

招商证券股份有限公司

**关于深圳市捷顺科技实业股份有限公司
首次公开发行股票并上市**

之

发行保荐工作报告

二〇一〇年三月

声明

本保荐机构及保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》(下称“《公司法》”)、《中华人民共和国证券法》(下称“《证券法》”)、《首次公开发行股票并上市管理办法》(下称“《首发办法》”)、《证券发行上市保荐业务管理办法》(下称“《保荐管理办法》”)等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会(下称“中国证监会”)的规定,诚实守信,勤勉尽责,严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐工作报告,并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

目录

释义.....	3
一、 项目运作流程.....	4
(一) 捷顺科技 IPO 项目立项审核流程	4
(二) 捷顺科技 IPO 项目执行过程	4
(三) 本保荐机构内部审核程序和内核意见.....	7
二、 项目存在问题及其解决情况	10
(一) 立项评估决策机构意见.....	10
(二) 尽职调查中发现的主要问题及解决情况	10
(三) 内部核查部门关注的主要问题及落实情况.....	14
(四) 内核小组审核意见及落实情况.....	16
(五) 对证券服务机构出具专业意见的核查情况.....	17

释义

在本工作报告中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

捷顺科技、发行人、公司	指	深圳市捷顺科技实业股份有限公司
招商证券、本保荐机构	指	招商证券股份有限公司
发行人律师、	指	北京市金诚同达律师事务所
发行人审计机构	指	京都天华会计师事务所有限公司
本次发行	指	捷顺科技按照招股说明书在中国境内首次向社会公开发行不超过 3,000 万股人民币普通股（A 股）的行为
最近三年、报告期	指	2007 年度、2008 年度、2009 年度

一、项目运作流程

（一）捷顺科技 IPO 项目立项审核流程

招商证券股份有限公司（以下简称“本保荐机构”、“我公司”、“招商证券”）IPO 项目在申报条件基本成熟后方能提出立项申请。项目立项基本流程如下：

1、本保荐机构投资银行部中的质量控制部、内核部实施项目的立项前审查，对项目进行事前评估，以保证项目的整体质量，从而达到控制项目风险的目的；

2、IPO 项目申请人准备立项申请报告等立项必备文件，团队负责人审核后在必备文件中的申请报告上签字同意；

3、申请人将全套资料提交内核部，内核部审核申请文件的完备性；

4、内核部受理立项，由主审员、法律审核员、财务审核员进行审议并出具核查报告，项目组针对核查报告中提出的问题进行回复；

5、内核部负责人将申请文件、审核文件汇总提交立项决策机构；

6、立项决策成员中 2/3 以上成员同意，视为项目立项；反之不予立项。

捷顺科技 IPO 项目立项主要过程如下：

立项前质量控制部或内核部的审核时间	2009 年 9 月 24 日
申请立项时间	2010 年 2 月 23 日
立项评估时间	2010 年 2 月 23 日—2010 年 3 月 3 日
立项决策机构	投资银行部经理办公会，由保荐业务分管副总裁、投资银行部董事总经理、执行董事及资深业务人员组成。

（二）捷顺科技 IPO 项目执行过程

1. 捷顺科技 IPO 项目执行成员构成

保荐代表人	刘奇、马加墩
项目协办人	孔小燕
项目组成员	郑华峰、邓大悦、刘兴德、康广萍、孙越

2. 捷顺科技 IPO 项目组进场工作时间

为发行人本次发行工作，项目组分阶段进场工作时间如下：

阶段	时间
改制阶段	2007年1月 - 2007年4月
辅导阶段	2009年11月 - 2010年3月
申报文件制作阶段	2009年10月 - 2010年3月
内部核查阶段	2010年2月 - 2010年3月

3. 尽职调查的主要过程

我公司受深圳市捷顺科技实业股份有限公司聘请，担任其本次 IPO 工作的保荐机构和主承销商。在本次保荐工作中，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》等相关法规的要求，对发行人作了审慎、独立的调查工作。对于本次尽职调查，项目组全体成员确认已履行勤勉、尽责的调查义务。

我公司的调查是按照《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》等我国现行有效的法律、法规、部门规章和规范性文件进行的。我们针对捷顺科技 IPO 项目调查范围包括：发行人基本情况，业务与技术，同业竞争与关联交易，董事、监事、高级管理人员及核心技术人员调查，组织机构与内部控制，财务与会计，募集资金运用，股利分配，公司未来可持续发展能力，公司或有风险及其他需关注的问题等多个方面。在调查过程中，我们实施了必要的查证、询问程序，包括但不限于以下方式：

(1) 先后向发行人及发行人各职能部门、发行人的股东、关联方发出尽职调查提纲，对发行人的财务部、研发部门、人力资源部、采购部、销售部等部门进行调查了解，收集与本项目相关文件、资料，并进行查阅和分析；

(2) 多次与公司董事、总经理、总监、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员访谈；

(3) 与发行人律师和审计机构的经办人员进行了沟通和相关询问调查；

(4) 实地调查发行人主要生产经营场所、募集资金投资项目实施地；

(5) 与发行人的主要供应商及客户进行电话或现场访谈；

(6) 与发行人所在地的工商、税务、社保、海关等机构进行询问访谈。

针对捷顺科技 IPO 项目的尽职调查主要过程包括但不限于以下方面：

阶段	主要工作内容
发行人基本情况	调查和发行人的改制、设立、历史沿革、发起人、重大股权变动、重大资产重组等情况；了解发行人在设立、股权变更、资产重组中的规范运作情况等；并收集相关资料。
	调查和了解发行人主要股东的基本情况、股东历次出资情况、与发行人相关协议；主要股东所持发行人股份的质押、冻结和其它限制权利的情况；主要股东和实际控制人最近三年内变化情况或未来潜在变动情况，并收集相关资料。
	查阅发行人员工名册、劳动合同、工资表和社保费用明细表等资料，向相关主管部门进行调查，了解发行人在国家用工制度、劳动保护制度、社保制度和医疗保障制度等方面的执行情况等，并收集相关资料。
	调查和了解发行人控股子公司的基本情况；资产权属及其独立性；业务、财务、机构的独立；发行人商业信用情况等；并收集相关资料。
业务与技术	调查安防行业发展、同行业竞争状况、同行业上市公司情况；收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势；调查发行人所处行业的技术水平及技术特点，了解发行人所属行业特有的经营模式等，并收集相关资料。
	现场调查发行人的采购、生产、销售、技术与研发情况，了解发行人主要原材料、重要辅助材料、所需能源动力的市场供求状况；发行人的生产工艺和流程、经营模式；发行人的研发能力和激励措施等，并收集相关资料。
	通过查询有关资料，与高管人员、中介机构、发行人员工、主要供应商、主要销售商谈话等方法，了解发行人高管人员的胜任能力及是否勤勉尽责。
同业竞争与关联交易	调查发行人的关联方基本情况、关联方关系、同业竞争情况，了解关联交易、同业竞争对发行人的影响及解决措施，并收集相关资料。
董事、监事、高级管理人员及核心技术人员调查	查询董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简历、发行人的说明等文件，与上述人员访谈，了解上述人员的任职资格、执业操守、兼职情况、对外投资情况等；查阅发行人历次“三会”会议记录，了解报告期内发行人董事、高管的变化情况；并收集相关资料。
组织机构与内部控制	查阅发行人组织机构图、历次股东大会、董事会、监事会的会议通知、会议记录、会议决议、会议议案及决议公告、内部控制制度、《内部控制鉴证报告》、公司治理制度等文件，抽样测试发行人内部控制制度运行情况，了解发行人组织机构的是否健全、运作情况、内部控制环境、股东资金占用等。

财务与会计	对经注册会计师审计的财务报告及相关财务资料、税务资料、评估报告进行审慎核查，结合发行人实际业务情况进行财务分析，并对重要的财务事项如销售收入的确认、成本计量、存货、应收账款、报告期内的纳税等进行重点核查。
业务发展目标	调查发行人未来二至三年的发展计划、中长期发展战略等情况，了解发行人发展目标与目前业务、募集资金投资项目的关系等情况，并收集相关资料。
募集资金运用	查阅本次发行的募集资金投资项目立项批复文件、环评批复文件、募集资金管理制度等，结合本次发行的募集资金投资项目的可行性研究报告，分析发行人募集资金投向对发行人未来经营的影响。
股利分配	调查发行人股利分配政策、历次股利分配、发行后股利分配政策等情况，并收集相关资料。
公司或有风险	调查发行人经营风险、重大合同执行情况、诉讼和担保等情况，分析可能对发行人业绩和持续经营能力产生不利影响的主要因素以及这些因素可能带来的主要影响。

4. 保荐代表人参与尽职调查时间及主要调查过程

自2009年10月本保荐机构对发行人就首次公开发行股票事宜进行辅导和申报文件制作以来，作为具体负责推荐的保荐代表人刘奇、马加噉参与本项目的尽职调查工作，其尽职调查范围主要包括：发行人基本情况、业务与技术、同业竞争与管理交易、组织机构与内部控制、财务与会计、募集资金运用、公司或有风险等。保荐代表人对发行人的尽职调查方法和过程与其他项目组成员对本项目尽职调查基本一致。

(三) 本保荐机构内部审核程序和内核意见

1. 本保荐机构的内部审核程序

第一阶段：项目的管理和质量控制阶段

项目执行过程中，投资银行部中的质量控制部、内核部适时参与项目的进展过程，以便对项目进行事中的管理和控制，进一步保证和提高项目质量。

投资银行部中的质量控制部、内核部旨在从项目执行的前中期介入，一方面前置风险控制措施，另一方面给与项目技术指导。2009年9月24日—2009年9月25日，投资银行部中的质量控制部的技术总监等深入项目现场，参加项目第二次业务协调会，以了解项目进展情况，掌握项目中出现的问题，并参与解决方案的制订。

第二阶段：项目的内核审查阶段

投资银行部实施的项目内核审查制度，是对招商证券所有投资银行保荐项目进行事后审核，以加强项目的质量管理和保荐风险控制，提高我公司保荐质量和效率，从而降低我公司的发行承销风险。

投资银行部中的内核部负责组织内核小组成员召开内核会议，每次内核会议由9名内核委员参会，7名委员（含7名）以上同意视为内核通过，并形成最终的内核意见。

本保荐机构内部核查部门对捷顺科技 IPO 项目内核的主要过程如下：

（1）现场核查

我公司投资银行部中的内核部是我公司内核小组的办事机构。2010年2月23日—2010年2月25日，内核部的主审员、财务审核员、法律审核员、质量控制部技术总监通过实地查看发行人生产经营场所、主要办公场所，查阅工作底稿，与项目单位主要管理人员、其他中介机构进行访谈等方式，了解项目进展情况，掌握项目中出现的问题。内核部现场核查后，形成现场核查报告。同时，内核部积极与项目组沟通、讨论，共同寻求现场核查中发现问题的解决方案。

（2）内核预审阶段

在项目组提出内核申请后，内核部根据中国证监会和证券交易所的有关规定，对申请材料的完整性、合规性及文字格式的正确性等进行审查，形成初审报告。项目组针对初审报告中提出的问题及时给予回复。内核部、部分内核小组成员、项目组成员于2010年3月3日召开初审会，讨论初审报告中的问题。

（3）出具内核审核报告

内核部根据内核初审会会议对相关问题整理，形成内核审核报告，以提交内核小组审核。项目组需要对该审核报告提出的问题予以落实并出具回复说明。

（4）内核小组审核阶段

2010年3月12日，内核小组召开内核会议，由项目组对项目进行陈述并对委员提问进行答辩，内核委员从专业的角度对申请材料中较为重要和敏感的问题进行核查和充分讨论，从而形成内核意见。

本次内核会议时间	2010年3月12日
参与本次内核会议的成员	孙议政、谢继军、沈卫华、徐浙鸿、伍前辉、李慧峰、帅晖、王黎祥、崔宏川
内核小组成员意见	1、请项目组督促发行人尽快取得募投项目用地的权属证书。 2、请项目组进一步分析发行人是否有能力消化募集资金投资项目新增的产能。
内核小组表决结果	内核会经9名委员投票，9票同意、0票暂缓、0票反对

2. 本保荐机构对本次证券发行上市的内核意见

本保荐机构证券发行内核小组已核查了深圳市捷顺科技实业股份有限公司首次公开发行股票申请材料，并于2010年3月召开了内核会议。本次应参加内核会议的委员人数为9人，实际参加人数为9人，达到规定人数。

出席会议的委员认为深圳市捷顺科技实业股份有限公司已达到首次公开发行股票有关法律法规的要求，该公司发行申请材料中不存在虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏。经表决，内核委员9票同意，表决通过，表决结果符合我公司内核会议三分之二多数票通过原则，同意推荐深圳市捷顺科技实业股份有限公司首次公开发行股票申请材料上报中国证监会。

二、项目存在问题及其解决情况

（一）立项评估决策机构意见

1. 立项评估决策机构审核意见

招商证券立项评估决策机构于 2010 年 3 月对捷顺科技首次公开发行股票并上市项目立项申请进行了审议，立项评估决策机构成员认为：作为出入口控制与管理行业的领先企业，公司在产品的更新和技术的进步方面一直走在行业的前列，在产品质量、品牌、技术、营销网络、客户群等方面具备较强的竞争优势，且具有良好的发展前景。

2. 立项评估决策机构审核结论

招商证券立项评估决策机构对于捷顺科技首次公开发行股票并上市项目立项申请的审核结论为同意立项。

（二）尽职调查中发现的主要问题及解决情况

本保荐机构通过尽职调查发现的发行人主要问题及解决情况如下：

1、募投项目用地的权属证书尚未取得

经核查，发行人拟用于本次募集资金投资项目建设的 A838-0833 号宗地的权属证书正在办理中，具体情况如下：

2004 年 2 月 27 日，发行人取得了深圳市宝安区龙华镇三联村龙观路北侧面积为 19,227.82 平方米的工业用地的《房地产证》，证书编号为深房地字第 5000290846 号，宗地号 A838-0087。由于道路规划实施需要，深圳市规划局宝安分局（现为“深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局”）在该块土地上规划了一条市政道路，占用了部分面积，并将原地块一分为二。2010 年 2 月 3 日，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局向发行人出具《关于申请开具 A838-0087 宗地合法开发权证明的复函》，证明发行人已经取得的 A838-0087 宗地土地使用权，因规划道路实施需要，正在该局正常办理调整用地手续。同日，发行人与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订深地协字[2010]18012 号、深地协字[2010]18013 号《协议书》，协议约定：（1）发行人位于龙华街道的工业用地（宗

地号 A838-0087，土地面积为 19,227.82 平方米，原已办理了深房地字第 5000290846 号《房地产证》）调整为用地面积分别为 12,797.9 平方米（宗地号 A838-0833）、1,339.76 平方米（宗地号 A838-0838）的两宗土地；（2）两宗土地的用途均为工业用地，土地性质为非商品性，土地使用年期为 50 年，从 1991 年 11 月 8 日至 2041 年 11 月 7 日止；（3）原深房字第 5000290846 号《房地产证》交回注销（4）发行人无需补交调整后的两宗土地地价；（5）建设项目应于 2012 年 8 月 3 日前竣工。

截至本保荐工作报告签署之日，公司已为“A838-0833 号”宗地办理了《建设用地规划许可证》（深规许 BA-2009-0057 号）等部分施工建设前期手续，调整后的宗地《房地产证》及其他施工建设各项手续正在办理中。

本保荐机构认为，发行人合法拥有调整后的土地使用权，发行人办理调整后宗地的《房地产证》不存在法律障碍，土地使用权的调整对发行人本次发行、上市不构成法律障碍。

2、其他事项

经核查，在报告期之外的 2003 年 10 月-2006 年 11 月期间，发行人实际控制人唐健、刘翠英夫妇间接持有捷思特智能软件（深圳）有限公司（以下简称“捷思特深圳公司”）的股权，该公司主要从事应用软件开发业务，2004 年 4 月-2006 年 9 月期间，发行人委托捷思特深圳公司为发行人独家研究开发智能停车场管理系统、智能门禁系统、智能考勤、智能收费等出入口控制与管理产品的管理软件。具体情况如下：

（1）关联方情况

2003 年 8 月 15 日，唐健、刘翠英、蔡纯年投资设立了捷思特（香港）国际有限公司（以下简称“捷思特香港公司”），该公司的法定股本 20,000 港元，唐健持有 55%的股权，刘翠英持有 40%的股权，蔡纯年持有 5%的股权。公司无实际经营业务。

2003 年 10 月 21 日，捷思特香港公司投资设立了捷思特深圳公司，注册资本 100 万元，经营范围为：开发“智能一卡通管理系统”、“智能一卡通”、“财务

管理”应用软件及销售自主开发的软件。

2006年初，捷顺有限公司计划在国内上市，为了保持公司的业务独立和完整，减少关联交易，2006年11月9日，唐健将所持捷思特香港公司55%的股权、刘翠英将所持捷思特香港公司40%的股权分别转让给龚锦松、骆应华，其中龚锦松系刘翠英之妹夫。2006年11月22日，龚锦松将持有的捷思特香港公司55%的股权转让给骆应华。香港律师、中国委托公证人卢伟强受公司的委托，于2007年7月17日向发行人出具了《深办第38748号》证明书，证明唐健、刘翠英确已转让了捷思特香港公司的股权。因此自2006年11月22日起，捷思特香港公司、捷思特深圳公司与发行人不再具有关联关系。2009年7月31日，捷思特香港公司注销。

经核查，2008年8月8日，捷思特香港公司将其所持有的捷思特深圳公司的100%股权中的99%、1%分别转让给刘惠、李群宣。截至目前，捷思特深圳公司的股东为刘惠、叶建明，分别持股85%、15%，该公司仍处于存续状态。

(2) 报告期之外的关联交易情况

2004年3月30日，捷顺有限公司与捷思特深圳公司签订了《软件战略合作协议》，对双方软件合作事项进行了约定。

① 软件交易情况

2004年4-12月、2005年度、2006年1-9月期间，捷顺有限公司分别从捷思特深圳公司购买智能停车场管理系统、智能门禁系统、智能考勤、智能收费等出入口控制与管理产品的软件390.76万元、2,028.97万元、1,919.49万元，分别占捷顺有限公司当年业务成本的5.82%、22.60%、20.79%。

为减少关联交易，2006年9月25日，经捷顺有限公司与捷思特深圳公司协商同意，双方签订了《合同中止协议》，自2006年10月1日起，捷顺有限公司停止向捷思特深圳公司购买软件，改为全部使用由捷顺有限公司自主开发的软件。

② 捷顺有限公司向捷思特深圳公司购买软件的背景

A、享受税收优惠政策

按照国务院 2000 年 6 月下发的《关于鼓励软件产业和集成电路产业发展的若干政策》（国发[2000]18 号）第五条“对增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，2010 年前按 17%的法定税率征收增值税，对实际税负超过 3%的部分即征即退”，和第六条“新创办软件企业经认定后，自获利年度起，享受企业所得税‘两免三减半’的优惠政策”的规定，新设立的软件企业可以享受增值税和企业所得税的优惠政策。

捷顺有限公司作为一家高科技企业，所销售的智能停车场管理系统、智能门禁管理系统、智能通道闸管理系统、智能收费管理系统、智能考勤管理系统等产品中，包含有较高附加价值的软件产品。若要享受软件企业的税收优惠，按照国家税务部门的有关规定，软件销售必须独立签订销售合同、独立核算销售收入、独立开具增值税销售发票。但由于捷顺有限公司提供的智能类产品均为软件和硬件结合的系统，且软件均为嵌入式，产品销售过程中，无法就软件和硬件分别签订销售合同并分别开具增值税销售发票，因而无法享受软件企业的税收优惠政策。

B、发挥专业软件开发公司的优势

专业的软件开发公司具有研发质量控制严格、开发速度快、产品性能好、对用户个性化需求充分满足、交付及时、专业化程度高等优势。公司为发挥专业化分工的优势，制定了将软件产品开发与硬件产品研发分开、软件产品从公司独立出来的策略。

为了合理享受国家的软件开发企业税收优惠政策，并发挥专业软件开发企业的优势，捷顺有限公司实际控制人唐健和刘翠英于 2003 年 8 月 15 日在香港出资设立了捷思特香港公司，2003 年 10 月 21 日，捷思特香港公司出资设立了全资子公司捷思特深圳公司，专门负责出入口控制与管理软件的开发。

捷思特深圳公司成立后，作为专业的软件开发公司，软件开发能力不断增强，2004 年 3 月 9 日取得了深圳市科技和信息局颁发的“深 DGY—2004—0091 号”《捷思特智能停车管理软件 V1.0》软件登记证，2004 年 9 月 23 日取得了“深 DGY—2004—0649 号”《捷思特智能门禁系统管理软件 V1.0》软件登记证、“深 DGY—2004—0650 号”《捷思特智能考勤管理软件 V1.0》软件登记证、“深 DGY—2004

—0651 号”《捷思特智能收费管理软件 V1.0》软件登记证，已经有充分的能力为捷顺有限公司提供相应的软件开发。鉴于以上原因，捷顺有限公司决定委托捷思特深圳公司进行软件开发，并向其采购软件产品。

③捷顺有限公司向捷思特深圳公司购买软件的公允性分析

2004 年-2006 年公司与捷思特深圳公司智能软件产品的交易单价情况如下：

单位：元

序号	产品名称	2004 年	2005 年	2006 年
1	智能停车场管理软件	21,804.81	15,628.47	15,384.63
2	智能收费管理软件	6,017.96	3,464.50	3,418.74
3	智能门禁管理软件	5,007.60	3,496.74	3,418.74
4	智能考勤管理软件	6,122.80	3,447.80	3,418.80

注：根据合同，按照一套软件产品可授权在 3 台机器上安装使用计价。

汉鼎咨询对同行业公司情况进行了调查，并出具了《中国安防行业智能软件的调查报告》，根据该报告，2004 年-2006 年期间，同行业公司同类软件产品的单价情况如下：

单位：元

序号	产品名称	2004 年	2005 年	2006 年
1	智能停车场管理软件	约 22000	约 18000	约 16000
2	智能收费管理软件	约 6500	约 3500	约 3500
3	智能门禁管理软件	约 6000	约 3500	约 3500
4	智能考勤管理软件	约 6500	约 3500	约 3500

注：按照一套软件产品可授权在 3 台机器上安装使用调查。

根据上述汉鼎咨询《中国安防行业智能软件的调查报告》，发行人与捷思特（深圳）公司的软件实际交易单价始终按照低于同时期市场单价确定。

（3）核查意见

对于上述关联交易事项，本保荐机构进行了充分关注，因上述事项发生在报告期之外，因此发行人未在本次首发申请材料之《招股说明书》中披露。

（三）内部核查部门关注的主要问题及落实情况

本保荐机构投资银行部中的内核部于 2010 年 2 月 23 日—2 月 25 日，在捷顺科技位于深圳市的生产、办公区进行了现场核查工作，于 2010 年 3 月 3 日召开了内核预审会。内核部关注的主要问题及落实情况如下：

核查发行人与盛健投资出售和购回相关房产定价的公允性。

1、房产出售的背景及定价原则

2005 年、2006 年发行人转让的房产，系发行人的办公、生产的房产，由于深圳城市化的快速发展，上述房产所处地理位置逐渐成为新的居民区，公司无法在原有场地扩大规模，且三个分厂分布在深圳市不同的城区，不仅增加了运输、仓储、管理成本，也降低了运营效率。

2004 年捷顺有限公司已经取得了深圳市宝安区龙华镇三联村龙观路北侧面积为 19,227.82 平方米的工业用地，准备建立新的生产基地，因此发行人分别于 2005 年、2006 年将上述房产转让给盛健投资公司。

因房产的转让涉及关联方交易，为保证交易价格的公允性，交易双方约定，房产的价格按照转让房产的账面净值加补交的地价、交易费用进行确定。由于上述房产中的捷顺机电公司下梅林职工宿舍在转让之前尚未办理房产证，需要先办理房产证才可进行交易，在办理可交易的房产证时，捷顺有限公司补交的地价 1,498,037.00 元；上述房产的交易费用合计 532,905.06 元；因此上述房产的转让价格按照账面净值 15,470,428.69 元加补交的地价以及交易费用确定，交易的总价款为 17,501,370.75 元。

2、房产回购的背景及定价原则

房产回购的背景：

(1) 2007 年 9 月，由于深圳市规划局对宝安区龙华镇部分区域法定图则的变更，公司拟用于扩产的龙华三联村的土地因修建市政道路而被占用 5,090.16 平方米（土地面积由 19,227.82 平方米，变更至 14,137.66 平方米，面积减少了 26.47%），并将原地块一分为二，影响了公司的发展规划；

(2) 近年来，随着公司业务规模的不断扩大，发行人预计公司所拥有的龙

华三联村的土地将无法满足公司未来的发展需要；

(3) 2006年1月至2009年5月，公司一直向盛健投资进行房屋租赁，为了减少关联方交易行为，公司拟将原出售的房产进行回购。

回购房产的定价原则：

2008年10月，经公司与盛健投资协商，盛健投资同意将上述房产出售给发行人。鉴于上述房产的转让背景情况，经双方协商，并经公司第一届董事会第四次会议审议通过，上述房产按照捷顺有限公司原转让给盛健投资的转让价格17,501,370.75元进行购回，交易费用由双方各自承担。

3、房产交易的价格公允性分析

上述房产出售及回购均按照同一价格进行交易，除小额交易费用外，双方均未因房产交易而产生利润。所以，考虑到上述房产转让及购回的背景、价格确认原则，该关联交易的定价是公允的。

(四) 内核小组审核意见及落实情况

2010年3月12日，内核小组对捷顺科技IPO项目进行了审核，审核过程中内核小组成员主要关注的主要问题及落实情况如下：

1、请项目组督促发行人尽快取得募投用地的权属证书

项目组对募投项目用地尚未取得权属证书进行了密切关注，并督促发行人尽快取得募投用地的权属证书。

2、发行人是否有能力消化募集资金投资项目新增的产能

为了抓住当前进出口控制与管理行业快速发展的机遇，进一步提升公司的市场占有率和品牌影响力，近年来发行人加大了在营销网络建设、新市场开拓、大客户开发等方面的投入，具体措施有：①加强直销渠道建设：2008年以来，公司相继新设了成都、杭州以及天津分公司，这些分公司的建立使公司在西南、长三角及环渤海等迅速增长市场的业绩得到了显著改善；新设分公司在拓展自身业务的同时也加强了对邻近区域经销商的支持力度，向经销商提供培训并协助经销商进行客户跟进。②加强经销商渠道建设：近年来，公司在营销、培训、投标、

策划等方面加大了对重点经销商的扶持,帮助经销商从广度和深度两方面拓展市场;此外,随着我国房地产开发的热点向二、三线城市转移,公司已开始在相关区域发展经销商、集成商,以期迅速占领新兴市场。③新市场开拓:为使客户来源更加多元化,公司以门禁系统为突破口,积极拓展对门禁有较大需求的智能楼宇市场,客户主要包括政府、企事业单位等。研发方面,加大门禁新产品的研发投入力度;生产方面,购买先进设备,加快新产品的产业化进程并提高产品品质;销售方面,组织架构上公司在总部、分公司分别设立了独立的门禁产品事业部和门禁销售专员,在制度建设上公司逐步完善了门禁产品的业务流程及销售激励机制。④大客户开发:2010年初,公司总部成立了大客户管理部,该部门负责对万科、华侨城等与公司有长期业务往来且交易额较大的终端客户、集成总包商的产品销售工作,该部门将致力于与知名房地产开发商、机场、酒店、会展等客户建立长期稳定的合作伙伴关系,借助这些客户的品牌影响力,增强公司的市场号召力,同时为公司带来稳定的收入来源。

未来公司还将采取如下具体的销售措施保障募集资金投资项目获得预期收益:①强化现有营销体系的管理,充实各地销售机构的基层销售能力建设、客户服务的规范和激励,从而加强公司产品的销售能力和服务能力。②实施“营销网络扩建工程”项目,扩大公司的全国重点区域的直接销售网点,在全国主要城市设立12个营销分公司,增强直接销售能力。③进一步加大细分市场的营销力度,加强对银行、军队、医院和学校等市场的渗透能力,加强对停车场、机场、火车站、大型公共场馆、高速公路、政府机要部门等重点客户的营销和服务,加强大客户营销中心的建设,成立独立的行业销售团队,专门负责对行业客户、大客户和集成总包商客户的拓展和维护。④扩大重点省区市场的销售力度,加强对珠江三角洲、长江三角洲、环渤海湾等较为发达地区以及其他具有较大销售潜力地区的销售力量,在当地市场加大广告宣传及展会等的投入,争取更大的销售市场份额。⑤市场营销措施进一步细化和落实,以公司CRM(客户关系管理)平台为基础,夯实如项目信息管理、客户档案管理、客户关怀、客户拜访、新产品和新技术的推广、品牌宣传、技术服务保障和客户利益保障体系的建设等。

(五) 对证券服务机构出具专业意见的核查情况

本保荐机构在尽职调查范围内并在合理、必要、适当及可能的调查、验证和复核的基础上，对发行人律师北京市金诚同达律师事务所、发行人审计机构京都天华会计师事务所有限公司出具的专业报告进行了必要的调查、验证和复核：

- 1、核查发行人律师、发行人审计机构及其签字人员的执业资格；
- 2、对发行人律师、发行人审计机构出具的专业报告与《招股说明书》、本保荐机构出具的报告以及尽职调查工作底稿进行比较和分析；
- 3、与发行人律师、发行人审计机构的项目主要经办人数次沟通以及通过召开例会、中介机构协调会等形式对相关问题进行讨论分析；
- 4、视情况需要，就有关问题通过向有关部门、机构及其他第三方进行必要和可能的查证和询证，或聘请其他证券服务机构进行调查与复核。

通过上述合理、必要、适当和可能的核查与验证，本保荐机构认为，对发行人本次发行构成实质性影响的重大事项，上述证券服务机构出具的相关专业意见与本保荐机构的相关判断不存在重大差异。

(本页无正文,为《招商证券股份有限公司关于深圳市捷顺科技实业股份有限公司首次公开发行股票并上市之发行保荐工作报告》之签章页)

项目协办人: 孔小燕
孔小燕

2010年3月26日

保荐代表人: 刘奇
刘奇

2010年3月26日

马加墩
马加墩

2010年3月26日

保荐业务部门负责人: 谢继军
谢继军

2010年3月26日

内核负责人: 孙议政
孙议政

2010年3月26日

保荐业务负责人: 孙议政
孙议政

2010年3月26日

保荐机构法定代表人: 宫少林
宫少林

2010年3月26日

