(上接B11版)

住所:上海市长宁区虹桥路1115弄19号112室
成立日期:2006年8月4日
注册资本:5,000万元
法定代表人:成清波
企业类型:有限责任公司
经营范围:酒店管理,餐饮管理(非实物方式),企业管理,商务咨询(除中介),市场营销策划,会展服务,室内装潢;销售日用百货。(涉及行政许可的,凭许可证经营)。

截至本报告签署之日,中技科技持有上海云杰酒店管理有限公司100%股权。

上海云杰酒店管理有限公司开业多年来在同行业中创立了良好的品牌形象,房价位居古北地区首位,居住在该酒店公寓的皆为著名驻华日资企业负责人及其家属。

公司经营指导思想是:恪守完美的个性化服务理念,配置一流的硬件设施,培训一支素质好、服务技能高的员工队伍,为客人提供安全、舒适、一流的服务。

5、财务状况

根据中磊会计师事务所审计并出具的中磊专审字〔2009〕第0038号审计报告,中技科技最近两年主要财务数据如下:

单位:元

项 目	2008.12.31	2007.12.31
流动资产合计	209,286,524.19	171,369,657.30
非流动资产合计	694,951,338.84	721,026,064.96
其中: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
无形资产	–	–
资产总计	904,237,863.03	892,395,722.26
流动负债合计	29,050,829.09	780,333,833.35
非流动负债合计	–	–
负债合计	29,050,829.09	780,333,833.35
所有者权益合计	875,187,033.94	112,061,888.91
项 目	2008年度	2007年度
营业收入	108,891,363.32	91,911,833.48
营业利润	48,293,021.12	54,969,100.51
利润总额	48,613,021.12	67,006,936.38
净利润	41,125,145.03	59,794,018.16

6、其他事项

①中技科技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,中技科技的高管人员保持不变。

③本次交易中不存在影响中技科技独立性的协议或其他安排(如让渡经营管理权、收益权等)。

(二)深圳市成城园房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称:深圳市成城园房地产开发有限公司

注册地址、办公地址:深圳市福田区松岭路南园大楼东侧四楼101A室

法定代表人:成清波

注册资本:22,000万元

企业类型:有限责任公司

成立日期:1996年1月9日

税务登记证号码:440300192405618

经营范围:投资兴办各类实体(具体项目另行申报);国内商业、物资供销业;经济信息咨询(以上不含专营、专控、专卖商品及限制项目);在合法取得使用权的地块号为B202-9的土地上从事房地产开发经营;从事福田区B202-0009、B113-0058、B202-0007地块的房地产开发经营。

2、历史沿革

①设立

成城园原名深圳市帝梦园投资发展有限公司,是由自然人刘晓冬以600万元(占60%)和刘晓梅以400万元(占40%)共同投资的有限责任公司,于1996年1月9日在深圳市工商管理局登记成立。深圳市平湖会计师事务所以深平会所内验字〔1995〕第040号验资报告书对上述出资进行了审验。

②1998年~2007年,历次股权转让

1998年11月24日,廖展泉受让刘晓冬持有的公司的60%股权;深圳市帝梦园投资发展有限公司同时更名为深圳市帝梦园房地产开发有限公司。

2001年2月12日,马华卓受让廖展泉持有的深圳市帝梦园房地产开发有限公司60%的股权;

2004年3月26日,刘晓冬以400万元受让刘晓梅持有的深圳市帝梦园房地产开发有限公司40%的股权;

2007年9月6日,中技实业受让马华卓和刘晓冬持有的全部股权,成为深圳市帝梦园房地产开发有限公司唯一股东。

③更名

2007年12月28日,深圳市帝梦园房地产开发有限公司更名为深圳市成城园房地产开发有限公司。

④增资

2008年8月28日,成城园增资21,000万元,注册资本增加至22,000万元。此次增资为"债转股",中技实业将其债权(成城园对中技实业的"其他应付款")转增股本。转增后,中技实业本次增加出资21,000万元,累计出资22,000万元,占注册资本的100%。深圳市华图会计师事务所对上述出资进行了审验,并出具了深华图验字〔2008〕95号验资报告。

由于对上述增资进行验资的深圳市华图会计师事务所不具备证券从业资格,故公司聘请了具备证券从业资格的会计师事务所,正在对上述增资进行专项复核。专项复核将在本次交易的股东大会召开前完成。

截至2008年12月31日,中技实业为成城园唯一股东。

3、主要资产的权属状况、担保及主要负债情况

①主要资产的权属状况

成城园主要资产为投资性房地产。截至2008年12月31日,成城园投资性房地产的净值为20,176.15万元,均为对外出租的房屋建筑物,位于深圳市福田区莲花西路,宗地号为B202-0007。其中,缔梦园三期中心厂房所建中航健身中心未取得产权证。

成城园投资性房地产中,以下资产已为甚长期借款40,000,000.00元作抵押:

序号	房地产名称	房地产证号	建筑面积
1	缔梦园三期楼栋102	深房地字第3000420689号	220.60
2	缔梦园三期楼栋103	深房地字第3000420688号	278.15
3	缔梦园三期楼栋201	深房地字第3000429014号	2,989.17
4	缔梦园三期楼栋301	深房地字第3000420687号	193.79
5	缔梦园三期楼栋302	深房地字第3000428988号	668.90
6	缔梦园三期楼栋303	深房地字第3000429006号	729.06
7	缔梦园三期楼栋304	深房地字第3000429003号	554.68
8	缔梦园三期楼栋305	深房地字第3000428997号	545.42
9	缔梦园三期楼栋306	深房地字第3000428991号	232.82

、成城园资产中,缔梦园二期中心厂房所建中航健身中心未取得产权证(建筑面积为1,000平方米,入账价值为47,137,719.47元);缔梦园二期及三期地下车库未取得相应的产权证。

针对上述问题,中技实业已出具承诺:缔四梦公司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月底之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。"

除上述情况外,成城达相关资产的所有权和使用权的取得合法有效,资产权属清晰。中技实业所拥有的成城达100%股权亦权属清晰,不存在质押等第三人权益和冻结等法律纠纷。

②担保情况

截止2008年12月31日,成城达无对外担保事项。

③主要负债情况

截止2008年12月31日,成城达负债合计10,989.77万元,其中长期借款余额为9,880万元,具体情况如下:

2007年3月29日,深圳市龙岗区高思特有限公司(现"成城达")与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署《人民币资金借款合同》(借2007固255036R),约定中国建设银行股份有限公司深圳市分行向深圳市龙岗区高思特有限公司(现"成城达")提供10,000万元借款,贷款期限为2007年3月29日至2016年3月28日。

根据《人民币资金借款合同》(借2007固255036R)的约定,自2008年起,成城达每月等额偿还本金10万元,故截至2008年12月31日,成城达的长期借款余额为9,880万元。

2007年3月29日,深圳市祥瑞和投资有限公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署《保证合同》(保2007固255036R-1),为上述《人民币资金借款合同》(借2007固255036R)提供连带责任保证。

2007年3月29日,深圳市祥瑞和投资有限公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署《不可撤销保证书》(保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(现"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》(抵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。

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,成城达最近两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)。

(三)深圳成城发工业园区有限公司99%股权

1、基本情况

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:440300192405618

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〕125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:

⑴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16,648.98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:D-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人民币(D-01宗地A地块尾于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:D-01宗地B地块已于2000年9月20日签订深地合字〔2000〕5123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〕5123号补1的补充协议,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	深地合字(2000)5123号补1 / 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4403112004052001号	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4403112004043210101 / 编号4403112004043210201 / 编号4403112004043210301	
	F-01宗地厂房工程在建项目	编号4403112004050100101	

截至本报告签署之日,成城发部分资产未取得产权证,中技实业已对此出具承诺:"将于2009年8月底之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。"

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,股权资产权属清晰,不存在质押等第三人权益和冻结等法律纠纷。

④对外担保情况

截至2008年12月31日,成城发无对外担保事项。

⑤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厂房建设及租赁,主要客户包括深圳深大电话有限公司、中国联通有限公司深圳分公司、广东移动通信有限责任公司深圳分公司等相对稳定客户。

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,成城发最近两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)。

五、标的资产的资产评估情况

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《全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作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本次评估假定所有纳评估资产已经处在交易过程中,评估师根据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特续,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比较近几年的状态持续,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特点:资产为房屋及设备等实物资产,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。

六、本次收购股份的限制情况

收购人承诺:对于成城股份购买本公司所持上述四家公司相关股权向本公司非公开发行的股票,本公司承诺及保证在成城股份本次非公开发行股票经中国证监会核准及发行结束之日起三十六个月内不会转让或委托他人管理,也不会要求成城股份回购本公司所持有的成城股份本次向本公司非公开发行的股票。本公司将依法办理所持股份的锁定手续,且在上述锁定期届满后转让上述股份将依法履行相关信息披露义务。

除上述承诺外,收购人持有的成城股份股份不存在其他权利限制情况。

七、本次收购无附加条件、不存在补充协议、不存在协议双方就股份表决权的行使存在其他安排的情况

除《股份认购协议》约定的生效条件外,本次收购无其他附加条件,不存在补充协议,不存在协议双方就股份表决权的行使存在其他安排的情况。

八、收购人拥有上市公司股份的权利限制情况

2008年11月9日,中技实业持有成城股份30,250,051股(占成城股份总股本的8.99%)中的17,600,000股(占成城股份总股本的5.23%)被湖南省常德市鼎城区人民法院司法冻结,冻结期限自2008年11月10日至2009年11月9日止。

2008年12月3日,中技实业持有成城股份20,800,000股(占成城股份总股本的6.18%)被湖北省恩施土家族苗族自治州中级人民法院司法冻结,此冻结为轮候冻结,冻结期限两年,自轮为正式冻结之日起计算。

截止本报告书签署之日,中技实业持有成城股份权益除上述权利限制外无任何其他权利限制。

第四节 本次收购资金来源

本次收购以收购人持有的资产(即四家公司股权)认购上市公司新增股份的方式进行,不直接涉及资金的支付,不存在收购人用于本次收购的资金直接或者间接来源于成城股份或其关联方的情况。

收购人:深圳市中技实业(集团)有限公司
法定代表人:成清波
2009年 月 日

证券代码:600247 证券简称:成城股份 编号:2009-009

吉林成城集团股份有限公司六届九次董事会决议公告暨召开2008年度股东大会通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

吉林成城集团股份有限公司于2009年6月4日以传真方式召开了公司六届董事会第九次会议。会议应到董事7人,实到董事7人,会议由董事长成卫文主持,会议的召开符合《公司法》和《公司章程》等有关规定,所做决议合法有效。与会董事经充分审议,以记名投票方式通过以下议案:

一、逐项审议并通过了《关于公司向深圳市中技实业(集团)有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组(关联交易)的修订议案》

本议案涉及关联交易事项,关联董事成卫文、黄俊岩、方一轩回避表决。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

二、审议并通过了《关于本次交易涉及资产评估相关问题发表意见的议案》

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对本公司本次重大资产重组拟购买的资产进行了评估,并出具了中铭评报字〔2009〕第0006号、中铭评报字〔2009〕第0007号、中铭评报字〔2009〕第0008号、中铭评报字〔2009〕第0009号《资产评估报告》。

上述评估机构为具备证券业务资格的专业评估机构,除业务关系外,评估机构与本公司及本次重大资产重组的交易对方及所涉各方均无其他关联关系,亦不存在现实的及预期的利益或冲突,具有独立性。评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行,遵循了市场通用的惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致;评估机构在评估过程中选取了与评估目的及评估资产状况相关的评估方法,实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法、选用的参照数据、资料可靠;资产评估价值公允、准确。公司董事会认为本次评估的评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的相关一致,评估数值公允。

本次评估数据仅做本次交易的参考。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

本议案涉及关联交易事项,关联董事成卫文、黄俊岩、方一轩回避表决。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

九、审议并通过了《关于公司与深圳中技实业(集团)有限公司签署<业绩补偿协议>的议案》

公司拟与中技实业签署《业绩补偿协议》,该协议对公司本次资产重组涉及的盈利补偿事宜进行具体约定。

本议案涉及关联交易事项,关联董事成卫文、黄俊岩、方一轩回避表决。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

十、审议并通过了《关于召开公司2008年度股东大会的议案》

根据《公司法》、《证券法》的要求和公司的实际情况,现董事会决定召开2008年度股东大会,提请审议上述向中技实业发行股份购买资产等议案;提请审议的议案还包括公司董事会于2008年12月23日审议通过的《关于公司符合发行股份购买资产的相关法律、法规规定的议案》、《关于提请股东大会批准深圳市中技实业(集团)有限公司免于以要约方式增持股份的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理本次向特定对