



证券简称:道博股份 证券代码:600136 公告编号:临2015-040号

武汉道博股份有限公司 关于上海证券交易所《关于对重大资产重组预案的审核意见函》回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2015年6月5日,公司收到了上海证券交易所《关于对重大资产重组预案的审核意见函》(上证公函[2015]0522号)(以下简称审核意见函),根据审核意见函的要求,公司积极回复相关各方意见,落实相关交易意见,现对审核意见函提出的问题回复如下:

一、关于标的资产
1、资产权属
报告书显示,学生公寓1-4号楼及食堂等房屋建筑类资产相关权属尚未过户至标的资产武汉健坤物业有限公司(以下简称“健坤物业”)名下,请补充披露:(1)相关资产权属未过户至健坤物业名称下的原因,该资产对应的评估值,本次交易是否符合《重组办法》第11条规定的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍的要求;(2)上述权属瑕疵的解决方案、进展情况,预计解决期限,相关费用承担方式,以及对本次交易和交易完成后上市公司的具体影响,并进行相应的风险提示。请财务顾问和律师就上述事项发表意见。

回复:
1、相关资产“权属未过户至健坤物业名称下的原因,该资产对应的评估值,本次交易是否符合《重组办法》第11条规定的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍的要求”
(1)相关资产权属未过户至健坤物业名称下的原因
2006年4月,健坤物业设立时,华软软件系以其合法拥有的位于武汉东湖高新技术开发区关山大道489号的1、2、3栋学生公寓及食堂等在建工程作为出资物/价认缴健坤物业7,352.2万元注册资本(占健坤物业总资产的69.06%)。2006年4月7日,健坤物业与华软软件签订《资产购买协议》,以2,553.46万元的价格购买华软软件合法拥有的位于武汉东湖高新技术开发区关山大道489号的4号学生公寓。截至本报告书出具之日,前述用于出资及出售给学生公寓1、2、3、4号楼及食堂等房屋建筑类资产相关权属尚未过户至其健坤物业下,主要原因有:

1、公司2004-2005至2006两年亏损,公司面临暂停上市的风险,为确保公司的上市地位,公司在2006年向夏天科购买健坤物业98%的股权,2006年重大资产重组失败后出售交易完成后,公司实现盈利,但是相关收益主要用于解决历史债务问题,因此在2007年学生公寓及食堂项目建成并在办理过户登记时,公司因没有能力继续较高的交易费用而将该事项暂时搁置。另外,健坤物业的业务扩展性有限,公司原本在2007-2008年重组吸收合并嘉业后,置出该等资产,因合嘉业资产损失致将该资产出售事宜搁置,随后公司先后筹划了收购通盘直江民肇及强视传媒等交易,直至2015年2月,公司才成功实施重组,并将主营业务扩展至文化产业链领域,收购强视传媒交易完成后,公司决定启动处置健坤物业股权事宜,并藉此解决其下房产的权属问题。

尽管1-4号学生公寓及食堂的权属尚未过户至健坤物业下,但自2006年收购至今,健坤物业一直享有该等资产一切权利,包括但不限于管理权、处置权、财产权收益权等,同时华软软件对该等资产的权属变更至健坤物业名下承担不可撤销的保证责任。公司历年信息披露真实完整,该等资产过户手续未办理未对上市公司造成任何实质性的负面影响。

(2)相关资产对应的评估值
根据中京民信出具的报告为京信评报字(2015)第139号的《武汉道博股份有限公司股权转让项目武汉道博股份有限公司长期股权投资价值评估报告》(以下简称“《标的资产评估报告》”)及其《武汉道博股份有限公司股权转让项目武汉健坤物业有限公司股东全部权益价值资产评估说明》,截至评估基准日2014年12月31日,健坤物业占有的学生公寓1-4号楼及食堂等房屋建筑类资产账面净值75,912,605.66元,评估值78,105,019.29元,房屋建筑物(不含土地使用权)评估增值2,192,413.63元,增值率2.89%;前述学生公寓1-4号楼及食堂等房屋占用的土地面积为13,436.06平方米,评估值为7,242,036.34元,与土地账面价值3,873,329.0元相比,评估值较账面价值增值3,368,707.25元,增值率86.97%。

(3)本次交易是否符合《重组办法》第11条规定的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍的要求

道博股份目前合法拥有健坤物业98%股权且不存在因该等股权与股权过户后第三方产生争议或纠纷的情形,就健坤物业历史上存在的出资物未办理过户手续的程序瑕疵,本次交易双方均予以确认并出具了相关承诺,对各方责任予以了明确,道博股份可依法对外转让该等股权,上述健坤物业大股东出资物未履行过户手续不影响对本次交易不构成实质性法律障碍。

根据华软软件提供的房屋所有权证(武房权证湖字第200703507号)及土地使用权证(武新国用(2002)字第022号),前述学生公寓1-4号楼及食堂等房屋及其占用范围内的土地现已登记在华软软件名下,同时华软软件、健坤物业已出具相关承诺及说明,前述学生公寓1-4号楼及食堂等房屋及其占用范围内的土地已实际交付至健坤物业并由健坤物业实际占有、使用及收益,该等房屋及占用范围内的土地使用权尚未办理过户过户手续,不会影响健坤物业对该等房屋及土地使用权的占有、使用及收益。

综上,本次重大资产重组符合《重组管理办法》第11条规定的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍的要求。

2、上述权属瑕疵的解决方案、进展情况,预计解决期限,相关费用承担方式,以及对本次交易和交易完成后上市公司的具体影响,并进行相应的风险提示
上述资产由当代集团就本次收购的资产的交割期限与过户安排在双方2015年5月28日签署的《资产出售协议》中做了明确的约定,具体如下:

《资产出售协议》第十一条规定,双方一致同意,《资产出售协议》生效后三个月内完成标的资产的交割,双方另行协商确定资产交割日期,除《资产出售协议》另有约定外,交割期间标的资产无法完成过户手续或权属转移的,资产协商应在资产交割日后六个月内完成;另,《资产出售协议》第十二条规定,在资产交割期间,道博股份和当代集团以《标的资产评估报告》为依据共同清查标的资产的基础上,道博股份应向当代集团递交与标的资产有关的全部合同、文件及其他相关资料并协助办理与标的资产有关的权属变更登记或过户手续。

《资产出售协议》同时约定,相关费用由各方依照相关法律法规、行政法规的规定各自承担。

华软软件出具具确认书,健坤物业或第三方因华软软件作出出资瑕疵而向道博股份主张权利导致道博股份承担支付义务的,华软软件愿意以现金全额向道博股份予以补偿。

华软软件已出具承诺,将督促华软软件切实履行出资义务并承诺不追究道博股份的任何责任。夏天科教育已出具承诺,明确知晓上述健坤物业历史沿革中存在的股东出资瑕疵,如健坤物业或第三方因华软软件作出出资瑕疵而向道博股份主张权利导致道博股份承担支付义务的,同意以现金全额向道博股份予以补偿。当代集团已出具承诺,明确知晓上述健坤物业历史沿革中存在的股东出资瑕疵及华软软件未将4号学生公寓过户至健坤物业的程序瑕疵,并同意按照当代集团与道博股份约定的价格和方式与道博股份进行本次交易,当代集团与道博股份对本次交易无任何争议和纠纷,当代集团同意本次受让健坤物业98%股权后,享有相应的股东权利并承担相关义务,如健坤物业或第三方因华软软件作出出资瑕疵而向道博股份主张权利导致

致道博股份承担支付义务的,当代集团愿意以现金全额向道博股份予以补偿。

因此,公司认为,该等资产瑕疵在本次交易和交易完成后不会对上市公司产生影响。

3、请财务顾问和律师就上述事项发表意见

独立财务顾问和律师认为:本独立财务顾问核查了健坤物业固定资产形成形成的原因以及各方出具的承诺文件,本独立财务顾问认为,本次交易符合《重组管理办法》第11条规定的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍的要求;道博股份拥有合法拥有健坤物业98%股权,该等股权可依法对外转让,对本次交易不构成实质性法律障碍;相关各方已出具承诺方式有效消除上述房屋及其占用范围内的土地未及时办理权属变更登记可能带来的影响,也不会对交易完成后上市公司造成重大不利影响。

律师核查后认为:道博股份、当代集团已就本次重组标的资产相关的权属变更登记期限、方式等做出了明确的约定;华软软件、健坤物业、当代集团等以出具承诺方式有效消除上述房屋及其占用范围内的土地未及时办理权属变更登记可能带来的影响,因此上述房屋及其占用范围内的土地未及时办理过户手续对本次交易不构成实质性法律障碍,也不会对交易完成后上市公司造成重大不利影响。

2、评估价值
报告书显示,本次交易中,健坤物业评估增值率为3.86%,结合相关可比交易情况,说明本次交易中固定资产评估值的合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复:

1、结合相关可比交易情况,说明本次交易中固定资产评估值的合理性

鉴于健坤物业是一家主营业务为学生公寓运营管理的公司,其主要资产为学生公寓1-4号楼及食堂,收入主要来源于出租及物业管理。本次交易,公司聘请了独立第三方评估机构中民信分别采用了收益法及成本法对健坤物业进行评估,评估结果采用了成本法的评估值。本次健坤物业评估增值率为3.86%主要系成本法的评估增值。

由于健坤物业为学生公寓及食堂资产较为特殊,在近期武汉周边未有可比资产的交易价格,因此评估机构在评估时将房屋建筑物及土地分开进行评估,其中土地参照近期工业二三级交易价格并对本次评估的土地进行修正得出土地的评估值;房屋建筑物按照资产评估准则的规定以适用评估标准按照重置购置成本进行测算得出。

本次评估,评估机构采用的评估假设遵循了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估前提具有合理性;评估机构采用的评估方法与评估目的、评估目的与评估方法具有相关性,同时,公司独立董事对本次评估发表了明确意见,他们认为本次交易的评估机构具有独立性,评估前提假设是合理的,评估方法与评估目的具有相关性,评估定价公允。

综上,健坤物业评估增值率为3.86%是评估机构依据评估准则的有关规定,依据合理评估假设,并采用适当的评估方法做出的,具有合理性,其中固定资产的评估采用的评估方法及参数适当,符合资产评估准则的相关规定,具有合理性。

2、请财务顾问和评估师发表意见

(1)独立财务顾问的核查意见

独立财务顾问的核查意见认为:由于健坤物业学生公寓及食堂资产的特殊性,未能搜集到可比交易案例,因此评估机构在评估时将房屋建筑物及土地分开进行评估,其中土地的评估值参照近期工业二三级交易价格并对本次评估的土地进行修正得出;房屋建筑物的评估值按照资产评估准则的规定以适用评估标准按照重置购置成本进行测算得出。我们认为评估机构采用的评估假设遵循了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,选择的评估方法适当,评估结论合理,评估目的与评估方法具备相关性,评估机构对健坤物业的固定资产评估值具有合理性。

(2)评估师核查的核查意见:

A、关于土地

本次评估的土地为《国有土地使用证》(武新国用(2002)字第022号)的一部分,证载土地面积55,147.00平方米,评估对象土地面积13,436.06平方米(其中:1-1-3号公寓楼及食堂占地面积为10,370.20平方米;4号公寓楼占地面积为3,065.86平方米),评估面积实际为房屋的基底面积,土地用途工业,使用权类型出让,土地出让年限为50年。

成本法主要适用于土地市场不发育,缺乏交易实例,无法采用其他方法进行评估的土地;收益还原法适用于有现实收益的土地评估,本宗土地为被评估企业生产经营自用,无法计算收益,也不宜于采用收益法,但假设宗地地处东湖高新技术开发区,通过公开土地交易市场可以获取同类区域、性质相类似的近期土地成交案例,故可以采用市场法进行评估。

可比交易案例选取位于东湖高新技术开发区,与评估对象所处区域及土地等级相近,为工业二级的土地附近,交易案例均来源于公开市场,通过武汉市国土资源土地交易市场可以公开查询,评估对象与可比案例具体情况对比如下:

比较因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
交易时间	2014年12月31日	2014年8月27日	2013年4月19日	2012年8月6日
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	土地使用属原登记人仍是武汉华软软件股份有限公司,土地权属过户存在困难	政府储备土地一级出让,属正常交易	政府储备土地一级出让,属正常交易	政府储备土地一级出让,属正常交易
土地面积	3065.86平方米	16137.01平方米	19981.83平方米	13857.98平方米
土地使用年限	2005年5月28日(37.405年)	至2064年8月27日	至2063年4月19日	至2062年8月6日
土地用途	工业	工业	工业	工业
土地等级	工业二三级	工业二三级(外)	工业二三级(外)	工业二三级
交通便捷程度	三环线和关山大道的交口,交通方便,距离武昌火车站15.4公里,武汉高铁站21公里,距离天河机场65公里,距离光谷地铁2号线相距约6.6公里	临漳路旁大道,交通方便,距离武昌火车站15.4公里,武汉高铁站20公里,距离天河机场65公里,距离光谷地铁2号线相距约12公里	临漳路旁大道,交通方便,距离武昌火车站15.4公里,武汉高铁站16公里,距离天河机场65公里,距离光谷地铁2号线相距约12公里	临漳路旁一路和高新大道,交通方便,距离武昌火车站14公里,武汉高铁站16公里,距离天河机场65公里,距离光谷地铁2号线相距约12公里
基础设施配套	红线外六通	红线外六通	红线外六通	红线外六通
产业集聚规模	产业集聚程度高	产业集聚程度高	产业集聚程度较高	产业集聚程度高
环境因素	环境轻度污染	环境轻度污染	环境轻度污染	环境轻度污染
城市规划限制	有限制	有限制	有限制	有限制
宗地面积	面积小,对土地利用严重不利	面积适中,对土地开发无不利影响	面积适中,对土地开发无不利影响	面积适中,对土地开发无不利影响
宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
地质条件	粘土持力层,承载力一般	粘土持力层,承载力一般	粘土持力层,承载力一般	粘土持力层,承载力一般
宗地地势	平坦	平坦	平坦	平坦
临路状况	三环线和关山大道	临漳路	临漳路	光谷一路和高新大道

各修正系数如下表:

(4)投资者可以在基金开放的交易时间到销售网点修改分红方式,本次分红确认的方式将按照投资者在权益登记日之前(不含权益登记日)最后一次选择成功的分红方式为准,希望修改分红方式的,请务必在权益登记日之前(不含权益登记日)到销售网点办理变更手续。

(5)本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,本基金不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则,请投资者认真阅读《华商盛世成长股票型证券投资基金合同》、《华商盛世成长股票型证券投资基金招募说明书》等基金法律文件。因分红导致基金净值变化不会改变基金的风险收益特征,不会降低基金投资风险或提高基金投资收益,因分红导致基金净值调整至1附近,在市场波动等因素的影响下,基金投资仍有可能出现亏损或基金份额净值低于初始净值的情况。

(6)销售机构及咨询方式
①华商基金直销机构:建设银行、工商银行、农业银行、民生银行、交通银行、招商银行、中信银行、浦发银行、光大银行、邮储银行、北京银行、华夏银行、平安银行、招商银行、南京银行、温州银行、台州银行、杭州银行、华龙证券、天相投资、国泰君安、中信建投、国信证券、招商证券、广发证券、中信证券、银河证券、海通证券、申万宏源证券、兴业证券、长江证券、安信证券、中信证券(浙江)、民生证券、国联证券、华泰证券、华西证券、中农工东证券、信达证券、东方证券、方正证券、光大证券、东北证券、国元证券、浙商证券、平安证券、华创证券、国海证券、东莞证券、国都证券、东海证券、国盛证券、申万宏源西部证券、齐鲁证券、世纪证券、华福证券、财通证券、中投证券、日信证券、江海证券、国金证券、华宝证券、长城国瑞证券、大英证券、中原证券、广州证券、联讯证券、华鑫证券、众禄基金、数米基金、天天基金、好买基金、诺亚正行、中期时代、北京恒恒、天天基金、大智慧财经、浙江同花顺、东吴证券、东吴证券、宜信资管、一路财富、金白富、唐鼎耀、泰信财富。

②华商基金管理有限公司网站:http://www.hsfund.com
③华商基金管理有限公司客服电话:400-700-8880(免长途费),010-58373300

华商基金管理有限公司
2015年6月12日

华商双翼平衡混合型证券投资基金 新增华泰证券股份有限公司 为代销机构的公告

为满足广大投资者的理财需求,经华商基金管理有限公司(以下简称“本公司”)与华泰证券股份有限公司(以下简称“华泰证券”)协商一致,自2015年6月12日起,本公司新增华泰证券股份有限公司为代销机构,投资者可通过华泰证券网上交易系统及营业网点办理开户和认购等业务。(如有变化请以华泰证券公告为准)

一、投资者可以通过以下途径咨询详情:

1、华商基金管理有限公司
客服电话:400-700-8880(免长途费),010-58573300
公司网址:www.hsfund.com
2、华泰证券股份有限公司
客服电话:95597
公司网址:www.htsc.com.cn
二、风险提示
本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者在投资本基金前,请务必考虑自身的风险承受能力,在控制风险的前提下实现投资收益。投资有风险,选择须谨慎。

特此公告

华商基金管理有限公司
2015年6月12日

华商基金管理有限公司
2015年6月12日

华商双翼平衡混合型证券投资基金
新增华泰证券股份有限公司
为代销机构的公告

公告,公司股票将在公司董事会审议通过并公告重大资产重组预案(或报告书)后复牌。如公司未能能在上述期限内披露重大资产重组预案(或报告书),公司将根据重组推进情况确定是否向交易所申请停牌延期,公司未提出延期复牌申请或申请未获交易所同意的,公司股票最晚将于2015年7月12日开市时起复牌,公司承诺自公司股票复牌之日起三个月内不再筹划重大资产重组事项。公司提出延期复牌申请并获交易所同意的,公司承诺自公司股票复牌之日起不超过三个月,如公司未能在此期限期限内披露重大资产重组预案(或报告书),公司股票将在公司股票复牌之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。

如公司存在停牌期间仍未筹划重大资产重组的,公司将及时披露关于重大资产重组相关公告,公司承诺自复牌之日起三个月内不再筹划重大资产重组事项。公司将将在在停牌期间披露关于重大资产重组相关公告后恢复交易,公司自停牌之日将按照相关规定,积极开展各项工作,每五个交易日披露一次本次重大资产重组事项的进展情况公告。
公司筹划的重大资产重组事项,尚存在较大不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告
山东共达电声股份有限公司董事会
2015年6月11日

比较因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
交易时间	100	100/100	100/98	100/96.5
交易方式	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/110	100/110	100/110
土地使用年限	100	100/105.74177	100/105.74177	100/105.74177
土地用途	100	100/100	100/100	100/100
土地等级	100	100/95	100/95	100/100
交通便捷程度	100	100/98	100/98	100/100
基础设施生活配套	100	100/100	100/100	100/100
产业集聚规模	100	100/100	100/100	100/100
环境因素	100	100/100	100/100	100/100
城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
宗地面积	100	100/106.5	100/106.5	100/106.5
宗地形状	100	100/100	100/100	100/100
地质条件	100	100/100	100/100	100/100
宗地地势	100	100/100	100/100	100/100
临路状况	100	100/98	100/98	100/99
取得价格(元/平方米)		636.00	605.00	600.00
修正系数		0.884780086	0.902836823	0.8449842
修正单价(元/平方米)		562.72	546.22	506.99
比准单价		536.64元/平方米(取整539.00元/平方米)		

评估对象与可比案例交易单价的差异的主要原因分析:

(1)土地使用年限差异:可比案例为近期出让的土地,剩余使用年限与出让年限接近,均为50年左右,但评估对象土地于2002年5月出让,剩余使用年限为37.4年,评估对象土地实际可使用年限短于可比案例;

(2)宗地面积差异:可比交易案例面积均较大,完整性较好,但评估对象土地面积相对较小,且为房屋的基底面积,房屋周边土地不在评估范围内,完整性较差,因此,评估对象宗地面积和情况均与可比对象差。

经过评估,土地评估值为7,242,036.34元,与土地账面价值3,873,329.09元相比,评估值较账面价值增值3,368,707.25元,增值率86.97%,增幅比例较大,能够反映工业用地价格上涨的趋势。

B、关于房屋建筑物

本次评估涉及的房屋建筑物为科教用房,同类房屋在当地房地产交易市场的单独交易实例较少,市场依据不充分,并且房屋很难单独产生收益,不宜适用市场法和收益法评估,故本次房屋建筑物的评估拟采用重置成本法。

(A)综合造价

确定综合造价的主要依据是武汉市建设工程造价管理站发布的武建价字[2014]16号文《关于发布武汉地区建筑安装工程造价2014年三季度造价指数的通知》,选取的可典型工程为“大学三层以下框架结构10000平方米公共综合楼”,可典型工程与评估对象使用功能、建筑结构、建筑体系、层数等均很相似,具有较强的可比性,可典型工程单方造价为887.58元/平方米(含税基数)。

评估师参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版,对有关影响建筑物价值的主要参数进行对比分析,评估对象在建筑规模、建筑外形、平面布局、建筑层高、建筑装饰等方面均好于可比典型工程,经过比较修正后单方造价为1082元/平方米,再考虑附属设施安装工程造价60元/平方米,综合造价合计为1142.00元/平方米,取值依据充分。

(B)工程前期费用和其他费用

费用项目,计费依据及取费标准如下:

序号	费用项目	取费标准	取费基数	履行计费依据(文号)
1	勘察费	2.468%	工程造价	《国家计委、建设部计价[2002]10号文
2	工程建设监理费	1.755%	工程造价	发改价格[2007]670号文
3	编制可行性研究报告费	0.338%	工程造价	计价格[1999]1283号
4	环境影响评价费	0.109%	工程造价	计价格[2002]125号
5	施工图设计审查费	0.200%	工程造价	国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
6	招标代理服务费	0.260%	工程造价	计价格[2002]1980号
7	建设工程管理费	1.075%	工程造价	财建[2002]394号文
合 计		6.205%		
8	白蚁防治费	2元/平方米	建筑面积	湖北省、市物价局财政局关于调整武汉市白蚁防治费标准的通知的知(鄂价房函[2006]49号)
9	墙体材料专项基金	8元/平方米	建筑面积	湖北省推广应用新型墙体材料管理条例(湖北省人民政府令第37号)
10	散装水泥专项基金	1.5元/平方米	建筑面积	湖北省财政厅湖北省经贸委《关于印发湖北省散装水泥专项资金征收和使用管理实施细则的通知》(鄂财发综文[2003]35号)
11	基础设施配套费	120元/平方米	建筑面积	省财政厅省物价局关于恢复性调整武汉市城市基础设施配套费收费标准有关问题的批复(2010年4月21日)
合 计		122元/平方米		

工程前期费用和其他费用依据相关政府文件计取,特别考虑了城市基础设施配套费,取值合理。

(C)资金成本

合理工期取24个月,资金利息率按中国人民银行2014年11月22日公布的银行现行1-3年期的基准贷款利率1.60%进行计算,工期计算较方便,利率取值合理。

经过评估,房屋建筑物账面价值为75,912,605.66元,评估值为78,105,019.29元,评估值较账面价值增值2,192,413.63元,增值率2.89%,房屋增值原因是因近期建筑主辅材料,特别是人工价格上涨,造成工程造价成本的上涨;其次本次评估对象所处的东湖高新技术开发区,与评估对象所处区域及土地等级相近,为工业二级的土地附近,交易案例均来源于公开市场,通过武汉市国土资源土地交易市场可以公开查询,评估对象与可比案例具体情况对比如下:

C、健坤物业固定资产(含土地)评估值合理性分析

(A)本次土地评估选用市场法、房屋评估选用重置成本法,以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价格,它具备评估角度和评估途径直接、评估过程直观的优点,土地可比案例交易价格及房屋综合造价等重要评估依据均直接取用于公开市场,评估结论较为合理,因此评估方法选用合理。
(B)本次评估的土地用途选为工业,从近期公开市场交易资料看,武汉市工业用地价格近几年增幅不大,主要原因是评估对象所处的东湖高新技术开发区,只要符合产业政策的项目都积极引进,政府没有设置较高的地价壁垒;并且委估土地出让年限为50年,截止评估基准日,剩余使用年限仅37.4年,随着剩余使用年限的逐渐减少,委估土地地价长期呈现下降趋势。

(C)从收益法的角度看,健坤物业近三年盈利情况列表如下:

项 目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	前三年平均值
营业收入(元)	12,072,000.00	12,072,000.00	12,072,000.00	12,072,000.00
净利润(元)	3,756,511.99	3,839,558.91	4,299,578.08	3,965,516.33
所有者权益(元)	135,981,467.48	139,821,026.39	144,120,604.47	139,974,366.31
净资产收益率	2.76%	2.75%	2.98%	2.83%

证券代码:002073 证券简称:软控股份 公告编号:2015-028

软控股份有限公司 关于对深圳证券交易所年报问询函的回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负法律责任。

软控股份有限公司(以下简称“公司”)于2015年6月2日收到深圳证券交易所《关于对软控股份有限公司2014年年报的问询函》(中小板年报问询函[2015]第200号)(以下简称“问询函”),公司董事会高度重视,结合公司实际经营情况,对问询函相关事项进行了认真分析和梳理,现将回复内容公告如下:

事项一:2014年,你公司经营活动产生的现金流量净额为-2.89亿元,主要为购买商品、接受劳务支付的金额为18.74亿元,同比增加77%,请你公司结合应付账款、预付账款的变动情况,详细说明本期购买商品、接受劳务支付的现金同比增长的原因。

原因分析:2014年,公司经营活动现金流量净额为负,主要是由于报告期内成本付现率(购买商品、接受劳务支付的现金/营业成本)有了大幅的增加,因此导致经营活动现金流量净额为负,具体情况分析如下:

第一,合并报表范围变化导致付款增加。为顺应世界轮胎产业发展趋势,适应未来轮胎与橡胶产业的发展要求,公司在橡胶材料领域进行探讨和规划布局,2014年4月23日,公司第五届董事会第七次会议审议通过了《关于收购埃朗斯利思100%股权的议案》,公司以34,650万元收购埃朗斯利思新材料有限公司(以下简称“埃朗斯利思”)100%股权,收购完成后,埃朗斯利思自2014年4月纳入合并范围,报告期内埃朗斯利思购买商品、接受劳务支付现支出为40,594.88万元,导致公司经营性的现支出增大。

第二,2014年,随着世界经济形势不断调整,国际汽车轮胎行业也逐步复苏,轮胎产品市场需求态势上升,公司主营业务稳定,生产订单增加,产销规模不断扩大,相应的原材料采购增加,付款增加。

第三,公司与供应商付款账期的变化导致了公司在2014年购买商品接受劳务支付现支出增大,自2013年下半年开始,公司争取到供应商更长的账期,导致原材料采购付款及票据到期解付在14年支付,经营性的现支出增加。

事项二:报告期内,公司经营活动借款余额为13.17亿元,同比增加1467%,流动比率和速动比率分别为1.27、0.93,同比分别减少0.93、0.71,请你公司详细说明流动比率下降、速动比率下降的原因。

原因分析:近年来,公司流动比率、速动比率一直保持在较高水平且较为稳定,公司短期负债清偿能力较强,2014年,公司短期借款余额较大,主要因为公司发行的9亿元公司债券(2014款债)在当年债券持有人行使第3年末投资者回售权,公司债务结构发生变化,由应付债券等长期债务融资转为银行贷款,非公开定向债务融资工具等为主的短期融资方式,使公司2014年末流动比率和速动比率均有所下降。

近三年公司流动比率及速动比率情况表

项目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.27	2.20	2.32
速动比率	0.77	1.44	1.53

证券代码:002306 证券简称:ST云网 公告编号:2015-134

中科云网科技集团股份有限公司 关于公司银行账户解冻暨相关诉讼进展情况的公告

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

近日,湖北省鄂州市中级人民法院