吉林成城集团股份有限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关联交易报告书(草案)摘要

上市公司名称：吉林成城集团股份有限公司
股票上市地点：上海证券交易所
股票简称：成城股份
股票代码：600247
交易对方名称：深圳市中技实业(集团)有限公司
交易对方住所：深圳市福田区北环大道7008号通业大厦南塔11楼
通讯地址：深圳市福田区北环大道7008号通业大厦南塔11楼
独立财务顾问：德邦证券有限责任公司
重组报告书签署日期：二 〇〇九年六月四日

公司声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于http://www.sse.com.cn网站；备查文件置于北京市朝阳区慧忠路5号远大中心B座21层供查阅。

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。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。

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。

释 义

在本报告书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

上市公司、公司、本公司、成城股份	指	吉林成城集团股份有限公司，原吉林物华集团股份有限公司
中技实业	指	深圳市中技实业(集团)有限公司
中技科技	指	深圳市中技科技发展有限公司
成城发	指	深圳成城发工业园区有限公司
成城达	指	深圳市成城达实业有限公司
成城园	指	深圳市成城园房地产开发有限公司
云古酒店、上海云古酒店	指	中技科技控股子公司上海云古酒店管理有限公司
长春永春商场、长春永春商场分公司	指	深圳市中技科技发展有限公司长春永春商场分公司
四家公司、目标公司	指	深圳市中技科技发展有限公司、深圳成城发工业园区有限公司、深圳市成城达实业有限公司、深圳市成城园房地产开发有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	成城股份向中技实业发行股份购买资产暨关联交易之行为
本次发行、本次非公开发行	指	成城股份向中技实业发行股份购买资产
交易标的、目标资产、标的资产	指	中技实业持有的中技科技100%股权、成城达100%股权、成城园100%股权及成城发99%股权
发行股份购买资产框架协议	指	《吉林物华集团股份有限公司与深圳市中技实业(集团)有限公司发行股份购买资产框架协议》
非公开发行股份购买资产协议	指	《吉林成城集团股份有限公司与深圳市中技实业(集团)有限公司非公开发行股份购买资产协议》
《股权赠与协议》	指	成清波先生与上市公司签署的附条件生效《股权赠与协议》
《业绩补偿协议》	指	深圳市中技实业(集团)有限公司与上市公司签署的《业绩补偿协议》
本报告书	指	《吉林成城集团股份有限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关联交易报告书(草案)》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
德邦证券、独立财务顾问	指	德邦证券有限责任公司
中磊、会计师、中磊会计师事务所	指	中磊会计师事务所有限责任公司
北京天银、法律顾问、天银律师事务所	指	北京市天银律师事务所
中铭国际	指	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
《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》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
审计、评估基准日	指	2008年12月31日
元	指	人民币元

第一章 重大事项提示

一、重大不确定性

(一)盈利预测的不确定性

中磊对中技科技、成城园、成城达、成城发及上市公司2009年的盈利预测进行了审核并出具了中磊审核字〔2009〕第0018号、中磊审核字〔2009〕第0019号、中磊审核字〔2009〕第0020号、中磊审核字〔2009〕第0021号及中磊审核字〔2009〕第0017号盈利预测审核报告。盈利预测基于某些假设的未来实现也存在一定的不确定性，因此，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营成果与盈利预测存在一定差异的情况。同时，意外事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。

(二)资产交割日的不确定性

本次重大资产重组所涉及资产交割的前提条件，是本次交易获得成城股份股东大会通过以及中国证监会核准，并豁免中技实业的要约收购义务。中国证监会核准和豁免至完成资产交割，还需要履行必要的手续。因此，资产交割日具有一定的不确定性。

二、重大风险提示

投资者在评价成城股份本次重大资产重组方案时，请特别注意以下风险：

(一)审批风险

1、本次非公开发行需经上市公司股东大会审议批准，上述方案存在无法获得上市公司股东大会表决通过的可能。

2、本次交易构成重大资产重组，非公开发行股票及向中技实业发行股份购买资产尚需取得中国证监会的核准。能否取得相关主管部门的批准或核准，以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间均存在不确定性。

3、本次交易构成中技实业对上市公司的收购即触发要约收购义务，经上市公司股东大会同意其免于发出收购要约后，中技实业将向证监会申请豁免要约收购义务。本次交易尚需证监会对中技实业收购上市公司出具无异议函及同意豁免中技实业要约收购义务后方可实施。

(二)业务扩张风险

本次交易完成后，上市公司的收费物业类业务将进一步扩大，总股本、净资产、净利润、每股收益都将大幅提高。上市公司董事会提醒投资者关注业务规模扩张所带来的风险。

(三)整合风险

本次重大资产重组及非公开发行完成后，上市公司的总资产、净资产、收费物业类业务收入及净利润将大幅增加。本次重大资产重组在改善上市公司资产质量、提高盈利能力的同时，也对上市公司的运营管理提出了一定挑战，上市公司面临在业务、人员、资产等方面的整合风险。

(四)受宏观经济影响的风险

市场的传导作用会将宏观经济的波动通过生产企业或贸易企业影响到物业租赁管理企业中来，经济不景气时就会通过这种传导机制直接影响到物业的出租率和租金价格。尤其是商业和工业用途的物业，是对政策和社会经济影响敏感的资产类型，有时甚至是起风向标的作用。市场的波动首先会影响这些物业的租赁价格，导致企业的收入下降。再加上物业资产投入大，资金回收期限较长，所以对其面临的市场风险必须要加强防范。

(五)控股股东控制风险

截至本报告书签署之日，中技实业持有上市公司8.99%的股份，为上市公司的控股股东。非公开发行股份收购标的股份后，中技实业的持股比例将上升并继续保持控股股东的地位，上市公司面临中技实业通过股东大会、董事会对公司的人事任免、经营决策等施加重大影响，直接或间接损害公司及其他股东利益的风险。

(六)股市风险

本次交易将对上市公司的生产经营和财务状况产生重大影响，上述变化将影响公司股票的价格。另外，行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策和调整、上市公司经营状况、投资者心理变化等种种因素，都会对股票价格带来影响。为此，提醒投资者，需正视股价波动及今后股市中可能涉及的风险。

三、其他需要关注事项

本次交易标的资产为中技实业持有的中技科技100%股权、成城达100%股权、成城园100%股权及成城发99%股权，该等股权不存在担保、质押、抵押等限制转让的情形，该等股权及资产注入本公司不存在实质性法律障碍。截至本报告书签署之日，中技科技控股子公司上海云古酒店管理有限公司所拥有的上海荣华东道19弄1#—4#房产的产权证过户手续未完成，成城发、成城达及成城园有部分资产尚未取得产权证。中技实业对上述资产对应权证的办理出具了相应承诺。提请投资者注意。

第二章 交易概述

一、本次交易背景和目的

(一)本次交易背景

中国证券监督管理委员会在颁布的《上市公司治理准则》中明确指出，“上市公司业务应完全独立于控股股东。控股股东及其下属的其他单位不应从事与上市公司相同或相近的业务。控股股东应采取有效措施避免同业竞争。”同时，证券市场也非常认可资产优良的企业实现整体上市，通过增资扩股、收购资产等方式，把相关业务资产全部注入上市公司。

中技实业是上市公司的控股股东，旗下资产较为多元化。专业化分类经营和优质资产注入是中技实业对下属上市公司的主要发展思路。本次交易将全力推动中技实业将优质收费物业类资产注入上市公司，实现收费物业类资产的整体上市。

通过本次交易，中技实业将其持有的中技科技100%股权、成城达100%股权、成城园100%股权及成城发99%股权注入上市公司。同时，根据附条件生效的《股权赠与协议》，在本次重组成功后，成清波先生会将其持有的成城发1%股权无偿赠与上市公司。

(二)本次交易目的

1、整合资源，增强上市公司实力

中技实业部分业务与成城股份的部分业务相近，为房地产物业租赁、主要以商用、工业建筑物为主。成城股份作为中技实业所控股的上市公司，在物业租赁的经营管理和人才储备等方面均有较强的优势。本次交易将实现双方的资源整合，拓展上市公司业务领域，扩大上市公司的实力和规模，增强其市场竞争能力，进一步提升上市公司的盈利能力。

2、减少关联交易、避免同业竞争

通过本次发行，中技实业将旗下的房地产物业租赁类控股公司注入成城股份，不再从事与公司收费物业类业务相关的经营活动，消除公司与中技实业之间存在的同业竞争。

3、提高资产证券化程度

通过本次发行，中技实业将优质资产注入上市公司平台，实现资产证券化，将进一步增强资产流动性。

二、本次交易的基本原则

1、遵守国家有关法律、法规和行政性规章制度的原则；

2、符合公司可持续发展的原则；

3、坚持公正、公开、公平的原则，不损害上市公司和全体股东利益的原则；

4、社会效益、经济效益兼顾原则；

5、诚实信用，协商一致的原则；

6、进一步完善公司治理，坚持公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面独立的原则；

7、避免同业竞争、规范关联交易的原则；

8、本次发行完成后，成城股份仍具备股票上市条件的原则。

三、本次交易决策过程

为整合资源，提高上市公司盈利能力和可持续发展能力，2008年11月，本公司与中技实业进行了初步磋商，协商本次重大资产重组有关事宜。本次交易决策过程如下：

1、2008年11月24日，公司因筹划重大重组事项，发布重大事项停牌公告；

2、2008年12月23日，公司与中技实业签署《发行股份购买资产框架协议》；

3、2008年12月23日，公司召开第六届董事会第六次会议审议通过了《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)的议案》；

4、2009年6月3日，中技实业唯一股东成清波作出书面决定，同意成城股份发行股份购买其资产的相关事宜；

5、2009年6月3日，中技科技、成城园、成城达和成城发的股东分别作出书面决定(决议)，同意中技实业将其持有的中技科技100%的股权、成城园100%的股权、成城达100%的股权和成城发99%的股权转让给成城股份。成清波书面同意放弃上述成城发99%的股权的优先购买权；

6、2009年6月4日，公司与中技实业、成清波签署《非公开发行股份购买资产协议》；

7、2009年6月4日，成清波与上市公司签署附条件生效的《股权赠与协议》；

8、2009年6月4日，公司与中技实业签署附条件生效的《业绩补偿协议》；

9、2009年6月4日，公司召开第六届董事会第九次会议，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》。

四、交易对方基本情况

公司名称：深圳市中技实业(集团)有限公司

住所：深圳市北环大道7008号通业大厦南塔11楼

法定代表人：成清波

联系人：成清波

电话：0755-83512298

传真：0755-83512285

五、交易标的及审计净资产值

根据本公司与中技实业签署的《非公开发行股份购买资产协议》，本公司拟向中技实业发行股票购买其持有的中技科技100%股权、成城达100%股权、成城园100%股权及成城发99%股权。

中磊对中技科技、成城园、成城发、成城达四家公司进行了审计，根据中磊出具的中磊专审字〔2009〕第0038号、中磊专审字〔2009〕第0039号、中磊专审字〔2009〕第0040号、中磊专审字〔2009〕第0041号的审计报告，截至2008年12月31日，上述四家公司经审计的归属于母公司所有者权益分别为：87,513.24万元、31,772.54万元、17,613.05万元及36,614.71万元。

六、交易价格及溢价情况

根据公司与中技实业签署的《非公开发行股份购买资产协议》，本次标的资产即中技科技100%股权、成城达100%股权、成城园100%股权及成城发99%股权以经中磊会计师事务所审计的归属于母公司的净资产为基准作价。根据中磊会计师事务所出具的审计报告，交易标的的价值合计为1,733,374,074.19元。

因本次发行股份认购的资产以经审计的归属于母公司所有者权益作价，故不存在溢价情形。

七、交易对方与本公司关联关系说明

本次交易前，中技实业为本公司第一大股东，是本公司的关联方。因此，根据《股票上市规则》及《重组管理办法》等的相关规定，本次交易构成关联交易，在董事会及股东大会就本次重大资产重组事项进行表决时，公司关联董事及关联股东实行回避表决。

八、其他事项说明

1、本次重大资产重组中，拟注入资产的总额为1,733,374,074.19元，占本公司2008年末经审计的合并财务会计报表总资产的比例达257%，同时本次交易涉及发行股份购买资产，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，并需提交中国证监会并购重组委审核。

2、本次交易尚须获得公司股东大会批准，以及中国证监会核准后方可实施。

3、本次重大资产重组触发中技实业以要约方式收购成城股份的义务，还须向中国证监会申请豁免。

第三章 上市公司基本情况

一、公司基本情况

股票简称：	成城股份
股票代码：	600247
公司名称：	吉林成城集团股份有限公司
曾用名称：	吉林物华集团股份有限公司
注册资本：	33,644.16万元
注册地址：	吉林省吉林市怀德街29号
办公地址：	北京市朝阳区慧忠路5号远大中心B 座21层
法定代表人：	成卫文
董事会秘书：	李曙光
联系电话：	010-51238565
传真：	010-51238565
电子信箱：	600247@chinawh.com.cn
经营范围：	企业利用自有房屋对外出租；机械设备、五金交电及电子产品批发、零售；计算机软件开发及技术咨询、服务；仓储业；污水处理及其再生利用(需专项审批除外)。进出口贸易(国家法律法规禁止的进出口商品除外)。

二、公司设立及近三年股权变动情况

(一)公司设立

成城股份原名为吉林物华集团股份有限公司，系1993年3月28日经吉林省经济体制改革委员会吉改股批〔1993〕50号文批准设立的股份有限公司。2000年10月，经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2000〕139号文批复，本公司获准向社会公开发行人民币普通股股票3,500万股。本公司人民币普通股于2000年11月23日在上海证券交易所挂牌上市交易，股票代码600247。

(二)公司近三年股权变动情况

1、送股

根据2006年6月28日召开的2005年度股东大会决议，2006年7月14日，本公司以2005年12月31日总股本28,512万股为基数，向全体股东每10股送红股1.8股，总计送股5,132.16万股，经送股后，本公司总股本变更为33,644.16万股。

2、股权分置股份限售期满，股份减持情况

截至2006年11月7日，公司第二大股东深圳市红旗渠实业发展有限公司通过上海证券交易所挂牌出售公司原限售流通股股份4,551,655股，占成城股份总股本的1.353%。

2007年10月8日至11月7日，公司第二大股东深圳市红旗渠实业发展有限公司通过上海证券交易所交易系统出售其所持有公司股份11,698,777股，占公司总股本的3.48%。股权减持后，深圳市红旗渠实业发展有限公司不再持有公司股份。

2007年11月27日至28日，公司第一大股东中技实业通过上海证券交易所交易系统出售所持有的公司股份5,870,960股(占公司总股本的1.75%)，尚持有公司股份54,823,251股(其中限售流通股27,050,051股，非限售流通股27,773,200股)，占总股本的16.30%，仍为公司第一大股东。

2007年11月29日，公司第一大股东中技实业通过上海证券交易所出售所持有的公司股份8757914股，占公司总股本的2.6%。此次出售后，中技实业持有公司股份46,065,337股(其中限售流通股27,050,051股，非限售流通股19,015,286股)占总股本的13.69%，仍为公司第一大股东。

2007年11月30日，公司第一大股东中技实业通过上海证券交易所交易系统出售所持有的公司股份2,966,219股，占公司总股本的0.88%。此次出售后，中技实业仍持有公司股份43,099,118股(其中限售流通股27,050,051股，非限售流通股16,049,067股)，占公司总股本的12.81%，仍为公司第一大股东。

2007年12月3日，公司第一大股东中技实业通过上海证券交易所出售所持有的公司股份4,049,067股，占公司总股本的1.2%。此次出售后，中技实业仍持有公司股份39,050,051股(其中限售流通股27,050,051股，非限售流通股12,000,000股)，占公司总股本的11.61%，仍为公司第一大股东。

2007年12月12日，公司第一大股东中技实业通过上海证券交易所出售所持有的公司股份8,800,000股，占公司总股本2.62%。此次出售后，中技实业仍持有本公司3,250,051股股份(其中，限售流通股27,050,051股，非限售流通股3,200,000股)，占公司总股本的8.99%，仍为公司第一大股东。

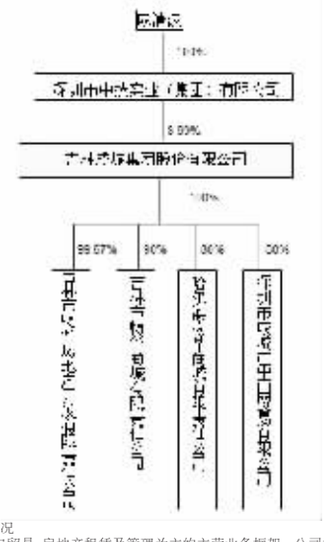
截至2008年12月31日，公司的股本结构为：

上市公司、公司、本公司、成城股份	股份数量(股)	占总股本(%)
总股本	336,441,600	100.00
一、有限售条件的流通股份合计	0	0
二、无限售条件的流通股份合计	336,441,600	100.00
其中：人民币普通股	336,441,600	100.00

截至2008年12月31日，公司前十名股东持股情况如下：

股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
深圳市中技实业(集团)有限公司	3,025.01	8.99
平安信托投资有限责任公司	389.86	1.16
郭和田	227.00	0.67
杨力勇	200.00	0.59
刘雅萍	176.99	0.53
周建明	168.02	0.50
黎信武	155.19	0.46
傅军	134.73	0.40
林启春	110.00	0.33
范军	104.00	0.31
合 计	4,690.80	13.94

3、与实际控制人之间的股权控制关系：



三、主营业务发展情况

公司已形成以进出口贸易、房地产租赁及管理为主的主营业务框架。公司拥有吉林物贸商城、哈尔滨物贸商城等商业地产的专业市场租赁，其中吉林物贸商城是吉林地区最大的生产资料交易中心，其电子产品的经营被誉为吉林市的“中关村”，而哈尔滨物贸商城已成为我国东北北部地区最具规模的有色金属型材集地。

在商业地产经营领域，公司面临的市场竞争非常激烈。随着国内商铺、写字楼与住宅的价格比进一步提高，更加吸引国内外资本进入商业地产领域，公司现有的商业地产的竞争对手在不断增多，实力也在不断增强。由于公司规模偏小，无疑使公司加快和加大向商业地产领域进军的步伐和力度遇到前所未有的困难。

四、主要财务指标

(一)主要财务数据

上市公司公司近三年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日(调整后)
流动资产	96,945,938.57	226,206,498.95	304,577,175.04
长期投资	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	521,576,335.73	380,653,048.77	371,063,331.10
固定资产	12,105,895.90	13,717,820.57	27,060,687.38
无形资产	–	6,250.00	9,250.00
总资产	681,443,153.10	675,203,304.05	768,934,960.65
流动负债	153,481,572.81	189,498,168.68	246,496,752.71
非流动负债	27,000,000.00	943,075.38	30,543,020.49
少数股东权益	13,803,052.92	12,335,005.62	35,588,012.14
所有者权益	500,961,580.29	484,762,059.99	491,895,187.45
项 目	2008年度	2007年度	2006年度(调整后)
营业收入	332,411,235.67	210,939,776.08	180,622,707.13
营业利润	24,753,917.70	31,979,619.76	30,308,785.29
利润总额	24,613,939.49	31,769,330.76	30,164,358.33
净利润	18,114,249.14	16,877,741.43	20,957,169.11

(二)主要财务指标

项目	2008年	2007年	2006年
每股收益(元/股)	0.05	0.04	0.06
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.45	1.40	1.36
全面摊薄净资产收益率(%)	3.35	3.10	4.19
加权平均净资产收益率(%)	3.39	3.16	4.25

五、公司控股股东及实际控制人简介

(一)控股股东基本情况

公司名称：深圳市中技实业(集团)有限公司

注册资本：50,700万元

法定代表人：成清波

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市福田区北环大道7008号通业大厦南塔11楼

经营范围：电子、电脑元器件、机电设备、金属材料、文化办公设备、化工产品、通讯设备、电脑软件的销售(不含专营、专控、专卖商品)；电脑软件开发；数据库及计算机网络服务；信息咨询(不含限制项目)；投资铁路、高速公路和水电站；在合法取得土地使用权的土地上从事房地产开发。

(二)实际控制人基本情况

实际控制人姓名：成清波

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：否

最近五年内职业：企业经营管理

最近五年内职务：深圳市中技实业(集团)有限公司董事长、中技科技、成城园、成城达及成城发的董事长等。

(下转B07版)

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，并经中国证监会核准后方可实施。

公司董事会于2008年12月23日审议通过了《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)之行为的修订议案》，现根据最新情况对该议案修订后如下：

1、发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行的方式，在中国证监会核准后6个月内实施。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

2、发行股票的种类和面值

本次公司非公开发行股份的种类为境内上市人民币普通股(A股)，每股面值为1.00 元。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

3、发行股份购买的资产

公司本次发行股份所购买的标的资产为深圳市中技科技发展有限公司 (以下简称 “中技科技”)100%股权、深圳市成城园房地产开发有限公司(以下简称“成城园”)100%股权、深圳市成城达实业有限公司(以下简称“成城达”)100%股权和深圳成城发工业园区有限公司(以下简称“成城发”)99%股权。公司本次购买上述目标公司相关股权的价款以截止2008年12月31日经中磊会计师事务所审计的四家目标公司的净资产为计算依据，具体为1,733,374,074.19元。

上述目标公司股权权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它受限制的情形。中技科技等四家目标公司是依法设立和存续的有限责任公司，截止本次董事会召开日，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。四家目标公司有部分资产的产权证尚未办理完毕，根据中技实业的相关承诺，上述问题不会造成上市公司的损失。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

4、发行对象和认购方式

本次公司非公开发行股份的发行对象为中技实业，所发行股份由中技实业以其拥有的上述标的资产为对价全额认购。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

5、发行价格和定价方式

本次非公开发行的定价基准日为本次重大资产重组事项首次董事会决议公告日，发行价格为公司首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价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成城股份股票停牌前20个交易日公司股票交易均价=股票停牌日前20个交易日公司股票交易总额/股票停牌日前20个交易日公司股票交易总量。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

6、发行数量

公司拟向中技实业发行股份64,678.13万股。本次非公开发行股份的最终数量需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。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

7、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。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为P0，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P1(调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入)，则：

派息：P1 = P0-D

送股或转增股本：P1 = P0 /(1+N)

增发新股或配股：P1 = (P0+AK) / (1+K)

三项同时进行：P1 = (P0-D+AK) / (1+K+N)

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

8、本次发行股份的限售期及上市安排

公司本次向中技实业发行的股份，自股份发行结束之日起36个月内不得转让，在限售期限届满后，方可在上海证券交易所上市交易。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

9、标的资产自审计和评估基准日至交割完成日的期间损益安排

审计和评估基准日至交割日的过渡期内，纳入标的资产范围内的所有相关子公司不得通过分红派息决议并实施股息派发；所有相关子公司在过渡期内正常生产经营所产生的盈亏均归在标的资产交割日后由成城股份分享和承担。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

10、本次发行前公司滚存未分配利润如何享有的方案

本次发行完成后，由本公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

表决情况	同意	反对	弃权	回避表决
	4	0	0	3

11、本次发行决议有效期

本次非公开发行股份的决议有效期为本议案提交股东大会审议通过之日起12个月。

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《关于本次重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的说明的修订议案》

公司董事会于2008年12月23日审议通过了《关于本次重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的说明》，现根据最新情况对该议案修订后如下：

董事会对于本次重大资产重组是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定作出审慎判断，认为：

1、本次交易目标公司中在建和拟建项目涉及需要立项、环保、行业准入、安全生产、卫生、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已根据项目进展情况取得相应的许可或批准文件。

本次交易尚需经公司股东大会审议批准，并需经中国证券监督管理委员会的核准。能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性。重大资产重组报告书(草案)中已对审批风险进行详细披露并作出特别提示。

2、公司本次发行股份所购买的标的资产为深圳市中技科技发展有限公司100%股权、深圳市成城园房地产开发有限公司100%股权、深圳市成城达实业有限公司100%股权和深圳成城发工业园区有限公司99%股权。目标公司股权权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它受限制的情形。

中技科技等四家目标公司是依法设立和存续的有限责任公司，截止本次董事会召开日，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。四家目标公司有部分资产的产权证尚未办理完毕，根据中技实业的相关承诺，上述问题不会造成上市公司的损失。

3、公司购买标的资产有利于提高公司资产的完整性(包括取得生产经营所需要的商标权、专利权、非专利技术、特许经营权等无形资产)，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

4、公司购买标的资产有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

中技实业及其实际控制人成清波先生，就本次交易完成后，其与成城股份将可能发生的关联交易出具了关于规范关联交易以及避免同业竞争的承诺与保证函，有利于成城股份减少、规范关联交易和避免同业竞争。

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

三、审议并通过了《公司董事会关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》

公司董事会于2008年12月23日审议通过了本议案，现根据最新情况，公司董事会关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明如下：

公司董事会认为，公司本次向中技实业发行股份购买资产事项履行的法定程序完整，符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。公司董事会认为本次向上海证券交易所提交的法律文件合法有效。

公司董事会及全体董事保证公司就本次资产重组所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

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

四、审议并通过了《关于公司本次重组涉及重大关联交易的修订议案》

公司董事会于2008年12月23日审议通过了《关于公司本次重组涉及重大关联交易的议案》，现根据最新情况对该议案修订后如下：

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，公司通过向中技实业发行股票的方式购买资产的事项构成关联交易，公司半数以上独立董事已事前认可本议案且同意本议案提交董事会审议，公司独立董事就此事项发表了如下意见：

1、同意公司以截止2008年12月31日经审计的四家目标公司的净资产为依据，向中技实业发行股份收购中技科技100%股权、成城园100%股权、成城达100%股权、成城发99%股权。本次交易的实施将有利于突出公司主业，改善公司财务状况，增强持续盈利能力，进一步提高公司资产的完整性，减少关联交易和避免同业竞争，符合国家有关法律、法规和政策的规定，符合上市公司长远发展规划和社会公众股东利益。

2、公司聘请具有证券从业资格的中介机构进行审计，具有充分的独立性。拟购买的资产价格将以具有证券从业资格的会计师事务所审计的最终结果为准，由交易双方协商确定，定价方式维护了公司利益，符合相关法律法规的规定；新股的定价原则公平合理，符合法律、法规的相关规定，不会损害公司及全体股东的利益。

3、本次重组以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次重组具备可操作性。

4、本次交易构成关联交易。根据本公司章程，董事会在审议上述议案时，关联董事回避表决；公司本次董事会的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。本次交易的相关议案将提交股东大会表决，公司将向公司全体股东提供网络投票平台，同时公司关联股东在表决时将回避。因此，上述交易不会损害公司非关联股东的利益，对中小股东公平、合理，有利于公司的长远利益。

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

五、审议并通过了《关于吉林成城集团股份有限公司与深圳市中技实业(集团)有限公司签订附生效条件的<非公开发行股份购买资产协议>的议案》

公司董事会于2008年12月23日审议通过了《关于吉林物华集团股份有限公司与深圳市中技实业(集团)有限公司签订附生效条件的<发行股票购买资产框架协议>的议案》，交易双方现已拟定正式协议。

为了避免同业竞争，同时扩大公司主营业务规模，增强市场竞争能力，进一步提升公司的盈利能力，作为公司的控股企业，中技实业将通过本次发行将旗下的收费物业类资产全部注入公司。

公司拟与深圳市中技实业(集团)有限公司签订《非公开发行股份购买资产协议》，向其以非公开发行股份为对价，购买其在中技科技、成城园、成城达和成城发四家目标公司的相关股权。成城股份本次购买上述目标公司的股权的价款以截止2008年12月31日经审计的四家目标公司的净资产为依据确定。

公司须支付的股权转让价款由公司以非公开发行的股票向中技实业支付，非公开发行股份的定价依据为本次交易成城股份首次董事会决议公告日前20个交易日成城股份股票交易均价，即2.68元/股。公司支付的股票数量按照购买资产的价款除以发行价格确定。协议对本次交易涉及的资产交割、协议履行之先决条件、双方权利义务、违约责任及协议生效等均作出了明确规定。

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

六、审议并通过了《<吉林成城集团股份有限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关联交易报告书(草案)>的议案》

《吉林成城集团股份有限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关联交易报告书(草案)》已拟定，本报告书所述之向特定对象发行股份购买资产之交易事项的生效和实施尚待取得有关审批机关的批准或核准，本公司及董事会全体成员认为本报告书内容真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

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。