（上接B09版）

如本次发行股份购买资产在2009年度实施完毕，成城股份实现的合并报表归属于母公司所有者的净利润不低于：2009年度12，806.18万元。

未实现上述承诺业绩时，中技实业将就实际净利润与承诺业绩的差额款在成城股份当年《公司年度报告》公告之日起十五个工作日内，以现金形式向成城股份补足。

3、实际净利润数额的确定

成城股份、中技实业同意，2009年度成城股份的实际净利润数额以其聘请的具有证券从业资格的会计师事务所出具的2009年《审计报告》的净利润数值为准。

4、补偿方式

成城股份实际净利润未达到上述承诺业绩的，中技实业将在成城股份公告相关年度《公司年度报告》之日起十五个工作日内，将补偿金汇入成城股份指定的银行账户。

5、违约责任

《业绩补偿协议》生效后，任何一方未按本协议约定履行义务而给对方造成损失的，应承担赔偿责任。

中技实业未按《业绩补偿协议》的约定向成城股份及时、足额支付补偿金的，成城股份有权要求中技实业每逾期一日按未能支付的补偿金数额的万分之五向成城股份支付违约金。

6、协议的生效、解除和终止

《业绩补偿协议》经成城股份、中技实业双方签字盖章之日起成立，成城股份、中技实业双方签订的《非公开发行股份购买资产协议》生效时本协议生效，若成城股份、中技实业双方签订的《非公开发行股份购买资产协议》解除或终止，则本协议自动解除或终止。

如本次重组未能在2009年度实施完毕，成城股份及中技实业将视实际情况重新签署业绩补偿协议。

（五）《股权赠予协议》的主要内容

2009年6月4日，成清波先生与上市公司签订了附条件生效的《股权赠与协议》，其主要条款如下：

1、成清波在成城股份本次向中技实业非公开发行股份购买资产经中国证券监督管理委员会核准后，将其持有成城发的1%股权无偿赠与给成城股份。

2、上述成清波无偿赠与给成城股份的股权，将与成城股份届时受让的目标公司股权同时办理过户登记手续，以便成城股份将持有成城发100%的股权。

3、该协议成立之日起为不可撤销的股权赠与协议，该协议的任何修改与变更均应采用书面形式。

4、该协议在履行中如发生争议，应协商解决。协商不能解决的，任何一方均可向人民法院提起诉讼。

5、该协议自双方签署、盖章之日起成立，自上述第一条所述条件成就之日起生效。

三、已履行和尚未履行的批准程序

请见“第二节 本次收购决定及收购目的之二、收购人做出本次收购决定所履行的相关程序及时间”。

四、标的资产的基本情况

（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：440300279328782

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朔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，深圳市朔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，经深圳市工商登记管理局核准，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，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	建筑面积
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

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号内房产等以物抵债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尚未完成。

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尚未完成外，中技实业所拥有的中技科技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，不存在质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：长春市南关区四五马路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眷。

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，中技实业受让马华亭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，缔梦园三期中心广场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
10	缔梦园三期裙楼307	深房地字第3000428980号	232.82
11	缔梦园三期裙楼308	深房地字第3000428979号	232.82
12	缔梦园三期裙楼309	深房地字第3000428978号	232.82
13	缔梦园三期裙楼310	深房地字第3000428977号	232.82