新智科技股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司报告书摘要

独立财务顾问:光大证券股份有限公司

公司声明

1、本公司及本公司董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整,对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

2、本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

3、本次交易完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次交易引致的投资风险,由投资者自行负责。

4、本报告书是本公司董事会对本次交易的说明,任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件,以做出通慎的投资决策。本公司将根据本次交易的进展情况,及时披露相关信息提请股东及其他投资者注意。

6、中国证监会、其他政府机关对本次交易所作的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

7、投资者如有任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

8、本报告书摘自《新智科技股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司报告书》全文,投资者欲了解详细内容,请阅读本公司于同日在上海证券交易所网站公告的报告书全文。

重要提示

1、本公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司收购管理办法》等有关规定编制《新智科技股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司报告书摘要》,供投资者参考。

2、2007年11月6日,本公司与上海南江(集团)有限公司(以下简称"南江集团")签署了《资产转让协议书》,本公司拟向南江集团转让全部资产及负债(含或有负债)。依据上海上会资产评估有限公司出具的(沪上会整资评报(2007)第255号)《资产评估报告书》,截至2007年9月30日,本公司净资产的评估值为108,941,227.53元,在上述评估值的基础上,本次转让的资产和负债的价格确定为111,000万元。本次资产出售已获得2007年11月23日召开的本公司2007年度第一次临时股东大会审议通过,须经中国证监会核准后方可实施。2008年3月26日,本公司重大资产重组方案获得中国证监会证监许可[2008]421号文核准。

3、2007年11月6日,本公司与上海华丽家族(集团)有限公司(以下简称"华丽家族")签署了《吸收合并协议书》,本公司拟在向南江集团转让全部资产及负债(含或有负债)的同时,以向华丽家族现有股东增发新股的方式吸收合并华丽家族。本公司新增股份的价格依据截至2007年7月27日前20个交易日股票交易均价确定为8.59元/股;依据上海上会资产评估有限公司出具的(沪上会整资评报(2007)第254号)《企业价值评估报告书》,截至2007年9月30日,华丽家族净资产的评估值为3,464,799,476.76元,华丽家族的全部股东权益经协商确定为346,477.65万元,本公司将向华丽家族全体股东定向发行40,335万股股份,从而实现本公司对华丽家族的吸收合并。本次以新增股份吸收合并华丽家族事宜已获得2007年11月23日召开的本公司2007年度第一次临时股东大会审议通过,须经中国证监会核准后方可实施。2008年3月26日,本公司重大资产重组方案获得中国证监会证监许可[2008]421号文核准。

4、本次以新增股份吸收合并华丽家族完成后,华丽家族现有法人主体资格将被注销,本公司将承继及承接华丽家族的所有职工、资产、负债、权利、义务及业务,本公司将承继及承接华丽家族的所有职工、资产、负债、权利、义务及业务。本次吸收合并的基准日为2007年9月30日,根据立信事务所出具的《审计报告》(信会师报字(2007)第23688号),华丽家族近三年及最近一期简要财务报表如下:

1、华丽家族近三年及最近一期的财务状况

(1)简要合并资产负债表

单位:元

项 目	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产:				
货币资金	62,115,823189	44,401,076.06	119,124,650.41	257,907,849.18
应收账款	144,727,061.42	70,107,200.85	74,007,413.39	105,425.10
预付款项	1,765,024.71	133,246,065.18	469,909,430.73	751,918,416.18
其他应收款	117,891,493.36	833,301,541.61	169,782,497.12	213,662,439.95
存货	2,438,315,999.43	860,631,056.36	1,277,768,366.64	497,119,765.35
流动资产合计	2,764,815,402.80	1,941,686,940.06	2,200,582,958.29	2,720,713,885.76
非流动资产:				
长期股权投资	23,722,413.74	29,747,413.74	6,025,000.00	-
投资性房地产				
固定资产	10,690,412.08	30,538,943.03	33,840,298.38	63,114,036.18
长期待摊费用	-	121,331.47	283,106.47	464,367.79
递延所得税资产	3,953,186.19	4,072,581.15	1,534,271.81	2,427,629.98
非流动资产合计	38,366,012.01	64,480,269.39	41,682,676.66	66,006,033.95
资产合计	2,803,181,414.81	2,006,167,209.44	2,242,265,634.96	2,786,719,919.71

负债和所有者权益(或股东权益)	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债:				
短期借款				
应付账款	105,607,482.08	31,283,830.66	215,533,902.34	14,609,308.96
预收款项	208,353,287.00	373,634,022.01	442,518,844.12	1,626,130,681.23
应付职工薪酬	2,090,568.70	1,887,231.02	1,674,118.39	680,722.19
应交税费	96,662,088.24	33,196,416.05	2,080,906.15	-84,425,444.04
其他应付款	1,551,603,502.66	960,111,187.78	779,123,256.97	571,737,146.14
流动负债合计	1,964,316,926.68	1,400,112,687.52	1,440,911,026.97	2,128,702,414.45
非流动负债:				
长期借款	-	-	330,000,000.00	393,000,000.00
长期应付款	113,162,677.84	-	-	-
非流动负债合计	113,162,677.84	-	330,000,000.00	393,000,000.00
负债合计	2,077,479,603.52	1,400,112,687.52	1,770,911,026.97	2,521,702,414.45
所有者权益(或股东权益):				
实收资本	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
资本公积	39,268,054.37	42,684.23	42,684.23	39,384.50
减:库存股				
盈余公积	74,407,296.58	74,407,296.58	53,735,678.18	23,681,657.45
未分配利润	350,348,688.92	227,007,301.46	118,006,863.02	-31,077,588.92
归属于母公司所有者权益合计	714,024,029.87	561,457,272.27	421,784,017.44	242,643,452.03
少数股东权益	11,677,781.42	44,597,249.65	49,570,590.54	22,374,053.23
所有者权益(或股东权益)合计	725,701,811.29	606,054,521.92	471,354,607.98	265,017,505.26
负债和所有者权益(或股东权益)合计	2,803,181,414.81	2,006,167,209.44	2,242,265,634.96	2,786,719,919.71

(2)简要合并利润表

单位:元

项 目	2007年1-9月	2006年度	2005年度	2004年度
一、营业收入	468,850,086.71	488,261,280.28	1,766,330,170.75	21,072,663.61
减:营业成本	224,525,892.31	266,015,437.76	1,285,442,335.82	16,026,912.61
营业税金及附加	50,524,103.36	48,853,175.16	146,666,663.75	993,190.35
销售费用	9,145,123.20	11,563,209.26	76,781,699.64	666,512.51
管理费用	9,416,092.89	8,034,566.85	7,779,818.15	4,558,743.45
财务费用	4,387,718.20	4,230,573.46	4,314,401.22	-58,033.57
资产减值损失	-8,529,907.72	7,685,962.04	-1,888,871.55	5,581,076.55
二、营业利润	174,539,787.79	178,059,923.53	242,040,370.29	-6,695,738.24
加:营业外收入	20,772,571.97	21,021,663.61	33,569,031.06	782,018.30
减:营业外支出	3,620,231.10	2,097,366.26	610,107.97	1,102,633.15
三、利润总额	191,692,128.66	196,989,381.88	274,989,293.38	-7,016,353.09
减:所得税费用	65,637,200.30	50,080,707.83	80,776,526.11	3,139,035.56
四、净利润	126,054,928.36	146,908,674.06	194,212,767.27	-10,155,388.65
归属于母公司所有的净利润	113,341,387.46	139,673,254.83	178,137,265.68	-7,992,494.92
少数股东损益	12,713,540.90	7,235,419.23	15,075,501.58	-2,162,893.73

(3)简要合并现金流量表

单位:元

项 目	2007年1-9月	2006年度	2005年度	2004年度
一、经营活动产生的现金流量:				
经营活动现金流入小计	766,184,844.41	774,986,515.80	889,491,681.62	1,613,280,027.54
经营活动现金流出小计	764,855,150.22	972,209,324.52	967,025,263.08	1,401,698,549.54
经营活动产生的现金净流量净额	1,329,694.19	202,777,391.28	-77,533,581.46	211,391,477.70
二、投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	300,342,037.08	24,690,036.33	21,573,371.71	668,000.00
投资活动现金流出小计	34,854,591.83	292,660,430.69	189,518,159.19	84,896,791.20
投资活动产生的现金流量净额	265,487,445.25	-267,965,394.36	-167,944,787.48	-84,238,791.20
三、筹资活动产生的现金流量:				
筹资活动现金流入小计		239,585,948.07	350,972,069.13	53,740,434.26
筹资活动现金流出小计	249,102,391.66	249,121,519.35	244,276,898.96	57,358,239.19
筹资活动产生的现金流量净额	-249,102,391.66	-9,535,571.28	106,696,170.17	-3,617,804.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	17,714,747.84	-74,723,574.36	-138,783,198.77	123,534,881.51
加:期初现金及现金等价物余额	44,401,076.06	119,124,650.41	257,907,849.18	134,372,967.67
六、期末现金及现金等价物余额	62,115,823.89	44,401,076.06	119,124,650.41	257,907,849.18

2、华丽家族的财务状况

根据上海上会出具的沪上会整资评报(2007)第254号《企业价值评估报告书》,上海上会主要采用重置成本加和法对华丽家族截至2007年9月30日的持续经营价值进行了评估。截至评估基准日2007年9月30日,华丽家族净资产账面值599,602,161.86元,调整后账面值599,602,161.86元,评估值3,464,799,476.76元,评估增值2,865,197,314.90元,评估增值率为477.85%。本次评估增值主要系华丽家族的各项目评估价值(如:存货)较其账面价值的大幅增长造成的长期股权投资评估增值。截止2007年9月30日,华丽家族长期股权投资的账面净值为80,599.59万元,评估值为367,138.19万元,评估增值率为355.51%。

资产评估结果汇总表

单位:万元

	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	128,891.61	128,891.61	128,372.16	-519.45	-0.40
长期股权投资	80,599.59	80,599.59	367,138.19	286,538.60	355.51
固定资产	889.34	889.34	1,498.48	609.14	68.49
其中:设 备	889.34	889.34	1,498.48	609.14	68.49
递延税款资产	108.55	108.55	0.00	-108.55	-100.00
资产总计	210,489.09	210,489.09	497,008.83	286,519.74	136.12
流动负债	150,528.89	150,528.89	150,528.89	0	0.00%
负债总计	150,528.89	150,528.89	150,528.89	0	0.00%
净 资 产	59,960.22	59,960.22	346,479.95	286,519.73	477.85

3、华丽家族的盈利预测情况

华丽家族以业经审计的2006年度和2007年1-9次际经营成果为基础,依据公司2006年度业经审计的经营成果,并结合公司2007年度、2008年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料,在特定假设基础上编制了公司2007年度、2008年度的盈利预测,预测2007年全年度华丽家族归属于母公司所有者的净利润为10,205.78万元,2007年1-9月华丽家族经审计已实现归属于母公司所有者的净利润为11,334.14万元,2007年10-12月、2008年华丽家族预测归属于母公司所有者的净利润分别为-1,128.37万元、10,091.50万元。

立信事务所根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》,对华丽家族编制的2007年度、2008年度盈利预测进行了审核并出具了《信会师报字(2007)第23766号》《盈利预测审核报告》,认为公司盈利预测的编制基础及基本假设已在盈利预测报告中披露,没有任何事项认为编制基础及基本假设没有为盈利预测提供合理基础;盈利预测是在编制基础及基本假设的基础上恰当编制的,并按照编制基础及基本假设进行了列报。

合并盈利预测

编制单位:上海华丽家族(集团)有限公司 单位:万元

项 目	2006年度	2007年1-9月	2007年10-12月	2007年度	2008年度
	已审定报数	已审定报数	预测数	预测数	预测数
一、营业总收入	48,826.13	46,885.01	2.00	46,887.01	51,706.11
其中:主营业务收入	41,877.13	46,652.41	-	46,652.41	51,496.83
其他业务收入	6,949.00	232.6	2.00	234.6	208.28
减:营业总成本	34,637.30	28,947.00	1,113.83	30,060.84	38,526.22
营业利润	17,805.96	17,453.96	-1,304.66	16,149.32	13,178.88
加:营业外收入	2,102.68	2,077.26	-	2,077.26	911.14
减:营业外支出	200.74	362.02	-	362.02	38.00
二、利润总额	19,698.94	19,169.21	-1,304.66	17,864.56	14,052.03
减:所得税费用	5,008.07	6,563.72	-89.96	6,463.77	4,341.10
三、净利润	14,690.87	12,605.49	-1,204.71	11,400.78	9,710.93
归属于母公司所有者的净利润	13,967.33	11,334.14	-1,128.37	10,205.78	10,091.50
少数股东损益	723.54	1,271.35	-76.34	1,195.01	-380.57

五、《资产转让协议书》和《吸收合并协议书》的主要内容

(一)《资产转让协议书》的主要内容

1、转让资产

(1)以2007年9月30日为转让基准日,新智科技按照《资产转让协议书》所述条款和条件向南江集团转让其全部资产及负债(含或有负债)。转让资产截止转让基准日的状况,参见深圳大华天诚会计师事务所(深华(2007)股审字043号)《审计报告》和上海上会资产评估有限公司(沪上会整资评报(2007)第255号)《资产评估报告书》。新智科技和南江集团双方同意,转让资产最终以交割时的实际状况为准。

(2)新智科技与转让资产相关的一切业务随转让资产一并转移至南江集团,由南江集团经营,与该转移业务相关的风险和负债亦由南江集团承担。

(3)在资产交割时,南江集团有权指定第三方来接收新智科技的全部净资产和业务,但这并不影响南江集团对受让债务的承担。

2、转让价格及定价依据

转让资产的价格参照新智科技截止转让基准日经评估确认的净资产值最终确定为11,000万元。

3、转让价款的支付

南江集团应于本协议生效后10个工作日内向新智科技付清全部转让价款。

4、转让资产的移交

(1)新智科技和南江集团双方同意,①双方应在本协议生效后60日内完成交割前审计以及转让资产的移交手续。经双方签署转让资产的概括性交接确认书,视为新智科技履行了转让资产的移交义务。②自资产交割日起,无论转让资产的移交、权属变更登记或备案手续是否完成或债务的转移是否取得债权人的同意,除本协议另有约定外,于转让资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义务、责任、债务均由南江集团享有及承担。③在南江集团成员指定的资产接收方办理转让资产的交接、权属变更登记或备案手续时,新智科技应尽最大努力给予必要和可能的协助,直至该等手续办理完毕。但办理该等手续所需的一切税费、成本、开支及费用均由南江集团承担;相关风险及责任亦由南江集团承担。④在资产交割日,南江集团同意将新智科技原下属子公司江苏宏智南邮信息技术有限公司、南京宏智纳川计算机有限公司、湖北宏智科技有限公司、湖北宏智科技发展有限公司对新智科技截至2007年9月30日共计人民币562.24万元的关联方占款支付给新智科技。

(2)新智科技在存续公司应协助南江集团或其指定的资产接收方办理以下手续:转让资产中房屋所有权、土地使用权的过户登记手续;转让资产中所有注册商标权、著作权及商标申请权等知识产权的变更登记手续;转让资产中对外投资权益的转让、过户手续;与转让资产有关的、尚在履行之中的合同、协议或其他法律文件的新智科技主体变更手续;与转让资产有关的银行债务或其他债权、债务的转移手续;其他转让资产的转移、过户手续。

5、业务移交

(1)自本协议生效日起,新智科技或存续公司应当将其经营的一切业务以及与业务相关的文件资料移交给南江集团或其指定的资产接收方。

(2)上述业务在移交给南江集团或其指定的资产接收方前及移交过程中,新智科技或存续公司依法尽到善良管理人之义务。

(3)与上述业务相关的许可的变更、备案或重新申请手续,南江集团或其指定的资产接收方负责办理。若按法律规定须由原被许可人签署或提供相关文件的,新智科技或存续公司应给予必要和可能的协助。

6、人员接收及安置

(1)在本协议自生效后,新智科技所有在册职工由南江集团根据"入随资产走"的原则负责安置,所有职工在与新智科技解除劳动合同关系的同时,与南江集团成立劳动关系,并按照现行的劳动法律法规签订新的劳动合同。

(2)因人员接收及安置事项发生的有关费用、支付义务、争议及纠纷,均由南江集团或其指定的资产接收方负责处理及承担,新智科技或存续公司应尽最大努力给予协助。

7、诉讼事项及或有责任

(1)若发生与转让资产、转移业务及人员相关的任何诉讼事项,新智科技或存续公司应及时尽最大努力提供协助,以使南江集团能成为该等诉讼事项的合法当事人并行使相关权利及履行相关义务或承担相关责任。为免疑义,双方确认与该等诉讼事项相关的所有责任、风险及债务、开支及费用均由南江集团承担。

若依照法律规定必须由新智科技或存续公司作为前段所述诉讼事项的当事人,新智科技或存续公司应在合理时间内及时通知南江集团,委托南江集团指派的人员或律师参加诉讼;如新智科技或存续公司因该等诉讼事项承担了任何责任或遭受了任何损失,南江集团应在接到新智科技或存续公司书面通知之日起十日内向新智科技或存续公司作出全额补偿。

(2)若新智科技或存续公司发生或遭受与转让资产、转移业务及人员相关的任何或有债务及其他债务、义务或损失(包括但不限于:就转让资产中的对外投资,因新智科技未依法履行出资义务所应承担的相关法律责任,及转让资产中的新智科技所投资企业未依法办理清算、注销手续,新智科技作为投资单位或股东所应承担的清算责任和债务责任;新智科技应相关环保、税务、产品质量、安全生产、人身侵害、知识产权、劳动及社会保障等法律规定而承担的任何支付、赔偿、赔偿或补偿责任),均由南江集团负责处理及承担。

若依照法律规定必须由新智科技或存续公司作为前段所述事项或责任的当事人,新智科技或存续公司应在合理时间内及时通知南江集团,委托南江集团指派的人员或律师参加处理;如新智科技或存续公司因该等事项承担了任何责任或遭受了任何损失,南江集团应在接到新智科技或存续公司书面通知之日起十日内向新智科技或存续公司作出全额补偿。

8、过渡期间的损益安排

转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由南江集团承担或享有。

9、声明和保证

(1)南江集团向新智科技声明、保证及承诺如下:

其为依法设立并合法存续的独立法人,能以自己的名义起诉、应诉并独立承担民事责任;

其签署、交付和履行本协议在任何方面均不会违反在本协议签署之时任何法律、法规或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其章程,不会违反其为缔约一方或对其任何资产有约束力的任何合约,其它承诺或文件;

其已获得签署本协议所需的一切批准、许可和授权,有权签署本协议,其并将依法办理及协助新智科技获得本协议生效所需的一切批准和同意文件;

其将严格履行其本协议项下的所有义务和责任;

对新智科技未能取得债权人同意而转让给南江集团的债务,如债权人要求新智科技承担清偿义务,南江集团将负责代为清偿义务后,视为其履行受让债务的行为,南江集团不因此向新智科技主张任何清偿权利。

(2)新智科技与南江集团声明、保证与承诺如下:

其为依法设立并合法存续的独立法人,能以自己的名义起诉、应诉并独立承担民事责任;

其已获得签署本协议所需的一切批准、许可和授权,有权签署本协议,其并将依法办理及协助南江集团获得本协议生效所需的一切批准和同意文件;

其签署、交付和履行本协议在任何方面均不会违反在本协议签署之时任何法律或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其章程;不会违反为缔约一方或对其任何资产有约束力的任何合约,其它承诺或文件;

新智科技应尽可能取得其债务的债权人同意其向南江集团转让债务;

其将严格履行其在本协议项下的所有义务和责任。

10、税收和费用

(1)双方就磋商、签署或完成本协议和本协议所预期或相关的一切事宜所产生或有关的顾问费用及其它费用(不包括税费)支出均由南江集团承担。

(2)新智科技因本协议项下的资产转让交易、交易增值及履行本协议(包括办理转让资产的交接、过户、权属变更登记或备案手续)而额纳的一切税费,均由南江集团或其指定的第三方承担,新智科技先行代为支付的,由南江集团在新智科技告知代为支付事实后三日内向新智科技进行全额补偿。

11、本协议的生效与终止

本协议书自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立,在下述先决条件全部满足之日,本协议正式生效:

(1)本协议已经按照公司法及其它相关法律、双方公司章程及议事规则之规定经各自股东大会或有权决策机构审议通过;

(2)与本次重大重组相关的议案均已获得新智科技股东大会审议通过;

(3)新智科技本次股权分置改革方案经A股市场相关股东会议审议通过;

(4)《吸收合并协议书》已经按照公司法及有关法律签署,且已按双方公司章程及议事规则之规定经协议方的股东大会或有权决策机构审议通过;

(5)新智科技的重大重组方案获得中国证监会核准;

(6)南江集团及其一致行动人的《收购报告书》经中国证监会审核备案,其触发的要约收购义务经申请获得中国证监会的豁免批复。

本协议约定的任何一项先决条件未能得到满足,本协议自始无效,双方恢复原状,双方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用,且双方互不承担责任。

(二)《吸收合并协议书》的主要内容

1、吸收合并方式

(1)新智科技按照本协议的约定以向华丽家族现有股东增发新股的方式吸收合并华丽家族,合并完成后,华丽家族的股东成为合并后存续公司的股东;华丽家族则不经过清算程序办理注销手续。

(2)吸收合并完成后,存续公司将承继及承接华丽家族的所有职工、资产、负债、权利、义务、业务。

(3)吸收合并完成后,存续公司的名称依法变更为:华丽家族股份有限公司,经营范围依法变更为:房地产开发经营,房屋土地建设和房屋(附属内部装修设施)出售,租赁,物业管理,房屋设备,园林绿化,实业投资,投资管理(上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营)。

2、支付对价股份的确定

(1)新智科技新增股份的价格以截至2007年7月27日停牌前20个交易日股票交易均价为基准确定为8.59元/股;华丽家族的全部股东权益依据上海上会资产评估有限公司(沪上会整资评报(2007)第254号)《企业价值评估报告书》,经充分协商确定为346,477.65万元。由此,确定新智科技向华丽家族全体股东支付40,335万股股份作为合并对价(即新智科技向华丽家族全体股东定向增发40,335股股份),该部分股份由华丽家族的全体股东按照其在华丽家族的出资比例分享。

(下接D165版)

释 义

在本报告书中,除非文义载明,以下简称具有如下含义:

本公司、新智科技、上市公司、合并方	指	新智科技股份有限公司
南江集团	指	上海南江(集团)有限公司
华丽家族、被合并方	指	上海华丽家族(集团)有限公司
存续公司	指	新智科技于合并登记日及其后的存续实体公司
华丽家族五位股东、华丽家族全体股东	指	包括南江集团、曾志锋、狄日中、金鑫、陈志坚在内的华丽家族五位股东
一致行动人	指	与南江集团构成一致行动关系的曾志锋、狄日中、金鑫、陈志坚
本报告书、报告书	指	《新智科技股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司报告书摘要》
资产出售、重大资产出售	指	本公司以截止2007年9月30日的全部资产和负债(含或有负债)作价11,000万元整体转让给南江集团之行为
出售资产、拟出售资产	指	指本公司所拥有的截止2007年9月30日的全部资产和负债(含或有负债)
吸收合并、以新增股份吸收合并	指	本公司以新增股份吸收合并华丽家族之行为。本公司新增股份的价格依据截至2007年7月27日前20个交易日股票交易均价确定为8.59元/股;依据上海上会资产评估有限公司出具的(沪上会整资评报(2007)第254号)《企业价值评估报告书》,华丽家族的全部股东权益经协商确定为346,477.65万元,本公司将向华丽家族全体股东定向发行40,335万股股份,从而实现本公司对华丽家族的吸收合并。本次以新增股份吸收合并华丽家族事宜已获得2007年11月23日召开的本公司2007年度第一次临时股东大会审议通过,须经中国证监会核准后方可实施。2008年3月26日,本公司重大资产重组方案获得中国证监会证监许可[2008]421号文核准。
吸收合并资产、吸收收合并资产	指	指华丽家族所拥有的截止2007年9月30日的全部资产和负债
本次交易、本次重大资产重组	指	新智科技重大资产出售并以新增股份吸收合并华丽家族之行为
前20个交易日股票交易均价	指	前20个交易日股票交易总额/前20个交易日股票交易总量
《资产转让协议书》	指	新智科技和南江集团签署的《新智科技股份有限公司与上海南江(集团)有限公司关于新智科技股份有限公司资产转让协议书》
《吸收合并协议书》	指	新智科技和华丽家族签署的《新智科技股份有限公司与上海华丽家族(集团)有限公司吸收合并协议书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
105号文	指	中国证监会2001年颁发的《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《新智科技股份有限公司公司章程》
光大证券股份有限公司	指	光大证券股份有限公司
法律顾问、国浩律师	指	国浩律师集团(上海)事务所
合并方会计师、深圳大华	指	深圳大华天诚会计师事务所
被合并方会计师、立信事务所	指	立信会计师事务所有限公司
评估师、上海上会	指	上海上会资产评估有限公司
报告基准日、合并基准日、审计基准日、评估基准日	指	2007年9月30日
合并登记日	指	华丽家族与新智科技完成资产交接并完成在工商行政管理局/部门的合并变更登记之日
元	指	人民币元

第一节 绪 言

2007年11月6日,本公司召开了第二届董事会第五十次会议,逐项审议通过了关于本公司重大资产出租的系列议案。同日,本公司与南江集团签署了《资产转让协议书》,与华丽家族签署了《吸收合并协议书》。2007年11月23日,本次重大资产重组的相关议案获得本公司2007年度第一次临时股东大会审议通过。2008年3月26日,本公司重大资产重组方案获得中国证监会证监许可[2008]421号文核准。

一、重大资产出售

根据本公司与南江集团签署的《资产转让协议书》,本公司拟将截止2007年9月30日合法拥有的全部资产和负债(含或有负债)整体转让给南江集团。根据深圳大华出具的《审计报告》(深华(2007)股审字043号)和上海上会出具的《资产评估报告书》(沪上会整资评报字(2007)第255号),截止审计评估基准日2007年9月30日,本公司经审计的合并报表账面净资产值为103,071,403.94元,母公司账面净资产值为103,071,403.94元,母公司账面净资产评估值为108,841,227.53元。在上述评估值的基础上,本次转让的资产和负债的价格确定为111,000万元。

根据《资产转让协议书》的约定,资产交割日,南江集团有权指定第三方来接收本公司的资产和业务,但这并不影响南江集团对受让债务的承担。本公司所有在册职工由南江集团根据"入随资产走"的原则负责安置,所有职工在与本公司解除劳动合同关系的同时,与南江集团成立劳动关系,并按照现行的劳动法律法规签订新的劳动合同。转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由南江集团承担或享有。

二、以新增股份吸收合并华丽家族

根据本公司与华丽家族签署的《吸收合并协议书》,本公司拟在向南江集团转让全部资产及负债(含或有负债)的同时,以向华丽家族现有全体股东增发新股的方式吸收合并华丽家族。本次以新增股份吸收合并的基准日为2007年9月30日,本公司新增股份的价格依据截至2007年7月27日前20个交易日股票交易均价确定为8.59元/股;依据上海上会出具的(沪上会整资评报(2007)第254号)《企业价值评估报告书》,截至2007年9月30日,华丽家族净资产的评估值为3,464,799,476.76元,华丽家族的全部股东权益经协商确定为346,477.65万元,换算成本公司需向华丽家族全体股东定向增发的股份为40,335万股,该部分股份由华丽家族的全体股东按照其在华丽家族的出资比例分享。

华丽家族自合并基准日起至合并登记日期间发生的全部损益由本公司承担或享有。本次合并完成后,本公司将承继及承接华丽家族的所有职工、资产、负债、权利、义务及业务,本公司将申请变更名称为"华丽家族股份有限公司"(暂定名,最终以工商行政管理部门核准的名称为准)。

5、本公司本次拟转让资产目转让基准日(2007年9月30日)至资产交割日期间发生的全部损益均由南江集团承担或享有。华丽家族自合并基准日(2007年9月30日)至合并登记日期间发生的全部损益均由本公司承担或享有。

6、南江集团拟受让本公司全部资产及负债事宜已获得南江集团董事会和股东会审议通过。

7、本公司拟以新增股份吸收合并华丽家族事宜已获得南江集团和华丽家族董事会、股东会审议通过。

8、为保护上市公司及全体股东利益,华丽家族控股股东南江集团对本公司吸收合并华丽家族后2008年、2009年和2010年的经营业绩作出如下承诺:(1)如果本次吸收合并能够在2008年1月1日前实施完毕,通过本次吸收合并进入新智科技的华丽家族资产,2008年度实现的归属于母公司所有者的净利润不低于经审核的华丽家族盈利预测报告数10,091.50万元;(2)如果本次吸收合并能够在2009年1月1日前实施完毕,通过本次吸收合并进入新智科技的华丽家族资产,2009年度和2010年度实现的归属于母公司所有者的净利润合计不低于6亿元。若实际实现的利润数低于上述承诺的利润数,南江集团将以现金方式向上市公司补足该期间实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。

特别风险提示

本公司提请投资者关注在此披露的特别风险,并仔细阅读本报告书中"风险因素与对策分析"、"同业竞争与关联交易"、"财务会计信息"等有关章节的内容。

1、本公司本次重大资产重组与股权分置改革相结合,互为条件,同步实施。本次重大资产重组的任一项内容未获得完全的批准或核准,或者本公司的股权分置改革方案未获得A股市场相关股东会议相准,则本次重大资产重组和股权分置改革均将自动终止实施。2008年2月25日,本公司股权分置改革方案获得2008年第一次临时股东大会相关股东会议相准。2008年3月26日,本公司重大资产重组方案获得中国证监会证监许可[2008]421号文核准。

4、房地产行业风险。本次交易完成后,本公司所从事的房地产行业政策依赖性强、受国民经济发展周期和项目开发周期影响较大。随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧,以及国家对房地产业的管理和宏观调控力度加大,房地产行业面临结构调整和较大的不确定性。因此,本公司面临一定的房地产行业风险。

5、要约收购义务豁免的风险。本次交易完成后,南江集团及其一致行动人持有本公司的股份比例将超过30%,触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》等有关规定,本次交易尚须中国证监会豁免南江集团及其一致行动人的要约收购义务后方可实施。2008年3月26日,中国证监会以证监许可[2008]422号文豁免南江集团及其一致行动人的要约收购义务。

6、大股东控制风险。本次交易完成后,南江集团将成为本公司的控股股东。本次交易完成后,南江集团如利用其控股地位,对本公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉,则可能影响本公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

7、盈利预测的风险。本公司对本次重大资产重组后2008年的盈利情况进行了模拟合并盈利预测;立信会计师事务所有限公司对上述盈利预测进行了审核并出具了审核报告。但由于房地产行业存在一定的不确定性因素,而且报告期内还可能出现会对公司的盈利状况造成影响的其他因素,因此,尽管上述盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则,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。此外,资产交割日的变化也会导致交际盈利情况与盈利预测结果存在差异的情况。

8、商誉减值的风险。本公司在编制基于本次交易完全实施的模拟备考财务报表中,借鉴国际财务报告准则关于反向收购会计处理之规范指南,采用的会计处理方法为反向收购法。根据经立信会计师事务所有限公司审计的本次交易的模拟备考财务报告,假设本次交易已于2003年12月31日实施完毕,本公司2007年9月30日模拟备考资产负债表中商誉科目余额为16,612万元。因此,本次交易完成后,如果未来公司的经营状况出现恶化,将有可能导致出现较大金额的商誉减值,从而对当期损益造成不利影响。

释 义

在本报告书中,除非文义载明,以下简称具有如下含义:

本公司、新智科技、上市公司、合并方	指	新智科技股份有限公司
南江集团	指	上海南江(集团)有限公司
华丽家族、被合并方	指	上海华丽家族(集团)有限公司
存续公司	指	新智科技于合并登记日及其后的存续实体公司
华丽家族五位股东、华丽家族全体股东	指	包括南江集团、曾志锋、狄日中、金鑫、陈志坚在内的华丽家