银座集团股份有限公司非公开发行股票预案

(上接C5版)

若公司股票在非公开发行预案公告至本次发行前的期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的,应对发行底价进行除权除息处理。

2、发行数量

本次非公开发行股票的数量为不超过8,000万股,如果公司股票在董事会决议公告日至本次非公开发行的股票发行日期间除权,则本次发行数量将做相应调整。

3、本次发行股票的限售期

公司关联方银座商城和世贸中心所认购的股份的限售期为三十六个月,其他特定投资者认购的股票的限售期为十二个月,限售期自本次发行结束之日起。

五、募集资金投向

本次非公开发行股票的数量为不超过8,000万股,其中银座商城和世贸中心以其持有的淄博银座100%的股权作价人民币54,272.77万元,认购部分本次非公开发行股份;本次非公开发行的其余部分股份由其他投资者以现金认购,预计可募集现金65,000万元,用以投资建设济南振兴街Shopping Mall项目。

济南振兴街Shopping Mall项目投资情况如下:

项目名称	项目投资总额	募集资金投入金额	实施方式
建设济南振兴街Shopping Mall项目	201,483万元	65,000万元	通过增资全资子公司银座购物中心实施

济南振兴街Shopping Mall项目总投资额超过募集资金的部分,由公司以自筹资金解决。在本次募集资金到位前,公司将以自筹资金先行投入建设济南振兴街Shopping Mall项目,待募集资金到位后,按照实际投资金额且不超过拟投入的65,000万元金额置换出已投入的自筹资金。

如本次发行实际募集资金净额超过前述项目的募集资金使用安排,则超过部分将用于补充公司的流动资金。

六、本次发行是否构成关联交易

由于银座商城和世贸中心是公司的关联方,因此银座商城和世贸中心以其持有的淄博银座100%的股权认购公司本次非公开发行股票的行为构成关联交易。

淄博银座的股权价值已经具有证券从业资格的评估机构评估,银座商城和世贸中心将按照公司通过向其他投资者询价确定的价格进行认购。公司对本次非公开发行股份涉及的交易进行了充分论证,符合公司的整体利益。

在董事会和股东大会审议相关议案时,关联董事和关联股东均回避表决。

七、本次发行是否导致公司控制权发生变化

由于银座商城和世贸中心都是商业集团实际控制的企业,因此,本次发行不会导致公司的控制权发生变化,公司控股股东仍为商业集团,实际控制人仍为山东省国资委。

八、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

公司本次发行方案已经公司第八届董事会第十五次会议审议通过,尚需经公司股东大会审议通过。待公司股东大会审议通过本次发行方案后,根据《证券法》、《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定,需向中国证监会进行申报。在获得中国证监会核准批复后,公司将向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理股票发行和上市事宜,完成本次非公开发行A股股票全部呈报批准程序。

银座商城和世贸中心持有的淄博银座100%股权的评估结果已获得山东省国资委鲁国资产权函[2009]32号文的核准,银座商城和世贸中心分别以其持有的淄博银座90%和10%的股权认购银座股份此次非公开发行的部分股票已经山东省国资委鲁国资收益函[2009]20号文批准。

此外,由于银座商城和世贸中心都是商业集团实际控制的企业,根据《上市公司收购管理办法》及相关规定,如果本次发行时其他投资者认购不足,则银座商城和世贸中心按照协议认购本次公司非公开发行的股票后,将可能导致商业集团触发要约收购义务,需要向中国证监会申请豁免其要约收购义务。

第二节 银座商城和世贸中心的基本情况

一、银座商城的概况

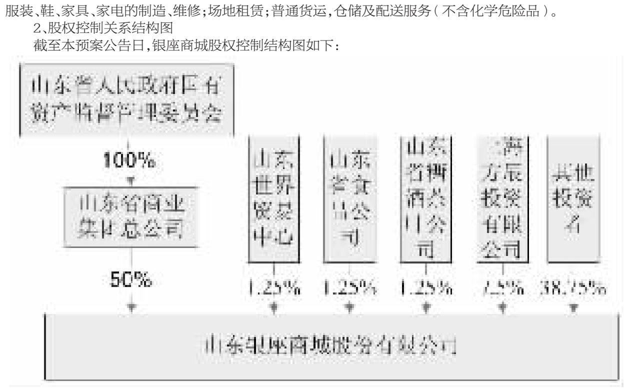
1、基本信息

企业名称:山东银座商城股份有限公司
住所:济南市泺源大街66号
法定代表人:王仁泉
注册资本:4亿元
成立日期:1997年9月29日
企业法人营业执照注册号为:370000018051648

经营范围:日用百货、烟(零售)酒、食品、服装鞋帽、纺织品、五金交电化工(不含化学危险品)、工艺美术品(含金银首饰零售)、家具、电子设备、办公用品、皮革制品的批发、零售;图书报刊、音像制品零售;服装、鞋、家具、家电的制造、维修;场地租赁;普通货运,仓储及配送服务(不含化学危险品)。

2、股权控制关系结构图

截至本预案公告日,银座商城股权控制结构图如下:



银座商城控股股东商业集团直接持有银座商城20,000万股,世贸中心、山东省食品公司和山东省糖酒茶叶公司均为商业集团控制的企业,三家公司合计持有1,500万股,商业集团实际可以控制银座商城53.75%的股权。另外,上海方辰投资有限公司股东为商业集团管理人员,该公司为商业集团的关联方。

3、主营业务情况

银座商城是一家大型连锁商业企业,主营业务为零售百货业。

4、最近三年的主要业务发展情况及经营成果

银座商城是山东省商贸流通领域重点骨干企业,截止目前,在山东省各地区及河北省邢台市、河南省濮阳市等地拥有三十多家连锁百货店及超市,2006年、2007年、2008年实现营业收入及净利润分别为:

单位:万元

项目	2006年	2007年	2008年
营业收入	278,888.02	376,820.79	494,817.63
归属于母公司所有者的净利润	6,172.54	12,241.66	4,012.76

5、2008年简要财务会计报表

根据北京中天恒会计师事务所有限责任公司2009年3月30日出具的中天恒审字[2009]BS0906210号审计报告,银座商城的2008年简要财务会计报表如下:

简要资产负债表

单位:元

项目	2008年12月31日
流动资产	5,435,446,579.89
非流动资产	1,372,835,999.24
流动负债	6,116,427,106.50
非流动负债	11,850,000.00
归属于母公司所有者权益	567,215,106.92
少数股东权益	112,790,365.71
资产合计	6,808,282,579.13

简要利润表

单位:元

项目	2008年度
营业收入	4,984,176,289.22
营业利润	101,579,262.80
利润总额	106,241,981.38
净利润	58,041,282.63
归属于母公司所有者的净利润	40,127,604.95

6、银座商城及其董事、监事、高管的违规处罚及诉讼情况

银座商城及其董事、监事、高级管理人员最近5年未受过行政处罚、刑事处罚,亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

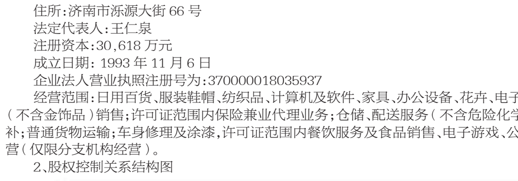
二、世贸中心的概况

1、基本信息

企业名称:山东世界贸易中心(山东省商业大厦)
住所:济南市泺源大街66号
法定代表人:王仁泉
注册资本:30,618万元
成立日期:1993年11月6日
企业法人营业执照注册号为:370000018035937

经营范围:日用百货、服装鞋帽、纺织品、计算机及软件、家具、办公设备、花卉、电子设备、工艺美术品(不含金饰品)销售;许可证范围内保险兼业代理业务;仓储、配送服务(不含危险化学品),服装洗涤缝补;普通货物运输;车身修理及涂漆,许可证范围内餐饮服务及食品销售、电子游戏、公共洗浴、保龄球经营(仅限分支机构经营)。

2、股权控制关系结构图



3、主营业务情况

世贸中心的主营业务为酒店业、文化休闲业、旅游业及其他服务业。

4、最近三年的主要业务发展情况及经营成果

世贸中心是一家以酒店等旅游服务业为主营业务的企业,2006年、2007年、2008年实现营业收入及净利润分别为:

单位:万元

项目	2006年	2007年	2008年
营业收入(主营业务收入	314,601.26	407,670.72	42,530.62
净利润(归属于母公司所有者的净利润)	-3,524.36	6,821.62	-968.80

注:世贸中心2006年、2007年执行《企业会计制度》,2008年执行新《企业会计准则》

其中2008年营业收入相对于以前年度下降幅度很大,主要原因是世贸中心在2008年将持有的占银座商城50%股权划拨给商业集团直接持有,2008年不再将银座商城纳入合并报表范围。

5、2008年简要财务会计报表

根据北京中天恒会计师事务所有限责任公司2009年3月30日出具的中天恒审字[2009]BS0906240号审计报告,世贸中心的简要财务会计报表如下:

简要资产负债表

单位:元

项目	2008年12月31日
流动资产	1,518,724,932.54
非流动资产	1,295,066,196.68
流动负债	3,318,112,426.65
非流动负债	323,500,000.00
归属于母公司所有者权益	-876,235,944.82
少数股东权益	48,414,647.39
资产合计	2,813,791,129.22

简要利润表

单位:元

项目	2008年度
营业收入	425,306,157.33
营业利润	-26,714,605.05
利润总额	-21,222,370.18
净利润	-17,969,425.63
归属于母公司所有者的净利润	-9,688,021.12

5、世贸中心及其董事、监事、高管的违规处罚及诉讼情况

世贸中心及其董事、监事、高级管理人员最近5年未受过行政处罚、刑事处罚,亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

三、同业竞争和关联交易

(一)同业竞争

本次发行完成后,银座商城成为公司的股东,虽然银座商城亦从事零售业务,但由于其从事的零售业务与公司下属门店在业态、定位以及地域位置等方面存在差别,因此,并不与公司存在实质性同业竞争。

世贸中心的主要业务为酒店业、文化休闲业、旅游业及其他服务业,与公司不存在同业竞争。

为彻底避免同业竞争之可能,银座商城和世贸中心的实际控制人商业集团于2009年3月31日出具以下承诺:

(1)商业集团及其控制的除银座股份以外的其他企业不会在目前银座股份已开展商品零售业务的城市新开任何与银座股份已有业务属于同一业态的商品零售企业。

(2)根据银座股份的发展计划,如果银座股份计划开展的业务与商业集团已有业务有可能构成竞争,而银座股份又有意收购该等业务,则商业集团承诺将以公允的价格和条件将该等业务转让给银座股份,或者以其他双方均能接受的公平方式将该等业务的控制权转让给银座股份,以免构成同业竞争。

(3)倘若银座股份有意发展商品零售业务以外的其他业务,而该等拟发展的业务与商业集团已有业务构成竞争,如银座股份提出收购该等业务,商业集团同意按照公允的价格和条件将该等业务转让给银座股份,或者以其他双方均能接受的公平方式将该等业务的控制权转让给银座股份,以免构成同业竞争。

(4)商业集团未来商品零售业务的发展规划将以银座股份为主导,并将银座股份作为未来整合商业集团所控制的零售业务资源的唯一主体,在各方面条件成熟的情况下,将商业集团所控制的银座股份之外的零售业务全部纳入上市公司,以从根本上消除潜在同业竞争之可能性。

(5)商业集团上述各项承诺对商业集团控制的所有其他企业(不包括银座股份)均有约束力。任何该等企业违反上述承诺,均视为商业集团违反上述承诺。如商业集团或商业集团控制的其他企业违反上述承诺,商业集团将在发现的第一时间纠正,并向上市公司给予充分的赔偿。

(二)关联交易

本次发行前,公司与银座商城、银座商城的控股股东商业集团及商业集团的其他关联企业在商品采购等方面存在着关联交易,本次发行完成后,前述交易仍然存在。

本次非公开发行股票所收购的淄博银座与银座商城及其关联方亦存在前述方面的关联交易,最近一年一期的关联交易具体情况如下:

1、采购商品

单位名称	2009年1~3月		2008年度	
	金额(元)	占采购商品比例	金额(元)	占采购商品比例
鲁商集团	17,383,459.91	6.40%	29,622,336.94	3.00%
银座商城	3,838,958.05	1.41%	15,902,504.05	1.61%
合计	21,222,417.96	7.81%	45,524,840.99	4.61%

2、关联往来

单位:元

项 目	2009-3-31	占期末金额比例	2008-12-31	占期末金额比例
其他应收款				
银座商城	53,230,106.21	95.22%		
合 计	53,230,106.21	95.22%		
应付账款				
鲁商集团	4,202,226.47	3.40%	3,536,154.68	3.06%
银座商城	2,716,350.79	2.20%	2,326,674.77	2.02%
合 计	6,918,577.26	5.60%	5,862,829.45	5.08%
其他应付款				
银座商城			42,917,968.60	55.94%
银座服饰	215,161.00	0.80		
合 计	215,161.00	0.80	42,917,968.60	55.94

针对与商业集团及其关联方的关联交易,公司已经于2007年与商业集团签订有效期为3年的《日常关联交易协议书》,对银座股份与商业集团及其控制的企业的关联交易内容、金额、定价进行了规定,公司年度股东大会也会对下一年度的关联交易进行预计。公司将严格按照有关规定审议与关联方的关联交易,并按照市场价格进行交易,确保不会损害公司及中小股东的利益。

公司收购淄博银座后,会增加公司与关联方的关联交易金额,但该交易占采购商品总额的比例较小,且属于日常经营性关联交易,与其他门店发生的关联交易性质一样。公司也将严格按照规定进行审议。另外,对于银座商城占用淄博银座的资金,银座商城已做承诺,将在以其持有的淄博银座股权认购本次非公开发行的股票前及时归还。

四、公司与发行对象及其控股股东、实际控制人前24个月内重大关联交易

本次发行预案披露前24个月内,公司与银座商城、世贸中心及商业集团的重大交易情况如下:

1、日常性关联交易

(1)2007年日常性关联交易

公司第八届董事会第四次会议和2006年度股东大会审议通过了《关于日常关联交易协议的议案》,同意公司与商业集团签订《日常关联交易协议书》。该协议有效期为3年,对银座股份与商业集团及其控制的企业的关联交易内容、金额、定价进行了规定。

2007年度发生的日常关联交易主要为公司向商业集团所控制的企业采购商品和接受劳务,该等关联交易未超过协议规定范围,具体情况如下表,

关联方	向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额(万元)	占同类交易金额的比例
采购商品		
鲁商集团	11,760.21	4.63%
银座商城	1,127.18	0.44%
银座服饰	89.30	0.04%
接受保洁服务		
银座商城	579.38	100.00%
合计	13,556.07	

(2)2008年度和2009年度日常性关联交易

公司第八届董事会第九次会议和2007年度股东大会对2008年的日常关联交易内容和金额进行了预计,后鉴于公司2008年新开门店较多及该年度部分日常关联交易项目涉及产品的销售情况好于其年初预计,公司增加了向关联方企业相应产品采购业务量,导致该部分关联交易实际发生额超过年初全年预计总金额,公司第八届董事会第十二次会议和2008年度第三次临时股东大会对关联交易的预计情况进行了调整。预计及调整的2008年度发生日常关联交易情况如下:

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联方	首次预计金额(万元)	第二次预计金额(万元)	增加金额(万元)
采购商品	食品、日用百货	鲁商集团	16,000.00	35,000.00	19,000.00
采购商品	食品、日用百货、黄金珠宝	银座商城	1,600.00	8,000.00	6,400.00
接受劳务	保洁	银座商城	1,200.00	1,200.00	0

公司第八届董事会第十三次会议审议了《关于2008年度日常关联交易执行情况及2009年度日常关联交易预计的议案》,对2008年度日常关联交易执行情况进行了确认,并对2009年度日常关联交易进行了预计,情况如下表所示:

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	2008年度执行情况			2009年度预计金额(万元)
			预计金额(万元)	实际金额(万元)	占同类交易的比例(%)	
采购商品	食品、日用百货	鲁商集团	35,000.00	24,181.10	6.92	40,000.00
采购商品	食品、日用百货、黄金珠宝	银座商城	8,000.00	4,473.97	1.28	8,000.00
接受劳务	保洁	银座商城	1,200.00	0	0	0
采购商品	服装	银座服饰	0	8.55	0	200.00
采购商品	黄金珠宝	银福珠宝		2,826.86	0.81	5,000.00
采购商品	食品	锦玉斋食品		148.12	0.04	2,000.00
采购商品	材料设备	银座实业		2,286.83	15.92	3,000.00
合计			44,200.00	33,925.43	/	58,200.00

其中:

①2008年度公司与鲁商集团、银座商城采购商品关联交易的实际发生额,均在股东大会授权范围之内,2008年,公司及下属门店保洁已自己承担,未再由山东银座商城股份有限公司提供保洁服务。

②2008年3月公司第八届董事会第九次会议审议通过的《关于公司2008年度日常关联交易的议案》中未预计2008年与银座实业、银福珠宝、锦玉斋食品的关联交易。2008年,公司展店速度加快,新开门店的筹建装修及老门店的改造、装饰装修工程较多,经过比价,由于银座实业具有在装修材料、空调等设备上的集中采购优势,最终通过其采购了部分装修材料、设备,包括空调制冷机组、电梯、电缆等,降低了门店的采购成本及费用。同时,银福珠宝作为经营黄金珠宝专业公司,各门店向其采购了黄金珠宝,并相应减少了从山东银座商城股份有限公司采购黄金珠宝的数量,另外,从锦玉斋食品采购了现场加工食品。对上述2008年度与银座实业、银福珠宝、锦玉斋食品发生的关联交易,公司第八届董事会第十三次会议审议《关于2008年度日常关联交易执行情况及2009年度日常关联交易预计的议案》时对公司与上述三公司的交易给予确认。

2008年度日常关联交易执行及2009年度日常关联交易预计情况尚须公司2008年年度股东大会审议。

2、接受关联方的担保

截至2009年3月31日,关联方提供担保明细如下:

提供担保关联方名称	被担保单位	借款银行	担保金额(元)
商业集团	银座股份	民生银行济南市经七路支行	70,000,000.00
	银座股份	中信银行济南分行	50,000,000.00
	银座股份	浦发银行济南分行	40,000,000.00
银座商城	滨州银座	中国银行滨州市分行营业部	40,000,000.00
	银座股份	兴业银行济南分行	50,000,000.00
合 计			250,000,000.00

3、受托经营管理北园银座

2004年2月,公司与世贸中心、银座商城、北园银座签署协议,由公司对北园银座的商品零售相关业务进行经营管理,委托期限为自协议生效之日起2年。

北园银座按如下标准向公司支付委托管理费:委托业务出现亏损的,北园银座向公司按年度委托业务相关销售收入的0.5%支付管理费用;委托业务盈亏持平的,北园银座向公司按年度委托业务相关销售收入的1%支付管理费用;委托业务出现盈利的,北园银座向公司按年度委托业务相关销售收入的1%以及净利润的5%之和支付管理费用。

在北园银座的商品零售业务实现盈利或公司要求时,公司以公允价格收购其股权或商业零售业务及经营性资产负债。经公司2004年度第二次临时股东大会批准,该协议自2004年8月末开始实施。2006年8月该协议到期后,上述各方重新签署协议,北园银座向公司支付委托管理费标准同上,委托期限内,在公司要求时,以公允价格收购其股权或商业零售业务及经营性资产负债,委托期限为自协议生效之日起2年。

2008年8月6日公司召开的第八届董事会第十一次会议审议通过《关于续签〈委托经营管理协议〉的议案》,同意公司与北园银座、银座商城和世贸中心续签《委托经营管理协议》,由公司继续受托经营管理北园银座的商品零售业务,同时将委托期限由两年改为五年,原协议其他条款维持不变。

经审计后北园银座2007年1~12月份为亏损,主营业务收入156,356,538.44元,公司按照协议收取了委托经营管理费用781,782.69元;2008年1~12月基本盈亏平衡,主营业务收入242,671,866.21元,公司按照协议收取了委托经营管理费用2,426,718.66元。

4、控股子公司临沂银座购买营业楼

世贸中心与临沂鲁人置业有限公司于2007年1月22日签署《房地产转让合同》,鲁人置业向世贸中心转让临沂银座租赁的营业楼,标的资产的转让价款为每平方米4,400元。为避免未来关联交易及临沂银座经营场所的稳定性,临沂银座拟购买该项房产。鉴于世贸中心和鲁人置业已签订了上述合同,故世贸中心与临沂银座签订《协议书》,临沂银座将概括继受世贸中心与鲁人置业签订的《房地产转让合同》项下的全部权利与义务。根据中和正信会计师事务所2007年5月28日出具的资产评估报告,标的资产评估价值每平方米7,505元。该物业评估值较以上房地产转让价格已大幅度提高,且考虑到世贸中心先期已支付给鲁人置业6,000万元,并协助其在解决所有的权属纠纷过程中承担了较大的风险并付出了大量的人力,经临沂银座与世贸中心协商,确定由临沂银座向世贸中心支付2,414.94万元作为补偿。该营业楼的房屋产权及土地使用权的过户已办理完毕,临沂银座已经支付全部房款及相关费用共计21,240万元。

5、收购滨州银座90%股权

公司2006年度股东大会决议批准了《关于拟投资收购滨州银座购物广场有限公司90%股权的议案》,同意滨州银座90%的股权在山东省产权交易中心挂牌后,公司参与摘牌竞买。经山东产权交易中心公开挂牌后确认该股权转让价款为14,857.55万元。2007年10月30日,公司已经支付全部价款,滨州银座股权已过户至公司名下。

6、租赁莱芜银座城市广场

公司2006年度股东大会审议了《关于公司租赁莱芜银座城市广场的议案》,批准了公司与出租方莱芜银座置业有限公司于2007年5月28日签订的《租赁协议》,租赁范围约为46,000平方米,租赁期限为20年。公司已于2007年10月利用该物业开设了莱芜新门店。2007年度租赁费发生金额69.35万元;2008年度租赁费发生金额1,237.98万元;2009年一季度租赁费发生金额309.50万元

7、与银座商城联合收购乾豪地产

公司第八届董事会2008年第三次临时会议和2007年度股东大会通过了《关于联合收购青岛乾豪房地产开发有限公司的议案》,同意公司与银座商城共同受让青岛中房集团股份有限公司和青岛中房东方房地产开发有限公司持有的乾豪地产95%的股权及相应债权,其中,银座商城受让乾豪地产41%的股权及相应债权,总价款为3.06亿元(含1.20亿股权及1.86亿债权),公司受让乾豪地产54%的股权及相应债权,总价款为4.04亿元(含2.05亿元股权及1.99亿元债权)。截至2009年3月31日,公司已支付完毕收购款项,并已办理完毕股权过户手续。

8、向关联方借款

公司于2009年2月19日竞得济南市槐荫区振兴街棚户区片区宗地的国有土地使用权,出让金总价人民币51,452万元,公司阶段性资金压力较大。考虑到通过银行借款审批时间较长,不能满足公司短期内支付土地出让金的资金需求,公司与银座商城及中国工商银行济南泺源支行签订了《委托贷款借款合同》,公司通过中国工商银行济南泺源支行委托贷款的方式向银座商城借款3.8亿元,期限为三个月至六个月,贷款利率按银行同期贷款基准利率上浮10%执行。

公司第八届董事会第十三次会议已经审议通过了该事项。

第三节 董事会关于本次非公开发行股票投资项目的可行性分析

一、本次非公开发行股票投资项目的基本情况

本次非公开发行股票的数量为不超过8,000万股,其中银座商城和世贸中心以其持有的淄博银座100%的股权作价人民币54,272.77万元,认购部分本次非公开发行股份;本次非公开发行的其余部分股份由其他投资者以现金认购,预计可募集现金65,000万元,用以投资建设济南振兴街Shopping Mall项目。

现金部分募投项目的基本情况如下:

项目名称	项目投资总额	募集资金投入金额	实施方式
建设济南振兴街Shopping Mall项目	201,483万元	65,000万元	通过增资全资子公司银座购物中心实施

济南振兴街Shopping Mall项目总投资额超过募集资金的部分,由公司以自筹资金解决。在本次募集资金到位前,公司将以自筹资金先行投入建设济南振兴街Shopping Mall项目,待募集资金到位后,按照实际投资金额且不超过拟投入的65,000万元金额置换出已投入的自筹资金。

如本次发行实际募集资金净额超过前述项目的募集资金使用安排,则超过部分将用于补充公司的流动资金。

二、发行股份收购淄博银座100%股权项目

(一)目标资产的情况

1、淄博银座的基本情况

(1)淄博银座的基本信息

公司名称:淄博银座商城有限责任公司
企业性质:有限责任公司
注册地:淄博市张店区柳泉路128号
主要办公地点:淄博市张店区柳泉路128号
法定代表人:张文生
注册资本:5,000万元

经营范围:日用百货、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、化工产品(不含危险、易制毒化学品,不含储存)、工艺美术品、化妆品、箱包,皮革制品、家具、自行车、摩托车及配件、计算机及软件、办公用品及设备、电子设备、眼镜、通讯器材(不含卫星地面接收设备)、农畜产品(不含种子)、一、二、三类医疗器械产品(以上两项一次性使用无菌医疗器械除外,有效期至2009年6月24日)销售,预包装、散装、冷冻(藏)食品销售、主食、热菜、凉菜、糕点、水产品、豆制品、肉及肉制品加工、销售(以上十项有效期至2012年5月14日);在本店内零售卷烟、雪茄烟(许可证有效期至2013年12月31日);音像制品(有效期至2010年7月21日);报纸、期刊、图书(以上三项有效期至2010年12月31日)零售;黄金饰品零售、维修、翻新、场地租赁,税控收款机销售、安装及售后服务(以上经营范围需审批或许可经营的凭审批手续或许可证经营)。

(2)股权及控制关系

1)股东出资情况

淄博银座成立于2002年,注册资本为5,000万元,是由银座商城和世贸中心共同出资组建,其中银座商城以土地使用权作价出资3,521万元、以货币出资979万元,共计出资4,500万元,占注册资本总额的90%,世贸中心以货币出资500万元,占注册资本总额的10%。

2)股权出资协议及公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容

淄博银座的公司章程规定,股东转让其出资额,需要严格按照《公司法》的规定,经股东会讨论通过。淄博银座股权的转让事宜已经淄博银座的股东会讨论通过。

3)原高管人员的安排

为保持淄博银座日常经营的稳定性,淄博银座股权过户完成后,公司将暂时不对原高管人员进行调整,仍由原高管人员履行相应的职责。

2、淄博银座主要资产的权属情况及对外担保和主要负债情况

(1)主要资产的权属情况

截至2009年3月31日淄博银座的主要资产为流动资产、固定资产和无形资产,其中流动资产主要包括货币资金和存货,固定资产主要是位于淄博市张店区柳泉路128号、总建筑面积56,759.50平方米的房屋建筑物以及与日常零售业务相关的机器设备,无形资产主要是位于淄博市张店区柳泉路128号、宗地面积26,081.90平方米的土地使用权。上述固定资产和无形资产由淄博银座合法取得,属于淄博银座所有,权属无争议。

淄博银座将其所有的位于淄博市张店区柳泉路128号的房屋的地上一、二层及对应土地使用权抵押给中国银行股份有限公司淄博分行,以获得额度为6,800万元的贷款,抵押期限为2008年3月28日至2011年3月28日。除上述抵押外,不存在其他资产抵押情况。

(2)对外担保

截至2009年5月20日,淄博银座无对外担保。

(3)主要负债

根据天恒信2009年5月16日出具的《淄博银座商城有限责任公司审计报告》(天恒信审报字[2009]1297号),截至2008年12月31日以及截至2009年3月31日淄博银座的负债情况如下表所示:

项目	2009年3月31日	2008年12月31日
短期借款	68,000,000.00	68,000,000.00
应付账款	123,747,006.44	115,464,921.55
预收款项	530,983.33	495,488.66
应付职工薪酬	2,625,849.92	2,298,003.96
应交税费	5,478,855.22	8,291,704.56
应付利息	18,054.00	154,088.00
其他应付款	26,155,404.53	76,723,257.66
负债合计	226,556,153.44	271,427,464.39

从上表中可以看出,截至2009年3月31日,淄博银座的主要负债包括短期借款、应付账款及其他应付款,其中短期借款均为银行贷款,应付账款全部为供应商往来款,均是正常生产经营产生。其他应付账款主要为对控股股东银座商城正常的资金往来欠款。

3、淄博银座最近一年一期主营业务发展情况和经审计的财务信息摘要

2008年,淄博银座在外部经济环境不利的情况下,突出经营特色,优化品牌组合,加快大品牌的引进力度,不断提升效益水平,零售业务仍然发展迅速,在淄博地区的竞争地位得到进一步提升。2008年淄博银座的营业收入达到1,020,276,550.42元,比2007年增长34.45%,净利润达到45,360,650.50元,比2007年增长118.56%。截至2009年5月,淄博银座在淄博地区已经开设了银座商城淄博店、淄川购物广场、周村购物广场、博山购物广场、桓台购物广场和五里桥店六家门店,合计营业面积115,700平方米。

根据山东天恒信有限责任会计师事务所2009年5月16日出具的《淄博银座商城有限责任公司审计报告》(天恒信审报字[2009]1297号),淄博银座最近一年一期的财务信息摘要如下所示:

简要资产负债表

单位:元

项目	2009年3月31日	2008年12月31日
流动资产	151,530,292.77	170,258,566.59
非流动资产	220,032,694.03	223,725,215.91
资产总额	371,562,986.80	393,983,782.50
流动负债	226,556,153.44	271,427,464.39
非流动负债	0	0
负债合计	226,556,153.44	271,427,464.39
股东权益	145,006,833.36	122,556,318.11
负债和所有者权益合计	371,562,986.80	393,983,782.50

简要利润表

单位:元

项目	2009年度1~3月	2008年度
营业收入	337,457,707.30	1,020,276,550.42
营业利润	30,088,261.64	58,583,635.65
利润总额	30,138,811.23	60,455,754.77
净利润	22,450,515.25	45,242,880.22

简要现金流量表

单位:元

项目	2009年度1~3月	2008年度
经营活动产生现金流量净额	-67,112,566.20	31,355,438.49
投资活动产生现金流量净额	-2,277,006.24	-25,456,920.49
筹资活动产生现金流量净额	-1,458,974.00	43,388,710.00
现金及现金等价物净增加额	-70,848,546.45	49,287,228.00
期末现金及现金等价物余额	59,553,614.29	130,402,160.73

淄博银座最近一年一期的主要财务指标如下所示:

财务指标	2009年1~3月	2008年
销售毛利率(%)	18.53	18.29
总资产收益率(%)	5.87	12.51
净资产收益率(全面摊薄,%)	15.48	36.92
净资产收益率(扣除非经常性损益后全面摊薄,%)	15.46	34.81
净资产收益率(加权平均,%)	16.78	45.32
净资产收益率(扣除非经常性损益后加权平均,%)	16.75	42.74
资产负债率(%)	60.97	68.89

相对于2008年,淄博银座2009年1~3月的销售毛利率、资产负债率变化不大,说明淄博银座的经营情况比较稳定。淄博银座2009年1~3月的净利润、资产收益率达到了2008全年的净利润、资产收益率的一半左右,其中既有春节消费因素,更主要是淄博银座各门店,特别是次新门店的销售增长和有效的费用控制,这说明淄博银座的盈利能力正处于稳健增长的阶段。

(二)目标资产的作价

根据中威正信(北京)资产评估有限公司出具的《银座集团股份有限公司拟收购淄博银座商城有限责任公司股权项目资产评估报告书》(中威正信评报字[2009]第1062号),以2008年12月31日为评估基准日,淄博银座的以收益现值法评估的企业价值为54,272.77万元。

(三)董事会及独立董事关于资产定价合理性的讨论和分析

1、评估机构的独立性

中威正信(北京)资产评估有限公司是独立的资产评估机构,与本次资产评估涉及的各方责任人均不存在人员、财务等方面的关联性,评估工作未受任何人为干扰并独立进行。

2、评估方法的适用性

中威正信此次对银座股份拟收购的淄博银座的股权价值采用收益现值法进行评估。

收益现值法是通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益,并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值,然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。收益现值法适用的基本条件是:企业持续经营,资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。

经查看淄博银座近三年的经营情况,可以合理的判断出淄博银座符合收益现值法的适用条件。

根据天恒信(天恒信审报字[2009]1213号)审计报告,淄博银座过往三年的经营业绩如下:

淄博银座近几年的经营情况

单位:万元

项目	2008年度	2007年度	2006年度
营业总收入	102,027.66	75,887.04	49,215.26
营业利润	5,858.36	3,413.25	1,242.17
利润总额	6,045.58	3,439.95	1,288.73
净利润	4,524.29	2,085.91	863.51

由上面各表可以看出,淄博银座2006、2007、2008三年的经营业绩稳步增长,2008年收入比2007年增长34.45%,2007年收入比2006年增长54.19%;2008年净利润比2007年增长116.90%,2007年净利润比2006年增长141.56%。

淄博银座近三年的业绩增长情况,说明企业一直在稳步发展,且盈利能力稳定,为使用收益现值法评估预测未来收益提供了一定的历史数据基础。

根据淄博银座近三年的审计报告,其各项成本费用占销售收入的比例如下表:

项目	2008年度	2007年度	2006年度	加权平均值
销售成本率	84.90%	85.25%	84.24%	84.90%
销售税金率	0.74%	0.73%	0.68%	0.73%
管理费用率	1.90%	2.61%	2.67%	2.12%
销售费用率	9.61%	10.06%	12.35%	9.98%
财务费用率	0.69%	0.50%	0.99%	0.68%

说明:平均数采用的是加权平均,因2008年更接近于预测期的状况,取较高权重,2008、2007、2006权重分别为0.7、0.2、0.1。

由上表可见,衡量零售行业经营情况的重要财务比率销售成本率近三年一直保持在85%左右;因经营日趋稳定,近三年管理费用金额稳定但占收入比例逐步下降;近三年的销售费用率一直保持在10%左右。上述财务指标的情况说明淄博银座的销售成本、利润和费用都和收入之间存在比较稳定的线性关系,这为收益现值法评估预测未来收益提供了较为适宜的参考比率依据。

淄博银座所面临风险可以通过分析确定无风险报酬率、行业平均风险报酬率、公司特有的风险报酬率来加以量化。

因此,公司董事会和独立董事认为淄博银座符合收益现值法评估的适用条件。

3、评估假设前提及相关参数的合理性

(1)评估假设前提的合理性

持续经营假设。该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用的资产及备用的资产;其次是根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续经营假设说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境,同时说明了资产的存续状态。由于本次资产评估采用的方法为收益现值法,评估方法为对企业未来的收益额进行预测,然后折现确定评估值,本评估方法的基础就是企业能够持续稳定经营,据此来测算未来的收益。因此,评估中的持续经营假设是合理的、必要的。

宏观经济环境稳定的假设。因为采用收益现值法进行评估,所依据的各种税收、利率、物价水平只能局限在评估师所能够了解、推定的情况下,对未来宏观经济环境的变化、行业政策的变化、税收、利率等,评估人员难以预测,因此,只能假设这些情况维持现有水平不变。

管理水平社会平均化的假设。委估企业的经营和管理达到社会平均水平,企业经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化,而是源于外部经济因素的影响,在收益现值法下,评估师无法预测企业将来主观因素对企业效益及企业的影响,因此,只能假定管理水平为社会平均化的管理水平。

均衡经营假设。委估企业的营业收入、成本费用均衡发生,进价和销价的变化基本同步。从淄博银座近三年一期财务指标分析,本假设是合理的,并且,这也是收益现值法的基础。

综合以上分析,公司董事会和独立董事认为评估假设前提合理。

(2)相关参数的合理性

本次淄博银座股权运用收益现值法评估的基本思路是:首先,根据淄博银座的经营历史以及发展趋势,测算企业未来五年的净利润;其二,假定企业从第五年开始,仍可持续经营一个较长时期,在这个时期中企业的净利润保持与第五年的净利润等额。最后,分别将两部分的收益进行折现处理,然后加总求和测算出淄博银座的评估价值。因此,收益现值法评估淄博银座股权价值所涉及的参数为未来收益和折现率。

1)未来收益的合理性及谨慎性

A、收入预测

(a)销售收入

评估师以2008年淄博银座的收入为基期收益,在此基础上,按收入递增原则,确定合理的增长率,来预测2009年~2014年淄博银座的收入。由于淄博银座共有六家处于不同发展阶段的门店,各家门店在未来五年的收入增长率并不相同,因此,评估师分别分析这六家门店不同的收入增长率,然后综合计算淄博银座的收入增长率。

评估师在确定各门店的收入增长率时,主要参考以下数据:

(ⅰ)1997年至2008年社会消费品零售总额增长率的平均值为11.8%;

(ⅱ)淄博市统计局统计数据显示2003年至2008年的零售额增幅分别为15.1%、15.4%、15.9%、16.0%、18.7%、13.0%;

(ⅲ)对淄博银座及银座股份所属子公司中与淄博银座类似的泰安、东营、滨州等门店2002至2007年销售收入增长的情况进行了统计分析,经分析发现这些门店开业后第二个整年的销售收入要比第一个整年平均增长50%左右,第三个整年的销售收入要比第二个整年平均增长30%左右,第四个整年的销售收入要比第三个整年平均增长20%左右,第五个整年的销售收入要比第四个整年平均增长15%左右;

(ⅳ)淄博银座2004年至2008年销售收入的增长率分别为32.19%、42.79%、54.19%、34.45%,平均增幅为40.90%。

根据以上数据,结合六个门店所处的不同发展阶段,对其增长率分别分析如下:

(ⅰ)成熟门店——淄博银座中心店

淄博银座中心店于2003年5月1日正式营业,属于经营成熟的门店,考虑到其在淄博零售市场所占的份额,评估师认为其2009年至2013年销售收入增长应与淄博社会平均零售额增长基本一致。受全球金融危机的影响,2008年淄博社会平均零售额增长率为13.0%,为了较谨慎的预测淄博银座销售收入的增长情况,评估师又参考了我国1997至2008年间的社会消费品零售总额同比增长率的平均数据,预计淄博银座中心店2009年至2013年销售收入增长率为12%、12%、12%、10%、10%。

(ⅱ)发展中的门店——淄博银座淄川购物广场、周村购物广场、桓台购物广场、博山购物广场、五里桥店

淄博银座淄川购物广场、周村购物广场、桓台购物广场、博山购物广场、五里桥店是处于不同发展阶段的门店,其增长率参考前述泰安、东营、滨州等门店的增长率数据分别确定,待其达到成熟阶段后,增长率与淄博社会平均零售额增长保持一致。其中,淄博银座淄川购物广场和周村购物广场分别于2006年1月和5月开业,预计2009年至2013年两家门店销售收入增长率为20%、15%、15%、10%、10%;桓台购物广场和博山购物广场于2007年4月开业,预计2009年销售收入比2008年销售收入的增长将在40%左右,2010年至2013年销售收入增长率将会趋缓,预计在20%、15%、10%、10%左右;淄博银座五里桥店于2008年1月30日正式营业,评估师预计2009年销售收入比2008年销售收入的增长将在45%左右,2009年至2012年销售收入增长率将会趋缓,预计在20%、15%、10%、10%左右。

通过以上分析计算,并结合淄博银座的客观实际情况,评估师认为:淄博银座6家门店在2009年至2010年期间,综合销售收入增长比例将达20%左右;2010年至2011年、2011年至2012年两个期间,增长比例将降至14%;2012年至2013年、2013年至2014年两个期间,增长比例稳定在10%。

(b)场地租赁及其他业务收入的预测

根据企业以前的数据、场地租赁合同和当前房地产租赁市场变化情况,评估师确定场地租赁和其他业务增长比率为3%。

B、成本费用预测

淄博银座未来各年的主营成本以及各项费用、各项税金等的预测值,可以根据近几年其所占营业收入的份额和国家政策的有关规定逐步计算得出。这里评估师通过近几年各项费用、营业收入之间的相互比例分析得到的相关系数来确定各项费用,根据税法的有关规定确定税金及附加。

(a)营业成本

营业成本主要是购货成本,依据淄博银座近几年的经营数据,评估师测算得到的营业成本同销售收入之间的相关系数在未来五年内分别为85%、85%、85%、85%、85%。

(b)销售费用

淄博银座的销售费用主要为销售人员工资、差旅费、场地租赁费、房屋折旧费、营业设备折旧费等。销售费用中固定费用约占费用总额的比例为80%左右,经分析评估师认为,随着销售收入的增长以及销售市场的稳定,销售费用中诸如人员工资、房屋折旧费、营业设备折旧费等固定费用将会变动不大,变动费用将随着销售收入的增长而变化,销售费用比率将会逐年缓慢递减,销售费用比率将在9%至10%之间变化。根据前几年销售费用的变化情况,剔除广告费、展览费等非经常的费用项目,评估师将未来五年内销售费用比率预计为9.5%、9.5%、9.5%、9.5%、9.5%。

(c)管理费用

淄博银座的管理费用主要为管理人员工资、社会保险费、福利费、办公费、房产税、土地使用税、印花税、无形资产摊销等。管理费用中固定费用约占费用总额的比例为90%左右,经分析评估师认为,管理费用中诸如社会保险费、房产税、土地使用税、无形资产摊销等主要管理费用将会变动不大,管理费用将固定在一定的额度上变化。依据淄博银座近几年的经营数据,剔除开办费等非经常的费用项目,评估师测算得到管理费用将在1,800万元左右变化。为谨慎起见,评估师将2009年至2013年的管理费用的增长率在1,800万元的基础上设定为10%,由此评估师预计出2009年至2013年的管理费用为:1,800万元、1,980万元、2,178万元、2,396万元、2,635万元。

(d)财务费用

淄博银座的财务费用主要为贷款利息支出、银行手续费及利息收入。依据淄博银座近几年的经营数据及实际贷款额,结合企业投资及筹资政策,评估师获取淄博银座计划贷款余额每年将保持8,000万左右,结合国家贷款利率政策,扣除其流动的存款利息,评估师预测财务费用年均将在500万元。

(e)税金

根据国家税法的有关规定确定税金及附加同销售收入、租赁及其他业务之间的相关系数,然后分别确定其金额。其中销售收入的税金及附加包括消费税、城建税、教育费附加;租赁及其他业务收入的营业税、城建税、教育费附加。

根据现行所得税税法,所得税税率在2009年及以后年度为25%。

C、净利润的预测结果

根据上述收入与各项成本费用的分析,评估师以2008年为基准进行预测,得出下表结果:

淄博银座未来五年净利润预测表

单位:万元

项 目	2009~2010	2010~2011	2011~2012	2012~2013	2013~2014	以后永续年期
一、营业总收入	121,778.68	138,391.49	157,317.01	172,754.22	189,726.32	189,726.32
其中:销售收入	117,813.18	134,307.03	153,110.01	168,421.01	185,263.11	185,263.11
场地租赁及其他	3,965.50	4,084.47	4,207.00	4,333.21	4,463.21	4,463.21
二、营业总成本	114,522.44	130,410.40	148,515.37	163,314.76	179,594.02	179,594.02
其中:营业成本	100,141.20	114,160.97	130,143.51	143,157.86	157,473.64	157,473.64
营业税金及附加总计	888.98	1,010.26	1,148.41	1,261.11	1,385.00	1,385.00
销售费用	11,192.25	12,759.17	14,545.45	16,000.00	17,600.00	17,600.00
管理费用	1,800.00	1,980.00	2,178.00	2,395.80	2,635.38	2,635.38
财务费用	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
资产减值损失						
三、营业利润	7,256.24	7,981.09	8,801.64	9,439.46	10,132.29	10,132.29
加:营业外收入						
减:营业外支出						
其中:非流动资产处置损失						
四、利润总额	7,256.24	7,981.09	8,801.64	9,439.46	10,132.29	10,132.29
减:所得税费用	1814.06	1995.27	2200.41	2359.86	2533.07	2,533.07
五、净利润	5,442.18	5,985.82	6,601.23	7,079.59	7,599.22	7,599.22

综合以上分析,公司董事会和独立董事认为评估师对未来收入、成本、费用的确定具有充分的依据,对未来收益的预测是合理谨慎的。

同时,淄博银座2009年一季度经审计后的净利润为2,245万元,已实现2009年全年预测利润水平的40%以上,由此可见,评估师对收益预测是合理并且谨慎的。

2)折现率的合理性

企业价值整体评估适用的折现率可表达为:

折现率r=无风险报酬率(r_1)+行业平均风险报酬率(r_2)+公司特有的风险报酬率(r_3)

A、无风险报酬率r_1

本次评估中,无风险利率取评估基准日近期发行的“2008年凭证式(五期)国债(5年期)”调整后的利率。

即r_1=5.53%,换算成复利为5.00%。

B、行业平均风险报酬率r_2

行业平均风险报酬率通常采用行业平均净资产收益率扣除无风险报酬率得到。对于行业平均净资产收益率,评估师以Wind资讯商业零售行业统计分类中的41家同行业上市公司扣除非正常经营和主营业务已改变的5家上市公司后的36家公司为样本,计算其2008年度的净资产收益率的算术平均数为9.4%。同时,评估师参考了国务院国资委统计评价局制定的《企业绩效评价标准值2008》中全国商业零售业全行业的净资产收益率的良好值为9.6%。

通过综合分析,从谨慎性的角度出发,本次评估师对淄博银座收益法评估使用的行业平均净资产收益率取为10%。

则行业平均风险报酬率r_2=10%-5%=5%。

C、公司特有的风险报酬率r_3

公司特有的风险报酬率是指经营风险率与公司财务风险报酬率之和。该企业2008年12月31日资产负债率为68.89%、净资产收益率为36.92%,较行业平均值要好,所以评估人员认为该公司财务状况良好,财务风险报酬率为0%。

在公司经营的特有风险方面,“银座”作为省商业集团下属的零售产品品牌,至今在山东省内外开店53家,其中淄博区域已达7家。近年来,为稳固市场,淄博银座加大了对重点品牌的引进力度,优化品牌组合,加快品牌升级速度,继续拉大了与竞争店的差距,牢固控制了穿着类中高端市场。淄博银座依托“银座”的品牌优势,以商业集团作为后盾,竞争优势明显,在经营方面不存在较大的风险。综合考虑上述因素,根据《资产评估操作规范意见(试行)》的通知要求,评估师综合确定公司经营风险率为3%。

公司特有的风险报酬率为公司财务风险报酬率加上公司经营风险报酬率,即r_3=0%+3%=3%。

因此,折现率r=r_1+r_2+r_3=5%+5%+3%=13%。

综合上述分析,公司董事会和独立董事认为本次收益现值法评估,折现率取值为13%是适当的。

(四)附生效条件的资产收购暨股份认购合同的内容摘要

1、合同主体、签订时间

合同主体为银座股份(甲方)、银座商城(乙方)以及世贸中心(丙方)三方。

签订时间为2009年5月31日。

2、目标资产及其价格或定价依据

本次目标资产(交易标的)为:银座商城持有的淄博银座90%的股权,世贸中心持有的淄博银座10%的股权。

交易及定价依据为:根据中威正信出具的《银座集团股份有限公司拟收购淄博银座商城有限责任公司股权项目资产评估报告书》(中威正信评报字[2009]第1062号),经甲方与乙、丙方协商确定,标的资产的价格总值为人民币54,272.77万元,其中,乙方所持有90%股权对应价格为48,845.493万元,丙方持有10%股权对应价格为5,427.277万元。

3、认购方式、支付方式

甲方通过向乙方和丙方非公开发行股份的方式来支付本次交易标的资产的对价,乙方和丙方以其持有的标的资产作为认购甲方非公开发行股份的对价。

4、合同的生效条件和生效时间

(1)如本次交易不导致商业集团触发要约收购义务,则本合同自以下条件全部成就之日起生效:

1)经甲方及乙、丙方法定代表人或其授权代表签字并加盖公司印章;

2)经甲方董事会审议通过、股东大会批准通过;

3)经乙、丙方内外部有权审批机构审议通过;

4)本次交易经中国证监会核准通过。

(2)如本次交易导致商业集团触发要约收购义务,则本合同自以下条件全部成就之日起生效:

1)经甲方及乙、丙方法定代表人或其授权代表签字并加盖公司印章;

2)经甲方董事会审议通过、股东大会批准通过;

3)经乙、丙方内外部有权审批机构审议通过;

4)发行人股东大会批准商业集团申请豁免要求收购义务;

5)本次交易经中国证监会核准通过;

6)中国证监会豁免商业集团因本次交易触发的要约收购义务。

5、资产自评估基准日至资产交付日所产生收益的归属

各方约定,标的资产自资产评估基准日至资产交割日所发生的盈利或亏损及风险均由甲方承担。

6、资产交付或过户的时间安排

(1)双方同意并确认,双方应尽一切努力,在本合同生效后一百八十(180)日内(或视股份发行工作的具体进程,在法律允许情况下,双方另行同意的其他日期),完成以下资产交割手续:

1)乙、丙方协助甲方将标的资产过户至甲方名下,即,至淄博银座注册工商局淄博市工商行政管理局办理股权过户手续,将淄博银座的全部股权过户至甲方名下;

2)将淄博银座的资产清单、资产权属证书、财务报表、档案资料、印章印鉴,公司或企业性记录、业务记录、营运记录、营运数据、营运统计资料、董事、高级职员及员工资料、记录、培训手册,以及所有已签订的合同等资料,交付甲方,由甲方审核无误后,双方签收交接清单。

(2)甲方在标的资产完成交割后的十个工作日内,将本次向乙、丙方非公开发行的股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记至乙、丙方名下。

7、与资产相关的人员安排

本合同项下交易的进行,不影响淄博银座员工原劳动合同的继续履行。

8、合同附带的任何保留条款、前置条件

合同未附带任何保留条款和前置条件。

9、违约责任条款

(1)合同签署后,任何一方(违约方)未能按合同的规定遵守或履行其在合同项下的任何或部分义务,或做出任何虚假的声明、保证或承诺,则被视为违约。违约方应赔偿因其违约而对其他方(守约方)造成的一切损失。

(2)合同生效后,乙、丙方违反合同之约定,延迟办理标的资产转让手续的,每延迟一日向甲方支付资产总额万分之一的违约金,并赔偿给甲方造成的其他损失。

三、募集现金建设济南振兴街Shopping Mall项目

(一)募集资金的使用计划

济南振兴街Shopping Mall项目总投资201,483万元,分为回迁房部分和商业开发部分,回迁房部分的投资为41,682万元,商业开发部分投资159,801万元,其中购物中心部分需要投资70,000万元。本项目计划使用非公开发行股票募集资金投入65,000万元。

本次非公开发行股票募集资金到位后,公司将首先对公司的全资子公司银座购物中心进行增资,银座购物中心获得增资后,再将部分开发、建设资金增资到其全资子公司银座置业。银座购物中心负责Shopping Mall的日常运营和管理,银座置业负责该项目的建设开发。

(二)项目基本情况

1、项目概况

济南振兴街Shopping Mall项目位于济南市槐荫区振兴街片区,拟建设购物中心及办公楼、商务公寓、回迁房等。其中,购物中心部分集中多种零售店铺并布局电影院、健身中心、美容中心、溜冰场、餐饮、儿童乐园等休闲娱乐服务设施,是本项目的主体部分。本项目区域属济南市西部中心区域,整体呈三角形,由三条城市主干道经十路、经七路、纬十二路围合而成。

根据国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会联合颁布的国家标准《零售业态分类》(GB/T18106-2004)(国标委标批函[2004]102号)标准,济南振兴街Shopping Mall项目属于购物中心业态,是多种零售店铺、服务设施集中在由企业有计划地开发、管理、运营的一种建筑物内或一个区域内,向消费者提供综合性服务的商业集合体,其根本特征是“分散经营,统一管理”。

2、项目建设内容

项目规划总建筑面积48.7万平方米,包括居住回迁和商业开发两部分,居住回迁和商业开发均包括地上、地下部分。其中回迁部分地上建筑面积为9.2万平米,包括高层居住及底商两部分;商业开发部分建筑面积为24.1万平方米,包括大型购物中心、酒店、办公、公寓等;地下为15.3万平方米,包括超市、停车场等,其中超市是购物中心地下部分。面积具体划分如下:

单位:平方米

产品构成	商业开发地上部分		居住回迁地上部分			地下部分	
	购物中心地上部分	办公/公寓部分	住宅	底商	配套公建		
规划面积	9.0万	15.1万	7.8万	1.0万	0.4万	15.3万	
功能细分	商业	办公、酒店、居住部分	居住	商业	邮局、幼儿园等	停车场	超市
面积配比	9.0万	15.1万	9.2万			14.3万	1万

其中,购物中心及配套部分规划建筑面积14万平方米,包括百货部分4万平方米,超市部分1万平方米,次主力店1.5万平方米,专卖店、专业店2.5万平方米,娱乐部分1万平方米,停车场部分4万平方米。

购物中心部分用于自营或出租,回迁房分配给原住居民,其他部分计划对外销售或出租。

3、项目预计进度及目前状况

目前该项目区域居民和有关单位已经拆迁完毕。银座股份于2009年2月19日竞得该幅土地使用权,已经缴纳全部土地出让金51,452万元,并办理了土地使用权证。项目目前已经进行开工准备,购物中心部分计划2009中期开工建设,2010年底试运营,2011年正式投入运营。商业开发部分预计2012年竣工。

(三)项目建设的必要性

1、购物中心建设的必要性

(1)居民需求总量迅速增加

近年来,我国经济一直保持高速发展,居民收入水平也在不断提高。根据国家统计局公布的《中华人民共和国2008年国民经济和社会发展统计公报》测算,2008年全国GDP达到300,670亿元,比上年增长9.0%,人均GDP达到22,640元,增长16.3%,扣除价格上涨因素,城镇居民人均可支配收入15,781元,实际增长8.4%,农村居民人均纯收入4,761元,比上年实际增长8.0%。收入水平不断上升促进了居民需求总量的迅速增加,2008年我国社会消费品零售总额108,488亿元,比上年增长21.6%,是1997年以来的增长幅度最高的一年;其中,批发和零售业零售额91,199亿元,增长21.5%。

根据济南市统计局公布的《2008年济南市国民经济和社会发展统计公报》,济南市2008年GDP达到3,017.4亿元,比上年增长13.0%,人均GDP为45,724元,增长12.9%,城市居民人均可支配收入20,802元,增长15.5%,农民人均纯收入7,180元,增长14.0%,社会消费品零售总额1,356.7亿元,增长23.0%,其中城市社会消费品零售额1,163.8亿元,增长23.4%,县及县以下消费品零售额192.9亿元,增长20.3%。

(下转C7版)