证券代码:000926　　证券简称:福星股份　　公告编号:2010-015

湖北福星科技股份有限公司

2010

年度报告摘要

§1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人谭功炎先生、主管会计工作负责人胡明商先生及会计机构负责人(会计主管人员)邹文亚先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	福星股份
股票代码	000926
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号
注册地址的邮政编码	431608
办公地址	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号
办公地址的邮政编码	431608
公司国际互联网网址	http://www.chinafskj.com
电子信箱	fskj09266@chinafskj.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	冯东兴	汤文华
联系地址	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号
电话	0712-8740018 ,8741411	0712-8740018 ,8741411
传真	0712-8740018	0712-8740018
电子信箱	fskj09266@chinafskj.com	fskj09266@chinafskj.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入(元)	5,625,510,470.20	4,097,329,640.67	37.30%	3,201,425,893.05
利润总额(元)	681,786,438.74	444,392,006.95	53.42%	419,933,418.74
归属于上市公司股东的净利润(元)	500,795,839.68	336,377,731.69	48.88%	330,369,143.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	413,656,345.56	329,535,353.88	25.53%	330,319,341.42
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,139,359,983.12	-554,019,408.14	-286.15%	19,423,112.62
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产(元)	15,528,053,351.97	9,445,297,605.60	64.40%	7,216,118,395.59
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	4,713,199,235.33	3,957,155,544.59	19.11%	3,575,875,701.76
股本(股)	712,355,650.00	709,979,650.00	0.33%	705,227,650.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.71	0.48	47.92%	0.55
稀释每股收益(元/股)	0.71	0.48	47.92%	0.55
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.58	0.47	23.40%	0.55
加权平均净资产收益率(%)	12.28%	8.98%	3.30%	12.17%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.14%	8.80%	1.34%	12.17%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-3.00	-0.78	-284.62%	0.03
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	6.62	5.57	18.85%	5.07

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-177,501.88	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	10,540,700.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及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	95,239,584.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,326,336.72	
所得税影响额	-15,173,701.28	
少数股东权益影响额	36,750.00	
合计	87,139,494.12	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

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	186,150,603	26.22%	2,376,000			-537,063	1,838,937	187,989,540	26.39%
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	182,259,871	25.67%	1,029,600			633,600	1,663,200	183,923,071	25.82%
其中:境内非国有法人持股	180,359,071	25.40%						180,359,071	25.32%
境内自然人持股	1,900,800	0.27%	1,029,600			633,600	1,663,200	3,564,000	0.50%
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	3,890,732	0.55%	1,346,400			-1,170,663	175,737	4,066,469	0.57%
二、无限售条件股份	523,829,047	73.78%				537,063	537,063	524,366,110	73.61%
1.人民币普通股	523,829,047	73.78%				537,063	537,063	524,366,110	73.61%
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	709,979,650	100.00%	2,376,000			0	2,376,000	712,355,650	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福星集团控股有限公司	180,359,071	0	0	180,359,071	权益变动报告书中所作承诺	2010年11月9日
谭功炎	1,341,153	198,000	396,000	1,539,153	高管股按规定锁定或流通;自愿承诺本年增加的限售股份自2010年12月1日起锁定6个月	同左
张守才	527,801	131,801	0	396,000		
夏木阳	256,902	19,302	118,800	356,400		
胡明商	344,410	59,400	118,800	403,810		
冯东兴	337,156	59,400	118,800	396,556		
张守华	237,600	0	118,800	118,800		
张 俊	75,000	11,250	118,800	182,550		
张运华	256,905	19,305	118,800	356,400		
谭想成	237,600	0	118,800	356,400		
谭才旺	276,205	38,605	118,800	356,400		
徐相华	237,600	0	118,800	356,400		
谭少群	396,000	0	198,000	594,000		
谭胜兵	158,400	0	79,200	237,600		
谭酥平	158,400	0	79,200	237,600		
徐慧芬	158,400	0	79,200	237,600	自愿承诺本年增加的限售股份自2010年12月1日起锁定6个月	2011年6月1日
周谋烈	158,400	0	79,200	237,600		
陈冲林	158,400	0	79,200	237,600		
谭志红	158,400	0	79,200	237,600		
张铁姗	158,400	0	79,200	237,600		
姚泽春	158,400	0	79,200	237,600		
刘建荣	0	0	79,200	79,200		
尹氏云	0	0	237,600	237,600	自愿承诺	2011年6月24日
合计	186,150,603	537,063	2,376,000	187,989,540	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数					69,763
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
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	1.98%	14,100,000	0	0
融通新蓝筹证券投资基金	其他	1.84%	13,079,904	0	0
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.82%	12,999,918	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	其他	1.81%	12,860,026	0	0
山东省国际信托有限公司-泽熙瑞金1号	其他	1.04%	7,440,922	0	0
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	0.84%	5,999,922	0	0
中国银行-同盛证券投资基金	其他	0.70%	5,000,000	0	0
中国农业银行-华夏复兴股票型证券投资基金	其他	0.70%	4,999,961	0	0
中国工商银行-博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	0.70%	4,999,823	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		
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	14,100,000		人民币普通股		
融通新蓝筹证券投资基金	13,079,904		人民币普通股		
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	12,999,918		人民币普通股		
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	12,860,026		人民币普通股		
山东省国际信托有限公司-泽熙瑞金1号	7,440,922		人民币普通股		
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	5,999,922		人民币普通股		
福星集团控股有限公司	5,000,000		人民币普通股		
中国银行-同盛证券投资基金	5,000,000		人民币普通股		
中国农业银行-华夏复兴股票型证券投资基金	4,999,961		人民币普通股		
中国工商银行-博时第三产业成长股票证券投资基金	4,999,823		人民币普通股		
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不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东名称:福星集团控股有限公司
法定代表人:谭功炎
成立日期:2008年1月31日
注册资本:人民币柒亿元
主要经营范围:企业资产管理,实业投资管理(法律、行政法规禁止的不得经营)。
实际控制人名称:湖北省汉川市钢丝绳厂
法定代表人:谭才旺
成立日期:1985年5月8日
注册资本:人民币叁亿捌仟万元
主要经营范围:日用百货,其他食品批发,零售,汽车运输,钢材销售。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
谭功炎	董事长	男	63	2008年04月10日	2011年04月10日	1,524,204	1,920,204	股票期权行权	46.70	否
张运华	董事、总经理	男	55	2008年04月10日	2011年04月10日	263,340	382,140	同上	31.70	否
夏木阳	董事、副总经理	男	50	2008年04月10日	2011年04月10日	263,336	382,136	同上	23.00	否
李守明	独立董事	男	66	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		6.00	否
李顺义	独立董事	男	61	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		6.00	否
唐国平	独立董事	男	47	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		6.00	否
胡明商	董事、财务总监	男	37	2008年04月10日	2011年04月10日	380,014	498,814	股票期权行权	28.70	否
冯东兴	董事、董事会秘书	男	44	2008年04月10日	2011年04月10日	370,341	489,141	同上	25.00	否
张守华	董事	男	48	2008年04月10日	2011年04月10日	237,600	118,800	股票期权行权并转让	22.60	否
张 俊	副总经理	男	49	2008年04月10日	2011年04月10日	85,000	203,800	同上	22.00	否
谭想成	副总经理	男	51	2008年04月10日	2011年04月10日	237,600	356,400	同上	22.40	否
黎文彦	副总经理	男	42	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		18.30	否
谭才旺	监事会主席	男	55	2008年04月10日	2011年04月10日	289,074	407,874	同上	0.00	是
汪益红	监事	男	43	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		17.30	否
徐志敏	监事	男	41	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		6.20	否
合计	-	-	-	-	-	3,650,509	4,759,309	-	281.90	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格	期末持有股票期权数量	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格	期末持有限制性股票数量
谭功炎	董事长	396,000	0	396,000	4.41	0	0	0	0.00	0
张运华	董事、总经理	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
夏木阳	董事、副总经理	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
胡明商	董事、财务总监	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
冯东兴	董事、董事会秘书	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
张守华	董事	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
谭才旺	监事会主席	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
张 俊	董事会秘书	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
谭想成	副总经理	118,800	0	118,800	4.41	0	0	0	0.00	0
合计	-	1,346,400	0	1,346,400	-	0	0	0	-	0

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
谭功炎	董事长	14	14	0	0	0	否
张运华	董事	14	13	1	0	0	否
李守明	董事	14	6	8	0	0	否
李顺义	董事	14	6	8	0	0	否
唐国平	董事	14	5	9	0	0	否
胡明商	董事	14	8	6	0	0	否
冯东兴	董事	14	8	6	0	0	否
夏木阳	董事	14	8	6	0	0	否
张守华	董事	14	11	2	1	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

公司董事无连续两次未亲自出席董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	14
其中:现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	2

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

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。

2010年我国经济受外部大环境改善、政策刺激以及此前低基数等因素共同影响，延续了 2009 年以来“前低后高”的发展态势，2010年全年国内生产总值比上年增长10.30%，各项经济指标运行平稳，内生性增长动力逐渐加强，报告期内，公司全体员工同心同德，克服困难，抢抓机遇，圆满完成全年各项经营目标。

报告期内，公司房地产业在密集的宏观调控政策下，按照“把握宏观、谨慎投资、积极应对、稳健发展”的指导思想，积极稳妥地推进项目建设，各项目的销售均取得了良好的经营业绩。在规避政策风险方面，公司及时调整产品结构，实施商业地产先行战略，逐步提升持有物业比例;在财务管理方面，拓宽融资渠道，加快资金周转，转变财务管理模式，提升管理效率;在土地储备方面，加大武汉“城中村”改造力度，保持合理土地储备;在品牌建设上，秉承“与客户分享价值”的营销理念，注重服务细节，使公司品牌知名度和美誉度得到进一步提升。

金属制品业方面，在全球经济复苏背景下，全行业保持了平稳健康发展，但激烈的市场竞争，以及复杂多变的市场环境也在与日俱增。报告期内，一方面有国家加大《轨道产业政策》实施力度，积极推进小煤矿企业的集中退有化改造等市场需求增加的有利因素，也有国家对铁路、公路等基础设施建设项目投资减缓的不利因素，金属制品业认真分析市场形势，采取各种有效措施，积极应对，2010年公司主导产品总体保持上升势头。

报告期内公司实现营业收入562,551.05万元(其中房地产业实现营业收入357,301.03万元，金属制品业实现营业收入204,460.21万元)，比上年度增长37.30%;实现净利润50,079.58万元(其中房地产业实现净利润37,641.95万元，金属制品业实现净利润21,301.96万元)，比上年度增长48.88%。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	357,298.03	242,235.97	32.20%	76.88%	82.09%	-1.94%
金属制品	202,151.46	170,307.54	15.75%	-2.62%	-2.80%	0.16%
合计	559,449.49	412,543.51	26.26%	36.59%	33.84%	1.52%
主营业务分产品情况						
福星惠誉-水岸星城	61,715.78	38,782.44	37.16%	-53.48%	-58.84%	8.19%
福星惠誉-孝感福星城	41,958.72	32,901.44	21.59%	60.65%	84.72%	10.21%
福星惠誉-国际城	155,286.38	86,492.93	44.30%	605.65%	1,522.87%	-31.48%
福星惠誉-恩施福星城	10,961.22	8,419.43	23.19%	-4.33%	-3.20%	-0.90%
福星惠誉-咸宁福星城	19,589.77	17,451.78	10.91%	210.38%	250.40%	10.18%
跨厂村一级开发项目	67,536.00	57,534.88	14.81%			14.81%
子午轮胎钢帘线系列	93,734.17	72,330.75	22.83%	18.39%	21.52%	-0.99%
钢绞线系列	62,280.97	56,018.11	10.06%	-34.10%	-33.42%	-0.91%
钢丝绳系列	25,099.45	22,998.43	8.37%	31.15%	29.60%	1.09%
钢丝系列	21,036.87	18,960.26	9.87%	42.48%	37.30%	3.40%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
西北地区	3,799.24	62.30%
华中地区	366,661.14	29.87%
华东地区	1,659.10	-90.68%
东北地区	2,294.91	11.85%
西南地区	10,893.15	116.53%
华南地区	6,712.05	-51.97%
华北地区	154,120.93	107.37%
出口地区	14,207.48	21.14%
合计	560,348.00	36.81%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产:					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中:衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	156,024,000.00				0.00
金融资产小计	156,024,000.00				0.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	156,024,000.00				0.00

6.5 募集资金使用情况对照表

□ 适用 √ 不适用

变更募集资金投资项目情况表

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
福星惠誉·汉阳华府项目	230,296.00	该项目正在进行拆迁工作	无
福星惠誉·咸宁福星城项目	161,300.00	该项目一期花园洋房、商铺、小高层已竣工，高层住宅主体结构已封顶	累计实现结算收入2.59亿元
福星惠誉·国际城项目	353,800.00	该项目一期1.5地块已竣工，其余地块正在进行土地勘测和试桩工作	累计实现结算收入17.73亿元
福星惠誉·水岸国际(一期)项目	214,482.00	该项目一期主体工程正在施工	累计实现签约销售收入8.17亿元
福星惠誉·水岸国际(二期)项目	559,000.00	该项目部分地块拆迁工作已完成，正在进行施工前的准备工作。	无
通州区砖厂村土地一级开发项目	96,480.00	该项目剩余地块一级开发正在进行拆迁工作	累计实现销售收入6.75亿元
福星惠誉·东澜岸项目	176,700.00	该项目一期工程正在施工	无
福星惠誉·福星城项目	360,000.00	该项目一期工程正在进行施工前的准备工作	实现签约销售收入5.10亿元
福星惠誉·青城华府项目	159,700.00	该项目一期工程正在施工	实现签约销售收入4.87亿元
姑嫂树村项目(暂定名)	1,074,200.00	该项目正在拆迁之中	无
新增年产3万吨子午轮胎用钢丝帘线项目	60,064.33	该项目一期3万吨已投入生产，二期扩能2万吨进度90%	实现销售收入9,154.47万元
新增年产8.5万吨PC钢绞线项目	9,800.00	该项目已全部投入生产	实现销售收入3,774.23万元
热电联产工程项目	16,200.00	该项目已投入运行	实现营业收入1,767.78万元
合计	3,472,022.33	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

√ 适用 □ 不适用

本公司在编制2010年年度报表时，对公司下属子公司武汉福星惠誉置业有限公司、湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及湖北福星惠誉汉口置业有限公司的增资事项涉及的各项文件进行了复核，并进一步学习了《企业会计准则第37号-金融工具列报》及其指南和讲解，经过慎重考虑，本公司认为上述增资款项在下属各子公司的会计报表上仍作为所有者权益列示，而合并报表则作为金融负债列示。为了更加客观准确地反映公司的财务状况，公司董事会本着谨慎性的原则，决定对上述增资款项的列报进行更正，并采用追溯重述法对本公司2010年半年度及三季度合并报表进行调整。本次调整对公司2010年度的经营成果不产生影响;对公司上期年度的财务状况和经营成果均不产生影响。根据《深圳证券交易所上市规则》,该事项尚需提交公司股东大会批准。详见公司同日《关于会计差错更正的公告》。

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经京都天华会计师事务所有限公司审计，2010年度公司实现归属于母公司所有者的净利润500,795,839.68元，按公司章程规定提取法定盈余公积金21,301,960.66元，加年初未分配利润1,373,953,280.58元，减已分配股利70,997,965.00元，可供股东分配的利润1,782,449,194.60元。

由于公司目前正处于快速发展阶段，为了进一步增强公司核心竞争力，保证公司的可持续发展，公司需要在经营中不断加大投入。为抓住战略发展机遇，加大产业投入，促进公司更好更快发展，从股东长远利益出发，公司2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

该预案尚须提交2010年年度股东大会审议。

公司最近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	70,997,965.00	336,377,731.69	21.11%	1,373,953,280.58
2008年	70,522,765.00	330,369,143.34	21.35%	1,118,645,644.37
2007年	52,522,765.00	317,489,256.27	16.54%	929,947,397.94
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				59.15%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
由于公司目前正处于快速发展阶段，为了进一步加强公司核心竞争力，保证公司的可持续性发展，公司需要在经营中不断加大投入。为抓住战略发展机遇，加大产业投入，促进公司更好更快发展，从股东长远利益出发，公司2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	未分配利润将用于公司项目扩建，补充生产经营资金。

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并)	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
武汉市国土资源和房产管理局	武汉市洪山区三角路村编号为P(2009)129号地块的国有建设用地使用权	2010年02月05日	228,100.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
武汉市国土资源和房产管理局	武汉市江汉区贺家墩村(中村改造项目)编号为P(2010)037号的国有建设用地使用权	2010年07月02日	97,740.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
武汉市国土资源和房产管理局	武汉市江汉区姑嫂树村编号为P(2010)156号地块国有建设用地使用权	2010年12月07日	92,600.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
武汉市国土资源和房产管理局	武汉市江汉区姑嫂树村编号为P(2010)157号地块国有建设用地使用权	2010年12月07日	95,100.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
武汉市国土资源和房产管理局	武汉市江汉区姑嫂树村编号为P(2010)168号地块国有建设用地使用权	2010年12月07日	84,900.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
湖北省汉川市钢丝绳厂	热电联产工程在建项目	2010年02月01日	249.16	0.00	0.00	是	以经审计的实际账面价值为基础协商定价	是	是	实际控制人
武汉汇峰房地产开发有限公司	“青城华府”房地产建设项目	2010年08月02日	62,200.00	0.00	0.00	否	市场竞价	是	是	不适用
福星集团控股有限公司	川湖街(2010)第1140号的土地使用权	2010年12月25日	574.20	0.00	0.00	是	以公允价值为基础协商定价	是	是	控股股东

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

7.1.7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

上述地块的成功竞得有利于增加本公司土地储备，增强公司房地产业的发展后劲，为公司提供新的利润增长点。其他资产收购有利于公司避免关联交易，对公司财务状况和经营成果无重大影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)							
担保对象名称	担保额度相关公告附露日和编号	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		0.00	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				0.00	
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		0.00	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				0.00	
公司对子公司的担保情况							
担保对象名称	担保额度相关公告附露日和编号	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
恩施福星惠誉房地产有限公司	2009年4月29日;2009-012	10,000.00	2009年04月28日	3,500.00	连带责任保证担保	3年	否	否
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	2009年9月24日;2009-031	50,000.00	2009年09月23日	25,000.00	连带责任保证担保	3年	否	否
孝感福星惠誉房地产有限公司	2009年12月1日;2009-039	9,000.00	2009年11月27日	6,000.00	连带责任保证担保	3年	否	否
福星惠誉房地产有限公司	2010年5月11日;2010-018	100,000.00	2010年05月07日	100,000.00	连带责任保证担保	2年	否	否
福星惠誉房地产有限公司	2010年6月18日;2010-022	100,000.00	2010年06月13日	100,000.00	连带责任保证担保	3年	否	否
福星惠誉房地产有限公司	2010年9月11日;2010-033	100,000.00	2010年09月10日	100,000.00	连带责任保证担保	18个月	否	否
北京盛世新业房地产有限公司	2009年12月15日;2009-046	15,000.00	2009年12月14日	15,000.00	连带责任保证担保	2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		300,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				300,000.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		384,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				349,500.00	
公司担保总额(即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1)		300,000.00	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				300,000.00	
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		384,000.00	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)				349,500.00	
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例							74.15%	
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)							0.00	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)							0.00	
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)							113,840.04	
上述三项担保金额合计(C+D+E)							113,840.04	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							不适用	

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
湖北福星生物科技有限公司	160.32	9.95%	0.00	0.00%
汉川市铁路货场有限公司