



湖北福星科技股份有限公司

二〇一一年

半年度报告

二〇一一年八月



目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司基本情况	2
第三节	股本变动和主要股东持股情况	4
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	7
第五节	董事会报告	9
第六节	重要事项	17
第七节	财务报告	22
第八节	备查文件	98



湖北福星科技股份有限公司 2011 年半年度报告全文

第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法做出保证或存在异议。

公司董事长谭功炎先生，主管会计工作负责人胡朔商先生及会计机构负责人黎文彦先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

本半年度财务报告未经审计。

第二节 公司基本情况

一、公司法定中文名称：湖北福星科技股份有限公司

中文名称缩写：福星股份

公司法定英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY Co.,LTD

英文名称缩写：HBFX

二、公司法定代表人：谭功炎

三、董事会秘书：冯东兴

证券事务代表：汤文华

联系地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

联系电话：0712-8740018 0712-8741411

传 真：0712-8740018

电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com

四、公司注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

公司办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

邮政编码：431608

公司国际互联网网址：<http://www.chinafxkj.com>



公司电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com

五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》

登载公司半年度报告的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：本公司证券及投资者关系管理部

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：福星股份

股票代码：000926

七、其他有关资料：

公司注册登记机关：湖北省工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：420000000029014

税务登记号码：420984706959504

公司聘请的会计师事务所名称：京都天华会计师事务所有限公司

办公地址：北京建外大街 22 号赛特广场五层

八、主要财务数据与指标：

单位：人民币元、元/股

项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	18,516,549,024.04	15,528,053,351.97	19.25
所有者权益	5,338,165,951.19	4,713,199,235.33	13.26
股本	712,355,650	712,355,650	-
归属于上市公司股东的每股净资产	7.49	6.62	13.14
项目	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	2,214,517,507.72	2,317,079,307.39	-4.43
营业利润	327,927,500.23	334,722,444.34	-2.03
利润总额	296,655,415.76	333,208,207.14	-10.97
净利润	224,966,715.86	269,264,673.66	-16.45
扣除非经常性损益后的净利润	247,730,662.66	189,562,185.28	30.69
基本每股收益	0.32	0.38	-15.79
稀释每股收益	0.32	0.38	-15.79
净资产收益率 (%)	4.48	6.10	-1.62
经营活动产生的现金流量净额	-2,060,974,016.66	-385,200,823.33	-435.04



每股经营活动产生的现金流量净额	-2.89	-0.54	-435.19
-----------------	-------	-------	---------

非经常性损益项目	金 额
非流动性资产处置损益	-438,227.40
政府补助	6,540,000.00
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,373,857.07
所得税影响数	8,508,137.67
合 计	-22,763,946.80

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则（第九号）》要求计算本报告期的净资产收益率和每股收益：

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.21	4.48	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.64	4.93	0.35	0.35

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股本变动情况



1、股份变动情况表（截止 2011 年 6 月 30 日）

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	187,989,540	26.39				-3,290,804	-3,290,804	184,698,736	25.93
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资股	183,923,071	25.82				-3,564,000	-3,564,000	180,359,071	25.32
其中：									
境内法人持股	180,359,071	25.32						180,359,071	25.32
境内自然人持股	3,564,000	0.50				-3,564,000	-3,564,000		
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	4,066,469	0.57				273,196	273,196	4,339,665	0.61
二、无限售条件股份	524,366,110	73.61				3,290,804	3,290,804	527,656,914	74.07
1、人民币普通股	524,366,110	73.61				3,290,804	3,290,804	527,656,914	74.07
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	712,355,650	100						712,355,650	100

说明：以上股份变动原因主要系公司股权激励限售股解禁所致。

2、有限售条件股份可上市交易时间：

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额
2010年11月9日	180,359,071	0	712,355,650

二、报告期末股东总数为 69,913 户。

三、公司前十名股东持股情况：



单位：股

股东总数	69,913				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例%	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	26.02	185,359,071	180,359,071	0
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	2.53	17,999,886	0	0
中信证券股份有限公司	同上	1.89	13,451,626	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 深	同上	1.86	13,228,410	0	0
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	同上	1.82	13,000,000	0	0
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	同上	1.54	10,999,909	0	0
中国银行—富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	同上	1.51	10,785,991	0	0
中国农业银行—富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	同上	1.44	10,236,423	0	0
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	同上	1.41	10,016,138	0	0
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	同上	1.40	9,958,656	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	17,999,886		A 股		
中信证券股份有限公司	13,451,626		A 股		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 深	13,228,410		A 股		
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	13,000,000		A 股		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	10,999,909		A 股		
中国银行—富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	10,785,991		A 股		
中国农业银行—富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	10,236,423		A 股		
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	10,016,138		A 股		
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	9,958,656		A 股		
上海浦东发展银行—长信金利趋势股票型证券投资基金	9,839,828		A 股		



上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东福星集团控股有限公司与上述其他股东之间无关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；未知其他股东之间有无关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
------------------	---

四、公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	福星集团控股有限公司	180,359,071	2010 年 11 月 9 日	180,359,071	见注释

注释：福星集团控股有限公司承诺：在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元 / 股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）。截止报告期末，公司二级市场的股票价格尚未达到 16 元 / 股，未满足其所持公司股份的解禁条件，故福星集团控股有限公司所持上述股份数仍处于限售期内。

五、公司控股股东变化情况

报告期内，公司控股股东没有发生变化，仍为福星集团控股有限公司。

第四节 董事、监事及高级管理人员情况

一、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员持有的公司股票情况：



姓名	性别	年龄	职务	任期起止日期	年初持股数	期末持股数	股份增减
谭功炎	男	63	董事长	2011.4-2014.4	1,920,204	1,920,204	0
张运华	男	55	董事、总经理	2011.4-2014.4	382,140	382,140	0
谭少群	男	43	董事	2011.4-2014.4	594,000	594,000	0
李守明	男	66	独立董事	2011.4-2014.4	0	0	0
唐国平	男	47	独立董事	2011.4-2014.4	0	0	0
赵曼	女	59	独立董事	2011.4-2014.4	0	0	0
胡朔商	男	37	董事、财务总监	2011.4-2014.4	498,814	498,814	0
冯东兴	男	44	董事、董事会秘书	2011.4-2014.4	489,141	489,141	0
黎文彦	男	42	董事、副总经理	2011.4-2014.4	0	0	0
谭红年	男	44	副总经理	2011.4-2014.4	0	0	0
谭想成	男	51	副总经理	2011.4-2014.4	356,400	356,400	0
谭天亮	男	50	副总经理	2011.4-2014.4	0	0	0
汪益红	男	43	副总经理	2011.4-2014.4	0	0	0
谭才旺	男	55	监事会主席	2011.4-2014.4	407,874	407,874	0
高谨慎	男	42	监事	2011.4-2014.4	0	0	0
徐志雄	男	41	监事	2011.4-2014.4	0	0	0

二、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的新聘或解聘情况。

1、2011年4月15日召开的公司2010年年度股东大会选举谭功炎、张运华、谭少群、李守明、唐国平、赵曼、胡朔商、冯东兴、黎文彦为公司第七届董事会董事，其中李守明、唐国平、赵曼为独立董事；选举谭才旺、高谨慎为第七届监事会监事，与公司职工代表大会选举产生的职工监事徐志雄共同组成公司第七届监事会。自该年度股东大会换届选举之日起，独立董事李顺义、董事及副总经理夏木阳、董事张守华、副总经理张俊和监事汪益红不再担任其相应职务。

2、2011年4月15日召开的公司第七届董事会第一次会议选举谭功炎先生为公司董事长；聘任张运华先生为公司总经理，聘任冯东兴先生为公司董事会秘书，聘任谭红年先生、谭天亮先生、汪益红先生、谭想成先生、黎文彦先生为公司副总经理，



聘任胡朔商先生为公司财务总监。

3、2011年4月15日召开的公司第七届监事会第一次会议选举谭才旺先生为公司第七届监事会主席。

第五节 董事会报告

一、经营成果及财务状况分析

1. 对经营成果相关指标变化情况的分析：

项 目	金 额（元）		增减比率 （%）
	本期数	上年同期数	
营业税金及附加	104,493,019.90	167,022,412.92	-37.44
营业外收入	7,986,554.53	1,621,737.26	392.47
营业外支出	39,258,639.00	3,135,974.46	1,151.88
利润总额	296,655,415.76	333,208,207.14	-10.97
净利润	224,966,715.86	269,264,673.66	-16.45
现金及现金等价物净增加额	-592,465,768.11	1,038,884,559.44	-157.03

以上项目变化原因：

营业税金及附加减少的原因：主要系本期计提土地增值税减少所致；

营业外收入增加的原因：主要系本期收到节能技术改造等财政补贴所致；

营业外支出增加的原因：主要系本期公益性捐赠增加所致；

利润总额减少的原因：主要系本期营业利润减少所致；

净利润减少的原因：主要系本期利润总额减少所致；

现金及现金等价物净增加额减少的原因：主要系本期支付“城中村”改造拆迁安置补偿价款增加所致。

2. 公司财务状况分析：

项 目	金 额（元）		增减比率（%）
	本报告期末	上年度期末	
货币资金	1,386,483,290.39	1,964,265,308.42	-29.41



总资产	18,516,549,024.04	15,528,053,351.97	19.25
股东权益	5,338,165,951.19	4,713,199,235.33	13.26
预付账款	5,980,665,985.40	2,976,278,050.35	100.94
预收款项	1,965,887,801.77	1,251,352,264.39	57.10
少数股东权益	1,851,610,685.23	652,003,948.07	183.99

货币资金减少的原因：主要系本期预付“城中村”改造拆迁安置补偿价款增加所致；

总资产增加的原因：主要系吸收投资和预收房款增加所致；

股东权益增加的原因：主要系吸收投资增加所致；

预付账款增加的原因：主要系本期预付工程款和“城中村”改造拆迁安置补偿价款增加所致；

预收款项增加的原因：主要系本期商品房预（销）售增加所致；

少数股东权益增加的原因：主要系本期吸收少数股东投资增加所致。

二、报告期内主要经营情况：

1、主营业务范围及经营状况：

公司主要从事商品房开发和销售；子午轮胎钢帘线、高强度低松弛预应力钢绞线、钢丝绳、钢丝系列产品的制造、销售。

报告期内，房地产调控逐步深入，房地产市场在调控政策及国内外经济环境等多重因素的影响下，全国大部分城市的房价涨幅明显趋缓，投机投资性购房需求得到了有效抑制，部分房价过高城市房价呈现稳中有降态势。从全国各重点城市 2011 年上半年、各季度一手房市场成交总体情况看，环比均出现了明显的下滑，同比则基本持平，涨跌幅均在 10%以内；作为公司核心发展区域的武汉市场，房地产开发投资及商品房销售面积均保持了平稳增长，商品房价格平稳，增速放缓，商业类产品的开工及销售呈现了大幅增长的态势。

金属制品业方面，报告期内，国家对道路交通等基础设施投资力度的减弱以及汽车销售市场的增幅放缓等多种因素影响，预应力混凝土用钢绞线系列产品市场需求有



一定萎缩，市场竞争加剧，导致产品销价有所波动；公司钢丝、钢丝绳系列产品受市场因素影响较小，保持了较好的市场需求；公司多晶硅切割钢丝等新产品开发正在稳步推进，以开拓新的利润增长点。

2011 年 1—6 月公司实现营业收入 221,451.75 万元，比上年同期减少 4.43%；实现营业利润 32,792.75 万元，比上年同期减少 2.03%；实现净利润 22,496.67 万元，比上年同期减少 16.45%。

房地产业 2011 年 1—6 月实现结算面积 14.88 万平方米，营业收入 120,776.68 万元，比上年同期增长 1.59%；实现营业利润 31,966.29 万元，比上年同期增长 42.99%。

金属制品业 2011 年 1—6 月完成销量 12.16 万吨，实现营业收入 100,000.45 万元，比上年同期减少 11.36%；实现营业利润 1,245.46 万元，比上年同期减少 88.79%。

2、公司主营业务分行业、分产品、分地区主要构成情况：

金额单位：万元

行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	120,776.68	71,737.65	40.60	1.59	-1.57	1.90
金属制品	98,503.46	85,194.63	13.51	-11.62	-10.45	-1.13
合计	219,280.14	156,932.28	28.43	-4.81	-6.60	1.37

产品类别	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
福星惠誉·水岸星城	8,113.67	7,511.03	7.43	-59.61	-21.35	-45.03
福星惠誉·孝感福星城	24,763.07	15,336.11	38.07	22.97	-5.71	18.84
福星惠誉·水岸国际一期	29,969.94	6,338.84	78.85	--	--	--
福星惠誉·恩施福星城	1,267.13	584.88	53.84	-85.72	-92.56	42.41
福星惠誉·青城华府	6,182.34	1,718.87	72.20	--	--	--
福星惠誉·咸宁福星城	14,397.91	10,996.62	23.62	1340.48	2672.02	-36.69
福星惠誉·国际城	16,312.30	11,681.84	28.39	-76.20	-69.38	-15.94
砖厂村一级开发项目	19,769.00	17,790.97	10.01	--	--	--
子午轮胎钢帘线	46,378.47	37,655.70	18.81	2.92	10.09	-5.28



钢绞线系列	21,786.51	19,821.87	9.02	-49.97	-50.25	0.50
钢丝绳系列	16,830.19	15,130.96	10.10	41.29	34.62	4.46
钢丝系列	13,508.30	12,586.10	6.83	23.54	25.77	-1.65

地 区	主营业务收入		
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	增减 (%)
西北地区	2,424.02	2,565.73	-5.52
华中地区	157,042.35	163,862.78	-4.16
华东地区	2,625.38	957.71	174.13
东北地区	1,837.80	1,298.24	41.56
西南地区	7,561.34	4,934.19	53.24
华南地区	2,762.23	4,305.70	-35.85
华北地区	40,980.43	43,600.49	-6.01
出 口	5,242.74	8,825.32	-40.59
合计	220,476.30	230,350.16	-4.29

3、分析报告期利润构成、主营业务构成、盈利能力重大变化情况：

报告期内公司利润和主营业务构成无重大变化。

主营业务盈利能力方面，房地产业因本期结算品种中商业类产品占比较大，毛利率较上年同期有一定程度的提升；金属制品业因受市场环境的影响，产品销售价格有所波动，产品毛利率较上年同期有一定程度的降低。

4、报告期内公司无其他对报告期净利润产生重大影响的经营业务。

5、公司无来源于单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上（含 10%）的情况。

6、经营中的问题与困难：

目前公司主要面临以下困难：一是国家对房地产业调控的持续收紧，特别是“三限（限购、限价、限贷）”政策的推行，增加了普通商品住宅的销售难度；二是央行持续上调存款准备金率和人民币存贷款基准利率，加大了公司融资难度，增加了融资成本；三是国家主导的大型基础设施建设项目投资力度减弱，对公司预应力混凝土用



钢绞线系列产品的销量产生一定影响；四是汽车行业车辆购置税优惠政策的取消、汽车限购等不利因素影响导致上游轮胎企业减产，子午轮胎钢帘线市场供大于求，盈利能力降低。

面对严峻的经营形势，公司按照“创新发展、效益优先”的原则，密切关注宏观经济、金融以及行业政策变化，采取各种措施应对困难和挑战：

在发展方式上，紧贴市场脉搏，房地产业切实把握政策调控的影响周期，通过优化产品结构应对市场的积极需求信号，通过适度的土地储备增量保持房地产开发发展后劲，通过适当延缓开发节奏、缩小开发战线保证项目持续推进；金属制品业加快产品结构调整步伐、提高机械自动化水平和劳动生产率，保持产品的市场占有率和竞争力；在财务管理上谋求创新，加强与金融机构及合作伙伴的良好沟通，拓宽融资渠道、创新融资品种，同时，加快资金周转，提高资金使用效率，保证资金链的平稳运行；在营销管理上积极主动，房地产业狠抓在售项目的签约率和销售回款，金属制品业整合销售网点资源，强化重点区域，积极开拓新市场；在品牌建设上精耕细作，进一步完善品牌管理体系，加大品牌推广力度，提升服务质量和层次，发展和壮大优质客户群体。

三、公司投资情况

1、本报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

2008年7月29日，公司公开增发1.8亿股社会公众股，募集资金总额12.51亿元，扣除发行费用后的实际募集资金净额为1,213,012,051.11元，已于2009年末全部使用完毕，具体投资项目为“福星惠誉·水岸星城三期”、“福星惠誉·水岸星城四期”、“福星惠誉·孝感福星城”和“福星惠誉·恩施福星城”，以上四个项目均为募集资金与自有资金共同投资建设（详见公司2009年年度报告），具体项目情况说明如下：

(1) “福星惠誉·水岸星城三期”：该项目占地面积为4.27万平方米，总建筑面积为14.81万平方米，项目已竣工。项目预计总投资6.99亿元，本报告期投资0.31亿元，累计完成投资8.02亿元。报告期内，项目实现结算面积0.27万平方米、结算收入0.18亿元，累计实现结算面积14.15万平方米、结算收入10.44亿元；实现签约销售



面积0.24万平方米、签约销售收入0.16亿元，累计实现签约销售面积14.18万平方米、签约销售收入10.47亿元。

(2) “福星惠誉·水岸星城四期”：该项目占地面积为4.75万平方米，总建筑面积为8.86万平方米，预计2011年12月竣工。截止报告期末，项目住宅已全部竣工，尚有部分配套设施正在施工。项目预计总投资4.49亿元，本报告期投资0.08亿元，累计完成投资4.84亿元。报告期内，项目实现结算面积0.33万平方米、结算收入0.42亿元，累计实现结算面积7.48万平方米、结算收入9.27亿元；实现签约销售面积0.17万平方米、签约销售收入0.17亿元，累计实现签约销售面积7.60万平方米、签约销售收入9.47亿元。

(3) “福星惠誉·孝感福星城”项目：该项目占地面积为17.95万平方米，总建筑面积为36.91万平方米。该项目计划分三期开发，预计2011年12月竣工。截止报告期末，该项目除H30号楼尚未竣工外一期、二期、三期工程全部已竣工，H30楼主体结构已完工、正在进行配套工程施工。项目预计总投资8.91亿元，本报告期投资0.62亿元，累计完成投资9.49亿元。报告期内，项目实现结算面积6.09万平方米、结算收入2.47亿元，累计实现结算面积30.69万平方米、结算收入11.67亿元；实现签约销售面积2.57万平方米、签约销售收入1.11亿元，累计实现签约销售面积30.82万平方米、签约销售收入11.75亿元。

(4) “福星惠誉·恩施福星城”项目：该项目占地面积为8.30万平方米，总建筑面积为24.40万平方米，截止报告期末，项目一期1-6#楼已竣工，7-8#楼主体工程正在施工，项目二期11-16#楼主体工程正在施工。项目预计总投资10.31亿元，本报告期投资0.54亿元，累计完成投资6.44亿元。报告期内，项目实现结算面积0.13万平方米、结算收入0.13亿元，累计结算面积5.75万平方米、结算收入2.37亿元；实现签约面积0.15万平方米、签约销售收入0.14亿元，累计实现签约销售面积8.07万平方米、实现签约销售收入3.33亿元。

2、重大非募集资金投资项目的进度及收益情况：

(1) “福星惠誉·汉阳华府”项目：该项目占地面积为11.45万平方米，总建筑面积为33万平方米，预计2015年12月竣工。截止报告期末，项目正在进行拆迁工作。项目预计总投资23.03亿元，本报告期投资1.21亿元，累计完成投资6.39亿元。



(2) “福星惠誉·咸宁福星城”项目：该项目占地面积为31.99万平方米，总建筑面积为72.99万平方米，预计2013年12月竣工。截止报告期末，该项目一期已竣工。项目预计总投资16.13亿元，本报告期投资0.64亿元，累计完成投资4.92亿元。报告期内，项目实现结算面积4.46万平方米、结算收入1.44亿元，累计实现结算面积13.60万平方米、结算收入4.03亿元；实现签约销售面积2.32万平方米、签约销售收入0.78亿元，累计实现签约销售面积14.37万平方米、签约销售收入4.29亿元。

(3) “福星惠誉·国际城”项目：该项目占地面积为15.51万平方米，总建筑面积为58.97万平方米，预计2015年6月竣工。截止报告期末，项目K5地块已竣工，其余地块正在进行桩基工程和地下室工程。项目预计总投资35.38亿元，本报告期投资5.68亿元，累计完成投资24.94亿元。报告期内，项目实现结算面积1.81万平方米、结算收入1.62亿元，累计实现结算面积17.76万平方米、结算收入19.35亿元；实现签约销售面积1.01万平方米、签约销售收入0.79亿元，累计实现签约销售面积17.76万平方米、签约销售收入19.35亿元。

(4) “福星惠誉·水岸国际（一期）”项目：该项目占地面积为8.31万平方米，总建筑面积为35.84万平方米，预计2012年6月竣工。截止报告期末，K4地块3-6#楼已竣工，1#、2#、7#楼主体工程正在施工；K3地块正在进行主体工程施工；K5、K6地块前期工程正在施工。项目预计总投资21.45亿元，本报告期投资1.53亿元，累计完成投资15.10亿元。报告期内，项目实现结算面积1.04万平方米、结算收入2.99亿元；实现签约销售面积7.91万平方米、签约销售收入10.08亿元，累计实现签约销售面积18.44万平方米、签约销售收入18.25亿元。

(5) “福星惠誉·水岸国际（二期）”项目：该项目占地面积为21.70万平方米，总建筑面积为86万平方米，预计2015年12月竣工。截止报告期末，部份地块拆迁工作已完成，前期工程正在施工。项目预计总投资55.90亿元，本报告期投资9.15亿元，累计完成投资19.45亿元。

(6) 通州区砖厂村土地一级开发项目：该项目位于北京市通州区梨园镇砖厂村，占地面积39.09 万平方米，总建筑面积42.55万平方米，其中：住宅建筑面积33.38万平方米，商业建筑面积9.17万平方米。规划用地性质为住宅、商业服务及公共配套用



地。本报告期投资0.42亿元，累计完成投资5.92亿元。报告期内，项目实现结算收入1.97亿元。

(7) “福星惠誉·东澜岸”项目：该项目占地面积为23.26万平方米，总建筑面积为46.53万平方米，预计2015年5月竣工。截止报告期末，项目一期、二期主体工程正在施工。项目预计总投资17.67亿元，报告期内完成投资1.49亿元，累计完成投资8.54亿元。报告期内，项目实现签约销售面积1.20万平方米、签约销售收入1.40亿元。

(8) “福星惠誉·福星城”项目：该项目占地面积为12.53万平方米，总建筑面积为60万平方米，预计2013年7月竣工。截止报告期末，项目主体工程正在施工。项目预计总投资36亿元，本报告期投资3.37亿元，累计完成投资15.58亿元。报告期内，项目累计实现签约销售面积9.00万平方米、签约销售收入5.10亿元。

(9) “福星惠誉·青城华府”项目：该项目占地面积为7.32万平方米，总建筑面积为27万平方米，预计2012年3月竣工。截止报告期末，该项目S1#、S2#楼已竣工，其余楼栋主体工程正在施工。项目预计总投资15.97亿元，本报告期投资1.48亿元，累计完成投资9.73亿元。报告期内，项目实现结算面积0.35万平方米、结算收入0.62亿元；实现签约销售面积5.5万平方米、签约销售收入4.63亿元，累计实现签约销售面积10.47万平方米、签约销售收入9.5亿元。

(10) “姑嫂树村”项目（暂定名）：该项目占地面积为38.31万平方米，总建筑面积为168.32万平方米，预计2017年6月竣工。截止报告期末，该地块正在进行拆迁工作。项目预计总投资107.42亿元，本报告期投资17.10亿元，累计完成投资23.54亿元。

(11) 新增年产 3 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目：报告期内，公司自筹资金 28,119.41 万元建设“新增年产 3 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”，项目预计总投资 60,064.33 万元，截止报告期末累计投入 64,357.06 万元，其后续扩能进度已达 98%。

(12) 新增 5,000 吨电梯钢丝绳项目：报告期内，公司自筹资金 3,475.45 万元，项目预计总投资 4,440 万元，其主体设备正在安装调试，项目进度已达到 85%。

(13) 新增 3,000 吨切割钢丝项目：报告期内，公司自筹资金 3,340.00 万元，项目预计总投资 13,000 万元，其前期主体设备已安装调试到位，项目进度已达到 30%。



3、股权投资情况：

(1) 2011 年 1 月 19 日，本公司子公司福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）向其子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司（以下简称“江汉置业”）增资 20,000 万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币 80,000 万元，相关工商变更登记手续已于 2011 年 1 月 23 日完成。

(2) 2011 年 1 月 24 日，中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）向本公司子公司福星惠誉之子公司江汉置增资 160,000 万元，其中：注册资本增加人民币 80,000 万元，资本公积增加人民币 80,000 万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币 160,000 万元，福星惠誉与中诚信托各占注册资本的 50%，江汉置业已于 2011 年 3 月 8 日完成工商变更登记手续。

(3) 2011 年 1 月，湖北鼎汉投资有限公司（以下简称“鼎汉投资”）召开股东会，福星惠誉作为鼎汉投资唯一股东，同意将其所持鼎汉投资 100%股权转让给江汉置业，鼎汉投资于 2011 年 1 月 21 日完成工商变更登记手续。

(4) 2011 年 1 月，湖北福星惠誉江北置业有限公司（以下简称“江北置业”）召开股东会，福星惠誉作为江北置业唯一股东，同意将其所持江北置业 100%股权转让给江汉置业，江北置业于 2011 年 1 月 24 日完成工商变更登记手续。

(5) 2011 年 2 月，湖北福星惠誉学府置业有限公司（以下简称“学府置业”）召开股东会，湖北联立投资有限公司作为学府置业唯一股东，同意将其所持 100%股权转让给福星惠誉，学府置业于 2011 年 2 月 22 日完成工商变更登记手续。

(6) 2011 年 6 月，内蒙古福星惠誉房地产有限公司经股东福星惠誉作出公司注销决定后，已完成工商核销手续。

第六节 重要事项

一、公司治理情况：

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构、积极规范公司运作，提高公司治理水平，促进公司持续稳健发展。公司一直重视内部控制制度的完善和规范化运作，在财政部、证监会等五部委发布《企业内部控



制基本规范》之后，公司根据其中的具体内容和要求，逐步部署并展开相关知识的学习以及各项内部制度的梳理、完善，确保企业的规范化运作，为《企业内部控制配套指引》的实施奠定良好的基础。

公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使，公司运作行为规范。尤其在2010年年度报告编制和披露过程中，充分发挥了独立董事和审计委员会的职能作用，维护了年度审计的独立性，提高了公司信息披露质量。同时，公司定期或不定期组织董事、监事及高级管理人员进行公司治理的后续教育和法律法规学习培训，切实提高其责任意识和履职能力。截止报告期末，公司治理总体情况与中国证监会有关文件的要求基本无差异。

二、社会责任履行情况：

热心公益事业，倾力奉献社会，切实履行企业公民义务。报告期内福星惠誉多次向慈善机构捐款，并积极参与社会各单位举办的爱心捐助活动。为支援地区发展，福星惠誉向湖北省慈善总会捐款3520万元，用于汉川市重要公路项目建设。2011年元月，福星惠誉荣获湖北省慈善总会颁发的“最具爱心企业”大奖；2011年5月，福星惠誉获得“2010中国(湖北)第二届最佳企业公民”大奖。

开展公益活动，共创和谐生活。2011年上半年，公司先后举办了福星惠誉·汉口春天第二届低碳环保社区活动、水岸星城宝宝爬行趣味运动会、“创新杯”篮球赛、“安全生产月”演讲比赛、红歌比赛、拔河比赛和“六一儿童节”夏令营等多种形式的社区和员工活动，并倡导低碳生活理念，促进了业主间互动友好交流，营造了和谐的社区氛围；同时通过员工间的交流活动，丰富了员工的业余生活，推动了公司的文化事业建设。

保障员工权益，关切员工生活。公司建立了完善的职工福利保障制度，对困难员工及离退休员工，公司给予适当的帮扶和补贴，保障了员工的正常生活。

节能减排方面做了如下工作：

1、在房地产项目规划方案设计中认真分析武汉地区自然气候，并对项目所在地进行气候模拟，保证户型的通透、环保、健康；规划布局和建筑物平面布置，严格按



项目所在位置的密度区标准执行，将建筑和景观统一组织在一个强次序感的菱形矩阵网格中，北高南低，每栋建筑物均全南向布置，形成自然通风和户内穿堂风，大大改良并提升了居住环境；

2、部分户型创新设计增设了空中花园，多户共享，为高层邻里交流提供了舒适的环境。同时，空中绿化可有效地降低热岛效应，美化了住户室内外环境；

3、在外墙保温方面，采用了“外墙外贴聚苯板”和“外墙内保温玻化微珠颗粒砂浆”等新材料、新工艺；屋面采用倒置式，保温材料为100mm厚珍珠岩板，能保持较长久的保温隔热功能，持久性与建筑物的寿命等同，起到了良好节能效果；

4、完成钢丝、钢帘线的生产线预处理、热处理等工序中废水回用技改项目，减少了取水点的数量，大大降低了用水量及废水排放量。

三、关联方资金占用及本公司对外担保情况的说明：

截止 2011 年 6 月 30 日，本公司不存在控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

独立董事对公司关联方资金占用及对外担保情况的专项说明和独立意见：

经审慎查验，截止 2011 年 6 月 30 日，公司资金没有被控股股东及其子公司占用。本公司对控股子公司及控股子公司之间本期发生担保人民币 4 亿元，累计担保总额为 34.45 亿元，逾期担保为 0；当期和累计其他对外担保总额为 0，逾期担保为 0。控股子公司之间担保情况具体如下表：

单位：亿元

担保方	被担保方	与本公司关系	本期担保额	累计担保额
福星惠誉房地产有限公司	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	下属全资子公司	4	4
福星惠誉房地产有限公司	孝感福星惠誉房地产有限公司	下属全资子公司	0	0.45
湖北福星科技股份有限公司	福星惠誉房地产有限公司	全资子公司	0	30
合 计			4	34.45

四、利润分配方案及实施情况：

报告期内，公司不存在以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况；公司 2011 年半年度无利润分配和资本公积金转增股本预案。



五、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

六、报告期内，公司无持有其他上市公司或拟上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

七、报告期内，公司无资产收购、出售及资产重组情况：

八、关联交易情况：

1、报告期内，公司无重大关联交易发生。

2、报告期内，公司与关联方债权债务往来情况。

金额单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
湖北福星生物科技有限公司	704.62	249.12	0.00	0.00
汉川市铁路货场有限公司	0.00	0.00	157.09	0.05
合计	704.62	249.12	157.09	0.05

上述交易均参照市场价格定价。

九、重大合同及其履行情况

1、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大交易、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2、报告期内公司发生或以前期间发生但延续到报告期的重大担保合同：

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2011 年 6 月 30 日止，担保累计余额为 51,890.37 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证(房产证与土地证)办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况产生重大影响。

3、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的委托他人进行现金资产管理的事项。

十、公司或持股 5% 以上股东的承诺事项及履行情况：

大股东福星集团控股有限公司承诺事项（详见第三节中“公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件”的注释）的履行情况：

报告期内，福星集团控股有限公司严格遵守了所持本公司股份在上市交易或转让



方面的承诺。

十一、报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到中国证监会稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责的情况。

十二、报告期内，公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，公司接待调研及采访情况：

报告期内，公司接待了各类机构投资者，分别就公司发展战略、公司总体经营情况、房地产行业状况及本公司房地产项目的建设进度及销售情况等问题与各类机构投资者进行了沟通交流。公司严格按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，在接待基金公司、证券公司、投资公司及媒体的调研、采访时，公司及相关信息披露义务人严格遵循公平信息披露的原则，未发生有选择性地、私下、提前向特定对象单独披露、透露或泄露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

报告期内公司接待调研、沟通、采访等活动情况表

时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
2011.2.25	武汉	实地调研	国海富兰克林基金管理有限公司；华夏基金管理有限公司	谈论的内容主要是： 公司发展战略、公司总体经营情况、房地产行业状况及本公司房地产项目的建设进度及销售情况。 本公司向他们提供了公司2010年年度报告印刷本。
2011.3.29	武汉	实地调研	长江证券；长信基金；智诚海威投资有限公司；景顺长城；中欧基金等	
2011.4.7	武汉	实地调研	里昂证券有限公司；华夏基金管理有限公司；安信证券；东方证券资产管理有限公司	
2011.4.19	武汉	实地调研	高德基金（香港）有限公司	
2011.4.20	武汉	实地调研	上海申万；渤海证券股份有限公司；厦门证券；深圳市裕晋投资有限公司等	
2011.5.4	武汉	实地调研	华泰联合证券	
2011.5.12	武汉	实地调研	广东西域投资管理有限公司	
2011.5.25	武汉	实地调研	齐鲁证券	
2011.6.01	武汉	实地调研	长信基金；光大永明人寿；嘉实基金；光大保德信基金等	



第七节 财务报告

- 一、财务报表及会计附注附后；
- 二、本报告期财务报告未经审计。



资产负债表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2011年6月30日		2010年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	五、1	1,386,483,290.39	644,649,546.03	1,964,265,308.42	513,324,416.23
交易性金融资产					
应收票据	五、2	87,356,993.71	71,728,493.71	175,367,594.30	162,301,802.30
应收账款	五、3	612,986,548.14	569,697,913.17	552,782,803.80	520,614,011.91
预付款项	五、5	5,980,665,985.40	199,836,035.84	2,976,278,050.35	173,433,640.73
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五、4	322,664,348.01	20,061,607.41	385,509,781.17	24,864,131.03
存货	五、6	7,145,951,425.55	398,852,356.89	6,743,121,411.53	348,644,852.41
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	264,246,869.49		141,784,299.13	
流动资产合计		15,800,355,460.69	1,904,825,953.05	12,939,109,248.70	1,743,182,854.61
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、8	47,132,400.00	3,550,600,000.00	45,632,400.00	3,550,600,000.00
投资性房地产	五、9	182,727,914.33		186,130,965.47	
固定资产	五、10	2,034,179,147.51	1,865,074,375.78	2,121,467,390.89	1,949,114,392.64
在建工程	五、11	369,210,749.27	370,737,700.16	152,333,386.35	154,207,698.57
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、12	32,353,387.25	23,874,494.13	32,789,995.57	24,217,240.19
开发支出					
商誉	五、13	10,517,911.54		10,517,911.54	
长期待摊费用					
递延所得税资产	五、14	40,072,053.45	1,863,734.80	40,072,053.45	1,863,734.80
其他非流动资产					
非流动资产合计		2,716,193,563.35	5,812,150,304.87	2,588,944,103.27	5,680,003,066.20
资产总计		18,516,549,024.04	7,716,976,257.92	15,528,053,351.97	7,423,185,920.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2011年6月30日		2010年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五、17	847,500,000.00	479,500,000.00	690,660,000.00	172,660,000.00
交易性金融负债					
应付票据	五、18	1,337,121,055.84	1,337,121,055.84	1,178,314,887.79	1,174,214,887.79
应付账款	五、19	599,137,277.37	165,222,239.09	668,262,821.31	255,828,098.42
预收款项	五、20	1,965,887,801.77	18,801,080.64	1,251,352,264.39	18,370,775.08
应付职工薪酬	五、21	10,772,186.56	7,349,246.10	17,128,069.21	14,226,051.30
应交税费	五、22	569,367,094.11	37,919,834.82	541,602,972.99	35,064,522.60
应付利息	五、23	24,084,538.28		35,176,916.59	
应付股利					
其他应付款	五、24	259,287,282.69	66,071,878.57	262,852,236.29	173,283,089.98
一年内到期的非流动负债	五、25			61,000,000.00	61,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		5,613,157,236.62	2,111,985,335.06	4,706,350,168.57	1,904,647,425.17
非流动负债：					
长期借款	五、26	5,713,615,151.00	1,953,500,000.00	5,456,500,000.00	1,883,500,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		5,713,615,151.00	1,953,500,000.00	5,456,500,000.00	1,883,500,000.00
负债合计		11,326,772,387.62	4,065,485,335.06	10,162,850,168.57	3,788,147,425.17
股本	五、27	712,355,650.00	712,355,650.00	712,355,650.00	712,355,650.00
资本公积	五、28	2,284,270,574.88	1,508,820,625.90	1,884,270,574.88	1,508,820,625.90
减：库存股					
专项储备					
盈余公积	五、29	334,123,815.85	240,478,254.79	334,123,815.85	240,478,254.79
未分配利润	五、30	2,007,415,910.46	1,189,836,392.17	1,782,449,194.60	1,173,383,964.95
外币报表折算差额					
归属于母公司股东权益合计		5,338,165,951.19	3,651,490,922.86	4,713,199,235.33	3,635,038,495.64
少数股东权益		1,851,610,685.23		652,003,948.07	
股东权益合计		7,189,776,636.42	3,651,490,922.86	5,365,203,183.40	3,635,038,495.64
负债和股东权益总计		18,516,549,024.04	7,716,976,257.92	15,528,053,351.97	7,423,185,920.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利 润 表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2011年1-6月		2010年1-6月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五、31	2,214,517,507.72	1,000,004,504.80	2,317,079,307.39	1,128,166,819.39
减：营业成本	五、31	1,588,778,051.44	863,004,155.46	1,692,628,882.67	965,335,967.28
营业税金及附加	五、32	104,493,019.90	1,885,927.95	167,022,412.92	1,344,799.93
销售费用	五、33	93,932,411.05	54,354,138.74	104,902,742.46	64,216,767.19
管理费用	五、34	54,847,763.75	19,955,036.60	57,485,804.93	21,315,287.64
财务费用	五、35	43,514,360.73	46,156,600.79	42,482,838.02	44,722,831.48
资产减值损失	五、36	1,024,400.62	2,194,014.06	-1,212,171.55	1,087,684.90
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填列)	五、37			80,953,646.40	80,953,646.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润(损失以“-”号填列)		327,927,500.23	12,454,631.20	334,722,444.34	111,097,127.37
加：营业外收入	五、38	7,986,554.53	7,932,993.35	1,621,737.26	1,591,737.26
减：营业外支出	五、39	39,258,639.00	1,031,827.82	3,135,974.46	835,974.46
其中：非流动资产处置损失	五、39				
三、利润总额(损失以“-”号填列)		296,655,415.76	19,355,796.73	333,208,207.14	111,852,890.17
减：所得税费用	五、40	72,081,962.74	2,903,369.51	65,127,801.45	4,634,886.57
四、净利润(损失以“-”号填列)		224,573,453.02	16,452,427.22	268,080,405.69	107,218,003.60
归属于母公司股东的净利润		224,966,715.86		269,264,673.66	107,218,003.60
少数股东损益		-393,262.84		-1,184,267.97	
五、每股收益					
(一)基本每股收益		0.32		0.38	
(二)稀释每股收益		0.32		0.38	
六、其他综合收益		-	-	-90,292,950.00	-90,292,950.00
七、综合收益总额		224,573,453.02	16,452,427.22	177,787,455.69	16,925,053.60
归属于母公司股东的综合收益总额		224,966,715.86	16,452,427.22	178,971,723.66	16,925,053.60
归属于少数股东的综合收益总额		-393,262.84		-1,184,267.97	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2011年1-6月		2010年1-6月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,138,443,428.37	1,201,637,659.07	2,860,928,812.87	1,237,620,749.49
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、43	114,311,568.46	14,032,915.45	17,746,650.43	12,499,201.04
经营活动现金流入小计		3,252,754,996.83	1,215,670,574.52	2,878,675,463.30	1,250,119,950.53
购买商品、接受劳务支付的现金		4,613,871,320.33	980,715,389.33	2,741,902,446.52	954,964,974.12
支付给职工以及为职工支付的现金		104,828,747.93	78,482,852.54	86,661,643.73	69,060,496.24
支付的各项税费		363,601,502.38	35,150,846.41	233,795,352.60	38,412,536.64
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	231,427,442.85	104,993,812.25	201,516,843.78	145,677,924.42
经营活动现金流出小计		5,313,729,013.49	1,199,342,900.53	3,263,876,286.63	1,208,115,931.42
经营活动产生的现金流量净额		-2,060,974,016.66	16,327,673.99	-385,200,823.33	42,004,019.11
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				49,797,000.00	49,797,000.00
取得投资收益收到的现金				95,239,584.00	95,239,584.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,462,969.11	2,810,032.11	1,466,874.99	1,466,874.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					1,213,012,051.11
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		4,462,969.11	2,810,032.11	146,503,458.99	1,359,515,510.10
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		176,525,951.14	170,946,087.16	460,348,838.95	452,314,326.05
投资支付的现金		1,500,000.00			1,383,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		178,025,951.14	170,946,087.16	460,348,838.95	1,835,314,326.05
投资活动产生的现金流量净额		-173,562,982.03	-168,136,055.05	-313,845,379.96	-475,798,815.95
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		1,600,000,000.00		1,000,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金					
取得借款收到的现金		1,363,440,000.00	476,840,000.00	2,343,800,000.00	1,532,800,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		2,963,440,000.00	476,840,000.00	3,343,800,000.00	1,532,800,000.00
偿还债务支付的现金		1,010,484,849.00	161,000,000.00	1,402,440,551.00	855,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		310,777,461.63	52,729,786.03	202,394,083.11	131,135,197.96
其中：子公司支付少数股东的现金股利					
支付其他与筹资活动有关的现金					
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计		1,321,262,310.63	213,729,786.03	1,604,834,634.11	986,135,197.96
筹资活动产生的现金流量净额		1,642,177,689.37	263,110,213.97	1,738,965,365.89	546,664,802.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-106,458.79	-106,458.79	-1,034,603.16	-1,034,603.16
五、现金及现金等价物净增加额		-592,465,768.11	111,195,374.12	1,038,884,559.44	111,835,402.04
加：期初现金及现金等价物余额		1,620,829,271.40	175,334,384.81	465,342,310.98	193,103,546.52
六、期末现金及现金等价物余额		1,028,363,503.29	286,529,758.93	1,504,226,870.42	304,938,948.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2011年1-6月								
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润			其他
一、上年年末余额	712,355,650.00	1,884,270,574.88			334,123,815.85	1,782,449,194.60		652,003,948.07	5,365,203,183.40
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	712,355,650.00	1,884,270,574.88			334,123,815.85	1,782,449,194.60		652,003,948.07	5,365,203,183.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	400,000,000.00			-	224,966,715.86		1,199,606,737.16	1,824,573,453.02
（一）净利润						224,966,715.86		-393,262.84	224,573,453.02
（二）其他综合收益		-							-
上述（一）和（二）小计	-	-				224,966,715.86		-393,262.84	224,573,453.02
（三）股东投入和减少资本	-	400,000,000.00						1,200,000,000.00	1,600,000,000.00
1. 股东投入资本	-	400,000,000.00						1,200,000,000.00	1,600,000,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					-	-			-
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（七）其他									
四、本年年末余额	712,355,650.00	2,284,270,574.88			334,123,815.85	2,007,415,910.46		1,851,610,685.23	7,189,776,636.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2011年6月

单位：人民币元

项 目	2010年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减： 库存 股	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	709,979,650.00	1,560,400,758.82			312,821,855.19	1,373,953,280.58		44,069,620.55	4,001,225,165.14
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	709,979,650.00	1,560,400,758.82			312,821,855.19	1,373,953,280.58		44,069,620.55	4,001,225,165.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,376,000.00	323,869,816.06			21,301,960.66	408,495,914.02		607,934,327.52	1,363,978,018.26
（一）净利润						500,795,839.68		13,994,933.58	514,790,773.26
（二）其他综合收益		-90,292,950.00							-90,292,950.00
上述（一）和（二）小计		-90,292,950.00				500,795,839.68		13,994,933.58	424,497,823.26
（三）股东投入和减少资本	2,376,000.00	414,162,766.06						593,939,393.94	1,010,478,160.00
1. 股东投入资本	2,376,000.00	414,162,766.06						593,939,393.94	1,010,478,160.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									-
3. 其他									-
（四）利润分配					21,301,960.66	-92,299,925.66			-70,997,965.00
1. 提取盈余公积					21,301,960.66	-21,301,960.66			-70,997,965.00
2. 对股东的分配						-70,997,965.00			-70,997,965.00
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（七）其他									
四、本年年末余额	712,355,650.00	1,884,270,574.88			334,123,815.85	1,782,449,194.60		652,003,948.07	5,365,203,183.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2011年1-6月						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	712,355,650.00	1,508,820,625.90			240,478,254.79	1,173,383,964.95	3,635,038,495.64
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	712,355,650.00	1,508,820,625.90			240,478,254.79	1,173,383,964.95	3,635,038,495.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-			-	16,452,427.22	16,452,427.22
（一）净利润						16,452,427.22	16,452,427.22
（二）其他综合收益							-
上述（一）和（二）小计						16,452,427.22	16,452,427.22
（三）股东投入和减少资本	-	-					-
1. 股东投入资本							-
2. 股份支付计入股东权益的金额							-
3. 其他							-
（四）利润分配							-
1. 提取盈余公积							-
2. 对股东的分配							-
3. 其他							-
（五）股东权益内部结转							-
1. 资本公积转增股本							-
2. 盈余公积转增股本							-
3. 盈余公积弥补亏损							-
4. 其他							-
（六）专项储备							-
1. 本期提取							-
2. 本期使用（以负号填列）							-
（七）其他							-
四、本年年末余额	712,355,650.00	1,508,820,625.90			240,478,254.79	1,189,836,392.17	3,651,490,922.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：



股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010年度						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	709,979,650.00	1,591,011,415.90			219,176,294.13	1,052,664,284.04	3,572,831,644.07
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	709,979,650.00	1,591,011,415.90			219,176,294.13	1,052,664,284.04	3,572,831,644.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,376,000.00	-82,190,790.00			21,301,960.66	120,719,680.91	62,206,851.57
（一）净利润						213,019,606.57	213,019,606.57
（二）其他综合收益		-90,292,950.00					-90,292,950.00
上述（一）和（二）小计		-90,292,950.00				213,019,606.57	122,726,656.57
（三）股东投入和减少资本	2,376,000.00	8,102,160.00					10,478,160.00
1. 股东投入资本	2,376,000.00	8,102,160.00					10,478,160.00
2. 股份支付计入股东权益的金额							-
3. 其他							
（四）利润分配					21,301,960.66	-92,299,925.66	-70,997,965.00
1. 提取盈余公积					21,301,960.66	-21,301,960.66	
2. 对股东的分配						-70,997,965.00	-70,997,965.00
3. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（七）其他							
四、本年年末余额	712,355,650.00	1,508,820,625.90			240,478,254.79	1,173,383,964.95	3,635,038,495.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

湖北福星科技股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在湖北省注册的股份有限公司,于 1993 年 3 月 10 日经湖北省体改委鄂改(1993)16 号文批准,以定向募集方式设立,并经湖北省汉川县工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:4200001000087。本公司所发行人民币普通股(A)股,已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号。法定代表人:谭功炎。

经中国证监会证监发行字(1999)54 号文批准,本公司于 1999 年 5 月 26 日采用上网发行方式向社会公开发行人民币(A)股 5,500 万股,同年 6 月 18 日在深圳证券交易所挂牌交易。股票发行成功后,本公司的总股本增加至 20,515 万股。

2000 年 9 月 12 日本公司临时股东大会决议以 20,515 万股的总股本为基数,每 10 股送红股 1 股、用资本公积金转增 2 股,送转股后的总股本为 26,669.5 万股。

2005 年第二次临时股东大会审议通过了《股权分置改革方案暨减少注册资本议案》,全体非流通股股东以其持有的非流通股份按照 1:0.63 的比例缩股,股改完成后的总股本变更为 20,526.649 万股。

2006 年 10 月经中国证监会发行字[2006]87 号文核准非公开发行股票 6,000 万股,发行后股本总额为 26,526.649 万股。

根据本公司 2007 年 5 月 11 日《湖北福星科技股份有限公司 2006 年年度股东大会决议》和修改后的章程规定,本公司以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份总额 25,996.116 万股,送转后股本总额为 52,522.765 万股,变更后注册资本为人民币 52,522.765 万元。

2008 年 5 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]625 号文批复,核准本公司公开增发不超过 18,000 万股人民币(A)股。本次公开增发实际发行股份数为 18,000 万股,增发后本公司的股本总额为 70,522.765 万股,变更后注册资本为人民币 70,522.765 万元,企业法人营业执照注册号:420000000029014。

2006 年 12 月 6 日本公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权,公司董事会确定向本公司及本公司的全资子公司福星惠誉房地产有限公司的 25 名董事、监事及高级管理人员授予股票期权 760 万股,授予日为 2006 年 12 月 11 日,共分三期行权,其中第一期未行权。根据公司 2009 年 12 月 5 日召开的第六届董事会第二十二次会议决议,公司第二个行权期股票期权行权条件达到,向谭功炎、张守才、夏木阳等 19 位激励对象定向发行股票,由激励对象以调整后的行权价 4.51 元/股的价格参与认购的方式,增加股本人民币 475.20 万元,增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币 70,997.965 万元。

根据公司 2010 年 11 月 22 日召开的第六届董事会第三十五次会议决议,公司第三个行权期股票期权行权条件达到,向谭功炎、夏木阳、胡朔商等 20 位激励对象定向发行股票,激励对象以调整后的行权价 4.41 元/股参与认购的方式,增加股本人民币 237.60



万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币 71,235.565 万元。

经深交所核准，从 2007 年 10 月 22 日起本公司所属行业变更为“房地产业”。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设一分厂、三分厂等五个分厂、公司办公室、安环保卫部、技术中心、总工程师办公室、生产计划部、人力资源管理部、财务计统部、市场营销部、证券及投资者关系管理部、发展规划部、采购部、对外贸易部、经营风险防范部等部门，拥有福星惠誉房地产有限公司、汉川市福星科技机电设备有限公司、江苏名鼎商贸有限公司、汉川市福星热电有限公司、武汉润信投资有限公司五个全资子公司。

控股子公司主营业务：房地产开发、商品房销售、机电设备制造、商贸、热力生产和供应、高新技术产业投资。

本公司经营范围：金属丝、绳及其制品的制造、销售、出口业务；商品房销售；高新技术的开发与高新技术项目投资；创业投资、主营业务以外的其他项目投资；经营本企业生产、科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含九座及以下品牌乘用车）、汽车轮胎的销售；普通货运。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并



方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

如果企业合并是通过多次交易分步实现，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与本公司的权益分开确定。少数股东权益按少数股东享有被购买方可辨认净资产公允价值的份额进行初始计量。购买后，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额。综合收益总额会分摊到少数股东权益，可能导致少数股东权益的金额为负数。

本公司将子公司中不导致丧失控制权的权益变动作为权益性交易核算。本公司持有的权益和少数股东权益的账面金额应予调整以反映子公司中相关权益的变动。调整的少数股东权益的金额与收取或支付的对价的公允价值之间差额直接计入资本公积。

当本公司丧失对子公司的控制权时，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此前计入其他综合收益的与子公司相关的金额，应在丧失控制权时转入当期投资收益。剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，确认为长期股权投资或其他相关金融资产。

6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵



销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产,以及衍生金融工具。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失,均计入当期损益。

应收款项

应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产,包括应收账款和其他应收款(附注二、10)。

可供出售金融资产

可供出售金融资产,是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认,直到该金融资产终止确认或发生减值时,在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的,相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债,按照公允价值进行后续计量,所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

(4) 衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。



因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

(5) 金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(6) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。



以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 2,000 万元的应收账款（含 2,000 万元）、期末余额达到 1,000 万元的其他应收款（含 1,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险组合计提坏账准备。



组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	15	15
4 年以上	100	100

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、包装物、在产品、产成品、库存商品、开发成本、开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、产成品等发出时采用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）开发用土地使用权的核算方法

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发使用前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

开发用地的核算方法：

①土地开发过程中的各项支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他土地开发支出计入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿费”。

②房屋开发过程中的土地成本，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—房屋开发成本—土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

（4）公共配套设施费用的核算方法

①配套设施与房屋同步开发，发生的公共配套设施支出，能够分清并能直接计入有关成



本核算对象的，直接记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”项目。如果发生的配套设施支出，应由两个或两个以上的成本对象负担的，应先在“开发成本—配套设施开发成本”科目先行汇集，待配套设施完工时，再按一定标准，分配计入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。

②配套设施与房屋非同步开发，即先开发房屋，后建配套设施；或房屋已开发等待出售或出租，而配套设施尚未全部完成，在结算完工房屋的开发成本时，对应负担的配套设施费，采取预提的方法。即根据配套设施的预算成本（或计划成本）和采用的分配标准，计算完工房屋应负担的配套设施支出，记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。预提数与实际支出数的差额，在配套设施完工时调整有关房屋开发成本。

（5）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（6）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（7）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

12、维修基金的核算方法

根据《武汉市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法》（武房物[2000]61号文）、《关于商品房住宅共用部分共用设施设备维修基金具体缴存管理的通知》（武房物[2002]16号文）及《武汉市房产局关于2006年开发建设单位缴存商品住宅共用部位共用设施设备维修基金标准的通知》（武房物[2006]27号文）规定，维修基金按照住宅总规模建安造价1.5%（配置有电梯的住宅楼按2.5%）的比例缴存，根据以上标准提取的维修基金记入开发成本，主要用于住宅共有、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造支出。

13、质量保证金的核算方法

按施工单位工程款的5%预留质量保证金，列入“其他应付款”，待工程竣工验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

14、长期股权投资

（1）投资成本确定



本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法



对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、28。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、9(6)。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注二、28。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15-35	3	6.47-2.77
机器设备	10-15	3	9.70-6.47
自动化设备	12	3	8.08
动力设备	11-18	3	8.82-5.39
工业设备	7-13	3	13.86-7.46
运输设备	8-12	3	12.13-8.08
其他设备	5-14	3	19.40-6.93

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算



确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、28。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、28。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费



用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注二、28。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

21、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：



- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

等待期内每个资产负债表日，本公司按照授予日权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的金额计入成本费用和资本公积（其他资本公积）；在行权日，根据实际行权的权益工具数量和行权价格，计算确定股本和股本溢价，作增发股份的会计处理，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。

本公司股票期权有效期内发生派息、资本公积金转增股本、派发股票红利、股份拆细、缩股、配股事宜，应对股份支付计划确定的股票期权数量和行权价格分别进行相应的调整。

24、收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能



够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

(2) 房地产销售

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。即本公司在房屋完工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但取得了收款的凭据，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入。

(3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

25、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。



对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

27、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

28、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。



当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

29、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

30、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

- （1）房地产分部，房地产开发、商品房销售；
- （2）金属制品分部，生产及销售金属丝、绳、线；
- （3）其他分部，机电设备制造、商贸、热力生产和供应、高新技术产业投资。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

31、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。



很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

32、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否

33、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错：否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错：否

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	13、17
营业税	应税收入	5



土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60
城市维护建设税	应纳流转税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	25

2、税收优惠及批文

2008 年 12 月 30 日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局批准，本公司被认定为湖北省 2008 年高新技术企业（证书编号：GR200842000455）。根据国科发火〔2008〕362 号关于印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知和湖北省人民政府令第 60 号《湖北省高新技术企业高新技术产品认定和优惠办法（试行）》，高新技术企业自认定当年起三年内，减按 15% 的税率征收企业所得税。同时根据国家税务总局公告 2011 第四号《关于高新技术企业资格复审期间企业所得税预缴问题的公告》“高新技术企业应在资格期满前三个月内提出复审申请，在通过复审之前，在其高新技术企业资格有效期内其当年企业所得税暂按 15% 的税率预缴”。目前，公司高新技术企业资格正在复审期间，企业所得税暂按 15% 预缴。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
福星惠誉房地产有限公司(以下简称“福星惠誉”)	全资	武汉市	房地产开发	80,000.00	房地产开发、商品房销售	100.00	100.00	是
汉川市福星科技机电设备有限公司(以下简称“福星机电”)	全资	汉川市	设备制造	500.00	机电设备制造	100.00	100.00	是
江苏名鼎商贸有限公司(以下简称“江苏名鼎”)	全资	张家港市	贸易	3,000.00	钢材、五金交电、金属材料、机械设备及零部件、建筑材料、电线电缆、电器设备、电子元件、通讯设备购销	100.00	100.00	是
汉川市福星热电有限公司(以下简称“福星热电”)	全资	汉川市	热力生产和供应	4,393.90	热力生产和供应；粉煤灰销售	100.00	100.00	是
武汉润信投资有限公司(以下简称“润信投资”)	全资	武汉市	投资与咨询	10,000.00	对高新技术产业投资；企业投资咨询	100.00	100.00	是

续：



子公司全称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
福星惠誉房地产有限公司 (以下简称“福星惠誉”)	328,060.00	--	--	--
汉川市福星科技机电设备有限公司 (以下简称“福星机电”)	500.00	--	--	--
江苏名鼎商贸有限公司 (以下简称“江苏名鼎”)	3,000.00	--	--	--
汉川市福星热电有限公司 (以下简称“福星热电”)	13,500.00	--	--	--
武汉润信投资有限公司 (以下简称“润信投资”)	10,000.00	--	--	--

说明：通过福星惠誉控制的子公司情况

子公司全称	子公司类型	取得方式 [注 1]	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
湖北福星惠誉置业有限公司 (以下简称“湖北福星惠誉”)	全资	①	武汉市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询	100.00	100.00	是
咸宁福星惠誉房地产有限公司 (以下简称“咸宁福星惠誉”)	全资	①	咸宁市	房地产开发	14,000.00	房地产开发经营	100.00	100.00	是
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司 (以下简称“汉阳福星惠誉”)	控股	①	武汉市	房地产开发	60,000.00	房地产开发、商品房销售	50.00	50.00	是
恩施福星惠誉房地产有限公司 (以下简称“恩施福星惠誉”)	全资	①	恩施市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售	100.00	100.00	是
湖北联立投资有限公司 (以下简称“联立投资”)	全资	①	武汉市	实业投资	2,000.00	实业投资、企业管理、财务咨询、仓储 (不含危化品)	100.00	100.00	是
湖北福星惠誉学府置业有限公司 (以下简称“学府置业”)	全资	①	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询	100.00	100.00	是
武汉福星惠誉置业有限公司 (以下简称“武汉惠誉置业”)	控股	①	武汉市	房地产开发	60,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产咨询	50.00	50.00	是
孝感福星惠誉房地产有限公司 (以下简称“孝感福星惠誉”)	全资	①	孝感市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售	100.00	100.00	是



“孝感福星惠誉”) 湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	全资	①	武汉市	房地产开发	40,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	100.00	100.00	是
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(以下简称“福星惠誉欢乐谷”)	全资	①	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询	100.00	100.00	是
湖北福星惠誉不动产服务有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	全资	①	武汉市	实业投资	10,000.00	房地产投资与经营管理;房地产策划推广、销售及代理、房屋租赁、房地产信息咨询	100.00	100.00	是
湖北圣亚投资有限公司(以下简称“圣亚投资”)	全资	①	武汉市	实业投资	1,000.00	企业管理、财务咨询、物业开发、经营与管理	100.00	100.00	是
湖北鼎汉投资有限公司(以下简称“鼎汉投资”)	控股	①	武汉市	实业投资	1,000.00	企业管理、财务咨询、物业开发、经营与管理	50.00	50.00	是
湖北华纳投资有限公司(以下简称“华纳投资”)	全资	①	武汉市	实业投资	1,000.00	企业管理、财务咨询、物业开发、经营与管理	100.00	100.00	是
湖北福星惠誉江岸置业有限公司(以下简称“江岸置业”)	全资	①	武汉市	有限责任公司	80,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	100.00	100.00	是
湖北福星惠誉武昌置业有限公司(以下简称“武昌置业”)	控股	①	武汉市	有限责任公司	39,600.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	50.50	50.50	是
湖北福星惠誉江北置业有限公司(以下简称“江北置业”)	控股	①	武汉市	有限责任公司	20,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	50.00	50.00	是
湖北福星惠誉江汉置业有限公司(以下简称“江汉置业”)	控股	①	武汉市	有限责任公司	160,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	50.00	50.00	是
湖北福星惠誉汉口置业有限公司(以下简称“汉口置业”)	控股	①	武汉市	有限责任公司	40,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	50.00	50.00	是
北京福星惠誉房地产有限公司(以下简称“北京福星惠誉”)	全资	②	北京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售、劳务服务、投资管理	100.00	100.00	是
北京盛世新业房地产有限公	控股	②	北京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发;销售自行开发后	51.00	51.00	是



司（以下简称“北京盛世新业”）

的商品房；施工总承包；专业承包、家居装饰、销售建筑材料、木材、金属材料、机械电器设备、化工产品、日用百货、五金交电、针纺织品、货物进出口、技术进出口、代理进出口、经济信息咨询

通过福星惠誉控制的子公司情况（续）：

子公司全称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余 额	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额
湖北福星惠誉置业有限公司(以下简称“湖北福星惠誉”)	30,000.00	--	--	--
咸宁福星惠誉房地产有限公司(以下简称“咸宁福星惠誉”)	14,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(以下简称“汉阳福星惠誉”)	30,000.00	--	--	--
恩施福星惠誉房地产有限公司(以下简称“恩施福星惠誉”)	30,000.00	--	--	--
湖北联立投资有限公司(以下简称“联立投资”)	2,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉学府置业有限公司(以下简称“学府置业”)	10,000.00	--	--	--
武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉惠誉置业”)	30,000.00	--	--	--
孝感福星惠誉房地产有限公司(以下简称“孝感福星惠誉”)	30,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	40,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	10,000.00	--	--	--



司(以下简称“福星惠誉欢乐谷”)				
湖北福星惠誉不动产有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	10,000.00	--	--	--
湖北圣亚投资有限公司(以下简称“圣亚投资”)	1,000.00	--	--	--
湖北鼎汉投资有限公司(以下简称“鼎汉投资”)	[注 2]			
湖北华纳投资有限公司(以下简称“华纳投资”)	1,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉江岸置业有限公司(以下简称“江岸置业”)	80,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉武昌置业有限公司(以下简称“武昌置业”)	20,000.00	--	59,360.90	--
湖北福星惠誉江北置业有限公司(以下简称“江北置业”)	[注 2]			
湖北福星惠誉江汉置业有限公司(以下简称“江汉置业”)	80,000.00	--	119,990.10	--
湖北福星惠誉汉口置业有限公司(以下简称“汉口置业”)	20,000.00	--	--	--
北京福星惠誉房地产有限公司(以下简称“北京福星惠誉”)	10,000.00	--	--	--
北京盛世新业房地产有限公司(以下简称“北京盛世新业”)	5,380.00	--	5,810.07	--

[注 1]: ①通过设立或投资等方式; ②非同一控制下企业合并取得的子公司。

[注 2]: 鼎汉投资、江北置业系福星惠誉控股 50%的江汉置业设立的全资子公司。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

2、特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。



3、合并范围发生变更的说明

A、持有半数及半数以下表决权比例，本期纳入合并范围的子公司

公司名称	表决权比例%	纳入合并报表原因
江汉置业	50.00	见“说明”
鼎汉投资	50.00	见“说明”
江北置业	50.00	见“说明”

B、本期不再纳入合并范围的子公司

子公司名称	处置日净资产(万元)	期初至处置日净利润(万元)
内蒙古福星惠誉房地产有限公司(以下简称“内蒙古福星惠誉”)	19,890.30	-15.44

说明:

①2011年1月，本公司子公司福星惠誉向江汉置业增资 20,000 万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币 80,000 万元，江汉置业已于 2011 年 1 月 23 日完成工商变更登记手续；2011 年 3 月，中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）向江汉置业增资 160,000 万元，其中：注册资本增加人民币 80,000 万元，资本公积增加人民币 80,000 万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币 160,000 万元，福星惠誉与中诚信托各占注册资本的 50%，江汉置业已于 2011 年 3 月 8 日完成工商变更登记手续。

②2011 年 1 月，鼎汉投资召开股东会，福星惠誉作为鼎汉投资唯一股东，同意将其所持鼎汉投资 100%股权转让给江汉置业，鼎汉投资于 2011 年 1 月 21 日完成工商变更登记手续。

③2011 年 1 月，江北置业召开股东会，福星惠誉作为江北置业唯一股东，同意将其所持江北置业 100%股权转让给江汉置业，江北置业于 2011 年 1 月 24 日完成工商变更登记手续。

④2011 年 2 月，学府置业召开股东会，联立投资作为学府置业唯一股东，同意将其所持 100%股权转让给福星惠誉，学府置业于 2011 年 2 月 22 日完成工商变更登记手续。

⑤2011 年 6 月，内蒙古福星惠誉经股东福星惠誉作出公司注销决定后，已完成工商核销手续。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金



项 目	2011.06.30			2010.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	8,003,414.37	--	--	4,663,922.79
人民币	--	--	7,868,058.93	--	--	4,527,124.29
美元	--	--	--	--	--	--
欧元	2,200.00	9.3612	20,594.64	2,200.00	8.8065	19,374.30
港币	138,000.00	0.8316	114,760.80	138,000.00	0.8509	117,424.20
银行存款:	--	--	1,020,360,088.92	--	--	1,616,165,348.61
人民币	--	--	1,013,364,594.53	--	--	1,616,045,270.74
美元	177,241.07	6.4716	1,147,033.30	4,529.75	6.6227	29,999.18
欧元	624,755.49	9.3612	5,848,461.09	10,228.66	8.8065	90,078.69
其他货币资金:	--	--	358,119,787.10	--	--	343,436,037.02
人民币	--	--	358,119,787.10	--	--	343,435,944.90
欧元	--	--	--	10.46	8.8065	92.12
合 计			1,386,483,290.39			1,964,265,308.42

说明：期末所有权受限货币资金余额为 35,811.98 万元，系银行承兑汇票保证金及履约保证金。

2、应收票据

种 类	2011.06.30	2010.12.31
银行承兑汇票	87,356,993.71	38,656,694.30
商业承兑汇票	--	136,710,900.00
合 计	87,356,993.71	175,367,594.30

说明：期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据金额 258,458,774.23 元，最大的前五名明细如下

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
中国重汽集团济南商用车有限公司	2011.2.25	2011.8.25	10,000,000.00	
沧州市中鑫汽车贸易有限公司	2011.2.24	2011.8.24	7,000,000.00	
固铂成山（山东）轮胎有限公司	2011.5.27	2011.11.27	7,000,000.00	
航天晨光股份有限公司	2011.5.6	2011.11.6	6,000,000.00	
庞大汽贸集团股份有限公司	2011.3.14	2011.9.14	5,000,000.00	
合 计	--	--	35,000,000.00	



3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	2011.06.30			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	615,996,510.41	98.84	7,852,652.21	1.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,223,977.75	1.16	2,381,287.81	32.96
合 计	623,220,488.16	100.00	10,233,940.02	1.64

应收账款按种类披露 (续)

种 类	2010.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	557,416,087.76	98.72	9,475,973.90	1.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,223,977.75	1.28	2,381,287.81	32.96
合 计	564,640,065.51	100.00	11,857,261.71	2.10

说明：A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2011.06.30			2010.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	594,253,701.79	96.48	5,942,537.01	537,829,152.36	96.48	5,378,291.52
1 至 2 年	16,210,447.58	2.63	810,522.38	8,421,840.03	1.51	421,092.00
2 至 3 年	4,514,641.45	0.73	451,464.14	7,343,387.01	1.32	734,338.70
3 至 4 年	434,812.84	0.07	65,221.93	1,034,654.92	0.19	155,198.24
4 年以上	582,906.75	0.09	582,906.75	2,787,053.44	0.50	2,787,053.44
合 计	615,996,510.41	100.00	7,852,652.21	557,416,087.76	100.00	9,475,973.90

说明：期末单项金额重大的应收账款合计为 287,402,945.16 元，单独进行减值测试未发现减值迹象，按相应账龄计提坏账准备。

B、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款



应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
广东南粤物流股份有限公司	3,121,640.86	1,560,820.43	50.00	拖延还款
宁夏九天源橡胶有限公司	4,102,336.89	820,467.38	20.00	暂时财务困难
合 计	7,223,977.75	2,381,287.81		

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	非关联方	91,031,361.68	1 年以内	14.61
青岛双星轮胎工业有限公司	非关联方	47,564,653.43	1 年以内	7.63
风神轮胎股份有限公司	非关联方	36,868,209.72	1 年以内	5.92
固铂成山(山东)轮胎有限公司	非关联方	33,479,007.89	1 年以内	5.37
双星东风轮胎有限公司	非关联方	30,791,747.21	1 年以内	4.94
合 计		239,734,979.93		38.47

(4) 终止确认的应收账款情况

项 目	终止确认金额	与终止确认相关的损失
山东玲珑轮胎有限公司	64,080,000.00	1,989,750.03

说明：截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司办理了无追索权的应收账款国内保理业务，保理余额为 6,408.00 万元，同时终止确认应收账款账面价值为 5,692.00 万元，并支付利息及手续费 198.97 万元。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	2011.06.30			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	330,625,730.59	100.00	7,961,382.58	2.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合 计	330,625,730.59	100.00	7,961,382.58	2.41

其他应收款按种类披露 (续)



种 类	2010.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	393,156,120.57	100.00	7,646,339.40	1.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合 计	393,156,120.57	100.00	7,646,339.40	1.94

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2011.06.30			2010.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	297,106,046.47	89.86	558,203.35	354,079,794.81	90.06	540,797.95
1 至 2 年	3,430,968.72	1.04	171,548.43	4,681,970.55	1.19	234,098.53
2 至 3 年	5,065,261.99	1.53	506,526.19	8,428,397.31	2.14	842,839.73
3 至 4 年	21,527,469.18	6.51	3,229,120.38	23,455,711.43	5.97	3,518,356.72
4 年以上	3,495,984.23	1.06	3,495,984.23	2,510,246.47	0.64	2,510,246.47
合 计	330,625,730.59	100.00	7,961,382.58	393,156,120.57	100.00	7,646,339.40

说明：期末单项金额重大的其他应收款合计为 250,665,380 元，单独进行减值测试未发现减值迹象，按相应账龄计提坏账准备。

(2) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	性质或内容
北京市土地整理储备中心通州区分中心	237,120,380.00	履约保证金
湖北省产权交易中心	13,545,000.00	履约保证金
武汉市武昌区财政局	8,501,880.00	代垫款
合 计	259,167,260.00	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
北京市土地整理储备中心通州区分中心	非关联方	237,120,380.00	1 年以内	71.72
湖北省产权交易中心	非关联方	13,545,000.00	3 至 4 年	4.10
武汉市武昌区财政局	非关联方	8,501,880.00	1 年以内	2.57



北京市通州区梨园地区大马庄村村民委员会	非关联方	6,000,000.00	3 至 4 年	1.81
武汉市洪山区建设局	非关联方	4,000,000.00	1 年以内	1.21
合 计		269,167,260.00		81.41

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2011.06.30		2010.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	5,350,879,804.76	89.47	2,651,277,839.95	89.08
1 至 2 年	602,205,049.93	10.07	281,979,457.65	9.47
2 至 3 年	27,581,130.71	0.46	43,020,752.75	1.45
合 计	5,980,665,985.40	100.00	2,976,278,050.35	100.00

(2) 账龄一年以上大额预付账款明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
武汉洪山区和平乡和平村	非关联方	200,000,000.00	1 至 2 年	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉泓博城中村投资有限公司	非关联方	173,207,359.50	1 至 2 年	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉市江岸区后湖乡人民政府红桥村民委员会	非关联方	78,536,000.00	1 至 2 年	支付的土地拆迁安置补偿款
柴林集团有限责任公司	非关联方	50,000,000.00	1 至 2 年	支付的履约保证金
武汉市硚口区长丰乡永利村	非关联方	20,000,000.00	1 至 2 年	支付的履约保证金
合 计		521,743,359.50		

说明：账龄超过一年的预付账款主要系房地产预付的土地拆迁安置补偿款及支付的履约保证金。

(3) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
武汉豊正商贸集团有限公司	非关联方	2,056,051,126.66	1 年以内	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉三角集团股份有限公司	非关联方	1,791,085,128.64	1 年以内	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉团结集团股份有限公司	非关联方	355,554,775.00	1 年以内	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉市汉阳区土地储备事务中心	非关联方	226,508,016.00	1 年以内	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉市洪山区和平乡和平村	非关联方	200,000,000.00	1 至 2 年	支付的土地拆迁安置补偿款
合 计		4,629,199,046.30		



(4) 期末预付款项中不存在预付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

6、存货

(1) 存货分类

存货种类	2011.06.30			2010.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	195,298,936.93	--	195,298,936.93	134,489,504.65	--	134,489,504.65
低值易耗品、包装物	76,620,657.77	--	76,620,657.77	51,340,701.90	--	51,340,701.90
在产品	52,773,744.10	--	52,773,744.10	35,854,690.25	--	35,854,690.25
产成品	93,192,749.69	--	93,192,749.69	129,194,525.76	--	129,194,525.76
库存商品	14,650,137.73	120,272.56	14,529,865.17	59,796,965.10	120,272.56	59,676,692.54
开发成本	6,349,318,778.49	--	6,349,318,778.49	5,978,797,160.35	--	5,978,797,160.35
开发产品	364,216,693.40	--	364,216,693.40	353,768,136.08	--	353,768,136.08
合 计	7,146,071,698.11	120,272.56	7,145,951,425.55	6,743,241,684.09	120,272.56	6,743,121,411.53

说明：本期开发成本增加中含借款费用资本化金额 264,966,815.88 元，系“福星惠誉·孝感福星城”、“福星惠誉·恩施福星城”、“福星惠誉·咸宁福星城”、“福星惠誉·青城华府”、“福星惠誉·汉阳华府”、“福星惠誉·国际城”、“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·福星城”等项目的利息资本化金额。

(2) 存货跌价准备

存货种类	2011.01.01	本期计提额	本期减少		2011.06.30
			转回	转销	
库存商品	120,272.56	--	--	--	120,272.56

存货跌价准备 (续)

存货种类	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例%
库存商品	账面成本与可变现净值孰低	--	--

(3) 开发成本

项目名称	(预计) 开工时间	(预计) 竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
福星惠誉·水岸星城	2004.01	2011.12	3,467,000,000.00	748,061.43	735,757.26	--
福星惠誉·孝感福星城	2007.04	2011.12	890,600,000.00	22,372,723.26	218,628,141.58	--



福星惠誉·恩施福星城	2007.12	2012.12	1,031,280,000.00	358,165,712.10	347,058,618.85	--
福星惠誉·汉阳华府	2011.12	2015.12	2,302,960,000.00	293,526,704.25	232,669,951.32	--
福星惠誉·咸宁福星城	2008.05	2013.12	1,613,000,000.00	136,450,933.52	199,556,073.08	--
福星惠誉·国际城	2008.06	2015.06	3,538,000,000.00	1,020,645,162.16	851,012,428.78	--
砖厂村一级开发项目	2006.09	2011.09	964,807,800.00	7,519,000.22	113,239,730.22	--
小稿村一级开发项目	2007.12	2012.09	1,156,000,000.00	25,040,000.00	25,040,000.00	--
福星惠誉·水岸国际一期	2009.06	2012.06	2,144,820,000.00	1,232,103,906.81	1,249,563,686.20	--
福星惠誉·水岸国际二期	2011.01	2015.12	5,590,000,000.00	154,566,084.36	--	--
福星惠誉·东澜岸项目	2010.05	2015.05	1,767,000,000.00	649,521,891.14	609,650,393.41	--
福星惠誉·福星城	2010.07	2013.07	3,600,000,000.00	1,383,744,584.23	1,194,794,744.78	--
福星惠誉·青城华府	2010.07	2012.03	1,597,000,000.00	807,253,037.19	697,656,359.87	--
宜昌项目(暂定名)	2011.11	2015.11	709,000,000.00	5,695,075.00	5,695,075.00	--
姑嫂树村项目(暂定名)	2011.12	2017.06	10,742,000,000.00	251,965,902.82	233,496,200.00	--
合 计	--	--	41,113,467,800.00	6,349,318,778.49	5,978,797,160.35	--

说明:截至 2011 年 6 月 30 日止,“福星惠誉·青城华府”项目的部分项目用地已用于 29,012 万元长期借款抵押;“福星惠誉·咸宁福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 2,500 万元长期借款抵押。

(4) 开发产品

项目名称	(预计) 竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
福星惠誉·水岸星城	2011.12	159,417,091.02	31,218,535.11	75,110,291.82	115,525,334.31	--
福星惠誉·孝感福星城	2011.12	17,468,151.61	208,828,294.13	153,361,145.64	72,935,300.10	--
福星惠誉·咸宁福星城	2013.12	5,127,139.31	173,620,618.87	109,966,211.21	68,781,546.97	--
福星惠誉·恩施福星城	2012.12	29,801,168.45	--	5,848,774.69	23,952,393.76	--
福星惠誉·国际城	2015.06	141,592,954.16	4,512,165.10	116,818,391.57	29,286,727.69	--
福星惠誉·青城华府	2012.03	--	39,770,547.95	17,188,737.50	22,581,810.45	--
福星惠誉·水岸国际一期	2012.06	--	94,180,352.28	63,388,403.69	30,791,948.59	--
其他项目		361,631.53	--	--	361,631.53	--
合 计		353,768,136.08	552,130,513.44	541,681,956.12	364,216,693.40	--

7、其他流动资产



项 目	2011.06.30	2010.12.31
营业税金及附加	113,551,008.66	70,121,369.94
预缴所得税	72,688,240.14	35,187,210.91
土地增值税	78,007,620.69	36,475,718.28
合 计	264,246,869.49	141,784,299.13

说明：期末余额为子公司预收房款按规定计提的税金，待确认收入时转销。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
对其他企业投资	45,632,400.00	1,500,000.00	--	47,132,400.00
长期股权投资减值准备	(---)			(---)
合 计	45,632,400.00			47,132,400.00



(2) 长期股权投资汇总表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2011.01.01	增减变动	2011.06.30	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
对其他企业投资											
湖北知音期刊出版实业集团有限公司	成本法	44,132,400.00	44,132,400.00	--	44,132,400.00	3.00	3.00	--	--	--	--
北京新通源远房地产开发有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	--	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--	--
北京新通致远房地产开发有限公司	成本法	1,500,000.00	--	1,500,000.00	1,500,000.00	1.00	1.00	--	--	--	--
合计		47,132,400.00	45,632,400.00	1,500,000.00	47,132,400.00	--	--	--	--	--	--



9、投资性房地产

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置或 计提	自用房地 产或存货 转入	处 置	转为自用 房地产	
一、账面原值合计	210,064,886.51	--	--	--	--	210,064,886.51
房屋、建筑物	210,064,886.51	--	--	--	--	210,064,886.51
二、累计折旧和累计摊销 合计	23,933,921.04	3,403,051.14	--	--	--	27,336,972.18
房屋、建筑物	23,933,921.04	3,403,051.14	--	--	--	27,336,972.18
三、投资性房地产账面净 值合计	186,130,965.47	-3,403,051.14	--	--	--	182,727,914.33
房屋、建筑物	186,130,965.47	-3,403,051.14	--	--	--	182,727,914.33
四、投资性房地产减值准 备累计金额合计	--	--	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价 值合计	186,130,965.47	-3,403,051.14	--	--	--	182,727,914.33
房屋、建筑物	186,130,965.47	-3,403,051.14	--	--	--	182,727,914.33

说明：①投资性房地产本期折旧金额为 3,403,051.14 元；

②期末投资性房地产不存在减值迹象。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
一、账面原值合计	2,939,843,823.39	16,797,566.64	10,727,642.05	2,945,913,747.98
其中：房屋及建筑物	475,987,339.37	7,142,551.85	474,188.91	482,655,702.31
机器设备	2,061,670,761.20	2,430,795.29	1,666,685.24	2,062,434,871.25
自动化设备	3,937,673.61	29,914.53	--	3,967,588.14
动力设备	117,211,250.73	3,227,617.55	2,076,609.34	118,362,258.94
工业设备	25,009,236.50	--	--	25,009,236.50
运输工具	36,634,603.62	1,845,554.56	5,459,255.83	33,020,902.35
其他设备	219,392,958.36	2,121,132.86	1,050,902.73	220,463,188.49
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计	818,376,432.50	--	98,710,424.60	911,734,600.47
其中：房屋及建筑物	72,848,514.40	--	8,765,776.14	81,614,290.54



机器设备	605,052,437.28	--	70,477,660.23	1,124,079.45	674,406,018.06
自动化设备	2,665,789.08	--	117,261.09	--	2,783,050.17
动力设备	33,864,459.02	--	4,014,244.79	1,166,106.48	36,712,597.33
工业设备	8,742,576.24	--	1,161,397.56	--	9,903,973.80
运输工具	15,164,931.36	--	1,904,004.70	2,526,002.85	14,542,933.21
其他设备	80,037,725.12	--	12,270,080.09	536,067.85	91,771,737.36
三、固定资产账面净值合计	2,121,467,390.89				2,034,179,147.51
其中：房屋及建筑物	403,138,824.97				401,041,411.77
机器设备	1,456,618,323.92				1,388,028,853.19
自动化设备	1,271,884.53				1,184,537.97
动力设备	83,346,791.71				81,649,661.61
工业设备	16,266,660.26				15,105,262.70
运输工具	21,469,672.26				18,477,969.14
其他设备	139,355,233.24				128,691,451.13
四、减值准备合计	--	--	--	--	--
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--	--
自动化设备	--	--	--	--	--
动力设备	--	--	--	--	--
工业设备	--	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	2,121,467,390.89				2,034,179,147.51
其中：房屋及建筑物	403,138,824.97				401,041,411.77
机器设备	1,456,618,323.92				1,388,028,853.19
自动化设备	1,271,884.53				1,184,537.97
动力设备	83,346,791.71				81,649,661.61
工业设备	16,266,660.26				15,105,262.70
运输工具	21,469,672.26				18,477,969.14
其他设备	139,355,233.24				128,691,451.13

说明：① 累计折旧本期增加 98,710,424.60 元；

② 固定资产中账面净值为 100,126.33 万元的房屋建筑物及机器设备已用作银行借款的抵押。



(2) 期末固定资产不存在减值迹象。

11、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	2011.06.30			2010.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
年产 3 万吨子午轮胎钢帘线	281,194,078.51	--	281,194,078.51	137,516,966.17	--	137,516,966.17
职工宿舍楼	9,154,139.21	--	9,154,139.21	8,715,820.03	--	8,715,820.03
热电机组	631,826.78	--	631,826.78	631,826.78	--	631,826.78
其他	10,075,654.04	--	10,075,654.04	5,468,773.37	--	5,468,773.37
5000 吨电梯钢丝绳项目	34,754,522.43	--	34,754,522.43	--	--	--
3000 吨切割钢丝生产线	33,400,528.30	--	33,400,528.30	--	--	--
合 计	369,210,749.27	--	369,210,749.27	152,333,386.35	--	152,333,386.35

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	2011.01.01	本期增加	转入固定 资产	其他减少	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利 息资本 化率%	2011.06.30
年产 3 万吨子午轮胎钢帘线	137,516,966.17	143,677,112.34	--	--	--	10,217,182.41	6.40	281,194,078.51
5000 吨电梯钢丝绳项目	--	34,754,522.43	--	--	--	--	--	34,754,522.43
3000 吨切割钢丝生产线	--	33,400,528.30	--	--	--	--	--	33,400,528.30
合 计	137,516,966.17	211,832,163.07	--	--	--	10,217,182.41	--	349,349,129.24

重大在建工程项目变动情况 (续):

工程名称	预算数	工程投入占 预算比例 (%)	工程进度 (%)	资金来源
年产 3 万吨子午轮胎钢帘线	600,643,300.00	98	98	金融机构贷款及自筹
5000 吨电梯钢丝绳项目	44,400,000.00	78	85	金融机构贷款及自筹
3000 吨切割钢丝生产线	130,000,000.00	26	30	金融机构贷款及自筹
合 计	775,043,300.00	--	--	--

12、无形资产

项 目	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
一、账面原值合计	42,529,688.41	--	--	42,529,688.41
土地使用权	42,529,688.41	--	--	42,529,688.41
二、累计摊销合计	9,739,692.84	436,608.32	--	10,176,301.16



土地使用权	9,739,692.84	436,608.32	--	10,176,301.16
三、无形资产账面净值合计	32,789,995.57	--	436,608.32	32,353,387.25
土地使用权	32,789,995.57	--	436,608.32	32,353,387.25
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	32,789,995.57	--	436,608.32	32,353,387.25
土地使用权	32,789,995.57	--	436,608.32	32,353,387.25

说明：①无形资产本期摊销金额为 436,608.32 元；

②截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司账面价值为 1,560.41 万元的无形资产（账面原值为 2,476.84 万元、累计已摊销 916.43 万元）已用于银行借款的抵押；

③期末无形资产不存在减值迹象。

13、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30	期末减值准备
投资北京福星惠誉形成的商誉	5,967,380.98	--	--	5,967,380.98	--
投资北京盛世新业形成的商誉	4,550,530.56	--	--	4,550,530.56	--
合计	10,517,911.54	--	--	10,517,911.54	--

说明：商誉为本公司非同一控制下企业合并，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产公允价值的差额。

14、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2011.06.30	2010.12.31
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,127,844.29	3,127,844.29
可抵扣亏损	112,061.08	112,061.08
预提土地增值税	36,616,148.08	36,616,148.08
其他	216,000.00	216,000.00
小计	40,072,053.45	40,072,053.45
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	--	--
小计	--	--



(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2011.06.30	2010.12.31
可抵扣暂时性差异	2,142,537.03	2,142,537.03
可抵扣亏损	31,295,142.01	31,295,142.01
合 计	33,437,679.04	33,437,679.04

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2011.06.30	2010.12.31	备注
2011 年	--	--	
2012 年	--	--	
2013 年	800,284.83	800,284.83	
2014 年	1,429,126.88	1,429,126.88	
2015 年	29,065,730.30	29,065,730.30	
合计	31,295,142.01	31,295,142.01	

15、资产减值准备明细

项 目	2011.01.01	本期增加	本期减少		2011.06.30
			转回	转销	
(1) 坏账准备	19,503,601.11	1,024,400.62	--2,332,679.13		18,195,322.60
(2) 存货跌价准备	120,272.56	--	--	--	120,272.56
合 计	19,623,873.67	1,024,400.62	--2,332,679.13		18,315,595.16

16、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
一、用于担保的资产				
1、应收票据	72,660,000.00	--	72,660,000.00	--
2、应收账款	--	--	--	--
3、固定资产	1,057,671,100.19	--	56,407,763.95	1,001,263,336.24
4、无形资产	15,851,770.32	--	247,683.91	15,604,086.41
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
1、货币资金	343,436,037.02	358,119,787.10	343,436,037.02	358,119,787.10
合 计	1,489,618,907.53	358,119,787.10	472,751,484.88	1,374,987,209.75

说明：资产所有权受到限制的原因

① 货币资金系银行承兑汇票保证金及履约保证金；



② 固定资产及无形资产用于银行借款抵押；

③ 截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司开发成本中“福星惠誉·青城华府”项目的项目用地、“福星惠誉·咸宁福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 31,512 万元银行借款抵押；

④ 截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司子公司汉阳福星惠誉 50%的股权、汉口置业 50%的股权、武汉惠誉置业 50%的股权、江岸置业 30,000 万元股权已用于 300,000 万元信托融资的质押。

17、短期借款

项 目	2011.06.30	2010.12.31
保证借款	714,000,000.00	618,000,000.00
质押借款	--	72,660,000.00
抵押借款	133,500,000.00	--
合 计	847,500,000.00	690,660,000.00

说明：①保证借款中 61,800.00 万元系本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；9,600 万元系实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证。

②抵押借款 13,350 万元系固定资产及无形资产作为抵押物。

18、应付票据

种 类	2011.06.30	2010.12.31
商业承兑汇票	--	100,000,000.00
银行承兑汇票	1,337,121,055.84	1,078,314,887.79
合 计	1,337,121,055.84	1,178,314,887.79

说明：①截至 2011 年 6 月 30 日止，一年内将到期的票据金额为 133,712 万元；

②期末金额重大的应付票据明细如下：

银行承兑汇票号码	收款单位	出票日期	票据到期日	金额
21147855	武汉和顺记贸易有限公司	2011.06.21	2011.12.21	20,000,000.00
21447856	武汉和顺记贸易有限公司	2011.06.21	2011.12.21	15,000,000.00
01561961	湖北省电力公司汉川分公司	2011.01.24	2011.07.24	10,000,000.00
01561962	湖北省电力公司汉川分公司	2011.01.24	2011.07.24	10,000,000.00
01562233	湖北恒兴利商贸有限公司	2011.01.26	2011.07.26	10,000,000.00
01562234	湖北恒兴利商贸有限公司	2011.01.26	2011.07.26	10,000,000.00
01562235	湖北恒兴利商贸有限公司	2011.01.26	2011.07.26	10,000,000.00
01729043	湖北恒兴利商贸有限公司	2011.01.27	2011.07.27	10,000,000.00



01729044	湖北恒兴利商贸有限公司	2011.01.27	2011.07.27	10,000,000.00
04583084	湖北恒兴利商贸有限公司	2011.01.26	2011.07.26	10,000,000.00
04583085	重庆钢铁股份有限公司	2011.02.21	2011.08.17	10,000,000.00
04583086	重庆钢铁股份有限公司	2011.02.21	2011.08.17	10,000,000.00
04583086	重庆钢铁股份有限公司	2011.02.21	2011.08.17	10,000,000.00
合 计				145,000,000.00

19、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	2011.06.30		2010.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	543,370,726.13	90.69	601,595,802.56	90.03
1 至 2 年	26,496,680.03	4.42	34,687,314.13	5.19
2 至 3 年	19,883,954.89	3.32	20,791,735.17	3.11
3 年以上	9,385,916.32	1.57	11,187,969.45	1.67
合 计	599,137,277.37	100.00	668,262,821.31	100.00

(2) 账龄一年以上大额应付账款明细如下:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
华天建设集团股份有限公司	非关联方	7,301,376.44	1 至 2 年	对方未结算
武汉锦航消防工程有限公司	非关联方	3,290,443.00	1 至 2 年	对方未结算
武汉新绿地园林工程有限责任公司	非关联方	8,134,916.42	2 至 3 年	对方未结算
武汉福广厦装饰设计工程有限公司	非关联方	3,743,532.49	2 至 3 年	对方未结算
武汉市二次供水办公室	非关联方	2,467,560.00	3 年以上	对方未结算
合 计		24,937,828.35		

说明：账龄超过 1 年的大额应付账款主要系尚未支付的工程款。

(3) 期末应付账款中不存在应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款，资产负债表日后尚未偿还。

20、预收款项

(1) 账龄分析



账龄	2011.06.30		2010.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,948,038,483.77	99.09	1,231,426,782.51	98.41
1 至 2 年	13,498,944.00	0.69	14,718,489.90	1.18
2 至 3 年	4,350,374.00	0.22	4,528,785.10	0.36
3 年以上	--	--	678,206.88	0.05
合计	1,965,887,801.77	100.00	1,251,352,264.39	100.00
其中：预收房款	1,960,101,284.16	99.71	1,232,981,489.31	98.53

(2) 预收房款按开发项目列示

项目名称	2011.06.30	2010.12.31	(预计)竣工时间	预(销)售比例(%)
福星惠誉·水岸星城	10,503,934.91	35,747,811.91	2011.12	97.74
福星惠誉·孝感福星城	6,762,986.00	108,534,408.00	2011.12	91.49
福星惠誉·恩施福星城	90,534,801.00	80,367,876.00	2012.12	58.37
福星惠誉·咸宁福星城	9,120,784.00	72,703,418.00	2013.12	19.68
福星惠誉·国际城	1,645,229.00	53,851,433.00	2015.06	28.87
福星惠誉·青城华府	774,934,471.00	437,107,522.00	2012.03	37.22
福星惠誉·水岸国际一期	934,457,095.25	216,501,702.40	2012.06	24.95
福星惠誉·东澜岸	98,934,871.00	--	2015.05	2.57
砖厂村一级开发项目	--	197,690,000.00	2011.09	90.00
其他项目	33,207,112.00	30,477,318.00		
合计	1,960,101,284.16	1,232,981,489.31		

(3) 期末预收款项中不存在预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

(4) 账龄超过 1 年的预收款项主要为本公司预售地下停车位收取的定金、尚未结转收入。

21、应付职工薪酬

项目	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	15,293,386.32	83,318,792.87	90,009,830.28	8,602,348.91
(2) 职工福利费	--	8,295,652.42	8,292,587.01	3,065.41
(3) 社会保险费	523,372.22	6,026,889.51	6,003,274.46	546,987.27
其中：①医疗保险费	54,422.86	384,246.00	384,246.00	54,422.86
②基本养老保险费	456,429.37	5,499,600.05	5,475,985.00	480,044.42



③年金缴费	--	--	--	--
④失业保险费	12,519.99	66,801.04	66,801.04	12,519.99
⑤工伤保险费	--	44,361.69	44,361.69	--
⑥生育保险费	--	31,880.73	31,880.73	--
(4) 住房公积金	--	27,456.00	27,456.00	--
(5) 辞退福利	--	37,800.00	37,800.00	--
(6) 工会经费和职工教育经费	1,311,310.67	445,745.28	137,270.98	1,619,784.97
(7) 非货币性福利	--	--	--	--
(8) 其他	--	--	--	--
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合 计	17,128,069.21	98,152,336.08	104,508,218.73	10,772,186.56

22、应交税费

税项	2011.06.30	2010.12.31
增值税	33,899,858.82	29,066,172.69
企业所得税	271,721,509.14	263,534,524.40
城市维护建设税	12,109,150.19	11,191,168.47
营业税	181,916,252.43	169,042,625.94
个人所得税	1,066,802.69	508,173.26
教育费附加	6,632,493.46	5,898,363.08
堤防费	3,072,878.37	3,020,387.07
地方教育费附加	325,977.50	759,165.55
平抑副食品价格基金	2,845,458.23	2,321,956.00
土地增值税	54,834,429.09	53,357,330.55
土地使用税	--	1,260,006.98
其他	942,284.19	1,643,099.00
合 计	569,367,094.11	541,602,972.99

23、应付利息

项 目	2011.06.30	2010.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	24,084,538.28	22,761,499.92
短期借款应付利息	--	12,415,416.67
合 计	24,084,538.28	35,176,916.59

24、其他应付款



(1) 账龄分析

账 龄	2011.06.30		2010.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	216,159,151.75	83.37	250,228,316.32	95.20
1至2年	42,327,665.50	16.32	10,907,768.06	4.15
2至3年	3,591.00	0.00	294,353.62	0.11
3年以上	796,874.44	0.31	1,421,798.29	0.54
合 计	259,287,282.69	100.00	262,852,236.29	100.00

(2) 期末其他应付款中不存在应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(3) 账龄超过1年的其他应付款主要系计提的土地增值税准备金。

25、一年内到期的非流动负债

项 目	2011.06.30	2010.12.31
一年内到期的长期借款	--	61,000,000.00
合 计	--	61,000,000.00

一年内到期的长期借款分类

项 目	2011.06.30	2010.12.31
抵押借款	--	--
保证借款	--	61,000,000.00
合 计	--	61,000,000.00

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2011.06.30	2010.12.31
抵押借款	3,315,115,151.00	3,563,000,000.00
保证借款	2,118,500,000.00	1,674,500,000.00
信用借款	280,000,000.00	280,000,000.00
小 计	5,713,615,151.00	5,517,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	--	61,000,000.00
合 计	5,713,615,151.00	5,456,500,000.00

(2) 金额前五名的长期借款



贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	2011.06.30
吉林省信托有限责任公司	2010.7.16	2013.7.15	人民币	12.00	1,000,000,000.00
中融国际信托有限公司	2010.5.10	2012.5.9	人民币	12.00	1,000,000,000.00
渤海国际信托有限公司	2010.9.29	2013.9.28	人民币	12.00	1,000,000,000.00
中国工商银行武汉徐家棚支行	2011.1.21	2013.1.20	人民币	6.10	400,000,000.00
汉口银行积玉桥支行	2011.01.05	2014.01.05	人民币	5.56	300,000,000.00
合 计					3,700,000,000.00

说明：①抵押借款中 29,012 万元系以“福星惠誉·青城华府”项目的部分项目用地及在建工程作为抵押物；2,500 万元系以“福星惠誉·咸宁福星城”项目的部分项目用地及在建工程作为抵押物。

②抵押借款中 300,000 万元信托融资系以本公司子公司汉阳福星惠誉 50%的股权、汉口置业 50%的股权、武汉惠誉置业 50%的股权、江岸置业 30,000 万元股权作为质押物。

③保证借款中 106,350 万元系本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任担保；61,000 万元系实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证；其他保证借款 44,500 万元系福星惠誉为其下属子公司提供保证。

27、股本

项 目	2011.01.01	本期增减(+、-)					2011.06.30
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	712,355,650.00	--	--	--	--	--	-- 712,355,650.00

28、资本公积

项 目	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
股本溢价	1,811,268,408.81	400,000,000.00	--	2,211,268,408.81
其他资本公积	73,002,166.07	--	--	73,002,166.07
其中：股票期权	11,448,003.60	--	--	11,448,003.60
合 计	1,884,270,574.88	400,000,000.00	--	2,284,270,574.88

说明：股本溢价增加系本公司子公司江汉置业吸收股东投资，本公司按持股比例确认股本溢价 400,000,000.00 元。

29、盈余公积

项 目	2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
法定盈余公积	326,301,750.38	--	--	326,301,750.38
任意盈余公积	7,822,065.47	--	--	7,822,065.47
合 计	334,123,815.85	--	--	334,123,815.85



30、未分配利润

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	提取或分 配比例
调整前 上期末未分配利润	1,782,449,194.60	1,373,953,280.58	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	--
调整后 期初未分配利润	1,782,449,194.60	1,373,953,280.58	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	224,966,715.86	269,264,673.66	--
减：提取法定盈余公积	--	--	10%
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	--	70,997,965.00	
转作股本的普通股股利	--	--	
期末未分配利润	2,007,415,910.46	1,572,219,989.24	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	--	--	

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务收入	2,204,762,985.83	2,303,501,623.88
其他业务收入	9,754,521.89	13,577,683.51
主营业务成本	1,581,442,787.33	1,680,210,812.16
其他业务成本	7,335,264.11	12,418,070.51

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	1,207,766,792.00	717,376,506.64	1,188,912,488.00	728,813,326.14
金属制品	985,034,642.45	851,946,323.97	1,114,589,135.88	951,397,486.02
其他	11,961,551.38	12,119,956.72	--	--
合 计	2,204,762,985.83	1,581,442,787.33	2,303,501,623.88	1,680,210,812.16

① 主营业务（房地产）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
福星惠誉·水岸星城	81,136,658.00	75,110,291.82	200,879,737.00	95,505,351.93
福星惠誉·孝感福星城	247,630,693.00	153,361,145.64	201,371,289.00	162,643,581.03



福星惠誉·水岸国际一期	299,699,362.00	63,388,403.69	--	--
福星惠誉·恩施福星城	12,671,292.00	5,848,774.69	88,754,974.00	78,603,854.11
福星惠誉·青城华府	61,823,378.00	17,188,737.50	--	--
福星惠誉·咸宁福星城	143,979,103.00	109,966,211.21	9,995,226.00	3,966,975.78
福星惠誉·国际城	163,122,984.00	116,818,391.57	685,418,352.00	381,564,333.65
砖厂村一级开发项目	197,690,000.00	177,909,684.52	--	--
其他项目	13,322.00	-2,215,134.00	2,492,910.00	6,529,229.64
合 计	1,207,766,792.00	717,376,506.64	1,188,912,488.00	728,813,326.14

②主营业务（金属制品）

产品名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
子午轮胎钢帘线系列	463,784,715.42	376,557,012.34	450,631,184.22	342,051,646.31
钢绞线系列	217,865,078.33	198,218,683.18	435,496,708.79	398,399,101.18
钢丝绳系列	168,301,868.91	151,309,624.99	119,114,626.43	112,395,789.47
钢丝系列	135,082,979.79	125,861,003.46	109,346,616.44	100,071,359.81
合 计	985,034,642.45	851,946,323.97	1,114,589,135.88	952,917,896.77

③主营业务（其他）

产品名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
机电设备销售	4,742,247.00	4,371,463.77	--	--
蒸汽供应	7,219,304.38	7,748,492.95	--	--
合 计	11,961,551.38	12,119,956.72	--	--

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区	24,240,188.63	22,162,257.62	25,657,298.12	22,976,840.46
华中地区	1,570,423,541.94	1,038,061,909.51	1,638,627,832.70	1,121,778,935.89
华东地区	26,253,805.09	20,645,912.22	9,577,116.94	8,844,529.48
东北地区	18,378,014.05	15,920,626.86	12,982,371.30	10,630,220.18
西南地区	75,613,405.96	68,606,474.14	49,341,858.37	44,436,835.62
华南地区	27,622,337.42	25,474,104.54	43,056,999.17	39,962,822.62
华北地区	409,804,320.42	343,202,140.68	436,004,913.59	348,470,546.36



出口地区	52,427,372.32	47,369,361.76	88,253,233.69	83,110,081.55
合 计	2,204,762,985.83	1,581,442,787.33	2,303,501,623.88	1,680,210,812.16

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	102,537,566.07	4.63
青岛双星轮胎工业有限公司	94,117,229.74	4.25
风神轮胎股份有限公司	74,548,707.49	3.37
固铂成山(山东)轮胎有限公司	42,119,241.97	1.90
双星东风轮胎有限公司	37,750,913.68	1.70
合 计	351,073,658.95	15.85

32、营业税金及附加

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计缴标准
营业税	60,864,389.47	59,445,624.40	应税收入 5%
城市维护建设税	4,316,833.23	4,529,652.55	应纳流转税 1%、5%、7%
教育费附加	2,753,238.85	2,811,323.99	应纳流转税 3%
堤防费	1,002,582.53	1,197,735.10	应纳流转税 2%
地方教育附加	1,560,392.37	68,103.05	应纳流转税 1.5%
平抑副食品价格基金	603,936.54	59,445.62	应税收入 1‰
土地增值税	33,391,646.91	98,910,528.21	应税收入预征 1.5-5%，清算执行国税发[2006]187 号文
合 计	104,493,019.90	167,022,412.92	

33、销售费用

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
广告费	30,328,336.81	30,548,022.84
包装费	19,803,987.27	23,174,406.50
运输费	20,532,031.45	24,102,532.59
业务宣传费	9,033,200.86	11,145,891.36
职工薪酬	7,863,746.36	6,148,746.99
其他费用	6,371,108.30	9,783,142.18
合 计	93,932,411.05	104,902,742.46

34、管理费用



项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
行政办公费	2,179,157.45	3,479,904.37
人工费用	16,785,736.18	17,900,815.44
业务招待费	5,358,122.88	5,123,944.66
折旧及摊销	9,556,522.04	8,522,044.05
研发支出	13,062,120.88	10,448,479.93
税费	633,722.26	2,804,446.84
董事会费	6,640,296.83	7,838,721.74
其他费用	632,085.23	1,367,447.90
合 计	54,847,763.75	57,485,804.93

35、财务费用

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利息支出	319,240,257.34	108,847,644.97
减：利息资本化	275,183,998.29	69,693,790.65
减：利息收入	6,721,923.79	4,413,843.02
承兑汇票贴息	3,411,029.93	3,585,693.38
汇兑损失	--	1,034,603.16
减：汇兑收益	30,077.72	--
手续费	2,799,073.26	3,122,530.18
合 计	43,514,360.73	42,482,838.02

说明：利息资本化金额已计入存货和在建工程。

36、资产减值损失

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
坏账损失	1,024,400.62	-1,212,171.55

37、投资收益

投资收益明细情况

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	80,953,646.40

38、营业外收入



项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,315,259.35	403,259.03	1,315,259.35
其中：固定资产处置利得	1,315,259.35	403,259.03	1,315,259.35
政府补助	6,540,000.00	1,050,700.00	6,540,000.00
其他	131,295.18	167,778.23	131,295.18
合 计	7,986,554.53	1,621,737.26	7,986,554.53

其中，政府补助明细如下：

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
企业奖励资金	--	420,700.00
欧盟对华预应力钢绞线反倾销补贴	--	300,000.00
年产 8.5 万吨预应力钢绞线技改补贴	--	150,000.00
2009 年度汉川财政经济贡献奖	--	100,000.00
省商务厅外贸出口和利用外资奖励资金	--	50,000.00
孝感市 2009 年度优秀纳税人	--	30,000.00
节能改造财政奖励资金	5,560,000.00	--
商务局国际市场开拓资金	80,000.00	--
2010 年度工业污染综合治理项目补贴	900,000.00	--
合 计	6,540,000.00	1,050,700.00

39、营业外支出

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,753,486.75	605,207.61	1,753,486.75
其中：固定资产处置损失	1,753,486.75	605,207.61	1,753,486.75
债务重组损失	52,943.55	106,775.83	52,943.55
对外捐赠	37,444,000.00	2,400,000.00	37,444,000.00
其他	8,208.70	23,991.02	8,208.70
合 计	39,258,639.00	3,135,974.46	39,258,639.00

说明：对外捐赠主要系向湖北省慈善总会捐赠 35,200,000.00 元。

40、所得税费用

(1) 所得税费用明细



项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	72,081,962.74	65,127,801.45
递延所得税调整	--	--
合 计	72,081,962.74	65,127,801.45

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利润总额	296,655,415.76	333,208,207.14
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*15%）	44,498,312.36	49,981,231.07
某些子公司适用不同税率的影响	27,729,961.90	15,146,570.38
对以前期间当期所得税的调整	--	--
归属于合营企业和联营企业的损益	--	--
无须纳税的收入	--	--
不可抵扣的费用	--	--
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	--	--
利用以前期间的税务亏损	-6,680,714.46	--
未确认递延所得税的税务亏损	5,994,708.50	--
未确认递延所得税的资产减值	--	--
其他	539,694.42	--
所得税费用	72,081,962.72	65,127,801.45

41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	224,966,715.86	269,264,673.66
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-22,763,946.80	79,702,488.38
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	247,730,662.66	189,562,185.28
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	712,355,650.00	709,979,650.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	--	--
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	--	--



增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--	--
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$S = S_0 + S_1 + S_i \cdot M_i / M_0 - S_j \cdot M_j / M_0 - S_k$	712,355,650.00	709,979,650.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	--	1,699,399.01
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	712,355,650.00	711,679,049.01
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		--	--
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		--	1,699,399.01
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.32	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	0.35	0.27
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3 = (P1 + P3) / X2$	0.32	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4 = (P2 + P4) / X2$	0.35	0.27

42、其他综合收益

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	--	-90,292,950.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	-90,292,950.00
合 计	--	-90,292,950.00

43、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 114,311,568.46 元，其中：

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
往来款	95,363,009.40	8,640,702.56
利息收入	6,908,992.28	4,383,454.87



营业外收入	1,446,554.53	167,778.23
政府补助	6,540,000.00	1,050,700.00

说明：本期收到的往来款中含北京盛世新业收回北京市土地整理储备中心通州区分中心履约保证金 62,879,620.00 元。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 231,427,442.85 元，其中：

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
支付银行承兑汇票保证金	20,129,755.68	50,190,634.54
期间费用	143,280,709.48	62,790,535.21
往来款	28,219,897.57	19,008,158.70
其他	37,440,000.00	2,400,000.00

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	224,966,715.86	269,264,673.66
加：少数股东本期收益	-393,262.84	-1,184,267.97
加：资产减值准备	1,024,400.62	-1,212,171.55
固定资产折旧、投资性房地产折旧	102,113,475.74	79,345,662.57
无形资产摊销	436,608.32	352,194.64
长期待摊费用摊销	--	50,640.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	438,227.40	201,948.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	43,965,971.00	39,363,304.32
投资损失（收益以“-”号填列）	--	-80,953,646.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	--	--
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	-155,979,441.73	-1,474,073,148.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,187,071,411.34	223,281,286.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	924,208,450.39	608,653,335.79
其他	-14,683,750.08	-48,290,634.54
经营活动产生的现金流量净额	-2,060,974,016.66	-385,200,823.33

**2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	1,028,363,503.29	1,504,226,870.42
减：现金的期初余额	1,620,829,271.40	465,342,310.98
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-592,465,768.11	1,038,884,559.44

(2) 货币资金与现金及现金等价物的调节**列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：****金 额**

期末货币资金	1,266,483,290.39
减：使用受到限制的存款	398,119,787.10
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	868,363,503.29
减：期初现金及现金等价物余额	1,620,829,271.40
现金及现金等价物净增加额（减少“-”）	-752,465,768.11

六、关联方及关联交易**1、本公司的母公司情况**

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
福星集团控股有限公司	控股股东	有限责任	湖北省汉川市	谭功炎	实业投资	67037380-x

本公司的母公司情况（续）：

母公司名称	注册资本（万元）	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
福星集团控股有限公司	70,000	26.02	26.02	湖北省汉川市钢丝绳厂

报告期内，母公司注册资本（万元）变化如下：

2011.01.01	本期增加	本期减少	2011.06.30
70,000	--	--	70,000

2、本公司的子公司情况



子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码
福星惠誉房地产有限公司(以下简称“福星惠誉”)	直接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	80,000.00	100.00	100.00	72576851-9
汉川市福星科技机电有限公司(以下简称“福星机电”)	直接控股	有限责任	汉川市	谭少年	设备制造	500.00	100.00	100.00	69177634-1
江苏名鼎商贸有限公司(以下简称“江苏名鼎”)	直接控股	有限责任	张家港市	张守华	贸易	3,000.00	100.00	100.00	69788698-X
汉川市福星热电有限公司(以下简称“福星热电”)	直接控股	有限责任	汉川市	张四元	热力生产和供应	4,393.90	100.00	100.00	55974092-3
武汉润信投资有限公司(以下简称“润信投资”)	直接控股	有限责任	武汉市	张俊	投资与咨询	10,000.00	100.00	100.00	69834774-2
湖北福星惠誉置业有限公司(以下简称“湖北福星惠誉”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	75340129-8
咸宁福星惠誉房地产有限公司(以下简称“咸宁福星惠誉”)	间接控股	有限责任	咸宁市	谭少群	房地产开发	14,000.00	100.00	100.00	66767825-8
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(以下简称“汉阳福星惠誉”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	60,000.00	50.00	50.00	66767040-8
恩施福星惠誉房地产有限公司(以下简称“恩施福星惠誉”)	间接控股	有限责任	恩施市	谭少群	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	66549139-3
湖北联立投资有限公司(以下简称“联立投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	倪扩斌	实业投资	2,000.00	100.00	100.00	79591281-1
湖北福星惠誉学府置业有限公司(以下简称“学府置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	69534645-3
武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉惠誉置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	60,000.00	50.00	50.00	69534645-3
孝感福星惠誉房地产有限公司(以下简称“孝感福星惠誉”)	间接控股	有限责任	孝感市	谭少群	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	79591677-5
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	40,000.00	100.00	100.00	67039047-4
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(以下简称“福星惠誉欢乐谷”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	55196198-3
湖北福星惠誉不动产开发有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	实业投资	10,000.00	100.00	100.00	68265142-4



湖北圣亚投资有限公司(以下简称“圣亚投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	邓世刚	实业投资	1,000.00	100.00	100.00	69833544-2
湖北鼎汉投资有限公司(以下简称“鼎汉投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	田果	实业投资	1,000.00	50.00	50.00	69833546-9
湖北华纳投资有限公司(以下简称“华纳投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	杨威	实业投资	1,000.00	100.00	100.00	69833549-3
湖北福星惠誉江岸置业有限公司(以下简称“江岸置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	80,000.00	100.00	100.00	55503852-0
湖北福星惠誉武昌置业有限公司(以下简称“武昌置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	39,600.00	50.50	50.50	56233380-0
湖北福星惠誉江北置业有限公司(以下简称“江北置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00	55502043-5
湖北福星惠誉江汉置业有限公司(以下简称“江汉置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	160,000.00	50.00	50.00	55501960-2
湖北福星惠誉汉口置业有限公司(以下简称“汉口置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	40,000.00	50.00	50.00	55196232-9
北京福星惠誉房地产有限公司(以下简称“北京福星惠誉”)	间接控股	有限责任	北京市	谭少群	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	75466528-7
北京盛世新业房地产有限公司(以下简称“北京盛世新业”)	间接控股	有限责任	北京市	刘新华	房地产开发	10,000.00	51.00	51.00	79065249-1

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
湖北省汉川市钢丝绳厂	最终控制方	72203209-8
汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东	78819220-3
湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东	78445655-8
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员	

4、关联交易情况

(1) 销售商品

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011年1-6月		2010年1-6月	
			金额(万元)	占同类交易金额的比例%	金额(万元)	占同类交易金额的比例%
湖北福星生物科技有限公司	销售商品	参照市场价格定价	704.62	20.04	--	--

(2) 接受关联方劳务



关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %
汉川市铁路货场有限公司	运输	参照市场价格定价	157.09	29.31	101.97	15.12

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保对应借款金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	42,000	2008.02.01	2014.02.18	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	14,000	2008.01.01	2011.12.31	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	14,600	2003.02.25	2015.12.31	否
合计		70,600			

说明：截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司最终控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司短期借款 9,600.00 万元、长期借款 61,000.00 万元提供连带责任保证。

担保方	被担保方	担保对应借款金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	福星股份	26,700	2009.12.16	2012.12.16	否
福星集团控股有限公司	福星股份	24,000	2010.12.21	2013.12.20	否
福星集团控股有限公司	福星股份	22,720	2010.01.08	2020.12.31	否
福星集团控股有限公司	福星股份	12,800	2010.02.26	2013.02.25	否
福星集团控股有限公司	福星股份	10,000	2010.04.29	2013.04.28	否
福星集团控股有限公司	福星股份	11,930	2010.01.11	2013.01.10	否
福星集团控股有限公司	福星股份	25,000	2010.07.22	2011.07.21	否
福星集团控股有限公司	福星股份	35,000	2011.01.05	2014.01.05	否
合计		168,150			

说明：截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司母公司福星集团控股有限公司为本公司短期借款 61,800.00 万元、长期借款 106,350.00 万元提供连带责任保证。

5、关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2011.06.30		2010.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湖北福星生物科技有限公司	2,491,156.90	24,911.57	906,680.00	9,066.80

(2) 公司应付关联方款项



项目名称	关联方	2011.06.30	2010.12.31
应付账款	汉川市铁路货场有限公司	500.00	112,233.54

七、或有事项

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2011 年 6 月 30 日止，担保累计余额为 51,890.37 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

除上述或有事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

八、承诺事项

截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司尚有已签订合同未支付的土地成本支出 168,689.65 万元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务时，在若干期内支付。

九、资产负债表日后事项

截至 2011 年 8 月 29 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

处置子公司

(1) 本年不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额(万元)	本公司合计的持股比例%	本公司合计的表决权比例%	不再成为子公司原因
内蒙古福星惠誉房地产有限公司(以下简称“内蒙古福星惠誉”)	呼和浩特市	房地产开发	20,000.00	100	100	注

注：2011 年 6 月 16 日，内蒙古福星惠誉经唯一股东福星惠誉作出公司注销决定后，已完成工商核销手续。故自 2011 年 6 月 30 日起，本公司不再将内蒙古福星惠誉纳入合并范围，只合并其期初至 6 月份的利润表及现金流量表。

(2) 本期出售的子公司出售日、上年末的财务状况列示如下：

项目	内蒙古福星惠誉	
	出售日	期初数
流动资产	198,902,973.31	199,057,343.75
流动负债	--	--
净资产	198,902,973.31	199,057,343.75
处置损益	--	--



处置对价

--

--

(3) 本期出售的子公司期初至出售日、上年度的经营成果列示如下:

项目	内蒙古福星惠誉	
	期初-出售日	上期发生额
营业收入	--	--
营业利润	-154,370.44	--
利润总额	-154,370.44	--
所得税费用	--	--
净利润	-154,370.44	--

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	2011.06.30			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	571,957,194.99	98.75	7,101,971.76	1.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,223,977.75	1.25	2,381,287.81	32.96
合 计	579,181,172.74	100.00	9,483,259.57	1.64

应收账款按种类披露 (续)

种 类	2010.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	524,136,871.76	98.64	8,365,549.79	1.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,223,977.75	1.36	2,381,287.81	32.96
合 计	531,360,849.51	100.00	10,746,837.60	2.02

说明: A、账龄组合, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款



账 龄	2011.06.30			2010.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	553,382,212.61	96.75	5,533,822.13	513,503,071.36	97.97	5,135,030.71
1 至 2 年	16,714,106.34	2.92	835,705.31	6,004,443.03	1.15	300,222.15
2 至 3 年	843,156.45	0.15	84,315.64	937,885.01	0.18	93,788.50
3 至 4 年	434,812.84	0.08	65,221.93	1,005,839.92	0.19	150,875.99
4 年以上	582,906.75	0.1	582,906.75	2,685,632.44	0.51	2,685,632.44
合 计	571,957,194.99	100	7,101,971.76	524,136,871.76	100.00	8,365,549.79

期末单项金额重大的应收账款合计为 287,402,945.16 元，单独进行减值测试未发现减值迹象，按相应账龄计提坏账准备。

B、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
广东南粤物流股份有限公司	3,121,640.86	1,560,820.43	50.00	拖延还款
宁夏九天源橡胶有限公司	4,102,336.89	820,467.38	20.00	暂时财务困难
合 计	7,223,977.75	2,381,287.81		

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	非关联方	91,031,361.68	1 年以内	15.72
青岛双星轮胎工业有限公司	非关联方	47,564,653.43	1 年以内	8.21
风神轮胎股份有限公司	非关联方	36,868,209.72	1 年以内	6.37
固铂成山(山东)轮胎有限公司	非关联方	33,479,007.89	1 年以内	5.78
双星东风轮胎有限公司	非关联方	30,791,747.21	1 年以内	5.32
合 计		239,734,979.93		41.39

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	2011.06.30			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	22,744,308.87	100.00	2,682,701.46	11.80



单项金额虽不重大
但单项计提坏账准备的其他应收款

合 计	22,744,308.87	100.00	2,682,701.46	11.80
-----	---------------	--------	--------------	-------

其他应收款按种类披露（续）

种 类	2010.12.31			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	26,421,919.53	100.00	1,557,788.50	5.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
合 计	26,421,919.53	100.00	1,557,788.50	5.90

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2011.06.30			2010.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	16,955,911.66	74.54	169,559.12	18,580,293.30	70.32	92,802.93
1 至 2 年	2,467,741.89	10.85	123,387.09	1,156,062.94	4.38	57,803.15
2 至 3 年	169,548.91	0.75	16,954.89	3,179,343.23	12.03	317,934.32
3 至 4 年	915,654.18	4.03	137,348.13	2,843,496.43	10.76	426,524.47
4 年以上	2,235,452.23	9.83	2,235,452.23	662,723.63	2.51	662,723.63
合 计	22,744,308.87	100.00	2,682,701.46	26,421,919.53	100.00	1,557,788.50

(2) 期末其他应收款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	性质或内容
汉川市福星热电有限公司	9,300,000.00	往来款
南粤物流太奥公路有限公司	2,000,000.00	投标保证金
广东汕揭高速公路有限公司	800,000.00	投标保证金
四川公路桥梁建设集团有限公司材料供应分公司	500,000.00	投标保证金
广东云梧高速公路筹建处	500,000.00	投标保证金
合 计	13,100,000.00	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况



单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
汉川市福星热电有限公司	关联方	9,300,000.00	1 年以内	40.89
南粤物流太奥公路有限公司	非关联方	2,000,000.00	4 年以上	8.79
广东汕揭高速公路有限公司	非关联方	800,000.00	1 年以内	3.52
四川公路桥梁建设集团有限公司材料供应分公司	非关联方	500,000.00	1 年以内	2.20
广东云梧高速公路筹建处	非关联方	500,000.00	3 至 4 年	2.20
合 计		13,100,000.00		57.60

(5) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
汉川市福星热电有限公司	关联方	9,300,000.00	35.20



3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利	
子公司投资												
福星惠誉房地产有限公司	成本法	1,997,600,000.00	3,280,600,000.00	--	3,280,600,000.00	100	100	--	--	--	--	
汉川市福星科技机电设备有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	--	5,000,000.00	100	100	--	--	--	--	
江苏名鼎商贸有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	--	30,000,000.00	100	100	--	--	--	--	
武汉润信投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100	100	--	--	--	--	
汉川市福星热电有限公司	成本法	135,000,000.00	135,000,000.00	--	135,000,000.00	100	100	--	--	--	--	
合 计		2,267,600,000.00	3,550,600,000.00	--	3,550,600,000.00			--	--	--	--	



4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务收入	985,034,642.45	1,114,589,135.88
其他业务收入	14,969,862.35	13,577,683.51
主营业务成本	851,946,323.97	952,917,896.77
其他业务成本	11,057,831.49	12,418,070.51

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
金属制品	985,034,642.45	851,946,323.97	1,114,589,135.88	952,917,896.77
合 计	985,034,642.45	851,946,323.97	1,114,589,135.88	952,917,896.77

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
子午轮胎钢帘线系列	463,784,715.42	376,557,012.34	450,631,184.22	342,051,646.31
钢绞线系列	217,865,078.33	198,218,683.18	435,496,708.79	398,399,101.18
钢丝绳系列	168,301,868.91	151,309,624.99	119,114,626.43	112,395,789.47
钢丝系列	135,082,979.79	125,861,003.46	109,346,616.44	100,071,359.81
合 计	985,034,642.45	851,946,323.97	1,114,589,135.88	952,917,896.77

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区	24,240,188.63	22,162,257.62	25,657,298.12	22,976,840.46
华中地区	350,695,198.57	308,565,446.15	449,715,344.70	394,486,020.50
华东地区	26,253,805.09	20,645,912.22	9,577,116.94	8,844,529.48
东北地区	18,378,014.05	15,920,626.87	12,982,371.30	10,630,220.18
西南地区	75,613,405.96	68,606,474.12	49,341,858.37	44,436,835.62
华南地区	27,622,337.41	25,474,104.55	43,056,999.17	39,962,822.62
华北地区	409,804,320.42	343,202,140.67	436,004,913.59	348,470,546.36
出口地区	52,427,372.32	47,369,361.77	88,253,233.69	83,110,081.55
合 计	985,034,642.45	851,946,323.97	1,114,589,135.88	952,917,896.77



(5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	102,537,566.07	10.25
青岛双星轮胎工业有限公司	94,117,229.74	9.41
风神轮胎股份有限公司	74,548,707.49	7.45
固铂成山(山东)轮胎有限公司	42,119,241.97	4.21
双星东风轮胎有限公司	37,750,913.68	3.78
合 计	351,073,658.95	35.11

5、投资收益

投资收益明细

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
处置可供出售金融资产取得的投资收益	--	80,953,646.40

6、现金流量表补充资料

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	16,452,427.22	107,218,003.60
加: 资产减值准备	2,194,014.06	1,087,684.90
固定资产折旧	92,665,443.61	74,807,687.09
无形资产摊销	342,746.06	342,746.06
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-344,583.78	201,948.58
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	43,880,287.84	39,363,304.32
投资损失(收益以“-”号填列)	--	-80,953,646.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	--	--
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	--	--
存货的减少(增加以“-”号填列)	-50,207,504.48	-100,653,113.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-349,512,287.65	-220,749,646.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	280,986,886.79	271,529,685.49
其他	-20,129,755.68	-50,190,634.54
经营活动产生的现金流量净额	16,327,673.99	42,004,019.11

**2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	286,529,758.93	304,938,948.56
减：现金的期初余额	175,334,384.81	193,103,546.52
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	111,195,374.12	111,835,402.04

十二、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

项 目	2011 年 1-6 月	说明
非流动性资产处置损益	-438,227.40	
政府补助	6,540,000.00	
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,373,857.07	
非经常性损益总额	-31,272,084.47	
减：非经常性损益的所得税影响数	-8,508,137.67	
非经常性损益净额	-22,763,946.80	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	--	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-22,763,946.80	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.48	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.93	0.35	0.35

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项 目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	224,966,715.86
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-22,763,946.80



报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P2=P1-F$	247,730,662.66
归属于公司普通股股东的期初净资产	$E0$	4,713,199,235.33
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	400,000,000.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	3.00
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	--
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	--
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	--
报告期月份数	$M0$	6.00
归属于公司普通股股东的期末净资产	$E1$	5,338,165,951.19
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	5,025,682,593.26
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	4.48%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	4.93%

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金期末余额为人民币 138,648.33 万元，较期初余额减少 29.41%，主要系公司本期预付工程款和“城中村”改造拆迁安置补偿价款增加所致。

(2) 应收票据期末余额为人民币 8,735.70 万元，较期初余额减少 50.19%，主要系公司本期票据到期收回所致。

(3) 预付款项期末余额为人民币 598,066.60 万元，较期初余额增加 100.94%，主要系公司本期预付工程款和“城中村”改造拆迁安置补偿价款增加所致。

(4) 存货期末余额为人民币 714,595.14 万元，较期初余额增加 5.97%，主要系公司本期多个项目预付土地款和部分工程竣工结算转入所致。

(5) 其他流动资产期末余额为人民币 26,424.69 万元，较期初余额增加 86.37%，主要系预收账款对应计提相关税费增加所致。

(6) 固定资产期末余额为人民币 203,417.91 万元，较期初余额减少 4.11%，主要系本期计提折旧所致。

(7) 在建工程期末余额为人民币 36,921.07 万元，较期初余额增加 142.37%，主要系年产 3 万吨子午轮胎钢帘线工程项目后续扩能投入和 5 千吨电梯钢丝绳项目及 3 千吨切割钢丝生产线项目增加所致。

(8) 预收款项期末余额为人民币 196,588.78 万元，较期初余额增加 57.10%，主要系本



期商品房预（销）售增加所致。

（9）应付职工薪酬期末余额为人民币 1,077.22 万元，较期初余额减少 37.11%，主要系本期支付去年计提年终奖金所致。

（10）应付利息期末余额为人民币 2,408.45 万元，较期初余额减少 31.53%，主要系本期短期借款到期归还利息所致。

（11）长期借款期末余额为人民币 571,361.52 万元，较期初余额增加 4.71%，主要系本期银行贷款增加所致。

（12）少数股东权益期末余额为人民币 185,161.07 万元，较期初余额增加 183.99%，主要系本期吸收少数股东投资增加所致。

（13）营业税金及附加本期金额为人民币 10,449.30 万元，较上年同期金额减少 37.44%，主要系本期计提土地增值税减少所致。

（14）营业外收入本期金额为人民币 798.66 万元，较上年同期金额增加 392.47%，主要系本期收到节能技术改造财政补贴所致。

（15）营业外支出本期金额为人民币 3,925.86 万元，较上年同期金额增加 1151.88%，主要系本期公益性捐赠增加所致。

（16）收到其他与经营活动有关的现金本期金额为人民币 11,431.16 万元，较上年同期金额增加 544.13%，主要系本期北京盛世新业收回履约保证金增加所致。

（17）购买商品、接受劳务支付的现金本期金额为人民币 461,387.13 万元，较上年同期金额增加 68.27%，主要系本期支付土地及工程款增加所致。

（18）支付的各项税费本期金额为人民币 36,360.15 万元，较上年同期金额增加 55.52%，主要系本期支付税款增加所致。

（19）购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本期金额为人民币 17,652.60 万元，较上年同期减少 61.65%，主要系本期支付在建工程工程款减少所致。

（20）吸收投资收到的现金本期金额为 160,000.00 万元，较上年同期金额增加 60.00%，主要系子公司吸收股权投资收到货币资金所致。

（21）取得借款收到的现金本期金额为 136,344.00 万元，较上年同期金额减少 41.83%，主要系银行贷款减少所致。

（21）分配股利、利润或偿付利息支付的现金本期金额为 31,077.75 万元，较上年同期金额增加 53.55%，主要系本期资金成本增加所致。

十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第三次会议于 2011 年 8 月 29 日批准。



第八节 备查文件

- 1、载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的 2011 年半年度报告文本；
- 2、载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的 2011 年半年度财务报告；
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿；
- 4、其他相关资料。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭功炎

二〇一一年八月二十九日