国都证券有限责任公司

关于

南方科学城发展股份有限公司

重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书

之

独立财务顾问报告

国都证券有限责任公司
GUODU SECURITIES CO.,LTD

二零一二年三月

独立财务顾问声明与承诺

南方科学城发展股份有限公司（以下简称“科学城”）于 2012 年 3 月 26 日召开第五届董事会第三次会议，审议并通过了《南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》，以及与本次重大资产重组相关的各项议案。国都证券有限责任公司（以下简称“国都证券”）接受科学城董事会的委托，担任科学城本次重大资产重组的独立财务顾问，并出具本独立财务顾问报告。本报告是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《公开发行证券的公司信息披露准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》、《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第二号—上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规之规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，在充分尽职调查和验证的基础上出具的，以供中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所及投资者等有关方面参考。

本报告是在假设本次交易各方当事人均按照相关协议条款全面履行其职责的基础上提出的。国都证券作为本次交易的独立财务顾问，特声明如下：

一、国都证券与科学城本次重大资产重组所涉及的交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立的；

二、国都证券所依据的资料由相关各方提供。本次交易各方均已承诺：完全配合中介机构工作，提供中介机构所需的真实、准确、完整的文件资料，就有关事实如实作出陈述、声明和承诺；并保证向中介机构提供的复印件、有关副本材料与正本材料一致。其为本次交易提供的所有信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并为此承担个别和连带的法律责任。国都证券不承担由此引起的任何风险责任。

三、国都证券已对本报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

四、对本报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估

等专业知识来识别的事实，国都证券主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

五、国都证券特别提请广大投资者认真阅读科学城董事会发布的《南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》、独立董事出具的独立意见、相关中介结构出具的审计报告、盈利预测审核报告、法律意见书、资产评估报告等，查阅有关备查文件，并重点阅读本报告所作的“重大事项提示”。

六、国都证券提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对科学城的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

七、国都证券提醒投资者注意，科学城本次发行股份购买资产尚需经科学城股东大会审议通过并取得中国证券监督管理委员会核准后方能实施，能否成功实施具有不确定性，请投资者关注投资风险。

八、国都证券未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明。

九、国都证券同意将本报告作为本次交易所必备的法定文件，随科学城重组报告书上报深圳证券交易所并上网公告。

国都证券特作如下承诺：

一、国都证券已按照相关规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与发行人披露的文件内容不存在实质性差异。

二、国都证券已对发行人和交易对方披露的文件进行核查，确信所披露文件的内容与格式符合要求。

三、国都证券有充分理由确信科学城委托独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

四、有关本次重大资产重组事项所出具的专业意见已经国都证券内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

五、国都证券在与科学城接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保

密措施，严格执行风险控制和内部防火墙制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

一、本次交易方案概述

本次重大资产重组由三项不可分割的内容组成：1、重大资产出售；2、现金及发行股份购买资产；3、发行股份募集配套资金。此三项内容为科学城本次重大资产重组中不可分割的三个组成部分，同步实施。若任何一项内容不能实施，则其他项也不予实施。

（一）本次重大资产出售的主要内容

科学城以全资子公司银泰酒店公司100%股权作为拟置出资产，由中国银泰以现金收购，拟置出资产的交易作价以天健兴业出具的资产评估报告中所确定的评估价值为基础，由公司与中国银泰双方协商确定。

根据天健兴业出具的评估报告，截至2011年12月31日拟置出资产的净资产评估价值为48,321.86万元，经科学城与中国银泰协商一致确定的交易价格为48,322万元。

（二）本次现金及发行股份购买资产的主要内容

科学城拟以现金及发行股份的方式向侯仁峰、王水及李红磊购买其合计持有的玉龙矿业69.4685%股权，拟购买资产的交易作价以中联评估出具的资产评估报告中所确定的评估价值为基础，由公司与上述三个自然人协商确定。

根据中联评估出具的评估报告，截至2011年12月31日拟购买资产的净资产评估价值为229,267.04万元，经科学城与上述三个自然人协商确定的交易价格为229,267.04万元。科学城将向侯仁峰发行197,987,769股，向王水发行198,018,132股，向李红磊发行16,638,143股，并向王水支付现金229,450,210元。

（三）本次发行股份募集配套资金的主要内容

科学城拟向控股股东中国银泰定向发行股份募集配套资金不超过 2.5 亿元。所募集配套资金用于提高公司重组后的整合绩效和补充生产所需资金。

二、本次交易标的资产的估值及定价

本次交易拟购买资产为玉龙矿业69.4685%股权。中联评估采用资产基础法(其中采矿权采用折现现金流量法）和收益法对拟购买资产价值进行评估，并选择资产基础法的评估结果作为评估结论。根据中联评估所出具评估报告（报告编号为中联评报字[2012]第160号）的评估结论，截至评估基准日2011年12月31日，玉龙矿业经审计后的账面净资产合计为53,264.20万元，评估值为330,030.22万元，评估增值额为276,766.02万元，增值率为519.61%，本次科学城拟购买的69.4685%股权所对应的评估值为229,267.04万元。

本次交易拟置出资产为科学城所持有的银泰酒店公司100%股权。天健兴业采用资产基础法和收益法对拟置出资产价值进行评估，并选择资产基础法的评估结果作为评估结论。根据天健兴业所出具评估报告(报告编号为“天兴评报字(2012)第134号”）的评估结论，截至评估基准日2011年12月31日，拟置出资产经审计后的账面净资产合计为17,884.15万元，评估值为48,321.86万元，评估增值额为30,437.71万元，增值率为170.19%。

根据交易各方签订的《重组协议》，本次交易拟购买资产与拟置出资产的交易价格均以评估值为基础协商确定。其中，拟购买资产的交易价格确定为229,267.04万元，拟置出资产的交易价格确定为48,322万元。

三、本次发行股票的定价

本次发行的定价基准日为公司第五届董事会第三次会议决议公告日。本次发行的发行价格以定价基准日前 20 个交易日股票交易均价为基准，确定为 5.00 元/股，最终发行价格尚需经公司股东大会批准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照中国证监会及深交所的相关规则按相应比例调整发行底价。

四、本次交易构成重大资产重组

科学城 2011 年度合并财务会计报告期末归属于母公司所有者权益总额为 93,801.85 万元，本次拟购买资产的交易价格为 229,267.04 万元，占科学城 2011 年末净资产总额比例为 244.42%，且超过 5,000 万元。按照《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

五、本次重大资产重组构成关联交易

本次重大资产重组的交易对方之一中国银泰为科学城控股股东，持有科学城股份 214,719,896 股，持股比例为 34.47%，因此本次交易构成关联交易。

六、本次发行股份的锁定期安排

自然人侯仁峰、自然人王水、自然人李红磊已于 2012 年 3 月 26 日分别出具承诺函，承诺通过本次发行所获得的科学城股票，自本次发行结束之日起三十六个月内不转让，但发生《利润补偿协议》所约定的情形除外。

中国银泰已于 2012 年 3 月 26 日承诺：本次以现金认购的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不转让。

七、本次交易的审议情况

1、2012 年 3 月 25 日，中国银泰召开股东会，审议通过了以现金购买银泰酒店公司 100%股权，以及以现金购买科学城定向增发股份的议案；

2、2012 年 3 月 26 日，科学城第五届董事会第三次会议审议通过了重组报告书以及与本次重大资产重组相关的议案；

3、2012 年 3 月 26 日，科学城与中国银泰、自然人侯仁峰、自然人王水、自然人李红磊签署了《重组协议》及《利润补偿协议》。

八、本次交易尚需履行的审批程序

除前述已履行的程序外，本次重大资产重组尚需履行的审批程序包括但不限于：

1、科学城股东大会审议通过本次重大资产重组；

2、获得中国证监会对本次交易的核准。

本次交易能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

九、特别提示

（一）主要风险因素

除前述审批风险外，本次交易所涉及的主要风险因素如下：

1、本次重大资产重组的交易风险

①拟购买资产的估值风险

根据拟购买资产的评估结果，本次交易科学城拟购买的玉龙矿业69.4685%股份所对应的净资产账面价值为37,001.84万元，评估值为229,267.04万元，增值额为192,265.20万元，评估值增值率为519.61%。其中，评估增值主要来源于拟购买资产的采矿权增值。

截至本报告书签署之日，玉龙矿业已建成满足3000吨/日采选工作的相关生产设备（包含正在办理环评验收手续的1600吨/日产能），本次评估中评估机构考虑未来新增采暖设备使生产天数提高到280天，以此为假设条件下确定的采矿权评估值为262,577.33万元；如不考虑新增采暖设备，则玉龙矿业每年生产天数为180天左右，以此进行简单测算的采矿权评估值约为17.14亿元。即：对本次拟购买资产采矿权的评估结果是基于其储量、品位、现有生产能力及提升计划、产量、产品销售价格等要素的预测进行的，若这些指标在未来较预测值发生较大幅度变动，则将影响到未来拟购买资产的盈利水平，进而影响其采矿权评估结果以及拟购买资产的评估结果。

同时，本次对玉龙矿业所拥有的“内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿外围（I区）详查” 探矿权进行评估时，由于玉龙矿业正在办理该项探矿权转采矿权的手续，预计最早可于2012年6月30日前取得采矿权证并于2014年投入生产运营，因此本次评估中采用折现现金流法对该项探矿权进行评估，该项探矿权的账面价值为7,539.52万元，评估价值为12,746.10万元。如该项探矿权无法按期投入生产运营，将对该项探矿权的未来现金流量造成一定影响，进而影响到该项探矿权的评估结果以及拟购买资产的评估结果。

此外，根据现行企业会计准则，拟购买资产的大幅评估增值将导致交易完成后上市公司合并报表的相关资产金额大幅增加，资产折旧和摊销费用将相应增加，进而对上市公司合并报表中的利润核算产生一定影响。

②盈利预测风险

中喜会计师对科学城及玉龙矿业的盈利预测进行了审核，并出具了盈利预测审核报告。经审核的玉龙矿业2012年预测净利润金额为27,217.23万元，科学城备考2012年预测净利润金额为18,567.97万元。盈利预测是在估计假设的基础上编制的，而盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，科学城及玉龙矿业的实际经营会受到多方面不确定性因素的影响。因此，尽管在编制过程中遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况，提请广大投资者关注本次交易的盈利预测风险，在投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。

③环保核查风险

根据国家环保总局《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发〔2003〕101号）、《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融资环境保护核查工作的通知》（环办[2007]105号）等文件的相关要求，科学城在董事会批准本次重组方案后，将向环保主管部门提出环保核查申请。是否能顺利通过环保主管部门的环保核查，以及环保主管部门出具环保核查意见的时间存在不确定性。

2、本次交易完成后上市公司的风险

①行业周期性风险

本次交易完成后，科学城主营业务将变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售，经营状况、盈利能力和发展前景与国民经济景气周期之间存在很大关联度。有色金属矿石行业的下游行业是有色金属冶炼业，当国民经济处于稳定发展期时，经济发展对有色金属的需求将相应增加，冶炼企业对有色金属矿石的需求也将随之增加；当国民经济增长缓慢或处于低谷时，经济发展对有色金属的需求将相应减少，冶炼企业对有色金属矿石的需求也将随时减少。因此，国民经济

景气周期变化将对重组完成后科学城的生产经营产生较大影响。

②有色金属价格波动风险

本次交易完成后，科学城主营业务将变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选及销售，银、铅、锌等金属品种的价格波动及供需关系变化将对科学城的盈利能力产生重要影响。如果银、铅、锌等有色金属市场未来发生较大变化而导致铅精粉、铅精粉（含银）、锌精粉等产品价格出现较大波动，特别是大幅下跌的情况，将对科学城的盈利能力造成重大影响。

③安全生产风险

玉龙矿业属于资源采选类企业，自然灾害、设备故障、人为失误都会形成安全隐患。虽然玉龙矿业已积累了一定的安全生产管理经验，但仍不能完全排除发生安全生产事故的可能。一旦发生安全事故，将会对公司未来的正常生产经营带来重大不利影响。

④环保风险

根据环发[2010]78号《环境保护部关于进一步严格上市环保核查管理制度加强上市公司环保核查后督查工作的通知》，要求各省级环保部门对通过环保核查的上市公司建立环保核查后督查管理制度，上市公司应于每年发布年度环境报告书。年度环境报告书应包括产业政策、环评和“三同时”制度、达标排放和总量控制、排污申报和缴纳排污费、清洁生产审核、重金属污染防治、环保设施运行、有毒有害物质使用和管理、环境风险管理等环境管理制度的执行情况。

有色金属采选业属于重污染行业，玉龙矿业在重组过程中需进行环保核查，重组完成后公司每年须发布年度环境报告书，若重组完成后环保指标无法达到相关要求，公司有可能面临行政处罚或停产整改等经营风险。

此外，随着我国建设和谐化社会总体规划的实施，以及近期发生的国内企业重大环境污染事件，国家和地方政府可能会颁布更为严格的法律法规来提高有色金属采选企业环保达标水平，有色金属采选行业企业将面临更为严格的环保法规的要求，这可能使玉龙矿业在环保的治理、增加环保设备设施及对原有环保设施

的改造方面增加更多的环保支出，从而影响交易完成后上市公司的盈利水平。

⑤采矿权、探矿权续期风险

截至本报告签署之日，玉龙矿业所拥有的花敖包特银铅矿采矿权，以及周边两个探矿权已到期或即将到期。根据有关法律法规，玉龙矿业在采矿权、探矿权期满之时需要办理延续登记手续。若玉龙矿业将来不能顺利办理采矿权、探矿权延续手续，则有可能对生产经营产生不利影响。

⑥主要销售客户集中的风险

玉龙矿业2010年以及2011年向前五大客户的销售金额合计为27,447.27万元与43,369.22万元，占当年度总销售收入的比例分别为74.31%与67.03%，销售客户相对集中。如其中单一客户发生变动，则可能对玉龙矿业的经营业绩造成一定影响。

⑦税收政策变化风险

矿产资源属于不可再生资源，国家和地方政府可能会动用税收杠杆，提高资源税费，抬高资源产品成本，抑制资源产品需求，以达到鼓励全社会节约资源的目的。如果国家和地方政府提高资源税费而公司无法完全转嫁到下游企业则会对公司的经营产生不利影响。

⑧下游行业企业集中的风险

国家发改委于 2011 年 3 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录(2011 年本)》中，作为玉龙矿业下游行业之一的“铅冶炼项目（单系列 5 万吨/年规模及以上，不新增产能的技改和环保改造项目除外）”和“单系列 10 万吨/年规模以下锌冶炼项目（直接浸出除外）”被列为限制类产业。如铅锌冶炼行业因国家产业政策因素进行大规模并购、整合，将大幅提高该行业的议价能力，从而对玉龙矿业乃至科学城重组完成后的业务运营带来一定影响。

⑨玉龙矿业与生产经营相关的行政审批事项风险

截至本报告书签署之日，玉龙矿业玉龙矿业涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等事项，已取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复，本报告书“第四章 拟购买资产情况”之“二、（十）、8、所涉及的立项、环保、用地等各行政审批事项情况”披露了已取得的批复情况。未来如玉龙矿业无法顺利通过相关行政审批事项，则可能对玉龙矿业的生产经营造成一定影响。

⑩相关房屋、土地权属证明尚未办理完毕的风险

截至本报告书签署之日，玉龙矿业尚有若干项房屋及土地的权属证明仍在办理过程中，目前已取得了当地国土部门出具的受理证明，相关手续尚未完全办理完毕。该等房屋及土地的数量、面积及金额比例均较小，不会对玉龙矿业正常生产经营及本次交易的评估值造成重大不利影响，但其权属证明的取得时间存在一定的不确定性。

（二）本次交易不构成借壳上市

本次交易并不构成《重组办法》第十二条所规定的借壳重组，如下：

1、本次交易前后，上市公司控股股东未发生变更

本次交易前，中国银泰持有科学城34.47%股份，为公司控股股东；本次交易完成后，中国银泰将持有科学城24.39%股份（按向中国银泰发行5000万股股份募集配套资金计算），仍为科学城第一大股东和控股股东。因此，本次交易并未导致公司控股股东发生变化。

2、科学城董事会的控制权不会发生变化

目前科学城董事会共有9名董事,除3名独立董事外的其他董事会成员中5名由中国银泰提名、推荐的董事（其中一名董事的任期为公司股东大会审议通过之日起）；本次重大资产重组完成后，科学城将依据相关法律法规的要求，根据实际情况对上市公司及其子公司的公司章程进行修订，在保持现有董事会架构、控制权不发生变更的前提下酌情适当调整董事会人选。因此，本次重组并未导致科学城董事会的控制权发生变更。根据相关法规的规定，中国银泰仍拥有上市公司控制权。

3、本次交易中拟购买资产的交易对方不存在关联关系，亦非一致行动人

本次交易的拟购买资产交易对方王水、侯仁峰、李红磊之间不存在关联关系。

侯仁峰、王水、李红磊目前同为玉龙矿业股东，合计持有玉龙矿业69.4685%股份，三人之间并不存在通过协议或其他安排，在玉龙矿业的生产经营和股份收益等方面形成一致行动关系的情形；除玉龙矿业之外并不存在三人以直接或间接方式共同投资于其他企业的情形，亦不存在其他合伙、合作、联营等其他经济利益关系。

因此，侯仁峰、王水、李红磊不存在关联关系或一致行动关系，将来亦不会基于其所持有的科学城股份谋求一致行动关系，不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动情形。

4、侯仁峰、王水、李红磊承诺不存在关联关系或一致行动关系，将来亦不会基于其所持有的科学城股份谋求一致行动关系。

侯仁峰、王水及李红磊已于2012年3月26日出具承诺函，承诺三人之间不存在通过协议或其他安排，在玉龙矿业的生产经营和股份收益等方面形成一致行动关系的情形；亦不存在通过协议或其他安排，共同扩大将来其所能支配的科学城股份表决权数量的行为或事实。

综上，本次重大资产重组并不会导致科学城控制权发生变更，因此并不构成借壳上市。

（三）解决上市公司潜在资金占用所采取的措施

银泰酒店公司目前存在向上市公司借款5.95亿元，由于本次交易完成后银泰酒店公司将成为中国银泰之子公司，为避免形成大股东占用上市公司资金的情形，该项借款将由中国银泰代为偿付。中国银泰将于支付本次资产出售价款的同时，将该笔借款全额偿付予科学城。

科学城及中国银泰均已出具承诺函，承诺在取得中国证监会核准本次重大资产重组的批文后，科学城将先向中国银泰收取银泰酒店公司的借款及股权转让价

款，之后再办理银泰酒店公司的产权过户及工商变更登记手续。该等承诺可切实、有效避免出现控股股东占用上市公司资金的情形。

目 录

释 义 17
第一节 本次交易的基本情况核查 20
一、本次交易的背景和目的 20
二、本次交易的主要内容 21
三、本次交易的决策和审批过程 23
四、本次交易构成重大资产重组 24
五、本次交易构成关联交易 24
六、本次交易不构成借壳上市 24
第二节 上市公司的基本情况核查 26
一、基本信息 26
二、设立及股本变动情况 26
三、最近三年的控股权变动情况及资产重组情况 34
四、公司主营业务发展情况和主要财务数据 34
五、公司控股股东和实际控制人概况 36
第三节 交易对方的基本情况核查 38
一、拟购买资产的交易对方 38
二、拟出售资产及发行股份募集配套资金的交易对方 44
三、关联关系情况 50
四、交易对方及其主要管理人员最近五年合法合规情况 51
第四节 本次交易拟购买资产情况核查 52
一、基本情况 52
二、主营业务具体情况 75
三、拟购买资产评估结果 102
四、玉龙矿业所拥有的采矿权评估情况 115
五、玉龙矿业所拥有的探矿权评估情况 129
第五节 本次交易拟置出资产情况核查 139

一、拟置出资产的基本情况.....139
二、拟置出资产的评估值及作价.....140
第六节 本次交易的合规性分析.....161
一、本次交易符合《重组办法》第十条规定的说明.....161
二、本次交易符合《重组办法》第四十二条规定的说明.....166
第七节 本次交易定价合理性分析.....169
一、本次交易的定价依据.....169
二、本次交易所聘请的评估机构独立，评估结果合理.....169
三、本次交易定价的公允性分析.....170
第八节 本次交易对上市公司的影响.....174
一、本次交易完成后科学城财务状况与经营能力分析.....174
二、本次交易对科学城其他方面的影响.....177
第九节 对本次交易合同的核查.....183
一、《重组协议》.....183
二、《利润补偿协议》.....186
第十节 同业竞争和关联交易核查.....189
一、本次交易对同业竞争的影响.....189
二、本次交易对关联交易的影响.....191
第十一节 其他重要事项.....197
一、资金占用、重大诉讼、资产抵押及担保情况.....197
二、负债结构合理性分析.....199
三、上市公司最近十二个月内的资产交易情况.....199
四、连续停牌前上市公司股价未出现异动.....199
五、本次交易各方及相关人员买卖科学城股票情况.....200
第十二节 独立财务顾问内核意见以及结论性意见.....202
一、国都证券内核程序简介.....202
二、国都证券内核意见.....203
三、独立财务顾问结论性意见.....203
第十三节 备查文件与备查地址.....204

一、备查文件目录.....204
二、备查文件地点.....204

释义

在本报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

上市公司/公司/科学城	指	南方科学城发展股份有限公司，深圳证券交易交易所上市公司，股票代码 000975
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司，为科学城之控股股东
银泰酒店公司	指	北京银泰酒店管理有限公司，为科学城之全资子公司
北京柏悦酒店	指	北京银泰置业有限公司北京柏悦酒店分公司
凯得控股	指	广州凯得控股有限公司
重庆新禹	指	重庆新禹投资（集团）有限公司
银泰置业	指	北京银泰置业有限公司，为科学城之关联方
玉龙矿业	指	内蒙古玉龙矿业股份有限公司
鑫源矿业	指	西乌珠穆沁旗鑫源矿业开发有限责任公司，玉龙矿业前身
金源矿业	指	赤峰金源矿业开发有限责任公司
兴安冶炼公司	指	内蒙古兴安铜锌冶炼有限公司
地勘十院	指	内蒙古自治区第十地质矿产勘查开发院
地矿集团	指	内蒙古地质矿产（集团）有限责任公司
海南信得	指	海南信得泰盛投资管理有限公司
瑞鹏矿业	指	翁牛特旗瑞鹏矿业有限公司
拟购买资产	指	玉龙矿业 69.4685%股权
拟出售资产/拟置出资产	指	北京银泰酒店管理有限公司 100%股权
本次重大资产出售	指	科学城将银泰酒店公司 100%股权出售给中国银泰
募集配套资金	指	科学城以发行股份向中国银泰募集配套资金
交易标的/标的资产	指	玉龙矿业 69.4685%股权及银泰酒店公司 100%股权
本次重大资产重组/本次交易	指	本次重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产并向中国银泰发行股份募集配套资金
本次发行	指	科学城以发行股份为部分对价购买拟购买资产，以及向中国银泰发行股份募集配套资金
《重组协议》	指	《南方科学城发展股份有限公司、中国银泰投资有限公司、侯仁峰、王水、李红磊关于南方科学城发展股份有限公司重大资产重组协议》
《利润补偿协议》	指	《南方科学城发展股份有限公司与侯仁峰、王

		水、李红磊关于南方科学城发展股份有限公司重大资产重组之利润补偿协议》
评估值基准日	指	本次交易确定的交易标的评估值基准日
交割日	指	各方根据《重组协议》的约定完成购入资产、售出资产交付行为的日期
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
环保部	指	中华人民共和国环境保护部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
自治区国资委	指	内蒙古自治区人民政府国有资产监督管理委员会
自治区国土厅	指	内蒙古自治区国土资源厅
自治区安监局	指	内蒙古自治区安全生产监督管理局
独立财务顾问/国都证券	指	国都证券有限责任公司
康达所	指	北京市康达律师事务所
中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
天健兴业	指	北京天健兴业资产评估有限公司
中喜会计师	指	中喜会计师事务所有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
重组报告书	指	《南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》
本报告	指	《国都证券有限责任公司关于南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书之独立财务顾问报告》
元	指	人民币元

专用名词释义：

保有资源储量	指	探明资源储量减去动用储量所剩余的资源储量
可采储量	指	指在作为设计和投资依据的能利用的储量中，扣除设计、采矿损失量后可以采出的储量
服务年限	指	矿山从投产到开采完毕的全部时间。当矿床的

		工业储量一定时，矿山服务年限的长短与矿山生产能力的大小有直接的关系
探明的（预可研）经济基础储量（111b）	指	在勘探地段内，达到勘探阶段探明的程度，预可行性研究认定为是经济的，是未扣除设计、采矿损失的部分。
经济基础储量（122b）	指	在详查地段内，达到了详查阶段控制的程度，经预可行性研究认定为是经济的，是未扣除设计、采矿损失的部分
资源量（333）	指	推断的内蕴经济资源量，在普查地段内，达到推断的程度，对矿体在地表或浅部沿走向有工程稀疏控制，沿倾向有工程证实，并结合地质背景、矿床成因特征和有效的物、化探成果推断、不受工程间距的限制，进行了概略研究，尚无法确定其经济意义的那部分资源量。
矿石贫化率	指	亦称废石混入率，是指采矿过程中混入矿石中的围岩数量与实际开采的工业矿量的百分比值。矿石贫化率将影响出矿品位，使生产 1t 精矿或金属所需的矿石量增加，降低最终的生产能力，降低加工过程中有用组分的回收率，降低矿山企业的经济效益。
选矿回收率	指	精矿中所含被回收有用成分的金属重量与原矿中该有用成分的金属重量的比重。它是反映选矿过程中该金属的回收程度、选矿技术水平、选矿工作质量的一项重要的技术经济指标。在保证精矿质量的前提下，不断提高选矿回收率，不仅能充分回收矿产资源，而且能提高矿山经济效益。

本报告除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 本次交易的基本情况核查

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、单一酒店资产无法很好回报广大股民

银泰酒店公司目前是科学城体内唯一经营性资产，基于北京柏悦酒店开展餐饮及住宿服务。北京柏悦酒店开业至今，其入住率和平均房价已达到同级别市场的领先水平，但由于其资产规模相对较大，公司合并报表层面的净资产收益率偏低。2010 年及 2011 年，银泰酒店公司实现的销售收入分别为 21,071.48 万元及 24,327.44 万元，实现净利润分别为 533.43 万元及 1,070.74 万元；科学城合并报表下的加权平均净资产收益率分别为-2.48%及 3.24%，每股收益分别仅为-0.0367 元/股及 0.048 元/股。因此，虽然北京柏悦酒店已经开始盈利，但受制于其资产规模过于庞大，上市公司的净资产收益率仍然偏低，无法很好地回报投资者。

2、银、铅、锌采选行业发展前景良好

科学城本次重大资产重组的拟购买资产为玉龙矿业 69.4685%股权，玉龙矿业主要从事银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售。

伴随着我国宏观经济持续稳定发展，有色金属下游行业的需求带动了银、铅、锌等有色金属采选行业的强劲发展，且在未来相当长的时期内仍将保持极大需求。

（二）本次交易的目的

1、实现公司主业转型，提高上市公司盈利能力和可持续发展能力

近几年来，科学城一直按照董事会制定的经营发展战略和计划，在矿产资源领域寻找合适的投资机会，积极进行主业转型。目前公司的主营业务为餐饮住宿业务，但由于酒店的资产规模较大，投资回报期限较长，盈利能力与公司资产规模不相匹配，公司亟需进行转型。本次交易中，科学城拟将银泰酒店公司 100%股

权出售给中国银泰，同时拟购入玉龙矿业 69.4685%股权。

通过本次重大资产重组，科学城主营业务将变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售。由于矿产资源的不可再生性，随着经济的发展矿产资源会越来越稀缺，矿产资源类企业盈利前景较好，玉龙矿业所从事的业务未来将具有很强盈利能力。因此本次重大资产重组有利于提高科学城盈利能力，增强为广大股东创造财富的能力。

2、避免同业竞争、减少关联交易

本次交易完成后，公司主营业务将变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售，与控股股东中国银泰及其所控股、参股的其他公司所经营业务完全不同，因此本次交易有利于公司避免与控股股东和其他关联方之间产生同业竞争，有利于减少关联交易，增强公司独立性。

二、本次交易的主要内容

（一）本次交易方案概要

根据科学城与中国银泰、侯仁峰、王水、李红磊所签订的《重组协议》，本次重大资产重组由三项不可分割的内容组成：1、重大资产出售；2、现金及发行股份购买资产；3、发行股份募集配套资金。此三项内容为科学城本次重大资产重组中不可分割的三个组成部分，同步实施。若任何一项内容不能实施，则其他项也不予实施。

1、本次重大资产出售的主要内容

科学城以全资子公司银泰酒店公司 100%股权作为拟置出资产，由中国银泰以现金收购，拟置出资产的交易作价以天健兴业出具的资产评估报告中所确定的评估价值为基础，由公司与中国银泰双方协商确定。

根据天健兴业出具的评估报告，截至 2011 年 12 月 31 日拟置出资产的净资产评估价值为 48,321.86 万元，经科学城与中国银泰协商一致确定的交易价格为 48,322 万元。

2、本次现金及发行股份购买资产的主要内容

科学城拟以现金及发行股份的方式向侯仁峰、王水及李红磊购买其合计持有的玉龙矿业 69.4685%股权，拟购买资产的交易作价以中联评估出具的资产评估报告中所确定的评估价值为基础，由科学城与上述三个自然人协商确定。

根据中联评估出具的评估报告，截至 2011 年 12 月 31 日拟购买资产的净资产评估价值为 229,267.04 万元，经科学城与上述三个自然人协商确定的交易价格为 229,267.04 万元。科学城将向侯仁峰发行 197,987,769 股，向王水发行 198,018,132 股，向李红磊发行 16,638,143 股，并向王水支付现金 229,450,210 元。

3、本次发行股份募集配套资金的主要内容

科学城拟向控股股东中国银泰定向发行股份募集配套资金不超过 2.5 亿元。所募集配套资金用于提高公司重组后的整合绩效和补充生产所需资金。

（二）交易对方

本次交易涉及的交易对方包括中国银泰、侯仁峰、王水、李红磊。交易对方的基本情况详见本报告“第三节 交易对方的基本情况核查”。

（三）交易标的

拟出售资产：科学城所持有的银泰酒店公司 100%股权；

拟购买资产：玉龙矿业 69.4685%股权。

（四）评估基准日

本次交易以 2011 年 12 月 31 日作为评估基准日。

（五）交易价格情况

根据科学城与交易各方签订的《重组协议》，本次交易拟购买资产与拟置出资产的交易价格均以经具有证券从业资质的评估机构出具的评估值为基础协商确定。其中，拟购买资产的交易价格确定为 229,267.04 万元，拟置出资产的交易价

格确定为 48,322 万元。

（六）定价基准日及发行价格

本次发行的定价基准日为科学城第五届董事会第三次会议决议公告日。本次发行的发行价格以定价基准日前 20 个交易日股票交易均价为基准，确定为 5.00 元/股，最终发行价格尚需经科学城股东大会批准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，科学城如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照中国证监会及深交所的相关规则按相应比例调整发行底价。

（七）标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

科学城与交易各方签订的《重组协议》中约定：银泰酒店公司在过渡期间产生的损益由科学城享有及承担；玉龙矿业在过渡期间产生的收益由科学城按拟持有的玉龙矿业股份比例享有，在过渡期间产生的亏损由侯仁峰、王水、李红磊承担。

三、本次交易的决策和审批过程

（一）本次交易已获得的授权和批准

2012 年 1 月 16 日，公司控股股东中国银泰开始与玉龙矿业及其股东进行沟通，协商公司本次重大资产重组事宜。本次重大资产重组的决策过程如下：

1、2012 年 3 月 25 日，中国银泰召开股东会，审议通过了以现金购买银泰酒店公司 100%股权，以及以现金购买科学城定向增发股份的议案；

2、2012 年 3 月 26 日，科学城第五届董事会第三次会议审议通过了《南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》，以及与本次交易相关的各项议案。关联董事进行了回避表决。独立董事审核了本次交易相关文件，对本次交易事项进行书面认可，同意提交科学城董事会审议，并对本次发行股份购买资产暨关联交易事项发表了独立董事意见；

3、2012 年 3 月 26 日，科学城与中国银泰、侯仁峰、王水、李红磊签署了《重

组协议》及《利润补偿协议》；

（二）本次交易尚需获得的授权、批准和核准

1、科学城股东大会审议通过本次重大资产重组；

2、获得中国证监会对本次交易的核准。

四、本次交易构成重大资产重组

科学城 2011 年度合并财务会计报告期末归属于母公司所有者权益总额为 93,801.95 万元，本次拟购买资产的交易价格为 229,267.04 万元，占科学城 2011 年末净资产总额比例为 244.42%，且超过 5,000 万元人民币。按照《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

五、本次交易构成关联交易

本次重大资产重组的交易对方之一中国银泰为科学城控股股东，持有科学城股份 214,719,896 股，持股比例为 34.47%，因此本次交易构成关联交易。

六、本次交易不构成借壳上市

本次交易并不构成《重组办法》第十二条所规定的借壳重组，如下：

（一）本次交易前后，上市公司控股股东未发生变更

本次交易前，中国银泰持有科学城 34.47%股份，为公司控股股东；本次交易完成后，中国银泰将持有科学城 24.39%股份（按向中国银泰发行 5000 万股股份募集配套资金计算），仍为科学城第一大股东和控股股东。因此，本次交易并未导致公司控股股东发生变化。

（二）科学城董事会的控制权不会发生变化

目前科学城董事会共有 9 名董事，除 3 名独立董事外的其他董事会成员中 5 名由中国银泰提名、推荐的董事（其中一名董事的任期为公司股东大会审议通过

之日起）；本次重大资产重组完成后，科学城将依据相关法律法规的要求，根据实际情况对上市公司及其子公司的公司章程进行修订，在保持现有董事会架构、控制权不发生变更的前提下酌情适当调整董事会人选。因此，本次重组并未导致科学城董事会的控制权发生变更。根据相关法规的规定，中国银泰仍拥有上市公司控制权。

（三）本次交易中拟购买资产的交易对方不存在关联关系，亦非一致行动人

本次交易的拟购买资产交易对方王水、侯仁峰、李红磊之间不存在关联关系。同时，王水、侯仁峰、李红磊之间不存在通过协议或其他安排，在玉龙矿业的生产经营和股份收益等方面形成一致行动关系的情形；亦不存在通过协议或其他安排，共同扩大将来其所能支配的科学城股份表决权数量的行为或事实。

（四）侯仁峰、王水、李红磊承诺不存在关联关系或一致行动关系，将来亦不会基于其所持有的科学城股份谋求一致行动关系。

综上，独立财务顾问认为：本次重大资产重组并不会导致科学城控制权发生变更，因此并不构成借壳上市。

第二节 上市公司的基本情况核查

一、基本信息

（一）公司名称：南方科学城发展股份有限公司；

（二）英文名称：Science City Development Public Co., Ltd.；

（三）股票代码：000975；

（四）股票简称：科学城；

（五）成立日期：1999 年 5 月 20 日；

（六）上市地点：深圳证券交易所；

（七）法定代表人：杨海飞；

（八）董事会秘书：刘黎明；

（九）注册地址：广州市经济技术开发区科学城彩频路 11 号 A501；

（十）办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 21 层 03 单元；

（十一）注册资本：622,925,697.00 元

科学城的经营范围是：对高新技术产业项目、城市基础设施建设项目、环保建设项目进行投资及经营管理（不含金融业务及其他法律法规规定须前置许可或审批的项目），企业资产重组及收购兼并咨询服务，水力发电，供电设施设备的维修、调试，房地产开发（按资质等级证书承接业务），金属冶炼（国家有专项管理规定的品种除外）、销售仪器仪表、五金、交电、普通机械、机电设备、汽车零部件、摩托车及零部件、电子产品、金属材料（不含稀贵金属）、针纺织品、化工原料及产品（不含化学危险品）、建筑材料、涂料；货物进出口贸易（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的项目取得许可后方可从事经营）。

二、设立及股本变动情况

（一）设立时的股本结构

科学城由原重庆乌江电力股份有限公司更名而来。重庆乌江电力股份有限公

司系根据中华人民共和国有关法律的规定，于 1999 年 5 月 20 日经重庆市人民政府渝府（1999）90 号文批准，由重庆乌江电力集团公司为主发起人，联合重庆市黔江县小南海(集团)公司、重庆市黔江开发区水电工程建筑安装公司、重庆市黔江开发区水电物资供销公司和重庆乌江锰业（集团）有限责任公司共同发起设立。

公司于 1999 年 6 月 18 日在重庆市工商行政管理局注册登记，股本总额 10,500.00 万股，领取了“渝直 20284425-2”号企业法人营业执照。

（二）设立后历次股本变动情况

1、首次公开发行股票并上市

经中国证监会证监发行字（2000）40号文核准，公司于2000年向社会公开发行人民币普通股（A股）8,000.00万股，其中向战略投资者配售3,200.00万股，境内上市流通股4,800.00万股，并于2000年6月8日在深圳证券交易所挂牌上市，证券代码为“000975”，公司证券简称“乌江电力”。公司首次公开发行股票并上市后的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	13,700.00	74.05
其中：国有法人股	10,466.53	56.58
募集法人股	33.47	0.18
战略投资者持股	3,200.00	17.30
已上市流通股份	4,800.00	25.95
其中：流通A股	4,800.00	25.95
股份总数	18,500.00	100.00

2、2001年6月股票解禁

2001年6月8日，战略投资者持股中限售期为12个月的2,220.00万股解禁、上市流通。

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	11,480.00	62.05
其中：国有法人股	10,466.53	56.58
募集法人股	33.47	0.18

战略投资者持股	980.00	5.30
已上市流通股份	7,020.00	37.95
其中：流通A股	7,020.00	37.95
股份总数	18,500.00	100.00

3、2001年中期资本公积转增股本

2001年公司第一次临时股东大会通过了《2001年中期公积金转增股本方案的决议》，以截至2001年6月30日公司总股本18,500万股为基数，以资本公积每10股转增6股，共计转增11,100万股，转增后公司总股本增至29,600万股。本次资本公积转增后，公司股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	18,368.00	62.05
其中：国有法人股	16,746.45	56.58
募集法人股	53.55	0.18
战略投资者持股	1,568.00	5.30
已上市流通股份	11,232.00	37.95
其中：流通A股	11,232.00	37.95
股份总数	29,600.00	100.00

4、2001年12月股票解禁

2001年12月10日，战略投资者持股中限售期为18个月的480万股解禁（由于2001年中期实施了每10股转增6股的公积金转增股本，实际解禁上市流通的战略投资者持有股份为768.00万股）。

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	17,600.00	59.46
其中：国有法人股	16,746.45	56.58
募集法人股	53.55	0.18
战略投资者持股	800.00	2.70
已上市流通股份	12,000.00	40.54
其中：流通A股	12,000.00	40.54
股份总数	29,600.00	100.00

5、2002年6月股票解禁

2002年6月10日，战略投资者持股中限售期为24个月的500万股解禁（由于2001年中期实施了每10股转增6股的公积金转增股本，实际解禁上市流通的战略投资者持有股份为800.00万股）。

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	16,800.00	56.76
其中：国有法人股	16,746.45	56.58
募集法人股	53.55	0.18
已上市流通股份	12,800.00	43.24
其中：流通 A 股	12,800.00	43.24
股份总数	29,600.00	100.00

6、2002年10月控股股东所持股份转让

2002年3月18日，公司当时的控股股东重庆乌江电力集团公司与凯得控股签订了《股份转让协议》，重庆乌江电力集团公司以协议方式向凯得控股转让其持有的科学城国有法人股15,746.54万股，占科学城总股本的53.20%。2002年10月，本次转让获得重庆市人民政府渝府（2002）90号文、财政部财企（2002）216号文，并经证监函[2002]264号文批复豁免凯得控股的要约收购义务后完成，公司控股股东变更为凯得控股，其所受让的股份性质变更为国家股。本次转让完成后，公司股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	16,800.00	56.76
其中：国家持有股份	15,746.54	53.20
国有法人股	999.91	3.38
募集法人股	53.55	0.18
已上市流通股份	12,800.00	43.24
其中：流通A股	12,800.00	43.24
股份总数	29,600.00	100.00

7、公司名称、股票简称变更

经公司2002年第二次临时股东大会决议，公司由“重庆乌江电力股份有限公

司”更名为“南方科学城发展股份有限公司”，并于2002年9月23日换领渝直5000001801901号企业法人营业执照。经中国证券登记结算有限责任公司审定，公司股票简称于2002年10月10日起由“乌江电力”变更为“科学城”，证券代码（000975）不变。

8、2003年度资本公积转增股本

经公司2003年年度股东大会审议通过，公司以截至2003年12月31日的总股本29,600万股为基数，以资本公积金每10股转增8股，共计转增23,680万股，转增后公司股本增至53,280.00万股。本次资本公积转增后，公司股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	30,240.00	56.76
其中：国家持有股份	28,343.78	53.20
国有法人	1,799.83	3.38
募集法人股	96.39	0.18
已上市流通股份	23,040.00	43.24
其中：流通A股	23,040.00	43.24
股份总数	53,280.00	100.00

9、2003年和2004年股权转让

2003年10月至2004年4月期间，重庆市黔江县小南海（集团）公司、重庆市黔江开发区水电物资供销公司、重庆乌江锰业（集团）有限责任公司、重庆市黔江开发区水电工程建筑安装公司等4家公司分别将其所持科学城非流通股全部转让给重庆新禹，转让后重庆新禹持有科学城股份18,962,208股，股份性质为国有法人股。至此，公司的股本结构为：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	30,240.00	56.76
其中：国家持有股份	28,343.78	53.20
国有法人	1,896.22	3.56
已上市流通股份	23,040.00	43.24
其中：流通A股	23,040.00	43.24
股份总数	53,280.00	100.00

10、凯得控股将股份转让给中国银泰

2005年11月21日，凯得控股与中国银泰签订了《股份转让协议》，凯得控股将其持有的科学城国家股中24.40%转让给中国银泰，后经双方于2006年8月3日签订的补充协议修订，双方约定转让股份比例变更为29.90%,转让股份数为15,930.72万股。本次股份转让获得广东省人民政府以《关于同意南方科学城发展股份有限公司部分国有股转让的批复》（粤府函（2006）103号）、《关于同意调整南方科学城发展股份有限公司部分国有股权转让方案的批复》（粤府函（2006）273号）和国务院国有资产监督管理委员会《关于南方科学城发展股份有限公司部分国有股转让有关问题的批复》（国资产权[2007]131号），同意国有股转让。本次股份转让后，中国银泰成为公司第一大股东，其所受让的股份性质变更为募集法人股。本次股权转让后，公司股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
未上市流通股份	30,240.00	56.76
其中：募集法人股	15,930.72	29.90
国家持有股份	12,413.06	23.30
国有法人	1,896.22	3.56
已上市流通股份	23,040.00	43.24
其中：流通A股	23,040.00	43.24
股份总数	53,280.00	100.00

11、股权分置改革

公司股权分置改革方案经2007年10月15日召开的2007年第二次临时股东大会审议通过，公司非流通股股份按每10股缩为6.254股的比例缩股。缩股后，公司以资本公积金向缩股后的全体股东按每10股获得3.485股转增股份，共计转增股份146,203,054股；同时，公司以未分配利润向缩股后的全体股东按每10股派送1.3635股红股及现金股利0.1515元（含税），共计送出股份57,201,683股，现金6,355,742.54元。该方案于2008年1月24日实施完毕后，公司总股本由53,280.00万股变更为62,292.57万股，原非流通股股东持有的非流通股股份变更为有限售条件的流通股。本次股本变更已经中喜会计师验资，并出具了中喜验字（2007）第02017号和第02018号验资报告。同时，中国银泰与凯得控股签订了《关于南方科

学城发展股份有限公司股权分置改革的补偿协议》，根据该协议，中国银泰受让凯得控股所持股份对应的缩股安排由凯得控股代为执行，中国银泰就凯得控股代为执行的对价给予相应补偿。由于凯得控股代为缩股，中国银泰的持股比例由29.90%上升为37.97%，超过30%而触发了要约收购义务，中国证券监督管理委员会以《关于核准豁免中国银泰投资有限公司要约收购南方科学城发展股份有限公司股份义务的批复》（证监公司字[2007]187号），豁免了该义务。

公司根据中喜会计师的验资报告办理了工商变更登记手续，注册资金由53,280.00万元变更为62,292.57万元。股权分置改革方案实施完毕后，公司股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
有限售条件流通股	28,082.85	45.08
其中：募集法人股	23,654.73	37.97
国家持有股份	2,666.02	4.28
国有法人	1,760.88	2.83
高管股份	1.23	0.00
无限售条件流通股	34,209.72	54.92
其中：流通A股	34,209.72	54.92
股份总数	62,292.57	100.00

注：上表有限售条件流通股中之“高管股份”并非因为股权分置改革而形成，是由于时任科学城高级管理人员于二级市场买入公司股票而形成的。该部分高管股份于2009年中解禁。

12、2009年限售股解禁

2009年2月2日，凯得控股与重庆新禹在股权分置改革方案实施公告中的承诺已履行完毕，其所持有的股份合计44,268,961股解除限售并可上市流通。本次解禁后，公司股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
有限售条件流通股	23,655.96	37.97
其中：募集法人股	23,654.73	37.97
高管股份	1.23	0.00
无限售条件流通股	38,636.61	62.03
其中：流通A股	38,636.61	62.00

股份总数	62,292.57	100.00

13、2009年高管股份解禁

2009年中，公司高管股份达到解禁条件。本次解禁后，公司股权结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
有限售条件流通股	23,654.73	37.97
其中：募集法人股	23,654.73	37.97
无限售条件流通股	38,637.84	62.03
其中：流通 A 股	38,637.84	62.03
股份总数	62,292.57	100.00

14、2011年限售股解禁

2011年3月10日，中国银泰在股权分置改革方案实施公告中的承诺已履行完毕，其所持有的股份合计236,547,296股解除限售并可上市流通。

公司现有股份均为无限售条件流通股。

（三）股权结构及前十大股东

截至2012年2月29日，科学城前十大股东情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例
中国银泰	214,719,896	34.47%
凯得控股	26,660,177	4.28%
韩学高	21,827,400	3.50%
重庆新禹	6,899,802	1.11%
阮京虹	5,642,139	0.91%
三峡证券有限责任公司	2,685,641	0.43%
郑志宙	1,948,979	0.31%
中国对外经济贸易信托有限公司－新股Ｃ17	1,632,551	0.26%
余女开	1,438,800	0.23%
姜彬	1,435,106	0.23%
合计	284,890,491	45.73%

三、最近三年的控股权变动情况及资产重组情况

（一）公司控股权的变动情况

2005年11月21日，凯得控股与中国银泰签订了《股份转让协议》，凯得控股将其持有的公司国家股中24.40%转让给中国银泰，后经双方于2006年8月3日签订的补充协议修订，双方约定转让股份比例变更为29.90%。本次股份转让后，中国银泰成为科学城第一大股东。

最近三年内，中国银泰始终为科学城之控股股东，并未发生控股权变动的情况。

（二）公司最近三年的资产重组情况

科学城于2011年筹划过重大资产重组事项，后由于种种因素并未成功。具体情况如下：

1、2011年3月21日，科学城因筹划重大事项申请股票停牌。2011年3月28日，科学城因重大资产重组，股票开始连续停牌。

2、2011年7月4日，科学城第四届董事会第十八次会议审议通过了《南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产暨关联交易预案》等重大资产重组相关议案，并于2011年7月21日在指定媒体披露了相关公告。2011年7月21日，公司股票复牌。

3、由于所涉及标的资产无法办理完成满足生产所需的相关权属证明，同时会计师事务所无法在规定时间内完成审计工作，科学城无法在规定时间内召开审议重组事项的第二次董事会。为了尊重和保护广大投资者的利益，经与标的资产出售方友好协商，科学城暂时终止该重大资产重组事宜。

四、公司主营业务发展情况和主要财务数据

（一）主营业务发展情况

科学城过去三年主要经营普通水泥的销售和餐饮住宿业务。2009年至2011年，科学城各业务类别主营业务收入、主营业务成本以及对应的主营业务利润数据如下：

单位：元

项目	2011年度	2010年度	2009年度
1、餐饮住宿业务			
主营业务收入	243,274,389.63	210,714,800.00	142,725,123.52
主营业务成本	146,663,631.68	138,535,563.93	128,740,334.78
主营业务利润	96,610,757.95	72,179,236.07	13,984,788.74
2、普通水泥销售			
主营业务收入	-	20,506,755.60	71,478,854.93
主营业务成本	-	25,347,777.96	69,808,812.99
主营业务利润	-	-4,841,022.36	1,670,041.94
3、合计			
主营业务收入	243,274,389.63	231,221,555.60	214,203,978.45
主营业务成本	146,663,631.68	163,883,341.89	198,549,147.77
主营业务利润	96,610,757.95	67,338,213.71	15,654,830.68

其中：

1、公司从事普通水泥销售业务的主体为广汉星荣水泥有限责任公司，目前该公司已注销；

2、公司从事餐饮住宿业务的主体为银泰酒店公司，即本次重大资产重组的拟置出资产。本次重大资产重组完成后，科学城将不再从事餐饮住宿类业务。

（二）主要财务数据

根据经审计的合并财务报告，科学城最近三年的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	1,227,181,378.42	1,165,629,221.94	1,140,469,481.14
负债总额	240,193,323.86	256,792,293.32	208,747,218.80
所有者权益合计	986,988,054.56	908,836,928.62	931,722,262.34
归属于母公司的所有者权益合计	938,019,473.56	908,836,928.62	931,722,262.34
项目	**2011年**	**2010年**	**2009年**
营业收入	243,274,389.63	231,221,555.60	234,291,604.70
营业利润	28,965,267.45	-4,393,196.88	-18,789,093.90
利润总额	28,962,965.94	-14,910,911.43	23,840,208.54

净利润	29,939,519.54	-22,856,153.74	15,025,751.61
归属于母公司所有者的净利润	29,970,938.54	-22,856,153.74	15,025,751.61

五、公司控股股东和实际控制人概况

截至本报告签署之日，公司控股股东中国银泰持有公司总股本的34.47%。中国银泰之基本情况如下：

1、公司名称：中国银泰投资有限公司

2、法定代表人：沈国军

3、成立日期：1996年12月25日

4、注册资本：人民币3亿元

5、主营业务：资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。

北京国俊投资有限公司为中国银泰之控股股东，持有中国银泰75%股权，其基本情况如下：

1、公司名称：北京国俊投资有限公司

2、法定代表人：沈国军

3、成立日期：2001年9月25日

4、注册资本：5,000.00万元

5、主营业务：资产托管、重组与经营；接受委托对企业进行经营管理、财务顾问、市场调查、信息咨询、投资咨询等

自然人沈国军先生为北京国俊投资有限公司之实际控制人，持有北京国俊投资有限公司100%股权。沈国军先生基本情况如下：

姓名：沈国军

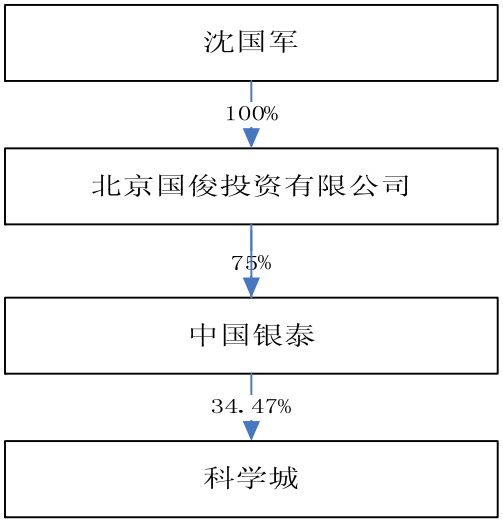
国籍：中华人民共和国

身份证号：33010619620731****

是否取得其他国家或地区居留权：无

近五年内主要职务：自1997年起至今，任中国银泰董事长、总裁。

沈国军为科学城之最终实际控制人，股权关系图示如下：


沈国军
100%
北京国俊投资有限公司
75%
中国银泰
34.47%
科学城

第三节 交易对方的基本情况核查

本次重大资产重组的交易对方为中国银泰、自然人侯仁峰、自然人王水与自然人李红磊,其中:拟发行股份购买资产的交易对方为合计持有玉龙矿业69.4685%股权的自然人侯仁峰、自然人王水与自然人李红磊;拟置出资产和募集配套资金的交易对方为科学城之控股股东中国银泰。

一、拟购买资产的交易对方

（一）拟购买资产的交易对方概况

本次拟购买资产交易涉及的交易对方如下表:

交易对方	持有玉龙矿业的股权比例
自然人-侯仁峰	29.9954%
自然人-王 水	36.9524%
自然人-李红磊	2.5207%
合 计	**69.4685%**

（二）自然人-侯仁峰

1、基本信息

姓名：侯仁峰

性别：男

国籍：中国

身份证号码：15042619630930****

住所及通讯地址:内蒙古赤峰市松山区木兰街路南振兴小区2组团1号楼1单元161室

是否取得其他国家或者地区的居留权：否

2、最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

起止时间	任职单位	职务
2007 年 12 月至 2012 年 1 月	玉龙矿业	历任副董事长、董事长

2007年12月9日，玉龙矿业前身鑫源矿业之全体股东召开创立大会，审议鑫源矿业整体变更为玉龙矿业事宜。侯仁峰于创立大会上当选为公司董事，并于公司第一届董事会第一次会议上当选为副董事长。2011年，侯仁峰当选为公司董事长。2012年1月，经玉龙矿业董事会同意，侯仁峰辞去了公司董事会的相关职务。

3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

除玉龙矿业外，侯仁峰并未持有其他企业股份。

（三）自然人-王水

1、基本信息

姓名：王水

性别：男

国籍：中国

身份证号码：15042619610624****

住所及通讯地址：内蒙古赤峰市翁牛特旗梧桐花铅锌矿家属院

是否取得其他国家或者地区的居留权：否

2、最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

起止时间	任职单位	职务
2004 年 7 月至今	新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司	法人代表
2011 年 3 月至今	海南信得	法人代表、执行董事

其中，王水持有新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司54.77%股权，持有海南信得80%股权。相关企业的基本情况见“3、控制的核心企业和关联企业的基本情况”。

3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告签署日，王水所控股、参股的企业包括海南信得、新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司以及柳河县钰坤矿业有限公司。基本情况如下：

（1）海南信得

①名称：海南信得泰盛投资管理有限公司

②住所：海南洋浦开发区洋浦村四组文明路北6号1栋301房

③法定代表人：王水

④实收资本：5,000万元

⑤公司类型：有限责任公司

⑥营业执照注册号：460000000070497

⑦税务登记证号：琼地洋浦460040798746003号

⑧组织代码：79874600-3

⑨经营范围：投资管理，资产管理，投资咨询、财务咨询、技术咨询、实业投资（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

⑩营业期限：2007年12月28日至2027年12月28日

海南信得主要从事股权投资，并未开展实际业务。

（2）新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司

①名称：新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司

②住所：新右旗甲乌拉矿区

③法定代表人：王水

④注册资本：3,416万元

⑤实收资本：3,416万元

⑥公司类型：有限责任公司

⑦营业执照注册号：152129000001396

⑧经营范围：铅、锌、银、铜矿采选冶炼，原矿石购销，精矿粉购销。

⑨成立日期：2002年6月24日

⑩营业期限：自2004年6月17日至2020年12月31日

2007年9月，自治区国土资源厅所下发的《关于规范探矿权采矿权管理有关问题的补充通知》（内国土资发[2007]112号），提出了各盟市国土资源局矿业权资源进行整合的精神。在此政策背景下，新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司由于矿区范围偏小，已经将其所拥有的采矿权转让给新巴尔虎右旗荣大矿业有限责任公

司。目前新巴尔虎右旗新鑫矿业有限责任公司并未从事与玉龙矿业类似的业务。

（3）柳河县钰坤矿业有限公司

①名称：柳河县钰坤矿业有限公司

②住所：柳河县向阳镇边沿村

③法定代表人：谭峻

④注册资本：人民币4,000万元

⑤实收资本：人民币4,000万元

⑥公司类型：有限责任公司

⑦营业执照注册号：220524000001399

⑧经营范围：金矿开采、选矿、化验、咨询

⑨成立日期：1999年5月26日

⑩营业期限：至2025年7月31日

王水持有柳河县钰坤矿业有限公司38%股权，该公司主要从事金矿的采选业务。

（四）自然人-李红磊

1、基本信息

姓名：李红磊

性别：男

国籍：中国

身份证号码：21070319710421****

是否取得其他国家或者地区的居留权：否

2、最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

起止时间	任职单位	职务
2010 年至今	锦州恒泰投资有限公司	法定代表人

其中，李红磊持有锦州恒泰投资有限公司43%股权，其基本情况见下文。

3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

李红磊持有锦州恒泰投资有限公司43%股权，持有锦州信泰投资有限公司49%股权，持有海南信得18%股权。除海南信得外的两家公司基本情况如下：

（1）锦州恒泰投资有限公司

①名称：锦州恒泰投资有限公司

②住所：锦州市凌河区广州街4段99号

③法定代表人：李红磊

④注册资本：1,500万元

⑤实收资本：1,500万元

⑥公司类型：有限责任公司

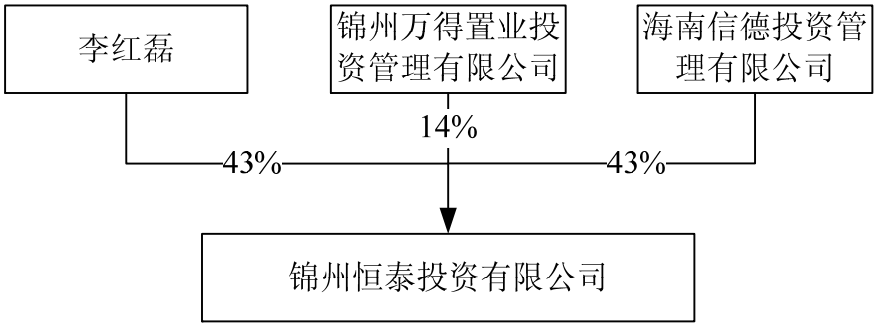
⑦营业执照注册号：210700004092074

⑧经营范围：对矿产业、商业、房地产业、工业、电业投资；理财咨询服务；经济信息咨询。

⑨成立日期：2010年8月12日

⑩营业期限：至2030年8月12日

锦州恒泰投资有限公司成立以来，主要从事房地产投资业务，未从事矿产资源方面业务。目前其股权结构如下：



锦州恒泰投资有限公司目前并无对外股权投资。

（2）锦州信泰投资有限公司

①名称：锦州信泰投资有限公司

②住所：锦州市凌河区解放路五段五号楼20号

③法定代表人：李营

④注册资本：500万元

⑤实收资本：500万元

⑥公司类型：有限责任公司

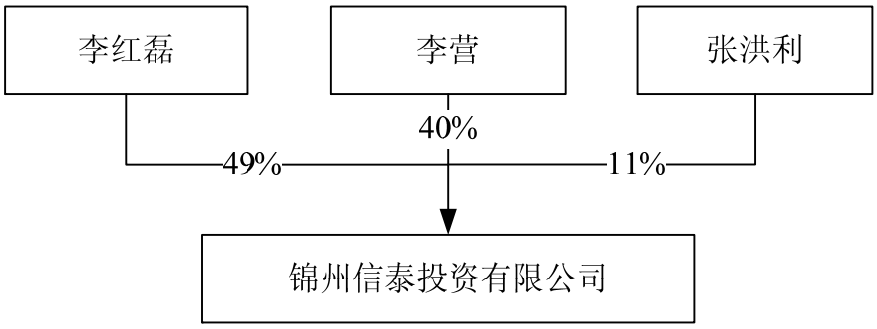
⑦营业执照注册号：210700004031846

⑧经营范围：对采矿业、黑色金属、有色金属的冶炼及加工、证券、典当、房地产、文化、娱乐业投资；投资管理、咨询服务。

⑨成立日期：2007年11月29日

⑩营业期限：至2027年11月29日

锦州信泰投资有限公司成立以来，主要从事房地产投资业务，未从事矿产资源方面业务。目前其股权结构如下：



锦州信泰投资有限公司目前并无对外投资情况。

（五）侯仁峰、王水、李红磊的纳税能力

本次拟购买资产的交易对方为自然人侯仁峰、王水、李红磊。根据我国个人所得税法、《国家税务总局关于个人以股权参与上市公司定向增发征收个人所得税问题的批复》（国税函[2011]89号）等有关法律法规的规定，以及按照拟购买资产交易价格计算，侯仁峰、王水、李红磊因本次交易需要向主管地方税务局分别缴纳约17,390.03 万元、20,712.87 万元和1,412.92万元的个人所得税税款。上述自然人均具备履行相关纳税义务的能力，其中：

1、侯仁峰自2004年起即成为玉龙矿业前身鑫源矿业之股东并一直持有相关股份至今，目前已累计从玉龙矿业及其前身获得现金分红4.3亿元以上，远高于因本次交易而需负担的个人所得税税款；

2、王水通过本次交易将获得现金对价22,945.02万元，大于其因本次交易而

需要负担的个人所得税税款20,712.87 万元；

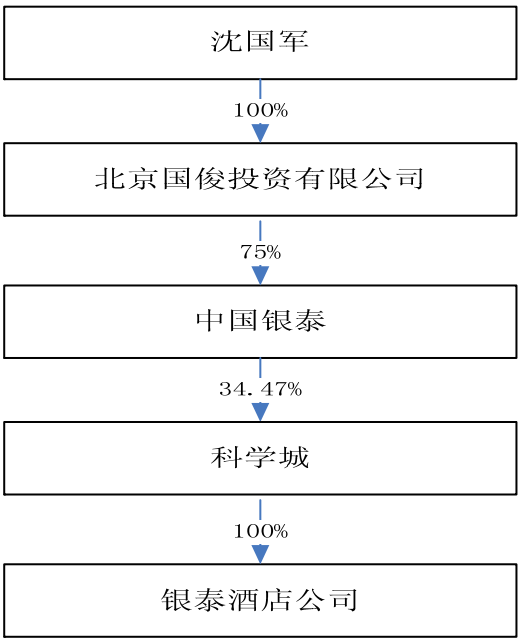
3、李红磊目前除拥有海南信得、锦州恒泰投资有限公司以及锦州信泰投资有限公司股权外，其名下还拥有价值合计约2,233万元的房产（其中价值1,504万元的房产已经评估机构评估），其个人财产可为履行上述个人所得税纳税义务提供保障。

4、2012年3月26日，侯仁峰、王水、李红磊分别出具关于依法履行上述个人所得税纳税义务的《承诺函》，分别承诺将根据主管税务机关的要求，依法、及时、足额缴纳上述个人所得税税款。

经核查，独立财务顾问认为：上述自然人均具备履行相关纳税义务的能力，不会对本次重大资产重组构成障碍。

二、拟出售资产及发行股份募集配套资金的交易对方

（一）交易对方与拟置出资产的股权关系



（二）中国银泰的基本情况

1、中国银泰前身及改制

中国银泰前身为中国银泰投资公司，中国银泰投资公司是由中国民族医药卫生用品公司于1997年1月8日改制并增资扩股而形成。本次改制经国家民族事务委

员会以“民委(经)字[1996]362号”文件批准，其原文如下：“鉴于你公司长期亏损、效益不佳，为摆脱困境，同意你公司作为试点，按照国家有关规定实行有限责任公司制度。”

具体变更情况如下表：

项目	变更前	变更后
企业名称	中国民族医药卫生用品公司	中国银泰投资公司
法定代表人	王义	沈国军
经济性质	全民所有制企业	有限公司
注册资本（元）	1,800,000.00	100,000,000.00
经营范围	卫生用品、保健用品、劳保用品的研制和销售、医疗器械、名族地区土特产品及特需用品的销售（国家有专项专营规定的除外）	企业股权、股份投资与经营；房地产投资与经营；资产托管、重组与经营；基础设施投资、研发农、林、牧、渔业投资与经营；高新技术产业开发与经营；卫生用品、保健用品、劳保用品研发和销售等。

2、中国银泰经改制设立

2002年6月，中国银泰投资公司进行改制，重新设立中国银泰，实际控制人仍为自然人沈国军先生，同时进行增资。该次增资经北京京诚会计师事务所审验并出具京诚会验字（2002）第063号验资报告。根据中国银泰提交的《企业申请变更登记注册书》，改制完成后中国银泰的基本情况如下表：

企业名称	中国银泰投资有限公司
住所	北京市东城区中街9号，东环广场A座写字楼七层
法定代表人	沈国军
企业类型	股份制
注册资本	30,000.00 万元
经营范围	资产托管、重组与经营；实业投资；高新技术产业开发与经营；卫生用品、保健用品、劳保用品研发和销售；商业百货零售业的投资与经营。

改制完成后中国银泰股东情况如下：

法人名称	法定代表人	出资金额（万元）	出资方式	百分比
北京国俊投资有限公司	沈国军	9,000.00	货币	30%
浙江银泰百货有限公司	沈国军	7,500.00	货币	25%

海南昊宇实业投资有限公司	张渊	7,500.00	货币	25%
北京建宇投资有限公司	李茂林	6,000.00	货币	20%
合计		30,000.00		100%

3、2003年股权转让

2003年8月北京建宇投资有限公司与北京国俊投资有限公司签订股权转让协议，将北京建宇投资有限公司持有的中国银泰20%的股份以6,000.00万元的价格转让给北京国俊投资有限公司；海南昊宇实业投资有限公司与北京弘吉投资有限公司签订股权转让协议，将海南昊宇实业投资有限公司持有的中国银泰25%的股份以7,500.00万元转让给北京弘吉投资有限公司，转让后公司股权结构如下：

法人名称	法定代表人	出资金额（万元）	出资方式	百分比
北京国俊投资有限公司	沈国军	15,000.00	货币	50%
浙江银泰百货有限公司	沈国军	7,500.00	货币	25%
北京弘吉投资有限公司	姚荣萱	7,500.00	货币	25%
合计		30,000.00		100%

4、2005年住所变更及股权转让

2005年4月，中国银泰申请将公司住所变更为北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼6层603单元。同时，浙江银泰百货有限公司与北京国俊投资有限公司签订股权转让协议，将浙江银泰百货有限公司持有的中国银泰25%的股权以7,500.00万元的价格转让给北京国俊投资有限公司，转让后公司股权结构如下：

法人名称	法定代表人	出资金额（万元）	出资方式	百分比
北京国俊投资有限公司	沈国军	22,500.00	货币	75%
北京弘吉投资有限公司	姚荣萱	7,500.00	货币	25%
合计		30,000.00		100%

（三）中国银泰与其控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

中国银泰与其控股股东、实际控制人之间的产权控制关系请参见本报告第一节之“五、公司控股股东和实际控制人概况”。

（四）实际控制人基本情况

中国银泰实际控制人为沈国军，其基本情况请参见本报告第二节之“五、公司控股股东和实际控制人概况”。

（五）最近三年主要业务发展情况和主要财务数据

中国银泰除持有子公司股权外，不经营任何实体产业，为持股型公司。目前中国银泰所控股、参股的公司列表见本节“（六）控股、参股公司情况”。

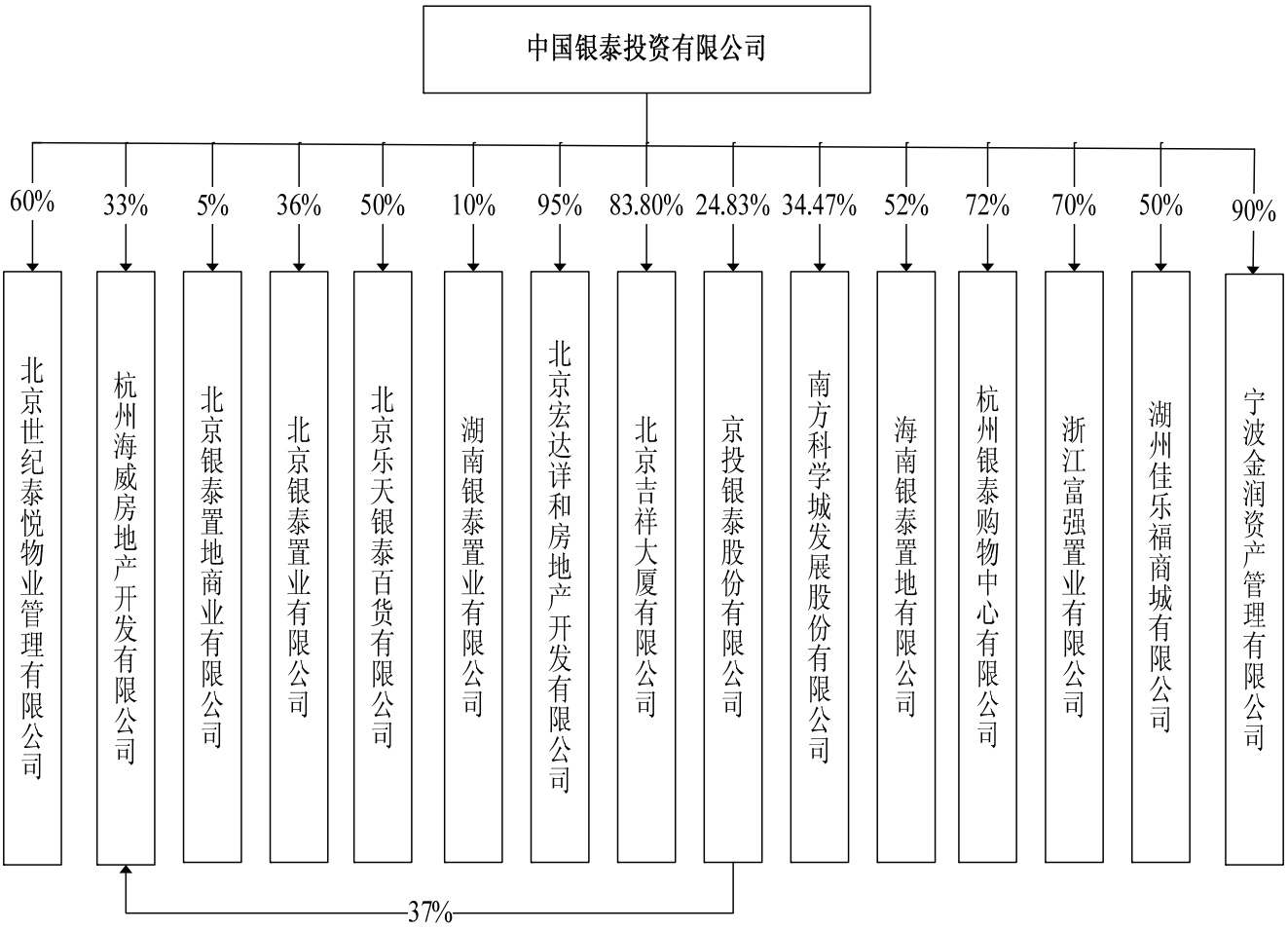
根据经中瑞岳华会计师事务所审计的中国银泰2008年度、2009年度财务报告，以及中国银泰未经审计的2011年财务报表，其最近三年主要财务数据如下：

单位：元

项　目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	10,271,212,898.08	9,248,612,881.26	8,963,939,126.06
负债总额	8,007,683,936.20	7,021,539,425.11	6,759,116,505.42
所有者权益	2,263,528,961.88	2,227,073,456.15	2,204,822,620.64
项目	**2011年度**	**2010年度**	**2009年度**
营业收入	1,081,956,481.77	1,001,760,323.65	5,317,944,843.97
利润总额	-37,580,575.04	48,115,682.07	1,011,142,037.55
净利润	-35,923,180.66	28,824,290.62	801,939,988.80

（六）控股、参股公司情况

截至本报告签署之日，中国银泰所控股、参股的公司情况如下图所示。



除科学城外，中国银泰所控股、参股的子公司主要经营业务情况如下：

板块	公司名称	注册资本(万元)	法定代表人	关联关系	持股比例	经营范围
房地产	北京银泰置业有限公司	86,700.00	沈国军	参股	36%	住宿、美容美发、洗浴、游泳服务、餐饮；在项目用地范围内进行房地产的开发、租赁、销售；房地产信息咨询等业务
	北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	沈国军	参股	5%	房地产开发；销售自行开发的商品房等业务。
	杭州海威房地产开发有限公司	5,000.00	韩学高	参股	42.19%	经营杭政储出（2004）37号土地业务
	北京世纪泰悦物业管理有限公司	1,000.00	韩学高	控股	60%	物业管理；从事房地产经纪业务；销售建筑材料、五金交电、化工产品等业务。
	北京宏达详和房地产开发有限公司	1,000.00	郑直	控股	95%	房地产开发；销售自行开发的商品房等业务
	北京吉祥大厦有限公司	24,946.00	程少良	控股	83%	在规划范围内进行房地产的开发建设业务
	京投银泰股份有限公司	74,077.76	王琪	参股	24.83%	百货零售、对外贸易和房地产开发与经营等业务
	海南银泰置地有限公司	10,000.00	沈国军	控股	52%	房地产开发与经营；市政建设投资；旅游业投资；资产托管、重组与经营；商业百货、零售业的托管与经营
	浙江富强置业有限公司	3,000.00	韩学高	控股	70%	物业管理；家用电器、通讯器材、建筑材料、金属材料、化工产品及原料纺织品等业务
	湖南银泰置业有限公司	3,000.00	戚宇平	控股	60%	房地产开发经营；房屋出租
百货	北京乐天银泰百货有限公司	2,000万美元	闵光基	控股	50%	百货的销售
	杭州银泰购物中心有限公司	5,000.00	韩学高	控股	72%	百货的销售；物业管理等业务
	湖州佳乐福商城有限公司	2,000.00	王维民	控股	50%	百货的销售
投资	宁波金润资产经营有限公司	33,360.00	韩学高	控股	90%	实业投资；实物租赁；实业投资咨询；物业管理等业务。

如上表所示，中国银泰所控股、参股的公司中并无从事与玉龙矿业相同或相似业务的情况。

三、关联关系情况

（一）交易对方之间的关联关系

中国银泰、侯仁峰、王水、李红磊之间互不存在关联关系。

侯仁峰、王水、李红磊目前同为玉龙矿业股东，合计持有玉龙矿业69.4685%股份，三人之间并不存在通过协议或其他安排，在玉龙矿业的生产经营和股份收益等方面形成一致行动关系的情形；除玉龙矿业之外并不存在三人以直接或间接方式共同投资于其他企业的情形，亦不存在其他合伙、合作、联营等其他经济利益关系。同时，侯仁峰、王水及李红磊已于2012年3月26日出具承诺函，承诺三人之间不存在通过协议或其他安排，在玉龙矿业的生产经营和股份收益等方面形成一致行动关系的情形；亦不存在通过协议或其他安排，共同扩大将来其所能支配的科学城股份表决权数量的行为或事实。

经核查，侯仁峰、王水、李红磊承诺不存在关联关系或一致行动关系，将来亦不会基于其所持有的科学城股份谋求一致行动关系，不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动情形。

（二）交易对方与科学城的关联关系

本次交易前，中国银泰直接持有科学城214,719,896股股份，占科学城总股本的34.47%，为科学城控股股东；侯仁峰、王水、李红磊并未直接或间接持有科学城股份。

本次交易后，以向中国银泰发行5,000万股股份募集配套资金计算，中国银泰将持有科学城264,719,896股股份，占科学城本次交易完成后总股本的24.39%；侯仁峰将持有科学城197,987,769股股份，占科学城本次交易完成后总股本的18.24%；王水将持有科学城198,018,132股股份，占科学城本次交易完成后总股本的18.24%；李红磊将持有科学城16,638,143股股份，占科学城本次交易完成后总

股本的1.53%。

（三）交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告签署日，中国银泰向科学城推荐董事及高级管理人员情况如下：

姓名	在科学城担任的职务	在中国银泰担任的职务	任期起止日期
杨海飞	董事长	未任职	2011.11-2014.11
程少良	董事	执行董事	2011.11-2014.11
辛向东	董事	未任职	2011.11-2014.11
戚宇平	董事、总经理	未任职	2011.11-2014.11
刘黎明	董事、副总经理、董事会秘书	未任职	股东大会审议通过日至2014.11

公司原董事向志刚先生因工作调动，申请辞去其所担任的第五届董事会董事职务。经科学城2012年3月6日召开的第五届董事会第二次会议审议，选举刘黎明先生为公司第五届董事会董事候选人。该事项尚需经公司股东大会审议。

截至本报告签署日，交易对方侯仁峰、王水、李红磊并未向科学城推荐董事或高级管理人员。

四、交易对方及其主要管理人员最近五年合法合规情况

2012年3月26日，中国银泰、玉龙矿业、自然人侯仁峰、自然人王水与自然人李红磊分别出具承诺函，承诺截至本报告签署之日，中国银泰、自然人侯仁峰、自然人王水、自然人李红磊，中国银泰以及玉龙矿业现任董事、监事、高级管理人员于最近五年内未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

第四节 本次交易拟购买资产情况核查

本次交易中科学城拟购买资产为玉龙矿业69.4685%股权。

一、基本情况

（一）基本信息

1、名称：内蒙古玉龙矿业股份有限公司

2、住所：西乌珠穆沁旗巴拉嘎尔高勒镇

3、法定代表人：战万考

4、注册资本：40,150.00万元

5、实收资本：40,150.00万元

6、公司类型：股份有限公司

7、营业执照注册号：150000000001666

8、税务登记证号：152526736147005

9、组织代码：73614700-5

10、经营范围：银、铅锌矿开采利用及矿产品销售；固体矿产勘查（乙级）、地质钻探（丙级）（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未获许可不得生产经营）

11、成立日期：2002年12月29日

12、营业期限：2002年12月29日至长期

（二）历史沿革

1、公司设立

2002年12月29日，玉龙矿业前身鑫源矿业取得了西乌旗工商行政管理局核发的注册号为1525261000187的《企业法人营业执照》，住所为巴彦乌拉镇，法定代表人为王文龙，注册资本为人民币300万，公司类型为有限责任制，经营范围：铅锌矿开采利用、地质矿产勘查、金属（不含国家控制品种）及非金属矿产品销售，经营期限为2002年至2012年12月。经西乌珠穆沁旗兴达联合会计师事务所出具的

“编号：22”《验资报告》确认，鑫源矿业设立时的股东结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	地勘十院	150	50%
2	王水	80	27%
3	谢振玉	7	2.3%
4	王文龙	7	2.3%
5	胡志廷	7	2.3%
6	王杰	7	2.3%
7	高益民	7	2.3%
8	李振祥	7	2.3%
9	周富华	7	2.3%
10	丁海军	7	2.3%
11	张凤林	7	2.3%
12	于长龙	7	2.3%
	合计	**300**	**100%**

2、2003年增资及股权转让

2003年11月3日，鑫源矿业召开股东会，全体股东同意将注册资本增至540万元，其中：金源矿业将其对鑫源矿业90万元借款转为出资额；王水将其对鑫源矿业150万元借款转为出资额，并平均转让给王文龙、谢振玉、胡志廷、高益民、李振祥、周富华、丁海军、张凤林、于长龙、王杰等10名自然人，转让价格依据原股东之出资额确定。

2003年11月4日，地勘十院与于小东、谢振玉、胡志廷、高益民、李振祥、周富华、丁海军、张凤林、于长龙、王杰、王文龙等11人分别签订《股权转让协议书》，其中王文龙受让18万元出资额，于小东受让25万元出资额，其余自然人谢振玉、胡志廷、高益民、李振祥、周富华、丁海军、张凤林、于长龙、王杰等9人均受让3万元出资额。地勘十院共计转出70万元出资额，转让价格依据原股东之出资额确定。

2003年11月18日，赤峰正合会计师事务所有限公司出具了（2003）赤正合验字第94号《验资报告》，审验了上述增资以及股权转让事宜。2003年11月20日，西乌旗工商行政管理局核准了上述股权变更，并核发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资及股权转让对公司股权结构影响如下：

序号	股东名称	原出资额（万元）	本次增资（万元）	本次转让/受让出资额（万元）	变更后出资额（万元）	股权比例
1	地勘十院	150	-	-70	80	14.81%
2	王水	80	-	-	80	14.81%
3	谢振玉	7	15	3	25	4.63%
4	王文龙	7	15	18	40	7.41%
5	胡志廷	7	15	3	25	4.63%
6	王杰	7	15	3	25	4.63%
7	高益民	7	15	3	25	4.63%
8	李振祥	7	15	3	25	4.63%
9	周富华	7	15	3	25	4.63%
10	丁海军	7	15	3	25	4.63%
11	张凤林	7	15	3	25	4.63%
12	于长龙	7	15	3	25	4.63%
13	于小东	-	-	25	25	4.63%
14	金源矿业	-	90	-	90	16.67%
	合计	**300**	**240**	-	**540**	**100%**

3、2004年增资及股权转让

2004年4月5日，鑫源矿业召开股东会，同意将公司注册资本由540万元增加到1,078.5万元，其中：原股东高益民认缴7.5万元、张凤林认缴7.5万元、周富华认缴7.5万元、李振祥认缴2.5万元、王杰认缴45万元、王文龙认缴10万元、谢振玉认缴12.5万元、丁海军认缴25万元、地勘十院认缴25万元；新增股东王剑虹认缴28.5万元、李国刚认缴80万元、潘洪利认缴22.5万元、孙晓燕认缴20万元、格日乐认缴20万元、李明光认缴2.5万元、程正海认缴2.5万元、胡梅林认缴15万元、张锋认缴50万元、吕福生认缴70万元。

2004年4月5日，地勘十院与金源矿业、于长龙、胡志廷、于小东签订了股权转让协议，分别以90万元、25万元、2.5万元以及2.5万元的价格，受让各股东所持有的鑫源矿业股权。本次股权转让金额即为各股东之出资额。

2004年4月17日，赤峰正合会计师事务所有限公司出具了（2004）赤正合验字第42号《验资报告》，对上述增资以及股权转让事宜进行了验证；2004年04月21

日，西乌旗工商行政管理局核准上述变更，并核发了新的《企业法人营业执照》。本次增资以及股权转让对公司股权结构影响如下：

序号	股东名称	原出资额（万元）	本次增资（万元）	本次转让/受让出资额（万元）	变更后出资额（万元）	股权比例
1	地勘十院	80	25	120	225.0	20.86%
2	王水	80	-	-	80.0	7.42%
3	谢振玉	25	12.5	-	37.5	3.48%
4	王文龙	40	10	-	50.0	4.64%
5	胡志廷	25	-	-3	22.5	2.09%
6	王杰	25	45	-	70.0	6.49%
7	高益民	25	7.5	-	32.5	3.01%
8	李振祥	25	2.5	-	27.5	2.55%
9	周富华	25	7.5	-	32.5	3.01%
10	丁海军	25	25	-	50.0	4.64%
11	张凤林	25	7.5	-	32.5	3.01%
12	于长龙	25	-	-25	-	0.00%
13	于小东	25	-	-2.5	22.5	2.09%
14	金源矿业	90	-	-90	-	0.00%
15	王剑虹	-	28.5	-	28.5	2.64%
16	杨发锐	-	30	-	30.0	2.78%
17	张志昌	-	27.5	-	27.5	2.55%
18	孙连辉	-	27.5	-	27.5	2.55%
19	李国刚	-	80	-	80.0	7.42%
20	潘洪利	-	22.5	-	22.5	2.09%
21	孙晓燕	-	20	-	20.0	1.85%
22	格日乐	-	20	-	20.0	1.85%
23	李明光	-	2.5	-	2.5	0.23%
24	程正海	-	2.5	-	2.5	0.23%
25	胡梅林	-	15	-	15.0	1.39%
26	张锋	-	50	-	50.0	4.64%
27	吕福生	-	70	-	70.0	6.49%
	合计	**540**	**538.5**	-	**1,078.5**	**100%**

4、2004年5月股权转让

2004年5月19日，王登科分别与地勘十院及李国刚签订股权转让协议，受让其持有的鑫源矿业65.5万元和27.5万元的出资额。

2004年5月19日，王文龙分别与谢振玉、高益民、张凤林签订股权转让协议，受让其持有的鑫源矿业16.56万元、14.36万元及9.82万元的出资额。

2004年5月19日，侯仁峰与王水等原20名股东签署股权转让协议，受让其持有的鑫源矿业出资额，如下表：

序号	出让方	受让方	转让出资额及转让价格（万元）
1	王水	侯仁峰	80.00
2	张凤林		4.54
3	丁海军		22.08
4	周富华		14.36
5	李振祥		12.15
6	王杰		30.92
7	胡志廷		9.94
8	王剑虹		12.59
9	杨发锐		13.25
10	于小东		9.94
11	张锋		22.08
12	张志昌		12.15
13	孙连辉		12.15
14	潘洪利		9.94
15	孙晓燕		8.83
16	格日乐		8.83
17	胡梅林		6.63
18	李明光		1.10
19	程正海		1.10
20	吕福生		30.92
合　计			**323.50**

上述股权转让价格均以原股东对鑫源矿业出资额确定。2004年5月19日，鑫源矿业全体股东一致同意上述股权转让行为，且其他股东放弃了优先购买权。本次

股权转让对公司股权结构影响如下：

序号	股东名称	原出资额（万元）	转予王登科（万元）	转予王文龙（万元）	转予侯仁峰（万元）	变更后出资额（万元）	股权比例
1	地勘十院	225.0	-65.5	-	-	159.50	14.79%
2	王水	80.0	-	-	-80.00	-	0.00%
3	谢振玉	37.5	-	-16.56	-	20.94	1.94%
4	王文龙	50.0	-	40.74	-	90.74	8.41%
5	胡志廷	22.5	-	-	-9.94	12.56	1.16%
6	王杰	70.0	-	-	-30.92	39.08	3.62%
7	高益民	32.5	-	-14.36	-	18.14	1.68%
8	李振祥	27.5	-	-	-12.15	15.35	1.42%
9	周富华	32.5	-	-	-14.36	18.14	1.68%
10	丁海军	50.0	-	-	-22.08	27.92	2.59%
11	张凤林	32.5	-	-9.82	-4.54	18.14	1.68%
12	于小东	22.5	-	-	-9.94	12.56	1.16%
13	王剑虹	28.5	-	-	-12.59	15.91	1.48%
14	杨发锐	30.0	-	-	-13.25	16.75	1.55%
15	张志昌	27.5	-	-	-12.15	15.35	1.42%
16	孙连辉	27.5	-	-	-12.15	15.35	1.42%
17	李国刚	80.0	-27.50	-	-	52.50	4.87%
18	潘洪利	22.5	-	-	-9.94	12.56	1.16%
19	孙晓燕	20.0	-	-	-8.83	11.17	1.04%
20	格日乐	20.0	-	-	-8.83	11.17	1.04%
21	李明光	2.5	-	-	-1.10	1.40	0.13%
22	程正海	2.5	-	-	-1.10	1.40	0.13%
23	胡梅林	15.0	-	-	-6.63	8.37	0.78%
24	张锋	50.0	-	-	-22.08	27.92	2.59%
25	吕福生	70.0	-	-	-30.92	39.08	3.62%
26	王登科	-	93.00	-	-	93.00	8.62%
27	侯仁峰	-	-	-	323.50	323.50	30.00%
	合计	**1,078.5**	**-**	**-**	**-**	**1,078.5**	**100%**

5、2007年10月股权转让

2007年10月26日，经鑫源矿业股东会审议通过，江树铭等8名自然人与王登科

签署了股权转让协议，受让王登科所持有的鑫源矿业出资额，明细如下：

序号	受让方	出让方	受让出资额（万元）	受让比例	受让金额（万元）
1	江树铭	王登科	14.77	1.37%	575.00
2	李立新		16.79	1.57%	653.5
3	董万志		8.35	0.77%	325.00
4	王剑虹		7.26	0.67%	282.50
5	丁海军		9.48	0.88%	369.00
6	格日乐		13.55	1.25%	527.50
7	孙晓燕		4.99	0.46%	194.00
8	谢振玉		10.08	0.93%	392.50
合　计			**85.27**	**7.90%**	**3,319.00**

本次股权转让价格遵循了“同股同价”的原则，依据鑫源矿业当时账面净资产金额，由股权交易双方协商确定。本次转让对公司股权结构影响如下：

序号	股东名称	原出资额（万元）	本次转让（万元）	变更后出资额（万元）	股权比例
1	地勘十院	159.50	-	159.50	14.79%
2	谢振玉	20.94	10.08	31.02	2.88%
3	王文龙	90.74	-	90.74	8.41%
4	胡志廷	12.56	-	12.56	1.16%
5	王杰	39.08	-	39.08	3.62%
6	高益民	18.14	-	18.14	1.68%
7	李振祥	15.35	-	15.35	1.42%
8	周富华	18.14	-	18.14	1.68%
9	丁海军	27.92	9.48	37.40	3.47%
10	张凤林	18.14	-	18.14	1.68%
11	于小东	12.56	-	12.56	1.16%
12	王剑虹	15.91	7.26	23.17	2.15%
13	杨发锐	16.75	-	16.75	1.55%
14	张志昌	15.35	-	15.35	1.42%
15	孙连辉	15.35	-	15.35	1.42%
16	李国刚	52.50	-	52.50	4.87%
17	潘洪利	12.56	-	12.56	1.16%
18	孙晓燕	11.17	4.99	16.16	1.50%

19	格日乐	11.17	13.55	24.72	2.29%
20	李明光	1.40	-	1.40	0.13%
21	程正海	1.40	-	1.40	0.13%
22	胡梅林	8.37	-	8.37	0.78%
23	张锋	27.92	-	27.92	2.59%
24	吕福生	39.08	-	39.08	3.62%
25	王登科	93.00	-85.27	7.73	0.72%
26	侯仁峰	323.50	-	323.50	30.00%
27	江树铭	-	14.77	14.77	1.37%
28	李立新	-	16.79	16.79	1.56%
29	董万志	-	8.35	8.35	0.77%
	合计	**1,078.5**	**-**	**1,078.5**	**100%**

6、2007年11月股权转让

2007年11月13日，经鑫源矿业股东会审议通过，顾旭东与胡梅林签订股权转让协议，约定将胡梅林持有的鑫源矿业8.37万元出资额（占鑫源矿业0.78%的股权）以311.61万元转让给顾旭东。本次股权转让价格是依据鑫源矿业当时账面净资产，并参照2007年10月的股权转让价格确定。

本次转让对公司股权结构影响如下：

序号	股东名称	原出资额（万元）	本次转让（万元）	变更后出资额（万元）	股权比例
1	地勘十院	159.50	-	159.50	14.79%
2	谢振玉	31.02	-	31.02	2.88%
3	王文龙	90.74	-	90.74	8.41%
4	胡志廷	12.56	-	12.56	1.16%
5	王杰	39.08	-	39.08	3.62%
6	高益民	18.14	-	18.14	1.68%
7	李振祥	15.35	-	15.35	1.42%
8	周富华	18.14	-	18.14	1.68%
9	丁海军	37.40	-	37.40	3.47%
10	张凤林	18.14	-	18.14	1.68%
11	于小东	12.56	-	12.56	1.16%
12	王剑虹	23.17	-	23.17	2.15%

13	杨发锐	16.75	-	16.75	1.55%
14	张志昌	15.35	-	15.35	1.42%
15	孙连辉	15.35	-	15.35	1.42%
16	李国刚	52.50	-	52.50	4.87%
17	潘洪利	12.56	-	12.56	1.16%
18	孙晓燕	16.16	-	16.16	1.50%
19	格日乐	24.72	-	24.72	2.29%
20	李明光	1.40	-	1.40	0.13%
21	程正海	1.40	-	1.40	0.13%
22	胡梅林	8.37	-8.37	-	-
23	张锋	27.92	-	27.92	2.59%
24	吕福生	39.08	-	39.08	3.62%
25	王登科	7.73	-	7.73	0.72%
26	侯仁峰	323.50	-	323.50	30.00%
27	江树铭	14.77	-	14.77	1.37%
28	李立新	16.79	-	16.79	1.56%
29	董万志	8.35	-	8.35	0.77%
30	顾旭东	-	8.37	8.37	0.78%
	合计	**1,078.5**	**-**	**1,078.5**	**100%**

7、2007年12月整体变更为股份公司

2007年11月15日，鑫源矿业股东会同意鑫源矿业依法整体变更为股份有限公司。同日，全体发起人签署了《发起人协议》。

2007年11月26日，自治区国土厅下发《关于西乌珠穆沁旗鑫源矿业开发有限责任公司历史沿革及探矿权转让有关事宜的批复》（内国土资[2007]902号），确认鑫源矿业设立及历次股权变动中涉及的国有股权出资及历次股权变动，以及受让西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿探矿权的国有资产转让行为合法有效;2007 年12月6日，自治区国资委亦下发《关于西乌珠穆沁旗鑫源矿业开发有限公司股权变更及受让探矿权有关事项的批复》（内国资产权字[2007]236号），对上述事项进行了确认。

2007年12月6日，自治区国资委下发《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司国有股权设置方案的批复》（内国资产权字[2007]237号），同意鑫源矿业国有股权设

置方案；2007年12月7日，自治区国土厅下发《关于西乌珠穆沁旗鑫源矿业开发有限责任公司变更设立内蒙古玉龙矿业股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（内国土资字[2007]925号），同意鑫源矿业整体变更设立玉龙矿业的股权设置方案。整体变更完成后，地勘十院持有玉龙矿业59,381,029股股份，占总股本的14.789%，为国有法人股；侯仁峰等28人持有342,138,971股，占总股本的85.211%，为自然人股。

2007年12月9日，玉龙矿业召开创立大会，29名发起人一致同意以经北京京都会计师事务所有限公司审计的截止2007年10月31日净资产401,522,851.13元，按1:1的比例折股，折合总股本为401,520,000股，余额2,851.13元进入资本公积。

2007年12月9日，北京京都会计师事务所有限公司出具了编号为北京京都验字（2007）第069号《验资报告》，确认各发起人出资到位。

玉龙矿业成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持有股份数(万股)	持股比例（%）
1	侯仁峰	12,043.74	29.9954%
2	地矿十院	5,938.10	14.7891%
3	王文龙	3,378.20	8.4135%
4	李国刚	1,954.55	4.8679%
5	吕福生	1,454.93	3.6236%
6	王杰	1,454.93	3.6236%
7	丁海军	1,392.38	3.4678%
8	谢振玉	1,154.86	2.8762%
9	张锋	1,039.45	2.5888%
10	格日乐	920.31	2.2921%
11	王剑虹	862.61	2.1484%
12	高益民	675.34	1.6820%
13	张凤林	675.34	1.6820%
14	周富华	675.34	1.6820%
15	李立新	625.08	1.5568%
16	杨发锐	623.59	1.5531%
17	孙晓燕	601.63	1.4984%
18	李振祥	571.47	1.4233%
19	张志昌	571.47	1.4233%

20	孙连辉	571.47	1.4233%
21	江树铭	549.88	1.3695%
22	胡志廷	467.60	1.1646%
23	潘洪利	467.60	1.1646%
24	于小东	467.60	1.1646%
25	顾旭东	311.61	0.7761%
26	董万志	310.87	0.7742%
27	王登科	287.78	0.7167%
28	李明光	52.12	0.1298%
29	程正海	52.12	0.1298%
	合计	40,152.00	100%

8、2010年6月股份转让

2010年6月28日，地矿集团与吕福生、王杰、张锋、顾旭东等股东签署了股权转让协议，受让其持有的玉龙矿业股份。本次股份转让中，吕福生、王杰、张锋等三人转让给地矿集团是依据玉龙矿业彼时账面每股净资产确定；顾旭东所转让股份系根据内蒙古自治区人民政府关于内蒙古地勘局机关干部入股矿山企业的处理要求而转让，因此转让价格为0。如下：

序号	出让方	受让方	受让股份数（万股）	受让股份比例	受让金额（万元）
1	吕福生	地矿集团	1,454.93	3.62%	1,815.22
2	王杰		623.44	1.55%	784.96
3	张锋		1,039.45	2.59%	1,275.56
4	顾旭东		311.61	0.78%	-
合　计			**3,429.42**	**8.54%**	3,875.74

本次股份转让对公司股权结构影响如下：

序号	股东名称	原持有股份数（万股）	本次转让股份数（万股）	变更后持有股份数（万股）	股份比例
1	侯仁峰	12,043.74	-	12,043.74	29.9954%
2	地矿十院	5,938.10	-	5,938.10	14.7891%
3	王文龙	3,378.20	-	3,378.20	8.4135%
4	李国刚	1,954.55	-	1,954.55	4.8679%
5	吕福生	1,454.93	1,454.93	-	-

6	王杰	1,454.93	623.44	831.49	2.0709%
7	丁海军	1,392.38	-	1,392.38	3.4678%
8	谢振玉	1,154.86	-	1,154.86	2.8762%
9	张锋	1,039.45	1,039.45	-	-
10	格日乐	920.31	-	920.31	2.2921%
11	王剑虹	862.61	-	862.61	2.1484%
12	高益民	675.34	-	675.34	1.6820%
13	张凤林	675.34	-	675.34	1.6820%
14	周富华	675.34	-	675.34	1.6820%
15	李立新	625.08	-	625.08	1.5568%
16	杨发锐	623.59	-	623.59	1.5531%
17	孙晓燕	601.63	-	601.63	1.4984%
18	李振祥	571.47	-	571.47	1.4233%
19	张志昌	571.47	-	571.47	1.4233%
20	孙连辉	571.47	-	571.47	1.4233%
21	江树铭	549.88	-	549.88	1.3695%
22	胡志廷	467.60	-	467.60	1.1646%
23	潘洪利	467.60	-	467.60	1.1646%
24	于小东	467.60	-	467.60	1.1646%
25	顾旭东	311.61	311.61	-	-
26	董万志	310.87	-	310.87	0.7742%
27	王登科	287.78	-	287.78	0.7167%
28	李明光	52.12	-	52.12	0.1298%
29	程正海	52.12	-	52.12	0.1298%
30	地矿集团	-	3,429.42	3,429.42	8.5411%
	合计	**40,152.00**	**-**	**40,152.00**	**100%**

9、2010年8月股份转让

2010年8月10日，王宁与董万志、江树铭等股东分别签订了《股权转让协议》，受让其所持有的玉龙矿业股份；同日，韩国才与王文龙签订了《股权转让协议》，受让其所持有的玉龙矿业股份。转让价格依据彼时玉龙矿业每股净资产确定。股权转让协议中约定的转让份额、价格如下：

序号	出让方	受让方	受让股份比例	受让金额（万元）

1	董万志	王宁	0.2196%	88.1461
2	江树铭		1.2219%	490.6075
3	王文龙		3.11%	1,247.13
4	王剑虹		0.6319%	253.7205
5	孙晓燕		0.4619%	185.4621
6	李立新		1.5568%	625.0831
合　计			**7.2013%**	**2,890.15**
7	王文龙	韩国才	2.7152%	1,090.51

本次股份转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	原持有股份数（万股）	变更后持有股份数（万股）	股份比例
1	侯仁峰	12,043.74	12,043.74	29.9954%
2	地矿十院	5,938.10	5,938.10	14.7891%
3	王文龙	3,378.20	1,039.27	2.5883%
4	李国刚	1,954.55	1,954.55	4.8679%
5	王杰	831.49	831.49	2.0709%
6	丁海军	1,392.38	1,392.38	3.4678%
7	谢振玉	1,154.86	1,154.86	2.8762%
8	格日乐	920.31	920.31	2.2921%
9	王剑虹	862.61	608.85	1.5164%
10	高益民	675.34	675.34	1.6820%
11	张凤林	675.34	675.34	1.6820%
12	周富华	675.34	675.34	1.6820%
13	李立新	625.08	-	-
14	杨发锐	623.59	623.59	1.5531%
15	孙晓燕	601.63	416.16	1.0365%
16	李振祥	571.47	571.47	1.4233%
17	张志昌	571.47	571.47	1.4233%
18	孙连辉	571.47	571.47	1.4233%
19	江树铭	549.88	59.27	0.1476%
20	胡志廷	467.60	467.60	1.1646%
21	潘洪利	467.60	467.60	1.1646%
22	于小东	467.60	467.60	1.1646%

23	董万志	310.87	222.75	0.5548%
24	王登科	287.78	287.76	0.7167%
26	李明光	52.12	52.12	0.1298%
27	程正海	52.12	52.12	0.1298%
28	地矿集团	3,429.42	3,429.42	8.5411%
29	王宁	-	2,891.48	7.2013%
30	韩国才	-	1,090.51	2.7160%
	合计	**40,152.00**	**40,152.00**	**100%**

10、2010年10月股权挂牌转让

2010年10月，王文龙、王杰、王登科、江树铭、董万志等5名股东，通过挂牌转让的方式，将其合计持有的玉龙矿业6.0781%股份转让予海南信得，转让价格依据经内蒙古万泰华会计师事务所审计的玉龙矿业彼时净资产额确定。明细如下：

序号	出让方	受让方	受让股份数（万股）	受让股份比例	受让金额（元）
1	王文龙	海南信得	1,039.27	2.5883%	14,211,386.15
2	江树铭		59.27	0.1476%	810,416.33
3	董万志		222.75	0.5546%	3,045,100.94
4	王登科		287.76	0.7167%	3,935,131.34
5	王杰		831.49	2.0709%	11,370,536.48
合　计			**2,440.54**	**6.0781%**	**33,372,571.25**

本次股份转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	原持有股份数（万股）	变更后持有股份数（万股）	股份比例
1	侯仁峰	12,043.74	12,043.74	29.9954%
2	地矿十院	5,938.10	5,938.10	14.7891%
3	王文龙	1,039.27	-	-
4	李国刚	1,954.55	1,954.55	4.8679%
5	王杰	831.49	-	-
6	丁海军	1,392.38	1,392.38	3.4678%
7	谢振玉	1,154.86	1,154.86	2.8762%
8	格日乐	920.31	920.31	2.2921%
9	王剑虹	608.85	608.85	1.5164%

10	高益民	675.34	675.34	1.6820%
11	张凤林	675.34	675.34	1.6820%
12	周富华	675.34	675.34	1.6820%
13	杨发锐	623.59	623.59	1.5531%
14	孙晓燕	416.16	416.16	1.0365%
15	李振祥	571.47	571.47	1.4233%
16	张志昌	571.47	571.47	1.4233%
17	孙连辉	571.47	571.47	1.4233%
18	江树铭	59.27	-	-
19	胡志廷	467.60	467.60	1.1646%
20	潘洪利	467.60	467.60	1.1646%
21	于小东	467.60	467.60	1.1646%
22	董万志	222.75	-	-
23	王登科	287.76	-	-
24	李明光	52.12	52.12	0.1298%
25	程正海	52.12	52.12	0.1298%
26	地矿集团	3,429.42	3,429.42	8.5411%
27	王宁	2,891.48	2,891.48	7.2013%
28	韩国才	1,090.51	1,090.51	2.7160%
29	海南信得	-	2,440.54	6.0782%
	合计	**40,152.00**	**40,152.00**	**100%**

11、2010年12月股权转让

2010年10月，海南信得与李国刚等19名自然人股东签署了《股权转让合同》，受让其持有的玉龙矿业股权，转让价格依据经内蒙古万泰华会计师事务所审计的玉龙矿业彼时净资产额确定。明细如下：

序号	出让方	受让方	受让股份数（万股）	受让比例	受让金额（万元）
1	李国刚	海南信得	1,954.55	4.8679%	2,672.7816
2	丁海军		1,392.38	3.4678%	1,904.0391
3	谢振玉		1,154.86	2.8762%	1,579.2137
4	格日乐		920.31	2.2921%	1,258.5063
5	王剑虹		608.85	1.5164%	832.5985
6	高益民		675.34	1.6820%	923.5232

7	张凤林		675.34	1.6820%	923.5232
8	周富华		675.34	1.6820%	923.5232
9	杨发锐		623.59	1.5531%	852.7491
10	孙晓燕		416.16	1.0365%	569.1033
11	李振祥		571.47	1.4233%	781.4807
12	张志昌		571.47	1.4233%	781.4807
13	孙连辉		571.47	1.4233%	781.4807
14	胡志廷		467.60	1.1646%	639.4383
15	潘洪利		467.60	1.1646%	639.4383
16	于小东		467.60	1.1646%	639.4383
17	李明光		52.12	0.1298%	71.2683
18	程正海		52.12	0.1298%	71.2683
19	韩国才		1,090.51	2.7152%	1,490.8147
合　计			**13,408.71**	**33.3945%**	**18,335.6695**

本次股份转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	原持有股份数（万股）	变更后持有股份数（万股）	股份比例
1	侯仁峰	12,043.74	12,043.74	29.9954%
2	地矿十院	5,938.10	5,938.10	14.7891%
3	李国刚	1,954.55	-	-
4	丁海军	1,392.38	-	-
5	谢振玉	1,154.86	-	-
6	格日乐	920.31	-	-
7	王剑虹	608.85	-	-
8	高益民	675.34	-	-
9	张凤林	675.34	-	-
10	周富华	675.34	-	-
11	杨发锐	623.59	-	-
12	孙晓燕	416.16	-	-
13	李振祥	571.47	-	-
14	张志昌	571.47	-	-
15	孙连辉	571.47	-	-
16	胡志廷	467.60	-	-

17	潘洪利	467.60	-	-
18	于小东	467.60	-	-
19	李明光	52.12	-	-
20	程正海	52.12	-	-
21	地矿集团	3,429.42	3,429.42	8.5411%
22	王宁	2,891.48	2,891.48	7.2013%
23	韩国才	1,090.51	-	-
24	海南信得	2,440.54	15,849.25	39.4731%
	合计	**40,152.00**	**40,152.00**	**100%**

12、2012年3月股权转让

2012年3月5日，海南信得与王水、李红磊签署《股权转让协议》，转让其所持有的玉龙矿业股权。由于王水、李红磊是海南信得主要股东，故本次股权转让按玉龙矿业账面净资产为基准定价，同时王水将其对海南信得借款中一部分与本次股份转让款抵顶，本次转让明细如下：

序号	出让方	受让方	受让股份数（万股）	受让比例	受让金额（万元）
1	海南信得	王水	14,837.14	36.9524%	18,389.73
2		李红磊	1,012.11	2.5207%	1,254.45
合　计			**15,849.25**	**39.4731%**	**19,644.18**

本次股份转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	原持有股份数（万股）	变更后持有股份数（万股）	股份比例
1	侯仁峰	12,043.74	12,043.74	29.9954%
2	地矿十院	5,938.10	5,938.10	14.7891%
3	地矿集团	3,429.42	3,429.42	8.5411%
4	王宁	2,891.48	2,891.48	7.2013%
5	海南信得	15,849.25	-	-
6	王水	-	14,837.14	36.9524%
7	李红磊	-	1,012.11	2.5207%
	合计	**40,152.00**	**40,152.00**	**100%**

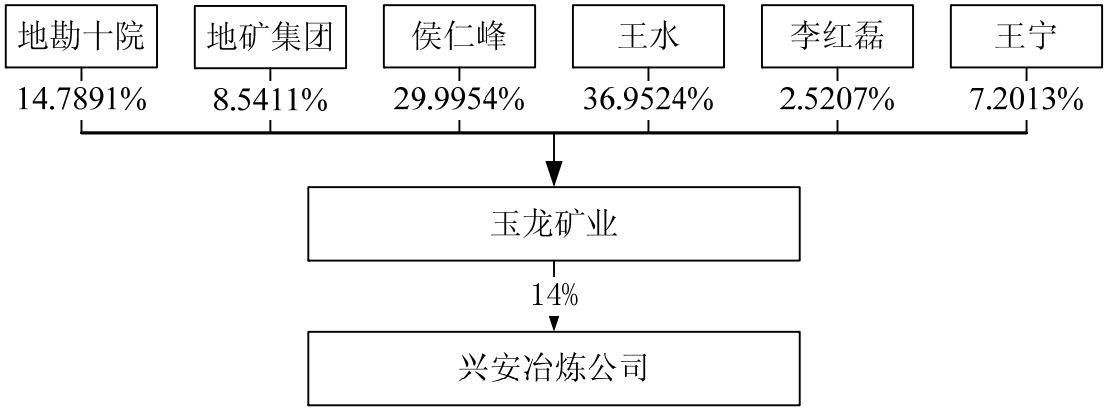
2012年3月26日，侯仁峰、王水、李红磊出具了《关于资产权属不存在瑕疵的

声明与承诺函》，三人承诺为拟转让给科学城的玉龙矿业69.4685%的股份的最终及真实所有人，不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有上述股份的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他方式委托他人代为持有上述股份的情形。

（三）股权及控制关系

1、玉龙矿业股东以及对外投资情况

截至本报告签署之日，玉龙矿业股权结构如下图所示：



截至本报告签署之日，玉龙矿业现有股东所持股份比例均比较分散，且各股东均未在公司董事会中委派超过1/2董事人数，并无任何一名股东可以通过其相对多数持股数量，进而影响公司日常生产经营决策。因此目前玉龙矿业并无控股股东或实际控制人。

玉龙矿业目前持有兴安冶炼公司14%股权，该公司基本情况如下：

①名称：内蒙古兴安铜锌冶炼有限公司

②住所：西乌珠穆沁旗白音华能源化工园区

③法定代表人：边晓保

④实收资本：叁亿元整

⑤公司类型：有限责任公司

⑥营业执照注册号：152526000000313

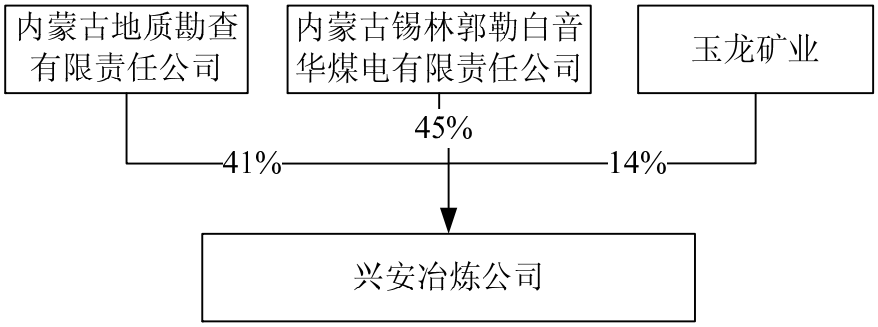
⑦税务登记证号：152526670683162

⑧组织机构代码：67068316-2

⑨经营范围：铜、锌、硫酸及其他有色金属的冶炼和产品销售及贸易。

⑩营业期限：自2008年3月17日至2028年3月16日

兴安冶炼公司主要经营有色金属的冶炼和销售。截至本报告签署之日，根据其工商登记资料，兴安冶炼公司的股权结构如下：



2、玉龙矿业现行章程对本次交易产生影响的情况

玉龙矿业根据《公司法》以及相关法规的要求制定了公司章程，其中并不存在可能对本次交易产生不利影响的内容或相关协议。

3、玉龙矿业现任董事、监事以及高级管理人员

玉龙矿业现任董事、监事以及高级管理人员如下：

姓名	所任职务	提名股东	身份证号码	长期居住地	是否取得其他国家或地区的居留权
战万考	董事长	地勘十院	15040319551011****	中国	否
林显永	副董事长	侯仁峰	15042619721106****	中国	否
张伟	董事	地勘十院	15040319660225****	中国	否
孙讷	董事、董事会秘书	王水	34010419680407****	中国	否
庞广伟	董事	王水	15042619621005****	中国	否
姬海昌	监事会主席	地勘十院	15040319640923****	中国	否
陈瑞学	监事	职工监事	15040419710201****	中国	否
崔景春	监事	王水	22240419810505****	中国	否
房春泽	总经理	不适用	42011119680210****	中国	否

本次交易完成后，科学城将根据上市公司治理相关法律法规和业务发展需要，以符合法律法规和做大做强矿产主营业务为原则，适当调整上市公司以及玉龙矿业董事、监事以及高级管理人员结构，主要包括：

①基本保留玉龙矿业现有技术团队，在确保科学城对玉龙矿业的控制权以及

保证玉龙矿业的正常、平稳运行的前提下，适当调整玉龙矿业董事会人员以及高级管理人员构成；

②聘请具有矿产资源行业从业经验的适当人选担任上市公司高级管理人员，确保上市公司高管团队具备足够的矿产行业专业能力、管理经验。相关高管聘任程序将严格依据公司章程和相关法规的要求进行；

③在保持现有董事会架构、控制权不发生变更的前提下，酌情适当调整董事会人选。相关董事人员调整程序将严格依据公司章程和相关法规的要求进行。

4、影响玉龙矿业独立性的协议或其他安排

玉龙矿业不存在让渡经营管理权、收益权等影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）主要资产权属情况、主要负债情况及对外担保情况

1、股权权属情况

科学城本次拟购买的玉龙矿业69.4685%股权权属清晰，不存在出资不实或影响其合法存续的情形，亦不存在设定质押或其他权利受限制的情形。侯仁峰、王水、李红磊合法拥有拟与科学城进行交易的玉龙矿业69.4685%股权，其股份过户不存在法律障碍。

2、主要资产情况

经中喜会计师审计，截至2011年12月31日，玉龙矿业账面总资产为93,557.54万元，主要如下：

项目	余额（万元）	占总资产比例	主要构成
流动资产	53,919.23	57.63%	
其中：货币资金	34,008.51	36.35%	库存现金及银行存款
应收账款	4,308.75	4.61%	应收客户款项
预付款项	3,566.53	3.81%	预付矿山开采承包商款项
其他应收款	8,771.41	9.38%	向非关联方借款
存货	1,993.28	2.13%	已采出但未选矿石
非流动资产	39,638.31	42.37%	

其中：固定资产	17,690.25	18.91%	房屋建筑物及机器设备
无形资产	16,540.75	17.68%	采矿权、探矿权以及及土地使用权

2011年8月12日，玉龙矿业与中国农业银行股份有限公司赤峰松山支行签订了流动资金借款合同，借款金额为人民币9,000万元整，借款期限为一年，按月结息，玉龙矿业以其所拥有的西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿采矿权进行抵押担保。除此项外，截至2011年12月31日玉龙矿业账面资产中不存在其他抵押、质押或权利受限的情形。玉龙矿业所拥有的房屋建筑物、土地使用权等资产的权属状况详见本节“二、（九）固定资产及无形资产情况”。

3、主要负债情况

经中喜会计师审计，截至2011年12月31日，玉龙矿业账面总负债为40,293.34万元，主要如下：

项目	余额（万元）	占总负债比例	主要构成
流动负债	39,863.25	98.93%	
其中：短期借款	9,000.00	22.34%	向农业银行流动借款
应交税费	20,189.87	50.11%	已计提尚未缴纳的资源补偿费以及所得税等各项税费
应付股利	6,668.40	16.55%	已计提尚未支付的股东股利

4、对外担保情况

2011年04月25日，玉龙矿业与中国民生银行股份有限公司签订《最高额保证合同》（编号：公高保字第99012011294923号），玉龙矿业为瑞鹏矿业提供最高额连带保证5,000万元，担保期限：自2011年04月25日至2012年04月25日。瑞鹏矿业及其实际控制人与玉龙矿业以及玉龙矿业现任各股东之间均不存在关联关系或一致行动关系。

根据瑞鹏矿业2011年度财务报表，该公司截至2011年末货币资金余额为5,830.37万元，账面存货金额为28,282.22万元，流动比率为114%，有能力独自偿付该项保证借款。瑞鹏矿业已于2012年3月26日出具声明，称公司资金流充沛，不存在到期债务不能偿还的风险，且不存在保证期间延续的可能。如因上述或有风

险造成玉龙矿业之追索风险，瑞鹏矿业对玉龙矿业承担赔偿责任。

玉龙矿业亦已于2012年3月26日出具声明，确认该项保证期限届满之日起不再延续保证期间，并积极督促瑞鹏矿业清偿上述债务。

除此项外，玉龙矿业不存在为其他各方提供担保的情形。

（五）最近三年主营业务发展情况

玉龙矿业主要从事银、铅锌矿开采利用及矿产品销售，拥有西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿采矿权以及附近地区5个探矿权，主要产品为铅精粉（含银）、锌精粉。玉龙矿业矿区由采矿井巷工程、采矿工业场地、坑口、石场、原矿仓、选矿厂、尾矿库等生产设施，供排水、供配电、运输、仓库、维修等辅助生产设施以及管理、生活福利设施构成。矿山生产工艺主要包括采矿和选矿两部分。目前玉龙矿业共有人员190人，其中具有本科及以上学历人员共34名，拥有高级职称人数共13名，人力资源结构合理，业务技术人才队伍精良。

玉龙矿业目前已取得1400吨/日生产能力下的全套行政审批文件，正在办理新增产能1600吨/日的环评验收等审批手续，预计可在2012年7月30日前完成。2009年、2010年以及2011年，玉龙矿业实际选矿量分别为166,000吨、186,931吨以及278,583吨。

矿区拥有两个已建成投产的选厂，日处理能力分别为400吨以及1000吨。同时，一个设计日处理能力达2000吨、可用于尾矿回收及正常选矿使用的综合性选厂已基本完工，预计将于2012年7月底前完成安全、环评等各项竣工验收手续。

玉龙矿业主要业务情况详见本节“二、主营业务具体情况”。

（六）最近两年经审计的主要财务指标

经中喜会计师审计，玉龙矿业最近两年主要财务数据如下：

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	935,575,391.74	753,404,441.02
负债总额	402,933,380.25	271,414,839.49
所有者权益合计	532,642,011.49	481,989,601.53

归属于母公司的所有者权益合计	532,642,011.49	481,989,601.53
项目	**2011 年度**	**2010 年度**
营业收入	647,034,632.96	369,373,020.78
营业利润	509,061,812.07	283,392,534.95
利润总额	507,965,775.15	284,423,732.72
净利润	432,096,409.96	240,014,866.51
归属于母公司所有者的净利润	432,096,409.96	240,014,866.51

主要财务指标如下：

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动比率	1.35	1.38
速动比率	1.30	1.33
资产负债率	43.07%	36.03%
存货周转率	4.15	3.95
应收账款周转率	19.22	9.02
项目	**2011 年度**	**2010 年度**
净利润率	66.78%	64.98%
净资产收益率	81.12%	49.80%

注：销售净利率=净利润/营业收入；净资产收益率=净利润/期末净资产（除特别说明外，本报告中均使用此公式计算）。

（七）最近三年评估、交易、增资及改制情况

玉龙矿业是由其前身鑫源矿业于2007年12月整体变更而形成，最近三年内未再次就公司法律组织形式进行过改制，亦未发生增资情形。

最近三年内玉龙矿业股权转让情况如下：

1、2010年6月，地矿集团受让4名自然人股东所持有的玉龙矿业股份；

2、2010年8月，王宁受让6名自然人股东之股份，王文龙受让韩国才所持玉龙矿业股份；

3、2010年10月，海南信得通过挂牌方式受让5名自然人股东所持股份；

4、2010年12月，海南信得受让19名自然人股东所持有的玉龙矿业股份；

5、2012年3月，海南信得将其所持有的股份转让给海南信得主要股东王水及

李红磊。

本次交易与过去三年的股权转让事项不具有可比性，理由如下：

①第1-4项股权转让事项的发生背景为内蒙古自治区政府以及内蒙古地勘局要求领导干部将自身及亲属的对外参股进行清理，要求任地勘局或地矿十院处级以上干部需将自身及直系亲属对外参股进行清理，并通过产权交易平台或委托中介机构进行转让。根据内蒙古地勘局所下发的相关文件要求，相关股权转让价格以玉龙矿业经审计的2009年底净资产进行作价；

②第5项股权转让发生时，王水与李红磊分别持有海南信得80%与18%股权，属于海南信得主要股东。海南信得主要从事股权投资，并未开展实体业务。本次转让前，海南信得除持有玉龙矿业股份外还持有其他若干家企业股份。为了使股份权属更加明晰，并且在重组完成后直接获得上市公司分红，王水、李红磊更愿意直接持有玉龙矿业股份并参与上市公司的重组，而非通过海南信得间接持股。同时，由于该次股权转让的出让方海南信得之主要股东与受让方为相同自然人，因此，本次股权转让价格依据海南信得初始投资成本确定，转让价格合理。

除本次评估外，玉龙矿业最近三年内未曾有进行评估情况。本次评估具体内容详见本节“三、拟购买资产评估结果”。

二、主营业务具体情况

（一）主要产品及用途

玉龙矿业主要产品分为铅精粉（含银）和锌精粉。

铅精粉：是生产金属铅和铅化合物的重要原料。金属铅是人类最早使用的金属之一，最大的消费领域为制造铅酸蓄电池，主要应用于汽车工业，其消费量占主要铅消费国家总消费量的50%以上。铅还可以用于生产各类铅合金、铅化合物或其他工业品，如弹药、铅管、铅片、电缆包皮等等，广泛应用于军事、冶金、石油化工、医疗卫生等多项行业中。

锌精粉：是生产金属锌和锌化合物的重要原材料。金属锌是自然界分布较广的金属元素，主要以硫化物、氧化物状态存在。金属锌具有良好的压延性、抗腐性和耐磨性，是10种常用有色金属中三个最重要的有色金属之一。目前，锌在全球市场的主要消费领域是镀锌板，约占西方国家锌消费量的50%，第二大消费领域

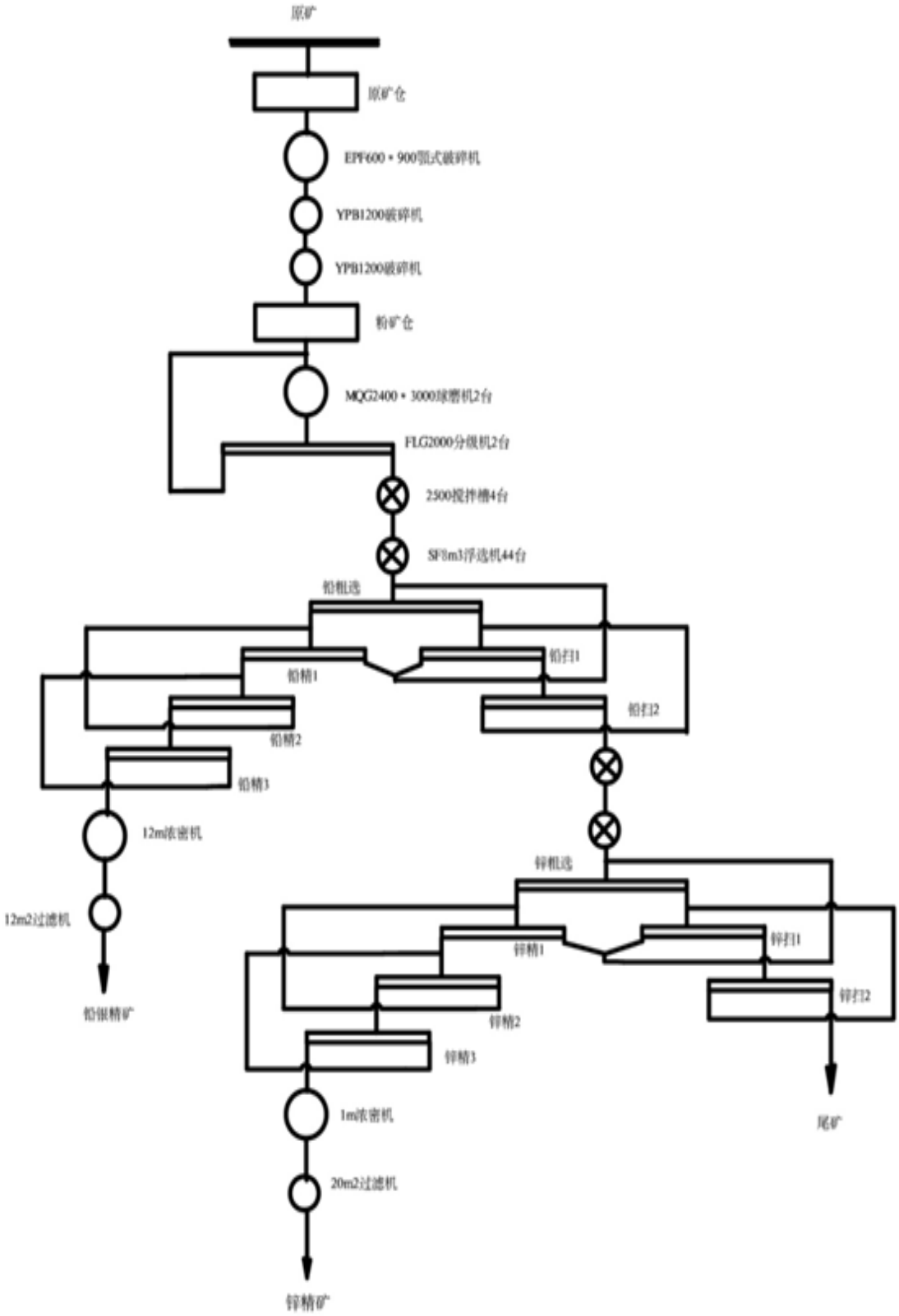
是制造黄铜，其次是用于铸造合金。国内市场上，锌在有色金属的消费中仅次于铜和铝，广泛应用于有色、冶金、建材、轻工、机电、化工、汽车、军工、煤炭和石油等行业和部门。

银：银同样也是人类最早发现的金属之一，经反应可与其他金属形成合金，广泛应用于制造业中，包括工业应用、摄影业、首饰和银器制造、制币和制作奖章等。同时，银作为历史悠久的贵金属投资品，其作为一项投资品的作用也日益得到广大投资者的青睐。

（二）主要产品生产流程

玉龙矿业的工艺流程分为破碎筛分、磨浮、选别等几个流程。其中，破碎筛分系统采用三段一开/闭路碎矿流程，磨浮系统采用一段一闭路磨矿，选别流程采用优先选铅再选锌。铅一次粗选、二次扫选、铅精矿三次精选，精选尾矿用泵泵回粗选再选形成闭路，精矿经浓密机和过滤机二次脱水后，形成最终铅精矿产品。铅扫选尾矿自流入锌系统搅拌槽，锌经一次粗选、二次扫选、三次精选，精矿自流入缓冲槽，精选尾矿用泵打回粗选再选形成闭路；精矿经浓密机和过滤机二次脱水后，形成最终锌精矿产品。尾矿自流至尾矿池，用渣浆泵扬送到尾矿库。

其生产流程图如下：

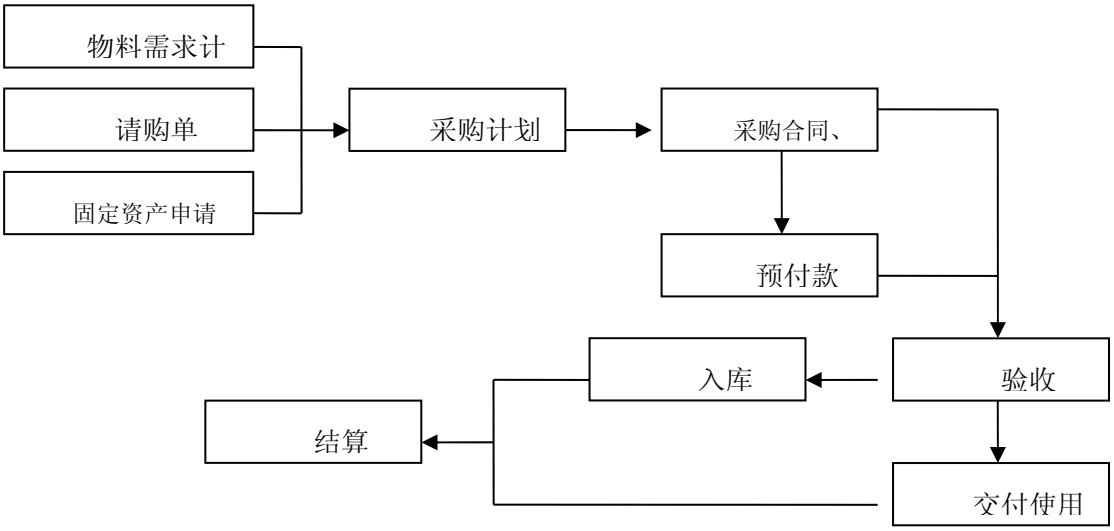


（三）主要经营模式

1、采购模式

资产使用部门按月编制请购计划（请购单），采购供应部应对各部门请购计划进行汇总和审核，编制月度采购计划。

公司物资原则上由采购供应部统一采购，在此过程中必须严格执行公司规章制度，玉龙矿业下属各部门一律不得擅自采购物资。具体采购流程如下：



采购每项物资，应确定最佳的供应来源，实行货比三家，比价结果应得到申请部门的确认。对一些大额、重要的采购项目， 应采取招标竞价方式来确定供应商，以保证供货的质量、及时性和成本的低廉。

2、生产模式

玉龙矿业年度生产计划由总经理办公会依据公司发展需要及中长期规划进行编制，生产计划经主管生产副总经理审批并分解下达各生产单位，各生产单位根据本单位生产任务下达各车间（或班组及工段等）。

采矿业务采用外包模式，将采矿、矿石运输及提升等采矿工程发包给温州建峰矿山工程有限公司。玉龙矿业每年与温州建峰矿山工程有限公司签订采矿工程合同书。同时工程技术人员对温州建峰矿山工程有限公司的采矿工程作业予以技术指导，并监督其日常采矿工程作业；选矿业务则由玉龙矿业自行组织生产。

3、销售模式

（1）工作流程

询价→定价→确定合作伙伴→合同审批→签订合同→组织销售→取样检验→组织发货→结算

询价：以上海有色金属网（现货行情）报价为依据。

定价：根据询价结果及市场发展趋势及当期产品质量进行定价。

确定合作伙伴：充分了解和考虑客户的信誉、财务状况等有关情况，同时结合客户的经营状况、交易状况确定合作伙伴。

签订合同：以合法为前提，以公司利益为主体，以行业规范为依据 ，以公平、公正为基础，制定了制式合同。合同由公司总经理或其委托人签订生效。

组织销售：销售部按照经批准的销售合同编制销售计划，下达销售通知单。

取样检验：公司销售部门负责取样，一式三份，一份交给公司化验室，一份交给采购方，一份是仲裁样，双方签字确认后封存到双方指定的地点，如样品发生争议，以双方认可的有资格的机构进行化验确认。

组织发货：销售部库房对销售发货单据进行审核，严格按照销售通知单所列的发货品种和规格、发货数量、发货时间、发货方式组织发货，并建立货物出库、发运等环节的岗位责任制，确保货物的安全发运。

结算：以双方共同认定的化验结果为依据，予以结算。

（2）内部管理

①主管领导的职责：审批销售部依据市场行情拟定的销售价格。

②财务部：每月月末将库存产品的结存数量，与仓库库存产品台账进行核对；如有差异应编制差异调节表，及时做出处理。

③销售部：销售部设置销售台账，及时反映各种商品销售的开单、发货、收款情况。销售台账附有客户订单、销售合同、客户签收回执等相关购货单据。

④质检中心：对销售的货物进行检验并出具检验证明。

（3）定价方式

玉龙矿业的产品定价以上海有色金属网（现货行情）报价为依据。

通常情况下，铅精粉销售的金属单价是按交货日所在半月的上海有色金属网1#铅半月平均价格倒减2500元-2700元，以含铅金属60%为基准，每增减一个品位

增减20元。铅精粉含银的金属单价以交货日所在半月的上海有色金属网2#银半月平均价乘以系数84%-87%为基准；锌精矿粉以含锌金属50%为基准，每增减一个品位增减20元，以合同有效期所在半月的上海有色网公布的上海现货行情1#锌锭每个交易日报价区间平均价的算术平均价（周六、周日不计价），以15,000.00元减去5,700.00元加上超出15,000.00元部分二八比例分成（买方占二、卖方占八），作为结算的基准价格，如果最终结算价格不足10,000.00元/金属吨则按10,000.00元/金属吨结算。

（四）主要产品产销情况及主要客户

1、最近两年内主要产品的产销情况

玉龙矿业2010年以及2011年主要产品销售情况如下表所示：

品种	2011年度			2010年度		
	销售量（金属吨）	销售收入（万元）	平均售价（元/吨）	销售量（金属吨）	销售收入（万元）	平均售价（元/吨）
铅精粉	7,070.92	7,882.63	11,147.95	5,026.23	5,601.48	11,144.50
锌精粉	11,852.28	10,556.56	8,906.78	8,701.00	8,858.30	10,180.79
铅精粉含银	79.55	46,204.27	5.81 元/克	69.69	22,451.52	3.22 元/克

注：银金属含在铅精粉中，并无单独的银精粉，因此玉龙矿业所销售的银金属在本报告书中统一表述为“铅精粉含银”。

2、最近两年向前五名客户销售情况

玉龙矿业2011年度累计实现销售额64,703.46万元，其中前五大客户如下：

序号	客户名称	销售额（万元）	占总收入比例（%）
1	敖汉旗鑫惠商贸有限责任公司	13,632.17	21.07%
2	内蒙古兴安银铅冶炼有限公司	10,216.23	15.79%
3	赤峰龙泽金属材料有限责任公司	7,321.23	11.32%
4	四川宏达龙腾贸易有限公司	6,429.99	9.94%
5	河南豫光金铅公司	5,769.60	8.92%
合　计		43,369.22	67.03%

2010年度累计实现销售额36,931.31万元，其中前五大客户如下：

序号	客户名称	销售额（万元）	占总收入比例（%）
1	内蒙古兴安银铅冶炼有限公司	7,029.37	19.03%
2	瑞鹏矿业	6,382.89	17.28%
3	河南豫光金铅公司	4,830.25	13.08%
4	兴安冶炼公司	4,819.63	13.05%
5	赤峰云奥有色金属有限公司	4,385.13	11.87%
合　计		27,447.27	74.31%

2010年及2011年间，虽然玉龙矿业前5大客户发生了一定变化，但该等客户均为玉龙矿业常年合作伙伴，基本处于玉龙客户前十大客户之列，仅是各年间因自身经营能力、需求的变化而导致其排名发生一定变化。总体而言，玉龙矿业的销售客户相对稳定，从其产品历年产销率亦可看出其产品销路良好。

前五大客户中“内蒙古兴安银铅冶炼有限公司”以及兴安冶炼公司属于玉龙矿业之关联方，相关产品销售价格与其他客户相比不存在差异，交易价格公允。

最近两年内，玉龙矿业不存在向单一客户销售比例超过销售总额50%以上的情形，但对其前五大客户的销售额合计接近或超过了总销售收入的70%，存在客户相对集中的风险。

（五）主要原材料和能源供应情况

1、原材料及能源供应情况

玉龙矿业生产铅精粉、锌精粉以及铅精粉含银的原材料为矿石，由矿山自行开采供应；辅助材料主要为钢球、药剂等，通过对外采购取得。矿山生产所需能源主要为水和电力，选矿生产用水为尾矿回水及邻近水源取水。矿区用电由附近变电所引入，经矿区变电所处理后送至各生产区。

2、最近两年主要辅助材料采购情况表

项目	2011 年度			2010 年度		
	总金额（万元）	数量（吨）	单价（万元/吨）	总金额（万元）	数量（吨）	单价（万元/吨）
钢球	189.80	333.25	0.57	104.79	178.37	0.59
衬板	185.96	280.52	0.66	24.14	41.48	0.58

乙基黄药	8.43	9.97	0.85	4.11	4.33	0.95
丁基黄药	38.89	39.93	0.97	21.05	22.44	0.94
硫酸锌	49.54	121.37	0.41	54.44	117.85	0.46
白灰	110.31	2,206.24	0.05	81.19	1,378.70	0.06
黑药	45.62	27.87	1.64	34.40	20.60	1.67
硫酸铜	210.23	139.03	1.51	134.82	95.73	1.41
亚硫酸钠	9.20	21.49	0.43	8.99	17.70	0.51

3、最近两年向前五名供应商采购情况

2011年度对外采购生产所需各项辅助材料的总金额为938.38万元，其中前五名供应商如下：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占总采购额比例（%）
1	赤峰天华机械有限责任公司	317.08	33.79%
2	赤峰市富岭建筑材料有限责任公司	86.20	9.19%
3	美卓矿机（天津）有限公司	70.85	7.55%
4	赤峰市明泽源经贸有限责任公司	69.23	7.38%
5	朝阳鑫冶矿山机械有限公司	51.02	5.44%
合　计		**594.37**	**63.34%**

2010年度对外采购生产所需各项辅助材料的总金额为729.02万元，其中前五名供应商如下：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占总采购额比例（%）
1	赤峰天华机械有限责任公司	159.36	21.86%
2	朝阳鑫冶矿山机械有限公司	40.40	5.54%
3	赤峰正工机电设备有限公司	35.17	4.82%
4	呼伦贝尔市四海兴矿业有限公司	32.90	4.51%
5	濮阳市光明工贸科技有限公司	21.40	2.94%
合　计		**289.24**	**39.67%**

（六）安全生产及环保情况

1、最近两年内安全生产及环保支出情况

最近两年所发生的安全、环保费用情况如下表（单位：万元）：

年度	2011 年度	2010 年度
安全费	5.21	11.00
排污费	64.97	52.19
水资源费	17.60	32.80
合计	**87.78**	**95.99**

2、安全生产情况

（1）安全生产管理制度

为了强化安全管理，防止产生安全事故，玉龙矿业按照《中华人民共和国安全生产法》、《矿山安全法》等有关法规的要求，建立健全了生产经营各环节的安全生产管理制度，设置安全管理机构及专职安全员，明确了各岗位的职责和安全生产责任，并制定了清晰的安全操作规程。

为了发挥专业分工优势，矿山的开采、矿石运输等任务由专门的承包商完成。玉龙矿业与承包采矿施工单位之间签订了《采矿承包合同书》，明确约定双方权利义务并约定如发生安全事故时的责任划分和处理原则。

矿山生产所选择的承包采矿施工单位是温州建峰矿山工程有限公司，该公司具备安全资格证（编号为内煤建安证字[2010]011号）。2010年以及2011年，玉龙矿业支付给温州建峰矿山工程有限公司的承包费用分别为5,859.55万元以及5,073.47万元。

（2）安全生产事故情况

玉龙矿业自成立至今，未发生重大安全生产事故。

（3）安全生产许可证书及证明

玉龙矿业目前所取得的各项安全生产证书，以及已履行的安全审批手续请参见本节“二、（十）8、所涉及的立项、环保、用地等各行政审批事项情况”。

3、环境保护措施

玉龙矿业自开工、建设、运行生产以来，高度重视环境保护问题。在项目建

设的实施中，认真按照“三同时”的相关规定进行，严格执行项目设计、环评报告书批复的要求，具体环保措施如下：

（1）环保管理措施。为确保矿山的安全及环境保护措施执行，玉龙矿业制定了从总经理至生产人员的岗位责任制，由矿长和分管副矿长直接负责，配备专职环境管理人员，并建立健全环境管理规章制度和环境安全突发事故应急处理预案，并配备了必要的事故防范应急设备；

（2）生态保护措施。在矿山工程的兴建、扩建以及废石堆放过程中可能对环境造成一定的影响。玉龙矿业采取的措施有：①矿山工程的兴建，对原有绿地将造成一定程度的破坏，设计拟在工业场区、废石场等周围可植树种草的地方进行绿化，形成绿色屏障，以改善环境；②废石场服务终止后，在上面覆盖腐土，种植耐寒树种，恢复植被。

（3）水环境防治措施。为充分利用水资源，选矿厂在生产时必须利用尾矿回水，尾矿库中应建设回水设施。尾矿水在库中澄清后，一部分可返回选矿厂循环使用，不足部分再用新水补充。这样既可以减少新水用量，又能降低尾矿对环境的污染。

（4）大气污染防治措施。采矿工程污染主要来至粉尘污染，粉尘主要来自爆破及井下采掘及装运作业等工艺环节。为减少粉尘，井下采掘作业采用湿式凿岩，出矿前对矿岩进行喷雾洒水，以防治和控制粉尘。同时，生产中还要加强通风管理，确保不损害井下工人的健康。另外，从回风井中排出的污风中，仅含有少量的粉尘和炮烟，没有其它有害气体，进入大气稀释后，对环境影响不大。

（5）固体废弃物防治措施。采矿的废石运到废石场内集中堆放，废石块度大，堆置范围小，不构成沙尘源；尾矿库内的尾矿砂暂时堆存于库内，不外排，将作为“再生资源”。废石中不含放射性物质和其它有害物质，不对周围环境造成危害。

（6）噪声污染防治措施。噪声主要来自采矿的采掘设备、空压机风机等。对产生噪声的固定设备在选型上尽量选择性能稳定的低噪音设备，对于噪声超标的设备采用橡胶垫、减振器减振等措施，使工人劳动场所的噪声干扰降到最低。这些噪音经砖墙等外围屏障作用及大气吸收后，在厂界外将会明显降低。由于附近无居民区，因此噪声对生活区没有影响，不会对周围人群造成危害。

（七）质量控制情况

1、产品质量控制体系

（1）公司设立质检部，在分管副矿长的领导下，并在销售部门和生产部门的相互监督配合下，质检部门相对独立的开展工作。

（2）质检部下设实验、室化验室和计量班，质检部通过质检组（取样检测）人员跟班作业对各工序指标按规定严格进行抽检，化验室和实验室严格依据相关规程进行物理和化学分析，并且提供及时、真实的数据，发现问题及时督促整改。

2、生产、销售产品质量控制标准

生产、销售产品质量控制标准以国家质量标准为依据。

3、产品质量的仲裁或纠纷情况

（1）生产过程中发生的质量仲裁（或质量纠纷），由各个有关部门参加，按照有关标准认定执行。

（2)产品销售过程的质量仲裁，由公司和客户协商或由有资质的第三方裁决。

（八）主要技术所处的阶段

玉龙矿业采用地下开采方式，开采方案为竖井－斜井－平硐联合开拓，采矿方法为分段空场法结合浅孔留矿法。玉龙矿业选矿业务采用浮选法，选矿工艺采用优先浮选工艺流程，三段一闭路破碎，一段一闭路磨矿，优先浮选法，先选铅、银，再选锌；分别采用一次粗选、二次扫选和三次精选，二段压滤脱水。为提高回收率可采用铅粗选精矿一段一闭路再磨流程。玉龙矿业采矿与选矿使用生产技术为国内成熟技术，是目前有色金属采选矿行业中广泛运用的技术。

（九）固定资产及无形资产情况

1、固定资产

（1）生产设备

截至2011年12月31日，玉龙矿业所拥有的主要生产设备如下：

名称	计量单位	数量	原值总计（万元）	净值总计（万元）
浮选机	台	5	449.01	240.88
湿式格子型球磨机	台	3	375.75	214.71
装载机	台	7	305.45	160.82
空压机	台	13	190.53	163.70
陶瓷真空过滤机	台	2	168.00	117.60
水泵	台	46	167.30	104.37
细碎圆锥破碎机	台	1	167.00	116.90
沉没式单螺旋分级机	台	2	134.00	77.30
中碎圆锥破碎机	台	1	124.00	87.52
提升绞车	台	3	104.95	96.76
矿用提升绞车	台	6	101.10	92.50
提升绞车、带天轮	台	1	98.29	94.60
鄂式破碎机	台	5	85.39	55.14
过滤机	台	3	76.41	25.92
配电柜	台	19	72.71	40.56
圆锥破碎机	台	1	70.22	26.90
水泵及配件	台	1	69.58	49.75
卷扬机	台	8	68.70	29.40
发电机组	台	9	67.80	40.10
变压器	台	9	58.11	41.83

（2）房屋建筑物

玉龙矿业目前已取得房产证的房屋情况如下：

序号	证号	发证机关	房屋坐落	所有权性质	建筑面积（㎡）	填发日期	规划用途
1	蒙H05-16-00373号	西乌珠穆沁旗人民政府	西乌旗白音华镇白音胡博嘎查	股份	6216.80	2008年1月4日	-
					3921.60		
					184.00		
					1513.15		
					84.00		

					182.66		
2	蒙 H05-16-734 号	西乌珠穆沁旗人民政府	西乌旗西青华镇西青胡嘎查	股份	2673.34	2008 年 1 月 4 日	-
					466.20		
					422.40		
					422.40		
					347.20		
					304.00		
					480.00		
					150.00		
					437.60		
					147.55		
					162.37		
					544.00		
					420.80		
					393.60		
					1336.50		
					572.00		
					88.00		
3	锡盟房权证西乌旗字第 08941 号	西乌珠穆沁旗人民政府	巴拉嘎尔高勒旗哈拉图街	股份制	1378.45	2008 年 1 月 4 日	综合楼
4	蒙房权证内蒙古自治区字第 170011200398 号	西乌珠穆沁旗人民政府	西乌珠穆沁旗白音华镇宝日格斯台苏木巴彦胡博嘎查	单独所有	5683.71	2012 年 3 月 15 日	非住宅
5	蒙房权证内蒙古自治区字第 1700112	西乌珠穆沁旗人民政府	西乌珠穆沁旗白音华镇宝日格斯台苏木巴彦胡博嘎查	单独所有	1937.25	2012 年 3 月 15 日	非住宅

	00399 号						
6	蒙房权证内蒙古自治区字第 1700112 00400 号	西乌珠穆沁旗人民政府	西乌珠穆沁旗白音华镇宝日格斯台苏木巴彦胡博嘎查	单独所有	302 3445	2012 年 3 月 15 日	非住宅

除上述外，玉龙矿业仍有 15 处房屋建筑物正在办理房产证，账面原值合计为 222.86 万元，净值合计为 196.66 万元，占玉龙矿业 2011 年末固定资产总额比例为 1.11%，占 2011 年末总资产比例为 0.21%。不会对玉龙矿业正常生产经营造成不利影响。

上述房屋坐落于玉龙矿业正在办理权属证书的地块之上（详见下文“2、（1）土地使用权”），待相关征地手续完成后，玉龙矿业即可申请办理房屋权属证明。

2、无形资产

（1）土地使用权

玉龙矿业拥有的土地情况如下：

证号	位置	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（平米）
西乌国用（2007）第 7662 号	巴拉嘎尔高勒镇哈拉图街	（Ⅱ类）商业	出让	2044 年 9 月 8 日	1,367.40
西乌国用（2008）第 8186 号	巴彦花镇宝日格斯台苏木巴彦胡搏嘎查	（Ⅲ类）工业	出让	2056 年 12 月 26 日	579,400.00
西乌国用（2010）第 14987 号	巴彦花镇巴彦胡搏嘎查	工业用地	出让	2059 年 08 月 25 日	53,542.84
西乌国用（2010）第 14994 号	巴彦花镇巴彦胡搏嘎查	工业用地	出让	2059 年 08 月 25 日	144,121.53

根据西乌珠穆沁旗国土资源局出具的证明，玉龙矿业已递交位于巴彦花镇巴彦呼波嘎查境内花敖包特银铅锌矿循环利用水源泵站（占地 7.6 亩，约 5,066.67 平方米）、火工品库（占地 60 亩，40,000 平方米）等占用土地用地申请，以上

用地符合土地利用总体规划（2009 年-2020 年），西乌珠穆沁旗国土局正在组织上述用地的征地报批手续。上述正在办理征地手续的的土地面积仅占玉龙矿业已取得使用权证土地面积的 5.79%，占比很小，不会对玉龙矿业正常生产经营造成不利影响。此外，本次评估中，评估机构对于尚未取得相关权证的土地使用权并未视同无形资产进行评估，仅按账面值确认了相关已预付的征地补偿款。

（2）采矿权及探矿权

截至2011年12月31日，玉龙矿业拥有的采矿权及探矿权账面价值合计14,186.83万元，评估值合计279,049.53万元，评估增值率为1866.96%。玉龙矿业所拥有的矿权具体情况请参见本节“二、（十）采矿权情况”及“二、（十一）探矿权情况”。

（十）采矿权情况

1、概况

玉龙矿业于2011年2月11日取得自治区国土厅颁发的采矿许可证，证号C1500002011024210112496，有效期自2011年2月11日至2012年11月11日，矿区面积为1.7101平方公里，开采深度标高为1030米至400米，矿区范围有8个拐点，拐点坐标见下表：

拐点编号	坐标	
	X(m)	Y(m)
1	5014864.75	40417123.92
2	5015322.79	40418905.85
3	5014679.32	40419204.12
4	5013843.17	40417601.50
5	5015582.77	40420416.46
6	5015585.23	40420616.43
7	5015335.50	40420607.39
8	5015342.98	40420407.52

2、采矿权的形成过程

（1）初始取得探矿权

2002 年 6 月 30 日，鑫源矿业与金源矿业签订探矿权转让合同，以 50 万元的价格取得该公司所持有的花敖包特银铅矿探矿权，该探矿权基本情况如下：

①矿权名称：内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿普查

②探矿权人：赤峰金源矿业开发有限责任公司

③许可证编号：1500002020196

④发证机关：内蒙古自治区国土资源厅

⑤矿区面积：3.6 平方公里

⑥有效期限：2000 年 11 月 06 日至 2002 年 10 月 31 日

⑦勘查工作程度：普查阶段

（2）矿区范围划定

2002 年 12 月 4 日，自治区国土厅下发“内国土资采划字（2002）0026 号”《划定矿区范围批复》，批复主要内容如下：

①矿区范围由 4 个拐点圈定，开采深度由 1000 米至 850 米标高；

②矿区面积约 0.9012 平方公里；

③地质储量矿石量 6.83 万吨；

④可开采储量 5.66 万吨；

⑤规划生产能力 0.72 万吨/年；

⑥预计服务年限为 8 年。

（3）鑫源矿业取得采矿许可证

2002 年 12 月 12 日，鑫源矿业取得自治区国土厅下发的编号为 1500000210334 号采矿许可证，具体内容如下：

①采矿权人：西乌珠穆沁旗鑫源矿业开发有限责任公司

②矿山名称：西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿

③开采矿种：银矿、铅、锌矿

④开采方式：地下开采

⑤生产规模：0.72 万吨/年

⑥矿区面积：0.9012 平方公里

⑦有效期限：2002 年 12 月至 2005 年 12 月

2005 年 12 月 13 日，鑫源矿业对该采矿证进行了续期，续期后采矿许可证编号为 1500000520991，有效期限为 2005 年 12 月至 2008 年 12 月，其余信息与原采矿许可证一致。

（4）变更采矿权人

鑫源矿业于 2007 年 12 月整体变更为股份公司后，作为权利义务承继者的玉龙矿业于 2008 年 1 月取得了编号为 1500000820006 号采矿许可证，主要内容如下：

①采矿权人：内蒙古玉龙矿业股份有限公司

②矿山名称：内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿

③开采矿种：银矿、铅、锌矿

④开采方式：地下开采

⑤生产规模：0.72 万吨/年

⑥矿区面积：0.9012 平方公里

⑦有效期限：2008 年 1 月 10 日至 2011 年 1 月 10 日

（5）再次划定矿区范围

2008 年 7 月 31 日，玉龙矿业取得自治区国土厅下发的《划定矿区范围批复》（内国土资采划字（2008）0125 号），主要内容如下：

“矿区范围有 2 个采区。有 8 个拐点圈定，西采区开采深度由 1030 米至 400 米标高，矿区面积为 1.6611 平方公里，东采区开采深度 855 米至 710 米标高，矿区面积为 0.049 平方公里。地质储量矿石量 2335.99 万吨，规划生产能力为 100 万吨/年，预计服务年限 19 年。”

（6）取得新的采矿许可证

经划定新的矿区范围后，玉龙矿业于 2008 年 12 月 10 日取得了自治区国土厅下发的编号为 1500000820641 号采矿许可证，具体内容如下：

①采矿权人：内蒙古玉龙矿业股份有限公司

②矿山名称：内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿

③开采矿种：银矿、铅、锌矿

④开采方式：地下开采

⑤生产规模：100 万吨/年

⑥矿区面积：1.7101 平方公里

⑦有效期限：2008 年 12 月 10 日至 2011 年 12 月 10 日

（7）采矿许可证续期

2011 年 2 月 11 日，玉龙矿业取得自治区国土厅下发的编号为 C1500002011024210112496 号采矿许可证，有效期限为 2011 年 2 月 11 日至 2012 年 11 月 11 日。

3、资源条件

玉龙矿业目前所拥有的西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿为银多金属矿，矿石中含有银、铅、锌三个金属元素。根据经国土资源部评审备案通过的勘探报告（评审备案证明为国土资储备字[2009]400号），截至2008年12月31日，该矿山保有矿石量为3,129.68万吨，其中包含银金属量6,008.10吨，铅623,418.00吨、锌741,064.00吨。按照国家矿产资源储量规模划分标准及按单一元素判定，各种金属量均达到大型矿山标准。

同时，根据该勘探报告所核载品位，其地质品位分别为：银196.01克/吨，铅2.19%及锌2.83%，高于国家标准工业品位所规定的“银≥80克/吨，铅≥1%，锌≥2%”标准。

4、开采方式

根据矿体的赋存特点及地形地表条件，采用地下开采、竖井多水平开拓，采矿方法为分段空场法结合浅孔留矿法。目前，玉龙矿业已在划定矿区范围内确定三个采区，每个采区各有6个竖井供日常采矿使用。

5、矿山建设情况

玉龙矿业前身鑫源矿业于2002年12月开始对矿山进行投入，先后开展了1,400吨/日项目、技改一期项目、技改二期项目以及2000吨/日尾矿选矿项目等建设项目。相关项目所履行的行政审批手续请参见本节“二、（十）矿权情况”之“8、所涉及的立项、环保、用地等各行政审批事项情况”。

6、矿山经营情况

（1）采、选矿量情况

玉龙矿业2009年至2011年间的采矿天数及实际采矿量，选矿天数及实际选矿量情况如下：

类别	2009 年	2010 年	2011 年
证载生产能力	100 万吨/年	100 万吨/年	100 万吨/年
采矿天数	219 天	214 天	214 天
实际采矿量	16.11 万吨	18.66 万吨	30.02 万吨
选矿天数	164 天	172 天	172 天
实际选矿量	16.60 万吨	18.69 万吨	27.86 万吨

其中，2009年以及2010年实际选矿量均略大于当年采矿量，主要原因是2009年以前矿山积累了部分采出未选矿石。

（2）精粉产销情况

玉龙矿业2009年至2011年的各金属精粉产销情况如下：

年度	产品类别	产量（金属吨）	销量（金属吨）	产销率（%）
2009年	铅精粉	4,931.15	8,168.10	165.64
	锌精粉	10,041.92	10,683.78	106.39
	铅精粉含银	59.44	59.44	100.00
2010年	铅精粉	5,026.23	5,026.23	100.00
	锌精粉	9,235.00	8,701.00	94.22
	铅精粉含银	69.83	69.69	99.80
2011年	铅精粉	7,070.92	7,070.92	100.00
	锌精粉	12,251.71	11,852.28	96.74
	铅精粉含银	79.55	79.55	100.00

由上表可知，玉龙矿业各项选出精粉的产销率均接近100%，产品销路十分良好。

7、经评审备案的矿区储量情况，可采储量及预计开采年限

根据经国土资源部评审备案的《内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特矿区银铅锌矿勘探报告》（评审意见书编号为国土资矿评储字[2009]154号），截至2008年12月31日，玉龙矿业所拥有的花敖包特银铅矿保有资源储量及品位如下表：

矿区	储量级别	矿石量（万吨）	金属品位%			金属量(吨)		
			银	铅	锌	银	铅	锌
西区	111b	331.07				1,127.01	144,775	150,258
	122b	1,360.04				2,294.24	230,815	285,008
	333	1,427.10				2,572.69	246,699	304,643
	合计	**3,118.21**	**$192.22*10^{-6}$**	**2.00%**	**2.37%**	**5,993.93**	**622,289**	**739,909**
东区	333	11.47	$123.54*10^{-6}$	0.98%	1.01%	14.17	1,129	1,155
全矿区	111b	331.07				1,127.01	144,775	150,258
	122b	1,360.04				2,294.24	230,815	285,008
	333	1,438.57				2,586.86	247,828	305,798
	合计	**3,129.68**	**$191.97*10^{-6}$**	**1.99%**	**2.37%**	**6,008.10**	**623,418**	**741,064**

截至评估基准日2011年12月31日，玉龙矿业所拥有的花敖包特银铅矿的可采储量为铅金属量475,490.34吨、平均品位2.00%，锌金属量557,843.04吨、平均品位2.35%，银金属量4,514,755.77千克、平均品位190.36 g/t。按照可采储量及矿山现有生产能力、后续生产能力计算的服务年限为32.14年。

8、所涉及的立项、环保、用地等各行政审批事项情况

玉龙矿业的花敖包特银铅锌矿项目已取得的行政审批文件如下：

（1）立项

2004年9月2日，西乌珠穆沁旗发展计划规划局出具《关于西乌旗鑫源矿业开发有限责任公司新建日处理1400吨花敖包特铅锌矿采选厂的批复》（西计字[2004]107号），同时实施该项目，总规模为日处理矿石1400吨，项目建设期限：2003年3月至2004年11月。

2005年4月5日，内蒙古锡林郭勒盟经济委员会下发《关于西乌旗鑫源矿业公司花敖包特银铅锌矿采选工程初步设计的批复》（锡经发[2005]34号），同意西乌旗鑫源矿业公司花敖包特银、铅、锌矿采选工程进行建设，生产能力为年生产铅精粉15840吨，锌精粉37297吨，银53077千克。采矿证证号：1500000520991，矿区保有储量：226.42万吨，设计为三个采区及八个井口和竖井。

2007年1月5日，内蒙古自治区发展和改革委员会出具内发改工字[2007]75号《关于锡盟鑫源矿业有限公司花敖包特银铅锌矿1400吨/日采选项目核准的通知》，根据锡盟发改委《关于锡盟鑫源矿业有限公司日处理1400吨花敖包特银铅锌矿采选项目补充核准的请示》（锡发改字[2006]486号），同意项目补办核准手续。

2007年2月28日，内蒙古锡林郭勒盟发展和改革委员会出具锡发改工字[2007]123号《关于转发锡盟鑫源矿业有限公司花敖包特银铅锌矿1400吨/日采选项目核准的通知》，同意项目核准。

2008年5月20日，内蒙古自治区发展和改革委员会出具《关于同意内蒙古玉龙矿业股份有限公司花敖包特铅锌矿尾矿选厂项目开展前期工作的函》，同意选矿项目开展前期工作。

2008年5月29日，内蒙古自治区建设厅出具内建规[2008]175号《关于西乌旗花敖包特银铅锌矿2000吨/日尾矿选矿项目选址的批复》，同意花敖包特银铅锌矿2000吨/日尾矿选矿项目选址位置，位于巴拉嘎尔高勒镇东北138公里处，厂区占地1公顷。

2008年12月10日，内蒙古自治区发展和改革委员会出具内发改工字[2008]2630号《关于同意内蒙古玉龙矿业股份有限公司花敖包特银铅锌矿2000吨/日尾矿选矿项目核准的批复》，同意项目核准。利用原有土地，不新增建设用地，项目总投资18870万元，核准文件有效期为2年。

2009年6月16日，锡林郭勒盟经济委员会出具锡经矿冶批字[2009]13号《关于西乌珠穆沁旗玉龙矿业公司花敖包特银铅锌矿技术改造项目核准的批复》，同意项目在原有井巷工程的基础上，新建部分矿井。扩建后矿山总采矿能力达到54万吨/年。

2009年8月18日，锡林郭勒盟经济委员会出具锡经矿冶批字[2009]20号《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿一、二、三采区技

术改造项目初步设计的批复》，同意一、二、三采区技术改造初步设计，技改后矿石量达到54万吨/年。

2010年6月13日，锡林郭勒盟经济和信息化委员会出具锡经矿冶批字[2010]24号《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司花敖包特银铅锌矿技术改造二期项目核准的批复》，同意新增采矿能力12万吨/年，尾矿库占地450亩、初期坝库容96万立方米。

2010年11月18日，锡林郭勒盟经济和信息化委员会出具锡经信矿冶批字[2010]65号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿一、二、三采区及尾矿库技术改造项目初步设计的批复》，同意按照初步设计进行建设，技改后年处理矿石量达到66万吨。

2010年11月18日，锡林郭勒盟经济和信息化委员会出具锡经信矿冶批字[2010]67号《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿2000吨/日项目核准的批复》，同意该项目按照初步设计的要求进行建设，技术改造后，该企业年利用尾矿量达到66万吨。

2012年3月14日，锡林郭勒盟经济和信息化委员会出具《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司花敖包特银铅锌矿技术改造项目备案的通知》（锡经信投规字[2012]6号），同意按要求实施技改项目。

（2）环评

2005年3月17日，内蒙古锡林郭勒盟环境保护局出具锡署环审[2005]4号《关于西乌旗花敖包特铅锌矿新建1400t/d采选厂建设项目环境影响报告书的审查意见》，同意该项目建设。

2006年7月31日，内蒙古锡林郭勒盟环境保护局出具环验[2006]005号《负责验收的环境行政主管部门意见》，确认试运行期间满足了《环境报告书》及其批复意见的要求，同意通过环保验收。

2008年7月30日，内蒙古环保厅出具内环审[2008]159号《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司花敖包特银铅锌矿2000t/d尾矿选矿项目环境影响报告书的批复》，同意该项目按照环境影响报告书的要求进行建设。

（3）安全生产

2005年11月4日，内蒙古锡林郭勒盟经济委员会下发《关于下发《西乌旗鑫源矿业公司花敖包特铅锌矿采选项目竣工验收会议纪要》（锡经发[2005]119号），西乌旗鑫源矿业公司花敖包特铅锌矿采选项目于2005年11月2日通过验收。

2009年8月30日，内蒙古锡林郭勒盟安全生产监督管理局出具锡安监发[2009]227号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿一采区技术改造项目初步设计安全专篇的批复》、锡安监发[2009]228号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿二采区技术改造项目初步设计安全专篇的批复》、锡安监发[2009]229号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿三采区技术改造项目初步设计安全专篇的批复》，同意通过审查，并组织实施。

2010年7月1日，内蒙古锡林郭勒盟安全生产监督管理局出具锡安监发[2010]249号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿一采区技术改造项目安全验收评价报告评审及现场验收有关问题的批复》、锡安监发[2010]251号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿二采区技术改造项目安全验收评价报告评审及现场验收有关问题的批复》、锡安监发[2010]252号《关于对内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌旗花敖包特银铅锌矿三采区技术改造项目安全验收评价报告评审及现场验收有关问题的批复》，同意该项目安全设施通过现场验收。

（4）节能评估

2008年9月1日，内蒙古自治区经济委员会出具内经资环字[2008]332号《关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿2000吨/日尾矿选矿项目节能评估报告的批复》，同意按照《节能评估报告》的要求，建设该项目。

2010年8月3日，锡林郭勒盟经济和信息化委员会出具锡经信资环批字[2010]30号《关于对<内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿技改二期节能评估报告>的批复》，同意按照《节能评估报告》的要求，建设该项目。

（5）用地核准

2011年12月27日，内蒙古自治区人民政府出具内政土发[2011]739号《关于西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿技术改造二期工程建设用地的批复》，根据锡林郭勒盟行政公署《关于玉龙矿业花敖包特银铅锌矿技术改造二期项目建设用地的请示》（锡署发[2010]204号），同意西乌珠穆沁旗人民政府将巴彦花镇巴彦呼波嘎查集体农用地15.4420公顷（牧草地），集体为利用地14.3017公顷征收为国有，转为建设用地，以出让方式作为项目技改二期工程建设用地。

（6）水土保持核准

2008年12月3日，内蒙古自治区水利厅出具内水保[2008]174号《关于花敖包特银铅锌2000t/d尾矿选矿项目水土保持方案报告书的批复》，同意该项目实施。

2008年12月18日，内蒙古自治区水利厅出具内水资[2008]152号《关于玉龙矿业股份有限公司花敖包特银铅锌2000t/d尾矿选矿项目水资源论证报告书的批复》，该项目不新增地下水取水量，同意该项目水资源利用，批复有限期为3年。

9、已取得的相关经营证照情况

玉龙矿业目前已取得与生产经营相配套的下列行政许可文件：

证书名称	证书编号	核发单位	有效期限
采矿许可证	C1500002011024210112496	自治区国土厅	2011 年 2 月 11 日至 2012 年 11 月 11 日
安全生产许可证（含采矿系统与尾矿系统）	（蒙）FM 安许证字（2009）001822 号 （蒙）FM 安许证字（2009）001823 号 （蒙）FM 安许证字（2009）001824 号 （蒙）FM 安许证字（2009）001825 号 （蒙）FM 安许证字（2009）001826 号	自治区安监局	2009 年 6 月 17 日至 2012 年 6 月 16 日
内蒙古自治区污染物排放许可证	1525005301	内蒙古自治区环境保护厅	2011 年 12 月 26 日至 2012 年 12 月 25 日
矿长资格证	第 10115030000013 号	自治区安监局	2010 年 8 月 13 日至 2013 年 8 月 12 日
	第 11015040000060 号		2011 年 6 月 13 日至 2012 年 6 月 12 日
	第 09015040000054 号		2009 年 4 月 30 日至 2012 年 4 月 29 日
取水许可证	取水（西水政）字（2007）第 00044	西乌珠穆沁旗水利	2007 年 12 月 28 日至

	号	局	2012 年 12 月 28 日
爆炸物品储存许可证	公爆证字 1525264300065 号	西乌珠穆沁旗公安局	2011 年 4 月 18 日至 2012 年 5 月 4 日
爆炸物品使用许可证	公爆证字 1525264300065 号	西乌珠穆沁旗公安局	2011 年 4 月 18 日至 2012 年 5 月 4 日
地质勘查资质证书	15200911600005	自治区国土厅	2009 年 1 月 4 日至 2014 年 1 月 3 日

相关经营证照的续期成本以及时间大致如下：

证件名称	年检日期	审核部门	产生费用	换发新证所需时间
采矿许可证	每年一次	自治区国土厅	8 万元	2 个月
安全生产许可证	每三年一次	自治区安监局	每证 20 万元	2 个月
污染物排放许可证	每年一次	西乌珠穆沁旗环保局	工本费	15 天
矿长资格证	每三年一次	自治区安监局	每份证件 1000 元以内	1 个月
取水证	每五年一次	西乌珠穆沁旗水利局	1000 元以内	15 天
爆炸物品储存许可证	每年一次	西乌珠穆沁旗公安局	工本费	1-2 个月
爆炸物品使用许可证	每年一次	西乌珠穆沁旗公安局	工本费	1-2 个月
地质勘查资质证书	每五年一次	自治区国土厅	工本费	1-2 个月

玉龙矿业根据政府主管部门的各项批准文件所需审批的期限长短，在各批准文件到期前，提前向相关主管部门提出申请，在不存在违反相关法律、法规的情况下，可以顺利续期。

截至本报告签署日，玉龙矿业已取得各主管部门出具的守法经营证明，确认玉龙矿业最近三年内在环境保护、土地管理、安全生产、工商、税务、社会保障、产品质量等方面未受过重大行政处罚。经核查，独立财务顾问认为玉龙矿业上述各项批准文件待到期后申请续期不存在法律障碍。

（十一）探矿权情况

1、概况

截至本报告书签署之日，玉龙矿业拥有5处探矿权，明细如下：

序	勘查项目名称	探矿权证编号	勘查面	证载有效期	账面价值	评估价值

号			积（km^2）		（万元）	（万元）
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿外围（I 区）详查	T15120080402006894	37.77	2008-4-28 至 2009-4-28	7,539.52	12,746.10
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特 1038 高地铅锌矿详查	T15120080402006893	1.51	2011-3-23 至 2012-3-22	220.09	290.68
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	T15120080402006891	2.42	2011-4-26 至 2012-4-25	103.71	624.59
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II 区）详查	T15120091102036050	21.76	2011-11-09 至 012-11-08	400.94	2,236.49
5	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗 1118 高地铅锌矿详查	T15120091202037416	15.42	2011-11-23 至 2012-11-22	91.41	574.34

上述探矿权均位于玉龙矿业拥有采矿权的西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿附近。其中“内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特1038高地铅锌矿详查”探矿权证已到期，玉龙矿业已向锡林郭勒盟国土资源局提交了探矿权续期手续，并已取得编号为“152500120320120059”号受理通知书。

截至2011年12月31日，该五项探矿权经审计的账面价值为8,355.67万元，其账面价值依据各项探矿权的取得成本，加上后续勘探开支确定。

2、勘探成果

截至本报告书签署之日，玉龙矿业正在针对“内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿外围（I区）详查”办理“探转采”手续，并已取得自治区国土厅和国土资源部的储量评审备案证明，文号分别为内国土资储备字[2009]30号及国土资储备字[2010]12号。根据该储量评审备案证明，截至2011年12月31日，矿区范围内保有银铅锌矿石量共计511.90万吨，其中铅金属量为49,214.98吨、平均品位为0.96%；锌金属量为94,099.47吨、平均品位为1.84%；银金属量为480,367.00千克，平均品位为93.84 克/吨；

其余四项探矿权的《详查报告》或《普查报告》中列示的推断的内蕴经济储量信息如下：

序号	勘查项目名称	银（吨）	铅（吨）	锌（吨）	推断的内蕴经济储量（万吨）
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特 1038 高地铅锌矿详查	54.66	1.00	0.95	56.66
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	37.40	0.49	0.13	58.88
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II 区）详查	81.81	2,397.90	4,034.31	42.98
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗 1118 高地铅锌矿详查	0.87	-	300.00	2.07

3、探矿权申请办理采矿权证情况

根据相关法规要求，探矿权申请办理采矿权证需提供的材料包括划定矿区范围批复、采矿权申请人资质条件的证明、矿产资源开发利用方案、依法设立矿山企业的批准文件、开采矿产资源的环境影响评价报告等。截至本报告书签署之日，玉龙矿业正在针对“内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿外围（I区）详查”申请办理采矿权证，目前已取得的主要审批文件或已履行的手续如下：

①已取得自治区国土厅和国土资源部的储量评审备案证明，文号分别为内国土资储备字[2009]30号及国土资储备字[2010]12号；

②已取得自治区国土厅的《划定矿区范围批复》，最新批复文号为内国土资采划字[2011]114号；

③开发利用方案已通过自治区安监局的安全专篇评审，函号为内安监非煤函[2010]27号，并获准备案；

④已通过自治区环保厅的环境影响批复，文号为内环审[2010]195号，获准开工建设。

根据玉龙矿业所出具的说明，以及其目前已取得的相关文件和已履行的审批程序，预计玉龙矿业最早可于2012年6月取得该项采矿权证，经一年工程建设后可于2014年投入生产运营。

除该项目外，其他四项探矿权目前正在进行详查阶段的勘查，其资源储量尚未完全探明，还需进一步投入地勘工作提高勘查程度，因此目前暂不具备申请办理采矿权证的条件。

三、拟购买资产评估结果

中联评估对玉龙矿业截至评估基准日（2011年12月31日）的股东全部权益价值进行了评估，并出具了中联评报字[2012]第160号评估报告。本次评估采用资产基础法及收益法对玉龙矿业股东全部权益价值进行评估。采用资产基础法下的评估价值为330,030.22万元，采用收益法下的评估价值为333,528.76万元，由于银、铅、锌等金属商品价格近期波动较大，采用收益法的结果具有诸多不确定性和局限性，因此中联评估最终采用资产基础法下的评估结果作为评估结论，即玉龙矿业股东全部权益在2011年12月31日的评估值为330,030.22万元，增值额为276,766.02万元，增值率为519.61%，对应其中69.4685%股权部分的评估值为229,267.04万元。

（一）玉龙矿业本次评估概述

1、评估目的

评估目的是反映玉龙矿业全部股东权益所涉及到的资产和负债于评估基准日的市场价值，为科学城收购股权提供价值参考依据。

2、评估对象和评估范围

评估对象是玉龙矿业的股东全部权益。评估范围为玉龙矿业在评估基准日的全部资产及相关负债。

3、评估价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

4、评估基准日

本次评估基准日是2011年12月31日。

5、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

6、评估假设

中联评报字[2012]第160号评估报告的评估假设如下：

（1）交易假设

（2）公开市场假设

（3）资产持续经营假设

（4）本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

（5）企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

（6）企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

（7）评估在基准日现有的经营能力基础上，考虑了未来追加投资等情况导致的经营能力扩大和生产经营变化，但不考虑由于管理层、经营策略等情况导致的经营能力扩大和可能会发生的生产经营变化；

（8）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

（9）本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（10）评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（11）本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

中联评估评估人员根据了解到的相关事实，认为上述评估假设在本报告出具时是合理的，当未来经济环境及有关交易各方承诺的结果发生变化时，将对评估结论产生较大影响，提请报告使用者予以关注。

7、评估结果

中联评估根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评

估方法，对玉龙矿业纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出在评估基准日2011年12月31日的评估结论如下：

（1）资产基础法下评估结果

资产账面价值 93,557.54万元，评估值 370,323.56万元，评估值与账面价值比较变动 276,766.02万元，变动率 295.82%。

负债账面价值 40,293.34万元，评估值 40,293.34万元，评估值与账面价值比较无变动。

净资产账面价值 53,264.20万元，评估值 330,030.22万元，评估值与账面价值比较变动 276,766.02万元，变动率 519.61%。资产评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项　目		账面价值	评估价值	比较变动值	变动率%
		B	C	D	E
1	流动资产	53,919.23	54,926.36	1,007.13	1.87
2	非流动资产	39,638.31	315,397.20	275,758.89	695.69
3	其中：长期应收款	-	-	-	
4	长期股权投资	4,200.00	3,607.69	-592.31	-14.10
5	固定资产	17,690.25	27,032.48	9,342.23	52.81
6	在建工程	-	-	-	
7	工程物资	163.46	163.46	-	-
8	无形资产	16,540.75	283,549.72	267,008.97	1,614.25
9	其中：土地使用权	2,353.92	4,500.19	2,146.27	91.18
10	矿权	14,186.83	279,049.53	264,862.70	1,866.96
11	递延所得税资产	645.13	645.13	-	-
12	**资产总计**	**93,557.54**	**370,323.56**	**276,766.02**	**295.82**
13	流动负债	39,863.25	39,863.25	-	-
14	非流动负债	430.09	430.09	-	-
15	**负债总计**	**40,293.34**	**40,293.34**	**-**	**-**
16	**净资产（所有者权益）**	**53,264.20**	**330,030.22**	**276,766.02**	**519.61**

（2）收益现值法下评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用

现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。玉龙矿业在评估基准日2011年12月31日的净资产账面值为 53,264.20万元，评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为333,528.76万元,评估值与账面价值比较变动 280,264.56万元，变动率为526.18%。增值的主要原因是玉龙矿业拥有的资源较丰富，近年有色金属市场价格走势较好，同时企业还有多项探矿权，有一定的资源储量。

（3）评估结果的选取

本次评估，资产基础法通过对企业账面资产和负债的逐项评估，体现了在现行市场条件下各项资产在评估基准日的公允价值；而收益法是通过估算企业未来预期现金流和采用适当的折现率，将预期现金流折算成现值而得出的企业价值。但由于近期市场波动较大，银铅锌等金属商品价格起伏明显，本次评估采用收益法的结果，具有诸多不确定性和局限性。从基准日这一时点考虑，资产基础法将企业拥有的、可以计量和控制的资产均进行了评估，更具有可辩护性。所以，中联评估认为，采用资产基础法评估结果作为本次评估所服务的经济行为确定玉龙矿业的市场价值更为合理。即：截至2011年12月31日，玉龙矿业的净资产价值为330,030.22万元。

（二）对置入资产评估方法的选择及其合理性分析

1、评估方法

本次交易采取资产基础法与收益法对交易标的进行评估，两种评估方法的特点如下：

（1）资产基础法在评估过程中，对每一种资产估算其价值，能够将每一种资产对企业价值的贡献全面公允的反映出来，此评估方法适用于在资产与盈利之间更注重于资产决定价值的情况。玉龙矿业具有较强盈利能力的原因就是因为其矿产储量丰富，产品品位高，其矿产资产为其具有较强盈利能力的根本原因。

（2）采用收益法对股东全部权益价值进行评估，评估结果依赖于评估资产能够带来稳定持续的现金流。因此收益法评估适用于较为稳定的行业，对于行业波动性较大的企业，采用收益法评估将可能出现较大的不确定性，从而有可能使评估结果失去公允性。

2、评估方法的选择及其合理性分析

从玉龙矿业的实际情况来看，玉龙矿业较强盈利能力源于其具有丰富的矿产储量资源及其较高的矿产资源品位，但其所处的为有色金属采选业，由于近期市场波动较大，银铅锌等金属商品价格起伏明显，采用收益法评估此类波动较大的行业具有较大的不确定性。出于减少不确定性和谨慎的原则，所以，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终的评估结论，评估结果为330,030.22 万元。

（三）资产基础法下评估结果

1、流动资产评估结果

（1）货币资金

货币资金账面值340,085,137.93元，包括库存现金和银行存款。货币资金评估值为340,085,137.93元，评估无增减值。

（2）应收票据

应收票据账面值10,000,000.00元。主要为销售产品收到的银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

应收票据评估值10,000,000.00元。

（3）应收账款

应收账款账面余额45,355,222.68元，计提坏账准备2,267,761.13元，账面净额43,087,461.55元，主要为应收瑞鹏矿业和兴安冶炼公司的销售货款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、

经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对发生时间2年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%;发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在10%;发生时间3到5年的发生评估风险坏账损失的可能性在20%；发生时间在5年以上评估风险损失为50%。具体请见下表：

账　龄	计提比例（%）
2 年以内(含 2 年)	5
2-3 年(含 3 年)	10
3-5 年(含 5 年)	20
5 年以上	50

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。经分析，评估风险损失2,267,761.13元。

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为43,087,461.55元。

（4）预付账款

预付账款账面值35,665,304.10元，主要为预付温州建峰矿山工程有限公司对三大采区采矿产生的劳工费、工程款及材料费等。

对预付账款，评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现提供劳务单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以账面值作为评估值。

预付账款评估值为35,665,304.10元。

（5）应收利息

应收利息账面值2,707,491.67元。主要为企业定期存款、委托贷款应收利息。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对结算本金、发生时间、计息时间及存贷款利率等与账务记录的一致性，以证实应收利息的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收利息真实，金额准确，以核实后账面值为评估值。

应收利息评估值2,707,491.67元。

（6）其他应收款

其他应收款账面余额94,869,159.07元，已计提坏账准备7,155,079.81元，账面净额87,714,079.26元。主要为内部人员备用金、委托贷款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。对职工备用金等，评估风险坏账损失的可能性为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄2年以内（含2年）为5%，2~3年（含3年）为10%，3-5年（含5年）为20%，5年以上为50%。

经分析，评估风险损失为7,155,079.81元。

其他应收款以账面值减去评估风险损失作为评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估值为87,714,079.26元。

（7）存货

存货账面值为19,932,829.49元，其中：原材料账面值8,330,061.48元，发出商品账面值4,292,463.33元，在产品账面值7,310,304.68元，未计提存货跌价准备。存货合计评估值30,004,083.83元，价值变动10,071,254.34元，变动率50.53%。价值变动原因主要是在产品评估按未来可销售收入确定，考虑了未来可实现利润因素，导致评估变动。

2、非流动资产评估结果

（1）长期股权投资

长期投资账面价值42,000,000.00 元，评估值36,076,895.09 元。评估值与

账面值比较变动-5,923,104.91 元，变动率-14.10%。减值原因是兴安冶炼公司2011年度发生亏损，致净资产比注册资本低所致。

（2）固定资产

玉龙矿业固定资产评估情况如下表：

固定资产评估汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值(%)	净值(%)
1	房屋建筑物类合计	200,881,814.73	137,754,167.33	314,987,400.00	225,535,526.00	41,631,963.90	41,127,959.58	20.72	29.86
1-1	房屋建筑物	35,270,688.00	20,397,244.39	49,640,100.00	42,298,278.00	14,369,412.00	21,901,033.61	40.74	107.37
1-2	构筑物及其他辅助设施	68,411,689.29	59,085,249.68	95,445,200.00	78,146,278.00	27,033,510.71	19,061,028.32	39.52	32.26
1-3	管道及沟槽	585,058.81	345,541.35	814,100.00	511,439.00	229,041.19	165,897.65	39.15	48.01
1-4	井巷	96,614,378.63	57,926,131.91	169,088,000.00	104,579,531.00	72,473,621.37	46,653,399.09	75.01	80.54
2	设备类合计	63,500,458.78	39,148,305.56	65,278,080.00	44,789,287.00	1,777,621.22	5,640,981.44	2.80	14.41
2-1	机器设备	54,823,130.51	35,173,206.96	58,968,700.00	40,656,900.00	4,145,569.49	5,483,693.04	7.56	15.59
2-2	车辆	5,804,635.82	2,626,149.98	5,091,600.00	3,213,857.00	-713,035.82	587,707.02	-12.28	22.38
2-3	电子设备	2,872,692.45	1,348,948.62	1,217,780.00	918,530.00	-1,654,912.45	-430,418.62	-57.61	-31.91
固定资产合计		**264,382,273.51**	**176,902,472.89**	**380,265,480.00**	**270,324,813.00**	**43,409,585.12**	**46,768,941.02**	**16.42**	**26.44**

评估值与账面价值比较变动原因分析：

①房屋建筑物

A、原值增加主要原因是：现行房屋造价主要材料价格一直呈上升趋势，特别是建筑主材和人工费提高幅度大。导致评估原值提高。

B、原值增加次要原因是：申报价值中前期费用较低，贷款利息少，评估前期费率、贷款利率比实际高。导致评估价值略有提高。

C、净值增加幅度大于原值增加幅度的主要原因是:财务折旧年限短于评估年限。

②井巷

在本次评估井巷工程中增值的原因主要为工程材料、机械、人工费用上涨引起的。

③机器设备

机器设备评估原值增值的原因：部分设备由于购置使用年代较早，近年人工、机械及原材料涨价，因此造成机器设备评估原值增值。

机器设备评估净值增值的主要原因：同机器设备评估原值增值的原因，增值较大是因为企业会计折旧年限短于设备实物的寿命年限。

（3）无形资产

玉龙矿业无形资产主要有矿权和土地使用权组成，评估结果如下表：

序号	科目名称	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额（元）	增值率%
1	无形资产-土地使用权	23,539,239.95	45,001,900.00	21,462,660.05	91.18
2	无形资产-矿业权	141,868,274.23	2,790,495,300.00	2,648,627,025.77	1,866.96
总计		165,407,514.18	2,835,497,200.00	2,670,089,685.82	1,614.25

①土地使用权

纳入本次评估范围无形资产-土地使用权有4宗地，账面价值为23,539,239.95元，评估价值为45,001,900.00元，评估值与账面价值比较变动

21,462,660.05元，变动率91.18%。变动主要原因是近年来待估宗地所在片区工业用地最低地价有调整，故地价较入账时有较大提高。

②矿权

玉龙矿业本次矿权评估情况详见本报告中本章之“四、玉龙矿业所拥有的采矿权评估情况”及“五、玉龙矿业所拥有的探矿权评估情况”。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用账面值为3,987,210.44元，为待摊的电力设施配套费。

对长期待摊费用的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

长期待摊费用评估值3,987,210.44元。

（5）递延所得税资产

本次委估的递延所得税资产账面值为6,451,264.00元，为计提坏账准备、专项储备、矿产资源补偿费等影响所得税形成的资产。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值6,451,264.00元。

3、流动负债评估结果

（1）短期借款

短期借款账面值为90,000,000.00元，为玉龙矿业在中国农业银行股份有限公司赤峰松山支行一年期贷款。该贷款以内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿采矿许可证（证号：C1500002011024210112496）设定抵押，

已在国土资源厅进行备案。评估人员查阅了借款合同、抵押合同及采矿权抵押备案通知书，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确认以上借款是真实完整的。短期借款评估值90,000,000.00元。

（2）应付账款

应付账款账面值341,916.16元，主要为应付烟台鑫海矿山有限公司、濮阳市光明工贸科技有限公司等设备材料款等。

对应付账款、评估人员经现场查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，且多为近期发生，滚动余额，属于在未来应支付相应的权益或资产，以账面值确定评估值。

应付账款评估值为341,916.16元。

（3）预收款项

预收款项账面值15,275,863.90元，主要为预收翁旗瑞鹏矿业公司货款、内蒙古华宇矿业开发有限公司地质勘查收入等款项。

对预收款项，评估人员经现场查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，且多为近期发生，滚动余额，属于在未来应支付相应的权益或资产，以账面值确定评估值。

预收款项评估值为15,275,863.90元。

（4）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值1,771,495.26元，主要为医疗保险费、基本养老保险费、工会经费、职工教育经费、住房公积金等。评估人员对账簿记录、凭证进行核对，确认企业计提比例、金额正确，开支符合现行制度的标准，以账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为1,771,495.26元。

（5）应交税费

应交税费账面值201,898,728.10元，主要为尚未抵扣的增值税、代扣代缴的个人所得税、应交企业所得税、应交矿产资源补偿费及印花税等，评估人员核实

了有关账证、计提依据资料，确定其真实性、正确性，以账面值确定评估值。

应交税费评估值为201,898,728.10元。

（6）应付股利

应付股利账面值66,684,000.00元，主要为应付侯仁峰、海南信得等股东2011年度股利。评估人员核实了相关账簿记录、文件资料、股东会决议，确定其真实性和完整性。证实余额为滚动发生，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以账面值确定为评估值。

应付股利评估值为66,684,000.00元。

（7）其他应付款

其他应付款账面值22,660,455.66元，主要为应付内蒙古地质勘查有限责任公司的代垫款款、王振民的钻探工程款、未认证的待抵扣进项税等。评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，确定其真实性和完整性。证实余额为滚动发生，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以账面值确定为评估值。

其他应付款评估值为22,660,455.66元。

4、非流动负债评估结果

玉龙矿业账面非流动负债为递延所得税负债。

递延所得税负债账面值为4,300,921.17元，核算的是企业实际摊销的地质勘察成本与税务允许摊销成本差额影响所得税形成的负债。

对递延所得税负债的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税负债的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

递延所得税负债评估值为4,300,921.17元。

（四）收益法下评估结果

中联评估以2011年12月31日为评估基准日，同时采用收益法对玉龙矿业整体

股权进行评估。中联评估采用自由现金流量模型评估玉龙矿业公司权益价值，即用公司的资产价值减去债务价值，评估结论为人民币333,528.76万元，评估增值率为526.18％。增值的主要原因是玉龙矿业拥有的资源较丰富，近年有色金属市场价格走势较好，同时还有多项探矿权，具有一定的资源储量。

四、玉龙矿业所拥有的采矿权评估情况

中联评估对玉龙矿业所拥有的花敖包特银铅锌矿采矿权在评估基准日的价值进行了评估，并出具了中联评矿报字[2012]第154号矿权评估报告。根据该评估报告，花敖包特银铅锌矿采矿权评估计算的服务年限为32.14年，拟动用可采储量2,371.68万吨，铅金属量475,490.34吨、锌金属量557,843.04吨、银金属量4,514,755.77kg，评估价值为262,577.33万元。

（一）评估方法

玉龙矿业拥有的花敖包特银铅锌矿矿山为生产的中型银铅矿山，已完成相关勘查和设计工作，有经审计的生产期间财务报表和较为完善的技术统计指标，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^{n} (CI - CO)_t \bullet \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：*P*——矿业权评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——*年现金流出量；*

i——*折现率；*

t ——*年序号；*

n ——*评估计算年限。*

（二）主要参数的选取和计算

1、保有资源储量

（1）储量核实基准日保有资源储量

根据储量核实报告和储量核实报告评审意见，截至储量核实基准日2008年12月31日，花敖包特山银铅矿采矿许可证批准的范围内保有资源储量为：

银铅锌矿石量共计3,129.68万吨，铅金属量623,418.00吨、平均品位1.99%，锌金属量741,064.00吨、平均品位2.37%；银金属量6,008,104.00千克，平均品位191.97g/t；另有硫矿石量65.15万吨，硫量132,900.00吨。其中，银铅锌矿石量：

探明的经济基础储量（111b）矿石量331.07万吨，铅金属量144775.00吨、平均品位4.37%，锌金属量150258.00吨、平均品位4.54%，银金属量1127008.00千克、平均品位340.41g/t；

控制的经济基础储量（122b）矿石量1360.04万吨，铅金属量230815.00吨、平均品位1.70%，锌金属量285008.00吨、平均品位2.10%，银金属量2294237.00千克、平均品位168.69g/t；

推断的内蕴经济资源量（333）矿石量1438.57万吨，铅金属量247828.00吨、平均品位1.72%，锌金属量305798.00吨、平均品位2.13%，银金属量2586859.00千克、平均品位179.82g/t。

（2）评估基准日保有资源储量

根据矿业权人提供的资料，储量核实基准日至评估基准日期间累计动用银铅锌矿石量62.91万吨、铅金属量20,747.00吨、锌金属量29,499.00吨、银金属量215,651.00千克，本次评估基准日保有资源储量如下：

矿石量共计3,066.77万吨，铅金属量602,671.00吨，锌金属量711,565.00吨，银金属量5,792,453.00千克。其中：

探明的经济基础储量（111b）矿石量268.16万吨，铅金属量124028.00吨，锌金属量120759.00吨，银金属量911357.00千克；

控制的经济基础储量（122b）矿石量1360.04万吨，铅金属量230815.00吨，锌金属量285008.00吨，银金属量2294237.00千克；

推断的内蕴经济资源量（333）矿石量1438.57万吨，铅金属量247828.00吨，锌金属量305798.00吨，银金属量2586859.00千克。

（3）评估利用资源储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》，经济基础储量、探明的或控制的内蕴经济资源量，全部参与评估计算；推断的内蕴经济资源量（333）可参考（预）可行性研究、矿山设计、矿产资源开发利用方案或设计规范的规定等取值，(预)可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案等中未予设计利用的或设计规范未做规定的，采用可信度系数调整，可信度系数在0.5~0.8范围取值。花敖包特山银铅矿的《开发利用方案》对推断的内蕴经济资源量（333）设计按照了70%折算，故确定本次评估可信度系数按0.70计算，则评估利用资源储量为：

＝Σ基础储量+Σ资源量×该级别资源量可信度系数

＝ 2,635.20（万吨）

2、采选技术指标

设计损失量：根据《开发利用方案》，本矿矿区范围内无设计损失量。

根据《开发利用方案》并结合企业2011年的生产统计资料，确定采矿回采率为90.00%，矿石贫化率为10.00%；

铅选矿回收率为85.56%、锌选矿回收率88.90%、银选矿回收率79.30%。根据矿业权人提供的2000吨选厂试运转期间的技术资料资料，确定硫选矿回收率为60.00%。

3、可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》，评估利用可采储量按下式进行计算：

评估利用可采储量=（评估利用资源储量-评估利用设计损失量）×采矿回采率。

＝2,635.20×90.00%

＝2,371.68（万吨）

其中：铅金属量475,490.34吨、平均品位2.00%，锌金属量557,843.04吨、平均品位2.35%，银金属量4,514,755.77千克、平均品位190.36g/t。

4、生产规模、年产量及服务年限

根据矿业权人提供的资料，截止评估基准日，花敖包特银铅矿具备1400t/d采选能力。至2012年取得相关批复后整体达到3000t/d的采选生产能力。2012年预计将以1400t/d的产能生产120天，以3000t/d的能力生产60天，共计采出34.80万吨矿石。

至2013年中旬，采暖工程完工。2013年预计全年产量69.00万吨。至2014年，达到年产84万吨的生产能力。本次评估据此根据矿山生产规模为84.00万吨/年。

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T=Q/(A(1-\rho))$$

式中：T——合理的矿山服务年限；

Q——评估利用的可采储量；

ρ——矿石贫化率（10%）；

A——矿山生产能力；

式中参数分别为：可采储量2,371.68万吨，矿山生产规模84.00万吨／年，矿石贫化率10.00%。服务年限计算如下：

T ＝2+（2,371.68÷（1-10.00%）-34.80-69.00）÷84.00

＝32.14年

则，本次评估计算的服务年限为32.14年，即生产期从2012年1月至2044年2月。

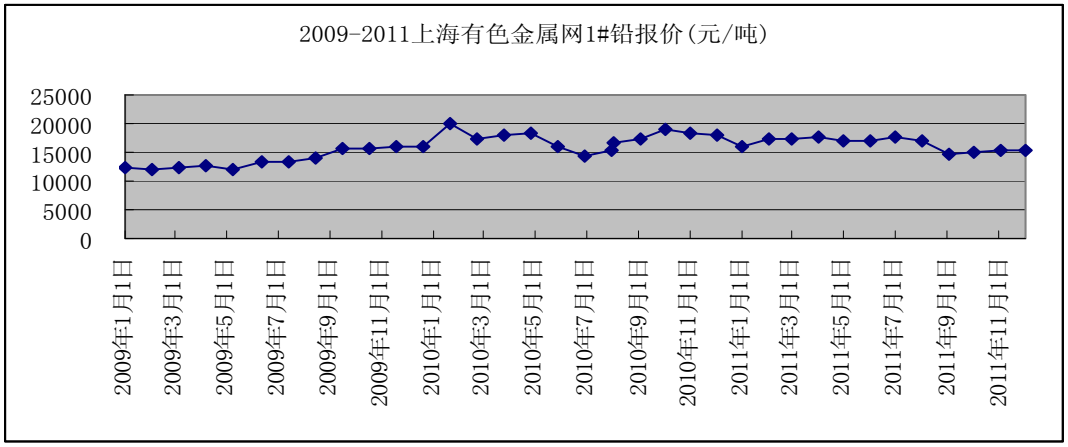
5、产品价格及销售收入

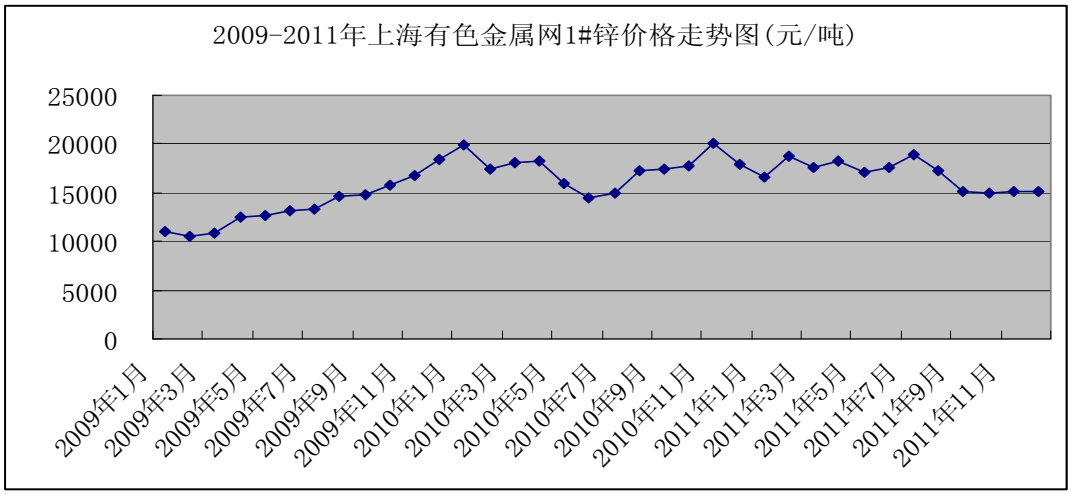
根据《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》，本次评估采用时间序列平滑法确定产品价格。具体以评估基准日前三个年度内的当地平均销售价格的算术平均值确定评估计算中的价格参数。

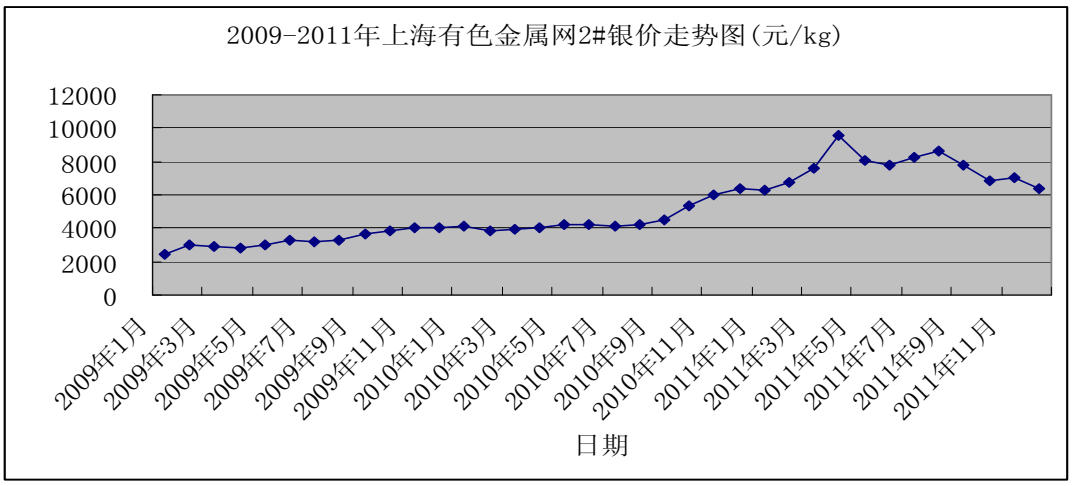
根据企业提供历年生产、销售数据及评估人员了解的实际情况，铅精矿含铅结算价根据上海有色金属网公布的1#铅当月平均价扣除加工费（2600元/吨，含税）后的价格为基础，以60%的品位为基准，每增减1%，结算价格相应增减20元。锌精矿含锌结算价根据上海有色金属网公布的1#锌当月平均价扣除加工费（5700

元/吨，含税）后的价格为基础，以50%的品位为基准，每增减1%，结算价格相应增减20元。铅精矿含银以上海有色金属网公布的2#银平均价格乘以一定系数（87%）计算。

根据上海有色金属网公布的金属报价，2009-2011年，1#铅价格（含税）分别为13778.5元/吨、17366.83元/吨、16431.67元/吨；平均为15,859.00元/吨。根据玉龙矿业提供的2011年的精矿指标，铅精矿的平均品位为56%，则2009年-2011年铅精矿含铅的平均售价（不含税）取整后为11,260.00元/吨（（15859-2600-80）/1.17）；2009-2011年，1#锌价格（含税）分别为13720.5元/吨、17439.5元/吨、16874.45元/吨，平均16,012.00元/吨，根据2011年锌精矿平均品位为46.5%，则2009-2011年锌精矿含锌的平均售价（不含税）取整后为8,750.00元/吨。2009年-2011年，2#银价格（含税）分别为3284元/吨、4572元/吨、7591元/吨，平均5,149.00元/吨。则2009-2011年铅精矿含银平均售价（不含税）取整后为3,830.00元/吨。







根据评估人员对网上黄铁矿价格的查询，2009-2011年硫铁矿（38%）销售价格（含税）为220元/吨、300元/吨、350元/吨，平均306元/吨；本矿距离较近的赤峰硫酸厂约200千米，运费约90元/吨，折算坑口价216元/吨，本次评估据此扣除增值税后取整确定硫铁矿（38%）销售价格为180.00元/吨（不含税）。

评估认为该价格可以综合反映本矿资源禀赋条件的近年来当地同类矿产品市场销售价格平均水平。因此，本次评估按2007-2009年平均价确定铅精矿（含铅）销售价格（不含税）11,260.00元/吨，锌精矿含锌销售价格（不含税）为8,750.00元/吨，铅精矿含银销售价格（不含税）3,830.00元/kg，硫精矿价格为180.00元/吨。

则：正常生产年份铅精矿的销售收入＝年产铅精矿含铅金属量×销售价格

＝（原矿处理量×（1-贫化率）×地质品位×选矿回收率）×销售价格

＝（84.00×（1-10.00%）×2.00%×85.56%）万吨×11,260.00元/吨

＝12,936.67吨×11,260.00元/吨

＝14,566.69（万元）

正常生产年份锌精矿的销售收入＝年产锌精矿含锌金属量×销售价格

＝（原矿处理量×（1-贫化率）×地质品位×选矿回收率）×销售价格

＝（84.00×（1-10.00%）×2.35%×88.90%）万吨×8,750.00元/吨

＝15,793.97×8,750.00元/吨

＝13,819.72（万元）

正常年份铅精矿含银的销售收入＝年产铅精矿含银×销售价格

＝（84.00×190.36×（1-10.00%）×79.30%×10000÷1000）kg×3,830.00

元/kg

＝114,122.34×3,830.00元/kg

＝43,708.86（万元）

正常年份硫精矿的销售收入＝年硫精矿产量×销售价格

＝（84.00×10.92%×（1-10%）×60.00%÷38%）万吨×180.00

＝130,350.32×180.00

＝2,346.31（万元）

正常生产年份销售收入合计为**74,441.58**万元。

其中2012年在2000t/d的选厂投入使用前，不进行硫的分选。

6、总成本费用

采矿权评估中单位总成本费用如下表：

序号	项目名称	财务资料		新增选硫和采暖工艺的成本	评估取值
		采矿	选矿		
	采选原矿量 （万吨）	84.00			84.00
1	直接成产成本				258.25
1.1	外购材料	21.63	25.68	12.24	62.10
1.2	外购燃料及动力	-	21.55	4.91	28.78
1.3	工资薪酬	-	7.32	2.04	9.36
1.4	折旧费	12.19	23.59	-	17.34
1.5	维简费	17.54	-	-	18.00
1.5.1	其中：折旧性质的维简费	-	-	-	5.87
1.5.2	更新性质的维简费	-	-	-	12.13
1.6	安全费用	8.46	-	-	11.50
1.7	修理费	1.67	-	-	3.42
1.8	外包采矿费	92.01	-	-	92.01
1.9	其他制造费用	-	15.74	-	15.74
2	管理费用	41.67			73.17
2.1	矿产资源补偿费	-			28.13
2.2	摊销费	-			2.57
2.3	其他		41.67	0.80	42.47
3	销售费用				-

4	财务费用		12.21
5	总成本费用		343.63
6	经营成本		305.64

其中，外购材料、外购燃料及动力、工资薪酬、外包采矿费、其他制造费用等项目均为依据玉龙矿业2010年度以及2011年度经审计财务数据，并结合相关统计数据、工艺流程特点以及玉龙矿业现行生产状况等确定，其他主要项目的确定过程如下：

（1）折旧费

本次评估确定房屋建筑物折旧年限为20年、残值率为5%，设备折旧年限平均按11年、残值率为5%。

经测算，正常生产年份折旧费合计为1,426.24万元，单位折旧费为17.34元/吨。

（2）维简费

对采矿系统所需的更新资金(维持简单再生产所需的固定资产性支出和费用性支出)不以固定资产投资方式考虑，而以更新费用（更新性质的维简费、全部安全费用）方式直接列入经营成本。

根据财政部2004年12月22日财企[2004]324号文《关于提高冶金矿山维持简单再生产费用标准的通知》，维简费提高到15~18元/吨，本矿山属于大中型冶金矿山，因此本次评估按18.00元/吨计算，其中折旧性质维简费为5.87元/吨，更新性质维简费为12.13元/吨。正常生产年份维简费为1,512.00万元。

（3）安全费用

依据财政部发布的财企[2012]16号文所确定的安全费用计提标准：金属井下矿山每吨10元，尾矿库每吨1.5元。本次评估矿山属于井下矿山，则确定安全费用为11.50 元/吨。

（4）修理费

本次评估按设备原值的4%计算年修理费，据此确定单位修理费为3.42元/吨。

（5）管理费用

评估机构根据玉龙矿业财务报表，2011年的管理费用扣除折旧费、摊销费、安全费、矿产资源补偿费等项目后确认其他管理费用。玉龙矿业2011年正常生产月份为7个月，考虑未来增加采暖设备后，可全年生产，预计未来年度其他管理费用约为3500万元（2041.78×12/7）达到预定产能后，单位管理费用为41.67元/吨，同时考虑新增工人的社会保险支出0.80元/吨（25*6*0.45/84），确定单位其他管理费用为42.47元/吨。以其他管理费用为基础，加上矿产资源补偿费（铅锌硫的按销售收入2%计算、银按销售收入的4%计算）28.13元/吨和摊销费（按无形资产投资和其他资产投资计算摊销）2.57元/吨，确定单位管理费用为73.17元/吨。则，

正常生产年份管理费用＝84.00×73.17＝6,146.28（万元）

其中，本次评估考虑2012年的其他管理费用与2011年的管理费用持平，2012年管理费用为3,110.05万元。

（6）财务费用

利息支出按照《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》及采矿权评估规定计算。

本矿所需流动资金为22,332.47万元，设定资金来源70％为贷款，按现行一年期贷款利率6.56%计算，则单位流动资金贷款利息为：

单位流动资金贷款利息＝22,332.47×70％×6.56%÷84.00＝12.21（元/吨）

正常生产年份利息支出＝年原矿产量×单位利息支出

＝84.00×12.21

＝1,025.64（万元）

（7）总成本费用及经营成本

根据各明细项费用、成本数据计算的正常生产年份总成本费用为：

正常生产年份总成本费用＝直接生产成本+管理费用+财务费用

＝21,662.68+6,146.28+1,025.64

＝28,834.60（万元）

折合单位原矿总成本费用为343.63元/吨。

年经营成本＝总成本费用－折旧费－折旧性质的维简费－摊销费－利息支出

＝28,834.60－1,426.24－493.28－215.88－1,025.64

＝25,673.56（万元）

折合单位原矿经营成本为305.64元/吨。

7、税费

税费主要有销售税金及附加、企业所得税。

（1）销售税金及附加

本项目的销售税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和资源税。各项税、费情况如下：

序号	类别	税基	税率/费率	适用文件
1	城建税	应交增值税	5%	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
2	教育费附加	应交增值税	3%	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》等
3	地方教育费附加	应交增值税	2%	《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》
4	资源税	年产量	20元/吨	《中华人民共和国资源税暂行条例实施细则》

（2）企业所得税

依据2007年3月16日中华人民共和国主席令第63号公布、自2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率为25%。

8、折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》，折现率计算如下：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来确定，本次评估按五年期银行存款利率确定无风险报酬率为5.50 %。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为 0.60 、行业风险报酬率为 1.85%、财务经营风险报酬率为1.45 ，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为3.90%。

据此，确定本次评估的折现率为9.40%。

9、评估结果

根据国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对委托评估的采矿权进行必要的尽职调查以及充分了解和核实、分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用折现现金流量法，经过计算和验证，确定内蒙古玉龙矿业股份有限公司西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿采矿权（评估计算的服务年限为32.14年、拟动用可采储量2,371.68万吨、铅金属475,490.34吨、锌金属557,843.04吨、银金属4,514,755.77kg）在评估基准日的价值为人民币262,577.33万元。评估期间内用于计算现金流折现的相关数据如下：

玉龙矿业采矿权评估中现金流折现主要数据（单位：万元）

序号	项目名称	合计	生产期							
			评估基准日	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年至 2018 年	2019 年	2020 年至 2022 年	2023 年	2024 年
一	**现金流入**	**2,372,862.23**	**-**	**30,577.53**	**61,254.39**	**74,441.58**	**74,441.58**	**75,860.83**	**74,441.58**	**74,472.74**	**74,547.53**
1	销售收入	2,335,075.28	-	30,577.53	61,148.44	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58
2	回收固定资产残(余)值	11,846.56	-	-	-	-	-	322.56	-	31.16	-
3	回收流动资金	22,332.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	回收抵扣设备进项税额	3,607.92	-	-	105.95	-	-	1,096.69	-	-	105.95
二	**现金流出**	**1,334,695.39**	**40,747.78**	**26,826.68**	**41,210.30**	**43,175.05**	**39,187.11**	**46,652.66**	**39,187.11**	**39,187.11**	**39,908.36**
1	固定资产投资	35,355.26	26,824.56	8,530.70	-	-	-	-	-	-	-
2	无形资产投资	6,600.19	4,500.19	2,100.00	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资产投资	171.00	171.00		-	-	-	-	-	-	-
4	更新改造资金	41,265.39	-	-	-	-	-	7,547.81	-	-	729.20
5	流动资金	22,332.47	9,252.02	-	9,092.51	3,987.94	-	-	-	-	-
6	经营成本	805,668.27	-	10,888.58	21,088.99	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56
7	销售税金及附加	87,972.89	-	1,166.50	2,302.33	2,815.74	2,815.74	2,706.06	2,815.74	2,815.74	2,805.14
8	企业所得税	335,329.91	-	4,140.90	8,726.47	10,697.81	10,697.81	10,725.23	10,697.81	10,697.81	10,700.46
三	**净现金流量**	**1,038,166.84**	**-40,747.78**	**3,750.85**	**20,044.09**	**31,266.53**	**35,254.47**	**29,208.17**	**35,254.47**	**35,285.63**	**34,639.17**

玉龙矿业采矿权评估中现金流折现主要数据（续）（单位：万元）

序号	项目名称	生产期								
		2025年至2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	**现金流入**	**74,441.58**	**75,160.53**	**74,441.58**	**75,860.83**	**74,441.58**	**74,580.81**	**74,441.58**	**74,472.74**	**74,547.53**
1	销售收入	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58	74,441.58
2	回收固定资产残(余)值	-	718.95	-	322.56	-	139.23	-	31.16	-
3	回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	回收抵扣设备进项税额	-	-	-	1,096.69	-	-	-	-	105.95
二	**现金流出**	**39,187.11**	**53,566.18**	**39,187.11**	**46,652.66**	**39,187.11**	**41,971.61**	**39,187.11**	**39,187.11**	**39,908.36**
1	固定资产投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	无形资产投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	其他资产投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	更新改造资金	-	14,379.07	-	7,547.81	-	2,784.50	-	-	729.20
5	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	经营成本	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56	25,673.56
7	销售税金及附加	2,815.74	2,815.74	2,815.74	2,706.06	2,815.74	2,815.74	2,815.74	2,815.74	2,805.14
8	企业所得税	10,697.81	10,697.81	10,697.81	10,725.23	10,697.81	10,697.81	10,697.81	10,697.81	10,700.46
三	**净现金流量**	**35,254.47**	**21,594.36**	**35,254.47**	**29,208.17**	**35,254.47**	**32,609.20**	**35,254.47**	**35,285.63**	**34,639.17**

玉龙矿业采矿权评估中现金流折现主要数据（续）（单位：万元）

序号	项目名称	生产期			
		2036 年至 2040 年	2041 年	2042 年和 2043 年	2044 年 1-2 月
一	**现金流入**	**74,441.58**	**75,860.83**	**74,441.58**	**42,392.77**
1	销售收入	74,441.58	74,441.58	74,441.58	10,101.91
2	回收固定资产残(余)值	-	322.56	-	9,958.39
3	回收流动资金	-	-	-	22,332.47
4	回收抵扣设备进项税额	-	1,096.69	-	-
二	**现金流出**	**39,187.11**	**46,652.66**	**39,187.11**	**5,306.74**
1	固定资产投资	-	-	-	-
2	无形资产投资	-	-	-	-
3	其他资产投资	-	-	-	-
4	更新改造资金	-	7,547.81	-	-
5	流动资金	-	-	-	-
6	经营成本	25,673.56	25,673.56	25,673.56	3,483.96
7	销售税金及附加	2,815.74	2,706.06	2,815.74	382.10
8	企业所得税	10,697.81	10,725.23	10,697.81	1,440.68
三	**净现金流量**	**35,254.47**	**29,208.17**	**35,254.47**	**37,086.02**

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：中联评估在对玉龙矿业所拥有的采矿权的进行评估过程中，所选取的主要技术参数、主要经济参数均以玉龙矿业历史数据为基础并谨慎取值；评估过程中所使用的折现率是依据矿权评估的相关规范而确定的，取值合理。

五、玉龙矿业所拥有的探矿权评估情况

截至本报告签署日，玉龙矿业共拥有5个探矿权，下表中第一项正在办理“探转采”手续。该5个探矿权的评估结果如下（单位：万元）：

序号	勘查项目名称	账面金额	评估值	增值金额	占评估价值比例
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（I 区）详查	7,539.52	12,746.10	5,206.58	3.86%
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特 1038 高地铅锌矿详查	220.09	290.68	70.59	0.09%
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	103.71	624.59	520.88	0.19%
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II 区）详查	400.94	2,236.49	1,835.55	0.68%
5	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗 1118 高地铅锌矿详查	91.41	574.34	482.93	0.17%

（一）正在办理“探转采”手续之探矿权的评估结果

中联评估对该项探矿权在评估基准日的价值进行了评估，并出具了中联评矿报字[2012]第155号矿权评估报告。根据该评估报告，花敖包特银铅锌矿采矿权评估计算的服务年限为18.69年，拟动用可采储量376.79万吨，铅金属量36,283.08吨、锌金属量69,978.91吨、银金属量351,475.29kg，评估价值为12,746.10万元。

该项探矿权的评估方法、评估过程与本节中“四、玉龙矿业所拥有的采矿权评估情况”所介绍的采矿权评估方法基本一致，主要评估参数选取如下：

1、评估利用资源储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》，经济基础储量、探明的或控制的内蕴经济资源量，全部参与评估计算；推断的内蕴经济资源量（333）可参考（预）可行性研究、矿山设计、矿产资源开发利用方案或设计规范的规定等取值，(预)可行性研究、矿山设计或矿产资源开发利用方案等中未予设计利用的或设计规范未做规定的，采用可信度系数调整，可信度系数在0.5~0.8范围取值。花敖包特山矿段铅锌银矿的《开发利用方案》对推断的内蕴经济资源量（333）设计利用了80%，评估认为根据该矿的赋存状况、勘查类型等因素、该取值偏高，本次评估（333）可信度系数按 0.70 折算。则评估利用资源储量为：

评估利用的资源储量（矿石量）＝Σ基础储量+Σ资源量×该级别资源量可信度系数

＝ 201.08+310.82×0.70

＝ 418.65（万吨）

2、采选技术指标

设计损失量：根据《开发利用方案》，本矿矿区范围内无设计损失量。

根据《开发利用方案》并结合企业生产统计资料，确定采矿回采率为90.00%，矿石贫化率为10.00%%；

选矿回收率参考花敖包特银铅矿目前生产实际（2011年选矿技术参数），确定铅选矿回收率为85.56%、锌选矿回收率88.90%、银选矿回收率79.30%。另根据矿业权人提供的资料，硫选矿回收率确定为60.00%。

3、可开采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》，评估利用可采储量按下式进行计算：

评估利用可采储量＝（评估利用资源储量-评估利用设计损失量）×采矿回采率。

＝ 418.65×90.00%

＝ 376.79（万吨）

其中：铅金属量36,283.08吨、平均品位0.96%，锌金属量69,978.91吨、平均品位1.86%，银金属量351,475.29千克、平均品位93.28g/t。伴生硫品位4.84%。

4、生产规模及服务年限

矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T= Q/(A(1-\rho))$$

式中：T—— 合理的矿山服务年限

Q—— 评估利用的可采储量

ρ —— 矿石贫化率（10%）

A—— 矿山生产能力

式中参数分别为：可采储量376.79万吨，矿山生产规模22.40万吨／年，矿石贫化率10.00%。

根据矿业权人提供的资料，本矿2012年10月至2013年10月为建设期。2014年投入生产，投产当年即达产。服务年限计算如下：

T= 376.79÷(22.40×(1-10.00%))= 18.69 （年）

即服务年限自2014年至2032年9月。

5、产品价格及销售收入

产品价格详见本节“四、（二）、5、产品价格及销售收入”。

评估所使用的年销售收入为：铅精矿的销售收入:1,864.53万元、锌精矿的销售收入:2,916.85万元；铅精矿含银的销售收入:5,711.51万元；硫精矿的销售收入277.32万元。

正常生产年份销售收入合计为10,770.21万元。

6、总成本费用

该项探矿权评估时所使用的总成本费用如下：

序号	项目	评估取值
	采选原矿量 （万吨）	22.40
1	直接成产成本	251.21
1.1	外购材料	62.00

1.2	外购燃料及动力	28.70
1.3	工资薪酬	9.00
1.4	折旧费	9.73
1.5	维简费	18.00
1.5.1	其中：折旧性质的维简费	4.20
1.5.2	更新性质的维简费	13.80
1.6	安全费用	11.50
1.7	修理费	4.58
1.8	外包采矿费用	92.00
1.9	其他制造费用	15.70
2	管理费用	59.85
2.1	其中：矿产资源补偿费	14.72
2.2	摊销费	2.76
2.3	其他	42.37
3	销售费用	
4	财务费用	6.62
5	总成本费用	317.68
6	经营成本	294.37

7、折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》，折现率计算如下：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来确定，本次评估按五年期银行存款利率确定无风险报酬率为5.50%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为0.80%、行业风险报酬率为1.85%、财务经营风险报酬率为1.45%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为4.10%。

由于该项探矿权目前尚处于“探转采”过程中，其经营风险要高于正常经营中的采矿权，因此此项探矿权评估所使用的折现率为9.60%。

8、评估结论

该项探矿权在评估基准日的价值为人民币12,746.10万元。评估期间内用于计算现金流折现的相关数据如下：

“内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（I区）详查”评估中现金流折现主要数据（单位：万元）

序号	项目名称	合计	生产期							
			评估基准日	2012年	2013年	2014年	2015年至2023年	2024年	2025年	2026年至2028年
一	**现金流入**	**206,336.13**	-	-	-	**11,142.80**	**10,770.21**	**10,879.80**	**11,142.80**	**10,770.21**
1	销售收入	201,292.33	-	-	-	10,770.21	10,770.21	10,770.21	10,770.21	10,770.21
2	回收固定资产残(余)值	1,067.56	-	-	-	-	-	109.59	-	-
3	回收流动资金	3,231.06	-	-	-	-	-	-	-	-
4	回收抵扣设备进项税额	745.18	-	-	-	372.59	-	-	372.59	-
二	**现金流出**	**160,649.59**	**168.70**	**1,155.04**	**4,702.00**	**11,158.11**	**7,955.00**	**7,955.00**	**10,491.37**	**7,955.00**
1	固定资产投资	4,870.70	168.70		4,702.00	-	-	-	-	-
2	无形资产投资	1,155.04	-	1,155.04	-	-	-	-	-	-
3	其他资产投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	更新改造资金	2,775.19	-	-	-	-	-	-	2,564.32	-
5	流动资金	3,231.06	-	-	-	3,231.06	-	-	-	-
6	经营成本	123,237.63	-	-	-	6,593.87	6,593.87	6,593.87	6,593.87	6,593.87
7	销售税金及附加	11,075.02	-	-	-	559.30	596.56	596.56	559.30	596.56
8	企业所得税	14,304.95	-	-	-	773.88	764.57	764.57	773.88	764.57
三	**净现金流量**	**45,686.54**	**-168.70**	**-1,155.04**	**-4,702.00**	**-15.31**	**2,815.21**	**2,924.80**	**651.43**	**2,815.21**

“内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（I区）详查”评估中现金流折现主要数据（续）（单位：万元）

序号	项目名称	生产期		
		2029 年	2030 年和 2031 年	2032 年 1-9 月
一	**现金流入**	**10,780.75**	**10,770.21**	**11,607.04**
1	销售收入	10,770.21	10,770.21	7,428.55
2	回收固定资产残(余)值	10.54	-	947.43
3	回收流动资金	-	-	3,231.06
4	回收抵扣设备进项税额	-	-	-
二	**现金流出**	**8,165.87**	**7,955.00**	**5,483.53**
1	固定资产投资	-	-	-
2	无形资产投资	-	-	-
3	其他资产投资	-	-	-
4	更新改造资金	210.87	-	-
5	流动资金	-	-	-
6	经营成本	6,593.87	6,593.87	4,548.00
7	销售税金及附加	596.56	596.56	411.46
8	企业所得税	764.57	764.57	524.07
三	**净现金流量**	**2,614.89**	**2,815.21**	**6,123.51**

（二）其余四项探矿权的评估结果

中联评估对其余四项探矿权在评估基准日的价值进行了评估，并分别出具了中联评矿报字[2012]第156号、中联评矿报字[2012]第157号、中联评矿报字[2012]第158号、中联评矿报字[2012]第159号矿权评估报告。

1、评估方法

评估人员对其余四项探矿权的评估采用地质要素评序法，其计算公式为

$$P = P_C \times \alpha = \left[\sum_{i=1}^{n} U_i \times P_i \times (1+\varepsilon)\right] \times F \times \prod_{j=1}^{m} \alpha_j$$

式中：P——探矿权评估价值；

PC ——基础成本（勘查成本效用法探矿权评估价值）；

Ui ——各类地质勘查技术方法完成的实物工作量；

Pi ——各类地质勘查实物工作对应的现行价格和费用标准；

ε ——岩矿测试、其他地质工作（含综合研究及编写报告）、工地建筑等间接费用的分摊系数；

F ——效用系数；

F ＝f1×f2

f1 ——勘查工作布置合理性系数；

f2 ——勘查工作加权平均质量系数；

i ——各实物工作量序号（i=1,2,3,…n）；

n——勘查实物工作量项数；

α j ——第j个地质要素的价值指数（j＝1,2,…,m）；

α ——调整系数(价值指数的乘积，α ＝α 1×α 2×α 3×…×α m)；

m ——地质要素的个数

2、主要评估参数的选取

（1）重置成本

重置成本等于重置直接成本与间接费用之和：重置直接成本是评估人员在评估范围内经核实有关地质测量、物探、化探、钻探、槽探等工作的基础上确定；

间接费用按重置直接成本乘以分摊系数30%确定。

本次评估中确定的探矿权重置成本如下：

序号	勘查项目名称	重置直接成本（万元）	间接费用（万元）	合计（万元）
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特1038高地铅锌矿详查	94.90	28.47	123.37
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	180.67	54.20	234.87
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II区）详查	676.30	202.89	879.19
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗1118高地铅锌矿详查	94.00	28.20	122.20

（2）效用系数

效用系数等于工程部署合理性系数与加权平均质量系数的乘积，本次评估中确定的效用系数如下：

序号	勘查项目名称	工程部署合理性系数	加权平均质量系数	效用系数
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特1038高地铅锌矿详查	1.40	1.10	1.54
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	1.50	1.35	2.03
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II区）详查	1.40	1.31	1.83
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗1118高地铅锌矿详查	1.50	1.25	1.88

（3）基础成本

基础成本等于重置成本与效用系数的乘积，本次评估中确定的基础成本如下：

序号	勘查项目名称	重置成本	效用系数	基础成本
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特1038高地铅锌矿详查	123.37	1.54	189.99
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	234.87	2.03	476.79
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II区）详查	879.19	1.83	1,608.92

4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗 1118 高地铅锌矿详查	122.20	1.88	229.74

（4）调整系数

调整系数主要根据公司聘请的熟悉本评估项目勘查地区、勘查矿种成矿规律、勘查技术规范、勘查方案设计和施工，且实践经验丰富的具有高级工程师及以上技术职称的地质技术人员作为地质要素价值指数评判的专家，分别对探矿权区域成矿地质条件（$a_{Ⅰ}$）、找矿标志（$a_{Ⅱ}$）、矿化强度及蕴藏规模（$a_{Ⅲ}$）、矿石质量及选矿或加工技术性能（$a_{Ⅳ}$）、开采技术条件（$a_{Ⅴ}$）、矿产品市场及矿业权市场条件（$a_{Ⅵ}$）、基础设施条件（$a_{Ⅶ}$）等进行评判，并赋予具体数值。本次评估中确定的调整系数如下：

序号	勘查项目名称	$a_{Ⅰ}$	$a_{Ⅱ}$	$a_{Ⅲ}$	$a_{Ⅳ}$	$a_{Ⅴ}$	$a_{Ⅵ}$	$a_{Ⅶ}$	调整系数
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特 1038 高地铅锌矿详查	1.06	1.05	1.25	1.00	1.00	1.05	1.05	1.53
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	1.05	1.03	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.31
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II 区）详查	1.03	1.07	1.16	1.00	1.00	1.09	1.00	1.39
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗 1118 高地铅锌矿详查	1.00	1.07	2.12	1.05	1.00	1.05	1.00	2.50

3、评估价值的确定

根据上述确定的基础成本和调整系数，本次评估确定的评估价值如下：

序号	勘查项目名称	基础成本	调整系数	评估价值
1	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特 1038 高地铅锌矿详查	189.99	1.53	290.68
2	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特南山铅锌矿详查	476.79	1.31	624.59
3	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿外围（II 区）详查	1,608.92	1.39	2,236.49
4	内蒙古自治区西乌珠穆沁旗 1118 高地铅锌矿详查	229.74	2.50	574.34

该四项探矿权的账面价值合计为816.15万元，评估值为3,726.10万元，占玉龙矿业总体评估价值的比例为1.13%。

第五节 本次交易拟置出资产情况核查

本次交易拟置出资产为公司拥有的银泰酒店公司100%股权。

一、拟置出资产的基本情况

（一）基本信息

1、名称：北京银泰酒店管理有限公司

2、住所：北京市朝阳区建国门外大街4号北楼201室

3、法定代表人：杨海飞

4、注册资本：20,000.00万元

5、实收资本：20,000.00万元

6、公司类型：有限责任公司（法人独资）

7、营业执照注册号：110000008610824

8、税务登记证号：110105777684384

9、组织代码：77768438-4

10、经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：酒店管理，企业管理咨询，承办展览展示活动，市场调查

11、成立日期：2005年7月5日

12、营业期限：2005年7月5日至2025年7月4日

银泰酒店公司自成立时即为科学城之控股子公司。

（二）参股、控股子公司情况

银泰酒店公司并无参股公司或控股子公司。

（三）主要财务数据

根据经中喜会计师审计的银泰酒店公司财务报告，其最近两年主要财务数据如下：

单位：元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	1,009,029,473.00	989,421,569.73
负债总额	830,187,944.16	821,287,479.13
所有者权益合计	178,841,528.84	168,134,090.60
归属于母公司的所有者权益合计	178,841,528.84	168,134,090.60
项目	**2011 年度**	**2010 年度**
营业收入	243,274,389.63	210,714,800.00
营业利润	14,578,463.99	11,896,521.83
利润总额	14,578,463.99	11,896,521.83
净利润	10,707,438.24	5,334,344.17
归属于母公司所有者的净利润	10,707,438.24	5,334,344.17

（四）资产权属、抵押、担保情况说明

截至本报告签署之日，科学城拟出售的银泰酒店公司100%股权不存在出资不实或影响其合法存续的情形，亦不存在未设定质押或其他权利受限制的情形。银泰酒店公司不存在资产因抵押、质押而受限制的情形，也未对外提供担保。

（五）股权符合转让条件

本次重大资产重组中，科学城将把银泰酒店公司100%股权转让给中国银泰。根据科学城和银泰酒店公司现行《公司章程》，以及相关法律法规的要求，股权转让需经科学城股东大会审议通过。由于科学城持有银泰酒店公司100%股权，故不存在其他股东优先购买的情况。

二、拟置出资产的评估值及作价

本次交易拟置出资产为银泰酒店公司100%股权。天健兴业对银泰酒店公司截至评估基准日（2011年12月31日）的股东全部权益价值进行了评估，并出具了天兴评报字（2012）第134号评估报告。天健兴业采用资产基础法以及收益法对银泰酒店公司股东全部权益价值进行了评估。其中，采用资产基础法下的评估价值为48,321.86万元，采用收益法下的评估价值为31,846.62万元。考虑到银泰酒店

公司的主要收益来源是经营柏悦酒店，酒店资产具有前期投入较大的特点；银泰酒店公司的资金来源主要依赖借款，资金成本较大，造成企业的收益水平不能反映资产的实际价值。因此评估师以资产基础法评估结论为最终评估结论，即北京银泰酒店公司全部股东权益在2011年12月31日所表现的市场价值为48,321.86万元，增值额为30,437.71万元，增值率为170.19%。

根据交易各方签订的《重组协议》，以上述评估结果为基础，交易各方确定的银泰酒店公司交易价格为48,322万元。

（一）拟置出资产的评估情况

1、评估目的

南方科学城发展股份有限公司拟转让北京银泰酒店管理有限公司股权，需要对所涉及的股东全部权益价值进行评估，提供该资产截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

2、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为银泰酒店公司全部股权价值。

评估范围包括由银泰酒店公司申报的评估基准日各项资产及负债，资产包括流动资产和非流动资产，流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货，非流动资产为固定资产、无形资产和递延所得税资产。负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。该评估范围对应的会计报表经中喜会计师事务所审计。

3、评估基准日

本次评估基准日是2011年12月31日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

4、评估依据

（1）行为依据

①《中国银泰投资有限公司与侯仁峰先生关于内蒙古玉龙矿业股份有限公司合作协议》；

②资产评估业务约定书。

（2）法律法规依据

①国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；

②《中华人民共和国公司法》；

③国办发[2001]102号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

④国办发[2001]802号《财务部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》；

⑤国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

⑥国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

⑦国资委产权[2006]74号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

⑧其它相关的法律法规文件。

（3）评估准则依据

依据《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》、《资产评估价值类型指导意见》、《企业价值评估指导意见(试行)》、《企业国有资产评估报告指南》。

（4）产权依据

①房产证、土地使用证等；②车辆行驶证。

（5）取价依据

①被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

②国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及评估人员收集的有关询价资料和取价参数资料等。

（6）参考资料及其他

①房地产估价规范；②城镇土地估价规程。

5、评估方法

当前企业整体资产评估通常采用较多的评估方法主要包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据规定，国有企业改制、增资扩股、兼并收购的资产评估时，必须以两种或两种以上方法进行评估。

评估人员无法取得与银泰酒店公司运营规模、业务种类相似企业股权交易案例，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。因此，本次评估选用资产基础法、收益法对委估企业整体资产价值进行评估。

6、评估结论

（1）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，截至评估基准日2011年12月31日银泰酒店公司总资产账面价值为100,902.95万元，评估价值为131,340.66万元，增值额为30,437.71万元，增值率为30.17%；总负债账面价值为83,018.79万元，评估价值为83,018.79

万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价值为17,884.15万元，净资产评估价值为48,321.86万元，增值额为30,437.71万元，增值率为170.19%。

（2）收益法评估结果

经收益法评估，北京银泰酒店管理有限公司于评估基准日2011年12月31日全部股权价值为31,846.62万元。与账面值相比评估增值13,962.47万元，增值率78.07%。

（3）评估结论

资产基础法和收益法评估结果相差较大。考虑到被评估单位的主要收益来源是经营柏悦酒店，酒店资产具有前期投入较大的特点，被评估单位的资金来源主要依赖借款，资金成本较大，造成企业的收益水平不能反映资产的实际价值。因此我们以资产基础法评估结论为最终评估结论，即北京银泰酒店管理有限公司全部股东权益在2011年12月31日所表现的市场价值为48,321.86万元。

（二）资产基础法下评估结果

各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：北京银泰酒店管理有限公司　　金额单位：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%
流动资产	19,028.57	19,047.55	18.98	0.10
非流动资产	81,874.38	112,293.11	30,418.73	37.15
其中：固定资产	68,506.00	59,326.03	-9,179.96	-13.40
无形资产	13,357.97	63,102.56	49,744.60	372.40
资产总计	**100,902.95**	**131,340.66**	**30,437.71**	**30.17**
流动负债	83,018.79	83,018.79	-	-
负债总计	83,018.79	83,018.79	-	-
净资产	**17,884.15**	**48,321.86**	**30,437.71**	**170.19**

1、流动资产评估结果

（1）货币资金

货币资金是由现金和银行存款组成，账面值为180,002,773.99元，币种全部为人民币。评估值180,002,773.99元，评估无增减值。

（2）应收账款

银泰酒店公司审计后应收账款账面价值1,798,595.83元，坏账准备89,929.79元，账面净值1,708,666.04元，主要为应收的房费、餐费等。

对于应收账款，评估人员是在清查核实的基础上，根据款项可能回收的数额确定评估值。经核实，没有发现确凿的证据表明款项无法收回，按审计后账面值确定评估值。

应收账款坏账准备89,929.79元，系企业按照账龄分析法估计的坏账损失，本次评估已考虑了预计损失，按资产评估规范的要求，以零值确定坏账准备的评估价值。

评估结果：应收账款审计后账面价值1,708,666.04元，评估价值1,798,595.83元，评估增值89,929.79元。

（3）预付账款

预付账款账面价值1,589,808.80元，主要为预付的房租、物业费、维修费、广告费等费用。

评估人员首先对大额的预付款项进行函证，对未收到回函的预付款项和其他未进行函证的款项实施替代程序，审核相关账簿、原始凭证及协议或合同。同时根据所能收回的相应货物或者服务以及形成的资产或权利来确定评估值；对于能够收回相应货物或者服务的，按其核实后的账面值确定为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回、也不能形成相应资产或者权益的预付款项，以及余款催讨无经济意义的评估值为零。

评估结果：预付账款账面值1,589,808.80元，评估值同审计后账面价值1,589,808.80元。

（4）应收利息

截止评估基准日，应收利息审计后账面价值52,150.00元，为应收深发展东城支行定存户的利息。

评估人员根据存户约定按照权责发生制原则复核了所属期间的应计提利息，经复核无误后按账面值确定评估值。

评估结果：应收利息审计后账面净值52,150.00元，评估价值52,150.00元。

（5）其他应收款

其他应收款账面原值1,997,441.87元，坏账准备99,872.09元，账面净值1,897,569.78元；主要业务内容为应收的押金、关联方的房费和餐费等。

评估人员首先对大额其他应收款进行函证，对未能收回函证的项目采用替代方法，审核相关账簿及原始凭证，以证实款项的真实存在性和金额的准确性。评估值的认定采用个别认定法即对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。经核实，没有发现确凿的证据表明款项无法收回，按审计后账面值确定评估值。

其他应收款坏账准备99,872.09元，系企业按照账龄分析法估计的坏账损失，本次评估已考虑了预计损失，按资产评估规范的要求，以零值确定坏账准备的评估价值。

评估结果：其他应收款审计后账面价值1,897,569.78元，评估价值1,997,441.87元，评估增值99,872.09元。

（6）存货

银泰酒店公司纳入本次评估范围的存货为原材料和在用周转材料，审计后账面价值5,034,703.71元。

①原材料

原材料审计后账面价值2,591,446.54元，为酒店用的食品、客房用品、办公用品、健美用品等原材料。

评估人员在清查核实中了解到，银泰酒店公司在材料采购过程中，较好的执

行了按需采购政策，主要原材料采用实际结算价格核算，主要原材料中没有冷背残次情况。

评估人员首先对原材料的明细账和总账进行账账核对，通过对材料收发凭证的核对，了解存货的收、发、存情况，并对存货的仓储保管状况及采购价格进行调查，确认存货的现行价格。

经了解，银泰酒店公司主要原材料周转率高，库龄较短，与评估基准日市场价格相比变化不大，在审核账面值真实合理的基础上，以审计后账面价值确认评估值。

评估结果，原材料账面值2,591,446.54元，评估值2,591,446.54元。

②在用周转材料

在用周转材料审计后账面价值2,443,257.17元，包括瓷器、玻璃器皿、布草、银器、制服等材料。

经了解，在用周转材料为酒店日常使用的低值易耗品，银泰酒店公司较好的执行了按需采购政策，库龄较短，在用周转材料中没有冷背残次情况；材料以实际价格入账，且企业已按材料的耐用期限进行摊销，账面价值为在用周转材料的摊余价值，与现行市场价格相比变化不大，在审核账面值真实合理的基础上，以账面值确认评估值。

评估结果，在用周转材料账面值2,443,257.17元，评估值2,443,257.17元。

评估结果：存货审计后账面价值5,034,703.71元，评估价值5,034,703.71元。

2、固定资产评估结果

酒店管理公司固定资产主要为房屋建筑物，建筑物类固定资产账面净值为609,424,991.37元，评估净值为540,144,340.61元，评估减值69,280,650.76元，减值率为-11.37%。房屋建筑物的评估结果如下：

（1）基本情况

北京银泰中心位于北京市建国门外大街2号，地处北京中央商务区(CBD)核心地带，北临长安街，东接三环路，踞国贸桥“金十字”西南角。根据首都规划委

员会规划，长安街两侧建筑限高250米，北京银泰中心中央主楼高249.9米、63层，是长安街上的最高建筑。

北京银泰中心由A、B、C三座塔楼构成，中间由裙房连接成一个整体。其中：A座为中央主楼，结构楼层共计63层，电梯楼层共计67层。由柏悦酒店(电梯楼层37-49、59-67层)、豪华公寓－柏悦居(电梯楼层35、36、50-58层)、高档公寓－柏悦府(电梯楼层7-33层)组成，B座和C座是44层银泰写字楼和人保写字楼。商业裙房－悦•生活把三栋塔楼连接成整体。

评估对象柏悦酒店电梯楼层第37-49层为客房，电梯楼层59、60层为游泳、健身区域，电梯楼层61、62层为会议室，电梯楼层63层为大堂和酒廊，电梯楼层65层为酒吧，电梯楼层66、67层为餐厅。

北京银泰中心占地面积31,305m^2，总建筑面积349,998m^2。其中：地上总建筑面积263,998m^2，地下总建筑面积86,290m^2。北京银泰中心A座总建筑面积102,922.92m^2，其中：柏悦酒店建筑面积39,723.90m^2。北京银泰中心A座建筑总高249.9m，超高层纯钢结构，建设时曾为北京地区第一超高层纯钢结构工程。

柏悦酒店由Remedios Siembieda Inc.进行酒店室内设计，Super Potato Co.,Ltd.进行餐饮和健身中心室内设计，R.A. Heintges Architects Consultants进行幕墙设计。情况为：外墙采用玻璃与石材相结合的单元式幕墙，石材幕墙一般应用于100米的建筑高度，而北京银泰中心的建筑高度达到了249.9米。楼地面主要贴地砖、地毯和木地板，内墙客房内贴壁纸，公共部位墙面贴石材、面砖和木板材，顶棚采用石膏板造型，门窗采用木门铝合金窗。

柏悦酒店共有8部电梯，其中3部从首层直达63层大堂的双轿厢高速电梯，3部从37-49，59、60层通往63层大堂的员工电梯，2部从63层大堂到66层的观光电梯。其他设备有水电、通风空调、地板采暖、电视、电话、宽带网络、消防控制系统、楼宇监控系统、背景音乐等。

该大厦于2008年8月建成投入使用。截至评估基准日，大厦正常经营中。

（2）评估方法

房地产评估常用的方法主要有市场法、收益法和成本法。根据房地产估价规范：有条件选用市场比较法进行估价的，优先采用市场法；收益性房地产的估价，

应选用收益法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

酒店资产具有特殊性，在市场上很难找到足够的交易案例，不适合采用市场法。酒店虽然是一种收益性房地产，但是难以获得直接归属于房地产的收益和成本，因此评估人员没有采用收益法对酒店资产进行评估。评估对象的各项建设成本能够相对准确的量化，因此采用成本法。

（3）评估方法介绍

重置成本法的基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程费+前期及其他费用+资金成本

①重置全价

建筑物重置全价是用评估对象的建安工程费，加上前期及其他费用、资金成本，计算得出。

A．建安工程费

建安工程费是根据被评估单位提供的工程预决算资料，套用2001年版北京市建筑工程预算定额，采用评估基准日时点的人工费、材料费市场价格计算得出。

B．前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、招标代理费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。按照国家和北京市相关规定计取。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.72%	建安工程费	财建(2002)394 号
2	勘察设计费	2.52%	建安工程费	计价格(2002)10 号
3	工程监理费	1.64%	建安工程费	发改价格[2007]670 号
4	招投标管理费	0.11%	建安工程费	计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	0.02%	建安工程费	计价格(2002)125 号
合计		5.01%		

C．资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计

算。设定投资在建设期内均匀投入。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用观察法和使用年限法综合判定成新率。

A．观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

B．使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

C．综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

（4）评估结果

建筑物类固定资产账面净值为609,424,991.37元，评估净值为540,062,758.00元，评估减值69,362,233.37元，增值率为-11.38%。

（5）评估增减值原因

本次建筑物类固定资产评估原值增值34,511,962.60元，增值率5.02%，评估净值减值69,362,233.37元，增值率-11.38%。增减值的主要原因如下：

①评估对象于2008年8月建成投入使用，2008年虽然钢材价格处于历史高位，但近几年，人工费和钢材以外的材料价格均有不同程度的上涨，尤其是人工费上涨幅度较大，总体来看评估基准日时点的建设成本比建设时期有所上涨，造成评估原值增值。

②被评估单位将房屋建筑物和与房屋建筑物相关的电梯、装修、安装工程单独入账，并按房屋建筑物40年、电梯30年、装修15年、安装工程15年计提折旧。评估时按照各分部分项工程的经济使用年限计算成新率，其中：房屋建筑物经济

使用年限为55年，电梯和安装工程经济使用年限为12年，装饰装修的经济使用年限为8年。由于评估时采用的经济使用年限与折旧年限相差较大，造成评估净值减值。

综合以上因素，最终房屋建筑物类资产评估减值69,362,233.37元。

（6）评估案例-柏悦酒店

柏悦酒店结构楼层共计63层，建筑面积39,723.90㎡，基础采用钻孔灌注桩箱形基础，主体采用全钢结构，外墙采用玻璃与石材相结合的单元式幕墙。楼地面主要贴地砖、地毯和木地板，内墙客房内贴壁纸，公共部位墙面贴石材、面砖和木板材，顶棚采用石膏板造型，门窗采用木门铝合金窗。

柏悦酒店共有8部电梯，其中3部从首层直达63层大堂的双轿厢高速电梯，3部从37-49，59、60层通往63层大堂的员工电梯，2部从63层大堂到66层的观光电梯。其他设备有水电、通风空调、地板采暖、电视、电话、宽带网络、消防控制系统、楼宇监控系统、背景音乐等。

该大厦于2008年8月建成投入使用。截至评估基准日，大厦正常经营中。

①重置价值计算

A．建安工程费

建安工程费是根据被评估单位提供的工程量清单，套用2001年版北京市建筑工程预算定额，采用评估基准日时点的人工费、材料费市场价格计算得出。对A座的公共部位按照37.09%、对整个项目的公共部位按照11.12%的比例分摊计入柏悦酒店的建设成本。经计算，评估对象各分部分项建安工程费如下表：

序号	分部分项名称	建安工程费(元)
1	主体工程	115,262,358.19
2	钢结构	100,889,519.62
3	安装工程	116,667,498.04
4	室外工程	25,877,699.34
	合计	**358,697,075.19**

B．前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、招标代理费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。按照国家和北京市相

关规定计取。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	0.72%	建安工程费	财建(2002)394 号
2	勘察设计费	2.52%	建安工程费	计价格(2002)10 号
3	工程监理费	1.64%	建安工程费	发改价格[2007]670 号
4	招投标管理费	0.11%	建安工程费	计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	0.02%	建安工程费	计价格(2002)125 号
合计		5.01%		

前期及其他费用＝358,697,075.19×5.01%

＝17,970,723.47(元)

C．资金成本

整个银泰中心A座正常建设工期为3年，假设建设资金匀速投入，贷款利率为6.65%。

资金成本=(建安工程费＋前期及其他费用)×6.65%×3/2

=(358,697,075.19+17,970,723.47)×6.65%×3/2

=37,572,612.92(元)

D．重置全价

重置全价=建安工程造价＋前期及其他费用+资金成本

=358,697,075.19+17,970,723.47+37,572,612.92

=414,240,412(元)

②成新率的确定

A．观察法

成新率鉴定表

项目		基本情况	建筑物现状	标准分	鉴定分	合计
结构部分G	地基基础	桩、钢筋砼箱型基础	足够的承载力	25	23	89
	承重构件	钢结构	足够承载力	25	23	
	非承重构件	轻质隔墙	基本完好	15	13	

项目		基本情况	建筑物现状	标准分	鉴定分	合计
	屋面	钢化玻璃、刚性防水	完整无渗漏	20	17	
	楼地面	钢筋砼楼板	结构基本完好	15	13	
设备部分B	给排水、采暖、消防	镀锌管、铝塑管、铸铁管、高档卫生洁具	基本畅通	11	8	71
	强电	高档灯具、面板、电缆电线	基本完好	23	15	
	弱电	电话通讯系统、综合布线系统、安全防范系统、有线电视系统、火灾自动报警	基本完好	19	13	
	通风空调	集中冷冻站、区域供热站、冷热水系统、空调系统	基本完好	29	23	
	电梯	3 部从底层直达到 63 层大堂的高速电梯、3 部 63 层到 37-49 层、59-62 层的	基本完好	14	9	
	其他	机械通风系统、防排烟系统、燃气等	基本完好	4	3	

其中：G=67%，B=33%

观察法成新率=89×67%+71×33%

=83%

B．使用年限法

该建筑物2008年8月建成投入使用，截至评估基准日已使用3年4个月。由于不同部位，经济使用年限不同。结构部分经济使用年限为55年，设备部分平均经济使用年限为12年。结构部分尚可使用51.67年，设备部分尚可使用8.67年。各部位的权数为：结构部分67%，设备部分33%。则，

使用年限法成新率=Σ[尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×各部位权数]×100%=[51.67/(51.67+3.33)×67%+8.67/(8.67+3.33)×33%]×100%=87%

C．综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

=87%×40%+83%×60%

=85%

③评估值=重置全价×综合成新率

=414,240,412×85%

=352,104,350(元)

3、无形资产评估结果

本次评估范围内的土地使用权仅1宗，位于朝阳区建国门外大街2号，土地面积为3,627.47m2。原始入账价值为146,970,306.04元，评估基准日时点账面价值133,579,678.16元。评估过程、结果如下：

（1）基本情况

本次评估范围内的土地使用权仅1宗，位于朝阳区建国门外大街2号，土地面积为3,627.47m^2。原始入账价值为146,970,306.04元，评估基准日时点账面价值133,579,678.16元。

2006年1月19日，北京银泰置业有限公司与北京市国土资源局签订土地使用权出让合同，缴纳土地出让金后取得该宗土地使用权。已取得土地使用证，证号京朝国用(2009出)第0160号，证载土地使用权人为北京银泰置业公司，土地用途为商业，土地使用权类型为出让，终止日期到2046年1月18日。

北京银泰置业公司是银泰中心项目的原始开发商，2006年7月1日被评估单位前身北京科盛源投资有限公司与北京银泰置业有限公司签订《合作开发银泰柏悦酒店之房地产合作开发协议》，约定北京科盛源投资有限公司支付柏悦酒店工程款，并获得柏悦酒店所有权。酒店部分所分摊土地也随项目转为北京科盛源投资有限公司所有。

截至评估基准日，未办理产权变更手续。

（2）土地利用状况

评估范围内的土地利用状况如下：

宗地名称	使用单位	土地位置	土地面积(m^2)	建筑物面积(m^2)	规划容积率	主要建筑物及地上附着物
柏悦酒店土地	银泰酒店公司	朝阳区建国门外大街2号	3,627.47	39,723.90	9.19	北京银泰中心A座

（3）宗地条件

估价对象设定的宗地条件见下表：

宗地名称	位置	土地证登记面积(m2)	评估土地面积(m2)	登记用途	设定用途	临街状况	形状	地势条件
柏悦酒店土地	朝阳区建国门外大街 2 号	3,627.47	3,627.47	商业	商业	北临建外大街	规则多边形	平坦

（4）评估方法

商业用途土地使用权常用的方法有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法等，一般采用两种以上的方法。根据本次评估目的及评估对象的特点，评估对象所占土地使用权采用市场法一种方法评估。这是出于几点考虑：一是近期评估对象周边有足够的商业用地成交案例，因此采用市场法。二是土地收益难以准确测算，因此不采用收益法。三是北京市新基准地价尚未实施，旧基准地价为2002年实施的，已经不符合北京市现有的地价水平。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

PD＝PB×A×B×D×E

式中：PD—待估宗地价格；

PB—比较案例价格；

A—待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

＝正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D—待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

（5）评估案例-柏悦酒店土地

①比较案例的选择

本次评估收集到了3宗交易案例，分别为位于朝阳区光华路CBD核心区Z8地块商业金融用地8,468㎡、位于朝阳区光华路CBD核心区Z9地块商业金融用地7,411㎡和位于朝阳区光华路CBD核心区Z2a地块商业金融用地8,264㎡。3个比较案例的具体情况如下：

项目名称	土地面积(m²)	土地用途	使用期限	成交日期	四至	容积率	开发程度	成交价格楼面地价(元/m²)
案例1	8,468	商业	40年	2011.7.8	东至Z9地块；南至建国路；西至航华东路；北至光辉里中街	17.71	七通一平	19,200.00
案例2	7,411	商业	40年	2011.7.8	东至针织路；南至建国路；西至Z8地块；北至光辉里中街	16.19	七通一平	19,100.00
案例3	8,264	商业	40年	2011.7.8	东至Z2b地块；南至铁道部印刷厂南侧路；西至公共绿地；北至Z1a地块	18.64	七通一平	20,800.00

②交易情况修正

由于上述案例均为公开招标价格，属于正常交易，因此本次评估不作交易情况修正。

③期日修正

由于交易案例的成交日期均为2011年7月。根据相关资料显示，评估基准日时点与三宗成交案例交易时点相比，商业用地价格变化不大，三宗成交案例的期日修正系数均为1。

④区域因素修正

因素	权重	评估对象	实例1	实例2	实例3
繁华程度	0.30	100	100	100	100
交通便捷程度	0.35	100	100	100	100
环境状况	0.15	100	100	100	100
城市规划限制	0.20	100	100	100	100
Σ	1	100	100	100	100

三个比较实例区域因素修正系数均为1。

⑤个别因素修正

因素	权重	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
面积	0.20	100	102	102	102
形状	0.15	100	100	100	100
临街状况	0.30	100	100	100	100
基础设施情况	0.20	100	100	100	100
地质条件	0.15	100	100	100	100
Σ	1	100	100.6	100.6	100.6

个别因素修正系数实例1为0.99，实例2为0.99，实例3为0.99。

⑥年期修正

可比案例均为商业用地，最高可使用年限为40年，本次评估考虑按商业用地最高可使用年限40年减去可比案例自成交日至评估基准日已取得日期来计算可比案例的剩余使用年限。

计算公式：

K=〔1-1/(1+r)m〕/〔1-1/(1+r)n〕

式中：

K—年期修正系数

r—土地还原利率

m—评估对象的剩余使用年期

n—比较案例的剩余使用年期

土地还原利率=无风险利率+风险调整值

本次估价过程中，无风险利率参照中国人民银行1年期存款利率选取，即无风险利率为3.5%,考虑到北京市经济发展水平及土地市场状况,风险调整值取4%,即：

土地还原利率=3.5%+4%=7.5%

年期修正系数=〔1-1/(1+r)m〕/〔1-1/(1+r)n〕

=〔1-1/(1+7.5%)34.07〕/〔1-1/(1+7.5%)39.52〕

=0.97059

⑦评估单价

案例1修正后评估单价＝19,200.00×1×0.99×0.97059
＝18,449.00(元/m^2)

案例 2 修正后评估单价＝19,100.00×1×0.99×0.97059
＝18,353.00(元/m^2)

案例 3 修正后评估单价＝20,800.00×1×0.99×0.97059
＝19,986.00(元/m^2)

平均单价＝(18,449.00＋18,353.00＋19,986.00)/3
＝18,929.00(元/m^2)

（6）评估值

评估值＝评估单价×土地面积×宗地容积率
＝18,929.00×3,627.47×9.19
＝631,025,649.00(元)

无形资产-土地使用权评估增值497,445,970.84元，增值的原因是北京市CBD区域商业用地具有稀缺性，近几年交易价格上涨幅度较大。

4、递延所得税资产评估结果

递延所得税资产账面价值104,153.06元，本次按照评估估计流动资产、固定资产及无形资产增减值确认递延所得税资产。

银泰酒店公司往来款评估增值189,801.88元，对应递延所得税资产-47,450.47元；固定资产评估减值91,799,636.85元，对应递延所得税资产22,949,909.21元；土地评估增值497,445,970.84元，对应递延所得税资产-124,361,492.71元。

评估结果：递延所得税资产审计后账面价值104,153.06元，评估价值-101,354,880.91元。

5、流动负债评估结果

（1）应付账款

应付账款审计后账面价值7,775,272.24元，主要为应付未付的物资采购款等。评估人员通过审核相关合同及财务原始凭证确认其真实性、完整性。

评估人员查阅了有关的原始凭证、账簿、相关账款协议等资料，经核实应付账款项目均为企业实际承担的负债，以审计后账面价值确认评估值。

评估结果：应付账款审计后账面价值7,775,272.24元，评估值为7,775,272.24元。

（2）预收账款

截止评估基准日，预收账款审计后的账面价值5,867,083.57元，为预收的客人订金、未使用SPA套餐、预收的会员收入等。

评估人员查阅了企业的会计账册、凭证等会计资料，以核实账务处理正确性；收集并核实了预收房款清单等，抽查了大额预售合同或协议；经审核，预收账款真实合理，以核实后账面值作为评估值。

评估结果：预收账款核实后账面价值5,867,083.57元，评估价值5,867,083.57元。

（3）应付职工薪酬

截止评估基准日，应付职工薪酬审计后账面价值11,080,383.84元，为应付的职工工资、奖金、工会经费及社保等。

评估人员根据申报的清查评估明细表，检查了有关会计记录及原始凭证，了解了被评估单位的工资政策，检查了据以提取的各项依据及标准，核实了计提比例。经审核，应付职工薪酬的计提、使用符合相关规定，账务处理真实、完整，以审计后账面价值作为评估值。

评估结果：应付职工薪酬账面值11,080,383.84元，评估值11,080,383.84元。

（4）应交税费

截止评估基准日，应交税费审计后账面价值5,398,301.03元，内容为企业所

得税、营业税、个人所得税等。

评估人员核对了明细账、总账及会计报表，抽查了各项应交税金的计提依据和完税凭证，对各项税款的计提数按适用税率进行了测算，确认其为实际需要承担的负债。各税率如下：

序号	税种	计税基础	税率
1	营业税	应税收入	5%
2	城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
3	教育费附加	应缴流转税税额	3%
4	企业所得税	应纳税所得额	25%

评估结果：应交税费账面值5,398,301.03元，评估值5,398,301.03元。

（5）其他应付款

截止评估基准日，其他应付款审计后账面价值800,066,903.48元，主要包括股东往来款、物业管理费、保证金、电费、水费、佣金及服务费等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员同时了解其他应付款的形成原因和是否需要支付的情况，账面余额均为应承担的负债。

评估结果：其他应付款账面值800,066,903.48元，评估值800,066,903.48元。

（三）收益法下的评估结果

天健兴业以2011年12月31日为评估基准日，同时采用收益法对银泰酒店整体股权进行评估。评估师采用自由现金流量模型评估银泰酒店公司权益价值，即用公司的资产价值减去债务价值，评估结论为人民币31,846.62万元，评估增值率为78.07%。

酒店资产价值主要由土地、房产构成，且所处地理位置较好，其市场价值持续上升，因此造成采用收益法评估增值较大。由于柏悦酒店前期投入较大，酒店建设所需资金主要依赖借款，资金成本较大，造成企业的收益水平不能反映资产的实际价值。

第六节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十条规定的说明

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、符合国家的产业政策

本次交易前，科学城的主营业务为基于北京柏悦酒店开展的餐饮住宿服务；本次交易完成后，科学城将置入玉龙矿业69.4685%股权，并将北京柏悦酒店置出。上市公司主营业务将转变为银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售。

根据经国土资源部评审备案的储量报告，玉龙矿业拥有采矿权的西乌珠穆沁旗花敖包特银铅矿的银、铅、锌等各项金属量均超过了国家规定的大型矿山标准。同时，玉龙矿业合法持有相关矿山的采矿许可证，与生产经营相关的安全、环保、土地等主要审批事项均已履行。因此，本次交易符合国家对有色金属采选方面的相关产业政策及规定。

2、符合有关环境保护的法律法规要求

玉龙矿业最近三年以来均遵守国家、内蒙古自治区以及矿山所在地有关环保方面的法律法规，并未发生环保事故。2012年3月5日，西乌珠穆沁旗环境保护局出具证明，确认玉龙矿业自2009年1月1日起至证明出具日未发生违反环保法规的情况，未受到该局处罚。

根据国家环保部《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101号）和《关于进一步规范重污染行业生产经营公司申请上市或再融资环境保护核查工作的通知》（环办[2007]105号）的相关规定，玉龙矿业需要内蒙古自治区环保厅出具环保核查意见并上报国家环保部。玉龙矿业将在科学城董事会审议通过重组事项后，委托相关单位编制环保核查报告并向内蒙古自治区环保厅以及国家环保部申请环保核查。

3、符合土地管理方面的有关法律法规

玉龙矿业已取得了生产经营活动所必需的土地，并已取得或正在办理土地使用权证。2012 年 3 月 5 日，西乌珠穆沁旗国土资源局出具证明，确认玉龙矿业自 2009 年 1 月 1 日起至证明出具之日，未发生违反国家有关土地管理法律法规的情形。

4、不存在违反有关反垄断法律和行政法规的情形

本次交易交易完成后，科学城主要从事银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售业务，并不构成行业垄断行为，不存在垄断协议。因此，本次交易并不存在违反有关反垄断法律、法规的情形。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易不会导致科学城不符合股票上市条件

根据深交所发布的《上市规则》，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%；公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。其中，社会公众不包括持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易前，科学城总股本为 62,292.57 万股，其中中国银泰持有科学城股份数为 21,471.99 万股，持股比例为 34.47%；本次交易完成后，以科学城向中国银泰发行 5,000 万股计算，科学城总股本将增至 108,556.97 万股，中国银泰持有股份数为 26,471.99 万股，占科学城股本总数的 24.39%，侯仁峰持有股份数占持有科学城股本总数的 18.24%，王水持有股份数占科学城股本总数的 18.24%，持有上市公 10%以上股份的股东所持股份数占科学城股本总数的 60.87%，社会公众持股比例仍将超过 10%，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。因此，本次交易不会导致科学城不符合上市条件。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易不会导致科学城不符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易遵照《公司法》、《证券法》等相关法律法规进行，由科学城董事会提出重组方案，聘请有关中介机构出具审计报告、评估报告、法律意见书、独立财务顾问等相关报告。本次上市公司拟购买资产以及拟置出资产分别经具有证券从业资格的中喜会计师、中联评估和天健兴业审计、评估，分别出具了相应的审计报告、评估报告，并以评估机构所出具评估报告中确认的评估值为定价依据。此外，本次交易中科学城向侯仁峰、王水、李红磊发行股份的发行价格确定为5.00元/股，不低于公司第五届董事会第三次会议决议公告前20个交易日的股票交易均价。因此，本次交易所涉及的标的资产定价公允、合理，本次交易的股份发行价格符合相关法规的规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

此外，在本次重大资产重组中涉及到关联交易的处理遵循了公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方董事在董事会上回避表决，有关关联方股东亦将在股东大会上回避表决，以充分保护全体股东特别是中小股东的利益。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

1、拟购买资产

本次交易中，科学城拟购买玉龙矿业69.4685%股权。玉龙矿业为依法设立、有效存续的股份有限公司，资产完整、权属状况清晰、权属证书完备有效。本次交易对方侯仁峰、王水、李红磊合法拥有本次交易所涉及的拟购买资产的完整权利，权属清晰，不存在质押、司法冻结、查封等权利瑕疵，也不存在产权纠纷。

此外，2012 年 3 月 26 日，侯仁峰、王水、李红磊均出具了承诺函，承诺为拟转让给科学城的玉龙矿业 69.4685%的股份的最终及真实所有人，不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有上述股份的情形，也不存在通过协议、信托或任何其他方式委托他人代为持有上述股份的情形。

2、拟置出资产

本次交易中，科学城拟出售银泰酒店公司 100%股权。该部分资产的权属清晰，资产转移不存在重大法律障碍。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易所涉及的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。若科学城与交易对方签署的《重组协议》的生效条件均可实现，且本次交易各方能够充分履行各自承诺和义务，则本次交易涉及资产的转移或过户不存在重大法律障碍。

（五）本次交易有利于科学城增强持续经营能力，不存在可能导致科学城重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，科学城将银泰酒店公司 100%股权置出，同时购入玉龙矿业 69.4685%股权，主营业务将变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选和销售，为持续经营的企业。

根据经中喜会计师审计的科学城备考合并财务报表（审计报告编号为中喜专审字[2012]第 0114 号），假定本次交易于 2010 年 1 月 1 日已存在，科学城 2010 年以及 2011 年备考营业收入分别为 39,019.23 万元及 64,703.46 万元，备考报表下归属母公司净利润为 11,099.94 万元及 26,598.76 万元。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易有利于科学城增强持续经营能力，不存在可能导致科学城重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

通过本次交易，科学城将置出所拥有的银泰酒店公司100%股权，同时置入玉龙矿业69.4685%股权，主营业务将变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选和销售。本次交易前，玉龙矿业保持了业务、资产、人员、机构、财务方面的独立性。同时，本次交易并不会改变科学城之控股股东和实际控制人。因此，本次交易并不会导致科学城在业务、资产、人员、机构、财务方面的独立性发生重大变化。

科学城之实际控制人沈国军、控股股东中国银泰，以及侯仁峰、王水、李红磊均已出具承诺函，承诺将继续保持科学城在业务、资产、人员、机构、财务等方面的独立。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次重大资产重组前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件的要求，建立健全了法人治理结构，规范公司运作，符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等相关规定的要求。

本次交易完成后，科学城将依据相关法律法规的要求，根据实际情况对上市公司及其子公司的公司章程进行修订，在保持现有董事会架构、控制权不发生变更的前提下酌情适当调整董事会人选，并聘请具有矿产资源行业经验的适当人选担任上市公司高级管理人员，确保上市公司高级管理人员团队具备足够的矿产行业专业能力、管理经验，以适应本次重大资产重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善公司治理结构。相关董事、高级管理人员的聘任程序将严格依据公司章程和相关法规的要求进行。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司继续保持健全有效的法人治理结构。

综上，独立财务顾问认为科学城本次重大资产重组符合《重组办法》第十条的各项规定。

二、本次交易符合《重组办法》第四十二条规定的说明

（一）本次交易有利于提高科学城资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，科学城主营业务为基于北京柏悦酒店开展的餐饮住宿服务。北京柏悦酒店开业至今，其入住率和平均房价已达到同级别市场的领先水平，但由于其资产规模相对较大，公司合并报表层面的净资产收益率偏低。2010 年及 2011 年，银泰酒店公司实现的销售收入分别为 21,071.48 万元及 24,327.44 万元；科学城合并报表下净利润分别为-2,285.62 万元及 2,993.95 万元，对应的加权平均净资产收益率分别为-2.48%以及 3.24%，每股收益分别仅为-0.0367 元/股及 0.048 元/股。因此，虽然北京柏悦酒店已经开始盈利，但受制于其资产规模过于庞大，上市公司的净资产收益率仍然偏低，无法很好地回报投资者。

科学城通过本次交易置出其所持有的银泰酒店公司 100%股权，同时购入优质的矿业资产。根据经中喜会计师审计的备考合并财务报表和上市公司财务报告，本次交易前后科学城主要财务指标的变化情况如下：

项目	2011 年末（实际）	2011 年末（备考）	变化幅度（%）
流动比率	1.66	8.66	421.45%
速动比率	1.64	8.55	421.59%
资产负债率	19.57%	5.16%	-73.66%
项目	**2011 年度（实际）**	**2011 年度（备考）**	**变化幅度（%）**
净利润率	12.31%	59.73%	385.33%
净资产收益率	3.03%	7.38%	143.32%
每股收益	0.048	0.36	641.68%

由上表所列财务指标可以看出，通过本次交易，上市公司的资产质量大幅提高，盈利能力显著增强。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易有利于提高科学城资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

（二）本次交易有利于科学城减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、本次交易有利于上市公司避免同业竞争和规范关联交易

本次交易有利于科学城避免同业竞争、规范关联交易，具体情况请参见本报告第十节的相关内容。

2、本次交易有利于上市公司增强独立性

通过本次交易，科学城将银泰酒店公司100%股权出售给中国银泰，拟购买玉龙矿业69.4685%的股份。本次交易完成后，银泰酒店公司将成为中国银泰全资子公司，科学城将主要经营矿产资源开发和矿石采选、销售，与控股股东所从事业务完全不同。因此，本次交易有助于上市公司保持独立性。

科学城之实际控制人沈国军、控股股东中国银泰，以及侯仁峰、王水、李红磊均已出具承诺函，承诺将继续保持科学城在业务、资产、人员、机构、财务等方面的独立。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易有利于科学城减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

（三）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

中喜会计师为科学城2010年以及2011年财务会计报告出具标准无保留意见（中喜审字[2011]第02249号及中喜审字[2012]第0162号），符合《重组办法》和其他法规的要求。

经核查，独立财务顾问认为：上市公司审计意见符合《重组办法》和其他法

规要求。

（四）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

科学城本次发行股份购买的资产为玉龙矿业 69.4685%股权，上述资产权属清晰，能在约定期限内办理完毕权属转移手续，不存在法律障碍。

经核查，独立财务顾问认为:：本次交易置入资产为权属清晰的经营性资产，在交易相关方履行本次交易程序后，本次资产购买将不存在债权债务纠纷的情况，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

综上，独立财务顾问认为：科学城本次交易符合《重组办法》第四十二条的各项规定。

第七节 本次交易定价合理性分析

一、本次交易的定价依据

本次交易的标的资产包括银泰酒店公司 100%股权以及玉龙矿业 69.4685%股权。根据科学城与交易各方签订的《重组协议》，本次交易标的资产的定价均为依据市场化原则，以具有证券从业资质的评估机构所评定的价值为依据协商确定。

中联评估采用资产基础法（其中采矿权采用折现现金流量法）和收益法对截至评估基准日的拟购买资产价值进行评估，并选择资产基础法的评估结果作为评估结论。根据中联评估所出具的“中联评报字[2012]第 160 号”评估报告中的评估结论，截至评估基准日 2011 年 12 月 31 日，玉龙矿业经审计后的账面净资产合计为 53,264.20 万元，评估值为 330,030.22 万元，评估增值额为 276,766.02 万元，增值率为 519.61%，对应 69.4685%股权的评估值为 229,267.04 万元。

本次交易拟置出资产为科学城所持有的银泰酒店公司 100%股权。天健兴业采用资产基础法和收益法对拟置出资产价值进行评估，并选择资产基础法的评估结果作为评估结论。根据天健兴业所出具的“天兴评报字（2012）第 134 号”评估报告的评估结论，截至评估基准日 2011 年 12 月 31 日，拟置出资产经审计后的账面净资产合计为 17,884.15 万元，评估值为 48,321.86 万元，评估增值额为 30,437.71 万元，增值率为 170.19%。

本次新增发行股份的发行价格不低于定价基准日（即科学城第五届董事会第三次会议决议公告日）前二十个交易日的股票交易均价，确定为 5.00 元/股。在定价基准日至本次发行股份的股票发行日期间，因公司派息、配股、转增股本等原因导致股票除权、除息的，科学城本次发行股份的底价和数量将按规定做相应调整。

二、本次交易所聘请的评估机构独立，评估结果合理

本次交易拟置出资产的评估机构为天健兴业资产评估有限责任公司，拟置入

资产评估机构为中联资产评估集团有限公司，上述评估机构均具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、玉龙矿业除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突。

在本次重大资产重组相关资产评估过程中，评估机构及经办评估师在合理评估假设前提下，采取了适当的评估方法，评估结果能够客观反映标的资产的实际价值。

三、本次交易定价的公允性分析

（一）拟置出资产交易定价的公允性分析

拟置出资产为科学城所拥有的银泰酒店公司100%股权。2010年及2011年，银泰酒店公司分别实现营业收入21,071.48万元以及24,327.44万元，实现净利润533.43万元以及1,070.74万元，净利率仅为2.53%与4.40%。同时，银泰酒店公司所处的高星级酒店经营行业普遍存在资产规模庞大、资产收益率偏低的情形。以期末总资产规模和净资产余额简单计算，银泰酒店公司2010年及2011年所实现的总资产收益率仅为0.54%和1.06%，净资产收益率仅为3.17%和5.99%，处于偏低水平，无法为股民带来长期高额回报。

拟置出资产的收益率偏低，但本次交易中仍然实现了评估增值30,437.71万元，增值率为170.19%。银泰酒店公司最终交易作价以评估结果为依据，确定为48,322万元，作价公允，维护了上市公司和中小股东的利益。

（二）拟购买资产交易定价的公允性分析

1、拟购买资产的盈利能力和财务状况

科学城本次拟购买玉龙矿业69.4685%股权，主要从事银、铅、锌等有色金属的采选和销售。

根据经中喜会计师审计的财务报表，玉龙矿业2010年度实现营业收入共计36,937.30万元，净利润24,001.49万元，销售净利率为64.98%；2011年度实现营业收入共计64,703.46万元，净利润43,209.64万元，销售净利率为66.78%。同时，

玉龙矿业截至2010年末以及2011年末的资产负债率分别为36.03%和43.07%。可以说，玉龙矿业具有良好的盈利能力和财务状况。

2、拟购买资产的交易价格

根据中联评估出具的评估报告，截至评估基准日2011年12月31日，玉龙矿业经审计后的账面净资产合计为53,264.20万元，评估值为330,030.22万元，评估增值额为276,766.02万元，增值率为519.61%，对应69.4685%股权的评估值为229,267.04万元。在此基础上，交易双方协商一致同意本次拟购买资产的交易价格为229,267.04万元。

3、拟购买资产定价公允性分析

经各方协商，拟购买资产的交易价格确定为229,267.04万元。根据经中喜会计师审计的玉龙矿业财务报表和盈利预测报告，本次交易拟购买的玉龙矿业69.4685%股权所对应的市盈率以及市净率如下：

项目	2011年实现金额	2012年预测金额
玉龙矿业69.4685%股权对应的净利润（万元）	30,017.09	18,907.40
交易市盈率	7.64	12.13
项目	**2011-12-31**	
玉龙矿业69.4685%股权对应的净资产（万元）	36,942.52	
交易市净率	6.20	

注：

①交易市盈率=本次交易价格/玉龙矿业69.4685%股份对应的2011年度净利润；

②交易市净率=本次交易价格/玉龙矿业69.4685%股份对应的2011年末净资产。

（1）可比估值分析

2011年10月，ST盛达（原*ST威达）及兴业矿业（原富龙热电）先后公告了重大资产置换及发行股份购买资产报告书。科学城本次交易与上述两个案例具有

一定的可比性，对比如下：

指标	ST盛达	兴业矿业	本次交易
评估基准日的账面价值（万元）	19,735.43	49,500.29	37,001.84
拟购买资产的交易价格（万元）	285,952.70	139,854.04	229,267.04
交易价格较账面值的增值率	1348.93%	182.53%	519.61%
拟购买资产2011年净利润[注]（万元）	25,793.83	20,958.85	30,017.09
按2011年利润计算的市盈率	11.09	6.67	7.64

注：

①ST盛达以及兴业矿业的2011年利润数是重组报告书中所披露的盈利预测金额；

②拟购买资产2011年净利润是指玉龙矿业净利润中归属69.4685%股份比例的部分。

从上表可以看出，以拟购买资产本次交易作价计算的增值率处于两个可比案例中间，按2011年净利润计算的市盈率贴近数额较低的案例，交易价格比较公允。

（2）同行业市盈率与市净率分析

玉龙矿业所从事的业务为银、铅、锌等有色金属的采选和销售，根据中国证监会的分类标准，玉龙矿业属于有色金属采选业。

同行业上市公司在科学城本次停牌前20日均价以及按照公开数据计算的市盈率及市净率如下：

证券代码	证券简称	均价（元）	每股收益（元）	每股净资产（元）	市盈率	市净率
600489.SH	中金黄金	18.20	0.96	4.34	18.24	4.03
600497.SH	驰宏锌锗	13.82	0.26	2.69	50.90	4.86
601168.SH	西部矿业	9.48	0.48	4.84	19.52	1.94
601899.SH	紫金矿业	3.93	0.28	1.11	13.64	3.44
601958.SH	金钼股份	11.66	0.21	4.09	53.34	2.78
002155.SZ	辰州矿业	20.96	1.17	4.38	17.11	4.58
002340.SZ	格林美	20.36	0.65	7.46	29.85	2.61
600139.SH	西部资源	13.80	0.75	3.60	18.25	3.79
000758.SZ	中色股份	17.48	0.29	2.81	58.74	6.13
600547.SH	山东黄金	29.66	1.59	1.41	17.89	20.13
600259.SH	广晟有色	41.29	0.84	1.82	45.39	20.95

平均值	-	-	-	**31.17**	**6.84**

玉龙矿业 2010 年以及 2011 年所实现的净利润分别为 24,001.49 万元以及 43,209.64 万元，两年平均净利润为 33,605.56 万元；2011 年末经审计净资产总额为 53,264.20 万元。以玉龙矿业于评估基准日的评估价值 330,030.22 万元计算，玉龙矿业本次交易采用 2011 年净利润计算的市盈率为 7.64 倍，采用两年平均净利润计算的市盈率为 9.82 倍；以 2011 年末净资产计算的市净率为 6.20 倍，均低于同行业上市公司均值，说明本次交易的价格十分公允。

经核查，独立财务顾问认为：本次重大资产重组涉及标的资产的作价公允合理，发行股份的价格符合《重组办法》规定，不存在损害上市公司及其现有股东合法权益的情形。

第八节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易完成后科学城财务状况与经营能力分析

根据中喜会计师出具的上市公司财务报告的审计报告（中喜审字[2012]第0162号）和上市公司备考财务报告的审计报告（中喜专审字[2012]第0114号），交易前后上市公司主要财务状况和指标比较如下：

（一）财务状况分析

截至 2011 年末	交易完成后	交易前	交易前后增减	交易前后变动比例
总资产（万元）	552,065.06	122,718.14	429,346.92	349.86%
总负债（万元）	28,459.09	24,019.33	4,439.76	18.48%
所有者权益（万元）	523,605.97	98,698.81	424,907.16	430.51%
归属于母公司所有者的权益（万元）	395,507.71	93,801.95	301,705.76	321.64%
每股净资产（元）	3.64	1.51	2.14	141.95%
资产负债率（%）	5.16%	19.57%	-14.42%	-73.66%

假设本次交易于报告期初已经完成，以上市公司备考合并财务报表的角度分析，截至2011年12月31日，公司的资产总额由本次交易前的122,718.14万元增加至552,065.06万元，资产总额增加了429,346.92万元，增长幅度为349.86%%；归属于母公司所有者的权益由本次交易前的93,801.95万元增加至395,507.71万元，归属于母公司所有者的权益增加了301,705.76万元，增长幅度为321.64%；每股净资产由本次交易前的1.51元增加至3.64元，增长幅度为141.95%。交易完成后公司资产规模大幅上升，每股净资产大幅提高，公司抗风险能力显著增强。

1、本次交易前后的资产构成比较

2011 年 12 月 31 日	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额（万元）	**比例**	**金额(万元)**	**比例**	**金额(万元)**	**比例**

流动资产	242,746.07	43.97%	39,892.67	32.51%	202,853.40	11.46%
其中：货币资金	221,812.55	40.18%	38,848.70	31.66%	182,963.84	8.52%
非流动资产	309,318.99	56.03%	82,825.46	67.49%	226,493.52	-11.46%
总资产	552,065.06	100.00%	122,718.14	100.00%	429,346.92	349.86%

本次交易完成后，截至 2011 年 12 月 31 日，公司流动资产占总资产的比例由 32.51%提高至 43.97%，其中货币资金占总资产的比例由 31.66%提高至 40.18%；非流动资产占总资产的比例由 67.49%下降为 56.03%。流动资产、货币资金占资产总额的比重有所上升，提高了公司的流动性。

2、本次交易前后的负债结构比较

2011 年 12 月 31 日	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额（万元）	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
流动负债	28,029.00	98.49%	24,019.33	100.00%	4,009.66	-1.51%
其中：短期借款	9,000.00	31.62%	-		9,000.00	31.62%
应付账款	34.19	0.12%	777.53	3.24%	-743.34	-3.12%
预收账款	1,527.59	5.37%	586.71	2.44%	940.88	2.93%
应交税费	14,664.94	51.53%	681.28	2.84%	13,983.66	48.69%
其它应付	2,454.88	8.63%	20,695.52	86.16%	-18,240.64	-77.54%
非流动负债	430.09	1.51%	-	0.00%	430.09	1.51%
总负债	28,459.09	100.00%	24,019.33	100.00%	4,439.76	0.00%

交易完成后，公司负债仍以流动负债为主，其中应交税费的比重较大，占负债总额的比重为51.53%，其原因为拟置入资产较强的盈利能力，应交税费余额较大。总体来看，本次交易完成后，公司的资产负债率较低（仅为5.16%），现金充足（货币资金余额为221,812.55万元，占总资产的比例达到40.18%），公司偿债压力较低，抵御风险的能力较强。

3、本次交易前后的财务安全性比较

2011 年 12 月 31 日	交易完成后	交易前	交易前后比较
流动比率	8.66	1.66	7.00
速动比率	8.55	1.64	6.91

现金比率	7.91	1.62	6.30

交易完成后，公司的流动比率、速动比率、现金比率均较交易前大幅提高，公司的财务安全性显著增强。

4、本次交易前后的资产运营效率比较

2011 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较
应收账款周转率（次/年）	19.22	154.70	-135.48
存货周转率（次/年）	2.75	25.67	-22.92
总资产周转率（次/年）	0.12	0.10	0.02

本次交易前，公司所从事的业务是基于北京柏悦酒店开展的餐饮及住宿服务，账面应收账款和存货余额均很小。本次交易完成后，科学城所从事的业务将变为银、铅、锌矿的采选与销售，应收账款与存货余额均较本次交易前，导致交易完成后公司的应收账款与存货周转率的下降。但从公司总资产周转率的角度分析，本次交易完成后公司的总资产周转率亦将提高，公司整体资产运营效率得到提升。

（二）经营成果分析

1、本次交易前后科学城营业收入、净利润比较

单位：万元

2011 年度	交易完成后	交易前	交易前后比较
餐饮住宿	-	24,327.44	-24,327.44
矿产品销售	64,703.46	-	64,703.46
合计	64,703.46	24,327.44	40,376.02

交易完成后，公司不再经营餐饮住宿业，营业收入将完全来自矿产品销售。公司营业收入由24,327.44万元增加至64,703.46万元，增长幅度高达165.97%。交易完成后，公司营业收入规模将出现跨越式增长，从而扭转公司营业收入增长乏力的困境。

2、本次交易前后盈利能力指标比较

2011 年度	交易完成后	交易前	交易前后比较	交易前后变动比例
营业收入（万元）	64,703.46	24,327.44	40,376.02	165.97%
营业成本（万元）	7,338.65	14,666.36	-7,327.71	-49.96%
毛利率	88.66%	39.71%	48.95%	123.27%
营业利润（万元）	46,343.68	2,896.53	43,447.15	1499.97%
利润总额（万元）	46,233.84	2,896.30	43,337.55	1496.31%
净利润（万元）	38,646.91	2,993.95	35,652.96	1190.83%
归属母公司净利润（万元）	26,598.76	2,997.09	23,601.67	787.49%
基本每股收益（元/股）	0.2450	0.0481	0.1969	409.40%
加权平均净资产收益率	6.96%	3.24%	3.72%	114.81%

如上表所示，交易完成后，公司的营业收入及利润规模均有较大幅度上升，公司盈利能力发生了实质性改变。公司2011年度的营业收入由交易前的24,327.44万元增加到64,703.46万元，增长幅度为165.97%。2011年度归属于母公司所有者的净利润由交易前的2,997.09万元增加到26,598.76万元。公司的盈利能力发生了根本性改变，盈利水平显著增强。 由于上市公司现有业务的局限，使上市公司最近几年盈利能力较弱甚至出现亏损，公司持续盈利能力受到严重影响。公司通过本次交易将盈利能力较弱的业务资产予以出售，同时购入优质的矿业资产-玉龙矿业69.4685%股权。2010与2011年度，玉龙矿业累计实现营业收入10.16亿元，累计实现净利润6.72亿元（本次交易标的玉龙矿业69.4685%股权相应期间对应累计净利润为4.67亿元）。综上所述，本次交易完成后，公司的销售规模、盈利能力都将有较大提升，公司的持续盈利能力增强。

本次交易完成后，上市公司2011年度的净资产收益率由3.24%提高至6.96%，增长幅度为114.81%；基本每股收益由交0.0481元/股提高至0.2450元/股，增长幅度为409.40%。重组完成后，上市公司的盈利能力显著提升，符合上市公司及中小股东利益。

二、本次交易对科学城其他方面的影响

（一）主营业务变化情况以及资产及业务整合情况

本次交易前，科学城主营业务为餐饮及住宿服务。通过本次交易，科学城将银泰酒店公司100%股权置出，同时购入玉龙矿业69.4685%股权，主营业务将转变为银、铅、锌等有色金属矿石的采选与销售。本次交易完成后，玉龙矿业仍将作为独立的法人主体存在，其现有经营资产和业务仍将保持相对独立和稳定。

（二）未来经营中的优势、劣势

1、未来经营中的优势

本次交易完成后，科学城将成为玉龙矿业的控股公司，获得玉龙矿业的全部经营优势。玉龙矿业的经营优势主要体现在以下几个方面：首先，矿产资源丰富、地质开采条件相对简单；其次，未来勘探前景广阔；第三，盈利能力和现金创造能力强等。

（1）矿产资源丰富、地质开采条件简单

根据经国土资源部评审备案的储量核实报告，截至2008年12月31日，玉龙矿业拥有采矿权的花敖包特矿区保有矿石量为3,129.68万吨，其中包含银金属量6,008.10吨，铅623,418.00吨、锌741,064.00吨。按照国家矿产资源储量规模划分标准及按单一元素判定，各种金属量均达到大型矿山标准。

同时，根据该勘探报告所核载品位，其地质品位分别为：银196.01克/吨，铅2.19%及锌2.83%，高于国家标准工业品位所规定的“银≥80克/吨，铅≥1%，锌≥2%”标准。

矿区内矿体位于当地最低侵蚀基准面和地下水位以上，矿体附近无地表水体存在，地下水的补给主要为大气降水，竖井、平硐内涌水不大，主要在雨季时表现为裂隙渗水，因此水文地质条件为简单型。该矿矿体为构造控矿热液充填的脉状矿体，其顶底板为粉砂质板岩、砂岩、流纹岩等，岩石质地致密、坚硬，稳定性能较好，属较稳固类型。矿区所在地区的水文地质、工程地质和环境地质均有利于矿床开采、节约开采成本。

该矿山与同类矿山的比较如下：

矿山名称	矿种	地质品位	开采条件
乌中旗甲胜盘铅锌矿	铅锌矿	铅 1.34%，锌 3.69%	地下开采，地质构造较为复杂，水文地质条件简单至中等，工程地质条件中等。综

			合开采条件较为复杂。
河北省涞源县银山口铅锌矿	铅锌矿	铅 0.96%，锌 5.42%	地下开采，地质构造条件中等，水文工程地质条件较简单。综合开采条件中等。
张家口市康保牧场驻沽秦家营铅锌矿	铅矿	铅 2.57%	地下开采，地质构造条件简单，水文工程地质条件较简单。综合开采条件较为简单。
内蒙古自治区新巴尔虎右旗额仁陶勒盖矿区 III-IX 矿段银矿	银矿	银品位 180.10 克/吨	地下开采，地质构造较为复杂，水文地质条件简单，工程地质条件中等。开采条件较为复杂。
内蒙古金山矿业有限公司额仁银矿	银矿	银品位 175.66 克/吨	地下开采，地质构造较为复杂，水文地质条件简单，工程地质条件中等。综合开采条件较为复杂。

从上表可以看出，无论在资源品位方面还是地质开采条件方面，玉龙矿业花敖包特银铅矿较同类矿山均具有一定的优势。

此外，该矿床属于多元素共、伴生矿床，除主要元素银、铅、锌外尚伴生金、铜、砷、硫、锑等元素，储量资源丰富。

（2）未来勘探前景广阔

除拥有一个采矿权外，玉龙矿业还拥有4个探矿权，同时正在办理一宗探矿权转采矿权的相关手续，现有探矿权的勘察面积合计达78.88平方公里，未来勘探前景广阔。玉龙矿业可通过边采边探的方式，开展深部、周边及外围的找矿工作，为扩大矿山规模提供依据。

（3）盈利能力和现金创造能力强

2010年及2011年，玉龙矿业的毛利率分别为87.76%、89.34%，销售净利率分别为64.98%、66.78%，显示了极强的盈利能力。

同时，2010年以及2011年，玉龙矿业经营活动所产生的现金流量净额分别为46,306.44万元以及59,550.06万元，通过经营活动获取现金能力很强。

2、未来经营中的主要劣势

本次交易完成后，科学城将转变为银、铅、锌等有色金属矿石的采选和销售企业，其经营业绩与银、铅、锌等有色金属价格关系密切。

作为工业生产中所需的基本有色金属品种，银、铅、锌价格与经济景气情况息息相关。2008年金融危机之后，包括银、铅、锌在内的主要有色金属品种价格均因需求量的下降而发生不同程度的下滑，之后又于2009年开始逐渐回升。虽然未来几年内再次爆发大规模金融危机的可能性不大，但周期交替是经济发展的内在规律，银、铅、锌价格仍将继续随着经济形势的变化而发生波动，上市公司经营业绩亦将随之产生波动。

（三）股权结构

以本次交易中股份发行上限计算，本次交易完成后中国银泰持有科学城的股份总数将增至264,719,896股，占科学城总股本的24.39%，仍为科学城控股股东。同时，科学城拟向侯仁峰发行197,987,769股，向王水发行198,018,132股，向李红磊发行16,638,143股。

本次交易前后科学城股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例（%）	持股数量（万股）	持股比例（%）
中国银泰	21,471.99	34.47%	26,471.99	24.39%
自然人侯仁峰	-	-	19,798.78	18.24%
自然人王水	-	-	19,801.81	18.24%
自然人李红磊	-	-	1,663.81	1.53%

本次交易前，中国银泰为科学城控股股东，沈国军为科学城实际控制人；本次交易完成后，中国银泰将持有科学城26,471.99万股股股份，持股比例为24.39%，仍为公司控股股东。因此，本次交易不会导致科学城控制权发生变化。

（四）公司治理机制

本次交易完成后，科学城将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理规则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的主要措施主要有：

1、股东与股东大会

本次交易完成后，科学城仍将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、公平、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。

科学城将根据实际情况继续完善并严格执行《关联交易管理制度》，严格规范科学城与关联人之间的关联交易行为，最大限度的维护科学城股东，尤其是中小股东的利益。

2、控股股东、实际控制人与上市公司

在本次交易前，中国银泰为科学城第一大股东，能够积极履行对上市公司及其他股东的诚信义务，未利用其控股地位谋取额外利益。本次交易完成后，中国银泰仍为科学城控股股东，科学城仍将一如既往地积极督促其严格履行出资人的权利及其对其他股东的诚信义务，严格保持科学城资产、业务、人员、机构和财务的独立性，以维护广大中小股东的切身利益。

3、董事会与董事

本次交易完成后，科学城将进一步完善公司董事会的运作，督促公司董事认真履行诚信和勤勉的职责，确保公司董事会高效运作、科学决策；充分发挥独立董事在完善公司治理结构、维护中小股东合法权益、提高公司决策机制科学性等方面的积极作用。科学城将继续严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和行政规章以及《公司章程》，保证公司董事和独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权力等合法、规范。

4、监事会与监事

本次交易完成后，科学城将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维

护公司及股东的合法权益。

5、信息披露与透明度

公司将按照《上市规则》、《公司章程》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》，设立专门机构并配备相应的人员，依法负责信息披露、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

6、利益相关者

公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

第九节 对本次交易合同的核查

本次交易涉及两份协议，即《重组协议》和《利润补偿协议》。

一、《重组协议》

（一）合同主体和签订时间

2012 年 3 月 26 日，科学城与中国银泰、侯仁峰、王水、李红磊签署了《南方科学城发展股份有限公司、侯仁峰、王水、李红磊、中国银泰投资有限公司关于南方科学城发展股份有限公司重大资产重组协议》。

（二）交易价格及定价依据

本次交易以具备相应资质的资产评估机构出具的资产评估报告中所确定的评估价值为基础，由科学城与交易各方协商确定。其中：根据中联评估出具的中联评报字[2012]第 160 号评估报告，玉龙矿业 69.4685%股权所对应的账面价值为 37,001.84 万元，评估值为 229,267.04 万元，增值额为 192,265.20 万元，增值率为 519.61%；根据天健兴业出具的天兴评报字（2012）第 134 号评估报告，银泰酒店公司 100%股权对应的账面价值为 17,884.15 万元，评估值为 48,321.86 万元，增值额为 30,437.71 万元，增值率为 170.19%。

经交易各方协商，拟购买资产的交易价格确定为 229,267.04 万元，拟置出资产的交易价格确定为 48,322 万元。

（三）支付方式

科学城将以现金及发行股份的方式向侯仁峰、王水、李红磊支付对价，购买其合计持有的玉龙矿业 69.4685%股权；中国银泰将以现金方式向科学城支付对价，购买科学城持有的银泰酒店公司 100%股权。

（四）资产交付或过户的时间安排

本次交易各方同意，标的资产的交割应在中国证监会对本次重大资产重组的核准文件的有效期内依法办理完毕。

1、拟购买资产的交割

本次重大资产购买的交易双方协商确定，以玉龙矿业之之股东由侯仁峰、王水、李红磊变更至科学城的工商变更登记完成日为交割日。自交割日起，科学城享有与拟购买资产相关的一切权利、权益和利益，承担拟购买资产的债务及其相关的责任和义务

侯仁峰、王水、李红磊应于《重组协议》生效后及时办理将拟购买资产移交至科学城的相关手续，包括办理相应的产权过户及工商变更登记手续。

2、拟置出资产的交割

本次重大资产出售的交易双方协商确定，以银泰酒店公司之股东由科学城变更至中国银泰的工商变更登记完成日为交割日。自交割日起，中国银泰享有与拟置出资产相关的一切权利、权益和利益，承担拟置出资产的债务及其相关的责任和义务。

科学城应于本协议生效后及时办理将拟置出资产移交至中国银泰的相关手续，包括协助中国银泰办理相应的产权过户及工商变更登记手续。

3、本次发行的股份交付

科学城应于拟购买资产交割日后，于本次重大资产重组取得的中国证监会核准批复有效期内向侯仁峰、王水、李红磊在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的股票账户交付本次交易项下所发行的股份。

科学城应于募集资金缴付后，于本次重大资产重组取得的中国证监会核准批复有效期内向中国银泰在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的股票账户交付本协议项下所发行的股份。

4、本次购入资产的现金对价支付

本次重大资产重组中，科学城应向王水支付的现金对价共计 229,450,210

元，上述价款应于拟购买资产交割日起 20 个工作日内由科学城一次性付予王水。

5、本次资产出售的现金对价支付

科学城与中国银泰经协商，本次资产出售应由中国银泰向科学城支付的现金对价共计 48,322 万元，上述价款应于拟置出资产交割日当日由中国银泰一次性付至科学城。

银泰酒店公司对科学城的借款在交割日当日由中国银泰代为偿付，中国银泰应于支付本次资产出售价款的同时全额付至科学城。

科学城及中国银泰均已出具承诺函，承诺在取得中国证监会核准本次重大资产重组的批文后，先向中国银泰收取银泰酒店公司的借款及股权转让价款，之后再办理银泰酒店公司的产权过户及工商变更登记手续。

（五）过渡期间内标的资产损益的归属

拟购买资产在过渡期间内产生的收益由科学城按拟持有的玉龙矿业股份比例享有，在过渡期间产生的亏损由侯仁峰、王水、李红磊承担。

拟置出资产在过渡期间产生的损益由科学城享有及承担。

（六）与资产相关的人员安排

本次交易仅涉及股权转让，不涉及人员安置事宜，本次交易完成后，原有员工与玉龙矿业或银泰酒店公司的劳动合同关系保持不变。同时，上市公司本部员工的劳动合同关系亦不发生变化。

（七）合同的生效条件

1、中国银泰股东会审议通过本次资产出售事项；

2、科学城董事会审议通过与本次重大资产重组相关的各项议案；

3、本协议经各方签署；

4、科学城股东大会审议通过与本次重大资产重组相关的各项议案；

5、中国证监会核准本次重大资产重组。

（八）其他

科学城本次拟向中国银泰定向发行不超过过 5,000 万股股份募集配套资金，募集资金总额不超过 2.5 亿元，未超过总交易金额的 25%。配套资金将用于提高公司重组后的整合绩效和补充玉龙矿业生产所需资金。

经核查，独立财务顾问认为：《重组协议》约定的资产交付安排不会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实可行、有效。

二、《利润补偿协议》

根据《重组办法》，资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据的，交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

中联评估采用折现现金流量法对拟购买资产中的采矿权进行了评估，为此，科学城与侯仁峰、王水、李红磊签署了《南方科学城发展股份有限公司与侯仁峰、王水、李红磊关于南方科学城发展股份有限公司重大资产重组之利润补偿协议》，其主要内容如下：

（一）承诺的利润金额

侯仁峰、王水、李红磊向科学城承诺：玉龙矿业 2012 年净利润数不低于 2.8 亿元，2013 年净利润数不低于 3.1 亿元，2014 年净利润数不低于 3.4 亿元。净利润数为当年玉龙矿业经审计扣除非经常性损益后的净利润合计数。

（二）补偿数额的确定

补偿数额为当年实际净利润数与承诺净利润数的差额，具体计算公式为：补偿数额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×69.4685%

科学城、侯仁峰、王水、李红磊共同委托负责科学城年度审计工作的会计师事务所在 2012 年、2013 年、2014 年每一会计年度审计报告出具时，就玉龙矿业实际净利润数与承诺净利润数的差异情况进行审核，并出具盈利专项审核意见。净利润差额以盈利专项审核意见为准。

（三）利润补偿的方式

1、侯仁峰、王水、李红磊将其本次认购的股份总数按下列公式计算补偿股份数，该三人按照其各自在本次发行中取得的科学城股份比例分别计算该部分补偿股份，由科学城以总价 1 元的价格进行回购并注销。补偿股份总数不超过该三人本次认购的新股总数。当年补偿股份数的计算公式为：

当年补偿股份数＝本次发行股份总数×（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）/各年承诺净利润数总和-以前年度已补偿股份数

2、现金补偿：按照下列计算公式，在当年度盈利专项审核意见出具后计算该年度现金补偿数，王水按照以下方式计算其应承担的现金补偿金额，现金补偿金额不超过其因本次交易获得的现金总额。当年现金补偿金额的计算公式为：

当年现金补偿金额＝现金对价总金额×（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）/各年承诺净利润数总和-以前年度已补偿的现金金额

3、如科学城在 2012 年、2013 年和 2014 年有现金分红的，侯仁峰、王水、李红磊按前述公式计算的补偿股份总数在回购股份实施前上述年度累计获得的分红收益应随之无偿赠与给科学城；如科学城在 2012 年、2013 年和 2014 年实施送股、公积金转增股本的，上述公式中“本次发行股份数”应包括送股、公积金转增股本实施行权时侯仁峰、王水、李红磊所获得的股份数。

4、科学城在每年年报披露之日起 30 日内，回购并注销侯仁峰、王水、李红磊应当补偿股份数。

5、如上述回购股份并注销事宜由于科学城减少注册资本事宜未获相关债权人认可或未经股东大会通过等原因而无法实施的，则侯仁峰、王水、李红磊承诺于 2 个月内将等同于上述回购股份数量的股份赠送给其他股东（“其他股东”指

科学城赠送股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除该三人之外的股份持有者），其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除侯仁峰、王水、李红磊持有的股份数后科学城的股份数量的比例享有获赠股份。

（四）减值测试

在补偿期限届满时，科学城将对玉龙矿业进行减值测试，如期末减值额/玉龙矿业评估作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则侯仁峰、王水、李红磊将另行补偿股份。另需补偿的股份数量计算公式为：

期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数

经核查，独立财务顾问认为：《利润补偿协议》约定的相关补偿安排具有可操作性和可实现性，约定的补偿方式切实可行、有效。

第十节 同业竞争和关联交易核查

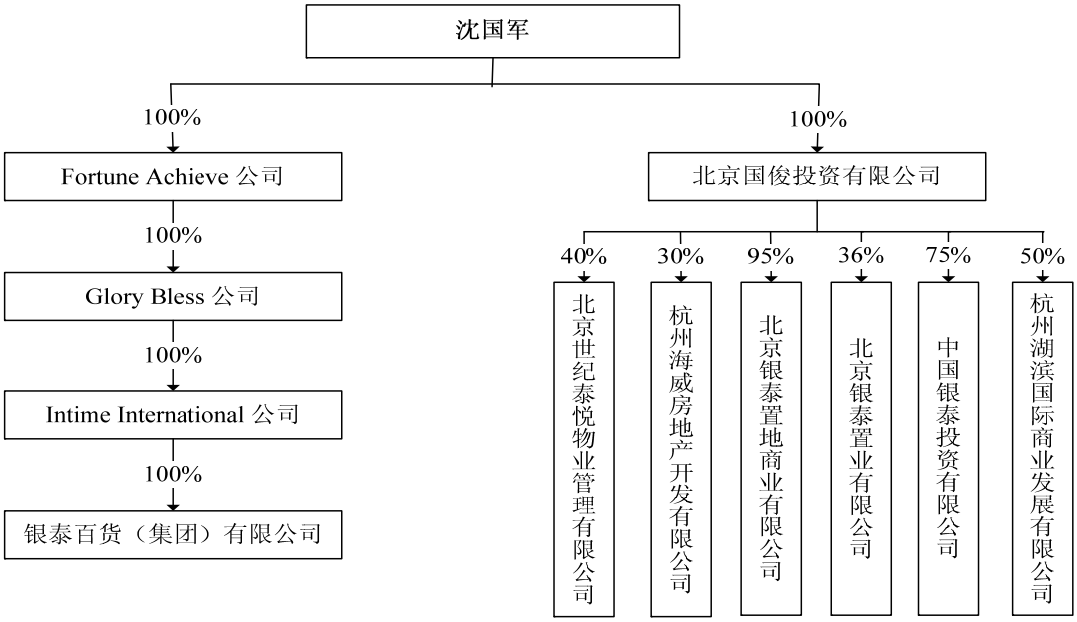
一、本次交易对同业竞争的影响

（一）科学城与控股股东中国银泰之间不存在同业竞争

本次交易完成后，银泰酒店公司成为中国银泰的全资子公司，上市公司主营业务变更为银、铅、锌等有色金属矿石的采选及销售。除科学城外，中国银泰不持有其他从事银、铅、锌矿开采利用及矿产品销售的资产，交易完成后的上市公司与控股股东之间不存在同业竞争。

（二）科学城与实际控制人沈国军及其控制的除中国银泰之外其他企业之间不存在同业竞争

除中国银泰外，实际控制人沈国军所控制的其他主要企业如下：



其中：

（1）北京世纪泰悦物业管理有限公司、杭州海威房地产开发有限公司、北京银泰置地商业有限公司、北京银泰置业有限公司的经营业务请参见本报告第三节之“二、（六）控股、参股公司情况”。

（2）中国银泰基本情况请参见本报告第二节之“五、公司控股股东和实际

控制人概况”。中国银泰及其控股、参股的公司不存在与玉龙矿业相同或相似的业务。

（3）银泰百货（集团）有限公司于2007年3月20日在香港上市，股票代码：1833，主要经营百货业务，不存在与本次注入上市公司资产玉龙矿业相同或相似的业务。Fortune Achieve公司、Glory Bless公司、Intime International公司均为满足银泰百货（集团）有限公司香港上市而设立的境外控股型企业，无实体业务。

（4）杭州湖滨国际商业发展有限公司成立于2001年8月8日，主要经营零售、图书报刊、日用百货等业务，不存在与玉龙矿业相同或相似的业务。

综上，本次交易完成后，科学城与控股股东中国银泰以及实际控制人沈国军所控制的其他企业之间不存在同业竞争。

（三）避免同业竞争的承诺

本次交易完成后，中国银泰仍为科学城之控股股东，沈国军仍为科学城之实际控制人。为避免与科学城产生同业竞争的情形，沈国军及中国银泰出具承诺函，内容如下：

“一、本人及中国银泰承诺：截至本函签署之日，未投资、从事、参与或与任何他方联营、合资或合作其他任何与铅、锌、银矿产品开采、加工相同或相似业务；亦不直接或间接从事、参与或进行与科学城生产、经营相竞争的任何活动且不会对该等业务进行投资。

二、如本人、中国银泰及其他控股企业与科学城及其控股企业之间存在有竞争性同类业务，本人、中国银泰及其他控股企业将立即通知科学城，将该商业机会让与科学城并自愿放弃与科学城的业务竞争。

三、本人、中国银泰在该承诺函生效前已存在的与科学城及其控股企业相同或相似的业务，一旦与科学城及其控股企业构成竞争，本人、中国银泰将采取由科学城优先选择控股或收购的方式进行；如果科学城放弃该等优先权，则本人、中国银泰将通过注销或以不优惠于其向科学城提出的条件转让股权给第三方等方式，解决该等同业竞争问题。

四、承诺人如因不履行或不适当履行上述承诺因此给科学城及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失，同时互付连带保证责任。

五、本函自出具日始生效，为不可撤销的法律文件。”

经核查，独立财务顾问认为：本次交易完成后，科学城与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争。

二、本次交易对关联交易的影响

（一）本次交易前的关联交易情况

根据经中喜会计师审计的财务报告，截至 2011 年 12 月 31 日，科学城最近两年关联交易情况如下：

1、关联方情况

（1）科学城之母公司

公司名称	注册地址	关联关系	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	经济类型	法定代表人
中国银泰	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 6 层 603 单元	控股股东	30,000	37.97	37.97	有限责任	沈国军

（2）科学城之子公司

公司名称	注册地址	关联关系	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	经济类型	法定代表人
银泰酒店公司	北京	子公司	20,000	100	100	有限责任	杨海飞
银泰盛达矿业投资开发有限责任公司	乌鲁木齐	子公司	10,000	51	51	有限责任	杨海飞

（3）其他关联方

关联方名称	组织机构代码	与科学城关系

关联方名称	组织机构代码	与科学城关系
北京银泰置业有限公司	70023311-2	同一母公司

2、关联交易

（1）房屋租赁

科学城因经营需要于2008年11月将公司总部办公地由广州迁至北京，2011年1月5日前，由中国银泰免费为公司提供了过渡性办公场地，此后公司从北京银泰置业有限公司租入现办公场地，房屋租金按市场价格结算，本期租金共1,583,869.72元。

（2）北京柏悦酒店项目及过渡性安排

北京柏悦酒店于2008年度投入运营，但由于当时北京银泰中心整体工程尚未完成竣工验收手续，北京柏悦酒店的产权暂未能过户到银泰酒店公司，致使银泰酒店公司不能直接办理酒店运营所需的相关行政许可和证照。鉴于银泰置业作为项目开发商可以办理营运许可和证照，为了确保北京柏悦酒店能在奥运会前投入运营，2008年7月8日，银泰酒店公司与银泰置业签订了《关于北京柏悦酒店过渡性安排的协议》，双方约定在银泰酒店公司取得酒店运营所需的相关行政许可和证照之前，银泰置业以项目开发商的名义持有酒店运营所需的相关行政许可和证照，以北京银泰置业有限公司北京柏悦酒店的名义经营酒店。银泰置业将营业毛利结算予银泰酒店公司，并承诺不因上述过渡性安排而收取或获取任何商业利益。

上述协议约定在过渡期间，酒店营运取得的营业收入先进入以柏悦酒店名义开设由双方及中国凯悦共管的专用账户，酒店营运支出和凯悦的管理费在此账户支付，剩余资金在保留足够的营业资金前提下，每月银泰酒店公司应分得的资金由此账户在该月过后90天内（或在可能的情况下在60天之内）支付，银泰置业承诺不动用该专用账户的资金用于酒店经营以外的支出，在协议终止后，专用账户全部结余资金（包括孳生利息）支付给银泰酒店公司。

（3）关联方应收、应付款项

A.应收关联方款项（单位：元）

项目名称	关联方	2011-12-31		2010-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
办公场地押金及预付的房租	银泰置业	839,865.25	-	248,084.10	-

B.应付关联方款项（单位：元）

项目名称	关联方	2011-12-31	2010-12-31
结转柏悦酒店的工程款挂账	北京银泰置业有限公司	160,074,582.66	160,074,582.66

（二）本次交易构成关联交易

本次重大资产重组的交易对方之一中国银泰为科学城控股股东，持有科学城股份214,719,896股，持股比例为34.47%，因此本次交易构成关联交易。

（三）本次交易后的关联交易

根据经中喜会计师审计的备考合并财务报告，假定本次交易后的公司架构于备考财务报表列报之期初已经存在，科学城最近两年模拟的关联交易情况如下：

1、关联方情况

（1）科学城之母公司

公司名称	注册地址	关联关系	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	经济类型	法定代表人
中国银泰	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼6层603单元	控股股东	30,000	24.39	24.39	有限责任	沈国军

（2）科学城之子公司

公司名称	注册地址	关联关系	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例(%)	经济类型	法定代表人
银泰盛达矿业投资开发有限责任公司	乌鲁木齐	子公司	20,000	51	51	有限责任	杨海飞
玉龙矿业	锡林郭勒盟	子公司	40,152	69.4685	69.4685	有限责任	战万考

（3）其他关联方

关联方名称	与科学城关系
海南信得	科学城重要股东所控制的企业
侯仁峰	科学城重要股东
王水	科学城重要股东
唐秀华	科学城重要股东之关系密切的家庭成员
北京银泰置业有限公司	同一母公司
北京银泰酒店管理有限公司	同一母公司
上海回丰投资有限公司	科学城重要股东控制的企业
赤峰天华机械有限责任公司	科学城重要股东控制的企业
赤峰天星投资有限公司	科学城重要股东控制的企业

2、关联交易情况

（1）采购商品（单位：元）

关联方名称	2011 年		2010 年		定价方式
	金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）	
赤峰天华机械有限责任公司	3,170,779.94	33.79%	1,593,628.00	21.86%	市场价

（2）应收关联方款项（单位：元）

项目名称	关联方	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付货款	赤峰天华机械有限责任公司	-	-	955,557.20	-
借款	赤峰天星投资有限公司	-	-	3,600,000.00	180,000.00
借款	唐秀华	4,016,111.49	-	100,680,000.00	-

从上表可以看出，2011年末应收关联方余额较2010年末大幅下降。

此外，经独立财务顾问核查：截至本报告签署之日，玉龙矿业已收回了对上表中关联方的全部应收款。

（四）减少及规范关联交易的相关措施

本次交易完成后，中国银泰仍为科学城之控股股东，为减少及规范关联交易，中国银泰出具承诺函如下：

“一、本次重大资产重组完成后，本公司及其他控股企业将尽量避免与科学城之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

二、本公司将严格遵守科学城公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害科学城及其他股东的合法权益。

三、承诺人如因不履行或不适当履行上述承诺因此给科学城及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失，同时互付连带保证责任。

四、本函自出具日始生效，为不可撤销的法律文件。”

侯仁峰、王水及李红磊将成为科学城股东，为减少及规范关联交易，各方出具承诺函如下：

“一、本次重大资产重组完成后，本人及其他控股企业将尽量避免与科学城之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

二、本人将严格遵守科学城公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序、及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害科学城及其他股东的合法权益。

三、承诺人如因不履行或不适当履行上述承诺因此给科学城及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失，同时互付连带保证责任。

四、本函自出具日始生效，为不可撤销的法律文件。”

经核查，独立财务顾问认为：本次交易完成后，若科学城能够按照法律、法规、规范性文件以及公司章程、关联交易管理办法等内部制度的规定履行关联交易决策程序；且中国银泰、侯仁峰、王水、李红磊能严格履行其规范关联交易的承诺，上市公司及中小股东的利益不会因关联交易受到损害。

第十一节 其他重要事项

一、资金占用、重大诉讼、资产抵押及担保情况

（一）本次交易前科学城的资金占用、重大诉讼、资产抵押及担保情况

根据中喜会计师出具的《南方科学城发展股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况审核报告》（中喜专审字[2012]第0076号），截至2011年12月31日，科学城不存在因非经营性原因而被控股股东或实际控制人占用资金的情形。

截至2011年12月31日，科学城亦不存在重大诉讼、资产抵押，不存在对外担保情况。

（二）拟购买资产的资金占用、重大诉讼、资产抵押及担保情况

1、关联方借款情况

根据经中喜会计师审计的玉龙矿业财务报表，截至2011年12月31日，玉龙矿业应收关联方款项中，属于提供借款的款项如下：

关联方名称	关联关系	余额（万元）
锡林郭勒盟银鑫矿业有限责任公司	同受一个股东重大影响	490.00
唐秀华	科学城重要股东之控股股东的关系密切家庭成员	401.61
合计		891.61

经核查，上述关联方借款均已全额归还，且报告期后并未新增关联方借款。因此，独立财务顾问认为：截至本报告签署之日，玉龙矿业不存在资金被关联方占用的情况。

2、重大诉讼情况

经核查，截至本报告签署之日，玉龙矿业并不存在重大未决诉讼。

3、资产抵押情况

2011年08月12日，玉龙矿业与中国农业银行股份有限公司赤峰松山支行签订《流动资金借款合同》，借款金额：9,000万元，总借款期限：1年，担保方式：西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿采矿权抵押担保。

2011年08月12日，玉龙矿业与中国农业银行股份有限公司赤峰松山支行签订《抵押合同》，以西乌珠穆沁旗花敖包特银铅锌矿采矿权抵押担保，有效期：2011年09月14日至2012年11月11日。

2011年09月14日，抵押双方在内蒙古国土厅办理采矿权抵押备案。

4、担保情况

2011年04月25日，玉龙矿业与中国民生银行股份有限公司签订《最高额保证合同》（编号：公高保字第99012011294923号），玉龙矿业为瑞鹏矿业提供最高额连带保证5000万元，担保期限：自2011年04月25日至2012年04月25日。瑞鹏矿业及其实际控制人与玉龙矿业以及玉龙矿业现任各股东之间均不存在关联关系或一致行动关系。

瑞鹏矿业已于2012年3月26日出具声明，称公司资金流充沛，不存在到期债务不能偿还的风险，且不存在保证期间延续的可能。如因上述或有风险造成玉龙矿业之追索风险，瑞鹏矿业对玉龙矿业承担赔偿责任。

玉龙矿业亦已于2012年3月26日出具声明，确认该项保证期限届满之日起不再延续保证期间，并积极督促瑞鹏矿业清偿上述债务。

（三）本次交易完成后上市公司资金占用、重大诉讼、资产抵押及担保情况

根据《重组协议》，中国银泰将在交割日支付股权转让款的同时，代银泰酒店公司偿还应付科学城款项。因此，本次交易完成后，上市公司不存在资产或资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情况，亦不存在重大诉讼。

此外，基于科学城及玉龙矿业现时对外担保情况、被担保方偿债能力以及后

续安排，本次交易完成后，科学城将不存在资产抵押或对外担保情况，亦不会因前期已完结的担保事项而遭到追索。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易并不会导致科学城新增资金占用、重大诉讼以及资产抵押及担保的情况。根据玉龙矿业及被担保方的偿债能力，玉龙矿业现行资产抵押及担保并不会导致偿债风险。

二、负债结构合理性分析

根据中喜会计师出具的科学城备考合并财务报表审计报告，本次交易完成后，科学城负债总额为28,459.09万元，其中流动负债占98.49%，非流动负债占1.51%；备考资产负债率为5.16%，流动比率为8.66，速动比率为8.55。因此，本次交易完成后，科学城的负债结构十分合理，具有很强偿债能力。

由于本次交易中，科学城通过现金及发行股份的方式支付拟购买资产对价，同时以发行股份方式向中国银泰募集配套资，因此本次交易不会导致上市公司因本次交易而大量增加负债。

经核查，独立财务顾问认为：通过本次交易，科学城资产质量得到很大提高，不会因本次交易而大量增加负债。

三、上市公司最近十二个月内的资产交易情况

截至本报告签署之日，科学城最近十二个月内并未发生资产交易情况。

四、连续停牌前上市公司股价未出现异动

2012年1月16日，科学城接到控股股东中国银泰的通知，中国银泰正在就与科学城有关的事项进行磋商。为避免公司股价出现异动，科学城自2012年1月17日开始停牌。2012年2月1日，科学城公告了《关于重大资产重组停牌公告》，称“……现在公司正在筹划新的重大资产重组事项，因有关事项尚存不确定性，为了维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，根据深圳证券交易所的相关规定，经公司申请，公司证券（股票简称：科学城、股票代码：000975）自2012

年2月1日起开始停牌……”。

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）以及深交所发布的《信息披露业务备忘录第13号—重大资产重组》的要求，科学城对股票连续停牌前的股价波动情况进行了自查，结果如下：

科学城于2012年1月17日起连续停牌，停牌前20个交易日（即2011年12月16日至2012年1月16日）的股票价格区间涨跌幅为-7.58%，同期间内深圳成分指数累计涨跌幅为-0.49%，科学城所属的社会服务业板块累计涨跌幅为-7.39%，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的公司股票价格波动未超过20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》中关于股票异动的标准。

经核查，独立财务顾问认为：本次科学城连续停牌前股价并未出现异动。

五、本次交易各方及相关人员买卖科学城股票情况

根据深交所发布的相关法规要求，科学城就内幕信息知情人在公司股票停牌前6个月内是否买卖科学城股票的情况进行了自查。内幕信息知情人包括：

1、公司及控股股东的董事、监事及高级管理人员；2、玉龙矿业现任董事、监事、高级管理人员；3、交易对方侯仁峰、王水、李红磊；4、参与公司本次重组事项的相关中介机构人员；5、上述人员的直系亲属（指父母、配偶、子女）。

经查询，控股股东中国银泰、中国银泰高级管理人员韩学高于自查期间内通过大宗交易平台买卖了科学城股票，情况如下：

过户日期	过户数量（股）	成交价格（元）	成交金额（元）
2012 年 1 月 4 日	11,000,000	4.45 元/股	48,950,000
2012 年 1 月 9 日	10,827,400	3.93 元/股	42,551,682
合计	**21,827,400**	-	**91,501,682**

截至自查期间最后一笔股票交易完成，韩学高持股数为21,827,400股，且截至本报告出具之日尚未卖出。

从交易时间及交易性质上看：

1、科学城本次重大资产重组的动议时间为2012年1月中旬，于该时间段，中国银泰、科学城以及玉龙矿业就本次重大资产重组开始进行商业磋商。

2、根据中国银泰、韩学高分别出具的《声明和承诺函》：中国银泰与韩学高之间的大宗交易系中国银泰对韩学高之股权激励；韩学高通过大宗交易买入科学城股票的时间发生在本次重组动议时间之前，当时尚未产生本次重大资产重组的相关信息；韩学高买入科学城股票时尚未接触任何本次重大资产重组的相关信息。中国银泰与韩学高均承诺直至本次重大资产重组成功实施或科学城宣布终止本次重大资产重组期间内其本人及近亲属不买卖科学城股票。

综上，从交易时间、交易性质情况等方面分析，上述主体于自查期间内通过大宗交易买卖科学城股票的行为不构成利用上市公司未公开信息进行股票买卖的情形。

除上述大宗交易事项外，纳入股票买卖自查范围的其他内幕信息知情人并不存在买卖科学城股票的情形。

经核查，独立财务顾问认为：本次中国银泰与韩学高之间所发生的大宗交易并不构成利用上市公司未公开信息进行股票买卖的行为。

第十二节 独立财务顾问内核意见以及结论性意见

一、国都证券内核程序简介

国都证券根据《上市公司收购管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法规的要求，在原内核管理制度基础上制订了《国都证券有限责任公司投资银行项目内核管理制度》，并依据该项制度对本重大资产重组项目履行了必要的内部审核程序。

（一）本项目内核的组织形式

本项目内核以召开内核会议集体讨论、表决的方式进行。内核会议表决以投票方式进行，每一内核委员享有一票表决权，投票采用记名方式，表决结果分为通过、暂缓表决、不通过三种形式。

（二）本项目内核的申请与受理

本项目负责人于2012年3月23日,将内核申请材料报公司内核小组办公室，内核小组于2012年3月23日正式受理了项目内核申请材料。并对申请文件进行了初审。

（三）项目履行的内核程序情况

内核小组办公室于2012年3月23日，将会议通知和项目文件送达各内核成员。2012年3月28日上午内核小组召开内核会议，对科学城重大资产重组项目申请文件进行了审议。参加本次内核会议的内核成员共7人，全部拥有投票表决权。首先，项目组先介绍了项目的基本情况；然后内核人员对项目进行了充分审议；其次项目负责人接受内核人员的询问并作出解释；最后会议采用记名投票方式对本项目进行了投票表决。表决结果为：7票同意，本项目通过内核会议的审核。

二、国都证券内核意见

国都证券内核小组经充分讨论后，认为申请文件基本达到有关法律法规的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同意向深交所、中国证监会申报。

三、独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问结论性意见如下：

1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易完成后，科学城仍具备股票上市的条件；

3、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》的相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性；

4、在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益；

5、本次交易完成后，上市公司的资产质量将得到明显改善，盈利能力得以显著提升，符合上市公司及全体股东的利益；

6、本次交易完成后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时中国银泰承诺将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

7、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在重组各方履行本次重组的相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价情形。

第十三节 备查文件与备查地址

一、备查文件目录

1、科学城关于本次交易的董事会决议；

2、科学城关于本次交易的独立董事意见；

3、科学城关于本次交易的监事会决议；

4、科学城与交易对方签署的《重大资产重组协议》以及《利润补偿协议》；

7、中喜会计师出具的拟购买资产最近两年财务报告及审计报告；

8、中喜会计师出具的拟置出资产最近两年财务报告及审计报告；

9、中喜会计师出具的科学城最近两年备考财务报告及审计报告；

10、中喜会计师出具的拟购买资产2012年盈利预测审核报告；

11、中喜会计师出具的科学城2012年备考盈利预测审核报告；

12、中联评估出具的拟购买资产评估报告；

13、中联评估出具的拟购买资产矿权评估报告；

14、天健兴业出具的拟置出资产评估报告；

15、康达所出具的关于本次交易的法律意见书；

16、重组报告书及其摘要。

二、备查文件地点

投资者可以在本报告刊登后至本次资产购买完成前的每周一至周五上午9：30-11：30，下午2：00-5：00，于下列地点查阅上述文件。

（一）南方科学城发展股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座2103

电话：010-85171856

传真：010-65668256

联系人：刘黎明、李铮、王佳

（二）国都证券有限责任公司

地　址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层

电　话：010-84183340

传　真：010-84183221

联系人：郭斌、黄立甫、杨健、郑云飞

另外，投资者可在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）或者《中国证券报》、《证券时报》上查阅本报告全文。

（本页无正文，为《国都证券有限责任公司关于南方科学城发展股份有限公司重大资产出售及现金和发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书之独立财务顾问报告》签章页）

法定代表人或授权代表：　刘　中_____

年　　月　　日

内核负责人：　　曲　宏_____

年　　月　　日

部门负责人：　　王宏雷_____

年　　月　　日

财务顾问主办人：　　郭　斌_____　　黄立甫_____

年　　月　　日

国都证券有限责任公司（公章）

年　　月　　日