

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
暨关联交易预案

之

独立财务顾问核查意见



二零一一年七月

声明

南方科学城发展股份有限公司（以下简称“科学城”）于 2011 年 7 月 4 日召开第四届董事会第十八次会议，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暨关联交易预案》。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，担任本次交易的独立财务顾问。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）》等法律法规之规定，国都证券就相关事项发表独立核查意见。

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、本次科学城重大资产重组中所涉及资产的相关审计、评估和盈利预测审核等工作尚未完成，《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》引用的与交易标的及交易对方相关的财务、估值以及盈利能力等数据，均为上市公司及其董事会提供的预估数，国都证券不承担由此引起的任何责任。

四、作为本次交易的独立财务顾问，我们并未参与本次交易的磋商与谈判，对此提出的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承

诺全面履行其所有义务的基础上提出的。

五、对本核查意见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，独立财务顾问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。

六、国都证券未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本核查意见中列载的信息和对本核查意见书做任何解释或者说明。

七、国都证券提请投资者注意，独立财务顾问的职责范围并不包括应由科学城董事会负责的对本次重大资产重组在商业上的可行性评论。本核查意见旨在通过对重组预案所涉内容进行详尽的核查和深入的分析，就本次交易是否符合相关法律法规发表独立意见。本核查意见不构成对科学城的任何投资建议，对投资者依据本核查意见所做出的任何投资决策可能产生的风险，国都证券不承担任何责任。

八、国都证券同意将本核查意见作为本次交易所必备的法定文件，随重组预案上报深圳证券交易所并上网公告。

九、国都证券特别提请广大投资者认真阅读就本次交易披露的相关公告，查阅有关文件。

特别风险提示

一、科学城本次重大资产重组所涉及资产的相关审计、评估和盈利预测审核工作正在进行中，科学城全体董事已声明保证重组预案中相关数据的真实性和合理性。科学城将在相关审计、评估和盈利预测审核完成后再次召开董事会，编制并披露《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报告书》及其摘要；

二、本次重大资产重组预案已经科学城第四届董事会第十八次会议审议通过，尚需满足多项交易条件方可完成，包括但不限于：

（一）本次重大资产重组所涉及资产的相关审计、评估和盈利预测审核工作完成后，科学城再次召开董事会，以及召开股东大会审议通过与本次重大资产重组有关的所有事宜；

（二）中国证券监督管理委员会核准本次交易。

本次重大资产重组能否获得科学城股东大会的批准及能否取得相关主管机关的批准或核准，以及最终取得相关主管机关批准或核准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

三、本次重大资产重组除涉及交易进程不确定以及交易审批风险外，还涉及行业周期性风险、铅锌金属价格波动的风险、矿产资源储量减少的风险、富安矿业无法按期获取配套生产经营所需证照的行政审批风险、安全生产风险、无法达到预期采矿规模的技术风险和自然条件约束、环保风险、拟购买资产的估值风险、税收政策变化风险、下游行业企业集中的风险以及股市风险等。重组预案以及本核查意见根据项目可能面临的不确定性，就本次重大资产重组的有关风险因素做出特别说明，提醒投资者注意阅读重组预案第九章所披露的风险提示内容，注意投资风险。

目录

释义.....	1
第一节 绪言.....	3
一、上市公司资产出售.....	3
二、上市公司现金及发行股份购买资产.....	3
第二节 财务顾问承诺.....	5
第三节 独立财务顾问核查意见.....	6
一、重组预案的内容与格式的合规性情况.....	6
二、交易对方出具的书面承诺和声明的合规性情况.....	6
三、附生效条件的《框架协议》的合规性情况.....	7
四、董事会决议记录的完备性情况.....	8
五、本次交易整体方案是否符合《重组办法》第十条、第四十一条和《重组规定》第四条所列明的各项要求.....	9
六、本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰，相关权属证书是否完备有效，标的资产按交易合同约定进行过户或转移是否存在重大法律障碍.....	22
七、上市公司董事会编制的重大资产重组预案是否已充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项.....	22
八、上市公司董事会编制的重大资产重组预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏.....	23
第四节 财务顾问内核程序及内核意见.....	25
一、国都证券内核程序.....	25
二、国都证券内核意见.....	25

释义

在本核查意见中，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，在深圳证券交易所上市，股票代码：000975
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
银泰酒店公司	指	北京银泰酒店管理有限公司
广汉星荣	指	广汉星荣水泥有限责任公司
新腾投资	指	长沙市新腾投资管理有限公司
利方新盛	指	深圳市利方新盛投资有限公司
富安矿业	指	岳阳市富安矿业有限公司
强盛矿业	指	临湘市强盛矿业有限责任公司
拟购买资产	指	富安矿业100%股权
拟出售资产/拟置出资产	指	科学城所拥有的银泰酒店公司100%股权
本次重大资产出售	指	科学城将截至基准日经审计、评估确认的银泰酒店公司100%股权出售给中国银泰
本次现金和发行股份购买资产	指	科学城以现金和定向发行股份向新腾投资和利方新盛购买其所持有的富安矿业100%股权
交易标的/标的资产	指	富安矿业100%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	科学城本次重大资产出售、本次现金和发行股份购买资产
交易对方	指	科学城控股股东中国银泰，以及持有富安矿业100%股权的新腾投资及利方新盛
《框架协议》	指	《南方科学城发展股份有限公司、岳阳市富安矿业有限公司全体股东、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框架协议》
《预案》/重组预案	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暨关联交易预案》
《核查意见》/本核查意见	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暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》
《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》

《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《格式准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组申请文件》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
独立财务顾问/国都证券	指	国都证券有限责任公司
证监会/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
元	指	人民币元

第一节 绪言

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本次重大资产重组预案，并与各交易对方签署了《南方科学城发展股份有限公司、岳阳市富安矿业有限公司全体股东、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框架协议》。根据《框架协议》约定，本次重大资产重组方案分为两部分，内容如下：

一、上市公司资产出售

科学城拟以下属全资子公司银泰酒店管理公司100%股权作为拟出售资产，由中国银泰以现金收购。拟出售资产的交易作价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，由科学城与中国银泰双方协商确定。

二、上市公司现金及发行股份购买资产

科学城拟以现金和发行股份的方式向新腾投资和利方新盛购买其合计持有的富安矿业100%股权。拟购买资产的交易作价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，由科学城与富安矿业全体股东协商确定。

科学城上述资产出售、现金及发行股份购买资产为本次重大资产重组中不可分割的两个部分。

本次重大资产重组完成后，公司将拥有富安矿业100%的股权，拟购买资产预估值约为6.59亿元，拟置出资产预估值约为4.12亿元。本次重大资产重组所涉及出售和购买资产的最终价格将依据具有证券从业资格评估机构出具的评估报告的评估结果确定。

本次重大资产重组非公开发行股份对象新腾投资、利方新盛承诺：其通过本

次重大资产重组获得的上市公司股票,自发行结束之日起,三十六个月内不转让,限售期满后,按照中国证监会及深交所有关规定执行,但发生《框架协议》中第六条规定的情形除外。

国都证券接受上市公司委托,担任本次重大资产重组的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《财务顾问管理办法》、《上市规则》、《重组规定》、《格式准则第 26 号》、《财务顾问业务指引》等法律、法规之规定,本着诚实守信、勤勉尽责的工作原则,通过尽职调查和对本次重大资产重组预案的审慎核查,出具了独立财务顾问核查意见。

第二节 财务顾问承诺

国都证券在充分尽职调查和审慎核查的基础上，按照中国证监会的相关规定，出具了财务顾问专业意见，并做出以下承诺：

一、国都证券已按照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上市公司及交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

二、国都证券已对上市公司及交易对方披露的文件进行核查，确信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上市公司披露的本次重大资产重组预案符合法律、法规和中国证监会及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、本核查意见已提交国都证券内部核查机构审查，并经内部核查机构同意后出具。

五、国都证券在与上市公司接触后到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隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第三节 独立财务顾问核查意见

根据《重组办法》、《重组规定》、《财务顾问业务指引》等法规规定的要求，国都证券核查了重组预案相关的协议及各方提供的资料，对本预案涉及的八个方面发表如下核查意见：

一、重组预案的内容与格式的合规性情况

科学城本次重大资产重组之重组预案在内容及格式上均按照《重组办法》、《重组规定》及《格式准则第 26 号》的要求编制，并经科学城第四届董事会第十八次会议审议通过，主要包括：上市公司基本情况、交易对方的基本情况、本次交易的背景和目的、本次交易的具体方案、拟购买资产情况、拟置出资产情况、上市公司发行股份购买资产情况、本次交易对上市公司的影响、本次交易风险提示、保护投资者合法权益的相关安排等。同时，重组预案中也对“相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在重大资产重组报告中予以披露”进行了特别提示。

国都证券经核查后认为：科学城本次重大资产重组所公告的预案内容和格式均符合《重组办法》、《重组规定》及《格式准则第 26 号》的要求。

二、交易对方出具的书面承诺和声明的合规性情况

根据《重组规定》第一条的要求，本次重大资产重组的交易对方中国银泰、新腾投资、利方新盛已出具声明和承诺，承诺其所提供信息的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺承担个别和连带的法律责任。同时，上述承诺内容已明确记载于重组预案中“交易对方承诺”部分。

国都证券经核查后认为：本次重大资产重组的交易对方已根据《重组规定》第一条的要求出具了书面承诺和声明，该等承诺和声明已明确记载于重组预案中。

三、附生效条件的《框架协议》的合规性情况

（一）附生效条件的协议签署情况

2011年7月4日，科学城与本次重大资产重组的交易对方中国银泰、新腾投资、利方新盛签订了《框架协议》，载明的本次重大资产重组事项的生效条件包括：

- 1、中国银泰按照其内部决策程序批准本次资产出售；
- 2、各方签署正式的交易协议；
- 3、新腾投资、利方新盛各自按照其内部决策程序批准本次资产购买；
- 4、科学城董事会和股东大会审议通过本次资产购买、资产出售相关的各项议案；
- 5、《框架协议》经各方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章；
- 6、深交所同意本次重大资产重组预案公告；
- 7、中国证监会核准本次重大资产重组。

（二）协议的核心条款

本次重大资产重组交易各方签订的《框架协议》的条款包括：定义、本次重大资产重组交易方式、本次发行的定价依据及发行股份数、资产与股份的交付条件、过渡期间的损益归属和相关安排、新腾投资和利方新盛的承诺及赔偿、补偿、税费承担、声明和保证、保密、不可抗力、协议生效、协议变更、解除和终止、适用法律和争议的解决等条款。除上述条款外，《框架协议》中并无其他对本次交易进展构成实质性影响的附带保留条款、补充协议和前置条件。

国都证券经核查后认为：上市公司已就本次重大资产重组事项与交易对方签订附条件生效的交易合同；交易合同的生效条件符合《重组规定》第二条的要求，交易合同主要条款齐备，未附带对本次交易进展构成实质性影响的其他保留条款、补充协议和前置条件。

四、董事会决议记录的完备性情况

科学城第四届董事会第十八次会议审议并通过了重组预案、《关于本次重大资产重组构成关联交易》和《符合〈重组规定〉第四条相关规定》的议案。

对照《重组规定》第四条的要求，科学城董事会对本次交易做出了以下审慎判断：

（一）交易标的资产涉及的立项、环保、行业准入、用地等有关报批事项的审批情况，以及本次交易涉及有关主管部门审批事项的情况

科学城董事会审议了本次交易涉及资产的立项、环保、行业准入、用地等有关报批事项的审批情况，并将其记载于董事会决议记录中。同时，重组预案中详细披露了本次交易涉及的有关主管部门的报批情况，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

国都证券经核查后认为：上市公司董事会已对交易标的资产涉及的立项、环保、用地等有关报批事项、尚需呈报批准的程序进行了审慎判断，并记录于董事会决议记录中。

（二）拟购买资产之合法性

本次重大资产重组中，科学城拟购买新腾投资和利方新盛合计持有的富安矿业 100% 股权。根据新腾投资和利方新盛出具的承诺及工商登记部门提供的资料，富安矿业合法设立、有效存续，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。

国都证券经核查后认为：上市公司董事会已对上市公司拟购买资产之权属情况进行了审慎判断，并记录于董事会决议记录中。

（三）本次重大资产重组有利于提高上市公司资产的完整性与独立性

本次交易拟购买资产为富安矿业 100%股权，与生产经营相关的各项资产均包括在交易标的中；同时出售全资子公司银泰酒店公司 100%股权，有利于提高科学城资产的完整性，有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

国都证券经核查后认为：上市公司董事会已对本次重大资产重组是否有利于提高上市公司资产的完整性与独立性进行了审慎判断，并记录于董事会决议记录中。

（四）本次重大资产重组对上市公司的影响

本次重大资产重组前，科学城的主营业务为餐饮住宿服务和制造、销售普通水泥，其中开展水泥销售的子公司广汉星荣已于 2010 年 12 月进入清算程序，截至科学城第四届董事会第十八次会议召开之日，广汉星荣正在办理工商注销手续。

通过本次重大资产重组，公司将盈利能力相对较低的银泰酒店公司予以出售，同时购入权属完整、盈利能力较好的富安矿业 100%股权，公司主营业务将由原有的餐饮住宿服务变更为铅锌矿等相关矿产业务。基于目前相关铅锌矿产品市场情况，如果富安矿业顺利投产，并达到设计生产能力，将有利于公司改善财务状况、增强盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

国都证券经核查后认为：上市公司董事会已针对本次交易对上市公司的影响进行了详细分析，并已将其记载于董事会会议记录中。

综上，国都证券认为上市公司董事会已按照《重组规定》第四条的要求对相关事项作出审慎判断并记载于董事会决议记录中。

五、本次交易整体方案是否符合《重组办法》第十条、第四十一条和《重组规定》第四条所列明的各项要求

经核查，科学城实施本次重大资产重组的整体方案，符合《重组办法》第十条、第四十一条和《重组规定》第四条所列明的各项要求，具体说明如下：

（一）符合《重组办法》第十条的规定

1、本次重大资产重组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）符合国家产业政策

本次重大资产重组拟购买资产涉及立项方面已取得有关主管部门的批复，如下表所示：

项目名称	立项批复文件	出具机关	出具日期	文号
上塘冲银孔山矿区采矿工程	关于核准岳阳市富安矿业有限公司上塘冲银孔山矿区采矿工程项目的批复	湖南省发展和改革委员会	2010年11月16日	湘发改工(2010)1278号

同时，富安矿业已就生产能力由30万吨/年提升至45万吨/年事项向相关主管部门申请立项，并已取得如下批复：

项目名称	立项批复文件	出具机关	出具日期	文号
上塘冲银孔山矿区采矿工程	关于同意岳阳市富安矿业有限公司上塘冲银孔山矿区采矿工程项目调整建设规模的通知	岳阳市发展和改革委员会	2011年4月29日	岳发改(2011)158号

富安矿业目前已取得湖南省国土资源厅核发的“C4300002009123230053080”号采矿许可证，主要情况如下：

矿山名称	矿种	开采方式	生产规模	矿区面积	有效期限	开采深度
桃林铅锌矿	铅矿、锌矿	地下开采	30.00万吨/每年	1.4351平方公里	2009年12月29日到2014年12月29日	由98米至-318米标高，共有11个拐点圈定。

经核查，国都证券认为：本次重大资产重组拟购买资产已取得主管部门的立项批复，并依法获得采矿许可证，符合国家产业政策要求。

（2）符合环境保护有关法律法规的规定

富安矿业拥有采矿权的临湘市桃林矿区上塘冲-银孔山矿段铅锌矿目前已取得湖南省环保厅于 2010 年 9 月 20 日出具的基于 30 万吨/年生产能力的《关于岳阳市富安矿业有限公司桃林铅锌矿采矿恢复建设工程环境影响报告书的批复》（湘环评[2010]259 号）。

富安矿业目前已取得的取水许可证和排污许可证如下表所示：

取水用途	水源类型	取水量	有效期限	证书编号
工业用水	地表水	30万吨/年	2011年4月22日至 2014年4月22日	取水（临）字2011第11号

富安矿业铅锌矿项目属于采矿恢复建设工程，截至本预案签署之日尚处于建设过程中，根据《框架协议》中的约定，富安矿业现有股东承诺在 2011 年 9 月 10 日之前取得年产 30 万吨所需的全部证照资质文件。此外，富安矿业还计划将生产能力扩充至 45 万吨/年，富安矿业现有股东承诺在 2012 年 10 月 30 日之前取得年产 45 万吨所需的全部证照资质文件。

（3）符合土地管理有关法律法规的规定

富安矿业目前已取得土地使用权证的土地共4宗，情况如下：

序号	土地使用权人	土地使用权证号	用途	性质	位置	使用权面积（平方米）
1	富安矿业	临国用（2008）第 000330 号	住宅	出让	临湘市忠防镇桃矿街道办事处汀畈采场	349.50
2	富安矿业	临国用（2008）第 000335 号	住宅	出让	临湘市忠防镇桃矿街道办事处汀畈采场	193.90
3	富安矿业	临国用（2008）第 000328 号	工业	出让	临湘市忠防镇桃矿街道办事处汀畈井口处	326.89
4	富安矿业	临国用（2008）第 000329 号	工业	出让	临湘市忠防镇桃矿街道办事处汀畈井口处	672.32

除上述 4 宗外，富安矿业仍有 6 项使用中的地块正在办理土地使用权证，此 6 宗土地的账面价值为 220,250.00 元，预估值为 1,379,800.00 元，占富安矿业净资产预评估值的比例为 0.21%。富安矿业现有股东已承诺：承担因办理上述权证而导致的后续税费缴纳义务，如无法取得相关权证则采用等值现金补偿。

(4) 不涉及反垄断有关法律法规的规定

本次重大资产重组不涉及反垄断相关事项。

综上，国都证券经核查后认为：科学城经本次重大资产重组后，其业务符合国家产业政策，也符合有关环境保护、土地管理、反垄断法等法律和行政法规规定。

2、本次重大资产重组不会导致上市公司不符合上市条件

本次重大资产重组之前，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 23,654.73 万股，持股比例为 37.97%，为公司控股股东。基于标的资产预估值估算，根据《框架协议》中的约定，本次重大资产重组中科学城将向新腾投资和利方新盛发行不超过 3800 万新股。发行完成后，科学城总股本将不超过 66,092.57 万股，中国银泰持股比例将不低于 35.79%，仍为科学城控股股东；社会公众持股比例超过 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，本次重大资产重组不会导致科学城不符合上市条件。

3、本次重大资产重组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

科学城拟置出资产和拟购买资产的交易价格均将以具有证券从业资格的资产评估机构出具报告为基础双方协商确定。截至本核查意见出具之日，本次重大资产重组购买的资产和拟置出的资产的相关审计和资产评估工作正在进行中。上市公司将在审计、评估、盈利预测审核完成后再次召开董事会履行信息披露程序。

此外，本次重大资产重组中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照科学城之《公司章程》履行合法程序，关联董事在审议预案的第四届董事会第十八次会议上回避表决，并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，整个交易过程将不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

国都证券经核查后认为：本次重大资产重组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。

4、本次重大资产重组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理

科学城拟置出资产为其合法拥有的银泰酒店公司 100%股权。经核查相关工商登记资料，上述资产和业务为科学城合法拥有且权利完整，不存在限制或者禁止转让的情形，相关债务债权处理合理合法。

科学城拟购买资产为新腾投资和利方新盛所拥有的富安矿业 100%股权。经核查相关工商登记资料，上述资产为新腾投资和利方新盛分别合法拥有且权利完整，不存在限制或者禁止转让的情形，相关债务债权处理合理合法。

国都证券经核查后认为：若交易各方遵循《框架协议》的相关条款的约定，同时严格履行关于资产转移的相关承诺，则本次重大资产重组涉及的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。

5、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，科学城的主营业务将发生重大变化，将由餐饮住宿服务变更为铅锌矿、萤石矿等矿石的开采、加工与销售。科学城将获得资源品位和储量均较可观的铅锌等矿产资源，并拥有相应的产销能力。

国都证券经核查后认为：本次交易不存在违反法律、法规而导致科学城无法持续经营的行为，亦不存在可能导致科学城重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易并不会改变科学城之控股股东和实际控制人。此外，为了保持上市公司生产经营的独立性，保护上市公司和全体股东的合法权益，科学城实际控制人沈国军、控股股东中国银泰，以及拟购买资产现有股东新腾投资、利方新盛均已作出承诺：本次交易完成后，将保持上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立。

国都证券经核查后认为：本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、本次重大资产重组有利于上市公司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

国都证券经核查后认为：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。

（二）符合《重组办法》第四十一条的规定

1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

（1）本次交易有利于上市公司实现主业转型

最近三年内科学城主要经营普通水泥销售和餐饮住宿业务，分别通过子公司

广汉星荣和银泰酒店公司开展具体业务。两项业务均面临市场竞争激烈、行业前景不看好的问题。

其中，广汉星荣所采用的普通水泥生产技法相对落后、能耗较高，该公司属于国家产业政策明令规定淘汰系列的高能耗、小规模水泥企业，加上该公司所在的四川省和广汉市均已加快了涉及环境污染和产能过剩行业内企业的关停、淘汰工作，科学城已于 2010 年 10 月 22 日召开的第四届董事会第十四次会议审议通过了将广汉星荣停产关闭的议案。截至本核查意见签署之日，广汉星荣正在办理工商注销手续。

而公司另一项主业，即基于北京柏悦酒店开展的餐饮住宿业务，虽然北京柏悦酒店在开业至今的三年时间内，其入住率和平均房价已达到同级别市场的领先水平，但由于酒店资产规模较大，盈利能力相对有限。2009 年及 2010 年，银泰酒店公司实现的销售收入分别为 14,272.51 万元及 21,071.48 万元，实现净利润分别为 1,021.77 万元及 533.43 万元，酒店盈利能力较弱，公司业务无法持续健康发展。

基于上述两个方面，公司亟需对现有业务进行调整。

本次交易中，公司拟将银泰酒店公司 100% 股权出售给中国银泰，同时拟购入富安矿业 100% 股权。本次交易完成后，公司的主营业务变更为铅锌矿、萤石矿开采、加工和销售，基于目前相关铅锌矿产品市场情况，如果富安矿业顺利投产，并达到设计生产能力，将有利于公司改善财务状况、增强盈利能力、确保公司的可持续性发展。

(2) 本次交易有利于提高上市公司持续盈利能力

①本次交易前上市公司经营情况分析

根据经审计的财务报告，科学城最近三年盈利情况如下表所示：

项 目	2008年	2009年	2010年
营业收入（元）	118,352,149.77	234,291,604.70	231,221,555.60
营业利润（元）	-45,880,121.27	-18,789,093.90	-4,393,196.88
净利润（元）	-32,502,208.87	15,025,751.61	-22,856,153.74
营业利润率	-38.77%	-8.02%	-1.90%
净利润率	-27.46%	6.41%	-9.88%

同时,根据银泰酒店公司财务报表,其最近两年及一期盈利情况如下表所示:

项 目	2009年	2010年	2011年第一季度
营业收入(元)	142,725,123.52	210,714,800.00	53,720,427.81
营业利润(元)	-24,386,295.18	11,896,521.83	5,457,070.17
净利润(元)	10,217,730.11	5,334,344.17	4,092,802.63
营业利润率	-17.09%	5.65%	10.16%
净利润率	7.16%	2.53%	7.62%

从上述财务数据可以看出,上市公司及银泰酒店公司的盈利能力均较弱,公司业务无法持续健康发展。

②拟置入资产预估时使用的大致盈利数据

富安矿业目前设计生产能力为年产 30 万吨铅锌矿石,并计划将生产能力提升至年产 45 万吨铅锌矿石。本次预估所使用的大致盈利数据如下:

项 目	2011年10-12月 (注1)	2012年	2013年	2014年
营业收入(万元)	3,844	17,085	25,626	25,626
其中:铅精矿(含银)	1,176.79	5,230.42	7,845.24	7,845.24
锌精矿	1,819.41	8,086.65	12,129.37	12,129.37
萤石矿	755.26	3,356.88	5,035.07	5,035.07
其他伴生矿	92.67	411.05	616.32	616.32
总成本费用(万元)(注2)	1,913	8,504	12,738	12,738
扣除总成本费用后利润	1,931	8,581	12,888	12,888
扣除总成本费用后利润率	50.23%	50.23%	50.29%	50.29%

注:

1、富安矿业现有股东承诺于 2011 年 9 月 30 日前完成库容规模为 100 万立方米的尾矿库工程建设。据此,预估时所使用的 2011 年数据中仅包含了 10-12 月预计盈利情况;

2、预估时所使用的总成本费用主要包括主营业务成本和各项期间费用,未包含主营业务税金及附加;此外,由于富安矿业单吨原矿石可以同时产出金属铅、金属锌,并可在投入规模增加不多的情况下,增加数量可观和销售价格较高的萤石矿,因此本次预估所使用的总成本费用未针对不同矿石类别单独列示。

从上述财务数据对比可以看出,本次交易完成后,伴随着富安矿业正常运行,上市公司盈利水平将得到较大提高,可持续发展能力将得到极大加强。

由于与本次重大资产重组相关的审计、评估和盈利预测工作尚未正式完成,公司具体财务数据以审计结果、评估结果及经审核的盈利预测报告为准,公司将在本预案出具后尽快完成审计、评估和盈利预测工作并再次召开董事会,相关数据将在重大资产重组报告书中予以披露。

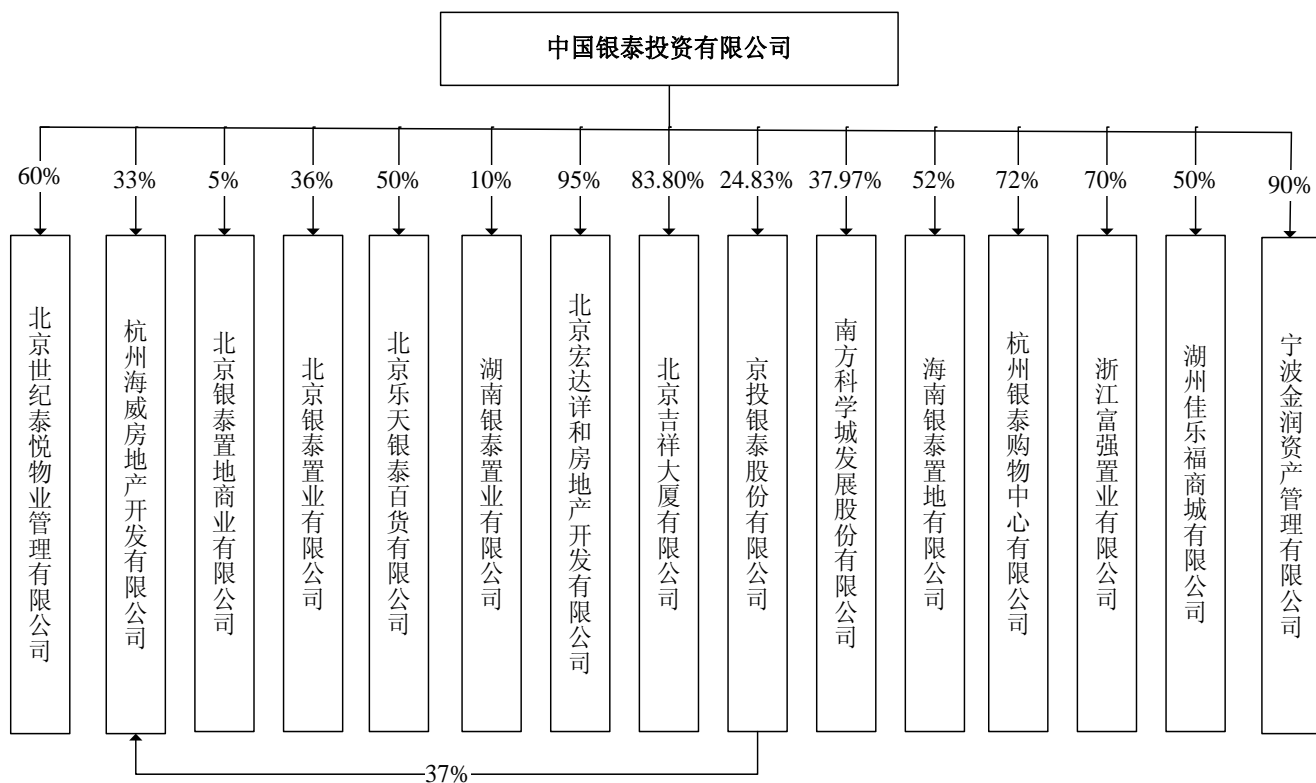
综上,国都证券经核查后认为:本次交易有助于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

2、本次交易有利于上市公司避免同业竞争、减少关联交易,保持独立性

(1) 本次交易完成后,上市公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争

本次交易完成后,科学城主营业务变更为铅锌矿、萤石矿开采、加工和销售。上市公司的控股股东仍然为中国银泰,实际控制人仍然为自然人沈国军。

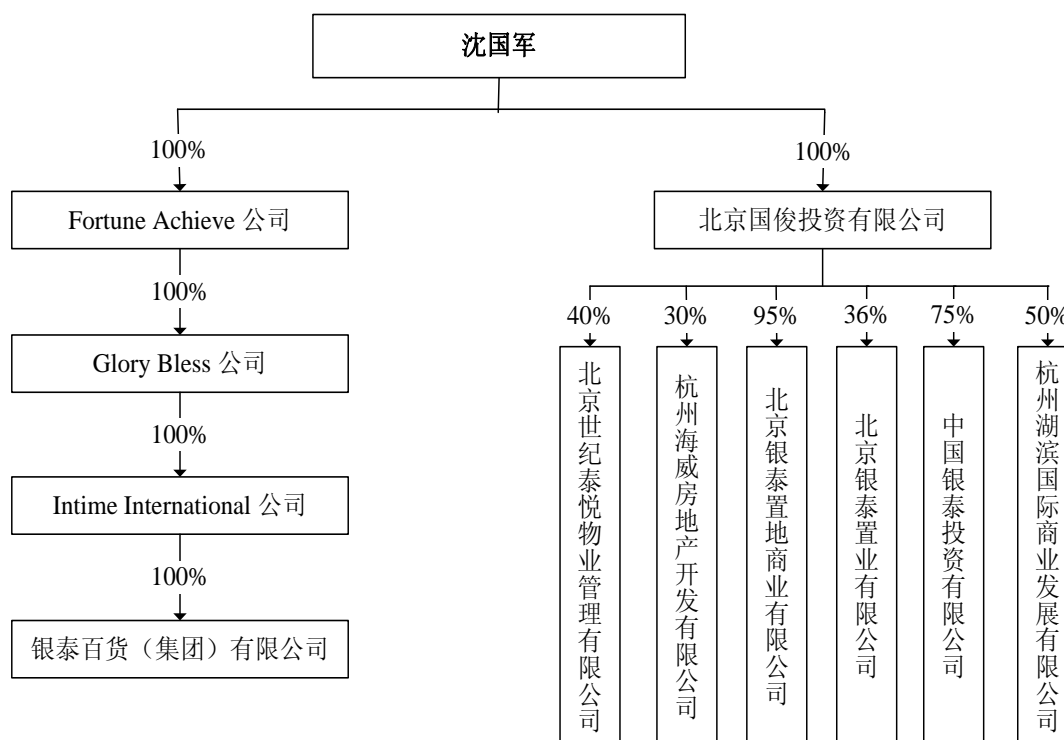
截至本核查意见签署之日,中国银泰所控股、参股的公司如下:



中国银泰所控股、参股的公司主要经营业务如下：

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。
	北京宏达祥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、化工产品以及原料纺织品等业务
	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。
	湖南银泰置业有限公司	3,000.00	戚宇平	控股	60%	物业管理
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
酒店	南方科学城发展股份有限公司	62,292.57	杨海飞	控股	37.97%	对高新技术产业项目、城市基础设施建设项目、环保建设等

科学城之实际控制人沈国军所控制的主要企业情况如下：



其中：

①中国银泰、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上文中中国银泰之控股、参股公司情况。

②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富安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。

③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。

综上所述，科学城之控股股东、实际控制人，及其所控股、参股的企业未从事与富安矿业相同或类似业务。本次交易完成后，科学城与控股股东、实际控制人不存在同业竞争。

(2) 本次交易有助于减少上市公司关联交易

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。

本次重大资产重组完成后，北京银泰中心的所有项目均由中国银泰及其下属子公司经营，上市公司主营业务将变更为铅锌矿、萤石矿开采、加工和销售，与中国银泰及其下属子公司之间不存在业务关联性。

(3) 本次交易有助于上市公司保持独立性

本次交易中，公司拟将银泰酒店公司 100% 股权出售给中国银泰，彻底解决酒店产权的过户问题；公司拟购买的富安矿业 100% 股权，产权清晰、资产完整。本次重大资产重组后，公司将权属不规范的资产置出，同时置入合法、完整的经营性资产，有利于提高上市公司资产的完整性与独立性。

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，且拥有权属完整的矿产经营资产，且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。

国都证券经核查后认为：本次交易有助于上市公司避免同业竞争、减少关联交易，并保持独立性。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告
经核查，中喜会计师事务所有限公司对科学城 2010 年度财务报告进行了审

计，并出具了标准无保留意见（审计报告编号为“中喜审字(2011)第 02249 号”）。

4、上市公司发行股份所购买的资产权属清晰完整

本次重大资产重组中，科学城拟购买新腾投资和利方新盛合计持有的富安矿业 100%股权。根据新腾投资和利方新盛出具的承诺及工商登记部门提供的资料，富安矿业合法设立、有效存续，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。

国都证券经核查后认为：本次科学城发行股份购买的资产权属清晰完整。

（三）符合《重组规定》第四条的规定

详见本核查意见“第三节 独立财务顾问核查意见”之“四、董事会决议记录的完备性情况”。

综上所述，国都证券认为：本次重大资产重组的整体方案符合《重组办法》第十条、第四十一条的规定，以及《重组规定》第四条所列明的各项要求。

六、本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰，相关权属证书是否完备有效，标的资产按交易合同约定进行过户或转移是否存在重大法律障碍

本次科学城拟购买资产为富安矿业 100%股权，拟置出资产为科学城所拥有的银泰酒店公司 100%股权。

国都证券经核查后认为：本次交易标的资产完整，权属状况清晰，相关权属证书完备有效；若《框架协议》中约定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，则本次交易标的资产进行过户或转移不存在重大法律障碍。

七、上市公司董事会编制的重大资产重组预案是否已充分披

露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项

科学城董事会所编制的重组预案中已于显著位置披露了“重大风险提示”，并披露了本次重大资产重组过程中存在的重大不确定性因素和风险事项，包括：

- 1、交易进程不确定风险；
- 2、本次交易审批风险；
- 3、行业周期性风险；
- 4、铅锌金属价格波动的风险；
- 5、矿产资源储量减少的风险；
- 6、富安矿业无法按期获取配套生产经营所需证照的行政审批风险；
- 7、安全生产风险；
- 8、无法达到预期采矿规模的技术风险和自然条件约束；
- 9、环保风险；
- 10、拟购买资产的估值风险；
- 11、税收政策变化风险；

除上述重大风险提示外，重组预案“第九章 本次交易风险提示”中披露了本次重大资产重组的其他风险。

国都证券经核查后认为：科学城董事会编制的重组预案已充分披露了本次重大资产重组过程中存在的重大不确定性因素和风险事项。同时，上述风险事项的披露也是必要的。

八、上市公司董事会编制的重大资产重组预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

科学城董事会已按照《重组办法》、《重组规定》及《格式准则第 26 号》的相关规定编制了重组预案，并经第四届董事会第十八次会议审议通过了该预案的相关议案。同时，科学城及董事会全体成员已在重组预案中做出承诺：“本次重组预案公告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。”

本次重大资产重组交易对方也承诺所提供资料不存在虚假记载、误导性陈述

或者重大遗漏，并对其提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带的法律责任。

国都证券已按照《财务顾问业务指引》的相关规定，对科学城及其交易对方进行了尽职调查，核查了上市公司和本次重大资产重组交易对方提供的资料，对上市公司拟置出资产和拟购买资产的经营情况及其面临的风险和问题均进行了必要的了解，对上市公司和本次重大资产重组的交易对方披露的信息进行了审慎的独立判断。国都证券未发现科学城董事会所编制的重组预案中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情形。

第四节 财务顾问内核程序及内核意见

一、国都证券内核程序

国都证券已按照《财务顾问管理办法》等相关规定的要求建立了内核工作小组，对本次重大资产重组实施了必要的内部审核程序。

国都证券内核小组收到书面内核申请并进行初步审核后，责成项目人员根据审核意见对相关材料做出相应的修改和完善，最终由内核工作小组讨论并最终出具意见。

二、国都证券内核意见

国都证券内核工作小组成员审阅了本次重大资产重组预案及独立财务顾问核查意见后，经过充分的讨论，同意就《南方科学城股份有限公司重大资产出售及现金发行股份购买资产暨关联交易预案》出具独立财务顾问核查意见，同意将核查意见上报深交所审核。

（此页无正文，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暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》之签字盖章页）

法定代表人或授权代表： 刘 中_____

投资银行部门负责人： 刘 中_____

内部核查机构负责人签名： 曲 宏_____

财务顾问主办人： 黄立甫_____ 周 成_____

国都证券有限责任公司（公章）

2011年7月4日