

证券代码:000926 证券简称:福星股份 公告编号:2015-027

湖北福星科技股份有限公司关于收购股权暨关联交易的补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

湖北福星科技股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)第八届第十二次董事会审议并通过了《关于全资子公司收购恒星科技股份有限公司100%股权暨关联交易的议案》,并于2015年4月15日披露了《关于收购股权暨关联交易的公告》。针对上述公司内容,公司进行以下补充:

一、银湖控股项目子公司的业务发展模式

福星银河控股有限公司(以下简称“银河控股”)主要子公司概况如下表:

序号	项目公司	公司持股比例	开发模式	其他合作方
1	武汉恒湖网络科技发展有限公司	100.00%	自主开发	-
2	武汉伟光亮照明有限公司	100.00%	自主开发	-
3	武汉恒湖网络科技发展有限公司	100.00%	自主开发	-
4	汉川市山房房地产有限公司	100.00%	自主开发	-
5	仙桃市恒湖网络科技有限公司	100.00%	自主开发	-
6	监利恒湖房地产有限公司	100.00%	自主开发	-
7	仙桃恒湖网络科技有限公司	100.00%	自主开发	-
8	孝感恒湖网络科技有限公司	100.00%	自主开发	-
9	武汉恒湖网络科技发展有限公司	100.00%	自主开发	-
10	荆州市恒湖网络科技有限公司	100.00%	自主开发	-
11	荆州市恒湖房地产有限公司	100.00%	自主开发	-
12	武汉恒湖桥鑫地有限公司	100.00%	自主开发	-
13	武汉恒楚星科技开发有限公司	51%	合作开发	武汉楚天激光(集团)股份有限公司(注1)
14	武汉恒久科技发展有限公司	63.65%	合作开发	湖北长久生物药业有限公司(注2)
15	武汉恒湖金融科技发展有限公司	60.00%	合作开发	武汉红阳利源商业股份有限公司(注3)

注1:合作各方按股权比例享有利润分配权,另外合资公司需将其实现的3,000万元的激光影院以3000元/平米的价格转让给楚天激光公司;

注2:武汉恒湖科技发展有限公司、湖北长久生物药业有限公司、武汉金红阳科技开发有限公司分别持有荆州市6.03%、5.00%、3.36%的股权,湖北长久生物药业有限公司享有净利润9,500.00万元及无尅享不有不低于1,000,000平方米的建筑物及2个停车位,此后不再享有股东权利及义务,不再享有项目利润分配权。

注3:合作各方按股权比例享有利润分配权。

二、标的资产中房屋、房产的权属情况

目前,银湖控股已取得所购得的相关资产经营的资质及执照,最近三年不存在因重大违法违规而受到政府相关部门的处罚情形,交易对象不存在涉及有关资产的重大诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。交易资产的产权清晰,其中下属子公司的股权质押及房屋权属情况如下:

(1) 股权质押情况

2012年12月,银湖控股与恒星科技股份有限公司签订《股权转让合同》,合同编号JXKH2012WHYH113,合同附录,银湖控股将其持有的恒星科技股份有限公司16.28%股权出资给恒星科技股份有限公司,并由恒星科技股份有限公司在工商行政主管机构办理完出资登记及其相关手续,恒星科技股份有限公司代为该部分股权的质押权人。

该股权质押合同的主体合体名称、内容合法、有效,在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在潜在风险,对公司的经营构不成影响,目前未产生任何纠纷。

(2) 房屋所有权情况

银湖控股及其附属企业武汉恒湖网络科技发展有限公司及武汉恒湖桥鑫地有限公司所持有的恒星科技股份有限公司所持有的恒星科技股份有限公司16.28%股权出资给恒星科技股份有限公司,并由恒星科技股份有限公司在工商行政主管机构办理完出资登记及其相关手续,恒星科技股份有限公司代为该部分股权的质押权人。

上述房屋所有权证及土地使用权证正在办理中,对公司经营不构成影响,不存在无法办理的法律障碍。

三、核心资产的评估方法及评估情况

(一) 核心资产的评估方法及评估情况

本次评估的核心资产为企业房地产评估,评估方法及评估情况具体如下:

1. 评估方法

对房屋所有权证及土地使用权证进行核查,首先审核企业申报的各项存货明细项目及有关会计资料,了解企业存货核算的内部,对存货账面价值进行核实。再根据不同房地产项目的特点,对开发成本、开发产品采用假设开发法、市场法及基地区位系数法进行评估。

(1) 开发产品的评估方法

开发产品,即已经完工的开发产品,估价对象所在区域有同类房地产交易案例,适宜采用市场法进行评估。

市场法,也称市场比较法,是根据替代原则,将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似交易实例进行对比,并根据类似交易实例的价格,参考交易的情况、交易日期、区域因素等个别因素对价格的影响,对评估对象的市场价格进行估算。市场法根据产品的市场价格、折扣率与销售有关的费用、税金(含营业税、土地增值税和企业所得税),部分利润计算。基本公式如下:

开发产品评估值=销售收入-销售管理费用-销售税费-土地增值税-企业所得税-部分净利润额

(2) 开发成本的评估方法

对尚未完成的开发产品,估价对象所在区域有同类房地产交易案例,适宜采用市场法进行评估。

评估方法选择:对尚未完成的在建工程,由于其评估对象所处的区位同房地产交易产品,基本没有类似的在建工程交易实例,不能采用市场法;而对估价对象在尚未完工的情况下,没有直接收益的能力,所以也不宜采用收益还原法,因此,对尚未完工的具有投资开发或再开发潜力的在建工程项目采用假设开发法进行评估。

对于正常的待开发土地,考虑到其目前的状态为现有,具有投资开发或再开发潜力,适宜采用假设开发法进行评估,同时考虑到估价对象所在土地市场近年来比较活跃,有类似成交案例,可以采用市场法进行评估,综上所述,对于上述待开发土地采用假设开发法进行评估。

对于较为特殊的武汉恒光伟业照明有限公司待开发土地,由于其评估对象位于武汉市,没有直接的市场价格,所以不能采用市场法。

B. 借助中介机构对评估对象所在区域的房地产交易产品,根据不同的交易实例,结合估价对象的个别因素对价格的影响,对评估对象的市场价格进行估算。

C. 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法,是指在宗地地价水平,参照与委托估价对象相同或相似区域内的类似用地地价标准和各种修正因素说明表,根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区域条件等,确定修正系数,修正基准地价从而得出估价对象地价的方法,其基本公式为:

$P_i = P_0 \times (1+K_1) \times K_2 \times \dots \times K_n$

其中:P_i-委估宗地地价
P₀-委估宗地对应的基准地价
K₁-委估宗地全部地价区位因子的个别影响因素修正值
K₂-委估宗地其他因素修正系数

D- 借助中介机构对评估对象所在区域的个别影响因素指数。

③ 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法,是指在宗地地价水平,参照与委托估价对象相同或相似区域内的类似用地地价标准和各种修正因素说明表,根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区域条件等,确定修正系数,修正基准地价从而得出估价对象地价的方法,其基本公式为:

$P_i = V \times B \times A \times C \times D$

式中:A-待估宗地地价;
V-B-可比实例交易价格;

B-待估宗地地价系数指数(比较实例宗地交易日期地价指数);

C-待估宗地区域因素指数(比较实例宗地区域因素指数);

D- 待估宗地个别因素指数(比较实例宗地个别影响因素指数)。

④ 基准地价系数修正法

根据评估人员对房地产项目的了解,销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人员费用、广告费用、项目设计及策划费用、代理销售佣金等,一般为销售金额的2%-4%之间,结合项目所在地以及项目类型,确定销售费用和销售金额的2%计取,评估人员认为取值合理。

(5) 销售费用的确定

根据评估人员对房地产项目的了解,销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人员费用、广告费用、项目设计及策划费用、代理销售佣金等,一般为销售金额的2%-4%之间,结合项目所在地以及项目类型,确定销售费用和销售金额的2%计取,评估人员认为取值合理。

2. 开发成本(待开发成本)-中的主要参数

同开发产品和开发成本(在建项目)的主要参数的取值,取值合理。

3. 市场比较法的计算公式

本次评估选择市场比较法,根据市场的替代原理,将估价对象与具有替代性的,且在估价日期近期市场上交易的类似资产进行比较,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对比,并对交易实例加以修正,从而确定待估土地使用权价值的方法。市场比较法的计算公式如下:

待估宗地价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数

个别因素修正系数= $\frac{估价对象特征-可比实例特征}{可比实例特征} \times (1+K_1) \times K_2 \times \dots \times K_n$

其中:P_i-委估宗地地价
P₀-可比实例交易价格;

K₁-委估宗地全部地价区位因子的个别影响因素修正值
K₂-委估宗地其他因素修正系数

n- 委估宗地其他因素修正系数

K= $\sum k_i$

i=1

K_i-第 i 个委估宗地地区因素的修正系数

4. 评估价值

评估人员按照估价规范及上述评估方法对企业的房地产存货价值进行了评估,评估情况如下:

(1) 武汉恒湖科技发展有限公司

序号	公司名称	资产类别	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值额(万元)	增值比例(%)
1	仙桃银湖网络科技有限公司	开发产品	6,187.91	7,778.92	1,591.01	25.71
		开发成本	9,543.03	10,524.44	981.41	10.28
		小计	15,730.95	18,303.37	2,572.42	16.35
2	武汉宏程银湖科技股份有限公司	开发产品	887.61	1,190.60	302.99	34.14
		开发成本	27,170.19	34,080.81	6,310.62	22.72
		小计	28,057.81	35,271.42	6,613.61	23.08
3	荆州市恒湖网络科技有限公司	开发产品	34,504.69	26,706.93	-6,897.76	-19.99
		开发成本	35,998.52	32,983.02	-3,015.50	-8.38
		存货合计	4,129.59	4,129.59	-100.00	-
		小计	31,868.93	32,983.02	1,114.08	3.50
4	荆州市恒湖房地产有限公司	开发成本	2.00	2.00	-	-
		小计	2.00	2.00	-	-
5	孝感恒湖网络科技有限公司	开发产品	34,393.43	39,823.55	5,430.12	15.79
		开发成本	104.26	271.48	167.21	160.37
		小计	34,497.69	40,104.01	5,597.33	16.23
6	武汉伟光亮照明有限公司	开发产品	8,421.85	6,283.64	-1,138.21	-25.39
		开发成本	31,257.70	40,634.59	19,267.89	90.26
		小计	22,692.33	43,669.33	39,283.70	14,030.90
7	武汉恒楚星科技开发有限公司	开发产品	1,135.25	1,630.78	495.53	43.65
		开发成本	17,982.93	26,137.30	8,154.37	34.35
		小计	19,118.18	27,768.08	8,649.90	45.24

(2) 汉川金山房地产有限公司

序号	公司名称	资产类别	账面价值(元)	评估价值(元)	增值额(元)	增值比例(%)
1	汉川金山房地产有限公司	开发成本	89,884.16	94,662.65	4,778.49	5.32
		小计	89,884.16	94,662.65	4,778.49	5.32
2	仙桃市恒湖房地产有限公司	开发产品	13,920.96	17,390.31	3,469.35	24.92
		开发成本	5,201.76	6,674.51	1,472.76	28.31