证券代码:000926　证券简称:福星股份　公告编号:2010-005

湖北福星科技股份有限公司 2009年年度报告摘要

§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2009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 公司董事长谭功炎先生,主管会计工作负责人董事、财务总监胡朋商先生及会计机构负责人黎文彦声明: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.chinafxkj.com
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.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	杨璎云
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	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@chinafxkj.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
营业总收入	4,097,329,640.67	3,201,425,893.05	27.98%	3,337,607,771.59
利润总额	444,392,006.95	419,933,418.74	5.82%	487,851,883.15
归属于上市公司股东的净利润	336,377,731.69	330,369,143.34	1.82%	317,489,256.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	329,535,353.88	330,319,341.42	-0.24%	317,545,552.09
经营活动产生的现金流量净额	-554,019,408.14	19,423,112.62	-2,952.37%	28,968,226.55
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
总资产	9,445,297,605.60	7,216,118,396.59	30.89%	5,866,184,044.98
归属于上市公司股东的所有者权益	3,957,155,544.59	3,575,875,701.76	10.66%	2,104,800,588.50
股本	709,979,650.00	705,227,650.00	0.67%	525,227,650.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.48	0.55	-12.73%	0.60
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.55	-12.73%	0.60
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.47	0.55	-14.55%	0.60
加权平均净资产收益率(%)	8.98%	12.17%	-3.19%	16.37%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.80%	12.17%	-3.37%	16.38%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.78	0.03	-2,700.00%	0.06
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.57	5.07	9.86%	4.01

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	-1,165,258.23	
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	2,211,098.24	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,857,573.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,008,304.53	
所得税影响额	-56,876.48	
少数股东权益影响额	4,145.14	
合计	6,842,377.81	-

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	181,398,603	25.72%	4,752,000				4,752,000	186,150,603	26.22%
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	180,359,071	25.57%	1,900,800				1,900,800	182,259,871	25.67%
其中:境内非国有法人持股	180,359,071	25.57%						180,359,071	25.40%
境内自然人持股			1,900,800				1,900,800	1,900,800	0.27%
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	1,039,532	0.15%	2,851,200				2,851,200	3,890,732	0.55%
二、无限售条件股份	523,829,047	74.28%						523,829,047	73.78%
1.人民币普通股	523,829,047	74.28%						523,829,047	73.78%
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	705,227,650	100.00%	4,752,000				4,752,000	709,979,650	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	549,153	0	792,000	1,341,153	高管股份规定锁定或流通;自愿承诺本年增加的限售股份自2009年12月24日起锁定18个月	同左
张守才	131,801	0	396,000	527,801	同上	同上
夏木阳	19,302	0	237,600	256,902	同上	同上
胡朋商	106,810	0	237,600	344,410	同上	同上
冯东兴	99,556	0	237,600	337,156	同上	同上
张守华	0	0	237,600	237,600	同上	同上
张 俊	75,000	0	0	75,000	同上	同上
张运华	19,305	0	237,600	256,905	同上	同上
谭想成	0	0	237,600	237,600	同上	同上
谭才旺	38,605	0	237,600	276,205	同上	同上
涂相华	0	0	237,600	237,600	自愿承诺本年增加的限售股份自2009年12月24日起锁定18个月	2011年6月24日
谭少群	0	0	396,000	396,000	同上	同上
谭胜兵	0	0	158,400	158,400	同上	同上
谭颜平	0	0	158,400	158,400	同上	同上
涂慧芬	0	0	158,400	158,400	同上	同上
周谋烈	0	0	158,400	158,400	同上	同上
陈冲林	0	0	158,400	158,400	同上	同上
谭志红	0	0	158,400	158,400	同上	同上
张铁雄	0	0	158,400	158,400	同上	同上
姚泽春	0	0	158,400	158,400	同上	同上
合计	181,398,603	0	4,752,000	186,150,603	-	-

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	72,767

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	26.11%	185,359,071	180,359,071	0
富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	其他	3.40%	24,149,163	0	0
易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.54%	18,000,000	0	0
招商优质成长股票型证券投资基金	其他	2.48%	17,574,029	0	0
华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	1.83%	13,009,940	0	0
广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	1.66%	11,774,212	0	0
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	其他	1.60%	11,338,665	0	0
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.54%	10,933,355	0	0
汇添富成长焦点股票型证券投资基金	其他	1.27%	8,999,883	0	0
中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	1.23%	8,721,927	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
富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	24,149,163	人民币普通股
易方达价值成长混合型证券投资基金	18,000,000	人民币普通股
招商优质成长股票型证券投资基金	17,574,029	人民币普通股
华夏红利混合型开放式证券投资基金	13,009,940	人民币普通股
广发大盘成长混合型证券投资基金	11,774,212	人民币普通股
富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	11,338,665	人民币普通股
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	10,933,355	人民币普通股
汇添富成长焦点股票型证券投资基金	8,999,883	人民币普通股
中邮核心成长股票型证券投资基金	8,721,927	人民币普通股
汇添富优势精选混合型证券投资基金	8,499,906	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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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:人民币肆亿元

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

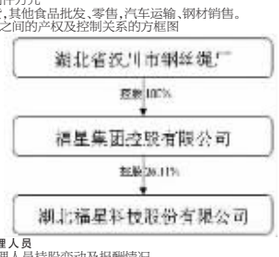
法定代表人:谭才旺

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	62	2008年04月10日	2011年04月10日	732,204	1,524,204	股票期权行权	38.00	否
张守才	董事、总经理	男	48	2008年04月10日	2011年04月10日	175,736	571,736	同上	34.60	否
夏木阳	董事、副总经理	男	49	2008年04月10日	2011年04月10日	25,736	263,336	同上	26.10	否
李守明	独立董事	男	65	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	60	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	46	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		6.00	否
胡朋商	董事、财务总监	男	36	2008年04月10日	2011年04月10日	142,414	380,014	股票期权行权	28.00	否
冯东兴	董事、董事会秘书	男	43	2008年04月10日	2011年04月10日	132,741	370,341	同上	23.20	否
张守华	董事	男	47	2008年04月10日	2011年04月10日	0	237,600	同上	23.50	否
张 俊	副总经理	男	48	2008年04月10日	2011年04月10日	100,000	85,000	从二级市场减持股份	23.20	否
张运华	副总经理	男	54	2008年04月10日	2011年04月10日	25,740	263,340	股票期权行权	26.80	否
谭想成	副总经理	男	50	2008年04月10日	2011年04月10日	0	237,600	同上	23.00	否
黎文彦	副总经理	男	41	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		23.20	否
谭才旺	监事会主席	男	54	2008年04月10日	2011年04月10日	51,474	289,074	股票期权行权	0.00	是
汪益红	监事	男	42	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		21.60	否
徐志雄	董事	男	40	2008年04月10日	2011年04月10日	0	0		6.50	否
合计	-	-	-	-	-	1,386,045	4,222,245	-	315.70	-

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	1,188,000	0	792,000	4.51	396,000	0	0	0.00	0
张守才	董事、总经理	594,000	0	396,000	4.51	198,000	0	0	0.00	0
夏木阳	董事、副总经理	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
胡朋商	董事、财务总监	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
冯东兴	董事、董事会秘书	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
张守华	董事	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
谭才旺	监事会主席	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
张 俊	副总经理	356,400	0	0	4.51	118,800	0	0	0.00	0
谭想成	副总经理	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
张运华	副总经理	356,400	0	237,600	4.51	118,800	0	0	0.00	0
合计	-	4,633,200	0	2,851,200	-	1,544,400	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	12	5	7	0	0	否
张守才	董事	12	5	7	0	0	否
夏木阳	董事	12	3	7	2	0	否
李守明	独立董事	12	5	7	0	0	否
李顺义	独立董事	12	3	7	2	0	否
唐国平	独立董事	12	3	7	2	0	否
胡朋商	董事	12	4	7	1	0	否
冯东兴	董事	12	5	7	0	0	否
张守华	董事	12	5	7	0	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	12
其中:现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§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、钢绞线、钢丝绳、钢丝系列产品的制造、销售。

2009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。2009年11月以前,房地产宏观政策主要以促发展为主,房地产业在政策刺激下迅速回暖,呈现出较好的经营势头;2009年11月以后,国家为了促进房地产市场的稳定发展,出台了若干规范和维护房地产市场健康发展的政策。

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1.5万亿投向高速铁路、公路等基础设施建设以拉动内需,给PC钢绞线和预应力钢丝及镀锌钢绞线等产品带来了较大的市场空间;同时国家取消了对回火胎圈用钢丝、镀锌钢丝的出口关税,对回火胎圈用钢丝、镀锌钢丝的出口带来了积极的影响。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》,支持并加大了汽车产业的发展,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,公司房地产业密切关注国家宏观政策、行业政策走向及市场形势的变化,科学决策、灵活应对,抢抓发展机遇,保证了经营业绩的稳步增长。1.强化营销管理。创新营销手段,进一步加大产品销售力度,加快销售资金回笼,提高资产周转效率。2.强化项目开发管理。以市场为导向,科学制定项目开发计划,合理确定项目开工面积产品结构,灵活把握在建项目的开发进度,努力提供多样化产品以满足市场需求。3.加大土地储备力度。积极实施"参与城中村和旧城改造"策略,加快土地储备步伐。2009年6月和11月,公司分别成功竞得武汉市武昌区P(2009)031号地块的国有土地使用权和武汉市洪山区P(2009)062号地块的国有土地使用权,为增强房地产业发展后劲和实现可持续发展奠定了良好基础。4.拓宽融资渠道,加大融资力度。公司凭借自身的品牌知名度、商业信誉度,与多家银行建立起了良好的战略合作伙伴关系,得到各战略合作银行的大力支持,获得了充足的信贷资金,保障了公司经营发展的顺利进行;为充分利用资本市场融资功能,促进房地产业又快又好地发展,公司六届十六次董事会及2009年第二次临时股东大会审议通过了《关于本次公开发行可转换公司债券方案的议案》,拟募集资金不超过14.5亿元,全部用于"福星惠誉·国际城"及二角路项目建设。5.着力优化产品结构。逐步改变产品结构单一的住宅开发模式,适时增加商业综合体开发规模和比重,构建"住宅开发+商业地产"的复合发展模式,为企业未来发展提供了长期稳定的利润来源,规避了产品单一风险。

金属制品业紧跟市场需求,"新增年产2万吨子午轮胎钢帘线"、"新增年产8.5万吨PC钢绞线生产线"等技改项目已建成投产;"新增年产3万吨子午轮胎钢帘线项目"正在建设之中;同时积极对钢丝、钢丝绳系列产品生产线进行"四化"(连续化、自动化、高速化、大盘重化)改造,进一步扩大生产经营规模,提高了全员劳动生产率,促进了公司经营业绩的稳步回升。

报告期内公司实现营业收入409,732.96万元(其中房地产业实现营业收入201,995.56万元,金属制品业实现营业收入207,737.40万元),比上年度增长27.98%;实现净利润33,474.27万元(其中房地产业实现净利润29,937.22万元,金属制品业实现净利润3,547.33万元),比上年度增长1.27%。

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	201,995.56	133,028.64	34.14%	41.46%	60.00%	-7.64%
金属制品	207,581.79	175,216.76	15.59%	17.11%	23.66%	-4.48%
合计	409,577.35	308,245.39	24.74%	27.97%	37.10%	-5.01%
主营业务分产品情况						
水岸星城	132,660.54	94,233.62	28.97%	41.95%	79.93%	-14.99%
孝感福星城	26,117.83	17,811.81	31.80%	9.20%	-0.06%	6.32%
福星惠誉·国际城	22,006.17	5,329.64	75.78%			
恩施福星城	11,457.24	8,697.40	24.09%			
咸宁福星城	6,311.48	4,980.52	21.09%			
子午轮胎钢帘线	79,172.52	59,520.73	24.82%	17.81%	23.51%	-3.47%
钢绞线系列	94,507.21	84,141.59	10.97%	45.98%	51.50%	-3.24%
钢丝绳系列	19,137.55	17,745.11	7.28%	-23.89%	-16.23%	-8.48%
钢丝系列	14,764.50	13,809.33	6.47%	-26.80%	-17.69%	-10.36%

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	2,340.93	-44.66%
华中地区	282,320.23	38.30%
华东地区	17,809.55	179.10%
东北地区	2,051.75	-30.33%
西南地区	5,030.81	-12.86%
华南地区	13,974.07	-20.15%
华北地区	74,322.01	29.12%
出口	11,728.00	-45.54%
合 计	409,577.35	27.97%

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	50,391,000.00	105,633,000.00	106,227,000.00		156,024,000.00
金融资产小计	50,391,000.00	105,633,000.00	106,227,000.00		156,024,000.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	50,391,000.00	105,633,000.00	106,227,000.00		156,024,000.00

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

募集资金总额	121,301.21	本年度投入募集资金总额	45,340.31
变更用途的募集资金总额	0.00	已累计投入募集资金总额	121,301.21
变更用途的募集资金总额比例	0.00%		

承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
水岸星城三期	否	38,000.00	38,000.00	38,000.00	3,547.88	38,000.00	0.00	100.00%	2009年12月01日	12,803.63	否	否
水岸星城四期	否	28,000.00	28,000.00	28,000.00	8,482.08	28,000.00	0.00	100.00%	2010年06月01日	7,111.20	否	否
孝感福星城	否	39,000.00	39,000.00	39,000.00	6,876.34	39,000.00	0.00	100.00%	2011年08月01日	3,771.54	否	否
恩施福星城	否	16,301.21	16,301.21	16,301.21	9,867.01	16,301.21	0.00	100.00%	2012年12月01日	971.48	否	否
合计	-	121,301.21	121,301.21	121,301.21	28,773.31	121,301.21	0.00	-	-	24,657.85	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	以上各项目未达到预计效益的原因均为尚未达到全部竣工结算条件。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	本年度不存在											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	为提高募集资金使用效率,降低公司财务费用,在保证募集资金项目建设资金需求的前提下,公司于2008年12月12日召开第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于运用部分闲置募集资金补充公司流动资金的议案》,会议决定使用总额不超过1.2亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金,时间不超过6个月,具体使用期限为自2008年12月12日至2009年6月10日止,到期归还到募集资金专用账户。截止至2009年6月9日,公司已按承诺将上述款项全部归还至募集资金专用账户。											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	截止报告期末,公司募集资金已全部使用完毕。											
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无											

变更项目情况

□ 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
水岸星城一、二期	231,900.00	100%	累计实现签约销售收入32.01亿元
汉阳福星城	230,300.00	8.4%	无
咸宁福星城	161,300.00	22.13%	累计实现签约销售收入1.94亿元
福星惠誉·国际城	353,800.00	38.7%	累计实现签约销售收入7.07亿元
水岸国际一期	214,500.00	29.4%	无
通州区砖厂村土地一级开发项目	96,480.78	37.48%	无
新增年产2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目	42,126.08	100%	本年度完成产量7,097吨,实现销售收入9,216万元。
新增年产3万吨子午轮胎用钢丝帘线项目	35,956.42	该项目正在进行厂房及基础设施建设	无
新增年产8.5万吨PC钢绞线项目	9,800.00	该项目已有三条生产线投入生产,第四条生产线目前已进入试生产。	报告期内完成产量6.47万吨,实现销售收入30,444万元。
合计	1,376,163.28	-	-

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

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:2009年度公司实现归属于母公司所有者的净利润336,377,731.69元,按公司章程规定提取法定盈余公积金10,547,330.48元,加年初未分配利润1,118,645,644.37元,减已分配股利70,522,765.00元,可供股东分配的利润为1,373,953,280.58元。

公司2009年度利润分配预案为:以2009年年末总股本709,979,650股为基数,向全体股东按每10股派发现金红利1元(含税),共计派发现金红利70,997,965.00元,剩余未分配利润结转下一年度。

公司本年度不进行资本公积金转增股本。

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
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
2006年	5,305,330.00	263,634,722.40	2.01%	616,461,377.06
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)			42.24%	

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§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P(2009)031号地块的国有土地使用权	2009年06月04日	102,600.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
武汉市国土资源和规划局	武汉市洪山区青菱乡红霞村P(2009)062号地块的国有土地使用权	2009年11月03日	47,180.00	0.00	0.00	否	市场竞价	否	是	不适用
北京贵源房地产开发有限公司	其所持北京盛世新业房地产有限公司6%的股权	2009年05月14日	600.00	-19.98	0.00	否	以评估价为基础协商定价	是	是	不适用
中天实业投资公司	其所持北京盛世新业房地产有限公司20%的股权	2009年06月11日	2,280.00	-66.58	0.00	否	以评估价为基础挂牌定价	是	是	不适用

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资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)
武汉市国礼房地产开发有限公司	福星惠誉所持湖北福礼投资有限公司80%的股权	2009年08月15日	4,000.00	-1.88	1.66	否	以经审计的净资产值为基础协商定价	是	是	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。

购买上述二项地块土地使用权所涉及的金额总计为14.98亿元,对公司资金筹集构成一定的压力,公司将通过自有资金、自筹资金和现有项目的销售回款解决。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。其他资产收购和出售事项对公司财务状况和经营成果基本无影响。

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	发生日期(协议签署日)	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)
报告期内担保发生额合计	0.00					
报告期末担保余额合计(A)	0.00					
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计	144,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计(B)	174,000.00					
公司担保总额(包括对子公司的担保)						
担保总额(A+B)	174,000.00					
担保总额占公司净资产的比例	43.97%					
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)	0.00					
上述三项担保金额合计(C+D+E)	0.00					
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

7.4.2 关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

□ 适用 √ 不适用