（上接B15版）

从上表可知，福星惠誉能页债权2015年9月30日，有登记债务合计5,172,656.14万元，其中短期债务合计5,172.56万元，长期债务5,167,483.58万元，这也与福星惠誉短期债务比较小、长期债务占比较大、这也与福星惠誉短期项目的周期相符，与建设高峰期相匹配，报告2015年、2016年度福星惠誉资金流入量大于流出量，因此，公司也时时采取合适的融资手段，筹资活动与投资活动开发节奏较为匹配。

（二）应付款项期限结构分析

截至2014年12月31日，福星惠誉应付款项期限结构情况如下：

单位：万元

项目	短期款项		一年内到期长期应付款		一年内到期长期借款		长期应付款		长期借款		应付债券		合计
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	
1年以内	48,584.86	100.00%	231,435.27	100.00%	232,000.00	100.00%	-	-	-	-	-	-	492,020.13
1-2年	-	-	-	-	-	-	56,480.13	19.13%	130,175.00	39.86%	-	-	186,655.13
2-3年	-	-	-	-	-	-	24,603.30	8.33%	111,436.16	34.12%	-	-	136,041.54
3-4年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-	214,123.25	72.53%	85,000.00	26.02%	-	-	299,123.25
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	48,584.86	100.00%	231,435.27	100.00%	232,000.00	100.00%	295,206.76	100.00%	326,611.16	100.00%	-	-	1,113,840.05

截至2015年9月30日，福星惠誉应付款项期限结构情况如下：

单位：万元

项目	短期款项		一年内到期长期应付款		一年内到期长期借款		长期应付款		长期借款		应付债券		合计
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	
1年以内	73,508.72	100.00%	129,091.32	100.00%	60,531.83	100.00%	-	-	-	-	-	-	263,931.87
1-2年	-	-	-	-	-	-	231,266.05	38.93%	302,734.15	53.76%	-	-	534,000.20
2-3年	-	-	-	-	-	-	62,850.31	10.58%	103,557.63	18.39%	151,491.11	100.00%	317,899.05
3-4年	-	-	-	-	-	-	10,000.00	1.68%	145,590.99	25.85%	-	-	155,590.99
4-5年	-	-	-	-	-	-	290,000.00	48.81%	11,274.00	2.00%	-	-	301,274.00
5年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	73,508.72	100.00%	129,091.32	100.00%	60,531.83	100.00%	594,006.36	100.00%	563,156.77	100.00%	151,491.11	100.00%	1,572,656.11

以债务期限结构比较来看2015年9月30日，公司一年以内到期的有息债务为263,931.87万元，占有息债务总余额的比例为16.78%，短期债务占比不到公司总债务的一半，因此，公司一年以内到期的有息债务主要为长期债务，以满足长期资产投资的需求。

发行人本次发行规模较大，期限为不超过5年（含5年），预计2016年12月到期，且到期一次还本付息，2016年4月和2015年12月，公司投资较高福星股份分别公开发行公司债券16亿元和6亿元，期限为5年，分别于2019年4月和2020年12月到期，用于补充福星惠誉市场广主营业务运营资金，导致发行人长期应付款和借款余额2015年9月末，公司发行非公开公司债券16亿元，期限为5年，于2016年9月到期，因此，若债券存续期内公司项目开发、销售进度放缓，同时市场资金紧张，融资成本不断抬升，对才本期债券的偿付产生重大不利影响，从而使得发行人面临一定的集中兑付风险。

（三）有息债务到保证债的结构分析

截至2014年12月31日，公司有息债务到保证债的构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
抵押融资	215,723.02	19.37%
质押融资	276,475.00	24.82%
保证融资	621,642.05	55.81%
信用融资	-	-
合计	1,113,840.05	100.00%

截至2015年9月30日，公司有息债务到保证债的构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
抵押融资	73,299.83	4.66%
质押融资	363,975.44	23.14%
保证融资	1,135,380.84	72.20%
信用融资	-	-
合计	1,572,656.11	100.00%

（四）发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次公司债券发行完成后，将引起公司资产和负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为2015年9月30日；

2、假设本次债券募集资金净额为24亿元，即不考虑债券过摊销所产生的相关费用且全部发行；

3、假设发行后募集资金按照发行计划实施，期限分别为2年期、3年期、5年期，金额40,000万元有息负债，剩余40,000万元用于补充公司营运资金；

4、假设公司债券于2015年9月30日完成发行；

5、假设财务数据基准日与本次公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本次债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2015/9/30（原报表）	2015/9/30（模拟报表）	模拟变动率
流动资产	2,651,378.48	2,651,378.48	40,000.00
非流动资产	515,276.59	501,561.07	0
资产总计	3,166,655.38	3,206,755.38	40,000.00
流动负债	1,052,929.00	1,052,929.00	-160,000.00
非流动负债	1,377,398.04	1,377,398.04	200,000.00
负债总计	2,430,327.05	2,430,327.05	40,000.00
资产负债率(%)	76.75	77.04	0.29
流动比率(倍)	2.52	3.01	0.50

从上表可以看出，本期债券发行后，公司的流动比率有所提高，流动负债占总负债比率由43.32%下降至36.18%，公司的短期偿债压力减小，短期偿债能力有所提升。

本期债券发行后，公司的资产负债率由76.75%提高至77.04%，资产负债率小幅度提高，但因处于一个相对合理的资产负债水平。

三、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，公司无其他资产负债表日后事项。

（二）承诺及或有事项

截至本募集说明书签署日，公司无其他资产负债表日后事项。

（三）担保事项

已发行担保关于对本报表中确认的资本			
		期末数	期初数
土地成本		510,714.10	640,351.76

2、或有事项

本公司之子公司授按地产经营模式为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2015年9月30日，担保累计余额为260,000.07万元，上述担保为阶段性担保，因以商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房抵押权证交付银行之日止。因商不发生由于担保连带责任而发生损失之情形，因担保事项将不会公福星惠誉的财务状况造成重大影响。

截至2015年9月30日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

（三）其他重要事项

1、关联方资产重组

公司因名福星股份2015年4月13日召开第八届第十二次董事会、2015年4月30日召开的2015年第一次临时股东大会审议，通过了《关于公资子公司收购福星银湖投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》，《关于公资子公司以现金方式收购关联方持有的福星惠誉100%股权，同日转让给关联方》，发行人收购福星惠誉的行为已经于2015年4月13日，公司召开第八届第十二次董事会，2015年4月30日，公司召开2015年第一次临时股东大会，通过了《关于公资子公司以现金方式收购关联方持有的福星惠誉100%股权，同日转让给关联方》，2015年5月31，福星惠誉完成相应工商变更登记，并由武汉市东湖高新技术开发区市场监督管理局核发了新的注册号为420112000139990的营业执照。

（1）本次交易的定价依据

本次交易相对价是以具有证券期货相关业务评估资格的湖北众联资产评估有限公司评估，以2015年3月31日为基准日，出具了《福星惠誉房地产有限公司拟收购股权所涉及的福星银湖投资有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》（鄂众联评报字[2015]第1055号），评估结论如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	0.03	0.03	-	-
2	非流动资产	36,014.92	70,660.91	34,645.99	96.20
3	其中：长期股权投资	36,014.92	70,660.91	34,645.99	96.20
4	固定资产	-	-	-	-
5	在建工程	-	-	-	-
6	无形资产	-	-	-	-
7	长期待摊费用	-	-	-	-
8	递延所得税资产	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	资产总计	36,014.95	70,660.94	34,645.99	96.20
11	流动负债	10,000.81	10,000.81	-	-
12	负债总计	10,000.81	10,000.81	-	-
13	净资产(所有者权益)	26,015.14	60,661.13	34,645.99	133.23

福湖投资在金额权益价值在评估基准日2015年3月31日的所表现的市场价值为，总资产评估值为60,660.94万元，增值34,645.99万元，增值率96.20%；总负债评估值10,000.81万元，无增减值；股东全部权益（净资产）评估值为60,661.13万元，增值34,645.99万元，增值率133.23%。

评估增值主要是由于福湖投资持土地的平均成本相对较低，近年来随着项目所在各地区房地产市场的稳步增长，房地产开发项目存在一定增值，该增值来源在账面价值中体现，评估后福湖投资净资产存在增值。

交易双方以上述评估结价作为基准，并结合市场行情，经双方协商确定本次股权价格为60,000万元。

（2）股权转让款支付方式及支付进度安排

纯现金的，根据《股权转让协议》约定，本次转让的标的为福星惠誉持有的福湖投资100%股权，股权转让价款，本次股权转让价款为60,000万元。

1）3日内支付总价款的30%；

第一期支付：受让方于本协议生效后3个工作日内向出让方支付30,000万元。

第二期支付：下列条件全部成就之日起5个月内，受让方向出让方支付30,000万元。

①成交标公司之股东出出让方变更变更让方的工商变更登记；

②标公司对民间借贷类资料的相关文件进行全部完成。

福湖投资公司进需要向广生的担保按如下期间处理，福湖投资在过渡期间广生的担保，福星惠誉应当在交割日前，将福星惠誉变更为承担。

（4）业绩承诺及补偿安排

根据福星惠誉与福星惠誉签署的《利润补偿协议》，福星惠誉对福湖投资的业绩承诺如下：

1）业绩承诺

福湖投资2015年1月1日至2017年12月31日实际实现累计净利润合计不低于40,000万元。福星惠誉承诺，利润承诺期间福湖投资净利润数不低于所承诺对应的同期的累计净利润数。

2）补偿期满后，根据专项审核报告的确定

经交易各方一致确认，补偿期满基准日为2017年12月31日，福星惠誉在利润承诺期间应聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所进行年度审计，在补偿期满基准日后由该会计师事务所对福湖投资利润承诺期间实际实现累计净利润情况进行单独核查，并在2018年4月30日前对此向甲方提供专项审核报告及减值测试报告。

3）利润承诺期

福湖投资利润承诺期间为2015年1月1日至2017年12月31日。

4）利润补偿方式

根据合计净售价多出具的专项审核报告，如果利润承诺期间福湖投资实现的累计净利润数小于所承诺对应的同期累计净利润数，则福星惠誉有权要求福星惠诺补偿净利润差。

关于补偿金额=利润承诺期间承诺累计净利润数－利润承诺期间实际累计净利润数。

如交付价格金额为现金，则福星惠诺不需支付补偿，超过承诺不需支付补偿，超过承诺不予以返还。

5）资产减损测试

在利润承诺期间届满时，福星惠诺聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的资产进行减损测试，如期末标的资产减值额>已补偿现金总额，则福星惠诺应进行资产减损补偿，资产减损补偿以现金方式支付。

资产减损补偿金额按如下公式计算确定：

资产减损补偿额=期末标的资产减损额－已补偿现金金额。

因此“标的资产期末减损额”为标的资产的交易价格减去期末标的资产的评估值并扣除承诺期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

6）补偿不到部分

如福湖投资在利润承诺期间的实际累计净利润数小于承诺净利润数，福星惠诺应在福湖投资年度专项审核报告披露后的10日内召开董事会，提出实施现金补偿的要求。

2、福湖投资及其子公司近三年内的经营情况如下：

（1）武汉福湖科技发展有限公司是受到的行政处罚

2012年10月26日，武汉市东西湖区建设局以其《武汉市东西湖区建设行政处罚决定书》（东建（市场）行决字[2012]第217号），武汉福湖科技发展有限公司建设的智能门业加工基地办公研发楼，18#、28#厂房项目工程，因未办理施工许可证擅自施工违反了《中华人民共和国建筑法》第七条规定，决定责令停止施工，限期11月14日前改正，并处工程合同价款1%的罚款，即人民币130.77元。

武汉福湖科技发展有限公司它缴纳相关罚款，并在2012年11月办理了编号为420112201209110148和420112201209110149的建筑工程施工许可证。

2015年4月11日，武汉福湖科技发展有限公司因未取得建设工程规划许可证的情况，武汉市东西湖区住房保障和房管管理局对公司进行处罚，决定责令公司或没收非法所得，并处工程合同价款1%的罚款，即人民币130.77元。

（2）福星惠誉能页债权

2012年6月19日，荆州市国土资源局《处罚决定书》，荆州福湖中小企业城土地闲置用途为工业用途，在有权机关尚未受理完成土地用途之前，惠荆荆州福湖科技有限公司在中小企业3D区修建商住区。其行为违反土地管理法，属于改变土地用途的行为，《处罚决定书》处罚如下：责令限期改正；对改变用途的土地20,061.82平方米处以每平米30元罚款，共计602,997万元。

荆州福湖科技有限公司于2015年4月21日缴纳了62,997万元罚款，撤销武湖职字[2012]第1号决定书，因土地出让收益有重要影响于财政，但荆州福湖科技发展有限公司目前已经恒通程序重新取得该土地使用权及地上建筑物，现土地用途为商住用地，用于开发商住项目福湖时代小区。

2015年4月27日，荆州福湖有限公司取得荆州市城乡规划局《证明》，证明荆州福湖科技公司以来没有发现重大违反城乡规划方面的法律法规的情况。

2）荆州福湖中小企业城B区工程项目

2015年2月25日，荆州市房产管理局出具《行政处罚听证告知书》，给出荆州福湖科技有限公司于2010年4月在福湖荆州中小企业城内A、B、C区修建了4栋超生活配套房，建筑面积为24,239.92平方米，其中住宅400㎡，商铺640㎡，在未办理《商品房预售许可证》的情况下对外销售，行为违反《房地产管理法》，对荆州福湖科技有限公司作出罚款并没收违法所得，并处22.24万元罚款。

荆州福湖科技有限公司于2010年11月缴纳了22.24万元罚款，2010年12月10日由荆州市政府组织召开并主持会会，会议决定到期10日内缴纳罚款，逾4日缴纳罚款不得不公产定价一次性缴纳罚款，即人民币22.24万元罚款。

荆州福湖科技有限公司在规定期限内缴纳了罚款，2015年3月25日，监利县住房和城乡建设局出具《证明》，证明监利福湖地产有限公司自设立之日起无重大违反国家关于房屋管理、住房建设方面及住房销售的法律、法规的情形，未受到该局的重大行政处罚。

报告期内，发行人福星惠誉及其附属企业不存在因违反法律法规而受到行政处罚的情形。发行人于2015年4月收购湖北联100%股权，上述处罚均为福湖投资及其子公司在收购前受到的行政处罚，上述处罚已执行完毕，相关罚款均已缴纳，故没有机关已出具有关文件，证明该等处罚不构成重大处罚，根据《管理办法》《公开发行公司债券项目承接负面清单指引》，上述行政处罚不构成本次公开发行的实质性法律障碍。福星惠誉收购湖北联股权，经统一少数股东收购湖北联股权，股东之间意见不一致，股东之间存在纠纷，福湖公司各方不存在重大纠纷。

六、资产权利限制情况分析

截至2015年9月30日，公司的受限资产主要为货币资金、存货（或开发成本）、股权等，共计35,084.79万元，占2015年9月30日资产总额的11.18%，具体情况如下：

项目	受限原因
	金额（万元）
货币资金	81,963.79	用于证券证金、保证押金证金、按揭担保保证金
存货	253,123.00	抵押借款
投资性房地产	16,000.00	抵押借款
合计	353,086.79	

第七节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金拟投资项目计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会第六届第十五次会议决议通过，同意公司唯一发行福星股份拟申，公司申请向百合投资资公开发行人民币24亿元的公司债券。

本次发行公司债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于10,000万元偿还公司部分有息负债，其余部分资金用于补充公司流动资金，调优公司经营资本，改善公司资金状况。

公司暂定使用募集资金偿还部分有息负债合计10,000万元，本次发行，在公司债券项目承接负面清单指引，上述行政处罚不构成本次公开发行的实质性法律障碍。福星惠誉收购湖北联股权，经统一少数股东收购湖北联股权，股东之间意见不一致，股东之间存在纠纷，福湖公司各方不存在重大纠纷。

对于本募集资金的监管安排，公司将按照监管部门的要求对募集资金进行专项管理，与中国民生银行股份有限公司武汉分行签订《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，账户相关信息请参见募集说明书“第一节发行概况”之“引、本期债券发行的有关机构”。

发行人承诺：

（1）公司在按规定开立募集资金专项存款账户，并在募集资金到位后一个月内与保荐人、商业银行签订募集资金专项存款三方监管协议；

（2）在所有募集资金到位后一个月内，公司将在募集资金到位后一个月内，公司将在募集资金到位后一个月内，公司将在