

(上接 D27 版)  
(一)本次募集资金使用计划  
大商股份本次非公开发行股票募集资金使用计划如下:  
1、收购淄博商厦有限责任公司 60% 股权项目, 投资额 50,000 万元;  
2、收购自贡市英祥商业贸易有限公司 100% 股权项目, 投资额 22,251 万元;  
3、收购山西超世纪商贸广场资产并对其进行装修改造, 投资额 43,221 万元, 其中收购款 30,000 万元, 装修改造款 10,221 万元, 补充流动资金 3,000 万元;  
4、收购庄河金龙大厦资产并对其装修改造项目, 投资额 8,500 万元, 其中收购款 4,800 万元, 装修改造款 3,200 万元, 补充流动资金 500 万元;  
5、偿还银行贷款并补充公司流动资金项目, 投资额 80,000 万元, 其中偿还银行贷款 50,000 万元, 补充公司流动资金 30,000 万元。  
以上投资项目共需资金 203,972 万元。

(二) 投资项目基本情况  
1. 收购淄博商厦有限责任公司 60% 股权项目  
淄博商厦有限责任公司(简称“淄博商厦公司”)60% 股权以 2007 年 10 月 18 日为评估基准日, 以成本法为评估方法的评估价值为 4.98 亿元。大商股份收购淄博商厦公司 60% 股权, 参考评估结果确定本次交易价格为 50,000 万元。

(1) 基本情况  
淄博商厦公司成立于 2007 年 8 月 13 日, 主营零售百货业务, 法定代表人王亮方, 注册地址山东省淄博市张店区金博大道 125 号, 注册资本 2 亿元, 首次出资 4,000 万元, 出资额为注册资本的 20%。由股东淄博商厦股份有限公司出资 3,200 万元, 占注册资本的 80%; 股东王亮方以货币资金出资 800 万元, 占注册资本的 20%。截止 2007 年 10 月 17 日, 淄博商厦公司收到股东的第二次出资 16,000 万元。其中, 由股东淄博商厦股份有限公司以实物出资 15,200 万元, 股东王亮方以货币资金出资 800 万元。第二次出资完成后, 淄博商厦公司股权结构为: 淄博商厦股份有限公司占股权比例为 92%, 王亮方占股权比例为 8%。

淄博商厦公司股东出资协议及公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内, 股权转让完成后, 组成淄博商厦公司新一届股东会、董事会、监事会及经营管理班子。

(2) 主要资产的权属状况及对外担保情况、主要负责情况  
淄博商厦公司的主要资产为房屋建筑物和货币资金, 房产均为淄博商厦公司所有, 权属清晰, 无抵押、担保等权属存在争议的情况, 该公司不存在对外担保和大额负债情况。

(3) 财务情况  
截至 2007 年 10 月 18 日, 淄博商厦公司经审计的总资产 83,000 万元, 净资产 83,000 万元; 2006 年度实现营业收入 67,417.85 万元, 净利润 37.43 万元(2006 年数据为经审计的模拟数据)。

①资产负债表主要数据  
淄博商厦公司 2007 年 10 月 18 日经审计资产负债表主要数据:

资产	2007年10月18日	负债和股东权益	2007年10月18日
货币资金	78,883,756.62	应交税费	-482.00
预付款项	38,199,700.00	应付负债合计	-482.00
存货	590,723.95	负债合计	-482.00
流动资产合计	117,684,177.57	股东权益:	
非流动资产:		股本	200,000,000.00
固定资产	712,267,448.90	资本公积	629,989,970.05
长期待摊费用	47,882.38	少数股东权益	-
非流动资产合计	712,315,331.28	所有者权益合计	829,989,970.05
资产总计	829,999,498.85	负债和股东权益总计	829,989,488.05

注: 淄博商厦公司于 2007 年 10 月 18 日注册资本全部到位。  
最近一年一期经审计的模拟资产负债表主要数据:

项目	2006年12月31日	项目	2007年9月30日
资产总额	536,630,179.91	资产总额	626,989,370.86
负债总额	709,981,702.26	负债总额	486,569,913.09
少数股东权益	-	少数股东权益	-
股东权益	-173,351,522.35	股东权益	140,429,457.77

注: 因淄博商厦公司 2007 年 8 月方成立, 其 2006 年 12 月 31 日数据为经审计的模拟报表数据。

②利润表主要数据

项目	2006年度	项目	2007年1-9月
营业收入	874,178,515.96	营业收入	740,094,706.88
营业利润	-3,157,093.38	营业利润	16,421,956.05
利润总额	374,294.41	利润总额	18,478,691.06
净利润	374,294.41	净利润	18,478,691.06

注: 因淄博商厦公司 2007 年 10 月方成立, 该表数据均为经审计的模拟报表数据。

③现金流量表主要数据

项目	2006年度	项目	2007年1-9月
经营活动产生的现金流量净额	17,162,561.65		148,338,245.75
投资活动产生的现金流量净额	-11,563,873.91		-26,743,114.56
筹资活动产生的现金流量净额	-17,916,230.45		-80,885,845.20
现金及现金等价物净增加额	-12,317,620.71		40,709,285.99

注: 因淄博商厦公司 2007 年 10 月方成立, 该表数据均为经审计的模拟报表数据。

(4) 淄博商厦公司最近 1 年期主营业务发展情况及其主要财务指标状况及其发展趋势

淄博商厦公司最近 1 年期主营业务发展情况良好(业绩为模拟数据), 营业收入及盈利水平呈上升趋势。作为淄博市最大的百货公司, 大商股份收购完成后, 借助大商股份的规模优势及管理优势, 淄博商厦公司发展前景良好。

2. 收购自贡市英祥商业贸易有限公司 100% 股权项目  
自贡市英祥商业贸易有限公司(简称“英祥公司”)100% 股权以 2007 年 11 月 28 日为评估基准日, 以成本法为评估方法的评估价值为 22,282.66 万元。本次大商股份收购英祥公司 100% 股权, 参照评估价格确定交易价格为 22,251 万元。

(1) 基本情况  
英祥公司成立于 2007 年 11 月 6 日, 注册地址自贡市自流井区五星街帝豪大厦 5 楼, 注册资本 8,600 万元, 法定代表人冯培祥, 主营零售百货及超市业务。

截至 2007 年 11 月 28 日, 自贡市英祥商业贸易有限公司注册资本 8,600 万元, 实收资本 8,600 万元。英祥公司股权结构为: 自贡市英祥房地产开发有限公司以实物出资 4,000 万元, 占 46.5% 股权, 自贡市建筑安装工程公司以实物出资 2,000 万元, 占 23.26% 股权, 郭淑英、冯娟和冯敬分别以货币出资 1,640 万元、480 万元和 480 万元, 分别 16.28%、6.98% 和 6.98% 的股权。

上述股东用以出资的实物资产为房地产, 共计 2 项, 分别位于汇东新区丹桂居委会 37 组英祥商厦 1 层至 2 层, 建筑面积 8,563.56 平方米, 土地面积 1,295.01 平方米; 自流井区五星街五星街居委会 6 组帝豪广场 2 层至 6 层, 建筑面积 26,302.73 平方米, 土地面积 2,114.82 平方米。

英祥公司股东出资协议及公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内, 收购完成后, 大商股份将保持“英祥公司”现有经营管理队伍的稳定, 待正常运转后根据需依法调整。

(2) 主要资产的权属状况及对外担保情况、主要负责情况  
英祥公司的主要资产为房屋建筑物和货币资金, 房产均为英祥公司所有, 权属清晰, 无抵押、担保等权属存在争议的情况, 该公司不存在对外担保和大额负债情况。

(3) 财务情况  
截至 2007 年 11 月 28 日, 英祥公司经营计的总资产 8,606.71 万元, 净资产 8,606.71 万元。

资产	2007年11月28日	负债和所有者权益	2007年11月28日
货币资金	26,004,991.22	短期负债	0
流动资产合计	26,004,991.22	负债合计	0
固定资产	60,062,100.00	实收资本	86,000,000.00
非流动资产合计	60,062,100.00	所有者权益合计	86,067,091.22
资产总计	86,067,091.22	负债和所有者权益总计	86,067,091.22

说明: 英祥公司 2007 年 11 月 28 日注册资本全部到位, 尚无经营记录, 因此只有经审计的资产负债表, 没有利润表科目。

(4) 英祥公司最近 1 年期主营业务发展情况及其主要财务指标状况及其发展趋势  
英祥公司 2007 年 11 月 6 日刚刚成立, 注册资本 2007 年 11 月 28 日才到位, 因此该公司尚无经营记录。

3. 收购山西超世纪商贸广场资产并对其装修改造项目  
该项目总投资额 43,221 万元, 其中收购金额 3 亿元, 装修改造款 10,221 万元, 补充流动资金 3,000 万元。

(1) 基本情况  
山西超世纪商贸广场(简称“超世纪项目”)位于太原市迎泽区桥东街 M 区 1 号, 占地 9,343.38 平方米, 建筑结构为地下二层, 地上九层框架结构, 建筑面积 79,518.01 平方米。该项目由太原银建房屋开发有限公司(简称“银建公司”)开发承建, 2001 年 9 月山西超世纪商贸广场有限公司(简称“超世纪公司”)受让该项目, 成为该项目实际投资开发商。

(2) 主要资产的权属状况及对外担保情况、主要负责情况  
现登记在银建公司名下土地面积 9,343.38 平方米, 房产面积 66,978.7 平方米, 登记在董利生名下房产面积 22,157.82 平方米; 登记在中国工商银行股份有限公司太原城建支行名下房产面积 381.49 平方米。公司拟收购超世纪公司(银建公司作为名义产权人予以协助), 董利生的房产面积合计 79,136.52 平方米。

超世纪项目所有者为山西超世纪商贸广场有限公司(名义所有者为太原银建房屋开发有限公司)和自然人董利生, 原为超世纪公司经营, 现处于停业状态。

山西超世纪商贸广场有限公司 2000 年 5 月 9 日成立, 取得山西省工商行政管理局注册号 1400002002159 的企业营业执照, 法定代表人郑培发, 住所太原市桥东街 M 区 1 号, 经营范围: 批发、零售服装、鞋帽、百货、五金、交电、通讯设备、灯饰、文化用品; 物业管理服务, 房屋租赁等。

(2) 资产权属情况

山西超世纪商贸广场由银建公司组织开发承建, 于 1999 年销售给山西国安实业发展有限公司, 后于 2001 年 9 月由原购置方山西国安实业发展有限公司转让给超世纪公司, 但双方未办理房屋所有权转让手续, 故房屋产权证上登记的所有权人为银建公司。

作为银行按揭贷款的担保方, 超世纪公司和银建公司已将商贸广场一部分出售给自然人, 共计约 23,000 平方米, 但房屋产权证未办理过户手续, 超世纪公司(银建公司予以协助)同意在本次收购过程中解除与上述自然人签订的购房合同。

由于未能办理过户手续, 一些自然人向银行的贷款未能按期归还, 经中国工商银行股份有限公司太原城建支行(简称“太原城建支行”)申请, 法院冻结山西超世纪商贸广场部分房产, 具体查封情况如下:

法院	文号	被查封财产价值	被查封财产清单
山西省太原市中级人民法院	(2005)并立审前保字第 17 号	13,121,077.63 万元	超世纪商贸广场一层 5.6、9、9 号商铺
太原市迎泽区人民法院	(2005)迎执字第 601 号	16 万元	山西超世纪商贸广场八层从东第一间至第三间
太原市迎泽区人民法院	(2006)迎执字第 158-1 号	332,945,104 万元	东南角 4006-4010 号, 共 5 间商铺

超世纪公司、银建公司和太原城建支行已经签署和解协议, 在转让价款支付完成, 超世纪公司将转让价款中的 131,694,617.80 元支付给太原城建支行后, 太原城建支行向上述法院申请解除对标的房产的查封。上述三方依该协议约定申请法院解除解案。

(3) 资产独立运营和核算的情况  
山西超世纪商贸广场现处于停业状态。

(4) 资产的交易价格及定价依据  
山西超世纪商贸广场房产以 2007 年 9 月 30 日为评估基准日, 以成本法为评估方法的评估价值为 31,090.04 万元。参照评估价格, 大商股份收购价格确定为 3 亿元。

4. 收购庄河金龙大厦资产并对其装修改造项目  
该项目总投资额 8,500 万元, 其中收购资金 4,800 万元, 装修改造款 3,200 万元, 补充流动资金 500 万元。

(1) 基本情况  
庄河金龙大厦(简称“金龙大厦”)位于庄河市黄海大街 408 号, 占地面积 8,905.02 平方米, 建筑面积约 24,000 平方米, 现处于营业状态。金龙大厦由庄河县供销社合作联社开发, 1993 年开工建设, 至 2001 年 11 月建成地下一层、地上九层框架结构。2006 年, 金龙大厦被整体拍卖, 刘本生个人竞买成功。

目前金龙大厦由刘本生所有的公司庄河金龙大厦有限公司进行经营, 主要用于对外租赁。双方同意以 2007 年 12 月 1 日作为资产交接基准日, 刘本生应在交接基准日前全面完成大厦内原有商户的清退和各项经营合同的终止工作。

(2) 资产权属情况  
大商股份本次收购的资产包括登记在庄河金龙大厦名下房产面积 4,841 平方米, 此部分房产已经转让给刘本生本人, 只是由于尚未过户, 因此产权证登记在庄河金龙大厦名下, 实际为刘本生本人所拥有。金龙大厦已经出具同意函, 同意刘本生转让登记在其名下的房产。

现登记在刘本生名下房产面积 19,145.78 平方米已经抵押出去, 双方协商在最后一笔转让款支付前解决。

金龙大厦南侧、北侧一共共计 792.63 平方米的房产已经出售, 已经办理房产证分割, 但土地证没有进行分割。因此, 大商股份本次收购的土地面积不含已出售房产所对应的土地面积。

(3) 资产独立运营和核算的情况  
项目资产主要用于对外租赁经营, 本次收购没有对该项资产进行审计。

(4) 资产的交易价格及定价依据  
项目资产以 2007 年 9 月 30 日为评估基准日, 以成本法为评估方法的评估价值为 4,870.56 万元。公司拟收购刘本生(庄河金龙大厦同意将其名下房产由刘本生一体转让)的房产面积合计 23,986.78 平方米, 参照评估价格确定交易价格为 4,800 万元。

5. 偿还银行贷款以及补充公司流动资金项目  
为优化财务结构、降低财务风险, 减少财务费用, 在保证公司正常经营的基础上更好地把握机会获得优良项目, 从而不断增强公司竞争能力, 实现公司持续、快速、健康发展, 拟以本次发行部分募集资金偿还银行贷款 50,000 万元, 补充公司流动资金 30,000 万元, 合计投资额 80,000 万元。

(1) 公司对外快速扩张需要流动资金的支撑  
如前所述, 中国消费升级和零售行业整合刚刚开始, 零售百货行业整合空间较大, 对于大商股份这样从事跨区域发展的全国连锁百货公司来说面临着难得发展机遇。同时, 百货零售行业的竞争日趋激烈, 国内零售商开始大规模扩张和重组, 跨区域经营和强强联合渐成气候, 凭借良好的品牌和管理能力, 通过收购或先租后买方式进行跨区域扩张, 是大商股份这样的零售百货企业迅速发展壮大, 增强自身竞争力的有效途径。

近年来, 公司通过对外扩张迅速壮大, 快速发展使得公司在短时间内占领市场, 掌握主动权, 但同时也给公司资金运用带来巨大的压力。公司通过债权融资的金额有限, 仅仅依靠自身的积累, 依靠经营活动产生的现金流量已不能满足公司快速发展对资金的需求, 公司继续发展壮大已经遇到资金的瓶颈。

对于公司来说, 充足的资金是公司获得优良项目的关键因素。2004 年、2005 年和 2006 年, 公司投资活动所产生的现金流量净额分别为 -9,104 万元、-25,063 万元和 -60,688 万元, 公司的“张速度逐年加快。受公司资本规模及债权融资空间的限制, 公司对外收购资金主要来自源于经营活动所带来的资金, 随着公司对外扩张的加快不可避免的带来两个影响, 一是正常经营需要的资金不足, 影响公司的正常经营, 主要表现为不能及时支付供应商货款和偿还银行贷款; 二是由于缺少后续流动资金, 导致公司对外扩张受到限制。通过本次非公开发行募集资金来增加公司资本实力, 补充流动资金, 既能满足公司正常经营的需要, 也是在控制财务风险下公司把握机会获得优良项目的有力保证, 从而不断增强公司竞争能力, 实现公司快速、健康的可持续发展。

因此, 受资金余余额限制, 面对难得的发展机遇, 公司面临着对外扩张和正常经营的压力, 更多的资金用于对外扩张将影响公司的正常经营, 为了保障公司的正常经营, 公司对对外扩张将不可避免地受到影响。因此, 本次募集资金部分用于补充流动资金, 对保证公司在正常经营的基础上, 抓住机遇, 通过对外扩张实现做大做强的发展目标是十分必要的。

(2) 优化公司财务结构、降低财务风险的需要  
①提高流动资产, 增强公司的偿债能力  
公司的流动比率与速动比率最近三年分别为 0.42 和 0.50、0.56 和 0.25、0.27 和 0.34, 分别低于同行业上市公司平均水平, 明显低于同行业平均水平(母公司)的货币资金余额为 42,918 万元, 而短期借款、应付票据和应付账款的余额分别为 61,600 万元、22,164 万元和 87,383 万元, 公司利用债权融资的能力已接近极限, 而本次募集资金的大部分用于对外收购, 并不能提高公司的流动性。因此, 通过本次非公开发行募集资金偿还银行贷款并补充公司流动资金, 有利于增强公司偿债能力、降低财务风险, 增强公司的可持续发展。

②降低资产负债率, 提升公司举债空间, 增强发展潜力  
近几年, 公司的资产负债率持续一直处较高水平, 并且远远高于同行业上市公司平均水平。2004 年、2005 年、2006 年和 2007 年 9 月 30 日, 公司资产负债率(合并报表)分别为 67.91%、61.35%、65.82% 和 66.57%, 财务杠杆的应用已经接近于极限。公司近年来的高速发展, 财务杠杆在其中发挥了巨大的作用, 为公司对外扩张、迅速发展壮大提供了强有力的支持。但过高的资产负债率水平也为公司带来了一定的偿债风险, 同时也使公司通过债权融资获得的资金数量十分有限。

本次非公开发行的部分资金用于对外收购股权和资产, 由于金额有限并不能使公司合并报表的资产负债率得到有效改善, 所以, 通过股权融资偿还银行贷款并补充公司流动资金, 降低资产负债率, 提升举债空间, 有利于公司稳健经营, 及时把握零售百货行业发展机遇, 实现公司的又一次飞跃。

③降低贷款规模, 缓解财务压力, 增加公司经营效益  
目前国内宏观经济发展势头强劲, 自 2002 年以来一年期贷款基准利率从 5.31% 提高到 2007 年 9 月 30 日的 7.29%。根据国际金融市场对中国经济预期的, 我国利率仍然存在一定的上升空间。在升息周期中保持较高的银行贷款规模, 将逐步加重公司财务负担, 增加财务费用, 累积财务风险。

由于贷款融资成本的不断上升, 有必要利用本次募集资金偿还银行贷款来降低公司财务费用、缓解公司财务压力并增进公司经营效益。  
(3) 公司经营扩张合理增加流动资金的需要  
①公司自营规模增加需要增加流动资金  
为控制经营风险, 公司目前的经营主要采取收购模式, 收购销售网点, 占公司主营业务收入的 70% 以上, 自营销售占公司销售收入比重较小。公司目前采取自营方式的商品主要为电器、部分知名品牌化妆品、珠宝和超市商品。自营销售对公司的销售能力和存货管理水平提出较高的要求, 随着公司销售规模的扩大, 管理能力的不断增强, 公司采用自营模式知名品牌化妆品、珠宝的销售也不断扩大, 公司的电器和超市业务也不断扩大规模, 因而需要补充一定的流动资金, 以满足销售规模扩大增加存货对资金的现实需求。

②公司新开店需要增加流动资金  
最近几年公司保持着每年新开 10 家左右店铺的速度, 2008 年度, 公司计划新开店所需资金, 除收购项目外尚需资金 2-3 亿元, 一方面用于租赁相关商场, 一方面用于新增店铺的装修改造, 以及部分用于店铺的营运资金及广告费用, 资金使用规模限制以及收购项目难度加大的影响, 公司在最近几年的对外扩张过程中较多地采用了租赁的方式, 2004 年、2005 年和 2006 年, 公司租赁物业支付的现金分别为 3,457 万元、3,677 万元、22,378 万元。公司未来

将继续坚持“根据需求和可能, 收购与租赁并举”的方针, 巩固现有店面网站建设, 加强新网建设, 稳步推进规模扩张, 占领跨区域发展的战略制高点。

总之, 在公司资产负债率水平较高、债权融资的空间有限、对外扩张加快、贷款利率水平居高不下等情况下, 通过募集资金偿还银行贷款并补充流动资金是十分必要的。

(三) 项目发展前景  
在百货零售行业里, 店铺的培育期通常需要 3-5 年的时间, 在开业初期, 尤其前两三年, 由于消费者对新店缺乏认知和了解, 店铺处于市场培育期, 因此较难快速实现盈利。淄博商厦, 自贡英祥和庄河金龙大厦三个项目, 对于大商股份而言, 不是完全新设的店铺, 其经营场所在当地具有一定的知名度和市场认知度, 大商股份进驻之后, 必然在店铺原有经营模式和管理理念的基础上输入大商股份特有的企业文化。大商股份会根据店铺的历史和环境进行清晰的定位, 保留店铺原有的经营特色, 通过规模优势来提升消费者对店铺的满意度, 因此三年内业绩回报将好于完全新设的店铺。山西超世纪项目由于前期停业时间较长, 大商股份接手后类似于新设店铺, 对消费者的培育期相对较长, 但通过全新、系统、规范化的店铺经营管理模式输入, 店铺的内生增长将持续增加, 在新模式的孕育之下, 店铺势必显现前期缓慢增长后期高速增长的可观业绩。由于市场培育期与正常经营期差距较大, 以下对项目发展前景的分析, 以正常经营期为主要依据。

1. 淄博商厦项目  
淄博位于山东省中部, 是全国综合实力 50 强城市之一, 被山东省政府确定为大物流中心。2006 年, 淄博市国民经济运行质量进一步提高, 区县域经济继续保持健康稳定较快发展。全市地区生产总值实现 1,645.16 亿元, 按可比价格计算, 增长 15.8%, 位于青岛市 GDP、烟台、济南、潍坊之后列山东省 GDP 总量第五, 2007 年上半年中国城市 GDP 百强排第 31 位。

淄博商厦公司目前拥有八个门店, 合计建筑面积 165,851.05 平方米, 是淄博市最大的百货公司。鉴于淄博市的人口规模、发展状况以及平鲁中地区的辐射作用, 加之项目本身位置和地位, 大商股份拟把完整的新业态引入到该项目, 打造一个更加现代化的集购物、休闲、娱乐、餐饮等诸多功能于一体的大型购物中心场所, 对各门店进行布局调整和产品升级, 努力提高坪效和丰富经营业态。面向普通大众消费者, 强调便利性、综合性、优惠性, 满足附近居民的生活需要; 利用大商股份的规模采购优势, 可以降低商品的采购成本和管理费用。同时, 把大商股份先进的零售经营理念、管理模式和企业文化引进到被收购企业当中, 加强对企业管理层和员工员工的各项培训, 提高其销售技能和素质, 同时把 MIS 系统(管理信息系统)引入被收购企业, 从内到外提升被收购店铺的管理水平和竞争能力, 为企业的后续发展提供强有力的文化和技术支持。提高这些店铺的经营能力, 继续巩固这些店铺在当地的核心地位, 并与租期较短的租赁店的出租方洽谈, 争取到更长的租期。

预计收购之后, 3 年之后淄博商厦公司可以达到正常的经营状况下, 每年可实现 17,000 万元的收入和 9,000 万元的净利润。按照 60% 的股权计算, 大商股份每年可实现 5,400 万元的投资收益。

2. 自贡英祥项目  
自贡是一座历史悠久、特色鲜明的工业城市, 经济发展潜力巨大, 是四川省南部的经济中心。截至 2006 年末自贡市总人口 320 万人, 其中城区常住人口 70 万人左右。2006 年国民生产总值为 321.99 亿元, 比上年增长 14.8%; 市政财政收入 19 亿元, 全年城市居民人均可支配收入 8577 元, 增长 15.4%, 农村居民人均纯收入 3,492 元, 增长 9.5%。城镇居民稳定提高消费消费增长, 当年全市社会消费品零售总额 121.07 亿元, 人均消费性支出 6,384 元, 年末城乡储蓄存款 215 亿元。

自贡市英祥商业贸易有限公司下属包括两大物业: 自贡帝豪购物广场和英祥帝豪合计建筑面积 35,091.2 平方米。公司拟对英祥帝豪购物广场项目采用干铺的模式, 拟在英祥大厦设立大超市。干铺是大商股份的新店、新标识、新业态, 面积一般在 2-4 万平方米之间, 业态丰富、功能齐全, 为消费者提供一站式购物休闲服务。改造后帝豪购物广场将是集中高档流行时尚百货主力店、精品服饰店, 并辅以餐饮、休闲、娱乐等业态于一体的大型购物广场, 引进市场主流流行、认知度高、销量最大的商品, 力争做到品类齐全、结构合理。其目标客层为 18 到 45 岁年龄段中高收入的消费者, 经营中提供满足他们一站式消费所需的商品和服务。

英祥大厦将建成一站式购物的综合性超市大卖场。其目标客层主要是自贡市整个汇东新区的包括各年龄段的社区居民、机关企事业单位。本店经营面积 80,000 多平方米, 面向普通大众消费者, 强调便利性、综合性、优惠性, 满足附近居民的生活需要, 以大卖场业态定位。

预计收购之后, 3 年之后英祥公司可以达到正常的经营状况下, 每年可实现营业收入 40,000 万元, 净利润 2,500 万元。

3. 山西超世纪项目  
太原是山西省省会, 也是山西省经济最发达的城市。位于山西中部, 太原盆地(晋中)南麓, 简称晋, 自古有“锦绣太原城”美誉。总面积 6,959 平方公里, 总人口 300 多万, 其中市区面积 140 余平方公里, 市区人口 100 多万, 是全省政治、经济、文化、交通中心。2006 年太原国民经济首次突破千亿元大关。2006 年全市实现地区生产总值(GDP)1,013.38 亿元, 比 2005 年增长 11.5%。太原 2006 年消费品零售市场稳中趋旺。全年社会消费品零售总额 436.47 亿元, 比 2005 年增长 13.7%。

综合考虑项目本身、所在区域等多种因素, 公司拟对超世纪项目采用新玛特的模式, 打造一个更加现代化的集购物、休闲、娱乐、餐饮等诸多功能于一体的大型购物中心场所。大商股份将对太原新玛特进行布局调整和产品升级, 努力提高坪效和丰富经营业态。对太原新玛特, 大商股份将发挥专业化、系统化管理优势, 努力降低成本, 提升毛利空间。

预计收购之后, 3 年之后山西超世纪商贸广场可以达到正常的经营状况下, 每年可实现 80,000 万元的营业收入, 4,500 万元的净利润。

4. 庄河金龙大厦项目  
庄河位于大连市东北部, 为大连市所辖三市之一, 地处辽东半岛南部, 全市人口近百万, 总面积 4,034 平方公里。2006 年全市实现生产总值 191.1 亿元, 比上年增长 18.1%。2006 年庄河实现社会消费品零售总额 49.8 亿元, 比上年增长 13%。

为适应庄河市不同层次消费群体的基本生活和时尚消费需求, 结合当地市场调查, 项目拟引入千盛百货主流模式。千盛百货店的目标客层为庄河市中、高收入阶层, 其中年龄定位以 18 至 45 岁为主, 全力保证目标客户群体的要求。重点是引入国内一、二线且能够引起目标客层共鸣的流行时尚元素, 在经营定位方面要满足以下“三化”: 品类特色突出化、品牌比例适宣化、价格结构多元化。本次收购并装修改造完成后, 大商股份将对于千盛百货庄河店进行布局调整和产品升级, 努力提高坪效和丰富经营业态。凭借大商股份丰富的开店经验, 强大的品牌号召力和成熟的经营管理团队, 开业后的千盛百货庄河店将有望成为庄河当地消费者购物的首选之地。

预计收购之后, 3 年之后庄河金龙大厦可以达到正常的经营状况下, 每年可实现营业收入 12,000 万元, 净利润 900 万元。

(四) 本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响  
本次非公开发行, 公司拟向不超过 10 名的特定对象非公开发行不超过 6,000 万股(含 6,000 万股)且不低于 3,000 万股(含 3,000 万股) A 股股票。本次发行后, 公司净资产得到增加, 资产负债率得到优化, 财务结构更加合理, 资本实力显著增强。更重要的是, 本次发行有利于公司发挥强有力的项目开发能力, 进一步巩固规模优势, 增加公司的盈利来源, 提高公司的抗风险能力和整体竞争力, 为公司未来的发展奠定坚实的基础。

三、资产转让合同摘要

(一) 淄博商厦有限责任公司股权转让协议) 内容摘要  
1. 合同主体: 转让方(甲方)为淄博商厦股份有限公司, 收购方(乙方)为大商集团股份有限公司。

2. 签订时间: 2007 年 11 月 29 日。  
3. 交易标的: 淄博商厦有限责任公司 60% 股权及附属于该股权的一切权益。

4. 定价依据: 以双方协商确定的基准日, 对交易标的进行审计、评估, 参照评估价值经双方协商确定标的股权转让价格为 5 亿元。协议签署后 7 个工作日内, 乙方应向甲方支付定金 1,000 万元, 乙方发行证券募集资金到位后 10 个工作日内, 乙方支付股权转让款 80%, 前期定金自动转为股权转让款。七个工作日内, 甲乙双方到工商部门办理股权转让过户手续, 此后乙方支付余款 20% 转让款。

5. 生效条件: 协议经甲乙双方盖章、法定代表人或其授权代表签字即即成立, 自甲方和乙方股东大会审议通过生效后。  
6. 违约责任条款: 协议任何一方不履行或违反本协议的任何约定即属违约行为; 协议任何一方违反本协议的约定, 应承担相应的法律责任, 并赔偿由此给守约方造成的一切损失。

8. 资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属: 在乙方足额支付转让价款之前淄博商厦实现的收益归甲方所有。

9. 与资产相关的人员安排: 员工按照“人随资产走”的原则, 由淄博商厦与所涉及的员工重新签订劳动合同, 新的劳动合同签订之前, 该员工与甲方的劳动合同依然有效。

(二) 大商股份收购太原超世纪广场(“房地产转让协议”) 内容摘要  
1. 合同主体: 甲方为大商集团股份有限公司, 乙方(太原银建房屋开发有限公司), 丙方(实际转让方)山西超世纪商贸广场有限公司, 丁方(转让方)董利生, 戊方(债权人)中国工商银行股份有限公司太原市城建支行。

2. 合同签订时间: 2007 年 11 月 29 日  
3. 定价依据: 山西超世纪商贸广场  
4. 定价依据: 以双方协商确定的基准日, 对交易标的进行审计、评估, 参照评估价值经双方协商确定交易价格为 30,000 万元。

5. 转让价款支付及资产交付安排:  
本协议签署之日起 10 个工作日内, 甲方将预定金人民币叁仟万元(¥3,000 万元)存入甲方在中国工商银行股份有限公司太原市城建支行开设的帐户, 本协议生效后, 由戊方负责监管, 本协议生效后 4 个工作日内, 上述预定金转为定金。甲方支付转让款时, 其所付定金抵作收购标的房地产的价款。

甲方发行证券的募集资金款项到位、且乙丙丁三方完成了移交标的房地产占有权的义务, 7 个工作日内, 甲方将向乙方支付价款贰亿元(20,000 万元); 向丁方支付价款壹仟捌佰万元(1,800 万元)。