（上接D19版）

各项参数分别确定为：可采储量 743.81万吨，矿山生产规模45万吨/年，矿石贫化率14.00%，据此计算得出服务年限为19.22年。

6、各年生产原矿石产量排表

年份	2011	2012	2013~2030	2031
原矿采选量	6.75	30	45*18=810	18.14

7、预估采用的产品销售价格

①铅精矿含金属铅销售价格

据上海有色金属网1#铅锭价格统计，自2006年至2011年3月，1#铅锭价格最低9378元/吨（2008.12），最高33264元/吨（2006.12）。按上述加权平均计算办法（还原为不含税价格），平均价格为17350元/吨。根据以上1#铅锭价格分析，铅矿的铅精矿冶炼费约为2500元/吨，本项目评估扣除冶炼费2500元/吨。上述价格是在品位60%的基础上的计算价格，同时根据铅铅精矿的冶炼收购计价方式，每增加一个品位，价格提高20元，本项目铅精矿的品位按照70%计算。

铅精矿中金属铅价格=60%铅精矿（金属量）价格+（产品品位-标准品位）×100×20=12626（元/金属吨）

因此，本项目评估所采用的铅精矿含金属铅销售价格为12,626元/吨。

②锌精矿含金属锌销售价格

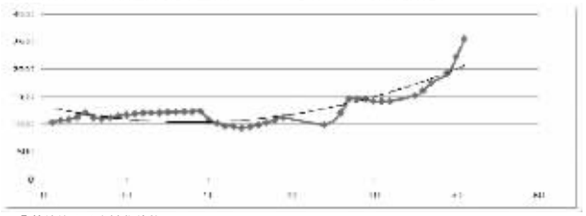
据上海有色金属网1#锌锭价格统计，自2006年至2011年3月，1#锌锭价格最低9733元/吨（2008.12），最高点的25294元/吨（2007.10），按上述加权平均算法，加权平均价格为17350元/吨。根据以上1#锌锭价格分析，锌矿的锌精矿冶炼费约为5500元/吨，本项目评估扣除冶炼费5500元/吨。上述价格是在品位50%的基础上的计算价格，同时根据铅锌精矿的冶炼收购计价方式，每增加一个品位，价格提高20元，本项目锌精矿的品位按照60%计算。

锌精矿中金属锌价格=50%锌精矿（金属量）价格+（产品品位-标准品位）×100×20=12050（元/金属吨）

因此，本项目评估所采用的锌精矿含金属锌销售价格为12,050元/吨。

③萤石销售价格

根据从萤石协会网站调查的2007年以来萤石精矿价格走势分析，湖南地区萤石精粉的平均价格1240元/吨（不含税），本次评估谨慎考虑取整后按1,240元/吨计算。萤石价格走势见下图：



④其他伴生矿产销售价格

据上海有色金属网0#电解铜价格统计，自2006年至2011年3月，电解铜价格最低27,139元/吨（2008年12月），最高点的75,639元/吨（2006年5月），按上述加权平均算法，加权平均价格为50,071元/吨。根据以上电解铜价格分析，铜矿的铜精矿冶炼费约为6500元/吨，本项目评估扣除冶炼费7000元/吨。

因此，本项目评估取铜精矿含金属铜销售价格43,570元/吨。

伴生银在铅精矿中综合回收，根据公开交易价格查询，2007年至2011年3月白银不含税平均价格为3650元/kg，铅精矿银金属计价系数为75%。

铅精矿中金属银价格=白银价格×银产品计价系数=2738（元/kg）

因此，本项目评估采用的铅精矿含金属银销售价格2,738元/kg。

8、预估生产成本

根据《行性研究报告》及《选矿厂设计说明书》中的经济概算指标，并按照其消耗定额对辅助材料价格核实，调整了上述设计文件中成本与市场相比偏低的部分，最终确定吨原矿采选总成本费用287元/吨（不含资源税和其他城建及教育费附加）。

9、折现率

根据《广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，由于长期国债利率已经低于基准日五年期存款利率，因此本次评估按照五年期银行存款利率确定无风险报酬率为5.25%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率和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0.75%、行业风险报酬率为2.00%、财务经营风险报酬率为1.30%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为4.05%。

据此，确定本次评估的折现率为9.25%。

10、预估结果

根据上述主要参数计算，生产规模为45万吨/年下的富安矿业采矿权于预估基准日的预估结果约为5.73亿元。

此外，根据《框架协议》中的约定，如富安矿业现有股东无法于约定期限内取得将生产规模扩大至45万吨/年所需的必需的审批、备案文件，则富安矿业采矿权将按生产规模为30万吨/年进行评估作价。基于生产规模为30万吨/年进行预估的预估方法、计算过程等与生产规模为45万吨/年预估过程基本一致，其预估结果约为4.05亿元。

（四）采矿权预估增值的主要原因

富安矿业所拥有的采矿权账面价值为该采矿权挂牌处置的成交结果，而非评估结果，因此与本次预估结果并不直接可比。总体而言，如下因素是导致本次预估增值的主要原因：

1、资源储量增加

原资源储量的依据为湖南省国土资源厅的资源储量评审备案报告，截止2007年8月底上塘冲银孔山矿段保有资源储量为：（331+332+333）矿石量607.2万吨，金属铅38149吨，金属锌59292吨，萤石87.9万吨。

本次评估采用的资源储量的依据为向国土资源部申请资源储量评审备案的报告（已取得国土资源部出具的“国土资储备字〔2011〕111号”评审备案证明），截止2011年3月31日止上塘冲-银孔山矿段保有资源储量为：（111b+122b+333）+（332+333）压矿石量1052.8万吨，金属量铅163055吨，金属锌289707吨，萤石129.5万吨。

2、生产能力提高

富安矿业原取得采矿权时的设计生产能力为30万吨/年，本次评估在2012年底之前按照30万吨/年评估，自2013年起按照45万吨/年评估。。

3、矿石价格提高

根据不完全统计对比，2008年以前5年铅锌不含税平均价格为11896元/吨，锌锭不含税价格16792元/吨，比本次评估所采用的预评估基准日前5年的平均价格低约六千余元和一千余元，电解铜低六千余元。此外，彼时萤石的含税价格基本在5~6百元/吨，远远低于目前市场价格。

三、拟购买资产最近三年内交易情况

本次交易拟购买资产为富安矿业100%股权，该等股权最近三年的交易情况如下：

2008年10月10日，富安矿业股东周渝明、临湘华银置业投资发展有限公司、余宇良、李建利与自然人李子仁签订股权转让协议，分别将其持有的富安矿业总股本的4%、4%、1%、1%的股份转让给李子仁。

2009年6月4日，余宇良、李建利、李子仁与利方新盛签订股权转让协议，余宇良、李建利、李子仁将其持有的富安矿业股权总额的48%转让给利方新盛，转让价款为1,272.43万元，协议规定该价款包括股权出让前发生的所有盈利和亏损。

2009年6月18日，临湘市华银置业投资发展有限公司、周渝明与新腾投资签订股权转让协议，临湘市华银置业投资发展有限公司和周渝明将持有的富安矿业股权总额的52%转让给新腾投资，转让价款为人民币1,937.62万元，协议规定该价款包括股权出让前发生的所有盈利和亏损。

富安矿业历次股权变更的情况请参见本章“一、（二）历史沿革”。

四、拟购买资产未来盈利能力预测

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。根据预估测算，富安矿业2012年总收入预计可达17,085万元，总成本、费用约为8,504万元；2013年达到45万吨/年生产能力后，总收入可达25,626万元，总成本、费用约为12,738万元；2014年总收入可达25,626万元，总成本、费用约为12,738万元。

根据银泰酒店公司的预估测算，银泰酒店公司2012年的总收入预计为28,424.56万元，总成本、费用约为25,092.39万元；2013年的总收入预计为30,953.78万元，总成本、费用约为26,954.40万元；2014年的总收入预计为33,886.65万元，总成本、费用约为28,343.97万元。

比较可知，本次交易完成后，伴随着富安矿业正常运行，上市公司净利润水平将得到很大提高。

目前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完成，具体数据以审计结果、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，对相关事项做出补充决议。

第六章 拟置出资产情况

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公司全资子公司。

（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

根据银泰酒店公司财务报告，其最近两年及一期主要财务数据如下（截至2009年末及2010年末数据已经审计，截至2011年3月31日财务数据未经审计）：

单位：元

项目	2011年3月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	999,949,083.36	989,421,569.73	973,416,510.01
负债总额	827,722,190.13	821,287,479.13	810,616,763.58
所有者权益合计	172,226,893.23	168,134,090.60	162,799,746.43
归属于母公司的所有者权益合计	172,226,893.23	168,134,090.60	162,799,746.43
项目	2011年第一季度	2010年度	2009年度
营业收入	53,720,427.81	210,714,800.00	142,725,123.52
营业利润	5,457,070.17	11,896,521.83	-24,386,295.18
利润总额	5,457,070.17	11,896,521.83	16,307,709.18
净利润	4,092,802.63	5,334,344.17	10,217,730.11
归属于母公司所有者的净利润	4,092,802.63	5,334,344.17	10,217,730.11

根据上表中财务数据计算，银泰酒店公司2010年的加权平均净资产收益率仅为3.22%，盈利情况较差。

（四）抵押、担保情况说明

截至本预案签署之日，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、拟置出资产的预估值及作价

截至2011年3月31日，本次交易拟置出资产净资产的账面值约1.68亿元，预估值约为4.12亿元，评估增值率约为144.70%，拟购买资产的各主要项目评估明细如下：

项目	账面价值（亿元）	评估价值（亿元）	增减值（亿元）	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1.43	1.43	-	-
非流动资产	8.49	10.92	2.44	28.70
其中：固定资产	7.12	5.68	-1.44	-20.27
无形资产	1.37	6.06	4.69	343.62
资产总计	9.91	12.35	2.44	24.57
负债总计	8.23	8.23	-	-
净资产	1.68	4.12	2.44	144.70

本次拟购买资产最终交易作价以经具备相应资质的评估机构评估结果为基础，由交易双方协商确定。

（一）评估增值的主要原因

评估增值的主要原因为无形资产中土地使用权因市场供需和资源稀缺导致价格上涨，形成评估增值。

（二）预估说明

1、整体资产评估方法的选择

企业整体资产的评估方法包括资产基础法（成本加法）、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。

评估人员无法取得与银泰酒店公司经营规模、业务种类相似的企业股权交易案例，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。因此，本次整体资产评估采用资产基础法和收益法进行评估。

2、资产基础法下，各主要资产的预估情况

①固定资产（主要是房屋建筑物等）预估情况

本次固定资产评估采用成本法，其基本公式如下：

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重置全价的预估过程

A.建安工程费

由于评估对象是随整个项目同时建设的，总建筑面积353,916m2，作为一个大项目，从招投标到竣工决算都是整体进行的，因此决算也是整个项目整体做的。如果要采用整个项目的决算中酒店部分的工程量，会牵涉到很多公共部位和费用的分摊，具体的分摊原则和分摊比例的确定要查阅很多其他公司的资料。因此，评估人员采用了替代方法计算评估对象的建安工程费。具体做法如下：

选取三个五星级酒店或高档公寓的造价实例，按照计价时间、结构形式、装修水平、设备情况和家具、用品等与评估对象的差异进行调整，并对调整后的建安工程费进行加权平均计算得出评估对象的建安工程费。

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	0.66%	建安工程费	财建(2002)394号
2	工程监理费	1.60%	建安工程费	计价格(2002)10号
3	招投标管理费	0.09%	建安工程费	计价格(2002)1980号
4	环境评价费	0.02%	建安工程费	计委环保总局计价格(2002)125号
合计		2.37%		

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。

基于上述，本次预估中所采用的重置全价确定为7.26亿元。

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。

成新率=已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%　　成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×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%

基于上述，本次预估中所采用的综合成新率确定为78%。

③固定资产预估值

根据上述重置全价（7.26亿元），以及综合成新率（78%）计算可得固定资产的预估结果为5.66亿元。

④固定资产评估减值的主要原因

由于银泰酒店公司在日常会计核算中，固定资产中电梯等设备按30年、装修按照15年、安装工程按照15年计提折旧，而评估时设备按照12年、装修按照8年计算年限法成新率，即评估时所采用的折旧率高于会计核算，进而导致该类资产评估减值。

②土地使用权预估情况

①采用市场法对该土地使用权进行预估

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，本次评估对象所占土地使用权采用了市场法评估。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。

采用市场法进行预估的计算公式如下：

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

②本次预估所使用的3宗可比案例之基本情况

本次无形资产-土地使用权评估收集到了3宗交易案例，分别为2010年12月22日成交的位于朝阳区光华路CBD核心区Z3地块商业金融用地10,490m2、2010年12月1日成交的位于朝阳区光华路CBD核心区Z5地块商业金融用地9,578m2和2010年12月11日成交的位于朝阳区光华路CBD核心区Z14地块商业金融用地16,401m2。3个比较案例的基本情况如下：

项目名称	土地面积(m2)	土地用途	使用期限	成交日期	临街状况	容积率	开发程度
案例1	10,490	商业	40年	2010.12.22	临东三环、景辉街	11.44	七通一平
案例2	9,578	商业	40年	2010.12.22	临东三环	12.53	七通一平
案例3	16,401	商业	40年	2010.12.22	临东三环、针织路、建国路、光华路	13.41	七通一平

③预估所采用的各项修正参数

A.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。

B.期日修正

由于交易案例的成交日期均为2010年12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，因此不作期日修正。

C.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	0.3	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	0.2	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。

D.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	0.2	100	102	102	105
形状	0.15	100	100	100	100
临街状况	0.3	100	97	97	100
基础设施情况	0.2	100	100	100	100
地质条件	0.15	100	100	100	100
Σ	1	100	99.5	99.5	101

个别因素修正系数实例1为1.01，实例2为1.01，实例3为0.99。

E.年期修正

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%，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5%，即：

土地还原利率=3%+5%=8%

案例1年期修正系数 = [1-1/(1+r)m]/[1-1/(1+r)n]

= [1-1/(1+8%)34.80]/[1-1/(1+8%)39.8]

=0.9763

案例2年期修正系数 = [1-1/(1+r)m]/[1-1/(1+r)n]

= [1-1/(1+8%)34.80]/[1-1/(1+8%)39.8]

=0.9763

案例3年期修正系数 = [1-1/(1+r)m]/[1-1/(1+r)n]

= [1-1/(1+8%)34.80]/[1-1/(1+8%)39.8]

=0.9763

F.容积率修正

评估对象容积率为8.42，案例1容积率为11.44，案例2容积率为12.53，案例3容积率为13.41，因此：

案例1容积率修正系数=8.42/11.44=0.7360

案例2容积率修正系数=8.42/12.53=0.6720

案例3容积率修正系数=8.42/13.41=0.6279

④修正后的平均土地单价

项目	容积率	成交价格（元/m2）	个别因素修正	年期修正	容积率修正	修正后价格（元/m2）
案例1	11.44	240,229	1.01	0.9763	0.736	174,344
案例2	12.53	263,103	1.01	0.9763	0.672	174,341
案例3	13.41	250,838	0.99	0.9763	0.6279	152,231
本案	8.42		1	1	1	166,972

如上表所示，根据3个可比案例的修正后价格，按算术平均计算得出的平均土地单价为166,972元/m2

⑤土地使用权预估结果

根据上述平均土地单价（166,982元/m2），以及土地面积（8627.47 m2）计算可得该土地使用权的预估结果为6.06亿元。

⑥预估结果

于预估值基准日，拟置出资产采用资产基础法下的预估值约为4.12亿元。

3、采用收益法下预估情况

①基本公式介绍

根据本次选定的评估模型，得到计算公式如下：

股东全部权益价值 =权益自由现金流量+ 非经营性资产和溢余资产价值

①权益自由现金流量

权益自由现金流量是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式如下：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-追加营运资金+有息负债的净增加额

税后净利润=营业收入-营业税金及附加-营业成本-营业费用-管理费用-财务费用+投资收益-所得税

②预测期限及连续价值

预测期限取决于权益自由现金流量的持续年数。科学城唯一的经营业务是管理位于银泰中心的北京柏悦酒店，并获取酒店收益。该酒店于2008年建成，其占用的土地使用权终止年限为2046年1月18日，此次评估取预测期为自评估基准日至2046年1月18日。

③折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，权益自由现金流量用股权资本成本和债务成本的加权平均值来折现。

④溢余资产和非经营性资产

权益自由现金流量是营业活动产生的现金流量，不包含溢余资产和非经营性资产所产生的现金流量。评估股东全部权益价值时，还必须考虑溢余资产和非经营性资产的价值。

溢余资产是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。非经营性资产是与企业的生产经营活动无直接关系的资产。

②收益法下的主要项目、参数

①营业收入、营业成本

根据北京市场五星级酒店出租率统计，参考北京柏悦酒店的历史出租率和柏悦酒店的近年经营计划及经营能力，分别按客房收入、餐饮收入、商务收入等测算酒店的年收入；同时，分别按客房经营成本、餐饮经营成本、维修成本、商务成本、能源成本等对北京柏悦酒店的营业成本进行预测，如下（单位：万元）：

项目	2011年4-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2046年
营业收入	19,204.42	28,424.56	30,953.78	33,886.65	36,786.22	39,911.66	39,911.66
营业成本	12,381.48	17,798.42	19,155.70	20,318.84	21,656.86	23,098.98	23,098.98

②销售费用、管理费用、财务费用

北京柏悦酒店日常经营管理所发生的职工工资、工资附加费、培训费、办公费、交际应酬及促销费、广告费及期间营运费用等各项日常支出均在营业费用中进行预测；管理部门所发生的职工工资及福利费、差旅费、办公费、业务招待费、合作费用等各项费用均在管理费用中进行预测；预测期财务费用的预测根据预测期有息负债与平均贷款利率计算确定。

③主营业务税金及附加、所得税

营业税金及附加包括企业应缴纳的营业税、城建税和教育费附加。企业按照营业收入的5%缴纳营业税，并按照营业税的7%缴纳城建税，营业税的3%缴纳教育费附加，三项合计为营业收入的5.5%。此次评估按照营业收入的5.5%进行营业税金及附加的预测。

此次评估取未来所得税率为25%。

④折现率计算

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，权益自由现金流量用加权平均资本成本来折现，其公式为：

WACC=K×W2+ K d×W1×（1-T）

本次银泰酒店公司预估时所采用的折现率经计算后确定为10.57%。

⑥预估结果

于预估值基准日，拟置出资产采用收益法下的预估值约为1.56亿元。

4、拟置出资产预估值的确定

本次对拟置出资产的预估采用了资产基础法和收益法两种评估方法。由于银泰酒店公司的收益主要来源于经营北京柏悦酒店，而酒店资产具有规模大、收益率低的特点，造成企业的收益水平不能反映资产的实际价值。因此最终采用资产基础法下的净资产预估值4.12亿元。

以上披露的预估数据与最终经具备相应资质的评估机构出具的评估结果可能存在一定的差异，提醒投资者注意，本次拟置出资产经审计的财务数据，经核准或备案的资产评估结果将在重组报告书中披露。

第七章 上市公司发行股份购买资产情况

一、发行方式

本次交易采取非公开发行方式，在中国证监会核准后6个月内向特定对象发行股票。

二、发行股票的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

三、发行价格

按照《上市公司重大资产重组管理办法》第四十二条规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次非公开发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，确定为7.97元/股。最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。定价基准日至本次发行期间，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，本次发行价格亦将作相应调整。

其中，定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量。

四、发行数量

本次交易中，按照《框架协议》中的约定，本次拟非公开发行股份数量不超过3,800万股。最终发行数量将根据交易标的经具备相应资质的评估机构评估结果确定，以中国证监会核准的发行数量为准。如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

五、发行对象

本次发行对象为：新腾投资和利方新盛。

六、认购方式

新腾投资、利方新盛以其分别持有的富安矿业股权认购股份。

七、发行股份的限售期

根据新腾投资、利方新盛出具的承诺函，新腾投资和利方新盛承诺取得本次以资产认购的股份后，自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行，但发生本预案“第四章 本次交易的具体方案”中“五、盈利预测补偿”和“六、违约赔偿”所约定的情形除外。

八、上市地点

本次非公开发行的股份在深圳证券交易所上市。

九、本次发行前公司滚存未分配利润的处置方案

本次发行完成后，上市公司于本次发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

十、本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起12个月内有效。

第八章 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易对上市公司主营业务的影响

本次重大资产重组前，公司的主营业务为制造销售普通水泥和餐饮住宿服务，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，截至本预案签署之日，广汉星荣正在办理工商注销手续。

本次重大资产重组中，公司将银泰酒店公司100%股权置出，同时购入富安矿业100%股权，因此本次交易完成后，公司主营业务将发生重大变化，主营业务将变更为铅锌矿、萤石矿开采、加工和销售。

二、本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前公司总股本为622,925,697股。根据《框架协议》以及基于交易标的资产的预估值等计算，科学城将向新腾投资和利方新盛发行不超过3800万股公司股票作为对价。假定本次交易新增3,800万股股票，本次交易前后，持有公司5%以上股份的主要股东持股情况变化如下表所示：

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	23,654.73	37.97%	23,654.73	35.79%
新腾投资及利方新盛	-	-	3,800,000	5.75%

本次发行后，中国银泰持有公司股票数23,654.73万股，持股比例由37.97%下降至35.79%，仍为公司控股股东；新腾投资和利方新盛将合计持有公司股票不超过3800万股，持股比例不超过5.75%。

三、本次交易对上市公司盈利能力的影响

（一）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。

（二）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。

四、本次交易对同业竞争和关联交易的影响

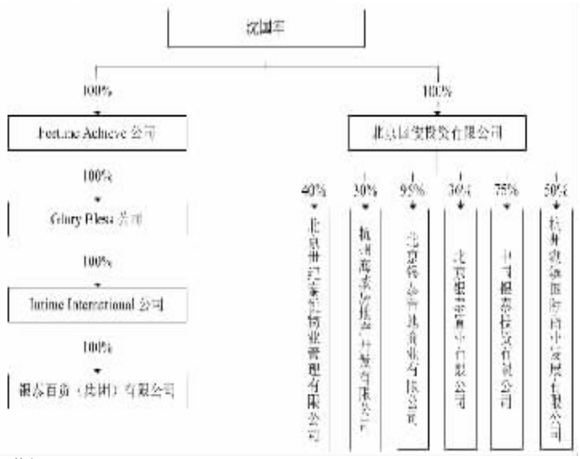
（一）本次交易对同业竞争的影响

1、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铅锌矿、萤石矿开采、加工和销售。除科学城外，中国银泰不持有其他从事铅锌矿、萤石矿开采、加工和销售业务的资产，未来上市公司与控股股东之间不存在同业竞争。

2、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预案第二章交易方之“二、（二）6、控股、参股子公司情况”。

②中国银泰基本情况请参见本预案第一章之“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富安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。

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，不存在与富安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。

（二）本次交易对关联交易的影响

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。

本次交易各方均承诺，在本次交易完成后，交易各方按照相关要求履行法定义务，避免同业竞争、规范关联交易、保证科学城在资产、业务、财务、人员等方面保持独立性。

第九章 本次交易风险提示

截至本预案签署之日，投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本预案的其他内容和与本预案同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、交易进程不确定风险

本次重大资产重组预案已经本公司第四届董事会第十八会议审议通过，在本次重大资产重组标的资产的审计、评估及盈利预测审核工作完成后，本公司将再次召开董事会审议与本次重大资产重组相关的其他未决事项，并发出召开临时股东大会的通知。

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告〔2008〕14号），若本公司在第四届董事会第十八次会议决议公告日后6个月内未能发出召开临时股东大会通知，本预案中确定的发行股票价格的定价基准日将失效，若继续推进本次重大资产重组事项，本公司将重新召开董事会，并以新的董事会决议公告日作为重新计算发行股票价格的定价基准日。股票发行价格是影响本次重大资产重组方案的关键