

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

二〇〇五年第一次临时股东大会会议资料

A 股代码：600807

A 股简称：ST 济百

上市地点：上海证券交易所

二〇〇五年十一月

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司 二〇〇五年第一次临时股东大会会议程

时间：2005年11月29日上午9点

地点：济南市泉城路264号公司五楼会议室

主持人：董事长 刘云江先生

会议议程：

一、推举检票人；

二、审议股东大会议案：

1、审议修改公司章程部分条款的议案；

2、审议以乳山在建工程对山东永安房地产开发公司进行增资扩股的议案。

三、股东讨论、提问、发言；

四、大会表决（休会、计票）；

五、宣布表决结果；

六、通过会议决议；

七、见证律师发表法律意见；

八、大会结束。

股东大会文件之一

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司
关于修改公司章程部分条款的议案
——**董事会秘书 王胜文**

各位股东：

公司第五届董事会第二次会议审议通过了关于修改公司章程部分条款的议案。根据上海证券交易所《上海证券交易所股票上市规则》及公司章程有关规定，结合公司实际情况及运作发展的需要，拟对公司章程的部分条款进行修改，具体如下：

原公司章程第十四条：经公司登记机关核准，公司经营范围是：日用百货、纺织品、五金交电化工（不含化学危险品）、服装、鞋帽、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车（不含小轿车）的销售，许可范围内的广告业务，柜台出租，工艺美术品（含金银饰品的零售、翻新），电子商务及公用上网服务，电子信息产品及其相关技术与产品的研究、开发、生产、销售、服务、培训，房地产开发及经营。

现改为第十四条：经公司登记机关核准，公司经营范围是：日用百货、洗化用品、针纺织品、五金交电化工（不含化学危险品）、服装、箱包、鞋帽、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、文体及办公用品、家电、电子产品、通讯产品、钟表眼镜、照相器材、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车（不含小轿车）、烟（零售）酒糖茶、食品、饮料的销售；许可范围内的广告业务；柜台、房屋、设备出租；普通货物仓储；装饰装潢；画廊；美容；餐饮；工艺美术品（含金银饰品的零售、翻新）；房地产开发及经营；企业管理咨询；物业管理（凭资质证书经营）；

儿童乐园、旱冰场、游艺机、游乐场，电子商务及公用上网服务，电子信息产品及其相关技术与产品的研究、开发、生产、销售、服务、培训（以上经营仅限分支机构）。

该议案尚需经本次临时股东大会以特别决议通过，请予以审议。

股东大会文件之二

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

关于以乳山在建工程项目作价对山东永安房地产开发有限公司
进行增资扩股的方案

各位股东：

公司第四届董事会第二十九次会议审议通过了以位于泉城路 264 号院内的一幢面积 6476 平方米的仓库楼作价 2900 万元人民币对山东永安房地产开发有限公司进行增资扩股的方案，并且已经公司于 2005 年 6 月 29 日召开的二〇〇四年度股东大会批准。（具体内容见 2005 年 5 月 28 日及 2005 年 6 月 30 日的《上海证券报》、《中国证券报》）

根据济南市政府城市规划及公司位于泉城路 264 号院未来整体开发的需要，该方案已无法实施。经公司研究，决定取消以仓库楼作价对山东永安房地产开发有限公司进行增资扩股的方案。

山东永安房地产开发有限公司（下称永安房地产公司）系本公司控股子公司，为适应其业务发展的需要并促进本公司资产的整合，本公司拟以威海乳山银滩在建工程项目出资对永安房地产公司进行增资扩股，增资金额为 2850 万元人民币。

一、永安房地产公司成立于 1998 年 9 月 1 日，在山东省工商行政管理局注册登记，公司注册资金 1000 万元人民币，拥有房地产开发三级资质；主营房地产开发、经营，机械设备租赁，装饰、装修等；本公司持有其 50% 的股权，山东天业房地产开发有限公司持有其 40% 的股权，本公司控股子公司济南百大电子商务有限公司持有其 10% 股权。

截止 2005 年 6 月 30 日，永安房地产公司资产总额 13561.1 万元人民币，负债总额 13119.6 万元人民币，净资产为 441.5 万元人民币。

本次增资后山东永安房地产开发有限公司注册资本达到 3850 万元人民币，其中，山东济南百货大楼（集团）股份有限公司持有其 87% 的股份；山东天业房地产有限公司持有其 10.4% 的股份；济南百大电子商务网络有限责任公司持有其 2.6% 的股份。

二、本公司拟出资的在建工程为位于威海乳山银滩面积 67071 平方米的土地

使用权（国有土地使用证：乳银国用[2001]字第 027 号）及其前期开发的工程配套费。截至 2005 年 6 月 30 日，该在建工程账面净值为 1937.68 万元人民币，其中无形资产 1582.88 万元人民币、工程配套费 354.8 万元人民币。经中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信评字[2005]第 2-069 号《资产评估报告书》确认（见附件），该在建工程评估价值为 2883 万元人民币。本次投资金额以该在建工程的评估价值为参考依据，经双方协商确定为 2850 万元人民币。

该资产不存在抵押、质押以及或设置担保等限制其所有权的情形，不存在涉及该资产的重大争议等情况。

三、本次增资的意义和对本公司的影响

1、永安房地产公司目前注册资金 1000 万元人民币，拥有房地产开发三级资质，较低的注册资本和开发资质制约了企业未来的发展。本次增资后，使永安房地产公司的实力得到增强，注册资本也达到使公司开发资质升至二级的要求，有助于进一步拓展公司业务，提高企业未来的综合开发能力及盈利能力，有利于将来全面参与较大项目的开发建设和企业长远发展。

2、乳山土地于 2003 年前一直闲置，未得到有效利用，随着银滩被定为国家 4A 级旅游度假区且被誉为“天下第一滩”，其人气日益旺盛，土地迅速增值，得天独厚的地理位置将使该地产具有更高的升值潜力，因本公司没有房地产开发资质，所以需由永安房地产公司进行开发。

3、本次增资后可以加快该项目的开发速度，有利于完善开发手续，解决将来房地合一问题，尽快实现该部分资产的内在价值。

4、本次增资实施后可以促进公司资产的整合，优化公司资产结构，改善资产状况，提高资产利用率和投资效果，随着永安房地产公司项目拓展能力的提高，本公司获得的投资收益也将增加，为实现公司业务长期发展规划与目标创造有利的契机。

四、本次增资扩股不存在损害中小股东的利益的行为，未构成关联交易，尚需公司临时股东大会批准。

董事会提请股东大会授权公司总经理办理本次增资扩股的相关事宜。

请予以审议。

山东济南百货大楼(集团)股份有限公司

资产评估报告书

中和正信评字[2005]第 2-069 号

中和正信会计师事务所有限公司接受山东济南百货大楼(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对山东济南百货大楼(集团)股份有限公司向山东永安房地产开发公司进行增资扩股的需要,为其提供价值参考依据目的而涉及的位于威海乳山银滩的将军滨海花园在建工程进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在 2005 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方与资产占有方简介

委托方与资产占有方均为山东济南百货大楼(集团)股份有限公司。

该公司于 1993 年 1 月 16 日经山东省工商行政管理局批准注册登记,企业法人营业执照注册号为 3700001801070,公司住所为济南泉城路 264 号,注册资金为壹亿零柒佰玖拾叁万元,法定代表人刘云江,企业类型为上市股份有限公司。经营范围包括:日用百货、纺织品、五金交电化工(不含化学危险品)、服装、鞋帽、建筑及装饰材料、日用杂货(不含烟花爆竹)、家具、摩托车、钢材、食品、饮料的销售;许可范围内的广告业务;柜台出租;工艺美术品(含金银饰品零售、翻新),电子商务及公用上网服务,旱冰场、游艺机、游乐场(以上经营仅限分支机构)。

二、评估目的

拟为委托方山东济南百货大楼(集团)股份有限公司向山东永安房地产开发公司进行增资扩股这一经济行为作价值参考依据。该经济行为已获山东济南百货大楼(集团)股份有限公司二〇〇五年十月二十四日第五届董事会第三次会议

决议批准(详见附件)。

三、评估范围和对象

本次资产评估的范围为山东济南百货大楼(集团)股份有限公司所有的位于威海乳山银滩的将军滨海花园在建工程。截止评估基准日,本次申报评估在建工程 19,376,800.00 元。

评估的具体范围以山东济南百货大楼(集团)股份有限公司提供的“在建工程清查评估申报表”为依据,凡列入资产评估申报表内并经评估机构核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2005 年 10 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日相近,能良好地反映资产状况,符合本次评估目的;该基准日为资产占有方会计结算日,有利于资产的清查。经与委托方和资产占有方协商,由委托方确定 2005 年 10 月 31 日为评估基准日。

本次评估工作过程中,资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等,均以该日的企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。评估中所采用的取价标准是评估基准日的价格标准。

五、评估原则

遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则,严格按照国家法律和法规进行评估操作,确保资产评估工作不受外界干扰和评估业务当事人的影响,科学合理地进行资产评定和估算。同时根据资产的类别和实际情况,遵循贡献原则、替代原则、预期收益原则、估价日期原则、供求原则等技术原则,合理选用评估依据和参数。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规,以及所参考的文件资料主要有:

（一）行为依据：

1. 山东济南百货大楼（集团）股份有限公司二〇〇五年十月二十四日第五届董事会第三次会议决议；
2. 资产评估业务约定书。

（二）法规依据：

1. 国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文印发的《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号文印发的《资产评估操作规范意见〈试行〉》；
4. 财政部财评字[1999]91 号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
5. 财政部财会[2001]1051 号《关于印发〈资产评估准则--无形资产〉的通知》；
6. 财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则--基本准则〉和〈资产评估职业道德准则--基本准则〉的通知》；
7. 中国注册会计师协会会协[2003]18 号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及当地制定的实施办法和其他有关规定；
9. 中华人民共和国建设部令第 45 号《城市房地产转让管理规定》及当地制定的实施细则和其他有关规定；
10. 《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
11. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》；
12. 《中华人民共和国公司法》；
13. 《企业会计准则》和《企业会计制度》；

14. 其他有关法律、法规资料等。

(三) 产权依据：

1. 山东济南百货大楼（集团）股份有限公司《企业法人营业执照》；
2. 国有土地使用权证；
3. 其他产权证明资料。

(四) 取价依据及参考依据：

1. 山东省建设厅文件鲁建标字[2003] 8 号文发布的《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》；
2. 乳山市《关于调整城市基础设施配套费收费标准的通知》；
3. 委托方与资产占有方提供的在建项目行政事业性收费收据、发票；
4. 北京科学技术出版社出版的“资产评估常用数据与参数手册”（第二版）；
5. 委托方、资产占有方申报材料及其他资料；
6. 评估人员现场勘察、记录等；
7. 市场询价记录；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法

本次评估选择并使用的评估方法主要为重置成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和假设开发法进行评估。

本次评估对象为将军滨海花园房地产在建项目，其中分为土地使用权和部分前期费用。首先对在建工程的账面情况进行核实，抽查发生的原始凭证，对其实际付款情况进行核实，前期费用按核实后的企业实际交纳金额确定评估值。土地使用权已经山东颐通地产评估有限公司评估，以其所估地价确定本次土地使用权评估值。

八、评估过程

本次评估工作自 2005 年 11 月 8 日开始，2005 年 11 月 14 日完成全部工作，出具资产评估报告书。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托

1. 对拟委托项目进行前期调查，听取山东济南百货大楼（集团）股份有限公司关于被评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求的介绍，并深入现场对委估资产做初步了解，在此基础上，与委托方商定由委托方确定评估基准日并签订资产评估业务约定书。

2. 根据资产评估业务约定书，结合评估项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括拟采用的评估方法、人员配备、时间安排及工作进度，在此同时，根据评估工作的需要，提请山东济南百货大楼（集团）股份有限公司做好资产评估前的各项准备工作，包括：资产清查核实、填写各类资产评估申报表及准备与评估有关的各种资料。

（二）资产清查

列入本次资产清查范围的是山东济南百货大楼（集团）股份有限公司的部分资产，评估人员指导委托方专门成立了资产清查领导小组，组织有关人员对所委估资产进行全面清查。

（三）评定估算

2005年11月10日，清查工作结束，转入评定估算阶段，具体步骤如下：

1. 将委托方提供的资产评估申报明细表与企业的财务账册进行核对，确认账表相符。

2. 对委估在建工程以山东济南百货大楼（集团）股份有限公司填报的评估清查申报表为基础进行勘察、核实，查阅和收集有关资料。

3. 评估人员根据收集的价格资料及资产的具体特点，主要采用了重置成本法进行评定估算，土地使用权采用基准地价系数修正法和假设开发法进行评估。

（四）评估结果汇总

评估人员对评估结果进行汇总、分析、调整并编写分项资产评估说明及主要资产评估案例，撰写资产评估报告书及资产评估说明。并按“三级复核”程序，逐级进行复核，根据复核意见，修正评估结果及报告。

（五）出具资产评估报告书

2005年11月14日正式提交资产评估报告书。

九、评估结论

列入本次评估范围的评估对象：

账面价值为 19,376,800.00 元，调整后账面价值为 19,376,800.00 元，评估价值为人民币贰仟捌佰捌拾叁万叁仟捌佰叁拾元整（人民币 28,833,830.00 元）

评估结论详细情况见评估明细表（后附），资产评估结果汇总如下：

资产评估结果汇总表

资产占有单位：山东济南百货大楼(集团)股份有限公司

评估基准日：2005 年 10 月 31 日

金额单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	E=D/B × 100%
1 流动资产					
2 长期投资					
3 固定资产	1,937.68	1,937.68	2,883.38	945.70	48.81
4 其中：在建工程	1,937.68	1,937.68	2,883.38	945.70	48.81
5 建筑物					
6 设备					
7 无形资产					
8 其中：土地使用权					
9 其他资产					
10 资产总计	1,937.68	1,937.68	2,883.38	945.70	48.81
11 流动负债					
12 长期负债					
13 负债总计					
14 净资产	1,937.68	1,937.68	2,883.38	945.70	48.81

十、特别事项说明

(一) 委托方、资产占有方对申报材料负完全责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；委托方、资产占有方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

(二) 本次评估范围中在建工程所含土地使用权已经山东颐通地产评估有限公司评估，本次土地使用权的评估以其估价确定评估值。

(三) 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估

算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师的执业范围。因此注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

(四) 附件与其报告正文配套使用方有效。

(五) 本评估结果是由本评估机构出具的,受本评估机构评估人员执业水平和执业能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十一、评估基准日期后的重大事项

在评估基准日后有效期以内,资产数量发生的变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为成本法时,应按实际发生额进行调整;若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,并进行相应调整。

十二、评估报告法律效力

1. 评估结论有效的其他条件。

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时,评估结果一般会失效。

2. 本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3. 评估结论的有效使用期限:

按照国家现行规定,本资产评估报告的有效期为一年,自评估基准日 2005 年 10 月 31 日起至 2006 年 10 月 30 日止。超过一年,须重新进行资产评估。

4. 本评估结论仅供委托方作为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查

使用。评估报告书的使用权归委托方所有,未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2005 年 11 月 14 日。

评估机构负责人:郝先经

注册资产评估师:王效治

注册资产评估师:王 涛

中和正信会计师事务所有限公司

二 五年十一月十四日