(上接B9版)

2007固255036R-2)、为上述《人民币资金借款合同》(借2007固255036R)提供无条件的、不可撤销的连带保证责任担保。

2008年2月25日，深圳市龙岗区高思特有限公司（甲方：成城达）与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署《抵押合同》(低2007固255036R)、为上述《人民币资金借款合同》(借2007固255036R)提供担保。

4、最近三年主营业务发展情况

成城达主要从事于深圳龙岗高思特工业区内的工业厂房建设及租赁，主要客户包括深圳华亚数控机床有限公司、深圳福力特滤波器件有限公司、深圳双士达实业有限公司、深圳市建东环保科技有限公司等18家相对稳定客户，其生产的产品主要有：五金制品、塑胶玩具、丝绸服装、旅游用品、电子器材、高级灯饰、高档家私等。

成城达自营业以来，不断完善配套设施，加强内部管理，提升服务水准，为投资者营造了一个“安全、方便、舒心”的生产、生活环境。

5、财务状况

根据中磊会计师事务所审计并出具中磊专审字（2009）第0041号审计报告，成城达最近二年的主要财务数据如下：

单位：元

项 目	2008.12.31	2007.12.31
流动资产合计	170,335,131.57	146,148,085.72
非流动资产合计	305,709,681.98	312,558,954.75
其中：投资性房地产	231,348,102.37	238,736,333.88
无形资产	66,443,189.60	67,881,186.44
资产总计	476,044,813.55	458,707,040.47
流动负债合计	11,097,718.53	227,454,510.53
非流动负债合计	98,800,000.00	100,000,000.00
负债合计	109,897,718.53	327,454,510.53
所有者权益合计	366,147,095.02	131,252,529.94
项 目	2008年度	2007年度
营业收入	55,492,948.30	57,782,048.12
营业利润	23,125,287.46	24,879,198.17
利润总额	23,516,598.22	25,909,996.49
净利润	19,894,565.08	22,305,409.46

6、其他事项

（1）成城达股东出资协议及公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（2）本次交易后，成城达的高管人员保持不变。

（3）本次交易中不存在影响成城达独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）深圳成城发工业园区有限公司99%股权

公司名称：深圳成城发工业园区有限公司

注册地址、办公地址：深圳市龙岗区龙岗大工业区

法定代表人：成清波

注册资本：9,300万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：1997年7月2日

税务登记证号码：440300618918227

经营范围：在龙岗大工业区首期规划开发的一平方公里面积内，兴建工业厂房及配套设施，从事物业管理业务。

2、历史沿革

（1）设立

成城发是经深圳市人民政府外经贸深外资证字（1997）1125号批准证书批准由（香港）联合经贸投资有限公司于1997年7月2日出资成立的港资独资经营企业，成立时名称为台商工业园区（深圳）有限公司。经深圳市重信会计师事务所审验并出具深重信外验字（1998）第040号验资报告，截至1998年11月18日，台商工业园区（深圳）有限公司实收资本为注册资本全额共计1,120万美元。

（2）更名

2007年12月29日，台商工业园区（深圳）有限公司更名为成城发工业园区（深圳）有限公司。

（3）股权转让、变更为内资企业

2008年10月14日，（香港）联合经贸有限公司与深圳市中技实业（集团）有限公司及成清波签订《股权转让协议》，后签订《补充协议》，中技实业同意以17,207万元受让（香港）联合经贸有限公司持有的成城发99%的股权，成清波同意以93万元受让（香港）联合经贸有限公司持有的成城发1%的股权。

2009年3月2日，成城发工业园区（深圳）有限公司的企业性质由外商独资企业变更为内资企业，名称变更为深圳成城发工业园区有限公司，注册号为440307503257100，注册资本为9,300万元。

3、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

（1）主要资产的权属状况

成城发主要资产为投资性房地产、无形资产及在建工程：

①投资性房地产

截至2008年12月31日，成城发投资性房地产的净值为12,531.10万元，其中房屋建筑物8,497.71万元，土地使用权4,033.39万元。上述对外出租的房屋建筑物和土地使用权，主要包括C-01宗地上A、B、C、D、E栋厂房（总建筑面积87,065.48平方米）和D-01宗地上A、B栋宿舍楼（总建筑面积16,648.48平方米）以及上述房屋建筑物占用的土地，具体情况如下：

序号	房地产权证编号	土地及房屋坐落	土地使用权面积（㎡）	建筑面积（㎡）	使用年限	土地用途
1	深房地字第8000000693号	深圳市大工业区A栋、B栋厂房	46,913.40	35,561.74	1999-04-13——2049.04.12	工业用地
2	深房地字第8000001265号	深圳市大工业区C栋厂房		17,991.36		
3	深房地字第8000001266号	深圳市大工业区D栋厂房		15,619.05		
4	深房地字第8000001267号	深圳市大工业区E栋厂房		17,893.33		
合计			46,913.40	87,065.48		

上述投资性房地产中：①D-01宗地上A、B栋宿舍楼由于部分竣工决算资料不完备，故尚未取得房产证。该资产于2002年11月达到预定可使用状态，以估价7,986,586.63入账；②上述房屋所占的土地（D-01宗地A地块）已于2000年9月20日签订深地合字（2000）5139号（土地使用权出让合同），并于2003年7月15日签订了深地合字（2000）5139号补1（补充协议），该等土地出让金已经支付完毕，但尚未取得相应的国有土地使用权证。

②无形资产

截至2008年12月31日，成城发无形资产净值为8,318.93万元，其无形资产具体如下：

序号	房地产权证编号	土地及房屋坐落	土地使用权面积（㎡）	使用年限	土地用途
1	深房地字第8000000317号	深圳出口加工区	43,177.90	1999-04-13-2049.04.12	工业用地
2	深房地字第8000000320号	深圳出口加工区	13,169.00	1999-04-13-2049.04.12	工业用地

注：成城发已就D-01宗地B地块签定深地合字（2000）5123号（土地使用权出让合同）及深地合字（2000）5123号补1（补充协议），上述土地出让金已经支付完毕，但尚未取得相应的国有土地使用权证。

③在建工程

截至2008年12月31日，成城发在建工程的净值为2,136.39万元，主要为：

项 目	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
C-02宗地厂房工程在建项目	2,387,308.50	2,244,950.00	2,244,950.00
D-01宗地宿舍工程在建项目	15,688,665.17	12,988,665.17	11,910,871.17
F-01宗地厂房工程在建项目	3,287,910.80	3,287,910.80	3,031,405.80
合 计	21,363,884.47	18,521,525.97	17,187,226.97
减：在建工程减值准备	-	-	-
净 额	21,363,884.47	18,521,525.97	17,187,226.97

注：成城发在建工程D-01宗地B地块A、B、C栋宿舍楼、C-02宗地A、B、C、D栋厂房以及F-01宗地A栋厂房，工程长期未竣工的原因是：成城发前股东（香港）联合经贸投资有限公司资金周转困难，造成工程暂时中断。成城发股权转让后，深圳市中技实业（集团）有限公司对上述全部工程进行续建。

上述在建项目的具体情况如下：

文件名称	项目	文件编号	批复机关
国有土地使用证或国有土地使用权出让合同	C-02宗地厂房工程在建项目	深房地字第8000000319号	深圳市人民政府
	D-01宗地宿舍工程在建项目(B地块)	深地合字(2000)5123号 深地合字(2000)5123号补1	深圳市规划与国土资源局
	F-01宗地厂房工程在建项目	深房地字第8000000318号	深圳市人民政府
建设用地规划许可证	C-02宗地厂房工程在建项目	深规土规许字08-2002-0019号	深圳市规划与国土资源局大工业区分局
	D-01宗地宿舍工程在建项目	深规土规许字08-2003-0015号 深规土规许字08-2003-0017号	
	F-01宗地厂房工程在建项目	深规土规许字08-2002-0020号	
建设工程规划许可证	C-02宗地厂房工程在建项目	深规土建许字GY20040055号 深规土建许字GY20040056号 深规土建许字GY20040057号 深规土建许字GY20040058号	深圳市规划与国土资源局大工业区分局
	D-01宗地宿舍工程在建项目	深规土建许字GY20040001号 深规土建许字GY20040002号 深规土建许字GY20040003号	
	F-01宗地厂房工程在建项目	深规土建许字GY20040022号	
建筑工程施工许可证	C-02宗地厂房工程在建项目	编号440311200405200101	深圳市大工业区管委会建设处
	D-01宗地宿舍工程在建项目	编号440311200404210101 编号440311200404210201 编号440311200404210301	
	F-01宗地厂房工程在建项目	编号440311200405100101	

截至本报告签署之日，成城发部分资产尚未取得产权证，中技实业已对此出具承诺，保障此次交易完成后上市公司的利益不受损失，除此之外，中技实业所拥有的成城发99%股权及成城发相关资产取得合法有效，资产权属清晰，不存在质押等第三人权益和冻结等法律纠纷。

（2）对外担保情况

截至2008年12月31日，成城发无对外担保事项。

（3）主要负债情况

截至2008年12月31日，成城发的负债合计为5,673.88万元。主要为其他应付款5,742.17万元，其中5,637.52万元为成城发应付母公司深圳市中技实业（集团）有限公司的代垫款项。

4、最近三年主营业务发展情况

成城发主要从事于深圳龙岗大工业区内的工业厂房建设及租赁，拥有相对稳定的客户。

5、财务状况

根据中磊审计并出具的中磊专审字（2009）第0040号审计报告，成城发最近二年的主要财务数据如下：

单位：元

项 目	2008.12.31	2007.12.31
流动资产合计	2,450,296.26	45,472,374.15
非流动资产合计	230,418,970.64	234,958,900.93
其中：投资性房地产	125,311,008.03	130,533,666.56
在建工程	21,363,884.47	18,521,525.97
无形资产	83,189,267.92	85,256,082.03
资产总计	232,869,266.90	280,431,275.08
流动负债合计	56,738,788.95	136,140,539.56
非流动负债合计	-	-
负债合计	56,738,788.95	136,140,539.56
所有者权益合计	176,130,477.95	144,290,735.52
项 目	2008年度	2007年度
营业收入	50,860,865.47	43,604,028.80
营业利润	38,933,020.59	33,180,568.57
利润总额	38,924,138.92	33,021,352.27
净利润	31,839,742.43	28,021,842.33

6、其他事项

（1）成城发股东出资协议及公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（2）本次交易后，成城发的高管人员保持不变。

（3）本次交易中不存在影响成城发独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（4）中技实业对解决部分资产无产权证的具体承诺

截至本报告签署之日，四家公司拥有的部分资产尚未取得产权证，针对该问题，中技实业承诺：除四家公司已取得房地产权证的土地、房屋外，其他房屋等建筑物的产权证目前正在办理或正在申请办理过程中，相关产权证可以顺利办理到相应的目标公司名下；正在办理产权证的房屋等建筑物于2009年8月底前办理完毕相应的产权证，若在上述承诺的期限内未能完成产权证件的办理，中技实业将赔偿因此给上市公司造成的一切经济损失；正在办理产权证的房屋等建筑物在相应产权证办理完毕之前，不影响上市公司或目标公司对该等房屋等建筑物的使用；目标公司股权过户至上市公司名下后，若发生任何第三方因目标公司股权及相关土地、房屋等建筑物于股权过户前的事实或原因主张权利的情况，中技实业承担因此给上市公司或目标公司造成的一切经济损失。

二、四家公司主营业务具体情况

（一）主要服务的用途

四家公司主要提供的服务是物业租赁，主要用途是为商贸企业、生产企业或者个人提供其所需的办公、生产或住宿所用的房屋，同时提供必要的物业管理服务，例如维修房屋水电、清洁卫生、消防安全、治安保卫等。

（二）启建（及收购）房产租赁服务的流程图

（三）主要经营模式

1、中技科技

中技科技下属的长春永春商场分公司以专业市场的形式，将房屋分割成摊位以提供房屋租赁的服务，同时收取租金。

上海云古酒店管理有限公司是将房屋装修改造成酒店式公寓对外出租。

2、成城发及成城达

成城发及成城达是典型的物业租赁管理企业，其以工业园区的形式将自有厂房对外租赁并提供相应的管理。企业（物业主）与承租户签订租约后，通过让渡自身的物业使用权，来获得相关的租金及管理费收入。

物业租赁管理企业的日常工作基本比较简单固定，包括收取租金、维修房屋水电、清洁卫生、消防安全、治安保卫等等，工作的技术含量不高。

承租户的选择也是保证企业收入来源稳定的重要因素，一般企业会选择稳定、信誉度高的租户作为合作伙伴，只有稳定、信誉好的租户才能使双方保持长久且良好的合作关系，降低空置率，减轻企业招商的时间和资金成本。

3、成城园

成城园的主要业务为物业租赁管理及商品房的销售：

①物业租赁及管理：通过将自有厂房对外租赁并提供相应的管理，以此收取租金及管理费收入。

②商品房的销售：主要是通过前期的市场调查、可行性分析，确定未来房屋建筑的位置，获得土地使用权，项目立项，取得各种必要的资格许可后施工，施工完成后申请项目竣工验收，获得预售权，开始宣传并销售。

本次发行股份购买资产完成之后，成城园将专注于物业租赁及管理，收取租金及管理费成为其主要利润来源。

（四）主要产品（及服务）的销售情况

近二年，中技科技、成城发、成城达的主营业务收入主要为房屋租赁收入，成城园2008年的主要收入也为房屋租赁收入，具体情况如下：

1、中技科技

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
租金收入	108,891,363.32	91,894,558.48
家政收入	-	17,275.00
合计	108,891,363.32	91,911,833.48

2、成城园

近三年，成城园的租赁收入逐年增多，主要是因为成城园改变产品和服务结构，逐年提高了厂房租赁业务，同时减少了商品房销售业务。至2008年，成城园租赁收入全年为4,612.89万元。

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
销售收入	19,806,337.36	81,593,183.44
租金、管理费、停车位收入	46,128,907.19	13,667,124.53
合 计	65,935,244.55	95,260,307.97

3、成城达

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
厂房及宿舍租金、管理费收入	55,052,499.38	57,398,272.73
发电收入	440,448.92	383,775.39
合 计	55,492,948.30	57,782,048.12

4、成城发

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
厂房及宿舍租金、管理费收入	50,860,865.47	43,604,028.80
合 计	50,860,865.47	43,604,028.80

最近两年，四家公司前五名客户占营业收入的有关数据如下：

1、中技科技

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
前五名客户营业收入总额	8,790,000.00	7,473,000.00
占营业总额的比例	8.07%	8.13%

2、成城园

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
前五名客户营业收入总额	8,790,000.00	7,473,000.00
占营业总额的比例	13.33%	7.84%

3、成城达

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
前五名客户营业收入总额	27,804,073.85	24,831,375.34
占营业总额的比例	50.10%	42.97%

4、成城发

单位：元

项 目	2008年度	2007年度
前五名客户营业收入总额	48,050,923.83	41,018,765.32
占营业总额的比例	94.48%	94.07%

（五）主要原材料价格变动趋势

房地产开发及租赁业务中涉及的主要原材料为土地和建筑材料。四家公司拥有的土地主要是通过出让方式获得，其自行采购的建筑材料较少，自行采购原材料占总成本比例较低。土地资源因不可再生性，其价格显现上涨趋势，此次交易完成后，四家公司的主营业务均为房屋租赁，故土地价格的变化对此次重大资产重组拟注入资产的盈利能力影响较小。

（六）主要产品和服务的质量控制

1、质量管理体系

四家公司结合多年的房地产租赁经验，编制了质量手册以及配套程序。内容涵盖了开发设计、工程管理、交付、租赁等房产项目建设及租赁的所有环节。四家公司下属各部门严格按照质量手册的要求，开展质量管理活动，严格填写表单记录。公司通过加大现场检查与监督的力度，使体系在不断运行中得以保持和持续改进。

2、对租赁服务的质量控制

中技科技、成城发、成城园、成城达均对业务实行垂直化管理模式，保证了其公司资源和人才在全国范围内统一共享和调度，客户可以在不同地区获得公司提供的一致、全面的租赁服务。

中技科技、成城发、成城园、成城达将通过严格的质量控制来提供租赁服务质量，保护企业形象。

三、目标资产评估情况

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对中技科技、成城园、成城达及成城发分别进行了资产评估（评估基准日为2008年12月31日），并出具了中铭评报字（2009）第0009号、中铭评报字（2009）第0006号、中铭评报字（2009）第0008号及中铭评报字（2009）第0007号资产评估报告书），四家公司的评估结果具体如下：

1、中技科技（母公司）

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	E=(B-A)/A*100%
流动资产	32,067.59	32,091.39	23.80	0.07
长期股权投资	4,997.00	12,070.82	7,073.82	141.56
投资性房地产	48,786.94	41,879.20	-6,907.74	-14.16
固定资产	34.06	29.38	-4.68	-13.74
其中：在建工程			-	
建筑物	-	-	-	
设备	34.06	29.38	-4.68	-13.74
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	85,885.59	86,070.80	185.21	0.22
流动负债	2,480.41	2,480.41	-	-
长期负债	-	-	-	
负债总计	2,480.41	2,480.41	-	-
净资产	83,405.18	83,590.39	185.21	0.22

2、成城园

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	15,222.45	15,222.45	15,222.45	-	-
投资性房地产	20,176.15	20,176.15	20,481.16	305.01	1.51
固定资产	73.74	73.74	83.38	9.64	13.07
其中：设备	73.74	73.74	83.38	9.64	13.07
其他资产	441.89	441.89	441.89	-	-
资产总计	35,914.24	35,914.24	36,228.89	314.65	0.88
流动负债	788.09	788.09	788.09	-	-
非流动负债	3,353.61	3,353.61	3,353.61	-	-
负债总计	4,141.70	4,141.70	4,141.70	-	-
净资产	31,772.54	31,772.54	32,087.19	314.65	0.99

3、成城达

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	E=(B-A)/A*100%
流动资产	17,033.51	17,033.87	0.36	-
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	23,134.81	23,802.82	668.01	2.89
固定资产	414.26	300.23	-114.03	-27.53
其中：在建工程			-	
建筑物	375.93	185.61	-190.32	-50.63
设备	38.33	114.62	76.29	199.03
无形资产	6,644.32	6,090.93	-553.39	-8.33
其中：土地使用权	6,644.32	6,090.93	-553.39	-8.33
其他非流动资产	377.58	377.58	-	-
资产总计	47,604.48	47,605.43	0.95	-
流动负债	1,109.77	1,109.77	-	-
长期负债	9,880.00	9,880.00	-	-
负债总计	10,989.77	10,989.77	-	-
净资产	36,614.71	36,615.66	0.95	-

4、成城发

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	245.03	245.03	243.56	-1.47	-0.60
投资性房地产	12,531.10	12,531.10	13,091.37	560.27	4.47
固定资产	2,188.84	2,188.84	1,872.03	-316.81	-14.47
其中：在建工程	2,136.39	2,136.39	1,815.93	-320.46	-15.00
设备	52.45	52.45	56.10	3.65	6.96
无形资产	8,318.93	8,318.93	8,343.95	25.02	0.30
其他资产	3.03	3.03	3.03		
资产总计	23,286.93	23,286.93	23,553.94	267.01	1.15
流动负债	5,673.88	5,673.88	5,673.88		
非流动负债					
负债总计	5,673.88	5,673.88	5,673.88		
净资产	17,613.05	17,613.05	17,880.06	267.01	1.52

（一）评估依据

1、行为依据

①《深圳市中技实业（集团）有限公司临时股东会决议》；

②《深圳市中技实业（集团）有限公司与公司签订的《资产评估业务约定书》。

2、法律依据

①《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；

②《资产评估操作规范意见（试行）》（国资办发〔1996〕23号）；

③《城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

④《中华人民共和国土地管理法》；

⑤《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

⑥《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

⑦其他有关法律法规。

3、准则依据

①《资产评估准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；

②《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；

③《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）；

④《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

⑤《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；

⑥《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；

⑦《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；

⑧《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；

⑨《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协〔2004〕134号）；

⑩《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

⑪财政部颁布的国内企业会计准则体系。

4、权属依据

①《国有土地使用证》；

②《房屋所有权证》；

③重大设备购置合同及发票；

④重大工程预决算合同及资料；

⑤其他权属证明文件等。

5、取价依据

①《国资产评估价格信息》；

②《2008最新资产评估常用数据与参数手册》；

③中国价格信息网；

④当地机电产品、汽车、电脑市场行情；

⑤房屋建筑物所在地类似商业房地产市场交易资料；

⑥评估人员查询的北京中和明讯数据咨询有限责任公司的机电设备价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

6、其他参考依据

①被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

②中磊会计师事务所有限责任公司出具的中磊专审字（2009）第0038号无保留意见审计报告；

③被评估单位提供的前三年经营数据；

④被评估单位提供的企业未来盈利预测及相关资料；

⑤评估人员从wind资讯网收集到的上市公司信息；

⑥被评估单位提供的资产评估申报表及关于进行资产评估有关事项的说明；

⑦评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

（二）评估假设

在评估过程中，评估机构遵循以下评估假设

1、基本假设

①本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

②假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

③假设深圳市中技科技发展有限公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

④除非另有说明，假设深圳市中技科技发展有限公司完全遵守所有有关的法律法规。

⑤假设深圳市中技科技发展有限公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

⑥假设深圳市中技科技发展有限公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

⑦有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

⑧无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

⑨本次评估假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

⑩本次评估假定资产拟进入交易的市场为公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

2、特殊假设

①假设深圳市中技科技发展有限公司在未来经营期内，评估对象的管理费及其他支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

②假设深圳市中技科技发展有限公司在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续。

③假设深圳市中技科技发展有限公司的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化；

④假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

⑤假设深圳市中技科技发展有限公司不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示。

⑥本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价；

⑦本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

（三）评估方法

评估方法主要包括成本法、收益法和市场法，本次评估采用了成本法和收益法。

成本法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

本次资产评估被评估单位的核心资产为商铺及设备等实物资产，且成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用成本法进行评估。

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。

本次资产评估被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，故可以采用收益法进行评估。

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。由于被评估单位属非上市公司，且评估基准日附近本国相关行业规模相当企业的股权交易案例较少，所以相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不采用市场法。

第六章 发行股份情况

一、本次向特定对象发行股份方案的主要内容

（一）发行股票的种类和面值

境内上市的人民币普通股股票（A股），每股面值人民币1元。

（二）发行对象及认购方式

本次发行对象为公司控股股东中技实业，中技实业以标的资产为对价全额认购。

（三）发行价格及定价方式

本次非公开发行股份的定价基准日为本此交易首次董事会决议公告日，发行价格为本次交易首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，即2.68元/股。

定价基准日前20个交易日公司股票交易均价计算方式为：

首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=决议公告日前20个交易日公司股票交易总额/决议公告日前20个交易日公司股票交易总量。

（四）发行数量

公司拟向中技实业发行64,678.13万股股份。本次非公开发行股份的最终数量，根据交易标的经审计的净资产计算，并经公司股东大会和中国证监会审核确定。提请股东大会授权董事会根据公司股东大会和中国证监会核准的实际情况确定发行数量。

（五）定价基准日至发行日期间若发生除权、除息，发行数量和发行价格的调整

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

假设调整前发行价格为P_0，每股送股或转增股本数为N，每股增发新股或配股数为K，增发新股价或配股价为A，每股派息为D，调整后发行价格为P_1（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：$P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本：$P_1 = P_0 / (1+N)$

增发新股或配股：$P_1 = (P_0 + AK) / (1+K)$

三项同时进行：$P_1 = (P_0 - D + AK) / (1+K+N)$

（六）锁定期安排

本次向特定对象发行股份，中技实业以资产认购的股份自发行结束之日起36个月不得转让，在限售期限届满后，方可在上交所上市交易。

（七）标的资产自评估基准日至交割完成日的期间损益安排

标的资产自审计基准日至交割完成日止所产生的损益，由本公司享有和承担。

（八）本次向特定对象发行股份前公司滚存利润的安排

本次发行完成后，由公司的新老股东共同享有公司本次发行前滚存的未分配利润。

（九）本次发行决议有效期

本次发行决议的有效期为相关议案提交公司股东大会审议通过之日起一年。

二、本次发行前后主要财务数据

根据经中磊审计的本公司2008年的财务报表以及备考财务报表数据，本次发行前后公司主要合并报表财务数据如下（截止2008年12月31日）：

财务指标	本次发行前	本次发行后
摊薄每股收益(元/股)	0.05	0.14
每股净资产(元/股)	1.45	2.26
全面摊薄净资产收益率(%)	3.35	6.16
总资产(元)	681,443,153.10	2,653,737,495.75
总负债(元)	180,481,572.81	428,285,873.37
净资产(元)	500,961,580.29	2,225,451,622.38
其中：归属于母公司股东的权益(元)	487,158,527.37	2,211,593,906.34
营业收入(元)	332,411,235.67	613,591,657.31
归属于母公司股东的净利润(元)	16,312,150.89	135,337,043.52
资产负债率(%)	26.49	16.14
流动比率	0.63	2.35
速动比率	0.61	2.33

三、本次发行前后股本结构

截至2008年12月31日，标的资产价值为1,733,374,074.19元，发行价格为2.68元/股，公司向中技实业拟发行64,678.13万股份。以发行64,678.13万股计算（最终发行股份数量需经公司股东大会和中国证监会审核确定），本次交易前后，公司股本结构变化如下：

股 份	发行前		发行后	
	股数(万股)	比例(%)	股数(万股)	比例(%)
总股本	33,644.16	100.00	98,322.29	100.00
有限售条件流通股	—	—	64,678.13	65.78
其中：中技实业	—	—	64,678.13	65.78
无限售条件流通股	33,644.16	100.00	33,644.16	34.22
其中：中技实业	3,025.01	8.99	3,025.01	3.08
其他社会无限售条件流通股	30,619.15	91.01	30,619.15	31.14

第七章 财务与会计信息

一、本次拟购买资产财务资料

（一）本次拟购买资产的财务状况

本次拟购买资产为中技科技100%股权、成城达100%股权、成城园100%股权及成城发99%股权，经中磊会计师事务所审计的上述四家公司最近两年的合并资产负债表数据如下：

1、中技科技

单位：元

资 产	2008年12月31日期末数	2007年12月31日期末数
流动资产：		
货币资金	97,093,552.92	36,182,769.17
交易性金融资产		3,705,153.93
应收票据		
应收账款	511,526.86	57,892.30
预付账款	-	-
应收利息		
应收股利		
其他应收款	111,523,429.02	131,314,998.66
存货	158,015.39	108,843.24
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	209,286,524.19	171,369,657.30
非流动资产		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	-	1,417,000.00
投资性房地产	487,869,431.89	502,598,074.28
固定资产	206,836,528.22	216,859,086.25
在建工程		-
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	245,378.73	151,904.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	694,951,338.84	721,026,064.96
资产总计	904,237,863.03	892,395,722.26

负债及股东(所有者)权益	2008年12月31日期末数	2007年12月31日期末数
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	2,923.26	478,635.90
预收款项	16,237,610.72	7,407,537.72
应付职工薪酬	879.19	11,572.50
应交税费	3,078,697.20	1,238,936.64
应付股利		
应付利息		
其他应付款	9,730,718.72	771,197,150.59
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	-	-
流动负债合计	29,050,829.09	780,333,833.35
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	-	-
负债合计	29,050,829.09	780,333,833.35
所有者权益(或股东权益)		
实收资本(或股本)	780,000,000.00	58,000,000.00
资本公积	-	-
减：库存股		
盈余公积	5,405,184.49	3,489,724.43
未分配利润	89,727,186.33	50,530,683.69
归属于母公司所有者权益合计	875,132,370.82	112,020,408.12
少数股东权益	54,663.12	41,480.79
所有者权益合计	875,187,033.94