（上接B06版）

第四章　交易对方情况

本次交易的对方为深圳市中技实业(集团)有限公司，为本公司的控股股东，故本次交易为关联交易。本次交易完成后，深圳市中技实业(集团)有限公司仍为本公司的控股股东。

一、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
办公地址：深圳市福田区北环大道7008号通业大厦南塔11楼
税务登记证号码：440300192431293

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、历史沿革

1、设立

深圳市中技实业(集团)有限公司原名深圳中技实业发展有限公司，是张红英与成清波于1996年4月24日经深圳市工商行政管理局登记核准共同出资组建，注册资本100万元人民币，其中，张红英现金出资60万元，占60%股权，成清波现金出资40万元，占40%股权。

2、2001年，股权转让及增资

2001年8月24日，成清波将其持有的40%中技实业股权转让给张红英，同时，中技实业注册资本增至人民币1,300万元，新增资本人民币1,200万元全部由新股东北京国泰恒生投资管理有限公司以现金形式投入，占增资后中技实业股权的92.31%，张红英占增资后中技实业股权的7.69%。

3、历次增资情况

2002年1月10日，中技实业注册资本增至4,700万元人民币，北京国泰恒生投资管理有限公司以现金形式增资3,000万元人民币，占增资后中技实业股权的89.37%；张红英以现金形式增资400万元人民币，占增资后中技实业股权的10.63%，深圳中鹏会计师事务所对出资情况进行审验，并出具了验资报告(深鹏会验字[2001]第B271号)。

2003年3月12日，中技实业注册资本增至13,700万元人民币，其中，北京国泰恒生投资管理有限公司以现金形式增资8,000万元人民币，占增资后中技实业股权的89.05%；张红英以现金形式增资1,000万元人民币，占增资后中技实业股权的10.95%。深圳法威会计师事务所对出资情况进行审验，并出具了验资报告(深法威验字[2003]第178号)。

2003年8月27日，中技实业注册资本增至30,700万元人民币，其中，新增股东北京中投信用担保有限公司以现金形式增资3,070万元人民币，占增资后中技实业股权的10%；北京国泰恒生投资管理有限公司以现金形式增资13,930万元人民币，占增资后中技实业股权的85.11%；张红英投资额不变，占增资后中技实业股权的4.89%。深圳正理会计师事务所对出资情况进行审验，并出具了验资报告（深正验字[2003]第727号）。

2006年4月27日，中技实业注册资本增加至50,700万元人民币，新增的20,000万元人民币全部由北京国泰恒生投资管理有限公司以现金形式投入，占增资后中技实业股权的91%，北京中投信用担保有限公司占中技实业股权的6%，张红英占中技实业股权的3%。深圳新洲会计师事务所对此进行审验，并出具了验资报告(深新洲内验字[2006]第342号)。

4、更名

2004年3月12日，深圳市中技实业发展有限公司将其名称变更为深圳市中技实业发展(集团)有限公司，又于2004年7月19日将其名称变更为深圳市中技实业(集团)有限公司。

2006年12月11日，中技实业股东北京中投信用担保有限公司更名为北京鑫投信用担保有限公司。

5、2007年-2008年，股权转让

2007年1月30日，北京国泰恒生投资管理有限公司将其持有的中技实业91%的股权全部转让给成清波。转让完成后，成清波占中技实业股权的91%，北京鑫投信用担保有限公司占中技实业股权比例不变，张红英占中技实业股权比例不变。

2007年5月9日，北京鑫投信用担保有限公司将其所占中技实业6%的股权转让给成清波，股权转让后，成清波占中技实业股权的97%，张红英占中技实业股权比例不变。

2008年12月2日，张红英将其所占中技实业3%的股权转让给成清波，股权转让后，成清波占中技实业股权的100%。

三、主要业务发展情况及财务指标

(一)主要业务发展情况

中技实业秉承“诚信、创新、奋斗、超越”的企业精神，以品牌化、专业化、规模化为发展战略，经过十多年的发展，现已形成以公用事业、房地产、高科技、金融服务、贸易等为主要发展方向的多元化战略投资集团。十年间，中技实业累计投资超过200亿元，主要分布在北京、上海、深圳、天津、重庆、武汉、长沙、新疆、吉林等地。

在房地产领域，中技实业所属企业以房地产投资管理作为发展方向，不断向纵深发展，力求整合上下游产业链，并根据市场实际不断调整和拓展房地产开发业务范围。目前已涉足土地一级开发、商业地产的开发与经营管理、高科技产业园、大型物流、集贸市场等房地产开发领域。

在路桥建设领域，中技实业以中铁(罗定岑溪)铁路有限责任公司为主体，建设罗定至岑溪铁路。该项目于2005年3月28日获得国家发改委批准，铁道部计划列以计长函[2001]149号文将罗岑铁路列入“十五”地方铁路发展规划的重点建设项目。该项目将成为国内铁路体制改革的全新尝试。

在高科技光纤领域，中技实业所属企业主导产品为陶瓷插芯、光纤连接器，斥巨资引进了瑞士、日本具有二十世纪九十年代末期国际先进水平的插芯坯体成型、精密加工及检测设备，并与中国大陆、香港、台湾多家科研院所建立了长期的合作关系。

在能源行业领域，中技实业所属企业集中发展清洁能源，以电力工业作为未来发展战略方向，主要投资项目为水电、风电等再生清洁能源及综合利用矿业灰渣的煤矸石发电。

(二)主要财务指标

中技实业最近一年的主要财务数据如下(经亚太(集团)会计师事务所有限公司深圳分所审计)：

单位：元

项　目	2008年12月31日
总资产	8,846,663,759.65
负债	4,541,530,026.19
净资产	4,305,133,733.46
资产负债率	51.34%
项　目	2008年度
营业利润	692,360,963.76
利润总额	683,857,749.59
净利润	569,321,731.48
净资产收益率	13.22%

(三)最近一年经审计的简要财务报表

亚太(集团)会计师事务所有限公司深圳分所对截至2008年12　月31日的中技实业财务数据进行了审计，并出具标准无保留的审计意见。以下数据摘自于亚会深审字(2009)091号《审计报告》。

资产负债表

单位：元

项　目	2008年12月31日(合并数)
流动资产合计	2,312,388,046.38
非流动资产合计	6,534,275,713.27
资产总计	8,846,663,759.65
流动负债合计	1,327,193,940.14
非流动负债合计	3,214,336,086.05
负债合计	4,541,530,026.19
所有者权益合计	4,305,133,733.46
负债和所有者权益合计	8,846,663,759.65

利润表

单位：元

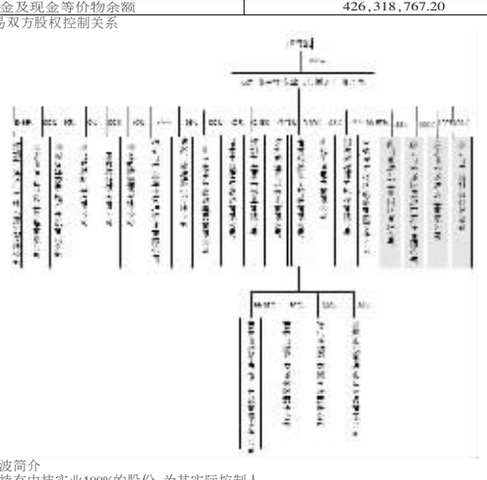
项目	2008年度(合并数)
一、营业收入	1,429,394,169.20
减：营业成本	902,043,944.97
营业税金及附加	58,768,028.61
销售费用	35,245,871.83
管理费用	91,304,864.77
财务费用	65,474,195.09
资产减值损失	21,633,692.84
投资收益(损失以“-”号填列)	437,437,392.67
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	692,360,963.76
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	683,857,749.59
减：所得税费用	114,536,018.11
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	569,321,731.48

现金流量表

单位：元

项目	2008年度(合并数)
一、经营活动产生的现金流量：	
经营活动现金流入小计	1,395,388,430.19
经营活动现金流出小计	1,266,360,556.97
经营活动产生的现金流量净额	129,027,873.22
二、投资活动产生的现金流量：	
投资活动现金流入小计	776,092,626.85
投资活动现金流出小计	1,473,199,331.19
投资活动产生的现金流量净额	-697,106,704.34
三、筹资活动产生的现金流量：	
筹资活动现金流入小计	1,653,785,200.00
筹资活动现金流出小计	1,295,742,469.62
筹资活动产生的现金流量净额	358,042,730.38
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	-210,036,100.74
加：期初现金及现金等价物余额	636,354,867.94
六、期末现金及现金等价物余额	426,318,767.20

四、交易双方股权控制关系



1、成清波简介

成清波持有中技实业100%的股份，为其实际控制人。

成清波，男，1962年9月1日出生于湖北省恩施州鹤峰县，注册会计师。历任招商局蛇口工业区财务人员、深圳市金田实业(集团)股份有限公司财务经理、金田财务顾问有限公司总经理。现任深圳市中技实业(集团)有限公司董事长及中技科技、成城园、成城达、成城发的董事长。

2、中技实业其他主要参控股企业简介

公司名称	注册地	注册资本(万元)	经营范围	投资比例
深圳威谊光通技术有限公司	深圳市	9,000	生产经营光电子器件。	47.78%
广东罗定中技铁路集团有限公司	罗定市	4,185	铁路建设、经营。	100.00%
湖北华清电力有限公司	鹤峰县	75,000	电力施工、生产、经营	93.00%
珠海市成城沥青有限公司	珠海市	5,000	改性沥青生产、销售	98.00%
湖南成城精密科技有限公司	长沙市	20,356	光无源器加工、销售	75.00%
中铁(罗定岑溪)铁路有限责任公司	罗定市	51,500	铁路建设、施工、运营。	98.57%
湖南省华泰房地产开发有限公司	长沙市	10,000	房地产开发、经营	60.00%
深圳市恒诺电子技术开发有限公司	深圳市	2,010	电子产品技术开发	89.55
深圳市恒安居物业管理有限公司	深圳市	100	物业管理	100.00%
甘肃中技酒航铁路有限公司	酒泉市	5,000	铁路建设、运营	100.00%
甘肃成城能源有限公司	酒泉市	5,000	风电火电开发	100.00%
湖北成城能源有限公司	巴东县	5,000	水电火电风电开发	90.00%
湖北成城矿业有限公司	巴东县	2,000	煤矸石、矿石等销售	90.00%
深圳市金辰兴实业有限公司	深圳市	12,000	国内商业、物资供销业	62.46%
深圳市中技企业管理咨询有限公司	深圳市	200	企业管理咨询	28.00%

五、控股股东推荐在公司任职的董事、监事

本次交易前，中技实业推荐在本公司任职的董事及监事人员如下：

公司名称	成城股份任职	中技实业任职
成卫文	董事长	无
方一轩	董事，副总经理	无
黄俊岩	董事，财务总监	无
吴红	监事会召集人	人力资源部经理
曹权锋	监事	财务经理

本次交易完成后，中技实业推荐在本公司任职的董事及监事人员不变。

六、其他事项

截至本报告出具之日，中技实业尚未了结的司法案件情况如下：

1、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。

根据湖南省常德市鼎城区人民法院(2007)常鼎民初字第1054　号《民事判决书》，原告常德堂皇置业有限公司与被告中技实业因合作开发经营房地产合同产生纠纷，湖南省常德市鼎城区人民法院判决中技实业支付原告土地收益返还款1589.58万元。

2、2008　年12　月3　日，中技实业持有的成城股份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，自转为正式冻结之日起计算。

根据中技实业出具的书面说明，该案件系中技实业在收购武汉立诚工业园过程中与转让方产生股权纠纷，涉案金额约2,500　万元，目前该案正在法院审理过程中。

3、原告武汉建工第三建筑有限公司起诉被告中技实业，请求法院确认中技实业欠原告工程款项8,969,590.50　元，判令中技实业偿还上述款项并支付逾期付款利息等。

4、原告武汉中生建工集团有限公司起诉被告中技实业，请求法院要求中技实业立即支付所欠工程款5,184,520.50　元及逾期付款利息等。

5、原告武汉奥泰建筑工程有限公司起诉被告中技实业，请求法院要求中技实业立即支付所欠工程款2,387,995.46　元及逾期付款利息等。

6、原告武汉凯晟建筑工程有限公司起诉被告中技实业，请求法院要求中技实业立即支付所欠工程款7,447,191.20　元及逾期付款利息等。

第五章　交易标的情况

一、拟购买资产基本情况

(一)深圳市中技科技发展有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称：深圳市中技科技发展有限公司
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101B室
法定代表人：成清波
注册资本：人民币78,000万元
企业类型：有限责任公司
成立日期：1997年4月22日
税务登记证号码：44030027938782

经营范围：兴办实业(具体项目另报)；国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)；企业形象策划；经营进出口业务；物业租赁。

2、历史沿革

(1)设立

中技科技原名为深圳市朗日实业发展有限公司，是由深圳市惠隆恒实业发展有限公司、吴厚毅、陈瑞生、陈宇人于1997年4月22日共同出资设立，注册资本为人民币800万元，其中，深圳市惠隆恒实业发展有限公司出资人民币320万元，占其股权的40%；吴厚毅出资人民币400万元，占其股权的50%；陈瑞生出资人民币40万元，占其股权的5%；陈宇人出资人民币40万元，占其股权的5%，以上出资均以现金形式出资，深圳昌龙会计师事务所深昌会内验字[1997]B049号验资报告对上述出资进行了审验。

(2)1998年，股权转让

1999年4月13日，深圳市惠隆恒实业发展有限公司将其持有的40%股权以人民币320万元的价格全部转让给邱健宏；陈宇人将其持有该公司5%的股权以人民币40万元的价格全部转让给吴厚毅。股权转让后，吴厚毅持股比例为55%，邱建宏持股比例为40%，陈瑞生持股比例为5%。

(3)更名

2002年8月13日，深圳市朗日实业发展有限公司名称变更为深圳市中技科技发展有限公司。

(4)2002年，股权转让

2002年10月11日，陈瑞生将其持有的中技科技5%的股权以人民币40万元的价格转让给向开祥；吴厚毅将其持有5%的股权以人民币40万元的价格转让给向开祥，且将其持有50%的股权以人民币400万元的价格转让给深圳市中技实业发展有限公司；邱建宏将其持有的40%股权以人民币320万元的价格转让给深圳市中技实业发展有限公司。股权转让后，深圳市中技实业发展有限公司持有90%的中技科技股权，向开祥持有10%的中技科技股权。

(5)2003年，增资

2003年4月15日，中技科技增加注册资本至5,800万元人民币。新增股东深圳市晋鑫源计算机技术有限公司以现金形式出资500万元人民币，占增资后中技科技股权的8.62%；深圳市中技实业发展有限公司以现金形式增资4,500万元人民币，占增资后股份的90%；向开祥出资金额不变，占增资后股权的1.38%。深圳广信会计师事务所深广信所验字[2003]第071号验资报告对上述出资进行了审验。

(6)2008年，增资及股权转让

2008年9月1日，中技科技增资72,200万元，注册资本增加至78,000万元。此次增资为“债转股”，中技科技的三名股东将其历年形成的债权(中技科技对三名股东的“其他应付款”)转增股本。转增后，中技实业增加出资64,980万元，累计出资70,200万元，占注册资本的90%；深圳市益峰源实业有限公司增加出资6,223.64万元，累计出资6,723.64万元，占注册资本的8.62%；向开祥增加出资996.36万元，累计出资1,076.36万元，占注册资本的1.38%。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]91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。

2008年11月26日，经深圳市工商行政管理局核准，中技科技股东深圳市益峰源实业有限公司、向开祥将其所持中技科技全部股权转让给中技实业。根据三方签署的《股权转让协议书》，深圳市益峰源实业有限公司同意以7,000万元的价格将其所持中技科技的8.62%股权转让给中技实业，向开祥同意以1,100万元的价格将其所持中技科技的1.38%股权转让给中技实业。此次股权转让完成后，中技实业成为中技科技唯一股东。

截至2008年12月31日，中技实业持有中技科技100%股权，为中技科技唯一股东。

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

中技科技(含下属子公司)的主要资产为其长春永春商场分公司及子公司上海云古酒店管理有限公司下属的房产。截至2008年12月31日，上述资产的房屋所有权情况如下：

名称	房权证号	位置	建筑面积(自有面积)(M2)
长春永春商场分公司	长房权字第2090000914号	南关区四五马路10号	16,232.80
	长房权字第2090000915号	南关区四五马路10号	18,881.38
	长房权字第2090000916号	南关区四五马路10号	17,464.19
	长房权字第2090000917号	南关区四五马路10号	17,128.66
	合计		69,707.03

名称	房地权证号	位置	土地使用权面积(M2)	建筑面积(M2)
上海云古酒店管理有限公司	沪房地市字(1998)第001750号	荣华东道19弄1号	1,657.08	5,720.99
	沪房地市字(1997)第006090号	荣华东道19弄2号	1,038.54	3,585.66
	沪房地市字(1997)第006091号	荣华东道19弄3号	1,026.39	3,543.58
	沪房地市字(1997)第006092号	荣华东道19弄4号	1,045.59	3,609.89
	合计		4,767.60	16,460.12

注：2002年6月25日，上海市闵行区人民法院作出[2002]闵执字第1290　号《民事裁定书》裁定如下：原属被执行人上海泰古公寓管理有限公司所有的位于上海市古北新区荣华东道19　弄1　号、2　号、3号、4　号内房产等以物抵偿给申请执行人中国银行上海市分行。中国银行上海市分行将上述房产委托上海申港拍卖行拍卖，2006　年8　月21日《上海市申港拍卖行拍卖成交确认书》确认，上述房产面积为16,460.12　平方米，买受人为上海云古酒店，成交总价为21,100　万元。截止本报告书签署之日，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。

2007年8月30日，2007年9月26日，2007年9月27日和2007年12月27日，上海申港拍卖行收到云古酒店支付的上述房产拍卖款共计217,335,640元，其中211,000,000元为标的房产价款，其余系相关费用。

针对上海云古酒店房产过户问题，中技实业承诺如下：

①上海云古酒店通过拍卖方式购买标的房产的对价已经支付完毕，标的房产过户至上海云古酒店名下不存在事实和法律上的障碍，上海云古酒店与中国银行上海分行目前正在共同申请办理标的房产过户至上海云古酒店的手续，如在办理过户手续中发现标的房产的权属文件有任何问题，所需补办费用及因此给成城股份或上海云古酒店造成的一切损失由中技实业承担。

②在2009年年底之前，将上海云古酒店房产的过户手续办理完毕，上海云古酒店管理有限公司将取得标的房产的房地产权证。若在上述承诺的期限内上海云古酒店管理有限公司未能取得标的房产的房地产权证，中技实业将赔偿因此给成城股份造成的一切经济损失。

③标的房产过户前，不影响上海云古酒店管理有限公司对房产的使用权；标的房产过户后，若发生任何第三方因过户前的事实或原因主张权利的情形，中技实业承担因此给成城股份或上海云古酒店管理有限公司造成的一切经济损失。

除上海云古酒店位于上海荣华东道19弄1#-4#房产的产权证过户手续未完成外，中技实业拥有的中技科技100%股权及中技科技其他资产的所有权和使用权的取得合法有效，资产权属清晰，不存在抵押等第三人权益和冻结等法律纠纷。

(2)中技科技对外担保情况

截至2008年12月31日，中技科技无对外担保事项。

(3)主要负债情况

截至2008年12月31日，中技科技负债合计为2,905.08万元，均为流动负债，其中：预收账款1,623.76万元，无预收关联方款项；其他应付款973.07万元，其他应付款期末余额中欠付持有中技科技5%(含5%)以上表决权资本的股东款项为：应付深圳市中技实业(集团)有限公司199.49万元，占其他应付款余额的20.50%。

4、最近三年主营业务发展情况

经过多年的发展，中技科技现在拥有长春永春商场分公司及上海云古酒店管理有限公司。

(1)长春永春商场分公司

名称：深圳市中技科技发展有限公司长春永春商场分公司
营业场所：南关区四五马路10号
负责人：李斌

经营范围：在总公司授权范围内从事经营活动(法律、行政法规、国务院禁止的不准经营，应经专项审批的项目未经批准之前不得经营，其民事责任由总公司承担)

长春永春商场分公司前身为永春批发市场，通过扎实、稳健的运营，长春永春商场分公司充分把握了吉林省、市、区政府对经济发展的宏观和具体规划思路，相继完成了机构重设、整体外部形象装修、内部设施修缮改造、内部布局规划调整、补充空为招商、引导客户店面升级、全方位宣传等工作。更新后的长春永春商场分公司与前永春批发相比，整体环境焕然一新，内外部企业形象更为突出，管理规范，经营秩序井然，通过对一层部分摊位的改造、二层摊位自行品牌的装潢、三层整体引导业户出资实施摊位顶棚和地面改造以及商城广告的大量投入，长春永春商场分公司大大增强了业户的经营信心，提高了消费者的购买率。

长春永春商场分公司共地下一层，地上三层，主营如下：

地下一层为华联超市，能为长春永春商场分公司带来较大的客流量。

一层百货商场主营：日杂、小家电、钟表、针织、化妆品、文化用品、小饰品、鞋帽、精品服装、床品、装饰布等商品的销售。租赁摊位623个。

二层灯饰商场主营：各式家居照明、商业照明、LED照明、户外照明、厨卫照明、工程照明、工业照明、智能照明、电工电料、灯饰配件等。租赁摊位121个。

三层家具商场主营：品牌家具、品牌床垫、儿童卧房系列。租赁摊位130个。

(2)上海云古酒店管理有限公司

名称：上海云古酒店管理有限公司
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古酒店管理有限公司100%股权。

上海云古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庭。

公司经营指导思想是“创导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。

(2)1998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，马华亭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，经深圳市工商行政管理局核准，中技实业受让了马华亭和刘晓冬持有深圳市帝梦园房地产开发有限公司的全部股权。根据三方签署的《股权转让协议书》及其补充协议，马华亭和刘晓冬同意以4,900万元、3,200万元的价格将其持有的深圳市帝梦园房地产开发有限公司60%及40%的股权转让给中技实业。此次股权转让完成后，中技实业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。

成城园投资性房地产中，以下资产已为其长期借款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	缔梦园三期裙楼102	深房地字第3000420689号	220.60
2	缔梦园三期裙楼103	深房地字第3000420688号	278.15
3	缔梦园三期裙楼201	深房地字第3000429014号	2,989.17
4	缔梦园三期裙楼301	深房地字第3000420687号	193.79
5	缔梦园三期裙楼302	深房地字第3000428988号	668.90
6	缔梦园三期裙楼303	深房地字第3000429006号	729.06
7	缔梦园三期裙楼304	深房地字第3000429003号	554.68
8	缔梦园三期裙楼305	深房地字第3000428997号	545.42
9	缔梦园三期裙楼306	深房地字第3000428991号	232.82

成城园资产中：缔梦园三期中心广场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房产权证。除上述情况外，成城园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园100%股权亦权属清晰，不存在抵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，成城园无对外担保事项。

(3)主要负债情况

截至2008年12月31日，成城园负债合计4,141.70万元，其中长期借款3,353.　61万元，具体情况如下：

2006年12月30日，深圳市帝梦园房地产开发有限公司(现“成城园”)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2006固1290008R)，约定中国建设银行股份有限公司深圳市分行向深圳市帝梦园房地产开发有限公司(现“成城园”)提供4,000万元借款，贷款期限2006年12月31日至　2012年12月30日。

根据《人民币资金借款合同》(借2006固1290008R)的约定，自2007年起，成城园按季还款，余额到期一次性偿还。故截至2008年12月31日，成城园的长期借款余额为3,353.　61万元。

2006年12月30日，深圳市帝梦园房地产开发有限公司(现“成城园”)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2006固1290008R)，为上述《人民币资金借款合同》(借2006固1290008R)提供担保。

4、最近三年主营业务发展情况

成城园主要经营房地产开发及租赁业务，客户包括广州百货、百佳超市、棒？约翰、深圳市中航健身康体有限公司等相对稳定客户。

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0039号审计报告，成城园近二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	152,224,534.54	164,473,523.79
非流动资产合计	206,917,864.63	211,957,942.16
其中：投资性房地产	201,761,542.64	207,993,559.39
资产总计	359,142,399.17	376,431,465.95
流动负债合计	7,880,877.94	258,384,653.19
非流动负债合计	33,536,086.05	36,500,000.00
负债合计	41,416,963.99	294,884,653.19
所有者权益合计	317,725,435.18	81,546,812.76
项　目	2008年度	2007年度
营业收入	65,935,244.55	95,260,307.97
营业利润	31,028,100.20	19,427,611.92
利润总额	31,309,189.80	19,550,234.62
净利润	26,178,622.42	17,666,911.49

6、其他事项

(1)成城园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，成城园的高管人员保持不变。

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

(三)深圳市成城达实业有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称：深圳市成城达实业有限公司
注册地址、办公地址：深圳市龙岗区坪山镇高思特工业城
法定代表人：成清波
注册资本：人民币30,000万元
企业类型：有限责任公司
成立日期：1992年1月29日
税务登记证号码：440300192479123

经营范围：承接外引内联业务，兴办实业(具体项目另行申报)；土地开发，开发区内的物业管理、租售；旅游；国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)；环保节能产品的技术开发(不含限制项目)。

2. 历史沿革

(1)设立

深圳市龙岗区高思特有限公司原名宝安高思特有限公司，是深圳高思特有限公司以资产拨入形式出资的全资子公司，于1992年1月29日在深圳市宝安县工商局注册成立，注册资本1,774万元，深圳中华会计师事务所以资证[1992]第B001号文对上述的拨入资产进行了资金证明。宝安县撤县设区后，宝安高思特有限公司重新在深圳市龙岗区工商局登记注册，1993年3月，宝安高思特有限公司更名为深圳市龙岗区高思特有限公司。

(2)1993年，增资

根据深圳市龙岗区人民政府办公室《关于同意合资经营深圳市龙岗区高思特有限公司的批复》(深龙府办复[1993]43号)的文件精神，1993年8月17日，深圳市龙岗区高思特有限公司在龙岗区工商局变登记为合资经营企业，并将注册资本增加到8,500万元人民币，其中，新股东深圳市龙岗区投资管理有限公司增资3,060万元人民币，持股比例为36%；新股东深圳沙头角进出口贸易公司出资2,720万元人民币，持股比例为32%；原股东深圳高思特实业有限公司增资至2,720万元人民币，持股比例为32%。

(3)1994年—2008年，历次股权转让

1994年6月1日，深圳沙头角进出口贸易公司与深圳市龙岗区投资管理公司、深圳高思特有限公司签订《股权转让协议》，深圳沙头角进出口贸易公司同意将其持有深圳市龙岗区高思特有限公司22%的股权转让给深圳市龙岗区投资管理公司。股权转让后，深圳沙头角进出口贸易公司的股权比例为10%；深圳龙岗区投资管理公司的股权比例为58%；深圳高思特有限公司的股权比例不变。

1996年5月22日，深圳沙头角进出口贸易公司与深圳市龙岗区投资管理有限公司、深圳高思特有限公司签订《股权转让协议》，同意将其持有的5%的股权以425万元人民币转让给深圳市龙岗区投资管理有限公司，另外5%的股权以425万元人民币转让给深圳高思特有限公司。转让完成后，深圳市龙岗区投资管理有限公司的股权比例为63%，深圳高思特有限公司的股权比例为37%。

2000年4月27日，深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司以1,700万元受让深圳高思特有限公司持有的37%的股权，转让完成后，深圳市龙岗区投资管理有限公司的股权比例不变，深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司的股权比例为37%。

根据2005年3月15日深圳市龙岗区人民政府《关于深圳市龙岗区高思特有限公司改制方案的批复》(深龙府复[2005]4号)及2005年3月22日深圳市龙岗区国有资产监督管理局《关于同意深圳市龙岗区高思特有限公司对外转让挂牌交易的批复》(深龙国资复[2005]28号)的文件精神，深圳市龙岗区投资管理有限公司和深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司将其持有的深圳市龙岗区高思特有限公司的股权全部出售，并委托深圳市产权交易中心公开交易，最后由深圳市海联聚投资有限公司及肖巧兰以总计8,200万元的价格受让该股权。三方于2005年5月26日，签署了《股权转让协议书》，其中约定，深圳市海联聚投资有限公司及肖巧兰在付清全部转让款、还清前股东的欠款并解除深圳市龙岗区高思特有限公司的贷款担保责任后，方可办理股权变更登记。深圳市海联聚投资有限公司及肖巧兰于2005年就将股权转让款全部付清，但直至2008年2月才还清前任股东借款，2008年3月才解除深圳市龙岗区高思特有限公司的贷款担保责任，故直至2008年10月28日才最终办理了股权变更登记手续，深圳市海联聚投资有限公司的股权比例为85%，肖巧兰的股权比例为15%。

2008年11月3日，经深圳市工商行政管理局核准，深圳市海联聚投资有限公司和肖巧兰将其持有的全部股权转让给中技实业。根据三方签署的《股权转让协议书》及其补充协议，深圳市海联聚投资有限公司、肖巧兰同意以12,225万元及2,275万元的价格转让其所