



湖北福星科技股份有限公司

二 00 九年

半 年 度 报 告

二 00 九年七月



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.....	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况.....	7
第五节	董事会报告.....	8
第六节	重要事项.....	15
第七节	财务报告.....	19
第八节	备查文件.....	85



湖北福星科技股份有限公司 2009 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保证或存在异议。

董事夏木阳先生、独立董事李顺义先生因出差在外分别委托董事张守华先生及独立董事李守明先生代为出席董事会并行使表决权，公司其他董事均已出席审议本半年度报告的董事会。

公司董事长谭功炎先生，主管会计工作负责人、董事、财务总监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：杨望云

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：北京京都天华会计师事务所有限责任公司

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	7,497,840,945.88	7,216,118,395.59	3.90
所有者权益	3,698,576,349.68	3,575,875,701.76	3.43
股本	705,227,650	705,227,650	-
归属于上市公司股东的每股净资产	5.24	5.07	3.35
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	1,817,229,823.35	1,748,664,122.65	3.92
营业利润	186,497,375.67	288,875,022.25	-35.44
利润总额	185,713,510.64	287,593,676.63	-35.43
净利润	141,962,646.44	228,198,816.30	-37.79
扣除非经常性损益后的净利润	142,625,259.11	229,159,825.52	-37.76
基本每股收益	0.201	0.434	-53.69
稀释每股收益	0.200	0.432	-53.70
净资产收益率(%)	3.84	9.98	-6.14
经营活动产生的现金流量净额	99,965,089.51	316,711,787.59	-68.44
每股经营活动产生的现金流量净额	0.14	0.60	-76.67



非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	-746,181.42
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	374,964.45
债务重组损益	-305,244.72
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-107,403.34
所得税影响数	121,252.36
合 计	-662,612.67

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	3.84	3.89	0.201	0.200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.86	3.91	0.202	0.201



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 2009 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	181,398,603	25.72						181,398,603	25.72
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资股	181,398,603	25.72						181,398,603	25.72
其中：									
境内法人持股	180,359,071	25.57						180,359,071	25.57
境内自然人持股	1,039,532	0.15						1,039,532	0.15
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、其他									
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	523,829,047	74.28						523,829,047	74.28
2、境内上市的外资股	523,829,047	74.28						523,829,047	74.28
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	705,227,650	100						705,227,650	100

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	705,227,650

二、报告期末股东总数为 69,204 户。

三、公司前十名股东持股情况：

单位：股

股东总数	69,204				
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	26.28	185,359,071	180,359,071	0



易方达价值成长混合型证券投资基金	同上	2.64	18,584,894	0	0
广发聚丰股票型证券投资基金	同上	2.59	18,271,549	0	0
招商优质成长股票型证券投资基金	同上	1.99	13,999,772	0	0
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	同上	1.61	11,338,665	0	0
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	同上	1.55	10,933,355	0	0
国信"金理财"价值增长股票精选集合资产管理计划	同上	1.33	9,361,788	0	0
诺安价值增长股票证券投资基金	同上	1.27	8,961,124	0	0
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	同上	1.13	7,999,834	0	0
申万巴黎新经济混合型证券投资基金	同上	1.10	7,728,633	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	
易方达价值成长混合型证券投资基金		18,584,894		A股	
广发聚丰股票型证券投资基金		18,271,549		A股	
招商优质成长股票型证券投资基金		13,999,772		A股	
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金		11,338,665		A股	
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)		10,933,355		A股	
国信"金理财"价值增长股票精选集合资产管理计划		9,361,788		A股	
诺安价值增长股票证券投资基金		8,961,124		A股	
汇添富均衡增长股票型证券投资基金		7,999,834		A股	
申万巴黎新经济混合型证券投资基金		7,728,633		A股	
工银瑞信红利股票型证券投资基金		6,979,258		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其他股东之间无关联关系,其他股东之间本公司无法得知有无关联关系或是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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）。

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	61	董事长	2008.4-2011.4	732,204	732,204	0
张守才	男	47	董事、总经理	2008.4-2011.4	175,736	175,736	0
夏木阳	男	48	董事、副总经理	2008.4-2011.4	25,736	25,736	0
李守明	男	64	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
李顺义	男	59	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
唐国平	男	45	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
胡朔商	男	35	董事、财务总监	2008.4-2011.4	142,414	142,414	0
冯东兴	男	42	董事、董事会秘书	2008.4-2011.4	132,741	132,741	0
张守华	男	46	董事	2008.4-2011.4	0	0	0
张俊	男	47	副总经理	2008.4-2011.4	100,000	85,000	-15,000
张运华	男	53	副总经理	2008.4-2011.4	25,740	25,740	0
谭想成	男	49	副总经理	2008.4-2011.4	0	0	0
黎文彦	男	40	副总经理	2008.4-2011.4	0	0	0
谭才旺	男	53	监事会主席	2008.4-2011.4	51,474	51,474	0
汪益红	男	41	监事	2008.4-2011.4	0	0	0
徐志雄	男	39	监事	2008.4-2011.4	0	0	0

说明：张俊的持股数变动系从二级市场卖出部分股票所致。

二、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员持有的公司股票期权情况：

姓名	职务	年初数(股)	期末数(股)	增减(股)
谭功炎	董事长	1,188,000	1,188,000	0
张守才	董事、总经理	594,000	594,000	0
夏木阳	董事、常务副总经理	356,400	356,400	0
胡朔商	董事、财务总监	356,400	356,400	0
冯东兴	董事、董事会秘书	356,400	356,400	0
张守华	董事	356,400	356,400	0



谭才旺	监事会主席	356,400	356,400	0
张俊	副总经理	356,400	356,400	0
谭想成	副总经理	356,400	356,400	0
张运华	副总经理	356,400	356,400	0

三、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。

2009年3月17日，公司原副总经理谭少年先生因其工作变动向公司董事会提交了书面辞职报告，请求辞去公司副总经理职务。根据《公司章程》的有关规定，谭少年先生的辞职自辞职报告送达董事会时生效。

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	
营业成本	1,396,100,507.19	1,209,055,781.67	15.47
销售费用	85,120,808.62	94,928,271.28	-10.33
管理费用	45,242,430.18	52,272,909.63	-13.45
财务费用	36,141,112.96	42,543,351.82	-15.05
营业利润	186,497,375.67	288,875,022.25	-35.44
利润总额	185,713,510.64	287,593,676.63	-35.43
净利润	141,962,646.44	228,198,816.30	-37.79
现金及现金等价物净增加额	-327,250,789.36	406,904,413.18	-180.42

以上项目变化原因：

营业成本增加的原因：主要系本期结算品种主要为住宅，结算成本增加所致；

销售费用减少的原因：主要系本期广告支出减少所致；

管理费用减少的原因：主要系本期确认的股份支付费用减少所致；

财务费用减少的原因：主要系本期银行承兑汇票贴息减少所致；

营业利润减少的原因：主要系本期营业成本增加所致；

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：主要系本期本期支付地价款及工程款所致。

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	606,407,313.26	1,000,564,580.98	-39.39
总资产	7,497,840,945.88	7,216,118,395.59	3.90
股东权益	3,698,576,349.68	3,575,875,701.76	3.43
预付账款	825,763,643.53	458,111,394.45	80.25
递延所得税资产	3,209,817.63	5,598,507.41	-42.67

货币资金减少的原因：主要系本期支付地价款及工程款所致；

总资产增加的原因：主要系本期合并北京盛世新业房地产有限公司（以下简称“北京盛世新业”）所致；

股东权益增加的原因：主要系公司报告期实现的净利润增加所致；

预付账款增加的原因：主要系本期支付地价款及合并北京盛世新业所致；

递延所得税资产减少的原因：主要系本期存货跌价准备转销所致。

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。

自 2008 年下半年以来,国家出台了一系列刺激房地产业发展的积极政策,2009 年又推出了包括降低房地产项目资本金投入比例、对二套房个人按揭政策的松绑等利好,这将有利于改善房地产开发企业的现金流,降低银行融资门槛,刺激房地产投资和消费。

2009 年上半年,为应对全球金融危机,国家确立并实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策,对刺激经济复苏取得了明显的效果。

经历了 2008 年下半年国际金融危机的冲击,2009 年我国金属制品业正在逐渐恢复之中,国家积极的政策支持是我国金属制品业加快复苏的重要原因。国家 4 万亿经济刺激计划中有 1.5 万亿投向高速公路、铁路等基础设施建设以拉动内需,同时国家取消了对胎圈用钢丝、镀锌钢丝的出口关税,这将对胎圈用钢丝、镀锌钢丝的出口带来积极的影响,给 PC 钢绞线和预应力钢丝及镀锌钢绞线等产品带来较大的市场空间。2009 年 1 月国务院审



议并原则通过了《汽车产业调整和振兴规划》，支持和加大汽车产业的发展，间接带动了公司主导产品子午轮胎钢帘线的需求。

报告期内，公司密切关注国家宏观政策及市场形势的变化，抢抓市场机遇，以促进经营业绩的稳步回升。公司房地产业大力推进武汉“城中村”——洪山区三角路村的改造步伐，以适宜的成本成功竞得 P（2009）031 号地块的国有土地使用权，为房地产业中长期发展奠定了坚实的基础；金属制品业紧跟市场需求，加快“年产 2 万吨子午轮胎钢帘线”、“年产 8.5 万吨 PC 钢绞线生产线”等项目的建设进程，同时积极利用有利时机对钢丝、钢丝绳生产线进行自动化改造，有效地提高了全员劳动生产率。本年第一季度公司经营业绩特别是金属制品业受金融危机影响比较明显，至第二季度时已基本恢复正常。

2009 年 1 - 6 月公司实现营业收入 181,722.98 万元，比上年同期增长 3.92%；实现营业利润 18,649.74 万元，比上年同期减少 35.44%；实现净利润 14,196.26 万元，比上年同期减少 37.79%。

房地产业 2009 年上半年实现结算面积 14.58 万平方米，营业收入 88,144.32 万元，比上年同期增长 12.47%，实现营业利润 14,957.59 万元，比上年同期下降 25.94%。

金属制品业 2009 年 1-6 月完成销量 14.52 万吨，实现营业收入 93,578.66 万元，比上年同期减少 3.02%，实现营业利润 3,692.15 万元，比上年同期减少 57.51%。

2、公司主营业务分行业、分产品、分地区构成情况：

行业	主营业务收入 (元)	主营业务成本 (元)	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	881,443,190.50	615,242,443.34	30.20	13.66	36.47	-11.67
金属制品	935,214,895.45	780,858,063.85	16.50	-3.05	3.15	-5.01
合计	1,816,658,085.95	1,396,100,507.19	23.15	4.40	15.59	-7.44

产品类别	主营业务收入 (元)	主营业务成本 (元)	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 (%)
水岸星城	674,757,657.00	470,209,824.28	30.31	50.81	80.21	-11.37
孝感福星城	122,404,799.50	87,764,599.83	28.30	2.98	32.21	-15.85
子午轮胎钢帘线	356,679,571.24	270,073,600.30	24.28	-5.16	1.92	-5.26
钢绞线系列	416,726,453.30	361,697,494.17	13.21	35.36	39.87	-2.80
钢丝绳系列	91,073,998.86	83,371,286.13	8.46	-39.15	-33.65	-7.59
钢丝系列	70,734,872.05	65,715,683.25	7.10	-45.99	-39.03	-10.60



金额单位：元

地 区	主营业务收入		
	2009年1-6月	2008年1-6月	增减(%)
西北地区	11,088,119.10	24,125,972.37	-54.04
华中地区	1,220,007,488.71	1,102,039,429.12	10.70
华东地区	87,853,897.55	12,237,709.10	617.89
东北地区	4,781,974.20	18,721,674.92	-74.46
西南地区	20,913,103.38	34,050,592.53	-38.58
华南地区	67,568,883.49	99,304,088.06	-31.96
华北地区	336,127,550.98	342,425,814.02	-1.84
出 口	68,317,068.54	107,172,279.02	-36.25
合计	1,816,658,085.95	1,740,077,559.14	4.40

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：

报告期内公司利润构成、主营业务构成无重大变化。

主营业务盈利能力方面，房地产业因商品房结算品种结构发生变化，本期结算品种主要为住宅，毛利率较上年同期有所下降；金属制品业因报告期内受全球金融危机的影响，产品销售价格下降，导致产品整体毛利率较上年同期有一定程度地降低。

4、报告期内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：一是土地储备相对较少，二是随着公司在建项目与开发面积的增加，将面临一定的资金压力。

对此，公司将采取如下应对措施：1、公司将密切关注国家政策动向及土地交易市场情况，加大“城中村”和旧城改造项目的推进力度，把握时机增加土地储备；2、多渠道筹措资金，丰富融资品种，同时，强化项目营销管理，积极盘活存量资产，加快资金的周转，提高资金使用效率保证资金安全运行。

三、公司投资情况

1、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1.8亿股社会公众股在深圳证券交易所成功发行，发行价格6.95元/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，募集资金使用情况如下：

单位：万元

序号	承诺投资项目(与实际相同)	预计项目投资总额	计划用募集资金投资	预计销售收入	报告期投资			累计完成投资			完成进度(%)	与计划进度有无差异
					募集资金	自有资金	小计	募集资金	自有资金	小计		
1	水岸星城三期	69,904	38,000	114,532	3,547.88	4,545.03	8,092.91	38,000.00	34,402.49	72,402.49	100	无
2	水岸星城四期	44,858	28,000	80,670	8,480.05	54.25	8,534.30	27,997.97	17,636.10	45,634.07	100	无
3	孝感福星城	89,060	39,000	121,500	6,873.26	130.64	7,003.90	38,996.92	25,645.34	64,642.26	72.58	无
4	恩施福星城	103,128	16,301.2	139,604	9,866.83	363.98	10,230.81	16,301.03	30,353.95	46,654.98	45.23	无
合计		306,950	121,301.2	456,306	28,768.02	5,093.90	33,861.92	121,295.92	108,037.87	229,333.79		

(1)“水岸星城三期”：占地面积4.27万平方米，总建筑面积14.81万平方米。截止报告期末，商铺和15#、16#、18#楼已竣工，17#楼主体施工已完成，配套工程正在施工。预计2009年12月完工。该项目预计总投资6.99亿元，本报告期投资0.81亿元，截止报告期末，项目累计完成投资7.24亿元。报告期内，该项目实现结算面积6.21万平方米，结算收入4.23亿元，累计实现结算面积6.56万平方米，结算收入4.77亿元；实现签约销(预)售面积3.98万平方米，签约销(预)售收入2.73亿元，累计实现签约销(预)售面积6.99万平方米，签约销(预)售收入5.06亿元。

(2)“水岸星城四期”：占地面积4.75万平方米，总建筑面积8.86万平方米。截止报告期末，该项目低层区已竣工验收，高层正在进行主体工程和配套工程施工，预计2009年12月完工。该项目预计总投资4.49亿元，本报告期投资0.85亿元，截止报告期末，累计完成投资4.56亿元。报告期内，该项目实现结算面积0.75万平方米，结算收入0.92亿元，累计实现结算面积2.16万平方米，结算收入3.23亿元；实现签约销(预)售面积0.64万平方米，签约销(预)售收入0.76亿元，累计实现签约销(预)售面积2.16万平方米，签约销(预)售收入3.23亿元。

(3)“孝感福星城”项目：占地面积17.95万平方米，总建筑面积36.91万平方米。该项目计划分三期开发，预计2010年12月竣工。该项目预计总投资8.91亿元，本报告期投资0.70亿元，截止报告期末，累计完成投资6.46亿元。该项目二期计划开发面积



10.31 万平方米。截止报告期末，一期工程已竣工，二期工程多层住宅、商铺已竣工，二期高层主体结构封顶、砌体内外墙粉刷中。报告期内，该项目实现结算面积 3.30 万平方米，结算收入 1.23 亿元，累计实现结算面积 10.16 万平方米，结算收入 3.62 亿元；实现签约销（预）售面积 4.58 万平方米，签约销（预）售收入 1.57 亿元，累计实现签约销（预）售面积 11.98 万平方米，签约销（预）售收入 4.19 亿元。

(4) “恩施福星城”项目：占地面积为 8.30 万平方米，总建筑面积约 25.90 万平方米，该项目计划分三期开发，预计 2012 年 12 月竣工。该项目预计总投资 10.31 亿元，本报告期投资 1.02 亿元；截止报告期末，累计完成投资 4.66 亿元。该项目一期一组团商业已竣工，一期一组团住宅及一期二组团正在进行主体工程施工。报告期内，该项目实现结算面积 0.08 万平方米，结算收入 0.12 亿元，累计实现结算面积 0.08 万平方米，结算收入 0.12 亿元，该项目实现签约销（预）售面积 1.63 万平方米，签约销（预）售收入 0.61 亿元，累计实现签约销（预）售面积 2.40 万平方米，签约销（预）售收入 0.85 亿元。

(5) 尚未使用的募集资金用途及去向

为提高募集资金的使用效益，根据深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》及本公司募集资金管理办法的相关规定，在保证募集资金投资项目建设的资金需求、保证募集资金投资项目正常进行的前提下，经 2008 年 12 月 12 日召开的六届十一次董事会决议，公司运用暂时闲置的募集资金人民币 12,000 万元补充流动资金，期限为自 2008 年 12 月 12 日至 2009 年 6 月 11 日止，到期归还到募集资金专用账户。截至 2009 年 6 月 9 日止，公司已按承诺将上述款项全部归还至募集资金专用账户。

截止本报告期末，公司已累计投入募集资金 121,295.92 万元，尚未使用的募集资金 5.28 万元存放在募集资金专户中。

2、重大非募集资金投资项目的进度及收益情况：

(1) “汉口春天”项目：占地面积 16.43 万平方米，总建筑面积 26.84 万平方米。该项目分三期建设，已于 2008 年 12 月竣工，总投资 7.63 亿元。报告期内，该项目实现结算面积 0.60 万平方米，结算收入 0.31 亿元，累计实现结算面积 23.78 万平方米，结算收入 11.17 亿元；实现签约销（预）售面积 0.60 万平方米，签约销（预）售收入 0.31 亿元，累计实现签约销（预）售面积 23.78 万平方米，签约销（预）售收入 11.17 亿元。

(2) “水岸星城一、二期”：占地面积 27.45 万平方米，总建筑面积 51.98 万平方米，



一二期工程已全部竣工验收，项目总投资 23.19 亿元。报告期内，一、二期实现结算面积 2.15 万平方米，结算收入 1.60 亿元，累计实现结算面积 44.89 万平方米，结算收入 30.98 亿元；实现签约销（预）售面积 2.64 万平方米，签约销（预）售收入 1.99 亿元，累计实现签约销（预）售面积 45.38 万平方米，签约销（预）售收入 31.50 亿元。

（3）“汉阳福星城”项目：占地面积 11.45 万平方米，预计总建筑面积 33 万平方米，预计 2015 年 12 月竣工。该项目预计总投资 23.03 亿元，本报告期投资 0 亿元，截止报告期末，累计完成投资 1.92 亿元。该项目正在进行拆迁准备工作。

（4）“咸宁福星城”项目：该项目占地面积 31.99 万平方米，预计总建筑面积 72.99 万平方米，预计 2013 年 12 月竣工。该项目预计总投资 16.13 亿元，本报告期投资 0.24 亿元，截止报告期末，累计完成投资 3.18 亿元；该项目一期工程开工面积 9.49 万平方米，目前一期花园洋房已竣工，一期商铺、小高层住宅正在进行主体工程施工。报告期内，该项目实现结算面积 1.47 万平方米，结算收入 0.39 亿元，累计实现结算面积 1.47 万平方米，结算收入 0.39 亿元；实现签约销（预）售面积 2.48 万平方米，签约销（预）售收入 0.64 亿元，累计实现签约销（预）售面积 2.79 万平方米，签约销（预）售收入 0.72 亿元。

（5）“福星惠誉·国际城”项目：规划用地面积为 15.51 万平方米，规划建筑面积 58.97 万平方米，预计分四期建设，2015 年 6 月竣工。该项目预计总投资 35.38 亿元，本报告期投资 1.12 亿元，截至报告期末，累计完成投资 10.70 亿元，目前该项目一期正在进行主体工程施工。

（6）“三角路项目一期”：报告期本公司全资子公司福星惠誉之子公司武汉福星惠誉置业有限公司以挂牌方式竞得位于武汉三角路村（城中村改造项目）编号为 P(2009)031 号地块的国有土地使用权，成交价款为 10.26 亿元，规划用地面积为 8.30 万平方米，规划建筑面积 35.89 万平方米。规划用地性质为居住用地、商业用地。该项目预计总投资 21.45 亿元，本报告期投资 3.48 亿元，截至报告期末，已完成投资 3.48 亿元，目前该项目正在进行拆迁准备工作。

（7）报告期内，公司投入自有资金 6,703.19 万元建设“新增年产 2 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”，该项目预计总投资 3.2 亿元，截止报告期末，已累计完成投资 37,459.56 万元。目前，该项目已进入试产阶段，预计于 2009 年 8 月正式投入生产。

（8）报告期内，公司投入自有资金 6,632.26 万元建设“新增年产 8.5 万吨 PC 钢绞



线项目”，该项目预计总投资 9,800 万元，截止报告期末，已累计已投入 7,462.76 万元。截止报告期末，该项目已有二条生产线投入生产，报告期内完成产量 2.09 万吨，实现销售收入 9,691 万元；第三、四条生产线至 7 月下旬进行设备安装调试，预计 2009 年 8 月建成投产。

3、股权投资情况：

(1) 2009 年 5 月，福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）投资设立了全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司，该公司设立时注册资本人民币 3 亿元，注册地址武汉市洪山区和平乡三角路特一号，法定代表人谭少群，经营范围房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产咨询服务。

(2) 为壮大全资子公司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”）的资本金实力，增强其核心竞争力及抗风险能力，根据相关决议，福星惠誉于 2009 年 6 月认购了洪山福星惠誉增扩的注册资本人民币 2 亿元，至此，洪山福星惠誉注册资本由 2 亿元增扩至 4 亿元。洪山福星惠誉本次增扩注册资本相关工商登记事宜已办理完毕。

第六节 重要事项

一、公司治理情况：

报告期内，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 2008 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。为保障投资者利益，根据中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》，公司对《公司章程》及时进行了修订，在《公司章程》中明确了现金分红政策。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：

报告期内，为了提升公司所在地的城镇建设水平，公司出资 300 万元，用于社区道路建设，优化美化社区环境。

为保障公司员工利益，在国际金融危机背景下，公司不但坚持不裁员，而且适当提高了员工的收入水平。为丰富员工业余文化生活，调动其工作积极性，公司组织了多次专题学习教育活动及丰富多彩的文体活动。



公司热心慈善，关爱民生，近年来多次向慈善机构及四川地震灾区捐款。2009 年 4 月，在湖北省慈善总会第三次会员代表大会上，福星惠誉公司荣获“湖北省爱心慈善奖”，成为湖北十大爱心民企之一。

举办大型公益活动，让爱心播洒人间。2009 年 4 至 5 月，由福星惠誉公司独家赞助与省团委、楚天都市报联合举办“福星惠誉·水岸星城”第四届湖北青年相亲文化节，为适婚青年免费搭建交流平台，营造和谐的人文氛围。公司还在社区开展了“武昌区闹元宵迎八运·水岸星城全民健身嘉年华”、“绿色水岸 携手共建”义务植树暨认养活动、“水岸星城粽意浓情端午文化节”、孝感“福星城”杯羽毛球赛多种社区活动，倡导和谐理念，促进了业主间的交流，推动了社区文化建设。

节能减排方面做了如下工作：

房地产业在 2009 年开发的商业建筑中继续严格建筑外维护结构的设计和施工工作。方案设计中认真分析产品所在地区的自然气候条件，进行局部气候模拟分析，采用合理的规划布局和建筑物的平面布置以利于自然通风，减轻区域热岛效应。采用较小的体形系数，力争每户都能自然通风，避免居住建筑东西朝向布置。

为增强外维护结构的保温隔热性能，比较了墙体自保温体系和构造保温的优劣，进行了外墙内保温做法的调研和计算比较。使用传热系数较小的中空玻璃，走访节能专家，在开窗满足立面设计效果的同时，符合国家及地区的节能标准。公共建筑的大面积幕墙玻璃也采用了中空普通或镀膜玻璃，做到实实在在的节能，改善室内热环境，采用倒置式或种植屋面降低屋面传热。

金属制品业为减少原辅料消耗，变废为宝，提高资源的回收再生利用率，同时有效降低废水排放量，公司正在新建 3 万吨废酸回收再生利用化工厂和一座设计处理能力为 600 立方米/小时的污水处理站，这二个项目建成后将大大降低硫酸、盐酸的消耗及废水排放量。

三、关联方资金占用及本公司对外担保情况的说明：

截止 2009 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。

独立董事对公司与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 2009 年 6 月 30 日，公司资金没有被控股股东及其子公司占用。本公司控股子公司之间本期发生担保人民币 3 亿元，累计担保总额为 6 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：万元

担保人	被担保人	本期担保额	累计担保额	逾期担保额
福星惠誉	湖北福星惠誉置业有限公司	20,000	50,000	0
福星惠誉	恩施福星惠誉房地产有限公司	10,000	10,000	0
合 计		30,000	60,000	0

湖北福星惠誉置业有限公司、恩施福星惠誉房地产有限公司均为福星惠誉之全资子公司，上述担保无风险。

四、利润分配方案实施情况及《公司股票期权激励计划》的调整情况：

根据公司 2008 年年度股东大会关于 2008 年度利润分配方案的决议，本公司已于 2009 年 5 月 21 日实施了 2008 年度利润分配方案：以 2008 年年末总股本 705,227,650 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税）。

公司 2009 年半年度无利润分配和资本公积金转增股本预案。

根据公司《公司股票期权激励计划》的规定：若在股票期权有效期内发生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，股票期权数量及所涉及的标的股票总数将做相应的调整。根据公司《激励计划》规定的调整方法和程序，公司每份股票期权行权价格由 4.61 元调整为 4.51 元。

实施股票期权激励方案对报告期经营成果的影响：

根据期权定价模型计算结果，按照《企业会计准则第 11 号---股份支付》的规定及权益工具计量和确认的相关规定，以 2009 年上半年存续时间计算，增加 2009 年上半年的期间费用金额为 2,795,316.48 元。

五、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

六、报告期内，公司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。

证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例	期末帐面值（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目
600469	风神股份	49,797,000	9,900,000	2.64%	107,514,000	48,465,450	可供出售金融资产

七、报告期内，公司资产收购、出售及资产重组情况：

1、土地储备：2009 年 6 月 4 日，福星惠誉公司之全资子公司武汉福星惠誉置业有限



公司以挂牌方式竞得位于武汉市洪山区三角路村(“城中村”改造项目),编号为 P(2009)031 号地块的国有土地使用权,成交土地面积为 82,996.73 平方米(以实际发证面积为准),成交总价款为人民币 10.26 亿元。该地块规划总建筑面积 35.89 万平方米,规划用地性质:居住、商业用地,规划容积率不大于 4.8。

2、收购北京盛世新业房地产有限公司(以下简称“北京盛世新业”)股权:

2009 年 5 月,根据北京福星惠誉房地产有限公司(以下简称“北京福星惠誉”)与北京贵源房地产开发有限公司(以下简称“北京贵源”)签订的《股权转让协议》,北京福星惠誉以人民币 600 万元收购了北京贵源持有的北京盛世新业 6%的股权。

2009 年 6 月,根据北京福星惠誉与中天实业投资公司签订的《产权交易合同》,北京福星惠誉以人民币 2,280 万元收购了中天实业投资公司持有的北京盛世新业 20%的股权。

目前,上述二项股权转让的相关工商变更登记事宜已办理完毕,北京福星惠誉持有北京盛世新业的股权比例由 25%增加至 51%,北京盛世新业为北京福星惠誉的控股子公司。

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,公司与关联方无债权债务往来情况。

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、报告期内公司没有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 2009 年 6 月 30 日止,担保累计余额为 15,861.25 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。

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，公司接待各类机构投资者31人次，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
2009.4.1	武汉	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司贾蓓	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2008年年度报告印刷本。
2009.4.12	汉川	实地调研	上海五金矿产进出口期货业务部张森樑	
2009.4.15	武汉	实地调研	天治基金周雪军	
2009.5.8	武汉	实地调研	齐鲁证券马云飞、睿信投资管理有限公司于书坤、西部证券黄俊岭、益民基金牛继中、长江证券吕洁、融通基金尹文伟、长盛基金侯继雄、国泰君安孙建平、中银基金彭砚、嘉实基金夏昕阳、广发基金陈盛业、农银汇理基金祝俭、深圳长润创业投资企业袁轶、李文兵	
2009.6.12	武汉	实地调研	银华基金卢纯青；中邮基金刘霄汉；北京盛世景投资管理公司张利群；国泰基金范迪钊；汇天富基金李威；交银基金吴春永；东方证券小刚；诺安基金陈林；中金公司高沁 等3人；国信证券方焱、王柱栋；英大证券郑子健	

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

2009年6月

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	2009年6月30日		2008年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	八、1	606,407,313.26	266,861,499.72	1,000,564,580.98	204,407,331.80
交易性金融资产					
应收票据	八、2	236,658,267.01	222,999,389.18	116,497,738.97	115,997,738.97
应收账款	八、3	452,542,464.22	389,061,059.53	414,232,970.79	349,211,602.11
预付款项	八、4	825,763,643.53	43,865,957.47	458,111,394.45	80,480,110.14
应收利息					
应收股利					
其他应收款	八、5	49,023,312.13	16,879,923.11	73,897,492.48	17,232,173.10
存货	八、6	3,423,501,946.73	259,338,052.91	3,389,694,418.09	242,120,223.99
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、7	30,042,725.51		32,320,606.92	
流动资产合计		5,623,939,672.39	1,199,005,881.92	5,485,319,202.68	1,009,449,180.11
非流动资产：					
可供出售金融资产	八、8	107,514,000.00	107,514,000.00	50,391,000.00	50,391,000.00
持有至到期投资					
长期应收款			1,213,012,051.11		1,213,012,051.11
长期股权投资	八、9		1,997,600,000.00	23,752,249.83	1,997,600,000.00
投资性房地产	八、10	97,308,646.75		99,145,447.93	
固定资产	八、11	1,208,639,810.94	1,182,907,780.37	1,174,821,771.78	1,148,943,254.36
在建工程	八、12	421,621,608.25	421,621,608.25	345,534,610.55	345,534,610.55
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	八、13	25,245,478.37	25,245,478.37	25,588,224.43	25,588,224.43
开发支出					
商誉	八、14	10,361,911.55		5,967,380.98	
长期待摊费用					
递延所得税资产	八、15	3,209,817.63	3,034,394.35	5,598,507.41	5,053,465.92
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,873,901,273.49	4,950,935,312.45	1,730,799,192.91	4,786,122,606.37
资产总计		7,497,840,945.88	6,149,941,194.37	7,216,118,395.59	5,795,571,786.48

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)

2009年6月

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	2009年6月30日		2008年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款	八、18	190,000,000.00	190,000,000.00	289,000,000.00	289,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	八、19	667,917,683.30	667,917,683.30	577,210,800.00	560,635,800.00
应付账款	八、20	219,834,316.78	92,133,094.94	202,707,871.62	58,011,300.99
预收款项	八、21	274,013,906.55	4,320,575.64	230,193,352.83	4,155,559.92
应付职工薪酬	八、22	3,300,993.58	1,737,931.48	8,380,813.11	6,498,319.16
应交税费	八、23	318,329,905.61	21,613,825.20	299,504,855.37	15,120,153.83
应付利息					
应付股利		2,118,898.20	2,118,898.20	2,118,898.20	2,118,898.20
其他应付款	八、24	46,195,772.37	400,838,652.57	6,359,154.54	40,595,526.21
一年内到期的非流动负债	八、25	41,478,300.00		129,569,700.00	50,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,763,189,776.39	1,380,680,661.33	1,745,045,445.67	1,026,135,558.31
非流动负债:					
长期借款	八、26	1,961,667,620.00	1,326,000,000.00	1,874,963,720.00	1,346,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款	八、27	674,441.00	674,441.00	980,000.00	980,000.00
预计负债					
递延所得税负债		8,657,550.00	8,657,550.00		
其他非流动负债	八、28	9,253,905.85		9,253,905.85	
非流动负债合计		1,980,253,516.85	1,335,331,991.00	1,885,197,625.85	1,346,980,000.00
负债合计		3,743,443,293.24	2,716,012,652.33	3,630,243,071.52	2,373,115,558.31
股东权益:					
股本	八、29	705,227,650.00	705,227,650.00	705,227,650.00	705,227,650.00
资本公积	八、30	1,500,988,649.16	1,531,599,306.24	1,449,727,882.68	1,480,338,539.76
减:库存股					
专项储备					
盈余公积	八、31	302,274,524.71	208,628,963.65	302,274,524.71	208,628,963.65
未分配利润	八、32	1,190,085,525.81	988,472,622.15	1,118,645,644.37	1,028,261,074.76
外币报表折算差额					
归属于母公司股东权益合计		3,698,576,349.68	3,433,928,542.04	3,575,875,701.76	3,422,456,228.17
少数股东权益	八、33	55,821,302.96		9,999,622.31	
股东权益合计		3,754,397,652.64	3,433,928,542.04	3,585,875,324.07	3,422,456,228.17
负债和股东权益总计		7,497,840,945.88	6,149,941,194.37	7,216,118,395.59	5,795,571,786.48

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利 润 表

2009年6月

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	2009年6月		2008年6月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	八、34	1,817,229,823.35	935,786,632.85	1,748,664,122.65	964,926,950.23
减：营业成本	八、34	1,396,100,507.19	780,858,063.85	1,209,055,781.67	757,021,439.46
营业税金及附加	八、35	66,991,594.02	1,308,723.93	56,374,759.71	2,761,331.69
销售费用		85,120,808.62	55,434,647.07	94,928,271.28	53,800,371.86
管理费用		45,242,430.18	21,281,385.58	52,272,909.63	24,084,751.67
财务费用	八、36	36,141,112.96	37,653,290.64	42,543,351.82	39,903,923.07
资产减值损失	八、37	850,542.41	2,329,015.25	789,237.14	454,906.98
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）	八、38	(285,452.30)		(3,824,789.15)	
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）		186,497,375.67	36,921,506.53	288,875,022.25	86,900,225.50
加：营业外收入	八、39	374,964.45	374,964.45	1,993,181.88	1,182,141.88
减：营业外支出	八、40	1,158,829.48	1,138,426.14	3,274,527.50	287,687.11
其中：非流动资产处置损失		-	-		
三、利润总额（损失以“-”号填列）		185,713,510.64	36,158,044.84	287,593,676.63	87,794,680.27
减：所得税费用	八、41	43,924,106.70	5,423,732.45	59,365,035.54	9,647,102.69
四、净利润（损失以“-”号填列）		141,789,403.94	30,734,312.39	228,228,641.09	78,147,577.58
归属于母公司所有者的净利润		141,962,646.44	30,734,312.39	228,198,816.30	78,147,577.58
少数股东损益		-173,242.50		29,824.79	
五、每股收益	八、42				
（一）基本每股收益		0.201		0.434	
（二）稀释每股收益		0.200		0.432	
六、其他综合收益	八、43	48,465,450.000	48,465,450.00		
七、综合收益总额		190,254,853.936	79,199,762.390	228,228,641.090	78,147,577.580
归属于母公司所有者的综合收益总额		190,428,096.440	79,199,762.39	228,198,816.30	78,147,577.58
归属于少数股东的综合收益总额		(173,242.504)		29,824.790	

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

2009年6月

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	2009年1月-6月		2008年1月-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		1,865,516,516.63	936,835,187.72	1,794,096,015.66	1,024,504,959.83
收到的税费返还				-	
收到其他与经营活动有关的现金	八、44	4,799,288.75	2,352,086.32	10,635,696.86	7,753,339.61
经营活动现金流入小计		1,870,315,805.38	939,187,274.04	1,804,731,712.52	1,032,258,299.44
购买商品、接受劳务支付的现金		1,536,749,789.93	653,881,056.11	1,216,275,124.15	674,616,338.22
支付给职工以及为职工支付的现金		65,994,197.14	51,470,204.30	64,767,365.32	45,938,045.43
支付的各项税费		131,842,385.47	23,499,967.31	116,386,341.34	46,994,163.20
支付其他与经营活动有关的现金	八、45	35,764,343.33	42,493,735.59	90,591,094.12	36,952,315.64
经营活动现金流出小计		1,770,350,715.87	771,344,963.31	1,488,019,924.93	804,500,862.49
经营活动产生的现金流量净额		99,965,089.51	167,842,310.73	316,711,787.59	227,757,436.95
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		890,700.00	890,700.00	368,400.00	368,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				-	
收到其他与投资活动有关的现金		1,349,709.75			
投资活动现金流入小计		2,240,409.75	890,700.00	368,400.00	368,400.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		172,149,395.66	170,132,750.66	38,241,042.70	37,726,619.70
投资支付的现金		28,800,000.00		77,600,000.00	69,600,000.00
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					6,919,389.00
投资活动现金流出小计		200,949,395.66	170,132,750.66	115,841,042.70	114,246,008.70
投资活动产生的现金流量净额		(198,708,985.91)	(169,242,050.66)	(115,472,642.70)	(113,877,608.70)
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金				10,000,000.00	
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		1,540,000,000.00	1,105,000,000.00	1,254,000,000.00	874,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			400,000,000.00		
筹资活动现金流入小计		1,540,000,000.00	1,505,000,000.00	1,264,000,000.00	874,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,640,387,500.00	1,274,000,000.00	920,487,500.00	726,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		127,932,669.01	109,217,889.84	137,847,231.71	101,980,029.06
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		1,768,320,169.01	1,383,217,889.84	1,058,334,731.71	827,980,029.06
筹资活动产生的现金流量净额		(228,320,169.01)	121,782,110.16	205,665,268.29	46,019,970.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-186,723.95	-186,723.95		
五、现金及现金等价物净增加额		-327,250,789.36	120,195,646.28	406,904,413.18	159,899,799.19
加：期初现金及现金等价物余额		920,300,608.62	133,308,359.44	447,387,742.17	282,725,780.57
六、期末现金及现金等价物余额		593,049,819.26	253,504,005.72	854,292,155.35	442,625,579.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湖北福星科技股份有限公司2009年半年度报告

合并所有者权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2009年6月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	705,227,650.00	1,449,727,882.68			302,274,524.71	1,118,645,644.37		9,999,622.31	3,585,875,324.07
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并追溯调整									
二、本年年初余额	705,227,650.00	1,449,727,882.68			302,274,524.71	1,118,645,644.37		9,999,622.31	3,585,875,324.07
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		51,260,766.48				71,439,881.44		45,821,680.65	168,522,328.57
(一)净利润						141,962,646.44		-173,242.50	141,789,403.94
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		48,465,450.00							48,465,450.00
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		48,465,450.00							48,465,450.00
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的 影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计		48,465,450.00				141,962,646.44		-173,242.50	190,254,853.94
(三)所有者投入和减少资本		2,795,316.48						45,994,923.15	48,790,239.63
1.所有者投入资本								45,994,923.15	45,994,923.15
2.股份支付计入所有者权益的金额		2,795,316.48							2,795,316.48
3.其他									-
(四)利润分配						-70,522,765.00			-70,522,765.00
1.提取盈余公积						-70,522,765.00			-70,522,765.00
2.对所有者(或股东)的分配						-70,522,765.00			-70,522,765.00
3.其他									
(五)所有者权益内部结转									
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									
四、本年年末余额	705,227,650.00	1,500,988,649.16			302,274,524.71	1,190,085,525.81	0.00	55,821,302.96	3,754,397,652.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湖北福星科技股份有限公司2009年半年度报告

合并所有者权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2008年6月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	525,227,650.00	436,499,147.76			213,126,392.80	929,947,397.94		57,663,298.63	2,162,463,887.13
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并追溯调整									
二、本年年初余额	525,227,650.00	436,499,147.76			213,126,392.80	929,947,397.94		57,663,298.63	2,162,463,887.13
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		6,005,901.79				175,676,051.30		-36,981,992.99	144,699,960.10
(一) 净利润						228,198,816.30		29,824.79	228,228,641.09
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的 影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						228,198,816.30		29,824.79	228,228,641.09
(三) 所有者投入和减少资本		6,005,901.79						-37,011,817.78	-31,005,915.99
1. 所有者投入资本								10,000,000.00	10,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		6,005,901.79							6,005,901.79
3. 其他								-47,011,817.78	-47,011,817.78
(四) 利润分配						-52,522,765.00			-52,522,765.00
1. 提取盈余公积						0.00			
2. 对所有者(或股东)的分配						-52,522,765.00			-52,522,765.00
3. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
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									
四、本年年末余额	525,227,650.00	442,505,049.55			213,126,392.80	1,105,623,449.24		20,681,305.64	2,307,163,847.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湖北福星科技股份有限公司2009年半年度报告

母公司股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2009年6月							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	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	705,227,650.00	1,480,338,539.76			208,628,963.65	1,028,261,074.76		3,422,456,228.17	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并追溯调整									
二、本年年初余额	705,227,650.00	1,480,338,539.76			208,628,963.65	1,028,261,074.76		3,422,456,228.17	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		51,260,766.48				-39,788,452.61		11,472,313.87	
(一)净利润						30,734,312.39		30,734,312.39	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		48,465,450.00						48,465,450.00	
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		48,465,450.00						48,465,450.00	
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计		48,465,450.00				30,734,312.39		79,199,762.39	
(三)所有者投入和减少资本	-	2,795,316.48						2,795,316.48	
1.所有者投入资本								-	
2.股份支付计入所有者权益的金额		2,795,316.48						2,795,316.48	
3.其他								-	
(四)利润分配						-70,522,765.00		-70,522,765.00	
1.提取盈余公积									
2.对所有者(或股东)的分配						-70,522,765.00		-70,522,765.00	
3.其他									
(五)所有者权益内部结转									
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									
四、本年年末余额	705,227,650.00	1,531,599,306.24		-	208,628,963.65	988,472,622.15		0.00	3,433,928,542.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湖北福星科技股份有限公司2009年半年度报告

母公司股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

	2008年6月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	525,227,650.00	436,499,147.76			119,480,831.74	278,450,652.58		1,359,658,282.08	
加：会计政策变更								-	
前期差错更正									
同一控制下企业合并追溯调整									
二、本年初余额	525,227,650.00	436,499,147.76			119,480,831.74	278,450,652.58		1,359,658,282.08	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		6,005,901.79				25,624,812.58		31,630,714.37	
(一)净利润						78,147,577.58		78,147,577.58	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计						78,147,577.58		78,147,577.58	
(三)所有者投入和减少资本		6,005,901.79						6,005,901.79	
1.所有者投入资本								-	
2.股份支付计入所有者权益的金额		6,005,901.79						6,005,901.79	
3.其他								-	
(四)利润分配						-52,522,765.00		-52,522,765.00	
1.提取盈余公积						-			
2.对所有者(或股东)的分配						-52,522,765.00		-52,522,765.00	
3.其他									
(五)所有者权益内部结转									
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									
四、本年年末余额	525,227,650.00	442,505,049.55		-	119,480,831.74	304,075,465.16		0.00	1,391,288,996.45

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。



本公司经营范围：金属丝、绳及其制品的制造、销售和出口业务；商品房销售；高新技术的开发与投资；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、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（不含小汽车）、汽车轮胎的销售；本企业产品及生产所需原辅材料的汽车运输。

控股子公司主营业务：房地产开发、商品房销售。

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”。

二、 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、解释以及其他相关规定（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。

三、 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 2009 年 6 月 30 日的财务状况以及 2009 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

四、 公司主要会计政策、会计估计

1、 会计年度

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

2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

4、 现金等价物



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。

5、外币折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的基准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。

6、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：

- A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- B、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。对于此类金融资产，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等（附注四、7）。

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行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

对于此类金融负债，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

本公司使用衍生金融工具。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（或单独进行减值测试）。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，是指本公司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。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

本公司单项金额重大的应收款项标准：余额为 2,000 万元以上的应收账款、余额为 1,000 万元以上的其他应收款。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下各项组合计提坏账准备的



比例，据此计算当期应计提的坏账准备。

账龄	计提比例%
1 年以内	1%
1 至 2 年	5%
2 至 3 年	10%
3 至 4 年	15%
4 年以上	100%

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8、存货

(1) 存货的分类

本公司存货按房地产开发产品和非房地产产品分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产产品包括原材料、在产品、自制半成品、产成品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品等。

(2) 存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。除库存商品和低值易耗品外的存货发出采用加权平均法计价；库存商品发出采用个别计价法；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。

(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：

A、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”。



B、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

A、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。

B、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) 存货跌价准备计提方法

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。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照类别计提存货跌价准备。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) 存货可变现净值的确认方法

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。

9、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。

10、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。

11、长期股权投资

（1）长期股权投资的初始计量

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始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，其初始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）长期股权投资的后续计量

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。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始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初始投资成本；对长期股权投资初始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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。



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内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此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，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

12、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。

13、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

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) 固定资产分类及折旧政策

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：

固定资产类别	使用年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-35 年	3	6.47-2.77
机器设备	10-15 年	3	9.70-6.47
动力设备	11-18 年	3	8.82-5.39
运输设备	8-12 年	3	12.13-8.08
工业炉窑	7-13 年	3	13.86-7.46
自动化控制及仪器仪表	12 年	3	8.08
其他设备	5-14 年	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。

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。

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。

(3) 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。

(4) 持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是本公司已经就处置该固定资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤消的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。



持有待售的固定资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

A、该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

B、决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

14、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。

15、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。



16、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。

本公司相应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。

17、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：

A、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；

B、借款费用已经发生；

C、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。

本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前计入开发成本；在开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用；列入开发产品成本的借款费用按各项目的平均资金占用额分摊。

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。

18、资产减值

本公司对除存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，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。

19、长期待摊费用摊销方法

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，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

20、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。

21、股份支付

(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。

22、收入的确认原则

(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) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

(4) 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。



23、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。

24、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。

25、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。

26、所得税

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。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产与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据以确认递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、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；

B、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：

A、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；

B、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、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) 金属制品分部；(2) 房地产分部；经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

28、企业合并

(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计入企业合并成本。

29、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。

五、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、会计政策、会计估计变更

无。

2、前期差错更正

无。

六、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	17%
营业税	应税收入	5%



城市维护建设税	应纳流转税额	1%、7%
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30--60%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”), 新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。新所得税法规定自 2008 年 1 月 1 日起, 企业所得税率统一调整为 25%。

本公司之子公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日起为 25%。

2、优惠税负及批文

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。经汉川市地方税务局核准, 本公司自 2008 年 1 月 1 日起按 15% 的税率缴纳企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

1、截至 2009 年 6 月 30 日止, 本公司子公司概况

(1) 通过同一控制下的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) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	业务性质	注册资 本(万 元)	经营范围	本公司投 资额(万 元)	本公司持股比例%		本公司表 决权比例 %
						直接持股	间接持股	
北京福星惠 誉房地产有 限公司(以 下简称“北 京福星惠 誉”)	北京市	房地产开发	10,000	房地产开 发、商品 房销售、 劳务服 务、投资 管理	10,000	100	--	100



北京盛世新 业房地产有 限公司(以 下简称“北 京盛世新 业”)	北京市 通州区 梨园镇 公庄村	房地产开发	10,000	房地产开发、销售 自行开发的商 品房、施工 总承包、 货物进出 口、经济 信息咨询 等	5,380	51	51
---	--------------------------	-------	--------	--	-------	----	----

(3) 通过其他方式取得的子公司

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司投 资额(万 元)	本公司持股比例%		本公司表 决权比例 %
						直接持股	间接持股	
福星惠誉房 地产有限公 司(以下简 称“福星惠 誉”)	武汉市	房地产开发	70,000	房地产开 发、商品 房销售	70,000	100	--	100
湖北福星惠 誉置业有限 公司(以下简 称“湖北福星 惠誉”)	武汉市	房地产开发	30,000	房地产开 发、商品 房销售	30,000	100	--	100
孝感福星惠 誉房地产有 限公司(以下 简称“孝感福 星惠誉”)	孝感市	房地产开发	30,000	房地产开 发、商品 房销售	30,000	100	--	100
恩施福星惠 誉房地产有 限公司(以下 简称“恩施福 星惠誉”)	恩施市	房地产开发	30,000	房地产开 发、商品 房销售、 劳务服 务、投资 管理	30,000	--	100	100
咸宁福星惠 誉房地产有 限公司(以下 简称“咸宁福 星惠誉”)	咸宁市	房地产开发	14,000	房地产开 发经营	14,000	--	100	100
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”)	武汉市	房地产开发	30,000	房地产开 发、商品 房销售	30,000	--	100	100
湖北联立投 资有限公司 (以下简称 “联立投 资”)	武汉市	实业投资	2,000	实业投资	2,000	100	--	100
内蒙古福星 惠誉房地产 有限公司(以 下简称“内蒙	呼和浩 特市	房地产开发	20,000	房地产开 发、商品 房销售	20,000	100	--	100



古福星惠誉”)									
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”)	武汉市	房地产开发	40,000	房地产开发、商品房销售;房屋租赁、房地产信息咨询服务	40,000	100	--	100	
湖北福礼投资有限公司(以下简称“福礼投资”)	武汉市	实业投资	5,000	实业投资、物业管理、房地产行业投资	4,000	80	--	80	
武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉福星惠誉”)	武汉市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售;房屋租赁、房地产信息咨询服务	30,000	100	--	100	
湖北福星惠誉不动产有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	武汉市	实业投资	10,000	商业地产开发、投资与经营管理;商业地产策划推广、销售及代理	10,000	100	--	100	

2、合并范围的变化情况

本报告期内控股子公司福星惠誉通过新设方式投资设立“武汉福星惠誉”。

2009年5月14日,北京福星惠誉以600万元收购北京贵源房地产开发有限公司所持有的北京盛世新业6%股权;2009年6月11日,北京福星惠誉以2,280万元收购中天实业投资公司所持有的北京盛世新业20%股权;收购完成后,北京福星惠誉对北京盛世新业持股比例由25%增至51%;故本公司将其纳入合并范围。

截至2008年12月31日止合并范围为:“福星惠誉”、“湖北福星惠誉”、“孝感福星惠誉”、“恩施福星惠誉”、“咸宁福星惠誉”、“汉阳福星惠誉”、“北京福星惠誉”、“联立投资”、“内蒙古福星惠誉”、“洪山福星惠誉”、“福礼投资”、“福星惠誉不动产”。

截至2009年6月30日止合并范围为:“福星惠誉”、“湖北福星惠誉”、“孝感福星惠誉”、“恩施福星惠誉”、“咸宁福星惠誉”、“汉阳福星惠誉”、“北京福星惠誉”、“联立投资”、“内蒙古福星惠誉”、“洪山福星惠誉”、“福礼投资”、“福星惠誉不动产”、“武汉福星惠誉”、“北京盛世新业”。



八、 财务报表主要项目注释

1、 货币资金

项 目	2009.06.30	2008.12.31
现金	5,544,926.39	3,044,569.79
银行存款	457,326,827.77	838,441,213.03
其他货币资金	143,535,559.10	159,078,798.16
合 计	606,407,313.26	1,000,564,580.98

其中，外币如下：

币 种	2009.06.30			2008.12.31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
美元	91,751.16	6.8319	626,834.75	2,410.74	6.8346	16,476.44
欧元	36,310.00	9.6408	350,057.45	672,702.41	9.6590	6,497,632.58
港元	138,000.00	0.8815	121,647.00	138,000.00	0.8819	121,700.82
合 计			1,098,539.20			6,635,809.84

说明： 其他货币资金主要系银行承兑汇票保证金；

货币资金本期减少主要系本期支付地价款及工程款所致。

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金 额
2009年6月30日货币资金	606,407,313.26
减：使用受到限制的存款	13,357,494.00
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
2009年6月30日现金及现金等价物余额	593,049,819.26
减：2008年12月31日现金及现金等价物余额	920,300,608.62
现金及现金等价物净增加/(减少)额	(327,250,789.36)

说明：使用受到限制的存款为本公司持有的在资产负债表日后三个月内不可以用于支付的银行承兑汇票保证金 1,335.75 万元，本公司将其不作为现金和现金等价物。

2、 应收票据

种 类	2009.06.30	2008.12.31
银行承兑汇票	83,003,862.01	116,497,738.97



商业承兑汇票	153,654,405.00	--
合 计	236,658,267.01	116,497,738.97

说明： 应收票据增加系本期回收货款收到票据增加所致；

截至 2009 年 6 月 30 日止，已经背书给他方但尚未到期的票据金额为 74,206,541.96 元，到期日区间为 2009 年 7 月 19 日至 2009 年 12 月 19 日。

3、应收账款

(1) 合并

A、按风险分类

类 别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款	176,600,944.53	37.85	9,958,497.12	171,907,906.25	40.33	8,233,774.05
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(组合依据见附注四、7)	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	290,039,997.31	62.15	4,139,980.50	254,368,832.37	59.67	3,809,993.78
合 计	466,640,941.84	100.00	14,098,477.62	426,276,738.62	100.00	12,043,767.83

说明： 本公司将单项金额 2,000 万元及以上的应收款项划分为单项金额重大的应收账款；

单项金额重大的应收账款中，应收青岛黄海橡胶股份有限公司款项期末金额为 34,258,399.93 元。本公司依据谨慎性原则，对其余额按 20%的比例计提坏账准备。

B、按账龄分类

账 龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	421,566,698.40	90.34	4,215,666.98	1.00	378,874,164.39	88.88	3,788,741.63	1.00
1 至 2 年	39,647,619.51	8.50	8,733,688.65	22.03	41,929,599.26	9.84	7,133,394.21	17.01
2 至 3 年	4,061,872.35	0.87	477,031.24	11.74	3,894,113.91	0.91	460,255.40	11.82
3 至 4 年	815,284.02	0.17	122,623.19	15.04	1,079,393.50	0.25	161,909.03	15.00



4 年以上	549,467.56	0.12	549,467.56	100.00	499,467.56	0.12	499,467.56	100.00
合 计	466,640,941.84	100.00	14,098,477.62		426,276,738.62	100.00	12,043,767.83	

说明：截至 2009 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，保理金额为 19,800,000.00 元，同时终止确认应收账款账面价值为 19,800,000.00 元。

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30
		转回	转销	
12,043,767.83	2,196,603.80	141,894.01	--	14,098,477.62

D、截至 2009 年 6 月 30 日止，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

E、欠款金额前五名的情况

截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司应收账款欠款金额前五名合计 193,273,515.47 元，占应收账款总额的比例为 41.42%。

客户名称	金 额	账 龄
中铁三局京沪高速铁路土建工程五标段项目经理部	59,000,356.82	1 年以内
山东玲珑轮胎有限公司	48,158,644.27	1 年以内
中铁十二局集团有限公司京沪高速铁路土建工程四标段项目经理部	35,183,543.51	1 年以内
青岛黄海橡胶股份有限公司	34,258,399.93	1 至 3 年
中国水电集团京沪高速铁路土建工程三标段项目经理部	16,672,570.94	1 年以内
合 计	193,273,515.47	

(2) 母公司

A、按风险分类

类 别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款	176,600,944.53	43.87	9,958,497.12	171,907,906.25	47.69	8,233,774.05
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(组合依据见附注四、7)	--	--	--	--	--	--



其他不重大应收账款	225,917,366.31	56.13	3,498,754.19	188,564,343.37	52.31	3,026,873.46
合计	402,518,310.84	100.00	13,457,251.31	360,472,249.62	100.00	11,260,647.51

说明：单项金额重大的应收账款中，应收青岛黄海橡胶股份有限公司款项期末金额为 34,258,399.93 元。本公司依据谨慎性原则，对其余额按 20% 的比例计提坏账准备。

B、按账龄分类

账龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	357,444,067.40	88.80	3,574,440.67	1.00	315,265,147.39	87.46	3,152,651.47	1.00
1 至 2 年	39,647,619.51	9.85	8,733,688.65	22.03	40,479,258.26	11.23	7,060,877.16	17.44
2 至 3 年	4,061,872.35	1.01	477,031.24	11.74	3,148,982.91	0.87	385,742.29	12.25
3 至 4 年	815,284.02	0.20	122,623.19	15.04	1,079,393.50	0.30	161,909.03	15.00
4 年以上	549,467.56	0.14	549,467.56	100.00	499,467.56	0.14	499,467.56	100.00
合计	402,518,310.84	100.00	13,457,251.31		360,472,249.62	100.00	11,260,647.51	

说明：截至 2009 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，保理金额为 19,800,000.00 元，同时终止确认应收账款账面价值为 19,800,000.00 元。

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30
		转回	转销	
11,260,647.51	2,196,603.80			13,457,251.31

D、截至 2009 年 6 月 30 日止，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

E、截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司应收账款欠款金额前五名合计 193,273,515.47 元，占应收账款总额的比例为 48.02%。

客户名称	金额	账龄
中铁三局京沪高速铁路土建工程五标段项目经理部	59,000,356.82	1 年以内
山东玲珑轮胎有限公司	48,158,644.27	1 年以内
中铁十二局集团有限公司京沪高速铁路土建工程四标段项目经理部	35,183,543.51	1 年以内
青岛黄海橡胶股份有限公司	34,258,399.93	1 至 3 年
中国水电集团京沪高速铁路土建工程三标段项目经理部	16,672,570.94	1 年以内



合 计

193,273,515.47

4、预付款项

账龄分析及百分比

账 龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	679,503,861.24	82.29	456,661,787.25	99.68
1 至 2 年	68,989,205.75	8.35	449,607.20	0.10
2 至 3 年	77,270,576.54	9.36	1,000,000.00	0.22
合 计	825,763,643.53	100.00	458,111,394.45	100.00

说明：预付款项增加主要系本期支付地价款及合并北京盛世新业而增加的预付征地及拆迁补偿款所致；

账龄超过 1 年的预付款项主要为北京盛世新业预付北京市通州区梨园镇砖厂村民委员会征地及拆迁补偿款 110,000,000.00 元，预付北京市通州区梨园镇大马庄村村民委员会征地及拆迁补偿款 6,000,000.00 元；

截至 2009 年 6 月 30 日止，无预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

5、其他应收款

(1) 合并

A、按风险分类

类 别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	13,450,000.00	25.24	672,500.00	40,045,000.00	50.46	2,002,250.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(组合依据见附注四、7)	--	--	--	--	--	--
其他不重大其他应收款	39,837,445.33	74.76	3,591,633.20	39,320,793.06	49.54	3,466,050.58



合 计	53,287,445.33	100.00	4,264,133.20	79,365,793.06	100.00	5,468,300.58
-----	---------------	--------	--------------	---------------	--------	--------------

说明：本公司将单项金额 1,000 万元及以上的应收款项划分为单项金额重大的其他应收款；

其他应收款减少主要系本期合并北京盛世新业而抵销对其借款所致。

B、按账龄分类

账 龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	25,300,266.52	47.48	253,002.67	1.00	28,492,582.42	35.90	272,815.63	1.00
1 至 2 年	21,105,662.07	39.61	1,055,398.61	5.00	45,341,895.41	57.13	2,257,075.94	5.00
2 至 3 年	2,898,094.23	5.44	289,809.42	10.00	1,285,960.56	1.62	128,596.05	10.00
3 至 4 年	1,550,000.00	2.91	232,500.00	15.00	1,688,809.07	2.13	253,267.36	15.00
4 年以上	2,433,422.51	4.56	2,433,422.50	100.00	2,556,545.60	3.22	2,556,545.60	100.00
合 计	53,287,445.33	100.00	4,264,133.20		79,365,793.06	100.00	5,468,300.58	

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30
		转回	转销	
5,468,300.58	132,411.45	1,336,578.83	--	4,264,133.20

D、截至 2009 年 6 月 30 日止，其他应收款项中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

E、欠款金额前五名的情况

截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司其他应收款欠款金额前五名合计 24,052,112.83 元，占其他应收款总额的比例为 45.14%。

客户名称	金额	账龄
湖北省产权交易中心	13,450,000.00	1 至 2 年
武汉城市建设基金管理办公室	5,448,257.83	1 年以内
南粤物流太奥公路有限公司	2,000,000.00	1 至 2 年
武汉市人防办公室	1,950,050.00	1 年以内
武汉市墙体材料改革办公室	1,203,805.00	1 至 4 年
合 计	24,052,112.83	

(2) 母公司



A、按风险分类

类 别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款(组合依据见附注四、7)	--	--	--	--	--	--
其他不重大其他应收款	19,108,602.62	100.00	2,228,679.51	19,328,441.16	100.00	2,096,268.06
合 计	19,108,602.62	100.00	2,228,679.51	19,328,441.16	100.00	2,096,268.06

说明：本公司将单项金额 1,000 万元及以上的应收款项划分为单项金额重大的其他应收款。

B、按账龄分类

账 龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,088,992.92	58.03	110,889.93	1.00	13,601,764.35	70.37	123,405.85	1.00
1 至 2 年	4,043,652.96	21.16	202,182.65	5.00	3,561,732.41	18.43	168,557.78	5.00
2 至 3 年	2,005,944.23	10.50	200,594.42	10.00	202,019.73	1.05	20,201.97	10.00
3 至 4 年	300,000.00	1.57	45,000.00	15.00	210,379.07	1.09	31,556.86	15.00
4 年以上	1,670,012.51	8.74	1,670,012.51	100.00	1,752,545.60	9.06	1,752,545.60	100.00
合 计	19,108,602.62	100.00	2,228,679.51		19,328,441.16	100.00	2,096,268.06	

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30
		转回	转销	
2,096,268.06	132,411.45	--	--	2,228,679.51

D、截至 2009 年 6 月 30 日止，其他应收款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。



E、欠款金额前五名的情况

截至 2009 年 6 月 30 日止 本公司其他应收款项欠款金额前五名合计 4,500,000.00 元，占应收款总额比例 23.55%。

客户名称	金额	账龄
南粤物流太奥公路有限公司	2,000,000.00	1 至 2 年
重庆市捷运工程设备有限公司	900,000.00	1 年以内
忻保高速公路建设管理处	800,000.00	1 年以内
广东云梧高速公路筹建处	500,000.00	1 至 2 年
广州珠海城际轨道工程项目部	300,000.00	2 至 3 年
合 计	4,500,000.00	

6、存货

(1) 存货分项目列示

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
原材料	69,014,411.70	483,124,851.43	438,433,683.24	113,705,579.89
辅助材料	20,764,604.97	83,769,176.14	87,321,703.15	17,212,077.96
燃料	1,051,169.90	10,137,853.85	11,634,414.26	(445,390.51)
低值易耗品	15,280,439.08	8,777,918.95	7,376,679.62	16,681,678.41
包装物	25,969,885.07	24,564,312.62	22,681,401.27	27,852,796.42
在产品	11,671,821.30	448,666,774.25	438,283,018.21	22,055,577.34
自制半成品	2,518,680.03	6,691,494.29	9,210,174.32	--
产成品	111,315,286.62	755,121,701.89	805,333,883.33	61,103,105.18
库存商品	669,506.54	910,600.00	165,000.00	1,415,106.54
开发成本	2,650,755,082.57	631,935,753.56	852,582,138.22	2,430,108,697.91
开发产品	496,715,501.03	852,582,138.22	615,242,443.34	734,055,195.91
存货跌价准备	(16,031,970.72)	--	(15,789,492.40)	(242,478.32)
合 计	3,389,694,418.09	3,306,282,575.20	3,272,475,046.56	3,423,501,946.73

其中，开发成本：

项 目	开工 时间	(预计) 竣工时间	预计总投资	2009.01.01	2009.06.30	跌价准备
水岸星城	2004.01	2009.12	3,467,000,000.00	808,092,274.17	421,804,087.78	--
孝感福星城	2007.04	2010.12	890,600,000.00	277,511,928.00	203,619,809.71	--
恩施福星城	2007.12	2012.12	1,031,280,000.00	316,826,768.63	396,939,546.17	--
汉阳福星城	2009.11	2015.12	2,302,960,000.00	164,924,360.85	164,924,360.85	--



咸宁福星城	2008.05	2013.12	1,613,000,000.00	262,234,079.80	239,052,665.06	--
福星惠誉·国际城	2008.06	2015.06	3,538,340,000.00	821,165,671.12	956,589,256.80	--
三角路项目一期 (暂定名)	2009.06	2012.06	2,144,820,000.00	--	6,838,000.00	--
砖厂村一级开发项目	2006.09	2010.02	946,480,7800.00	--	15,300,971.54	--
小稿村一级开发项目	2007.12	2012.09	1,156,000,000.00	--	25,040,000.00	--
合计				2,650,755,082.57	2,430,108,697.91	--

说明：截至 2009 年 6 月 30 日止，“孝感福星城”项目的部分在建项目已用于 18,500 万元长期借款抵押；“水岸星城”项目的部分在建项目已用于 35,066.76 万元的长期借款抵押；“恩施福星城”项目的部分在建项目已用于 10,000.00 万元的长期借款抵押；

“砖厂村一级开发项目”及“小稿村一级开发项目”开发成本系合并北京盛世新业而增加的前期开发整合费用。

其中，开发产品：

项目	(预计)竣工时间	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30 跌价准备
城市花园	2004.08	44,418,052.50	--	2,152,442.76	42,265,609.74
金色华府	2005.06	562,570.81	--	--	562,570.81
汉口春天	2008.12	75,210,557.75	714,040.36	18,476,870.18	57,447,727.93
水岸星城	2009.12	284,723,848.19	637,095,247.36	470,209,824.28	451,609,271.27
孝感福星城	2010.12	91,800,471.78	120,700,494.42	87,764,599.83	124,736,366.37
恩施福星城	2012.12	--	48,156,637.53	3,195,367.46	44,961,270.07
咸宁福星城	2013.12	--	45,915,718.55	33,443,338.83	12,472,379.72
合计		496,715,501.03	852,582,138.22	615,242,443.34	734,055,195.91

说明：“水岸星城”项目开发产品本期增加主要系该项目三期竣工结转开发产品所致；

截至 2009 年 6 月 30 日止，“水岸星城”项目二期高层部分开发产品已用于 4,147.83 万元的一年内到期长期借款抵押。

(2) 存货跌价准备

项目	2009.01.01	本期计提	本期减少		2009.06.30
			转回	转销	
库存商品	--	--	--	--	--
辅助材料	242,478.32	--	--	--	242,478.32
原材料	1,235,779.80	--	--	1,235,779.80	--
产成品	14,553,712.60	--	--	14,553,712.60	--
合计	16,031,970.72	--	--	15,789,492.40	242,478.32



7、其他流动资产

项 目	2009.06.30	2008.12.31
预缴所得税	6,674,573.20	10,771,055.99
预缴营业税金及附加	14,987,427.01	12,218,912.88
预缴土地增值税	8,230,478.10	9,330,638.05
其他	150,247.20	--
合 计	30,042,725.51	32,320,606.92

说明：预缴所得税、营业税金及附加、土地增值税系子公司预收房款按规定计提的税金，待确认收入时转销。

8、可供出售金融资产

项 目	2009.06.30	2008.12.31
可供出售权益工具	107,514,000.00	50,391,000.00

说明：根据本公司第六届董事会第十一次会议决议，公司使用自有资金认购风神轮胎股份有限公司(股票简称“风神股份”，股票代码 600469)非公开发行的股票，认购股份数量为 990 万股，认购价格为人民币 5.03 元/股，合计金额 49,797,000.00 元。按照上海证券交易所公布的该股票 2009 年 6 月 30 日收盘价 10.86 元/股计算的价值为 107,514,000.00 元，本期产生的公允价值变动 57,123,000.00 元，其中 48,465,450.00 元计入资本公积，8,657,550.00 元计入递延所得税负债。

9、长期股权投资

(1) 合并

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
对联营企业投资	23,752,249.83	--	23,752,249.83	--
长期投资减值准备	--	--	--	--
合 计	23,752,249.83	--	23,752,249.83	--

说明：长期股权投资本期减少的主要原因为：北京福星惠誉原持有北京盛世新业 25% 的股权，2009 年 5 月 14 日，北京福星惠誉以 600 万元收购北京贵源房地产开发有限公司所持有的北京盛世新业 6% 股权；2009 年 6 月 11 日，北京福星惠誉以 2,280 万元收购中天实业投资公司所持有的北京盛世新业 20% 股权，持股比例由 25% 增至 51%，故本公司将其由对联营企业投资改为按成本法核算的长期股权投资。

按权益法核算的长期股权投资



被投资单位名称	初始金额	2009.01.01	本期增加		本期减少		2009.6.30
			投资成本增加	权益增加	投资成本减少	本期分回利润	
北京盛世新业	25,000,000.00	23,752,249.83	--	1,247,750.17	25,000,000.00	--	--

(2) 母公司

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
对子公司投资	1,997,600,000.00	--	--	1,997,600,000.00
长期投资减值准备	--	--	--	--
合 计	1,997,600,000.00	--	--	1,997,600,000.00

A、对子公司投资

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
福星惠誉	2,318,069,110.60	881,443,190.50	111,055,091.55

B、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
福星惠誉	292,000,000.00	1,997,600,000.00	--	--	1,997,600,000.00

10、投资性房地产

(1) 投资性房地产原价

类 别	2009.01.01	本期增加		本期减少		2009.06.30
		购 置	自用房地产或存货转换为投资性房地产	处 置	投资性房地产转换为自用房地产	
房屋、建筑物	113,382,789.31	--	--	--	--	113,382,789.31

(2) 累计折旧或摊销

类 别	2009.01.01	本期增加		本期减少		2009.06.30
		计 提	自用房地产或存货转换为投资性房地产	处 置	投资性房地产转换为自用房地产	
房屋、建筑物	14,237,341.38	1,836,801.18	--	--	--	16,074,142.56

(3) 投资性房地产减值准备

类 别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.6.30



	计	提	自用房地产 或存货转换 为投资性房 地产	处 置	投资性房地 产转换为自 用房地产	
房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--

(4) 投资性房地产账面价值

项 目	2009.06.30	2009.01.01
房屋、建筑物	97,308,646.75	99,145,447.93

11、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原价

固定资产类别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
房屋及建筑物	268,072,509.38	24,850,011.89	4,546,886.92	288,375,634.35
机器设备	1,250,528,887.11	60,166,230.29	8,221,436.49	1,302,473,680.91
自动化设备	3,808,431.95	--	17,324.45	3,791,107.50
动力设备	55,576,091.67	1,225,868.37	--	56,801,960.04
工业设备	21,148,903.77	--	--	21,148,903.77
运输设备	24,788,045.08	2,303,817.31	1,279,470.58	25,812,391.81
其他设备	113,148,708.51	7,668,823.90	16,794.87	120,800,737.54
合 计	1,737,071,577.47	96,214,751.76	14,081,913.31	1,819,204,415.92

说明：截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司评估价值为 14.2 亿的固定资产用于办理银行借款信用额度抵押。

(2) 累计折旧

固定资产类别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
房屋及建筑物	48,020,056.80	4,911,780.23	241,848.64	52,689,988.39
机器设备	415,108,963.86	40,704,703.73	7,172,967.00	448,640,700.59
自动化设备	2,125,761.30	150,892.04	10,155.53	2,266,497.81
动力设备	24,793,869.65	1,777,411.00	--	26,571,280.65
工业设备	10,648,184.63	1,028,401.58	--	11,676,586.21
运输设备	9,517,171.77	1,905,234.52	672,728.14	10,749,678.15
其他设备	47,734,911.15	5,945,166.44	11,090.94	53,668,986.65
合 计	557,948,919.16	56,423,589.54	8,108,790.25	606,263,718.45

(3) 固定资产减值准备



固定资产类别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
房屋及建筑物	45,230.90	--	--	45,230.90
机器设备	3,867,130.24	--	--	3,867,130.24
自动化设备	268.44	--	--	268.44
其他设备	388,256.95	--	--	388,256.95
合计	4,300,886.53	--	--	4,300,886.53

(4) 固定资产账面价值

固定资产类别	2009.01.01	2009.06.30
房屋及建筑物	220,007,221.68	235,640,415.06
机器设备	831,552,793.01	849,965,850.08
自动化设备	1,682,402.21	1,524,341.25
动力设备	30,782,222.02	30,230,679.39
工业设备	10,500,719.14	9,472,317.56
运输设备	15,270,873.31	15,062,713.66
其他设备	65,025,540.41	66,743,493.94
合计	1,174,821,771.78	1,208,639,810.94

12、在建工程

(1) 在建工程明细表

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例(%)
年产 2 万吨子午轮胎钢帘线(五期)	320,000,000.00	贷款及自有资金	117.06
钢丝、钢丝绳生产线更新改造	61,080,000.00	自有资金	84.36
年产 8.5 万吨 PC 钢绞生产线	98,000,000.00	自有资金	75.51

说明：因进口设备及相关工段设计变化，年产 1 万吨子午轮胎钢帘线(五期)变更为年产 2 万吨，故该项目投资预算由 2.2 亿增加到 3.2 亿。

(2) 在建工程增减变动

工程名称	2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30	
			转入 固定资产	其他减少	余额	其中：利息 资本化金额
年产 2 万吨子午轮胎钢帘线(五期)	307,563,693.36	67,031,873.41	--	--	374,595,566.77	20,776,300.00
钢丝、钢丝绳生产线更新改造	29,128,601.36	22,396,059.11	51,524,660.47	--	--	--
年产 8.5 万吨 PC 钢绞线	8,304,996.90	66,322,570.33	30,652,583.06	--	43,974,984.17	--



其他	537,318.93	2,513,738.38	--	--	3,051,057.31	--
合计	345,534,610.55	158,264,241.23	82,177,243.53	--	421,621,608.25	20,776,300.00

说明：用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 6.8%。

13、无形资产

(1) 无形资产原值

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
土地使用权	24,768,391.07	--	--	24,768,391.07
土地使用权	9,125,967.10	--	--	9,125,967.10
合计	33,894,358.17	--	--	33,894,358.17

(2) 累计摊销

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
土地使用权	7,925,885.11	247,683.90	--	8,173,569.01
土地使用权	380,248.63	95,062.16	--	475,310.79
合计	8,306,133.74	342,746.06	--	8,648,879.80

(3) 无形资产账面价值

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30	剩余摊销年限
土地使用权	16,842,505.96	--	247,683.90	16,594,822.06	33.5年
土地使用权	8,745,718.47	--	95,062.16	8,650,656.31	45.5年
合计	25,588,224.43	--	342,746.06	25,245,478.37	

14、商誉

形成来源	初始发生日期	初始金额	2009.01.01	本期变动	2009.06.30	计提的减值准备
投资北京福星惠誉形成的商誉	2007.07	5,967,380.98	5,967,380.98	--	5,967,380.98	--
投资北京盛世新业形成的商誉	2009.05	4,394,530.57	--	4,394,530.57	4,394,530.57	
合计		10,361,911.55	5,967,380.98	4,394,530.57	10,361,911.55	

说明：商誉本期增加系收购北京盛世新业 26% 股权支付的价款 28,800,000.00 元与其购买日可辨认净资产公允价值份额的差额所致。

经测试，截至 2009 年 6 月 30 日止，商誉不存在应计提减值的情形。

15、递延所得税资产和递延所得税负债



项 目	2009.01.01		本期递延税额变动		2009.06.30	
	递延税额	暂时性差异	计入损益	计入权益	递延税额	暂时性差异
坏账准备	2,528,312.91	15,041,975.43	--	-	2,528,312.91	15,041,975.43
固定资产减值准备	645,132.98	4,300,886.53	-	-	645,132.98	4,300,886.53
存货跌价准备	36,371.74	242,478.27	--	-	36,371.74	242,478.27
递延所得税资产小计	3,209,817.63	19,585,340.23	-	-	3,209,817.63	19,585,340.23
金融资产公允价值变动	--	--	--	8,657,550.00	8,657,550.00	57,123,000.00
递延所得税负债小计	--	--	--	8,657,550.00	8,657,550.00	57,123,000.00

以下项目未确认递延所得税资产

项 目	2009.06.30	2009.01.01
可抵扣亏损	2,364,978.27	845,178.93
其他暂时性差异	--	102,579.94
合 计	2,364,978.27	947,758.87

说明：按现行税法，本公司上述可抵扣亏损年限由初次出现亏损之年度起计最长可达五年，将于 2012 至 2014 年到期。

递延所得税资产余额系计提坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备使资产账面价值小于计税基础所致。

16、资产减值准备

项 目	2009.01.01	本期计提额	本期减少额		2009.06.30
			转回	转销	
坏账准备	17,512,068.41	2,329,015.25	1,478,472.84	--	18,362,610.82
存货跌价准备	16,031,970.72	--	--	15,789,492.40	242,478.32
固定资产减值准备	4,300,886.53	--	--	--	4,300,886.53
合 计	37,844,925.66	2,329,015.25	1,478,472.84	15,789,492.40	22,905,975.67

17、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	2009.01.01	本期增加额	本期减少额	2009.06.30
货币资金	159,078,798.16	143,535,559.10	159,078,798.16	143,535,559.10
应收账款	88,862,280.16	--	88,862,280.16	--
固定资产	1,112,255,755.34	--	--	1,112,255,755.34
合 计	1,360,196,833.66	143,535,559.10	247,941,078.32	1,255,791,314.44



说明：货币资金系银行承兑汇票保证金；

固定资产用于银行借款信用额度抵押。

18、短期借款

借款类别	2009.06.30	2008.12.31
质押借款	--	80,000,000.00
保证借款	190,000,000.00	209,000,000.00
合计	190,000,000.00	289,000,000.00

说明：保证借款 19,000 万元系本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证。

19、应付票据

种类	2009.06.30	2008.12.31
银行承兑汇票	667,917,683.30	577,210,800.00

说明：截至 2009 年 6 月 30 日止，一年内到期的票据金额为 667,917,683.30 元；

截至 2009 年 6 月 30 日止，应付票据中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位票据。

20、应付账款

账龄分析及百分比

账龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	210,338,830.26	95.68	183,220,771.20	90.39
1 至 2 年	8,762,047.21	3.99	9,210,692.02	4.54
2 至 3 年	412,673.32	0.19	6,295,520.34	3.11
3 年以上	320,765.99	0.14	3,980,888.06	1.96
合计	219,834,316.78	100.00	202,707,871.62	100.00

说明：账龄超过 1 年的大额应付账款主要系建筑工程尾款；

截至 2009 年 6 月 30 日止，应付账款中无应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

21、预收款项



(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	273,423,158.28	99.78	229,440,172.77	99.67
1 至 2 年	165,481.38	0.06	173,779.07	0.08
2 至 3 年	425,266.89	0.16	28,448.13	0.01
3 年以上	--	--	550,952.86	0.24
合 计	274,013,906.55	100.00	230,193,352.83	100.00
其中：预收房款	269,693,330.91	98.42	226,037,792.91	98.19

说明：截至 2009 年 6 月 30 日止，预收账款中无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(2) 预收房款按开发项目列示：

项目名称	2009.06.30	2008.12.31	预计竣工时间	预(销)售比例(%)
水岸星城	119,539,775.91	178,630,361.91	2009.12	74.36
孝感福星城	55,679,612.00	16,363,801.00	2010.12	32.46
恩施福星城	66,803,234.00	20,981,061.00	2012.12	9.31
咸宁福星城	18,021,900.00	5,121,831.00	2013.12	3.82
其他项目	9,648,809.00	4,940,738.00		
合 计	269,693,330.91	226,037,792.91		

说明：截至 2009 年 6 月 30 日止，无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

22、应付职工薪酬

项 目	2009.01.01	本期增加	本期支付	2009.06.30
工资、奖金、津贴和补贴	6,272,647.68	48,603,648.03	53,360,272.29	1,516,023.42
职工福利费	-	5,551,380.80	5,551,380.80	--
社会保险费	1,107,529.04	3,799,487.79	4,768,863.61	138,153.22
其中：(1) 医疗保险费	54,082.86	232,208.26	231,723.26	54,567.86
(2) 基本养老保险费	1,041,075.19	3,488,766.18	4,458,133.00	71,708.37
(3) 年金缴费	-	180.00	180.00	-
(4) 失业保险费	12,370.99	40,436.00	40,930.00	11,876.99
(5) 工伤保险费	-	23,572.70	23,572.70	-
(6) 生育保险费	-	14,324.65	14,324.65	-



住房公积金	-	23,574.00	23,574.00	-
工会经费和职工教育经费	1,000,636.39	817,852.48	171,671.93	1,646,816.94
其他	-	1,740.00	1,740.00	-
合计	8,380,813.11	58,797,683.10	63,877,502.63	3,300,993.58

23、应交税费

税 项	2009.06.30	2008.12.31
增值税	33,299,634.54	28,799,929.96
企业所得税	189,082,084.59	193,316,408.05
城市维护建设税	4,618,594.36	4,368,696.76
营业税	77,217,329.70	57,671,867.48
个人所得税	1,087,426.93	(1,037,147.17)
教育费附加	2,480,590.03	2,392,485.13
堤防费	1,576,151.41	1,318,008.50
地方教育发展费	2,265,728.58	1,317,387.65
平抑副食品价格基金	1,461,764.10	1,118,430.73
土地增值税	4,991,398.55	10,178,420.54
印花税	29,777.79	--
其他	219,425.03	60,367.74
合计	318,329,905.61	299,504,855.37

24、其他应付款

账 龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	42,580,925.18	92.17	2,797,526.84	43.99
1 至 2 年	2,455,684.09	5.32	2,005,980.49	31.54
2 至 3 年	249,146.38	0.54	1,136,126.91	17.87
3 年以上	910,016.72	1.97	419,520.30	6.60
合计	46,195,772.37	100.00	6,359,154.54	100.00

说明：本期余额增加系合并北京盛世新业，北京盛世兴业对其股东借款纳入合并报表所致；

截至 2009 年 6 月 30 日止，其他应付款中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。



25、一年内到期的非流动负债

借款类别	币种	贷款单位	2009.06.30	2008.12.31
抵押借款	人民币	银行	41,478,300.00	79,569,700.00
保证借款	人民币	银行	--	50,000,000.00
合计			41,478,300.00	129,569,700.00

说明：抵押借款 4,147.83 万元系以“水岸星城”项目二期高层部分开发产品作抵押物。

26、长期借款

借款类别	币种	贷款单位	2009.06.30	2008.12.31
抵押借款	人民币	银行	1,035,667,620.00	965,963,720.00
保证借款	人民币	银行	926,000,000.00	909,000,000.00
合计			1,961,667,620.00	1,874,963,720.00

说明：抵押借款中 35,066.76 万元系以“水岸星城”部分在建项目作为抵押物，其中：5,936.76 万元同时由福星惠誉提供担保；抵押借款中 18,500 万元系以“孝感福星城”部分在建项目作为抵押物；抵押借款中 10,000 万元系以“恩施福星城”部分在建项目作为抵押物；抵押借款中 40,000 万元系以固定资产作为抵押物；

保证借款 92,600 万元系本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证。

27、专项应付款

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
科技三项经费	980,000.00	--	305,559.00	674,441.00

28、其他非流动负债

项目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
应交所得税	9,253,905.85	--	--	9,253,905.85

说明：本公司子公司福星惠誉 2005 年以土地使用权认缴湖北福星惠誉新增注册资本 194,680,000.00 元，该土地账面价值 54,469,305.27 元，确认资产转让所得 140,210,694.73 元，应交所得税 46,269,529.26 元；按五个纳税年度缴纳，本年为摊销的第五年。

29、股本

股份类别	2009.01.01		本期变动增减(+,-)					2009.06.30	
	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	181,398,604	25.72	181,398,604	25.72
1、国家持股	--	--	--	--
2、国有法人持股	--	--	--	--
3、其他内资股	181,398,604	25.72	181,398,604	25.72
其中：	--	--	--	--
境内法人持股	180,359,071	25.57	180,359,071	25.57
境内自然人持股	1,039,533	0.15	1,039,533	0.15
4、外资持股	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--
境外法人持股	--	--	--	--
境外自然人持	--	--	--	--
5、其他	--	--	--	--
二、无限售条件股份	523,829,046	74.28	523,829,046	74.28
1、人民币普通股	523,829,046	74.28	523,829,046	74.28
2、境内上市的外资	--	--	--	--
3、境外上市的外资	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--
三、股份总数	705,227,650	100.00	705,227,650	100.00

30、资本公积

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
股本溢价	1,367,531,570.75	--	--	1,367,531,570.75
关联交易差价	65,652.47	--	--	65,652.47
股权投资准备	--	--	--	--
其他资本公积	82,130,659.46	51,260,766.48	--	133,391,425.94
其中：股票期权	20,048,149.46	2,795,316.48	--	22,843,465.94
合 计	1,449,727,882.68	51,260,766.48	--	1,500,988,649.16

说明：其他资本公积本期增加系确认可供出售金融资产公允价值变动 48,465,450.00 元、股份支付费用转入 2,795,316.48 元。

31、盈余公积

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
法定盈余公积	302,274,524.71	--	--	302,274,524.71

32、未分配利润

项 目	2009 年 1--6 月	2008 年 1--6 月
上年年末未分配利润	1,118,645,644.37	929,947,397.94
加：会计政策变更的影响金额	--	--



加：前期差错更正的影响金额	--	--
加：同一控制下企业合并的影响金额	--	--
追溯调整、重述后年初余额	1,118,645,644.37	929,947,397.94
盈余公积补亏	--	--
净利润	141,962,646.44	228,198,816.30
减：提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
应付现金股利	70,522,765.00	52,522,765.00
转作股本的股利	--	--
年末未分配利润	1,190,085,525.81	1,105,623,449.2
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	--	--

说明：本公司根据 2008 年度利润分配方案，以 2008 年年末总股本 705,227,650 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），本期共计派发现金红利 70,522,765 元；

33、少数股东权益

公司名称	2009.06.30	2008.12.31
福礼投资	9,997,843.12	9,999,622.31
北京盛世新业	45,823,459.84	--
合计	55,821,302.96	9,999,622.31

说明：本期增加主要系北京福星惠誉收购北京盛世新业 26% 的股权，股权比例由 25% 增至 51%，对其进行合并报表产生少数股东权益 45,823,459.84 元。

34、营业收入及成本

(1) 合并

A、营业收入及成本列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,816,658,085.95	1,396,100,507.19	1,740,077,559.14	1,207,831,518.05
其中：房地产	881,443,190.50	615,242,443.34	775,490,671.00	450,816,830.73
金属制品	935,214,895.45	780,858,063.85	964,586,888.14	757,014,687.32
其他业务	571,737.40	--	8,586,563.51	1,224,263.62
合 计	1,817,229,823.35	1,396,100,507.19	1,748,664,122.65	1,209,055,781.67



B、主营业务收入及成本列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房地产	881,443,190.50	615,242,443.34	775,490,671.00	450,816,830.73
金属制品	935,214,895.45	780,858,063.85	964,586,888.14	757,014,687.32
合 计	1,816,658,085.95	1,396,100,507.19	1,740,077,559.14	1,207,831,518.05

说明：本公司前五名客户营业收入总额为 482,748,227.59 元，占本公司全部营业收入的比例为 26.57%。

C、主营业务收入及成本分地区列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月		2008 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	11,088,119.10	9,547,321.16	24,125,972.37	19,543,340.42
华中地区	1,220,007,488.71	899,973,427.53	1,102,039,429.12	708,793,178.27
华东地区	87,853,897.55	73,981,471.94	12,237,709.10	9,681,374.05
东北地区	4,781,974.20	4,075,718.98	18,721,674.92	15,002,094.11
西南地区	20,913,103.38	18,005,910.97	34,050,592.53	27,580,993.57
华南地区	67,568,883.49	56,231,577.53	99,304,088.06	77,578,786.53
华北地区	336,127,550.98	276,056,319.65	342,425,814.02	263,769,843.33
出口地区	68,317,068.54	58,228,759.43	107,172,279.02	85,881,907.77
合 计	1,816,658,085.95	1,396,100,507.19	1,740,077,559.14	1,207,831,518.05

D、房地产主营业务收入分项目列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
水岸星城	674,757,657.00	447,431,469.00
孝感福星城	122,404,799.50	118,860,264.00
恩施福星城	12,190,834.00	-
咸宁福星城	38,521,176.00	-
汉口春天	31,379,045.00	207,326,226.00
其他	2,189,679.00	1,872,712.00
合 计	881,443,190.50	775,490,671.00

(2) 母公司

A、营业收入列示如下：



项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
主营业务收入	935,214,895.45	964,586,888.14
其他业务收入	571,737.40	340,062.09
合 计	935,786,632.85	964,926,950.23

B、主营业务收入及成本列示如下：

项 目	2009年1-6月		2008年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
子午轮胎钢帘线系列	356,679,571.24	270,073,600.30	376,095,436.55	264,979,874.31
钢绞线系列	416,726,453.30	361,697,494.17	307,859,037.70	258,596,258.12
钢丝绳系列	91,073,998.86	83,371,286.13	149,670,881.62	125,649,470.93
钢丝系列	70,734,872.05	65,715,683.25	130,961,532.27	107,789,083.96
合 计	935,214,895.45	780,858,063.85	964,586,888.14	757,014,687.32

C、主营业务收入及成本分地区列示如下：

项 目	2009年1-6月		2008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	11,088,119.10	9,547,321.16	24,125,972.37	19,543,340.42
华中地区	338,564,298.21	284,730,984.19	326,548,758.12	257,976,347.54
华东地区	87,853,897.55	73,981,471.94	12,237,709.10	9,681,374.05
东北地区	4,781,974.20	4,075,718.98	18,721,674.92	15,002,094.11
西南地区	20,913,103.38	18,005,910.97	34,050,592.53	27,580,993.57
华南地区	67,568,883.49	56,231,577.53	99,304,088.06	77,578,786.53
华北地区	336,127,550.98	276,056,319.65	342,425,814.02	263,769,843.33
出口地区	68,317,068.54	58,228,759.43	107,172,279.02	85,881,907.77
合 计	935,214,895.45	780,858,063.85	964,586,888.14	757,014,687.32

说明：母公司前五名客户营业收入总额为 482,748,227.59 元，占母公司全部营业收入的比例为 51.59%。

35、营业税金及附加

项 目	计缴标准	2009年1-6月	2008年1-6月
营业税	应税收入 5%	44,072,159.53	39,168,962.93
城市维护建设税	应纳流转税 1%、纳入合并的子公司 7%	3,274,820.97	3,087,353.45
教育费附加	应纳流转税 3%	1,891,474.20	2,217,980.55



堤防费	应纳流转税 2%	869,252.36	783,379.27
地方教育发展费	应税收入 1%	875,788.66	783,379.27
平抑副食品价格基金	应税收入 1%	893,101.87	783,379.27
土地增值税	应税收入预征 0.5-2%	14,565,351.73	8,177,430.94
关税		549,644.70	1,372,894.03
合 计		66,991,594.02	56,374,759.71

36、财务费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息支出	62,012,989.60	72,867,698.31
减：利息资本化	26,576,429.17	37,059,436.32
减：利息收入	4,569,614.23	2,848,807.28
承兑汇票贴息	3,258,564.41	7,257,281.67
汇兑损失	186,723.95	902,332.68
手续费	1,828,878.40	1,424,282.76
合 计	36,141,112.96	42,543,351.82

37、资产减值损失

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
坏账准备	850,542.41	789,237.14

38、投资收益

A、按被投资单位

被投资单位名称	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
武汉中商团结销品茂管理有限公司	--	(3,899,117.03)
北京盛世新业	(285,452.30)	74,327.88
合 计	(285,452.30)	(3,824,789.15)

B、按投资类别

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
股权投资收益	(285,452.30)	(3,824,789.15)
其中：权益法核算	(285,452.30)	(3,824,789.15)

39、营业外收入



项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
政府补助	297,000.00	1,050,000.00
其他		943,181.88
合 计	374,964.45	1,993,181.88

说明：收到的政府补助的种类和金额：

种 类	2009年1-6月	2008年1-6月
企业奖励资金	297,000.0	1,050,000.00

40、营业外支出

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
固定资产处置损失	746,181.42	49,600.17
债务重组损失	305,244.72	45,626.84
公益性捐赠支出	100,000.00	2,373,000.00
其他	7,403.34	806,300.49
合 计	1,158,829.48	3,274,527.50

说明：营业外支出本期减少系本期公益性捐赠支出减少所致。

41、所得税费用

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
当期所得税费用	41,535,416.92	59,294,924.43
递延所得税费用	2,388,689.78	70,111.11
合 计	43,924,106.70	59,365,035.54

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
利润总额	185,713,510.63	287,593,676.63
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	27,857,052.31	51,918,519.52
某些子公司适用不同税率的影响	14,955,546.58	19,979,899.64
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	--	--
不可抵扣的费用	--	--
税率变动的对期初递延所得税余额的影响	--	--



利用以前期间的税务亏损	(1,253,470.46)	(1,834,547.66)
国产设备抵扣	--	(12,000,000.00)
未确认递延所得税资产的资产减值	--	--
未确认递延所得税的税务亏损	2,364,978.27	1,602,731.42
其他	--	(301,567.38)
所得税费用	43,924,106.70	59,365,035.54

42、每股收益

每股收益的计算	计 算	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
归属于母公司普通股 股东的净利润	a	141,962,646.44	228,198,816.30
母公司发行在外普通 股的加权平均数	b	705,227,650.00	525,227,650.00
基本每股收益	a/b	0.20	0.43
存在/不存在稀释性潜 在普通股		3,496,206.52	6,019,200.00
归属于母公司普通股 股东的净利润	c	141,962,646.44	228,198,816.30
母公司发行在外普通 股的加权平均数	d	708,723,856.52	528,811,245.88
稀释每股收益	c/d	0.20	0.43

43、其他综合收益

项 目	2009 年 1-6 月				2008 年 1-6 月			
	当期利得 (损失) 金额	减：原计入 其他综合收 益、当期转 入损益金额	减：所 得税 影响	小计	当期利得 (损失) 金额	减：原计入 其他综合 收益、当期 转入损益 金额	减：所得 税影响	小计
可供出售 金融资产	48,465,450.00	--	--	48,465,450.00	--	--	--	--

44、收到的其他与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金 4,799,288.75 元，其中：

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
往来款	(503,034.25)	--
利息收入	4,569,614.23	2,848,807.28
补贴收入	297,000.00	1,050,000.00
其他	77,964.45	4,364,811.17



45、支付的其他与经营活动有关的现金

支付的其他与经营活动有关的现金 35,764,343.33 元，其中：

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
银行承兑汇票保证金	(66,906,478.36)	2,632,089.60
广告费用	21,129,919.90	29,559,550.79
运输费	21,621,997.31	21,973,035.15
往来款	25,411,456.90	--
招待费用	2,991,158.97	3,223,324.78
差旅费	8,916,468.83	3,234,360.79
捐赠	100,000.00	2,373,000.00

46、现金流量表补充资料

补充资料	2009年1-6月		2008年1-6月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	141,962,646.44	30,734,312.39	228,228,641.09	78,147,577.58
加：少数股东本期收益	-173,242.50	--	--	--
资产减值准备	850,542.41	2,329,015.25	789,237.14	454,906.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,260,390.72	54,388,402.39	55,040,739.23	50,507,096.45
无形资产摊销	342,746.06	342,746.06	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	746,181.42	726,181.42	49,600.17	49,600.17
固定资产报废损失	--	--	--	--
公允价值变动损失	--	--	--	--
财务费用	38,881,848.79	38,881,848.79	36,521,430.92	32,338,195.66
投资损失	285,452.30	--	3,824,789.15	--
递延所得税资产减少	2,388,689.78	2,019,071.57	70,111.11	70,111.11
递延所得税负债增加	--	--	--	--
存货的减少	(23,184,169.13)	(16,975,350.60)	(310,821,134.39)	(15,359,041.94)
经营性应收项目的减少	(74,546,089.22)	(185,509,585.40)	168,853,383.07	(103,144,574.83)
经营性应付项目的增加	402,778,297.60	180,368,874.02	133,812,244.04	184,350,819.71
其他	51,371,794.84	60,536,794.84	--	--
经营活动产生的现金流量净额	99,965,089.51	167,842,310.73	316,711,787.59	227,757,436.95



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	593,049,819.26	253,504,005.72	854,292,155.35	442,625,579.76
减：现金的期初余额	920,300,608.62	133,308,359.44	447,387,742.17	282,725,780.57
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	(327,250,789.36)	120,195,646.28	406,904,413.18	159,899,799.19

47、分部报告

业务分部

2009年1-6月	金属制品业务	房地产业务	合计
营业收入	935,786,632.85	881,443,190.50	1,817,229,823.35
其中：对外交易收入	935,786,632.85	881,443,190.50	1,817,229,823.35
营业费用	55,434,647.07	29,686,161.55	85,120,808.62
营业利润	36,921,506.53	149,861,321.44	186,782,827.97
资产总额	6,149,922,294.37	4,619,802,178.06	7,559,112,421.32
负债总额	2,709,374,173.90	2,301,733,067.46	3,798,095,190.25
补充信息：			
资本性支出	170,132,750.66	2,016,645.00	172,149,395.66
折旧和摊销费用	54,731,148.45	3,871,988.33	58,603,136.78
资产减值损失	2,329,015.25	(1,478,472.84)	850,542.41
2008年1-6月	金属制品业务	房地产业务	合计
营业收入	964,926,950.23	783,737,172.42	1,748,664,122.65
其中：对外交易收入	964,926,950.23	783,737,172.42	1,748,664,122.65
营业费用	53,800,371.86	41,127,899.42	94,928,271.28
营业利润	86,900,225.50	201,974,796.75	288,875,022.25
资产总额	4,016,999,522.76	3,634,220,156.24	6,433,288,472.22
负债总额	2,625,710,526.31	2,387,333,487.68	4,126,124,624.99
补充信息：			
资本性支出	37,726,619.70	514,423.00	38,241,042.70
折旧和摊销费用	50,849,842.51	4,533,642.78	55,383,485.29



资产减值损失	454,906.98	334,330.16	789,237.14
--------	------------	------------	------------

说明：由于本公司收入逾 90% 来自于中国境内的客户，而且本公司资产逾 90% 位于中国境内，本公司的客户和经营都在中国境内，所以无须列报更详细的地区分部信息。

九、关联方关系及其交易

1、关联方

(1) 母公司和子公司

A、母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司表决权 比例 (%)	注册资本 (万元)	组织机构代码
福星集团控股有限公司	湖北省 汉川市	有限责任	26.28	26.28	40,000	67037380-x

母公司注册资本：

母公司名称	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
福星集团控股有限公司	400,000,000.00	--	--	400,000,000.00

本公司的最终控制方为湖北省汉川市钢丝绳厂。

B、子公司

本公司所属的子公司详见附注七。

(2) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东	78819220-3
武汉银湖科技发展有限公司	同一控股股东	73750328-6
武汉市福星生物药业有限公司	同一控股股东	77078399-3
湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东	78445655-8
湖北江汉热电有限公司	同一实际控制人	67037805-3

2、关联交易

(1) 与存在控制关系关联方之间的关联交易：

截至 2009 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 19,000 万元和长期借款 92,600 万元提供连带责任保证。

(2) 与非控制关系关联方之间的关联交易：



2009 年 1-6 月，本公司向汉川市铁路货场有限公司支付运输费 58.97 万元。

3、关联方应收应付款项余额

无

十、 股份支付

2006 年 9 月 21 日召开的公司第五届董事会第十四次会议和 2006 年 12 月 6 日召开的公司 2006 年第三次临时股东大会决议通过了公司有关股权激励计划的所有十项议案。根据公司股权激励计划，福星股份授予激励对象 760 万份股票期权，授权日为 2006 年 12 月 11 日。本次股权激励计划分三期行权。

福星股份 2006 年实施了每 10 股派 0.20 元（含税）送 1.8 股转增 8 股的分配方案，股票期权数量和行权价格等参数同时做了调整。据此，公司《激励计划》激励对象所获授的股票期权数量由 760 万份调整为 1,504.8 万份；每份股票期权行权价格(X)由 9.34 元调整为 4.71 元。授权日前一交易日股价(S)由 11.85 元调整为 5.74 元。

由于分配 2007 年度红利，2008 年行权价格(X)调整为 4.61 元；授权日前一交易日股价(S)调整为 5.64 元。

由于分配 2008 年度红利，2009 年行权价格(X)调整为 4.51 元；授权日前一交易日股价(S)调整为 5.54 元。

第一期股票期权 601.92 万份在规定的行权期(2007 年 12 月 12 日-2008 年 12 月 11 日)内均未行权；本期进入第二个行权期，在满足规定的行权条件下，期权激励对象自授权日起满二年后的下一交易日(2008 年 12 月 12 日)起至授权日起满三年后的交易日(2009 年 12 月 11 日)止，可行权数量为 601.92 万股，占可行权的标的股票总数的 40%。

本公司权益工具公允价值采用期权定价模型的方式估计。期权定价模型公式及参数如下：

$$C = SN(d_1) - Xe^{-rT} N(d_2)$$

其中：

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)T}{\sigma\sqrt{T}}$$



$$d_2 = d_1 - s\sqrt{T}$$

行权价格 X : 4.51 元

授权日 2006 年 12 月 11 日前一交易日股票收盘价格 (S) : 5.54 元

股票波动率 (s) : 33.05% (根据授权日前一年福星股份股价测算)

无风险利率(r) : 1.8% (银行一年期零存整取利率)

期权到期时间(T) : 第一个行权期 1.5 年 ; 第二个行权期 2.5 年 ; 第三个行权期 3.5 年。

根据期权定价模型计算结果,按照《企业会计准则第 11 号---股份支付》的规定及权益工具计量和确认的相关规定,以 2009 年 1-6 月存续时间计算,增加 2009 年 1-6 月的费用金额为 2,795,316.48 元。

十一、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 2009 年 6 月 30 日止,担保累计余额为 15,861.25 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。

2006 年 3 月 7 日,本公司与江苏高精机电装备有限公司(以下简称“高精公司”)签订一份管式捻股机买卖协议,约定高精公司向本公司出售管式捻股机二台,总价为 950,000 元,本公司已分两次支付货款共计 807,000 元。2006 年 8 月 1 日本公司收到上述管式捻股机二台,后因质量问题本公司于 2008 年 7 月 10 日向汉川市人民法院提起诉讼,要求解除上述协议并退还已付货款 807,000 元及相应利息损失。此案尚在审理过程中。

除上述或有事项外,本公司不存在其他需披露的或有事项。

十二、承诺事项

截至 2009 年 6 月 30 日止,本公司尚未履行的承诺事项如下:

项 目	期初金额 (万元)	本期增加 (万元)	本期履行 (万元)	未来尚待支付 (万元)
武汉市土地中心三角路地块土地款	-	102,600.00	34,090.00	68,510.00
武汉市土地中心汉阳地块土地款	104,111.00	-	-	104,111.00



武汉市土地中心洪山地块土地款	86,395.00	-	11,000.00	75,395.00
恩施州土地中心土地款	12,071.00	-	-	12,071.00
咸宁市财政局土地款	16,200.00	-	-	16,200.00
合 计	218,777.00	102,600.00	45,090.00	276,287.00

说明：截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

截至 2009 年 7 月 20 日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 企业合并

(1) 同一控制下企业合并

无

(2) 非同一控制下企业合并

北京福星惠誉原持有北京盛世新业 25% 的股权，2009 年 5 月 14 日，北京福星惠誉以 600 万元收购北京贵源房地产开发有限公司所持有的北京盛世新业 6% 股权；2009 年 6 月 11 日，北京福星惠誉以 2,280 万元收购中天实业投资公司所持有的北京盛世新业 20% 股权，持股比例由 25% 增至 51%。本公司与北京贵源房地产开发有限公司及中天实业投资公司无关联关系。

2. 处置子公司

(1) 报告期内不再纳入合并范围的子公司

无

(2) 本期出售的子公司

无

十五、补充资料

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	
	2009年 1-6月	2008年 1-6月	2009年 1-6月	2008年 1-6月	2009年 1-6月	2008年 1-6月	2009年 1-6月	2008年 1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	3.84	9.98	3.89	10.33	0.201	0.434	0.197	0.200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.86	10.02	3.91	10.37	0.202	0.436	0.198	0.201

其中，2009年1-6月非经常性损益项目及其金额如下：

项 目	金 额
非流动性资产处置损益	(746,181.42)
政府补助	374,964.45
对非金融企业收取的资金占用费	
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
债务重组损益	(305,244.72)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(107,403.34)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益总额	(783,865.03)
减：非经常性损益的所得税影响数	121,252.36
非经常性损益净额	(662,612.67)
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	(662,612.67)

十六、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六届董事会第十六次会议于 2009 年 7 月 20 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 2009 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 2009 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、最新修订后的公司章程文本。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：**谭功炎**

二〇〇九年七月二十日