

股票代码：000926

股票简称：福星股份

编号：2016-100

债券代码：112220

债券简称：14 福星 01

债券代码：112235

债券简称：15 福星 01

## 湖北福星科技股份有限公司 关于签订美国项目合作协议的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 一、协议概述

湖北福星科技股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）全资子公司福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）之全资子公司福星惠誉（美国）股份有限公司 Starryland USA Corp（以下简称“福星惠誉美国股份”）之全资子公司 Starryland 70 Rainey Street LLC（以下简称“福星惠誉美国公司”）于近日与项目方 Freemont Sponsor LLC（以下简称“合作方”）签订了《项目合作协议》，拟共同出资成立合资公司 70 Rainey Street JV LLC（以下简称“合资公司”），该合资公司是一家于 2016 年 9 月 13 日在美国特拉华州多佛市注册的有限责任公司，经营范围为法律允许从事的所有经营活动（即包括房地产投资开发）。福星惠誉美国公司出资 2,876.50 万美元，拥有合资公司 66.67% 的股权，合作方出资 1,438.20 万美元，拥有合资公司 33.33% 的股权。双方拟以合资公司名义合作开发位于美国德克萨斯州奥斯丁市中心雷尼大街 70 号的一栋 34 层住宅商务混用大楼（以下简称“项目”），项目占地 0.57 英亩（折算为 3.46 亩），位于奥斯丁市中心东区，科罗拉多河畔，邻近奥斯丁墨西哥美国文化中心，风景优美，地理位置优越。该项目建成后将成为一栋 34 层的高端可售公寓，建筑面积约 550,000 平方呎（折算为 51,097 平方米），包括 173 个公寓单位，空中花园、健身房和游泳池，362 个车位，以及约 7,720 平方呎（折算为 717 平方米）的底商，可供销售面积约 245,245 平方呎（折算为 22,784 平方米），目前项目已完成桩基施工。

### 二、协议双方情况介绍

#### 1、福星惠誉美国公司（Starryland 70 Rainey Street LLC）

类型：有限责任公司

成立日期：2016 年 9 月 13 日

注册地：特拉华州

经营范围：法律允许从事的所有经营活动（即包括房地产投资开发）

股东情况：福星惠誉美国为公司下属全资子公司，公司持股 100%股权。

## 2、合作方（FREMONT SPONSOR LLC）

类型：有限责任公司

成立日期：2016 年 9 月 13 日

注册地：特拉华州

经营范围：法律允许从事的所有经营活动（包括房地产投资开发）

合作方母公司为：Fremont Holdings LLC

合作方母公司 Fremont Holdings LLC 的股东情况：Carter F. Sackman、Alan Sackman、Allyson Nick、Carter Sackman Jr.、Allyson Nick 等 11 位自然人股东。其中，第一大股东 Carter F. Sackman 持有 20%股权。

合作方的总公司 Sackman 是一个在纽约的犹太人家族企业，在美国有 45 年的开发经验，信用良好。公司主营业务为改建曼哈顿西区的历史红墙建筑。

## 3、关联关系说明

合作方与公司及公司前十名股东均不存在关联关系，也不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

## 三、 协议的主要内容

1、合资公司设立投资决策委员会，双方各委派二名成员，共同决定项目开发期间遇到的任何“重大决议”事项，福星惠誉美国公司对任何“重大决议”事项拥有一票否决权。

2、截至目前为止，该项目已投资约2,000万美元，主要用于标的收购，建筑、工程设计，市政水管改道，和电线下埋，以及完成施工的较深的混凝土桩墩基础。

3、项目管理团队包括项目发起方在奥斯丁本地聘请的有经验的行业专家和第三方监理顾问机构。项目发起方负责管理项目的日常施工和运营，Page Southerland Page 是该项目的设计公司；Bury, Inc. /Stantec 是该项目的土建、机械、电力、和水管的工程师；Cardno Haynes Whaley 是该项目的结构工程师；MarkZeff 是该项目的室内设计师。项目施工时间预计为 25 个月，从 2017 年 1

月至 2019 年 1 月。施工总包方是 Flintco, 为美国最大的商业建筑承包商之一, 合资公司已与总包方签署项目“交钥匙”总承包工程协议, 并且项目方已通过 HUB International 购买了相关保险。

#### 4、项目收益分配机制如下:

(1) 偿还任何股东贷款及其所有应计利息 (如果有);

(2) 按投资比例向合资公司双方偿还股本金投入;

(3) 按投资比例向合资公司双方支付年化 12% 的复利累计的固定回报, 对所投资的股本资本享有同等权益, 该固定回报自该股权资本提供予合资公司之日起计算 (但在任何情况下不早于经营协议日期), 直到合资公司支付固定回报当日, 以 360 日历年计算, 按每月复利累计;

(4) 剩余利润的 54% 支付给福星惠誉; 46% 支付给项目合作方。

5、项目贷款方是美国 Acore 资产管理公司, 为该项目提供 10,600 万美金的建筑开发贷款。该建筑开发贷款的加权平均利率为 6.60%+ 当月伦敦银行拆借利率 (LIBOR)。合作方 Alan Sackman (公司董事长), James F. Hefelfinger (公司 CEO) 和 Carter F. Sackman (公司主席) 向贷款方提供个人资产担保 (要求贷款期间保证固定资产不少于 7,000 万美金, 流动资金不少于 1,250 万美金)。福星惠誉不需要向贷款方提供任何形式 (直接或间接) 的担保。

### 四、风险提示

1、本次签订的合作协议, 属于双方合作意愿和基本原则的约定, 双方是首次合作, 文化背景不同, 合作协议付诸实施和实施过程中均存在变动的可能性。敬请投资者注意投资风险。

2、该项目的运作有赖于双方密切合作, 未来能否达到合作预期, 尚存在不确定性。

#### 3、项目市场风险

2018 年底至 2019 年初, 奥斯丁市中心将有另外两个超过 100 个单位的竞品公寓项目完成交付, 销售周期与本项目重合度较高。并且另两个项目离该市中心区域更近, 但是非常靠近城市高压变电站。另外 2016 年是美国本轮经济复苏的第七个年头, 历史经验数据表明美国经济周期最长不超过 10 年。如果美国宏观经济下滑, 将导致失业率上升, 购买力下降, 从而造成房价下跌, 项目可能存在市场风险。

## 五、对外投资的目的和对公司的影响

奥斯丁市为全美第 11 大城市，被公认为美国中南部高科技的主要中心，拥有“硅丘”的美誉，自 2012 年连续 2 年被评为美国发展最快城市之首，聚集了大量世界 500 强的公司总部或者区域办公室，而位于市中心的雷尼大街早期被规划为中央商务区的一部分，是高端餐饮，酒吧，和娱乐的聚集地。

该项目位于雷尼大街的东南角，地理位置优越，拥有得天独厚的自然环境，可谓是闹中取静的稀缺资源，并且开发体量合适、预期盈利可观，公司选择在此作为美国项目的试金之地，是在充分可行性研究和市场调查基础上作出的战略选择，该项目有利于公司“业务全球化、资本国际化”战略目标在美国市场的稳步推进，实现资产的国际化配置，分散市场风险，促进公司的可持续发展。

本次项目投资资金来源为公司自有及自筹资金，公司投资总额不高，对公司不会构成资金压力。上述项目合作协议明确了各方合作内容，对公司短期经营业绩不会构成重大影响。公司将持续履行相关信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

## 六、备查文件

双方签订的《项目合作协议》。

特此公告。

湖北福星科技股份有限公司董事会

二〇一六年十二月二十九日