

福建中福实业股份有限公司

收购资产公告

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

一、交易概述

公司于 2011 年 1 月 19 日召开第六届董事会 2011 年第一次会议,会议以 5 票同意,0 票反对,0 票弃权的结果审议通过《收购上海福人仓储有限公司 55% 股权及上海福音物流有限公司 55% 股权的议案》。上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司主要从事木材仓储租赁、物流服务,共同经营建设上海福人国际木材交易中心。

本次交易出让方为自然人谢艺仁、吴文宪、周逊球,本次出让上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司股权比例均分别为 24.46%、15.98%、14.56%。本次交易以上海福人仓储有限公司的净资产评估值(15,682.26 万元)为基础并根据对应的股权比例确定为 3,836.34 万元、2,506.03 万元及 2,282.88 万元;以上海福音物流有限公司的净资产评估值(11,131.84 万元)为基础并根据对应的股权比例确定为 2,723.17 万元、1,778.87 万元及 1,620.46 万元。

本次交易不构成关联交易,不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本公司已于 2011 年 1 月 19 日与谢艺仁、周逊球、吴文宪签署了有关本次交易的股权转让协议。

本次交易不需要经股东大会或其他有权部门批准。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方为 3 名自然人:谢艺仁、周逊球、吴文宪。本次交易之前,谢艺仁、周逊球、吴文宪分别持有上海福人仓储有限公司 27.77%、15.98%、14.56% 的股权,分别持有上海福音物流有限公司 27.77%、15.98%、14.56% 的股权。

该三名自然人与本公司及本公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，不存在其他可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1. 标的公司概况

本次收购标的为上海福人仓储有限公司55%股权及上海福音物流有限公司55%股权。

(1) 上海福人仓储有限公司

注册号：310113000486259

住所：上海市宝山区蕴川路 1800 号

法定代表人：谢艺仁

注册资本：人民币 1000 万元

成立日期：2003 年 5 月 19 日

主营业务：木材仓储租赁服务

股权结构：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	谢艺仁	277.7190	27.77%
2	吴文宪	159.8000	15.98%
3	周逊球	145.5710	14.56%
4	陈琳	60.6810	6.07%
5	郭柳	57.1080	5.71%
6	林允熙	47.0970	4.71%
7	刘尧敏	44.1000	4.41%
8	陈跃住	40.0470	4.00%
9	马丽华	37.6000	3.76%
10	袁丽眉	27.6850	2.77%
11	徐建峰	23.5000	2.35%
12	顾鸿奎	20.0000	2.00%
13	孔昭法	15.3230	1.53%
14	张曙贤	14.6880	1.47%

15	王建国	10.2810	1.03%
16	吴兴荣	9.4000	0.94%
17	万由庆	4.7000	0.47%
18	徐恒盛	4.7000	0.47%
合 计		1000	100%

(2) 上海福音物流有限公司

注册号：310113000621827

住所：宝山区蕴川路 1800 号

法定代表人：谢艺仁

注册资本：人民币 50 万元

成立日期：2005 年 6 月 14 日

主营业务：木材物流配送服务

股权结构：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	谢艺仁	13.8859	27.77%
2	吴文宪	7.9900	15.98%
3	周逊球	7.2786	14.56%
4	陈琳	3.0341	6.07%
5	郭柳	2.8554	5.71%
6	林允熙	2.3549	4.71%
7	刘尧敏	2.2050	4.41%
8	陈跃住	2.0024	4.00%
9	马丽华	1.8800	3.76%
10	袁丽眉	1.3842	2.77%
11	徐建峰	1.1750	2.35%
12	顾鸿奎	1.0000	2.00%
13	孔昭法	0.7661	1.53%
14	张曙贤	0.7344	1.47%
15	王建国	0.5140	1.03%
16	吴兴荣	0.4700	0.94%
17	万由庆	0.2350	0.47%

18	徐恒盛	0.2350	0.47%
合计		50	100%

本次交易涉及的上述2家标的公司股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及标的公司的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

本次交易具有有优先受让权的其他股东已放弃优先受让权。

2、主业经营与行业地位

上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司主要从事木材仓储租赁、物流服务，共同经营建设位于上海市宝山区蕴川路 1800 号（临近地铁一号线友谊西路站）的国际木材交易中心。经过多年经营发展，该木材交易中心已成为国内极具影响力的木皮、地板坯料、进口木方、名贵木材的专业批发集散地，汇聚世界 100 多个国家，300 多种名贵木材，是华东地区家具厂、地板厂、木门木线厂、装饰装潢公司等原材料供应链的重要组成部分，交易产品辐射全国，为我国最大的木材交易场所之一。

3、财务状况

根据具有执行证券期货相关业务资格利安达会计师事务所出具的利安达审字[2011]第 B-1001 号审计报告（标准无保留意见），上海福人仓储有限公司截至 2009 年 12 月 31 日及 2010 年 12 月 31 日的资产总额分别为 5,426.86 万元及 6,583.30 万元，负债总额分别为 2,861.75 万元及 3,458.01 万元，应收款项总额分别为 102.63 万元及 385.18 万元，净资产分别为 2,544.57 万元及 3,104.17 万元；公司 2009 年及 2010 年营业收入分别为 1,660.91 万元及 2023.40 万元、营业利润分别为 714.71 万元及 741.20 万元、净利润分别为 700.66 万元及 690.18 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 1,165.07 万元及 742.75 万元。

根据利安达会计师事务所出具的利安达审字[2011]第 B-1002 号审计报告（标准无保留意见），上海福音物流有限公司截至 2009 年 12 月 31 日及 2010 年 12 月 31 日的资产总额分别为 2,215.04 万元及 2,658.65 万元，负债总额分别为 683.88 万元及 648.99 万元，应收款项总额分别为 1,396.62 万元及 2,267.26 万元，净资产分别为 1,531.16 万元及 2,009.66 万元；公司 2009 年及 2010 年营业收入分别为 1,412.51 万元及 1,567.74 万元、营业利润分别为 828.95 万元及 983.11 万元、净利润分别为 803.46 万元及 948.50 万元，经营活动产生的现金

流量净额分别为 878.64 万元及-407.14 万元。

根据上海福人仓储有限公司和上海福音物流有限公司共同与中国民生银行股份有限公司上海分行之间的合作协议,上海福人仓储有限公司和上海福音物流有限公司共同为上海市宝山区蕴川路 1800 号国际木材交易中心内商户向民生银行申请 8,000 万元额度的融资借款提供担保,商户以其拥有的存放于木材交易中心仓库内的木材提供反担保。截止 2010 年 12 月 31 日,上述担保余额为 5,850 万元。

4、资产评估情况

根据具有执行证券期货相关业务资格的福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字(2011)第 3002 号评估报告,上海福人仓储有限公司资产评估整体采用成本加和法,净资产评估值为人民币 15,682.26 万元(评估基准日为 2010 年 12 月 31 日)。资产评估汇总表如下:

单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,161.50	1,165.31	3.81	0.33
2	非流动资产	5,466.86	17,973.23	12,506.37	228.77
3	其中:可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,076.00	1,015.88	-60.12	-5.59
7	投资性房地产				
8	固定资产	3,954.43	5,764.84	1,810.41	45.78
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产		10,756.08	10,756.08	
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	436.43	436.43		
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	6,628.36	19,138.54	12,510.18	188.74
21	流动负债	3,406.28	3,406.28		
22	非流动负债	50.00	50.00		
23	负债合计	3,456.28	3,456.28		
24	净资产(所有者权益)	3,172.08	15,682.26	12,510.18	394.38

根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字（2011）第 3003 号评估报告，上海福音物流有限公司资产评估整体采用成本加和法，净资产评估值为人民币 11,131.84 万元（评估基准日为 2010 年 12 月 31 日）。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,501.81	2,506.04	4.23	0.17
2	非流动资产	156.84	9,274.79	9,117.95	5,813.54
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	156.84	124.18	-32.66	-20.82
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产		9,150.61	9,150.61	
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	2,658.65	11,780.83	9,122.18	343.11
21	流动负债	640.89	640.89		
22	非流动负债	8.10	8.10		
23	负债合计	648.99	648.99		
24	净资产（所有者权益）	2,009.66	11,131.84	9,122.18	453.92

根据资产评估报告，上海福人仓储有限公司和上海福音物流有限公司两家公司资产评估增值部分主要为无形资产（合同权益）增值。上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司经营建设的木材交易中心客户租赁情况稳定，预期收益明显。合同承租期内的固定装卸费由上海福音物流有限公司收取。因此两家公司均存在合同权益。

有关合同权益的评估说明如下：

1. 评估方法的说明：由于合同权益主要基于未来收益带来的经济效益，因此

在对上海福人仓储有限公司和上海福音物流有限公司两家公司资产评估整体采用成本加和法的基础上对无形资产（合同权益）的评估选用收益法是合理的。

所谓收益法，是由于估价对象具有收益或潜在的收益性，可运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折算到估价时点的价值，求其之和得出估价对象价值。基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n A_i / (1+R_i)^n$$

式中：

V—在估价时点的收益价格，通常称为现值；

A—未来净收益，其中 A_i 为相对于估价时点而言的未来第 i 期年净收益；

R—资本化率（报酬率），其中 R_i 为相对于估价时点而言的未来第 i 期的报酬率；

n—收益期限，是从估价时点算起的未来可获取收益的时间，通常称为收益年限。

2. 评估参数的说明：

2.1 收益期限的确定：

收益期限主要根据上海福人仓储有限公司与上海西街实业有限公司签订的租赁合同确定，分别截止至 2027 年 12 月 30 日和 2033 年 3 月 31 日。

2.2 年净收益的说明：

年净收益主要考虑每年的租金（固定装卸费）净收入减去出租年运营费用及相关税费。

估价对象作为新兴专业木材市场，目前处于增长期，租约每年一签，经估价对象所处地段可替代性物业租金情况的调查，及上海市类似专业市场调查，对租金现状和发展趋势做出分析，结合估价对象的具体区位、实体状况，确定估价对象现有租金（固定装卸费）合理，较为符合当前市场客观实际，在假设未来社会政治稳定、经济发展平稳的基础上，根据估价对象的实际情况综合考虑市场成长、成熟期租金水平变化，确定各年租金（固定装卸费），并预计其年租金（固定装卸费）损失。

出租年运营费用及相关税费主要包括年租地费用、管理费、建筑物专有部分维修费、房屋保险费、建筑物年折旧费、营业税及附加、所得税等。

未来净收益如下：

A 地块租金年净收益

年份	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年12.30
年净收益	145.23	158.78	173.00	184.82	200.50	216.98	231.00	249.17	268.22	276.81	289.18	301.92	311.44	324.97	338.89	349.46	364.22

A 地块固定装卸费年净收益:

年份	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年12.30
年净收益	189.69	194.68	204.39	214.62	225.34	236.61	248.45	260.87	273.92	282.13	290.60	299.32	323.31	332.56	342.08	359.40	373.88

B 地块租金年净收益:

年份	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
年净收益	461.84	492.66	525.09	559.12	594.81	632.34	671.75	713.07	756.52	783.87	812.02	841.04	870.91	901.69

年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年3.31
年净收益	933.41	966.05	999.70	1034.36	1070.02	1106.79	1106.79	1106.73	156.44

B 地块固定装卸费年净收益:

年份	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
年净收益	275	318	349	384	422	465	512	563	620	681	702	722	744	767

年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年3.31
年净收益	789	813	838	863	888	916	916	916	226

2.3 资本化率的确定

资本化率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率是指资产在正常经济环境的条件下的最低获利水平，即安全利率。在一般情况下，取决于会经济某一发展阶段的资金机会成本，一般以政府发行的国债利率等作为参照依据。

风险报酬率则考虑目前上海市宝山区蕴川路 1800 号国际木材交易中心已具备一定规模，商户稳定而且长期向好，作为出租及管理者的上海福人仓储有限公司及装卸服务的提供者的上海福音物流有限公司所面临的经营风险较小。

经计算，资本化率（折现率）取值 7%。

四、收购协议的主要内容

1. 成交金额

(1) 关于收购上海福人仓储有限公司55%股权

成交总金额8,625.24万元，其中：收购谢艺仁持有的24.46%股权的成交金额为3,836.34万元；收购吴文宪持有的15.98%股权的成交金额为2,506.03万元；收购周逊球持有的14.56%股权的成交金额为2,282.88万元。

(2) 关于收购上海福音物流有限公司55%股权

成交总金额6,122.51万元，其中：收购谢艺仁持有的24.46%股权的成交金额为2,723.17万元；收购吴文宪持有的15.98%股权的成交金额为1,778.87万元；收购周逊球持有的14.56%股权的成交金额为1,620.46万元。

2、支付方式：现金交易、分期付款

(1) 关于收购上海福人仓储有限公司55%股权

收购谢艺仁持有的24.46%股权首期付款为1,145万元，余款在协议签署后6个月内支付；收购吴文宪持有15.98%股权首期付款为784万元，余款在协议签署后6个月内支付；收购周逊球持有的14.56%股权首期付款为681万元，余款在协议签署后6个月内支付。

(2) 关于收购上海福音物流有限公司55%股权

收购谢艺仁持有的24.46%股权首期付款为812万元，余款在协议签署后6个月内支付；收购吴文宪持有15.98%股权首期付款为531万元，余款在协议签署后6

个月内支付；收购周逊球持有的14.56%股权首期付款为483万元，余款在协议签署后6个月内支付。

3、协议的生效条件及生效时间：协议签署（2010年1月19日）后即生效。

4. 交易定价依据

本次收购以资产评估为依据进行定价。根据具有执行证券期货相关业务资格的评估机构出具的评估报告，上海福人仓储有限公司资产评估采用成本加和法，净资产评估值为人民币 15,682.26 万元；上海福音物流有限公司资产评估采用成本加和法，净资产评估值为人民币 11,131.84 万元。

上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司从事木材仓储租赁、物流服务的行业特性引致净资产与评估值差异较大。公司董事会认为，本次收购定价方式合理。

5. 收购资金来源：自有资金+并购贷款等方式。

6. 交易标的交付和过户时间：交易双方同意，在交易首付款支付之后，尽快办理工商变更登记手续。

7、过渡期安排：

谢艺仁、吴文宪、周逊球同意，自2011年1月1日起，其原所拥有的上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司权益全部转为本公司拥有。

五、收购目的及对本公司的影响

第一，获取华东地区最大的木材交易平台，完善现有产业链，使公司发展成为全国性林业上市公司。

中福实业主要从事造林、营林、林产品加工与销售，收购上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司，将建立起“种苗培育-林业资源培育-林产品生产-木材交易”的林业产业发展链条，公司原有产业机构将得到延伸与完善，中福实业也将走出福建，成为一家全国性上市公司。

第二，获取木材交易信息平台，为公司向海外拓展林业资源创造条件。

收购上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司，将使公司能及时掌握国内外木材供需信息、价格变动信息，掌握国外林业资源状况，为公司后阶段可能进行的海外林木资源并购创造条件。

第三，在短时期内增强公司盈利能力。

上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司提供木材交易配套服务已有多多年，管理经验丰富，经营业绩良好，交易场所入驻客户数不断提升，董事会认为，本次交易完成后，通过加强与完善经营管理，并通过上市公司的大力支持，收购后未来三年内，该两家公司合计平均每年至少可实现 3000 万元以上的净利润，并可呈现持续稳定势头。

本次股权转让的出让方谢艺仁、周逊球、吴文宪已向本公司承诺：上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司 2011、2012、2013 年度每年实现经审计的净利润不低于 2800 万元、3000 万元、3200 万元，如果每年实现净利润低于上述数额，将用现金对该两家公司进行补足。

谢艺仁、周逊球、吴文宪同时承诺：将上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司股权转让给中福实业后，现在没有、未来也不会上海及上海周边地区从事与上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司具有竞争性的同类型业务。

六、涉及收购、出售资产的其他安排

1、本次收购不涉及人员安置等情况，交易完成后不会产生关联交易，不会与关联人产生同业竞争，收购完成后可以根据公司各种内控制度做到与本公司控股股东及其关联人在人员、资产、财务上分开。

2、本次收购完成后，将维持上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司原有经营管理层的稳定。

七、其他

本公司正与上海福人仓储有限公司及上海福音物流有限公司除谢艺仁、周逊球、吴文宪之外的其他股东接触，有可能在 3 个月内决定收购更多股权（或为该两家公司的全部股权）。如有进展，本公司将及时进行公告。

八、备查文件

1. 董事会决议。

2. 股权转让协议。
3. 审计报告。
4. 评估报告。
5. 相关承诺。

特此公告。

福建中福实业股份有限公司

董 事 会

二〇一一年一月十九日