

Disclosure

江苏琼花高科股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易预案

(上接31版)

(2)海南龙沐湾项目,共有7宗土地,共计土地面积5,078亩,宗地位于乐东县佛罗镇响水村,土地取得日期为1999年4月,证载土地使用年限为43年。除佛罗利用(1999)字第13号宗地性质为商业用地(490亩),佛罗利用(1999)字第14号宗地性质为道路(58亩)外,其余宗地性质均为旅游用地。

该项目由于取得成本早且低,成本较低,截至2009年7月31日,该项目的账面成本为5,399.91万元,其中土地成本为80620万元,其余为前期费用、临时用房、基础设施费等,土地取得成本仅为1,587元/亩。

海南龙沐湾项目账面成本5,399.91万元,评估值65,529.71万元,增值60,129.79万元。经咨询乐东县土地局及调查当地土地资源情况,目前靠近龙沐湾的龙腾湾的旅游用地的基本地价均价达35万元/亩,龙沐湾估价应在20~30万元/亩,此次预估定为23万元/亩。

(3)上海中环地产发展有限公司信国信海景项目,于2008年3月4日取得《上海市房地产证》(沪房地浦字(2008)第01728号),该项目位于上海市浦东新区塘桥街道10街坊15/2号,土地面积20,465.7平方米(307亩),容积率3.6,规划总建筑面积96,250.46平方米。

该项目在2009年7月31日账面成本209,968,268.00元,其中土地取得成本为111,940,306.00元,已发生利息费用44,749,069.67元,经咨询项目账面值21,426.29万元,评估值为6,154,948.04万元,评估增值40,123.54万元,增值率187.26%,该宗土地面积20,465.7平方米,从土地面积调整其评估值为30,470元/平方米。

由于土地取得成本较低,因此采用假设开发法在基准日条件下得出的该项目预估值,较评估值增长较大。

信国信海景项目采用假设开发法进行评估,根据测算,该项目建成后,预计总销售收入279,488.26万元,项目总成本103,831.19万元。

项目总收入测算:

地类建筑	建筑面积	可售面积	可售单价	可售总额
31层高层住宅	53,706.37	52,677.32	38,000.00	2,001,758,160.00
24层高层办公楼	19,048.14	18,946.83	35,000.00	663,139,163.60
裙房商场	2,244.67	2,244.67	38,000.00	85,297,336.66
零售	25.00	25.00	16,000.00	4,000,000.00
门卫房	47.44			
小计	75,297.12	74,119.32		2,754,182,660.26
地下建筑				
车位数				
1区地下室库	3,970.74			
3区地下室车库	3,476.71			
14#2地下室	3,219.16			
3#楼地下室	12,286.24			
地下室	22,963.34			
地下车位				
地面车库	391.00	185,000.00	40,700,000.00	
小计	25.00	0.00	0.00	
合计	416.00		40,700,000.00	
项目总收入测算:	98,250.46			2,794,882,660.26

项目总成本测算:

项目名称	单位(亿元/m ²)	备注
综合管理费用	7,463.97	综合考虑结构、设备、不含装修
前期费用	384.25	收取安置费的5%
基础设施	536.73	163元/m ²
小区配套费	576.73	45元/m ²
不可预见费	440.08	120元/m ²
单位建安成本	9,400.75	前五项之和
建安成本	924,512,715.00	
专业人员费(管理费用)	12,754,400.00	取建安成本的1.76%
管理费用	12,754,400.00	
小计	937,267,115.00	建安成本、管理费用之和
利息	101,044,800.00	根据银行同期利率计算
总计	1,038,311,915.00	单价=市场价格×总建筑面积

根据项目建成后总收入,减去项目后续需要发生的成本、以及销售税费、税金(包括项目的土地增值税、所得税),后续开发利润后,得出该项目在目前状况下的评估值:

项目	费率	计算公式	评估结果
开发总价现值	见表1	2,794,882,660.26	

综合建安成本已发生部分,按综合建安成本的10%计算,即884,327,327.74元。

销售费用按营业税金及附加、增值税、销售费用成本分摊,即662,212,614.42元。

管理费用按5.05%计算,即13,974,413.00元。

所得税按25.00%计算,即283,213,153.15元。

后续支出按14,784,739.94元计算。

开发前平均利润率16.98%,根据上市公司3年1月23,372,361.96元计算。

评估值615,498,409.74元。

兴江海景项目位于上海市浦东新区黄浦江畔,总占地面积约20,465.7平方米,规划总建筑面积98,250.46平方米。项目形态为二座临江高层建筑,秀丽别致,空间通透,项目构成涵盖高级公寓、办公和商业等功能的高档综合小区。项目周边分布有世纪公园、上海科技馆、上海新世界博览中心、汤臣高尔夫球场等现代人文景观,毗邻轨道交通4号线和在建、规划的轨道交通6号线、8号线,交通条件优越,出行便捷,周边生活配套设施成熟完善,加上毗邻2010年世博会的区位优势,项目发展前景良好。

(4) 海南信国信置业有限公司的主要项目为信国信金邸世家,已于2007年7月取得《国有土地使用权证》(新国用(2008)第0294,295号),土地面积合计132,271.3平方米,其中信国信金邸世家一期(土地面积44,437.1平方米)已完成约96%,信国信金邸世家二期尚未完成(土地面积47,834.2平方米)。

上述在建项目开发和未发土地,均采用假设开发法评估,该项目的账面值19,490.75万元,评估值21,057.45万元,评估增值1,566.7万元。增值原因主要是新近土地的住宅用地价格近年来,尤其是今年上半年上涨较多。此外,金邸世家一期已完成了约95%的开发量,对已开发项目,评估值中包含的适当的开发利用。

(5) 拟购资产有关税费的缴纳税额及提请说明

1、因信国信适用的主要税种及税率如下:

2007年度因房地产企业所得税率为33%。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。适用的企业所得税率自2008年1月1日从33%调整为25%。

(2) 营业税

房地产销售收入应按营业收入,税率5%。

(3) 城建税及教育费附加

按应交营业税计提5%或7%城市维护建设税、3%教育费附加和1%地方教育附加。

(4) 土地增值税

①预估阶段:根据财政部和国家税务总局财法字[1995]7号文、财税字[1999]293号文,国务院(2006)18号令,因信国信实行预缴土地增值税。因信国信的土增税核定率按所在地的政策执行。

②确认阶段:因信国信土地增值税在预缴阶段根据上述比率预缴,在实际确认收入的期间根据预计的房产的销售情况按税率30%~60%预计计算当期应交土地增值税,对于按上缴增值税的超率累进税率计算的当期应交土地增值税低于当期转销收入部分预缴的土地增值税时,则根据谨慎性原则以当期结转收入预缴的土地增值税作为本期营业税及附加中的土地增值税。

2、因信国信主要税种的实际缴纳和计提

单位:万元

项 目	2007年度		2008年度		2009年1-7月
	实际交纳	利得类数据	实际交纳	利得类数据	
营业税	4,161.01	2,182.05	6,524.52	2,174.27	3,749.45
城建税	20759		3529	15218	21747
教育费附加	10659		24241	8718	14935
土地增值税	896.60		2,813.17	1,104.14	1,097.46
所得稅	2,524.12	1,684.22	2,449.05	1,664.06	2,708.07
合计	7,986.9	5,694.91	12,382.50	4,001.83	7,921.60

注:上述各年度实际缴纳与利润表数据的差异原因:各年度实际缴纳的数据为因信国信根据各项预缴款按税法及各地区预征率计算的预缴数,而计入利润表的数据为因信国信根据相关政策(以实际交纳为收入确认的点)确认的会计报表收入数据,上述税种和税额按税法规定计算。

(八)拟购资产的竞争优势

1、资源优势:因信国信作为信国信全资拥有的公司,是信国信三大核心业务中不动产开发业务,资源储备和运营平台。根据母公司信国信集团的发展战略,未来几年内将继续大力提供担保、直接投资以及政策支持等方式支持集团旗下房地产业务,并提升公司的管理、资金、人才等各方的综合实力。

2、战略地位:因信国信专注于房地产开发行业,目前形成以南京为核心,以长三角为辐射区域的发展格局,在南京、无锡、上海、徐州、淮南等地累计开发多个住宅、商业、办公项目,形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式。产品定位以服务于大众的精品住宅项目开发为重心,最终形成精品住宅、商业地产、旅游度假、土地一级开发等完整的房地产业务体系。

3、融资渠道通畅:因信国信依托母公司背景,作为信国信不动产业务的运作平台,并借助母公司信国信金融板块的资源,能够保持比较稳定的融资渠道,资金链充裕。同时,借助本次重组完成后,未来将充分利用资本市场实现融资多元化,丰富融资渠道,为公司长期发展提供足额的资金保障。

4、市场竞争优势:因信国信作为信国信全资拥有的专业房地产业公司,经过多年的发展,不仅成为南京市房地产市场上具有排名前列的房地产业企业,而且先后将业务扩张至苏州、无锡、徐州、上海、淮南等地。多年来,因信国信通过稳健扩张过程中所积累的经验,良好的管理水平、较高的成本控制水平和品牌美誉度为因信国信地产长三角开发战略的部署奠定了坚实的物质基础。

(九)拟购资产的其他情况说明

1、本次发行股份购买的资产为信国信集团持有因信国信的100%股权,信国信集团合法拥有上述股权投资的所有权,上述股权上不存在设置抵押、质押、留置等任何担保权益,也不存在任何可能导致上述股权转让给司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法纠纷。

2、截至本协议签署日前,信国信集团已全部缴足交易标的的注册资本,不存在出资不实以及其他违法情形。

3、因信国信及其董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过行政处罚、刑事处罚,或者涉及经济纠纷的,无重大民事诉讼或者仲裁。

第六节 本次交易对上市公司的影响

一、对上市公司主营业务的影响

本次重大资产重组前,公司主要从事PVC片材、板材、PE薄膜、复合包装材料的生产销售,通过本次重大资产重组,因信国信的房地产业务和资产将注入上市公司,并在

本次重组实施完成后,信国信的主营业务将转变为房地产业务与经营业。

二、对上市公司财务状况和盈利能力的影响

本次交易完成后,因信国信的净资产将全部注入上市公司,显著改善上市公司资产质量、资产规模、业务收入、盈利能力,提升公司抗风险能力,增强公司可持续经营能力,为上市公司及全体股东带来良好的回报。

近来受国际原油价格上涨的影响,公司耗用的主要原材料PVC树脂粉和辅助材料

价格将上涨,使得生产成本增加,导致公司产品毛利率下滑。公司目前主营业务连续亏损,亏损幅度逐年增加,2008年净利-12,922.99万元,2008年净利润-2,665.3万元,2008年较上一年下降385%,2008年净资产收益率-87.60%;2009年上半年-1970.68万元,经营状况持续恶化。

公司债务负担沉重,银行借款1.3亿元,银行借款0.7亿元,逾期借款0.9亿元,短期偿债压力巨大,主要资产已被冻结,查封,面临重大法律风险,持续经营能力存在重大不确定性。

通过本次交易,“ST琼花”现有资产、负债全部将剥离出上市公司,注入信国信集团拥有的盈利能力较强的房地产业务和资产。拟注入的因信国信的净资产质量较好,盈利能力较强。

本次交易完成后,信国信集团将开始着手对因信国信的产品毛利率下滑、公司目前主营业务连续亏损,亏损幅度逐年增加,2008年净利-12,922.99万元,2008年净利润-2,665.3万元,2008年较上一年下降385%,2008年净资产收益率-87.60%;2009年上半年-1970.68万元,经营状况持续恶化。

公司债务负担沉重,银行借款1.3亿元,银行借款0.7亿元,逾期借款0.9亿元,短期偿债压力巨大,主要资产