

## 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的修订说明

本公司已于 2012 年 5 月 3 日在深圳证券交易所及巨潮资讯网站全文披露了《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）》（以下简称“重组报告书”）及相关文件。

本公司本次重大资产重组已于 2012 年 12 月 13 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）上市公司并购重组审核委员会审核，获有条件通过。

2012 年 12 月 28 日，本公司收到中国证监会《关于核准南方科学城发展股份有限公司重大资产重组及向侯仁峰等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2012]1740 号），核准本公司本次重大资产重组。本公司已根据中国证监会相关反馈意见、审核意见的要求，对重组报告书进行了补充和完善，补充和完善的内容主要体现在以下方面：

1、补充披露了参加本次交易股东大会投票表决的股东情况。请详见“第一章 本次交易概况”之“三、（二）参加本次交易股东大会的股东情况”。

2、补充披露了在本次交易股东大会上回避表决的关联股东情况。请详见“第一章 本次交易概况”之“三、（二）参加本次交易股东大会的股东情况”。

3、补充披露了参加本次交易股东大会表决的前十大股东的相关情况，并说明上述人员不存在《上市公司信息披露管理办法》第七十一条规定的关联关系。请详见“第一章 本次交易概况”之“三、（二）参加本次交易股东大会的股东情况”。

4、补充披露了中国银泰未按照协议约定将酒店产权过户到银泰酒店公司名下的原因。请详见“第五章 拟置出资产情况”之“二、科学城开发北京柏悦酒店的合作模式、北京柏悦酒店产权等情况说明”。

5、结合上市公司在北京银泰柏悦酒店项目上的资金投入、收回情况，以及收到的资金使用费情况，补充披露上市公司在北京银泰柏悦酒店项目上的投资收益率，并结合上市公司资金成本说明该合作项目为公平交易。请详见“第五章 拟

置出资产情况”之“三、（一）北京柏悦酒店项目的资金投入及使用情况”。

6、补充披露了银泰酒店公司向上市公司借款的相关情况。请详见“第五章 拟置出资产情况”之“三、（二）科学城对银泰酒店公司 5.95 亿元借款的情况说明”。

7、补充披露上市公司与中国银泰开发北京银泰柏悦酒店项目时协议主要条款及实际执行情况。请详见“第五章 拟置出资产情况”之“二、（四）科学城于北京柏悦酒店项目上的主要协议条款及其执行情况”。

8、补充披露了上市公司将北京银泰柏悦酒店出售给中国银泰的目的及必要性。请详见“第一章 本次交易概述”之“一、本次交易的背景和目的”。

9、详细披露采用资产基础法对北京银泰柏悦酒店评估时，固定资产评估减值原因，并披露评估时相关参数的取值依据。“第五章 拟置出资产情况”之“四、（二）资产基础法下评估结果”。

10、结合目前周边地价比较，补充披露了采用资产基础法对北京银泰柏悦酒店的土地使用权评估价的公允性。请详见“第五章 拟置出资产情况”之“四、（二）资产基础法下评估结果”。

11、结合行业特点及可比案例，补充披露了用收益法对北京银泰柏悦酒店评估时，折现率取值为 10.01%的合理性。请详见“第五章 拟置出资产情况”之“四、（三）收益法下的评估结果”。

12、补充披露在酒店房产及土地都未在银泰酒店公司名下的情况下，银泰酒店公司财务报告的编制基础及评估依据。请详见“第五章 拟置出资产情况”之“二、（五）关于银泰酒店公司财务报告编制基础、审计依据及评估依据充分性的专项说明”。

13、补充披露侯仁峰、王水、李红磊共同投资的相关情况不属于《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的存在“投资者之间存在合伙、合作、联营等其他经济利益关系”。请详见“第三章 交易对方的基本情况”之“三、（一）交易对方之间的关联关系”。

14、补充披露本次交易完成后对上市公司及玉龙矿业董事会及管理层的改选安排及公司治理结构。请详见“第十三章 本次交易对公司治理机制的影响”之“三、本次交易完成后拟采取的完善公司治理结构的措施”。

15、补充披露内蒙古玉龙矿业股份公司（以下简称玉龙矿业）尚未取得相应

权属证明的土地及房屋建筑物资产对应的评估价值，相应权证办理的进展情况，以及对本次交易和上市公司的具体影响等。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（九）固定资产及无形资产情况”。

16、补充披露本次评估中已充分考虑了部分土地及房屋建筑物资产不能及时办理相关土地权证的风险，并披露相关办理权证时需要支付的费用数额及相关费用的承担方。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（九）固定资产及无形资产情况”。

17、逐项披露玉龙矿业拥有的采矿权和探矿权的取得过程，采矿权的储量和资源量情况，近三年的核定产能和实际产量情况，有关采矿权价款的缴纳方式、缴纳情况及合法合规性，探矿权相关费用支付情况，拥有矿区和土地使用权的对应关系。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（九）固定资产及无形资产情况”、之“二、（十）花敖包特银铅矿采矿权情况”、之“二、（十一）花敖包特山矿段铅锌银矿采矿权（由原‘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’探矿权转变而成）”、之“二、（十二）探矿权情况”、之“二、（十三）玉龙矿业相关矿权不存在国家出资情形的说明”。

18、披露相关探矿权转采矿权以及探矿权证续期手续的办理进展情况。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（十一）花敖包特山矿段铅锌银矿采矿权（由原‘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’探矿权转变而成）”、之“二、（十二）探矿权情况”。

19、披露玉龙矿业及相关人员是否具备从事业务所必需的资质、许可或认证，相关资质证书到期后续期的条件、需支付的相关费用、续期是否存在法律障碍。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（十四）相关经营证照情况”。

20、补充披露标的资产是不存在国家出资、无需缴纳采矿权价款的相关情况。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（十三）玉龙矿业相关矿权不存在国家出资情形的说明”。

21、补充披露本次标的资产增值的合理性，并结合行业特点、可比公司及案例的情况、标的资产经营状况、不确定风险等披露本次交易定价的公允性。请详见“第九章 本次交易定价依据及公平合理性分析”之“二、（二）本次评估评估增值的合理性及与可比案例的对比”。

22、补充披露玉龙矿业 2010 到 2012 年业绩波动的原因，并就各产品价格对标的资产作价及盈利能力的影响作出量化分析。请详见“第十章 本次交易对科学城影响的讨论与分析”之“三、（二）拟购买资产盈利能力分析”、“重大事项提示”及“第十四章 风险因素”中之“二、（二）有色金属价格波动风险”、“一、（二）拟购买资产的估值风险”。

23、补充披露玉龙矿业 1600 吨/天的技改工程和 2000 吨/天的选厂项目目前的进展情况，并说明评估时折现率取值已考虑了按预期投产的不确定性风险。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（十）花敖包特银铅矿采矿权情况”、“第四章 拟购买资产情况”之“四、（一）花敖包特银铅矿采矿权评估情况”。

24、补充披露玉龙矿业采暖工程建设进展情况，并说明评估时折现率取值已考虑了无法达到预期生产天数的不确定性风险。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“二、（十五）采暖工程建设进展情况”、之“四、（一）花敖包特银铅矿采矿权评估情况”。

25、结合标的资产 2012 年 1-6 月产品价格及变动趋势补充披露对标的资产盈利能力和作价的影响。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“三、（三）资产基础法下评估结果”、“第十章 本次交易对科学城影响的讨论与分析”之“三、（二）拟购买资产盈利能力分析”。

26、补充披露对玉龙矿业整体采用收益法评估时，将部分货币资金作为溢余资产的情况。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“三、（四）收益法下评估结果”。

27、补充披露“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”探矿权按照采矿权进行评估的原因，及目前的办证情况。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“四、（二）花敖包特山矿段铅锌银矿采矿权评估情况”。

28、“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”探矿权目前的办证情况，评估参数中相关费用的确定依据及折现率已考虑无法取得权证及经营资质等不确定性风险的相关情况。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“四、（二）花敖包特山矿段铅锌银矿采矿权评估情况”。

29、请补充披露探矿权增值的原因。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“五、玉龙矿业所拥有的探矿权评估情况”。

30、补充披露此前玉龙矿业相关股权转让价格根据内蒙古地勘局所下发的相关文件要求。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“一、（二）历史沿革”、之“一、（七）最近三年评估、交易、增资及改制情况”。

31、补充披露中国银泰最近三年内是否存在处置上市公司股份的计划。请详见“第七章 本次交易涉及的股份发行情况”之“一、（五）锁定期安排”。

32、补充披露本次募集配套资金的必要性及相关测算依据。请详见“第一章 本次交易概述”之“二、（八）本次交易募集配套资金的确定依据和必要性”。

33、补充披露本次配套募集资金管理和使用的内部控制制度。请详见“第十五章 其他重要事项”之“六、（六）募集配套资金管理制度的相关内容”。

34、补充披露本次募集配套资金失败的补救措施。请详见“第一章 本次交易概述”之“二、（一）本次交易方案概要”。

35、详细披露本次重组后上市公司的现金分红政策及相应的规划安排、董事会的情况说明等信息。请详见“第十三章 本次交易对公司治理机制的影响”之“三、（八）本次重组完成后上市公司的现金分红政策及相应的规划安排、董事会的情况等”。

36、根据相关审计报告，将本报告书中涉及标的资产的相关财务会计数据以及相应的数据分析更新至2012年6月30日。请详见“第二章 上市公司基本情况”、“第四章 拟购买资产情况”、“第五章 拟置出资产情况”“第十章 本次交易对科学城影响的讨论与分析”、“第十一章 财务会计信息”、“第十二章 同业竞争与关联交易”、“第十五章 其他重要事项”。

37、根据科学城半年报，将本报告书中的相关财务会计数据以及相应的数据分析更新。请详见“第二章 上市公司基本情况”、“第十章 本次交易对科学城影响的讨论与分析”、“第十一章 财务会计信息”、“第十二章 同业竞争与关联交易”、“第十五章 其他重要事项”。

38、根据最新情况更新了相关风险因素。请详见“重大事项提示”和“第十四章 风险因素”。

39、根据最新情况，更新交易对方控制的核心企业和关联企业情况。请详见“第三章 交易对方的基本情况”。

40、更新了本次重大资产重组经中国证监会并购重组审核委员会审核的情

况；

41、更新了科学城收到银泰酒店公司 5.95 亿元借款的相关情况；

42、补充披露了本次重大资产重组标的资产之一内蒙古玉龙矿业股份有限公司现任董事、监事及高级管理人员与地勘十院不存在劳资关系等关联关系的证明。请详见“第四章 拟购买资产情况”之“一、（三）、3、玉龙矿业现任董事、监事以及高级管理人员”。

43、修订披露了“第十五章 其他重要事项”之“六、（二）保护上市公司利益的相关措施”。

44、对玉龙矿业采用外包模式开采进行了补充风险提示。请详见“重大风险提示”之“九、（一）、2、玉龙矿业采用外包模式开采的相关风险”，以及“第十四章 风险因素”之“二、（十一）玉龙矿业采用外包模式开采的相关风险”。

45、根据《关于核准南方科学城发展股份有限公司重大资产重组及向侯仁峰等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2012]1740 号），更新了本报告中涉及本次重大资产重组审批程序的相关内容。

修订后的重组报告书全文刊登于深圳证券交易所及巨潮资讯网站。投资者在了解本次上市公司重大资产出售及发行股份购买资产交易的相关信息时应以本次披露的重组报告书全文内容为准。

特此公告。

南方科学城发展股份有限公司董事会

2012 年 12 月 28 日