

银座渤海集团股份有限公司
关联交易备查

济南银座奥森热电有限公司

资产评估报告书

中和正信会评报字[2004]第 2-009 号

银座渤海集团股份有限公司：

中和正信会计师事务所有限责任公司接受银座渤海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，对银座渤海集团股份有限公司拟转让济南银座奥森热电有限公司的股权为目的而涉及的济南银座奥森热电有限公司的全部资产和负债进行了评估工作。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，对委估资产和负债在 2003 年 12 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、托方与资产占有方简介

委托方：银座渤海集团股份有限公司。

银座渤海集团股份有限公司取得山东省工商行政管理局颁发的 3700001807027 号企业法人营业执照，机构代码证号为 26717016-4。住所位于济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉，注册资本壹亿贰仟壹佰叁拾肆万陆仟元，企业类型为上市股份有限公司。经营范围包括：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品的销售；日用百货、针织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供

应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

银座渤海集团股份有限公司创建于1984年11月，始称济南渤海贸易公司，1993年4月经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司，1994年4月经中国证监会批准上市，1996年3月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003年12月公司更名为现在的银座渤海集团股份有限公司。

资产占有方：济南银座奥森热电有限公司。

济南银座奥森热电有限公司前身为渤海集团长清热电厂，是由银座渤海集团股份有限公司（原渤海集团股份有限公司）、长清区政府合资兴建的热电联产企业。成立于1993年12月20日，注册地址为长清区西三里村；法人代表为李德昌；取得济南市工商行政管理局颁发的3701001803919号企业法人营业执照，机构代码证号为26431141-9；主要经营范围包括供热、发电。

济南银座奥森热电有限公司的注册资本2,000.00万元，其中渤海集团出资1,700.00万元，占注册资本的85%，长清区政府出资300.00万元，占注册资本的15%。2003年6月渤海集团将其持有的本公司34%的股权、长清区政府将其持有的本公司15%的股权一并转让给济南市长清区供电公司，并更名为现在的济南银座奥森热电有限公司。

二、评估目的

拟为委托方银座渤海集团股份有限公司转让济南银座奥森热电有限公司的股权这一经济行为提供价值参考依据。该经济行为业已通过银座渤海集团股份有限公司2004年1月15日的总经理办公会批准。

三、评估范围和对象



纳入本次评估范围的评估对象是济南银座奥森热电有限公司的全部资产及负债。实物资产包括存货 3 大项、设备类固定资产 390 台（套）、建筑类固定资产 75 项、无形资产---土地使用权 82208 平方米、在建工程---土建工程 1 项设备安装工程 5 项，以及其他资产和相关负债。截止评估基准日 2003 年 12 月 31 日，济南银座奥森热电有限公司资产账面价值 52,022,428.99 元，负债账面价值 58,085,457.78 元，净资产的账面价值 -6,063,028.79 元，已提取各类资产减值准备共计 414,367.14 元。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估的资产和负债范围一致。

以上数据是依据经山东天恒信有限责任会计师事务所审计调整后的 2003 年 12 月 31 日会计报表列示。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2003 年 12 月 31 日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。为更好地使评估目的顺利实现，本次评估基准日是由委托方和资产占有方协商确定的。

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无偏见地进行评估操作，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、预期原则等经济原则。

六、评估依据

1、行为依据：

（1）银座渤海集团股份有限公司 2004 年 1 月 15 日的《总经理办公

会决议》;

(2) 资产评估业务约定书。

2、法规依据:

(1) 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》;

(2) 原国家国有资产管理局[1992]36 号《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《资产评估操作规范意见<试行>》;

(4) 中华人民共和国公司法;

(5) 财政部财评字[1999]91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

(6) 财政部财企[2001]802 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》。

3、产权依据:

(1) 房产证、土地证及产权证明材料;

(2) 工商部门出具的企业名称变更资料资产占有方出具的产权证明材料;

(3) 机器设备有关购置发票和单据、车辆行驶证;

(4) 交易合同及其他合同。

4、取价依据:

(1) 1996 年《山东省建筑工程综合预算定额》、《山东省安装工程综合预算定额》;



- (2) 1996 年《山东省建筑、安装工程费用定额》;
- (3) 2001 年《山东省建筑工程综合定额济南市价目表》、《山东省安装工程综合定额济南市价目表》;《济南市工程结算资料汇编》;
- (4) 2000 年《山东省房屋修缮工程预算定额》;
- (5) 2000 年济建基字[2000]第 33 号、第 35 号《关于颁发 2000 年建设工程材料价差调整的通知》及《关于颁发 2000 年建设工程部分材料价差调整的通知》;鲁建标字[2000]14 号关于在建筑、装饰、安装工程中实行人工工资浮动价的通知;
- (6) 原城乡建设环保部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》;
- (7) 1999《建筑工程投资估算概算手册》;
- (8) 2002 年机电产品价格信息中心出版的《机电产品报价手册》;
- (9) 山东科经贸信息网络中心编制的《传真快讯》和《物质快讯》;
- (10) 国经贸经[1997]456 号《汽车报废标准》的通知;
- (11) 中国计算机世界、中国计算机报—市场版、软件版;
- (12) 市场询价记录;
- (13) 评估人员现场勘察、记录等;
- (14) 委托方、资产占有方申报材料及其他资料;
- (15) 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- (16) 城市基础设施配套费依据济南市人民政府济政发[2003]3 号;
- (17) 济价费字[2001]259 号文件。

七、评估方法

本次评估所选择并使用的评估方法主要是重置成本法、现行市价法,



各项目具体评估方法如下：

1、货币资金的评估方法：

通过现场清查盘点及与银行对账核实现金和各项存款的实有数额，以核实

调整无误后的实有数额作为评估值。

2、债权类流动资产的评估方法：

本次评估涉及的债权类流动资产有应收账款、其他应收款、预付账款三个科目。对这些资产的评估首先核对各科目账面余额，然后判断估计可能的坏账损失，评估值按核对无误后的账面余额减坏账损失确定。

3、存货的评估方法：

本次评估存货涉及的科目有原材料、在库低值易耗品、在用低值易耗品 3 项。在经现场监盘、抽盘确定各项存货实有数量的基础上，对原材料、在库低值易耗品按市价法进行评估，对在用低值易耗品采用重置成本法进行评估。

4、固定资产的评估方法：

（1）对建筑类固定资产的评估，在对面积、结构、层次、层高、装修标准核实一致的基础上采用重置成本法进行了评估。

首先，通过确定工程综合造价、前期费用、其它费用、资金成本等因素来确定重置全价。具体方法有：A、对于有竣工结算资料的建筑物采用“工程决算调整法”；B、对于无竣工结算资料的建筑物则采用“类比调整法”，即选取与待估标的物结构类型相似、建筑面积、层次、层高、装修标准基本一致的近期结算工程作为参照物，先将参照物工程造价从竣工结算日期

调至评估基准日，再对其与待估标的物结构特征的差异进行调整，得出工程造价。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；安装：水卫、电气照明、暖气等设施进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率，最后将两个成新率加权相加确定建筑物的成新率。

最后，重置价值与成新率相乘得到各建筑物的评估价值。

(2)对设备类固定资产的评估，在数量账实核对一致的基础上采用重置成本法对各项设备进行了评估。

首先确定其重置价值（成本）：重置价值由直接成本、间接成本和资金成本组成。直接成本一般包括：设备费、运杂费、安装费、基础费和其他费用；间接成本一般包括：管理费用、设计费用（整体项目的设计费）、工程监理费、试运转费等；资金成本是合理的建设周期内所发生的贷款利息。

其次确定成新率：成新率主要通过现场观测鉴定和使用年限等两种因素综合确定，其中车辆成新率确定主要考虑行使里程、使用年限和实际鉴定情况等三种因素。

最后确定评估价值：重置价值与成新率相乘得到设备的评估价值。

5、在建工程—土建和安装工程的评估方法：

在对其账面值通过对会计记录抽查核实的基础上，采用成本法对在建工程进行了评估。

6、土地使用权的评估方法：

根据地价评估技术规程和估价对象的具体情况，分别采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行测算，以两种结果的算术平均值作为待估宗地的评估值。土地使用权由委托方委托山东颐通地产评估有限公司进行了评估，山东颐通地产评估有限公司出具了鲁颐通评报字[2004]第 006 号《土地估价报告》。

7、负债的评估方法：

对各项负债的评估价值主要是通过运用独立审计准则对企业进行审计的方法对资产占有方的负债情况进行审计核实来确定，对各项真实存在的负债，评估值按核实调整无误后的价值确定，对没有确指对象的负债、不需偿还的负债，评估值按零计算。

八、评估过程

评估时间从 2004 年 2 月 4 日至 2004 年 2 月 18 日，经过了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托：接受项目委托、明确评估目的，确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

2、资产清查：指导资产占有方清查资产，并收集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；

3、评定估算：现场检测与鉴定，选择评估方法，收集市场信息，具体计算；

4、评估汇总：对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部三级复核。

九、评估结论

列入本次评估范围的评估对象:

账面价值: 资产 52,022,428.99 元, 负债 58,085,457.78 元, 净资产 -6,063,028.79 元。

调整后账面价值: 资产 52,520,950.89, 负债 58,583,979.68 元, 净资产 -6,063,028.79 元, 资产和负债调整后差异是由于重分类造成的。

评估价值: 资产评估值为人民币柒仟壹佰玖拾陆万贰仟贰佰陆拾贰元陆角壹分 (RMB71,962,262.61 元), 负债评估值为人民币伍仟捌佰伍拾捌万叁仟玖佰柒拾玖元陆角捌分 (RMB58,583,979.68 元), 净资产评估值为人民币壹仟叁佰叁拾柒万捌仟贰佰捌拾贰元玖角叁分 (RMB13,378,282.93 元)。

评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

资产占有单位名称: 济南银座奥森热电有限公司 评估基准日: 2003年12月31日 金额单位: 万元

项 目		账面价值	调整后账面价值	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	359.67	409.52	452.91	43.39	10.60
2	长期投资					
3	固定资产	4,384.77	4,384.77	4,934.04	549.27	12.53
4	其中: 在建工程	115.78	115.78	119.78	4.00	3.45
5	建筑物	2,292.01	2,292.01	2,614.55	322.54	14.07
6	设备	1,976.99	1,976.99	2,199.71	222.72	11.27
7	无形资产	457.80	457.80	1,809.28	1,351.48	295.21
8	其中: 土地使用权	457.10	457.10	1,808.58	1,351.48	295.66
9	其它资产					
10	资产总计	5,202.24	5,252.09	7,196.23	1,944.14	37.02
11	流动负债	5,808.55	5,858.40	5,858.40		
12	长期负债	5,808.55	5,858.40	5,858.40		



13	负债总计					
14	净资产	-606.30	-606.30	1,337.83	1,944.13	320.65

十、特别事项说明

1、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。

2、评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

3、本次评估资产占有方各项资产及负债的账面价值按山东天恒信有限责任公司会计师事务所审计调整后的 2003 年 12 月 31 日的会计报表列示。

4、土地使用权由委托方委托山东颐通地产评估有限公司进行了评估，山东颐通地产评估有限公司出具了鲁颐通评报字[2004]第 006 号土地评估报告。

5、资产占有方为获得贷款将固定资产综合车间（建筑面积 1,778.70 平方米）抵押给归德农村信用社，将土地使用权抵押给工行长清支行、长清城区信用社。

6、资产占有方 2003 年 6 月变更名称，但有关资产的产权证到评估基准日还未换证，其资产的权属我们依据工商管理部门和资产占有方出具的名称变更证明资料确定，资产占有方应对申报资产的权属负法律责任。

7、附件与其报告正文配套使用方有效。

十一、评估基准日期后重大事项

至本项目评估报告书提交给委托方渤海集团股份有限公司，未发现存在对评估值有重大影响的期后事项。

十二、评估报告法律效力

1、本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开假设。即对评估的资产、负债、所有者权益都是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

2、评估结果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其评估价的影响，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。当前述评估目的等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。

3、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

本评估结论的有效使用期限为一年，即从二〇〇三年十二月三十一日起至二〇〇四年十二月三十日止。

4、本评估结论仅供委托方进行股权转让这一经济目的使用，不得作为其他经济目的使用。

5、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

本评估报告提交委托方的具体时间为 2004 年 2 月 18 日。

评估机构法定代表人		郝先经
评估项目负责人	中国注册资产评估师	宋广信
	中国注册资产评估师	梁 川

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月十八日



科目	账面价值	调整数	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率
一、流动资产合计	3,596,694.51	498,521.90	4,095,216.41	4,529,076.50	433,860.09	10.59
货币资金	384,432.44		384,432.44	384,432.44		
短期投资						
应收票据						
应收帐款	1,302,478.99		1,302,478.99	1,302,478.99		
减：坏帐	68,640.93		68,640.93	0	-68,640.93	-100
应收帐款净	1,233,838.06		1,233,838.06	1,302,478.99	68,640.93	5.56
应收股利(应收利润)						
应收利息						
预付帐款	64,000.00	498,521.90	562,521.90	562,521.90		
应收补贴款						
其他应收款	417,743.86		417,743.86	641,298.40	223,554.54	53.51
存货	1,496,680.15		1,496,680.15	1,638,344.77	141,664.62	9.47
待摊费用						
待处理流动资产净损失						
一年内到期的长期债券投资						
其他流动资产						
二、长期投资						
三、固定资产	43,847,697.50		43,847,697.50	49,340,388.77	5,492,691.27	12.53
固定资产原	65,446,860.65		65,446,860.65	68,341,854.62	2,894,993.97	4.42
其中：设备	34,777,901.25		34,777,901.25	34,757,138.00	-20,763.25	-0.06
建筑	30,668,959.40		30,668,959.40	33,584,716.62	2,915,757.22	9.51
减：累计折	22,756,920.11		22,756,920.11	20,199,222.81	-2,557,697.30	-11.24
固定资产净	42,689,940.54		42,689,940.54	48,142,631.81	5,452,691.27	12.77
其中：设备	19,769,882.42		19,769,882.42	21,997,097.96	2,227,215.54	11.27
建筑	22,920,058.12		22,920,058.12	26,145,533.85	3,225,475.73	14.07
工程物资						
在建工程	1,157,756.96		1,157,756.96	1,197,756.96	40,000.00	3.46
固定资产清理						
待处理固定资产净损失						
四、无形资产合计	4,578,036.98		4,578,036.98	18,092,797.34	13,514,760.36	295.21
其中：土地	4,570,999.64		4,570,999.64	18,085,760.00	13,514,760.36	295.66
其他	7,037.34		7,037.34	7,037.34		
五、递延资产合计						
开办费						
长期待摊费用						
六、其他长期资产						
七、递延税款借项						
八、资产合计	52,022,428.99	498,521.90	52,520,950.89	71,962,262.61	19,441,311.72	37.02
九、流动负债合计	58,085,457.78	498,521.90	58,583,979.68	58,583,979.68		
短期借款	3,250,000.00		3,250,000.00	3,250,000.00		
应付票据						
应付帐款	14,703,604.16	498,521.90	15,202,126.06	15,202,126.06		
预收帐款	319,986.95		319,986.95	319,986.95		
代销商品款						
其他应付款	38,863,625.17		38,863,625.17	38,863,625.17		
应付工资	228,574.56		228,574.56	228,574.56		
应付福利费	331,340.27		331,340.27	331,340.27		
应交税金	314,464.22		314,464.22	314,464.22		
应付利润(应付股利)						
其他应交款	3,155.14		3,155.14	3,155.14		
预提费用	51,651.67		51,651.67	51,651.67		
一年内到期	19,055.64		19,055.64	19,055.64		
其他流动负债						
十、长期负债合计						
长期借款						
应付债券						
长期应付款						
住房周转金						
其他长期负债						
递延税款贷项						
十一、负债合计	58,085,457.78	498,521.90	58,583,979.68	58,583,979.68		
十二、净资产	-6,063,028.79		-6,063,028.79	13,378,282.93	19,441,311.72	320.65

济南银座购物广场有限公司
资产转让项目
资产评估报告书

中企华评报字[2004]第 030 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇〇四年二月十日

资产评估报告书 目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	5
三、评估范围与对象	5
四、评估基准日	5
五、评估原则	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估过程	12
九、评估结论	12
十、特别事项说明	13
十一、评估基准日期后重大事项	14
十二、评估报告书的法律效力	14
十三、评估报告提出日期	15
资产评估报告书备查文件	16
一、有关经济行为文件	16
二、资产占有方前 3 年及评估基准日会计报表	16
三、委托方与资产占有方营业执照复印件	16
四、产权证明文件复印件	16
五、委托方与资产占有方承诺函	16
六、资产评估人员和评估机构承诺函	16
七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件	16
八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件	16
九、项目参加人员名单及其资格证书复印件	16
十、资产评估业务约定合同	16

济南银座购物广场有限公司资产转让项目 资产评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，并请关注资产评估报告书特别事项说明中所揭示的内容。

济南银座购物广场有限公司拟整体转让商品零售业务，北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托，对济南银座购物广场有限公司拟转让的商品零售业经营性资产及相关负债进行评估，作为济南银座购物广场有限公司资产转让的价值参考依据。

受济南银座购物广场有限公司的委托，北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对济南银座购物广场有限公司评估基准日的拟转让资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为重置成本法。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下，济南银座购物广场有限公司拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元（帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计）；调整后拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元；评估后拟转让的总资产为 5560.55 万元，总负债为 4415.90 万

元，净资产为 1144.65 万元，净资产增值-173.49 万元，增值率-13.16%。

具体评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中：在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2004 年 12 月 31 日起失效。超过一年，需重新进行资产评估。

法定代表人：孙月焕
(签章)

注册评估师：伍王宾

注册评估师：齐晓东

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇四年二月十日

济南银座购物广场有限公司资产转让项目

资产评估报告书

中企华评报字[2004]第 030 号

受济南银座购物广场有限公司的委托，北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，采用重置成本法对济南银座购物广场有限公司拟转让资产进行了评估。北京中企华资产评估有限责任公司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勘查、市场调查与询证，对委托评估资产在 2003 年 12 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

资产占有方与委托方—济南银座购物广场有限公司

公司名称：济南银座购物广场有限公司

住所：济南市泺源大街 99 号

注册资本：柒仟万元

法定代表人：季绪绮

企业类型：有限责任公司

经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁；（未取得专项许可的项目除外）。

公司概况：济南银座购物广场有限公司于 1999 年 5 月注册成立，注册资本 2000 万元，其中山东银座城股份有限公司投资 1800 万元，占注册资本的 90%，山东省世界贸易中心出资 200 万元，占注册资本的 10%。2002 年 3 月，公司变更注册资本增至 7000 万元，其中，山东银座城股份有限公司以银座动感影院、银座保铃球馆房地产投入公司 4500 万元，山东省世界贸易中心现金出资 500 万元，增资后股东持股比例不变。

公司组织结构：公司下设综合部、政工部、财务部、物业部、安保部、营运部、采购部、超市、康乐中心（保龄球、动感影院）、业务部等。部门之下又设立多个科室来经营管理。

主要经营状况：银座购物广场位居济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积 4 万多平方米，是省内首家以超市、餐饮娱乐为经营特色的大型购物中心，也是目前国内单层面积做大的商场。银座购物广场环境优雅、品种齐全、质量可靠、价格低廉，是广大市民购物、休闲理想的乐园。银座购物广场从 1999 年 11 月 1 日开业至今，销售额和利润年年攀升，取得了较好的经济效益和社会效益。

二、评估目的

济南银座购物广场有限公司拟整体转让商品零售业务，北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托，对济南银座购物广场有限公司拟转让的商品零售业经营性资产及相关负债进行评估，作为济南银座购物广场有限公司资产转让价值的参考依据。

三、评估范围与对象

列入此次资产评估范围的资产包括济南银座购物广场有限公司评估基准日 2003 年 12 月 31 日的商品零售业整体经营性资产及相关负债。资产类型具体包括：流动资产 4573.01 万元，固定资产原值 2053.15 万元（固定资产净值 1161.03 万元），流动负债 4415.90 万元。账面净资产价值为 1318.14 万元。

纳入本次评估范围的资产与经济行为文件中确定的资产范围一致。

四、评估基准日

评估基准日为 2003 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产，本报告书中的账面值与公司提供的评估基准日纳入评估范围会计报表的账面值一致。

五、评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过调查核实，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三) 遵循科学性原则。评估人员根据评估目的确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理；

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2003 年 12 月 31 日的现行公允价值；

(五) 遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六) 遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用最低的一种；

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、评估依据

我们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，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 法律法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 国家国有资产管理局国资办发(1992) 36 号《国有资产评估管

理办法施行细则》;

3. 中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见(试行)》;

4. 财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

5. 国务院办公厅国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》;

6. 财政部财企[2001]802 号关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知;

7. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

8. 财政部 1992 年发布的《企业会计准则》;

9. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》;

10. 财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;

11. 其他有关法律、法规、通知等文件。

(二) 评估工作行为依据

1. 资产评估委托协议;

2. 济南银座购物广场有限公司资产转让董事会意见。

(三) 产权证明文件

1. 济南银座购物广场有限公司营业执照;

2. 济南银座购物广场有限公司章程;

3. 车辆行驶证;

4. 重大设备购货合同及发票;

5. 《泉城广场地下商业建筑租赁协议》;

6. 其他产权证明文件。

(四) 采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2. 2003 年机械工业出版社《机电产品报价手册》;

3. 2003 年 12 月《全国办公设备及家用电器报价》;

4. 2003 年 12 月《黑马信息广告》;
5. 2003 年 12 月《电脑采购》;
6. 2003 年 12 月《UDC 联合商情》;
7. IT168 信息网www.it168.com;
8. 中国汽车交易网www.chinacarsbiz.com;
9. 中企华公司价格信息资料库;
10. 评估基准日(2003 年 6 月 30 日)的贷款利率和外汇汇率;
11. 1996 年《山东省建筑工程综合定额(建筑分册)》、《山东省建筑工程综合定额(装饰分册)》,1994 年《全国统一安装工程预算定额》;
12. 全国统一施工机械台班费用定额山东省价格表(1998 年);
13. 山东省建筑工程费用定额(2001 年);
14. 济南市《工程造价指南》(2003 年 12 月)。

(五) 参考资料及其它

1. 济南银座购物广场有限公司提供的资产清单;
2. 济南银座购物广场有限公司前 3 年及评估基准日的会计报表;
3. 济南银座购物广场有限公司租入固定资产改良支出决算书等;
4. 资产占有方提供的有关会计凭证及其它财务资料;
5. 资产评估人员通过市场调查获得的有关资料。

七、评估方法

(一) 关于流动资产的评估

流动资产的评估, 主要采用重置成本法。

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

对货币资金中的现金, 评估人员进行现场盘点并根据企业现金日记账倒推至评估基准日, 在此基础上以核实的账面值作为评估值; 对于货币资金中的人民币银行存款, 则在核对银行存款对账单及银行存款余额调节表的基础上, 以审查核实的账面值作为评估值;

对应收账款、其他应收款等, 核对了有关明细账和总账, 对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查, 并进行了函证,

对款项或货物收回的可能性进行分析后，按确认能收回的款项作为评估值；

关于存货中材料类资产的评估，主要采用重置成本法，参与此次评估的存货主要有库存商品、在用低值易耗品，根据企业提供的存货清单，我们核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了清查盘点，现场勘察了库存商品的仓储情况，了解了仓库的保管，内部控制制度。评估时在库存商品抽查核实数量相符的情况下，按各商品品种进价确定评估值，滞销商品按评估基准日可变现净值确定评估值；在用低值易耗品基准日市场价格扣除一定的损耗确定评估值。

（二）关于机器设备的评估

机器设备评估主要采用重置成本法。

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员进行现场勘察和核实，对重要设备进行了各部位的详细勘察。

1. 重置全价的确定

凡能询到基准日市场价格的国内设备，以此价格再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价。

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》、《UDC 联合商情》、《黑马广告信息》等所列价格，加运杂费、安装调试费来确定设备的重置全价。

对交通、运输车辆按基准日市场销售价，加上车辆购置附加费和其他合理费用（如牌照费等）来确定其重置全价。

2. 成新率的确定

对重点设备考虑有关各类设备的经济寿命的规定以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各种设备的理论成新率；通过查阅有关成套设备、主要设备、系统的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并进行现场详细勘察，确定该设备的现场勘察成新

率，最后以权重法确定设备的综合成新率。

对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般小型设备主要按已使用年限确定成新率并结合现场勘察进行修正。

对于超期服役的设备，如尚能发挥功能，按现场勘查确定成新率。

车辆依据国家颁布的车辆强制报废标准，对正常使用的车辆依据已使用年限和已行驶里程孰低法计算理论成新率，并结合现场勘察车辆的外观状态、结构是否损坏、主发动机是否正常、电路是否畅通、制动是否可靠、是否达到尾气排放标准等，评定综合成新率。对于已达到车辆报废标准的，则依据国家标准按报废处理。

3. 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值，从而对基准日机器设备的重置净价作出公允估价。

(三) 关于房屋建筑物的评估

根据评估目的及装修工程和辅助设施资产的实际用途、状况，对装修工程和辅助设施资产的评估采用重置成本法，计算基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价一般包括综合造价、前期费用、其它费用、资金成本。

计算工程造价时，不论建筑物的历史成本如何，均以现行造价成本确定资产的现行价值。由于商场为租赁资产，主要评估装修改造工程，评估时以持续使用为前提，首先选择具有代表性的装修工程采用预决算调整法进行评估，计算出有代表性的典型装修工程的综合造价，加计前期费用、其他费用、资金成本，计算出该典型项目的重置全价。然后运用类比法，对同类型装修工程进行分析、比较，对其差异进行增减调整，得出同类型装修工程的单方造价，算出同类型装修工程的重置全价，对于其他辅助设施通过市场询价确定。

2. 重置全价的确定

重置全价=装修工程综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

(1) 装修工程综合造价

根据典型装修工程的原有竣工预(决)算资料,采用预决算调整法进行测算。

(2) 前期费及其他费用

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、当地政府有关部门公布的,在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

(3) 资金成本

资金成本按建设期投入资金的贷款利息计算。委估装修工程的计息按工程正常建成周期考虑,利率按相应的现行贷款利率计取,并假设综合造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{装修工程综合造价} + \text{前期费用和其他费用}) \\ &\quad \times \text{银行贷款利率} \times \text{建设工期} / 2 \end{aligned}$$

基准日贷款利率表

序号	贷款期限	年利率%
1	6个月以内(含6个月)	5.04
2	6个月至1年	5.31
3	1至3年	5.49
4	3至5年	5.58

对于不满6个月的装修工程不计资金成本。

3. 成新率的确定

建筑物的成新率采用完损等级打分法和耐用年限法组成的综合成新率,其计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A. 根据装修工程的耐用年限、已使用年限、剩余使用年限,计算出建筑物的理论成新率。

B. 逐项查阅了各项装修工程的竣工资料、财务入账凭证及现场勘察后,依据装修工程现场勘察的评分修正系数表,对装修工程进行打分,并依据权重系数逐一算出各装修工程的勘察成新率;

4. 评估值的确定

在评估范围内,求出该项目的重置全价及综合成新率即可求得评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

(四)关于流动负债评估

关于流动负债项目中的应付账款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金等项目的评估,我们根据企业提供的各项目明细表,对各项负债进行核实后,确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的,债权人是否存在确定评估值。

八、评估过程

资产评估工作分以下几个阶段进行:

(一)接受委托

委托方确定北京中企华资产评估有限责任公司为本次经济行为的资产评估机构,同时确定2003年12月31日为评估基准日。之后北京中企华资产评估有限责任公司与委托方签署了资产评估业务约定合同,明确了评估目的、评估的范围和对象。

(二)资产清查

接受资产评估委托后,北京中企华资产评估有限责任公司根据济南银座购物广场有限公司提供的资产评估资料,于2003年12月19日至2003年12月25日,2004年1月8日至2004年1月15日先后两次对企业的资产进行了现场清查核实。

(三)评定估算

从2004年1月16日至2004年1月19日,评估小组对从调查现场收集的资料进行了分析汇总:

- 1.采用重置成本法对公司资产价值进行评估,得出评估结果,撰写评估报告及评估说明;
- 2.由公司内部审计委员会审核并修改评估报告。

(四)提交报告

2004年2月10日将报告提交委托方。

九、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的

原则及必要的评估程序,对济南银座购物广场有限公司评估基准日的资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为重置成本法。根据以上评估工作,得出如下评估结论:在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下,济南银座购物广场有限公司拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元,总负债为 4415.90 万元,净资产为 1318.14 万元(帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计);调整后拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元,总负债为 4415.90 万元,净资产为 1318.14 万元;评估后拟转让的总资产为 5560.55 万元,总负债为 4415.90 万元,净资产为 1144.65 万元,净资产增值-173.49 万元,增值率-13.16%。

评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中:在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中:土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

十、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)本评估结果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价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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等对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化

时，评估结果一般会失效。

(二)由济南银座购物广场有限公司和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。济南银座购物广场有限公司和相关当事人应对其所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三)对企业存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(五)本次评估的建筑物(装修工程)仅包括济南银座购物广场有限公司对泉城广场地下商业建筑装修改造工程和辅助设施更换而形成的资产，不包括前述济南银座购物广场有限公司预交给济南市城市建设投资有限公司 4000 万元用于泉城广场地下商业建筑物的基础设施购置、安装和商业装修而形成的资产。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十一、评估基准日后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

十二、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

(二)本评估报告有效期至 2004 年 12 月 31 日，当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为实现资产转让时资产价

值参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(三)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章，并完成资产评估报告备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用；

(四)本评估书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，北京中企华资产评估有限责任公司不会擅自向他人公开。

十三、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2004年2月10日。

法定代表人：孙月焕
(签章)

注册评估师：伍王宾

注册评估师：齐晓东

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇〇四年二月十日

资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件
- 二、资产占有方前 3 年及评估基准日会计报表
- 三、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方与资产占有方承诺函
- 六、资产评估人员和评估机构承诺函
- 七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 九、项目参加人员名单及其资格证书复印件
- 十、资产评估业务约定合同

参加资产评估项目人员名单

项目负责人：齐晓东 中国注册资产评估师

项目审核人：孙建忠 中国注册资产评估师

业务二部总经理

参加人员：

流动资产 乔 炜 中国注册会计师

 杨曼丽 中国注册会计师

设备类资产 周志熊 高级工程师

房产类资产 伍王宾 中国注册资产评估师

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称: 泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、
西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停
车场)转让租赁补偿价格评估

委托方: 济南银座购物广场有限公司

估价方: 北京中企华仁达房地产评估有限公司

估价人员: 刘燕、魏新、刘洪帅

估价作业日期: 2004 年 1 月 7 日至 2004 年 2 月 10 日

估价报告编号: 中企华仁达房评字(2004)第 011000014 号

济南市泉城广场地下商业建筑

位 置：济南市泺源大街 65 号

项目名称：泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、
东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格评估

转让租赁人：济南银座购物广场有限公司

建筑结构及用途：钢混结构，地下商业

项目负责人：刘洪帅

联系电话：65883588

报告撰写人：刘洪帅

联系电话：65883588

摘 要

一、估价项目名称:

泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格评估。

二、委托估价方:

济南银座购物广场有限公司。

三、估价目的:

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。

四、价格定义:

（一）价格内含：本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿价格（不包括济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备以及自己进行的装修改造）；

（二）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）在估价时点为2003年12月31日，商业服务区租赁年期为20.25年（1999年10月1日至2019年12月31日），剩余租赁年期为16年，西汽车停车场租赁年期为16年（2003年8月1日至2019年7月31日），剩余租赁年期为15.58年，东汽车停车场和自行车停车场租赁年期为20年（1999年10月1日至2019年9月30日），剩余租赁年期为15.75年的转让租赁补偿费价格；

（三）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）正常市场租金与实际支付租金差额的现值；

（四）本次估价目的仅为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行

转让租赁提供补偿价格参考。评估采用公开市场价值标准，同时参照估价时点正常市场价格，报告使用者需考虑将来市场变化对估价结果的影响。

五、估价时点：

2003年12月31日

六、估价作业日期：

2004年1月7日至2004年2月10日

七、估价结果：

于估价时点2003年12月31日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09万元

人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

八、估价师签字：

估价师姓名	资格证书号	签 字
刘燕	1120000186	
魏新	10000011	

参与人员：刘洪帅

九、房地产估价机构：

北京中企华仁达房地产评估有限公司

二〇〇四年二月十日

目 录

致 委 托 方 函.....	5
估 价 师 声 明.....	6
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	7
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	11
房 地 产 估 价 技 术 报 告.....	19
附 件.....	35

致委托方函

济南银座购物广场有限公司：

受贵方的委托，北京中企华仁达房地产评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格进行了评估，为贵公司提供转让租赁补偿价格参考依据。

评估人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，并在贵方的配合下，对估价对象进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上形成了房地产估价报告。

估价结果：于估价时点2003年12月31日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09万元

人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

北京中企华仁达房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇〇四年二月十日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和可靠的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 估价人员刘燕、刘洪帅对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员魏新未对估价对象进行实地勘察。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价师签字：

估价师姓名	资格证书号	签 字
刘燕	1120000186	
魏新	10000011	

参与人员：刘洪帅

估 价 的 假 设 和 限 制 条 件

一、估价假设条件

本次估价基于以下概念：

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响价格因素的基础上，对估价对象的客观合理价格进行估算、判定的活动。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成、或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人的信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

二、估价限制条件

(一) 本估价报告应用范围为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(二) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。

(三) 未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(四) 按有关规定本估价报告自估价报告提交日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的转让租赁价格将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

(五)本次估价所依据的房地产产权资料、租赁协议及建筑面积资料由委托方提供,委托方对其所提供资料的真实性负责。由于委托方提供资料不实造成的失误,估价方不承担责任。

产权资料来源为:《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号);《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号)。

房地产租赁协议:“泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议”;“泉城广场东地下停车场委托管理协议”;“自行车停车场委托管理协议”。

建筑面积来源为:“泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议”;济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》。

根据委托方提供的《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号)和《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号),泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)产权归济南市城市建设投资开发总公司(后更名为济南市城市建设投资有限公司)所有。

泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)没有设定抵押权、担保权、地上及地下权等他项权利。

据了解出租方同意济南银座购物广场有限公司对泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)进行转让租赁。

泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)转让租赁后,不改变目前的使用用途,即仍做为商场、汽车停车场和自行车停车场使用。

(六)估价人员对泉城广场地下建筑物进行了现场勘察,并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察,限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议,评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对木质工程,其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对配套设备等服务性设施进行测试的责任。

(七)其他需要说明的问题:

1. 本次估价，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的产权归属是根据委托方提供《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》（济建办发〔1998〕10号）和《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》（济建办发〔2000〕3号）确定的。

2. 目前济南银座购物广场有限公司将部分商铺对外转租经营，根据委托方提供的租赁合同，估价时点有效的转租租约共10份，出租面积合计为2058.93平方米（详细情况见估价对象中描述）。

3. 本次所估价格是预计估价时点后至租约到期日止正常市场租金与实际支付租金差额的现值，没有考虑估价时点以前可能存在的相关债权债务的影响，也没有考虑通货膨胀对房地产市场租金的影响。

4. 根据泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议，济南银座购物广场有限公司租赁的商业服务区建筑面积为31696.97平方米。目前商业服务区的用途又分为对外出租经营商铺建筑面积为2508.93平方米（根据租赁合同确定）和自行经营商场建筑面积29188.04平方米（根据商业服务区建筑面积31696.97平方米，减去对外出租经营商铺建筑面积2508.93平方米计算）。

根据泉城广场东地下停车场委托管理协议和自行车停车场委托管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的东地下停车场部分作为停车场使用，根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，该部分建筑面积为6983.87平方米。

根据泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的西地下停车场部分作为停车场使用，该部分建筑面积为1246.36平方米。

估价人员没有对上述面积进行测量，如果该建筑面积有变化，估价结果应做相应调整。

5. 本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿价格，不包括济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备以及自己进行的装修改造。

6. 根据委托方提供的《关于泉城广场地下建筑的情况说明》，《泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议》、《泉城广场东地下

停车场委托管理协议》和《自行车停车场委托管理协议》是由济南市城市建设投资有限公司委托泉城广场管理处与济南银座购物广场签定的。

(八) 本估价报告书一式七份，委托方六份，本机构存档一份。

房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、委托方:

委 托 方: 济南银座购物广场有限公司

法定代表人: 季绂绮

地 址: 济南市泺源大街99号

联 系 电 话: (0531) 6065509

二、估价方:

估 价 方: 北京中企华仁达房地产评估有限公司

土地资质级别: 全国执业 机构注册号: A200311020

房产资质级别: 壹级 资质证书号: 建房估证字[2003]018号

营业执照: 1100002186554

法定代表人: 闫旭东

联系人: 刘洪帅

联系电话: (010) 65883588

传真: (010) 65887033

地 址: 北京市朝阳区门外大街20号泛利大厦912A室

三、估价对象:

1. 估价对象权利状况

根据委托方提供《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号)和《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号),泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场)产权归济南市城市建设投资开发总公司(后更名为济南市城市建设投资有限公司)所有。泉城广场地下商业建筑没有设定抵押权、担保权、地上及地下权等他项权利。

2. 泉城广场地下商业建筑签定的租赁协议情况见下表:

序号	签定日期	协议名称	出租方	承租方	租赁范围	租赁期限	租金支付方式及金额
1	1999年5月21日	泉城广场地下商业建筑租赁协议	济南市城市建设投资开发总公司泉城广场管理处	山东银座商城股份有限公司	实际租赁面积为30200平方米（地下总建筑面积39931.3平方米，扣除汽车库、自行车库、车库管理用房、荷花喷泉控制室和部分公共服务设施8816.6平方米）	1999年10月1日至2019年9月30日	3年年租金1800万元 4-6年年租金2000万元 7-10年年租金2150万元 11-15年年租金2200万元 16-20年年租金2420万元
2	2003年3月28日	泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议	济南市城市建设投资有限公司/泉城广场管理处	山东银座商城股份有限公司/济南银座购物广场有限公司	该补充协议的主要内容为：将原协议（泉城广场地下商业建筑租赁协议）中的承租方变更为济南银座购物广场有限公司，并且由济南银座购物广场有限公司承担原协议中全部权利和义务。		
3	2003年4月30日	泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议	济南市城市建设投资有限公司	济南银座购物广场有限公司	面积更改为31696.97平方米（含文化长廊700平方米）	2000年1月1日至2019年12月31日	租金支付方式见续表一
4	1999年10月1日	自行车停车场委托管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场地下自行车停车场	1999年10月1日至2019年9月30日	前10年年管理费10万元 后10年年管理费12.8万元
5	1999年10月1日	泉城广场东地下停车场委托管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场东地下停车场(134个车位)	1999年10月1日至2019年9月30日	前10年年管理费27.5万元/后9年11个月年管理费32万元
6	2003年8月1日	泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场西地下停车场1246.36平方米	2003年8月1日至2019年7月30日	年使用费和水电费共计9.4万元

租赁协议情况续表一：地下商业建筑应缴租金明细表

时间	季度付款金额（万元）	付款期数
2003.6.25-2005.9.25	500	10
2005.12.25-2009.9.25	537.5	16
2009.12.25-2014.9.25	550	20
2014.9.25-2019.9.25	605	20
合计		64

3. 本次估价，估价委托方是济南银座购物广场有限公司，是泉城

广场地下商业建筑的承租方。

4. 目前,由济南银座购物广场有限公司向外转租的商铺详细情况见下表:

序号	承租方	承租用途	承租面积	起点时间	租期	保底年租金 (元)	收益分成方式	位置
1	怡景机电设备公司	电子游艺场	382	1999.8.19	5 年	769,500.00	25%税后的 28%	东文化长廊
2	北京康康快餐娱乐公司	餐饮	1070	1999.10.1	20 年	1,200,000.00	营业额 1200 万以上,税后 15%	东文化长廊
3	济南巨天科贸	手机销售	80.94	2003.4.1	1 年	153,620.00		西下沉广场南
4	柔婷美容护肤中心	美容	200	2003.6.1	1 年	189,200.00		东文化长廊
5	陕西柔婷	皮肤护理	69.99	2004.1.1	1 年	160,000.00		西下沉广场
6	济南乡村比萨	餐饮	130	2003.3.1	1 年	220,000.00		运动休闲部
7	济南历下艾美甲	美甲	10	2004.1.1	1 年	43,200.00		运动休闲部
8	红蜻蜓集团	鞋销售	104	2004.1.1	1 年	280,000.00		西下沉广场
9	麦当劳	餐饮	327	2001.12.18	18 年		全部为收益分成方式,分成比例 6%	西下沉广场
10	福建永恩	达芙妮系列	135	2000.9.1	5 年	330,000.00		西下沉广场南
11	合计		2508.93					

(三) 估价对象一般情况

泉城广场地下商业建筑于1999年竣工并投入使用,位于济南市泉城广场的地下一层,西起泉城广场下沉广场,东至泉城广场文化广场,东西长323.5米,北临护城河,南至泺源大街,南北宽155.1米。根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》,泉城广场地下商业建筑总建筑面积39721.43平方米。

根据泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议,济南银座购物广场有限公司租赁的商业服务区建筑面积为31696.97平方米。目前商业服务区的用途又分为对外出租经营商铺建筑面积为2508.93平方米(根据租赁合同确定)和自行经营商场建筑面积29188.04平方米(根据商业服务区建筑面积31696.97平方米,减去对外出租经营商铺建筑面积2508.93平方米计算)。

根据泉城广场东地下停车场委托管理协议和自行车停车场委托管

理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的地下停车场部分作为停车场使用，根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，该部分建筑面积为6983.87平方米。

根据泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的西地下停车场部分作为停车场使用，该部分建筑面积为1246.36平方米。

泉城广场位于市区中心，是济南的中心广场。广场自1998年7月开工建设，1999年9月竣工，共投资13亿元。广场呈长方形，东西长约780米，南北宽约230米，占地16.7公顷。自西向东主要由趵突泉广场、济南名士林、泉标广场、下沉广场、颐天园与童乐园、滨河广场、四季花园、荷花音乐喷泉、文化长廊、科教文化中心、银座购物广场等部分组成。

泉城广场自开放以来，每天的客流量均超过了30万。节假日，来泉城广场游玩已经成为许多家庭的首选。

泉城广场距离济南机场35公里，济南火车站2.5公里。经过泉城广场的公交线路主要有5路、18路、36路、41路、49路、70路等15条，可通达到济南市各区域。

泉城广场地下商业建筑的内外装修及配套设施情况分述如下：

1. 外装修：泉城广场地下商业建筑大部分在地下，只有北侧靠护城河部分为半地下，其外装修为贴花岗岩或者刷涂料。

2. 内部装修：

对外出租经营商铺部分和自行经营商场部分，地面主要采用磨光花岗石地面、水磨石地面、地毯地面等；墙面刷乳胶漆；顶棚为矿棉板吊顶或黑网格，格栅灯；门为木门。

停车场部分，地面为水泥地面，顶棚和墙面为抹灰面刷涂料。

主要配套设施有上下水、中央空调及送排风系统、电气、消防设施、电视监控系统、综合布线系统和广播系统等。

3. 济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备主要有：超市监控设备、硬盘录象设备、风机盘管、风机、配电箱、水泵等。进行的装修改造工程主要有：原皮具区改造、超市扩建、南办公

区改造等。

四、估价目的：

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。

五、估价时点：

2003年12月31日

六、价格定义：

（一）价格内含：本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿价格（不包括济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备以及自己进行的装修改造）；

（二）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）在估价时点为2003年12月31日，商业服务区租赁年期为20.25年（1999年10月1日至2019年12月31日），剩余租赁年期为16年，西汽车停车场租赁年期为16年（2003年8月1日至2019年7月31日），剩余租赁年期为15.58年，东汽车停车场和自行车停车场租赁年期为20年（1999年10月1日至2019年9月30日），剩余租赁年期为15.75年的转让租赁补偿费价格；

（三）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）正常市场租金与实际支付租金差额的现值；

（四）本次估价目的仅为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。评估采用公开市场价值标准，同时参照估价时点正常市场价格，报告使用者需考虑将来市场变化对估价结果的影响。

七、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
4. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》。

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号);
2. 《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号);
3. 泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议;
4. 泉城广场东地下停车场委托管理协议;
5. 自行车停车场委托管理协议;
6. 济南银座购物广场有限公司对外出租商铺协议;
7. 关于泉城广场地下商业建筑的情况说明;
8. 泉城广场地下商业建筑设计图纸、说明等资料;
9. 其他相关资料。

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料等

八、估价原则:

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下,具体依据如下原则:

1. 合法原则: 遵循合法原则, 应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。
2. 最高最佳使用原则: 遵循最高最佳使用原则, 应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
3. 替代原则: 遵循替代原则, 要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
4. 估价时点原则: 遵循估价时点原则, 要求估价结果应是估价时

点的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。针对本次估价对象的特点以及本次估价目的，本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

市场比较法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

于估价时点2003年12月31日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09万元

人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

十一、估价人员

估价师姓名	资格证书号	签 字
刘燕	1120000186	
魏新	10000011	

参与人员：刘洪帅

十二、估价作业日期：

2004年1月7日-- 2004年2月10日

十三、估价报告应用的有效期：

本估价结果自报告出具日起一年内有效。即有效期至2005年2月9日止。

房地产估价技术报告

一、个别因素分析

泉城广场地下商业建筑于1999年竣工并投入使用，位于济南市泉城广场的地下一层，西起泉城广场下沉广场，东至泉城广场文化广场，东西长323.5米，北临护城河，南至泺源大街，南北宽155.1米。根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，泉城广场地下商业建筑总建筑面积39721.43平方米。

根据泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议，济南银座购物广场有限公司租赁的商业服务区建筑面积为31696.97平方米。目前商业服务区的用途又分为对外出租经营商铺建筑面积为2508.93平方米（根据租赁合同确定）和自行经营商场建筑面积29188.04平方米（根据商业服务区建筑面积31696.97平方米，减去对外出租经营商铺建筑面积2508.93平方米计算）。

根据泉城广场东地下停车场委托管理协议和自行车停车场委托管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的地下停车场部分作为停车场使用，根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，该部分建筑面积为6983.87平方米。

根据泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的西地下停车场部分作为停车场使用，该部分建筑面积为1246.36平方米。

泉城广场位于市区中心，是济南的中心广场。广场自1998年7月开工建设，1999年9月竣工，共投资13亿元。广场呈长方形，东西长约780米，南北宽约230米，占地16.7公顷。自西向东主要由趵突泉广场、济南名士林、泉标广场、下沉广场、颐天园与童乐园、滨河广场、四季花园、荷花音乐喷泉、文化长廊、科教文化中心、银座购物广场等部分组成。

泉城广场自开放以来，每天的客流量均超过了30万。节假日，来泉城广场游玩已经成为许多家庭的首选。

泉城广场距离济南机场35公里，济南火车站2.5公里。经过泉城广场的公交线路主要有5路、18路、36路、41路、49路、70路等15条，可通达到济南市各区域。

泉城广场地下商业建筑的内外装修及配套设施情况分述如下：

1. 外装修：泉城广场地下商业建筑大部分在地下，只有北侧靠护城河部分为半地下，其外装修为贴花岗岩或者刷涂料。

2. 内部装修：

对外出租经营商铺部分和自行经营商场部分，地面主要采用磨光花岗石地面、水磨石地面、地毯地面等；墙面刷乳胶漆；顶棚为矿棉板吊顶或黑网格，格栅灯；门为木门。

停车场部分，地面为水泥地面，顶棚和墙面为抹灰面刷涂料。

主要配套设施有上下水、中央空调及送排风系统、电气、消防设施、电视监控系统、综合布线系统和广播系统等。

3. 济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备主要有：超市监控设备、硬盘录象设备、风机盘管、风机、配电箱、水泵等。进行的装修改造工程主要有：原皮具区改造、超市扩建、南办公区改造等。

二、区域因素分析

泉城广场位于济南市历下区。历下区位于济南市区东南部，面积100.89平方公里。下设10个街道办事处、1个镇，辖82个社区居委会、21个行政村。全区共15.13万户，总人口56万人。2002年完成国内生产总值29.2亿元（可比价），比上年增长13.4%。其中，第一、二、三产业增加值分别为0.31亿元、10.14亿元、18.75亿元，人均国内生产总值2.42万元。社会消费品零售总额39.67元，其中批发零售贸易业零售额28.73亿元，餐饮业零售额93.26亿元。

历下区文化教育设施有区属文化馆1处，区级图书馆1处。有各级各类学校86所，其中，普通中学23所，职业中学4所，小学57所，特殊教育学校2所，还有幼儿园75所。历下区有各类卫生机构320处，其中省、市级医院5处，区级医院1个，区属一级医院20个。

泉城广场地下商业建筑位于济南市泉城广场地下一层，所在区域

是济南市两个市级商业服务中心之一。周边主要商业服务业服务设施有：银座索菲特大酒店、济南百货大楼、贵和购物中心、银座商城、华鲁国际酒店等。主要交通道路有泺源大街、泉城路等，道路级别为城市主干道，有多路公交线路从该区域通过，可通达到济南市内各地。区域内主要景观有泉城广场、趵突泉和护城河等。与泉城广场相临的泺源大街上分布有中国银行、中国建设银行、中信实业银行等金融机构。

三、市场背景分析

1. 济南市概况

济南市位于北纬36度40分，东经117度00分，南依泰山，北跨黄河，地处鲁中南低山丘陵与鲁西北冲积平原的交接带上，地势南高北低。地形可分为三带：北部临黄带，中部山前平原带，南部丘陵山区带。济南境内河流主要有黄河、小清河两大水系。湖泊有大明湖、白云湖等。

济南属于暖温带大陆性季风气候区，四季分明，日照充分，年平均气温13.6℃，1月最冷，平均气温-1.9℃，7月气温最高，平均气温27℃。年平均降雨量614毫米。

济南是中国东部沿海经济大省——山东省的省会，全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，也是国家批准的副省级城市和沿海开放城市。全市总面积8177平方公里，市区面积3257平方公里。

济南市现辖历下、市中、槐荫、天桥、历城、长清6区，平阴、济阳、商河3县和章丘市，共设54个街道办事处，65个镇，27个乡，487个居民委员会，4657个行政村。截止2002年末，济南常住人口达到575万人，人口密度为703人/平方公里。

济南是山东省铁路、公路、航空的枢纽，是京沪铁路与胶济铁路的交汇点，铁路通往全国各大中城市。公路辐射全省各市地并与临省相连，2002年，济南市公路通车里程达4450.5公里，比上年增长1.8%。济南国际机场与国内外40多个大中城市相连，经营客货运输和通用航空业务。

2002年，“造绿工程”、“蓝天工程”、“灯亮工程”效果显著。引黄

以及城市应急供水、兴济河污水处理厂、绕城高速公路南线、经十东路改造、泉城路拓宽、电信无线市话扩容、车站广场扩建等一大批基础设施工程相继建成投入使用，燕山立交、顺河高架路北延长线等重点项目开工建设，城市基础设施日益完善，城市总体服务功能不断增强。160多座充满时代风采和现代气息的高层建筑拔地而起，一批批风格各异、绿地环绕的住宅小区依城而建。2002年，济南市新增公共绿地面积3787.2万平方米，年末城市绿地覆盖率达到37%。

济南是山东省铁路、公路、航空的枢纽，是京沪铁路与胶济铁路的交汇点，铁路通往全国各大中城市。公路辐射全省各市地并与临省相连，2002年，济南市公路通车里程达4450.5公里，比上年增长1.8%。济南国际机场与国内外40多个大中城市相连，经营客货运输和通用航空业务。

2. 济南市房地产开发概况

2002年全市商品房开发投资74.6亿元(包括土地购置)，增长27.5%，其中住宅投资完成64.2亿元，增长35.2%，占商品房开发完成投资的86%。商品房屋竣工面积262.6万平方米，增长37.6%，竣工房屋价值41.2亿元，增长70.2%；其中：住宅竣工面积241.6万平方米，竣工房屋价值35.4亿元，分别增长48.2%和94.5%。城乡居民居住条件有所改善。2002年，商品住宅销售面积186.4万平方米，增长58.9%；其中个人购买151.2万平方米，个人购买比例已达81.1%。年末城市居民人均住宅使用面积17.7平方米；农村居民人均生活用房面积30.6平方米。

济南市有房地产开发企业400多家，注册资金60亿元左右，年土地开发面积800万平方米左右。在房地产投资方面，1998年投资21亿元，1999年29亿元，2000年50亿元，2001年63亿元，2002年75亿元，这5年来，年均增长31.2%以上。去年济南房地产竣工面积305万平方米，对国内GDP拉动值是160亿元到165亿元，拉动值占13%~14%左右，国民经济增长点中至少有3个百分点是房地产业拉动的。全国的房地产业对GDP的拉动占到9%，2003年的拉动比在13%左右，去年全国城镇人均住房面积是22.8平方米，济南是23平方米，略高于全国平均数，去年全

国房地产业为国民经济贡献了2个百分点，济南达到了2.5到3个百分点。

虽然济南的房地产开发面积每年都在大幅度提升，但是就开发质量而言，精品却不是很多。最近5年来，这个情况得到了很大的改观，济南房地产业相继出现了很多的精品工程，像阳光100国际新城、鲁能康桥、伟东新都、外海·西子城市花园等，新世界阳光花园、汇统花园、雅居园等几个康居示范工程也做得不错，从这几个项目来看，济南的楼房无论是在单体建设上，还是在质量上都实实在在地上了一个很高的台阶。从经济适用房上来说，省直机关所在的阳光舜城、市政府机关所在的泉景·卧龙花园等项目都做得很好，所以说最近5年来，济南的房地产开发成绩较大，从开发面积、开发规模、建设质量、开发企业综合实力等各个方面发生了根本性的发展。

2001年前，济南的征地基本上是协议安排，2001年土地出让首次拍卖，总共卖出了两块地，一个是0.6公顷，一个是0.39公顷，标志着济南市房地产业运作体制变革的开始。随着拆迁工作的进一步开展，土地拍卖制度将会更加完善，济南的房地产开发也会随之进入一个高潮。济南的运作管理体制也基本上走上正轨。

2003年1月至11月济南房市成交47.85亿元，与去年同比增加9.47亿元，增幅为24.7%。2003年11月份房地产市场又显强劲之势，成交面积28.39万平方米，同比增长4.99%；成交金额为5.35亿元，同比增加0.11亿元，增幅为2.09%。

3. 济南市经济发展及商业概况

2002年济南市的国民经济持续快速增长，产业结构不断调整优化。全年国内生产总值1200亿元，比上年增长13.2%。其中：第一产业增加值98.7亿元，增长2.6%；第二产业增加值501.6亿元，增长13.6%；第三产业增加值599.7亿元，增长14.8%。2002年人均国内生产总值达到20979元，增长12.0%。三次产业的比例为8.2：41.8：50.0。非公有制经济发展迅速，全年实现增加值396亿元，增长17.5%，占GDP的比重达到33%；其中个体私营经济增加值306亿元，增长15.2%，占GDP的比重由上年的23.4%提高到25.5%。高新技术产业全年实现增加值73.8亿元，

同比增长22.5%，占工业比重23.16%，比上年提高1.85个百分点。

2002年济南市地域财政收入234.6亿元，其中，一般预算内地方财政收入66.25亿元。全市社会消费品总额达到446.5亿元，各行业零售额全面增长，批发零售贸易额293.6亿元，餐饮零售额61.3亿元，其他行业零售额91.6亿元。

济南商业、餐饮业蓬勃发展，全市商品交易市场总数达713处，其中城市市场229处，农村市场484处，市场成交额达553.6亿元，社会消费品零售总额446.5亿元。同时，以连锁商业为重点的现代经营形式和营销方式迅速崛起，2002年底，全市共建连锁公司27家，连锁超市、便利店820多家，经营面积达10多万平方米，成为商业流通业最具成长性的业态形式。中部泉城路“金街”及周边地区包括三联、贵和、百大等大卖场；联华、大润发、新一佳、济南华联等环布在城市四周，形成了济南市的商业格局。

济南市的市级商业中心有两个，一个为大观园商场至人民商场，另一个是泉城路至银座商城和泉城广场。大观园商场至人民商场街区分布的主要商场有大观园商场和人民商场等，区域内纬二路、经四路是济南市的主要交通干道，有20多条公交线路经过该区域。该区域商场等商业设施长时间没有得到改造，无论格局和环境都比较落后。

像上海的南京路、北京的王府井大街一样，泉城路是济南的城市“名片”，是济南历史上最古老的商业中心街区。2002年，济南市政府痛下决心，斥资近7亿元对这条“百年老街”进行大规模拓宽改造，重新规划建设了泉城路，体现了将商业环境、建筑环境、旅游环境和人文环境高度统一的设计理念，体现了以人为本的建设思想，强化了商业、文化、旅游、休闲功能。经过重新规划建设的泉城路人气和商家虽然在增加，但商业街的特色并不突出，旅游潜力还需挖掘，倒是交通功能恢复了原状，给人的感觉是整条商业街车多人少、商气不旺。而泺源大街上银座商城至银座购物广场区间却人气很旺，相对繁荣。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用，是估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行，并能给估价对象带来最高最佳的价值利用。根据估价对象的区

位条件，我们认为泉城广场地下商业建筑泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）以目前的使用方式为最佳用途。经现场踏勘，估价对象做为商场、商铺及停车场使用，可以较好的发挥房地产的价值。

五、估价方法选用

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。针对本次估价对象的特点以及本次估价目的，本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

市场比较法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

六、估价测算过程

本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

1. 泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）估价时点市场租金的确定

（1）商场估价时点市场租金的确定

商场的市场租金价格采用市场比较法进行测算。市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此

类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

① 计算公式

估价对象市场价格= 比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

② 比较实例选择

根据评估人员进行的市场调查和本公司所掌握的市场信息，通过对周边地区近期发生过交易的物业进行收集整理分析，挑选出三个交易案例作为比较案例。

案例A：泉城路180号

该房屋位于泉城路西首，临泉城路，总建筑面积20000平方米，共四层，使用用途为商场，有电梯、中央空调系统、上下水、消防系统等配套设施齐全。租金单价为2.33元/平方米.天。

案例B：泉城路147号

该房屋位于泉城路中段，临泉城路，总建筑面积31200平方米，共四层，使用用途为商场，有电梯、中央空调系统、上下水、消防系统等配套设施齐全。租金单价为2元/平方米.天。

案例C：泉城路万达商业广场

该房屋位于泉城路西首，临泉城路，租赁建筑面积17000平方米，位于该房屋的第二层和第三层，使用用途为商场，有电梯、中央空调系统、上下水、消防系统等配套设施齐全。租金单价为1.97元/平方米.天。

③ 房地产价格影响因素说明见表一。

表一：房地产价格影响因素说明表

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/平方米.天)	待估	2.33	2	1.97
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2003.12	2003.10	2002.8	2003.9
租赁期限	16 年	15 年	20 年	15 年
区域因素	商业繁华度	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好

个 别 因 素	人流量	为济南市主要商业区，人流量很大	为济南市主要商业区，人流量很大	为济南市主要商业区，人流量很大	为济南市主要商业区，人流量很大
	基础设施	基础设施达到七通	基础设施达到七通	基础设施达到七通	基础设施达到七通
	公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施
	交通便捷度	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里
	离市商服中心距离	0 公里	0 公里	0 公里	0 公里
	环境景观	位于泉城广场的地下一层，和护城河毗邻	距离泉城广场和护城河约 200 米	距离泉城广场和护城河约 200 米	距离泉城广场和护城河约 200 米
	周围物业利用类型	商场和办公	商场	商场	商场
	临街状况	临泺源大街	临泉城路	临泉城路	临泉城路
	临街道级别	主干道	主干道	主干道	主干道
	使用功能	商场	商场	商场	商场
	装修情况	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶和黑色网格、墙面刷乳胶漆	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶、墙面刷乳胶漆	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶、墙面刷乳胶漆	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶、墙面刷乳胶漆
	设施设备	中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备比较陈旧	电梯、中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备比较陈旧	电梯、中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备很新	电梯、中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备很新

新旧程度	1999 年建成并装修。	1996 年建成，2003 年 9 月部分装修改造	2002 年建成并装修	2003 年建成并装修
平面布置	适合商场使用	适合商场使用	适合商场使用	适合商场使用
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑面积	31696.97	20000	31200	17000
停车位	地下汽车停车为 134 个，还有自行车停车位	无地下停车位，地上有少量停车位位置	无地下停车位，地上有少量停车位位置	无地下停车位，地上有少量停车位位置
楼层	地下一层。地上没有房屋建筑物，为泉城广场	地上一至四层	地上一至五层	地上二至三层

④ 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格比较因素修正系数表和比较因素修正指数比较表如下：

表二：比较因素条件系数表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/平方米·天)		待估	2.33	2	1.97
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
租赁期限		100	100	99	100
区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	离市商服中心距离	100	100	100	100
	环境景观	100	98	98	98
周围物业利用类型		100	101	101	101
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	临街级别	100	100	100	100
	使用功能	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	102	102

	新旧程度	100	99	101	102
	平面布置	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	98	100	98
	停车位置	100	96	96	96
	楼层	100	105	105	101

表三：因素比较指数修正表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/平方米.天)		待估	2.33	2	1.97
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
租赁期限		100/100	100/100	100/99	100/100
区域因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	离市商服中心距离	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/98	100/98	100/98
	周围物业利用类型	100/100	100/101	100/101	100/101
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街级别	100/100	100/100	100/100	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/102	100/102
	新旧程度	100/100	100/99	100/101	100/102
	平面布置	100/100	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/98	100/100	100/98
	停车位	100/100	100/96	100/96	100/96
	楼层	100/100	100/105	100/105	100/101
比较结果			2.41	1.97	2.01

⑤计算结果:

通过比较修正后,我们认为这三组比准价格比较接近正常的市场价格,故对其采用算术平均确定委估房地产的平均价格,评估结果即

为2.13元/平方米·天。

$$\begin{aligned}\text{商场部分估价时点市场租金(年租金)} &= \text{商场部分建筑面积} \times 2.13 \times 365 \\ &= 29188.04 \times 2.13 \times 365 \\ &= 2269.22 \text{万元}\end{aligned}$$

(2) 对外出租商铺部分估价时点市场租金的确定

目前，银座广场将部分建筑面积作为商铺出租经营，共签定租赁协议10份，根据估价人员的市场调查，目前银座广场出租经营的商铺租金和市场租金基本相符，所以本次估价，根据评估基准日的租赁协议规定租金，作为出租经营商铺的市场租金。租金情况及确定依据见表四：

表四：对外出租商铺部分租金情况及确定依据表

租赁单位	租赁面积	年租金（万元）	确定依据
怡景机电设备公司	382	769,500.00	根据对历史资料的统计，按照保底租金确定年租金
北京康康快餐娱乐公司	1070	1,200,000.00	根据对历史资料的统计，按照保底租金确定年租金
济南巨天科贸	80.94	153,620.00	根据合同金额确定年租金
柔婷美容护肤中心	200	189,200.00	根据合同金额确定年租金
陕西柔婷	69.99	160,000.00	根据合同金额确定年租金
济南乡村比萨	130	220,000.00	根据合同金额确定年租金
济南历下艾美甲	10	43,200.00	根据合同金额确定年租金
红蜻蜓集团	104	280,000.00	根据合同金额确定年租金
麦当劳	327	502,728.00	根据对历史分成资料的统计，确定年租金，详细情况见表五
福建永恩	135	330,000.00	根据合同金额确定年租金
合计	2508.93	2,648,248.00	

表五：麦当劳历史分成资料统计表

月份	分成收入（元）	月份	分成收入（元）
2002年12月	30628.55	2003年6月	68737.98
2003年1月	37201.98	2003年7月	55763.19
2003年2月	40400.48	2003年8月	52701.91
2003年3月	33655.34	2003年9月	37643.95
2003年4月	26180.19	2003年10月	42861.64
2003年5月	0	2003年11月	35057.79
平均月分成收入（元）		41894（元）	

（3）西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场估价时点市场租金的确定

由于济南市类似地下停车场的数量很少，类似停车场整体租赁交易案例很少，市场上找不到可比租金，并且，该停车场的出租是依赖于泉城广场地下商业建筑的出租。根据估价人员的调查，济南市近几年停车费的变化不大。基于以上原因，本次估价过程中，认为停车场委托管理协议中规定的金额是估价时点正常的市场租金水平。

（4）估价时点市场租金及交纳方式的确定

估价时点市场租金（年租金）=商场部分年租金+商铺部分年租金+停车场部分年租金

=2269.22万元+264.82万元+停车场部分年租金

=2534.04万元+停车场部分年租金

本次估价，假设租金的交纳方式及交纳时间与目前租赁协议约定的方式相同，即按季度交纳，则：

每季度应交租金=市场租金（年租金）÷4

=(2534.04万元+停车场部分年租金)÷4

=633.51+停车场部分季度租金

2. 估价时点以后至泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）租赁合同截止日市场租金的确定。

估价时点，泉城广场地下商业建筑剩余租赁年期为商业服务区16年，西汽车停车场15.58年，东汽车停车场15.75年，自行车停车场15.75

年。根据泉城广场地下商业建筑租赁的自身特点，本次估价，在剩余租赁年期内不考虑市场租金的变化，也不考虑通货膨胀的影响。所以，本次估价，将估价时点市场租金作为估价时点以后至租赁合同截止日的市场租金。

3. 合同租金的确定

根据租赁协议，商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场的合同租金应缴金额及时间见表六：

表六：地下商业建筑应缴租金明细表

时间	季度付款金额（万元）	付款期数
2003.12.25-2005.9.25	500+停车场部分合同季度租金	8
2005.12.25-2009.9.25	537.5+停车场部分合同季度租金	16
2009.12.25-2014.9.25	550+停车场部分合同季度租金	20
2014.9.25-2019.9.25	605+停车场部分合同季度租金	20
合计		64

4. 市场租金与实际支付租金的差额的确定

市场租金与实际支付租金的差额计算的详细情况见表七：

表七：市场租金与实际支付租金的差额计算表

时 间	市场租金季度付款金额 (万元)	合同租金季度付款金额 (万元)	季度租金 差额 (万元)	付款 期数
2003.12.31-2005.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	500+停车场部分合同季度租金	133.51	8
2005.12.31-2009.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	537.5+停车场部分合同季度租金	96.01	16
2009.12.31-2014.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	550+停车场部分合同季度租金	83.51	20
2014.12.31-2019.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	605+停车场部分合同季度租金	28.51	20
合计				64

备注：1、本次估价过程中，认为停车场委托管理协议中规定的租金金额是正常的市场租金水平，所以停车场市场季度租金等同于停车场合同季度租金。

2、由于本次估价时点为2003年12月31日，而合同规定交纳租金的时间为租金到期前一月的25日，鉴于这两时间相差只有5天至6天，对估价结果影响很小，所以本次估价，假设租金交纳时间为月末。

5. 还原利率的确定

资本化率的确定方式有市场提取法、安全利率加风险调整值、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法，本次评估采用市场提取法。

通过市场调查，选取泉城广场附近若干个写字楼市场交易价格、

相同楼层对应的市场租金、房屋重置成本，具体情况列表如下：

案例	坐落位置	市场交易价格 (元/M ²)	市场租金 (元/天·M ²)	房屋重置成本 (元/M ²)
三箭·银苑	涿源大街与民生大街交汇处	6900	2.2	4000
金龙中心	涿源大街 229 号	8600	2.73	4500
泉景·恒昌大厦	经四路与纬二路交汇处	6000	1.95	4000
银座数码广场	解放路 43 号	7300	2.66	4500
天业科技大厦	山大路 201 号	7000	2.25	4500

写字楼资本化率计算过程见下表：

单位：元/平方米

项目	三箭·银苑	金龙中心	泉景·恒昌大厦	银座数码广场	天业科技大厦
年总收益	2.2×365=803	2.73×365=996	1.95×365=712	2.66×365=971	2.25×365=821
年 总 费 用	营业税 (收益×5.55%)	44.17	54.78	39.16	53.41
	房产税 (收益×12%)	96.36	119.52	85.44	116.52
	管理费 (收益×3%)	24.09	29.88	21.36	29.13
	房屋维修费 (重置成本×2%)	80	90	80	90
	保险费 (重置成本×0.2%)	8	9	8	9
小计	252.62	303.18	233.96	298.06	267.31
年净收益(收益-费用)	550.38	692.82	478.04	672.94	553.69
市场交易价格	6900	8600	6000	7300	7000
资本化率 年净收益/市场交易价格	7.98%	8.06%	7.97%	9.22%	7.91%

从上表可以看出，写字楼A、B、C、E的市场资本化率基本一致，写字楼D的市场资本化率偏离其他案例比较大，所以本次估价取写字楼A、B、C、E的市场资本化率其算术平均值为写字楼资本化率：

$$(7.98\%+8.06\%+7.97\%+7.91\%)/4=7.98\%$$

由于泉城广场地下商业建筑的用途为商场，考虑其资本化率要高于写字楼资本化率，本次估价取其资本化率为：

$$7.98\%+1\%=8.98\%$$

6. 租赁转让价格的确定

(1) 计算公式：

$$V= a_1 + a_2/(1+R) + a_3/(1+R)^2 + \cdots + a_{n-1}/(1+R)^{n-1} + a_n/(1+R)^n$$

其中：V——转让价格

a_n ——市场租金与实际支付租金的差额（计算结果见表七）

R——房地产季度还原利率，季度还原利率为
 $8.98\% \div 4 = 2.25\%$

n——房地产收益期数，本次评估按照季度付款考虑， $n=64$

（2）根据上述公式计算，估价对象租赁协议的转让租赁价格为
3057.09万元。

七、评估结果：

于估价时点2003年12月31日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09万元

人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

附 件

1. 委托方营业执照复印件;
2. 《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号);
3. 《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号);
4. 泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议复印件;
5. 泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议复印件;
6. 泉城广场地下商业建筑租赁修订补充协议复印件;
7. 泉城广场西地下停车场部分区域委托管理使用协议复印件;
8. 泉城广场东地下停车场委托管理协议复印件;
9. 自行车停车场委托管理协议;
10. 关于泉城广场地下商业建筑的情况说明;
11. 济南银座购物广场有限公司对外租赁合同明细表复印件;
12. 房地产估价机构营业执照复印件;
13. 房地产估价机构资质证书复印件;
14. 估价师资格证书复印件。

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中: 在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中: 土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

评估机构: 北京中企华资产评估有限责任公司

项目负责人: 齐晓东

法定代表人: 孙月焕

签字注册资产评估师: 齐晓东 伍王宾

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	45730062.45	0.00	45730062.45	44881016.37	-849046.08	-1.86
2	货币资金	17889389.47	0.00	17889389.47	17889389.47	0.00	0.00
3	短期投资						
4	应收票据						
5	应收帐款	26291.17	0.00	26291.17	26291.17	0.00	0.00
6	减: 坏帐准备	1314.56	0.00	1314.56	0.00	-1314.56	-100.00
7	应收帐款净额	24976.61	0.00	24976.61	26291.17	1314.56	5.26
8	应收股利						
9	应收利息						
10	预付帐款	7468361.87	0.00	7468361.87	7468361.87	0.00	0.00
11	应收补贴款						
12	其他应收款	598800.92	0.00	598800.92	633714.73	34913.81	5.83
13	存货	19725616.91	0.00	19725616.91	18840342.46	-885274.45	-4.49
14	待摊费用	22916.67	0.00	22916.67	22916.67	0.00	0.00
15	待处理流动资产净损失						
16	一年内到期的长期债券投资						
17	其它流动资产						
18	二、长期投资						
19	三、固定资产	11610310.92	0.00	11610310.92	10724435.00	-885875.92	-7.63
20	固定资产原价	20531452.14	0.00	20531452.14	19151277.06	-1380175.09	-6.72
21	其中: 设备类	15541067.29	0.00	15541067.29	14192470.00	-1348597.29	-8.68
22	建筑物类	4990384.85	0.00	4990384.85	4958807.06	-31577.80	-0.63
23	减: 累计折旧	8921141.22	0.00	8921141.22	8426842.06	-494299.16	-5.54
24	固定资产净额	11610310.92	0.00	11610310.92	10724435.00	-885875.92	-7.63
25	其中: 设备类	9653904.95	0.00	9653904.95	8651633.00	-1002271.95	-10.38

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
26	建筑物类	1956405.97	0.00	1956405.97	2072802.00	116396.03	5.95
27	工程物资						
28	在建工程						
29	固定资产清理						
30	待处理固定资产净损失						
31	四、无形资产合计						
32	其中: 土地使用权						
33	其他无形资产						
34	五、递延资产合计						
35	开办费						
36	长期待摊费用						
37	六、其他长期资产						
38	七、递延税款借项						
39	八、资产总计	57340373.37	0.00	57340373.37	55605451.37	-1734922.00	-3.03
40	九、流动负债合计	44158993.67	0.00	44158993.67	44158993.67	0.00	0.00
41	短期借款						
42	应付票据						
43	应付帐款	37910130.93	0.00	37910130.93	37910130.93	0.00	0.00
44	预收帐款						
45	代销商品款						
46	其它应付款	3690604.26	0.00	3690604.26	3690604.26	0.00	0.00
47	应付工资	203682.69	0.00	203682.69	203682.69	0.00	0.00
48	应付福利费	2354575.79	0.00	2354575.79	2354575.79	0.00	0.00
49	应交税金						
50	应付利润						

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
51	其它未交款						
52	预提费用						
53	一年内到期的长期负债						
54	其它流动负债						
55							
56	十、长期负债合计						
57	长期借款						
58	应付债券						
59	长期应付款						
60	住房周转金						
61	其它长期负债						
62	递延税款贷项						
63							
64	十一、负债合计	44158993.67	0.00	44158993.67	44158993.67	0.00	0.00
65							
66	十二、净资产	13181379.70	0.00	13181379.70	11446457.70	-1734922.00	-13.16

流动资产清查评估汇总表

表3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3--1	货币资金	17889389.47	17889389.47	17889389.47	0.00	0.00
3--2	短期投资					
3--3	应收票据					
3--4	应收帐款	26291.17	26291.17	26291.17	0.00	0.00
3--4	减: 坏帐准备	1314.56	1314.56	0.00	-1314.56	-100.00
3--4	应收帐款净额	24976.61	24976.61	26291.17	1314.56	5.26
3--5	应收股利					
3--6	应收利息					
3--7	预付帐款	7468361.87	7468361.87	7468361.87	0.00	0.00
3--8	应收补贴款					
3--9	其它应收款	633714.73	633714.73	633714.73	0.00	0.00
3--9	减: 坏帐准备	34913.81	34913.81	0.00	-34913.81	-100.00
3--9	其他应收帐款净额	598800.92	598800.92	633714.73	34913.81	5.83
3--10	存货	19725616.91	19725616.91	18840342.46	-885274.45	-4.49
3--11	待摊费用	22916.67	22916.67	22916.67	0.00	0.00
3--12	待处理流动资产净损失					
3--13	一年内到期的长期债券投资					
3--14	其它流动资产					
3	流动资产合计	45730062.45	45730062.45	44881016.37	-849046.08	-1.86

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第5页

货币资金--现金清查评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	帐面价值	调整后帐面值	评估值	增值率%
1	财务部	人民币	2421. 88	2421. 88	2421. 88	
2	收银周转金	人民币	1849200. 00	1849200. 00	1849200. 00	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
合 计			1851621. 88	1851621. 88	1851621. 88	0. 00

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

货币资金--银行存款清查评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	开户银行	帐号	币种	帐面价值	调整后帐面值	评估值	增值率%
1	中国农业银行济南市和平支行	15-158101040006013	人民币	2762959.49	2762959.49	2762959.49	0.00
2	中国民生银行济南分行营业部	16010141400000965	人民币	1999900.00	1999900.00	1999900.00	
3	中国光大银行济南黑虎泉路支行	835302033846	人民币	4230980.32	4230980.32	4230980.32	
4	中国银行济南分行	42553318093001	人民币	5328456.20	5328456.20	5328456.20	
5	上海浦东发展银行济南泉城支行	998044100000197	人民币	1550315.29	1550315.29	1550315.29	
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
合 计				15872611.30	15872611.30	15872611.30	0.00

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

货币资金--其他货币资金清查评估明细表

表3-1-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及内容	用途	币种	帐面价值	调整后帐面值	评估值	增值率%	备注
1	农行信用卡	备用金	人民币	49081.00	49081.00	49081.00	0.00	
2	工行信用卡	备用金	人民币	116075.29	116075.29	116075.29	0.00	
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合 计				165156.29	165156.29	165156.29	0.00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

流动资产--应收帐款清查评估明细表

表3-4

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	帐龄	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
1	北京华威大厦有限责任公司	游戏厅分成	2003. 12	0	26291. 17	26291. 17	26291. 17	0. 00	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
合 计					26291. 17	26291. 17	26291. 17	0. 00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

流动资产—预付帐款清查评估明细表

表3-7

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	帐龄	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
1	济南开发区新百姓食品营销中心	货款	2003.12	0	530209.06	530209.06	530209.06	0.00	
2	烟台晶岩食品有限公司	货款	2003.12	0	3271.59	3271.59	3271.59	0.00	
2	南京吉泰通工贸实业有限公司	货款	2003.12	0	504.10	504.10	504.10	0.00	
3	莱阳鲁花浓香花生油有限公司济南分公司	货款	2003.12	0	334113.00	334113.00	334113.00	0.00	
3	上海喜运莱钟表眼镜有限公司	货款	2003.12	0	19723.00	19723.00	19723.00	0.00	
4	四川省资阳市宝威实业有限公司	货款	2003.12	0	1072.26	1072.26	1072.26	0.00	
4	青岛海信空调有限公司	货款	2003.12	0	282557.93	282557.93	282557.93	0.00	
5	济南桑普电器有限公司	货款	2003.12	0	48768.07	48768.07	48768.07	0.00	
5	北京亚都科技集团山东公司	货款	2003.12	0	485153.56	485153.56	485153.56	0.00	
6	松下电器（中国）有限公司济南分公司	货款	2003.12	0	7401.90	7401.90	7401.90	0.00	
6	济南海尔工贸有限公司	货款	2003.12	0	14904.15	14904.15	14904.15	0.00	
7	高明市波顿时装有限公司	货款	2003.12	0	4689.22	4689.22	4689.22	0.00	
7	珠海维帝亚有限公司	货款	2003.12	0	941.34	941.34	941.34	0.00	
8	惠州市大亚湾鑫顺企业有限公司	货款	2003.12	0	3635.23	3635.23	3635.23	0.00	
8	青岛宏泉制衣有限公司	货款	2003.12	0	8811.32	8811.32	8811.32	0.00	
9	潮阳市万妮实业有限公司	货款	2003.12	0	6125.37	6125.37	6125.37	0.00	
9	纳爱斯集团有限公司济南分公司	货款	2003.12	0	139702.04	139702.04	139702.04	0.00	
10	上海华朋实业发展有限公司	货款	2003.12	0	1945.62	1945.62	1945.62	0.00	
10	杭州杰施时装有限公司	货款	2003.12	0	6544.47	6544.47	6544.47	0.00	
11	海门市巨丰卧室用品有限责任公司	货款	2003.12	0	1236.41	1236.41	1236.41	0.00	
11	广州康威集团有限公司	货款	2003.12	0	5199.24	5199.24	5199.24	0.00	
12	济南博赛尔科贸有限公司	货款	2003.12	0	48.26	48.26	48.26	0.00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

流动资产—预付帐款清查评估明细表

表3-7

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	帐龄	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
12	莱阳天府饮料有限公司	货款	2003. 12	0	179. 37	179. 37	179. 37	0. 00	
13	青岛爱普科贸有限公司	货款	2003. 12	0	894. 57	894. 57	894. 57	0. 00	
13	浙江艾莱依羽绒制品有限公司	货款	2003. 12	0	8927. 29	8927. 29	8927. 29	0. 00	
14	上海敬秀商贸有限公司	货款	2003. 12	0	756. 05	756. 05	756. 05	0. 00	
14	东莞市东越服装有限公司	货款	2003. 12	0	9182. 35	9182. 35	9182. 35	0. 00	
15	上海踏石服饰有限公司	货款	2003. 12	0	33504. 93	33504. 93	33504. 93	0. 00	
15	上海蜜雪儿服饰有限公司北京分公司	货款	2003. 12	0	13308. 81	13308. 81	13308. 81	0. 00	
16	烟台利源服饰有限公司	货款	2003. 12	0	4983. 87	4983. 87	4983. 87	0. 00	
16	济南普利思矿泉水有限公司	货款	2003. 12	0	4. 02	4. 02	4. 02	0. 00	
17	济南市万紫巷商场有限公司	货款	2003. 12	0	187110. 28	187110. 28	187110. 28	0. 00	
17	济南振强电器有限公司	货款	2003. 12	0	1038. 40	1038. 40	1038. 40	0. 00	
18	青岛海丰立达经贸有限公司	货款	2003. 12	0	2499. 65	2499. 65	2499. 65	0. 00	
18	山东桑普电器销售有限公司	货款	2003. 12	0	122003. 00	122003. 00	122003. 00	0. 00	
19	蒙阴暖倍儿科贸有限公司	货款	2003. 12	0	38909. 42	38909. 42	38909. 42	0. 00	
19	海门市瑞开针织制衣有限公司	货款	2003. 12	0	1315. 51	1315. 51	1315. 51	0. 00	
20	广饶县大王蔬菜批发中心	货款	2003. 12	0	4477. 71	4477. 71	4477. 71	0. 00	
20	泉城广场管理处	一季度租金	2003. 12	0	5000000. 00	5000000. 00	5000000. 00	0. 00	
21	明湖热电	取暖费	2003. 12	0	132709. 50	132709. 50	132709. 50	0. 00	
合 计					7468361. 87	7468361. 87	7468361. 87	0. 00	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第11页

流动资产--其他应收款清查评估明细表

表3-9

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	帐龄	帐面价值	清查调整数	评估值	增值率%	备注
1	公司内部人员	借款	2003. 12	0	196885. 91	196885. 91	196885. 91	0. 00	
2	泉城广场管理处	代垫款(水电费)	2003. 12	0	256389. 20	256389. 20	256389. 20	0. 00	
3	公司内部收银员	短款	2003. 12	0	37217. 50	37217. 50	37217. 50	0. 00	
4	内部职工	职工保险及公积金	2003. 12	0	2413. 54	2413. 54	2413. 54	0. 00	
5	济南天桥区利达厨房公司	货区改造款	2003. 08	0	10278. 00	10278. 00	10278. 00	0. 00	
6	北京富基旋风科技有限公司	代垫款	2003. 12	0	40000. 00	40000. 00	40000. 00	0. 00	
7	青岛百维商用设施配套中心	代垫款	2003. 12	0	26729. 10	26729. 10	26729. 10	0. 00	
8	广东华侨友谊日用品有限公司	代垫款	2003. 12	0	56040. 84	56040. 84	56040. 84	0. 00	
9	北京同仁药品生产经营服务部	代垫款	2003. 12	0	6773. 64	6773. 64	6773. 64	0. 00	
10	济南TCL电器销售有限公司	代垫款	2003. 12	0	987. 00	987. 00	987. 00	0. 00	
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
合 计					633714. 73	633714. 73	633714. 73	0. 00	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

流动资产--存货清查评估明细表

表3-10

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3--10--1	原材料					
3--10--2	材料采购(在途物资)					
3--10--3	在库低值易耗品					
3--10--4	包装物(库存物资)					
3--10--5	委托加工材料					
3--10--6	产成品(库存商品)	17461214.36	17461214.36	17419522.46	-41691.90	-0.24
3--10--7	在产品(自制半成品)					
3--10--8	分期收款发出商品					
3--10--9	在用低值易耗品	2306094.45	2306094.45	1420820.00	-885274.45	-38.39
3--10--10	委托代销商品					
3--10--11	受托代销商品					
	存货合计	19767308.81	19767308.81	18840342.46	-926966.35	-4.69
	减:存货跌价准备	41691.90	41691.90	0.00	-41691.90	-100.00
	存货净额	19725616.91	19725616.91	18840342.46	-885274.45	-4.49

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

存货—产成品(库存商品)清查评估明细表

表3-10-6

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	帐面价值			调整后 帐面值	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额			单价	金额		
1	生鲜类				-58546.46	-58546.46			-58546.46	0.00	
2	日配类				1580333.90	1580333.90			1580333.90	0.00	
3	食品类				10948184.20	10948184.20			10948184.20	0.00	
4	百货类				2673460.28	2673460.28			2673460.28	0.00	
5	针纺类				538148.73	538148.73			538148.73	0.00	
6	家居类				569154.78	569154.78			569154.78	0.00	
7	家居类滞销商品				85829.90	85829.90			44138.00	-48.58	
8	女装类				81158.98	81158.98			81158.98	0.00	
9	男装类				28763.19	28763.19			28763.19	0.00	
10	化妆珠宝类				1014726.86	1014726.86			1014726.86	0.00	
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
合 计					17461214.36	17461214.36			17419522.46	-0.24	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
1	变压器	台	4.00	300.00	300.00	4.00	150.00	22	130.00	-56.67	
2	吊杆套灯	套	4.00	960.00	960.00	4.00	300.00	10	120.00	-87.50	
3	吸尘器	台	1.00	497.00	497.00	1.00	800.00	10	80.00	-83.90	
4	配电箱	只	1.00	643.50	643.50	1.00	1000.00	10	100.00	-84.46	KVA
5	配电箱	只	2.00	2209.00	2209.00	2.00	1800.00	10	360.00	-83.70	KVA
6	开关ABB	只	1.00	319.50	319.50	1.00	500.00	10	50.00	-84.35	
7	配电箱芯	只	8.00	5420.00	5420.00	8.00	1200.00	10	960.00	-82.29	
8	配电箱	只	1.00	115.00	115.00	1.00	220.00	10	20.00	-82.61	KVA
9	配电箱	只	2.00	380.00	380.00	2.00	220.00	10	40.00	-89.47	KVA
10	双面导向灯	只	2.00	1796.00	1796.00	2.00	1500.00	10	300.00	-83.30	
11	单面导向灯	只	33.00	4702.50	4702.50	33.00	250.00	10	830.00	-82.35	
12	配电箱	只	17.00	2082.50	2082.50	17.00	220.00	10	370.00	-82.23	KVA
13	配电箱	只	1.00	710.00	710.00	1.00	1000.00	10	100.00	-85.92	KVA
14	配电箱	只	1.00	935.00	935.00	1.00	1800.00	10	180.00	-80.75	KVA
15	配电箱	只	2.00	1089.00	1089.00	2.00	1000.00	10	200.00	-81.63	KVA
16	高压测电器	只	1.00	122.50	122.50	1.00	200.00	10	20.00	-83.67	
17	2.5铜护套线	条	1.00	120.00	120.00	1.00	240.00	10	20.00	-83.33	
18	灯箱片	只	8.00	732.00	732.00	8.00	150.00	10	120.00	-83.61	
19	脱扣器	只	13.00	669.76	669.76	13.00	100.00	10	130.00	-80.59	小
20	脱扣器	只	5.00	667.00	667.00	5.00	250.00	10	130.00	-80.51	大
21	脱扣器S3N	只	1.00	64.86	64.86	1.00	100.00	10	10.00	-84.58	小

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
22	EB75220V	只	4.00	901.60	901.60	4.00	400.00	10	160.00	-82.25	
23	CTX-110	只	1.00	156.40	156.40	1.00	300.00	10	30.00	-80.82	
24	C45-C40/3P	只	5.00	292.13	292.13	5.00	50.00	10	30.00	-89.73	
25	C45-C50/3P	只	5.00	330.13	330.13	5.00	50.00	10	30.00	-90.91	
26	交流接触器32A	只	5.00	470.25	470.25	5.00	120.00	10	60.00	-87.24	
27	交流接触器38A	只	5.00	570.00	570.00	5.00	150.00	10	80.00	-85.96	
28	交流接触器45A	只	10.00	1472.50	1472.50	10.00	150.00	10	150.00	-89.81	
29	交流接触器63A	只	6.00	1020.00	1020.00	6.00	150.00	10	90.00	-91.18	
30	交流接触器75A	只	3.00	712.50	712.50	3.00	350.00	10	110.00	-84.56	
31	交流接触器85A	只	3.00	813.68	813.68	3.00	350.00	10	110.00	-86.48	
32	排水泵	台	1.00	495.00	495.00	1.00	900.00	10	90.00	-81.82	
33	朗讯配线架24F	个	1.00	375.00	375.00	1.00	500.00	10	50.00	-86.67	
34	污水泵	台	1.00	370.00	370.00	1.00	700.00	10	70.00	-81.08	
35	炮通	只	1.00	105.00	105.00	1.00	200.00	10	20.00	-80.95	
36	地插	只	10.00	1143.75	1143.75	10.00	150.00	10	150.00	-86.89	
37	对讲机TK3T82	台	2.00	1600.00	1600.00	2.00	1000.00	10	200.00	-87.50	
38	烟探测器	只	5.00	1362.50	1362.50	5.00	500.00	10	250.00	-81.65	
39	感温探测器	台	5.00	1317.50	1317.50	5.00	500.00	10	250.00	-81.02	
40	电视门铃	个	2.00	1050.00	1050.00	2.00	800.00	10	160.00	-84.76	
41	应急电源盒	只	60.00	7350.00	7350.00	60.00	240.00	17	2450.00	-66.67	
42	电焊机	台	1.00	337.00	337.00	1.00	650.00	50	330.00	-2.08	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第16页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
43	监视模块M500M	个	8.00	2352.00	2352.00	8.00	500.00	36	1440.00	-38.78	
44	控制模块M500M	个	8.00	2752.00	2752.00	8.00	600.00	36	1730.00	-37.14	
45	关联接口M500M	只	3.00	1500.00	1500.00	3.00	1000.00	36	1080.00	-28.00	
46	智能光电探测器EM2551	台	25.00	7225.00	7225.00	25.00	500.00	42	5250.00	-27.34	
47	离子感烟探测器LE-1451	台	5.00	727.50	727.50	5.00	250.00	42	530.00	-27.15	
48	隔离模块M500M	个	2.00	528.00	528.00	2.00	500.00	42	420.00	-20.45	
49	疏通机	台	1.00	670.00	670.00	1.00	1300.00	47	610.00	-8.96	
50	可视门铃	个	1.00	425.00	425.00	1.00	800.00	56	450.00	5.88	
51	摄像机	台	1.00	375.00	375.00	1.00	700.00	58	410.00	9.33	
52	摄像机	台	1.00	75.00	75.00	1.00	150.00	58	90.00	20.00	镜头
53	温度传感器	台	1.00	448.05	448.05	1.00	800.00	58	460.00	2.67	
54	电容器	台	10.00	1500.00	1500.00	10.00	300.00	58	1740.00	16.00	
55	办公桌	张	1.00	102.57	102.57	1.00	200.00	78	160.00	56.00	
56	办公桌	张	1.00	149.58	149.58	1.00	250.00	78	200.00	33.71	
57	办公椅	把	1.00	76.93	76.93	1.00	150.00	78	120.00	56.00	
58	方型椅	把	1.00	119.66	119.66	1.00	240.00	78	190.00	58.78	
59	电话机	台	1.00	69.50	69.50	1.00	120.00	81	100.00	43.88	
60	显示器	台	1.00	420.00	420.00	1.00	840.00	83	700.00	66.67	
61	测温器	台	1.00	128.21	128.21	1.00	250.00	86	220.00	71.60	
62	报警控制键盘	个	5.00	1375.00	1375.00	5.00	550.00	86	2370.00	72.36	
63	探测器	台	17.00	3485.00	3485.00	17.00	410.00	92	6410.00	83.93	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第17页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
64	扬声器	台	29.00	2175.00	2175.00	29.00	150.00	92	4000.00	83.91	
65	音箱	只	3.00	204.00	204.00	3.00	140.00	92	390.00	91.18	
66	针孔摄像机	台	1.00	407.50	407.50	1.00	800.00	67	540.00	32.52	
67	可编程控制器	只	1.00	465.00	465.00	1.00	930.00	67	620.00	33.33	
68	换气扇	个	1.00	109.35	109.35	1.00	220.00	67	150.00	37.17	大
69	彩色摄像机	台	1.00	665.00	665.00	1.00	1330.00	98	1300.00	95.49	
70	镜头	个	1.00	113.00	113.00	1.00	226.00	97	220.00	94.69	
71	彩色监视器	台	1.00	775.00	775.00	1.00	1550.00	98	1520.00	96.13	
72	插座	只	22.00	446.93	446.93	22.00	35.00	10	80.00	-82.10	
73	电脑台	张	1.00	130.00	130.00	1.00	200.00	10	20.00	-84.62	大
74	办公台	张	2.00	260.00	260.00	2.00	200.00	10	40.00	-84.62	
75	椅子	把	2.00	195.00	195.00	2.00	100.00	10	20.00	-89.74	
76	椅子	把	2.00	200.00	200.00	2.00	100.00	10	20.00	-90.00	
77	促销花车	辆	10.00	3900.00	3900.00	10.00	650.00	14	910.00	-76.67	大
78	碎纸机	台	1.00	525.00	525.00	1.00	950.00	22	210.00	-60.00	
79	西门子电话	台	1.00	62.50	62.50	1.00	120.00	53	60.00	-4.00	
80	办公椅	把	1.00	95.00	95.00	1.00	150.00	22	30.00	-68.42	
81	促销花车	辆	10.00	3900.00	3900.00	10.00	650.00	25	1630.00	-58.21	大
82	椅子	把	1.00	95.00	95.00	1.00	100.00	31	30.00	-68.42	
83	电话机	台	1.00	100.00	100.00	1.00	120.00	31	40.00	-60.00	
84	促销花车	辆	7.00	2730.00	2730.00	7.00	650.00	33	1500.00	-45.05	大

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
85	促销花车（已坏）	辆	3.00	1050.00	1050.00	3.00	650.00	33	640.00	-39.05	大
86	五节柜	组	1.00	250.00	250.00	1.00	450.00	33	150.00	-40.00	
87	五节柜	组	1.00	245.00	245.00	1.00	450.00	50	230.00	-6.12	
88	文件柜	组	1.00	247.50	247.50	1.00	500.00	67	340.00	37.37	大
89	文件柜	组	1.00	247.50	247.50	1.00	500.00	97	490.00	97.98	大
90	圆桌	张	5.00	320.53	320.53	5.00	120.00	78	470.00	46.63	
91	椅子	把	7.00	358.96	358.96	7.00	100.00	78	550.00	53.22	
92	办公桌	张	2.00	205.13	205.13	2.00	200.00	78	310.00	51.12	
93	电脑桌	张	2.00	205.13	205.13	2.00	200.00	78	310.00	51.12	
94	五节柜	组	4.00	951.92	951.92	4.00	450.00	78	1400.00	47.07	
95	办公桌	张	2.00	205.13	205.13	2.00	200.00	78	310.00	51.12	
96	电脑桌	张	1.00	102.57	102.57	1.00	200.00	78	160.00	56.00	
97	插卡电话	台	2.00	186.00	186.00	2.00	180.00	87	310.00	66.67	
98	办公椅	把	10.00	769.25	769.25	10.00	150.00	78	1170.00	52.10	
99	电脑椅	把	7.00	595.00	595.00	7.00	170.00	78	930.00	56.30	
100	电脑台	张	2.00	205.13	205.13	2.00	200.00	92	370.00	80.38	大
101	灭火器	台	4.00	480.00	480.00	4.00	120.00	10	50.00	-89.58	
102	密码提款箱	只	2.00	380.00	380.00	2.00	250.00	10	50.00	-86.84	
103	五节柜	组	1.00	50.00	50.00	1.00	100.00	31	30.00	-40.00	一节
104	手动取钉器	只	17.00	1452.99	1452.99	17.00	90.00	100	1530.00	5.30	
105	手动取钉器	个	18.00	1538.46	1538.46	18.00	170.00	81	2480.00	61.20	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
106	文件柜	组	1.00	165.00	165.00	1.00	320.00	69	220.00	33.33	
107	多星壶	把	1.00	82.50	82.50	1.00	160.00	10	20.00	-75.76	
108	美的电磁灶	台	1.00	326.50	326.50	1.00	500.00	10	50.00	-84.69	
109	不锈钢筒	个	4.00	290.00	290.00	4.00	120.00	20	100.00	-65.52	
110	货架	组	1.00	5895.50	5895.50	1.00	10000.00	22	2200.00	-62.68	大
111	文件柜	组	1.00	160.00	160.00	1.00	320.00	67	210.00	31.25	
112	托盘	只	18.00	2769.23	2769.23	18.00	300.00	97	5240.00	89.22	
113	不锈钢工作台1.5*0.7*0.8	个	3.00	1266.23	1266.23	3.00	600.00	10	180.00	-85.78	大
114	不锈钢工作台1*0.6*0.8	个	8.00	2257.44	2257.44	8.00	500.00	10	400.00	-82.28	小
115	不锈钢工作台1.2*0.6*0.8	个	2.00	569.10	569.10	2.00	500.00	10	100.00	-82.43	小
116	不锈钢水池双星1.2*0.7	个	7.00	3319.75	3319.75	7.00	900.00	18	1130.00	-65.96	大
117	不锈钢水池单星0.7*0.7	个	2.00	644.98	644.98	2.00	600.00	18	220.00	-65.89	小
118	杀菌刀架箱	只	3.00	1138.20	1138.20	3.00	700.00	10	210.00	-81.55	
119	紫外线杀菌灯	盏	8.00	371.78	371.78	8.00	50.00	10	40.00	-89.24	
120	灭蝇灯	盏	20.00	1707.25	1707.25	20.00	100.00	10	200.00	-88.29	
121	垃圾筒	只	5.00	184.95	184.95	5.00	50.00	10	30.00	-83.78	塑料
122	菜刀	把	4.00	68.30	68.30	4.00	30.00	10	10.00	-85.36	
123	连卷袋支架	个	5.00	616.53	616.53	5.00	200.00	10	100.00	-83.78	
124	电子计价秤	台	2.00	1080.00	1080.00	2.00	900.00	10	180.00	-83.33	
125	大工作台	个	2.00	1250.00	1250.00	2.00	1000.00	10	200.00	-84.00	
126	异型货架	组	26.00	10555.56	10555.56	26.00	800.00	31	6450.00	-38.89	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第20页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
127	异型货架12*400*2400	组	4.00	1709.40	1709.40	4.00	800.00	31	990.00	-42.08	
128	异型货架12*800*2400	组	30.00	14743.59	14743.59	30.00	800.00	31	7440.00	-49.54	
129	异型货架12*900*2400	组	5.00	2670.94	2670.94	5.00	800.00	31	1240.00	-53.57	
130	异型货架12*1000*2400	组	5.00	2777.78	2777.78	5.00	800.00	31	1240.00	-55.36	
131	五节柜	组	1.00	247.50	247.50	1.00	450.00	34	150.00	-39.39	
132	磁卡电话	台	1.00	108.00	108.00	1.00			0.00	-100.00	淘汰
133	电子秤	台	1.00	460.00	460.00	1.00	900.00	22	200.00	-56.52	
134	面包架	个	1.00	3237.00	3237.00	1.00	6000.00	10	600.00	-81.46	
135	文件柜	组	1.00	160.00	160.00	1.00	320.00	69	220.00	37.50	
136	电话机	台	2.00	124.75	124.75	2.00	120.00	10	20.00	-83.97	
137	灭蝇灯	盏	4.00	930.00	930.00	4.00	100.00	10	40.00	-95.70	
138	磁卡电话	台	1.00	95.00	95.00	1.00			0.00	-100.00	淘汰
139	液压车	辆	2.00	1568.00	1568.00	2.00	1500.00	10	300.00	-80.87	
140	登高车	辆	2.00	770.00	770.00	2.00	640.00	10	130.00	-83.12	
141	超市货架	组	14.00	3864.00	3864.00	14.00	400.00	10	560.00	-85.51	小
142	托盘	只	4.00	615.38	615.38	4.00	300.00	97	1160.00	88.50	
143	超市货架1200*760*200	组	137.00	58512.02	58512.02	137.00	700.00	10	9590.00	-83.61	大
144	超市货架900*760*200	组	35.00	13498.98	13498.98	35.00	700.00	10	2450.00	-81.85	大
145	超市货架1200*1230*200	组	29.00	10881.96	10881.96	29.00	700.00	10	2030.00	-81.35	大
146	超市货架1200*460*200	组	25.00	7043.75	7043.75	25.00	400.00	10	1000.00	-85.80	中
147	超市货架500*660*200	组	2.00	491.24	491.24	2.00	400.00	10	80.00	-83.71	中

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
148	超市货架1200*530*1400	组	45.00	18445.73	18445.73	45.00	700.00	10	3150.00	-82.92	大
149	超市货架900*530*1400	组	11.00	1118.81	1118.81	11.00	200.00	10	220.00	-80.34	小
150	超市货架600*530*1400	组	12.00	1220.52	1220.52	12.00	200.00	10	240.00	-80.34	小
151	货架	组	1.00	25641.03	25641.03	1.00	50000.00	17	8500.00	-66.85	大（5套）
152	化妆堆头	个	1.00	2129.00	2129.00	1.00	4000.00	31	1240.00	-41.76	
153	网架1950*1000	个	1.00	160.26	160.26	1.00	200.00	47	90.00	-43.84	
154	网架1950*900	个	1.00	155.98	155.98	1.00	200.00	47	90.00	-42.30	
155	网架1950*800	个	3.00	455.13	455.13	3.00	200.00	47	280.00	-38.48	
156	网架1950*350	个	1.00	106.84	106.84	1.00	200.00	47	90.00	-15.76	
157	电话机	台	1.00	119.00	119.00	1.00	240.00	58	140.00	17.65	
158	登高车	辆	5.00	1602.58	1602.58	5.00	640.00	72	2300.00	43.52	
159	展示平台1200*560*18	个	10.00	1081.20	1081.20	10.00	200.00	72	1440.00	33.19	
160	磁卡电话	台	1.00	119.00	119.00	1.00			0.00	-100.00	淘汰
161	展示平台	个	10.00	1017.10	1017.10	10.00	200.00	39	780.00	-23.31	
162	超市货架	组	163.00	99104.00	99104.00	163.00	200.00	10	3260.00	-96.71	小
163	超市货架	组	1.00	427.10	427.10	1.00	200.00	10	20.00	-95.32	小
164	超市货架	组	21.00	8099.39	8099.39	21.00	200.00	10	420.00	-94.81	小
165	超市货架	组	6.00	1690.50	1690.50	6.00	200.00	10	120.00	-92.90	小
166	超市货架	组	10.00	2817.50	2817.50	10.00	200.00	10	200.00	-92.90	小
167	超市货架	组	1.00	245.62	245.62	1.00	200.00	10	20.00	-91.86	小
168	超市货架	组	4.00	406.84	406.84	4.00	200.00	10	80.00	-80.34	小

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
169	堆头	个	29.00	7105.00	7105.00	29.00	490.00	64	9090.00	27.94	
170	地台	个	3.00	390.00	390.00	3.00	250.00	64	480.00	23.08	
171	登高车	辆	4.00	1282.06	1282.06	4.00	640.00	10	260.00	-79.72	
172	新堆头	个	10.00	2350.00	2350.00	10.00	470.00	10	470.00	-80.00	
173	货架一层200*750*255	层	1.00	355.99	355.99	1.00	600.00	10	60.00	-83.15	大
174	货架一层200*750*255	层	3.00	779.49	779.49	3.00	400.00	10	120.00	-84.61	大
175	货架四层200*750*255	层	3.00	1279.49	1279.49	3.00	600.00	10	180.00	-85.93	中
176	货架四层200*750*255	层	1.00	279.49	279.49	1.00	400.00	10	40.00	-85.69	小
177	货架1200*1200*1	组	8.00	3279.22	3279.22	8.00	400.00	47	1500.00	-54.26	小
178	货架1200*1200*1	组	4.00	1282.80	1282.80	4.00	400.00	47	750.00	-41.53	小
179	货架900*1200*15	组	2.00	514.74	514.74	2.00	400.00	47	380.00	-26.18	小
180	货架1200*650*15	组	12.00	3627.54	3627.54	12.00	400.00	47	2260.00	-37.70	小
181	电子计价秤15G	台	1.00	700.00	700.00	1.00	900.00	10	90.00	-87.14	
182	办公家俱	组	1.00	1110.00	1110.00	1.00	2000.00	58	1160.00	4.50	
183	办公台	台	2.00	205.13	205.13	2.00	200.00	78	310.00	51.12	
184	办公椅	把	3.00	230.78	230.78	3.00	150.00	78	350.00	51.66	
185	办公椅	把	1.00	80.00	80.00	1.00	150.00	78	120.00	50.00	
186	办公桌椅	套	1.00	270.00	270.00	1.00	500.00	34	170.00	-37.04	
187	半玻屏风	面	5.00	1540.08	1540.08	5.00	600.00	10	300.00	-80.52	
188	半玻屏风	面	5.00	881.10	881.10	5.00	350.00	10	180.00	-79.57	
189	半玻屏风	面	10.00	1541.95	1541.95	10.00	300.00	10	300.00	-80.54	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第23页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
190	半玻屏风	面	5.00	440.55	440.55	5.00	170.00	10	90.00	-79.57	
191	保险柜	个	1.00	330.00	330.00	1.00	660.00	88	580.00	75.76	
192	标准屏风	面	37.00	7003.73	7003.73	37.00	350.00	10	1300.00	-81.44	
193	标准屏风	面	91.00	9377.10	9377.10	91.00	200.00	10	1820.00	-80.59	
194	标准屏风	面	3.00	979.88	979.88	3.00	600.00	10	180.00	-81.63	
195	标准屏风	面	1.00	294.00	294.00	1.00	550.00	10	60.00	-79.59	
196	玻璃钢快餐桌	张	48.00	18480.00	18480.00	48.00	750.00	20	7200.00	-61.04	大
197	玻璃钢快餐桌	张	13.00	3315.00	3315.00	13.00	500.00	20	1300.00	-60.78	小
198	玻璃钢排椅	排	6.00	1200.00	1200.00	6.00	300.00	10	180.00	-85.00	大
199	玻璃钢排椅	排	6.00	900.00	900.00	6.00	200.00	10	120.00	-86.67	小
200	电话TCL	台	3.00	117.00	117.00	3.00	50.00	10	20.00	-82.91	
201	电话机	台	1.00	71.50	71.50	1.00	135.00	11	10.00	-86.01	
202	电话机	台	1.00	99.50	99.50	1.00	135.00	34	50.00	-49.75	
203	电话机	台	1.00	132.50	132.50	1.00	240.00	81	190.00	43.40	
204	电话机	台	1.00	67.50	67.50	1.00	135.00	83	110.00	62.96	
205	电话台	台	1.00	78.00	78.00	1.00	150.00	36	50.00	-35.90	
206	TCL电话	台	1.00	105.00	105.00	1.00	150.00	25	40.00	-61.90	
207	步步高电话	台	3.00	306.00	306.00	3.00	150.00	63	280.00	-8.50	
208	餐具橱	套	1.00	600.00	600.00	1.00	1200.00	64	770.00	28.33	
209	茶几	个	1.00	200.86	200.86	1.00	400.00	10	40.00	-80.09	小
210	茶几	个	1.00	310.60	310.60	1.00	500.00	10	50.00	-83.90	大

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第24页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
211	茶几	个	3.00	936.36	936.36	3.00	500.00	10	150.00	-83.98	大
212	磁卡售饭机	台	6.00	4500.00	4500.00	6.00	1200.00	10	720.00	-84.00	
213	大班台主台	个	1.00	1550.90	1550.90	1.00	3000.00	10	300.00	-80.66	大
214	大班台主台	个	3.00	1870.49	1870.49	3.00	1000.00	10	300.00	-83.96	小
215	大班椅	把	1.00	877.75	877.75	1.00	1500.00	10	150.00	-82.91	
216	地柜	只	1.00	551.44	551.44	1.00	800.00	10	80.00	-85.49	
217	电脑台	张	1.00	102.56	102.56	1.00	200.00	78	160.00	56.01	大
218	吊柜	只	58.00	7579.15	7579.15	58.00	200.00	10	1160.00	-84.69	
219	二斗抽屉柜	组	1.00	545.09	545.09	1.00	900.00	10	90.00	-83.49	
220	二节柜	组	17.00	5100.00	5100.00	17.00	400.00	10	680.00	-86.67	
221	二节文件柜	组	2.00	470.09	470.09	2.00	400.00	10	80.00	-82.98	
222	更衣柜	组	12.00	3000.00	3000.00	12.00	300.00	10	360.00	-88.00	大
223	更衣柜	组	40.00	10000.00	10000.00	40.00	300.00	10	1200.00	-88.00	大
224	更衣柜	组	4.00	960.00	960.00	4.00	300.00	25	300.00	-68.75	大
225	更衣柜	组	19.00	4750.00	4750.00	19.00	300.00	10	570.00	-88.00	大
226	更衣柜	组	9.00	2160.00	2160.00	9.00	300.00	10	270.00	-87.50	大
227	更衣柜	组	103.00	29355.00	29355.00	103.00	300.00	10	3090.00	-89.47	大
228	衣柜	组	4.00	600.00	600.00	4.00	300.00	56	670.00	11.67	
229	花都更衣柜	组	14.00	3850.00	3850.00	14.00	450.00	10	630.00	-83.64	
230	换气扇	个	1.00	138.60	138.60	1.00	220.00	81	180.00	29.87	大
231	会客椅	把	69.00	6517.74	6517.74	69.00	120.00	10	830.00	-87.27	小

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第25页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
232	会客椅	把	6.00	2594.03	2594.03	6.00	500.00	10	300.00	-88.44	大
233	会客椅\沙发	套	5.00	2004.90	2004.90	5.00	700.00	10	350.00	-82.54	
234	会议椅	把	5.00	496.55	496.55	5.00	120.00	10	60.00	-87.92	
235	会议椅	把	1.00	6939.09	6939.09	1.00	1200.00	10	120.00	-98.27	10套
236	会议椅	把	50.00	6832.25	6832.25	50.00	120.00	10	600.00	-91.22	
237	机柜	只	1.00	630.00	630.00	1.00	1200.00	19	230.00	-63.49	
238	计算器	台	1.00	90.00	90.00	1.00	145.00	50	70.00	-22.22	
239	计算器	台	1.00	53.90	53.90	1.00	80.00	50	40.00	-25.79	
240	计算器	台	1.00	50.00	50.00	1.00	80.00	58	50.00	0.00	
241	计算器	台	1.00	72.50	72.50	1.00	145.00	100	150.00	106.90	
242	加湿器	台	1.00	255.00	255.00	1.00	500.00	36	180.00	-29.41	
243	家具	套	4.00	1850.00	1850.00	4.00	900.00	56	2020.00	9.19	
244	键盘抽屉	个	1.00	33.60	33.60	1.00	50.00	10	10.00	-70.24	
245	键盘抽屉	个	1.00	33.75	33.75	1.00	50.00	10	10.00	-70.37	
246	角铁架	个	4.00	672.00	672.00	4.00	340.00	67	910.00	35.42	
247	角铁架	个	1.00	347.50	347.50	1.00	700.00	67	470.00	35.25	
248	垃圾筒	个	1.00	185.00	185.00	1.00	350.00	10	40.00	-78.38	不锈钢
249	莱姆UPS	个	1.00	175.00	175.00	1.00	300.00	17	50.00	-71.43	
250	木联椅	把	2.00	240.00	240.00	2.00	200.00	10	40.00	-83.33	
251	牛皮沙发	套	1.00	2750.00	2750.00	1.00	5000.00	10	500.00	-81.82	
252	洽谈椅	把	8.00	618.28	618.28	8.00	120.00	10	100.00	-83.83	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第26页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
253	洽谈桌	张	2.00	285.24	285.24	2.00	250.00	10	50.00	-82.47	
254	三斗抽屉柜	个	3.00	1133.49	1133.49	3.00	700.00	10	210.00	-81.47	
255	沙发	套	1.00	617.90	617.90	1.00	1200.00	10	120.00	-80.58	
256	沙发	套	4.00	3340.74	3340.74	4.00	1200.00	10	480.00	-85.63	
257	摄像机电池	组	1.00	264.00	264.00	1.00	500.00	50	250.00	-5.30	
258	升降梯	个	1.00	750.00	750.00	1.00	1500.00	10	150.00	-80.00	
259	数码录音机	台	1.00	830.00	830.00	1.00	1500.00	86	1290.00	55.42	
260	台面板	个	5.00	700.03	700.03	5.00	200.00	10	100.00	-85.71	
261	台面板	个	5.00	229.60	229.60	5.00	90.00	10	50.00	-78.22	架子
262	台面板	个	58.00	5370.22	5370.22	58.00	200.00	10	1160.00	-78.40	
263	特价层架	组	3.00	420.00	420.00	3.00	280.00	75	630.00	50.00	
264	文件柜	组	2.00	80.00	80.00	2.00	80.00	86	140.00	75.00	小
265	文件柜	组	2.00	99.00	99.00	2.00	80.00	64	100.00	1.01	小
266	文件柜	组	1.00	215.00	215.00	1.00	430.00	86	370.00	72.09	
267	文件柜	组	1.00	247.50	247.50	1.00	430.00	56	240.00	-3.03	
268	文件柜	组	7.00	1750.00	1750.00	7.00	430.00	10	300.00	-82.86	
269	五节柜	组	1.00	235.00	235.00	1.00	450.00	58	260.00	10.64	
270	文件柜	组	1.00	1991.08	1991.08	1.00	3200.00	10	320.00	-83.93	10套
271	文件橱	组	1.00	2000.00	2000.00	1.00	3500.00	10	350.00	-82.50	
272	厦新SVCD	台	1.00	390.00	390.00	1.00	700.00	19	130.00	-66.67	
273	血压计	台	1.00	52.50	52.50	1.00	105.00	86	90.00	71.43	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第27页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
274	椅子	把	2.00	100.00	100.00	2.00	100.00	10	20.00	-80.00	
275	音箱架	个	2.00	1100.00	1100.00	2.00	1000.00	10	200.00	-81.82	
276	音响	组	1.00	900.00	900.00	1.00	1800.00	10	180.00	-80.00	
277	饮水机	台	3.00	493.50	493.50	3.00	320.00	78	750.00	51.98	
278	饮水机	台	1.00	299.00	299.00	1.00	598.00	78	470.00	57.19	
279	有源音箱	组	1.00	9500.00	9500.00	1.00	12000.00	10	1200.00	-87.37	
280	中班椅	把	3.00	1909.68	1909.68	3.00	1000.00	10	300.00	-84.29	
281	桌椅	把	1.00	675.00	675.00	1.00	1300.00	56	730.00	8.15	
282	3COM509	个	5.00	1125.00	1125.00	5.00	150.00	10	80.00	-92.89	
283	IC卡读写卡器	台	28.00	5743.59	5743.59	28.00	200.00	10	560.00	-90.25	KPE-I/C内置 条码扫描器
284	LS5300电源	个	3.00	1025.64	1025.64	3.00	680.00	85	1730.00	68.68	
285	MODEM	个	1.00	153.85	153.85	1.00	150.00	64	100.00	-35.00	
286	计算机工作台	张	10.00	650.00	650.00	10.00	120.00	10	120.00	-81.54	
287	计算机工作台	张	2.00	130.00	130.00	2.00	120.00	10	20.00	-84.62	
288	办公台	张	11.00	1430.00	1430.00	11.00	200.00	10	220.00	-84.62	
289	电脑台	张	6.00	780.00	780.00	6.00	200.00	10	120.00	-84.62	大
290	办公桌	张	16.00	2080.00	2080.00	16.00	200.00	10	320.00	-84.62	
291	办公桌	张	2.00	260.00	260.00	2.00	200.00	33	130.00	-50.00	
292	办公桌	张	6.00	780.00	780.00	6.00	200.00	53	640.00	-17.95	
293	办公台	张	2.00	205.13	205.13	2.00	200.00	92	370.00	80.38	
294	椅子	把	6.00	210.00	210.00	6.00	70.00	10	40.00	-80.95	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第28页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
295	椅子	把	14.00	1400.00	1400.00	14.00	150.00	10	210.00	-85.00	
296	椅子	把	4.00	380.00	380.00	4.00	150.00	11	70.00	-81.58	
297	办公桌椅	把	17.00	1615.00	1615.00	17.00	180.00	22	670.00	-58.51	
298	办公椅	把	2.00	190.00	190.00	2.00	150.00	33	100.00	-47.37	
299	椅子	把	20.00	1735.01	1735.01	20.00	150.00	78	2340.00	34.87	
300	椅子	把	4.00	307.69	307.69	4.00	150.00	92	550.00	78.75	
301	凳	个	5.00	384.63	384.63	5.00	150.00	78	590.00	53.40	
302	电脑台凳（大）	个	9.00	692.33	692.33	9.00	150.00	78	1050.00	51.66	
303	电脑台	张	1.00	59.83	59.83	1.00	100.00	78	80.00	33.71	小
304	电脑桌(小)	张	8.00	480.00	480.00	8.00	120.00	67	640.00	33.33	
305	凳	个	9.00	153.86	153.86	9.00	30.00	78	210.00	36.49	小
306	电话	台	12.00	282.00	282.00	12.00	35.00	10	40.00	-85.82	
307	电话机	台	1.00	49.00	49.00	1.00	50.00	67	30.00	-38.78	mini
308	磁带	个	14.00	957.26	957.26	14.00	8.00	86	100.00	-89.55	
309	打印机	台	1.00	150.00	150.00	1.00	130.00	22	30.00	-80.00	
310	支票打印机	台	1.00	325.00	325.00	1.00	650.00	64	420.00	29.23	
311	电池	组	14.00	1914.50	1914.50	14.00	280.00	78	3060.00	59.83	
312	电池柜	组	2.00	2478.63	2478.63	2.00	2300.00	34	1560.00	-37.06	
313	调制解调器	台	1.00	140.00	140.00	1.00	50.00	10	10.00	-92.86	36.6K
314	调制解调器	台	1.00	375.00	375.00	1.00	200.00	10	20.00	-94.67	56K
315	读写器	台	1.00	1000.00	1000.00	1.00	1500.00	10	150.00	-85.00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第29页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
316	光电收发器	台	1.00	350.00	350.00	1.00	700.00	50	350.00	0.00	
317	光纤跳线	个	2.00	119.66	119.66	2.00	120.00	67	160.00	33.71	
318	光纤跳线	个	1.00	76.93	76.93	1.00	120.00	67	80.00	4.00	
319	海信彩电	台	1.00	491.00	491.00	1.00	890.00	11	100.00	-79.63	14
320	换气扇	个	3.00	180.00	180.00	3.00	120.00	69	250.00	38.89	小
321	切纸刀	个	1.00	64.50	64.50	1.00	120.00	10	10.00	-84.50	
322	收款车	辆	2.00	700.00	700.00	2.00	600.00	10	120.00	-82.86	
323	数据带	个	6.00	780.00	780.00	6.00	200.00	10	120.00	-84.62	
324	收款车	辆	1.00	400.00	400.00	1.00	600.00	10	60.00	-85.00	
325	手工钻	台	2.00	370.00	370.00	2.00	370.00	17	130.00	-64.86	
326	亚都净化器	台	1.00	387.50	387.50	1.00	750.00	17	130.00	-66.45	
327	扫描仪	台	1.00	165.00	165.00	1.00	280.00	33	90.00	-45.45	
328	刻录机	台	1.00	480.00	480.00	1.00	800.00	50	400.00	-16.67	
329	蓄电池	组	96.00	22564.10	22564.10	96.00	450.00	58	25060.00	11.06	
330	沙发	套	1.00	150.00	150.00	1.00	250.00	58	150.00	0.00	皮革
331	通讯座等	套	2.00	1980.00	1980.00	2.00	1900.00	34	1290.00	-34.85	
332	冷气扇	台	2.00	428.00	428.00	2.00	400.00	83	660.00	54.21	
333	吸尘器	台	1.00	99.00	99.00	1.00	198.00	83	160.00	61.62	
334	显示器	台	2.00	850.00	850.00	2.00	800.00	86	1380.00	62.35	
335	空气净化器	台	1.00	386.90	386.90	1.00	690.00	86	590.00	52.49	
336	硬盘	个	1.00	401.71	401.71	1.00	750.00	92	690.00	71.77	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第30页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
337	空气净化器	台	1.00	345.00	345.00	1.00	690.00	97	670.00	94.20	
338	圆桌	张	1.00	64.11	64.11	1.00	130.00	78	100.00	55.99	
339	档案架	组	20.00	13504.30	13504.30	20.00	1350.00	83	22410.00	65.95	
340	文件柜（两节柜）	组	2.00	683.76	683.76	2.00	500.00	10	100.00	-85.38	
341	文件柜（两节柜）	组	2.00	683.76	683.76	2.00	500.00	10	100.00	-85.38	
342	文件柜（两节柜）	组	2.00	600.00	600.00	2.00	500.00	10	100.00	-83.33	
343	文件柜(五节一组)	组	3.00	900.00	900.00	3.00	600.00	10	180.00	-80.00	
344	文件柜(五节一组)	组	1.00	300.00	300.00	1.00	600.00	10	60.00	-80.00	
345	文件柜(五节一组)	组	2.00	600.00	600.00	2.00	600.00	11	130.00	-78.33	
346	文件柜(五节一组)	组	2.00	600.00	600.00	2.00	600.00	17	200.00	-66.67	
347	文件柜	组	1.00	275.00	275.00	1.00	320.00	10	30.00	-89.09	
348	五节柜	组	17.00	5100.00	5100.00	17.00	450.00	10	770.00	-84.90	
349	文件柜（北园存放）	组	2.00	520.00	520.00	2.00	320.00	10	60.00	-88.46	
350	文件柜（北园存放）	组	1.00	295.00	295.00	1.00	320.00	42	130.00	-55.93	
351	文件柜（北园存放）	组	3.00	750.00	750.00	3.00	320.00	22	210.00	-72.00	
352	凭证柜（北园存放）	组	10.00	2100.00	2100.00	10.00	420.00	86	3610.00	71.90	
353	凭证柜（大橱）	组	1.00	250.00	250.00	1.00	470.00	42	200.00	-20.00	
354	凭证柜（大橱）	组	2.00	600.00	600.00	2.00	470.00	39	370.00	-38.33	
355	凭证柜（大橱）	组	2.00	535.00	535.00	2.00	470.00	50	470.00	-12.15	
356	凭证柜（大橱）	组	2.00	495.00	495.00	2.00	470.00	53	500.00	1.01	
357	凭证柜（大橱）	组	2.00	495.00	495.00	2.00	470.00	34	320.00	-35.35	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
358	凭证柜（大橱）	组	2.00	475.96	475.96	2.00	470.00	67	630.00	32.36	
359	凭证柜（大橱）	组	1.00	237.98	237.98	1.00	470.00	78	370.00	55.48	
360	文件柜（小）	组	2.00	95.19	95.19	2.00	95.00	78	150.00	57.58	
361	计算器	台	1.00	100.00	100.00	1.00	145.00	50	70.00	-30.00	
362	计算器	台	1.00	65.55	65.55	1.00	80.00	56	40.00	-38.98	
363	打印机	台	1.00	925.00	925.00	1.00	1120.00	10	110.00	-88.11	Canon S830D
364	点钞机	台	1.00	1500.00	1500.00	1.00	2500.00	10	250.00	-83.33	
365	验钞机	台	2.00	3000.00	3000.00	2.00	3000.00	10	600.00	-80.00	
366	保险柜	组	1.00	510.00	510.00	1.00	1000.00	60	600.00	17.65	
367	五节柜	组	5.00	1650.00	1650.00	5.00	450.00	10	230.00	-86.06	
368	白板	个	1.00	129.00	129.00	1.00	250.00	10	30.00	-76.74	
369	公用座椅	把	3.00	285.00	285.00	3.00	150.00	22	100.00	-64.91	
370	办公桌	张	1.00	95.00	95.00	1.00	200.00	10	20.00	-78.95	
371	促销花车大	辆	8.00	2800.00	2800.00	8.00	650.00	10	520.00	-81.43	大
372	办公桌	张	1.00	130.00	130.00	1.00	200.00	10	20.00	-84.62	
373	办公椅	把	1.00	95.00	95.00	1.00	150.00	10	20.00	-78.95	
374	促销花车小	辆	2.00	460.00	460.00	2.00	400.00	10	80.00	-82.61	小
375	文件柜	组	2.00	921.50	921.50		500.00	10	100.00	-89.15	
376	计算器	台	4.00	236.00	236.00	4.00	80.00	10	30.00	-87.29	
377	办公桌	张	5.00	650.00	650.00	5.00	200.00	33	330.00	-49.23	
378	椅子	把	6.00	570.00	570.00	6.00	150.00	33	300.00	-47.37	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
379	办公椅	把	5.00	384.63	384.63	5.00	150.00	78	590.00	53.40	
380	换气扇	台	1.00	60.00	60.00	1.00	120.00	69	80.00	33.33	小
381	文件柜	组	1.00	247.50	247.50	1.00	320.00	97	310.00	25.25	
382	五节柜	组	4.00	1100.00	1100.00	4.00	450.00	10	180.00	-83.64	
383	档案柜	组	2.00	600.00	600.00	2.00	600.00	10	120.00	-80.00	
384	电话机	台	6.00	540.00	540.00	6.00	120.00	10	70.00	-87.04	
385	欧珀莱柜台	组	1.00	64450.25	64450.25	1.00	128900.00	89	114720.00	78.00	
386	艾文莉柜台	组	1.00	40286.00	40286.00	1.00	80800.00	89	71910.00	78.50	
387	柜台	组	1.00	45475.50	45475.50	1.00	91000.00	95	86450.00	90.10	
388	拉杆箱	只	1.00	140.25	140.25	1.00	250.00	10	30.00	-78.61	
389	文件柜	组	2.00	800.00	800.00	2.00	500.00	10	100.00	-87.50	
390	促销车	辆	7.00	2570.75	2570.75	7.00	650.00	14	640.00	-75.10	
391	促销车	辆	2.00	700.00	700.00	2.00	650.00	14	180.00	-74.29	
392	落地POP架	组	4.00	260.00	260.00	4.00	100.00	14	60.00	-76.92	
393	仓库货架	组	30.00	2820.51	2820.51	30.00	190.00	97	5530.00	96.06	小
394	全自动电热开水器	台	5.00	6000.00	6000.00	5.00	2000.00	10	1000.00	-83.33	
395	促销花车小	辆	10.00	2300.00	2300.00	10.00	400.00	10	400.00	-82.61	小
396	商场展示架	组	10.00	5225.00	5225.00	10.00	800.00	10	800.00	-84.69	大
397	商场展示架	组	1.00	315.00	315.00	1.00	500.00	10	50.00	-84.13	小
398	商场展示架	组	29.00	13325.50	13325.50	29.00	800.00	10	2320.00	-82.59	大
399	商场展示架	组	1.00	254.00	254.00	1.00	500.00	10	50.00	-80.31	小

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第33页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
400	商场展示架	组	11.00	4504.50	4504.50	11.00	800.00	10	880.00	-80.46	中
401	商场展示架	组	3.00	1075.50	1075.50	3.00	500.00	10	150.00	-86.05	中
402	商场展示架	组	12.00	2022.00	2022.00	12.00	300.00	10	360.00	-82.20	小
403	商场展示架	组	2.00	366.00	366.00	2.00	300.00	10	60.00	-83.61	小
404	商场展示架	组	17.00	5329.50	5329.50	17.00	500.00	10	850.00	-84.05	中
405	商场展示架	组	47.00	12173.00	12173.00	47.00	500.00	10	2350.00	-80.69	中
406	商场展示架	组	2.00	310.00	310.00	2.00	300.00	10	60.00	-80.65	小
407	柜台	组	1.00	75000.00	75000.00	1.00	150000.00	40	60000.00	-20.00	
408	柜台	组	1.00	35133.41	35133.41	1.00	70000.00	40	28000.00	-20.30	
409	柜台	组	1.00	271147.50	271147.50	1.00	540000.00	40	216000.00	-20.34	
410	柜台	组	1.00	21758.95	21758.95	1.00	43000.00	40	17200.00	-20.95	
411	柜台	组	1.00	176160.50	176160.50	1.00	350000.00	40	140000.00	-20.53	
412	柜台	组	1.00	346000.00	346000.00	1.00	692000.00	40	276800.00	-20.00	
413	柜台	组	1.00	35500.00	35500.00	1.00	71000.00	40	28400.00	-20.00	
414	柜台	组	1.00	15000.00	15000.00	1.00	30000.00	40	12000.00	-20.00	
415	柜台	组	1.00	18215.00	18215.00	1.00	36400.00	40	14560.00	-20.07	
416	模特	个	30.00	7500.00	7500.00	30.00	400.00	10	1200.00	-84.00	
417	模特	个	30.00	5700.00	5700.00	30.00	400.00	10	1200.00	-78.95	
418	模特	个	30.00	6000.00	6000.00	30.00	400.00	10	1200.00	-80.00	
419	模特	个	30.00	2850.00	2850.00	30.00	150.00	10	450.00	-84.21	塑
420	模特	个	30.00	2400.00	2400.00	30.00	150.00	10	450.00	-81.25	塑

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第34页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
421	模特	个	30.00	6750.00	6750.00	30.00	400.00	10	1200.00	-82.22	
422	木衣架	个	30.00	60.00	60.00	30.00	3.00	10	10.00	-83.33	
423	办公桌	张	2.00	495.00	495.00	2.00	250.00	10	50.00	-89.90	
424	文件柜	组	3.00	742.50	742.50	3.00	320.00	10	100.00	-86.53	
425	办公桌	张	1.00	196.58	196.58	1.00	200.00	10	20.00	-89.83	
426	办公椅	把	3.00	333.33	333.33	3.00	150.00	10	50.00	-85.00	
427	上货车	辆	47.00	24675.00	24675.00	47.00	1000.00	10	4700.00	-80.95	
428	液压车	辆	27.00	20250.00	20250.00	27.00	1500.00	10	4050.00	-80.00	
429	购物车	辆	810.00	134998.65	134998.65	810.00	300.00	10	24300.00	-82.00	
430	更衣柜	组	158.00	23700.00	23700.00	158.00	300.00	10	4740.00	-80.00	大
431	仓库笼	个	59.00	12080.25	12080.25	59.00	400.00	10	2360.00	-80.46	
432	仓库笼	个	9.00	1842.75	1842.75	9.00	400.00	10	360.00	-80.46	
433	仓库货架	组	152.00	30400.00	30400.00	152.00	300.00	10	4560.00	-85.00	大
434	手推平板车	辆	47.00	11280.00	11280.00	47.00	450.00	10	2120.00	-81.21	
435	货架	组	3.00	845.25	845.25	3.00	400.00	10	120.00	-85.80	小
436	四面架	组	18.00	3846.15	3846.15	18.00	400.00	10	720.00	-81.28	
437	对讲机	台	6.00	4440.00	4440.00	6.00	1000.00	10	600.00	-86.49	
438	对讲机	台	4.00	2051.28	2051.28	4.00	1000.00	10	400.00	-80.50	
439	对讲机	台	8.00	4800.00	4800.00	8.00	1000.00	10	800.00	-83.33	
440	落地扇	台	1.00	158.00	158.00	1.00	250.00	10	30.00	-81.01	大
441	落地扇	台	1.00	74.50	74.50	1.00	150.00	10	20.00	-73.15	小

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
442	落地扇	台	1.00	81.00	81.00	1.00	150.00	10	20.00	-75.31	小
443	落地扇	台	1.00	90.90	90.90	1.00	150.00	10	20.00	-78.00	小
444	吊扇	台	14.00	861.00	861.00	14.00	120.00	25	420.00	-51.22	
445	迷彩服\鞋帽	套	30.00	2448.00	2448.00	30.00	100.00	10	300.00	-87.75	
446	沙带	个	2.00	160.00	160.00	2.00	160.00	10	30.00	-81.25	
447	大垫子	个	2.00	161.00	161.00	2.00	150.00	10	30.00	-81.37	
448	消火栓箱	只	10.00	1000.00	1000.00	10.00	200.00	10	200.00	-80.00	
449	ABC干粉灭火器	台	80.00	4720.00	4720.00	80.00	100.00	10	800.00	-83.05	
450	ABC干粉灭火器	台	40.00	2520.00	2520.00	40.00	100.00	10	400.00	-84.13	
451	干粉灭火器	台	156.00	8268.00	8268.00	156.00	100.00	10	1560.00	-81.13	
452	灭火器	台	6.00	384.00	384.00	6.00	100.00	10	60.00	-84.38	
453	双层床	张	55.00	6050.00	6050.00	55.00	200.00	10	1100.00	-81.82	
454	双层床	张	2.00	239.32	239.32	2.00	200.00	10	40.00	-83.29	
455	灭火箱	只	16.00	1680.00	1680.00	16.00	200.00	10	320.00	-80.95	
456	水带	个	2.00	265.00	265.00	2.00	150.00	10	30.00	-88.68	
457	水带	个	1.00	75.00	75.00	1.00	150.00	10	20.00	-73.33	
458	进出口反光镜	个	2.00	1200.00	1200.00	2.00	1200.00	10	240.00	-80.00	
459	反光标示牌	个	1.00	242.50	242.50	1.00	400.00	10	40.00	-83.51	
460	五节柜	组	16.00	3440.00	3440.00	16.00	450.00	10	720.00	-79.07	
461	电暖器	台	5.00	1092.75	1092.75	5.00	400.00	10	200.00	-81.70	
462	电话机	台	6.00	360.00	360.00	6.00	120.00	10	70.00	-80.56	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第36页

存货--在用低值易耗品清查评估明细表

表3-10-9

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	计量单位	帐面价值		调整后 帐面值	实际数量	评估价值			增值率%	备注
			数量	金额			单价	成新率%	金额		
463	办公桌	张	6.00	780.00	780.00	6.00	200.00	10	120.00	-84.62	
464	文件柜	组	1.00	250.00	250.00	1.00	320.00	10	30.00	-88.00	
465	椅子	把	4.00	380.00	380.00	4.00	150.00	10	60.00	-84.21	
466	更衣柜	组	15.00	890.63	890.63	15.00	100.00	10	150.00	-83.16	小
467	浴霸	台	1.00	110.00	110.00	1.00	150.00	10	20.00	-81.82	
468	消防斧	个	12.00	288.00	288.00	12.00	48.00	10	60.00	-79.17	
469	电警棍	个	1.00	184.50	184.50	1.00	350.00	10	40.00	-78.32	
470	灭蚊灯	台	1.00	73.35	73.35	1.00	100.00	10	10.00	-86.37	
合 计				2306094. 45	2306094. 45				1420820. 00	-38. 39	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第37页

账面单价		部门						
2000-01-01	150.00	物业	2000.1.1	2000.00	2000.01	2000.01	5	
2000-01-01	480.00	物业	2000.1.1	2000.00	2000.01	2000.01	3	
00.04.21	994.00	物业	00.04.21	2000.00		.04	2000.04	3
00.04.25	1287.00	物业	00.04.25	2000.00		.04	2000.04	3
00.04.25	2209.00	物业	00.04.25	2000.00		.04	2000.04	3
00.04.25	639.00	物业	00.04.25	2000.00		.04	2000.04	3
00.07.22	1355.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	230.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	380.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	1796.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	285.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	245.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	1420.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	1870.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	1089.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	245.00	物业	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.25	240.00	物业	00.07.25	2000.00		.07	2000.07	3
00.08.07	183.00	物业	00.08.07	2000.00		.08	2000.08	3
00.08.07	103.04	物业	00.08.07	2000.00		.08	2000.08	3
00.08.07	266.80	物业	00.08.07	2000.00		.08	2000.08	3
00.08.07	129.72	物业	00.08.07	2000.00		.08	2000.08	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

	账面单价	部门					
00.08.07	450.80	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	312.80	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	116.85	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	132.05	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	188.10	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	228.00	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	294.50	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	340.00	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	475.00	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.07	542.45	物业	00.08.07	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.16	990.00	物业	00.08.16	2000.00	.08	2000.08	3
00.08.23	750.00	物业	00.08.23	2000.00	.08	2000.08	3
00.09.04	740.00	物业	00.09.04	2000.00	.09	2000.09	3
00.10.12	210.00	物业	00.10.12	2000.00	.10	2000.10	3
00.10.19	228.75	物业	00.10.19	2000.00	.10	2000.10	3
00.12.14	1600.00	物业	00.12.14	2000.00	.12	2000.12	3
01.01.19	545.00	物业	01.01.19	2001.00	.01	2001.01	3
01.01.19	527.00	物业	01.01.19	2001.00	.01	2001.01	3
01.02.28	1050.00	物业	01.02.28	2001.00	.02	2001.02	3
01.06.20	245.00	物业	01.06.20	2001.00	.06	2001.06	3
01.06.21	674.00	物业	01.06.21	2001.00	.06	2001.06	5

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第39页

	账面单价	部门					
02.01.23	588.00	物业	02.01.23	2002.00	.01	2002.01	3
02.01.23	688.00	物业	02.01.23	2002.00	.01	2002.01	3
02.01.23	1000.00	物业	02.01.23	2002.00	.01	2002.01	3
02.03.21	578.00	物业	02.03.21	2002.00	.03	2002.03	3
02.03.21	291.00	物业	02.03.21	2002.00	.03	2002.03	3
02.03.21	528.00	物业	02.03.21	2002.00	.03	2002.03	3
02.05.24	1340.00	物业	02.05.24	2002.00	.05	2002.05	3
02.08.16	850.00	物业	02.08.16	2002.00	.08	2002.08	3
02.09.05	750.00	物业	02.09.05	2002.00	.09	2002.09	3
02.09.05	150.00	物业	02.09.05	2002.00	.09	2002.09	3
02.09.14	896.10	物业	02.09.14	2002.00	.09	2002.09	3
02.09.27	300.00	物业	02.09.27	2002.00	.09	2002.09	3
03.04.10	205.13	物业	03.04.10	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	299.15	物业	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	153.85	物业	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	239.32	物业	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.05.12	139.00	物业	03.05.12	2003.00	.05	2003.05	3
03.06.27	840.00	物业	03.06.27	2003.00	.06	2003.06	3
03.07.17	256.41	物业	03.07.17	2003.00	.07	2003.07	3
03.07.31	550.00	物业	03.07.31	2003.00	.07	2003.07	3
03.09.22	410.00	物业	03.09.22	2003.00	.09	2003.09	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第40页

	账面单价	部门						
03.09.30	150.00	物业	03.09.30	2003.00		.09	2003.09	3
03.09.30	136.00	物业	03.09.30	2003.00		.09	2003.09	3
03.10.11	815.00	物业	03.10.11	2003.00		.10	2003.10	3
03.10.18	930.00	物业	03.10.18	2003.00		.10	2003.10	3
03.10.25	218.70	物业	03.10.25	2003.00		.10	2003.10	3
03.11.21	1330.00	物业	03.11.21	2003.00		.11	2003.11	5
03.11.21	226.00	物业	03.11.21	2003.00		.11	2003.11	3
03.11.21	1550.00	物业	03.11.21	2003.00		.11	2003.11	5
2000-01-01	40.63	采购	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
00.03.01	260.00	采购	00.03.01	2000.00		.03	2000.03	3
00.11.13	260.00	采购	00.11.13	2000.00		.11	2000.11	3
00.11.13	195.00	采购	00.11.13	2000.00		.11	2000.11	3
00.12.24	200.00	采购	00.12.24	2000.00		.12	2000.12	3
01.05.24	780.00	采购	01.05.24	2001.00		.05	2001.05	3
01.08.25	1050.00	采购	01.08.25	2001.00		.08	2001.08	3
01.08.30	125.00	采购	01.08.30	2001.00		.08	2001.08	5
01.08.30	190.00	采购	01.08.30	2001.00		.08	2001.08	3
01.09.28	780.00	采购	01.09.28	2001.00		.09	2001.09	3
01.11.21	190.00	采购	01.11.21	2001.00		.11	2001.11	3
01.11.27	200.00	采购	01.11.27	2001.00		.11	2001.11	3
01.12.30	780.00	采购	01.12.30	2001.00		.12	2001.12	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第41页

	账面单价	部门					
01.12.30	700.00	采购	01.12.30	2001.00	.12	2001.12	3
01.12.30	500.00	采购	01.12.30	2001.00	.12	2001.12	3
02.06.04	490.00	采购	02.06.04	2002.00	.06	2002.06	3
02.12.17	495.00	采购	02.12.17	2002.00	.12	2002.12	3
03.11.17	495.00	采购	03.11.17	2003.00	.11	2003.11	3
03.04.16	128.21	采购	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.16	102.56	采购	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.16	205.13	采购	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.16	205.13	采购	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.16	475.96	采购	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	205.13	采购	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	205.13	采购	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	186.00	采购	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	5
03.04.18	153.85	采购	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	170.00	采购	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
03.09.24	205.13	采购	03.09.24	2003.00	.09	2003.09	3
99.11.07	240.00	采购	99.11.07	1999.00	.11	1999.11	3
00.10.26	380.00	收银	00.10.26	2000.00	.10	2000.10	3
01.11.21	100.00	收银	01.11.21	2001.00	.11	2001.11	3
03.12.22	170.94	收银	03.12.22	2003.00	.12	2003.12	3
03.05.18	170.94	收银	03.05.18	2003.00	.05	2003.05	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第42页

	账面单价	部门					
03.01.26	330.00	收银	03.01.26	2003.00	.01	2003.01	3
00.06.03	165.00	生鲜	00.06.03	2000.00	.06	2000.06	3
00.06.03	653.00	生鲜	00.06.03	2000.00	.06	2000.06	3
00.10.09	145.00	生鲜	00.10.09	2000.00	.10	2000.10	5
01.08.15	11791.00	生鲜	01.08.15	2001.00	.08	2001.08	3
02.12.31	320.00	生鲜	02.12.31	2002.00	.12	2002.12	3
03.11.27	307.69	生鲜	03.11.27	2003.00	.11	2003.11	3
99.11.01	844.15	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	564.36	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	569.10	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	948.50	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	5
99.11.01	644.98	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	5
99.11.01	758.80	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	92.95	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	170.73	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	73.98	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	34.15	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.01	246.61	生鲜	99.11.01	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.18	1080.00	生鲜	99.11.18	1999.00	.11	1999.11	3
99.11.18	1250.00	生鲜	99.11.18	1999.00	.11	1999.11	3
01.11.21	811.97	食品	01.11.21	2001.00	.11	2001.11	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

	账面单价	部门					
01.11.21	854.70	食品	01.11.21	2001.00	.11	2001.11	3
01.11.21	982.91	食品	01.11.21	2001.00	.11	2001.11	3
01.11.21	1068.38	食品	01.11.21	2001.00	.11	2001.11	3
01.11.21	1111.11	食品	01.11.21	2001.00	.11	2001.11	3
02.10.26	495.00	食品	02.10.26	2002.00	.10	2002.10	3
03.04.18	216.00	食品	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
01.08.30	920.00	日配	01.08.30	2001.00	.08	2001.08	3
01.10.20	6474.00	日配	01.10.20	2001.00	.10	2001.10	3
03.01.20	320.00	日配	03.01.20	2003.00	.01	2003.01	3
00.04.01.	#REF!	日配	00.04.01.	2000.00	.04	2000.04	3
00.05.29	#REF!	日配	00.05.29	2000.00	.05	2000.05	3
00.08.04	#REF!	日配	00.08.04	2000.00	.08	2000.08	3
00.07.05	#REF!	日配	00.07.05	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	#REF!	日配	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	552.00	日配	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
03.11.27	307.69	日配	03.11.27	2003.00	.11	2003.11	3
00.07.22	854.19	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22	771.37	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22	750.48	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22	563.50	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22	491.24	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

	账面单价	部门					
00.07.22	819.81	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22	203.42	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22	203.42	百货	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
01.06.12	51282.05	百货	01.06.12	2001.00	.06	2001.06	3
01.11.20	4258.00	百货	01.11.20	2001.00	.11	2001.11	3
02.05.24	320.51	百货	02.05.24	2002.00	.05	2002.05	3
02.05.24	311.96	百货	02.05.24	2002.00	.05	2002.05	3
02.05.24	303.42	百货	02.05.24	2002.00	.05	2002.05	3
02.05.24	213.68	百货	02.05.24	2002.00	.05	2002.05	3
02.09.25	238.00	百货	02.09.25	2002.00	.09	2002.09	3
03.02.26	641.03	百货	03.02.26	2003.00	.02	2003.02	3
03.02.26	216.24	百货	03.02.26	2003.00	.02	2003.02	3
03.06.09	238.00	百货	03.06.09	2003.00	.06	2003.06	3
02.02.28	203.42	针纺	02.02.28	2002.00	.02	2002.02	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3
00.07.22		针纺	00.07.22	0.00	.07	0.07	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第45页

	账面单价	部门						
02.11.04	490.00	针纺	02.11.04	2002.00		.11	2002.11	3
02.11.04	260.00	针纺	02.11.04	2002.00		.11	2002.11	3
00.07.22	641.03	针纺	00.07.22	0.00		.07	0.07	3
00.07.22	470.00	针纺	00.07.22	0.00		.07	0.07	3
01.10.20	711.97	家居	01.10.20	2001.00		.10	2001.10	3
01.10.20	519.66	家居	01.10.20	2001.00		.10	2001.10	3
01.10.20	852.99	家居	01.10.20	2001.00		.10	2001.10	3
01.10.20	558.97	家居	01.10.20	2001.00		.10	2001.10	3
02.05.24	819.81	家居	02.05.24	2002.00		.05	2002.05	3
02.05.24	641.40	家居	02.05.24	2002.00		.05	2002.05	3
02.05.24	514.74	家居	02.05.24	2002.00		.05	2002.05	3
02.05.24	604.59	家居	02.05.24	2002.00		.05	2002.05	3
99.11.17	1400.00	家居	99.11.17	1999.00		.11	1999.11	3
02.09.30	2220.00	综合	02.09.30	2002.00		.09	2002.09	3
03.04.18	205.13	综合	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
03.04.18	153.85	综合	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
03.04.18	160.00	综合	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
02.10.26	540.00	综合	02.10.26	2002.00		.10	2002.10	3
2000-01-01	616.03	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	352.44	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	308.39	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第46页

账面单价		部门						
2000-01-01	176.22	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
02.09.23	660.00	综合	02.09.23	2002.00		.09	2002.09	10
2000-01-01	378.58	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	206.09	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	653.25	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	588.00	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
99.12.24	770.00	综合	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	5
99.12.24	510.00	综合	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	5
99.12.24	400.00	综合	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	3
99.12.24	300.00	综合	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	3
99.12.03	78.00	综合	99.12.03	1999.00		.12	1999.12	3
01.04.25	143.00	综合	01.04.25	2001.00		.04	2001.04	3
02.10.10	199.00	综合	02.10.10	2002.00		.10	2002.10	3
03.05.29	265.00	综合	03.05.29	2003.00		.05	2003.05	3
03.06.09	135.00	综合	03.06.09	2003.00		.06	2003.06	3
02.01.23	156.00	综合	02.01.23	2002.00		.01	2002.01	3
01.09.24	210.00	综合	01.09.24	2001.00		.09	2001.09	3
02.02.09	204.00	综合	02.02.09	2002.00		.02	2002.02	5
02.11.27	1200.00	综合	02.11.27	2002.00		.11	2002.11	3
2000-01-01	401.72	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	621.20	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第47页

账面单价		部门						
2000-01-01	624.24	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-02-01	1500.00	综合	2000.2.1	2000.00	2000.02	00.	2000.02	3
2000-01-01	3101.79	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	1246.99	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	1755.49	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	1102.88	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
03.04.18	205.12	综合	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
2000-01-01	261.35	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	1090.18	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	600.00	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
00.07.27	470.09	综合	00.07.27	2000.00		.07	2000.07	3
00.03.31	500.00	综合 (营运)	00.03.31	2000.00		.03	2000.03	3
00.10.31	500.00	综合 (营运)	00.10.31	2000.00		.10	2000.10	3
01.09.28	480.00	综合 (营运)	01.09.28	2001.00		.09	2001.09	3
99.12.23	500.00	综合 (营运)	99.12.23	1999.00		.12	1999.12	3
99.12.23	480.00	综合 (营运)	99.12.23	1999.00		.12	1999.12	3
99.12.24	570.00	综合 (营运)	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	3
02.08.05	300.00	综合 (营运)	02.08.05	2002.00		.08	2002.08	3
99.12.24	550.00	综合 (营运)	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	3
03.05.29	277.20	综合	03.05.29	2003.00		.05	2003.05	3
2000-01-01	188.92	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

账面单价		部门						
2000-01-01	864.68	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	801.96	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	198.62	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	13878.17	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	273.29	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
01.07.20	1260.00	综合	01.07.20	2001.00		.07	2001.07	3
02.06.24	180.00	综合	02.06.24	2002.00		.06	2002.06	3
02.06.28	107.80	综合	02.06.28	2002.00		.06	2002.06	3
02.09.25	100.00	综合	02.09.25	2002.00		.09	2002.09	3
03.12.27	145.00	综合	03.12.27	2003.00		.12	2003.12	3
02.01.23	510.00	综合	02.01.23	2002.00		.01	2002.01	3
02.08.06	925.00	综合	02.08.06	2002.00		.08	2002.08	3
2000-01-01	67.20	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	67.50	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
03.10.22	336.00	综合	03.10.22	2003.00		.10	2003.10	3
03.10.22	695.00	综合	03.10.22	2003.00		.10	2003.10	3
2001-01-01	370.00	综合	2001.1.1	2001.00	2001.01	01.	2001.01	3
01.06.27	350.00	综合	01.06.27	2001.00		.06	2001.06	3
00.10.17	240.00	综合	00.10.17	2000.00		.10	2000.10	3
99.10.29	5500.00	综合	99.10.29	1999.00		.10	1999.10	3
2000-01-01	154.57	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第49页

账面单价		部门						
2000-01-01	285.24	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	755.66	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	1235.79	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	1670.37	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
02.06.24	528.00	综合	02.06.24	2002.00		.06	2002.06	3
00.06.29	1500.00	综合	00.06.29	2000.00		.06	2000.06	3
03.07.23	1660.00	综合	03.07.23	2003.00		.07	2003.07	3
2000-01-01	280.01	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	91.84	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
2000-01-01	185.18	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
03.03.13	280.00	综合	03.03.13	2003.00		.03	2003.03	3
03.07.28	80.00	综合	03.07.28	2003.00		.07	2003.07	3
02.11.21	99.00	综合	02.11.21	2002.00		.11	2002.11	3
03.07.28	430.00	综合	03.07.28	2003.00		.07	2003.07	3
02.08.16	495.00	综合	02.08.16	2002.00		.08	2002.08	3
99.12.24	500.00	综合	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	3
02.09.30	470.00	综合	02.09.30	2002.00		.09	2002.09	3
2000-01-01	3982.15	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
99.10.31	4000.00	综合	99.10.31	1999.00		.10	1999.10	3
01.07.20	780.00	综合	01.07.20	2001.00		.07	2001.07	3
03.07.18	105.00	综合	03.07.18	2003.00		.07	2003.07	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第50页

账面单价		部门						
2001-01-01	100.00	综合	2001.1.1	2001.00	2001.01	01.	2001.01	3
99.12.03	1100.00	综合	99.12.03	1999.00		.12	1999.12	3
99.12.04	1800.00	综合	99.12.04	1999.00		.12	1999.12	3
03.04.18	329.00	综合	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
03.04.18	598.00	综合	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
99.12.03	19000.00	综合	99.12.03	1999.00		.12	1999.12	3
2000-01-01	1273.12	综合	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
02.08.06	1350.00	综合	02.08.06	2002.00		.08	2002.08	3
00.07.22	450.00	财务	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.10.27	410.26	财务	00.10.27	2000.00		.10	2000.10	3
03.03.13	683.76	财务	03.03.13	2003.00		.03	2003.03	5
02.11.26	307.69	财务	02.11.26	2002.00		.11	2002.11	3
99.09.24	130.00	财务	99.09.24	1999.00		.09	1999.09	3
99.09.24	130.00	财务	99.09.24	1999.00		.09	1999.09	3
00.05.09	260.00	财务	00.05.09	2000.00		.05	2000.05	3
00.08.08	260.00	财务	00.08.08	2000.00		.08	2000.08	3
00.09.14	260.00	财务	00.09.14	2000.00		.09	2000.09	3
01.12.26	260.00	财务	01.12.26	2001.00		.12	2001.12	3
02.07.11	260.00	财务	02.07.11	2002.00		.07	2002.07	3
03.09.22	205.13	财务	03.09.22	2003.00		.09	2003.09	3
00.05.09	70.00	财务	00.05.09	2000.00		.05	2000.05	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第51页

	账面单价	部门					
00.08.08	200.00	财务	00.08.08	2000.00	.08	2000.08	3
01.04.25	190.00	财务	01.04.25	2001.00	.04	2001.04	3
01.08.30	190.00	财务	01.08.30	2001.00	.08	2001.08	3
01.12.26	190.00	财务	01.12.26	2001.00	.12	2001.12	3
03.04.16	173.50	财务	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.09.22	153.85	财务	03.09.22	2003.00	.09	2003.09	3
03.04.30	153.85	财务	03.04.30	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.16	153.85	财务	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
03.04.18	119.66	财务	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
02.12.24	120.00	财务	02.12.24	2002.00	.12	2002.12	3
03.04.16	34.19	财务	03.04.16	2003.00	.04	2003.04	3
00.07.31	47.00	财务	00.07.31	2000.00	.07	2000.07	3
02.12.17	98.00	财务	02.12.17	2002.00	.12	2002.12	3
03.07.07	136.75	财务	03.07.07	2003.00	.07	2003.07	3
01.08.13	300.00	财务	01.08.13	2001.00	.08	2001.08	3
02.11.08	650.00	财务	02.11.08	2002.00	.11	2002.11	3
03.04.18	273.50	财务	03.04.18	2003.00	.04	2003.04	3
02.10.31	2478.63	财务	02.10.31	2002.00	.10	2002.10	3
00.04.25	280.00	财务	00.04.25	2000.00	.04	2000.04	3
00.07.22	750.00	财务	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.03.24	2000.00	财务	00.03.24	2000.00	.03	2000.03	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第52页

	账面单价	部门					
02.06.14	700.00	财务	02.06.14	2002.00	.06	2002.06	3
03.10.29	119.66	财务	03.10.29	2003.00	.10	2003.10	3
03.10.29	153.85	财务	03.10.29	2003.00	.10	2003.10	3
01.04.28	982.00	财务	01.04.28	2001.00	.04	2001.04	3
03.01.26	120.00	财务	03.01.26	2003.00	.01	2003.01	3
00.04.08	129.00	财务	00.04.08	2000.00	.04	2000.04	3
00.04.18	700.00	财务	00.04.18	2000.00	.04	2000.04	3
00.07.22	260.00	财务	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
01.01.31	800.00	财务	01.01.31	2001.00	.01	2001.01	3
01.06.09	370.00	财务	01.06.09	2001.00	.06	2001.06	3
01.06.09	775.00	财务	01.06.09	2001.00	.06	2001.06	3
01.12.07	330.00	财务	01.12.07	2001.00	.12	2001.12	3
02.06.14	960.00	财务	02.06.14	2002.00	.06	2002.06	3
02.09.14	470.09	财务	02.09.14	2002.00	.09	2002.09	3
02.09.25	300.00	财务	02.09.25	2002.00	.09	2002.09	3
02.10.22	1980.00	财务	02.10.22	2002.00	.10	2002.10	3
03.06.09	428.00	财务	03.06.09	2003.00	.06	2003.06	3
03.06.27	198.00	财务	03.06.27	2003.00	.06	2003.06	3
03.07.19	850.00	财务	03.07.19	2003.00	.07	2003.07	3
03.07.31	773.80	财务	03.07.31	2003.00	.07	2003.07	3
03.09.10	803.42	财务	03.09.10	2003.00	.09	2003.09	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第53页

	账面单价	部门					
03.11.21	690.00	财务	03.11.21	2003.00		.11	2003.11 3
03.04.18	128.21	财务	03.04.18	2003.00		.04	2003.04 3
03.02.28	1350.43	财务	03.02.28	2003.00		.02	2003.02 5
00.08.10	683.76	财务	00.08.10	2000.00		.08	2000.08 3
00.10.28	683.76	财务	00.10.28	2000.00		.10	2000.10 3
01.10.01	600.00	财务	01.10.01	2001.00		.10	2001.10 3
00.12.09	600.00	财务	00.12.09	2000.00		.12	2000.12 3
00.12.19	600.00	财务	00.12.19	2000.00		.12	2000.12 3
01.04.25	600.00	财务	01.04.25	2001.00		.04	2001.04 3
01.06.02	600.00	财务	01.06.02	2001.00		.06	2001.06 3
00.05.09	550.00	财务	00.05.09	2000.00		.05	2000.05 3
2000-01-01	600.00	财务	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01 3
00.07.11	520.00	财务	00.07.11	2000.00		.07	2000.07 3
02.03.28	590.00	财务	02.03.28	2002.00		.03	2002.03 3
01.08.07	500.00	财务	01.08.07	2001.00		.08	2001.08 3
03.07.31	420.00	财务	03.07.31	2003.00		.07	2003.07 3
02.03.28	500.00	财务	02.03.28	2002.00		.03	2002.03 3
02.02.21	600.00	财务	02.02.21	2002.00		.02	2002.02 3
02.06.24	535.00	财务	02.06.24	2002.00		.06	2002.06 3
02.07.18	495.00	财务	02.07.18	2002.00		.07	2002.07 3
02.10.26	495.00	财务	02.10.26	2002.00		.10	2002.10 3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第54页

	账面单价	部门						
02.12.20	475.96	财务	02.12.20	2002.00		.12	2002.12	3
03.04.16	475.96	财务	03.04.16	2003.00		.04	2003.04	3
03.04.16	95.19	财务	03.04.16	2003.00		.04	2003.04	3
02.06.10	200.00	财务	02.06.10	2002.00		.06	2002.06	3
02.08.24	131.10	财务	02.08.24	2002.00		.08	2002.08	3
00.04.25	1850.00	财务	00.04.25	2000.00		.04	2000.04	3
00.04.01	3000.00	财务	00.04.01	2000.00		.04	2000.04	3
99.11.17	3000.00	财务	99.11.17	1999.00		.11	1999.11	3
99.12.24	1020.00	财务	99.12.24	1999.00		.12	1999.12	10
00.05.15	660.00	人事	00.05.15	2000.00		.05	2000.05	3
00.07.31	258.00	人事	00.07.31	2000.00		.07	2000.07	3
01.08.30	190.00	人事	01.08.30	2001.00		.08	2001.08	3
01.08.30	190.00		01.08.30	1.00		.08	1.08	3
2000-01-01	700.00	仕女部	2000-01-01	3652.00	2000.01	526	2000.01	3
01.08.30	260.00	仕女部	01.08.30	1.00		.08	1.08	3
01.08.30	190.00	仕女部	01.08.30	1.00		.08	1.08	3
01.08.30	460.00	仕女部	01.08.30	1.00		.08	1.08	3
01.08.30		仕女部	01.08.30	1.00		.08	1.08	3
00.08.04	118.00	业务	00.08.04	2000.00		.08	2000.08	3
01.12.26	260.00	业务	01.12.26	2001.00		.12	2001.12	3
01.12.26	190.00	业务	01.12.26	2001.00		.12	2001.12	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第55页

	账面单价	部门						
03.04.18	153.85	业务	03.04.18	2003.00		.04	2003.04	3
03.01.26	120.00	业务	03.01.26	2003.00		.01	2003.01	3
03.11.25	495.00	业务	03.11.25	2003.00		.11	2003.11	3
01.08.30	550.00	业务	01.08.30	1.00		.08	1.08	3
01.08.30	600.00	业务	01.08.30	1.00		.08	1.08	5
01.08.30	180.00	业务	01.08.30	1.00		.08	1.08	3
03.08.27	128900.50	化妆珠宝	03.08.27	2003.00		.08	2003.08	3
03.08.27	80572.00	化妆珠宝	03.08.27	2003.00		.08	2003.08	3
03.09.17	90951.00	化妆珠宝	03.09.17	2003.00		.09	2003.09	5
00.12.30	280.50	黄金珠宝	00.12.30	2000.00		.12	2000.12	3
01.03.15	800.00	运动休闲	01.03.15	2001.00		.03	2001.03	3
01.05.29	734.50	运动休闲	01.05.29	2001.00		.05	2001.05	3
01.05.29	700.00	运动休闲	01.05.29	2001.00		.05	2001.05	3
01.05.29	130.00	运动休闲	01.05.29	2001.00		.05	2001.05	3
03.11.27	188.03	运动休闲	03.11.27	2003.00		.11	2003.11	3
2000-01-01	2400.00	卖场公用	2000.1.1	2000.00	2000.01	00.	2000.01	3
00.03.21	460.00	卖场公用	00.03.21	2000.00		.03	2000.03	3
00.07.22	1045.00	卖场公用	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	630.00	卖场公用	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	919.00	卖场公用	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3
00.07.22	508.00	卖场公用	00.07.22	2000.00		.07	2000.07	3

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第56页

	账面单价	部门					
00.07.22	819.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	717.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	337.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	366.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	627.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	518.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	310.00	卖场公用	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.12.31	150000.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	70266.81	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	542295.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	43517.89	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	352321.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	692000.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	71000.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	30000.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
00.12.31	36430.00	卖场公用	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	5
99.10.23	500.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3
99.10.23	380.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3
99.10.23	400.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3
99.10.23	190.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3
99.10.23	160.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

	账面单价	部门					
99.10.23	450.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3
99.10.23	4.00	卖场公用	99.10.23	1999.00	.10	1999.10	3
00.03.21	495.00	营运部	00.03.21	2000.00	.03	2000.03	3
00.07.22	495.00		00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	393.16	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	222.22	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	1050.00	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	1500.00	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	333.33	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	300.00	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	409.50	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	409.50	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	400.00	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	480.00	营运部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.12.31	563.50	营运部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	427.35	营运部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	1480.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	1025.64		00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	1200.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	316.00		00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	149.00		00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第58页

	账面单价	部门					
00.12.31	162.00		00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	181.80	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.03.21	123.00	安保部	00.03.21	2000.00	.03	2000.03	5
00.07.22	163.20	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	160.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	161.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	200.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	118.00		00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	126.00		00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	106.00		00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	128.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	220.00		00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	239.32	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	210.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.12.31	265.00		00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	150.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	1200.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	485.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	430.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	437.10	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	120.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

	账面单价	部门					
00.12.31	260.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	500.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.03.21	190.00	安保部	00.03.21	2000.00	.03	2000.03	3
00.07.22	118.75	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	220.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.07.22	48.00	安保部	00.07.22	2000.00	.07	2000.07	3
00.12.31	369.00	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3
00.12.31	146.70	安保部	00.12.31	2000.00	.12	2000.12	3

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

待摊费用清查评估明细表

表3-11

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用内容	发生日期	预计摊销月数	已摊销月数	帐面价值	调整后帐面值	尚存受益期(月数)	评估价值	增值率%	备注
1	场地租赁费	2003. 12	12	0	22916. 67	22916. 67	12	22916. 67	0. 00	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
合 计					22916. 67	22916. 67		22916. 67	0. 00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

固定资产清查汇总表

表5

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值		调整后帐面值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5--1	房屋建筑物类合计	4990384.85	1956405.97	4990384.85	1956405.97	4958807	2072802	-31577.80	116396.03	-0.63	5.95
5--1--1	固定资产--房屋建筑物										
5--1--2	固定资产--构筑物及其他辅助设施	4990384.85	1956405.97	4990384.85	1956405.97	4958807	2072802	-31577.80	116396.03	-0.63	5.95
5--1--3	固定资产--管道及沟漕										
5--2	设备类合计	15541067.29	9653904.95	15541067.29	9653904.95	14192470	8651633	-1348597.29	-1002271.95	-8.68	-10.38
5--2--1	固定资产--机器设备										
5--2--2	固定资产--车辆	447628.51	313938.49	447628.51	313938.49	542600	330046	94971.49	16107.51	21.22	5.13
5--2--3	固定资产--电子设备	15093438.78	9339966.46	15093438.78	9339966.46	13649870	8321587	-1443568.78	-1018379.46	-9.56	-10.90
5--3	工程物资										
5--4	在建工程合计										
5--4--1	在建工程--土建工程										
5--4--2	在建工程--设备安装工程										
5--5	固定资产清理										
5--6	待处理固定资产净损失										
5	固定资产合计	20531452.14	11610310.92	20531452.14	11610310.92	19151277	10724435	-1380175.09	-885875.92	-6.72	-7.63

资产占有单位填表人：甄丽丽

评估人员：伍王宾

填表日期：2004 年1月12日

固定资产--装修工程及其他辅助设施清查评估明细表

表5-1-2

评估基准日：2003年12月31日

资产占有单位：济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物 名称	结构或内容	规格 尺寸	计量 单位	数量	建成时间 (年/月)	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M²)	备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	男女装台阶、吊顶改造工程	大理石台阶改为大理石地面或铺复合木地板、矿棉板吊顶	162*9	m²	1458	2001.10	346462.75	196328.89	346462.75	196328.89	364500	55	200475	2.11	250	
2	绅士部（原男装部）改造工程	复合木地板、地板砖、配柜台，吊顶	20*73	m²	1300	2000.12	338199.58	135279.83	338199.58	135279.83	351000	38	133380	-1.40	270	
3	淑女部\仕女部改造工程	复合木地板、地板砖、配柜台，吊顶	3*70	m²	210	2001.12	50000.00	20000.00	50000.00	20000.00	56700	58	32886	64.43	270	
4	运动休闲区改造工程	复合木地板、PVC地面、地板砖、矿面板吊顶、石膏板造型顶、照明	35*66	m²	2310	2001.08	883256.64	382744.54	883256.64	382744.54	903457	54	487867	27.47	391	
5	服装区通道\卫生间吊顶及办公室改造	大理石地面、矿棉板吊顶	3*80	m²	240	2001.10	50000.00	28333.33	50000.00	28333.33	55200	55	30360	7.15	230	
6	超市款台改造、楼梯、厕所改造	款台移动100米，恢复大理石，挖地沟走线	5*100	m²	500	2001.01	80000.00	33333.33	80000.00	33333.33	90000	40	36000	8.00	180	
7	农行及箱包部改造工程	拆隔断、矿棉板吊顶		m²	200	2001.01	27655.12	11522.97	27655.12	11522.97	22000	40	8800	-23.63	110	
8	超市鱼池钢瓶间等改造	砵鱼池4*2*0.7/钢瓶间50M2		m²	50	2001.03	30000.00	13500.00	30000.00	13500.00	31000	43	13330	-1.26	620	
9	超市及卖场电缆、光带安装工程	电缆、铝拉管光带	铝拉管	套	630	2001.06	173000.00	86500.00	173000.00	86500.00	166950	48	80136	-7.36	265	
10	康康操作间及超市加工间水电、土建零星工程	制作操作间	70*9	m²	63	2001.08	27791.40	14822.08	27791.40	14822.08	28350	52	14742	-0.54	450	
11	商场沿滨广场消防、土建改造	石膏板墙改砖墙、做防火门、排烟设施、消防报警	220*5	m²	1100	2002.02	126300.00	75780.00	126300.00	75780.00	132000	62	81840	8.00	120	
12	货区装修改造工程(食品部)	复合木地板、地板砖		m²	450	2002.02	50000.00	31666.67	50000.00	31666.67	54000	62	33480	5.73	120	

固定资产--装修工程及其他辅助设施清查评估明细表

表5-1-2

评估基准日：2003年12月31日

资产占有单位：济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物 名称	结构或内容	规格 尺寸	计量 单位	数量	建成时间 (年/月)	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M²)	备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值			
13	改造铝拉管光带	将铝拉管光带改造为双管灯光带	2*58w	套	380	2002. 07	105186. 50	75383. 66	105186. 50	75383. 66	100700	70	70490	-6. 49	265	
14	超市铝拉管光带改造工程	双管灯	2*58w	套	220	2003. 06	58770. 00	52893. 00	58770. 00	52893. 00	58300	88	51304	-3. 00	265	
15	农行\柔婷改造工程	拆隔断、矿棉板吊顶	20*15	m²	300	2003. 04	30000. 00	26000. 00	30000. 00	26000. 00	33000	85	28050	7. 88	110	
16	车库、比萨及办公区改造工程	拆砖墙改为石膏板墙、刷墙涂料、铺地板装		m²	630	2003. 09	78221. 60	74310. 52	78221. 60	74310. 52	81900	93	76167	2. 50	130	
17	海底世界改造为游戏厅工程	铺地板砖、水泥顶刷涂料		m²	610	2003. 09	42502. 62	40377. 49	42502. 62	40377. 49	67100	93	62403	54. 55	110	
18	皇室比萨、休闲区消防栓改造工程	铺地板砖		m²	135	2003. 09	11665. 50	11082. 23	11665. 50	11082. 23	14850	93	13811	24. 62	110	
19	安装北办公区、化妆区灯具	筒灯及辅料		套	182	2003. 10	55808. 00	53947. 73	55808. 00	53947. 73	50960	95	48412	-10. 26	280	
20	化妆区改造及北办公区零星工程	大理石地面改为乳白地板砖，石膏板造型吊顶	地面 580M2/ 顶	m²	580	2003. 10	140200. 00	135526. 67	140200. 00	135526. 67	146000	95	138700	2. 34	252	
21	康康快餐强电设备工程	网线、电缆、插座		套	1	2000. 01	35600. 00	7120. 00	35600. 00	7120. 00	38448	20	7690	8. 01		
22	信息系统工程—网络配件	网线、电缆、插座		套	1	2000. 01	26300. 00	5260. 00	26300. 00	5260. 00	27089	20	5418	3. 00		
23	强电设备	电缆、灯具、五金		套	1	2000. 01	381622. 14	76324. 43	381622. 14	76324. 43	376000	20	75200	-1. 47		
24	超市加工间隔断工程			m²	200	2000. 01	37309. 79	7461. 96	37309. 79	7461. 96	36000	20	7200	-3. 51	180	

固定资产--装修工程及其他辅助设施清查评估明细表

表5-1-2

评估基准日：2003年12月31日

资产占有单位：济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物 名称	结构或内容	规格 尺寸	计量 单位	数量	建成时间 (年/月)	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M²)	备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值			
25	保安系统	视频线		套	1	2000.01	910.00	182.00	910.00	182.00	819	20	164	-9.89		
26	阀门	钢		套	1	2000.01	29456.90	5891.38	29456.90	5891.38	27984	20	5597	-5.00		
27	仿真植物	塑料		处		2000.01	43917.48	8783.50	43917.48	8783.50	0		0	-100.00		盘亏
28	1999-2000购物广场零星装修工程	卖场、超市、办公区装修大理石、复合地板、墙面涂料等装修，电气		m²	11000	2000.01	1324048.83	264809.76	1324048.83	264809.76	1430000	20	286000	8.00	130	
29	卖场女装部木地板	复合地板		m²	1400	2000.01	168000.00	33600.00	168000.00	33600.00	154000	20	30800	-8.33	110	
30	糖果区装饰	铺地板砖		m²	550	2000.01	68000.00	13600.00	68000.00	13600.00	60500	20	12100	-11.03	110	
31	桑格尔设计费					2000.11	170200.00	34040.00	170200.00	34040.00	0			-100.00	评估值在上述项目包含	
合 计					24698		4990384.85	1956405.97	4990384.85	1956405.97	4958807		2072802	5.95		

固定资产--车辆清查评估明细表

表5-2-2

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	生产 厂家	计量 单位	购置 日期	启用 日期	已行驶里程 (公里)	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	鲁AA1148	轻型普通货车	五十铃NHR54ELW	江西五十铃	1	1996.06	1996.06	245000	93487.50	25765.46	93487.50	25765.46	105000	29	30450	18.18	
2	鲁AL6588	别克汽车	SGM7250G	上海通用公司	1	2002.05	2002.05	62300	313692.00	254711.44	313692.00	254711.44	310000	88	272800	7.10	案例一
4	鲁AA0014	栏板小货车	五十铃NHR55LL	江西五十铃	1	1995.12	1995.12	145000	40449.01	33461.59	40449.01	33461.59	127600	21	26796	-19.92	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
合 计									447628.51	313938.49	447628.51	313938.49	542600		330046	5.13	

资产占有单位填表人：甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
1	2003000001	传真机	FAX-B110	佳能公司	1	台	1999.12	1999.12	3700.00	851.07	3700.00	851.07	2300.00	18	414.00	-51.36	
2	2003000002	复印机	理光5632	理光公司	1	台	1999.12	1999.12	22500.00	5174.98	22500.00	5174.98	20500.00	18	3690.00	-28.70	
3	2003000005	彩电	29寸	海尔公司	2	台	1999.12	1999.12	5118.50	1177.16	5118.50	1177.16	3000.00	18	540.00	-54.13	
4	2003000005	彩电	29寸	海尔公司	1	台	1999.12	1999.12	2559.25	588.59	2559.25	588.59	1500.00	18	270.00	-54.13	
5	2003000005	彩电	29寸	海尔公司	1	台	1999.12	1999.12	2559.25	588.59	2559.25	588.59	1500.00	18	270.00	-54.13	
6	2003000006	电汽两用消毒柜	KZ-2	山东博兴鑫旺厂	1	个	1999.12	1999.12	4500.00	1035.02	4500.00	1035.02	3900.00	49	1911.00	84.63	
7	2003000007	立式双槽洗刷池	非标准	自制	1	个	1999.12	1999.12	2280.00	524.40	2280.00	524.40	2200.00	49	1078.00	105.57	
8	2003000008	钢门储蓄柜	非标准	自制	1	个	1999.12	1999.12	3610.00	830.22	3610.00	830.22	2800.00	49	1372.00	65.26	
9	2003000009	华天电源	3K	山东山大华天科技公司	2	只	2000.01	2000.01	5100.00	3178.83	5100.00	3178.83	4500.00	43	1935.00	-39.13	
10	2003000010	打印机	AR-970平台	北京航天斯大电子技术有限公司	1	台	2000.01	2000.01	2950.00	727.58	2950.00	727.58	2800.00	20	560.00	-23.03	
11	2003000011	照相器材	F-60	日本尼康公司	1	套	2000.01	2000.01	10256.40	6393.05	10256.40	6393.05	8500.00	20	1700.00	-73.41	
12	2003000012	夏威夷（英特制冷公司3750）	英特3750	英特制冷公司	4	台	2000.01	2000.01	200000.00	121506.76	200000.00	121506.76	204400.00	60	122640.00	0.93	
13	2003000013	电脑	逐日CPU赛扬633内存128M	联想（北京）有限公司	1	台	2000.01	2000.01	6740.00	1662.50	6740.00	1662.50	4100.00	20	820.00	-50.68	
14	2003000015	手持终端本机(DT-700M30E)	DT-700M30E	浪潮卡西欧公司	2	台	2000.01	2000.01	13400.00	3305.25	13400.00	3305.25	10700.00	20	2140.00	-35.25	
15	20030000218	售饭系统	网卡/CTS-403	山东山大华天科技公司	1	套	2000.02	2000.02	11000.00	2896.57	11000.00	2896.57	8500.00	22	1870.00	-35.44	
16	2003000018	电脑	CPU奔腾III450内存128M	中国IBM公司	1	台	2000.04	2000.04	19500.00	12642.33	19500.00	12642.33	8900.00	25	2225.00	-82.40	
17	2003000019	美工设备	CPU奔腾III500内存256M	中国IBM公司	1	套	2000.04	2000.04	16760.00	10866.16	16760.00	10866.16	10500.00	38	3990.00	-63.28	
18	2003000020	对讲机	小屏幕可拨号	摩托罗拉公司	2	台	2000.04	2000.04	3480.00	1032.40	3480.00	1032.40	600.00	38	228.00	-77.92	
19	2003000021	电子天平	BP3100S	德国	1	台	2000.04	2000.04	9010.00	5841.41	9010.00	5841.41	8500.00	53	4505.00	-22.88	
20	2003000022	电子天平	BP3100S	德国	1	台	2000.04	2000.04	12160.00	7883.66	12160.00	7883.66	11500.00	53	6095.00	-22.69	
21	2003000023	红外测温仪	RAYST6LX	美国	1	台	2000.04	2000.04	3200.00	2074.76	3200.00	2074.76	2700.00	63	1701.00	-18.01	
22	2003000024	高温柜台柜	玻璃1.2*6*1.5	济南英特公司	2	个	2000.04	2000.04	58000.00	37603.24	58000.00	37603.24	52500.00	53	27825.00	-26.00	
23	2003000025	金库	钢板3*2.5*3	自制	1	个	2000.04	2000.04	36000.00	23340.00	36000.00	23340.00	37500.00	63	23625.00	1.22	
24	2003000026	保险箱	双门T85D	宁波永发保险柜厂	2	只	2000.04	2000.04	7200.00	4668.00	7200.00	4668.00	6500.00	63	4095.00	-12.28	
25	2003000027	保险箱	双门TD30	宁波永发保险柜厂	2	只	2000.04	2000.04	6400.00	4149.27	6400.00	4149.27	6100.00	63	3843.00	-7.38	
26	2003000028	保险箱	双门TD30	宁波永发保险柜厂	2	只	2000.04	2000.04	6400.00	4149.87	6400.00	4149.87	6100.00	63	3843.00	-7.39	
27	2003000028	保险箱	双门TD30	宁波永发保险柜厂	1	只	2000.04	2000.04	3200.00	2074.93	3200.00	2074.93	3050.00	63	1922.00	-7.37	
28	2003000029	保险箱	双门TD30	宁波永发保险柜厂	1	只	2000.04	2000.04	6200.00	4019.72	6200.00	4019.72	6100.00	63	3843.00	-4.40	
29	2003000030	电子条码称	SM-80XP	青岛寺冈电子有限公司	5	台	2000.04	2000.04	44000.00	28526.76	44000.00	28526.76	40500.00	38	15390.00	-46.05	
30	2003000031	空调机	柜式FPHX150W1	余姚捷丰空调设备公司	2	台	2000.04	2000.04	85903.28	55693.89	85903.28	55693.89	68700.00	25	17175.00	-69.16	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第67页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
31	2003000032	低噪声风机箱	DSF-400	余姚捷丰空调设备公司	1	台	2000.04	2000.04	45329.72	29388.76	45329.72	29388.76	36600.00	53	19398.00	-34.00	
32	2003000033	空调机	FPHX150WI	余姚捷丰空调设备公司	1	台	2000.04	2000.04	49388.60	32020.40	49388.60	32020.40	34350.00	63	21641.00	-32.41	
33	2003000034	保险箱	T850双门	宁波永发保险柜厂	1	台	2000.04	2000.04	3650.00	1082.84	3650.00	1082.84	3050.00	63	1922.00	77.50	
34	2003000035	保险箱	TP30双门	宁波永发保险柜厂	1	台	2000.04	2000.04	3950.00	1171.92	3950.00	1171.92	3050.00	63	1922.00	64.00	
35	2003000036	存包柜	6*1.5*0.4(防火柜)	自制	1	台	2000.04	2000.04	10000.00	2966.76	10000.00	2966.76	8500.00	38	3230.00	8.87	
36	2003000037	电脑	逐日2000CPU1G内存128M	联想（北京）有限公司	1	台	2000.04	2000.04	6277.00	1862.02	6277.00	1862.02	4100.00	25	1025.00	-44.95	
37	2003000038	加利福尼亚（3750）	加利福尼亚（3750）	英特尔制冷公司	8	台	2000.04	2000.04	464000.00	300826.73	464000.00	300826.73	408800.00	63	257544.00	-14.39	
38	2003000039	加利福尼亚（2500）	加利福尼亚（2500）	英特尔制冷公司	3	台	2000.04	2000.04	165000.00	106974.91	165000.00	106974.91	147300.00	63	92799.00	-13.25	
39	2003000040	佛罗里达（3750）	佛罗里达（3750）	英特尔制冷公司	8	台	2000.04	2000.04	464000.00	300826.73	464000.00	300826.73	408800.00	63	257544.00	-14.39	
40	2003000041	佛罗里达（2500）	佛罗里达（2500）	英特尔制冷公司	1	台	2000.04	2000.04	55000.00	35658.25	55000.00	35658.25	49100.00	63	30933.00	-13.25	
41	2003000042	夏威夷（2500）	夏威夷（2500）	英特制冷公司	2	台	2000.04	2000.04	112000.00	72613.28	112000.00	72613.28	98200.00	63	61866.00	-14.80	
42	2003000043	风盘管、风幕机	FCVC260-3	余姚捷丰空调设备公司	9	套	2000.05	2000.05	22860.00	15011.23	22860.00	15011.23	20500.00	63	12915.00	-13.96	
43	2003000044	液下排污泵	80KTW40-15	上海凯利	10	台	2000.06	2000.06	44800.00	29791.93	44800.00	29791.93	45100.00	64	28864.00	-3.11	
44	2003000045	电柜柜(KLK-2)	KLK-2	济南电器厂	5	个	2000.06	2000.06	14860.00	9881.90	14860.00	9881.90	15500.00	80	12400.00	25.48	
45	2003000046	条码称(SM-80XP)	SM-80XP	青岛寺冈电子有限公司	3	台	2000.06	2000.06	26400.00	17556.00	26400.00	17556.00	25500.00	40	10200.00	-41.90	
46	2003000048	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	4	台	2000.07	2000.07	73200.00	49288.00	73200.00	49288.00	64000.00	42	26880.00	-45.46	
47	2003000049	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	4	台	2000.07	2000.07	67600.00	45517.23	67600.00	45517.23	64000.00	42	26880.00	-40.95	
48	2003000050	风盘管、风幕机	FM1200-150	余姚捷丰空调设备公司	11	套	2000.07	2000.07	51298.00	34540.63	51298.00	34540.63	50100.00	65	32565.00	-5.72	
49	2003000051	电脑	逐日3000/533/3 2台 网卡 905B 2块	联想（北京）有限公司	1	套	2000.07	2000.07	13034.00	4518.47	13034.00	4518.47	10400.00	30	3120.00	-30.95	
50	2003000052	配电箱	JX-30系列	华通电器厂	1	只	2000.08	2000.08	4104.80	2797.96	4104.80	2797.96	4100.00	81	3321.00	18.69	
51	2003000053	油水分离装置(JS-1260H)	JS-1260H	上海鸿程公司	2	套	2000.08	2000.08	9800.00	3560.56	9800.00	3560.56	9800.00	72	7056.00	98.17	
52	2003000054	潜污泵	WQ30-22-55	南京污水泵厂	4	台	2000.08	2000.08	33800.00	23040.43	33800.00	23040.43	33400.00	72	24048.00	4.37	
53	2003000055	潜污泵	WQ25-20-45	南京污水泵厂	2	台	2000.08	2000.08	7600.00	5180.56	7600.00	5180.56	7800.00	72	5616.00	8.41	
54	2003000056	空调机	FPS80WP	大金空调公司	4	台	2000.08	2000.08	106800.00	65208.52	106800.00	65208.52	95200.00	32	30464.00	-53.28	
55	2003000057	配电箱	XL-21	华通电器开关厂	1	只	2000.08	2000.08	12824.20	8742.00	12824.20	8742.00	11500.00	81	9315.00	6.55	
56	2003000058	配电箱	XL-21	华通电器开关厂	1	只	2000.08	2000.08	8865.00	6042.98	8865.00	6042.98	8800.00	81	7128.00	17.96	
57	2003000059	减压起动机	XZ-15	天桥华孚电力	1	只	2000.08	2000.08	3600.00	2454.00	3600.00	2454.00	3600.00	81	2916.00	18.83	
58	2003000060	空气开关	DZ10-600/330	长城电器厂	1	个	2000.08	2000.08	3570.00	1296.94	3570.00	1296.94	2400.00	81	1944.00	49.89	
59	2003000061	电脑	CPU赛扬366内存128M	青岛海信计算机有限公司	10	台	2000.08	2000.08	50375.00	18306.29	50375.00	18306.29	41000.00	32	13120.00	-28.33	
60	2003000061	电脑	CPU赛扬366内存128M	青岛海信计算机有限公司	1	台	2000.08	2000.08	5037.50	1830.63	5037.50	1830.63	4100.00	32	1312.00	-28.33	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第68页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
61	2003000061	电脑	CPU赛扬366内存128M	青岛海信计算机有限公司	1	台	2000.08	2000.08	5037.50	1830.63	5037.50	1830.63	4100.00	32	1312.00	-28.33	
62	2003000061	电脑	CPU赛扬366内存128M	青岛海信计算机有限公司	4	台	2000.08	2000.08	20150.00	7322.52	20150.00	7322.52	16400.00	32	5248.00	-28.33	
63	2003000062	空调机	功率1.5匹	山东省青岛海信	1	台	2000.08	2000.08	5949.00	4055.08	5949.00	4055.08	3100.00	32	992.00	-75.54	
64	2003000063	3COM16951	12口交换机	3COM中国有限公司	1	台	2000.08	2000.08	6600.00	4498.99	6600.00	4498.99	5100.00	32	1632.00	-63.73	
65	2003000064	3COM16951	12口交换机	3COM中国有限公司	1	台	2000.08	2000.08	6300.00	4294.33	6300.00	4294.33	5100.00	32	1632.00	-62.00	
66	2003000065	130收款机	夏普收款机	日本夏普会社	1	台	2000.08	2000.08	3565.00	1295.13	3565.00	1295.13	3500.00	32	1120.00	-13.52	
67	2003000066	POP机	IBM4614标准配置	中国IBM公司	6	台	2000.08	2000.08	102000.00	25000.56	102000.00	25000.56	96000.00	43	41280.00	65.12	
68	2003000067	不锈钢灯箱	非标准	自制	4	只	2000.08	2000.08	6600.00	2398.00	6600.00	2398.00	6600.00	43	2838.00	18.35	
69	2003000068	收银台	不锈钢(2*0.5*1.1)	天星不锈钢加工厂	52	个	2000.08	2000.08	171600.00	30115.20	171600.00	30115.20	119600.00	43	51428.00	70.77	
70	2003000069	取钉器	MK125	日本	30	台	2000.08	2000.08	46000.00	16713.37	46000.00	16713.37	45900.00	43	19737.00	18.09	
71	2003000070	消磁板	400*400*0.2	北京先锋达经贸公司	16	个	2000.08	2000.08	192000.00	69760.00	192000.00	69760.00	180800.00	43	77744.00	11.44	
72	2003000071	激光平台	麦哲伦381—360度扫描	PSC中国公司	4	个	2000.08	2000.08	50000.00	18166.56	50000.00	18166.56	46000.00	43	19780.00	8.88	
73	2003000072	UP双支座	UP双支座	PSC中国公司	1	座	2000.08	2000.08	50000.00	18166.56	50000.00	18166.56	45000.00	72	32400.00	78.35	
74	2003000073	配电箱（1#、3#）	JX-30系列	鲁能广电	2	只	2000.08	2000.08	6422.00	4377.67	6422.00	4377.67	6400.00	81	5184.00	18.42	
75	2003000074	配电箱（2#）	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	2250.00	1533.82	2250.00	1533.82	2300.00	81	1863.00	21.46	
76	2003000075	配电箱（4#）	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3879.00	2644.13	3879.00	2644.13	3200.00	81	2592.00	-1.97	
77	2003000076	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	3	只	2000.08	2000.08	8370.00	5705.64	8370.00	5705.64	8400.00	81	6804.00	19.25	
78	2003000077	配电箱（5#、6#）	JX-30系列	鲁能广电	2	只	2000.08	2000.08	6202.00	4227.70	6202.00	4227.70	6400.00	81	5184.00	22.62	
79	2003000078	配电箱（7#、8#、9#、10#）	JX-30系列	鲁能广电	4	只	2000.08	2000.08	10744.00	7323.72	10744.00	7323.72	11200.00	81	9072.00	23.87	
80	2003000079	配电箱（11#）	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3234.00	2204.58	3234.00	2204.58	3200.00	81	2592.00	17.57	
81	2003000080	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	2528.00	1723.35	2528.00	1723.35	2800.00	81	2268.00	31.60	
82	2003000081	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3325.00	2266.63	3325.00	2266.63	3200.00	81	2592.00	14.35	
83	2003000082	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	2435.00	1659.77	2435.00	1659.77	2300.00	81	1863.00	12.24	
84	2003000083	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	2	只	2000.08	2000.08	7040.00	4799.04	7040.00	4799.04	6400.00	81	5184.00	8.02	
85	2003000084	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3920.00	2672.08	3920.00	2672.08	3200.00	81	2592.00	-3.00	
86	2003000084	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3920.00	2672.08	3920.00	2672.08	3200.00	81	2592.00	-3.00	
87	2003000085	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3348.00	2282.22	3348.00	2282.22	3200.00	81	2592.00	13.57	
88	2003000085	配电箱	JX-30系列	鲁能广电	1	只	2000.08	2000.08	3348.00	2282.22	3348.00	2282.22	3200.00	81	2592.00	13.57	
89	2003000086	油烟净化器	YGL-1	上海鸿程公司	1	台	2000.08	2000.08	156600.00	95614.73	156600.00	95614.73	132500.00	72	95400.00	-0.22	
90	2003000087	不锈钢板及水箱	非标准	自制	1	只	2000.08	2000.08	76005.80	46406.71	76005.80	46406.71	71500.00	72	51480.00	10.93	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
91	2003000088	风机箱	2.2KW	上海鸿程公司	1	只	2000.08	2000.08	27000.00	18404.99	27000.00	18404.99	26500.00	72	19080.00	3.67	
92	2003000089	制冰机	MF-4/AS	三洋公司	1	台	2000.08	2000.08	37995.00	25900.03	37995.00	25900.03	31500.00	66	20790.00	-19.73	
93	2003000090	不锈钢超市入口	非标准	天星不锈钢加工厂	1	个	2000.08	2000.08	50000.00	11056.56	50000.00	11056.56	39100.00	43	16813.00	52.06	
94	2003000091	超市护栏	非标准	天星不锈钢加工厂	1	套	2000.08	2000.08	21000.00	7630.00	21000.00	7630.00	15500.00	43	6665.00	-12.65	
95	2003000092	红色铁灯箱	非标准	天星不锈钢加工厂	18	只	2000.08	2000.08	48789.48	17726.86	48789.48	17726.86	45900.00	43	19737.00	11.34	
96	2003000093	电视监控	综合	山东旅科通信技术公司	1	套	2000.08	2000.08	260000.00	158747.44	260000.00	158747.44	187000.00	66	123420.00	-22.25	
97	2003000094	燃气报警	综合	山东旅科通信技术公司	1	套	2000.08	2000.08	24000.00	8720.00	24000.00	8720.00	19100.00	66	12606.00	44.56	
98	2003000095	消磁板	非标准	北京先锋达经贸公司	2	个	2000.08	2000.08	24000.00	8720.00	24000.00	8720.00	22600.00	43	9718.00	11.44	
99	2003000096	空调机	柜式FPS60WP	余姚捷丰空调设备公司	1	台	2000.08	2000.08	18138.00	6589.97	18138.00	6589.97	17500.00	66	11550.00	75.27	
100	2003000097	电开闭机	非标准	济南电器厂	3	台	2000.08	2000.08	6000.00	2180.00	6000.00	2180.00	5500.00	81	4455.00	104.36	
101	2003000098	羽西专柜	非标准	自制	1	个	2000.08	2000.08	60000.00	13268.00	60000.00	13268.00			0.00	-100.00	报废
102	2003000100	楼宇控制箱	非标准	自制	1	只	2000.08	2000.08	33195.90	22628.58	33195.90	22628.58	25500.00	43	10965.00	-51.54	
103	2003000101	网络小型机（7025-F50）	7025-F50	IBM中国公司	2	台	2000.08	2000.08	640000.00	436266.56	640000.00	436266.56	750000.00	57	427500.00	-35.00	
104	2003000102	SSD存储器（7133-740）	7133-T40	IBM中国公司	1	台	2000.08	2000.08	230000.00	156783.44	230000.00	156783.44			0.00	-100.00	评估值含101编号中
105	2003000127	RS/6000配件	RS/6000配件一与2003000101配套	IBM中国公司	2	套	2000.10	2000.10	45375.04	31686.86	45375.04	31686.86			0.00	-100.00	评估值含101编号中
106	2003000128	SSD 配件	RS/6000配件一与2003000102配套	IBM中国公司	2	套	2000.10	2000.10	47224.00	32978.01	47224.00	32978.01			0.00	-100.00	评估值含101编号中
107	2003000103	不锈钢护栏	非标准	自制	1	面	2000.08	2000.08	12000.00	4360.00	12000.00	4360.00	10500.00	43	4515.00	3.56	
108	2003000104	传呼信号放大器		山东省电信公司	1	台	2000.08	2000.08	20000.00	7266.56	20000.00	7266.56	16100.00	43	6923.00	-4.73	
109	2003000105	稳压电源	800W	山东山大华天科技公司	10	台	2000.08	2000.08	7100.00	4839.77	7100.00	4839.77	6900.00	51	3519.00	-27.29	
110	2003000106	制冰机（MF-5/AS）	MF-5/AS	三洋公司	1	台	2000.08	2000.08	51000.00	34764.99	51000.00	34764.99	48700.00	32	15584.00	-55.17	
111	2003000107	数据库	sybase11数据库软件一与2003000101配套使用	厦门华夏唐诚网络系统公司	1	个	2000.09	2000.09	108000.00	74520.00	108000.00	74520.00	82000.00	33	27060.00	-63.69	
112	2003000140	网络主设备	3C35100	3COM中国有限公司	1	套	2000.10	2000.10	36650.00	25593.77	36650.00	25593.77	29500.00	35	10325.00	-59.66	
113	2003000108	网络设备	3L35002—配件	3COM中国有限公司	1	套	2000.08	2000.08	7640.00	5271.69	7640.00	5271.69	7500.00	32	2400.00	-54.47	
114	2003000136	网络设备	3C35220	3COM中国有限公司	2	套	2000.10	2000.10	54000.00	33017.40	54000.00	33017.40	48000.00	35	16800.00	-49.12	
115	2003000141	网络设备	3C35210	3COM中国有限公司	1	套	2000.10	2000.10	19000.00	13268.24	19000.00	13268.24	16500.00	35	5775.00	-56.48	
116	2003000109	网络设备	3L16980	3COM中国有限公司	1	套	2000.09	2000.09	16500.00	11384.81	16500.00	11384.81	13500.00	33	4455.00	-60.87	
117	2003000110	网络设备	3L16950—24口交换机	3COM中国有限公司	3	套	2000.09	2000.09	22500.00	15524.84	22500.00	15524.84	22500.00	33	7425.00	-52.17	
118	2003000111	网络设备	3L16951—12口交换机	3COM中国有限公司	2	套	2000.09	2000.09	18000.00	12419.99	18000.00	12419.99	17000.00	33	5610.00	-54.83	
119	2003000112	网络设备	3L16970—24口交换机	3COM中国有限公司	5	套	2000.09	2000.09	19000.00	13110.12	19000.00	13110.12	14700.00	33	4851.00	-63.00	
120	2003000113	扫描仪(LS5800)	LS5800—180度	广州耀正科技发展有限公司	2	台	2000.09	2000.09	18000.00	12419.99	18000.00	12419.99	17000.00	33	5610.00	-54.83	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第70页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
121	2003000113	扫描仪(LS5800)	LS5800—180度	广州耀正科技发展有限公司	1	台	2000.09	2000.09	9000.00	6209.99	9000.00	6209.99	8500.00	33	2805.00	-54.83	
122	2003000115	电子条码称(SM-80XP)	SM-80XP	青岛寺冈电子有限公司	16	台	2000.09	2000.09	167200.00	115367.89	167200.00	115367.89	136000.00	33	44880.00	-61.10	
123	2003000116	电子台称	150KG秤	青岛寺冈电子有限公司	2	台	2000.09	2000.09	4800.00	3312.00	4800.00	3312.00	4200.00	45	1890.00	-42.93	
124	2003000117	交换机	3C16950—24口交换机	3COM中国有限公司	2	台	2000.09	2000.09	14400.00	9936.00	14400.00	9936.00	12100.00	33	3993.00	-59.81	
125	2003000118	消磁板	400*400*0.3	北京先锋达经贸公司	5	个	2000.09	2000.09	60000.00	22800.00	60000.00	22800.00	56500.00	45	25425.00	11.51	
126	2003000119	取钉器	MK125	日本	2	台	2000.09	2000.09	4000.00	1520.11	4000.00	1520.11	3060.00	33	1010.00	-33.56	
127	2003000120	配电箱	XK-21	华通电器开关厂	1	只	2000.09	2000.09	9213.00	6356.83	9213.00	6356.83	8500.00	82	6970.00	9.65	
128	2003000121	收银台	1.5*1.2*1.3	自制	5	个	2000.09	2000.09	16500.00	6269.99	16500.00	6269.99	11500.00	45	5175.00	-17.46	
129	2003000122	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	18	台	2000.09	2000.09	306000.00	211203.05	306000.00	211203.05	288000.00	45	129600.00	-38.64	
130	2003000122	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	1	台	2000.09	2000.09	17000.00	11733.50	17000.00	11733.50	16000.00	45	7200.00	-38.64	
131	2003000123	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	10	台	2000.09	2000.09	170000.00	117335.03	170000.00	117335.03	160000.00	45	72000.00	-38.64	
132	2003000124	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	3	台	2000.09	2000.09	51900.00	35810.99	51900.00	35810.99	48000.00	45	21600.00	-39.68	
133	2003000124	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	3	台	2000.09	2000.09	51900.00	35810.99	51900.00	35810.99	48000.00	45	21600.00	-39.68	
134	2003000125	保险箱	TD10	宁波永发保险柜厂	1	只	2000.10	2000.10	1100.00	436.24	1100.00	436.24	1100.00	68	748.00	71.47	
135	2003000126	点钞机	AQ-2080	大方金融公司	1	台	2000.10	2000.10	3000.00	1190.00	3000.00	1190.00	2700.00	68	1836.00	54.29	
136	2003000129	国强财务软件	5.5版本	浪潮集团山东通用软件公司	1	套	2000.10	2000.10	24000.00	9520.00	24000.00	9520.00	21600.00		21600.00	-17.01	
137	2003000216	国强财务软件	升级到6.5版本	浪潮集团山东通用软件公司	1	套	2002.07	2002.07	22585.00	16505.80	22585.00	16505.80				-100.00	评估值含129编号中
138	2003000130	传真机	1270	兄弟公司	1	台	2000.10	2000.10	2050.00	813.09	2050.00	813.09	1700.00	35	595.00	-26.82	
139	2003000131	点钞机	AQ-2080	大方金融公司	2	台	2000.10	2000.10	5400.00	2142.00	5400.00	2142.00	5200.00	46	2392.00	11.67	
140	2003000132	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	29	台	2000.10	2000.10	493000.00	124121.13	493000.00	124121.13	464000.00	46	213440.00	71.96	
141	2003000133	山顿 UPS(6K-8H)	6K-8小时	深圳索富信息公司	1	台	2000.10	2000.10	43000.00	17056.78	43000.00	17056.78	38000.00	35	13300.00	-22.03	
142	2003000134	山顿 UPS(1000CCE)	1000CCE	深圳索富信息公司	7	台	2000.10	2000.10	37100.00	14716.24	37100.00	14716.24	34300.00	35	12005.00	-18.42	
143	2003000135	手持终端机(DT-700M30E)	DT-700M30E	浪潮卡西欧公司	2	台	2000.10	2000.10	17000.00	6743.22	17000.00	6743.22	13600.00	35	4760.00	-29.41	
144	2003000137	电脑	IBM-N2C	中国IBM公司	1	台	2000.10	2000.10	16500.00	6544.99	16500.00	6544.99	9800.00	35	3430.00	-47.59	
145	2003000138	电脑	3C16981	厦门华夏唐诚网络系统公司	2	套	2000.10	2000.10	24600.00	17178.99	24600.00	17178.99	18500.00	35	6475.00	-62.31	
146	2003000139	网络管件（3C15010H）	3C15010H	厦门华夏唐诚网络系统公司	1	套	2000.10	2000.10	24500.00	17109.09	24500.00	17109.09	18500.00	35	6475.00	-62.15	
147	2003000142	打印机	3600E	南京富士通计算机公司	21	台	2000.10	2000.10	42900.00	18719.51	42900.00	18719.51	58800.00	35	20580.00	9.94	
148	2003000142	打印机	3600E	南京富士通计算机公司	1	台	2000.10	2000.10	2860.00	891.41	2860.00	891.41	2800.00	35	980.00	9.94	
149	2003000142	打印机	3600E	南京富士通计算机公司	1	台	2000.10	2000.10	2860.00	891.41	2860.00	891.41	2800.00	35	980.00	9.94	
150	2003000142	打印机	3600E	南京富士通计算机公司	2	台	2000.10	2000.10	5720.00	1782.80	5720.00	1782.80	5600.00	35	1960.00	9.94	

资产占有单位填表人：甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第71页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
151	2003000142	打印机	3600E	南京富士通计算机公司	3	台	2000.10	2000.10	8580.00	2674.21	8580.00	2674.21	8400.00	35	2940.00	9.94	
152	2003000143	山顿 UPS(1000C)	1000C	深圳索富信息公司	32	台	2000.10	2000.10	30400.00	12058.78	30400.00	12058.78	25600.00	35	8960.00	-25.70	
153	2003000144	网络设备(3C16965)	3C16965	厦门华夏唐诚网络系统公司	1	套	2000.10	2000.10	950.00	663.43	950.00	663.43	800.00	35	280.00	-57.80	
154	2003000145	网络设备(3C905B)	3C905B一与海信电脑配套	厦门华夏唐诚网络系统公司	32	套	2000.10	2000.10	14560.00	10167.62	14560.00	10167.62	8000.00	35	2800.00	-72.46	
155	2003000146	光纤跳线(100M)	3COM	3COM中国有限公司	14	套	2000.10	2000.10	6300.00	2498.99	6300.00	2498.99	5000.00	35	1750.00	-29.97	
156	2003000147	配电箱	XL-21	华通电器厂	2	只	2000.10	2000.10	7354.00	5135.52	7354.00	5135.52	6400.00	82	5248.00	2.19	
157	2003000147	配电箱	XL-21	华通电器厂	2	只	2000.10	2000.10	7354.00	5135.52	7354.00	5135.52	6400.00	82	5248.00	2.19	
158	2003000148	货架	非标准	自制	1	套	2000.10	2000.10	454541.51	101302.07	454541.51	101302.07	442100.00	68	300628.00	196.76	
159	2003000149	标准单支座	非标准	北京先锋达经贸公司	1	座	2000.11	2000.11	36000.00	14880.00	36000.00	14880.00	29500.00	60	17700.00	18.95	
160	2003000150	油烟净化器	YGL-1	上海鸿程公司	1	台	2000.11	2000.11	19800.00	13991.99	19800.00	13991.99	18500.00	37	6845.00	-51.08	
161	2003000151	空调机	FPS40WD	余姚捷丰空调设备公司	1	台	2000.12	2000.12	13300.00	9509.55	13300.00	9509.55	12500.00	38	4750.00	-50.05	
162	2003000152	激光扫描枪(QS6000)	QS6000	北京先达科技	27	个	2000.12	2000.12	114947.84	49427.65	114947.84	49427.65	113400.00	38	43092.00	-12.82	
163	2003000153	消声器(T701-8)	T701-8	琴和公司	2	台	2000.12	2000.12	19740.00	8488.19	19740.00	8488.19	19500.00	76	14820.00	74.60	
164	2003000154	水电工程	综合	江都市水电建筑安装工程公司	1	套	2000.12	2000.12	431680.17	264317.70	431680.17	264317.70	431700.00	74	319458.00	20.86	
165	2003000155	超市加工间	冰箱操作台	因特公司	1	套	2000.12	2000.12	903553.97	646040.94	903553.97	646040.94	855000.00	49	418950.00	-35.15	
166	2003000157	报警系统	综合	山东旅科、历下科晖、北京先锋达等	1	套	2000.12	2000.12	643645.41	276767.59	643645.41	276767.59	554500.00	49	271705.00	-1.83	
167	2003000159	内仓	1.5*1.5*4.5金属架	自制	1	架	2000.12	2000.12	70000.00	30100.12	70000.00	30100.12	64100.00	61	39101.00	29.90	
168	2003000160	不锈钢门	非标	天星不锈钢加工厂	1	扇	2000.12	2000.12	5200.00	2236.12	5200.00	2236.12	5200.00	49	2548.00	13.95	
169	2003000161	烟罩	不锈钢/非标	自制	1	个	2000.12	2000.12	13600.00	5848.12	13600.00	5848.12	12500.00	61	7625.00	30.38	
170	2003000162	液压车	0.5T	奥津车辆厂	6	辆	2001.01	2001.01	8820.00	3932.24	8820.00	3932.24	8700.00	63	5481.00	39.39	
171	2003000163	条码称(SM-SOXD)	SM-SOXD	青岛寺冈电子有限公司	2	台	2001.01	2001.01	17000.00	7579.05	17000.00	7579.05	17000.00	50	8500.00	12.15	
172	2003000164	防火门	非标	青岛琴和实业公司	1	扇	2001.02	2001.02	59500.00	27469.28	59500.00	27469.28	59100.00	76	44916.00	63.51	
173	2003000165	卷帘门	30.3平方米	青岛琴和实业公司	1	扇	2001.02	2001.02	68827.22	31775.38	68827.22	31775.38	65500.00	51	33405.00	5.13	
174	2003000166	收款机	IBM4614标准配置	中国IBM公司	3	台	2001.02	2001.02	51000.00	23545.00	51000.00	23545.00	48000.00	52	24960.00	6.01	
175	2003000167	扣口机	MK130	日本	4	台	2001.02	2001.02	18800.00	8679.22	18800.00	8679.22	18800.00	42	7896.00	-9.02	
176	2003000168	熟食柜	FAM-DS8G	大连三洋冷链有限公司	1	个	2001.03	2001.03	114300.00	54578.25	114300.00	54578.25	115500.00	65	75075.00	37.55	
177	2003000169	熟食柜	FAM-DS8G	大连三洋冷链有限公司	3	个	2001.03	2001.03	122800.00	58637.11	122800.00	58637.11	115500.00	65	75075.00	28.03	
178	2003000170	电视监控工程	综合	山东旅科	1	套	2001.03	2001.03	40000.00	19100.11	40000.00	19100.11	35500.00	53	18815.00	-1.49	
179	2003000171	笔记本电脑(IBM AI/MEFC)	IBM AI/MEFC	中国IBM公司	1	台	2001.03	2001.03	26800.00	12797.11	26800.00	12797.11	16500.00	43	7095.00	-44.56	
180	2003000172	条码称(SM-80XP)	SM-80XP	青岛寺冈电子有限公司	1	台	2001.03	2001.03	8500.00	4058.86	8500.00	4058.86	8500.00	53	4505.00	10.99	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第72页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
181	2003000173	手持终端机(DT-700M30E)	DT-700M30E	浪潮卡西欧公司	2	台	2001.04	2001.04	13400.00	6610.56	13400.00	6610.56	12200.00	45	5490.00	-16.95	
182	2003000174	消防巡更系统	综合	山东华森消防公司	1	套	2001.05	2001.05	15550.00	7917.49	15550.00	7917.49	15500.00	73	11315.00	42.91	
183	2003000175	扫描仪(LS-400i)	LS-400i	SYMBOL公司	5	台	2001.05	2001.05	18500.00	9419.48	18500.00	9419.48	18500.00	47	8695.00	-7.69	
184	2003000176	消防报警系统	综合	济南凯诚	1	套	2001.06	2001.06	109000.00	57225.10	109000.00	57225.10	98500.00	57	56145.00	-1.89	
185	2003000177	扫描仪	PL-5900	HP	1	台	2001.06	2001.06	3100.00	1627.60	3100.00	1627.60	2800.00	48	1344.00	-17.42	
186	2003000178	多段型冷藏陈列柜	CPW-CK184TA	大连三洋冷链有限公司	1	个	2001.07	2001.07	218220.00	168120.18	218220.00	168120.18	215500.00	69	148695.00	-11.55	
187	2003000179	IBM POS	IBM4614标准配置	中国IBM公司	1	台	2001.07	2001.07	17000.00	9194.07	17000.00	9194.07	16000.00	50	8000.00	-12.99	
188	2003000180	税控收款机(3610F)	3610F	IBM	1	台	2001.08	2001.08	4000.00	2226.76	4000.00	2226.76	4000.00	52	2080.00	-6.59	
189	2003000182	条码打印机及激光平台	LS5800	SYMBOL公司	6	台	2001.08	2001.08	40581.25	22590.26	40581.25	22590.26	40200.00	60	24120.00	6.77	
190	2003000182	条码打印机及激光平台	LS5800	SYMBOL公司	6	台	2001.08	2001.08	40581.25	22590.25	40581.25	22590.25	40200.00	60	24120.00	6.77	
191	2003000183	塑钢隔断门	非标	自制	1	扇	2001.08	2001.08	4000.00	2226.76	4000.00	2226.76	3500.00	52	1820.00	-18.27	
192	2003000184	风幕机(FM12-150)	FM12-150	江都市水电建筑安装工程公司	1	台	2001.08	2001.08	2000.00	1113.24	2000.00	1113.24	2000.00	70	1400.00	25.76	
193	2003000186	收银台	非标	自制	6	个	2001.10	2001.10	13800.00	7139.40	13800.00	7139.40	13800.00	63	8694.00	21.77	
194	2003000187	收银台	非标	自制	10	个	2001.11	2001.11	23000.00	13895.75	23000.00	13895.75	23000.00	64	14720.00	5.93	
195	2003000194	消防高温排烟风机 (HIF-I-12)	HIF-I-12	北京科禄格	3	台	2001.11	2001.11	61500.00	38130.00	61500.00	38130.00	58500.00	64	37440.00	-1.81	
196	2003000195	监控设备	综合	山东旅科通信技术有限公司	12	套	2002.02	2002.02	61000.00	38785.91	61000.00	38785.91	58800.00	76	44688.00	15.22	
197	2003000196	配电箱	JX-30系列	华道电开厂	3	只	2002.02	2002.02	12129.00	9920.54	12129.00	9920.54	10800.00	89	9612.00	-3.11	
198	2003000197	不锈钢厨具	1.2*1*1.3架子	自制	1	套	2002.02	2002.02	23000.00	14624.09	23000.00	14624.09	21500.00	68	14620.00	-0.03	
199	2003000198	联想电脑(启天2100)	启天2100CPU1G内存128M	联想(北京)有限公司	1	台	2002.02	2002.02	5359.00	3407.45	5359.00	3407.45	3800.00	62	2356.00	-30.86	
200	2003000199	打印机	DPK3600E	南京富士通计算机公司	1	台	2002.02	2002.02	3200.00	2034.59	3200.00	2034.59	2400.00	62	1488.00	-26.86	
201	2003000200	防火门	自制	青岛琴和实业公司	16	扇	2002.02	2002.02	33192.65	21630.55	33192.65	21630.55	32800.00	62	20336.00	-5.98	
202	2003000201	条码称 (SM-80XP)	SM-80XP	青岛寺冈电子有限公司	2	台	2002.02	2002.02	17000.00	11078.26	17000.00	11078.26	17000.00	68	11560.00	4.35	
203	2003000202	点钞机	AQ-2080	大方金融公司	1	台	2002.03	2002.03	2700.00	1802.25	2700.00	1802.25	2300.00	69	1587.00	-11.94	
204	2003000203	点钞机	AQ-2080	大方金融公司	1	台	2002.03	2002.03	2200.00	1468.57	2200.00	1468.57	2300.00	69	1587.00	8.06	
205	2003000204	交换机	1016R—12口	联想(北京)有限公司	1	台	2002.04	2002.04	1830.00	1250.40	1830.00	1250.40	1800.00	65	1170.00	-6.43	
206	2003000205	硬盘	硬盘20G	济南科佳科贸公司	1	张	2002.04	2002.04	710.00	485.20	710.00	485.20	500.00	65	325.00	-33.02	
207	2003000206	配件	配件	济南科佳科贸公司	2	套	2002.04	2002.04	1550.00	1059.20	1550.00	1059.20	900.00	65	585.00	-44.77	
208	2003000208	电脑	启天2000CPU奔腾IV1.4G内存128M	联想(北京)有限公司	1	台	2002.04	2002.04	6449.00	4406.80	6449.00	4406.80	3800.00	65	2470.00	-43.95	
209	2003000209	收款机	IBM4614标准配置	中国IBM公司	3	台	2002.04	2002.04	48000.00	32800.00	48000.00	32800.00	48000.00	71	34080.00	3.90	
210	2003000210	空调诱导器	CE-60	北京中环建机电设备公司	8	台	2002.05	2002.05	20800.00	14542.73	20800.00	14542.73	18400.00	79	14536.00	-0.05	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
211	2003000212	交换机	联想12口交换机	山东山大华天科技公司	1	台	2002.06	2002.06	6400.00	4576.06	6400.00	4576.06	6400.00	68	4352.00	-4.90	
212	2003000213	服务器	INTEL CPUP3 1.6G 内存512MB	济南通海达科贸有限公司	1	台	2002.06	2002.06	45327.00	32408.76	45327.00	32408.76	35500.00	68	24140.00	-25.51	
213	2003000214	摄影机	CTL-3024	三星	1	台	2002.06	2002.06	25800.00	18447.00	25800.00	18447.00	15500.00	68	10540.00	-42.86	
214	2003000215	空调器	1.5P	海尔公司	1	台	2002.06	2002.06	5980.00	4275.76	5980.00	4275.76	3800.00	68	2584.00	-39.57	
215	2003000217	交换机及电脑	组装机CPU赛扬800内存128M	济南科佳科贸公司	6	套	2002.07	2002.07	28979.00	21178.89	28979.00	21178.89	22800.00	70	15960.00	-24.64	
216	2003000220	打印机	HP5100	济南科佳科贸公司	1	台	2002.07	2002.07	11800.00	8623.89	11800.00	8623.89	11500.00	70	8050.00	-6.65	
217	2003000221	交换机	3COM16980	3COM中国有限公司	1	台	2002.07	2002.07	9420.00	6884.45	9420.00	6884.45	9400.00	70	6580.00	-4.42	
218	2003000222	光纤模块(3C16970)	3C16970	3COM中国有限公司	1	个	2002.07	2002.07	3600.00	2631.00	3600.00	2631.00	3500.00	70	2450.00	-6.88	
219	2003000223	跳线(SC)	线缆	3COM中国有限公司	1	条	2002.07	2002.07	260.00	189.96	260.00	189.96	200.00	70	140.00	-26.30	
220	2003000224	电缆(3COM)	线缆	3COM中国有限公司	1	条	2002.07	2002.07	900.00	657.75	900.00	657.75	900.00	70	630.00	-4.22	
221	2003000225	程序设计	共享代码六位改为五位	浪潮集团山东通用软件公司	1	套	2002.08	2002.08	4000.00	2986.72	4000.00	2986.72	3500.00	72	2520.00	-15.63	
222	2003000226	程序扩展	由六台扩展为十一台	浪潮集团山东通用软件公司	1	套	2002.08	2002.08	27025.00	20178.60	27025.00	20178.60	25500.00	72	18360.00	-9.01	
223	2003000228	打印机	DPK7600E	南京富士通计算机公司	2	台	2002.08	2002.08	28600.00	21354.72	28600.00	21354.72	22400.00	72	16128.00	-24.48	
224	2003000229	电脑	启天2400CPU赛扬1.2G内存128M	联想（北京）有限公司	1	台	2002.08	2002.08	5000.00	3733.36	5000.00	3733.36	3800.00	72	2736.00	-26.71	
225	2003000229	电脑	启天2400CPU赛扬1.2G内存128M	联想（北京）有限公司	1	台	2002.08	2002.08	5000.00	3733.36	5000.00	3733.36	3800.00	72	2736.00	-26.71	
226	2003000230	IBM POS 服务器（8646-42X）	8646-42X/15 CPU P3 1.7 内存512MB	中国IBM公司	3	台	2002.08	2002.08	57000.00	42560.01	57000.00	42560.01	51300.00	72	36936.00	-13.21	
227	2003000231	双机集群系统	RS/6000 H85	中国IBM公司	2	套	2002.08	2002.08	1604103.50	1197730.54	1604103.50	1197730.54	1600000.00	72	1152000.00	-8.82	案例二
228	2003000242	双机集群系统	RS/6000 H85	中国IBM公司	2	套	2002.10	2002.10	84426.50	65712.00	84426.50	65712.00			0.00	-100.00	评估值在231项中
229	2003000306	IBM7133硬盘	IBM高速硬盘	中国IBM公司	3	张	2003.07	2003.07	53100.00	48905.10	53100.00	48905.10	53100.00	90	47790.00	-2.28	
230	2003000307	IBM 7133硬盘	IBM高速硬盘	中国IBM公司	5	张	2003.08	2003.08	88500.00	82906.80	88500.00	82906.80	88500.00	92	81420.00	-1.79	
231	2003000240	富基商业旋风系统	商用ERP管理系统软件	北京富基软件公司	1	套	2002.09	2002.09	81000.00	61762.50	81000.00	61762.50	250000.00		250000.00	-0.30	
232	2003000337	富基软件	商用ERP管理系统软件	北京富基软件公司	1	套	2003.12	2003.12	189000.00	189000.00	189000.00	189000.00			0.00	-100.00	评估值含240编号中
233	2003000227	数据库软件	ORACLE 8I	ORACLE公司	1	套	2002.08	2002.08	190000.00	141866.72	190000.00	141866.72	185600.00	72	133632.00	-5.80	
234	2003000233	路由器(CISCO2621)	CISCO2621	思科公司	1	台	2002.09	2002.09	17800.00	13572.52	17800.00	13572.52	17500.00	73	12775.00	-5.88	
235	2003000234	接口卡(WIC-2T)	WIC-2T—与2003000233配套	思科公司	1	个	2002.09	2002.09	4350.00	3316.88	4350.00	3316.88	4300.00	73	3139.00	-5.36	
236	2003000234	接口卡(WIC-2T)	WIC-2T—与2003000233配套	思科公司	1	个	2002.09	2002.09	4350.00	3316.87	4350.00	3316.87	4300.00	73	3139.00	-5.36	
237	2003000235	接口转换器(CNV4.0)	CNV4.0	山东山大华天科技公司	1	台	2002.09	2002.09	2800.00	2134.98	2800.00	2134.98	2800.00	73	2044.00	-4.26	
238	2003000235	接口转换器(CNV4.0)	CNV4.0	山东山大华天科技公司	1	台	2002.09	2002.09	2800.00	2134.97	2800.00	2134.97	2800.00	73	2044.00	-4.26	
239	2003000236	楼宇自控UC控制底板	UC-1	琴和公司	1	张	2002.09	2002.09	6338.95	4833.40	6338.95	4833.40	6300.00	78	4914.00	1.67	
240	2003000237	UPS(9305 20KVA)	9305 20KVA	EXIDE公司	1	只	2002.09	2002.09	93500.00	71293.70	93500.00	71293.70	92500.00	73	67525.00	-5.29	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第74页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
241	2003000238	雅马哈卡座		雅马哈	1	座	2002.09	2002.09	2180.00	1662.20	2180.00	1662.20	2100.00	73	1533.00	-7.77	
242	2003000239	电脑	CPU赛扬1.2G内存128M	东莞市方正科技电脑公司	13	台	2002.09	2002.09	40151.25	38361.00	40151.25	38361.00	49400.00	73	36062.00	-5.99	
243	2003000239	电脑	CPU赛扬1.2G内存128M	东莞市方正科技电脑公司	1	台	2002.09	2002.09	7256.25	2951.00	7256.25	2951.00	3800.00	73	2774.00	-6.00	
244	2003000239	电脑	CPU赛扬1.2G内存128M	东莞市方正科技电脑公司	2	台	2002.09	2002.09	14512.50	5902.00	14512.50	5902.00	7600.00	73	5548.00	-6.00	
245	2003000241	传真机	UX--60CN	夏普公司	1	台	2002.10	2002.10	2260.00	1759.08	2260.00	1759.08	1500.00	75	1125.00	-36.05	
246	2003000243	盘点机(DT900)	DT900	浪潮卡西欧公司	12	台	2002.10	2002.10	96000.00	74720.00	96000.00	74720.00	91200.00	75	68400.00	-8.46	
247	2003000244	传真机	SFX-1205	三洋公司	1	台	2002.10	2002.10	2260.00	1759.08	2260.00	1759.08	2200.00	75	1650.00	-6.20	
248	2003000250	网上认证扫描仪		北京虹光精密工业股份公司	1	台	2002.11	2002.11	15600.00	12389.00	15600.00	12389.00	13500.00	77	10395.00	-16.09	
249	2003000251	空调机	KFR-580V-W/BP	山东省青岛海信	1	台	2002.11	2002.11	7480.00	5940.41	7480.00	5940.41	6500.00	77	5005.00	-15.75	
250	2003000252	一体机(JP1250)	JP1250	新东方科技公司	1	套	2002.11	2002.11	26800.00	21283.71	26800.00	21283.71	21500.00	77	16555.00	-22.22	
251	2003000253	传真机	UX--60CN	夏普	1	台	2002.11	2002.11	2255.00	1790.90	2255.00	1790.90	1500.00	77	1155.00	-35.51	
252	2003000259	识读器	PSC6000	北京爱创世纪科技有限公司	11	台	2002.12	2002.12	29150.00	23611.46	29150.00	23611.46	26800.00	78	20904.00	-11.47	
253	2003000261	电脑	赛阳1.6内存128MB	济南同维科技公司	1	台	2002.12	2002.12	7899.00	6398.16	7899.00	6398.16	4100.00	78	3198.00	-50.02	
254	2003000262	爱华音响		历下爱华电器店	1	套	2002.12	2002.12	2800.00	2268.04	2800.00	2268.04	2100.00	78	1638.00	-27.78	
255	2003000263	索尼CD机		索尼公司	1	台	2002.12	2002.12	3300.00	2673.00	3300.00	2673.00	900.00	78	702.00	-73.74	
256	2003000265	防火墙(Cisco PIX-515-R)	CISCOPLX-515-R	思科公司	1	套	2002.12	2002.12	18900.00	15309.00	18900.00	15309.00	15100.00	78	11778.00	-23.06	
257	2003000269	传真机(SF-3200)	SF-3200	三星	1	台	2002.12	2002.12	2255.00	1826.60	2255.00	1826.60	1800.00	78	1404.00	-23.14	
258	2003000271	电脑	E320CPU赛扬1.2G内存128M	东莞市方正科技电脑公司	5	台	2002.12	2002.12	18750.00	15187.44	18750.00	15187.44	18700.00	78	14586.00	-3.96	
259	2003000274	打印机	DPK3600E	南京富士通计算机公司	2	台	2003.01	2003.01	5220.00	4310.85	5220.00	4310.85	5600.00	80	4480.00	3.92	
260	2003000278	打印机	DPK3600E	南京富士通计算机公司	1	台	2003.01	2003.01	2370.00	1957.17	2370.00	1957.17	2800.00	80	2240.00	14.45	
261	2003000283	数字监控系统	综合	山东融信公司	1	套	2003.02	2003.02	76850.00	64682.10	76850.00	64682.10	71500.00	82	58630.00	-9.36	
262	2003000284	点钞机	AQ-2080	大方金融公司	1	台	2003.02	2003.02	2300.00	1935.80	2300.00	1935.80	2300.00	82	1886.00	-2.57	
263	2003000285	打印机	DPK3600E	南京富士通计算机公司	2	台	2003.02	2003.02	4740.00	3989.50	4740.00	3989.50	5600.00	82	4592.00	15.10	
264	2003000287	识读器4004	4004	济南通商条码公司	9	台	2003.02	2003.02	22500.00	18937.53	22500.00	18937.53	22500.00	82	18450.00	-2.57	
265	2003000287	识读器4004	4004	济南通商条码公司	1	台	2003.02	2003.02	2500.00	2104.17	2500.00	2104.17	2500.00	82	2050.00	-2.57	
266	2003000288	水阀执行器	XQX-61	北京舒风吉尔公司	1	台	2003.02	2003.02	3600.00	3030.00	3600.00	3030.00	3500.00	89	3115.00	2.81	
267	2003000291	三洋冷冻展柜(SRI-CD4075)	SRI-CD4075	济南和顺制冷公司	1	台	2003.04	2003.04	29500.00	25763.36	29500.00	25763.36	29500.00	85	25075.00	-2.67	
268	2003000292	IBM服务器(8646-42X/15)	8646-42X/15 CPU P3 1.7 内存512MB	中国IBM公司	1	台	2003.04	2003.04	19000.00	16593.36	19000.00	16593.36	18500.00	85	15725.00	-5.23	
269	2003000294	打印机	HP5100	济南科佳科贸公司	1	台	2003.04	2003.04	9160.00	7999.76	9160.00	7999.76	9100.00	85	7735.00	-3.31	
270	2003000295	电脑	E320/15	东莞市方正科技电脑公司	2	台	2003.04	2003.04	7500.00	6549.98	7500.00	6549.98	7200.00	85	6120.00	-6.56	

资产占有单位填表人：甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第75页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
271	2003000295	电脑	E320/15	东莞市方正科技电脑公司	3	台	2003.04	2003.04	11250.00	9824.98	11250.00	9824.98	10800.00	85	9180.00	-6.56	
272	2003000296	笔记本（2366-I9C）	2366-I9C	济南铁路新科	2	台	2003.05	2003.05	35500.00	31565.44	35500.00	31565.44	32100.00	87	27927.00	-11.53	
273	2003000297	冷暖风幕机	FM1200-50	余姚捷丰	1	台	2003.05	2003.05	3500.00	3112.06	3500.00	3112.06	3500.00	93	3255.00	4.59	
274	2003000300	识读器（LS4004）	LS4004	济南通商条码公司	15	台	2003.06	2003.06	37500.00	33937.50	37500.00	33937.50	37500.00	88	33000.00	-2.76	
275	2003000301	传真机	SF-3200	三星	1	台	2003.06	2003.06	2056.00	1861.12	2056.00	1861.12	1800.00	88	1584.00	-14.89	
276	2003000302	开水器（KS-120L）	KS-120L	山大润龙电热公司	1	台	2003.06	2003.06	2160.00	1954.80	2160.00	1954.80	2200.00	90	1980.00	1.29	
277	2003000303	数字监控系统	综合	山东融信公司	1	台	2003.06	2003.06	38800.00	35121.76	38800.00	35121.76	38800.00	93	36084.00	2.74	
278	2003000304	配电箱	JX-30系列	龙光电器公司	1	台	2003.06	2003.06	2529.00	2288.73	2529.00	2288.73	2500.00	97	2425.00	5.95	
279	2003000304	配电箱	JX-30系列	龙光电器公司	1	台	2003.06	2003.06	2529.00	2288.73	2529.00	2288.73	2500.00	97	2425.00	5.95	
280	2003000305	电脑	CPU赛扬1.7G内存128M	联想（北京）有限公司	1	台	2003.07	2003.07	7995.00	7363.40	7995.00	7363.40	7900.00	90	7110.00	-3.44	
281	2003000308	空调	奥克斯KFR-48GW/M	济南迅妥公司	1	台	2003.08	2003.08	3528.00	3304.56	3528.00	3304.56	3500.00	93	3255.00	-1.50	
282	2003000309	打印机	DPK3600E	南京富士通计算机公司	1	台	2003.08	2003.08	2370.00	2219.88	2370.00	2219.88	2800.00	92	2576.00	16.04	
283	2003000310	压缩机头（MCF-15DPJ）	MCP-15DPJ	英特制冷公司	1	台	2003.08	2003.08	22000.00	20955.01	22000.00	20955.01	22000.00	97	21340.00	1.84	
284	2003000311	笔记本电脑（IBMT30FBC）	IBMT30RBC	中国IBM公司	1	台	2003.08	2003.08	19000.00	18097.51	19000.00	18097.51	16900.00	92	15548.00	-14.09	
285	2003000312	电脑	CPU赛扬1.7G内存128M	联想（北京）有限公司	3	台	2003.09	2003.09	27597.00	26286.15	27597.00	26286.15	27500.00	93	25575.00	-2.71	
286	2003000313	识读器（4004）	4004激光枪	济南通商条码公司	10	台	2003.09	2003.09	25000.00	23812.51	25000.00	23812.51	25000.00	93	23250.00	-2.36	
287	2003000314	电脑	CPU赛扬1.7G内存128M	联想（北京）有限公司	1	台	2003.10	2003.10	9199.00	8907.70	9199.00	8907.70	9100.00	95	8645.00	-2.95	
288	2003000315	打印机	Z4M	济南通商条码公司	1	台	2003.10	2003.10	9000.00	8715.00	9000.00	8715.00	9000.00	95	8550.00	-1.89	
289	2003000316	冷库风机（CC-CV6000H）	CC-CV6000H	济南和顺制冷公司	1	台	2003.10	2003.10	6496.00	6290.72	6496.00	6290.72	6400.00	95	6080.00	-3.35	
290	2003000317	压缩机（LCU-32PJ）	LCU-32PJ	济南和顺制冷公司	1	台	2003.10	2003.10	13790.00	13353.32	13790.00	13353.32	13800.00	98	13524.00	1.28	
291	2003000318	冷凝器（MCF-31NSJ）	MCF-31NSJ	济南和顺制冷公司	1	台	2003.10	2003.10	4410.00	4270.34	4410.00	4270.34	4400.00	98	4312.00	0.98	
292	2003000319	库门	1*2米	济南和顺制冷公司	1	扇	2003.10	2003.10	3000.00	2905.00	3000.00	2905.00	3000.00	98	2940.00	1.20	
293	2003000320	库门	1*2米	济南和顺制冷公司	1	扇	2003.10	2003.10	3000.00	2905.00	3000.00	2905.00	3000.00	98	2940.00	1.20	
294	2003000321	冷库风机（CC-CV4000FH）	CC-CV4000H	济南和顺制冷公司	1	台	2003.10	2003.10	6062.00	5870.04	6062.00	5870.04	6100.00	98	5978.00	1.84	
295	2003000322	压缩机（LCU-62PJ）	LCU-62PJ	济南和顺制冷公司	1	台	2003.10	2003.10	17220.00	16674.70	17220.00	16674.70	17200.00	98	16856.00	1.09	
296	2003000323	冷凝器（MCF-61NSJ）	MCF-61NSJ	济南和顺制冷公司	1	台	2003.10	2003.10	8050.00	7795.08	8050.00	7795.08	8100.00	98	7938.00	1.83	
297	2003000324	排油烟风机	KCE-240L	北京科禄格机电公司	1	台	2003.10	2003.10	2638.00	2554.46	2638.00	2554.46	2600.00	98	2548.00	-0.25	
298	2003000325	收款机（IBM4694-207）	IBM4694-207	济南铁路新科	6	台	2003.10	2003.10	151800.00	146993.01	151800.00	146993.01	151800.00	96	145728.00	-0.86	
299	2003000325	收款机（IBM4694-207）	IBM4694-207	济南铁路新科	1	台	2003.10	2003.10	25300.00	24498.83	25300.00	24498.83	25300.00	96	24288.00	-0.86	
300	2003000328	二层交换机	3C17206	3COM中国有限公司	1	台	2003.10	2003.10	5650.00	5471.08	5650.00	5471.08	5700.00	95	5415.00	-1.03	

资产占有单位填表人： 甄丽丽

评估人员：周志熊

填表日期：2004年1月12日

共149页，第76页

固定资产--电子设备盘点明细表

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		调整后帐面值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %	净值		
301	2003000326	光纤模块3C17221	3C17221与200300328配套	3COM中国有限公司	1	个	2003.10	2003.10	3325.00	3219.70	3325.00	3219.70	3300.00	95	3135.00	-2.63	
302	2003000329	中心交换机	3C17702	3COM中国有限公司	1	台	2003.10	2003.10	35500.00	34375.84	35500.00	34375.84	35500.00	95	33725.00	-1.89	
303	2003000327	堆叠模块3C17227	3C17227与200300328配套	3COM中国有限公司	1	个	2003.10	2003.10	2550.00	2469.24	2550.00	2469.24	2600.00	95	2470.00	0.03	
304	2003000330	长时录像机	HS-7424	旅科公司	1	台	2003.11	2003.11	2650.00	2608.04	2650.00	2608.04	2650.00	97	2571.00	-1.42	
305	2003000331	点钞机	HB-2600	广东康艺	1	台	2003.11	2003.11	2500.00	2460.42	2500.00	2460.42	2500.00	97	2425.00	-1.44	
306	2003000332	点钞机	HB-2600	广东康艺	1	台	2003.11	2003.11	2500.00	2460.42	2500.00	2460.42	2500.00	97	2425.00	-1.44	
307	2003000333	IBM POS	4696-207	IBM中国公司	1	台	2003.11	2003.11	25300.00	24899.42	25300.00	24899.42	25300.00	97	24541.00	-1.44	
308	2003000334	点钞机	HT-2300B	广东康艺	1	台	2003.12	2003.12	2580.00	2580.00	2580.00	2580.00	2500.00	99	2475.00	-4.07	
309	2003000335	点钞机	HT-2600	广东康艺	1	台	2003.12	2003.12	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2500.00	99	2475.00	3.13	
310	2003000336	电脑	CPU P4 2.4 内存512M	联想（北京）有限公司	1	台	2003.12	2003.12	6666.00	6666.00	6666.00	6666.00	6660.00	98	6527.00	-2.09	
311	2003000338	接口转换器	CNV4.0	山东华天公司	5	台	2003.12	2003.12	10845.34	9299.48	10845.34	9299.48	10800.00	99	10692.00	14.97	
合 计									15093438.78	9339966.46	15093438.78	9339966.46	13649870.00		8321587.00	-10.90	

流动负债清查评估汇总表

表9

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目 名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率 %
9--1	短期借款					
9--2	应付票据					
9--3	应付帐款	37910130. 93	37910130. 93	37910130. 93	0. 00	0. 00
9--4	预收帐款					
9--5	代销商品款					
9--6	其它应付款	3690604. 26	3690604. 26	3690604. 26	0. 00	0. 00
9--7	应付工资	203682. 69	203682. 69	203682. 69	0. 00	0. 00
9--8	应付福利费	2354575. 79	2354575. 79	2354575. 79	0. 00	0. 00
9--9	应交税金					
9--10	应付利润(应付股利)					
9--11	其它未交款					
9--12	预提费用					
9--13	一年内到期的长期负债					
9--14	其它流动负债					
9	流动负债合计	44158993. 67	44158993. 67	44158993. 67	0. 00	0. 00

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	中国轻骑集团龙盛公司000008	2003. 12	购货款	428. 00	428. 00	428. 00	
2	上海亚高服饰有限公司	2003. 12	购货款	1093. 22	1093. 22	1093. 22	
3	济南达可信经贸有限公司	2003. 12	购货款	17721. 07	17721. 07	17721. 07	
4	上海杰健服饰有限公司	2003. 12	购货款	1249. 88	1249. 88	1249. 88	
5	湖北丝宝股份有限公司销售总部	2003. 12	购货款	60082. 48	60082. 48	60082. 48	
6	上海东雅服饰有限公司	2003. 12	购货款	2637. 20	2637. 20	2637. 20	
7	深圳市宝亨达首饰有限公司(1)	2003. 12	购货款	3000. 00	3000. 00	3000. 00	
8	石狮市威兰西服装发展有限公司	2003. 12	购货款	268. 05	268. 05	268. 05	
9	青岛啤酒股份有限公司济南经销分公司	2003. 12	购货款	6198. 98	6198. 98	6198. 98	
10	济南黛蒙服饰有限公司	2003. 12	购货款	310. 76	310. 76	310. 76	
11	宁夏新华百货夏进乳业股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	16795. 71	16795. 71	16795. 71	
12	济南天福隆商贸有限公司	2003. 12	购货款	4839. 34	4839. 34	4839. 34	
13	山东龙大企业集团有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	71423. 47	71423. 47	71423. 47	
14	温州雪谷服饰集团有限公司	2003. 12	购货款	1138. 93	1138. 93	1138. 93	
15	深圳市禾麦实业有限公司	2003. 12	购货款	715. 20	715. 20	715. 20	
16	济南含章发展有限公司第二营销部	2003. 12	购货款	10754. 19	10754. 19	10754. 19	
17	上茂木业(昆山)有限公司	2003. 12	购货款	5043. 52	5043. 52	5043. 52	
18	济南金恒达经贸有限公司	2003. 12	购货款	146063. 68	146063. 68	146063. 68	
19	济南开发区飞龙新技术公司.	2003. 12	购货款	17935. 99	17935. 99	17935. 99	
20	济南世豪科贸有限公司	2003. 12	购货款	525. 93	525. 93	525. 93	
21	青岛雀巢牛奶有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	1470. 12	1470. 12	1470. 12	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第79页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
22	济南兄弟新技术有限责任公司	2003. 12	购货款	360.00	360.00	360.00	
23	济南银世纪商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	23347.24	23347.24	23347.24	
24	深圳市博肯贸易有限公司	2003. 12	购货款	140.00	140.00	140.00	
25	青岛海信光学通讯有限公司	2003. 12	购货款	276.00	276.00	276.00	
26	济南森栋绿色食品配送发展有限公司	2003. 12	购货款	185168.54	185168.54	185168.54	
27	上海源天商务有限公司	2003. 12	购货款	2918.00	2918.00	2918.00	
28	济南林海食品有限公司	2003. 12	购货款	37589.74	37589.74	37589.74	
29	天津顶园食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	35056.13	35056.13	35056.13	
30	山东中盟实业有限公司	2003. 12	购货款	1015.50	1015.50	1015.50	
31	济南花城有限公司	2003. 12	购货款	455.90	455.90	455.90	
32	昆山天地和贸易有限公司	2003. 12	购货款	912.60	912.60	912.60	
33	江苏省扬中市体育健身用品厂	2003. 12	购货款	1010.88	1010.88	1010.88	
34	贵州省仁怀市茅台亚龙酒业有限公司河间分公司	2003. 12	购货款	1.05	1.05	1.05	
35	上海晟安商贸有限公司	2003. 12	购货款	882.00	882.00	882.00	
36	苍山镇东珍食品有限公司	2003. 12	购货款	1080.00	1080.00	1080.00	
37	广州市海珠区娇妍日用化工厂	2003. 12	购货款	4350.45	4350.45	4350.45	
38	威海信威卫生材料制品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	2315.36	2315.36	2315.36	
39	厦门帝尔特企业有限公司	2003. 12	购货款	111.80	111.80	111.80	
40	山西光彩醋业有限公司	2003. 12	购货款	92.54	92.54	92.54	
41	上海德依工贸有限公司	2003. 12	购货款	109.80	109.80	109.80	
42	鄞县新艺洁具有限公司	2003. 12	购货款	4066.10	4066.10	4066.10	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第80页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
43	青岛佳宁有限公司	2003. 12	购货款	526. 40	526. 40	526. 40	
44	山东省民吉尔食品有限公司	2003. 12	购货款	2440. 85	2440. 85	2440. 85	
45	昆山AB保健织品总厂济南销售部	2003. 12	购货款	5594. 00	5594. 00	5594. 00	
46	青岛裕丰制衣有限公司	2003. 12	购货款	423. 00	423. 00	423. 00	
47	天津天海内衣有限公司	2003. 12	购货款	1256. 25	1256. 25	1256. 25	
48	济南东南实业有限公司	2003. 12	购货款	270415. 03	270415. 03	270415. 03	
49	潍坊恒信纸业集团有限公司	2003. 12	购货款	33378. 20	33378. 20	33378. 20	
50	山西洁神洗浴用品有限公司	2003. 12	购货款	491. 00	491. 00	491. 00	
51	山东省生化药品公司	2003. 12	购货款	2135. 90	2135. 90	2135. 90	
52	潍坊亚细亚食品有限公司	2003. 12	购货款	6201. 60	6201. 60	6201. 60	
53	深圳市确威实业有限公司	2003. 12	购货款	4484. 52	4484. 52	4484. 52	
54	福建省古田县大丰工贸有限公司	2003. 12	购货款	573. 00	573. 00	573. 00	
55	济南浩升有限公司	2003. 12	购货款	15821. 05	15821. 05	15821. 05	
56	上海嘉仪贸易有限公司	2003. 12	购货款	206. 00	206. 00	206. 00	
57	乐陵市调味食品有限公司	2003. 12	购货款	11217. 14	11217. 14	11217. 14	
58	济南都乐饮料有限公司	2003. 12	购货款	37338. 22	37338. 22	37338. 22	
59	菱花集团公司济南分公司	2003. 12	购货款	7258. 00	7258. 00	7258. 00	
60	永泰明星农产品有限公司	2003. 12	购货款	5845. 10	5845. 10	5845. 10	
61	济南市历城区九顶塔食品厂	2003. 12	购货款	468. 60	468. 60	468. 60	
62	美亚（肇庆）金属制品有限公司	2003. 12	购货款	2889. 50	2889. 50	2889. 50	
63	莆田金匙啤酒有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	583. 00	583. 00	583. 00	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第81页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
64	济南中兴集团有限责任公司	2003. 12	购货款	5725. 28	5725. 28	5725. 28	
65	山东易成贸易有限公司	2003. 12	购货款	89852. 54	89852. 54	89852. 54	
66	济南佛德盛商贸有限公司	2003. 12	购货款	2211. 10	2211. 10	2211. 10	
67	宁波明光制衣有限公司	2003. 12	购货款	4137. 12	4137. 12	4137. 12	
68	济南市青云商业有限公司	2003. 12	购货款	40770. 85	40770. 85	40770. 85	
69	山东省日用工业品公司（卡妮经营部）	2003. 12	购货款	165. 93	165. 93	165. 93	
70	济南日日新经贸有限公司	2003. 12	购货款	21741. 41	21741. 41	21741. 41	
71	福建省南安市洪濂工贸鞋帽厂	2003. 12	购货款	106. 73	106. 73	106. 73	
72	北京汇源果汁饮料集团总公司济南分公司	2003. 12	购货款	314. 41	314. 41	314. 41	
73	如皋市第三毛巾厂	2003. 12	购货款	652. 00	652. 00	652. 00	
74	北京市天利源食品工贸有限公司	2003. 12	购货款	1146. 63	1146. 63	1146. 63	
75	济南华禄丰实业有限公司	2003. 12	购货款	11499. 05	11499. 05	11499. 05	
76	西安开米股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	22565. 21	22565. 21	22565. 21	
77	济南新宏达经贸有限公司	2003. 12	购货款	115. 64	115. 64	115. 64	
78	上海嘉笙羊毛衫厂	2003. 12	购货款	232. 00	232. 00	232. 00	
79	山东鲁百商贸有限公司.	2003. 12	购货款	396637. 00	396637. 00	396637. 00	
80	莹晶玩具(沧州)有限公司	2003. 12	购货款	207. 00	207. 00	207. 00	
81	济南百事佳经贸有限公司	2003. 12	购货款	103. 80	103. 80	103. 80	
82	安徽省定远县天都调味食品有限公司	2003. 12	购货款	869. 95	869. 95	869. 95	
83	无锡星都服装有限公司	2003. 12	购货款	259. 00	259. 00	259. 00	
84	南京方川科工贸有限公司	2003. 12	购货款	7912. 18	7912. 18	7912. 18	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第82页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
85	山东三联金三杯股份有限公司食品厂	2003. 12	购货款	356. 78	356. 78	356. 78	
86	济南市康历科技公司	2003. 12	购货款	1477. 20	1477. 20	1477. 20	
87	厦门贵和工贸有限公司	2003. 12	购货款	25170. 84	25170. 84	25170. 84	
88	广饶县维峰肴驴肉有限责任公司	2003. 12	购货款	758. 46	758. 46	758. 46	
89	济南总相宜商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	32049. 67	32049. 67	32049. 67	
90	上海环洲不锈钢制品厂青岛销售部	2003. 12	购货款	999. 64	999. 64	999. 64	
91	济南东方汽车贸易有限公司家电销售分公司	2003. 12	购货款	347. 00	347. 00	347. 00	
92	湖南湘泉集团山东酒业有限公司	2003. 12	购货款	6052. 00	6052. 00	6052. 00	
93	济南绿伞实业有限公司	2003. 12	购货款	14089. 70	14089. 70	14089. 70	
94	昆山统一企业食品有限公司济南销售部.	2003. 12	购货款	118675. 83	118675. 83	118675. 83	
95	保定市川汇乳业销售有限公司	2003. 12	购货款	520. 00	520. 00	520. 00	
96	上海嘉盛保温容器有限公司	2003. 12	购货款	2016. 44	2016. 44	2016. 44	
97	济南嘉宏商贸有限公司	2003. 12	购货款	9941. 45	9941. 45	9941. 45	
98	青岛市冬冬宝贸易有限公司	2003. 12	购货款	2114. 00	2114. 00	2114. 00	
99	济南爱得利实业有限公司	2003. 12	购货款	9508. 41	9508. 41	9508. 41	
100	青岛皇家食品有限公司	2003. 12	购货款	198. 39	198. 39	198. 39	
101	重庆美亚化学品有限公司	2003. 12	购货款	265. 70	265. 70	265. 70	
102	天津医科大学迈凯医药科技研究所	2003. 12	购货款	5888. 18	5888. 18	5888. 18	
103	烟台飞轮企业集团有限公司	2003. 12	购货款	174. 00	174. 00	174. 00	
104	济南市历城区东庆经贸部	2003. 12	购货款	52284. 45	52284. 45	52284. 45	
105	潮阳市名利来实业有限公司	2003. 12	购货款	3717. 12	3717. 12	3717. 12	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第83页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
106	青岛经济技术开发区立鑫工贸有限公司四方分公	2003. 12	购货款	107. 75	107. 75	107. 75	
107	河北高碑店豆豆食品（集团）有限公司	2003. 12	购货款	839. 86	839. 86	839. 86	
108	济南三环名优锁具专营部	2003. 12	购货款	217. 00	217. 00	217. 00	
109	莱州华丰乳业有限公司	2003. 12	购货款	192. 00	192. 00	192. 00	
110	南京华盛皮件有限公司	2003. 12	购货款	328. 80	328. 80	328. 80	
111	济南坤腾经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	2734. 33	2734. 33	2734. 33	
112	济南惠泽食品开发中心	2003. 12	购货款	2217. 18	2217. 18	2217. 18	
113	山东德仁经济贸易有限公司	2003. 12	购货款	160562. 74	160562. 74	160562. 74	
114	湖北金兰首饰集团有限公司	2003. 12	购货款	1000. 00	1000. 00	1000. 00	
115	山东省圣都实业有限公司济南黄岩蜂产品开发分	2003. 12	购货款	27. 59	27. 59	27. 59	
116	济南万冠实业有限公司	2003. 12	购货款	3133. 04	3133. 04	3133. 04	
117	济南历下天和经贸中心	2003. 12	购货款	1902. 58	1902. 58	1902. 58	
118	汕头经济特区伊沙贝拉服装有限公司	2003. 12	购货款	282. 90	282. 90	282. 90	
119	佛山市工艺总厂有限公司	2003. 12	购货款	1058. 20	1058. 20	1058. 20	
120	济南开拓经贸有限公司	2003. 12	购货款	9177. 26	9177. 26	9177. 26	
121	济南银座购物广场有限公司	2003. 12	购货款	0. 70	0. 70	0. 70	
122	德州宏光绿色食品有限公司	2003. 12	购货款	5222. 68	5222. 68	5222. 68	
123	济南大康经贸有限公司	2003. 12	购货款	879. 24	879. 24	879. 24	
124	济南大明酒水有限责任公司	2003. 12	购货款	23410. 10	23410. 10	23410. 10	
125	上海神采国际贸易有限公司	2003. 12	购货款	2069. 96	2069. 96	2069. 96	
126	禹城市金帅食品有限公司	2003. 12	购货款	2997. 10	2997. 10	2997. 10	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
127	北京凯隆工贸有限公司	2003. 12	购货款	5156. 27	5156. 27	5156. 27	
128	济南闽东茶叶有限公司	2003. 12	购货款	22143. 81	22143. 81	22143. 81	
129	珠海珍稀珠宝公司	2003. 12	购货款	1133. 55	1133. 55	1133. 55	
130	中国珠宝首饰进出口公司	2003. 12	购货款	7689. 50	7689. 50	7689. 50	
131	山东省银座实业有限公司	2003. 12	购货款	2637. 10	2637. 10	2637. 10	
132	济南园鑫食品有限公司	2003. 12	购货款	72156. 91	72156. 91	72156. 91	
133	上海瑞祥金银饰品公司	2003. 12	购货款	2577. 20	2577. 20	2577. 20	
134	深圳恒炜丝绸制衣有限公司	2003. 12	购货款	135. 00	135. 00	135. 00	
135	山东秦老太食品有限公司	2003. 12	购货款	15752. 31	15752. 31	15752. 31	
136	银座广场超市食品部	2003. 12	购货款	7311. 95	7311. 95	7311. 95	
137	宿州市针织内衣二厂	2003. 12	购货款	115. 40	115. 40	115. 40	
138	厦门市亿珍贸易有限公司	2003. 12	购货款	42526. 69	42526. 69	42526. 69	
139	莱阳天然调理食品有限公司	2003. 12	购货款	883. 50	883. 50	883. 50	
140	无锡市四季青服装厂	2003. 12	购货款	9178. 27	9178. 27	9178. 27	
141	齐民思集团酒业销售公司	2003. 12	购货款	10217. 09	10217. 09	10217. 09	
142	南京兰贵人化妆品有限公司	2003. 12	购货款	14570. 41	14570. 41	14570. 41	
143	商丘伊美堂保健品有限公司	2003. 12	购货款	9398. 65	9398. 65	9398. 65	
144	济南宝联行销售有限公司	2003. 12	购货款	50377. 40	50377. 40	50377. 40	
145	济南银座购物广场有限公司（果蔬）	2003. 12	购货款	7175. 35	7175. 35	7175. 35	
146	山东联邦配送有限公司	2003. 12	购货款	56154. 51	56154. 51	56154. 51	
147	济阳县粮食收储有限公司	2003. 12	购货款	133. 52	133. 52	133. 52	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
148	济南巨能实业有限公司	2003. 12	购货款	626. 62	626. 62	626. 62	
149	青岛大众百货批发中心	2003. 12	购货款	3393. 00	3393. 00	3393. 00	
150	洛阳春都食品股份有限公司	2003. 12	购货款	410. 90	410. 90	410. 90	
151	济南银座购物广场(黄金手工费)	2003. 12	购货款	15462. 20	15462. 20	15462. 20	
152	新会市杜阮大明天然食品厂	2003. 12	购货款	144. 45	144. 45	144. 45	
153	济南绿兴商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	89608. 40	89608. 40	89608. 40	
154	青岛海蓝工贸有限公司	2003. 12	购货款	15314. 00	15314. 00	15314. 00	
155	济南秦雪丹实业有限公司	2003. 12	购货款	630. 00	630. 00	630. 00	
156	福清市丽琪日用化工厂	2003. 12	购货款	300. 90	300. 90	300. 90	
157	天津顶益国际食品有限公司济南分公司.	2003. 12	购货款	175682. 57	175682. 57	175682. 57	
158	深圳恒炜	2003. 12	购货款	237. 80	237. 80	237. 80	
159	山东蝎王服饰有限公司	2003. 12	购货款	834. 30	834. 30	834. 30	
160	湖州华利美针织制衣有限公司	2003. 12	购货款	2153. 00	2153. 00	2153. 00	
161	济南泉盛隆商贸有限公司	2003. 12	购货款	58362. 01	58362. 01	58362. 01	
162	上海台丰食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	1074. 06	1074. 06	1074. 06	
163	上海永江企业发展有限公司	2003. 12	购货款	1952. 00	1952. 00	1952. 00	
164	山东诚谊绗缝制品有限公司	2003. 12	购货款	2465. 00	2465. 00	2465. 00	
165	淄博鲁和防蛀制品有限公司	2003. 12	购货款	1378. 08	1378. 08	1378. 08	
166	北京富来登经贸有限公司	2003. 12	购货款	16122. 58	16122. 58	16122. 58	
167	李月明	2003. 12	购货款	121880. 49	121880. 49	121880. 49	
168	新龙亚洲食品制粉(烟台)有限公司	2003. 12	购货款	12261. 54	12261. 54	12261. 54	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第86页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
169	江苏宝宝集团公司	2003. 12	购货款	495. 60	495. 60	495. 60	
170	恒安（潍坊）卫生用品有限公司济南经营部	2003. 12	购货款	27057. 05	27057. 05	27057. 05	
171	潮阳市新华祥贸易有限公司	2003. 12	购货款	2711. 35	2711. 35	2711. 35	
172	济南市市中舜耕旅游食品厂	2003. 12	购货款	133. 20	133. 20	133. 20	
173	济南馨梦莉服装服饰有限公司	2003. 12	购货款	2045. 02	2045. 02	2045. 02	
174	济南英威	2003. 12	购货款	18418. 50	18418. 50	18418. 50	
175	上海新锐通信器材有限公司	2003. 12	购货款	2000. 00	2000. 00	2000. 00	
176	烟台市隆顺首饰厂	2003. 12	购货款	1360. 00	1360. 00	1360. 00	
177	济南槐荫区科菱机电自动化研究所	2003. 12	购货款	680. 00	680. 00	680. 00	
178	南京旺旺食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	461854. 43	461854. 43	461854. 43	
179	广东三商华宇时装有限公司	2003. 12	购货款	203. 00	203. 00	203. 00	
180	济南万紫巷商务发展有限公司	2003. 12	购货款	518. 23	518. 23	518. 23	
181	潮阳市庐岗华企有限公司	2003. 12	购货款	39151. 00	39151. 00	39151. 00	
182	山东省食品公司	2003. 12	购货款	38744. 16	38744. 16	38744. 16	
183	青岛林海商贸有限公司	2003. 12	购货款	8463. 63	8463. 63	8463. 63	
184	山东顺成食品有限公司	2003. 12	购货款	19302. 43	19302. 43	19302. 43	
185	厦门灿坤实业股份有限公司济南经营部	2003. 12	购货款	3016. 72	3016. 72	3016. 72	
186	山东有限电视传播中心	2003. 12	购货款	17659. 00	17659. 00	17659. 00	
187	苏州市伙伴时装公司	2003. 12	购货款	2183. 10	2183. 10	2183. 10	
188	济南海佳科贸有限公司	2003. 12	购货款	15762. 05	15762. 05	15762. 05	
189	济南瑞昌源经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	26277. 10	26277. 10	26277. 10	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
190	济南卡米亚食品有限公司	2003. 12	购货款	159. 08	159. 08	159. 08	
191	济南民乐天商贸有限公司	2003. 12	购货款	1535. 30	1535. 30	1535. 30	
192	济南圣都食品有限公司	2003. 12	购货款	9869. 50	9869. 50	9869. 50	
193	山东金创贸易有限公司	2003. 12	购货款	7. 98	7. 98	7. 98	
194	山东省济南百货采购供应站	2003. 12	购货款	756. 21	756. 21	756. 21	
195	诸城富维食品有限公司	2003. 12	购货款	524. 40	524. 40	524. 40	
196	河南省漯河市伟中实业有限公司	2003. 12	购货款	3404. 50	3404. 50	3404. 50	
197	重庆绿十字健康食品产业有限公司	2003. 12	购货款	33285. 25	33285. 25	33285. 25	
198	济南沁香园食品有限公司	2003. 12	购货款	15114. 14	15114. 14	15114. 14	
199	哈尔滨哈庆制衣有限公司	2003. 12	购货款	564. 20	564. 20	564. 20	
200	济南口口鲜食品有限公司	2003. 12	购货款	47714. 82	47714. 82	47714. 82	
201	济南大荣有限责任公司	2003. 12	购货款	243. 25	243. 25	243. 25	
202	丹阳市康泰工贸有限公司	2003. 12	购货款	1492. 00	1492. 00	1492. 00	
203	济南青竹经贸有限公司	2003. 12	购货款	88103. 45	88103. 45	88103. 45	
204	山东省粮油购销储运公司	2003. 12	购货款	21084. 88	21084. 88	21084. 88	
205	上海衣臣服饰有限公司	2003. 12	购货款	250. 88	250. 88	250. 88	
206	山东省沂水大仓制粉股份有限公司	2003. 12	购货款	482. 30	482. 30	482. 30	
207	杭州西湖区龙坞茶叶总公司	2003. 12	购货款	66165. 12	66165. 12	66165. 12	
208	济南万事佳食品有限责任公司	2003. 12	购货款	2074. 19	2074. 19	2074. 19	
209	济南金贝壳水产经济发展有限公司	2003. 12	购货款	1038. 40	1038. 40	1038. 40	
210	济南嘉年商贸有限公司	2003. 12	购货款	467. 30	467. 30	467. 30	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
211	齐河县粮食局面粉厂	2003. 12	购货款	258. 00	258. 00	258. 00	
212	上海泰豪实业有限公司	2003. 12	购货款	1024. 64	1024. 64	1024. 64	
213	济南铁路局采购供应总站	2003. 12	购货款	33179. 45	33179. 45	33179. 45	
214	沂源开元金属制品有限公司	2003. 12	购货款	10285. 82	10285. 82	10285. 82	
215	济南银座购物广场有限公司（王家江）	2003. 12	购货款	721. 84	721. 84	721. 84	
216	济南银座购物广场有限公司（周淦坤）	2003. 12	购货款	198. 29	198. 29	198. 29	
217	山东华一食品有限公司	2003. 12	购货款	19807. 66	19807. 66	19807. 66	
218	济南银座购物广场有限公司（于勇强）	2003. 12	购货款	5698. 00	5698. 00	5698. 00	
219	济南银座购物广场有限公司（渠祥磊）	2003. 12	购货款	6350. 28	6350. 28	6350. 28	
220	济南森通商贸有限公司	2003. 12	购货款	69066. 37	69066. 37	69066. 37	
221	山东远大经济发展公司	2003. 12	购货款	2233. 50	2233. 50	2233. 50	
222	山东省日用工业品公司（花王科）	2003. 12	购货款	593. 15	593. 15	593. 15	
223	济南高远生物科技有限责任公司	2003. 12	购货款	418. 25	418. 25	418. 25	
224	福建七匹狼鞋业有限公司	2003. 12	购货款	2739. 26	2739. 26	2739. 26	
225	河南南德食品有限公司	2003. 12	购货款	525. 80	525. 80	525. 80	
226	捌加捌食品有限公司	2003. 12	购货款	1473. 70	1473. 70	1473. 70	
227	兰州爱里食品有限公司	2003. 12	购货款	2192. 25	2192. 25	2192. 25	
228	济南市历城区食品研究所	2003. 12	购货款	11624. 36	11624. 36	11624. 36	
229	广州市趣香饼家	2003. 12	购货款	5887. 92	5887. 92	5887. 92	
230	海南名光实业有限公司	2003. 12	购货款	360. 00	360. 00	360. 00	
231	天津市津乐园饼业有限公司	2003. 12	购货款	430. 60	430. 60	430. 60	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
232	山东省食品公司（川味）	2003. 12	购货款	230. 25	230. 25	230. 25	
233	青岛高科华信工贸有限公司	2003. 12	购货款	143571. 28	143571. 28	143571. 28	
234	济南银座购物广场有限公司（祝捷）	2003. 12	购货款	350. 00	350. 00	350. 00	
235	山东省鲁商恒信贸易有限公司	2003. 12	购货款	3640. 52	3640. 52	3640. 52	
236	济南瑞源达实业发展有限公司	2003. 12	购货款	26683. 84	26683. 84	26683. 84	
237	湖州珍贝有限公司	2003. 12	购货款	842. 48	842. 48	842. 48	
238	湖北葛店开发区武大弘元生物技术有限公司	2003. 12	购货款	4557. 70	4557. 70	4557. 70	
239	北京林丰工贸有限公司	2003. 12	购货款	1721. 92	1721. 92	1721. 92	
240	济南银座购物广场有限公司（李化海）	2003. 12	购货款	257. 48	257. 48	257. 48	
241	山东省海洋水产研究所食品研究中心	2003. 12	购货款	4773. 05	4773. 05	4773. 05	
242	山东省黄淮海农业开发公司	2003. 12	购货款	516. 08	516. 08	516. 08	
243	上海仟姿制衣有限公司	2003. 12	购货款	4290. 24	4290. 24	4290. 24	
244	辽宁省大连海洋渔业集团公司	2003. 12	购货款	3135. 85	3135. 85	3135. 85	
245	绵阳市宏剑电器配件厂	2003. 12	购货款	570. 25	570. 25	570. 25	
246	金达塑胶五金制品（深圳）有限公司济南经营部	2003. 12	购货款	30911. 83	30911. 83	30911. 83	
247	蜡笔小新（福建）食品工业有限公司	2003. 12	购货款	690. 10	690. 10	690. 10	
248	济南银座购物广场有限公司（晁振广）	2003. 12	购货款	566. 43	566. 43	566. 43	
249	上海老庙铂金首饰有限公司	2003. 12	购货款	108. 50	108. 50	108. 50	
250	济南兆基经贸有限公司	2003. 12	购货款	9379. 84	9379. 84	9379. 84	
251	济南润浩经贸有限公司	2003. 12	购货款	1957. 12	1957. 12	1957. 12	
252	济南银座购物广场有限公司(王绪生)	2003. 12	购货款	1068. 70	1068. 70	1068. 70	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
253	山东成大商贸服务中心	2003. 12	购货款	8. 73	8. 73	8. 73	
254	江西修水康顺发展有限公司	2003. 12	购货款	192. 00	192. 00	192. 00	
255	中国冶金地质勘查工程总局山东局金乔食品厂	2003. 12	购货款	3455. 34	3455. 34	3455. 34	
256	济南筠盛德经贸有限公司	2003. 12	购货款	18147. 25	18147. 25	18147. 25	
257	淄博中轩商贸有限公司	2003. 12	购货款	1162. 43	1162. 43	1162. 43	
258	青岛德信食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	13702. 10	13702. 10	13702. 10	
259	山东大吉经贸有限公司	2003. 12	购货款	30376. 23	30376. 23	30376. 23	
260	烟台欣和爱达美调味品有限公司	2003. 12	购货款	24. 52	24. 52	24. 52	
261	天津市白云衣帽厂	2003. 12	购货款	3637. 50	3637. 50	3637. 50	
262	文登市海洋生物制品厂	2003. 12	购货款	1128. 00	1128. 00	1128. 00	
263	广州九天绿实业有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	34095. 95	34095. 95	34095. 95	
264	北京盛豪工贸有限责任公司	2003. 12	购货款	1871. 48	1871. 48	1871. 48	
265	广州龙堡鞋业有限公司	2003. 12	购货款	1848. 00	1848. 00	1848. 00	
266	济南永良商贸有限公司	2003. 12	购货款	11722. 50	11722. 50	11722. 50	
267	济南安德龙有限公司	2003. 12	购货款	6171. 89	6171. 89	6171. 89	
268	珠海市大鹰日用品有限公司	2003. 12	购货款	6426. 44	6426. 44	6426. 44	
269	青岛鑫泰儿童用品公司	2003. 12	购货款	1236. 52	1236. 52	1236. 52	
270	山东德凯国际商业有限公司	2003. 12	购货款	12162. 50	12162. 50	12162. 50	
271	山东康族食品有限公司	2003. 12	购货款	877. 76	877. 76	877. 76	
272	沂水县天目茶叶有限公司	2003. 12	购货款	1078. 47	1078. 47	1078. 47	
273	伊泰莲娜首饰精品（中山）有限公司。	2003. 12	购货款	949. 68	949. 68	949. 68	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第91页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
274	济南启嵘经贸有限公司	2003. 12	购货款	30707. 43	30707. 43	30707. 43	
275	山东中瑞海产食品有限公司	2003. 12	购货款	16304. 88	16304. 88	16304. 88	
276	山东汇丰食品有限公司	2003. 12	购货款	38905. 88	38905. 88	38905. 88	
277	沈阳巨丰农科工贸有限公司	2003. 12	购货款	2152. 08	2152. 08	2152. 08	
278	济南银座购物广场有限公司(王国民)	2003. 12	购货款	417. 67	417. 67	417. 67	
279	红牛维他命饮料有限公司山东分公司	2003. 12	购货款	6058. 49	6058. 49	6058. 49	
280	济南名伦商贸有限公司	2003. 12	购货款	3920. 30	3920. 30	3920. 30	
281	济南新鲁丰有限公司	2003. 12	购货款	55312. 89	55312. 89	55312. 89	
282	济南铁路工务经贸公司	2003. 12	购货款	1656. 90	1656. 90	1656. 90	
283	深圳市伊夫罗兰实业有限公司	2003. 12	购货款	708. 02	708. 02	708. 02	
284	青岛海兴和工贸有限公司	2003. 12	购货款	281. 16	281. 16	281. 16	
285	浙江黄岩建厦塑料制品厂	2003. 12	购货款	16907. 72	16907. 72	16907. 72	
286	济南林佳经贸有限公司	2003. 12	购货款	2746. 49	2746. 49	2746. 49	
287	济南鸿昌隆实业发展有限公司	2003. 12	购货款	201198. 51	201198. 51	201198. 51	
288	上海咏姿化妆品商贸发展有限公司	2003. 12	购货款	7056. 07	7056. 07	7056. 07	
289	山东省食品公司（配菜）	2003. 12	购货款	867. 52	867. 52	867. 52	
290	海宁市马仕龙针织服饰有限公司	2003. 12	购货款	615. 37	615. 37	615. 37	
291	济南惠洁生活用品有限公司	2003. 12	购货款	136795. 84	136795. 84	136795. 84	
292	北京国青诚信科技有限公司	2003. 12	购货款	33329. 00	33329. 00	33329. 00	
293	威海市酿造厂	2003. 12	购货款	5490. 14	5490. 14	5490. 14	
294	上海台欣服装有限公司	2003. 12	购货款	4779. 44	4779. 44	4779. 44	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
295	济南鑫秋商贸有限公司	2003. 12	购货款	17051. 32	17051. 32	17051. 32	
296	山东省惠远饮品有限公司	2003. 12	购货款	27421. 88	27421. 88	27421. 88	
297	潍坊市坊子区恒安纸品经营部	2003. 12	购货款	17323. 38	17323. 38	17323. 38	
298	济南宝真商贸有限公司	2003. 12	购货款	1881. 21	1881. 21	1881. 21	
299	济南千秋实业有限公司.	2003. 12	购货款	26440. 10	26440. 10	26440. 10	
300	济南吉鲁经贸公司酒水配送中心	2003. 12	购货款	736. 73	736. 73	736. 73	
301	济南千禧商贸有限公司	2003. 12	购货款	1008628. 60	1008628. 60	1008628. 60	
302	济南宝明实业有限公司	2003. 12	购货款	288715. 00	288715. 00	288715. 00	
303	天津雅玛屋食品有限公司	2003. 12	购货款	4821. 46	4821. 46	4821. 46	
304	金华市金磐开发区黎明商贸有限公司	2003. 12	购货款	438. 00	438. 00	438. 00	
305	济南新广客隆商贸有限公司	2003. 12	购货款	44166. 50	44166. 50	44166. 50	
306	黄石市利河工贸有限公司	2003. 12	购货款	1169. 85	1169. 85	1169. 85	
307	济南槐荫食物公司乳制品销售中心	2003. 12	购货款	25130. 76	25130. 76	25130. 76	
308	北京金天宝技术有限公司	2003. 12	购货款	37. 44	37. 44	37. 44	
309	济南百春蜂宝蜂产品有限公司	2003. 12	购货款	17015. 11	17015. 11	17015. 11	
310	济南三丰百货有限责任公司	2003. 12	购货款	52445. 47	52445. 47	52445. 47	
311	济南家裕日用品有限公司	2003. 12	购货款	1822. 72	1822. 72	1822. 72	
312	济南海峡旅游公司经贸分公司	2003. 12	购货款	7. 36	7. 36	7. 36	
313	安陆市神丹保健食品有限责任公司	2003. 12	购货款	11218. 94	11218. 94	11218. 94	
314	济南天和隆糖酒茶副食品有限公司	2003. 12	购货款	48831. 97	48831. 97	48831. 97	
315	济南普田工贸有限公司	2003. 12	购货款	1015. 72	1015. 72	1015. 72	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
316	山东万国科技产业公司	2003. 12	购货款	9230. 15	9230. 15	9230. 15	
317	济南上海家化销售有限公司	2003. 12	购货款	24173. 19	24173. 19	24173. 19	
318	济南聚福祥商贸有限公司	2003. 12	购货款	781. 20	781. 20	781. 20	
319	山东鲁百商贸有限公司	2003. 12	购货款	473. 47	473. 47	473. 47	
320	济南丽杰食品有限公司	2003. 12	购货款	11174. 54	11174. 54	11174. 54	
321	济南康莱健康食品有限公司	2003. 12	购货款	7364. 28	7364. 28	7364. 28	
322	济南千禧恒利工贸有限公司	2003. 12	购货款	274. 12	274. 12	274. 12	
323	山东让古戎贸易有限公司	2003. 12	购货款	43594. 70	43594. 70	43594. 70	
324	济南民祥食品配送有限公司	2003. 12	购货款	10985. 53	10985. 53	10985. 53	
325	山东美华商贸有限公司	2003. 12	购货款	129045. 32	129045. 32	129045. 32	
326	东莞夏氏五金塑胶制品厂有限公司	2003. 12	购货款	17751. 12	17751. 12	17751. 12	
327	济南孺子牛实业有限公司	2003. 12	购货款	13152. 91	13152. 91	13152. 91	
328	济南市雅繁有限责任公司	2003. 12	购货款	145. 56	145. 56	145. 56	
329	济南金恒源实业有限公司	2003. 12	购货款	30718. 49	30718. 49	30718. 49	
330	霸州市新华家居用品有限公司	2003. 12	购货款	11003. 93	11003. 93	11003. 93	
331	济南阔飞有限公司	2003. 12	购货款	50647. 28	50647. 28	50647. 28	
332	上海海中王保健食品厂	2003. 12	购货款	13728. 62	13728. 62	13728. 62	
333	济南青东商贸有限公司	2003. 12	购货款	54751. 59	54751. 59	54751. 59	
334	济南康润达商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	123654. 08	123654. 08	123654. 08	
335	淄博市周村华泰烧饼有限公司	2003. 12	购货款	16945. 63	16945. 63	16945. 63	
336	黄力群	2003. 12	购货款	2303. 50	2303. 50	2303. 50	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第94页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
337	济南豪邦经贸发展有限责任公司	2003. 12	购货款	112028. 57	112028. 57	112028. 57	
338	济南圣卢西服饰有限公司	2003. 12	购货款	152888. 14	152888. 14	152888. 14	
339	济南畅启商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	51191. 99	51191. 99	51191. 99	
340	济南益之达实业有限公司	2003. 12	购货款	23377. 23	23377. 23	23377. 23	
341	兰州正林农垦食品有限公司山东分公司	2003. 12	购货款	255854. 17	255854. 17	255854. 17	
342	济南华天百货有限责任公司	2003. 12	购货款	284409. 19	284409. 19	284409. 19	
343	济南碧神消毒制剂有限责任公司	2003. 12	购货款	1099. 01	1099. 01	1099. 01	
344	济南和黄玻璃制品有限公司	2003. 12	购货款	713. 62	713. 62	713. 62	
345	济南方圆洗涤化妆用品有限公司	2003. 12	购货款	425634. 11	425634. 11	425634. 11	
346	济南北极神经销有限公司	2003. 12	购货款	18711. 66	18711. 66	18711. 66	
347	青岛可口可乐饮料有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	92314. 07	92314. 07	92314. 07	
348	济南宝佳林经贸有限公司	2003. 12	购货款	0. 02	0. 02	0. 02	
349	济南众友百货有限公司	2003. 12	购货款	147852. 99	147852. 99	147852. 99	
350	济南金鲁源经贸有限公司	2003. 12	购货款	765. 50	765. 50	765. 50	
351	济南山村果园食品销售有限公司	2003. 12	购货款	16677. 66	16677. 66	16677. 66	
352	济南开发区正航新型塑胶厂	2003. 12	购货款	8911. 31	8911. 31	8911. 31	
353	山东省鲁食发展有限公司	2003. 12	购货款	305321. 87	305321. 87	305321. 87	
354	无锡市万科贸易有限公司	2003. 12	购货款	9934. 60	9934. 60	9934. 60	
355	景德镇珍宝特陶有限公司	2003. 12	购货款	2824. 75	2824. 75	2824. 75	
356	济南蓝东商贸有限公司	2003. 12	购货款	56. 80	56. 80	56. 80	
357	山东福润康食品有限公司	2003. 12	购货款	18440. 56	18440. 56	18440. 56	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
358	天津市一品科技发展有限公司	2003. 12	购货款	0. 50	0. 50	0. 50	
359	得利斯集团公司济南办事处	2003. 12	购货款	75778. 50	75778. 50	75778. 50	
360	济南九星嘉宇实业有限公司	2003. 12	购货款	22511. 86	22511. 86	22511. 86	
361	济南味康实业有限责任公司	2003. 12	购货款	68111. 58	68111. 58	68111. 58	
362	上海长白山实业有限公司	2003. 12	购货款	31514. 65	31514. 65	31514. 65	
363	济南东昆实业有限公司	2003. 12	购货款	2804. 88	2804. 88	2804. 88	
364	山东东阿阿胶股份有限公司	2003. 12	购货款	98809. 25	98809. 25	98809. 25	
365	哈慈股份有限公司山东分公司	2003. 12	购货款	5890. 00	5890. 00	5890. 00	
366	济南光明乳业销售有限公司	2003. 12	购货款	19970. 38	19970. 38	19970. 38	
367	济南盛德实业有限公司	2003. 12	购货款	373864. 43	373864. 43	373864. 43	
368	济南金桥医保经贸有限公司	2003. 12	购货款	6785. 66	6785. 66	6785. 66	
369	河南双汇投资发展股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	44397. 28	44397. 28	44397. 28	
370	山东天地健生物工程有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	3366. 66	3366. 66	3366. 66	
371	烟台美心实业有限公司	2003. 12	购货款	440. 64	440. 64	440. 64	
372	山东华阳保健品有限公司	2003. 12	购货款	2613. 54	2613. 54	2613. 54	
373	天津橙宝鲜橙汁有限公司	2003. 12	购货款	1850. 32	1850. 32	1850. 32	
374	济南泉德利商贸有限公司	2003. 12	购货款	10545. 16	10545. 16	10545. 16	
375	济南联通有限责任公司	2003. 12	购货款	269415. 51	269415. 51	269415. 51	
376	浙江华中实业有限公司广州分公司	2003. 12	购货款	29218. 05	29218. 05	29218. 05	
377	康奈集团有限公司	2003. 12	购货款	20607. 19	20607. 19	20607. 19	
378	高丝化妆品有限公司北京分公司	2003. 12	购货款	30099. 09	30099. 09	30099. 09	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
379	济南亚轩商贸有限公司	2003. 12	购货款	51888. 68	51888. 68	51888. 68	
380	济南康美诗商贸有限公司	2003. 12	购货款	316666. 35	316666. 35	316666. 35	
381	昆山哈森鞋业有限公司	2003. 12	购货款	34805. 41	34805. 41	34805. 41	
382	济南金星鞋业有限公司	2003. 12	购货款	12668. 53	12668. 53	12668. 53	
383	深圳市艺华珠宝首饰有限公司	2003. 12	购货款	73654. 46	73654. 46	73654. 46	
384	济南东阳工贸有限公司	2003. 12	购货款	26620. 35	26620. 35	26620. 35	
385	济南冠瑞贸易有限公司	2003. 12	购货款	339. 55	339. 55	339. 55	
386	浙江邦赛鞋业有限公司	2003. 12	购货款	7535. 08	7535. 08	7535. 08	
387	靳羽西化妆品（深圳）有限公司上海分公司	2003. 12	购货款	870. 25	870. 25	870. 25	
388	红蜻蜓集团永嘉县鞋业有限公司	2003. 12	购货款	28401. 97	28401. 97	28401. 97	
389	深圳市捷永钟表有限公司	2003. 12	购货款	38196. 14	38196. 14	38196. 14	
390	山东省华意钟表有限公司	2003. 12	购货款	29399. 96	29399. 96	29399. 96	
391	青岛贵生商贸有限公司	2003. 12	购货款	11076. 88	11076. 88	11076. 88	
392	济南澳利商贸发展有限公司	2003. 12	购货款	48440. 59	48440. 59	48440. 59	
393	菏泽市鲁泉钟表经贸有限公司	2003. 12	购货款	533. 77	533. 77	533. 77	
394	济南润阔经贸有限公司	2003. 12	购货款	8345. 56	8345. 56	8345. 56	
395	江苏天爱珠宝首饰厂	2003. 12	购货款	10751. 50	10751. 50	10751. 50	
396	佛山市宣铭商贸有限公司	2003. 12	购货款	17075. 93	17075. 93	17075. 93	
397	嘉娜宝(上海)市场服务有限公司	2003. 12	购货款	9559. 50	9559. 50	9559. 50	
398	山东三正医药有限公司	2003. 12	购货款	20744. 05	20744. 05	20744. 05	
399	山东省红太阳保健食品开发有限公司	2003. 12	购货款	949593. 03	949593. 03	949593. 03	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
400	广州市黄埔区华达表业制品厂	2003. 12	购货款	32940. 21	32940. 21	32940. 21	
401	济南广源兴商贸有限公司	2003. 12	购货款	20643. 38	20643. 38	20643. 38	
402	深圳市特茂实业有限公司	2003. 12	购货款	139140. 59	139140. 59	139140. 59	
403	深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	2003. 12	购货款	7799. 98	7799. 98	7799. 98	
404	北京保威服饰有限公司	2003. 12	购货款	17040. 96	17040. 96	17040. 96	
405	佛山市奇仕贸易有限公司	2003. 12	购货款	17123. 57	17123. 57	17123. 57	
406	上海怡科实业有限公司	2003. 12	购货款	15196. 67	15196. 67	15196. 67	
407	珠海格力罗西尼表业有限公司	2003. 12	购货款	63890. 85	63890. 85	63890. 85	
408	温州雪谷服饰集团公司	2003. 12	购货款	393. 36	393. 36	393. 36	
409	深圳市实昊实业发展有限公司	2003. 12	购货款	30765. 75	30765. 75	30765. 75	
410	米盖尔(天津)发展有限公司	2003. 12	购货款	14320. 37	14320. 37	14320. 37	
411	光大依波钟表(深圳)有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	76703. 98	76703. 98	76703. 98	
412	宁波洛兹制衣实业有限公司	2003. 12	购货款	1. 00	1. 00	1. 00	
413	山东中创精品服饰有限责任公司	2003. 12	购货款	25583. 46	25583. 46	25583. 46	
414	济南义海园实业有限责任公司	2003. 12	购货款	7898. 02	7898. 02	7898. 02	
415	天王电子有限公司	2003. 12	购货款	21186. 30	21186. 30	21186. 30	
416	青岛好事中制衣有限公司	2003. 12	购货款	73712. 32	73712. 32	73712. 32	
417	济南凯乐贸易发展有限公司	2003. 12	购货款	208368. 34	208368. 34	208368. 34	
418	济南茂昌眼镜有限公司	2003. 12	购货款	3505. 76	3505. 76	3505. 76	
419	浙江雷奇服装有限责任公司	2003. 12	购货款	16700. 10	16700. 10	16700. 10	
420	济南经翔经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	44747. 75	44747. 75	44747. 75	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
421	宁波雅戈尔服饰有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	62462. 14	62462. 14	62462. 14	
422	福建虎都服饰有限公司	2003. 12	购货款	43436. 17	43436. 17	43436. 17	
423	江苏森达集团有限公司	2003. 12	购货款	60021. 90	60021. 90	60021. 90	
424	山东舜天乙服饰有限公司	2003. 12	购货款	65246. 09	65246. 09	65246. 09	
425	济南明发有限公司	2003. 12	购货款	12916. 17	12916. 17	12916. 17	
426	北京华景丰贸易有限公司	2003. 12	购货款	42089. 39	42089. 39	42089. 39	
427	济南鹏杰服饰有限公司	2003. 12	购货款	18167. 40	18167. 40	18167. 40	
428	丽港鞋业（深圳）有限公司	2003. 12	购货款	20717. 63	20717. 63	20717. 63	
429	济南杉杉服装有限公司	2003. 12	购货款	7216. 74	7216. 74	7216. 74	
430	北京依棉服装服饰有限责任公司	2003. 12	购货款	3356. 62	3356. 62	3356. 62	
431	福州谢氏时装有限公司	2003. 12	购货款	12440. 02	12440. 02	12440. 02	
432	济南博龙和泰经贸有限公司	2003. 12	购货款	104917. 92	104917. 92	104917. 92	
433	浙江天久王服饰有限公司	2003. 12	购货款	13171. 17	13171. 17	13171. 17	
434	湖北美岛服装有限公司	2003. 12	购货款	37021. 83	37021. 83	37021. 83	
435	盐城国际妇女时装有限公司济南经营部	2003. 12	购货款	113834. 78	113834. 78	113834. 78	
436	武汉红人服饰有限公司	2003. 12	购货款	27766. 65	27766. 65	27766. 65	
437	济南冠华荣信科技有限公司	2003. 12	购货款	16065. 86	16065. 86	16065. 86	
438	北京爱慕内衣有限公司	2003. 12	购货款	8320. 14	8320. 14	8320. 14	
439	北京欧迪芬服装有限公司	2003. 12	购货款	72852. 55	72852. 55	72852. 55	
440	济南泽西实业有限公司	2003. 12	购货款	135435. 00	135435. 00	135435. 00	
441	济南雅莱服饰有限公司	2003. 12	购货款	17776. 71	17776. 71	17776. 71	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
442	青岛经济技术开发区龙泉服饰有限公司	2003. 12	购货款	51. 10	51. 10	51. 10	
443	安莉芳（常州）服装有限公司	2003. 12	购货款	133918. 53	133918. 53	133918. 53	
444	伊泰莲娜首饰精品（中山）有限公司	2003. 12	购货款	3182. 79	3182. 79	3182. 79	
445	北京维根制衣有限公司	2003. 12	购货款	12448. 63	12448. 63	12448. 63	
446	济南皮鞋三厂	2003. 12	购货款	66611. 39	66611. 39	66611. 39	
447	济南凯尔达服饰有限公司	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
448	北京卓欧制衣有限责任公司	2003. 12	购货款	21381. 58	21381. 58	21381. 58	
449	济南天富行商贸有限公司	2003. 12	购货款	115. 04	115. 04	115. 04	
450	济南卓川贸易有限公司	2003. 12	购货款	38852. 76	38852. 76	38852. 76	
451	山东金贝商贸有限公司	2003. 12	购货款	24282. 21	24282. 21	24282. 21	
452	山东恒基经贸有限公司	2003. 12	购货款	42754. 59	42754. 59	42754. 59	
453	包头鹿苑贸易公司济南鹿王羊绒销售中心	2003. 12	购货款	30808. 29	30808. 29	30808. 29	
454	汕头经济特区伊沙贝拉服装有限公司.	2003. 12	购货款	6. 61	6. 61	6. 61	
455	嘉兴市悦莱春羊绒衫时装有限公司	2003. 12	购货款	47966. 80	47966. 80	47966. 80	
456	济南吕氏天旭服饰有限公司	2003. 12	购货款	76102. 91	76102. 91	76102. 91	
457	济南天硕经贸有限公司	2003. 12	购货款	961. 60	961. 60	961. 60	
458	内蒙古盘古羊绒制品有限公司	2003. 12	购货款	8. 93	8. 93	8. 93	
459	济南一动体育用品销售有限公司	2003. 12	购货款	95808. 24	95808. 24	95808. 24	
460	济南鄂尔多斯精品销售中心	2003. 12	购货款	28502. 08	28502. 08	28502. 08	
461	青岛华金集团股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	10667. 19	10667. 19	10667. 19	
462	山东万路达企业发展有限公司	2003. 12	购货款	172. 58	172. 58	172. 58	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第100页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
463	济南名士多工贸有限公司	2003. 12	购货款	5338. 82	5338. 82	5338. 82	
464	上海针织九厂山东晋联销售中心	2003. 12	购货款	98449. 28	98449. 28	98449. 28	
465	济南夏蒙服饰有限公司	2003. 12	购货款	360039. 94	360039. 94	360039. 94	
466	深圳市匡子实业发展有限公司	2003. 12	购货款	16507. 08	16507. 08	16507. 08	
467	天津市大久制衣有限公司	2003. 12	购货款	35290. 36	35290. 36	35290. 36	
468	山东华诚九羚服装有限公司	2003. 12	购货款	98659. 93	98659. 93	98659. 93	
469	山东高威经贸有限公司	2003. 12	购货款	45330. 61	45330. 61	45330. 61	
470	北京千安达科贸有限公司	2003. 12	购货款	17699. 76	17699. 76	17699. 76	
471	济南励特商贸有限公司	2003. 12	购货款	7704. 04	7704. 04	7704. 04	
472	济南北海商贸有限公司	2003. 12	购货款	57418. 14	57418. 14	57418. 14	
473	济南信友安东实业有限公司	2003. 12	购货款	282215. 77	282215. 77	282215. 77	
474	北京三和松石机电有限责任公司	2003. 12	购货款	11998. 19	11998. 19	11998. 19	
475	北京云瑞制衣有限公司	2003. 12	购货款	5278. 43	5278. 43	5278. 43	
476	济南凯尔佳信科技发展有限公司	2003. 12	购货款	4077. 87	4077. 87	4077. 87	
477	中山市柏仙多格制衣贸易有限公司	2003. 12	购货款	199344. 47	199344. 47	199344. 47	
478	浙江台州爱仕达电器有限公司	2003. 12	购货款	49348. 33	49348. 33	49348. 33	
479	济南民达有限公司	2003. 12	购货款	3056. 00	3056. 00	3056. 00	
480	济南捷嘉实业有限责任公司	2003. 12	购货款	289919. 46	289919. 46	289919. 46	
481	济南兴象科技有限公司	2003. 12	购货款	1830. 72	1830. 72	1830. 72	
482	济南科诺体育用品有限公司	2003. 12	购货款	16923. 98	16923. 98	16923. 98	
483	济南北电实业有限公司	2003. 12	购货款	26008. 82	26008. 82	26008. 82	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
484	济南三能通信设备有限公司	2003. 12	购货款	20331. 44	20331. 44	20331. 44	
485	济南步步高有限公司	2003. 12	购货款	19749. 08	19749. 08	19749. 08	
486	济南峻德利经贸有限公司	2003. 12	购货款	174290. 82	174290. 82	174290. 82	
487	济南福临智能化科技开发公司	2003. 12	购货款	281. 25	281. 25	281. 25	
488	青岛海信电器股份有限公司济南经营分公司	2003. 12	购货款	15000. 00	15000. 00	15000. 00	
489	济南三泽实业发展有限公司	2003. 12	购货款	55389. 45	55389. 45	55389. 45	
490	济南绣程商贸有限公司	2003. 12	购货款	21991. 43	21991. 43	21991. 43	
491	山东银座商城股份有限公司(批发公司)	2003. 12	购货款	556. 00	556. 00	556. 00	
492	山东瑞祺贸易中心	2003. 12	购货款	5076. 72	5076. 72	5076. 72	
493	济南敬竣服饰有限公司	2003. 12	购货款	29343. 55	29343. 55	29343. 55	
494	济南正铭商贸有限公司	2003. 12	购货款	76727. 74	76727. 74	76727. 74	
495	宁波得力集团有限公司	2003. 12	购货款	21883. 42	21883. 42	21883. 42	
496	山东小鸭集团热水器有限公司济南专卖中心	2003. 12	购货款	1760. 00	1760. 00	1760. 00	
497	衣恋时装(上海)有限公司	2003. 12	购货款	678. 76	678. 76	678. 76	
498	山东中讯通实业有限公司	2003. 12	购货款	19992. 20	19992. 20	19992. 20	
499	济南高新开发区道顿科技发展有限公司	2003. 12	购货款	645. 25	645. 25	645. 25	
500	深圳虎威制衣有限公司广州分公司	2003. 12	购货款	37978. 65	37978. 65	37978. 65	
501	济南文嘉汇商贸有限公司	2003. 12	购货款	8271. 68	8271. 68	8271. 68	
502	济南齐心文具有限公司	2003. 12	购货款	18885. 76	18885. 76	18885. 76	
503	济南捷美经贸有限公司	2003. 12	购货款	58284. 96	58284. 96	58284. 96	
504	深圳特发通成实业有限公司	2003. 12	购货款	988. 00	988. 00	988. 00	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第102页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
505	迪妮(杭州)时装有限公司	2003.12	购货款	17197.01	17197.01	17197.01	
506	济南德赛经贸发展有限公司	2003.12	购货款	314896.50	314896.50	314896.50	
507	山东彤胜服饰有限公司	2003.12	购货款	133.50	133.50	133.50	
508	济南浩博商贸有限公司	2003.12	购货款	139680.00	139680.00	139680.00	
509	济南平治东方科技发展有限公司	2003.12	购货款	43020.07	43020.07	43020.07	
510	中山市康妮雅服饰有限公司	2003.12	购货款	11195.30	11195.30	11195.30	
511	济南信息实业服务公司	2003.12	购货款	28449.85	28449.85	28449.85	
512	高明列度时装有限公司	2003.12	购货款	26002.70	26002.70	26002.70	
513	青岛卓文贸易有限公司	2003.12	购货款	6328.98	6328.98	6328.98	
514	济南三益经贸有限公司	2003.12	购货款	3884.64	3884.64	3884.64	
515	济南新利洋商贸有限公司	2003.12	购货款	6611.31	6611.31	6611.31	
516	上海英模特制衣有限公司	2003.12	购货款	54354.91	54354.91	54354.91	
517	山东省日用工业品公司	2003.12	购货款	14.70	14.70	14.70	
518	青岛诺美达经贸有限公司	2003.12	购货款	3551.32	3551.32	3551.32	
519	深圳市好家庭实业有限公司	2003.12	购货款	21026.61	21026.61	21026.61	
520	济南鸿嘉电子有限公司	2003.12	购货款	49.50	49.50	49.50	
521	济南雍荣科贸有限公司	2003.12	购货款	62682.53	62682.53	62682.53	
522	济南金色阳光商贸有限责任公司	2003.12	购货款	5009.99	5009.99	5009.99	
523	北京飞东光电技术有限责任公司济南分公司	2003.12	购货款	245.00	245.00	245.00	
524	济南工商贸易开发公司	2003.12	购货款	37.45	37.45	37.45	
525	重庆华陶瓷业有限公司	2003.12	购货款	11638.34	11638.34	11638.34	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第103页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
526	淄博世达体育用品有限公司	2003. 12	购货款	6486. 79	6486. 79	6486. 79	
527	罗定市穗南珠宝玉器有限公司	2003. 12	购货款	33503. 49	33503. 49	33503. 49	
528	济南凯普顿商贸有限公司	2003. 12	购货款	16426. 09	16426. 09	16426. 09	
529	济南利飞电子产品销售有限公司	2003. 12	购货款	127313. 50	127313. 50	127313. 50	
530	山东时兴时装有限公司	2003. 12	购货款	105804. 08	105804. 08	105804. 08	
531	济南涿泉商业公司	2003. 12	购货款	52125. 68	52125. 68	52125. 68	
532	广州立绅来皮具有限公司	2003. 12	购货款	14082. 87	14082. 87	14082. 87	
533	宁波一休有限责任公司	2003. 12	购货款	17835. 67	17835. 67	17835. 67	
534	青岛冠一服装有限公司	2003. 12	购货款	20937. 04	20937. 04	20937. 04	
535	济南茂昌眼镜有限公司南方服饰分公司	2003. 12	购货款	16111. 96	16111. 96	16111. 96	
536	上海凯利特实业有限公司	2003. 12	购货款	203. 67	203. 67	203. 67	
537	天津梦奇装饰工程有限公司	2003. 12	购货款	144. 00	144. 00	144. 00	
538	济南信息咨询产业公司华阳贸易分公司	2003. 12	购货款	37762. 70	37762. 70	37762. 70	
539	济南龙悦实业有限公司	2003. 12	购货款	6482. 82	6482. 82	6482. 82	
540	济南金三羊有限公司	2003. 12	购货款	8710. 40	8710. 40	8710. 40	
541	北京背背佳科技发展有限公司	2003. 12	购货款	3407. 81	3407. 81	3407. 81	
542	泉州格林服装有限公司	2003. 12	购货款	13356. 72	13356. 72	13356. 72	
543	济南力天胜佳实业有限公司	2003. 12	购货款	15062. 40	15062. 40	15062. 40	
544	广州关荣健实业发展有限公司	2003. 12	购货款	3879. 05	3879. 05	3879. 05	
545	济南金永大实业有限公司	2003. 12	购货款	17468. 48	17468. 48	17468. 48	
546	济南金世界针织绣品有限公司	2003. 12	购货款	299. 00	299. 00	299. 00	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
547	山东民政贸易总公司	2003. 12	购货款	8218. 66	8218. 66	8218. 66	
548	北京市诚曦儿童用品有限责任公司	2003. 12	购货款	8719. 39	8719. 39	8719. 39	
549	广东美雅集团股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	5988. 50	5988. 50	5988. 50	
550	山东银座服饰有限公司	2003. 12	购货款	38260. 97	38260. 97	38260. 97	
551	济南统恒文具礼品有限公司	2003. 12	购货款	15694. 54	15694. 54	15694. 54	
552	厦门广懋国际有限公司	2003. 12	购货款	654. 68	654. 68	654. 68	
553	济南科贝经贸有限公司	2003. 12	购货款	7917. 01	7917. 01	7917. 01	
554	泰安市岱神制衣有限公司	2003. 12	购货款	50. 00	50. 00	50. 00	
555	好孩子儿童用品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	41732. 80	41732. 80	41732. 80	
556	济南新生活实业有限公司	2003. 12	购货款	23744. 36	23744. 36	23744. 36	
557	青岛市海林制木厂	2003. 12	购货款	5673. 23	5673. 23	5673. 23	
558	山东省捷瑞贸易有限公司	2003. 12	购货款	2009. 43	2009. 43	2009. 43	
559	济南华澳商务有限公司	2003. 12	购货款	2429. 68	2429. 68	2429. 68	
560	山东圣地工贸有限公司	2003. 12	购货款	121. 80	121. 80	121. 80	
561	深圳市衣典服饰设计有限公司	2003. 12	购货款	4465. 58	4465. 58	4465. 58	
562	济南市隆基经济贸易中心	2003. 12	购货款	108149. 95	108149. 95	108149. 95	
563	济南煜力实业发展公司	2003. 12	购货款	353. 00	353. 00	353. 00	
564	济南金瀚实业有限公司	2003. 12	购货款	3505. 58	3505. 58	3505. 58	
565	资生堂丽源化妆品有限公司	2003. 12	购货款	133480. 00	133480. 00	133480. 00	
566	济南美和有限公司	2003. 12	购货款	7314. 30	7314. 30	7314. 30	
567	上海三联商业集团钟表批发中心	2003. 12	购货款	3. 44	3. 44	3. 44	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
568	济南世纪科进实业有限公司	2003. 12	购货款	3058. 84	3058. 84	3058. 84	
569	山东银座鞋业有限公司	2003. 12	购货款	21014. 45	21014. 45	21014. 45	
570	北京利达钟表有限公司	2003. 12	购货款	2331. 00	2331. 00	2331. 00	
571	济南香宝皮具有限责任公司	2003. 12	购货款	64245. 72	64245. 72	64245. 72	
572	济南高新开发区华大食品总汇	2003. 12	购货款	9497. 31	9497. 31	9497. 31	
573	山东康佳保健品有限公司.	2003. 12	购货款	5457. 03	5457. 03	5457. 03	
574	嘉兴雅莹时装有限公司	2003. 12	购货款	11563. 72	11563. 72	11563. 72	
575	济南世纪国华电器有限公司	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
576	青岛波尼亚食品有限公司	2003. 12	购货款	27631. 12	27631. 12	27631. 12	
577	济南新三立贸易有限公司	2003. 12	购货款	41775. 80	41775. 80	41775. 80	
578	广东海山贸易有限公司	2003. 12	购货款	19453. 40	19453. 40	19453. 40	
579	济南新华光电子有限公司	2003. 12	购货款	8558. 86	8558. 86	8558. 86	
580	济南万众乐厨具家电有限公司	2003. 12	购货款	26310. 19	26310. 19	26310. 19	
581	济南雅致通用照明有限公司	2003. 12	购货款	0. 24	0. 24	0. 24	
582	上海健士霸实业有限公司	2003. 12	购货款	14186. 25	14186. 25	14186. 25	
583	济南隆邦经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	44300. 94	44300. 94	44300. 94	
584	山东中泰日化有限公司	2003. 12	购货款	1. 98	1. 98	1. 98	
585	中山市凯达精细化工股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	1276. 96	1276. 96	1276. 96	
586	青岛永建针织服装有限公司	2003. 12	购货款	12. 81	12. 81	12. 81	
587	济南福丽达化合有限公司	2003. 12	购货款	3791. 85	3791. 85	3791. 85	
588	大连爱玛食品有限公司	2003. 12	购货款	196. 65	196. 65	196. 65	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第106页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
589	济南满堂香有限公司	2003. 12	购货款	11017. 13	11017. 13	11017. 13	
590	潍坊韩老三扒鸡有限公司	2003. 12	购货款	25. 20	25. 20	25. 20	
591	山东淄博巧媳妇食品有限公司	2003. 12	购货款	2. 00	2. 00	2. 00	
592	西安海星现代饮品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	29046. 10	29046. 10	29046. 10	
593	济南庆乾有限责任公司	2003. 12	购货款	16249. 62	16249. 62	16249. 62	
594	济南大三惠实业有限公司	2003. 12	购货款	11253. 57	11253. 57	11253. 57	
595	北京智通盛达商贸有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	0. 20	0. 20	0. 20	
596	济南佳宝乳业有限公司	2003. 12	购货款	64069. 13	64069. 13	64069. 13	
597	济南丽美特经贸有限公司	2003. 12	购货款	65048. 89	65048. 89	65048. 89	
598	上海尹特蒙文教印刷制品有限公司	2003. 12	购货款	17467. 14	17467. 14	17467. 14	
599	济南宁远经济发展有限公司	2003. 12	购货款	541. 40	541. 40	541. 40	
600	浙江超人集团有限公司	2003. 12	购货款	19814. 79	19814. 79	19814. 79	
601	济南天创科贸有限公司	2003. 12	购货款	5503. 00	5503. 00	5503. 00	
602	济南市天泉经贸公司堤口路经营部	2003. 12	购货款	31479. 78	31479. 78	31479. 78	
603	济南金光百货有限公司	2003. 12	购货款	59475. 25	59475. 25	59475. 25	
604	济南康利发实业有限公司	2003. 12	购货款	63586. 39	63586. 39	63586. 39	
605	济南东方红商贸有限公司	2003. 12	购货款	156237. 51	156237. 51	156237. 51	
606	佛山市城区明德贸易商行	2003. 12	购货款	1126. 23	1126. 23	1126. 23	
607	济南华美经贸有限公司	2003. 12	购货款	1444. 84	1444. 84	1444. 84	
608	青岛古德食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	3504. 30	3504. 30	3504. 30	
609	孔府宴集团贸易公司	2003. 12	购货款	7402. 15	7402. 15	7402. 15	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第107页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
610	上海求实商务有限公司	2003. 12	购货款	1057. 96	1057. 96	1057. 96	
611	山东省黄河航运局	2003. 12	购货款	335. 15	335. 15	335. 15	
612	济南元首鑫隆营销有限公司	2003. 12	购货款	25237. 30	25237. 30	25237. 30	
613	济南飞龙食品有限公司	2003. 12	购货款	10878. 55	10878. 55	10878. 55	
614	福建省宁德市远东彩笔有限公司	2003. 12	购货款	23281. 78	23281. 78	23281. 78	
615	济南小不点文化艺术发展有限责任公司	2003. 12	购货款	150282. 46	150282. 46	150282. 46	
616	济南民天面粉有限责任公司	2003. 12	购货款	74125. 79	74125. 79	74125. 79	
617	济南金嘉有限责任公司	2003. 12	购货款	11285. 26	11285. 26	11285. 26	
618	烟台金华粉丝有限公司	2003. 12	购货款	6762. 02	6762. 02	6762. 02	
619	济南新永华经贸有限公司	2003. 12	购货款	15823. 72	15823. 72	15823. 72	
620	山东省复康医疗器械有限公司	2003. 12	购货款	140419. 93	140419. 93	140419. 93	
621	济南市润华实业有限公司	2003. 12	购货款	50844. 28	50844. 28	50844. 28	
622	济南裕荣皮革有限责任公司	2003. 12	购货款	32869. 84	32869. 84	32869. 84	
623	北京市满都拉食品销售有限公司	2003. 12	购货款	14. 84	14. 84	14. 84	
624	山东中方有限责任公司	2003. 12	购货款	4593. 89	4593. 89	4593. 89	
625	山东银座商城股份有限公司	2003. 12	购货款	853539. 93	853539. 93	853539. 93	
626	乐山艾丽碧丝销售有限公司	2003. 12	购货款	1603. 75	1603. 75	1603. 75	
627	济南海风有限公司	2003. 12	购货款	41024. 90	41024. 90	41024. 90	
628	济南华百鞋帽有限公司	2003. 12	购货款	14615. 41	14615. 41	14615. 41	
629	济南山佳糖业有限公司	2003. 12	购货款	9918. 17	9918. 17	9918. 17	
630	德州生达医药保健品有限公司	2003. 12	购货款	9441. 28	9441. 28	9441. 28	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
631	济南酿造厂	2003. 12	购货款	1724. 14	1724. 14	1724. 14	
632	济南哆莱食品有限公司	2003. 12	购货款	2. 25	2. 25	2. 25	
633	济南得姿化妆品有限公司	2003. 12	购货款	65631. 24	65631. 24	65631. 24	
634	济南利群经贸有限公司	2003. 12	购货款	2. 79	2. 79	2. 79	
635	南京王氏食品有限公司	2003. 12	购货款	15803. 48	15803. 48	15803. 48	
636	山东绿润食品有限公司	2003. 12	购货款	20479. 61	20479. 61	20479. 61	
637	福建省福安市康华电子医疗器械厂	2003. 12	购货款	470. 79	470. 79	470. 79	
638	青岛健康绣品制衣厂	2003. 12	购货款	93313. 48	93313. 48	93313. 48	
639	莱芜市岱东制衣厂	2003. 12	购货款	1440. 00	1440. 00	1440. 00	
640	济南市益康食品厂	2003. 12	购货款	275. 00	275. 00	275. 00	
641	青岛庄园食品配送有限公司	2003. 12	购货款	83. 80	83. 80	83. 80	
642	山东致远书店有限责任公司	2003. 12	购货款	15035. 57	15035. 57	15035. 57	
643	天津市川隆食品有限公司	2003. 12	购货款	6195. 23	6195. 23	6195. 23	
644	宁波华晟金属制品有限公司	2003. 12	购货款	3931. 24	3931. 24	3931. 24	
645	济南市蔬菜公司经营部	2003. 12	购货款	28186. 09	28186. 09	28186. 09	
646	北京安海凉席厂	2003. 12	购货款	710. 54	710. 54	710. 54	
647	济南华素斋	2003. 12	购货款	16192. 90	16192. 90	16192. 90	
648	济南慧亨经贸有限公司	2003. 12	购货款	3685. 57	3685. 57	3685. 57	
649	威州许氏洋参（南京）有限公司	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
650	济南泉虹经贸有限公司	2003. 12	购货款	4911. 97	4911. 97	4911. 97	
651	济南茂君经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	8384. 84	8384. 84	8384. 84	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
652	哈尔滨龙润麻棉纺织实业有限公司	2003. 12	购货款	2618. 04	2618. 04	2618. 04	
653	济南市历城区舜耕食品厂	2003. 12	购货款	44166. 04	44166. 04	44166. 04	
654	济南海粟水产有限公司	2003. 12	购货款	15561. 05	15561. 05	15561. 05	
655	河北比琦服饰集团有限公司	2003. 12	购货款	2490. 25	2490. 25	2490. 25	
656	山东天园食品有限公司	2003. 12	购货款	24226. 30	24226. 30	24226. 30	
657	济南酿酒厂供销经营部	2003. 12	购货款	26080. 14	26080. 14	26080. 14	
658	济南索科电子有限公司	2003. 12	购货款	2261. 06	2261. 06	2261. 06	
659	济南市制球厂	2003. 12	购货款	615. 60	615. 60	615. 60	
660	济南敦煌经贸公司	2003. 12	购货款	5711. 01	5711. 01	5711. 01	
661	济南龙顺达贸易有限公司	2003. 12	购货款	14258. 04	14258. 04	14258. 04	
662	潍坊万利食品有限公司	2003. 12	购货款	7210. 59	7210. 59	7210. 59	
663	山东省天园茶叶有限公司	2003. 12	购货款	20984. 54	20984. 54	20984. 54	
664	济南居易酿造有限公司	2003. 12	购货款	14264. 50	14264. 50	14264. 50	
665	济南妮奥针织有限公司	2003. 12	购货款	13950. 21	13950. 21	13950. 21	
666	宁波甬南针织有限公司	2003. 12	购货款	2524. 94	2524. 94	2524. 94	
667	青岛裕民电器有限公司	2003. 12	购货款	9964. 79	9964. 79	9964. 79	
668	山东力源集团公司	2003. 12	购货款	27832. 43	27832. 43	27832. 43	
669	泰安市泰山国家名酒有限责任公司济南分公司	2003. 12	购货款	649. 56	649. 56	649. 56	
670	济南金玉陶瓷有限公司	2003. 12	购货款	13900. 14	13900. 14	13900. 14	
671	济南盐业公司	2003. 12	购货款	13900. 00	13900. 00	13900. 00	
672	济南胜利来工贸有限公司	2003. 12	购货款	652. 10	652. 10	652. 10	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第110页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
673	山东兆林商贸有限公司	2003. 12	购货款	18009. 77	18009. 77	18009. 77	
674	济南鑫鹏达实业有限公司	2003. 12	购货款	46719. 12	46719. 12	46719. 12	
675	济南开发区新意达科技开发中心	2003. 12	购货款	6158. 68	6158. 68	6158. 68	
676	济南新安达经贸有限公司	2003. 12	购货款	5812. 25	5812. 25	5812. 25	
677	济南金天马经贸有限公司	2003. 12	购货款	17983. 80	17983. 80	17983. 80	
678	上海宏舟食品有限公司	2003. 12	购货款	4676. 15	4676. 15	4676. 15	
679	济南味康实业有限责任公司（二部）	2003. 12	购货款	2021. 50	2021. 50	2021. 50	
680	济南银座购物广场有限公司（杨国安）	2003. 12	购货款	1. 60	1. 60	1. 60	
681	重庆市涪陵榨菜（集团）有限公司	2003. 12	购货款	16237. 98	16237. 98	16237. 98	
682	济南大来食品有限公司	2003. 12	购货款	531. 84	531. 84	531. 84	
683	济南天岸马商业有限公司	2003. 12	购货款	1090. 14	1090. 14	1090. 14	
684	济南万佳园商贸有限公司	2003. 12	购货款	53308. 99	53308. 99	53308. 99	
685	天津市鸿滨食品有限公司	2003. 12	购货款	4974. 66	4974. 66	4974. 66	
686	泸州市江阳区泸郎酒业有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	5907. 86	5907. 86	5907. 86	
687	济南银座购物广场有限公司（于永强）	2003. 12	购货款	26276. 71	26276. 71	26276. 71	
688	泰安金麦制粉厂	2003. 12	购货款	2289. 95	2289. 95	2289. 95	
689	济南源韵商务有限公司	2003. 12	购货款	201. 30	201. 30	201. 30	
690	山东海丰水产有限公司	2003. 12	购货款	509161. 76	509161. 76	509161. 76	
691	福建省闽东东方神电子有限公司	2003. 12	购货款	9586. 01	9586. 01	9586. 01	
692	青岛千惠绣品有限公司	2003. 12	购货款	5014. 36	5014. 36	5014. 36	
693	福建省古田县恒丰食品有限公司	2003. 12	购货款	4530. 95	4530. 95	4530. 95	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第111页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
694	济南天成得实业有限公司	2003. 12	购货款	38558. 38	38558. 38	38558. 38	
695	乐陵市庞大调味食品有限公司	2003. 12	购货款	13112. 02	13112. 02	13112. 02	
696	上海宝山宝康医疗电子仪器厂	2003. 12	购货款	620. 00	620. 00	620. 00	
697	潮安县东风大巷红星五金厂	2003. 12	购货款	8600. 12	8600. 12	8600. 12	
698	济南宏利源酒水有限公司	2003. 12	购货款	15781. 06	15781. 06	15781. 06	
699	济南东伦经贸有限公司	2003. 12	购货款	17601. 40	17601. 40	17601. 40	
700	山东金丝食品有限公司	2003. 12	购货款	21639. 81	21639. 81	21639. 81	
701	山东济南烟草有限公司	2003. 12	购货款	1560. 29	1560. 29	1560. 29	
702	济南超凡广告有限公司	2003. 12	购货款	13143. 65	13143. 65	13143. 65	
703	济南阳春实业有限责任公司	2003. 12	购货款	27055. 11	27055. 11	27055. 11	
704	济南华之霖实业有限责任公司	2003. 12	购货款	48928. 00	48928. 00	48928. 00	
705	青岛宽展工贸有限公司	2003. 12	购货款	1676. 63	1676. 63	1676. 63	
706	济南浚利行经贸有限公司	2003. 12	购货款	27827. 59	27827. 59	27827. 59	
707	伊春市乌马河保健品加工厂济南经销处	2003. 12	购货款	5862. 22	5862. 22	5862. 22	
708	济南万朗科技有限公司	2003. 12	购货款	7073. 84	7073. 84	7073. 84	
709	济南卢堡啤酒有限公司	2003. 12	购货款	102659. 13	102659. 13	102659. 13	
710	淄博贝林集团十里香食品有限公司	2003. 12	购货款	12759. 28	12759. 28	12759. 28	
711	济南银轩经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	16970. 50	16970. 50	16970. 50	
712	济南爱成家电有限公司	2003. 12	购货款	6219. 00	6219. 00	6219. 00	
713	徐州市永联贸易有限公司	2003. 12	购货款	5250. 00	5250. 00	5250. 00	
714	济南威那商贸有限公司	2003. 12	购货款	23184. 23	23184. 23	23184. 23	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
715	山东华大华天科技股份有限公司	2003. 12	购货款	5145. 60	5145. 60	5145. 60	
716	广州市诗维娅化妆品有限公司	2003. 12	购货款	4116. 28	4116. 28	4116. 28	
717	济南清真友和食品有限公司	2003. 12	购货款	13905. 67	13905. 67	13905. 67	
718	济南万兴达实业有限公司	2003. 12	购货款	3342. 65	3342. 65	3342. 65	
719	上海喜来达家用清洁制品有限公司	2003. 12	购货款	2280. 69	2280. 69	2280. 69	
720	杭州天堂伞业集团有限公司济南销售分公司	2003. 12	购货款	9158. 11	9158. 11	9158. 11	
721	济南华川商务有限公司	2003. 12	购货款	2513. 83	2513. 83	2513. 83	
722	山东良友油脂股份有限公司	2003. 12	购货款	70. 00	70. 00	70. 00	
723	浪莎针织有限公司	2003. 12	购货款	65295. 98	65295. 98	65295. 98	
724	广州高露洁棕榄有限公司	2003. 12	购货款	11584. 80	11584. 80	11584. 80	
725	山东大唯经贸有限公司	2003. 12	购货款	12052. 15	12052. 15	12052. 15	
726	山东临朐绿洲食品有限公司	2003. 12	购货款	2496. 00	2496. 00	2496. 00	
727	燕京啤酒（曲阜三孔）有限责任公司济南分公司	2003. 12	购货款	8788. 35	8788. 35	8788. 35	
728	济南蒙泰有限公司	2003. 12	购货款	232326. 92	232326. 92	232326. 92	
729	济南绿峰双润食品有限公司	2003. 12	购货款	3534. 54	3534. 54	3534. 54	
730	济南钰博贸易有限责任公司	2003. 12	购货款	5683. 14	5683. 14	5683. 14	
731	济南银河网商贸有限公司	2003. 12	购货款	14763. 00	14763. 00	14763. 00	
732	青岛颐泰行商贸有限公司	2003. 12	购货款	416. 81	416. 81	416. 81	
733	东莞市富冠桥食品贸易有限公司北京分公司	2003. 12	购货款	30. 79	30. 79	30. 79	
734	济南月阳酒水有限公司	2003. 12	购货款	23475. 30	23475. 30	23475. 30	
735	临沂新程金锣肉制品有限公司	2003. 12	购货款	50014. 20	50014. 20	50014. 20	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第113页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
736	济南鲁业商贸有限公司	2003. 12	购货款	530780. 60	530780. 60	530780. 60	
737	潍坊瑞福油脂调料有限公司	2003. 12	购货款	3269. 32	3269. 32	3269. 32	
738	天津金瑞鹊实业有限公司	2003. 12	购货款	11601. 17	11601. 17	11601. 17	
739	济南四通电工有限公司	2003. 12	购货款	23056. 86	23056. 86	23056. 86	
740	奉化市江口横路草制品厂	2003. 12	购货款	1111. 90	1111. 90	1111. 90	
741	济南杉枫服饰有限公司	2003. 12	购货款	32434. 17	32434. 17	32434. 17	
742	济南金奖华光日化有限公司	2003. 12	购货款	3946. 67	3946. 67	3946. 67	
743	济南乐诚商贸有限公司	2003. 12	购货款	3893. 37	3893. 37	3893. 37	
744	济南瀚海潮经贸有限公司	2003. 12	购货款	19230. 61	19230. 61	19230. 61	
745	济南亿博商贸有限公司	2003. 12	购货款	2230. 38	2230. 38	2230. 38	
746	济南天龙纸容器有限公司	2003. 12	购货款	1471. 41	1471. 41	1471. 41	
747	济南福来沃食品有限公司	2003. 12	购货款	642. 71	642. 71	642. 71	
748	天津阿尔发保健品有限公司	2003. 12	购货款	7740. 05	7740. 05	7740. 05	
749	济南市大通能源发展总公司	2003. 12	购货款	17330. 56	17330. 56	17330. 56	
750	济南谊超商贸有限公司	2003. 12	购货款	72858. 68	72858. 68	72858. 68	
751	济南翔鹰广告传播有限公司	2003. 12	购货款	1332. 00	1332. 00	1332. 00	
752	徐州维维食品饮料股份有限公司	2003. 12	购货款	1595. 84	1595. 84	1595. 84	
753	山东省东平中顺明兴纸业有限公司	2003. 12	购货款	11750. 07	11750. 07	11750. 07	
754	济南银座购物广场有限公司 (高青)	2003. 12	购货款	17. 19	17. 19	17. 19	
755	济南三峻实业有限公司	2003. 12	购货款	590. 74	590. 74	590. 74	
756	济南华森氏洗涤化妆有限公司	2003. 12	购货款	7249. 34	7249. 34	7249. 34	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
757	济南新威龙经贸有限公司	2003. 12	购货款	2250. 96	2250. 96	2250. 96	
758	山东供联糖酒有限公司	2003. 12	购货款	28936. 00	28936. 00	28936. 00	
759	济南超卓实业有限公司	2003. 12	购货款	206. 61	206. 61	206. 61	
760	福建省晋江八哥鞋业有限公司	2003. 12	购货款	18862. 73	18862. 73	18862. 73	
761	浙江泰力实业有限公司	2003. 12	购货款	3075. 00	3075. 00	3075. 00	
762	济南泰得大业商贸有限公司	2003. 12	购货款	43781. 02	43781. 02	43781. 02	
763	山东鲁百商贸有限公司 (宝洁)	2003. 12	购货款	664. 59	664. 59	664. 59	
764	山东鲁百商贸有限公司 (花王)	2003. 12	购货款	2129. 23	2129. 23	2129. 23	
765	山东鲁百商贸有限公司 (洗化)	2003. 12	购货款	47104. 13	47104. 13	47104. 13	
766	淄博康迪日用化工有限责任公司	2003. 12	购货款	926. 08	926. 08	926. 08	
767	山东鲁百商贸有限公司 (日化分公司)	2003. 12	购货款	85169. 89	85169. 89	85169. 89	
768	济南银座购物广场有限公司 (曹旭东)	2003. 12	购货款	48. 00	48. 00	48. 00	
769	济南泉霖纺织发展有限公司	2003. 12	购货款	11486. 20	11486. 20	11486. 20	
770	山东省商业综合公司	2003. 12	购货款	26. 96	26. 96	26. 96	
771	深圳市美之高实业发展有限公司	2003. 12	购货款	5970. 78	5970. 78	5970. 78	
772	济南国胜商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	20888. 84	20888. 84	20888. 84	
773	横店集团山东麟州肉类有限公司	2003. 12	购货款	99876. 38	99876. 38	99876. 38	
774	承德锥锋杏仁露有限公司	2003. 12	购货款	572. 64	572. 64	572. 64	
775	威海洁仕日用品有限公司	2003. 12	购货款	3437. 32	3437. 32	3437. 32	
776	天津市万隆服装有限公司	2003. 12	购货款	16749. 42	16749. 42	16749. 42	
777	泉州怡洁纸业有限公司	2003. 12	购货款	2685. 36	2685. 36	2685. 36	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第115页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
778	济南好泰来经贸有限公司	2003. 12	购货款	138703. 93	138703. 93	138703. 93	
779	济南品食客食品有限公司	2003. 12	购货款	24217. 95	24217. 95	24217. 95	
780	济南晟惠经贸有限公司	2003. 12	购货款	5648. 26	5648. 26	5648. 26	
781	江苏雪豹日化有限公司	2003. 12	购货款	11365. 56	11365. 56	11365. 56	
782	济南昭俊经贸有限公司	2003. 12	购货款	2213. 71	2213. 71	2213. 71	
783	山东世纪方舟影像器材有限公司	2003. 12	购货款	13412. 30	13412. 30	13412. 30	
784	济南润茂商贸有限公司	2003. 12	购货款	26203. 61	26203. 61	26203. 61	
785	天津市夏博科技有限公司	2003. 12	购货款	14. 00	14. 00	14. 00	
786	山东天宇贸易有限公司.	2003. 12	购货款	43931. 01	43931. 01	43931. 01	
787	内蒙古草原兴发股份有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	170320. 95	170320. 95	170320. 95	
788	烟台海源生物工程有限公司	2003. 12	购货款	897. 06	897. 06	897. 06	
789	济南金江嘉丽宝经贸有限公司	2003. 12	购货款	38. 67	38. 67	38. 67	
790	金红叶纸业（苏州工业园区）有限公司	2003. 12	购货款	4042. 54	4042. 54	4042. 54	
791	济南诗雨露实业有限公司	2003. 12	购货款	124. 74	124. 74	124. 74	
792	济南天喜福经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	3199. 09	3199. 09	3199. 09	
793	济南湘泉酒业有限公司	2003. 12	购货款	11388. 88	11388. 88	11388. 88	
794	山东维尔纺织集团股份有限公司	2003. 12	购货款	21199. 63	21199. 63	21199. 63	
795	济南振华电器有限公司	2003. 12	购货款	411. 63	411. 63	411. 63	
796	济南风船酿造有限责任公司	2003. 12	购货款	32498. 06	32498. 06	32498. 06	
797	济南恒信源商贸有限公司	2003. 12	购货款	27202. 05	27202. 05	27202. 05	
798	广东佳宝生物化妆品有限公司	2003. 12	购货款	9494. 81	9494. 81	9494. 81	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
799	山东百特商贸有限公司	2003. 12	购货款	2645. 77	2645. 77	2645. 77	
800	济南银座购物广场有限公司（聿重阳）	2003. 12	购货款	13. 16	13. 16	13. 16	
801	济南立凯科贸有限公司	2003. 12	购货款	11808. 59	11808. 59	11808. 59	
802	济南银座购物广场有限公司（李桂华）	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
803	莱州市食圣酿造食品有限公司	2003. 12	购货款	7744. 29	7744. 29	7744. 29	
804	济南银座购物广场有限公司（任学东）	2003. 12	购货款	45531. 04	45531. 04	45531. 04	
805	济南银座购物广场有限公司（陈则云）	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
806	济南银座购物广场有限公司（赵凯）	2003. 12	购货款	0. 87	0. 87	0. 87	
807	济南银座购物广场有限公司（崔洪勇）	2003. 12	购货款	7162. 93	7162. 93	7162. 93	
808	济南银座购物广场有限公司（许光明）	2003. 12	购货款	4164. 44	4164. 44	4164. 44	
809	济南九重天广告营销策划有限公司	2003. 12	购货款	284. 75	284. 75	284. 75	
810	济南银座购物广场有限公司（采购一）	2003. 12	购货款	13762. 03	13762. 03	13762. 03	
811	济南银座购物广场有限公司（配菜一）	2003. 12	购货款	1030. 77	1030. 77	1030. 77	
812	乐陵市赛福佳枣业有限公司	2003. 12	购货款	18376. 58	18376. 58	18376. 58	
813	济南银座购物广场有限公司（于红莉）	2003. 12	购货款	826. 95	826. 95	826. 95	
814	济南鸿喜食品有限公司	2003. 12	购货款	1049. 53	1049. 53	1049. 53	
815	济南银座购物广场有限公司（于峰岱）	2003. 12	购货款	40. 40	40. 40	40. 40	
816	山东省中威国贸有限公司	2003. 12	购货款	1839. 20	1839. 20	1839. 20	
817	济南银座购物广场有限公司（郎晓谦）	2003. 12	购货款	56. 00	56. 00	56. 00	
818	浙江好派服饰有限公司	2003. 12	购货款	2960. 55	2960. 55	2960. 55	
819	济南银座购物广场有限公司（采购二）	2003. 12	购货款	65848. 24	65848. 24	65848. 24	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
820	济南银座购物广场有限公司（李春阁）	2003. 12	购货款	6. 17	6. 17	6. 17	
821	济南闽丰贸易有限公司	2003. 12	购货款	48208. 51	48208. 51	48208. 51	
822	济南市粮食局槐荫分局粮油供应连锁中心	2003. 12	购货款	132593. 16	132593. 16	132593. 16	
823	济南银座购物广场有限公司超市（刘常刚）	2003. 12	购货款	14041. 78	14041. 78	14041. 78	
824	济南新恒基物资经贸中心	2003. 12	购货款	21040. 44	21040. 44	21040. 44	
825	山东三水经贸有限公司	2003. 12	购货款	20213. 06	20213. 06	20213. 06	
826	上海美臣实业有限公司	2003. 12	购货款	7127. 99	7127. 99	7127. 99	
827	济南嘉昌工贸发展有限公司	2003. 12	购货款	0. 05	0. 05	0. 05	
828	济南维尔康食品有限公司	2003. 12	购货款	60858. 21	60858. 21	60858. 21	
829	山东乐化进出口有限公司	2003. 12	购货款	28146. 21	28146. 21	28146. 21	
830	济南亚亨工贸有限公司	2003. 12	购货款	14476. 56	14476. 56	14476. 56	
831	上海汇丰综合经营有限公司	2003. 12	购货款	10589. 39	10589. 39	10589. 39	
832	联合利华服务（上海）有限公司	2003. 12	购货款	80948. 19	80948. 19	80948. 19	
833	北京市美丹食品有限公司	2003. 12	购货款	39298. 46	39298. 46	39298. 46	
834	肥城市百货大楼有限公司	2003. 12	购货款	4136. 36	4136. 36	4136. 36	
835	浙江双枪竹木有限公司	2003. 12	购货款	4088. 19	4088. 19	4088. 19	
836	山东共合贸易有限公司	2003. 12	购货款	829142. 20	829142. 20	829142. 20	
837	济南千山兴隆商贸有限公司	2003. 12	购货款	896. 52	896. 52	896. 52	
838	青岛富狮王葡萄酒酿造有限公司	2003. 12	购货款	2302. 05	2302. 05	2302. 05	
839	济南安琪利净水设备有限责任公司	2003. 12	购货款	2696. 76	2696. 76	2696. 76	
840	济南凌云皮件有限公司	2003. 12	购货款	17416. 98	17416. 98	17416. 98	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
841	福建省仙游县百年果食品有限公司	2003. 12	购货款	13446. 40	13446. 40	13446. 40	
842	济南友嘉贸易有限责任公司	2003. 12	购货款	38516. 05	38516. 05	38516. 05	
843	济南天禾缘实业有限公司	2003. 12	购货款	17851. 39	17851. 39	17851. 39	
844	青岛淳金植物油有限责任公司	2003. 12	购货款	86000. 00	86000. 00	86000. 00	
845	济南耀强商贸有限公司	2003. 12	购货款	14762. 77	14762. 77	14762. 77	
846	济南中经泰实业有限公司	2003. 12	购货款	21586. 04	21586. 04	21586. 04	
847	济南隆力奇营销有限公司	2003. 12	购货款	47873. 46	47873. 46	47873. 46	
848	山东新红花贸易有限公司	2003. 12	购货款	11132. 36	11132. 36	11132. 36	
849	山东华信食品有限公司	2003. 12	购货款	18389. 28	18389. 28	18389. 28	
850	陵县通达粮油制品有限公司	2003. 12	购货款	5736. 83	5736. 83	5736. 83	
851	济南银座购物广场有限公司一配菜（张华）	2003. 12	购货款	30416. 93	30416. 93	30416. 93	
852	山西正华喷涂有限公司	2003. 12	购货款	4941. 20	4941. 20	4941. 20	
853	南京陶玉梅服饰设计实业有限公司	2003. 12	购货款	10754. 36	10754. 36	10754. 36	
854	上海中怀制衣有限公司	2003. 12	购货款	57430. 62	57430. 62	57430. 62	
855	厦门市伟伦工贸有限公司	2003. 12	购货款	51705. 03	51705. 03	51705. 03	
856	济南亮点贸易有限公司	2003. 12	购货款	22274. 58	22274. 58	22274. 58	
857	济南东晟荣经贸有限公司	2003. 12	购货款	21892. 60	21892. 60	21892. 60	
858	济南雅贝实业有限责任公司	2003. 12	购货款	18894. 81	18894. 81	18894. 81	
859	济南英格瑞经贸有限公司	2003. 12	购货款	4510. 20	4510. 20	4510. 20	
860	北京威思捷信息咨询有限公司	2003. 12	购货款	24931. 52	24931. 52	24931. 52	
861	济南世纪星工贸有限公司	2003. 12	购货款	4095. 01	4095. 01	4095. 01	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
862	济南慧桥实业有限公司	2003. 12	购货款	29101. 84	29101. 84	29101. 84	
863	上海以驰工贸有限公司	2003. 12	购货款	6720. 01	6720. 01	6720. 01	
864	深圳市千秋月服饰设计有限公司	2003. 12	购货款	10587. 64	10587. 64	10587. 64	
865	上海沪通贸易有限公司	2003. 12	购货款	1937. 60	1937. 60	1937. 60	
866	深圳爱塔珠宝首饰有限公司	2003. 12	购货款	4924. 98	4924. 98	4924. 98	
867	东莞市曙光金银珠宝有限公司	2003. 12	购货款	739. 92	739. 92	739. 92	
868	济南广友物流配送集团钟表有限公司	2003. 12	购货款	42947. 45	42947. 45	42947. 45	
869	上海卓多姿中信化妆品有限公司	2003. 12	购货款	7776. 00	7776. 00	7776. 00	
870	济南春晖商贸有限公司	2003. 12	购货款	9337. 44	9337. 44	9337. 44	
871	济南瑞龙经贸有限公司	2003. 12	购货款	1995. 53	1995. 53	1995. 53	
872	深圳市百泰珠宝首饰有限公司	2003. 12	购货款	11. 83	11. 83	11. 83	
873	上海汉多宝生物制品有限公司	2003. 12	购货款	5857. 64	5857. 64	5857. 64	
874	广东曼妮芬服装有限公司	2003. 12	购货款	4813. 03	4813. 03	4813. 03	
875	北京基业制衣厂	2003. 12	购货款	12311. 89	12311. 89	12311. 89	
876	北京万乐佳时装有限公司	2003. 12	购货款	16214. 19	16214. 19	16214. 19	
877	佛山市艺骏贸易有限公司	2003. 12	购货款	1459. 27	1459. 27	1459. 27	
878	梅州魅姿皮具制品有限公司	2003. 12	购货款	15847. 44	15847. 44	15847. 44	
879	济南圣杰经贸有限公司.	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
880	福建永恩投资（集团）有限公司济南经销部	2003. 12	购货款	98. 34	98. 34	98. 34	
881	上海凯凌工贸有限公司	2003. 12	购货款	15. 39	15. 39	15. 39	
882	上海斯尔丽服饰有限公司	2003. 12	购货款	22995. 49	22995. 49	22995. 49	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第120页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
883	嘉兴欧丝婷服装有限公司	2003. 12	购货款	8719. 54	8719. 54	8719. 54	
884	天津市云之君旗袍服饰有限公司	2003. 12	购货款	3862. 58	3862. 58	3862. 58	
885	上海日行实业有限公司	2003. 12	购货款	3162. 88	3162. 88	3162. 88	
886	濠景服装（深圳）有限公司	2003. 12	购货款	16784. 10	16784. 10	16784. 10	
887	上海沛华服饰有限公司	2003. 12	购货款	776. 84	776. 84	776. 84	
888	上海腾达利贸易有限责任公司	2003. 12	购货款	5013. 80	5013. 80	5013. 80	
889	中山市利典昂皮具有限公司.	2003. 12	购货款	16628. 41	16628. 41	16628. 41	
890	上海科丽珑商贸发展有限公司	2003. 12	购货款	3202. 90	3202. 90	3202. 90	
891	尚恩成衣（天津）有限公司	2003. 12	购货款	7679. 99	7679. 99	7679. 99	
892	济南金凯乐经贸有限公司	2003. 12	购货款	5407. 05	5407. 05	5407. 05	
893	山东世纪婷美经贸有限公司	2003. 12	购货款	20396. 97	20396. 97	20396. 97	
894	济南新盟商贸有限公司	2003. 12	购货款	4048. 83	4048. 83	4048. 83	
895	太阳城（厦门）雨具有限公司	2003. 12	购货款	7935. 28	7935. 28	7935. 28	
896	潮阳市永成隆实业有限公司	2003. 12	购货款	4539. 64	4539. 64	4539. 64	
897	深圳市寻立泰实业有限公司	2003. 12	购货款	84904. 67	84904. 67	84904. 67	
898	夏梦服饰有限公司	2003. 12	购货款	5912. 90	5912. 90	5912. 90	
899	东莞市时尚风采贸易有限公司	2003. 12	购货款	35929. 85	35929. 85	35929. 85	
900	福建七匹狼实业股份有限公司	2003. 12	购货款	114. 48	114. 48	114. 48	
901	济南碧琳珠宝有限公司	2003. 12	购货款	3806. 50	3806. 50	3806. 50	
902	济南瑞宏动力机械有限公司	2003. 12	购货款	96. 20	96. 20	96. 20	
903	山东国能商贸有限公司	2003. 12	购货款	88192. 77	88192. 77	88192. 77	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
904	济南格威特经贸有限公司	2003. 12	购货款	52. 43	52. 43	52. 43	
905	深圳市龙岗区横岗镇奥德美鞋厂	2003. 12	购货款	736. 99	736. 99	736. 99	
906	北京恒信明达商贸有限公司	2003. 12	购货款	4899. 35	4899. 35	4899. 35	
907	泉州市三兴体育用品有限公司	2003. 12	购货款	7646. 51	7646. 51	7646. 51	
908	爱乐（福建）服装鞋业有限公司	2003. 12	购货款	13. 50	13. 50	13. 50	
909	珠海市东晋联企业有限公司	2003. 12	购货款	6. 69	6. 69	6. 69	
910	汕头经济特区比利服装有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	36302. 09	36302. 09	36302. 09	
911	济南同义和实业有限公司	2003. 12	购货款	186. 00	186. 00	186. 00	
912	石狮市盖奇制衣有限公司	2003. 12	购货款	0. 01	0. 01	0. 01	
913	济南瀚蕊贸易有限公司	2003. 12	购货款	44. 84	44. 84	44. 84	
914	济南共和实业有限公司	2003. 12	购货款	21416. 37	21416. 37	21416. 37	
915	上海百世吉服饰有限公司	2003. 12	购货款	1080. 16	1080. 16	1080. 16	
916	山东真维斯服饰有限公司	2003. 12	购货款	7728. 13	7728. 13	7728. 13	
917	济南京联纺织有限公司	2003. 12	购货款	112. 13	112. 13	112. 13	
918	晋江市金丽服饰有限公司.	2003. 12	购货款	448960. 08	448960. 08	448960. 08	
919	济南正宇商贸有限公司	2003. 12	购货款	826. 58	826. 58	826. 58	
920	上海铮铮制衣有限公司	2003. 12	购货款	10043. 30	10043. 30	10043. 30	
921	青岛保税区安科国际贸易有限公司	2003. 12	购货款	1186. 73	1186. 73	1186. 73	
922	济南谦和发展有限公司	2003. 12	购货款	122. 70	122. 70	122. 70	
923	青岛亨达集团有限公司	2003. 12	购货款	7274. 97	7274. 97	7274. 97	
924	温州奥古斯都鞋业有限公司	2003. 12	购货款	8497. 34	8497. 34	8497. 34	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第122页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
925	无锡市康美制衣有限公司	2003. 12	购货款	15183. 87	15183. 87	15183. 87	
926	上海盖茨服饰有限公司	2003. 12	购货款	14529. 15	14529. 15	14529. 15	
927	奥康集团有限公司	2003. 12	购货款	14792. 70	14792. 70	14792. 70	
928	武汉市艺和服饰有限责任公司	2003. 12	购货款	15859. 37	15859. 37	15859. 37	
929	顺德市俊鹏服装有限公司	2003. 12	购货款	12460. 78	12460. 78	12460. 78	
930	永恩投资(集团)有限公司济南经销部	2003. 12	购货款	383075. 08	383075. 08	383075. 08	
931	济南英之祥实业有限公司	2003. 12	购货款	1735. 12	1735. 12	1735. 12	
932	济南赛雅化妆品有限公司	2003. 12	购货款	1985. 94	1985. 94	1985. 94	
933	济南新潮电子技术开发公司	2003. 12	购货款	906. 00	906. 00	906. 00	
934	济南华纬科贸有限公司	2003. 12	购货款	2. 00	2. 00	2. 00	
935	日照市真谛电子有限公司	2003. 12	购货款	1196. 80	1196. 80	1196. 80	
936	山东省食品公司(生鲜)	2003. 12	购货款	219. 18	219. 18	219. 18	
937	山东省食品公司(食品)	2003. 12	购货款	2317. 50	2317. 50	2317. 50	
938	山东省食品公司(香油)	2003. 12	购货款	3023. 05	3023. 05	3023. 05	
939	湖南天心电子实业公司文体器材厂	2003. 12	购货款	1495. 00	1495. 00	1495. 00	
940	柳州八龙纸制品有限公司	2003. 12	购货款	3. 14	3. 14	3. 14	
941	上海上艺商行	2003. 12	购货款	11825. 27	11825. 27	11825. 27	
942	山东济南先锋柯达产品销售服务有限公司	2003. 12	购货款	0. 70	0. 70	0. 70	
943	福建保特丽日化有限责任公司	2003. 12	购货款	2128. 00	2128. 00	2128. 00	
944	青岛今华贸易有限公司	2003. 12	购货款	3484. 65	3484. 65	3484. 65	
945	济南华天百货有限责任公司(洗化)	2003. 12	购货款	745088. 13	745088. 13	745088. 13	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第123页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
946	山东鲁百商贸有限公司（金佰利）	2003. 12	购货款	16182. 93	16182. 93	16182. 93	
947	上海思乐得不锈钢制品有限公司	2003. 12	购货款	545. 10	545. 10	545. 10	
948	青岛宏基伟业商贸有限公司	2003. 12	购货款	12. 45	12. 45	12. 45	
949	瑞安市夏发鞋业有限公司	2003. 12	购货款	74. 48	74. 48	74. 48	
950	济南泽友科贸有限公司	2003. 12	购货款	4921. 47	4921. 47	4921. 47	
951	济南飞利华科贸有限公司	2003. 12	购货款	6200. 33	6200. 33	6200. 33	
952	济南金天力暖通空调有限公司	2003. 12	购货款	8448. 73	8448. 73	8448. 73	
953	汕头市新月珠宝首饰有限公司.	2003. 12	购货款	18801. 70	18801. 70	18801. 70	
954	济南霖谊贸易有限公司	2003. 12	购货款	31980. 13	31980. 13	31980. 13	
955	潍坊富氏酿造有限公司	2003. 12	购货款	815. 79	815. 79	815. 79	
956	爱乐服装鞋业(福建)有限公司	2003. 12	购货款	621. 71	621. 71	621. 71	
957	美丽华实业(南京)有限公司	2003. 12	购货款	18998. 87	18998. 87	18998. 87	
958	武汉猫人服饰有限公司	2003. 12	购货款	14984. 80	14984. 80	14984. 80	
959	济南百腾飞商贸有限公司	2003. 12	购货款	34353. 50	34353. 50	34353. 50	
960	济南金芒果饮品有限公司	2003. 12	购货款	13542. 53	13542. 53	13542. 53	
961	济南泉城糖酒有限公司	2003. 12	购货款	15184. 01	15184. 01	15184. 01	
962	济南环亚贸易有限公司	2003. 12	购货款	21935. 47	21935. 47	21935. 47	
963	济南皇后丝绸服装有限责任公司	2003. 12	购货款	1400. 46	1400. 46	1400. 46	
964	山东大王清真肉业有限公司	2003. 12	购货款	25. 23	25. 23	25. 23	
965	深圳市堡狮龙贸易有限公司	2003. 12	购货款	148359. 44	148359. 44	148359. 44	
966	江苏东洋之花化妆品有限责任公司济南分公司	2003. 12	购货款	59290. 18	59290. 18	59290. 18	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
967	济南仙妮特实业有限公司	2003. 12	购货款	40487. 65	40487. 65	40487. 65	
968	山东珂宇商贸有限公司	2003. 12	购货款	9945. 60	9945. 60	9945. 60	
969	大连桑扶兰时装有限公司	2003. 12	购货款	8700. 62	8700. 62	8700. 62	
970	济南东盛源实业有限公司	2003. 12	购货款	5512. 31	5512. 31	5512. 31	
971	济南新世新医疗设备有限公司	2003. 12	购货款	2772. 06	2772. 06	2772. 06	
972	北京市泰福隆食品有限责任公司	2003. 12	购货款	495. 00	495. 00	495. 00	
973	济南一诺清真食品有限公司	2003. 12	购货款	283. 31	283. 31	283. 31	
974	济南花旗食品有限公司	2003. 12	购货款	19995. 76	19995. 76	19995. 76	
975	上海利男居食品有限公司	2003. 12	购货款	493. 50	493. 50	493. 50	
976	济南博瑞定基实业有限公司	2003. 12	购货款	136236. 39	136236. 39	136236. 39	
977	济南雅惠商贸有限公司	2003. 12	购货款	58326. 81	58326. 81	58326. 81	
978	山东信雅服饰有限公司	2003. 12	购货款	666. 09	666. 09	666. 09	
979	山东省鲁糖酒业有限公司	2003. 12	购货款	371644. 33	371644. 33	371644. 33	
980	北京海爵食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	920. 85	920. 85	920. 85	
981	济南万兴隆商贸有限公司.	2003. 12	购货款	22343. 89	22343. 89	22343. 89	
982	山东鲁百商贸有限公司(高丝)	2003. 12	购货款	13123. 12	13123. 12	13123. 12	
983	福建省石狮市港边闵洋制衣厂	2003. 12	购货款	29130. 49	29130. 49	29130. 49	
984	德州华达实业有限公司	2003. 12	购货款	4552. 31	4552. 31	4552. 31	
985	烟台百惠食品加工有限公司	2003. 12	购货款	7041. 57	7041. 57	7041. 57	
986	曼可顿食品(北京)有限公司	2003. 12	购货款	1000. 00	1000. 00	1000. 00	
987	江都市自力鞋厂.	2003. 12	购货款	4. 60	4. 60	4. 60	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第125页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
988	北京利而浦电器有限责任公司	2003. 12	购货款	23593. 66	23593. 66	23593. 66	
989	青岛市北区华姿鞋厂	2003. 12	购货款	4132. 70	4132. 70	4132. 70	
990	李克	2003. 12	购货款	3185. 68	3185. 68	3185. 68	
991	临沂利方塑胶制品有限公司	2003. 12	购货款	714. 41	714. 41	714. 41	
992	陈宝雨	2003. 12	购货款	7. 74	7. 74	7. 74	
993	海门荣鑫针织时装有限公司	2003. 12	购货款	23. 54	23. 54	23. 54	
994	济南艾娅实业有限公司	2003. 12	购货款	4681. 64	4681. 64	4681. 64	
995	广州市美标服饰实业有限公司	2003. 12	购货款	18516. 62	18516. 62	18516. 62	
996	济南天诗丹奴服饰有限公司	2003. 12	购货款	23763. 84	23763. 84	23763. 84	
997	广州达人鞋业有限公司	2003. 12	购货款	15997. 32	15997. 32	15997. 32	
998	寿光市燎原无公害果菜生产基地	2003. 12	购货款	14695. 30	14695. 30	14695. 30	
999	济南依信晟实业有限公司	2003. 12	购货款	5850. 50	5850. 50	5850. 50	
1000	烟台欣和味达美食品有限公司济南营业所	2003. 12	购货款	27503. 41	27503. 41	27503. 41	
1001	山东金号织业有限公司	2003. 12	购货款	14419. 78	14419. 78	14419. 78	
1002	青州市正宜调味食品有限公司	2003. 12	购货款	4763. 40	4763. 40	4763. 40	
1003	济南金三益工贸有限公司	2003. 12	购货款	1080. 63	1080. 63	1080. 63	
1004	济南济泉黄岩蜂产品开发有限公司	2003. 12	购货款	13407. 91	13407. 91	13407. 91	
1005	济南远见世纪科技有限公司	2003. 12	购货款	157161. 95	157161. 95	157161. 95	
1006	济南展业商贸有限公司	2003. 12	购货款	24121. 16	24121. 16	24121. 16	
1007	深圳百多尔时装有限公司	2003. 12	购货款	18895. 64	18895. 64	18895. 64	
1008	山东博远物流发展有限公司	2003. 12	购货款	11234. 51	11234. 51	11234. 51	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第126页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1009	济南丁氏商贸有限公司	2003. 12	购货款	14373. 10	14373. 10	14373. 10	
1010	济南银棉艺佳实业有限公司	2003. 12	购货款	63007. 01	63007. 01	63007. 01	
1011	武付生	2003. 12	购货款	1955. 08	1955. 08	1955. 08	
1012	济南万方园商贸有限责任公司.	2003. 12	购货款	18494. 14	18494. 14	18494. 14	
1013	山东省鑫意黄金珠宝有限公司	2003. 12	购货款	4020. 80	4020. 80	4020. 80	
1014	山东邦尼科技文化传播有限公司	2003. 12	购货款	22520. 42	22520. 42	22520. 42	
1015	中山市剑龙服饰有限公司	2003. 12	购货款	129. 24	129. 24	129. 24	
1016	山东未来发展有限公司.	2003. 12	购货款	144199. 70	144199. 70	144199. 70	
1017	济南云华商贸有限公司	2003. 12	购货款	24626. 88	24626. 88	24626. 88	
1018	沂南县和信食品有限公司	2003. 12	购货款	32218. 72	32218. 72	32218. 72	
1019	威州许氏洋参（南京）有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	55280. 64	55280. 64	55280. 64	
1020	济南元首针织股份有限公司	2003. 12	购货款	64932. 44	64932. 44	64932. 44	
1021	南通正康工贸有限公司	2003. 12	购货款	15611. 18	15611. 18	15611. 18	
1022	烟台市喜旺食品工业发展有限公司	2003. 12	购货款	176680. 80	176680. 80	176680. 80	
1023	济南都春科技开发有限公司	2003. 12	购货款	7971. 46	7971. 46	7971. 46	
1024	上海羽鑫商贸有限公司	2003. 12	购货款	49936. 55	49936. 55	49936. 55	
1025	浙江豪诗曼服饰有限公司.	2003. 12	购货款	62283. 50	62283. 50	62283. 50	
1026	济南科普商贸有限公司	2003. 12	购货款	23667. 76	23667. 76	23667. 76	
1027	济南骏德龙服饰有限公司	2003. 12	购货款	13882. 68	13882. 68	13882. 68	
1028	济南新盛宏实业发展有限公司	2003. 12	购货款	28034. 32	28034. 32	28034. 32	
1029	江苏新雅鹿集团有限公司济南分公司.	2003. 12	购货款	265235. 56	265235. 56	265235. 56	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第127页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1030	烟台市好味食品有限公司	2003. 12	购货款	5623. 93	5623. 93	5623. 93	
1031	北京思创服饰有限公司	2003. 12	购货款	10800. 00	10800. 00	10800. 00	
1032	上海君帛服饰有限公司	2003. 12	购货款	5157. 14	5157. 14	5157. 14	
1033	中兴投资（中国）有限公司青岛分公司	2003. 12	购货款	44292. 03	44292. 03	44292. 03	
1034	济南亚诗奴服饰有限公司.	2003. 12	购货款	183511. 37	183511. 37	183511. 37	
1035	济南畅瑞泉实业有限公司	2003. 12	购货款	25940. 54	25940. 54	25940. 54	
1036	青岛宝丝佳商贸有限公司	2003. 12	购货款	320. 00	320. 00	320. 00	
1037	北京艾莱发喜食品有限公司	2003. 12	购货款	5090. 33	5090. 33	5090. 33	
1038	上海立得高皮件有限公司	2003. 12	购货款	28271. 79	28271. 79	28271. 79	
1039	青岛互润食品销售有限公司	2003. 12	购货款	4547. 85	4547. 85	4547. 85	
1040	济南大陆桥商贸有限公司	2003. 12	购货款	20477. 78	20477. 78	20477. 78	
1041	济南波司登贸易有限公司.	2003. 12	购货款	211995. 88	211995. 88	211995. 88	
1042	天津市鸿丽达制衣公司	2003. 12	购货款	4. 38	4. 38	4. 38	
1043	广州市富瑞斯鞋业有限公司	2003. 12	购货款	74291. 78	74291. 78	74291. 78	
1044	北京圣木森家居用品有限公司	2003. 12	购货款	6594. 64	6594. 64	6594. 64	
1045	济南道勤实业有限公司	2003. 12	购货款	102225. 01	102225. 01	102225. 01	
1046	济南利雅德商贸有限公司	2003. 12	购货款	24208. 51	24208. 51	24208. 51	
1047	济南百佳联合商贸有限公司	2003. 12	购货款	12627. 61	12627. 61	12627. 61	
1048	青岛市琴岛电器有限公司	2003. 12	购货款	16712. 14	16712. 14	16712. 14	
1049	山西省交城县三利巾被有限公司	2003. 12	购货款	6496. 32	6496. 32	6496. 32	
1050	湘潭市恒盾(集团)厨房用具制品总厂	2003. 12	购货款	14690. 03	14690. 03	14690. 03	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1051	济南森田弘诚商贸有限公司	2003. 12	购货款	73939. 26	73939. 26	73939. 26	
1052	上海美特斯邦威服饰有限公司	2003. 12	购货款	156001. 05	156001. 05	156001. 05	
1053	济南新正元实业有限公司	2003. 12	购货款	4998. 17	4998. 17	4998. 17	
1054	青岛上冠皮革制品有限公司	2003. 12	购货款	4032. 15	4032. 15	4032. 15	
1055	海口金大元珠宝有限公司	2003. 12	购货款	114371. 10	114371. 10	114371. 10	
1056	济南美富桦实业有限公司	2003. 12	购货款	12824. 09	12824. 09	12824. 09	
1057	济南维维乳业有限公司	2003. 12	购货款	70000. 00	70000. 00	70000. 00	
1058	济南金正航食品有限公司	2003. 12	购货款	2466. 03	2466. 03	2466. 03	
1059	济南银座购物广场有限公司(采购九)	2003. 12	购货款	230790. 52	230790. 52	230790. 52	
1060	济南大家旺食品有限公司	2003. 12	购货款	3130. 70	3130. 70	3130. 70	
1061	上海五天日用玻璃器皿配货中心	2003. 12	购货款	4683. 01	4683. 01	4683. 01	
1062	济南鸿康利商贸有限公司	2003. 12	购货款	12168. 87	12168. 87	12168. 87	
1063	江西省黎川县康舒陶瓷有限责任公司	2003. 12	购货款	14473. 65	14473. 65	14473. 65	
1064	高红彬	2003. 12	购货款	3331. 61	3331. 61	3331. 61	
1065	山东银座超市有限公司（农副分装部）	2003. 12	购货款	3684. 40	3684. 40	3684. 40	
1066	济南金鑫汇商贸有限公司	2003. 12	购货款	7550. 49	7550. 49	7550. 49	
1067	厦门市黑眼睛服饰有限公司	2003. 12	购货款	5814. 00	5814. 00	5814. 00	
1068	济南永利照明电器有限公司	2003. 12	购货款	1099. 78	1099. 78	1099. 78	
1069	济南金鹤鸣商贸有限公司	2003. 12	购货款	3403. 24	3403. 24	3403. 24	
1070	济南金水泉商贸有限公司	2003. 12	购货款	1954. 69	1954. 69	1954. 69	
1071	乐陵万家食品有限公司	2003. 12	购货款	1818. 88	1818. 88	1818. 88	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1072	济南万邦创新科贸有限公司	2003. 12	购货款	14152. 48	14152. 48	14152. 48	
1073	济南利环贸易有限公司	2003. 12	购货款	10567. 15	10567. 15	10567. 15	
1074	济南绿园宝生物科技有限公司	2003. 12	购货款	4928. 25	4928. 25	4928. 25	
1075	济南市天桥区金宝果品批发中心	2003. 12	购货款	236605. 19	236605. 19	236605. 19	
1076	郝向勇	2003. 12	购货款	86020. 29	86020. 29	86020. 29	
1077	潍坊启明星商贸有限公司	2003. 12	购货款	508. 84	508. 84	508. 84	
1078	济南新大宇制线有限责任公司针织服装分公司	2003. 12	购货款	3794. 24	3794. 24	3794. 24	
1079	北京东方豪威食品有限公司	2003. 12	购货款	30225. 11	30225. 11	30225. 11	
1080	济南市槐荫区建民面食加工厂	2003. 12	购货款	1484. 72	1484. 72	1484. 72	
1081	济南嘉和伟业商贸有限公司	2003. 12	购货款	62339. 19	62339. 19	62339. 19	
1082	山东省蓝宝实业总公司	2003. 12	购货款	4282. 20	4282. 20	4282. 20	
1083	济南佳奇经贸有限公司	2003. 12	购货款	6720. 82	6720. 82	6720. 82	
1084	济南永旺商贸有限公司	2003. 12	购货款	1159. 27	1159. 27	1159. 27	
1085	济南嘉邦商贸有限公司	2003. 12	购货款	30723. 42	30723. 42	30723. 42	
1086	上海汇士服饰有限公司	2003. 12	购货款	3944. 68	3944. 68	3944. 68	
1087	济南南八珍实业发展有限公司	2003. 12	购货款	133040. 04	133040. 04	133040. 04	
1088	山东启明商贸有限公司	2003. 12	购货款	4091. 87	4091. 87	4091. 87	
1089	济南威文商贸有限公司	2003. 12	购货款	23415. 76	23415. 76	23415. 76	
1090	刘延清	2003. 12	购货款	780. 00	780. 00	780. 00	
1091	济南市泺口酿造有限责任公司	2003. 12	购货款	8785. 23	8785. 23	8785. 23	
1092	济南一大食物公司食品厂	2003. 12	购货款	8161. 13	8161. 13	8161. 13	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第130页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1093	成都中科生物技术开发有限公司	2003. 12	购货款	30458. 68	30458. 68	30458. 68	
1094	济南市恒声达商贸有限公司	2003. 12	购货款	16282. 06	16282. 06	16282. 06	
1095	济南双星经贸有限公司	2003. 12	购货款	26006. 15	26006. 15	26006. 15	
1096	沈阳东联日用品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	52711. 30	52711. 30	52711. 30	
1097	山东银座快餐有限公司	2003. 12	购货款	11710. 48	11710. 48	11710. 48	
1098	济南松大福商贸有限公司	2003. 12	购货款	25204. 76	25204. 76	25204. 76	
1099	济南蜜泉实业有限公司	2003. 12	购货款	1668. 94	1668. 94	1668. 94	
1100	山东省盛源贸易发展有限公司.	2003. 12	购货款	5655. 62	5655. 62	5655. 62	
1101	淄博市周村鑫宇电器有限公司	2003. 12	购货款	5158. 29	5158. 29	5158. 29	
1102	济南世纪恒联实业有限公司	2003. 12	购货款	9020. 68	9020. 68	9020. 68	
1103	莱芜宗文清真食品有限公司	2003. 12	购货款	2082. 92	2082. 92	2082. 92	
1104	浙江欢鸟鞋业有限公司	2003. 12	购货款	1685. 69	1685. 69	1685. 69	
1105	济南市中山里人农副产品经营部	2003. 12	购货款	453. 20	453. 20	453. 20	
1106	济南康达尔制衣有限公司	2003. 12	购货款	25028. 59	25028. 59	25028. 59	
1107	保定市港兴纸业有限公司	2003. 12	购货款	42298. 15	42298. 15	42298. 15	
1108	武汉市港森新惠制衣有限公司	2003. 12	购货款	6014. 65	6014. 65	6014. 65	
1109	济南雅泉商贸有限公司	2003. 12	购货款	25647. 34	25647. 34	25647. 34	
1110	中山嘉永制衣有限公司	2003. 12	购货款	2167. 37	2167. 37	2167. 37	
1111	武汉鹤翔服饰有限公司.	2003. 12	购货款	7186. 40	7186. 40	7186. 40	
1112	济南天达华联商贸有限公司	2003. 12	购货款	7775. 97	7775. 97	7775. 97	
1113	济南新天虹电器有限公司	2003. 12	购货款	18387. 94	18387. 94	18387. 94	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第131页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1114	南京珈依生化有限公司	2003. 12	购货款	27029. 75	27029. 75	27029. 75	
1115	济南星普科技有限公司	2003. 12	购货款	47268. 80	47268. 80	47268. 80	
1116	济南恒泰伟业服饰有限公司	2003. 12	购货款	40005. 88	40005. 88	40005. 88	
1117	南京雨润食品股份有限公司	2003. 12	购货款	20652. 09	20652. 09	20652. 09	
1118	济南完美实业有限公司	2003. 12	购货款	248660. 70	248660. 70	248660. 70	
1119	广州浩霖贸易有限公司	2003. 12	购货款	20871. 43	20871. 43	20871. 43	
1120	济南淑馨服饰有限公司	2003. 12	购货款	556. 75	556. 75	556. 75	
1121	济南汇博经贸有限公司.	2003. 12	购货款	41747. 45	41747. 45	41747. 45	
1122	爱茉莉化妆品（沈阳）有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	70834. 50	70834. 50	70834. 50	
1123	泰安市飞天商贸有限公司	2003. 12	购货款	253. 81	253. 81	253. 81	
1124	上海艾格服饰有限公司	2003. 12	购货款	32091. 29	32091. 29	32091. 29	
1125	济南信裕泰商贸有限公司	2003. 12	购货款	6951. 76	6951. 76	6951. 76	
1126	山东银座华天放心早餐工程有限公司	2003. 12	购货款	8. 40	8. 40	8. 40	
1127	上海大昌行经贸有限公司青岛分公司	2003. 12	购货款	1412. 61	1412. 61	1412. 61	
1128	徐淑香	2003. 12	购货款	2129. 72	2129. 72	2129. 72	
1129	河北珍誉工贸有限公司	2003. 12	购货款	9332. 07	9332. 07	9332. 07	
1130	福建省力菲克药业有限公司	2003. 12	购货款	8733. 57	8733. 57	8733. 57	
1131	济南瑞正实业有限公司	2003. 12	购货款	5. 80	5. 80	5. 80	
1132	东莞徐记食品有限公司青岛分公司	2003. 12	购货款	102127. 14	102127. 14	102127. 14	
1133	济南督兰安达商业有限公司	2003. 12	购货款	105223. 05	105223. 05	105223. 05	
1134	广州市振兴塑料五金厂	2003. 12	购货款	743. 12	743. 12	743. 12	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第132页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1135	孙立范	2003. 12	购货款	1678. 10	1678. 10	1678. 10	
1136	济南林达商贸有限公司	2003. 12	购货款	188462. 66	188462. 66	188462. 66	
1137	上海凯诗贸易有限公司	2003. 12	购货款	11637. 02	11637. 02	11637. 02	
1138	上海迈乐商贸有限公司	2003. 12	购货款	536033. 22	536033. 22	536033. 22	
1139	张和贵	2003. 12	购货款	2359. 99	2359. 99	2359. 99	
1140	大连晓芹食品有限公司	2003. 12	购货款	63898. 14	63898. 14	63898. 14	
1141	青岛顶津食品有限公司	2003. 12	购货款	18421. 25	18421. 25	18421. 25	
1142	菏泽市宏瑞商贸有限公司	2003. 12	购货款	87275. 94	87275. 94	87275. 94	
1143	济南丰润达科贸有限公司	2003. 12	购货款	33264. 61	33264. 61	33264. 61	
1144	山东益母妇女用品有限公司	2003. 12	购货款	4930. 99	4930. 99	4930. 99	
1145	济南顺鑫信商贸有限责任公司	2003. 12	购货款	24152. 93	24152. 93	24152. 93	
1146	中山市万盟玩具有限公司	2003. 12	购货款	22029. 55	22029. 55	22029. 55	
1147	济南百事可乐饮料有限公司	2003. 12	购货款	34176. 20	34176. 20	34176. 20	
1148	济南斯泰帝贸易有限公司	2003. 12	购货款	40523. 50	40523. 50	40523. 50	
1149	济南旭源商贸有限公司	2003. 12	购货款	4444. 65	4444. 65	4444. 65	
1150	北京东方绮丽服装服饰有限责任公司	2003. 12	购货款	2186. 91	2186. 91	2186. 91	
1151	鱼台县美晶米业有限公司	2003. 12	购货款	15669. 40	15669. 40	15669. 40	
1152	佛山市三水区德润服饰有限公司	2003. 12	购货款	3662. 46	3662. 46	3662. 46	
1153	无锡市依迪菲休闲服饰有限责任公司	2003. 12	购货款	23096. 79	23096. 79	23096. 79	
1154	城市信报	2003. 12	购货款	1199. 50	1199. 50	1199. 50	
1155	广州市色典贸易有限公司	2003. 12	购货款	114622. 92	114622. 92	114622. 92	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第133页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1156	东莞市伊可爱服装有限公司	2003. 12	购货款	13741. 56	13741. 56	13741. 56	
1157	杭州创基发展有限公司	2003. 12	购货款	67986. 97	67986. 97	67986. 97	
1158	雅芳（中国）有限公司山东分公司	2003. 12	购货款	5245. 45	5245. 45	5245. 45	
1159	北京皇威家居用品有限公司	2003. 12	购货款	994. 36	994. 36	994. 36	
1160	江苏洁利三三有限责任公司	2003. 12	购货款	5817. 11	5817. 11	5817. 11	
1161	济南爱玛食品有限公司	2003. 12	购货款	213211. 34	213211. 34	213211. 34	
1162	济南盛世隆安实业界有限公司	2003. 12	购货款	21893. 18	21893. 18	21893. 18	
1163	莱阳市东方果蔬供销合作社	2003. 12	购货款	1346. 24	1346. 24	1346. 24	
1164	浙江五芳斋实业股份有限公司	2003. 12	购货款	1299. 56	1299. 56	1299. 56	
1165	日照海润食品有限公司	2003. 12	购货款	1384. 25	1384. 25	1384. 25	
1166	山东鸿兴源食品有限公司	2003. 12	购货款	7398. 58	7398. 58	7398. 58	
1167	湖南万容聚酯片材料有限公司	2003. 12	购货款	6786. 39	6786. 39	6786. 39	
1168	日照倾城贸易有限公司	2003. 12	购货款	17185. 90	17185. 90	17185. 90	
1169	淄博居安商贸有限公司	2003. 12	购货款	1695. 99	1695. 99	1695. 99	
1170	东莞市广佳皮具有限公司	2003. 12	购货款	41415. 37	41415. 37	41415. 37	
1171	淄博天泰金店有限公司	2003. 12	购货款	51411. 29	51411. 29	51411. 29	
1172	青岛红领服饰股份有限公司.	2003. 12	购货款	84. 28	84. 28	84. 28	
1173	北京伯奴捷斯商贸有限公司	2003. 12	购货款	10722. 78	10722. 78	10722. 78	
1174	北京蓝地一族服饰有限责任公司	2003. 12	购货款	8291. 75	8291. 75	8291. 75	
1175	济南华逸伟业经贸有限公司	2003. 12	购货款	44388. 41	44388. 41	44388. 41	
1176	济南九泰商贸有限公司	2003. 12	购货款	39759. 20	39759. 20	39759. 20	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第134页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1177	天津市依依卫生用品厂	2003. 12	购货款	7052. 52	7052. 52	7052. 52	
1178	济南东润科技发展有限公司	2003. 12	购货款	20345. 75	20345. 75	20345. 75	
1179	济南若海经贸有限公司	2003. 12	购货款	30. 90	30. 90	30. 90	
1180	济南美好佳实业有限公司	2003. 12	购货款	183430. 94	183430. 94	183430. 94	
1181	诸城市德信食品有限责任公司	2003. 12	购货款	4624. 99	4624. 99	4624. 99	
1182	济南市中君鑫食品中心	2003. 12	购货款	25020. 96	25020. 96	25020. 96	
1183	青岛金福顺商贸有限公司	2003. 12	购货款	36519. 22	36519. 22	36519. 22	
1184	济南普马经贸有限公司	2003. 12	购货款	19946. 33	19946. 33	19946. 33	
1185	北京华夏艺德旅游纪念品有限公司	2003. 12	购货款	9371. 79	9371. 79	9371. 79	
1186	青岛皇家食品有限公司.	2003. 12	购货款	10180. 29	10180. 29	10180. 29	
1187	上海彩邑服饰有限公司	2003. 12	购货款	13554. 55	13554. 55	13554. 55	
1188	山东微山湖荷香鸭食品有限公司	2003. 12	购货款	19203. 54	19203. 54	19203. 54	
1189	济南慧润商贸有限公司	2003. 12	购货款	1983. 82	1983. 82	1983. 82	
1190	浙江秋水伊人服饰有限公司	2003. 12	购货款	46922. 75	46922. 75	46922. 75	
1191	蚌埠市珠花蜂业有限责任公司	2003. 12	购货款	12643. 56	12643. 56	12643. 56	
1192	安丘市颐和果蔬食品有限公司	2003. 12	购货款	2366. 45	2366. 45	2366. 45	
1193	北京东方港玛商贸有限公司	2003. 12	购货款	5429. 14	5429. 14	5429. 14	
1194	济南百峰有限公司.	2003. 12	购货款	4934. 08	4934. 08	4934. 08	
1195	河南思念食品股份有限公司	2003. 12	购货款	4831. 63	4831. 63	4831. 63	
1196	深圳市兰蔓实业有限公司	2003. 12	购货款	6267. 16	6267. 16	6267. 16	
1197	山东得益乳业有限公司	2003. 12	购货款	12340. 20	12340. 20	12340. 20	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1198	济南新拓展经贸有限公司	2003. 12	购货款	19007. 22	19007. 22	19007. 22	
1199	济南福奥商贸有限公司	2003. 12	购货款	34692. 32	34692. 32	34692. 32	
1200	深圳市兴泰季候风服饰有限公司	2003. 12	购货款	322. 66	322. 66	322. 66	
1201	福建泉州高科日化制造有限公司	2003. 12	购货款	532. 29	532. 29	532. 29	
1202	济南美科厨卫家电有限公司	2003. 12	购货款	64756. 00	64756. 00	64756. 00	
1203	济南兴业服饰有限公司	2003. 12	购货款	8086. 81	8086. 81	8086. 81	
1204	济南嘉和兴实业有限公司	2003. 12	购货款	13220. 44	13220. 44	13220. 44	
1205	济南科技开发服务中心	2003. 12	购货款	435. 00	435. 00	435. 00	
1206	济南宗泰商贸有限公司	2003. 12	购货款	17471. 74	17471. 74	17471. 74	
1207	潍坊闽兴商贸有限公司	2003. 12	购货款	81910. 22	81910. 22	81910. 22	
1208	济南金诺恒源商贸有限公司	2003. 12	购货款	15916. 01	15916. 01	15916. 01	
1209	济南三雅实业有限公司	2003. 12	购货款	55841. 34	55841. 34	55841. 34	
1210	济南新红旗实业有限公司泰美食品分公司	2003. 12	购货款	2137. 00	2137. 00	2137. 00	
1211	滨州银座购物广场有限公司	2003. 12	购货款	6425. 28	6425. 28	6425. 28	
1212	山东傅氏食品有限公司	2003. 12	购货款	18410. 28	18410. 28	18410. 28	
1213	济南舜康医疗器械有限责任公司	2003. 12	购货款	295. 68	295. 68	295. 68	
1214	山东省商苑经贸中心	2003. 12	购货款	14484. 52	14484. 52	14484. 52	
1215	上海芬奇商贸发展有限公司	2003. 12	购货款	49306. 53	49306. 53	49306. 53	
1216	晋江市华联食业有限公司	2003. 12	购货款	12332. 55	12332. 55	12332. 55	
1217	上海嘉腾服饰有限公司	2003. 12	购货款	2818. 60	2818. 60	2818. 60	
1218	济南三五二零工厂	2003. 12	购货款	283. 50	283. 50	283. 50	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1219	济南倩影日化有限公司	2003. 12	购货款	4567. 59	4567. 59	4567. 59	
1220	济南宝真酒业有限公司	2003. 12	购货款	69914. 01	69914. 01	69914. 01	
1221	北京太子童装有限公司	2003. 12	购货款	82595. 44	82595. 44	82595. 44	
1222	芬妮（沈阳）国际化学有限公司	2003. 12	购货款	5607. 74	5607. 74	5607. 74	
1223	济南开隆印业有限责任公司	2003. 12	购货款	1726. 46	1726. 46	1726. 46	
1224	济南华东饮料有限公司	2003. 12	购货款	1329. 65	1329. 65	1329. 65	
1225	济南福润泽商贸有限公司	2003. 12	购货款	24050. 81	24050. 81	24050. 81	
1226	山东百寿坊食品有限公司	2003. 12	购货款	443. 20	443. 20	443. 20	
1227	临沂盛能乳业有限责任公司	2003. 12	购货款	1946. 34	1946. 34	1946. 34	
1228	济南一方天经贸有限公司	2003. 12	购货款	1540. 06	1540. 06	1540. 06	
1229	上海皇宇科技有限公司	2003. 12	购货款	14248. 35	14248. 35	14248. 35	
1230	福州信普生国际贸易有限公司	2003. 12	购货款	4214. 00	4214. 00	4214. 00	
1231	泰安超越科技有限公司	2003. 12	购货款	7213. 96	7213. 96	7213. 96	
1232	济南安泰丰商贸有限公司	2003. 12	购货款	9207. 42	9207. 42	9207. 42	
1233	临沂阳春雪工贸有限责任公司	2003. 12	购货款	1910. 00	1910. 00	1910. 00	
1234	济南佐威实业有限公司	2003. 12	购货款	40848. 24	40848. 24	40848. 24	
1235	济南德馨斋食品有限公司	2003. 12	购货款	17990. 79	17990. 79	17990. 79	
1236	济南金亮彩商贸有限公司	2003. 12	购货款	8260. 25	8260. 25	8260. 25	
1237	赵玉喜	2003. 12	购货款	3727. 24	3727. 24	3727. 24	
1238	济南天鼎惠食品有限责任公司	2003. 12	购货款	27483. 05	27483. 05	27483. 05	
1239	济南富慧源经贸有限责任公司	2003. 12	购货款	13887. 27	13887. 27	13887. 27	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第137页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1240	济南卡秋莎食品有限公司	2003. 12	购货款	27441. 85	27441. 85	27441. 85	
1241	济南恒金鼎经贸有限公司	2003. 12	购货款	21948. 14	21948. 14	21948. 14	
1242	济南佳欧电子有限公司	2003. 12	购货款	21684. 10	21684. 10	21684. 10	
1243	济南银座购物广场有限公司（采购四）	2003. 12	购货款	8178. 52	8178. 52	8178. 52	
1244	济南银座购物广场有限公司（采购三）	2003. 12	购货款	7320. 78	7320. 78	7320. 78	
1245	北京同仁堂鸿日药业有限公司	2003. 12	购货款	6540. 96	6540. 96	6540. 96	
1246	济南鑫珏贸易有限公司	2003. 12	购货款	13024. 82	13024. 82	13024. 82	
1247	济南乾阳润德商贸有限公司	2003. 12	购货款	1036. 17	1036. 17	1036. 17	
1248	花王（上海）产品服务有限公司	2003. 12	购货款	59152. 07	59152. 07	59152. 07	
1249	济南华幸化工集团经贸有限公司	2003. 12	购货款	62. 08	62. 08	62. 08	
1250	济南泉之源经贸有限公司	2003. 12	购货款	9966. 71	9966. 71	9966. 71	
1251	济南市历城区宋氏食品厂	2003. 12	购货款	13738. 72	13738. 72	13738. 72	
1252	山东省军区司令部军人服务社	2003. 12	购货款	230826. 61	230826. 61	230826. 61	
1253	王春芝	2003. 12	购货款	96420. 68	96420. 68	96420. 68	
1254	济南林得丰食品有限公司	2003. 12	购货款	208596. 38	208596. 38	208596. 38	
1255	济南九宏熹食品有限公司	2003. 12	购货款	26605. 83	26605. 83	26605. 83	
1256	济南精锐营销有限公司	2003. 12	购货款	1931. 59	1931. 59	1931. 59	
1257	山东凯银工贸有限责任公司	2003. 12	购货款	50. 01	50. 01	50. 01	
1258	北京康贝尔食品有限责任公司	2003. 12	购货款	15875. 82	15875. 82	15875. 82	
1259	北京阳光舜成科贸有限公司	2003. 12	购货款	257. 28	257. 28	257. 28	
1260	义乌海莎服饰有限公司	2003. 12	购货款	8573. 88	8573. 88	8573. 88	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第138页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1261	青岛市帝日斯诺衣业有限公司	2003. 12	购货款	18905. 60	18905. 60	18905. 60	
1262	济南天冰商贸有限公司	2003. 12	购货款	109266. 73	109266. 73	109266. 73	
1263	济南银泓经贸有限公司	2003. 12	购货款	127446. 70	127446. 70	127446. 70	
1264	嵊州市天哺尔食品有限公司	2003. 12	购货款	14070. 29	14070. 29	14070. 29	
1265	温州高发贸易有限公司	2003. 12	购货款	8382. 75	8382. 75	8382. 75	
1266	杭州洪业服饰有限公司	2003. 12	购货款	6227. 75	6227. 75	6227. 75	
1267	济南洪济汇商贸有限公司	2003. 12	购货款	104419. 15	104419. 15	104419. 15	
1268	济南蓓诺经贸有限公司	2003. 12	购货款	70310. 20	70310. 20	70310. 20	
1269	历下区盛彩园艺设计花行	2003. 12	购货款	9937. 65	9937. 65	9937. 65	
1270	天桥区恒鑫农副产品经营部	2003. 12	购货款	95120. 13	95120. 13	95120. 13	
1271	济南鑫鑫隆经贸有限公司	2003. 12	购货款	5295. 64	5295. 64	5295. 64	
1272	济南市中荣华蔬菜商店	2003. 12	购货款	9790. 44	9790. 44	9790. 44	
1273	山东省蒙山娇商贸有限公司	2003. 12	购货款	92654. 65	92654. 65	92654. 65	
1274	济南泰润声贸易有限公司	2003. 12	购货款	28458. 70	28458. 70	28458. 70	
1275	济南常诚时代科技发展有限公司	2003. 12	购货款	9068. 63	9068. 63	9068. 63	
1276	苏州利百康贸易有限公司	2003. 12	购货款	13591. 75	13591. 75	13591. 75	
1277	济南光增商贸发展有限公司	2003. 12	购货款	50728. 43	50728. 43	50728. 43	
1278	济南神州昱立商贸有限公司	2003. 12	购货款	10489. 63	10489. 63	10489. 63	
1279	济南高新开发区聚鑫经贸中心	2003. 12	购货款	418428. 84	418428. 84	418428. 84	
1280	山东莱州大家乐食品有限公司济南分公司	2003. 12	购货款	17390. 94	17390. 94	17390. 94	
1281	济南百事佳经贸有限公司.	2003. 12	购货款	1719. 82	1719. 82	1719. 82	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1282	深圳市赢家服饰有限公司	2003. 12	购货款	5607. 20	5607. 20	5607. 20	
1283	烟台广合食品有限公司	2003. 12	购货款	17473. 31	17473. 31	17473. 31	
1284	济南强生生物科技有限公司	2003. 12	购货款	5659. 98	5659. 98	5659. 98	
1285	利津盐业公司	2003. 12	购货款	702. 34	702. 34	702. 34	
1286	济南瑞丰祥经贸有限公司	2003. 12	购货款	34622. 60	34622. 60	34622. 60	
1287	泰安市嘉乐商贸有限公司	2003. 12	购货款	1397. 45	1397. 45	1397. 45	
1288	济南鑫座商贸有限公司	2003. 12	购货款	2491. 60	2491. 60	2491. 60	
1289	济南铭铭实业有限公司	2003. 12	购货款	13600. 26	13600. 26	13600. 26	
1290	济南聚蚨隆经贸有限公司	2003. 12	购货款	17070. 53	17070. 53	17070. 53	
1291	山东沾化良友食品饮料有限公司	2003. 12	购货款	3309. 12	3309. 12	3309. 12	
1292	济南联世通食品有限公司	2003. 12	购货款	5687. 37	5687. 37	5687. 37	
1293	济南鑫鑫圣经贸有限公司	2003. 12	购货款	13247. 85	13247. 85	13247. 85	
1294	济南益易贸易有限公司	2003. 12	购货款	154. 17	154. 17	154. 17	
1295	济南世纪华天经贸有限公司	2003. 12	购货款	1091817. 09	1091817. 09	1091817. 09	
1296	北京天奥恒业制衣有限公司	2003. 12	购货款	279053. 08	279053. 08	279053. 08	
1297	山东明光经贸有限公司	2003. 12	购货款	207194. 31	207194. 31	207194. 31	
1298	济南启扬实业有限公司	2003. 12	购货款	4755. 51	4755. 51	4755. 51	
1299	杭州唯新食品有限公司南京分公司	2003. 12	购货款	17701. 57	17701. 57	17701. 57	
1300	山东蓝海股份有限公司	2003. 12	购货款	14955. 92	14955. 92	14955. 92	
1301	济南金桃源商贸有限公司	2003. 12	购货款	15092. 25	15092. 25	15092. 25	
1302	包头金草原羊绒针纺有限公司	2003. 12	购货款	14391. 00	14391. 00	14391. 00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1303	海门九阳服饰有限公司	2003. 12	购货款	17448. 46	17448. 46	17448. 46	
1304	济南九恒实业有限公司	2003. 12	购货款	836. 47	836. 47	836. 47	
1305	济南宝源商贸有限公司	2003. 12	购货款	14268. 24	14268. 24	14268. 24	
1306	济南新兰经贸有限公司	2003. 12	购货款	2026. 04	2026. 04	2026. 04	
1307	济南恒骏皮件服饰有限公司	2003. 12	购货款	57496. 33	57496. 33	57496. 33	
1308	通化嘉仕年葡萄酒有限公司	2003. 12	购货款	10287. 82	10287. 82	10287. 82	
1309	济南鄂尔多斯羊绒制品商贸有限公司	2003. 12	购货款	225452. 35	225452. 35	225452. 35	
1310	上海金陵兰贵人化妆品有限公司	2003. 12	购货款	4139. 65	4139. 65	4139. 65	
1311	济南聚人炜业经贸有限公司	2003. 12	购货款	309. 43	309. 43	309. 43	
1312	上海集嘉服饰有限公司	2003. 12	购货款	5704. 57	5704. 57	5704. 57	
1313	山东瑞格商贸有限公司	2003. 12	购货款	10257. 64	10257. 64	10257. 64	
1314	济南金林恒升实业有限公司	2003. 12	购货款	8581. 81	8581. 81	8581. 81	
1315	南京海尔曼斯集团服饰有限公司	2003. 12	购货款	11428. 67	11428. 67	11428. 67	
1316	济南兰太平洋商贸有限公司	2003. 12	购货款	3462. 67	3462. 67	3462. 67	
1317	济南利盛达经贸有限公司	2003. 12	购货款	26448. 88	26448. 88	26448. 88	
1318	深圳市日神服装有限公司	2003. 12	购货款	4875. 40	4875. 40	4875. 40	
1319	济南德源服饰有限公司	2003. 12	购货款	73584. 33	73584. 33	73584. 33	
1320	济南嘉羽毛纺有限公司	2003. 12	购货款	7833. 32	7833. 32	7833. 32	
1321	沂南县海宇工贸有限公司	2003. 12	购货款	10794. 39	10794. 39	10794. 39	
1322	大连中林针织厂	2003. 12	购货款	1484. 27	1484. 27	1484. 27	
1323	济南仁聚劳动防护用品有限责任公司.	2003. 12	购货款	31392. 11	31392. 11	31392. 11	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第141页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1324	陕西红九红服饰文化有限公司	2003. 12	购货款	6979. 42	6979. 42	6979. 42	
1325	青岛百朗商贸有限公司	2003. 12	购货款	407183. 64	407183. 64	407183. 64	
1326	济南宜美嘉贸易有限公司	2003. 12	购货款	4466. 29	4466. 29	4466. 29	
1327	河南笑脸食品有限公司	2003. 12	购货款	14786. 40	14786. 40	14786. 40	
1328	上海冰雪人企业发展有限公司	2003. 12	购货款	4419. 42	4419. 42	4419. 42	
1329	济南文达伟业经贸有限公司	2003. 12	购货款	31617. 42	31617. 42	31617. 42	
1330	济南燕山食品有限公司	2003. 12	购货款	19659. 46	19659. 46	19659. 46	
1331	济南豪蒲经贸有限公司	2003. 12	购货款	4905. 38	4905. 38	4905. 38	
1332	无锡市彩虹服饰有限公司	2003. 12	购货款	1821. 21	1821. 21	1821. 21	
1333	浙江布蕾玛服饰股份有限公司	2003. 12	购货款	5674. 37	5674. 37	5674. 37	
1334	于长浩	2003. 12	购货款	76537. 14	76537. 14	76537. 14	
1335	衡水经纬工贸有限公司	2003. 12	购货款	125701. 72	125701. 72	125701. 72	
1336	济南姿丽经贸有限公司	2003. 12	购货款	781. 42	781. 42	781. 42	
1337	山东省沾化利隆食品有限公司	2003. 12	购货款	6714. 06	6714. 06	6714. 06	
1338	济南嘉和强商贸有限公司	2003. 12	购货款	11764. 75	11764. 75	11764. 75	
1339	济南三领建筑装饰工程有限公司	2003. 12	购货款	21145. 22	21145. 22	21145. 22	
1340	天津市三和松石家电商贸有限公司	2003. 12	购货款	20162. 77	20162. 77	20162. 77	
1341	济南隆新和商贸有限公司	2003. 12	购货款	3766. 76	3766. 76	3766. 76	
1342	济南闽都商贸有限公司	2003. 12	购货款	9897. 58	9897. 58	9897. 58	
1343	济南田力康实业有限公司	2003. 12	购货款	3406. 98	3406. 98	3406. 98	
1344	广东雷登服饰有限公司	2003. 12	购货款	6337. 48	6337. 48	6337. 48	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1345	北京精典辉煌商贸有限公司	2003. 12	购货款	37351. 21	37351. 21	37351. 21	
1346	上海雪歌时装有限公司	2003. 12	购货款	28250. 00	28250. 00	28250. 00	
1347	广东威尔斯皮具有限公司	2003. 12	购货款	12525. 92	12525. 92	12525. 92	
1348	济南时代商务有限责任公司	2003. 12	购货款	10389. 90	10389. 90	10389. 90	
1349	潍坊宏志经贸有限公司	2003. 12	购货款	31739. 56	31739. 56	31739. 56	
1350	东营市福源商贸有限公司	2003. 12	购货款	63400. 97	63400. 97	63400. 97	
1351	济南金安意经贸有限公司	2003. 12	购货款	119447. 59	119447. 59	119447. 59	
1352	山东华光日化集团销售有限公司	2003. 12	购货款	7284. 26	7284. 26	7284. 26	
1353	郑州三全食品股份有限公司	2003. 12	购货款	7583. 00	7583. 00	7583. 00	
1354	大连光大食品有限公司	2003. 12	购货款	525. 70	525. 70	525. 70	
1355	泰安市卢家食品有限公司	2003. 12	购货款	2689. 70	2689. 70	2689. 70	
1356	淄博民悦食品有限公司	2003. 12	购货款	18072. 40	18072. 40	18072. 40	
1357	山东金谷经贸有限公司	2003. 12	购货款	6289. 34	6289. 34	6289. 34	
1358	北京西妮个人护理用品有限公司	2003. 12	购货款	13625. 62	13625. 62	13625. 62	
1359	南京泸酒酒业有限公司	2003. 12	购货款	1463. 00	1463. 00	1463. 00	
1360	山东省济南百货批发总公司华龙综合经营部	2003. 12	购货款	14092. 70	14092. 70	14092. 70	
1361	江苏禹辰贸易有限公司	2003. 12	购货款	4232. 08	4232. 08	4232. 08	
1362	徐州维维乳业有限公司济南销售分公司	2003. 12	购货款	23890. 41	23890. 41	23890. 41	
1363	济南福顺康经贸有限公司	2003. 12	购货款	2188. 09	2188. 09	2188. 09	
1364	济南康盛达商贸有限公司	2003. 12	购货款	10292. 81	10292. 81	10292. 81	
1365	上海贝拉维拉制衣有限公司	2003. 12	购货款	9292. 91	9292. 91	9292. 91	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第143页

应付帐款清查评估明细表

表9-3

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1366	青岛崂山矿泉水有限公司	2003. 12	购货款	22117. 00	22117. 00	22117. 00	
1367	深圳海王食品有限公司	2003. 12	购货款	723. 70	723. 70	723. 70	
1368	北京市老才臣食品有限公司	2003. 12	购货款	246. 20	246. 20	246. 20	
1369	广饶县大王镇银信蔬菜生产基地	2003. 12	购货款	128090. 39	128090. 39	128090. 39	
1370	杭州斯蒂文服饰有限公司	2003. 12	购货款	3048. 95	3048. 95	3048. 95	
1371	济南世纪嘉禾食品有限公司	2003. 12	购货款	32793. 08	32793. 08	32793. 08	
1372	济南永之峰商贸有限公司	2003. 12	购货款	8422. 03	8422. 03	8422. 03	
1373	济南市中海资渔业经营部	2003. 12	购货款	472575. 89	472575. 89	472575. 89	
1374	济南益民食品厂	2003. 12	购货款	6714. 48	6714. 48	6714. 48	
1375	济南市金福星有限责任公司	2003. 12	购货款	168. 46	168. 46	168. 46	
1376	济南天一行商贸有限公司	2003. 12	购货款	1102. 57	1102. 57	1102. 57	
1377	上海海文班尼路服饰有限公司	2003. 12	购货款	31777. 70	31777. 70	31777. 70	
1378	东莞市鸿越服装有限公司	2003. 12	购货款	36145. 64	36145. 64	36145. 64	
1379	经销商品未来发票的待抵扣进项	2003. 12	应付进项税额	-1577175. 72	-1577175. 72	-1577175. 72	
1380	代销商品未来发票的待抵扣进项	2003. 12	应付进项税额	-451992. 87	-451992. 87	-451992. 87	
1381	联营商品未来发票的待抵扣进项	2003. 12	应付进项税额	-4203913. 33	-4203913. 33	-4203913. 33	
合 计				37910130. 93	37910130. 93	37910130. 93	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

其他应付款清查评估明细表

表9-6

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
1	购物广场综合部	2003. 12	保证金	7200. 00	7200. 00	7200. 00	
2	河北省碓县龙威塑料化工产品有限公司	2003. 12	保证金	10000. 00	10000. 00	10000. 00	
3	济南国青森源商贸有限公司	2003. 12	保证金	20000. 00	20000. 00	20000. 00	
4	济南闽东茶叶有限公司	2003. 12	保证金	200000. 00	200000. 00	200000. 00	
5	工会经费	2003. 12	计提工会经费	287489. 19	287489. 19	287489. 19	
6	职工教育经费	2003. 12	计提职工教育经费	418061. 50	418061. 50	418061. 50	
7	养老保险	2003. 12	计提养老保险	266831. 03	266831. 03	266831. 03	
8	失业保险	2003. 12	计提失业保险	26784. 44	26784. 44	26784. 44	
9	促销员保证金	2003. 12	员工交未退保证金	133900. 00	133900. 00	133900. 00	
10	工牌保证金	2003. 12	员工交未退保证金	973210. 00	973210. 00	973210. 00	
11	员工餐费	2003. 12	未退餐费	265354. 04	265354. 04	265354. 04	
12	出入证保证金	2003. 12	员工交未退保证金	52802. 00	52802. 00	52802. 00	
13	代扣水电费	2003. 12	代扣水电费	-765. 16	-765. 16	-765. 16	
14	收银员长款	2003. 12	信用卡未清算	46042. 20	46042. 20	46042. 20	
15	质量抵押金	2003. 12	厂家交质量抵押金	7000. 00	7000. 00	7000. 00	
16	济南英特制冷有限公司	2003. 12	维修及冷柜款	343662. 86	343662. 86	343662. 86	
17	职工住房公积金	2003. 12	计提住房公积金	322933. 62	322933. 62	322933. 62	
18	工伤保险	2003. 12	计提工伤保险	10698. 55	10698. 55	10698. 55	
19	生育保险	2003. 12	计提生育保险	4549. 26	4549. 26	4549. 26	
20	济南天桥区银星建陶有限公司	2003. 12	地砖款	1472. 00	1472. 00	1472. 00	
21	更衣柜保证金	2003. 12	员工交未退保证金	124800. 00	124800. 00	124800. 00	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

共149页, 第145页

其他应付款清查评估明细表

表9-6

评估基准日：2003年12月31日

资产占用单位名称:济南银座购物广场有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
22	内部职工	2003. 12	员工交未退保证金	34000. 00	34000. 00	34000. 00	
23	撤柜保证金	2003. 12	厂家交未退保证金	4000. 00	4000. 00	4000. 00	
24	江都市水电建筑安装工程总公司	2003. 12	质量保证金	13680. 00	13680. 00	13680. 00	
25	山东飞洋国际集团建筑工程公司	2003. 12	质量保证金	464. 00	464. 00	464. 00	
26	济南市历城区古建筑艺术公司	2003. 12	质量保证金	4973. 97	4973. 97	4973. 97	
27	山东肥城市第二建筑工程公司	2003. 12	质量保证金	2511. 80	2511. 80	2511. 80	
28	济南市槐荫区利民五金厂	2003. 12	质量保证金	1590. 00	1590. 00	1590. 00	
29	济南市历下区霓虹灯电器厂	2003. 12	质量保证金	231. 44	231. 44	231. 44	
30	石狮文行灯饰有限公司山东分公司	2003. 12	质量保证金	1110. 00	1110. 00	1110. 00	
31	济南市天星建筑安装公司不锈钢加工厂	2003. 12	质量保证金	400. 00	400. 00	400. 00	
32	山东省中元建筑装饰工程有限公司	2003. 12	质量保证金	2179. 80	2179. 80	2179. 80	
33	青岛百事德展示道具有限公司	2003. 12	质量保证金	2000. 00	2000. 00	2000. 00	
34	济南历下大隆装饰建材经销处	2003. 12	质量保证金	1500. 00	1500. 00	1500. 00	
35	广兴（郑州）建筑装饰工程公司	2003. 12	质量保证金	7082. 05	7082. 05	7082. 05	
36	济南市历城区洪楼中圣家具装饰部	2003. 12	质量保证金	23200. 00	23200. 00	23200. 00	
37	青岛琴和实业公司	2003. 12	质量保证金	12666. 57	12666. 57	12666. 57	
38	济南银进装饰工程有限公司	2003. 12	质量保证金	5000. 00	5000. 00	5000. 00	
39	西安泰兴木器制品有限责任公司	2003. 12	质量保证金	1000. 00	1000. 00	1000. 00	
40	济南市厨具设备公司泉汇厨房设备制品厂	2003. 12	质量保证金	3400. 00	3400. 00	3400. 00	
41	广州市粤新工程技术有限公司	2003. 12	质量保证金	7580. 30	7580. 30	7580. 30	
42	济南英雄山建筑安装工程有限公司	2003. 12	质量保证金	13164. 00	13164. 00	13164. 00	

资产占有单位填表人：王芳

评估人员：齐晓东

填表日期：2004年1月12日

共149页，第146页

其他应付款清查评估明细表

表9-6

评估基准日: 2003年12月31日

资产占用单位名称: 济南银座购物广场有限公司

金额单位: 人民币元

编号	户名 (结算对象)	发生 日期	业务 内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
43	山东融信科技有限公司	2003. 12	质量保证金	7790. 00	7790. 00	7790. 00	
44	济南深思天地计算机技术有限公司	2003. 12	质量保证金	7144. 00	7144. 00	7144. 00	
45	济南和顺制冷设备有限责任公司	2003. 12	质量保证金	11610. 80	11610. 80	11610. 80	
46	青岛华舜建设工程技术有限公司	2003. 12	质量保证金	300. 00	300. 00	300. 00	
合 计				3690604. 26	3690604. 26	3690604. 26	

资产占有单位填表人: 王芳

评估人员: 齐晓东

填表日期: 2004年1月12日

济南银座购物广场有限公司
资产转让项目
资产评估说明

中企华评报字[2004]第 030 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇〇四年二月十日

资产评估说明 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产清查核实情况说明	4
一、资产清查核实的内容	4
二、实物资产的分布情况及特点	4
三、影响资产清查的事项	5
四、资产清查的过程与方法	5
五、资产清查结论	7
六、清查调整说明	8
第四部分 评估依据的说明	9
一、法律法规依据	9
二、经济行为文件	10
三、重大合同、协议及有关产权依据	10
四、取价依据	10
五、参考资料及其它	11
第五部分 各项资产及负债的评估技术说明	12
一、流动资产评估技术说明	12
二、机器设备评估技术说明	17
三、房屋建筑物评估技术说明	23
四、负债评估技术说明	30
第六部分 评估结论及分析	32
一、评估结论	32
二、评估结果与调整后帐面值比较变动情况及原因	33
三、评估结论成立的条件	35
四、评估结论的瑕疵事项	35
五、评估基准日期后的事项说明及对评估结论的影响	35
六、评估结论的效力、使用范围与有效期	36

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇四年二月十日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明由企业提供，法定代表人签字并加盖公章，原件附后。（以下无正文）

第三部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实的内容

列入此次资产清查核实范围的资产包括济南银座购物广场有限公司评估基准日 2003 年 12 月 31 日的商品零售业整体经营性资产及相关负债。资产类型具体包括：流动资产 4573.01 万元, 固定资产原值 2053.15 万元(固定资产净值 1161.03 万元), 流动负债 4415.90 万元。账面净资产价值为 1318.14 万元。

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值
流动资产	1	4573.01	4573.01
长期投资	2		
固定资产	3	1161.03	1161.03
其中：建筑物	4	195.64	195.64
机器设备	5	965.39	965.39
土地	6		
减：固定资产减值准备	7		
在建工程	8		
减：在建工程减值准备	9		
工程物资	10		
无形资产	11		
其中：土地使用权	12		
其它资产	13		
资产总计	14	5734.04	5734.04
流动负债	15	4415.90	4415.90
长期负债	16		
负债总计	17	4415.90	4415.90
净资产	18	1318.14	1318.14

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产的分布情况及特点

列入本次清查核实范围的实物资产包括：

存货：广场自营存货及受托代销商品存货；

电子设备：各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机、家用电器等办公用电子设备；

运输设备：共计三辆车，负担日常办公及运输货物使用。

房屋建(构)筑物：主要为租入固定资产改良支出，济南银座购物广场有限公司为适应经营需要而进行的装修改造。

三、影响资产清查的事项

无。

四、资产清查的过程与方法

(一)清查组织工作

在进入现场清查前，评估公司成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，分流动资产、固定资产小组于2003年12月19日至2003年12月25日，2004年1月8日至2004年1月15日先后两次对企业的资产进行了现场清查核实。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作底稿。

(二)清查主要步骤

1. 指导济南银座购物广场有限公司相关人员清查资产与收集准备资料。

评估人员向济南银座购物广场有限公司相关的财务与资产管理人员提供“评估申报明细表”及其填写要求、资料清单，并负责指导济南银座购物广场有限公司按照评估要求细致准确地登记填报表格，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查资产占有方提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关设计资料及系统图，了解各自评估的具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确之处，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项

等。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

对机器设备，查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、重大事故报告书和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、帐面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等，对重要的通信专用设备，在企业专业人员的配合下，进行了技术检测。通过这些步骤，比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况；

对附着于房屋建筑物的装修改造进行现场勘察，查阅其预(决)算书及施工图纸、企业原始入账凭证等，根据实际情况填写现场勘察记录表；

4. 补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 核实产权证明文件

对评估范围的设备产权进行调查，以确认做到产权清晰。

(三)清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 设备的清查方法

(1)对于价值量大且充分的反映行业特点的设备，评估人员进行了重点清查，评估人员对此类设备的数量进行了现场核实，对其生产使用情况、技改情况进行了解，并协助公司技术人员填列设备调查表。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。

(2)对于价值量大而数量较少的设备，评估人员进行了逐项调查，除了核对该类设备的填报内容，还就其目前使用情况向设备管理、使用人员进行了询问，并根据对设备的现场勘察情况作了现场记录。

(3) 对于价值量小分布较广的设备, 评估人员进行了抽查, 并对在抽查中发现的问题进行了反馈, 请有关人员对所有该类问题进行调整、处理, 使得评估明细表上的内容与实际相符。

2. 房屋建筑物的清查方法

(1) 评估人员对房屋建(构)筑物的装修改造进行了全面的清查, 逐个核实资产的概况。

(2) 对房屋建(构)筑物的装修改造的技术状态进行现场勘察, 并查阅其概预算资料。

3. 流动资产清查方法

评估人员对其账面值、形成原因及其他相关情况进行了取证核查。对于存货实物资产, 评估人员对其数量、品质、存放地点进行了认真抽查核实, 并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。通过了解, 发现存货保管制度完善。评估人员汇同审计人员对济南银座购物广场有限公司的各类存货进行了盘点。整个盘点工作计划严密, 安排有序, 盘点结果为账表一致, 账实相符。

4. 负债清查方法

清查的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

五、资产清查结论

经过资产清查核实, 企业的财务处理符合有关规定, 评估基准日报表反映的资产、负债客观真实, 固定资产产权明晰, 没有发现存在法律纠纷的事项。经清查发现:

1. 普通货车(车牌号鲁 AA1148), 栏板小货车(鲁 AA0014), 车主名称为山东世界贸易中心, 现山东世界贸易中心证实此两项车产权为济南银座购物广场有限公司, 产权过户更名正在办理之中。

2. 存货产成品(库存商品)家居类商品, 有部分商品存在滞销情况, 账面价值为 85829.90 元。

3. 构筑物中仿真植物盘亏, 账面原值 43917.48 元, 账面净值 8783.50 元。

4. 电子设备评估明细表中有购物广场自制羽西专柜报废, 账面原值

60000.00 元,账面净值 13268.00 元。

六、清查调整说明

企业提供的基准日会计报表,已由山东天恒信会计师事务所进行了审计,在审计过程中对部分会计事项已进行了相应调整,故本次评估未发现需要清查调整事项。

第四部分 评估依据的说明

我们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，以及在评估中参考的文件资料主要有：

一、法律法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
3. 中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见(试行)》；
4. 财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
5. 国务院办公厅国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
6. 财政部财企[2001]802 号关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；
7. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
8. 财政部 1992 年发布的《企业会计准则》；
9. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
10. 财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
11. 其他有关法律、法规、通知等文件。

二、经济行为文件

1. 资产评估委托协议；
2. 济南银座购物广场有限公司资产转让董事会意见。

三、重大合同、协议及有关产权依据

1. 济南银座购物广场有限公司营业执照；
2. 济南银座购物广场有限公司章程；
3. 车辆行驶证；
4. 重大设备购货合同及发票；
5. 《泉城广场地下商业建筑租赁协议》；
6. 其他产权证明文件。

四、取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 2003 年机械工业出版社《机电产品报价手册》；
3. 2003 年 12 月《全国办公设备及家用电器报价》；
4. 2003 年 12 月《黑马信息广告》；
5. 2003 年 12 月《电脑采购》；
6. 2003 年 12 月《UDC 联合商情》；
7. IT168 信息网 www.it168.com；
8. 中国汽车交易网 www.chinacarsbiz.com；
9. 中企华公司价格信息资料库；
10. 评估基准日（2003 年 6 月 30 日）的贷款利率和外汇汇率；
11. 1996 年《山东省建筑工程综合定额（建筑分册）》、《山东省建筑工程综合定额（装饰分册）》，1994 年《全国统一安装工程预算定额》；
12. 全国统一施工机械台班费用定额山东省价格表（1998 年）；
13. 山东省建筑工程费用定额（2001 年）；

14. 济南市《工程造价指南》（2003 年 12 月）。

五、参考资料及其它

1. 济南银座购物广场有限公司提供的资产清单；
2. 济南银座购物广场有限公司前 3 年及评估基准日的会计报表；
3. 济南银座购物广场有限公司租入固定资产改良支出决算书等；
4. 资产占有方提供的有关会计凭证及其它财务资料；
5. 资产评估人员通过市场调查获得的有关资料。

第五部分 各项资产及负债的评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

本次流动资产评估主要类型是货币资金、应收帐款、其他应收款、预付账款、存货。流动资产帐面价值为 45730062.45 元。

流动资产帐面价值汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值
3—1	货币资金	17889389.47
3—4	应收帐款	26291.17
3—4	减：坏帐准备	1314.56
3—4	应收帐款净额	24976.61
3—7	预付帐款	7468361.87
3—9	其它应收款	633714.73
3—9	减：坏帐准备	34913.81
3—9	其他应收帐款净额	598800.92
3—10	存货合计	19767308.81
3—10	减：存货跌价准备	41691.90
3—10	存货净额	19725616.91
	流动资产合计	45730062.45

(二) 各项流动资产评估说明

根据济南银座购物广场有限公司 2003 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表和企业申报的流动资产各项目评估明细表，评估人员在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照《资产评估操作规范意见(试行)》的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，采取适用的评估方法，对评估范围内的流动资产进行了评估。

1. 货币资金

济南银座购物广场有限公司货币资金由库存现金、银行存款、其他货币资金三部分构成。

(1) 库存现金

帐面值 1851621.88 元，共计两个现金库，全部为人民币，存放在企业财务部门保险柜。评估时将现金账面价值与现金日记帐和总帐现金帐户余额核对，金额相符。对库存现金评估采取盘点倒推方法（即盘点日帐面值，加：基准日到盘点日前付出金额，减：基准日到盘点日前收入金额，计算出基准日现金余额，评估值以帐面值 1851621.88 元确认。

库存现金评估值为 1851621.88 元。

(2) 银行存款

银行存款全部为人民币账户存款，帐面值为 15872611.30 元，共开设 5 个存款帐户。是企业存放在当地农行、民生银行、光大银行、中行、上海浦东发展银行等处的存款。

评估人员现场查阅了银行对帐单和余额调节表等有关凭证、单据，并对评估基准日的银行存款进行了函证。将银行存款与银行对帐单核对，如果有未达帐项，则通过编制银行存款余额调节表的方法进行调节，未发现有影响净损益事项，如平衡相符，可以确认其帐面值的真实性。

银行存款以调整后的帐面值 15872611.30 确认为评估值。

(3) 其他货币资金

其他货币资金主要是农行及工行信用卡存款等。账面价值为 165156.29 元。对信用卡评估，评估人员现场查阅了银行对帐单和余额调节表等有关凭证、单据，并对评估基准日的银行存款进行了函证。将银行存款与银行对帐单核对，如果有未达帐项，则通过编制银行存款余额调节表的方法进行调节，未发现有影响净损益事项，如平衡相符，可以确认其帐面值的真实性。

货币资金评估结果汇总表

单位：人民币元

科目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增减值	增值率%
现金	1851621.88	1851621.88	1851621.88	0.00	0.00
银行存款	15872611.30	15872611.30	15872611.30	0.00	0.00
其他货币资金	165156.29	165156.29	165156.29	0.00	0.00
合计	17889389.47	17889389.47	17889389.47	0.00	0.00

2. 应收帐款

应收帐款帐面值为 26291.17 元, 坏账准备为 1314.56 元, 应收帐款净额为 24976.61 元, 共计一项, 业务内容为收北京华威厦有限责任公司游戏厅分成款。

评估人员对企业相关财务资料进行了核对和查证。此笔款项发生日期为 2003 年 12 月, 并查阅与之签订的合同, 经核实并确认应收款项的真实性, 经了解该应收款项刚刚发生, 确认能收回。应收帐款评估值以核实后的帐面值做为评估值 26291.17 元元, 坏账准备按《资产评估操作规范》的要求评估为零值。

3. 其他应收款

帐面值 633714.73 元, 坏账准备为 34913.81 元, 其他应收款净值为 598800.92 元。主要为企业非主营业务的代垫付款项及内部职工借款等。

经评估人员审核相关帐簿及原始凭证, 了解其发生的时间、形成原因及款项回收的可能性, 确认款项全部发生在一年之内, 欠款单位信誉良好, 无坏帐, 欠款个人为内部职工, 均能收回, 故其他应收款的评估值以清查调整后的帐面值 598800.92 元确认, 坏账准备按《资产评估操作规范》的要求评估为零值。

4. 预付账款

预付账款账面值为 7468361.87 元。主要为预付货款、预付一季度租金、预付取暖费等款项。

经评估人员审核相关账簿及原始凭证, 了解其发生的时间并对相关款项进行函证, 确认款项全部发生在一年之内, 到期可以收回相应的权利, 评估值以清查调整后的账面值 7468361.87 元做为评估值。

5. 关于存货的评估

济南银座购物广场有限公司本次申报评估的存货主要为产成品(库存商品)、在用低值易耗品, 存货帐面值为 19767308.81 元, 提取存货跌价准备 41691.90 元, 存货净额 19725616.91 元。评估人员依据企业提供的存货申报表, 核实了有关购置发票和会计凭证, 并对其进行了抽查盘点, 同时现场勘察存货的仓储情况, 了解仓库保管、内部控制

制度。在此基础上采用重置成本法对存货进行评估。

(1) 产成品 (库存商品)

产成品是购物广场库存的待售各种商品。分为生鲜类、日配类、食品类、百货类、针纺类、家居类、女装类、男装类、化妆珠宝类等九大类，帐面值 17461214.36 元。评估人员对产成品进行了抽查盘点，盘点结果账实相符。

库存商品账面价值反映的为购物广场不含税原始购入成本，济南银座购物广场有限公司产销率达 95%以上，商品多为近期购入，对于正常销售产品，评估时在库存商品抽查核实数量相符的情况下，按各商品品种进价确定评估值，滞销商品按评估基准日可变现净值确定评估值；经评估后，产成品评估值为 17419522.46 元。

(2) 在用低值易耗品

账面价值合计为 2306094.45 元。为管理人员所用电话机、文件柜、电扇、图书柜等。企业在核算时采用五五摊销的方法。在用低值易耗品按基准日市场价格扣除一定的损耗确定评估值。经评估后，在用低值易耗品评估值为 1420820.00 元。

存货评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	帐面值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
产成品	17461214.36	17461214.36	17419522.46	-41691.90	-0.24
在用低值易耗品	2306094.45	2306094.45	1420820.00	-885274.45	-38.39
存货合计	19767308.81	19767308.81	18840342.46	-926966.35	-4.69
减：存货跌价准备	41691.90	41691.90	0.00	-41691.90	-100.00
存货净额	19725616.91	19725616.91	18840342.46	-885274.45	-4.49

6. 待摊费用

待摊费用账面价值为 22916.67 元，为济南银座购物广场场地租赁费用。

根据济南银座购物广场与泉城广场管理处(受济南市城市建设投资有限公司委托)签定的合同，合同约定汽车库全年租赁费用为 275000.00 元，评估时查阅了其合同及付款凭证，此笔账面价值为 2003 年 12 月已付 2004 年 1 月份的场地租赁金额，评估值以核实后的账面值 22916.67 做为评估值。

(三) 流动资产评估结果流动资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3—1	货币资金	17889389.47	17889389.47	17889389.47	0.00	0.00
3—4	应收帐款	26291.17	26291.17	26291.17	0.00	0.00
3—4	减: 坏帐准备	1314.56	1314.56	0.00	-1314.56	-100.00
3—4	应收帐款净额	24976.61	24976.61	26291.17	1314.56	5.26
3—7	预付账款	7468361.87	7468361.87	7468361.87	0.00	0.00
3—9	其它应收款	633714.73	633714.73	633714.73	0.00	0.00
3—9	减: 坏帐准备	34913.81	34913.81	0.00	-34913.81	-100.00
3—9	其他应收款净额	598800.92	598800.92	633714.73	34913.81	5.83
3—10	存货	19767308.81	19767308.81	18840342.46	-926966.35	-4.69
3—10	减: 存货跌价准备	41691.90	41691.90	0.00	-41691.90	-100.00
3—10	存货净额	19725616.91	19725616.91	18840342.46	-885274.45	-4.49
3—11	待摊费用	22916.67	22916.67	22916.67	0.00	0.00
	流动资产合计	45730062.45	45730062.45	44881016.37	-849046.08	-1.86

(四) 流动资产评估结果分析

经评估后, 流动资产评估增值-849046.08 元, 增值率为-1.86%; 主要原因为:

1. 应收账款评估增值 1314.56 元, 增值率为 5.26%, 主要为将坏账准备评估为零值, 形成评估增值。

2. 其他应收款评估增值 34913.81 元, 增值率为 5.83%, 主要为将坏账准备评估为零值, 形成评估增值。

3. 存货-产成品的评估增值-885274.45 元, 增值率为-4.49%, 主要原因为:

在用低值易耗品的评估减值, 在用低值易耗品大多数为购物广场开业之后陆续购进, 现评估基准日时此类低易品的市场价值有所降低, 又评估时按低值易耗品正常的经济寿命年限来计算成新率, 故造成在用低值易耗品评估小幅减值。

产成品中的家居类商品有部分为滞销商品, 评估时按该种商品的可变现净值评估, 评估有所减值。

对于存货跌价准备 41691.90 元评估为零值, 存货有所增值。

二、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

本次评估范围为济南银座购物广场有限公司申报的“电子设备清查评估明细表”、“车辆清查评估明细表”所包括的全部设备。

机器设备帐面价值表

单位: 人民币元

项目名称	申报项数	帐面原值	帐面净值	备注
车辆	3	447628.51	313938.49	
电子设备	313	15093438.78	9339966.46	
合计		15541067.29	9653904.95	

(二) 评估依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2.2003年机械工业出版社《机电产品报价手册》;
- 3.2003年12月《全国办公设备及家用电器报价》;
- 4.2003年12月《黑马信息广告》;
- 5.2003年12月《电脑采购》;
- 6.2003年12月《UDC联合商情》;
- 7.IT168信息网www.it168.com;
- 8.中国汽车交易网www.chinacarsbiz.com;
- 9.中企华公司价格信息资料库。

(三) 评估过程

1. 对企业提供的电子设备、车辆清查评估明细表进行核对,做到账账相符。对不符合填报要求的部分,请企业修改和补充。申报企业修改补充后加盖公章,作为正式评估申报表报出,视为此次评估的主要依据。

2. 评估人员根据企业申报表所列项目,在该企业相关技术管理人员陪同下,到设备安装、使用、存放现场逐项、逐台核查。与此同时勘察该设备的运行状态、工作环境、利用率、故障率及日常维护保养和检修情况等,对大型关键设备进行现场详细勘察,作为此次评估工作中确定设备成新率的依据。

3. 对大型、关键设备，核查企业提供的原订货合同，逐条款了解合同所含内容、结算单据或付款凭证；运行状态的记录、检修记录等等，作为确定重置全价的依据之一。

4. 对车辆，逐辆核对车辆名称、规格型号、颜色、牌照号、行驶执照、购置年限、已行驶里程等。了解有无事故发生和维修状况，并进行现场勘察。外观目测，发动机起动后的运转状态，行驶中有无异响，强烈振动，加速状况、各仪表盘指示是否准确，变速是否轻便灵活，手制动和紧急制动是否可靠，车箱是否整洁，尾气排放是否达标等等，作为车辆的评估依据。

(四) 现场勘察设备概况

1. 自 2004 年 1 月 8 日至 2004 年 1 月 15 日，评估人员对委估的电子、车辆设备等固定资产进行了现场勘察、鉴定和评估。车辆共计三辆，电子设备共计 965 台(套)，主要设备构成如下：

(1) 车辆

车辆共计三辆，为别克汽车一辆，轻型普通货车一辆，栏板小货车一辆。

(2) 电子设备

主要设备有管理系统 7025-F50 型网络小型机 1 套，双机集群系统 2 套，有 POS 机(收款机) 89 台，收银台 73 座，SM 条码称 29 台以及管理部门使用的电脑设备。

除普通货架外(部分货架商家自备)，还有冷藏陈列柜 26 台，熟食柜 4 台，制冷空压机 2 台，并配有相应冷库，冷柜等。

(3) 资产清查情况

普通货车(车牌号鲁 AA1148)，栏板小货车(鲁 AA0014)，车主名称为山东世界贸易中心，现山东世界贸易中心证实此两项车产权为济南银座购物广场有限公司，产权过户更名正在办理之中。

2. 设备的管理与维护

绝大多数固定资产编有资产编号，固定资产多在购物广场各柜组管理，财务没有固定资产台账。

网络设备统一由购物广场信息中心统一管理维护，定期检修。

(五) 账面原值与净值的形成

1. 账面原值

济南银座购物广场有限公司大部分设备为电子设备，设备购入即账面原值购成为设备原始购买价值。小部分设备为购置价加运输费、安装调试费构成；

2. 帐面净值

根据设备分类设定折旧年限按照直线法计提折旧。

(六) 评估方法

机器设备评估主要采用重置成本法。

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到帐表、帐实相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员进行现场勘察和核实，对重大设备进行了各部位的详细勘察。

1. 重置全价的确定

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价。

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》、《UDC 联合商情》、《黑马信息广告》等所列价格，加运杂费、安装调试费来确定设备的重置全价。

对有牌照的车辆按基准日市场销售价，加上车辆购置附加费和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。

2. 成新率的确定

对重点设备考虑有关各类设备的经济寿命的规定以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各种设备的理论成新率；通过查阅有关成套设备、主要设备、系统的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并进行现场详细勘察，从而综合确定该设备的现场勘察成新率，最后以权重法(理论成新率 40%、现场勘察成新率 60%)确定设备的综合成新率。

对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般小型设备主要按已使用年限确定成新率并结合技术更新速度及现场勘察进行修正。

对于超期服役的设备，如尚能发挥功能，按现场勘察确定成新率。

车辆依据国家颁布的车辆强制报废标准，对正常使用的车辆依据已使用年限和已行驶里程孰低法计算理论成新率，并结合现场勘察车辆的外观状态、结构是否损坏、主发动机是否正常、电路是否畅通、制动是否可靠、是否达到尾气排放标准等，综合评定成新率。对于已达到车辆报废标准的，则依据国家标准按报废处理。

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(七) 评估案例

案例一：别克轿车-车辆评估明细表序号 2

车牌号：鲁 AL6588

型号：SGM7250G

排气量：2.49L

厂家：上海通用汽车公司

起用日期：2002 年 5 月

帐面原值：313692.00

帐面净值：254711.44

1. 重置全价的确定

SGM7250G 型轿车市价 285000 元。车辆购置税为 10%，牌照费 500 元。

$$\begin{aligned}\text{重置价} &= 285000 + 285000 / (1 + 17\%) \times 10\% + 500 \\ &= 310000 \text{ 元}\end{aligned}$$

2. 成新率的确定

该车规定行驶里程 50 万公里，规定使用年限 15 年，已使用 1 年零 7 个月，已行驶 62300 公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程理论成新率} &= (500000 - 62300) \div 500000 \times 100\% \\ &= 87.54\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{使用年限理论成新率} &= (15 \times 12 - 19) \div (15 \times 12) \times 100\% \\ &= 89.44\%\end{aligned}$$

根据孰低法理论成新率取 88%。

经评估人员对该轿车进行现场勘察结果如下：

A. 主控装置：方向机总成灵活，仪表指示准确。

B. 主传动机构及底盘：水冷电控多点燃油喷射式汽油发动机，性能良好，起动、加速平稳，无异音，温度正常。各档变速可靠，无撞击声。前后桥无渗漏，车底盘无变形。

C. 加速性能与制动装置：最高时速 170KM/h，行驶平稳。车速 30KM/h 紧急制动时，ABS 防抱死制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

D. 润滑与环保：电喷加三元催化装置使发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，洁净。

E. 外观：金属漆通体黑色。门窗整洁。大排灯、尾灯明亮无损坏，螺母无松动。机舱装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。

经评估人员现场勘察认为该轿车现场勘察成新率较理论成新率与理论成新率一致，勘察结果调整系数为 1，该轿车综合成新率为 88%。

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 310000 \times 88\% \\ &= 272800 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二：双机集群系统-电子设备评估明细表序号 230

设备名称：双机集群系统

购置日期：2002 年 8 月

设备原值：1688530.00（2 套）

设备净值：1263442.54（2 套）

技术参数：

数据库服务器：IBM RS/6000 Enterprise server Model H85 服务器；1.44MB 3.5-磁盘；4MB 1.2 高速缓冲存储器；2*1024(2*512)MB 存储器；32X Speed CD-ROM 驱动器；2*10/100TX PCN 快速以太网卡；17

寸彩显；键盘 鼠标；SSA RAID 阵列控制卡；AIX 4.3 UNIX 操作系统；机架

IBM HACMP V4.4 高可用性系统软件；磁带机 IBM DAT 20/40GB 驱动程序；IBM SSA 7133-D40 阵列柜；(7+1)*18.2GB 磁盘。

设备主要功用及特点：

增强了监控网络间群集的系统管理功能；并行访问资源使应用程序的执行和扩展性更好；配置灵活，覆盖所有 RS/6000 产品；扩展的群集管理工具适合安装、配置和管理高可用环境；增强的扩展性可达 32 个节点，所有 RS/6000 产品都拥有 HACMP 增强扩展性 (ES)；HACMP/ES 提供对可能的硬件和软件故障的监控和报告；HACMP/ES 用和可以选择缺省的或用户定义的高可用性事件和资源监控器；高可用性减少了由已知事件和意外事件引起的运行中断；在群集运行期间可以对群集器进行动态重新配置和升级。

1. 重置全价的确定

经向原设备供应商询价，此设备现市场价格约为 1600000 元 (2 套)，由供应商免费培训，并负责运输货物到指定地点，免费由供应商及设备厂商 (IBM) 公司负责售后服务。重置全价为 1600000 元 (2 套)。

2. 成新率的确定

该设备经济寿命年限为 5 年，距评估基准日已使用 1 年零 4 个月，则成新率为

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (5 \times 12 - 16) / 60 \times 100\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1600000 \times 72\% \\ &= 1152000 \text{ 万元 (2 套)}\end{aligned}$$

(八) 评估结果

机器设备评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	调整后账面值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值

车辆	447628.51	313938.49	542600	330046	94971.49	16107.51	21.22	5.13
电子设备	15093438.78	9339966.46	13649870	8321587	-1443568.78	-1018379.46	-9.56	-10.90
合计	15541067.29	9653904.95	14192470	8651633	-1348597.29	-1002271.95	-8.68	-10.38

(九) 评估结果增减值分析

设备类资产评估原值减值额为 1348597.29 元, 减值率为 8.68%; 评估净值减值额为 1002271.95 元, 减值率为 10.38%。

1. 车辆评估原值增值额为 94971.49 元, 增值率为 21.22%; 评估净值增值额为 16107.51 元, 增值率为 5.13%。

评估原值增值主要原因为济南银座购物广场有限公司车辆有一辆车由山东世界贸易中心转入, 入账的原值为山东省世界贸易中心车辆净值, 而评估时按市场价值取重置全价, 故车辆原值有所增值; 济南银座购物广场有限公司的 vehicle 计提折旧的会计年限为 8 年, 而评估时所采用的经济寿命年限为 15 年, 故造成车辆的净值有小幅增值。

2. 电子设备评估原值减值额为 1443568.78 元, 减值率为 9.56%; 评估净值减值额为 1018379.46 元, 减值率为 10.90%。

评估减值的主要原因为电子设备更新换代较快, 价格不断下降造成评估减值。

三、房屋建筑物评估技术说明

(一) 评估概况

1. 评估范围

本次评估范围为公司租入济南泉城广场地下商业建筑物的装修改造工程和辅助设施更换而形成的资产。评估范围内的资产共 31 项, 装修改造工程的面积共 23286 平方米, 改造辅助设施共 1417 套(处), 账面原值 4990384.85 元, 账面净值 1956405.97 元。

2. 评估对象概况

泉城广场是济南市规划建设的集文化、休闲、游览和商业购物为一体的大型现代化广场。其地下建筑北临护城河, 南至泺源大街, 西至下沉广场, 东至文化长廊, 东西长 323.3 米, 南北宽 155 米, 总建筑面积 39721.43 平方米。内部功能主要是为泉城广场提供休闲、娱

乐、健身和购物等服务，设计有汽车库、自行车库、购物广场、办公管理用房、机房、公厕等，其中商业服务区建筑面积为 31696.97 平方米。

泉城广场地下商业建筑物的出租方为济南市城市建设投资有限公司，该建筑实施租赁经营，租赁期限为 20 年，自 1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日。根据租赁协议，银座购物广场预交给济南市城市建设投资有限公司 4000 万元用于泉城广场地下商业建筑物的基础设施购置、安装和商业装修。银座购物广场预交的 4000 万元在地下商场开业后从应交给济南市城市建设投资有限公司的租金中抵扣，直至扣完。上述商业设施的所有权归济南市城市建设投资有限公司所有。

在商场开业之后，为经营需要，从 1999 年起至 2003 年 10 月银座购物广场又对泉城广场地下商业建筑的装修和布局进行了断断续续地改造，如对男女装台阶、吊顶、地面等进行改造更换，对运动休闲区的地面、吊顶、照明、消防等进行改造，商场、办公区的装修进行了改造，对商场灯具照明进行更换等。本次评估的对象仅为上述银座购物广场对泉城广场地下商业建筑装修改造工程和辅助设施更换而形成的资产，不包括前述银座购物广场预交给济南市城市建设投资有限公司 4000 万元用于泉城广场地下商业建筑物的基础设施购置、安装和商业装修而形成的资产。

（二）现场勘查情况

对建筑物的现场查勘评估，按照《资产评估操作规范意见（意见）》规定要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据委托单位提供的装修工程和辅助设施清查评估明细表，所列项目的项数、面积、结构类型、装饰特点、供电照明及设备配备情况，详细进行现场查勘核实，结合查阅主要建筑物的相关图纸，并结合现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况，并做现场记录。

评估人员对委托评估的装修工程和辅助设施作了详细的查勘，除核对装修工程和辅助设施的数量及内容是否与申报情况一致而外，主要查看：装修工程的材质、做法、工程质量、新旧状况，配套设施的使用状况等。

经现场查勘发现，委托评估的资产均能正常使用。

(三) 评估依据

1. 委托评估单位提供的装修工程和辅助设施清查评估明细表；
2. 委托评估单位提供的《泉城广场地下商业建筑租赁协议》；
3. 1996 年《山东省建筑工程综合定额(建筑分册)》、《山东省建筑工程综合定额(装饰分册)》，1994 年《全国统一安装工程预算定额》；
4. 全国统一施工机械台班费用定额山东省价格表(1998 年)；
5. 山东省建筑工程费用定额(2001 年)；
6. 济南市《工程造价指南》(2003 年 12 月)。

(四) 评估方法

根据评估目的及装修工程和辅助设施资产的实际用途、状况，对装修工程和辅助设施资产的评估采用重置成本法，计算基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价一般包括综合造价、前期费用、其它费用、资金成本。

计算工程造价时，不论建筑物的历史成本如何，均以现行造价成本确定资产的现行价值。由于商场为租赁资产，主要评估装修改造工程，评估时以持续使用为前提，首先选择具有代表性的装修工程采用预决算调整法进行评估，计算出有代表性的典型装修工程的综合造价，加计前期费用、其他费用、资金成本，计算出该典型项目的重置全价。然后运用类比法，对同类型装修工程进行分析、比较，对其差异进行增减调整，得出同类型装修工程的单方造价，算出同类型装修工程的重置全价，对于其他辅助设施通过市场询价确定。

2. 重置全价的确定

重置全价=装修工程综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

(1) 装修工程综合造价

根据典型工程的原有竣工预(决)算资料，采用预决算调整法进行

测算。

(2) 前期费及其他费用

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、当地政府有关部门公布的，在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

前期费用和其他费用

序号	费用项目	征收标准	取费基数	取费依据
1	工程项目勘查费	0.3%	工程造价	鲁国土资发部(2002)145
2	工程设计费	2%	工程造价	物价局、建设部(92)价费字375
3	工程标底编制费	0.3%	工程造价	鲁价管发(99)73
4	工程保险费	2%	工程造价	
5	定额测定费	0.09%	工程造价	鲁建标办(98)8
6	投标管理费	0.055%	工程造价	鲁政发(98)109
7	工程监理费	2%	工程造价	物价局、建设部(92)价费字479
8	质量监督费	0.2%	工程造价	鲁价涉发(92)44
9	建设单位管理费	2.5%	工程造价	
10	劳动保险费	2.6%	工程造价	鲁政办发(95)77
11	消防费	2元	建筑面积	鲁环办(2001)16
12	规划管理费	2元	建筑面积	

如不发生某项前期费用，则不取费。

(3) 资金成本的计算

资金成本按建设期投入资金的贷款利息计算。委估装修工程的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设综合造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式：

资金成本=(装修工程综合造价+前期费用和其他费用)×银行贷款利率

× 建设工期/2

基准日贷款利率表

序号	贷款期限	年利率%
1	6个月以内(含6个月)	5.04
2	6个月至1年	5.31
3	1至3年	5.49
4	3至5年	5.58

对于不满6个月的装修工程不计资金成本。

3. 成新率的确定

建筑物的成新率采用完损等级打分法和耐用年限法组成的综合成新率，其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A. 根据装修工程的耐用年限、已使用年限、剩余使用年限，计算出建筑物的理论成新率。

B. 逐项查阅了各项装修工程的竣工资料、财务入账凭证及现场勘察后，依据装修工程现场勘察的评分修正系数表，对装修工程进行打分，并依据权重系数逐一算出各装修工程的勘察成新率；

4. 评估值的确定

在评估范围内，求出该项目的重置全价及综合成新率即可求得评估值。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(五) 评估案例

根据本次委托评估的建筑物特征，选择较具有代表性的运动休闲区改造工程作为案例进行分析测算。

案例：运动休闲区改造工程(装修工程及其他辅助设施清查评估明细表序号：4

运动休闲区改造工程原来为运动休闲场所，如游戏厅、保龄球、溜冰场等，2001 年 2-8 月改造为运动休闲服饰区，改造内容为拆隔墙、装星牌矿面板吊顶或石膏板造型吊顶、铺地板砖、木地板或 PVC 防滑地面、安装格栅灯、消防联动改造等，改造面积为 2310 平方米，账面原值为 883256.64 元，账面净值为 382744.54 元。

1. 重置全价的确定

(1) 综合造价的确定

该工程 2001 年 12 月竣工，根据提供委托方的竣工决算资料和财务入账评估凭证，按照评估基准日山东省执行的取费标准及有关规定进行计算，运动休闲区改造工程的装修工程综合造价如下表：

金额单位：元

序号	工程项目	金额	备注
一	地面及墙面装饰工程		
1	运动休闲区改造(装吊顶\铺地面)	462000.00	包干使用, 含取费
2	运动休闲区改造(刷墙)	32000.00	包干使用, 含取费
3	运动休闲区不锈钢玻璃隔断	16500.00	包干使用, 含取费
4	运动休闲区卷帘门改造	11600.00	包干使用, 含取费
5	运动休闲区拆除并安装隔断门	20000.00	包干使用, 含取费
	小计	542100.00	
二	给排水工程、空调工程		
1	运动休闲区消防联动改造	36600.00	包干使用, 含取费
2	货区消防喷淋改造	24240.00	包干使用, 含取费
3	休闲区空调改造	17500.00	包干使用, 含取费
	小计	78340.00	
三	供电、照明工程		
1	运动休闲区照明系统改造	18480.00	包干使用, 含取费
2	运动休闲区改造用灯具	132530.00	包干使用, 含取费
3	运动休闲区改造用电缆\电线	5600.00	包干使用, 含取费
4	休闲区改造用电缆电线	9300.00	包干使用, 含取费
5	运动休闲区广播及监控改造	4200.00	包干使用, 含取费
6	休闲区监控\广播改造	3660.00	包干使用, 含取费
7	运动休闲区电气改造	48000.00	包干使用, 含取费
8	安装电源	1000.00	包干使用, 含取费
	小计	222770.00	
合计		843210.00	

(2) 前期费用及其他费用的确定

前期费用和其他费用表

序号	费用项目	征收标准	取费基数	取费依据
1	工程项目勘察费	0.3%	工程造价	鲁国土资发部(2002)145
2	工程设计费	2%	工程造价	物价局、建设部(92)价费字375
3	工程标底编制费	0%	工程造价	实际未发生
4	工程保险费	2%	工程造价	
5	定额测定费	0.09%	工程造价	鲁建标办(98)8
6	投标管理费	0.055%	工程造价	鲁政发(98)109
7	工程监理费	0%	工程造价	物价局、建设部(92)价费字479
8	质量监督费	0.2%	工程造价	鲁价涉发(92)44
9	建设单位管理费	2.5%	工程造价	
10	劳动保险费	0%	工程造价	实际未发生
11	消防费	0元	建筑面积	实际未发生
12	规划管理费	0元	建筑面积	实际未发生

经计算，实际发生的前期费用和其他费用合计为工程造价的 7.145%。

$$\begin{aligned}\text{前期费用及其他费用} &= 843210 \times 7.145\% \\ &= 60247 \text{ 元}\end{aligned}$$

(3) 资金成本的确定

资金成本按实际核算正常工期小于半年，故不计资金成本。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 843210 + 60247 \\ &= 903457 \text{ 元}\end{aligned}$$

2. 成新率的确定

(1) 理论成新率

运动休闲区改造工程自 2001 年 8 月竣工，至评估基准日已使用 28 个月，其经济寿命年限为 60 个月，则

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (60 - 28) / 60 \times 100\% \\ &= 53\%\end{aligned}$$

(2) 现场勘察成新率

经现场勘察，矿面板吊顶或石膏板造型吊顶基本完好，局部有开裂，地板砖和 PVC 防滑地面有一定磨损、木地板磨损较严重，格栅灯及其他照明设施基本完好、消防设施能够正常使用，广播和监控设施基本可正常使用，勘察成新率取 55%。

$$\begin{aligned}\text{(3) 综合成新率} &= 55\% \times 60\% + 53\% \times 40\% \\ &= 54.2\%, \text{ 取 } 54\%\end{aligned}$$

3. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 903457 \times 54\% \\ &= 487867 \text{ 元}\end{aligned}$$

(六) 评估结论及分析

1. 评估结果

建筑物类评估结果汇总表

单位：人民币元

项目	调整后账面值		评估值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
装修工程	4990384.85	1956405.97	4958807	2072802	-31577.80	116396.03	-0.63	5.95
合 计	4990384.85	1956405.97	4958807	2072802	-31577.80	116396.03	-0.63	5.95

2. 评估结果分析

(1) 经评估后重置全价比账面原值减值 31577.85 元，基本保持稳定，原因是自 2000 年至评估基准日，建筑市场的材料和人工价格基本稳定。

(2) 评估净值比账面净值增值 116396.03 元，增值 5.95%，主要原因为装修入账的发生时间为工程开始时，而完工形成资产的时间为工程结束时，因此开始提取折旧的时间略早于工程的实际竣工时间，故财务提取的折旧时间比资产的实际已使用时间略长。

四、负债评估技术说明

(一) 评估范围

济南银座购物广场有限公司本次申报评估的负债为流动负债。流动负债包括应付帐款、其他应付款、应付福利费、应交税金、其他应付款。

根据济南银座购物广场有限公司所提供的负债清查评估明细表，评估人员首先将明细表与被评估企业提供的资产负债表核对，帐表相符。

负债帐面价值汇总表

金额单位：人民币元

编号	会计科目	帐面价值	备注
9—3	应付帐款	37910130.93	
9—6	其它应付款	3690604.26	
9—7	应付工资	203682.69	
9—8	应付福利费	2354575.79	
9	流动负债合计	44158993.67	

(二) 负债评估说明

1. 应付帐款

帐面值 37910130.93 元，为应付客户的货款等。

评估人员核对了企业应付帐款发生的日期及其所对应的项目，核查其有关凭证，确认其款项的真实性。应付帐款评估值以清查调整后

的帐面值 37910130.93 元确认。

2. 其他应付款

帐面值为 3690604.26 元。其它应付款为主营业务之外的往来款、保险费、教育经费、住房公积金和职工的各项代扣款项等。评估人员核查了应付款项的有关单据和协议，经与有关凭证核对，认为其形成原因合理，反映金额真实，以清查调整后的帐面值 3690604.26 元确认为评估值。

3. 应付工资

应付工资帐面值为 203682.69 元。评估人员核查了企业的工资政策，经审核计提比例，确认其计提和使用符合会计制度的要求与标准，在核查无误的基础上，以清查调整后的帐面值 203682.69 元确认为评估值。

4. 应付福利费

应付福利费帐面值为 2354575.79 元。评估人员核查了企业的工资及福利政策，经审核计提比例，确认其计提和使用符合会计制度的要求与标准，在核查无误的基础上，以清查调整后的帐面值 2354575.7 元确认为评估值。

(三) 流动负债评估结果

流动负债评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
应付帐款	37910130.93	37910130.93	37910130.93	0.00	0.00
其它应付款	3690604.26	3690604.26	3690604.26	0.00	0.00
应付工资	203682.69	203682.69	203682.69	0.00	0.00
应付福利费	2354575.79	2354575.79	2354575.79	0.00	0.00
流动负债合计	44158993.67	44158993.67	44158993.67	0.00	0.00

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,对济南银座购物广场有限公司的商品零售业整体经营性资产及相关负债进行了评估,根据以上评估工作,得出如下评估结论:在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下,济南银座购物广场有限公司拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元,总负债为 4415.90 万元,净资产为 1318.14 万元(帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计);调整后拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元,总负债为 4415.90 万元,净资产为 1318.14 万元;评估后拟转让的总资产为 5560.55 万元,总负债为 4415.90 万元,净资产为 1144.65 万元,净资产增值-173.49 万元,增值率-13.16%。

评估结论详细情况见资产评估结果明细表。

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中:在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中:土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

二、评估结果与调整后帐面值比较变动情况及原因

运用重置成本法对济南银座购物广场有限公司拟转让的资产及负债进行评估后，部分资产的评估结果与调整后帐面值发生了变动，其变动原因如下：

序号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	45730062.45	45730062.45	44881016.37	-849046.08	-1.86
2	货币资金	17889389.47	17889389.47	17889389.47	0.00	0.00
5	应收帐款	26291.17	26291.17	26291.17	0.00	0.00
6	减：坏帐准备	1314.56	1314.56	0.00	-1314.56	-100.00
7	应收帐款净额	24976.61	24976.61	26291.17	1314.56	5.26
10	预付帐款	7468361.87	7468361.87	7468361.87	0.00	0.00
12	其他应收款	598800.92	598800.92	633714.73	34913.81	5.83
13	存货	19725616.91	19725616.91	18840342.46	-885274.45	-4.49
14	待摊费用	22916.67	22916.67	22916.67	0.00	0.00
19	三、固定资产	11610310.92	11610310.92	10724435.00	-885875.92	-7.63
20	固定资产原价	20531452.14	20531452.14	19151277.06	-1380175.09	-6.72
21	其中：设备类	15541067.29	15541067.29	14192470.00	-1348597.29	-8.68
22	建筑物类	4990384.85	4990384.85	4958807.06	-31577.80	-0.63
23	减：累计折旧	8921141.22	8921141.22	8426842.06	-494299.16	-5.54
24	固定资产净额	11610310.92	11610310.92	10724435.00	-885875.92	-7.63
25	其中：设备类	9653904.95	9653904.95	8651633.00	-1002271.95	-10.38
26	建筑物类	1956405.97	1956405.97	2072802.00	116396.03	5.95
39	八、资产总计	57340373.37	57340373.37	55605451.37	-1734922.00	-3.03
40	九、流动负债合计	44158993.67	44158993.67	44158993.67	0.00	0.00
43	应付帐款	37910130.93	37910130.93	37910130.93	0.00	0.00
46	其它应付款	3690604.26	3690604.26	3690604.26	0.00	0.00
47	应付工资	203682.69	203682.69	203682.69	0.00	0.00
48	应付福利费	2354575.79	2354575.79	2354575.79	0.00	0.00
64	十一、负债合计	44158993.67	44158993.67	44158993.67	0.00	0.00
66	十二、净资产	13181379.70	13181379.70	11446457.70	-1734922.00	-13.16

(一)流动资产评估结果分析

经评估后，流动资产评估增值-849046.08 元，增值率为-1.86%；主要原因为：

1. 应收账款评估增值 1314.56 元，增值率为 5.26%，主要为将坏账准备评估为零值，形成评估增值。

2. 其他应收款评估增值 34913.81 元，增值率为 5.83%，主要为将坏账准备评估为零值，形成评估增值。

3. 存货-产成品的评估增值-885274.45 元, 增值率为-4.49%, 主要原因为:

在用低值易耗品的评估减值, 在用低值易耗品大多数为购物广场开业之后陆续购进, 现评估基准日时此类低易品的市场价值有所降低, 又评估时按低值易耗品正常的经济寿命年限来计算成新率, 故造成在用低值易耗品评估小幅减值。

产成品中的家居类商品有部分为滞销商品, 评估时按该种商品的可变现净值评估, 评估有所减值。

对于存货跌价准备 41691.90 元评估为零值, 存货有所增值。

(二) 设备类资产评估结果分析

设备类资产评估原值减值额为 1348597.29 元, 减值率为 8.68%; 评估净值减值额为 1002271.95 元, 减值率为 10.38%。

1. 车辆评估原值增值额为 94971.49 元, 增值率为 21.22%; 评估净值增值额为 16107.51 元, 增值率为 5.13%。

评估原值增值主要原因为济南银座购物广场有限公司车辆有一辆车由山东世界贸易中心转入, 入账的原值为山东省世界贸易中心车辆净值, 而评估时按市场价值取重置全价, 故车辆原值有所增值; 济南银座购物广场有限公司的 vehicle 计提折旧的会计年限为 8 年, 而评估时所采用的经济寿命年限为 15 年, 故造成车辆的净值有小幅增值。

2. 电子设备评估原值减值额为 1443568.78 元, 减值率为 9.56%; 评估净值减值额为 1018379.46 元, 减值率为 10.90%。

评估减值的主要原因为电子设备更新换代较快, 价格不断下降造成评估减值。

(三) 房屋建筑物资产评估结果分析

1. 重置全价比账面原值减值 31577.85 元, 基本保持稳定, 原因是自 2000 年至评估基准日, 建筑市场的材料和人工价格基本稳定。

2. 评估净值比账面净值增值 116396.03 元, 增值 5.95%, 主要原因为装修入账的发生时间为工程开始时, 而完工形成资产的时间为工程结束时, 因此开始提取折旧的时间略早于工程的实际竣工时间, 故财务提取的折旧时间比资产的实际已使用时间略长。

三、评估结论成立的条件

(一) 本评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 评估结论仅为本次评估目的服务；

(三) 本次评估结论是根据公开市场原则对评估基准日资产公允市价的反映；

(四) 本评估结果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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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等对资产价格的影响。当前述条件等发生变化时，评估结果一般会失效；

(五) 由济南银座购物广场有限公司和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。济南银座购物广场有限公司和相关当事人应对其所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(六) 评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

四、评估结论的瑕疵事项

对企业存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

五、评估基准日期后的事项说明及对评估结论的影响

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

(一) 本评估报告的结论是以在产权明确的情况下成立的；

(二) 本评估报告有效期至 2004 年 12 月 31 日，当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为实现资产转让时资产价值参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(三) 本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章，并完成资产评估报告备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用；

(四) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，北京中企华资产评估有限责任公司不会擅自向他人公开。

东营银座购物广场有限公司
资 产 评 估 报 告 书

中和正信会评报字[2004]第 2-005 号

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月四日



资产评估报告书目录

一、资产评估报告书摘要	1
二、资产评估报告书正文	
1、委托方及资产占有方简介	2
2、评估目的	3
3、评估范围和对象	3
4、评估基准日	3
5、评估原则	3
6、评估依据	3
7、评估方法	5
8、评估过程	8
9、评估结论	8
10、特别事项说明	11
11、评估报告法律效力	12
12、评估报告提出日期	13
三、备查文件	
1、有关经济行为文件	14
2、资产占有方营业执照复印件	15
3、产权证明文件	16
4、委托方及资产占有方的承诺函	25
5、资产评估人员和评估机构的承诺函	26
6、资产评估机构资格证书复印件	27
7、资产评估机构营业执照复印件	29
8、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	31
9、资产评估业务约定书	33
10、资产占有方评估基准日的会计报表	35
11、《土地估价报告》	39



东营银座购物广场有限公司

资产评估报告书

中和正信会评报字[2004]第 2-005 号

中和正信会计师事务所（以下简称本所）接受东营银座购物广场有限公司的委托，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，对其拟进行股权转让目的而涉及的全部资产和负债进行了评估工作。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，对委估资产和负债在 2003 年 12 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

委托方及资产占有方：东营银座购物广场有限公司（以下简称该公司）。

该公司是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司。该公司于 2002 年 8 月 23 日取得东营市工商行政管理局核发的注册号 3705021816098 的企业法人营业执照，注册资本 6000 万元，法定代表人王仁泉，注册地址东营市东营区济南路 296 号。

该公司经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

该公司经营面积 40000 平方米，经营品种达 10 万多个，是东营市迄今为止面积最大、档次最高、品种最全、环境最好的集购物、休闲、餐饮、服务为



一体的大型购物中心。本公司秉承“买真货、到银座”的经营管理理念，执行“六保一奖”的服务承诺，为顾客提供“一站终点式”服务。

二、评估目的

为委托方拟进行股权转让这一经济行为作价值参考依据。该经济行为已获该公司的母公司—山东银座商城股份有限公司第二届董事会第九次会议决议通过。

三、评估范围 and 对象

纳入本次评估范围的评估对象是该公司的全部资产及负债。截止评估基准日 2003 年 12 月 31 日，该公司资产账面金额 137,962,263.15 元，负债账面金额 83,483,592.71 元，净资产账面金额 54,478,670.44 元。实物资产包括存货和固定资产。存货包括库存商品、在用低值易耗品 2 类，全部存放于东营银座购物广场有限公司仓库、柜台及各办公室内，仓库、柜台及各办公室内均设在该公司营业大楼内；固定资产包括建筑物类（营业大楼）1 项、设备类 540 项、车辆 1 项，均坐落于该公司营业大楼内。

纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2003 年 12 月 31 日，评估过程中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。评估基准日是考虑评估目的的顺利实施、评估程序的可操作性等因素，与评估委托方及资产占有方协商确定的。

五、评估原则

遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作性原则。

六、评估依据



1、行为依据:

- (1) 山东银座商城股份有限公司第二届董事会第九次会议决议;
- (2) 资产评估业务约定书。

2、法规依据:

- (1) 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- (2) 原国家国有资产管理局[1992]36 号《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《资产评估操作规范意见<试行>》;
- (4) 《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;
- (5) 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号)及当地制定的实施细则和其他有关规定;
- (6) 《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》;
- (7) 中华人民共和国公司法;
- (8) 财政部财评字[1999]91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》。

3、产权依据:

- (1) 国有土地使用权证、房屋所有权证、土地房屋权证及其他房地产权属证明文件;
- (2) 机器设备有关购置发票和单据、车辆行驶证;
- (3) 各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同;

4、取价依据及参考依据:



- (1) 东营市国有土地基准地价;
- (2) 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- (3) 《1996 年山东省建筑安装工程综合定额及费用定额》, 2001 年《山东省建筑工程综合定额东营市价目表》、《山东省安装工程综合定额东营市价目表》;;
- (4) 机电产品价格信息中心出版的《机电产品报价手册》;
- (5) 山东科经贸信息网络中心编制的《传真快讯》和《物质快讯》;
- (6) 国经贸经[1997]456 号《汽车报废标准》的通知;
- (7) 中国计算机世界、中国计算机报 - 市场版、软件版;
- (8) 市场询价记录;
- (9) 评估人员现场勘察记录等。
- (10) 委托方、资产占有方申报材料及其他资料;
- (11) 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

本次评估所选择并使用的评估方法主要是重置成本法、现行市价法。另外, 对房屋建筑物及土地使用权的评估, 还依据其实际情况选择并使用了市场比较法和收益法, 即: 对待估价的市场参照物及其可相比较的指标(项目)、技术参数等资料是可搜集的, 采用市场比较法进行评估; 对能用货币衡量其未来期望收益、承担风险的待估物, 采用收益法进行评估。各项目具体评估方法如下:

1、货币资金的评估

通过现场监盘及与银行对账的方法核实现金和各项存款的实有数额, 以核实调整无误后的实有数额作为评估值。

2、债权类流动资产的评估



本次评估涉及的债权类流动资产有预付帐款、其他应收款 2 个科目。首先通过帐证表核对、查阅原始资料及函证等方法核实各科目账面金额的真实性、公允性；然后判断估计可能的坏账损失；最后按核实调整无误后的账面金额减预计坏账损失确定评估值。

3、存货的评估

本次评估存货涉及的科目有库存商品、在用低值易耗品 2 类。在通过资产清查确定各项存货实有数量的基础上进行评定估算。对库存商品分别按畅销产品、正常销售、勉强销售产品三种情况用现行市价法进行评估；对在用低值易耗品采用重置成本法进行评估。

4、建筑类固定资产的评估

在面积、结构、层次、层高、装修标准核实一致的基础上采用重置成本法进行评估，公式：

评估值 = 重置完全价值 × 成新率

(1) 重置完全价值的确定

重置完全价值 = 工程综合造价 + 前期费用 + 其它费用 + 资金成本

①工程综合造价（包括土建、装饰、水电暖安装工程造价）

依据资产占有单位提供的房屋建筑物清查评估资料，将房屋建筑物按结构进行分类，分为排架、砖混结构。然后搜集不同结构类型中有代表性的工程的经审核的竣工决算资料。

对于有竣工决算资料的房屋建筑物采用工程决算调整法进行测算。首先利用决算书上的工程量与《1996 年山东省建筑安装工程综合定额及费用定额》中工程量计算规则的不同之处加以调整，再按调整后的工程量套用《1996 年山东省建筑安装工程综合定额及费用定额》重新计算出待估房屋建筑物的工程综合造价。

对无竣工决算资料的房屋建筑物采用类比调整法进行测算。选取与待估标



的物结构类型相似、建筑面积、层次、层高、装修标准基本一致的近期决算工程作为类比参照物。先将类比参照物工程造价从竣工决算日期调整至评估基准日，然后对其结构特征的差异进行调整，得出待估房屋建筑物的工程综合造价。

②前期费用

主要包括设计勘察费、基础设施配套费、前期费用、人防费、消防费。

③其它费用

主要包括工程质监费、建设单位管理费、劳保费、工程建设监理费。

④资金成本即贷款利息：按建筑物正常建设工期占用资金乘评估基准日银行贷款年利率计算，每项建筑物贷款利息均按正常工期的一半计取。即资金成本 = (综合造价 + 前期费用 + 其它费用) × 基准日银行贷款年利率 × 正常建设工期 × 1/2；其中：正常建设工期 = 准备工期 + 合理建设工期 + 设备安装工期 + 联动试车工期。(工期不超过一年的忽略不计)

(2) 成新率的确定

采用综合评定法，公式：

$$\text{综合成新率} = \text{观察打分法成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

①年限成新率

根据建筑物尚可使用年限、已使用年限，计算年限成新率，公式：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②观察打分法成新率

依据对建筑物各部位完损情况的勘察，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋的结构、装修、安装进行评定分数，再乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率。

结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；

装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；



安装：水卫、电照、暖气。

5、设备类固定资产的评估

在进行资产清查核实一致的基础上采用重置成本法进行评估。公式为：

评估值=重置全价×成新率。

（1）重置全价的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费和资金成本组成。

①设备购置价的确定

对进口设备（国内尚无替代的产品），根据生产厂家提供的报价确定其到岸价（CIF）或离岸价（FOB）。以到岸价为基础，根据基准日外汇汇率折合人民币再加上进口设备关税和增值税以及各种手续费等来确定其购置价。

对国产设备，能查询到全新现价的以现行市价作为被评估设备的购置价。

对非标设备，在参照原设备订购合同和决算资料的基础上，按现行标准重新计算确定其购置价。

对个别询不到价格的设备采用剔除摊入的运杂费、安装费及其他费用后的设备原值，乘以物价指数作为被评估设备的现行购置价。物价指数是参照国家统计局城市社会经济调查总队编印的《全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》确定的。

②运杂费费率的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》中提供的参数并结合设备的重量、体积的大小及运输距离确定。一般通用设备取设备价格的0.5-4%；专用设备取设备价格的0.5-3%。

③安装费费率的确定

设备安装费率是参照《资产评估常用数据与参数手册》中提供的参数并



结合安装的难易程度，按不同类型的设备取设备价格的 5%-15%。

④资金成本率的确定

假定资金在合理工期中均匀投入，即按投资总额的 50%确定占用的资金总额，则：

资金成本率 = 投资总额 × 50% × 工期 × 月利息。

(2) 成新率的确定

采用工程技术鉴定的方法，即通过对该设备（仪器）使用情况（工程环境、保养、外观、精度、完好率）的现场考察，查阅必要的设备（仪器）运行、事故、检修、完好率检查及性能考核等记录并同操作、检修人员交换意见后，测算评定。计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

①理论成新率

根据经济寿命年限、已使用年限，计算理论成新率，公式：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

②现场勘察成新率

根据现场勘察了解其现有技术状态，按设备各部分的重要程度或各部分价值占总体设备价值的比例分部位进行评定分数。

6、土地使用权的评估

由委托方委托山东颐通地产评估有限公司进行了评估，详见山东颐通地产评估有限公司出具的（鲁颐通评价字[2004]第 004 号）《土地估价报告》。

7、其他无形资产的评估

其他无形资产为资产占有方购买的计算机软件，选择并采用现行市价法进行了评估。



8、负债的评估

首先通过帐证表核对、查阅原始资料及函证等方法核实各科目账面金额的真实性、公允性。对各项真实存在的负债，评估值按核实调整无误后的账面金额确定；对没有确指对象的负债、不需偿还的负债，评估值按零计算。

八、评估过程

评估时间从2004年1月8日至2004年2月4日，经过了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托：接受项目委托、明确评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

2、资产清查：指导资产占有方清查资产，并收集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；

3、评定估算：现场检测与鉴定，选择评估方法，收集市场信息，具体计算；

4、评估汇总：对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部复核。

九、评估结论

列入本次评估范围的评估对象：

账面价值：资产 137,962,263.15 元，负债 83,483,592.71 元，净资产 54,478,670.44 元。

调整后账面价值：资产 141,822,538.55 元，负债 87,343,868.11 元，净资产 54,478,670.44 元。

评估价值：资产为人民币壹亿伍仟壹佰壹拾陆万捌仟捌佰伍拾元零柒角玖份（RMB151,168,850.79），负债为人民币捌仟柒佰叁拾肆万叁仟捌佰陆拾捌元壹角壹份（RMB87,343,868.11 元），净资产为人民币陆仟叁佰捌拾贰万肆仟玖佰捌拾贰元陆



角捌份 (RMB63, 824, 982.68 元)。

评估结论详细情况见评估明细表。资产评估结果汇总如下:

资产评估结果汇总表

资产占有单位名称: 东营银座购物广场有限公司 评估基准日: 2003 年 12 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	2,543.85	2,929.88	3,050.20	120.32	4.11
2	长期投资					
3	固定资产	11,239.33	9,561.61	10,095.20	533.59	5.58
4	其中: 在建工程					
5	建筑物	8,817.55	7,139.83	7,559.57	419.74	5.88
6	设备	2,421.78	2,421.78	2,535.63	113.85	4.70
7	无形资产	13.05	1,690.77	1,971.49	280.72	16.60
8	其中: 土地使用权		1,677.72	1,958.44	280.72	16.73
9	其它资产					
10	资产总计	13,796.23	14,182.26	15,116.89	934.63	6.59
11	流动负债	8,348.36	8,734.39	8,734.39		
12	长期负债					
13	负债总计	8,348.36	8,734.39	8,734.39		
14	净资产	5,447.87	5,447.87	6,382.50	934.63	17.16

十、特别事项说明

1、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。

2、评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时,应按实际发生额进行调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估价产生影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化,无法改变评估基准日,但资产价格的调整方法简单、易于掌握时,委托方在资产实际作价时,应进行相应调整。



3、附件与其报告正文配套使用方有效。

4、本评估结果是本评估机构提出的，受本评估机构评估人员执业水平和执业能力的影响。

5、建筑物类固定资产所占用的土地使用权的帐面价值，按会计制度规定并入固定资产中，本次评估将土地使用权单独作为 1 项无形资产进行了作价评估。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

评估人员未发现评估基准日至评估报告日之间应揭示而未揭示的重大事项。

十二、评估报告法律效力

1、本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开假设。即对评估的资产、负债、所有者权益都是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

2、本评估报告需经财产评估主管机关验证确认后方可生效。

3、评估结果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其评估价的影响，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。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

本评估结论的有效使用期限为一年，即从评估基准日 2003 年 12 月 31 日起至 2004 年 12 月 30 日止的期限内有效。



5、本评估结论仅供委托方进行股权转让这一经济目的使用，不得作为其他经济目的使用。

6、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

本评估报告提交委托方的具体时间为 2004 年 2 月 4 日。

评估机构负责人	中国注册资产评估师	郝先经
评估项目负责人	中国注册资产评估师	宋广信
	中国注册资产评估师	罗明训

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月四日



东营银座购物广场有限公司 资产评估报告书

中和正信会评报字[2004]第 2-005 号

摘 要

一、评估目的：为拟进行股权转让这一经济行为提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：东营银座购物广场有限公司所拥有的全部资产及相关负债。

三、评估基准日：2003 年 12 月 31 日。

四、评估原则：遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。

五、评估方法：主要采用重置成本法、现行市价法。

六、评估结论：资产为人民币壹亿伍仟壹佰壹拾陆万捌仟捌佰伍拾元零柒角玖份 (RMB151,168,850.79)，负债为人民币捌仟柒佰叁拾肆万叁仟捌佰陆拾捌元壹角壹份 (RMB87,343,868.11 元)，净资产为人民币陆仟叁佰捌拾贰万肆仟玖佰捌拾贰元陆角捌份 (RMB63,824,982.68 元)。

七、报告提出日期：2004 年 2 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构负责人 中国注册资产评估师 郝先经

评估项目负责人 中国注册资产评估师 宋广信

中国注册资产评估师 罗明训

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月四日



報 告 書

REPORT

济南银座奥森热电有限公司

审计报告

天恒信审报字【2004】1204 号

二〇〇四年一月三十日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审 计 报 告

天恒信审报字【2004】1204 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的济南银座奥森热电有限公司 2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表和现金流量表。这些会计报表的编制是济南银座奥森热电有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了济南银座奥森热电有限公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国·临沂市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇〇四年一月三十日

济南银座奥森热电有限公司

会计报表附注

单位：人民币元

一、公司简介

济南银座奥森热电有限公司（以下简称“本公司”）前身为渤海集团长清热电厂，是由银座渤海集团股份有限公司（原渤海集团股份有限公司，以下简称渤海集团）和长清区政府合资兴建的热电联产企业，成立于 1993 年 12 月 20 日，注册资本 2,000.00 万元，其中渤海集团出资 1,700.00 万元，占注册资本的 85%；长清区政府出资 300.00 万元，占注册资本的 15%。2003 年 6 月渤海集团将其持有的本公司 34%的股权、长清区政府将其持有的本公司 15%的股权一并转让给长清区供电局，并更名为济南银座奥森热电有限公司。

本公司主要经营范围为供热、发电。

本公司注册地址为长清区西三里村。法定代表人为李德昌。

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定；

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度；

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币；

（四）记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为记账基础，各项资产遵循历史成本计价原则；

（五）记账方法：采用借贷复式记账法；

（六）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资；

（七）坏账损失核算方法：

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东会或董事会批准作为坏账损失；

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并按以下比例计提坏账准备：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（八）存货及存货跌价准备的核算方法：

1、存货分类：原材料、低值易耗品等；

2、存货计价：原材料取得时按计划成本计价，原材料发出时按发出的计划成本计算出应摊销的材料成本差异，将其调整为实际成本；

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制；

4、低值易耗品摊销方法：采用“一次摊销法”进行核算；

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货减值准备；

（九）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法：

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本；

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内，于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销；

（3）长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益；

2、长期股权投资核算方法：

（1）长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

（2）长期股权投资的核算及收益确认方法：

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具

有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益；

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值；

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）；

3、长期股权投资减值准备的核算方法：

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益；

（十）固定资产计价及累计折旧的核算方法：

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品；

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值；

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输设备；

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算；

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十一）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转

入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十二）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过3个月（含3个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十三）无形资产的计价和摊销方法

（1）无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

（2）无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过10年的年限平均摊销。

（3）无形资产减值准备计提方法：本公司对预计可收回金额低于账面价值的无形资产，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十四）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十五）收入确认的方法

（1）商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

（2）提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现。劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

（3）让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能流入企业，收入金额能够可靠计量。

（十六）所得税的会计处理方法：所得税的会计处理方法采用应付税款法。

三、税项

1、增值税：电按销售收入的 17%扣除可抵扣的进项税后缴纳，蒸汽按销售收入的 13%扣除可抵扣的进项税后缴纳；

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；

3、城建税：按应交增值税、营业税额的 7%计缴；

4、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴；

四、利润分配

净利润按以下顺序及规定进行分配：

1、弥补以前年度的亏损；

2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；

3、按净利润的 5%提取法定公益金；

4、提取任意盈余公积金；

5、分配股利；

五、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项目	2002-12-31	2003-12-31
现金	1,356.95	1,175.79
银行存款	232,040.07	227,585.98
其他货币资金	254,485.54	155,670.67
合计	487,882.56	384,432.44

其他货币资金为工行长清支行贷款保证金。

注释 2、应收账款

账龄	2002-12-31			2003-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	2,105,511.89	98.05	105,275.60	1,232,139.37	94.60	61,606.97
1-2 年	29,521.63	1.37	2,952.16	70,339.62	5.40	7,033.96
2-3 年	12,402.07	0.58	4,340.72			
合计	2,147,435.59	100.00	112,568.48	1,302,478.99	100.00	68,640.93

1、期初净额为 2,034,867.11 元，期末净额为 1,233,838.06 元。

2、期末数比期初数减少 39.35%，是由于销售款收回所致。

3、应收账款项目前 5 名金额合计：

2002-12-31		2003-12-31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1,661,565.16	77.37	1,215,644.52	93.33

4、应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

注释 3、其他应收款

账龄	2002-12-31			2003-12-31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	31,635.81	3.96	1,581.79	18,833.00	2.94	941.65
1-2 年	573,458.50	71.86	57,345.85	20,000.00	3.12	2,000.00
2-3 年	25,000.00	3.13	8,750.00	587,465.40	91.61	205,612.89
3-4 年						
4-5 年	15,000.00	1.88	12,000.00			
5 年以上	152,994.00	19.17	152,994.00	15,000.00	2.34	15,000.00
合计	798,088.31	100.00	232,671.64	641,298.40	100.00	223,554.54

1、期初净额为 565,416.67 元，期末净额为 417,743.86 元。

2、其中账龄五年以上的其他应收款金额为 15,000.00 元，已全额计提坏账准备。

3、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2002-12-31		2003-12-31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
246,994.00	30.95	592,465.4	92.39

4、无应收本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 4、存货及存货跌价准备

项目	2002-12-31		2003-12-31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
原材料	1,336,327.86	33,600.00	1,526,034.97	33,600.00
低值易耗品	4,325.61		4,245.18	
合计	1,340,653.47	33,600.00	1,530,280.15	33,600.00

1、期初净值为 1,307,053.47 元，期末净值为 1,496,680.15 元。

2、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。

注释 5、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(一) 固定资产

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋及建筑物	22,666,656.54	1,707,490.51	71,354.95	24,302,792.10
机械设备	39,909,637.62	387,743.40	2,420.00	40,294,961.02
电子设备	280,660.20	28,050.00		308,710.20
运输工具	588,969.00			588,969.00
合计	63,445,923.36	2,123,283.91	73,774.95	65,495,432.32

(二) 累计折旧

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋及建筑物	5,036,971.10	1,075,280.46	6,511.71	6,105,739.85
机械设备	13,695,022.23	2,540,223.54		16,235,245.77
电子设备	231,108.93	15,466.83		246,575.76
运输工具	90,454.05	78,904.68		169,358.73
合计	19,053,556.31	3,709,875.51	6,511.71	22,756,920.11

(三) 固定资产减值准备

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋及建筑物				
机械设备	436,388.89		387,817.22	48,571.67
电子设备				
运输工具				
合计	436,388.89		387,817.22	48,571.67

1、期初净额为 43,955,978.16 元，期末净额为 42,689,940.54 元。

2、公司期末对固定资产进行逐项检查，发现部分机械设备因闲置不用、损坏严重或市价持续下跌等原因，存在减值情况而计提固定资产减值准备外，其他固定资产不存在减值现象。

3、固定资产综合车间原值 1,253,403.55 元，净值 1,151,409.04 元，抵押给归德农村信用社获得贷款 750,000.00 元。

注释 6、在建工程及在建工程减值准备

（一）在建工程

工程名称	2002-12-31	本期增加	本期减少	其中：本期转入固定资产	2003-12-31	资金来源
味精厂管道	350,500.00	5,000.00			355,500.00	自筹
综合车间外线管道	40,000.00		40,000.00	40,000.00		自筹
篮球场工程		22,168.00	22,168.00	22,168.00		自筹
平房围墙维修工程		220,000.00	220,000.00	220,000.00		自筹
行管局管道更新		47,859.42			47,859.42	自筹
循环水供热管道		559,197.54			559,197.54	自筹
2#炉改良		193,200.00			193,200.00	自筹
合计	390,500.00	1,089,424.96	282,168.00	282,168.00	1,197,756.96	

（二）在建工程减值准备

工程名称	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
味精公司管道	30,000.00	10,000.00		40,000.00
合计	30,000.00	10,000.00		40,000.00

1、期末数比期初数增长 196%，是由于管道建设和固定资产改良增加所致。

2、本公司期末对在建工程进行检查，发现味精公司管道长期未转资(长期停工)，存在毁损、破坏情况，存在减值情况而对其计提在建工程资产减值准备。

3、本期无利息资本化金额。

注释 7、无形资产

无形资产类别	原始金额	2002-12-31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2003-12-31	剩余摊销期间
土地使用权	5,419,472.03	4,679,832.92		108,833.28	848,472.39	4,570,999.64	490 个月
财务软件	7,280.00		7,280.00	242.66	242.66	7,037.34	116 个月
合计	5,426,752.03	4,679,832.92	7,280.00	109,075.94	848,715.05	4,578,036.98	

本公司土地使用权贷款抵押情况

贷款银行	抵押土地	贷款金额
工商银行长清支行	11355平方米	1,000,000.00
工商银行长清支行	13375平方米	900,000.00
长清城区信用社	8431平方米	600,000.00
合计	33161平方米	2,500,000.00

注释 8、短期借款

借款类别	2002-12-31	2003-12-31
抵押借款	3,350,000.00	3,250,000.00
合计	3,350,000.00	3,250,000.00

上述抵押借款系本公司以房地产抵押向银行贷款形成。

注释 9、应付账款

应付账款期初余额为 13,533,384.03 元,期末余额为 14,703,604.16 元,期末余额中 3 年以上应付账款 966,990.37 元。

无应付持有本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 10、预收账款

预收账款期初余额为 593,743.85 元,期末余额为 319,986.95 元。

其中无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 11、应付工资

应付工资期初余额为 263,487.19 元,期末余额为 228,574.56 元。

期末余额是已计提尚未发放的部分。

注释 12、应付福利费

应付福利费期初余额为 331,348.35 元,期末余额为 331,340.27 元。

注释 13、应交税金

税种	2002-12-31	2003-12-31	税率
增值税	-87,370.64	104,014.43	17%、13%
城建税	-0.01	7,361.99	7%
营业税		1,156.82	
房产税	63,860.87	121,396.99	1.2%、12%
土地使用税	51,656.00	80,182.40	
个人所得税	94.25	351.59	

合计	28,240.47	314,464.22

注释 14、其他应付款

其他应付款期初余额为 35,576,556.87 元, 期末余额为 38,863,625.17 元。

其他应付款期末余额中持有本公司 5%以上股份股东的款项为 31,119,297.78 元, 占该项目的 80.07%, 详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 15、预提费用

预提费用项目	2002-12-31	2003-12-31
房屋交易费用	10,000.00	
预提利息		51,651.67
合计	10,000.00	51,651.67

余额为计提渤海集团借款及职工集资利息。

注释 16、实收资本

出资单位	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31	出资比例(%)
银座渤海集团股份有限公司	17,000,000.00		6,800,000.00	10,200,000.00	51.00
长清区政府	3,000,000.00		3,000,000.00		
长清区供电局		9,800,000.00		9,800,000.00	49.00
合计	20,000,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	20,000,000.00	100.00

2003 年 6 月, 渤海集团将其持有的本公司 34%的股权、长清区政府将其持有的本公司 15%的股权一并转让给长清区供电局。

注释 17、资本公积

项目	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
债务重组收益	109,010.55			109,010.55
其他资本公积		274,466.35		274,466.35
合计	109,010.55	274,466.35		383,476.90

本期增加其他资本公积数为无法支付的应付账款。

注释 18、未分配利润

项目	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
未分配利润	-20,061,654.48	-6,384,851.21		-26,446,505.69

注释 19、主营业务收入、成本

项目	2002 年 1-12 月		2003 年 1-12 月	
	收入	成本	收入	成本

供电收入	9,017,303.40	13,563,638.42	11,460,621.05	15,456,089.15
供汽收入	2,106,832.64	1,639,656.00	3,565,874.53	2,431,031.10
合计	11,124,136.04	15,203,294.42	15,026,495.58	17,887,120.25

主营业务收入 2003 年比 2002 年增长 35.08%,主营业务成本 2003 年比 2002 年增长 17.65%,主要是由于发电和供应蒸汽增加所致。

注释 20、主营业务税金及附加

项目	2002 年 1-12 月	2003 年 1-12 月	税率
城建税	56,773.97	61,622.72	7%
教育费附加	24,331.70	26,409.74	3%
合计	81,105.67	88,032.46	

注释 21、其他业务利润

类别	2002 年 1-12 月	2003 年 1-12 月
其他业务收入	32,500.00	202,155.27
其中:租金收入	32,500.00	90,125.00
其他		112,030.27
其他业务支出	1,625.00	5,343.5
其中:税金支出	1,625.00	5,343.5
其他		
其他业务利润	30,875.00	196,811.77

注释 22、财务费用

类别	2002 年 1-12 月	2003 年 1-12 月
利息支出	326,600.56	527,066.97
减:利息收入	3,509.09	2,967.33
其他	8,419.10	656.20
合计	331,510.57	524,755.84

注释 23、营业外支出

项目类别	2002 年 1-12 月	2003 年 1-12 月
滞纳金	1,033,100.00	960,651.71
处理固定资产净损失	61,244.78	41,799.86
债务重组损失		15,873.20
罚款支出	13,629.77	39,356.22
减值准备	466,388.89	-377,817.22
非常损失		481.08
捐赠		600.00

其他	15,541.00	
合计	1,589,904.44	680,944.85

滞纳金 960,651.71 元为根据与山东省节能工程有限公司和长清第四建筑安装公司司法诉讼判决计提的违约滞纳金。

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企业的关系
银座渤海集团股份有限公司	王仁泉	济南市泺源大街中段	上市股份有限公司	网络工程及数据服务;装饰装修;物业管理;展览;计算机及电子产品、建筑材料、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)、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售;热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品零售(只限分支机构)。	母公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
银座渤海集团股份有限公司	121,346,720.00			121,346,720.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002-12-31		本期增加	本期减少	2003-12-31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
银座渤海集团股份有限公司	17,000,000.00	85%		6,800,000.00	10,200,000.00	51%

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
长清区供电局	本公司第二大股东

(二) 关联方交易

1、销售产品

本公司生产所发电产品全部销售给第二大股东长清区供电局,供电价格全部采用国家统一上网电价,2003 年电价结算不存在任何低于或高于国家统一上网电价上的情况,2003 年全年向长清区供电局销售电 11,460,621.05 元,占全年售电额 100%,占总销售收入的 76.27%。

2、关联方应收应付款项

项目	2002-12-31		2003-12-31	
	金 额	占该项往来帐 (%)	金 额	占该项往来帐 (%)
应收帐款				
长清区供电局	1,642,915.71	66.52	733,670.22	56.33
其他应付款				
银座渤海集团股份有 限公司	28,516,406.78	76.43	31,119,297.78	85.04
预提费用				
银座渤海集团股份有 限公司利息			36,063.00	69.82

七、期后事项

无需要披露的重大期后事项。

八、或有事项

无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

无需要披露的重大承诺事项。

十、重大诉讼事项

1、本公司与山东省节能工程有限公司节能设备购销合同纠纷

2000年12月18日，本公司与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同，合同约定山东省节能工程有限公司向本公司销售节能设备513.3万元，本公司自合同生效之日起8个月内支付256.65万元的货款，自合同生效之日起14个月内支付256.65万元；若本公司不能足额支付款项，每日按违约金额的万分之五支付滞纳金。渤海集团对本合同的履行提供了担保。2003年2月27日法院判决本公司败诉，并应于判决生效之日起10日内支付欠款506.30万元以及按合同计算的应支付的违约金，渤海集团承担连带责任。本公司不服一审判决，上诉至山东省高级人民法院。2003年5月19日，双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自2003年7月起每月分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003年12月31日前支付完毕。本公司2003年7-12月实际偿还112.8万元。2004年1月份进入强制执行期，公司将面临更大的资金压力。

2、长清四建工程款纠纷

1993年12月25日本公司与长清第四建筑安装公司签订了热电厂主厂房基础工程施工合同，合同约定预算价格46万元，竣工前支付95%，余款在工程竣工后30日内支付；延迟付款，工期顺延，热电厂应向长清第四建筑安装公司支付罚款和利息。1994年9月15日，双方签订补充合同约定热电厂主厂房基础工程仍由长清第四建筑安装公司承建，约定价款400万元，若工程质量优良，执行优良工程奖；1995

年 7 月 8 日双方签订了热电厂综合车间施工合同，合同约定合同价款 90 万元。工程完工后因本公司对工程质量及工程结算报告持有异议，双方发生纠纷，1999 年 1 月 21 日，此案被济南市中级人民法院一审判决（1998 济民初字第 195 号）；对此判决本公司不服，上诉至山东省高级人民法院，省高院于 1999 年 12 月 7 日作出终审判决（1999 鲁民终字第 152 号）； 2003 年 7 月 30 日，经省高院再审（2001 鲁民再字第 102 号），判决如下：（1）撤销山东省高院 1999 鲁民终字第 152 号民事判决；（2）维持济南市中院 1998 济民初字第 195 号民事判决，本公司向长清第四建筑安装公司支付工程款 42 万元、从 1996 年 1 月 25 日起至公司实际支付日按日万分之五支付违约滞纳金，承担鉴定费 3 万元、二审上诉费 0.48 万元。由于公司未能按照判决支付上述欠款，此案已进入强制执行期，市中院已下达执行通知。

十一、其他重大事项

无需要披露的其他重大事项。

济南银座奥森热电有限公司

二 00 三年十二月三十一日

资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年12月31日

单位：人民币元

资 产	注释	2002-12-31	2003-12-31	负债和所有者权益总计	注释	2002-12-31	2003-12-31
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	487,882.56	384,432.44	短期借款	8	3,350,000.00	3,250,000.00
短期投资				应付票据			
应收票据				应付账款	9	13,533,384.03	14,703,604.16
应收股利				预收账款	10	593,743.85	319,986.95
应收利息				应付工资	11	263,487.19	228,574.56
应收账款	2	2,034,867.11	1,233,838.06	应付福利费	12	331,348.35	331,340.27
其他应收款	3	565,416.67	417,743.86	应付股利			
预付账款		448,902.59	64,000.00	应交税金	13	28,240.47	314,464.22
应收补贴款				其他应交款			3,155.14
存货	4	1,307,053.47	1,496,680.15	其他应付款	14	35,576,556.87	38,863,625.17
待摊费用				预提费用	15	10,000.00	51,651.67
一年内到期的长期债权投资				预计负债			
其他流动资产				一年内到期的长期负债		30,061.00	19,055.64
待处理财产损益				其他流动负债			
流动资产合计		4,844,122.40	3,596,694.51				
长期投资：				流动负债合计		53,716,821.76	58,085,457.78
长期股权投资				长期负债：			
长期债权投资				长期借款		76,255.65	
				应付债券			
长期投资合计				长期应付款			
固定资产：				专项应付款			
固定资产原价	5	63,445,923.36	65,495,432.32	其他长期负债			
减：累计折旧	5	19,053,556.31	22,756,920.11				
固定资产净值		44,392,367.05	42,738,512.21	长期负债合计		76,255.65	
减：固定资产减值准备	5	436,388.89	48,571.67	递延税项：			
固定资产净额		43,955,978.16	42,689,940.54	递延税款			
工程物资							
在建工程	6	360,500.00	1,157,756.96				
固定资产清理				负债合计		53,793,077.41	58,085,457.78
固定资产合计		44,316,478.16	43,847,697.50	所有者权益：			
无形资产及其他资产：				实收资本	16	20,000,000.00	20,000,000.00
无形资产	7	4,679,832.92	4,578,036.98	减：已归还投资			
长期待摊费用				实收资本净额		20,000,000.00	20,000,000.00
其他长期资产				资本公积	17	109,010.55	383,476.90
				盈余公积			
无形资产及其他资产合计		4,679,832.92	4,578,036.98	其中：法定公益金			
递延税项：				未分配利润	18	-20,061,654.48	-26,446,505.69
				所有者权益合计		47,356.07	-6,063,028.79
资 产 总 计		53,840,433.48	52,022,428.99	负债和所有者权益总计		53,840,433.48	52,022,428.99

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会企02表

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年度

单位：人民币元

项 目	注释	2002年度	2003年度
一、主营业务收入	19	11,124,136.04	15,026,495.58
减：主营业务成本	19	15,203,294.42	17,887,120.25
主营业务税金及附加	20	81,105.67	88,032.46
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		-4,160,264.05	-2,948,657.13
加：其他业务利润	21	30,875.00	196,811.77
减：营业费用			40,172.94
管理费用		2,071,390.18	2,393,544.88
财务费用	22	331,510.57	524,755.84
三、营业利润(亏损以-号填列)		-6,532,289.80	-5,710,319.02
加：投资收益			
补贴收入			
营业外收入		150.00	6,412.66
减：营业外支出	23	1,589,904.44	680,944.85
四、利润总额(亏损以-号填列)		-8,122,044.24	-6,384,851.21
减：所得税			
五、净利润(亏损以-号填列)		-8,122,044.24	-6,384,851.21

补充资料：

项 目	2002年度	2003年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）净利润		
4、会计估计变更增加（或减少）净利润		
5、债务重组损失		
6、其他		

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润分配表

会企02表附表1

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年度

单位：人民币元

项 目	行次	2002年度	2003年度
一、净利润		-8,122,044.24	-6,384,851.21
加：年初未分配利润		-11,939,610.24	-20,061,654.48
其他转入			
二、可供分配的利润		-20,061,654.48	-26,446,505.69
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
补充流动资本			
单项留用利润			
三、可供投资者分配的利润		-20,061,654.48	-26,446,505.69
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
四、未分配利润		-20,061,654.48	-26,446,505.69

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年度

单位：人民币元

项 目	行次	金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品提供劳务收到的现金	1	17,914,319.40
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	8	491,764.41
现金流入小计	9	18,406,083.81
购买商品、接受劳务支付的现金	10	13,389,793.46
支付给职工以及为职工支付的现金	12	2,400,409.60
支付的各项税费	13	1,076,388.02
支付的其他与经营活动有关的现金	18	1,505,008.14
现金流出小计	20	18,371,599.22
经营活动产生的现金流量净额	21	34,484.59
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	22	
取得投资收益所收到的现金	23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	25	22,977.70
收到的其他与投资活动有关的现金	28	
现金流入小计	29	22,977.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	2,180,206.36
投资所支付的现金	31	
支付的其他与投资活动有关的现金	35	
现金流出小计	36	2,180,206.36
投资活动产生的现金流量净额	37	-2,157,228.66
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	38	
借款所收到的现金	40	2,350,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43	3,175,016.64
现金流入小计	44	5,525,016.64
偿还债务所支付的现金	45	2,537,261.01
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	46	312,889.71
支付的其他与筹资活动有关的现金	52	655,571.97
现金流出小计	53	3,505,722.69
筹资活动产生的现金流量净额	54	2,019,293.95
四、汇率变动对现金的影响	55	
五、现金及现金等价物净增加额	56	-103,450.12

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年度

单位：人民币元

补 充 资 料	行次	金 额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	57	-6,384,851.21
加：资产减值准备	58	-316,102.39
固定资产折旧	59	3,709,875.51
无形资产摊销	60	109,075.94
长期待摊费用摊销	61	
待摊费用减少（减：增加）	64	
预提费用增加（减：减少）	65	41,651.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	66	41,799.86
固定资产报废损失	67	
财务费用	68	527,066.97
投资损失（减：收益）	69	
递延税款贷项（减：借项）	70	
存货的减少（减：增加）	71	-801,093.72
经营性应收项目的减少（减：增加）	72	845,383.74
经营性应付项目的增加（减：减少）	73	2,261,678.22
其他	74	
经营活动产生的现金流量净额	75	34,484.59
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本	76	
一年内到期的可转换公司债券	77	
融资租入固定资产	78	
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	79	384,432.44
减：现金的期初余额	80	487,882.56
加：现金等价物的期末余额	81	
减：现金等价物的期初余额	82	
现金及现金等价物净增加额	83	-103,450.12

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

会企01表附表1
单位：人民币元

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年度

项 目 ①	行次	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计	1	345,240.12		53,044.65		53,044.65	292,195.47
其中：应收账款	2	112,568.48		43,927.55		43,927.55	68,640.93
其他应收款	3	232,671.64		9,117.10		9,117.10	223,554.54
二、短期投资跌价准备合计	4						
其中：股票投资	5						
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	33,600.00					33,600.00
其中：库存商品	8						
原材料	9	33,600.00					33,600.00
四、长期投资减值准备合计	10						
其中：长期股权投资	11						
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13	436,388.89			387,817.22	387,817.22	48,571.67
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15	436,388.89			387,817.22	387,817.22	48,571.67
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19	30,000.00	10,000.00				40,000.00
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、总计	21	845,229.01	10,000.00	53,044.65	387,817.22	440,861.87	414,367.14

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益增减变动表

编制单位：济南银座奥森热电有限公司

2003年度

会企01表附表2
单位：人民币元

项 目	行次	2002年度	2003年度
一、实收资本			
年初余额	1	20,000,000.00	20,000,000.00
本年增加数	2		
其中：资本公积转入	3		
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增资本	6		
本年减少数	10		
年末余额	15	20,000,000.00	20,000,000.00
二、资本公积：			
年初余额	16	40,206.14	109,010.55
本年增加数	17	68,804.41	274,466.35
其中：资本溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21		
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30	68,804.41	274,466.35
关联交易差价	31		
本年减少数	40		
其中：转增资本	41		
年末余额	45	109,010.55	383,476.90
三、法定和任意盈余公积			
年初余额	46		
本年增加数	47		
其中：从净利润中提取数	48		
其中：法定盈余公积	49		
任意盈余公积	50		
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公益金转入数	53		
本年减少数	54		
其中：弥补亏损	55		
转增资本	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		
年末余额	62		
其中：法定盈余公积	63		
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金			
年初余额	66		
本年增加数	67		
其中：从净利润中提取数	68		
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
年末余额	75		
五、未分配利润			
年初未分配利润	76	-11,939,610.24	-20,061,654.48
本年净利润（净亏损以“－”号填列）	77	-8,122,044.24	-6,384,851.21
本年利润分配	78		
年末未分配利润（未弥补亏损以“－”号填列）	80	-20,061,654.48	-26,446,505.69

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

報 告 書

REPORT

东营银座购物广场有限公司

审计报告

天恒信审报字【2004】1203 号

二〇〇四年一月二十八日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审 计 报 告

天恒信审报字【2004】1203 号

山东银座商城股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的东营银座购物广场有限公司 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表和现金流量表。这些会计报表的编制是东营银座购物广场有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了东营银座购物广场有限公司 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国·临沂市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇〇四年一月二十八日

东营银座购物广场有限公司

会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

东营银座购物广场有限公司（以下简称本公司）成立于 2002 年 8 月 23 日，由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建；公司注册资本 60,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。

本公司主要经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

本公司注册地址为东营市东营区济南路 296 号，法定代表人王仁泉。

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定；

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度；

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币；

（四）记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为记账基础，各项资产遵循历史成本计价原则；

（五）记账方法：采用借贷复式记账法；

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理；

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资；

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东会或董事会批准作为坏账损失；

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏帐准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按帐龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

1、存货分类：库存商品、低值易耗品；

2、存货计价：库存商品、低值易耗品购入按实际成本计价，库存商品发出按先进先出法核算；

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制；

4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算；

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备；

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本；

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息

与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销；

（3）长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益；

2、长期股权投资核算方法

（1）长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

（2）长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益；

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值；

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）；

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益；

（十一）固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品；

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值；

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具；

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧；

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查,如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的,将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益；

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本；

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产；

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备；

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始；

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置

和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断 期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序；

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数；

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价；

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过 10 年的年限平均摊销；

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备；

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销；

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现；

2、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入；

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

三 、 税 项

1、增值税：分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，销项税额扣除可抵扣的进项税后缴纳；

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；

3、营业税：按租赁收入和广告费收入等营业额的 5%计缴；

3、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴；

4、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴；

四、利润分配

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；
- 3、按净利润的 5%—10%提取法定公益金；
- 4、提取任意盈余公积金；
- 5、分配利润；

五、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003—12—31	2002—12—31
现金	679,617.98	
银行存款	4,350,426.40	225,171.18
合 计	5,030,044.38	225,171.18

期末数较期初数增加 2133.88%，主要系企业销售收到货款及收到往来欠款所致。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003—12—31			2002—12—31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	4,789,373.04	95.49	239,468.65	58,039,322.36	100.00	589,433.22
1-2 年	226,000.00	4.51	22,600.00			
合 计	5,015,373.04	100.00	262,068.65	58,039,322.36	100.00	589,433.22

1、期末净额 4,753,304.39 元, 期初净额 57,449,889.14 元。

2、期初数对关联单位山东世界贸易中心应收款 36,950,000.00 元、济南银座购物广场有限公司应收款 20,863,322.36 元采用个别认定法按 1%的比例计提坏账准备。

3、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003—12—31			2002—12—31		
金 额	比 例 (%)		金 额	比 例 (%)	
1,491,235.55	27.23		58,039,322.36	100.00	

4、期末较期初减少幅度较大，其主要原因是关联往来进行结算所致。其中：期初余额中涉及关联金额为 57,813,322.36 元。

5、持有本公司 5%(含 5%)以上股份股东的欠款详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 3、预付账款

账 龄	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,447,519.08	100.00		
合 计	4,447,519.08	100.00		

1、期末数较期初数增加幅度大，系本公司本期开业，购货往来产生所致。

2、无持有本公司 5%(含 5%)以上股份股东的欠款。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003—12—31		2002—12—31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	10,116,398.54			
低值易耗品	1,091,220.24			
合 计	11,207,618.78			

1、期末净值为 11,207,618.78 元，期初净值为 0 元。

2、本公司期末受托代销商品金额为 3,707,258.22 元，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

3、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。本期不存在存货成本低于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

注释 5、固定资产、累计折旧

(一) 固定资产

固定资产类别	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
房屋及建筑物		89,945,428.72		89,945,428.72
机械设备		21,065,821.22		21,065,821.22
电子设备	16,812.60	4,556,176.30		4,572,988.90
运输工具	375,400.00			375,400.00
合 计	392,212.60	115,567,426.24		115,959,638.84

(二) 累计折旧

固定资产类别	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
房屋及建筑物		1,769,989.02		1,769,989.02
机械设备		1,296,142.82		1,296,142.82
电子设备	89,157.50	262,465.80		351,623.30
运输工具	3,749.15	144,845.45		148,594.60
合 计	92,906.65	3,473,443.09		3,566,349.74

- 1、期末净额为 112,393,289.10 元，期初净额为 299,305.95 元。
- 2、本年度由在建工程转入固定资产 110,159,305.08 元。
- 3、房屋为新建房产，尚未取得房产证。
- 4、公司期末对固定资产进行逐项检查，未发现由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的情况，故不计提固定资产减值准备。

注释 6、在建工程

工程名称	2002-12-31	本期增加	转入固定资产数	其他减少	2003-12-31	资金来源
营业大楼	40,311,509.10	49,633,919.62	89,945,428.72			自筹
空调系统		8,032,776.43	8,032,776.43			自筹
消防报警系统		1,970,902.80	1,970,902.80			自筹
给排水系统		1,156,650.56	1,156,650.56			自筹
变配电系统		6,341,568.93	6,341,568.93			自筹
电梯系统		2,030,480.00	2,030,480.00			自筹
防盗电视监控		681,497.64	681,497.64			自筹
合计	40,311,509.10	69,847,795.98	110,159,305.08			

注释 7、无形资产

无形资产类别	原始金额	2002-12-31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2003-12-31	剩余摊销年限
财务软件	26,650.00	26,650.00		6,662.55	6,662.55	19,987.45	3 年 9 个月
软件	130,000.00		130,000.00	19,500.03	19,500.03	110,499.97	4 年 3 个月
合 计	156,650.00	26,650.00	130,000.00	26,162.58	26,162.58	130,487.42	

注释 8、短期借款

借款类别	2003-12-31	2002-12-31
保证借款	60,000,000.00	40,000,000.00
合 计	60,000,000.00	40,000,000.00

提供担保的单位详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 9、应付账款

应付账款期末余额为 16,786,254.86 元，期初余额为 0 元。

- 1、期末数较期初数增加较大，主要系本公司本期开业，产生购货往来所致。
- 2、欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 10、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	730,953.71		17%、13%
营业税	143,028.63		5%
消费税	6,016.56		5%
企业所得税	-153,268.39		33%
城建税	52,826.82		7%
个人所得税	463.44		
房产税	617,332.62		12%、1.2%
土地使用税	89,734.00		4 元/平方米
合 计	1,487,087.39		

企业所得税为负数系 2003 年预交所得税所致。

注释 11、其他应付款

其他应付款期末余额为 3,793,764.77 元，期初余额为 0 元。

1、期末数较期初数增加幅度大，系本公司本期开业，往来欠款增加所致。

2、占用本项目金额 10%（含 10%）以上大额其他应付款：

单位名称	款项性质及内容	期末数
山东鲁能泰山电缆股份有限公司	光缆租赁费	422,088.17

3、欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 12、预提费用

预提费用期末余额为 115,351.40 元，期初余额为 0 元。

期末余额为预提的借款利息。

注释 13、实收资本

项 目	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
山东银座商城股份有限公司	54,000,000.00			54,000,000.00
山东世界贸易中心	6,000,000.00			6,000,000.00
合 计	60,000,000.00			60,000,000.00

本公司实收资本已经东营乾泰会计师事务所有限责任公司于 2002 年 8 月 23 日查验，验资报告文号为东乾会验字(2002)434 号。

注释 14、未分配利润

项 目	2003—12—31	2002—12—31
年初未分配利润		
加：净利润	-5,521,329.56	
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
未分配利润	-5,521,329.56	

注释 15、主营业务收入、成本

项 目	2003 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
超市	62,395,009.93	56,495,604.38
化妆珠宝	9,407,078.55	7,238,805.47
男装	16,442,690.46	13,293,612.12
女装	18,106,197.38	14,732,516.46
儿童家居	13,323,609.30	11,717,828.38
运动皮具	19,568,907.95	16,191,768.33
场地租赁费	2,086,549.57	
合 计	141,330,043.14	119,670,135.14

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 16、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	税率
消费税	34,623.38	5%
营业税	104,327.48	5%
城建税	345,345.31	7%
教育费附加	148,005.12	3%
合 计	632,301.29	

注释 17、其他业务利润

类 别	2003 年度
其他业务收入	3,759,274.13
其中:进店管理费	2,656,010.00
堆头费	624,117.57
促销管理费	200,445.56
广告制作费	97,720.00
其他	180,981.00
其他业务支出	209,765.90
其中:税金支出	206,760.10
其他	3,005.80
其他业务利润	3,549,508.23

注释 18、管理费用

2003 年度管理费用发生额为 12,847,187.41 元,其中摊销开办费 5,314,802.75 元。

注释 19、财务费用

类 别	2003 年度
利息支出	2,432,007.50
减:利息收入	85,094.60
其他	168,181.43
合 计	2,515,094.33

注释 20、营业外收入

项目类别	2003 年度
罚款、赔偿收入	144,775.40
其他	20,000.00
合 计	164,775.40

注释 21、营业外支出

项目类别	2003 年度
罚款、赔偿、捐赠支出	210,000.00
其他	5,000.00
合 计	215,000.00

注释 22、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
收到的往来款	56,796,488.38
其他业务收入	3,759,274.13
收到的利息收入	85,094.60
收到的其他款项	164,775.40
合 计	60,805,632.51

注释 23、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
管理费用	8,306,323.71
营业费用	8,874,324.84
营业外支出	215,000.00
支付的其他款项	360,809.60
合 计	17,756,458.15

注释 24、补充资料：长期待摊费用摊销

现金流量表补充资料中长期待摊费用摊销列示数为 2,097,137.94 元，本公司开业前共支付 2003 年利息 809,663.31 元，现金流量表补充资料在长期待摊费用摊销中列示。

六、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、存在控制关系的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
山东银座商城股份有限公司	季缙绮	济南市泺源大街 66 号	股份有限公司	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。	母公司
山东世界贸易中心	季缙绮	济南市泺源大街 66 号	国有企业	日用百货、服装鞋帽、纺织品、五金交电化工（不含化学危险品）、摩托车及配件、计算机及软件、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、办公设备、花卉、电子设备、工艺美术品（不含金饰品）。	母公司之母公司

山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市山师东路4号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	山东世界贸易中心之母公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
山东银座商城股份有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
山东世界贸易中心	306,180,000.00			306,180,000.00
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东银座商城股份有限公司	54,000,000.00	90.00%			54,000,000.00	90.00%
山东世界贸易中心	6,000,000.00	10.00%			6,000,000.00	10.00%
合计	60,000,000.00	100.00%			60,000,000.00	100.00%

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
济南银座购物广场有限公司	同一母公司的子公司
山东银座鞋业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座超市有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座服饰有限公司	同受山东世界贸易中心控制

（二）关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、采购商品

单位名称	2003 年度	
	金额	占采购商品比例
济南银座购物广场有限公司	2,417,357.76	1.85%
山东银座商城股份有限公司	611,038.28	0.47%
山东银座鞋业有限公司	120,207.63	0.09%
山东银座超市有限公司	47,565.20	0.04%

3、提供劳务

(1)、2003 年 6 月 28 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务。本公司 2003 年 4 月 26 日至 2004 年 4 月 26 日向其支付日常保洁费 50 万元，并按实际打蜡洗地面积，每月以打蜡洗地 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年 4-12 月份共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 477,882.00 元。

(2)、本公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，共 7017 件。按配送金额的 2.5%及配送数量 15 元/件支付配送费，2003 年度共应支付配送费 420,990.20 元，已支付 274,943.16 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 146,047.04 元配送费未支付。

4、购买资产

2002 年度由济南银座购物广场有限公司购入固定资产 392,212.60 元，2003 年度由济南银座北园购物广场有限公司购入固定资产 212,443.00 元。截止 2003 年 12 月 31 日均已付清款项。

5、关联往来

(1) 其他应收款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
济南银座购物广场有限公司			20,863,322.36	35.95%
山东世界贸易中心			36,950,000.00	63.66%

(2) 应付账款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	65,328.43	0.39%		
山东银座超市有限公司	34,023.35	0.20%		
山东银座鞋业有限公司	12,021.92	0.07%		

(3) 其他应付款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
济南银座购物广场有限公司	617,708.74	16.28%		
山东银座服饰有限公司	447,945.00	11.81%		
山东世界贸易中心银座采配分中心	146,047.04	3.85%		

6、其他应披露的事项

(1) 本公司所有的银行贷款均由母公司山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日本公司尚有借款 60,000,000.00 元尚未偿还。

(2) 本公司经山东银座服饰有限公司定做工装 1,531,005.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,083,060.00 元，尚欠款 447,945.00 元。

七、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

八、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

九、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十、重大诉讼事项

本公司无需要披露的重大诉讼事项。

十一、其他重大事项

本公司无需要披露的其他重大事项。

东营银座购物广场有限公司

二〇〇三年十二月三十一日

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：东营银座购物广场有限公司

2003年度

单位：人民币元

项 目	注 释	金 额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品提供劳务收到的现金		165,822,844.40
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	22	60,805,632.51
现金流入小计		226,628,476.91
购买商品、接受劳务支付的现金		143,424,477.51
支付给职工以及为职工支付的现金		4,546,254.18
支付的各项税费		5,986,011.76
支付的其他与经营活动有关的现金	23	17,756,458.15
现金流出小计		171,713,201.60
经营活动产生的现金流量净额		54,915,275.31
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		400,000.00
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		400,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		67,384,082.70
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		67,384,082.70
投资活动产生的现金流量净额		-66,984,082.70
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金		90,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		90,000,000.00
偿还债务所支付的现金		70,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		3,126,319.41
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		73,126,319.41
筹资活动产生的现金流量净额		16,873,680.59
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		4,804,873.20

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：东营银座购物广场有限公司

2003年度

单位：人民币元

补 充 资 料	注 释	金 额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		-5,521,329.56
加：资产减值准备		-327,364.57
固定资产折旧		3,473,443.09
无形资产摊销		26,162.58
长期待摊费用摊销	24	2,097,137.94
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		115,351.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		
固定资产报废损失		
财务费用		2,432,007.50
投资损失（减：收益）		
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-11,207,618.78
经营性应收项目的减少（减：增加）		49,468,642.84
经营性应付项目的增加（减：减少）		14,358,842.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额		54,915,275.31
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额		5,030,044.38
减：现金的期初余额		225,171.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		4,804,873.20

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

会企01表附表1

单位：人民币元

编制单位：东营银座购物广场有限公司

2003年度

项 目 ①	行次	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计	1	589,433.22			327,364.57	327,364.57	262,068.65
其中：应收账款	2						
其他应收款	3	589,433.22			327,364.57	327,364.57	262,068.65
二、短期投资跌价准备合计	4						
其中：股票投资	5						
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7						
其中：库存商品	8						
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10						
其中：长期股权投资	11						
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19						
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、总计	21	589,433.22			327,364.57	327,364.57	262,068.65

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益增减变动表

编制单位：东营银座购物广场有限公司

会企01表附表2
单位：人民币元

项 目	行次	2003年度	2002年度
一、实收资本			
年初余额	1	60,000,000.00	
本年增加数	2		60,000,000.00
其中：资本公积转入	3		
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增资本	6		60,000,000.00
本年减少数	10		
年末余额	15	60,000,000.00	60,000,000.00
二、资本公积：			
年初余额	16		
本年增加数	17		
其中：资本溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21		
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30		
关联交易差价	31		
本年减少数	40		
其中：转增资本	41		
年末余额	45		
三、法定和任意盈余公积			
年初余额	46		
本年增加数	47		
其中：从净利润中提取数	48		
其中：法定盈余公积	49		
任意盈余公积	50		
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公益金转入数	53		
本年减少数	54		
其中：弥补亏损	55		
转增资本	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		
年末余额	62		
其中：法定盈余公积	63		
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金			
年初余额	66		
本年增加数	67		
其中：从净利润中提取数	68		
本年减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
年末余额	75		
五、未分配利润			
年初未分配利润	76		
本年净利润（净亏损以“－”号填列）	77	-5,521,329.56	
本年利润分配	78		
年末未分配利润（未弥补亏损以“－”号填列）	80	-5,521,329.56	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

報 告 書

REPORT

济南银座购物广场有限公司拟出售
零售业务模拟会计报表

审 计 报 告

天恒信审报字【2004】1206 号

二〇〇四年一月二十八日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审计报告

天恒信审报字【2004】1206 号

济南银座购物广场有限公司董事会：

我们审计了后附的按模拟会计报表附注二披露的编制基础编制的济南银座购物广场有限公司拟出售零售业务的 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟资产负债表以及 2001 年度、2002 年度、2003 年度的模拟利润表。这些模拟会计报表的编制是济南银座购物广场有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些模拟会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信模拟会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持模拟会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制模拟会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价模拟会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，按模拟会计报表附注二披露的编制基础编制的模拟会计报表在所有重大方面公允反映了济南银座购物广场有限公司拟出售零售业务的 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2001 年度、2002 年度、2003 年度的模拟经营成果。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国 临沂市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇〇四年一月二十八日

济南银座购物广场有限公司

拟出售零售业务模拟会计报表附注

金额单位：人民币元

一、拟出售零售业务及交易方的说明

（一）交易方：

1、济南银座购物广场有限公司（以下简称购物广场）成立于1999年7月15日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司注册资本为70,000,000.00元，其中山东银座商城股份有限公司出资63,000,000.00元，占注册资本总额的90%；山东世界贸易中心出资7,000,000.00元，占注册资本总额的10%。

公司位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积4万多平方米，是国内单层面积最大的购物中心。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除外）。注册地址：济南市泺源大街99号，法定代表人季绂绮。

2、银座渤海集团股份有限公司（以下简称渤海集团）创建于1984年11月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993年2月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994年4月经中国证监会证监发审字（1994）18号文件批准公司29,700,000.00股个人股上市，1994年5月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996年3月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003年12月更名为银座渤海集团股份有限公司。渤海集团注册资本为121,346,720.00元，其中国家股17,600,000.00元，占股本总额的14.50%；法人股35,793,120.00元，占股本总额29.50%；社会公众股67,953,600.00元，占股本总额56.00%。

渤海集团经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

（二）拟出售业务：

根据公司有关重组安排，将购物广场零售业务出售予渤海集团，具体包括零售业务、相关的娱乐业务（保龄球馆、影院业务除外）、场地租赁业务，以及相关的资产、负债及人员。

二、模拟会计报表编制基准

本模拟会计报表的编制基准系依据购物广场出售零售业务方案确立的架构，即以拟出售的购物广场零售业务为范围，将保龄球、影院业务、长期投资和与购物广场零售业务无关联的资产、负债、收入、费用等从购物广场会计报表中剥离，形成购物广场零售业务资产、负债状况和经营业绩，并假设该架构自 2001 年 1 月 1 日起业已存在且无变化，为同一管理层下持续经营的完整经营实体，根据实际发生的经济业务模拟编制而成。

从购物广场的业务情况看，零售业务自身并不需要大量的资金，购物广场的银行贷款、应付票据等融资款项属为关联单位筹集，所以在编制模拟会计报表时将短期借款、应付票据及相应的财务费用与关联往来一同剥离。

由于拟出售零售业务原经营形成的应交税金、其他应交款已由购物广场对税务部门进行了申报，仍将由购物广场缴纳，在此次零售业务出售时应交税金、其他应交款仍保留在购物广场，并不随着拟出售零售业务一同转移。在编制模拟会计报表时，由于已将购物广场零售业务视为持续经营的完整经营实体，为整体反映购物广场零售业务的财务状况并保持其连续性，对并不随着拟出售零售业务一同出售或转移的零售业务净利润以及部分业务资金借予关联单位形成的应收款、零售业应交税金、其他应交款也一并纳入模拟资产负债表中。

三、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司原执行《企业会计准则》和《商品流通企业会计制度》，本会计报表按《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定进行调整编制。

（二）会计年度：本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：本公司记账基础为权责发生制，各项资产遵循历史成本计价原则。

（五）记账方法：采用借贷复式记账法。

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理。

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动

性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定法计提坏账准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

1、存货分类：库存商品、低值易耗品等。

2、存货计价：库存商品购入按实际成本计价，发出按先进先出法核算。

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。

4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。

(3) 长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%、或虽投资不足 50%的，但拥有实际控制权的，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

(十一) 固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发

生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或法律规定的有效年限中较短的期限分期平均摊销，无法律有效年限和合同收益年限的按不超过 10 年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议金额确认收入的实现。

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

四 、 税 项

1、增值税：分别按税法规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

3、营业税：按应税收入额的 20%、5%计缴。

4、城建税：按增值税、消费税和营业税的 7%计缴。

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

五、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003—12—31	2002—12—31
现金	1,851,621.88	1,160,716.70
银行存款	15,872,611.30	17,543,939.34
其他货币资金	165,156.29	117,081.00
合 计	17,889,389.47	18,821,737.04

其他货币资金为信用卡存款。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003—12—31			2002—12—31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	60,639,290.37	99.89	629,187.83	68,958,633.51	100.00	727,459.30
1-2 年	63,801.48	0.11	6,380.15			
合 计	60,703,091.85	100.00	635,567.98	68,958,633.51	100.00	727,459.30

1、期末净额为 60,067,523.87 元，期初净额为 68,231,174.21 元。

2、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003—12—31			2002—12—31	
金 额	比 例 (%)		金 额	比 例 (%)
60,563,143.66	99.77		68,486,999.51	99.32

3、其中：期末应收山东世界贸易中心关联方款项共计 60,069,417.12 元，期初 68,011,809.51 元，由于借予山东世界贸易中心款项主要是统筹分配给下属单位开店使用，并且各店从事零售业，现金流量情况较好，欠款收回的可靠程度较高，并且这部分应收款不随着拟出售零售业务一同出售，对借予山东世界贸易中心款项，采用个别认定法按期末余额的 1%计提坏账准备。

4、持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款，详见“六、关联方关系及其交易”。

5、期末数较期初数减少 11.98%，主要系收回欠款所致。

注释 3、预付账款

账 龄	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,468,361.87	100.00	890,028.18	100.00
合 计	7,468,361.87	100.00	890,028.18	100.00

1、无预付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

2、期末余额比期初余额增长 739.12%，系本公司根据与济南市城市建设投资有限公司签订的《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，预付 2004 年 1 季度租赁费 5,000,000.00 元所致。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003—12—31		2002—12—31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	17,461,214.36	41,691.90	13,051,829.13	
低值易耗品	2,306,094.45		3,078,232.02	
受托代销商品	4,424,496.29		4,309,661.06	
减：代销商品款	4,424,496.29		4,309,661.06	
合 计	19,767,308.81	41,691.90	16,130,061.15	

1、期末净值为 19,725,616.91 元，期初净值为 16,130,061.15 元。

2、期末数较期初数增加 22.55%，主要是由于经营规模扩大，库存商品增加所致。

3、本公司期初、期末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。期末经检查，发现存在长期积压老化的电子类商品，故计提存货减值准备。

注释 5、待摊费用

项 目	2003—12—31	2002—12—31
租赁费	22,916.67	407,916.67
合 计	22,916.67	407,916.67

租赁费为待摊销的 2004 年 1 月份地下停车场场地租赁费。

注释 6、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

（一） 固定资产

固定资产类别	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
机械设备	1,672,318.00			1,672,318.00
运输工具	1,076,036.00	40,449.01	668,856.50	447,628.51
电子设备	14,507,788.63	1,414,265.34	2,500,933.19	13,421,120.78
经营租入固定资产改良	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
其中：装修工程	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
合 计	21,829,359.76	1,871,882.07	3,169,789.69	20,531,452.14

（二） 累计折旧

固定资产类别	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
机械设备	443,361.30	181,389.22		624,750.52
运输工具	309,190.00	89,696.52	266,447.89	132,438.63
电子设备	3,410,984.21	2,032,303.16	313,314.20	5,129,973.17
经营租入固定资产改良	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
其中：装修工程	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
合 计	6,259,840.89	3,241,062.42	579,762.09	8,921,141.22

- 1、期末净额为 11,610,310.92 元，期初净额为 15,569,518.87 元。
- 2、经营租入固定资产改良系公司租赁泉城广场地下商业建筑所进行的装修改造工程，对该项资产计提折旧时的净残值率为零。
- 3、公司期末对固定资产进行逐项检查，未发现固定资产可变现净值低于账面价值，故未计提减值准备。
- 4、车牌号鲁 A-A1148 五十铃 NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁 A-A0014 五十铃 NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

注释 7、应付账款

应付账款期末余额为 37,910,130.93 元，期初余额为 54,631,217.00 元。

- 1、期末数较期初数减少 30.61%，主要系本期货币资金充足，为取得供应商增值税发票，及时支付货款所致。
- 2、欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 8、应付工资

项 目	2003—12—31	2002—12—31
奖励基金	203,682.69	446,082.14
合计	203,682.69	446,082.14

期末余额为尚未发放的总经理奖励基金。

注释 9、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	1,152,106.42	191.83	17%、13%、
企业所得税	13,601,405.65	10,750,216.69	33%
城建税	91,809.58	10,545.98	7%
营业税	82,631.86	45,107.92	5%
消费税	12,870.42	3,783.31	5%
个人所得税	6,330.56	3,021.15	
合 计	14,947,154.49	10,812,866.88	

期末比期初增长 38.23%，主要系企业所得税增加所致。

注释 10、其他应付款

其他应付款期末余额为 3,690,604.26 元，期初余额为 2,976,394.89 元。

- 1、其中工牌押金 973,210.00 元，占其他应付款期末余额的 26.37%。
- 2、无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。
- 3、期末较期初增加 24.00%，主要系计提的工会经费、职工教育经费增加所致。

注释 11、预提费用

项 目	2003—12—31	2002—12—31
租赁费		13,185,000.00
合 计		13,185,000.00

2003 年 3 月 31 日，本公司与济南市城市建设投资有限公司对原租赁合同进行了修订，签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，该补充协议约定，租金支付由季度后 10 日内支付变更为季度前 5 日内预付下一季度租金，因此 2003 年末不再有预提租赁费。

注释 12、所有者权益

期 间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2001 年度		18,705,905.71		18,705,905.71
2002 年度	18,705,905.71	17,285,324.93		35,991,230.64
2003 年度	35,991,230.64	21,672,370.56		57,663,601.20

本期增加数为当期净利润。

注释 13、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	56,448,428.18	51,676,329.70	46,570,446.93
日配部	51,291,025.89	46,351,323.84	46,477,006.98
食品部	104,229,154.44	100,055,605.39	94,145,377.94
百货部	54,464,072.29	49,468,873.15	48,187,784.24
针纺部	29,883,980.27	30,909,237.21	32,966,179.99
家居部	28,379,000.04	30,287,722.35	43,970,332.62
仕女部	37,111,581.03	34,705,401.02	36,779,414.72
淑女部	66,655,090.42	53,204,945.88	53,304,938.55
绅士部	32,834,090.26	28,298,849.33	23,849,193.99
化妆珠宝部	24,034,806.42	27,515,649.86	31,634,222.22
运动休闲部	37,927,546.12	29,863,071.89	27,680,931.40
娱乐收入	1,116,600.00	1,464,699.00	1,074,000.61
场地租赁收入	4,356,587.36	5,007,150.48	4,872,661.10
合 计	528,731,962.72	488,808,859.11	491,512,491.29

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	50,648,800.17	46,192,171.21	41,059,493.26
日配部	45,749,740.01	40,909,638.98	40,694,839.15
食品部	94,162,223.27	90,432,476.28	85,710,991.82
百货部	48,587,122.06	43,967,756.67	43,811,401.33

针纺部	24,444,197.27	25,323,115.46	28,060,368.82
家居部	25,673,443.66	27,551,537.94	40,513,147.22
仕女部	29,303,264.73	27,141,072.45	29,279,644.26
淑女部	52,874,259.53	41,444,413.78	42,345,031.06
绅士部	26,390,287.84	22,301,396.87	19,162,098.23
化妆珠宝部	17,412,173.42	22,045,048.87	25,852,914.74
运动休闲部	30,401,909.97	23,629,513.13	22,224,350.75
娱乐成本	611,338.49	801,922.69	603,398.50
场地租赁成本			
合 计	446,258,760.43	411,740,064.33	419,317,679.14

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 14、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度	税率
营业税	441,149.36	524,627.61	398,074.33	20%、5%
消费税	110,762.12	103,467.08	234,365.78	5%
城建税	764,534.76	995,571.87	802,919.40	7%
教育费附加	327,657.76	426,673.64	344,108.31	3%
文化设施建设费	33,498.00	43,940.97	32,220.02	
合 计	1,677,602.00	2,094,281.17	1,811,687.84	

主营业务税金及附加 2003 年度比 2002 年度减少 19.90%，而主营业务收入比上一年度增长 8.17%，两者变化趋势相反，主要原因是 2003 年度货款支付及时，增值税得到及时抵扣，使本期应交增值税比上期减少 24.97%，以增值税为计提基数的城建税、教育费附加相应减少。

注释 15、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
其他业务收入	13,071,132.59	6,876,562.20	8,247,920.29
其中：堆头费	2,279,075.60	2,371,601.60	2,801,847.73
广告制作费	249,902.00	198,140.00	327,678.28
进店管理费	5,221,887.67	2,824,568.16	3,601,425.33
活动促销费	4,801,452.77	918,850.85	1,081,560.09
其他	518,814.55	563,401.59	435,408.86
其他业务支出	732,518.61	380,332.37	535,244.66
其中：税金支出	732,518.61	380,332.37	535,244.66
其他业务利润	12,338,613.98	6,496,229.83	7,712,675.63

1、2002 年度其他业务利润比 2001 年度减少 15.77%，主要是由于堆头费 2002 年度比 2001 年

度减少 15.34%，进店管理费 2002 年度比 2001 年度减少 21.57%所致，2001 年本公司的经营优势开始体现，供应商竞相进店经营，收取的新品进店管理费较多，2002 年度经营趋于平稳，收取的进店管理费主要是引进新的商品品种。

2、2003 年度其他业务利润比 2002 年度增长 89.93%，主要是由于①进店管理费 2003 年度比 2002 年度增长 84.87%，公司扩大了经营面积，根据商品销售情况对供应商进行调整，同时 2003 年度公司的经营优势已完全体现出来，公司提高了进店管理费的标准，致使收取的进店管理费较多；②活动促销费 2003 年度比 2002 年度增长 422.55%，公司店庆期间，供应商为宣传自己的品牌，竞相搞促销活动，使得促销费收取的较多。

注释 16、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
手续费支出	707,700.77	445,763.19	354,741.52
减：利息收入	542,573.54	170,254.85	156,827.62
合 计	165,127.23	275,508.34	197,913.90

2003 年度手续费支出和利息收入增加系业务量增大所致。

注释 17、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
罚款、赔偿收入	959,888.06	683,065.50	446,428.71
合 计	959,888.06	683,065.50	446,428.71

罚款、赔偿收入 2002 年比 2001 年增长 53.01%，2003 年比 2002 年增长 40.53%，是由于公司对业务人员加强管理，对供应商所供应商品质量控制更为严格所致。

注释 18、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
固定资产清理损失	144,371.16	228,257.42	269,060.32
罚款、捐赠支出	169,691.77	564,948.00	96,320.00
其他	17,900.00	190,964.66	44,841.10
合 计	331,962.93	984,170.08	410,221.42

注释 19、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
会计利润①	32,264,750.75	26,086,349.78	27,863,541.55
应纳税所得额②	32,098,121.80	26,669,772.28	27,750,411.65
差额(②-①)	-166,628.95	583,422.50	-113,129.90
所得税率	33%	33%	33%
所得税	10,592,380.19	8,801,024.85	9,157,635.84

1、2001 年度差额说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 103,562.80 元；③未上交

的工会经费 138,515.98 元；④罚款及捐赠支出 96,320.00 元。

2、2002 年度差额说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 264,808.86 元；③未上交的工会经费 205,194.32 元；④罚款及捐赠支出 564,948.00 元。

3、2003 年度说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备-51,481.11 元；③未上交的工会经费 166,689.07 元；④罚款及捐赠支出 169,691.77 元。

六、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、存在控制关系的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业 的关系
山东银座 商城股份 有限公司	季细绮	济南市泺 源大街 66 号	股份有限 公司	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。	母公司
山东世界 贸易中心	季细绮	济南市泺 源大街 66 号	国有企业	日用百货、服装鞋帽、纺织品、五金交电化工（不 含化学危险品）、摩托车及配件、计算机及软件、 日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、办公设备、花 卉、电子设备、工艺美术品（不含金饰品）。	母公司之 母公司
山东省商 业集团总 公司	季细绮	济南市山 师东路 4 号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规 定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的 设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支 机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的 商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	山东世界 贸易中心 之母公司
山东银座 鲁青农产 品开发有 限公司	张文生	济南市泺 源大街 66 号	有限责任 公司	瓜菜种植、销售及技术开发，园林设计及花卉销售； 副食品、土畜产品销售。	子公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
山东银座商城股份有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
山东世界贸易中心	306,180,000.00			306,180,000.00
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
山东银座鲁青农产品开发有 限公司	1,600,000.00			1,600,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002—12—31		本期增加	本期减少	2003—12—31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东银座商城股份有限公司	63,000,000.00	90.00%			63,000,000.00	90.00%
山东世界贸易中心	7,000,000.00	10.00%			7,000,000.00	10.00%
山东银座鲁青农产品开发有 限公司	800,000.00	50.00%			800,000.00	50.00%

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
济南银座北园购物广场有限公司	同一母公司
滨州银座购物广场有限公司	同一母公司
东营银座购物广场有限公司	同一母公司
山东银座鞋业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座实业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座超市有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座服饰有限公司	同受山东世界贸易中心控制
泰安银座商城有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

(二) 关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、商品采购

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	5,173,613.43	1.15%	4,256,156.32	1.04%	3,562,708.11	0.83%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.03%				
山东银座超市有限公司	64,810.64	0.01%	611,672.68	0.15%	836,346.66	0.19%
山东银座服饰有限公司	302,923.24	0.07%	105,066.09	0.03%	116,750.85	0.03%
山东银座鞋业有限公司	761,208.85	0.17%	642,641.26	0.16%		
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.12%	451,708.39	0.11%		
山东银座实业有限公司	54,125.29	0.01%	55,536.59	0.01%		
合计	7,017,353.78	1.56%	6,122,781.33	1.50%	4,515,805.62	1.05%

3、商品销售

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
泰安银座商城有限公司	667,560.13	0.13%	57,396.32	0.01%	714,111.85	0.15%
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.27%				
东营银座购物广场有限公司	2,417,357.76	0.46%				
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05					
合计	4,045,380.09	0.86%	57,396.32	0.01%	714,111.85	0.15%

4、固定资产购入

单位名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	47,244.53		
山东世界贸易中心			214,737.25
合计	47,244.53		214,737.25

5、出售固定资产

单位名称	2003 年度	2002 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55	
山东世界贸易中心	30,431.65	
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51	
东营银座购物广场有限公司		392,212.60
合计	2,433,875.71	392,212.60

6、其他

单位名称	2003 年度	2002 年度
山东银座服饰有限公司	239,174.00	129,030.00
合计	239,174.00	129,030.00

注：为从关联方采购的工装。

7、提供劳务

(1) 2001 年 3 月 2 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2001 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2001 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 766,600.00 元。

(2) 2002 年 3 月 25 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2002 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 6 元/平方米支付打蜡洗地费，2002 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 756,684.00 元。

(3) 2003 年 3 月 6 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

(4) 2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，本公司执行按配送额 1.5% 的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

8、关联往来

(1) 其他应收款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	98.96%	68,011,809.51	98.63%

(2) 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	353,539.93	0.93%	482,454.68	0.88%
山东银座服饰有限公司	3,260.97	0.01%	46,531.15	0.09%
山东银座鞋业有限公司	21,014.45	0.06%	50,235.65	0.09%
山东银座超市有限公司			7,912.97	0.01%
山东银座鲁青农产品开发有限公司			75,242.14	0.14%
山东银座实业有限公司			26,423.48	0.05%
合计	377,815.35	1.00%	688,800.07	1.26%

七、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

八、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

九、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十、重大诉讼事项

本公司无需要披露的重大诉讼事项。

十一、其他重大事项

1999年5月21日，山东银座商城股份有限公司与济南市城市建设投资开发总公司就泉城广场地下商业建筑签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议》；2003年3月28日，本公司、山东银座商城股份有限公司与济南市建设投资有限公司（原济南市城市建设投资开发总公司）和泉城广场管理处就上述租赁协议签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议》，约定将原协议中的承租方变更为本公司，由本公司承担原协议中全部权利和义务；2003年4月30日，本公司与济南市城市建设投资有限公司签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，对租赁面积、租赁期限及租金支付方式进行了修订，按照协议2004年度、2005年度和2006年度每年将支付不可撤销经营租赁的最低租赁费分别为2000万元、2000万元和2150万元，资产负债表日至租赁截止日将支付不可撤销经

营租赁的最低租赁费总额 35700 万元。

济南银座购物广场有限公司

二〇〇三年十二月三十一日

模拟资产负债表

会企01表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：				
货币资金	1	17,889,389.47	18,821,737.04	16,783,444.33
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款		24,976.61	43,290.56	45,480.35
其他应收款	2	60,067,523.87	68,231,174.21	15,388,285.14
预付账款	3	7,468,361.87	890,028.18	10,190,690.65
应收补贴款				
存货	4	19,725,616.91	16,130,061.15	17,670,511.45
待摊费用	5	22,916.67	407,916.67	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		105,198,785.40	104,524,207.81	60,078,411.92
长期投资：				
长期股权投资				
长期债权投资				
长期投资合计				
固定资产：				
固定资产原价	6	20,531,452.14	21,829,359.76	16,461,892.71
减：累计折旧	6	8,921,141.22	6,259,840.89	3,585,629.40
固定资产净值		11,610,310.92	15,569,518.87	12,876,263.31
减：固定资产减值准备	6			
固定资产净额		11,610,310.92	15,569,518.87	12,876,263.31
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计		11,610,310.92	15,569,518.87	12,876,263.31
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计				
递延税项：				
资 产 总 计		116,809,096.32	120,093,726.68	72,954,675.23

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

模拟资产负债表

会企01表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动负债：				
短期借款				
应付票据			336,361.20	400,000.00
应付账款	7	37,910,130.93	54,631,217.00	41,602,480.29
预收账款				
应付工资	8	203,682.69	446,082.14	446,082.14
应付福利费		2,354,575.79	1,710,054.22	785,809.37
应付股利				
应交税金	9	14,947,154.49	10,812,866.88	8,477,013.58
其他应交款		39,346.96	4,519.71	-4,249.76
其他应付款	10	3,690,604.26	2,976,394.89	2,541,633.90
预提费用	11		13,185,000.00	
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计		59,145,495.12	84,102,496.04	54,248,769.52
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税项：				
递延税款				
负债合计		59,145,495.12	84,102,496.04	54,248,769.52
所有者权益：				
所有者权益	12	57,663,601.20	35,991,230.64	18,705,905.71
所有者权益合计		57,663,601.20	35,991,230.64	18,705,905.71
负债和所有者权益总计		116,809,096.32	120,093,726.68	72,954,675.23

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

模 拟 利 润 表

会企02表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度	2001年度
一、主营业务收入	13	528,731,962.72	488,808,859.11	491,512,491.29
减：主营业务成本	13	446,258,760.43	411,740,064.33	419,317,679.14
主营业务税金及附加	14	1,677,602.00	2,094,281.17	1,811,687.84
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		80,795,600.29	74,974,513.61	70,383,124.31
加：其他业务利润	15	12,338,613.98	6,496,229.83	7,712,675.63
减：营业费用		41,071,160.79	37,380,788.39	35,005,263.01
管理费用		20,261,100.63	17,426,992.35	15,065,288.77
财务费用	16	165,127.23	275,508.34	197,913.90
三、营业利润(亏损以-号填列)		31,636,825.62	26,387,454.36	27,827,334.26
加：投资收益		-	-	
补贴收入		-	-	
营业外收入	17	959,888.06	683,065.50	446,428.71
减：营业外支出	18	331,962.93	984,170.08	410,221.42
四、利润总额(亏损以-号填列)		32,264,750.75	26,086,349.78	27,863,541.55
减：所得税	19	10,592,380.19	8,801,024.85	9,157,635.84
五、净利润(亏损以-号填列)		21,672,370.56	17,285,324.93	18,705,905.71

补充资料：

项 目	2003年度	2002年度	2001年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）净利润			
4、会计估计变更增加（或减少）净利润			
5、债务重组损失			
6、其他			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

報 告 書

REPORT

济南银座购物广场有限公司

审 计 报 告

天恒信审报字【2004】1205 号

二〇〇四年一月二十八日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

济南银座购物广场有限公司

会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

济南银座购物广场有限公司（以下简称本公司）成立于 1999 年 7 月 15 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司注册资本为 70,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 63,000,000.00 元，占注册资本总额的 90%；山东世界贸易中心出资 7,000,000.00 元，占注册资本总额的 10%。

公司位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积 4 万多平方米，是国内单层面积最大的购物中心。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除外）。注册地址：济南市泺源大街 99 号，法定代表人季绪绮。

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司原执行《企业会计准则》和《商品流通企业会计制度》，本会计报表按《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定进行调整编制；

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度；

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币；

（四）记账基础和计价原则：本公司记账基础为权责发生制，各项资产遵循历史成本计价原则；

（五）记账方法：采用借贷复式记账法；

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理；

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资；

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的

管理权限，经股东会或董事会批准作为坏账损失；

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定法计提坏帐准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按帐龄分析计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

- 1、存货分类：库存商品、低值易耗品等；
- 2、存货计价：库存商品购入按实际成本计价，发出按先进先出法核算；
- 3、存货的盘存制度：实行永续盘存制；
- 4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算；
- 5、存货跌价准备计提核算方法：在中期期末及年度终了，公司按单个存货项目的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备；

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本；

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销；

（3）长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益；

2、长期股权投资核算方法

（1）长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按

实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

（2）长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益；

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值；

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）；

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益；

（十一）固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品；

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值；

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具；

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧；

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在

中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查,如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的,将可收回金额低于其账面价值的差额,计提固定资产减值准备,并计入当期损益;

(十二) 在建工程的核算方法

1、在建工程计价:按各项工程实际发生的支出确定其工程成本;

2、在建工程结转为固定资产的时点:在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算手续,按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产;

3、在建工程减值准备的计提方法:采用单项计提方法计提在建工程减值准备,公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额,计提在建工程减值准备;

(十三) 借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外,其他借款费用均于发生当期确认为费用,直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时,公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化,计入所购建固定资产的成本:

(1) 资产支出(只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出)已经发生;

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始;

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用,在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的,予以资本化,计入所购建固定资产的成本,在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的,于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过3个月(含3个月),中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益,除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序;

3、资本化金额的计算方法:每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数;

(十四) 无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价:无形资产按形成或取得时的实际成本计价;

2、无形资产的摊销方法:按合同规定的受益年限或法律规定的有效年限中较短的期限分期平均摊销,无有效年限和收益年限的按不超过10年的年限平均摊销;

3、无形资产减值准备计提方法:本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形

资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备；

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销；

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现；

2、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议金额确认收入的实现；

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

三、税项

1、增值税：分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳；

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；

3、营业税：按应税收入额的 5%计缴；

4、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴；

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴；

四、控股子公司情况

1、未纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	生产经营范围	投资比例
山东银座鲁青农产品开发有限公司	800,000.00	瓜菜种植、销售及技术开发，园林设计及花卉销售、副食品、土畜产品销售。	50%

未合并原因：本公司实际控制子公司——山东银座鲁青农产品开发有限公司，期末资产总额 1,713,126.32 元，占本公司报表资产总额的 0.44%；本期主营业务收入 2,248,213.19 元，占本公司报表主营业务收入的 0.42%，且该公司已于 2003 年 7 月经股东会决议进行清算，根据《合并会计报表暂行规定》，不再纳入合并会计报表范围。

五、利润分配

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；
- 3、按净利润的 10%提取法定公益金；
- 4、提取任意盈余公积金；
- 5、向投资者分配利润；

六、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003-12-31	2002-12-31
现金	1,852,871.83	1,160,716.70
银行存款	42,408,028.26	37,636,225.60
其他货币资金	29,151,791.79	21,798,608.93
合 计	73,412,691.88	60,595,551.23

- 1、期末数较期初数增加 21.15%，主要系收回欠款所致。
- 2、其他货币资金主要为承兑汇票备付金。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1 年以内	237,223,746.21	99.97	2,398,456.51	248,878,218.84	99.40	2,527,268.86
1-2 年	63,801.48	0.03	6,380.15	1,500,000.00	0.60	15,000.00
合 计	237,287,547.69	100.00	2,404,836.66	250,378,218.84	100.00	2,542,268.86

- 1、期末净额为 234,882,711.03 元，期初净额为 246,335,949.98 元。
- 2、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003-12-31			2002-12-31	
金 额	比 例 (%)		金 额	比 例 (%)
236,092,126.29	99.50		247,824,792.65	98.98

3、期末应收关联方款项数为 236,568,270.02 元，期初应收关联方款项数为 249,416,051.98 元。上述应收款主要是由于代关联单位筹资形成，借予山东世界贸易中心款项主要是统筹分配给下属单位开店使用，并且各店从事零售业，现金流量情况较好，欠款收回的可靠程度较高，并且山东银座商城股份有限公司对上述关联借款的收回提供了担保，对借予关联单位款项，采用个别认定法按期末余额的 1%计提坏帐准备。

4、持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款详见“七、关联方关系及其交易”。

5、期末数较期初数减少 5.23%，主要系收回欠款所致。

6、金额较大的其他应收款：

序号	单位名称	金额	性质及内容
1	山东世界贸易中心	135,754,314.88	暂借款
2	济南银座北园购物广场有限公司	90,161,102.67	暂借款
3	山东省商业集团总公司	7,560,000.00	暂借款
4	山东银座汽车贸易有限公司	2,000,000.00	暂借款

注释 3、预付账款

账 龄	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	7,475,561.87	100.00	902,384.18	100.00
合 计	7,475,561.87	100.00	902,384.18	100.00

1、无预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项

2、期末比期初余额增长 728.42%，是由于本公司根据与济南市城市建设投资有限公司签订的《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，预付 2004 年 1 季度租赁费 5,000,000.00 元所致。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
库存商品	17,649,686.74	41,691.90	13,367,568.55	
低值易耗品	2,394,919.69		3,078,232.02	
受托代销商品	4,424,496.29		4,309,661.06	
减：代销商品款	4,424,496.29		4,309,661.06	
合 计	20,044,606.43	41,691.90	16,445,800.57	

1、期末净值为 20,002,914.53 元，期初净值为 16,445,800.57 元。

2、期末数较期初数增加 21.63%，是由于经营规模扩大，致使库存商品增加所致。

3、本公司期初期末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。期末经检查，发现存在长期积压老化的电子类商品，故计提存货减值准备。

注释 5、待摊费用

项 目	2003—12—31	2002—12—31
租赁费	22,916.67	407,916.67
保险费		8,336.00
合 计	22,916.67	416,252.67

租赁费为地下停车场 2004 年 1 月份租赁费。

注释 6、长期股权投资及减值准备

被投资单位名称	投资成本	占被投资单位 注册资本比例	被投资企业 权益累计增 减额	被投资企业期 末 所有者权益	期末数 金额	减值准备
山东银座鲁青农产品开发`有限公司	800,000.00	50%	-83,019.98	1,516,980.02	758,490.01	125,000.00

山东银座鲁青农产品开发有限公司于 2003 年 7 月 17 日召开第三次股东会，会议通过了公司解散清算决议，决定公司于 2003 年 7 月 18 日起停业清算，目前清算正在进行中。根据目前的清算情况计提长期股权投资减值准备 125,000.00 元。

注释 7、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

（一） 固定资产

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋建筑物	31,324,405.85	-		31,324,305.85
机械设备	21,018,248.17	40,000.00	-	21,058,248.17
运输工具	1,076,036.00	40,449.01	668,956.50	447,628.51
电子设备	14,848,555.96	1,416,265.34	2,500,933.19	13,763,888.11
经营租入固定资产改良	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
其中：装修工程	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
合 计	72,840,463.11	1,913,882.07	3,169,889.69	71,584,455.49

（二） 累计折旧

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋建筑物	931,004.60	992,353.14		1,923,352.99
机械设备	2,068,958.55	2,486,291.34		4,555,249.89
运输工具	309,190.00	89,696.52	266,452.64	132,438.63
电子设备	3,635,507.53	2,062,049.73	313,314.20	5,384,243.06
经营租入固定资产改良	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
其中：装修工程	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
合 计	9,040,966.06	6,568,064.25	579,766.84	15,029,263.47

1、期末净额为 56,555,192.02 元，期初净额为 63,799,497.05 元。

2、经营租入固定资产改良系公司租赁泉城广场地下商业建筑所进行的装修改造工程，该项资产计提折旧时的净残值率为零。

3、公司期末对固定资产进行逐项检查，未发现固定资产可变现净值低于账面价值，故未计提减值准备。

4、车牌号鲁A-A1148 五十铃NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁A-A0014 五十铃NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

注释 8、短期借款

借款类别	2003—12—31	2002—12—31
担保借款	139,500,000.00	116,000,000.00
合 计	139,500,000.00	116,000,000.00

本期借款全部由关联方进行担保，详见“七、关联方关系及其交易”。

注释 9、应付票据

应付票据期末余额为 80,000,000.00 元，期初余额为 62,336,361.20 元。

1、期末应付票据中银行承兑汇票 50,000,000.00 元，商业承兑汇票 30,000,000.00 元，均由关联方提供担保，详见“七、关联方关系及其交易”。

2、对应的承兑汇票已全部贴现。

注释 10、应付账款

应付账款期末余额为 37,926,312.33 元，期初余额为 56,311,181.55 元。

1、期末数较期初数减少 32.65%，主要系支付欠款所致。

2、欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项详见“七、关联方关系及其交易”。

注释 11、应付工资

项目	2003—12—31	2002—12—31
奖励基金	235,286.56	476,390.01
合计	235,286.56	476,390.01

期末余额为未发放的总经理奖励基金。

注释 12、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	1,152,106.41	191.82	17%、13%
企业所得税	13,601,405.65	10,750,216.69	33%
城建税	103,615.12	18,742.95	7%
营业税	182,848.20	93,773.53	5%
消费税	12,870.42	3,783.31	5%
房产税	460,362.84	197,298.36	1.2%、12%
个人所得税	6,330.56	3,359.89	
合 计	15,519,539.20	11,067,366.55	

期末比期初增长 40.23%，主要系企业所得税增加所致。

注释 13、其他应付款

其他应付款期末余额为 5,317,840.34 元，期初余额为 30,177,310.69 元。

1、欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项详见“七、关联方关系及其交易”。

3、期末较期初减少 82.38%，主要系公司资金较为充裕，及时支付各项欠款所致。

注释 14、预提费用

项目	2003—12—31	2002—12—31
贷款利息	135,728.52	105,163.90
租赁费		13,185,000.00
合计	135,728.52	13,290,163.30

2003 年 3 月 31 日，本公司与济南市城市建设投资有限公司对原租赁合同进行了修订，签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，该补充协议约定，租金支付由季度后 10 日内支付变更为季度前 5 日内预付下一季度租金，因此 2003 年末不再有预提租赁费。

注释 15、实收资本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
山东银座商城股份有限公司	63,000,000.00			63,000,000.00
山东世界贸易中心	7,000,000.00			7,000,000.00
合 计	70,000,000.00			70,000,000.00

本公司成立时实收资本 20,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 18,000,000.00 元，山东世界贸易中心出资 2,000,000.00 元。上述实收资本业经山东济南审计师事务所济审事验字 1156 号验资报告予以验证。

本公司于 2002 年 3 月增资 50,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司新增出资 45,000,000.00 元，山东世界贸易中心新增出资 5,000,000.00 元，新增注册资本业经山东振泉有限责任会计师事务所鲁振会验字(2002)102 号验资报告予以验证。

注释 16、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	2,924,011.26	1,251,423.16		4,175,434.42
法定公益金	2,924,011.26	1,251,423.16		4,175,434.42
合计	5,848,022.52	2,502,846.32		8,350,868.84

注释 17、未分配利润

项 目	2003 年实际数	2002 年实际数
期初未分配利润	23,392,090.08	14,035,775.51
加：本期净利润增加	12,514,231.58	11,695,393.21
减：提取盈余公积金	2,502,846.32	2,339,078.64
支付股利		
期末未分配利润余额	33,403,475.34	23,392,090.08

注释 18、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度
生鲜部	56,448,428.18	51,676,329.70

日配部	51,291,025.89	46,351,323.84
食品部	104,229,154.44	100,055,605.39
百货部	54,464,072.29	49,468,873.15
针纺部	29,883,980.27	30,909,237.21
家居部	28,379,000.04	30,287,722.35
仕女部	37,111,581.03	34,705,401.02
淑女部	66,655,090.42	53,204,945.88
绅士部	32,834,090.26	28,298,849.33
化妆珠宝部	24,034,806.42	27,515,649.86
运动休闲部	37,927,546.12	29,863,071.89
娱乐收入	3,394,854.36	3,401,935.16
场地租赁收入	4,356,587.36	5,007,150.48
合 计	531,010,217.08	490,746,095.27

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度
生鲜部	50,648,800.17	46,192,171.21
日配部	45,749,740.01	40,909,638.98
食品部	94,162,223.27	90,432,476.28
百货部	48,587,122.06	43,967,756.67
针纺部	24,444,197.27	25,323,115.46
家居部	25,673,443.66	27,551,537.94
仕女部	29,303,264.73	27,141,072.45
淑女部	52,874,259.53	41,444,413.78
绅士部	26,390,287.84	22,301,396.87
化妆珠宝部	17,412,173.42	22,045,048.87
运动休闲部	30,401,909.97	23,629,513.13
娱乐成本	1,771,306.76	2,746,402.98
场地租赁成本		
合 计	447,418,728.70	413,684,544.62

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 19、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	税率
营业税	850,212.98	832,509.15	20%、5%
消费税	110,762.12	103,467.08	5%
城建税	793,169.21	1,017,123.57	7%
教育费附加	339,929.67	435,910.09	3%
其他	33,498.00	43,940.97	
合 计	2,127,571.98	2,432,950.86	

主营业务税金及附加 2003 年度比 2002 年度减少 12.55%，而主营业务收入比上一年度增长 8.20%，两者变化趋势相反，主要原因是本期货款支付及时，增值税得到及时抵扣，使本期应交增值税比上期减少 24.97%，以增值税为计提基数的城建税、教育费附加相应减少。

注释 20、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度
其他业务收入	13,223,562.09	7,066,337.20
其中:堆头费	2,279,075.60	2,371,601.60
广告制作费	249,902.00	198,140.00
进店管理费	5,221,887.67	2,824,568.16
活动促销费	4,801,452.77	918,850.85
其他	671,244.05	753,176.59
其他业务支出	740,902.23	393,511.45
其中:税金支出	740,902.23	393,511.45
其他业务利润	12,482,659.86	6,672,825.75

2003 年度其他业务利润比 2002 年度增长 87.07%，主要是由于①进店管理费 2003 年度比 2002 年度增长 84.87%，公司扩大了经营面积，根据商品销售情况对供应商进行调整，同时 2003 年度公司的经营优势已完全体现出来，公司提高了进店管理费的标准，致使收取的进店管理费较多；②活动促销费 2003 年度比 2002 年度增长 422.55%，公司店庆期间，供应商为宣传自己的品牌，竞相搞促销活动，使得促销费收取的较多。

注释 21、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度
利息支出	7,150,637.75	2,949,765.00
减：利息收入	753,970.69	171,296.39
贴现息	3,198,790.00	1,166,891.33
手续费支出	633,641.93	446,591.87
合 计	10,229,098.99	4,391,951.81

1、2003 年度利息支出比 2002 年度增长 142.41%，是由于公司本期贷款增加，利息支出相应增加。

2、2003 年度贴现息比 2002 年度增长 174.13%，是由于本期贴现承兑汇票增加所致。

3、2003 年度利息收入比 2002 年度增长 340.16%，是由于本期承兑汇票增加，支付的承兑汇票备付金均为半年期定期存款，导致本期利息收入大幅增长。

注释 22、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度
罚款、赔偿收入	959,888.06	683,065.50
其他	10,620.63	26,897.94
合 计	970,508.69	709,963.44

罚款、赔偿收入 2003 年比 2002 年增长 40.53%，是由于公司对业务人员加强管理，对供应商所供

应商品质量控制更为严格所致。

注释 23、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度
固定资产清理损失	144,371.16	228,257.42
罚款、捐赠支出	169,691.77	564,948.00
其他	17,916.16	191,564.66
合 计	331,979.09	984,770.08

注释 24、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度
会计利润①	18,630,933.22	18,279,463.64
应纳税所得额②	18,535,459.52	19,951,728.62
差额(②-①)	-95,473.70	1,672,264.98
所得税率	33%	33%
所得税	6,116,701.64	6,584,070.44

1、2002 年度差额说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 1,034,335.26 元；③未上交的工会经费 205,194.32 元；④罚款、捐赠支出 564,937.00 元；⑤其他 319,327.08。

2、2003 年度说明：①开办费-451,528.68 元；②工会经费 166,689.07 元；③罚款、捐赠支出 169,691.77 元；④坏账准备-76,008.05 元；⑤减值准备 166,691.90 元；⑥其他-71,009.71。

注释 25、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
往来款	16,008,156.29
利息收入	753,970.69
其他业务收入	7,022,757.94
营业外收入	970,508.69
合 计	24,755,393.61

注释 26、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
往来款	25,527,782.39
管理费用	7,179,685.25
营业费用	36,973,039.35
营业外支出	169,707.93
其他款项	18,818,641.93
合 计	88,668,856.85

支付的其他款项中,其中支付前期预提的租赁费 13,154,434.78 元,预付 2004 年 1 季度的租赁费 5,000,000.00 元,财务费用中的手续费支出等 664,207.15 元。

注释 27、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2003 年度
承兑汇票贴现	143,801,210.00
合 计	143,801,210.00

注释 28、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2003 年度
支付到期承兑汇票款	129,000,000.00
支付的承兑汇票备付金	7,287,107.57
合 计	136,287,107.57

注释 29、现金的期末余额

项 目	2003—12—31
货币资金期末余额	73,412,691.88
减: 承兑汇票备付金	28,986,635.50
合 计	44,426,056.38

注释 30、现金的期初余额

项 目	2002—12—31
货币资金期初余额	60,595,551.23
减: 承兑汇票备付金	21,699,527.93
合 计	38,896,023.30

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
山东银座商城股份有限公司	季细绮	济南市泺源大街 66 号	股份有限公司	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。	母公司

山东世界贸易中心	季缙绮	济南市泺源大街 66 号	国有企业	日用百货、服装鞋帽、纺织品、五金交电化工（不含化学危险品）、摩托车及配件、计算机及软件、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、办公设备、花卉、电子设备、工艺美术品（不含金饰品）。	母公司之母公司
山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市山师东路 4 号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	山东世界贸易中心之母公司
山东银座鲁青农产品开发有限公司	张文生	济南市泺源大街 66 号	有限责任公司	瓜菜种植、销售及技术开发，园林设计及花卉销售；副食品、土畜产品销售。	子公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
山东银座商城股份有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
山东世界贸易中心	306,180,000.00			306,180,000.00
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
山东银座鲁青农产品开发有限公司	1,600,000.00			1,600,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002—12—31		本期增加	本期减少	2003—12—31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东银座商城股份有限公司	63,000,000.00	90.00%			63,000,000.00	90.00%
山东世界贸易中心	7,000,000.00	10.00%			7,000,000.00	10.00%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	800,000.00	50.00%			800,000.00	50.00%

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
济南银座北园购物广场有限公司	同一母公司
滨州银座购物广场有限公司	同一母公司
东营银座购物广场有限公司	同一母公司
山东银座超市有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座汽车贸易有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座鞋业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座服饰有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座实业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东省商业职业技术学院	同受山东省商业集团总公司控制

泰安银座商城有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座圣洋物流中心有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

(二) 关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、商品采购

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	5,173,613.43	1.15%	4,256,156.32	1.04%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.03%		
山东银座超市有限公司	64,810.64	0.01%	611,672.68	0.15%
山东银座服饰有限公司	302,923.24	0.07%	105,066.09	0.03%
山东银座鞋业有限公司	761,208.85	0.17%	642,641.26	0.16%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.12%	451,708.39	0.11%
山东银座实业有限公司	54,125.29	0.01%	55,536.59	0.01%
合计	7,017,353.78	1.56%	6,122,781.33	1.50%

3、商品销售

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.26%		
东营银座购物广场有限公司	2,417,357.76	0.46%		
泰安银座商城有限公司	667,560.13	0.13%	57,396.32	0.01%
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05			
合计	4,496,908.77	0.85%	57,396.32	0.01%

4、固定资产购入

单位名称	2003 年度	2002 年度
滨州银座购物广场有限公司	47,244.53	
合计	47,244.53	

5、固定资产销售

单位名称	2003 年度	2002 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55	
山东世界贸易中心	30,431.65	
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51	
东营银座购物广场有限公司		392,212.60
合计	2,433,875.71	392,212.60

6、其他

单位名称	2003 年度	2002 年度
山东银座服饰有限公司	239,174.00	129,030.00
合计	239,174.00	129,030.00

注：为从关联方采购的工装。

7、提供劳务

(1)2003 年 3 月 6 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司就泉城广场地下商业建筑保洁业务签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

(2)2003 年 5 月 26 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司就保龄球馆签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务，2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 7.00 万元，本期实际向其支付保洁费 71,880.00 元。

2003 年本公司与山东世界贸易中心保安公司就保龄球馆签署《安保合同书》，每人每月 1,145.65 元，本公司分担 5 人，超时使用警力，按小时支付费用，每人每小时 3 元，超定岗使用警力，每人每小时 10 元，本期实际向其支付安保费 55,575.74 元。

2002 年 3 月 14 日本公司与山东世界贸易中心物业管理公司就保龄球馆签署《物业管理合同》，冷水费 6.581 元/方，热水费 18.701 元/方，每月据实计收；电费 0.935 元/度，每月据实计收；供冷按建筑面积 594.92 平方米，费率 0.41 元/平方米/天，部分时间 6 折、部分时间 6.5 折，按实际供冷时间计收；供暖球馆按 2,720.50 平方米，收费单价 0.3978 元/平方米/天，快餐、影院按建筑面积 1,329.92 平方米，收费单价 0.306 元/平方米/天，按实际供暖时间计收；送风按建筑面积 4,050.42 平方米，计费单价 0.09 元/平方米，按实际供风时间计收；污水处理基金按政府实际收费额及实际用水比例分摊；弱电设备使用费按建筑面积 4,050.42 平方米，每月 0.85 元/平方米计收；电梯费按 520.62 元/月；管理费按建筑面积 4,050.42 平方米，1.095 元/平方米/月计收；日常装修及专项工程按实际发生费用收取；超计划用水以季度实际用水量超耗值按实计算。本期按上述计费标准共支付物业管理费 600,233.28 元。

(3) 2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，本公司执行按配送额 1.5%的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

8、关联往来

(1) 其他应收款

单位名称	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	占其他应 收款比例	金额	占其他应 收款比例

山东世界贸易中心	135,754,314.88	57.21%	132,373,626.19	52.87%
济南银座北园购物广场有限公司	90,160,102.67	38.00%	90,444,031.42	36.12%
山东省商业集团公司	7,560,000.00	3.19%	4,800,000.00	1.92%
山东银座汽车贸易有限公司	2,000,000.00	0.84%	2,000,000.00	0.80%
东营银座购物广场有限公司	617,708.74	0.26%		
滨州银座购物广场有限公司	312,141.71	0.13%	18,227,065.04	7.28%
山东银座超市有限公司	164,002.02	0.07%	1,571,329.33	0.03%
合计	236,568,270.02	99.73%	249,416,051.98	99.62%

(2) 其他应付款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	889,730.36	16.73%	542,162.55	1.80%
山东银座商城股份有限公司			4,800,741.50	15.91%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	644,352.00	12.12%	882,884.50	2.93%
东营银座购物广场有限公司			20,863,322.36	69.14%
合计	1,534,082.36	28.85%	27,089,110.91	89.77%

(3) 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座服饰有限公司	3,260.97	0.01%	46,531.15	0.08%
山东银座鞋业有限公司	21,014.45	0.06%	50,235.65	0.09%
山东银座商城股份有限公司	353,539.93	0.93%	482,454.68	0.86%
山东银座超市有限公司			7,912.97	0.01%
山东银座鲁青农产品开发有限公司			75,242.14	0.13%
山东银座实业有限公司			26,423.48	0.05%
合计	377,815.35	1.00%	688,800.07	1.22%

9、其他应披露的事项

(1) 本公司 2003 年所有的银行贷款均由关联方提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日本公司尚有短期借款 139,500,000.00 元尚未偿还，担保情况如下：

担保单位名称	担保金额
山东银座商城股份有限公司	99,500,000.00
山东世界贸易中心	40,000,000.00
合 计	139,500,000.00

(2) 本公司所有的应付票据均由关联方提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日本公司尚有应付票据 80,000,000.00 元尚未到期，具体情况如下：

票据种类	到期日	承兑行	金额	担保人
银行承兑汇票	2004. 03. 08	兴业银行济南分行营业部	17, 000, 000. 00	山东银座商城股份有限公司
银行承兑汇票	2004. 05. 02	中国银行济南分行	21, 000, 000. 00	山东银座商城股份有限公司
银行承兑汇票	2004. 05. 25	中国光在银行黑虎泉路支行	12, 000, 000. 00	山东省商业集团总公司
商业承兑汇票	2004. 05. 11	济南市商业银行西门支行	30, 000, 000. 00	山东世界贸易中心
合计			80, 000, 000. 00	

(3) 截止 2003 年 12 月 31 日, 本公司为关联单位担保情况如下:

委托担保单位	担保金额
山东省商业集团总公司	41, 450, 000. 00
山东银座商城股份有限公司	90, 000, 000. 00
山东商业房地产开发公司	20, 000, 000. 00
山东商业职业技术学院	14, 000, 000. 00
山东银座汽车贸易有限公司	15, 000, 000. 00
山东银座圣洋物流中心有限公司	30, 000, 000. 00
济南银座北园购物广场有限公司	10, 000, 000. 00
滨州银座购物广场有限公司	15, 000, 000. 00
合计	235, 450, 000. 00

八、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

九、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

十、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十一、重大诉讼事项

本公司无需要披露的重大诉讼事项。

十二、其他重大事项

1999 年 5 月 21 日, 山东银座商城股份有限公司与济南市城市建设投资开发总公司就泉城广场地下商业建筑签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议》; 2003 年 3 月 28 日, 本公司、山东银座商城股份有限公司与济南市建设投资有限公司 (原济南市城市建设投资开发总公司) 和泉城广场管理处就上述租赁协议签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议》, 约定将原协议中的承租方变更为本公司, 由本

公司承担原协议中全部权利和义务；2003 年 4 月 30 日，本公司与济南市城市建设投资有限公司签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，对租赁面积、租赁期限及租金支付方式进行了修订，按照协议 2004 年度、2005 年度和 2006 年度每年将支付不可撤销经营租赁的最低租赁费分别为 2000 万元、2000 万元和 2150 万元，资产负债表日至租赁截止日将支付不可撤销经营租赁的最低租赁费总额 35700 万元。

济南银座购物广场有限公司

二〇〇三年十二月三十一日

资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

2003年12月31日

单位：人民币元

资 产	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	73,412,691.88	60,595,551.23
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款		24,981.25	43,290.56
其他应收款	2	234,882,711.03	247,835,949.98
预付账款	3	7,475,561.87	902,384.18
应收补贴款			
存货	4	20,002,914.53	16,445,800.57
待摊费用	5	22,916.67	416,252.67
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		335,821,777.23	326,239,229.19
长期投资：			
长期股权投资	6	633,490.01	800,000.00
长期债权投资			
长期投资合计		633,490.01	800,000.00
固定资产：			
固定资产原价	7	71,584,455.49	72,840,463.11
减：累计折旧	7	15,029,263.47	9,040,966.06
固定资产净值		56,555,192.02	63,799,497.05
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		56,555,192.02	63,799,497.05
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		56,555,192.02	63,799,497.05
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项：			
资 产 总 计		393,010,459.26	390,838,726.24

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

2003年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	8	139,500,000.00	116,000,000.00
应付票据	9	80,000,000.00	62,336,361.20
应付账款	10	37,926,312.33	56,311,181.55
预收账款		224,585.37	223,494.92
应付工资	11	235,286.56	476,390.01
应付福利费		2,354,575.79	1,710,472.21
应付股利		-	
应交税金	12	15,519,539.20	11,067,366.55
其他应交款		42,246.97	5,873.21
其他应付款	13	5,317,840.34	30,177,310.69
预提费用	14	135,728.52	13,290,163.30
预计负债		-	
一年内到期的长期负债		-	
其他流动负债		-	
		-	
流动负债合计		281,256,115.08	291,598,613.64
长期负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		-	-
递延税项：			
递延税款			
负债合计		281,256,115.08	291,598,613.64
所有者权益：			
实收资本	15	70,000,000.00	70,000,000.00
减：已归还投资			
实收资本净额		70,000,000.00	70,000,000.00
资本公积			
盈余公积	16	8,350,868.84	5,848,022.52
其中：法定公益金	16	4,175,434.42	2,924,011.26
未分配利润	17	33,403,475.34	23,392,090.08
所有者权益合计		111,754,344.18	99,240,112.60
负债和所有者权益总计		393,010,459.26	390,838,726.24

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会企02表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度
一、主营业务收入	18	531,010,217.08	490,746,095.27
减：主营业务成本	18	447,418,728.70	413,684,544.62
主营业务税金及附加	19	2,127,571.98	2,432,950.86
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		81,463,916.40	74,628,599.79
加：其他业务利润	20	12,482,659.86	6,672,825.75
减：营业费用		41,230,620.32	37,442,363.39
管理费用		24,327,943.34	21,721,850.90
财务费用	21	10,229,098.99	4,391,951.81
三、营业利润(亏损以-号填列)		18,158,913.61	17,745,259.44
加：投资收益		-166,509.99	809,010.85
补贴收入		-	
营业外收入	22	970,508.69	709,963.44
减：营业外支出	23	331,979.09	984,770.08
四、利润总额(亏损以-号填列)		18,630,933.22	18,279,463.65
减：所得税	24	6,116,701.64	6,584,070.44
五、净利润(亏损以-号填列)		12,514,231.58	11,695,393.21

补充资料：

项 目	2003年度	2002年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）净利润		
4、会计估计变更增加（或减少）净利润		
5、债务重组损失		
6、其他		

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 分 配 表

会企02表附表1

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度
一、净利润		12,514,231.58	11,695,393.21
加：年初未分配利润		23,392,090.08	14,035,775.51
其他转入			
二、可供分配的利润		35,906,321.66	25,731,168.72
减：提取法定盈余公积		1,251,423.16	1,169,539.32
提取法定公益金		1,251,423.16	1,169,539.32
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
补充流动资金			
单项留用利润			
三、可供投资者分配的利润		33,403,475.34	23,392,090.08
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
四、未分配利润		33,403,475.34	23,392,090.08

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位:济南银座购物广场有限公司

单位:人民币元

项 目	注释	2003年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品提供劳务收到的现金		619,073,196.22
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金	25	24,755,393.61
现金流入小计		643,828,589.83
购买商品、接受劳务支付的现金		544,307,015.68
支付给职工以及为职工支付的现金		14,158,226.99
支付的各项税费		13,632,017.61
支付的其他与经营活动有关的现金	26	88,668,856.85
现金流出小计		660,766,117.13
经营活动产生的现金流量净额		-16,937,527.30
二、投资活动产生的现金流量		-
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		461,902.55
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		461,902.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,888,372.07
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		1,888,372.07
投资活动产生的现金流量净额		-1,426,469.52
三、筹资活动产生的现金流量		-
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		139,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	27	143,801,210.00
现金流入小计		283,301,210.00
偿还债务所支付的现金		116,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		7,120,072.53
支付的其他与筹资活动有关的现金	28	136,287,107.57
现金流出小计		259,407,180.10
筹资活动产生的现金流量净额		23,894,029.90
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		5,530,033.08

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位:济南银座购物广场有限公司

单位:人民币元

补 充 资 料	注 释	2003年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		12,514,231.58
加: 资产减值准备		28,291.17
固定资产折旧		6,564,014.43
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少(减:增加)		393,336.00
预提费用增加(减:减少)		-13,290,163.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)		146,171.16
固定资产报废损失		
财务费用		10,318,862.53
投资损失(减:收益)		41,505.99
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)		-3,598,805.86
经营性应收项目的减少(减:增加)		8,296,731.58
经营性应付项目的增加(减:减少)		-38,351,702.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-16,937,527.30
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	29	44,426,056.38
减: 现金的期初余额	30	38,896,023.30
加: 现金等价物的期末余额		-
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		5,530,033.08

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产减值准备明细表

会企01表附表1-1

单位：人民币元

编制单位：济南银座购物广场有限公司

2001年度

项 目 ①	行次	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计	1		-				-
其中：应收账款	2						
其他应收款	3						-
二、短期投资跌价准备合计	4						
其中：股票投资	5						
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7						
其中：库存商品	8						
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10						
其中：长期股权投资	11						
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19						
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、总计	21		-				-

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

会企01表附表1-2
单位：人民币元

编制单位：济南银座购物广场有限公司

2002年度

项 目 ①	行次	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计	1	-	-				-
其中：应收账款	2						
其他应收款	3						-
二、短期投资跌价准备合计	4						
其中：股票投资	5						
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7					-	-
其中：库存商品	8					-	-
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10						
其中：长期股权投资	11						
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19						
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、总计	21	-	-				-

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

会企01表附表1

编制单位：济南银座购物广场有限公司

2003年度

单位：人民币元

项 目 ①	注释	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计		2,544,547.31			137,432.20	137,432.20	2,406,146.58
其中：应收账款		2,278.45			968.53	968.53	1,309.92
其他应收款		2,542,268.86			137,432.20	137,432.20	2,404,836.66
二、短期投资跌价准备合计							
其中：股票投资							
债券投资							
三、存货跌价准备合计			41,691.90				41,691.90
其中：库存商品			41,691.90				41,691.90
原材料							
四、长期投资减值准备合计			125,000.00				125,000.00
其中：长期股权投资			125,000.00				125,000.00
长期债权投资							
五、固定资产减值准备合计							
其中：房屋、建筑物							
机器设备							
六、无形资产减值准备合计							
其中：专利权							
商标权							
七、在建工程减值准备合计							
八、委托贷款减值准备合计							
九、总计		2,544,547.31	166,691.90		137,432.20	137,432.20	2,572,838.48

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益增减变动表

会企01表附表2

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度
一、实收资本		
年初余额		70,000,000.00
本年增加数		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本		
本年减少数		
年末余额		70,000,000.00
二、资本公积：		
年初余额		
本年增加数		
其中：资本溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
关联交易差价		
本年减少数		
其中：转增资本		
年末余额		-
三、法定和任意盈余公积		
年初余额		2,924,011.26
本年增加数		1,251,423.16
其中：从净利润中提取数		1,251,423.16
其中：法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增资本		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额		4,175,434.42
其中：法定盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
年初余额		2,924,011.26
本年增加数		1,251,423.16
其中：从净利润中提取数		1,251,423.16
本年减少数		
其中：集体福利支出		
年末余额		4,175,434.42
五、未分配利润		
年初未分配利润		23,392,090.08
本年净利润（净亏损以“-”号填列）		12,514,231.58
本年利润分配		2,502,846.32
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）		33,403,475.34

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

報 告 書

REPORT

银座渤海集团股份有限公司

备考会计报表审计报告

天恒信审报字【2004】1211 号

二〇〇四年二月二十六日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审计报告

天恒信审报字【2004】1211 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了按后附的备考会计报表附注三披露的编制基础编制的银座渤海集团股份有限公司 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日及 2003 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表、备考资产负债表和 2001 年度、2002 年度及 2003 年度的备考合并利润表、备考利润表。这些备考会计报表的编制是银座渤海集团股份有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些备考会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信备考会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持备考会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制备考会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价备考会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述按备考会计报表附注三的编制基础编制的备考会计报表在所有重大方面公允反映了银座渤海集团股份有限公司 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日及 2003 年 12 月 31 日的备考财务状况和 2001 年度、2002 年度及 2003 年度的备考经营成果。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师：

中国·临沂市

中国注册会计师：

二〇〇四年二月二十六日

银座渤海集团股份有限公司

备考会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于1984年11月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993年2月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994年4月经中国证监会证监发审字（1994）18号文件批准公司29,700,000.00股个人股上市，1994年5月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996年3月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003年12月更名为银座渤海集团股份有限公司。本公司注册资本为121,346,720.00元，其中国家股17,600,000.00元，占股本总额的14.5%；法人股35,793,120.00元，占股本总额29.5%；社会公众股67,953,600.00元，占股本总额56%。

本公司在2003年6-12月先后出售了持有的济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂）34%的股权、山东渤海大酒店有限公司95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司52%的全部股权、山东海诺电子科技有限公司65%的全部股权。同时2003年9月本公司收购了泰安银座商城有限公司90%的股权，主营业务介入商品零售业。

本公司经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

本公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

二、拟收购零售业务、股权和转让股权情况说明

1、济南银座购物广场有限公司成立于1999年7月15日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司注册资本为70,000,000.00元，其中山东银座商城股份有限公司出资63,000,000.00元，占注册资本总额的90%；山东世界贸易中心出资7,000,000.00元，占注册资本总额的10%。

公司位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积4万多平方米，是国内单层面积最大的购物中心。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许

可的项目除外)。注册地址:济南市泺源大街 99 号,法定代表人季细绮。

根据此次重组安排,本公司拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务,具体包括零售业务、相关的娱乐业务(保龄球馆、影院业务除外)、场地租赁业务,以及与业务相关的资产、负债及人员。

2、东营银座购物广场有限公司成立于 2002 年 8 月 23 日,由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建;公司注册资本 60,000,000.00 元,其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元,占注册资本总额的 90.00%;山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元,占注册资本总额的 10.00%。

公司主要经营范围:卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品(不含危险品)、家用电器、家具、办公设备、电子设备(不含专控)、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材(不含发射装置)、一、二、三类医疗器械产品(一次性使用无菌医疗器械除外)、粮食及食用油销售;彩扩;餐饮;美容;电脑成像;场地租赁;服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务(需经许可经营的,须凭许可证经营)。

公司注册地址为东营市东营区济南路 296 号,法定代表人王仁泉。

根据此次重组安排,本公司拟收购山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司 90%的股权。

3、济南银座奥森热电有限公司前身为渤海集团长清热电厂,是由银座渤海集团股份有限公司(原渤海集团股份有限公司)和长清区政府合资兴建的热电联产企业,成立于 1993 年 12 月 20 日,注册资本 2,000.00 万元,其中渤海集团出资 1,700.00 万元,占注册资本的 85%;长清区政府出资 300.00 万元,占注册资本的 15%。2003 年 6 月渤海集团将其持有的本公司 34%的股权、长清区政府将其持有的本公司 15%的股权一并转让给长清区供电局,并更名为济南银座奥森热电有限公司。

公司主要经营范围为供热、发电。

公司注册地址为长清区西三里村。法定代表人为李德昌。

根据此次重组安排,本公司拟向山东省商业集团总公司转让持有的济南银座奥森热电有限公司 51%的全部股权。

三、备考会计报表编制基准

1、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85%的全部股

权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺信息技术有限公司 65%的全部股权予以转让，已经收购济南银座购物广场有限公司零售业务和山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司 90%的股权，2002 年 8 月 23 日已经收购东营银座购物广场有限公司 90%的股权，于相关期间开始时同属一个经营实体，并假设本公司拟定的上述重大资产重组事项确定的公司架构于相应备考会计报表期间业已存在且无变化。

2、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85%的全部股权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺信息技术有限公司 65%的全部股权以 2000 年 12 月 31 日的账面价值予以转让（未考虑实际出售时进行评估可能存在的影响）。对于假设转让上述股权应收取的价款和实际收取转让款的价差、假设收购泰安银座商城有限公司应付价款和实际支付价款的差额于“其他长期资产”账项列示。

3、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日业已收购了济南银座购物广场有限公司零售业务，收购时的收购价款为泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿金 30,570,900.00 元（未考虑其他收购对价）；于 2001 年 1 月 1 日收购了泰安银座商城有限公司 90%的股权，收购价款为山东银座商城股份有限公司投入资本 9,000,000.00 元；于 2002 年 8 月 23 日收购了东营银座购物广场有限公司 90%的股权，收购价款为山东银座商城股份有限公司投入资本 54,000,000.00 元，未考虑收购时可能存在的股权投资差额及其摊销，本公司应支付的收购价款于“其他长期负债”账项列示。

4、假设济南银座购物广场有限公司零售业务和母公司其他业务单独计缴企业所得税。

5、本会计报表是以已经审计的本公司和泰安银座商城有限公司 2001 年、2002 年、2003 资产负债表和利润表、济南银座购物广场有限公司零售业务 2001 年、2002 年、2003 年模拟资产负债表、模拟利润表和东营银座购物广场有限公司 2002 年、2003 年资产负债表和利润表为基础，将济南银座购物广场有限公司零售业务模拟会计报表作为母公司会计报表的一部分（在母公司会计报表中称本公司广场购物中心），将对泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿金 30,570,900.00 元在 16 年内平均摊销，并相应对企业所得税调整后汇总、合并编制的，在编制过程中对于内部投资、往来、资产购销予以抵销。北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托，对济南银座购物广场有限公司拟转让的资产（不包括泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿）进行了评估，并出具了中企华评报字[2004]第 030 号评估报告书，拟收购零售业务资产经评估后减值 1,734,900.00 元，在编制报表过程中，未考

考虑资产评估价值变化对备考会计报表的影响。

四、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为记账基础，各项资产遵循历史成本计价原则。

（五）记账方法：采用借贷复式记账法。

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理。

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短(从购买起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏账准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

- 1、存货分类：库存商品、低值易耗品。
- 2、存货计价：库存商品、低值易耗品购入按实际成本计价，发出商品按先进先出法核算。
- 3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。
- 4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。
- 5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。

（3）长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

（1）长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

（2）长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权

益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

（十一）固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在

中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过 10 年的年限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交

易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

（十八）合并会计报表编制方法

1、合并范围的确定原则：本公司对拥有其过半数以上(不包括半数)权益性资本或虽然不持有其过半数以上的权益性资本，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并范围；对拥有其过半数以上权益性资本但不具有实际控制权的被投资单位，不予合并。

2、合并报表所采用的会计方法：根据财政部财会字[1995]11号《合并会计报表暂行规定》编制合并报表，以母公司、纳入合并范围的子公司的个别会计报表和其他有关资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。

3、本公司与子公司所采用的会计政策不一致的，将子公司报表按母公司会计政策编制后，再进行合并会计报表。

五、税项

1、增值税：分别按规定以销售收入的17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳。

2、所得税：按应纳税所得额的33%计缴。

3、营业税：按应税收入额的5%计缴。

4、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴。

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

就编制本备考会计报表而言，拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务列入备考利润表中的税金，包括拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务计提的税金、附加等以及由于摊销转让租赁补偿金引起的企业所得税的调整。拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务列入备考资产负债表中的应交税金、其他应交款和摊销转让租赁补偿金调整的企业所得税，由于并不收购，列示为其他应付款，作为应付济南银座购物广场有限公司的负债处理。

六、控股子公司情况

（一）纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	经营范围	本公司投资额	本公司所占 投资比例	备注
泰安银座商城有限公司	10,000,000.00	百货、针纺织品、服装鞋帽、五金交电等	9,000,000.00	90%	※1
东营银座购物广场有限公司	60,000,000.00	日用百货、纺织品五金交电、家用电器	54,000,000.00	90%	※2
山东银座商贸有限公司	1,000,000.00	日用百货、服装鞋帽、五金交电等	850,000.00	85%	※3

※1 泰安银座商城有限公司成立于 2000 年 12 月 8 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 10,000,000.00 元。其中山东银座商城股份有限公司出资 9,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 1,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。本次备考假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已经收购山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司 90%的股权。

※2 东营银座购物广场有限公司基本情况详见附注二。本次备考时假定 2002 年 8 月 23 日成立时即被本公司收购了山东银座商城股份有限公司持有的 90.00%的股权。

※3 山东银座商贸有限公司成立于 2003 年 11 月 10 日，是由银座渤海集团股份有限公司和泰安银座商城有限公司共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 1,000,000.00 元。其中银座渤海股份有限公司出资 850,000.00 元，占注册资本总额的 85.00%；泰安银座商城有限公司出资 150,000.00 元，占注册资本总额的 15.00%。

（二）合并报表范围的变更情况

1、2001 年合并泰安银座商城有限公司资产负债表、利润表。

2、2002 年新增子公司东营银座购物广场有限公司，合并了泰安银座商城有限公司 2002 年资产负债表、利润表和东营银座购物广场有限公司 2002 年资产负债表（2002 年属于业务

筹建，无利润表）。

3、2003 年新增子公司山东银座商贸有限公司，合并了泰安银座商城有限公司、东营银座购物广场有限公司、山东银座商贸有限公司 2003 年的资产负债表、利润表。

七、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003—12—31	2002—12—31
现金	2,606,929.96	1,198,717.08
银行存款	76,786,939.11	27,751,267.77
其他货币资金	665,156.29	117,081.00
合 计	80,059,025.36	29,067,065.85

年末数较年初数增加 175.43%，主要是转让北京兴丰房地产经营开发公司债权以及收回山东世界贸易中心和山东银座商城股份有限公司占用款所致。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003—12—31			2002—12—31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	70,185,443.44	64.31	1,275,680.61	140,954,806.67	60.29	1,248,158.93
1-2 年	406,397.17	0.38	37,175.31	10,473,183.71	4.48	630,081.84
2-3 年	2,044,805.01	1.87	712,663.50	8,235,051.60	3.52	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	33.44	8,564,217.33	74,124,428.40	31.71	20,600,234.23
合 计	109,134,204.11	100.00	10,589,736.75	233,787,470.38	100.00	25,144,914.74

1、年末净额为 98,544,467.36 元，年初净额为 208,642,555.64 元。

2、年末数较年初数减少 53.32%，主要系转让北京兴丰房地产经营开发公司债权以及收回山东世界贸易中心和山东银座商城股份有限公司占用款项所致。

3、本公司应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元（自 2001 年起本公司出于谨慎性原则未再计提利息和罚息）。该项债权自 1999 年 10 月经中华人民共和国最高人民法院二审判决胜诉以来，在三年多的时间里，公司为收回债权作了大量工作，并且中间经过了 2002 年 4 月的法院强制拍卖程序，但仍旧未能收回。截至 2002 年 12 月 31 日，其中账龄 2-3 年金额 1,517,260.00 元，3-4 年金额 33,278,214.60 元，按照公司确定的一贯会计政策和会计估计，根据此笔债权的账龄以及对应的坏账准备提取比例，共计提取坏账准备 13,842,326.84 元。该项债权本期以 34,000,000.00 元转让给山东中润集团有限公司，并于 2003 年 6 月 17 日以货币资金形式收到转让款，按照会计处理规定对坏账准备予以冲回。该项应收款情况详见“附注十三、重大诉讼、仲裁事项”。

4、年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

5、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003—12—31		2002—12—31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
101,230,369.31	92.76	208,321,293.77	89.11

6、根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，对应收关联单位款项采用个别认定法计提坏账准备，具体计提比例如下：

(1) 年末对控股子公司济南银座奥森热电有限公司应收款 31,155,360.78 元。济南银座奥森热电有限公司将于 2004 年 6 月 30 日前归还所欠款项，山东省商业集团总公司将对该项欠款的偿还承担连带责任，对应收济南奥森热电有限公司的款项按 10%计提。

(2) 年末应收山东世界贸易中心关联方款项共计 60,069,417.12 元，由于借予山东世界贸易中心、山东银座商城股份有限公司和济南银座购物广场有限公司款项，主要是统筹分配给下属单位开店使用，并且各店从事零售业，现金流量情况较好，欠款收回的可靠程度较高，并且应收山东银座商城股份有限公司和济南银座购物广场有限公司款项 2003 年 12 月 31 日前已经收回，应收山东世界贸易中心 60,069,417.12 元也不随着拟收购零售业务一同购入，对借予上述单位款项，采用个别认定法按期末余额的 1%计提坏账准备。

(3) 对应收原子公司山东渤海大酒店有限公司的款项按 5%计提，2003 年已全部收回。

7、无持有本公司 5%以上股份的主要股东的欠款。

注释 3、预付账款

账 龄	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,187,949.84	100.00	1,870,144.46	100.00

年末数较年初数增加 650.18%，主要系本公司与济南市城市建设投资有限公司签订《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，预付 2004 年 1 季度租赁费 500.00 万元以及 2003 年度增加合并东营银座购物广场有限公司会计报表所致。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003—12—31		2002—12—31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	34,626,228.12	442,959.29	19,595,735.44	406,970.00
低值易耗品	4,375,668.82	44,629.43	4,100,548.85	44,629.43
受托代销商品	10,406,937.71		54,227,661.06	
减：代销商品款	10,406,937.71		54,227,661.06	
合 计	39,001,896.94	487,588.72	23,696,284.29	451,599.43

1、年末净值为 38,514,308.22 元，年初净值为 23,244,684.86 元。

2、年末数较年初数增加 64.59%，主要是东营银座购物广场有限公司 2003 年 4 月开业，拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务经营规模扩大，库存商品增加所致。

3、本公司年初、年末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。年末经检查，发现存在长期积压老化的电子类商品，故计提存货减值准备。

注释 5、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

（一） 固定资产

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	43,058,332.64	89,945,428.72	897,065.64	132,106,695.72
机械设备	7,865,620.93	21,206,928.22		29,072,549.15
运输工具	18,942,463.77	6,965,941.64	2,512,493.19	23,395,912.22
电子设备	5,365,497.00	705,222.02	4,288,098.50	1,782,620.52
经营租入固定资产改良	28,971,803.13	598,034.72		29,569,837.85
其中：房屋建筑物	13,651,336.97			13,651,336.97
机械设备	1,655,333.04	180,867.00		1,836,200.04
其他	13,665,133.12	417,167.72		14,082,300.84
合 计	104,203,717.47	119,421,555.32	7,697,657.33	215,927,615.46

（二） 累计折旧

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	10,231,546.48	2,778,418.37	389,661.73	12,620,303.12
机械设备	1,903,187.64	2,032,390.36		3,935,578.00
运输工具	5,772,366.59	2,848,912.42	319,295.74	8,301,983.27
电子设备	2,954,498.36	491,456.57	2,634,725.43	811,229.50
经营租入固定资产改良	7,398,932.40	3,610,274.99		11,009,207.39
其中：房屋建筑物	1,365,133.70	682,566.85		2,047,700.55
机械设备	331,066.60	166,404.14		497,470.74
其他	5,702,732.10	2,761,304.00		8,464,036.10
合 计	28,260,531.47	11,761,452.71	3,343,682.90	36,678,301.28

（三） 固定资产减值准备

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	607,099.47			607,099.47
电子设备	249,110.33	98,318.88	33,783.94	313,645.27

运输工具
经营租入固定资产
改良

其中：房屋建筑物

机械设备

其他

合 计	1,005,970.08	98,318.88	78,096.58	1,026,192.38

1、年末净额为 178,223,121.80 元，年初净额为 74,937,215.92 元。

2、本年度由在建工程转入固定资产 110,159,305.08 元。

3、经营租入固定资产改良属公司租赁泉城广场地下商业建筑以及中国农业银行泰安分行房产所进行的改造支出，该资产计提折旧时的净残值率为零。

4、公司年末对固定资产进行逐项检查，发现本公司控股子公司泰安银座商城有限公司部分电子设备因软件系统更换造成对应的硬件闲置，故计提固定资产减值准备。

5、车牌号鲁 A-A1148 五十铃 NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁 A-A0014 五十铃 NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

6、本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司的房产属于新增房产，尚未取得房产证。

7、因中银大厦业主济南中银实业有限公司开发中银大厦的有关手续不完备，本公司的中银大厦第 20 电梯层尚未取得房产证，具体情况如下：

资产名称	原值	累计折旧	净值
中银大厦第20电梯层	17,257,940.00	1,639,504.32	15,618,435.69

注释 6、在建工程

工程名称	2002—12—31	本年增加	转入固定资产数	其他减少	2003—12—31	资金来源
营业大楼	40,311,509.10	49,633,919.62	89,945,428.72			自筹
空调系统		8,032,776.43	8,032,776.43			自筹
消防报警系统		1,970,902.80	1,970,902.80			自筹
给排水系统		1,156,650.56	1,156,650.56			自筹
变配电系统		6,341,568.93	6,341,568.93			自筹
电梯系统		2,030,480.00	2,030,480.00			自筹
防盗电视监控		681,497.64	681,497.64			自筹
合计	40,311,509.10	69,847,795.98	110,159,305.08			

1、在建工程为东营银座购物广场有限公司营业大楼工程。

2、无利息资本化金额。

注释 7、无形资产

类别	原始金额	2002-12-31	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	2003-12-31	剩余摊销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	347,270.00	162,250.00	151,120.00	163,522.58	163,522.58	197,422.58	149,847.42	3-4 年
合 计	62,172,688.68	47,570,999.71	9,685,455.48	7,607,362.4	1,264,241.27	6,173,391.56	49,649,092.79	

1、94 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局已同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得相关土地使用证。

2、2003 年本公司将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司。

3、2003 年本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

注释 8、长期待摊费用

项 目	原值	2002-12-31	本年增加	本年摊销数	累计摊销	2003-12-31
转让租赁补偿金	30,570,900.00	26,749,537.50		1,910,681.25	5,732,043.75	24,838,856.25
开办费	5,314,802.75	1,287,474.63	4,027,328.12	5,314,802.75	5,314,802.75	
合 计	35,885,702.75	28,037,012.13	4,027,328.12	7,225,484.00	11,046,846.50	24,838,856.25

1、转让租赁补偿金系本公司购买济南银座购物广场有限公司零售业务而给予的补偿金，按 16 年期限予以摊销。

2、开办费是东营银座购物广场有限公司筹建费用。

注释 9、其他长期资产

其他长期资产年末余额为 17,638,312.68 元，年初余额为 26,827,183.16 元。

其他长期资产是编制备考会计报表时，以备考会计报表的编制基础为依据，对公司的长期股权投资进行调整形成的。年末余额 17,638,312.68 元中，收购泰安银座商城有限公司实际支付价款 19,223,229.48 元和假设 2001 年 1 月 1 日购买价款 9,000,000.00 的差额形成 10,223,229.48 元；假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85% 的全部股权、山东渤海大酒店有限公司 95% 的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52% 的全部股权、山东海诺电子技术有限公司 65% 的全部股权以 2000 年 12 月 31 日的账面价值予以转让（未考虑实际出售时进行评估可能存在的影响）。对于假设转让上述股权应收取的价款和实际收取转让款的价差形成 7,415,083.20 元。

注释 10、短期借款

借款类别	2003—12—31	2002—12—31
保证借款	78,000,000.00	58,000,000.00
合 计	78,000,000.00	58,000,000.00

截止2003年12月31日保证借款中，由山东银座商城股份有限公司为本公司的控股子公司东营银座购物广场有限公司6,000.00万元中国工商银行东营西城支行借款提供担保，由济南中银实业有限公司为本公司1,800.00万元中国银行济南分行借款提供担保。

注释 11、应付账款

应付账款年末余额为 79,998,577.34 元，年初余额为 76,027,594.87 元。

无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 12、应付股利

应付股利年末余额为 1,483,360.00 元，年初余额为 1,483,360.00 元。

系以前年度分配的未付股利，其中主要为欠付国家股股利 1,380,000.00 元。

注释 13、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	931,011.78	787,593.33	17%、13%
企业所得税	6,764,369.21	5,199,646.12	33%
消费税	23,194.25	24,211.27	
营业税	358,850.85	215,396.00	5%
城建税	82,785.47	54,917.18	7%
土地使用税	1,525,898.94	1,164,328.89	
土地增值税	874,187.66		
房产税	1,610,306.72	1,094,150.89	
个人所得税	3,292.82	76,485.21	
印花税	4,272.86		
合 计	12,178,170.56	8,616,728.89	

年末数较年初数增加 41.33%，主要是本年合并 2003 年开业的控股子公司东营银座购物广场有限公司应交税金以及本公司以地抵债和出售土地所计提土地增值税等税种的增加造成的。

注释 14、其他应付款

其他应付款年末余额为 66,473,704.99 元，年初余额为 74,499,281.92 元。

1、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

2、2001 年至 2003 年各年年末余额中含有应由济南银座购物广场有限公司缴纳的税费（原因详见附

注五、税项) 情况如下:

科 目	2003—12—31	2002—12—31	2001—12—31
应交税金	14,947,154.49	10,812,866.88	8,477,013.58
其他应交款	39,346.96	4,519.71	-4,249.76
合 计	14,986,501.45	10,817,386.59	8,472,763.82

注释 15、预提费用

项 目	2003—12—31	2002—12—31
租赁费		13,185,000.00
借款利息	115,351.40	86,504.08
合 计	115,351.40	13,271,504.08

年末数较年初数减少 99.13%，主要是 2003 年 3 月 31 日，本公司与济南市城市建设投资有限公司对原租赁合同进行了修订，签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，该补充协议约定，租金支付由季度后 10 日内支付变更为季度前 5 日内预付下一季度租金，因此 2003 年末不再有预提租赁费。

注释 16、一年内到期的长期负债

借款类别	2003—12—31	2002—12—31
保证借款	10,000,000.00	
合 计	10,000,000.00	

本公司控股子公司泰安银座商城有限公司向中国农业银行泰安市分行的本笔贷款，期限为 2003 年 6 月 25 日至 2004 年 12 月 24 日，年利率为 5.49%，由山东银座商城股份有限公司提供担保。

注释 17、长期借款

借款类别	2003—12—31	2002—12—31	备注
其他	551,043.35	24,682,945.44	1994 年兼并承担
合 计	551,043.35	24,682,945.44	

年末数比年初数减少 97.77%，主要是本公司对中国工商银行济南市经二路支行的借款进行债务重组，以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠借款本息造成的。

注释 18、其他长期负债

其他长期负债年末余额为 84,570,900.00 元，年初余额为 93,570,900.00 元。

年末余额中含有对拟购入济南银座购物广场有限公司的零售业务而需支付的转让租赁补偿金 30,570,900.00 元，以及假设对拟购入东营银座购物广场有限公司 90%股权需支付的购买款 54,000,000.00 元。

注释 19、所有者权益

期 间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2001 年度	102,417,337.67	-15,115,350.92		117,532,688.59
2002 年度	117,532,688.59	-5,582,242.90		111,950,445.69
2003 年度	111,950,445.69	42,343,772.49		154,294,218.18

1、2001 年增加数含有：

(1) 本公司当年净利润-15,322,109.49 元；

(2) 本公司对控股子公司泰安银座商城有限公司的新增资本公积权益法核算形成的资本公积 206,758.57 元：因山东银座商城股份有限公司 2001 年占用泰安银座商城有限公司资金按年利率 6.435% 支付利息，泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98% 的部分计入资本公积（关联交易差价）。

2、2002 年增加数均为当年的净利润。

3、2003 年的增加数含有：

(1) 本公司当年净利润 23,129,642.98 元；

(2) 本公司以车抵债形成的资本公积 309,662.00 元；

(3) 本公司以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息形成的资本公积 18,904,467.51 元。

注释 20、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
济南市	528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11
地 泰安市	253,561,467.68	198,668,407.55	137,366,312.78
区 东营市	141,330,043.14		
分 小计	923,674,515.64	687,815,073.86	629,322,571.89
部 公司内各地区分部			
相互抵销	3,084,917.89	57,396.32	714,111.85
合 计	920,589,597.75	687,757,677.54	628,608,460.04

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
济南市	446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93
地 泰安市	213,419,668.31	166,873,453.75	114,834,332.62
区 东营市	119,670,135.14		
分 小计	779,349,339.09	578,628,302.52	534,184,655.55
部 公司内各地区分部			
相互抵销	3,084,917.89	57,396.32	714,111.85
合 计	776,264,421.20	578,570,906.20	533,470,543.70

(1) 主营业务收入 2003 年比 2002 年增长 33.85%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司于 2003 年 4 月开始营业以及本公司广场购物中心和本公司控股子公司泰安银座商城有限公司加大营销力度所致。主营业务成本 2003 年比 2002 年增长 34.17%，原因同主营业务收入；成本上升幅度略高于销售收入上升幅度，是由于公司加大促销力度，让利消费者所致。

(2) 本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 21、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度	税率
营业税	640,284.31	660,300.81	477,563.64	5%-20%
消费税	368,225.73	288,375.42	415,430.34	5%
城建税	1,571,780.22	1,337,061.37	1,124,168.51	7%
教育费附加	673,620.10	573,026.23	481,786.50	3%
文化事业建设费	34,852.40	53,128.48	44,415.51	3%
合 计	3,288,762.76	2,911,892.31	2,543,364.50	

注释 22、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
其他业务收入	19,975,412.22	10,143,598.47	11,262,752.45
其中：租赁费	1,752,278.15	2,085,954.46	2,808,459.76
堆头费	3,791,630.92	2,885,280.75	2,801,847.73
广告制作费	851,911.60	865,542.66	471,678.28
进店管理费	7,877,897.67	2,824,568.16	3,601,425.33
活动促销费	5,001,898.33	918,850.85	1,081,560.09
其他	699,795.55	563,401.59	497,781.26
其他业务支出	1,158,527.17	600,969.03	776,161.05
其中：税金支出	1,125,192.21	561,731.50	773,688.75
其他	33,334.96	39,237.53	2,472.30
其他业务利润	18,816,885.05	9,542,629.44	10,486,591.40

其他业务利润 2003 年比 2002 年增长 97.19%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司于 2003 年 4 月开始营业，本公司广场购物中心 2003 年对货区进行调整，增加进店家数，对供应商进行调整，调高新品进店费的标准使进店管理费大幅上升以及店庆期间供应商搞促销，收取供应商促销费所致。

注释 23、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
利息支出	7,113,374.48	4,026,167.33	4,939,512.93
减：利息收入	1,184,080.85	397,974.78	428,384.46

其他收入	55,464.14	15,027.53	19,361.15
手续费支出	1,209,773.74	640,687.83	468,414.24
合 计	7,083,603.23	4,253,852.85	4,960,181.56

财务费用 2003 年比 2002 年增加 66.52%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司银行贷款利息支出所致。

注释 24、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度	2001 年度
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44	-2,425,614.89
合 计	-685,256.64	247,466.44	-2,425,614.89

以上三年度的投资收益均为计提的长期股权投资减值准备。

注释 25、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
罚款、赔偿收入	1,224,846.00	708,236.19	450,196.43
处置固定资产和无形资产净收益	1,140,729.99	667,268.87	
其他	54,512.34	181,990.93	42,611.14
合 计	2,420,088.33	1,557,495.99	492,807.57

2003 年比 2002 年增加 55.38%，除增加东营银座购物广场有限公司营业外收入外，本年处置纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地形成营业外收入 946,465.33 元；2002 年比 2001 年增加 216.05%，主要是增加处置固定资产净收益造成的。

注释 26、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
处置固定资产净损失	256,620.78	382,037.34	1,318,941.65
固定资产减值准备	98,318.88	301,606.11	
罚款、赔偿捐赠支出	407,475.72	596,384.91	351,256.27
其他	6,585.01	306,546.28	472,543.21
合 计	769,000.39	1,586,574.64	2,142,741.13

注释 27、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
会计利润①	39,885,220.47	6,983,322.52	-6,612,794.28
应纳税所得额②	48,915,921.47	36,131,115.60	27,045,663.61
差额(②-①)	9,030,701.00	29,147,793.08	33,658,457.89
所得税率	33%	33%	33%

所得税	16,142,254.08	11,923,268.15	8,925,068.99

本公司之母公司假设前提详见“附注三、备考会计报表编制基础4”。

1、2001 年度所得税说明：

(1) 本公司之母公司（广场购物中心除外）不存在应纳税所得额。

(2) 本公司广场购物中心本年会计利润为 25,952,860.30 元，应纳税所得额为 25,839,730.40 元，纳税调整事项如下：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 103,562.80 元；③未上交的工会经费 138,515.98 元；④罚款及捐赠支出 96,320.00 元。

(3) 本公司子公司泰安银座商城有限公司本年会计利润为-1,759,579.87 元，应纳税所得额为 1,205,933.21 元，纳税调整事项如下：①低值易耗品-719,647.10 元；②坏账准备 79,870.07 元；③折旧费 1,417,186.39 元；④开办费 1,729,587.47 元；⑤工资 228,784.51 元；⑥利息 229,731.74 元。

2、2002 年度所得税说明：

(1) 本公司之母公司（广场购物中心除外）和控股子公司东营银座购物广场有限公司不存在应纳税所得额。

(2) 本公司广场购物中心本年会计利润为 24,175,668.53 元，应纳税所得额为 24,759,091.03 元，纳税调整事项如下：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 264,808.86 元；③未上交的工会经费 205,194.32 元；④罚款及捐赠支出 564,948.00 元。

(3) 本公司子公司泰安银座商城有限公司本年会计利润为 10,175,740.84 元，应纳税所得额为 11,372,024.57 元，纳税调整事项如下：①低值易耗品-208,956.02 元；②坏账准备 254,077.66 元；③折旧费 1,443,536.16 元；④开办费-432,396.87 元；⑤工资 114,288.99 元；⑥税金滞纳金 25,733.81 元。

3、2003 年度所得税说明：

(1) 本公司之母公司（广场购物中心除外）和控股子公司东营银座购物广场有限公司、山东银座商贸有限公司不存在应纳税所得额；

(2) 本公司广场购物中心本年会计利润为 30,354,069.50 元，应纳税所得额为 30,187,440.55 元，纳税调整事项如下：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备-51,481.11 元；③未上交的工会经费 166,689.07 元；③罚款及捐赠支出 169,691.77 元。

(3) 本公司子公司泰安银座商城有限公司本年会计利润为 18,605,558.50 元，应纳税所得额为 18,728,480.92 元，纳税调整事项如下：①低值易耗品-48,701.99 元；②坏账准备-1,089,533.10 元；③折旧费 1,444,634.78 元；④开办费-432,396.87 元；⑤工资 145,600.72 元；⑥固定资产减值准备 98,318.88 元；⑦捐赠支出 5,000.00 元。

八、母公司会计报表主要项目注释

注释 1、其他应收款

账 龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	65,263,706.25	62.78	1,029,593.75	69,017,283.95	44.89	731,071.27
1-2 年	163,477.17	0.16	12,883.31	2,365,879.01	1.54	223,788.55
2-3 年	2,035,205.01	1.95	709,303.50	8,235,051.60	5.36	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	35.11	8,564,217.33	74,124,428.40	48.21	20,600,234.23
合 计	103,959,946.92	100.00	10,315,997.89	153,742,642.96	100.00	24,221,533.79

1、年末净额为 93,643,949.03 元，年初净额为 129,521,109.17 元。

2、年末数较年初数减少 32.38%，主要系转让北京兴丰房地产经营开发公司债权所致。

3、本公司转让应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元，情况详见“附注七注释 2、其他应收款”。

4、年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

5、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003-12-31		2002-12-31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
101,230,369.31	97.37	144,439,819.66	93.95

6、对应收济南奥森热电有限公司、山东渤海大酒店有限公司、山东世界贸易中心单位款项采用个别认定法计提坏账准备，详见“附注七注释 2、其他应收款”。

7、无持有本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 2、长期股权投资及减值准备

(1) 长期股权投资

项 目	2002-12-31		本年增减		2003-12-31	
	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
股票投资	750,000.00				750,000.00	
其他股权投资	71,201,549.98	2,936,818.25	6,371,024.25	685,256.64	77,572,574.23	3,622,074.89
合 计	71,951,549.98	2,936,818.25	6,371,024.25	685,256.64	78,322,574.23	3,622,074.89

(2) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占注册资本比例	初始投资成本	账面余额	减值准备
桂林百货公司	法人股	50 万股	0.65%	750,000.00	750,000.00	

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资企业注册资本的比例	初始投资额	被投资企业权益累计增减额	2003—12—31
东营银座购物广场有限公司	长期	90%	54,000,000.00	-5,521,329.56	49,030,803.40
泰安银座商城有限公司	长期	90%	9,000,000.00	16,153,070.86	23,537,763.78
山东银座商贸有限公司	长期	85%	850,000.00	-2,227.00	848,107.05
渤海集团美国资源公司	长期	100%	4,155,900.00	-3,622,074.89	533,825.11
合计			68,005,900.00	7,007,439.41	73,950,499.34

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
渤海集团美国资源公司	2,936,818.25	685,256.64		3,622,074.89

渤海集团美国资源公司系在美国注册的一家公司，本公司对其未能实施有效的管理和控制，故按成本法进行核算，计提长期股权投资减值准备。

注释 3、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(一) 固定资产

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	43,058,332.64		897,065.64	42,161,267.00
机械设备	4,677,122.27	13,430.00		4,690,552.27
运输工具	16,749,726.72	1,441,745.34	2,500,933.19	15,690,538.87
电子设备	4,609,140.00	630,787.01	4,288,098.50	951,828.51
经营租入固定资产改良	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
其中：房屋建筑物				
机械设备				
其他	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
合 计	73,667,538.76	2,503,130.07	7,686,097.33	68,484,571.50

(二) 累计折旧

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	10,231,546.48	1,008,429.35	389,661.73	10,850,314.10
机械设备	1,413,031.52	342,819.34		1,755,850.86
运输工具	5,039,675.26	2,132,142.86	313,314.20	6,858,503.92
电子设备	2,908,523.70	277,756.64	2,634,725.43	551,554.91
经营租入固定资产改良	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
其中：房屋建筑物				

机械设备				
其他	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
合 计	21,689,082.34	4,698,821.71	3,337,701.36	23,050,202.69

(三) 固定资产减值准备

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	607,099.47			607,099.47
电子设备	249,110.33		33,783.94	215,326.39
运输工具				
经营租入固定资产改良				
其中：房屋建筑物				
机械设备				
其他				
合 计	1,005,970.08		78,096.58	927,873.50

1、年末净额为 44,506,495.31 元，年初净额为 50,972,486.34 元。

2、经营租入固定资产改良属公司租赁泉城广场地下商业建筑所进行的改造支出，该资产计提折旧时的净残值率为零。

3、公司年末对固定资产进行逐项检查，未发现由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的情况，故不计提固定资产减值准备。

4、车牌号鲁 A-A1148 五十铃 NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁 A-A0014 五十铃 NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

5、因中银大厦业主济南中银实业有限公司开发中银大厦的有关手续不完备，本公司的中银大厦第 20 电梯层尚未取得房产证，具体情况如下：

资产名称	原值	累计折旧	净值
中银大厦第20电梯层	17,257,940.00	1,639,504.32	15,618,435.69

注释 4、无形资产

类别	原始金额	2002-12-31	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	2003-12-31	剩 余 摊 销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	21,120.00		21,120.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	19,360.00	3-4 年
合 计	61,846,538.68	47,408,749.71	9,555,455.48	7,445,599.82	1,102,478.69	5,977,728.98	49,518,605.37	

1、94 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局已同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得

相关土地使用证。

2、2003 年本公司将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司。

3、2003 年本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地进行债务重组，用以抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

注释 5、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	56,448,428.18	51,676,329.70	46,570,446.93
日配部	51,291,025.89	46,351,323.84	46,477,006.98
食品部	104,229,154.44	100,055,605.39	94,145,377.94
百货部	54,464,072.29	49,468,873.15	48,187,784.24
针纺部	29,883,980.27	30,909,237.21	32,966,179.99
家居部	28,379,000.04	30,287,722.35	43,970,332.62
仕女部	37,111,581.03	34,705,401.02	36,779,414.72
淑女部	66,655,090.42	53,204,945.88	53,304,938.55
绅士部	32,834,090.26	28,298,849.33	23,849,193.99
化妆珠宝部	24,034,806.42	27,515,649.86	31,634,222.22
运动休闲部	37,927,546.12	29,863,071.89	27,680,931.40
娱乐收入	1,167,642.10	1,802,506.20	1,517,768.43
场地租赁收入	4,356,587.36	5,007,150.48	4,872,661.10
合 计	528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	50,648,800.17	46,192,171.21	41,059,493.26
日配部	45,749,740.01	40,909,638.98	40,694,839.15
食品部	94,162,223.27	90,432,476.28	85,710,991.82
百货部	48,587,122.06	43,967,756.67	43,811,401.33
针纺部	24,444,197.27	25,323,115.46	28,060,368.82
家居部	25,673,443.66	27,551,537.94	40,513,147.22
仕女部	29,303,264.73	27,141,072.45	29,279,644.26
淑女部	52,874,259.53	41,444,413.78	42,345,031.06
绅士部	26,390,287.84	22,301,396.87	19,162,098.23
化妆珠宝部	17,412,173.42	22,045,048.87	25,852,914.74
运动休闲部	30,401,909.97	23,629,513.13	22,224,350.75
娱乐成本	612,113.70	816,707.13	636,042.29
场地租赁成本			
合 计	446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 6、管理费用

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
管理费用	22,903,458.32	45,928,151.81	42,105,978.43

2003 年度较 2002 年度降低 50.13%：主要是 2003 年转让北京兴丰房地产经营开发公司债权，冲回坏账准备 13,046,852.24 元，2002 年对北京兴丰房地产经营开发公司债权计提坏账准备 10,362,779.38 元，2001 年对原济南火柴厂职工计提补偿金和下岗生活费 6,721,401.40 元所致。

注释 7、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度	2001 年度
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44	-2,425,614.89
泰安银座商城有限公司	10,492,113.80	5,780,675.46	-1,941,784.05
东营银座购物广场有限公司	-4,969,196.60		
山东银座商贸有限公司	-1,892.95		
合 计	4,835,767.61	6,028,141.90	-4,367,398.94

1、以上除对渤海集团美国资源公司的投资收益为计提的长期股权投资减值准备外，其余均为对控股子公司的净利润进行权益法调整形成的。

2、对东营银座购物广场有限公司的投资收益为-4,969,196.60 元，主要是该公司开办费 5,314,802.75 元造成的。

九、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市山师东路 4 号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培训及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	控股股东

（2）受本公司控制的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
泰安银座商城有限公司	王仁泉	泰安市东岳大街 81 号	有限责任公司	烟（零售）、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用杂品、五金、交电、化工（不含易燃易爆危险品）、工艺美术品（不含金银饰品）、家具、摩托车及配件、计算机及软件、办公设备批发零售；畜禽产品销售；金银制品的零售、维修、翻新；音像制品零售、场地租赁、通讯器材（国家法律、法规限制的项目除外，凭许可证经营的，须凭许可证经营）；主、副食品加工、销售；常温、冷藏食品销售。	子公司
东营银座购物广场有限公司	王仁泉	东营市东营区济南路 296 号	有限责任公司	卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。	子公司
山东银座商贸有限公司	张文生	济南市历下区泺源大街 22 号	有限责任公司	日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、五金交电、玩具箱包、电子产品、工艺美术品的销售。	子公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
泰安银座商城有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
东营银座购物广场有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
山东银座商贸有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002—12—31		本年增减	2003—12—31	
	金额	持股比例		金额	持股比例
山东省商业集团总公司			18,916,800.00	18,916,800.00	15.59%
泰安银座商城有限公司	9,000,000.00	90.00%		9,000,000.00	90.00%

东营银座购物广场有限公司	54,000,000.00	90.00%	54,000,000.00	90.00%
山东银座商贸有限公司			850,000.00	85.00%

(二) 不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
山东世界贸易中心	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座商城股份有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座北园购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
滨州银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座奥森热电有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鞋业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座实业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座超市有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座服饰有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鲁青农产品开发有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

(三) 关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、采购商品

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	7,499,379.00	0.96%	5,813,009.70	1.01%	5,528,126.04	0.92%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.02%				
山东银座超市有限公司	215,470.92	0.03%	831,662.12	0.14%	1,085,585.82	0.18%
山东银座服饰有限公司	515,218.56	0.07%	452,298.09	0.08%	766,750.85	0.13%
山东银座鞋业有限公司	881,416.48	0.11%	642,641.26	0.11%		
山东银座实业有限公司	330,806.77	0.04%	183,469.87	0.03%		
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.07%	451,708.39	0.08%		
合 计	10,102,964.06	1.29%	8,374,789.43	1.46%	7,380,462.71	1.23%

3、销售商品

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占主营业务 收入比例	金额	占主营业务 收入比例	金额	占主营业务 收入比例
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05					
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.15%				
合 计	1,411,990.88	0.15%				

4、购入固定资产

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	47,244.53		
山东世界贸易中心			214,737.25
合 计	47,244.53		214,737.25

5、出售固定资产

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55		
山东世界贸易中心	30,431.65		
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51		
合 计	2,433,875.71		

6、提供劳务

(1) 本公司广场购物中心

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2001 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2001 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 766,600.00 元。

2002 年 3 月 25 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2002 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 6 元/平方米支付打蜡洗地费，2002 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 756,684.00 元。

2003 年 3 月 6 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费

标准的通知》，本公司执行按配送额 1.5%的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

(2) 本公司的控股子公司泰安银座商城有限公司

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2001 年日常保洁费 46 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡 7 元/平方米、洗地 3 元/平方米支付洗地打蜡费，2001 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 721,037.00 元。

2002 年 4 月 2 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2002 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际洗地打蜡面积，以打蜡 6 元/平方米、洗地 2 元/平方米支付洗地打蜡费，2002 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 499,999.96 元。

2003 年 3 月 12 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际打蜡面积，以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费，洗地费包含在日常保洁费中，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 572,000.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品，超市商品按送货价值 5,021,994.74 元的 1.9%计提配送费，其他商品 5793 件按 15 元/件收费，2003 年度共应支付配送费 182,312.90 元，已支付 181,249.33 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 1,063.57 元配送费未支付。

(3) 本公司的控股子公司东营银座购物广场有限公司

2003 年 6 月 28 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。东营银座购物广场有限公司 2003 年 4 月 26 日至 2004 年 4 月 26 日向其支付日常保洁费 50 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡洗地 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年 4-12 月份共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 477,882.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，东营银座购物广场有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，共 7017 件。按配送金额的 2.5%及配送数量 15 元/件支付配送费，2003 年度共应支付配送费 420,990.20 元，已支付 274,943.16 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 146,047.04 元配送费未支付。

7、关联往来

(1) 其他应收款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	55.04%	107,635,066.15	46.04%
山东银座商城股份有限公司			16,508,132.88	7.06%
济南银座购物广场有限公司			20,863,322.36	8.92%

(2) 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	599,071.14	0.75%	663,077.56	0.87%
山东银座服饰有限公司	21,462.31	0.03%	46,531.15	0.06%
山东银座实业有限公司			76,702.50	0.10%
山东银座超市有限公司	46,201.95	0.06%	31,566.05	0.04%
山东银座鞋业有限公司	33,036.37	0.04%	50,235.65	0.07%
山东银座鲁青农产品开发有限公司			75,242.14	0.10%

(3) 其他应付款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	441,459.98	0.66%		
山东省商业集团总公司			11,153,281.90	14.97%
山东银座服饰有限公司	447,945.00	0.67%		

8、其他应披露的事项

(1) 本公司的控股子公司泰安银座商城有限公司和东营银座购物广场有限公司自成立日其起至 2003 年 12 月 31 日止所有的银行贷款均由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日，东营银座购物广场有限公司尚有短期借款 6,000.00 万元未偿还，泰安银座商城有限公司尚有一年内到期的长期负债 1,000.00 万未偿还。

(2) 2001 年山东银座商城股份有限公司占用本公司控股子公司泰安银座商城有限公司的资金按年利率 6.435% 支付利息 331,834.74 元。泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98% 的部分 229,731.74 元计入资本公积（关联交易差价）。

(3) 本公司广场购物中心 2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 239,174.00 元和 129,0305.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已全部付款。

本公司控股子公司泰安银座商城有限公司 2001 年、2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 502,700.00 元、470,882.00 元和 376,865.52 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,332,246.18 元，尚欠款 18,201.00 元。

本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司 2003 年经山东银座服饰有限公司定做工装 1,531,005.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,083,060.00 元，尚欠款 447,945.00 元。

十、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

十一、或有事项

2000 年 12 月 18 日，济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂，以下简称“热电公司”）与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同，合同约定山东省节能工程有限公司向热电公司销售节能设备 513.3 万元，热电公司自合同生效之日起 8 个月内支付 256.65 万元的货款，自合同生效之日起 14 个月内支付 256.65 万元；热电公司若不能足额支付款项，每日按违约金额的万分之五支付滞纳金。本公司对该项合同的履行提供了担保。

因热电公司未能按合同及时付款，山东省节能工程有限公司诉之法院。2003 年 5 月 19 日双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自 2003 年 7 月起每月分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003 年 12 月 31 日前支付完毕。截至 2003 年 12 月 31 日热电公司实际偿还 112.8 万元，其余欠款尚未支付。

十二、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十三、重大诉讼、仲裁事项

1、本公司与中国工商银行济南市经二路支行就原济南市火柴厂借款纠纷一案，2002 年 3 月 29 日，济南市仲裁委员会下发（2002）济仲裁字第 1023 号《裁决书》，裁决以本公司白马山南路（地号 021627159）工业用地 10,902.90 平方米和纬十二路（地号 031107064）商业用地 6,909.50 平方米（扣除渤海一幢宿舍楼，房产证号：济槐房字第 002193 号，占地约 1,332.00 平方米）及两宗土地地上建筑物，一次性抵清工商银行贷款 1534 万元及由此发生的应付未付利息等费用。

在 2003 年本公司新的经营管理层上任后，就相关土地出让、过户等方面积极争取政府及相关部门给予优惠政策，2003 年 8-9 月份办理了上述两宗土地的手续；中国工商银行济南市经二路支行将上述两宗土地予以拍卖，2003 年 12 月本公司将抵债的纬十二路（地号 031107064）6,909.50 平方米商业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续；2004 年 2 月 15 日，本公司将抵债的公司白马山南路（地号 021627159）10,902.90 平方米工业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续，本公司以上述两宗土地

抵偿中国工商银行济南市经二路支行借款本息事项已经完成。

2、本公司诉北京兴丰房地产经营开发公司（以下简称“兴丰公司”）北京西客站南广场综合楼联建合同纠纷一案，最高人民法院于1999年10月12日终审判决本公司胜诉，并进入强制执行阶段。2001年2月，北京高级人民法院正式委托北京中都国际拍卖公司对兴丰公司在北京泰丰房地产开发有限公司中35%的投资权益进行拍卖，拍卖所得用于返还欠本公司款项。2002年4月20日举办房地产专场拍卖会，拍卖上述投资权益，该投资权益被北京黄河房地产开发有限公司拍得。但由于北京黄河房地产开发有限公司支付了拍卖定金后一直未支付股权购买款项，所以本公司仍旧未能收回债权。

山东省商业集团总公司成为本公司实际控制人以后，对兴丰公司、北京泰丰房地产开发有限公司及其所开发的北京中企大厦的情况进行了基本了解，认为公司短期内收回债权仍存在较大困难。为了盘活公司现有资产，增加现金流量，集中精力改善公司的经营状况，山东省商业集团总公司于2003年5月12日接受济南市国有资产管理局和山东恒坤实业有限公司委托，提议将上述债权以3,400.00万元的价格出售给山东中润集团有限公司，提请董事局提交公司股东大会审议，并建议股东大会授权董事局全权处理有关事宜。2003年5月30日，公司第十八届股东大会批准了《关于出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权的提案》。根据股东大会决议，公司向山东中润集团有限公司出售对兴丰公司的债权，出售价格为人民币3,400.00万元。截止2003年12月31日，山东中润集团有限公司已按约定向本公司支付完毕受让债权款，本公司也已将债权转移事项书面通知兴丰公司、北京市高级人民法院及北京中都国际拍卖公司，债权转移的相关手续已办理完毕。

十四、其他重大事项

本公司无需要披露的其他重大事项。

十五、净资产收益率和每股收益指标

1、扣除非经常性损益后的净利润

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
净利润	23,129,642.98	-5,582,242.90	-15,322,109.49
加：罚款赔偿支出	407,475.72	596,384.91	351,256.27
处置资产损失	256,620.78	382,037.34	1,318,941.65
其他	40,368.95	306,546.28	472,543.21
减：赔偿收入	1,224,846.00	708,236.19	450,196.43
减值准备转回	13,080,636.18	247,466.44	
清理资产收入	1,140,729.99	667,268.87	
其他	54,512.34	181,990.93	42,611.14
减：非经常性损益的所得税影响	-302,354.39	-92,156.64	-40,259.29
扣除非经常性损益后的净利润	8,635,738.31	-6,010,080.16	-13,631,916.64

非经常性损益的所得税影响是指本公司广场购物中心和本公司的子公司泰安银座商城有限公司非经常性损益对所得税的影响金额。

2、净资产收益率和每股收益指标

期间	项 目	净资产收益率(%)		每股收益 (元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2003 年	主营业务利润	91.4075	114.0187	1.1623	1.1623
	营业利润	25.2243	31.4640	0.3207	0.3207
	净利润	14.9906	18.6988	0.1906	0.1906
	扣除非经常性损益后的净利润	5.5969	6.9814	0.0712	0.0712
2002 年	主营业务利润	94.9303	92.6211	0.8758	0.8758
	营业利润	6.0428	5.8958	0.0557	0.0557
	净利润	-4.9864	-4.8651	-0.0460	-0.0460
	扣除非经常性损益后的净利润	-5.3685	-5.2379	-0.0495	-0.0495
2001 年	主营业务利润	78.7820	97.6121	0.7631	0.7631
	营业利润	-2.1588	-2.6747	-0.0209	-0.0209
	净利润	-13.0365	-16.1524	-0.1263	-0.1263
	扣除非经常性损益后的净利润	-11.5984	-14.3706	-0.1123	-0.1123

银座渤海集团股份有限公司

备考合并资产负债表

会企01表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：				
货币资金	1	80,059,025.36	29,067,065.85	23,808,349.71
短期投资			400,000.00	
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款		24,976.61	43,290.56	247,016.11
其他应收款	2	98,544,467.36	208,642,555.64	96,653,417.67
预付账款	3	13,187,949.84	1,870,144.46	10,915,497.82
应收补贴款				
存货	4	38,514,308.22	23,244,684.86	23,438,855.06
待摊费用		42,916.67	427,916.67	4,715.27
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		230,373,644.06	263,695,658.04	155,067,851.64
长期投资：				
长期股权投资		1,283,825.11	1,969,081.75	1,721,615.31
长期债权投资				
长期投资合计		1,283,825.11	1,969,081.75	1,721,615.31
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	5	215,927,615.46	104,203,717.47	98,972,034.37
减：累计折旧	5	36,678,301.28	28,260,531.47	21,736,200.23
固定资产净值		179,249,314.18	75,943,186.00	77,235,834.14
减：固定资产减值准备	5	1,026,192.38	1,005,970.08	899,280.34
固定资产净额		178,223,121.80	74,937,215.92	76,336,553.80
工程物资				
在建工程	6		40,311,509.10	
固定资产清理				
固定资产合计		178,223,121.80	115,248,725.02	76,336,553.80
无形资产及其他资产：				
无形资产	7	49,649,092.79	47,570,999.71	48,302,061.43
长期待摊费用	8	24,838,856.25	28,037,012.13	28,660,218.75
其他长期资产	9	17,638,312.68	26,827,183.20	26,827,183.20
无形资产及其他资产合计		92,126,261.72	102,435,195.04	103,789,463.38
递延税项：				
资产总计		502,006,852.69	483,348,659.85	336,915,484.13

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并资产负债表

会企01表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动负债：				
短期借款	10	78,000,000.00	68,000,000.00	35,000,000.00
应付票据		1,467,000.00	336,361.20	400,000.00
应付账款	11	79,998,577.34	76,027,594.87	61,541,534.18
预收账款				
应付工资		903,854.46	826,433.69	674,866.65
应付福利费		3,867,150.99	2,603,612.24	1,557,756.78
应付股利	12	1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00
应交税金	13	12,178,170.56	8,616,728.89	7,044,681.57
其他应交款		40,380.70	29,975.17	29,744.80
其他应付款	14	66,473,704.99	74,499,281.92	46,681,724.28
预提费用	15	115,351.40	13,271,504.08	1,098,675.62
预计负债				
一年内到期的长期负债	16	10,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计		254,527,550.44	245,694,852.06	155,512,343.88
长期负债：				
长期借款	17	551,043.35	24,682,945.44	23,492,332.27
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	18	84,570,900.00	93,570,900.00	39,570,900.00
长期负债合计		85,121,943.35	118,253,845.44	63,063,232.27
递延税项：				
递延税款				
负债合计		339,649,493.79	363,948,697.50	218,575,576.15
少数股东权益		8,063,140.72	7,449,516.66	807,219.39
所有者权益：				
所有者权益	19	154,294,218.18	111,950,445.69	117,532,688.59
所有者权益合计		154,294,218.18	111,950,445.69	117,532,688.59
负债和所有者权益总计		502,006,852.69	483,348,659.85	336,915,484.13

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并利润表

会企02表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度	2001年度
一、主营业务收入	20	920,589,597.75	687,757,677.54	628,608,460.04
减：主营业务成本	20	776,264,421.20	578,570,906.20	533,470,543.70
主营业务税金及附加	21	3,288,762.76	2,911,892.31	2,543,364.50
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		141,036,413.79	106,274,879.03	92,594,551.84
加：其他业务利润	22	18,816,885.05	9,542,629.44	10,486,591.40
减：营业费用		62,997,054.91	44,696,487.93	43,893,313.07
管理费用		50,852,950.88	60,102,232.96	56,764,894.44
财务费用	23	7,083,603.23	4,253,852.85	4,960,181.56
三、营业利润(亏损以-号填列)		38,919,689.82	6,764,934.73	-2,537,245.83
加：投资收益	24	-685,557.29	247,466.44	-2,425,614.89
补贴收入				
营业外收入	25	2,420,088.33	1,557,495.99	492,807.57
减：营业外支出	26	769,000.39	1,586,574.64	2,142,741.13
四、利润总额(亏损以-号填列)		39,885,220.47	6,983,322.52	-6,612,794.28
减：所得税	27	16,142,254.08	11,923,268.15	8,925,068.99
少数股东收益		613,323.41	642,297.27	-215,753.78
未确认投资损失				
五、净利润(亏损以-号填列)		23,129,642.98	-5,582,242.90	-15,322,109.49

补充资料：

项 目	2003年度	2002年度	2001年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）净利润			
4、会计估计变更增加（或减少）净利润			
5、债务重组损失			
6、其他			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考资产负债表

会企01表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：				
货币资金		37,467,656.71	20,379,848.95	16,833,303.29
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款		24,976.61	43,290.56	247,016.11
其他应收款	1	93,643,949.03	129,521,109.17	89,835,505.01
预付账款		7,468,361.87	890,028.18	10,190,690.65
应收补贴款				
存货		19,914,278.21	16,321,107.64	17,874,842.38
待摊费用		42,916.67	427,916.67	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		158,562,139.10	167,583,301.17	134,981,357.44
长期投资：				
长期股权投资	2	74,700,499.34	69,014,731.73	8,986,589.83
长期债权投资				
长期投资合计		74,700,499.34	69,014,731.73	8,986,589.83
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	3	68,484,571.50	73,667,538.76	69,889,074.37
减：累计折旧	3	23,050,202.69	21,689,082.34	18,614,627.36
固定资产净值		45,434,368.81	51,978,456.42	51,274,447.01
减：固定资产减值准备	3	927,873.50	1,005,970.08	899,280.34
固定资产净额		44,506,495.31	50,972,486.34	50,375,166.67
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计		44,506,495.31	50,972,486.34	50,375,166.67
无形资产及其他资产：				
无形资产	4	49,518,605.37	47,408,749.71	48,149,511.43
长期待摊费用		24,838,856.25	26,749,537.50	28,660,218.75
其他长期资产		17,638,312.68	26,827,183.20	26,827,183.20
无形资产及其他资产合计		91,995,774.30	100,985,470.41	103,636,913.38
递延税项：				
资 产 总 计		369,764,908.05	388,555,989.65	297,980,027.32

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考资产负债表

会企01表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动负债：				
短期借款		18,000,000.00	18,000,000.00	20,000,000.00
应付票据			336,361.20	400,000.00
应付账款		38,202,552.52	54,959,667.60	41,910,930.89
预收账款				
应付工资		415,180.69	483,360.64	446,082.14
应付福利费		2,924,992.17	2,160,809.59	1,215,381.72
应付股利		1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00
应交税金		8,909,310.97	7,913,534.42	7,869,313.39
其他应交款		10,881.45	12,532.97	13,769.56
其他应付款		60,402,168.07	59,730,568.02	43,003,944.07
预提费用			13,271,504.08	1,041,324.69
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计		130,348,445.87	158,351,698.52	117,384,106.46
长期负债：				
长期借款		551,043.35	24,682,945.44	23,492,332.27
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债		84,570,900.00	93,570,900.00	39,570,900.00
长期负债合计		85,121,943.35	118,253,845.44	63,063,232.27
递延税项：				
递延税款				
负债合计		215,470,389.22	276,605,543.96	180,447,338.73
少数股东权益				
所有者权益：				
所有者权益		154,294,518.83	111,950,445.69	117,532,688.59
所有者权益合计		154,294,518.83	111,950,445.69	117,532,688.59
负债和所有者权益总计		369,764,908.05	388,555,989.65	297,980,027.32

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考利润表

会企02表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度	2001年度
一、主营业务收入	5	528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11
减：主营业务成本	5	446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93
主营业务税金及附加		1,689,212.83	2,172,579.37	1,880,720.61
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		80,834,256.35	75,219,238.17	70,725,215.57
加：其他业务利润		13,994,553.03	8,467,456.78	10,366,740.02
减：营业费用		41,231,503.87	37,746,468.93	35,646,052.75
管理费用	6	22,903,458.32	45,928,151.81	42,105,978.43
财务费用		4,123,838.70	3,407,461.18	4,128,119.80
三、营业利润(亏损以-号填列)		26,570,008.49	-3,395,386.97	-788,195.39
加：投资收益	7	4,835,767.61	6,028,141.90	-4,367,398.94
补贴收入				
营业外收入		2,118,332.39	1,510,320.57	491,907.57
减：营业外支出		432,309.48	1,554,818.36	2,131,311.70
四、利润总额(亏损以-号填列)		33,091,799.01	2,588,257.14	-6,794,998.46
减：所得税		9,961,855.38	8,170,500.04	8,527,111.03
少数股东收益				
未确认投资损失				
五、净利润(亏损以-号填列)		23,129,943.63	-5,582,242.90	-15,322,109.49

补充资料：

项 目	2003年度	2002年度	2001年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加(或减少)净利润			
4、会计估计变更增加(或减少)净利润			
5、债务重组损失			
6、其他			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

報 告 書

REPORT

银座渤海集团股份有限公司

审计报告

天恒信审报字【2004】1209 号

二〇〇四年二月二十三日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审 计 报 告

天恒信审报字【2004】1209 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的银座渤海集团股份有限公司 2003 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表以及 2003 年度的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表。这些会计报表的编制是银座渤海集团股份有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了银座渤海集团股份有限公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师：

中国·临沂市

中国注册会计师：

二〇〇四年二月二十三日

银座渤海集团股份有限公司

会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于1984年11月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993年2月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994年4月经中国证监会证监发审字（1994）18号文件批准公司29,700,000.00股个人股上市，1994年5月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996年3月公司更名为渤海集团股份有限公司；2003年12月更名为银座渤海集团股份有限公司。本公司注册资本为121,346,720.00元，其中国家股17,600,000.00元，占股本总额的14.5%；法人股35,793,120.00元，占股本总额的29.5%；社会公众股67,953,600.00元，占股本总额的56%。

本公司经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

本公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

（二）会计年度：自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：本公司记账基础为权责发生制，各项资产遵循历史成本计价原则。

（五）记账方法：采用借贷复式记账法。

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务采用业务发生当月1日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，差额作为汇兑损益。

（七）现金等价物的确定标准：本公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流

动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形，根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏账准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

1、存货分类：原材料、产成品、在产品、低值易耗品等。

2、存货计价：原材料、产成品、库存商品、在产品按实际成本计价，除本公司控股子公司泰安银座商城有限公司发出存货按先进先出法核算外，其余公司发出存货均按加权平均法核算。

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。

4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息

与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。

(3) 长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资的核算及收益确认方法

A: 公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B: 公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C: 长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

(十一) 固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出

以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本。

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接

计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或法律有效年限中较短的期限分期平均摊销，无法律有效年限和合同收益年限的按不超过 10 年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：对预计可收回金额低于账面价值的无形资产，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

（十八）合并会计报表编制方法

1、合并范围的确定原则：本公司对拥有其过半数以上(不包括半数)权益性资本或虽然不持有其过半数以上的权益性资本，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并范围。行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2 号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并；拥有其过半数以上权益性资本但不具有实际控制权的被投资单位，不予合并。

2、合并报表的编制方法：根据财政部财会字[1995]11 号《合并会计报表暂行规定》编制合并报表，以母公司、纳入合并范围的子公司的个别会计报表和其他有关资料为依据进行编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。

3、本公司与子公司所采用的会计政策不一致的，将子公司报表按母公司会计政策编制后，再进行合并会计报表。

需要说明的是，子公司泰安银座商城有限公司属于商业零售企业，发出商品按先进先出法核算，微机系统对商品实行单品单码管理，单品的存货量较少，与加权平均法相比，对存货期末余额影响不大，其他单位发出存货仍采用加权平均法。

（十九）重大会计差错更正

本公司以前年度累计少计提房产税 1,653,508.02 元、土地使用税 1,164,328.89 元，本年作为重大会计差错进行了调整，对上述会计差错已调整了相关会计报表。上述调整调增应交税金 2,817,836.91 元，调减 2003 年度年初未分配利润 2,778,163.89 元，调减 2002 年年末未分配利润 2,778,163.89 元。

三、税项

1、增值税：

（1）分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳；

（2）根据山东省济南市槐荫国家税务局槐国税免字 [2003]第 048 号《增值税减免税批准通知书》，本公司原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司 2003 年度销售的金属面聚苯乙烯夹芯板产品实现的增值税给予减半征收，本次减免有效期截止日 2003 年 12 月 31 日，2003 年 11 月 30 日前送交下一年度减免税申请。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；

3、城建税：按应交增值税、营业税额、消费税额的 7%计缴；

4、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

四、控股子公司情况

（一）纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	经营范围	本公司投资额	所占投资比例	备注
济南银座奥森热电有限公司	20,000,000.00	供热、发电	10,200,000.00	51%	※1
泰安银座商城有限公司	10,000,000.00	百货、针纺织品、服装鞋帽、五金交电等	9,000,000.00	90%	※2
山东银座商贸有限公司	1,000,000.00	日用百货、服装鞋帽、五金交电等	850,000.00	85%	※3

※1 济南银座奥森热电有限公司前身为山东渤海集团长清热电厂，是由本公司（原渤海集团股份有限公司）和济南市长清区政府合资兴建的热电联产企业，成立于 1993 年 12 月 20 日，注册资本 2,000.00 万元，其中本公司出资 1,700.00 万元，占注册资本的 85%；济南市长清区政府出资 300.00 万元，占注册资本的 15%。2003 年 6 月本公司将持有的 34% 股权，济南市长清区政府将其持有的 15% 股权一并转让给济南市长清区供电局，并更名为济南银座奥森热电有限公司。

※2 泰安银座商城有限公司成立于 2000 年 12 月 8 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 1,000.00 万元，其中山东银座商城股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 100.00 万元，占注册资本总额的 10.00%。2003 年 9 月底，本公司购买了山东银座商城股份有限公司持有的 90.00% 的股权。

※3 山东银座商贸有限公司成立于 2003 年 11 月 10 日，是由本公司和泰安银座商城有限公司共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 100.00 万元，其中本公司出资 85.00 万元，占注册资本总额的 85.00%；泰安银座商城有限公司出资 15.00 万元，占注册资本总额的 15.00%。

※4 山东渤海大酒店有限公司、山东晓宝轻质建材有限公司、山东海诺电子技术有限公司原为本公司控股子公司。2003 年 9 月，本公司将原持有的山东渤海大酒店有限公司 95% 的股权受让于山东省商业集团总公司；2003 年 12 月，本公司将原持有的山东晓宝轻质建材有限公司 52% 的股权受让于济南黄老泰食品有限公司；2003 年 12 月，本公司将原持有的山东海诺电子技术有限公司 65% 股权分别受让于王宝成和刘勇。

（二）未纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	生产经营范围	本公司所占投资比例
渤海集团美国资源公司	4,155,900.00（50 万美元）	国际、国内贸易	100%

1、未合并原因：

渤海集团美国资源公司系在美国注册的一家公司，公司未能实施有效的管理和控制，按成本法进行核算，故未纳入合并范围。

2、对财务状况及经营成果的影响：

截止 2003 年 12 月 31 日，渤海集团美国资源公司账面资产总额折合人民币为 533,825.51 元，占本公司合并报表资产总额 0.23%，无主营业务收入；本期亏损 685,256.64 元。本公司本年已对其长期股权投资根据其亏损情况计提了长期股权投资减值准备 685,255.64 元。

（三）本年度合并报表范围的变更情况

1、本年本公司共减少控股子公司 3 家：山东渤海大酒店有限公司、山东晓宝轻质建材有限公司和山东海诺电子技术有限公司。本公司已将持有的以上三公司的全部股权分别于 2003 年 9 月、2003 年 12 月和 2003 年 12 月转让，故本年不再将以上三公司的资产负债表纳入合并范围，合并了山东渤海大酒店有限公司 2003 年 1-9 月的利润表和现金流量表以及山东晓宝轻质建材有限公司及山东海诺电子技术有限公司 2003 年的利润表和现金流量表。

2、本年共增加合并单位 2 家：

（1）泰安银座商城有限公司：本公司于 2003 年 9 月购买其 90%的股权，根据规定合并了该公司 2003 年 12 月 31 日的资产负债表和 2003 年 10-12 月的利润表和现金流量表。

（2）山东银座商贸有限公司：本公司 2003 年投资设立的持股 85%的控股子公司，将其会计报表纳入合并会计报表范围。

五、利润分配

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；
- 3、按净利润的 5%提取法定公益金；
- 4、提取任意盈余公积金；
- 5、分配股利。

六、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	年末数	年初数
现金	76,865.89	260,957.79
银行存款	56,791,487.39	1,955,574.40
其他货币资金	655,670.67	254,485.54
合 计	57,524,023.95	2,471,017.73

年末数较年初数增加 2,227.95%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表以及转让北京兴丰房地产经营开发公司债权、原山东渤海集团长清热电厂股权等，银行存款相应增加。

注释 2、应收账款

账 龄	年末数			年初数		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,232,139.37	81.92	61,606.97	3,873,867.07	67.31	193,693.35
1-2 年	70,339.62	4.68	7,033.96	112,429.21	1.95	11,242.92
2-3 年				785,496.50	13.65	274,923.78
3 年以上	201,535.76	13.40	201,535.76	983,707.25	17.09	908,822.24
合 计	1,504,014.75	100.00	270,176.69	5,755,500.03	100.00	1,388,682.29

1、年末净额为 1,233,838.06 元，年初净额为 4,366,817.74 元。

2、年末数较年初数减少 73.87%，主要是收回销售款所致。

3、应收账款项目前 5 名金额合计：

年末数		年初数	
金额	比 例 (%)	金额	比 例 (%)
1,349,587.82	89.73	3,504,648.00	60.89

4、应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上股份股东的款项。

注释 3、其他应收款

账 龄	年末数			年初数		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,270,375.13	9.85	57,441.98	296,972.32	0.60	14,848.62
1-2 年	124,642.69	0.96	8,999.86	2,993,805.21	6.09	299,380.52
2-3 年	2,620,197.41	20.31	917,069.09	8,004,947.46	16.28	2,801,731.61
3 年以上	8,886,461.61	68.88	5,816,607.65	37,873,567.64	77.03	17,371,950.29
合 计	12,901,676.84	100.00	6,800,118.58	49,169,292.63	100.00	20,487,911.04

1、年末净额为 6,101,558.26 元，年初净额为 28,681,381.59 元。

2、年末数比年初数减少 73.76%，主要是因为转让北京兴丰房地产经营开发公司债权所致。

3、本公司应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元（自 2001 年起本公司出于谨慎性原则未再计提利息和罚息）。该项债权自 1999 年 10 月经中华人民共和国最高人民法院二审判决胜诉以来，在三年多的时间里，公司为收回债权作了大量工作，并且中间经过了 2002 年 4 月的法院强制拍卖程序，但仍旧未能收回。截至 2002 年 12 月 31 日，其中账龄 2-3 年金额 1,517,260.00 元，3-4 年金额 33,278,214.60 元，按照公司确定的一贯会计政策和会计估计，根据此笔债权的账龄以及对应的坏账准备提取比例，共计提取坏账准备 13,842,326.84 元。该项债权本期以 34,000,000.00 元转让给山东中润集团有限公司，并于 2003 年 6 月 17 日以货币资金形式收到转让款，按照会计处理规定对坏账准备予以冲回。该项应收款情况详见“附注十一、重大诉讼、仲裁事项”。

4、年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

5、其他应收款项目前 5 名金额合计：

年末数		年初数	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
10,913,056.41	84.59	45,801,066.01	93.15

6、其他应收款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上股份股东的款项。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	年末数		年初数	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
原材料	1,526,034.97	33,600.00	1,763,641.61	86,530.74
库存商品	7,048,615.22	433,143.91	1,815,642.93	446,635.96
低值易耗品	982,599.31	12,752.91	350,662.79	47,856.58
受托代销商品	5,982,441.43			
减：代销商品款	5,982,441.43			
合 计	9,557,249.50	479,496.82	3,929,947.33	581,023.28

1、年末净值为 9,077,752.68 元，年初净值为 3,348,924.05 元。

2、年末数较年初数增加 143.19%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表，存货增加所致。

3、本公司期末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。

注释 5、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

（一） 固定资产

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	93,583,290.43	1,707,490.51	28,826,721.84	66,464,059.10
机械设备	49,424,503.50	3,717,349.06	6,512,481.61	46,629,370.95
电子设备	3,400,333.76	3,199,474.45	889,295.47	5,710,512.74
运输工具	4,563,847.55	1,045,730.01	4,061,016.55	1,548,561.01
经营租入固定资产改良		24,579,453.00		24,579,453.00
其中：房屋建筑物		13,651,336.97		13,651,336.97
机械设备		1,836,200.04		1,836,200.04
其他		9,091,915.99		9,091,915.99
合 计	150,971,975.24	34,249,497.03	40,289,515.47	144,931,956.80

（二） 累计折旧

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	20,188,793.31	2,083,709.81	5,316,449.17	16,956,053.95
机械设备	17,873,189.52	3,585,237.98	3,208,497.07	18,249,930.43
电子设备	2,560,975.89	1,213,144.12	707,157.45	3,066,962.56
运输工具	2,881,613.26	378,044.79	2,560,103.05	699,555.00
经营租入固定资产改良		7,975,228.49		7,975,228.49
其中：房屋建筑物		2,047,700.55		2,047,700.55
机械设备		497,470.74		497,470.74
其他		5,430,057.20		5,430,057.20
合 计	43,504,571.98	15,235,365.19	11,792,206.74	46,947,730.43

（三） 固定资产减值准备

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	1,065,475.36		409,804.22	655,671.14
电子设备	252,744.84	98,318.88	37,418.45	313,645.27
运输工具				
经营租入固定资产改良				
其中：房屋建筑物				
机械设备				
其他				
合 计	1,467,980.48	98,318.88	491,535.31	1,074,764.05

1、年末净额为 96,909,462.32 元，年初净额为 105,999,422.78 元。

2、本年度由在建工程转入固定资产 282,168.00 元。

3、本公司济南市中区七贤镇机一西厂路 7 号房产一宗已抵押给中国银行济南分行；本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司固定资产综合车间已抵押给归德农村信用社。抵押房产年末情况如下：

抵押资产	抵押资产原值		抵押资产净值	
	原值	占固定资产原值比例(%)	净值	占固定资产净值比例(%)
七贤镇机一西厂路7号房产	2,858,929.87	1.97	1,413,711.55	1.44
综合车间	1,253,403.50	0.86	1,151,409.04	1.18
合 计	4,112,333.37	2.83	2,565,120.59	2.62

4、因中银大厦业主济南中银实业有限公司对开发中银大厦的有关手续不完备，中银大厦第 20 电梯层尚未取得房产证。该房产年末情况如下：

资产名称	原值	累计折旧	净值
中银大厦第20电梯层	17,257,940.00	1,639,504.32	15,618,435.68

5、公司年末对固定资产进行逐项检查，发现本公司控股子公司泰安银座商城有限公司部分电子设备因软件系统更换造成对应的硬件闲置，故计提固定资产减值准备。

6、本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司 1#锅炉，2002 年因发生爆管事故计提了固定资产减值准备，本期大修后价值恢复，故冲回固定资产减值准备。

7、经营租入固定资产改良属本公司控股子公司泰安银座商城有限公司租赁中国农业银行泰安分行房产作为经营场所进行的改造支出，该资产计提折旧时的净残值率为零。

注释 6、在建工程及在建工程减值准备

(一) 在建工程

工程名称	年初数	本年增加	本年减少	其中：转入 固定资产	年末数	资金来源
热网工程	350,500.00	5,000.00			355,500.00	自筹
综合车间外线管道	40,000.00		40,000.00	40,000.00		自筹
循环水供热管道		559,197.54			559,197.54	自筹
2#炉		193,200.00			193,200.00	自筹
其他	20,200.00	332,027.42	262,368.00	242,168.00	89,859.42	自筹
合 计	410,700.00	1,089,424.96	302,368.00	282,168.00	1,197,756.96	

(二) 在建工程减值准备

工程名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
热网工程	30,000.00	10,000.00		40,000.00

1、年末净值为 1,157,756.96 元，年初净值 380,700.00 元。

2、本公司年末对在建工程进行检查，热网工程中味精厂管道尚未投入使用，但存在减值情况而对其计提在建工程减值准备。

3、本年无利息资本化金额。

注释 7、无形资产

类别	原始金额	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	年末数	剩余摊销年限
专有技术	856,500.00	193,083.64		193,083.64	110,513.64	773,930.00		
土地使用权	67,244,890.71	52,091,742.63	9,534,335.48	7,555,833.10	1,209,551.97	6,824,441.37	54,070,245.01	29-41 年
软件	44,200.00	12,640.00	28,400.00	14,642.66	5,162.66	5,162.66	26,397.34	3-4 年
合 计	68,145,590.71	52,297,466.27	9,562,735.48	7,763,559.40	1,325,228.27	7,603,534.03	54,096,642.35	

1、1994 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得相关土地使用证。

2、本公司的控股子公司济南银座奥森热电有限公司土地使用权贷款抵押情况：

位于长清区济兗路西侧土地（长清国用〈96〉字 070196045 号），总面积 82,208.00 平方米，账面净值 4,570,999.64 元，其中部分已作抵押，明细如下：

贷款银行	抵押土地	贷款金额
工商银行长清支行	11,355.00平方米	1,000,000.00
工商银行长清支行	13,375.00平方米	900,000.00
长清城区信用社	8,431.00平方米	600,000.00
合 计	33,161.00平方米	2,500,000.00

3、本公司本年将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司。

4、本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地进行债务重组，用以抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

注释 8、短期借款

借款类别	年末数	年初数
抵押借款	3,250,000.00	3,350,000.00
担保借款	18,000,000.00	18,000,000.00
合 计	21,250,000.00	21,350,000.00

济南中银实业有限公司为本公司1,800.00万元中国银行济南分行银行借款提供了担保。

注释 9、应付账款

应付账款年末余额为 40,005,795.71 元，年初余额为 15,953,968.51 元。

1、年末数较年初数增加幅度为 150.76%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表以及济南银座奥森热电有限公司购买原材料未付款项增加所致。

2、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 10、预收账款

预收账款年末余额为 319,986.95 元，年初余额为 1,841,146.73 元。

1、年末数较年初数减少幅度为 82.62%，主要系年末数未合并原纳入合并范围的子公司山东晓宝轻质建材有限公司预收款所致。

2、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 11、应付股利

年末金额为 1,483,360.00 元，年初余额为 1,483,360.00 元。

系以前年度分配的股利，其中主要为欠付国家股股利 1,380,000.00 元。

注释 12、应交税金

税 种	年末数	年初数	税率
增值税	456,802.24	-57,663.06	17%、13%
企业所得税	6,917,637.60	5,375,558.71	33%
消费税	17,177.69		
营业税	216,979.05	216,969.94	5%-20%
城建税	37,320.63	15,702.40	7%
土地使用税	1,516,347.34	1,215,984.89	
土地增值税	721,457.92		
房产税	1,114,371.09	1,951,472.16	1.2%、12%
个人所得税	3,180.97	54,205.17	
印花税	4,272.86		
合 计	11,005,547.39	8,772,230.21	

1、2004年2月16日，经济南市地方税务局审批，同意本公司5,388,220.68元企业所得税、773,571.62元房产税和1,164,328.89元土地使用税缓交3个月。

2、2003年7月15日，济南市地方税务局历下分局历下税免字第（33）、（34）号减免（退）税批准通知书，对本公司符合免税条件的房产税 682,983.97 元，土地使用税 325,178.60 元予以免征；2003年7月15日，济南市地方税务局市中分局市中税免字第（44）、（45）、（46）号减免（退）税批准通知书，对本公司符合免税条件的房产税 1,711,704.22 元，土地使用税 753,938.40 元予以免征。

3、年末数较年初数增加25.46%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表以及抵债土地缴纳土地增值税所致。

注释 13、其他应付款

其他应付款年末余额为 53,638,736.33 元，年初余额为 55,472,524.63 元。

1、3 年以上的大额其他应付款为济南市长清区政府 2,794,160.28 元，属于借给原山东渤海集团长清热电厂的流动资金。

2、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 14、一年内到期的长期负债

类别	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	10,019,055.64	30,061.00
合 计	10,019,055.64	30,061.00

1、年末数较年初数增加33,229.08%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表所致。

2、泰安银座商城有限公司所欠中国农业银行泰安市泰山区农行10,000,000.00元贷款，于2004年12月24日到期。

注释 15、长期借款

借款类别	年末数	年初数	备注
抵押借款		76,255.65	
保证借款		72,969.80	
其他	551,043.35	24,682,945.44	1994 年兼并承担
合 计	551,043.35	24,832,170.89	

年末数比年初数减少 97.78%，主要是本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵偿所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息所致。

注释 16、股本

股本构成	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、尚未流通股份				
1、发起人股份				
其中：国家拥有股份	17,600,000.00			17,600,000.00
境内法人持有股份	35,793,120.00			35,793,120.00
外资法人持有股份				
其他				
2、募集法人股				
3、内部职工股				
4、优先股或其他				
尚未流通股份合计	53,393,120.00			53,393,120.00
二、已流通股份				

1、境内上市的人民币普通股	67,953,600.00	67,953,600.00
2、境内上市的外资股		
3、境外上市的外资股		
4、其他		
已流通股份合计	67,953,600.00	67,953,600.00
三、股份总数	121,346,720.00	121,346,720.00

注释 17、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	56,279,475.45			56,279,475.45
接受捐赠非现金资产准备	75,421.93			75,421.93
股权投资准备	92,658.97	8,624.55	8,624.55	92,658.97
关联交易差价		1,850,675.03		1,850,675.03
债务重组收益		19,214,129.51		19,214,129.51
其他资本公积		8,624.55		8,624.55
合 计	56,447,556.35	21,082,053.64	8,624.55	77,520,985.44

1、股权投资准备：本年增加数是本公司对原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司的债务重组收益进行权益法核算形成的。2003 年 12 月，本公司将原持有山东晓宝轻质建材有限公司的股权受让，对相应的资本公积转入其他资本公积。

2、关联交易差价：2003 年 9 月，本公司将原持有山东渤海大酒店有限公司的 95%股权转让于山东省商业集团总公司，对收到的股权款超过账面投资价值的差额 687,946.23 元计入资本公积。本公司于 2003 年 9 月底购买了山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司 90%股权，对购买价款低于按股权比例计算的泰安银座商城有限公司所有者权益的差额 1,162,728.80 元计入资本公积。

3、债务重组收益：本公司以车抵债形成 309,662.00 元，以土地抵中国工商银行济南市经二路支行借款本息形成 18,904,467.51 元。

注释 18、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	5,036,576.84	1,433,100.52		6,469,677.36
法定公益金	2,063,328.66	716,550.26		2,779,878.92
任意盈余公积	755,430.15			755,430.15
企业发展基金	3,301.00		3,301.00	
储备基金	16,505.01		16,505.01	
合 计	7,875,141.66	2,149,650.78	19,806.01	10,004,986.43

1、本年增加的法定盈余公积和法定公益金是对本年新增控股子公司泰安银座商城有限公司合并时，按照股权比例计提盈余公积金形成的。

2、本年减少的储备基金和企业发展基金是本公司出售原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司全部股权后，对以前合并报表时按股权比例计提的储备基金和企业发展基金冲回形成的。

注释 19、未分配利润

项 目	2003-12-31	2002-12-31
年初未分配利润	-119,350,211.71	-84,152,076.26
加：净利润	3,524,870.91	-35,198,135.45
减：提取法定盈余公积	1,433,100.52	
提取法定公益金	716,550.26	
提取储备基金	-16,505.01	
提取企业发展基	-3,301.00	
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-117,955,185.57	-119,350,211.71
其中：预计发放的现金股利		

本年利润分配项目详见“注释 18、盈余公积”。

注释 20、主营业务收入、成本

（一）按业务分部

项 目	2003 年度		2002 年度	
	收入	成本	收入	成本
商业	74,682,854.53	63,539,950.53	4,226,187.23	4,035,559.34
工业	22,248,741.92	24,316,147.09	18,894,590.79	21,884,332.37
客房、餐饮服务业	1,266,586.98	551,814.49	4,630,870.40	1,834,248.28
娱乐业	63,441.00	5,251.79	337,807.20	14,784.44
小 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43
各业务分部相互抵消数				
合 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43

（二）按地区分部

项 目	2003 年度		2002 年度	
	收入	成本	收入	成本
济南市	29,867,062.02	30,978,453.88	28,089,455.62	27,768,924.43
泰安市	68,394,562.41	57,434,710.02		
小 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43
各地区分部相互抵消数				
合 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43

1、2003 年主营业务收入比 2002 年增长 249.82%，2003 年主营业务成本比 2002 年增长 218.39%，主要是由于合并泰安银座商城有限公司 10-12 月份主营业务收入、成本所致。

2、2003 年度公司前五名客户销售的收入总额为 16,121,212.35 元，占公司全部销售收入的比例为 16.41%；2002 年度公司前五名客户销售的收入总额为 12,404,807.32 元，占公司全部销售收入的比例为 44.16%。

注释 21、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	税率
营业税	141,466.07	300,437.54	5%-20%
消费税	54,690.30		5%
城建税	184,874.55	76,909.31	7%
教育费附加	79,231.97	35,626.64	3%
文化事业建设费	1,354.40	9,187.51	3%
合 计	461,617.29	422,161.00	

注释 22、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度
其他业务收入	2,325,222.61	2,142,694.83
其中：租金收入	1,841,745.00	2,118,179.46
广告收入	109,250.00	
其他	374,227.61	24,515.37
其他业务支出	122,232.59	146,710.75
其中：税金支出	112,364.49	114,727.51
其他	9,868.10	31,983.24
其他业务利润	2,202,990.02	1,995,984.08

注释 23、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度
利息支出	4,785,996.72	3,560,342.97
减：利息收入	291,980.55	98,960.64
其他	85,903.60	10,140.43
合 计	4,579,919.77	3,471,522.76

本年比上年同期增加 31.93%，主要是由于对齐鲁投资管理有限公司借款计提利息所致。

注释 24、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44
济南银座奥森热电有限公司	5,839,700.00	
山东晓宝轻质建材有限公司	-529,350.97	
山东海诺电子技术有限公司	30,229.41	
合 计	4,655,321.80	247,466.44

1、对渤海集团美国资源公司的投资收益为计提的长期股权投资减值准备。

2、对济南银座奥森热电有限公司的投资收益，为向济南市长清区供电公司出售原山东渤海集团长清热电厂 34%股权的转让收益。

3、对山东晓宝轻质建材有限公司和山东海诺电子技术有限公司的投资收益为股权处置收益。

注释 25、补贴收入

项 目	2003 年度	2002 年度
增值税减免	59,298.58	252,071.78

根据山东省济南市槐荫国家税务局槐国税免字 [2003]第 048 号《增值税减免税批准通知书》，本公司原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司 2003 年度生产销售的金属面聚苯乙烯夹芯板产品实现的增值税给予减半征收。

注释 26、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度
固定资产清理收益	203,264.66	690,131.81
土地出让收益	946,465.33	
罚款收入	64,911.23	150.00
其他	8,714.34	159,986.20
合 计	1,223,355.56	850,268.01

2003 年度比 2002 年度增加 43.88%，主要是由于将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司产生收益所致。

注释 27、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度
罚款、赔偿支出	1,015,340.47	1,102,147.77
处理固定资产净损失	302,952.88	282,450.90
固定资产减值准备	-411,601.16	652,567.10
债务重组损失	15,873.20	
其他	19,297.66	130,803.25
合 计	941,863.05	2,167,969.02

2003 年度比 2002 年度减少 56.56%，主要是由于固定资产减值准备冲回所致。

注释 28、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度
会计利润①	-893,172.06	-36,840,672.14
应纳税所得额②	5,819,099.34	2,813.91
差额(②-①)	6,712,271.40	36,843,486.05
所得税率	33%	33%
所得税	1,920,302.78	928.59

1、2002 年本公司各纳税主体均亏损，子公司山东海诺电子技术有限公司单月盈利计缴所得税 928.59 元。

2、2003 年本公司除子公司泰安银座商城有限公司外，其余纳税主体不存在应纳税所得额，不计提所得税。

子公司泰安银座商城有限公司纳入合并范围的期间，会计利润为 5,422,308.89 元，应纳税所得额为 5,819,099.34 元，具体纳税调整事项如下：

增项：折旧费 523,659.76 元。

减项：开办费 108,099.22 元，坏账准备 14,897.21 元，低值易耗品 3,624.99 元，应付工资 247.89 元。

注释 29、未确认投资损失

项 目	2003 年度	2002 年度
未确认投资损失	4,153,632.39	

本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司已经资不抵债，净资产出现负数。财政部财会函字[1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》规定：投资企业“未确认的被投资单位的亏损分担额，在编制合并会计报表时，可以在合并会计报表的‘未分配利润’项目上增设‘未确认的投资损失’项目，同时，在利润表的少数股东损益项目下增设‘加：未确认的投资损失’项目。这两个项目反映母公司未确认子公司的投资亏损额。”未确认投资损失 4,153,632.39 元为济南银座奥森热电有限公司本期亏损中符合规定并按其股权比例计算的金额。

注释 30、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
收到的往来款	46,982,162.94
收到的租金收入	1,841,745.00
收到的广告费等收入	483,477.61
收到的利息收入	291,980.55
合 计	49,599,366.10

本年收到的其他与经营活动有关的现金中，主要为向山东中润集团有限公司转让北京兴丰房地产经

营开发公司债权收回现金 34,000,000.00 元以及收回山东渤海大酒店有限公司的往来款 9,916,404.63 元。

注释 31、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
管理费用	11,092,853.98
营业费用	1,656,093.99
支付的其他往来款	8,175,917.40
合 计	20,924,865.37

注释 32、收回投资所收到的现金

1、处置济南银座奥森热电有限公司 34%的股权收回现金 5,839,700.00 元。

2、处置所持的山东渤海大酒店有限公司（简称渤海大酒店）、山东晓宝轻质建材有限公司（简称晓宝建材）、山东海诺电子技术有限公司（简称海诺电子）全部股权收到现金 12,670,616.47 元，其基本情况如下：

项 目	渤海大酒店	晓宝建材	海诺电子	合 计
出售价格	11,922,400.00	1,000,000.00	650,000.00	13,572,400.00
出售价格中以现金收到的部分	11,922,400.00	600,000.00	500,000.00	13,022,400.00
出售子公司所持有的现金和现金等价物	5,506.34	82,426.52	263,850.67	351,783.53
出售子公司所收到的现金净额	11,916,893.66	517,573.48	236,149.33	12,670,616.47
非现金资产：				
应收款项(应收账款、其他应收款和预付账款)	12,016.00	2,374,520.56	355,287.10	2,741,823.66
存货	197,919.05	1,975,718.21	580,698.43	2,754,335.69
固定资产	32,114,948.85	3,591,242.44		35,706,191.29
减：累计折旧	8,131,966.78	1,913,874.98		10,045,841.76
减：固定资产减值准备	6,987.00	15,000.00		21,987.00
无形资产		95,210.00		95,210.00
负债：				
应付款项(应付账款、预收账款和其他应付款)	11,047,874.50	3,213,648.13	204,477.84	14,466,000.47
应付工资和应付福利费	107,924.08	9,668.37	40,579.80	158,172.25
应交税金和其他应交款	1,048,135.00	-7,449.30	1,285.34	1,041,971.04
预提费用	1,560,639.81			1,560,639.81
一年内到期的长期负债		33,316.00		33,316.00

注释 33、投资所支付的现金

购买 90%股权的泰安银座商城有限公司的基本情况如下：

项 目	金 额
购买价格	19,223,229.48
购买价格中以现金支付的部分	19,223,229.48
购买子公司所持有的现金和现金等价物	33,308,843.70
购买子公司所支付的现金净额	-14,085,614.22
非现金资产：	
应收款项(其他应收款和预付账款)	2,334,622.49
存货	5,426,003.03
待摊费用	34,884.00
固定资产	31,486,465.12
减：累计折旧	9,124,217.82
减：固定资产减值准备	98,318.88
负债：	
应付款项(应付账款和其他应付款)	28,056,756.81
应付工资和应付福利费	1,000,416.62
应交税金和其他应交款	1,660,043.46
一年内到期的长期负债	10,000,000.00

七、母公司会计报表主要项目注释

注释 1、其他应收款

账 龄	年末数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	4,624,415.88	10.69	400,405.92	58,650.44	0.07	3,611.97
1-2 年	99,675.69	0.23	6,503.16	2,365,879.01	2.79	223,788.55
2-3 年	2,035,205.01	4.70	709,303.50	8,235,051.60	9.71	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	84.38	8,564,217.33	74,124,428.40	87.43	20,600,234.23
合 计	43,256,855.07	100.00	9,680,429.91	84,784,009.45	100.00	23,494,074.49

1、年末净额为 33,576,425.16 元，年初净额为 61,289,934.96 元。

2、年末数比年初数减少 48.98%，主要是因为转让北京兴丰房地产经营开发公司债权和收回山东渤海大酒店的往来款所致。

3、对控股子公司济南银座奥森热电有限公司应收款 31,155,360.78 元，采用个别认定法按余额的 10%计提坏账准备。

4、其他应收款项目前 5 名金额合计：

年末数		年初数	
金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
41,560,592.19	96.08	45,801,066.01	54.02

5、无持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 2、长期股权投资及减值准备

(一) 长期股权投资

项 目	年初数		本年增加		年末数			
	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
股票投资	750,000.00						750,000.00	
其他股权投资	19,119,877.99	2,936,818.25	24,387,763.78	685,256.64	14,965,870.94		28,541,770.83	3,622,074.89
合 计	19,869,877.99	2,936,818.25	24,387,763.78	685,256.64	14,965,870.94		29,291,770.83	3,622,074.89

1、股票投资

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占注册资本比例	初始投资成本	账面余额	减值准备
桂林百货公司	法人股	50 万股	0.65%	750,000.00	750,000.00	

2、其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资企业注册资本的比例	初始投资额	被投资企业权益累计增减额	年末余额
泰安银座商城有限公司	长期	90%	19,223,229.48	3,502,006.11	23,537,763.78
山东银座商贸有限公司	长期	85%	850,000.00	-2,227.00	848,107.05
济南银座奥森热电有限公司	长期	51%	10,200,000.00	-26,063,028.79	
渤海集团美国资源公司	长期	100%	4,155,900.00	-3,622,074.89	533,825.11
合 计			34,429,129.48	6,505,740.18	24,919,695.94

(1) 本公司对泰安银座商城有限公司投资时形成贷方股权投资差额计入资本公积(股权投资准备)

1,162,728.80 元。

(2) 截止 2003 年 12 月 31 日, 本公司子公司济南银座奥森热电有限公司净资产已为负数, 本公司对其权益法核算已形成未确认投资损失 3,092,144.68 元。

(二) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
渤海集团美国资源公司	2,936,818.25	685,256.64		3,622,074.89

渤海集团美国资源公司系在美国注册的一家公司，本公司对其未能实施有效的管理和控制，故按成本法进行核算，计提长期股权投资减值准备。

注释 3、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(一) 固定资产

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	43,058,332.64		897,065.64	42,161,267.00
机械设备	3,004,804.27	13,430.00		3,018,234.27
电子设备	2,241,938.09	27,480.00		2,269,418.09
运输工具	3,533,104.00	590,338.00	3,619,242.00	504,200.00
合 计	51,838,179.00	631,248.00	4,516,307.64	47,953,119.36

(二) 累计折旧

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	10,231,546.48	1,008,429.35	389,661.73	10,850,314.10
机械设备	969,670.22	161,430.12		1,131,100.34
电子设备	1,628,691.05	99,839.70		1,728,530.75
运输工具	2,599,333.70	188,060.12	2,368,277.54	419,116.28
合 计	15,429,241.45	1,457,759.29	2,757,939.27	14,129,061.47

(三) 固定资产减值准备

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	607,099.47			607,099.47
电子设备	249,110.33		33,783.94	215,326.39
运输工具				
合 计	1,005,970.08		78,096.58	927,873.50

年末净额为 32,896,184.39 元，年初净额为 35,402,967.47 元。

注释 4、无形资产

类 别	原始金额	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	年末数	剩余摊 销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	21,120.00		21,120.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	19,360.00	4.5 年
合 计	61,846,538.68	47,408,749.71	9,555,455.48	7,445,599.82	1,102,478.69	5,977,728.98	49,518,605.37	

土地使用权的增减情况，详见“附注六、会计报表主要项目注释 7”。

注释 5、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度
山东海诺信息技术有限公司	141,145.49	-96,742.61
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44
山东渤海大酒店有限公司	-1,296,329.16	-871,743.72
济南银座奥森热电有限公司	5,799,447.34	-6,903,737.62
山东晓宝轻质建材有限公司	-892,712.44	-354,450.67
泰安银座商城有限公司	3,151,805.50	
山东银座商贸有限公司	-1,892.95	
合 计	6,216,207.14	-7,979,208.18

- 1、本年对山东海诺信息技术有限公司的投资收益中，股权转让收益为 30,229.41 元。
- 2、本年对渤海集团美国资源公司的投资收益均为计提的长期股权投资减值准备。
- 3、本年对济南银座奥森热电有限公司的投资收益中，股权转让收益为 5,839,700.00 元。
- 4、本年对山东晓宝轻质建材有限公司的投资收益中，股权转让收益为-529,350.97 元。

八、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企业关系
山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市 山 师东路4号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	控股股东

（2）受本公司控制的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企业关系
泰安银座商城有限公司	王仁泉	泰 安 市 东 岳大街 81 号	有 限 责 任 公 司	烟（零售）、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用杂品、五金、交电、化工（不含易燃易爆危险品）、工艺美术品（不含金银饰品）、家具、摩托车及配件、计算机及软件、办公设备批发零售；畜禽产品销售；金银制品的零售、维修、翻新；音像制品零售、场地租赁、通讯器材（国家法律、法规限制的	子公司

项目除外，凭许可证经营的，须凭许可证经营）；
主、副食品加工、销售；常温、冷藏食品销售。

济南银座奥森热电有限公司	李德昌	济南市长清区	有限责任公司	供热、发电。	子公司
山东银座商贸有限公司	张文生	济南市历下区泺源大街 22 号	有限责任公司	日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、五金交电、玩具箱包、电子产品、工艺美术品的销售。	子公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
济南银座奥森热电有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
泰安银座商城有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
山东银座商贸有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东省商业集团总公司			18,916,800.00		18,916,800.00	15.59%
济南银座奥森热电有限公司	17,000,000.00	85%		6,800,000.00	10,200,000.00	51%
泰安银座商城有限公司			18,000,000.00		18,000,000.00	90%
山东银座商贸有限公司			850,000.00		850,000.00	85%

另：山东省商业集团总公司协议受让济南市国有资产管理局持有的本公司国家股 17,000,000.00 股，并根据《股权托管协议》，受托全权管理并享有除处分权和股东收益权以外的所有股东权利。上述股权过户正在履行国有资产管理审批手续。

（二）不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
山东世界贸易中心	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座商城股份有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座超市有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座服饰有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座家居有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东渤海大酒店有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

（三）关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、采购商品

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	404,568.14	0.47%		
济南银座购物广场有限公司	218,617.74	0.26%		
山东银座超市有限公司	23,508.01	0.03%		
山东银座服饰有限公司	87,087.66	0.10%		

3、提供劳务

（1）2003 年 3 月 12 日，子公司泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为泰安银座商城有限公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元，并按实际打蜡面积，以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费，洗地费包含在日常保洁费中，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 57.20 万元，其中 10—12 月支付保洁费 14.30 万元。

（2）本公司原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司，为济南银座家居有限公司银座家居广场钢结构改造工程进行施工，本期实际完成 1,094,898.84 元，工程款已全部收回。

（3）2003 年 7 月 16 日，本公司与山东渤海大酒店有限公司签署土地租赁协议，自 2003 年 10 月起，本公司将座落于济南市石棚街 12 号院内酒店占地 1.8 亩租赁给山东渤海大酒店有限公司，租赁期 20 年，年租金 15.6 万元。2003 年 10—12 月，山东渤海大酒店有限公司向本公司支付租赁费 3.90 万元。

（4）子公司泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送的商品，超市商品按配送金额的 1.9%计提配送费，其他商品按 15 元/件收费。2003 年 10—12 月泰安银座商城有限公司共向山东世界贸易中心银座采配分中心支付配送费 20,836.18 元。

4、关联往来

（1）应付账款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	180,202.78	0.45%		
山东银座服饰有限公司	18,201.34	0.05%		
山东银座超市有限公司	12,178.60	0.03%		

（2）其他应付款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	295,412.94	0.55%		

5、其他应披露的事项

本公司控股子公司泰安银座商城有限公司的银行贷款，由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日本公司尚有一年内到期的长期负债 10,000,000.00 元尚未偿还。

九、期后事项

无需要披露的重大期后事项。

十、或有事项

2000 年 12 月 18 日，本公司之控股子公司济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂，以下简称“热电公司”）与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同，合同约定山东省节能工程有限公司向热电公司销售节能设备 513.3 万元，热电公司自合同生效之日起 8 个月内支付 256.65 万元的货款，自合同生效之日起 14 个月内支付 256.65 万元；热电公司若不能足额支付款项，每日按违约金额的万分之五支付滞纳金，本公司对该项合同的履行提供了担保。

十一、重大诉讼、仲裁事项

（一）报告期内重大诉讼事项

1、本公司诉北京兴丰房地产经营开发公司（以下简称“兴丰公司”）北京西客站南广场综合楼联建合同纠纷一案，最高人民法院于 1999 年 10 月 12 日终审判决本公司胜诉，并进入强制执行阶段。2001 年 2 月，北京高级人民法院正式委托北京中都国际拍卖公司对兴丰公司在北京泰丰房地产开发有限公司中 35%的投资权益进行拍卖，拍卖所得用于返还欠本公司款项。2002 年 4 月 20 日举办房地产专场拍卖会，拍卖上述投资权益，该投资权益被北京黄河房地产开发有限公司拍得。但由于北京黄河房地产开发有限公司支付了拍卖定金后一直未支付股权购买款项，所以公司仍旧未能收回债权。

山东省商业集团总公司成为本公司实际控制人以后，对兴丰公司、北京泰丰房地产开发有限公司及其所开发的北京中企大厦的情况进行了基本了解，认为公司短期内收回债权仍存在较大困难。为了盘活公司现有资产，增加现金流量，集中精力改善公司的经营状况，山东省商业集团总公司于 2003 年 5 月 12 日接受济南市国有资产管理局和山东恒坤实业有限公司委托，提议将上述债权以 3400 万元的价格出售给山东中润集团有限公司，提请董事局提交公司股东大会审议，并建议股东大会授权董事局全权处理有关事宜。2003 年 5 月 30 日，公司第十八届股东大会批准了《关于出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权的提案》。根据股东大会决议，公司向山东中润集团有限公司出售对兴丰公司的债权，出售价格为人民币 3400 万元。截止报告期末，山东中润集团有限公司已按约定向本公司支付完毕受让债权

款，本公司也已将债权转移事项书面通知兴丰公司、北京市高级人民法院及北京中都国际拍卖公司，债权转移的相关手续已办理完毕。

2、本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂，以下简称“热电公司”）与山东省节能工程有限公司节能设备购销合同纠纷一案，2003年2月27日法院判决热电公司败诉，并应于判决生效之日起10日内支付欠款506.30万元以及按合同计算的应支付的违约金，本公司承担连带责任。热电公司不服一审判决，上诉至山东省高级人民法院。2003年5月19日双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自2003年7月起分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003年12月31日前支付完毕。截至资产负债表日热电公司实际偿还112.8万元，其余欠款尚未支付。

（二）报告期内重大仲裁事项

对于本公司与中国工商银行济南市经二路支行借款本息偿还事项，2002年3月29日，济南市仲裁委员会下发（2002）济仲裁字第1023号《裁决书》，裁决以本公司白马山南路（地号021627159）工业用地10,902.90平方米和纬十二路（地号031107064）商业用地6,909.50平方米（扣除渤海一幢宿舍楼，房产证号：济槐房字第002193号，占地约1,332.00平方米）及两宗土地的地上建筑物，一次性抵清工商银行贷款1534万元及由此发生的应付未付利息等费用。

公司新的经营管理层上任后，就相关土地出让、过户等方面积极争取政府及相关部门给予优惠政策，2003年8-9月份办理了上述两宗土地的输出手续；中国工商银行济南市经二路支行将上述两宗土地予以拍卖，2003年12月，本公司将抵债的纬十二路（地号031107064）6,909.50平方米商业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续；2004年2月15日，本公司将抵债的公司白马山南路（地号021627159）10,902.90平方米工业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续，本公司以上述两宗土地抵偿中国工商银行济南市经二路支行借款本息事项已经完成。

十二、其他重大事项

济南市国有资产管理局（以下简称“济南市国资局”）和山东恒坤实业有限公司（以下简称“恒坤实业”）于2003年4月16日分别与山东省商业集团总公司（以下简称“商业集团”）签署了《股份转让协议》，商业集团拟分别协议受让济南市国资局持有的本公司国家股17,000,000.00股（占总股份的14.01%）和恒坤实业持有的本公司社会法人股9,756,000.00股（占总股份的8.04%），受让价格均为每股1元，受让金额为26,756,000.00元。2003年6月18日恒坤实业将其持有的本公司社会法人股9,756,000.00股过户到山东省商业集团总公司名下。

在签订上述《股份转让协议》的同时，上述股东与商业集团分别签订了一份《股权托管协议》，约定自《股权托管协议》签订之日起至上述转让股份过户给商业集团之日止，将其因持有转让股份而应享有的除处分权和股东收益权以外的所有股东权利委托给商业集团全权管理。

2003年8月22日，恒坤实业与商业集团签署了《股份转让协议》。根据《股份转让协议》，商业集团拟分别协议受让恒坤实业持有的本公司社会法人股9,160,800.00股（占总股份的7.55%），受

让价格均为每股 1 元，受让金额为 9,160,800.00 元。2003 年 8 月 26 日，恒坤实业将其持有的本公司社会法人股 9,160,800.00 股过户到山东省商业集团总公司名下。完成本次转让后，恒坤实业不再持有本公司的股份。

十三、净资产收益率和每股收益指标

（一）扣除非经常性损益后的净利润

项 目	2003 年度	2002 年度
净利润	3,524,870.91	-35,198,135.45
加：罚款赔偿支出	15,332.54	1,102,147.77
处置资产损失	261,153.02	282,450.90
其他	18,216.58	783,370.35
减：赔偿收入	58,498.57	
处置无形资产收益	946,465.33	690,131.81
处置长期股权投资收益	5,340,578.44	
减值准备转回	13,080,636.18	247,466.44
清理资产收入	203,264.66	
其他	8,714.34	412,207.98
减：非经常性损益影响所得税额	-15,947.14	
扣除非经常性损益后的净利润	-15,802,637.33	-34,379,972.66

1、由于本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司于年末已经资不抵债，本年计算非经常性损益时，已将其报表影响非经常性损益的因素扣除。

2、本期非经常性损益影响所得税额系子公司泰安银座商城有限公司的非经常性损益对所得税的影响额。

（二）净资产收益率和每股收益指标

期间	项 目	净资产收益率(%)		每股收益（元/股）	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2003 年	主营业务利润	10.6881	13.6946	0.0774	0.0774
	营业利润	-6.7057	-8.5919	-0.0485	-0.0485
	净利润	4.0135	5.1425	0.0290	0.0290
	扣除非经常性损益后的净利润	-17.9933	-23.0546	-0.1302	-0.1302
2002 年	主营业务利润	-0.1532	-0.1212	-0.0008	-0.0008
	营业利润	-54.3169	-42.9556	-0.2969	-0.2969

净利润	-53.0738	-41.9726	-0.2901	-0.2901
扣除非经常性损益后的净利润	-39.1458	-40.9970	-0.2833	-0.2833

银座渤海集团股份有限公司

二〇〇三年十二月三十一日

资 产 负 债 表

2003年12月31日

会企01表

单位名称： 银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	年末数		年初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	1	57,524,023.95	19,578,267.24	2,471,017.73	1,558,111.91
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	2	1,233,838.06		4,366,817.74	
其他应收款	3	6,101,558.26	33,576,425.16	28,681,381.59	61,289,934.96
预付账款		1,336,068.89		822,360.51	
应收补贴款					
存货	4	9,077,752.68	188,661.30	3,348,924.05	191,046.49
待摊费用		20,000.00	20,000.00	31,250.00	20,000.00
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		75,293,241.84	53,363,353.70	39,721,751.62	63,059,093.36
长期投资：					
长期股权投资		1,283,825.11	25,669,695.94	1,969,081.75	16,933,059.74
长期债权投资					
合并价差					
长期投资合计		1,283,825.11	25,669,695.94	1,969,081.75	16,933,059.74
固定资产：					
固定资产原价	5	144,931,956.80	47,953,119.36	150,971,975.24	51,838,179.00
减：累计折旧	5	46,947,730.43	14,129,061.47	43,504,571.98	15,429,241.45
固定资产净值		97,984,226.37	33,824,057.89	107,467,403.26	36,408,937.55
减：固定资产减值准备	5	1,074,764.05	927,873.50	1,467,980.48	1,005,970.08
固定资产净额		96,909,462.32	32,896,184.39	105,999,422.78	35,402,967.47
工程物资					
在建工程	6	1,157,756.96		380,700.00	
固定资产清理					
固定资产合计		98,067,219.28	32,896,184.39	106,380,122.78	35,402,967.47
无形资产及其他资产：					
无形资产	7	54,096,642.35	49,518,605.37	52,297,466.27	47,408,749.71
长期待摊费用					
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		54,096,642.35	49,518,605.37	52,297,466.27	47,408,749.71
递延税项：					
资产总计		228,740,928.58	161,447,839.40	200,368,422.42	162,803,870.28

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表

2003年12月31日

会企01表

单位名称： 银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	注释	年末数		年初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	8	21,250,000.00	18,000,000.00	21,350,000.00	18,000,000.00
应付票据		500,000.00			
应付账款	9	40,005,795.71	292,421.59	15,953,968.51	328,450.60
预收账款	10	319,986.95		1,841,146.73	
应付工资		928,746.33	211,498.00	400,229.29	37,278.50
应付福利费		1,532,421.21	570,416.38	877,557.02	450,755.37
应付股利	11	1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00
应交税金	12	11,005,547.39	8,909,310.97	8,772,230.21	7,913,534.42
其他应交款		20,895.81	10,881.45	97,926.76	12,532.97
其他应付款	13	53,638,736.33	43,616,636.79	55,472,524.63	47,197,836.16
预提费用		15,588.67		96,504.08	86,504.08
预计负债					
一年内到期的长期负债	14	10,019,055.64		30,061.00	
其他流动负债					
流动负债合计		140,720,134.04	73,094,525.18	106,375,508.23	75,510,252.10
长期负债：					
长期借款	15	551,043.35	551,043.35	24,832,170.89	24,682,945.44
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		551,043.35	551,043.35	24,832,170.89	24,682,945.44
递延税项：					
递延税款					
负债合计		141,271,177.39	73,645,568.53	131,207,679.12	100,193,197.54
少数股东权益		-355,610.43		2,841,537.00	
股东权益：					
股本	16	121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00
减：已归还投资					
股本净额		121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00
资本公积	17	77,520,985.44	77,520,985.44	56,447,556.35	56,447,556.35
盈余公积	18	10,004,986.43	7,855,335.65	7,875,141.66	7,855,335.65
其中：法定公益金		2,779,878.92	2,063,328.66	2,066,629.66	2,063,328.66
未确认投资损失		-3,092,144.68			
未分配利润	19	-117,955,185.57	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,038,939.26
股东权益合计		87,825,361.62	87,802,270.87	66,319,206.30	62,610,672.74
负债和股东权益总计		228,740,928.58	161,447,839.40	200,368,422.42	162,803,870.28

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2003年度

会企02表

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	20	98,261,624.43	51,042.10	28,089,455.62	337,807.20
减：主营业务成本	20	88,413,163.90	775.21	27,768,924.43	14,784.44
主营业务税金及附加	21	461,617.29	11,610.83	422,161.00	78,298.20
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		9,386,843.24	38,656.06	-101,629.81	244,724.56
加：其他业务利润	22	2,202,990.02	1,655,939.05	1,995,984.08	1,971,226.95
减：营业费用		4,290,341.78	160,343.08	4,223,186.03	365,680.54
管理费用		8,608,856.66	731,676.44	30,222,154.83	29,902,385.75
财务费用	23	4,579,919.77	3,958,711.47	3,471,522.76	3,131,952.84
三、营业利润(亏损以-号填列)		-5,889,284.95	-3,156,135.88	-36,022,509.35	-31,184,067.62
加：投资收益	24	4,655,321.80	6,216,207.14	247,466.44	-7,979,208.18
补贴收入	25	59,298.58		252,071.78	
营业外收入	26	1,223,355.56	1,158,444.33	850,268.01	827,255.07
减：营业外支出	27	941,863.05	100,346.55	2,167,969.02	570,648.28
四、利润总额(亏损以-号填列)		-893,172.06	4,118,169.04	-36,840,672.14	-38,906,669.01
减：所得税	28	1,920,302.78		928.59	
少数股东收益		-2,184,713.36		-1,643,465.28	
加：未确认投资损失	29	4,153,632.39			
五、净利润(亏损以-号填列)		3,524,870.91	4,118,169.04	-35,198,135.45	-38,906,669.01

补充资料：

项 目	本年累计数	上年同期数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	5,340,578.44	
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）净利润		
4、会计估计变更增加（或减少）净利润		
5、债务重组损失		
6、其他		

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 分 配 表

2003年度

会企02表附表1

单位名称：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、净利润		3,524,870.91	4,118,169.04	-35,198,135.45	-38,906,669.01
加：年初未分配利润	19	-119,350,211.71	-123,038,939.26	-84,152,076.26	-84,132,270.25
其他转入					
二、可供分配的利润		-115,825,340.80	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,038,939.26
减：提取法定盈余公积	18	1,433,100.52			
提取法定公益金	18	716,550.26			
提取职工奖励及福利基金					
提取储备基金	18	-16,505.01			
提取企业发展基金	18	-3,301.00			
利润归还投资					
补充流动资本					
单项留用利润					
三、可供投资者分配的利润	19	-117,955,185.57	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,038,939.26
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
四、未分配利润		-117,955,185.57	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,038,939.26

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产减值准备明细表

2003年度

会企01表附表1-1

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目 ①	注释	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回 升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计		21,876,593.33			14,806,298.06	14,806,298.06	7,070,295.27
其中：应收账款	2	1,388,682.29			1,118,505.60	1,118,505.60	270,176.69
其他应收款	3	20,487,911.04			13,687,792.46	13,687,792.46	6,800,118.58
二、短期投资跌价准备合计							
其中：股票投资							
债券投资							
三、存货跌价准备合计		581,023.28	38,286.24		139,812.70	139,812.70	479,496.82
其中：库存商品	4	446,635.96	38,286.24		139,812.70	139,812.70	345,109.50
原材料	4	86,530.74					86,530.74
低值易耗品	4	47,856.58					47,856.58
四、长期投资减值准备合计		2,936,818.25	685,256.64				3,622,074.89
其中：长期股权投资		2,936,818.25	685,256.64				3,622,074.89
长期债权投资							
五、固定资产减值准备合计		1,467,980.48	98,318.88	387,817.22	103,718.09	491,535.31	1,074,764.05
其中：房屋、建筑物	5	149,760.28			44,312.64	44,312.64	105,447.64
机器设备	5	1,058,488.36		387,817.22	21,987.00	409,804.22	648,684.14
电子设备	5	259,731.84	98,318.88		37,418.45	37,418.45	320,632.27
六、无形资产减值准备合计							
其中：专利权							
商标权							
七、在建工程减值准备合计		30,000.00	10,000.00				40,000.00
八、委托贷款减值准备合计							
九、总计		26,892,415.34	831,861.76	387,817.22	15,049,828.85	15,437,646.07	12,286,631.03

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 减 值 准 备 明 细 表

2003年度

会企01表附表1-2

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目 ①	注 释	年初 余额 ②	本年 增加数 ③	本年减少数			年末 余额 ⑦
				因资产价值回 升转回数 ④	其他原因转出数 ⑤	合计 ⑥	
一、坏账准备合计		23,695,610.25			13,813,644.58	13,813,644.58	9,881,965.67
其中：应收账款		201,535.76					201,535.76
其他应收款	1	23,494,074.49			13,813,644.58	13,813,644.58	9,680,429.91
二、短期投资跌价准备合计							
其中：股票投资							
债券投资							
三、存货跌价准备合计		416,322.46			8,711.88	8,711.88	407,610.58
其中：库存商品		371,693.03			8,711.88	8,711.88	362,981.15
原材料							
低值易耗品		44,629.43					44,629.43
四、长期投资减值准备合计		2,936,818.25	685,256.64				3,622,074.89
其中：长期股权投资	2	2,936,818.25	685,256.64				3,622,074.89
长期债权投资							
五、固定资产减值准备合计		1,005,970.08			78,096.58	78,096.58	927,873.50
其中：房屋、建筑物	3	149,760.28			44,312.64	44,312.64	105,447.64
机器设备	3	607,099.47					607,099.47
电子设备	3	249,110.33			33,783.94	33,783.94	215,326.39
六、无形资产减值准备合计							
其中：专利权							
商标权							
七、在建工程减值准备合计							
八、委托贷款减值准备合计							
九、总计		28,054,721.04	685,256.64		13,900,453.04	13,900,453.04	14,839,524.64

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益增减变动表

会企01表附表2

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度	2002年度
一、股本			
年初余额		121,346,720.00	121,346,720.00
本年增加数			
其中：资本公积转入			
盈余公积转入			
利润分配转入			
新增资本			
本年减少数			
年末余额		121,346,720.00	121,346,720.00
二、资本公积：			
年初余额		56,447,556.35	56,389,072.60
本年增加数		21,073,429.09	58,483.75
其中：资本溢价			
接受捐赠非现金资产准备			
接受现金捐赠			
股权投资准备		8,624.55	58,483.75
拨款转入			
外币资本折算差额			
关联交易差价		1,850,675.03	
其他资本公积		19,214,129.51	
本年减少数			
其中：转增资本			
年末余额		77,520,985.44	56,447,556.35
三、法定和任意盈余公积			
年初余额		5,811,813.00	5,811,813.00
本年增加数		1,413,294.51	
其中：从净利润中提取数		1,413,294.51	
其中：法定盈余公积		1,433,100.52	
任意盈余公积			
储备基金		-16,505.01	
企业发展基金		-3,301.00	
法定公益金转入数			
本年减少数			
其中：弥补亏损			
转增资本			
分派现金股利或利润			
分派股票股利			
年末余额		7,225,107.51	5,811,813.00
其中：法定盈余公积		6,469,677.36	5,036,576.84
储备基金			16,505.01
企业发展基金			3,301.00
四、法定公益金			
年初余额		2,063,328.66	2,063,328.66
本年增加数		716,550.26	
其中：从净利润中提取数		716,550.26	
本年减少数			
其中：集体福利支出			
年末余额		2,779,878.92	2,063,328.66
五、未分配利润			
年初未分配利润		-119,350,211.71	-84,152,076.26
本年净利润（净亏损以“-”号填列）		3,524,870.91	-35,198,135.45
本年利润分配		2,129,844.77	
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）		-117,955,185.57	-119,350,211.71

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2003年度

会企03表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：元

项 目	注释	金额	
		合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品提供劳务收到的现金		115,139,035.79	51,042.10
收到的税费返还		82,820.51	
收到的其他与经营活动有关的现金	30	49,599,366.10	47,055,784.55
现金流入小计		164,821,222.40	47,106,826.65
购买商品、接受劳务支付的现金		95,312,364.88	1,370.00
支付给职工以及为职工支付的现金		8,236,397.94	3,462,739.02
支付的各项税费		6,231,189.31	1,206,692.31
支付的其他与经营活动有关的现金	31	20,924,865.37	14,857,360.42
现金流出小计		130,704,817.50	19,528,161.75
经营活动产生的现金流量净额		34,116,404.90	27,578,664.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	32	18,862,100.00	18,862,100.00
减：处置子公司持有的现金和现金等价物	32	351,783.53	
收回投资所收到的现金净额		18,510,316.47	18,862,100.00
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,613,441.03	2,590,463.33
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		21,123,757.50	21,452,563.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,150,706.84	9,595,615.48
投资所支付的现金	33	19,223,229.48	20,073,229.48
减：购买子公司持有的现金和现金等价物	33	33,308,843.70	
投资所支付的现金净额		-14,085,614.22	20,073,229.48
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		-1,934,907.38	29,668,844.96
投资活动产生的现金流量净额		23,058,664.88	-8,216,281.63
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
借款所收到的现金		20,350,000.00	18,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		175,016.64	
现金流入小计		20,525,016.64	18,000,000.00
偿还债务所支付的现金		20,576,914.81	18,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		1,814,593.42	1,342,227.94
其中：子公司支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金		255,571.97	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
现金流出小计		22,647,080.20	19,342,227.94
筹资活动产生的现金流量净额		-2,122,063.56	-1,342,227.94
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		55,053,006.22	18,020,155.33

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2003年度

会企03表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：元

补 充 资 料	注释	金 额	
		合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		3,524,870.91	4,118,169.04
加：少数股东收益		-2,184,713.36	
加：未确认投资损失		-4,153,632.39	
加：计提资产损失准备		-12,561,202.97	-12,585,409.16
固定资产折旧		7,367,454.40	1,457,759.29
无形资产摊销		1,325,228.27	1,102,478.69
长期待摊费用摊销			
待摊费用减少（减：增加）		34,884.00	
预提费用增加（减：减少）		41,651.67	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-990,893.43	-1,032,693.29
固定资产报废损失		154,481.86	
财务费用		4,780,408.05	4,135,516.98
投资损失（减：收益）		-4,655,321.80	-6,216,207.14
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		-3,620,751.05	11,097.07
经营性应收项目的减少（减：增加）		46,895,556.45	41,527,154.38
经营性应付项目的增加（减：减少）		-1,841,615.71	-4,939,200.96
其他			
经营活动产生的现金流量净额		34,116,404.90	27,578,664.90
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		57,524,023.95	19,578,267.24
减：现金的期初余额		2,471,017.73	1,558,111.91
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		55,053,006.22	18,020,155.33

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

報 告 書

REPORT

银座渤海集团股份有限公司

盈利预测审核报告

天恒信审报字【2004】1210 号

二〇〇四年二月二十六日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

盈 利 预 测 审 核 报 告

天恒信审报字【2004】1210 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对贵公司 2004 年度的盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行了审核。贵公司董事会对盈利预测的基本假设、选用的会计政策及其编制基础须承担全部责任。我们的责任是对它们发表审核意见。我们的审核是根据《独立审计实务公告第 4 号—盈利预测审核》进行的，并实施了必要的审核程序。

我们认为，上述盈利预测所依据的基本假设已充分披露，没有证据表明这些假设是不合理的，盈利预测已按照确定的编制基础编制，所选用的会计政策与贵公司实际采用的相关会计政策一致。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师

中国 临沂市

中国注册会计师

二〇〇四年二月二十六日

银座渤海集团股份有限公司

盈利预测报告

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）董事会编制的 2004 年度盈利预测报告系以下列基准和基本假设而编制：

一、盈利预测编制基准

本公司董事会所编制的盈利预测是以本公司收购东营银座购物广场有限公司 90%的股权、济南银座购物广场有限公司零售业务以及转让山东银座地产有限公司 86.89%股权的重大资产重组方案所确定的企业组织结构为依据，并假设本次重大资产重组于 2004 年 6 月底完成。以本公司和济南银座购物广场有限公司零售业务经审计的前三年、东营银座购物广场有限公司和山东银座地产有限公司 2003 年度的实际经营业绩为基础，在目前资产状况及经营业务条件下，依据本公司 2004 年度生产经营计划、各项业务收支计划和其他有关资料，以及拟重组资产的实际运营情况、预测期间的经营计划和其他有关资料，按照《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定进行核算，按照可比性原则模拟编制的。公司资产重组完成后会计处理方法的选用在所有重大方面同公司现行的会计政策相一致。

二、盈利预测基本假设

- 1、本公司遵循的中央及地方现行的政策、法律、法规以及所处的政治、经济状况将无重大变化；
- 2、本公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 3、本公司不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；
- 4、无严重的通货膨胀发生；
- 5、本公司执行的税赋、税率政策不变；
- 6、现行银行利率及汇率将无重大变化；
- 7、本公司本次资产重组计划能如期完成；
- 8、本公司生产经营发展计划能如期实现，无较大变化；
- 9、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、预测结果

依据以上盈利预测编制基准和基本假设，预测 2004 年度净利润为 8,233,423.91 元。

本公司盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

附件一、盈利预测表；二、盈利预测编制说明。

银座渤海集团股份有限公司董事会

二〇〇四年二月二十六日

盈利预测编制说明

一、公司基本情况

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于 1984 年 11 月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993 年 2 月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994 年 4 月经中国证监会证监发审字（1994）18 号文件批准公司 29,700,000.00 股个人股上市，1994 年 5 月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996 年 3 月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003 年 12 月更名为银座渤海集团股份有限公司。本公司注册资本为 121,346,720.00 元，其中国家股 17,600,000.00 元，占股本总额的 14.5%；法人股 35,793,120.00 元，占股本总额 29.5%；社会公众股 67,953,600.00 元，占股本总额 56%。

本公司经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

本公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

2004 年 2 月 26 日，本公司与山东省商业集团总公司签订《股权转让协议》，本公司向山东省商业集团总公司转让持有的济南银座奥森热电有限公司 51%的股权，本次转让完成后，本公司不再持有济南银座奥森热电有限公司的股权。预计此项股权出售将于 2004 年 3 月底完成，因此在本公司 2004 年度的盈利预测中，仅包括济南银座奥森热电有限公司 2004 年 1-3 月份的盈利预测，2004 年度 4-12 月份未再对济南银座奥森热电有限公司进行盈利预测。

2004 年 2 月 26 日，本公司与山东省国际信托投资有限公司签订《股权转让协议》，本公司向其转让持有的山东银座地产有限公司 86.89%的股权，本次转让完成后，本公司不再持有山东银座地产有限公司的股权。本次盈利预测假设此项股权出售将于 2004 年 6 月底完成，因此在本公司 2004 年度的盈利预测中，仅包括山东银座地产有限公司 2004 年 3-6 月份的盈利预测（本公司在 2004 年 2 月投资山东银座地产有限公司，持有其 86.89%的股权），2004 年度 7-12 月份未再对山东银座地产有限公司进行盈利预测。

2003 年 2 月 26 日，本公司与山东银座商城股份有限公司签订《股权转让协议》，本

公司受让山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司 90%的股权，本次转让完成后，本公司将持有东营银座购物广场有限公司 90%的股权。本次盈利预测假设此项股权收购将于 2004 年 6 月底完成，因此在本公司 2004 年度的盈利预测中，包括东营银座购物广场有限公司 2004 年 7-12 月份的盈利预测。

2003 年 2 月 26 日，本公司与济南银座购物广场有限公司签订《零售业务转让协议》，济南银座购物广场有限公司将零售业务出售予本公司，具体包括零售业务、相关的娱乐业务（保龄球馆、影院业务除外）、场地租赁业务以及相关的资产、负债和人员。本次盈利预测假设此次零售业务收购将于 2004 年 6 月底完成，因此在本公司 2004 年度的盈利预测中，包括济南银座购物广场有限公司零售业务 2004 年 7-12 月份的盈利预测。

根据资产重组方案，拟转让的山东银座地产有限公司、拟收购的东营银座购物广场有限公司、济南银座购物广场有限公司零售业务基本情况如下：

1、山东银座地产有限公司成立于 2003 年 5 月 29 日，是由山东省商业集团总公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司原注册资本为 1000 万元，其中山东省商业集团总公司出资 800 万元，占注册资本总额的 80%；山东世界贸易中心出资 200 万元，占注册资本总额的 20%。2004 年 2 月 10 日，本公司以土地使用权及地面房产和部分现金作价 6628 万元向山东银座地产有限公司投资。山东银座地产有限公司增资后注册资本为 7628 万元，山东省商业集团总公司占 10.49%，山东世界贸易中心占 2.62%，本公司持有 86.89%。

主要经营范围：房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建筑材料、装饰材料、日用百货、五金交电的销售；物业管理软件的开发、销售；计算机及配件的销售。

注册地址：济南市花园路 40 号火炬大厦 305 室，法定代表人李明。

2、东营银座购物广场有限公司成立于 2002 年 8 月 23 日，由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建；公司注册资本 60,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。

主要经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；

电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

注册地址：东营市东营区济南路 296 号，法定代表人王仁泉。

3、济南银座购物广场有限公司零售业务：商场位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积 4 万多平方米，是国内单层面积最大的购物中心。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除外）

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为记账基础，各项资产遵循历史成本计价原则。

（五）记账方法：采用借贷复式记账法。

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理。

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏帐准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%

1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

- 1、存货分类：库存商品、低值易耗品。
- 2、存货计价：库存商品、低值易耗品购入按实际成本计价，除济南银座奥森热电有限公司采用加权平均法外，其他单位发出商品按先进先出法核算。
- 3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。
- 4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。
- 5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

- （1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。
- （2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。
- （3）长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

- （1）长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。
- （2）长期股权投资的核算及收益确认方法
 - A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不

具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

（十一）固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司

在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过3个月（含3个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过 10 年的年限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

（十八）合并会计报表编制方法

1、合并范围的确定原则：本公司对拥有其过半数以上(不包括半数)权益性资本或虽然不持有其过半数以上的权益性资本，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并范围；对拥有其过半数以上权益性资本但不具有实际控制权的被投资单位，不予合并。

2、合并报表所采用的会计方法：根据财政部财会字[1995]11 号《合并会计报表暂

行规定》编制合并报表，以母公司、纳入合并范围的子公司的个别会计报表和其他有关资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。

3、本公司与子公司所采用的会计政策不一致的，将子公司报表按母公司会计政策编制后，再进行合并会计报表。

三、税项

1、增值税：分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

3、营业税：按应税收入额的 5%计缴。

4、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴。

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

四、盈利预测分项说明

（一）主营业务收入

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
98,261,624.43	676,218,900.00

主营业务收入 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 577,957,275.57 元，增长了 588.18%，主要原因是：

（1）根据重组方案，2004 年 6 月底，本公司将收购济南银座购物广场有限公司零售业务（简称“广购中心”）并入母公司；预计 2004 年度广购中心将实现收入 551,241,000.00 元，比 2003 年度增长 4.26%，7-12 月份将实现主营业务收入 275,620,500.00 元，占预测期间主营业务收入的 40.76%，其中零售业务将实现收入 272,883,000.00 元，占广购中心主营业务收入的 99.01%，场地租赁业务将实现收入 2,137,500.00 元，占广购中心主营业务收入的 0.78%，娱乐业务将实现收入 600,000.00 元，占广购中心主营业务收入的 0.21%。

广购中心自 1999 年 11 月份开业以来，已完成创业、成长、发展阶段，进入成熟期，

2000 年实现主营业务收入 350,000,000.00 元，2001 年实现主营业务收入 491,000,000.00 元，2002 年实现主营业务收入 488,000,000.00 元，2003 年实现主营业务收入 528,000,000.00 元，近三年主营业务收入相对稳定，预示着广购中心已进入平稳发展期。2003 年零售业巨头“沃尔玛”济南店开业，商品销售情况一般，并没有对广购中心产生大的影响，但 2004 年度“沃尔玛”势必要进行经营策略的调整，对广购中心 2004 年度销售影响还是存在的；“家乐福”即将登陆济南，商业竞争更加激烈；从近几年济南市已有的几家大型商场超市与广购中心的商业竞争来看，广购中心的地域优势还是相当明显的，这种地域优势带来的收益将是长期的。受“非典”的影响，2003 年上半年零售业务完成收入 247,000,000.00 元，下半年完成收入 276,000,000.00 元，下半年收入的增长和上半年收入的减少是有密切关系的。从 2001 年、2002 年和 2003 年的综合销售情况看，上半年的销售基本与下半年持平。本次预测以前三年的全年销售数据为基础，分析各商品部年度间的销售变化趋势，根据各商品部的实际情况确定预测期的增减幅度后，以 2003 年度的销售额为基数预测 2004 年全年的销售收入，再根据全年的收入减半确定 7—12 月份的收入，具体情况如下：生鲜部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 10.96%，2003 年度比 2002 年度增长 9.23%，整体呈上升趋势，但随基数的增大增长幅度在降低，预计 2004 年度比 2003 年度 56,448,428.18 元增长 7.50%，2004 年度将实现收入 60,680,000.00 元，7—12 月份实现收入 30,340,000.00 元；日配部 2002 年度销售收入基本与 2001 年度持平，2003 年度比 2002 年度增长 10.66%，考虑到市场竞争等各种因素，预计 2004 年度比 2003 年度 51,291,025.89 元增长 5.18%，2004 年度将实现收入 53,946,000.00 元，7—12 月份实现收入 26,973,000.00 元；食品部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 6.28%，2003 年度比 2002 年度增长 4.17%，食品部是所有商品部中销量最大的一个部，连续两年销售突破一个亿，受经营面积及市民消费能力增长的限制，预计 2004 年度比 2003 年度 104,229,154.44 元增长 2.00%，2004 年度将实现收入 106,312,000.00 元，7—12 月份实现收入 53,156,000.00 元；百货部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 2.66%，2003 年度比 2002 年度增长 10.10%，预计 2004 年度比 2003 年度 54,464,072.29 元增长 6.51%（平均增幅），2004 年度将实现收入 58,020,000.00 元，7—12 月份实现收入 29,010,000.00 元；针纺和家居两个部从近三年的销售看呈明显的下降趋势，针纺部 2002 年度销售收入比 2001 年度降低 6.24%，2003 年度比 2002 年度降低 3.32%，预计 2004 年度比 2003 年度 29,883,980.27 元降低 2.00%，2004 年度将实现

收入 29,280,000.00 元, 7—12 月份实现收入 14,640,000.00 元; 家居部 2002 年度销售收入比 2001 年度降低 31.12%, 2003 年度比 2002 年度降低 6.30%, 2002 年度销售收入的降低与经营的商品品种调整有关, 2002 年度不再经营销售额大, 毛利率低的家电商品, 预计 2004 年度销售比 2003 年度 28,379,000.04 元降低 5.00%, 2004 年度将实现收入 26,960,000.00 元, 7—12 月份实现收入 13,480,000.00 元; 仕女部销售比较稳定, 三年平均增幅 0.45%, 预计 2004 年度将实现收入 37,280,000.00 元, 与 2003 年度 37,111,581.03 元基本持平, 7—12 月份将实现收入 18,640,000.00 元; 淑女部 2002 年度销售收入与 2001 年度基本持平, 2003 年度比 2002 年度增长 25.28%, 增幅较大, 随着社会的发展, 女士在着装方面的支出将逐渐增加, 预计 2004 年度淑女部将比 2003 年度 66,655,090.42 元增长 10.00%, 2004 年度将实现收入 73,320,000.00 元, 7—12 月份实现收入 36,660,000.00 元; 绅士部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 18.66%, 2003 年度比 2002 年度增长 16.03%, 预计 2004 年度比 2003 年度 32,834,090.26 元增长 13.00%, 2004 年度将实现收入 37,100,000.00 元, 7—12 月份实现收入 18,550,000.00 元; 化妆珠宝部 2002 年度销售收入比 2001 年降低 13.02%, 2003 年度比 2002 年降低 12.65%, 预计 2004 年度比 2003 年度 24,034,806.42 元降低 12.01%, 2004 年度将实现收入 21,148,000.00 元, 7—12 月份实现收入 10,574,000.00 元; 运动休闲部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 7.88%, 2003 年度比 2002 年度增长 27%, 增幅是非常显著的, 随着人们生活方式和生活观念的转变, 运动休闲装的销售普遍被看好, 预计 2004 年度比 2003 年度 37,927,546.12 元增长 10.00%, 2004 年度将实现收入 41,720,000.00 元, 7—12 月份实现收入 20,860,000.00 元。

根据已签订的租赁合同, 及近三年的场地租赁收入分析计算, 2004 年度预计将实现场地租赁收入 4,275,000.00 元, 7—12 月份将实现场地租赁收入 2,137,500.00 元。

根据近三年的娱乐业务收入分析, 各月收入比较稳定, 年度间收入也相对稳定, 取前三年的收入平均, 预计 2004 年度实现收入 1,200,000.00 元, 7—12 月份将实现收入 600,000.00 元。

(2) 根据重组方案, 2004 年 6 月底本公司将收购山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司 (简称 “东营银座”) 90% 的股权。预计 2004 年 7—12 月份东营银座将实现主营业务收入 118,480,000.00 元, 占预测期间主营业务收入的 17.52%, 比 2003 年同期约增长 15.00%, 其中零售业务将实现收入 117,440,000.00 元, 占东营银

座预测期间主营业务收入的 99.12%，场地租赁收入 1,040,000.00 元，占东营银座预测期间主营业务收入的 0.88%。

东营银座是于 2003 年 4 月份开业的一家新店，从开业来的销售情况看，各月收入比较稳定，稳中有升。2003 年 7—12 月份，超市除 9 月份中秋节收入较其他月份高出 2,540,000.00 外，其他月份收入较均衡，平均每月销售额 6,700,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份超市实现收入 42,740,000.00 元，和 2003 年度同期 42,675,384.26 元基本持平；儿童家居部各月之间波动不大，平均每月销售额为 1,560,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份儿童家居部将实现收入 9,360,000.00 元，与 2003 年度同期 9,384,698.61 元基本持平；运动皮具部 2003 年下半年以月平均增幅 5.51%稳步增长，以 2003 年 12 月份为基数，预计 2004 年下半年月收入 2,680,000.00 元，7—12 月份将实现收入 16,080,000.00 元，比 2003 年度同期 13,935,052.53 元增长 15.52%，化妆珠宝部、男装部、和女装部呈明显上升趋势，2003 年下半年月平均增幅分别为 28.74%、15.86%、14.27%、2004 年下半年经过调整期后，月收入将相对稳定，不会再有 2003 年下半年的月增长幅度。以 2003 年 11 月份（12 月份节日因素影响较大）的收入为基准，预计 2004 年 7—12 月份化妆珠宝部、男装部、和女装部月收入分别为 2,570,000.00 元、2,770,000.00 元、2,870,000.00 元，2004 年 7—12 月份化妆珠宝部、男装部、和女装部分别将实现收入 15,420,000.00 元、16,620,000.00 元、17,220,000.00 元，比去年同期 11,063,045.98 元、11,977,893.83 元、13,238,114.39 元分别增长 39.42%、38.73%、30.06%。

（3）泰安银座商城有限公司（简称“泰安银座”）预计 2004 年度实现主营业务收入 277,670,000.00 元，比 2003 年增长 9.51%，占预测期间主营业务收入的 41.06%，其中零售业务实现收入 276,500,000.00 元，占泰安银座预测期间主营业务收入的 99.58%，场地租赁实现收入 1,170,000.00 元，占泰安银座预测期间主营业务收入的 0.42%。

泰安银座商城有限公司自 2000 年底开业以来，呈现出了良好的发展势头，2002 年主营业务收入比 2001 年增长 44.15%，2003 年主营业务收入比 2002 年增长 27.71%，2003 年实现主营业务收入 253,561,467.68 元，其中商品销售收入 251,851,798.19 元，场地租赁收入 1,709,669.49 元。2003 年三联家电泰安店和外资易初莲花超市开业，2004 年华泰超市即将开业，商业竞争将日趋激烈，由于 2003 年主营业务收入基数较大，并且受经营面积以及市民消费能力的限制，根据泰安银座目前的经营业态以及各个部门商场的具体情况，预计 2004 年度各分部商场的收入情况如下：百货商场 2002 年、2003 年销售收

入分别为 34,829,083.92 元、33,178,850.28 元，并且从 2003 年各月销售情况看比较平稳，预计 2004 实现主营业务收入 33,000,000.00 元；女装商场、男装商场是泰安银座目前的具有相对优势的经营项目，从 2001-2003 年的情况看，女装、男装商场销售连年增长，女装商场 2002 年、2003 年的销售增长率分别为 13.43%和 13.89%，男装商场 2002 年、2003 年的销售增长率分别为 25.84%和 25.44%，保持了稳定增长的态势；2003 年女装、男装的销售收入分别为 24,345,203.48 元和 30,344,051.08 元，预计 2004 年仍将保持近两年的增长势头，销售收入分别达到 27,500,000.00 元和 38,000,000.00 元，分别比 2003 年增长 13.00%和 25.23%；针织鞋帽商场 2002 年、2003 年增长率分别为 57.33%和 39.19%，连续两年大幅增长，但增幅下降幅度明显，预计 2004 年销售收入将在 2003 年 29,764,822.94 元的基础上达到 35,000,000.00 元，增长 17.59%；家电文体商场 2003 年销售额 39,203,252.33 元，比 2002 年增长 109.84%，但考虑到三联家电泰安店的竞争和商场经营面积以及 2003 年的基数较大等情况的影响，2004 年全年预计销售收入 40,000,000.00 元，与去年基本持平；超市 2003 年销售额 95,015,618.08 元，比 2002 年增长 23.63%，但考虑到外资易初莲花超市和即将开业的华泰超市等竞争因素，2004 年全年预计销售收入 103,000,000.00 元，比去年增长 8.40%。

2003 年实现场地租赁收入为 1,709,669.49 元，2004 年对部分租赁柜台进行调整，根据已签订的租赁合同等预计 2004 年场地租赁收入为 1,170,000.00 元

(4) 根据重组方案，2004 年 3 月底，本公司将出售控股子公司济南银座奥森热电有限公司（简称“奥森热电”）51%的股权。根据生产计划，预计 2004 年 1-3 月份奥森热电将实现上网售电 5,760,000.00KWH，根据合同不含税售价 0.35 元/KWH，将实现收入 2,016,000.00 元；厂内售电 500,000.00KWH，根据合同协议，其中 20 万千瓦时不含税售价 0.51 元/KWH，30 万千瓦时不含税售价 0.35 元/KWH，预计实现收入 207,000.00 元；民用采暖供汽 25,200.00 吨，不含税售价 56.5 元/吨，预计实现收入 1,423,800.00 元，工业用汽 3,600.00 吨，不含税售价 66 元/吨，预计实现收入 237,600.00 元；根据和长清区热电中心签订的合同，循环水采暖将实现收入 504,000.00 元。2004 年度 1-3 月份济南银座奥森热电有限公司将实现主营业务收入 4,388,400.00 元，占预测期间主营业务收入的 0.65%。

(二) 主营业务成本

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
88,413,163.90	577,027,270.00

主营业务成本 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 488,614,106.10 元，增长了 552.65%。

主要原因是：

（1）公司收购济南银座购物广场有限公司零售业务后，主营业务收入大幅增长，主营业务成本相应增加 233,662,234.00 元，占预测期主营业务成本的 40.49%，其中零售业务成本 233,333,734.00 元，娱乐业务成本 328,500.00 元。从近三年广购中心各商品部销售成本率分析比较看，成本率相对比较稳定，波动不大。随着竞争的加剧，广购中心零售业务的销售成本率将有所提高，取各商品部前三年的销售成本率数据分析比较，确定预测期间各商品部的销售成本率和销售成本如下：生鲜部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 88.17%、89.39%和 89.73%，随销售额的增加呈上升趋势，预计 2004 年度销售成本率为 90%，销售成本 27,306,000.00 元；日配部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 87.56%、88.26%和 89.20%，亦呈上升趋势，预计 2004 年度将达 89.70%，销售成本 24,194,781.00 元；食品部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 91.04%、90.38%和 90.34%，随销售额的增加反呈下降趋势，预计 2004 年度销售成本率为 90.30%，销售成本 47,999,868.00 元；百货部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 90.92%、88.88%和 89.21%，没有明显趋势，取其前三年平均数，预计 2004 年度销售成本率为 89.67%，销售成本 26,013,267.00 元；针纺部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 85.12%、81.93%和 81.80%，近两年变化渐趋稳定，略有下降，预计 2004 年度销售成本率为 81.60%，销售成本 11,946,240.00 元；家居部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 92.14%、90.97%和 90.47%，和针纺部变化趋势类似，2001 年度销售成本率高的原因是经销的家电商品毛利率低，预计 2004 年度销售成本率为 90.47%，销售成本 12,195,356.00 元；仕女部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 79.61%、78.20%和 78.96%，取其前三年平均数，预计 2004 年度销售成本率为 78.92%，销售成本 14,710,688.00 元；淑女部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 79.44%、77.9%和 79.33%，随销售额的上升，成本率又有所回升，预计 2004 年度销售成本率为 79.33%，销售成本 29,082,378.00 元；绅士部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 80.35%、78.81%和 80.37%，取其前三年平均数，预计 2004 年度销售成本率为 79.84%，销售成本

14,810,320.00 元；化妆珠宝部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 81.72%、80.12% 和 79.02%，呈下降趋势，预计 2004 年度销售成本率为 79.00%，销售成本 8,353,460.00 元；运动休闲部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 80.29%、79.13% 和 80.16%，销售成本率的变化与淑女部相似，预计 2004 年度销售成本率为 80.16%，销售成本 16,721,376.00 元。

(2) 收购山东银座商城股份有限公司持有东营银座购物广场有限公司 90% 的股权后，随着主营业务收入的增加，相应增加主营业务成本 100,465,304.00 元，占预测期主营业务成本的 17.41%。根据 2003 年度各个商品部的销售情况看，预计 2004 年各商品部将保持 2003 年度的销售成本率，2003 年度超市、化妆珠宝部、男装部、女装部、儿童家居部和运动皮具部的销售成本率分别是 89.68%、85.28%、80.85%、81.37%、87.95% 和 82.74%，预计 2004 年 7—12 月份超市销售成本 38,329,232.00 元，化妆珠宝部销售成本 13,150,176.00 元，男装部销售成本 13,437,270.00 元，女装部 14,011,914.00 元，儿童家居部销售成本 8,232,120.00 元，运动皮具部 13,304,592.00 元。

(3) 泰安银座 2003 年主营业务成本为 213,419,668.31 元，销售成本率为 84.74%；由于 2004 年泰安零售市场竞争将进一步加剧，导致销售成本率上升，预计 2004 年度 237,528,350.00 元，销售成本率为 85.54%，占预测期间主营业务成本的 41.16%。各分部商场的预测情况如下：百货商场由于经营品种的变化，2001 年、2002 年、2003 的销售成本率分别为 81.07%、86.39%、79.79%，2004 年的销售成本率取前三年的平均数为 82.42%，销售成本 27,198,600.00 元；女装、男装近三年的销售成本率比较稳定，以 2003 年销售成本率作为 2004 年的预计销售成本率，分别为 79.13%、79.55%，预计销售成本分别为 21,760,750.00 元、30,229,000.00 元，针织鞋帽商场在销售增长的同时，成本率在缓慢抬升，2002 年、2003 年的销售成本率 79.45%、80.24%，预计 2004 年销售成本率为 80.60%，销售成本为 28,210,000.00 元；家电文体商场 2002 年、2003 年销售成本率分别为 84.36%、88.68%，呈明显上升趋势。由于济南三联家电开业竞争，预计 2004 年销售成本率仍会上升，达到 91%，预计 2004 销售成本为 36,400,000.00 元；超市 2001 年、2002 年、2003 的销售成本率分别为 87.66%、88.62%、89.35%，销售成本率年均上升 0.85 个百分点，2004 年超市业务竞争将最为激烈，预计 2004 年销售成本率为 91%，销售成本为 93,730,000.00 元。

(4) 济南银座奥森热电有限公司 2003 年度电的平均单位成本为 0.48 元/度，蒸汽

的平均单位成本为 47.85 元/吨，预计 2003 年 1—3 月份电的平均单位成本为 0.58 元/度，比 2003 年度增长了 20.83%，蒸汽的平均单位成本为 59.48 元/吨，比 2003 年度增长了 24.31%。单位成本上升的主要原因是原煤的价格上涨，2003 年下半年原煤的价格上涨了 15.23%，人工费的增长也是单位成本增长的一个因素，根据生产计划和上述预计单位成本，预计 2004 年 1—3 月份电和蒸汽的主营业务成本分别为 3,658,381.50 元和 1,713,000.50 元，合计 5,371,382.00 元，占预测期间主营业务成本的 0.93%；单位煤耗就高于单位售价，且又闲置了一台锅炉，致使成本远高于售价。

主营业务利润 2004 年度比 2003 年度增加 87,516,415.79 元，主要系因为收购济南购物广场有限公司零售业务后预计增加主营业务利润 40,968,414.86 元，收购东营银座广场有限公司 90%的股权后预计增加主营业务利润 17,642,526.17 元，泰安银座商城有限公司预计 2004 年度实现主营业务利润 39,262,800.00 元比 2003 年 10—12 月份增加 28,546,848.21 元，奥森热电 2004 年 1—3 月份预计实现主营业务利润-1,015,482.19 元，比 2003 年度全年增加 1,933,174.94 元。

（三）主营业务税金及附加

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
461,617.29	2,288,370.97

主营业务税金及附加 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 1,826,753.68 元，增长了 395.73%；主要原因是：

（1）收购广购中心零售业务后主营业务收入增长导致主营业务税金及附加相应增长 989,851.14 元，占预测期主营业务税金及附加的 43.26%。

（2）收购东营银座 90%的股权后，随主营业务收入增加主营业务税金及附加相应增加 372,169.83 元，占预测期主营业务税金及附加的 16.26%，

（3）泰安银座 2004 年度预计实现主营业务税金及附加 878,850.00 元，占预测期间主营业务税金及附加的 38.41%，比 2003 年度增加 634,949.40 元，2003 年仅包括泰安银座第四季度的税金及附加。

（4）2004 年 1—3 月份，奥森热电预计实现主营业务税金及附加 32,500.00 元，占预测期间主营业务税金及附加 1.42%，比 2003 年度减少 55,532.46 元。

（四）其他业务利润

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
2,202,990.02	8,259,520.66

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 6,056,530.64 元，增长了 274.92%；主要原因是：

（1）2004 年 6 月底，本公司收购济南银座广场购物有限公司零售业务后，预计 7—12 月份收取堆头费等 1,160,000.00 元，根据 2003 年度收入水平，平均每月收入 16 万元，中秋节预计比平常月份多收入 20 万元；2004 年度将分期对商场进行改造，货区进行调整，新品进店管理费的收取相应较多，预计 2004 年 7—12 月份收取新品进店费 2,600,000.00 元；随着竞争的加剧，本着互利互惠的原则，收取的促销费等相对 2003 年度要少些，预计 2004 年 7—12 月份收取促销费 2,000,000.00 元，广告制作费等其他费用 150,000.00 元。支付相关税费 325,050.00 元后，实现其他业务利润 5,584,950.00 元，占预测期间其他业务利润的 67.62%。

（2）2004 年 6 月底，本公司收购东营银座 90%的股权，预计全年收取新品进店管理费 1,400,000.00 元，7—12 月份收取 700,000.00 元，2003 年度收取进店管理费 2,420,000.00 元，开业第二年，商品品种相对稳定，收取进店管理费相对减少；2003 年度收取堆头费 624,000.00 元，月均收取 78,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份收取 460,000.00 元；2003 年度收取促销费 200,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份收取 100,000.00 元；2003 年度收取广告制作及其他 280,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份收取 100,000.00 元。支付相关税费 74,800.00 元后，实现其他业务利润 1,285,200.00 元，占预测期间其他业务利润的 15.56%。

（3）2003 年度泰安银座收取堆头费等 1,100,000.00 元，预计 2004 年度收取 1,100,000.00 元，与 2003 年度持平；2003 年度收取的其他费用 330,000.00 元，预计 2004 年度收取 330,000.00 元，与 2003 年度持平。支付相关税费等 103,650.00 元后实现其他业务利润 1,326,350.00 元，比 2003 年度 10—12 月份增加 977,243.28 元，占预测期间其他业务利润的 16.06%。

（4）奥森热电 2003 年度实现其他业务利润 196,811.77 元。根据已签订的租赁及承包合同，预计 2004 年度 1—3 月份收取租金和承包费 30,688.53 元；根据 2003 年度全年的灰渣收入，预计 2004 年度 1—3 月份灰渣收入 36,000.00 元，扣除相关税费 3,667.87 元后实现其他业务利润 63,020.66 元，比 2003 年度减少 133,791.11 元，占预测期间其

他业务利润的 0.76%。

（五）营业费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4,290,341.78	39,800,200.00

营业费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 35,509,858.22 元，增长了 827.67%，主要原因是：

（1）2004 年 6 月底，收购济南银座购物广场有限公司零售业务后新增营业费用 21,479,100.00 元，占预测期间全部营业费用的 53.97%。2003 年度广购中心营业费用为 41,071,160.79 元，预计 2004 年度全年营业费用 42,958,200.00 元，比 2003 年度增长 4.59%，7—12 月份 21,479,100.00 元。2004 年度营业费用增长的主要原因是水电费增加，2003 年度电价执行介于居民用电和工业用电之间的中间电价，2004 年度执行工业用电标准，平均每度电增加 0.10 元，2004 年度广购中心计划进行商场装修，增加场内照明，预计用电量将增加 10.00%，电费预计比 2003 年度增加 1,320,000.00 元；根据自来水公司下达的用水计划，广购中心用水量预计将超计划 40%，超计划用水按计划内水价的 6—8 倍收取，预计 2003 年度将增加水费 280,000.00 元。

（2）2004 年 6 月底，收购东营银座 90%股权后，7—12 月份的营业费用 10,036,600.00 元，占预测期间营业费用的 25.22%。东营银座 2003 年度开业 9 个月营业费用为 14,685,938.16 元，7—12 月份 10,042,544.63 元，开业之初营业费用相对较少，下半年渐趋稳定，预测期间营业费用基本与 2003 年同期持平。

（3）2004 年度，泰安银座预计营业费用为 8,284,500.00 元，占预测期间营业费用的 20.82%，2003 年度营业费用为 7,079,612.88 元，预测期间比 2003 年度增长 17.02%，主要原因是随着竞争的加剧，预计 2004 年度增加宣传费用 500,000.00 元；随收入的增长效益工资亦有所提高；2003 年 10—12 月份泰安银座营业费用为 2,111,143.26 元，预测期间比 2003 年 10—12 月份增加 6,173,356.74 元。

（六）管理费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
8,608,856.66	47,748,894.10

管理费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 39,140,037.44 元，增长了

454.65%；主要原因是：

（1）母公司（不含广购中心零售业务）2004 年度预计管理费用为 14,632,269.28 元，占预测期间全部管理费用的 30.64%，2003 年度为 731,676.44 元，比 2003 年度增长 13,900,592.84 元。主要原因是 2003 年上半年公司收回北京兴丰房地产开发公司的债权冲回坏账准备 13,046,852.24 元，扣除上述因素 2003 年度实际发生费用 13,778,528.68 元，预测数比 2003 年度有所上升，主要是中介费用和工资费用增加所致。

（2）2004 年 6 月底，收购济南银座购物广场有限公司零售业务后新增管理费用 10,904,150.00 元，占预测期间全部管理费用的 22.84%。广购中心 2003 年度管理费用为 19,910,528.39 元，预计 2004 年度全年管理费用 21,808,300.00 元，比 2003 年度增长 9.53%，2004 年 7-12 月份 10,904,150.00 元。2004 年度管理费用增长的主要原因是：2004 年度广购中心计划进行商场装修，预计 2004 年度将比 2003 年度增加修理费 1,000,000.00 元，广购中心的转让租赁补偿金根据合同剩余年限进行摊销，增加管理费用 1,910,000.00 元。

（3）2004 年 6 月底，收购东营银座 90%的股权新增管理费用 4,865,851.00 元，占预测期间全部管理费用的 10.19%。2003 年度东营银座管理费用为 12,847,187.41 元，其中包含开办费 5,314,802.75 元，月均 836,931.63 元，7-12 月份 4,987,406.94 元，预计 2004 年度 7-12 月份管理费用为 4,865,851.00 元，比去年同期下降 2.50%，下降的主要原因是工装费和班车租赁费降低。

（4）2004 年度，泰安银座预计管理费用为 15,521,500.00 元，占预测期间全部管理费用的 32.51%。2003 年度泰安银座管理费用为 14,332,882.57 元，其中冲回坏账准备 1,089,533.10 元，2003 年度实际发生费用 15,422,415.67 元，2004 年度预计数基本与 2003 年度持平。

（5）2004 年 1-3 月份，奥森热电预计管理费用为 686,162.50 元，占预测期间全部管理费用 1.44%。2003 年度奥森热电管理费用为 2,393,544.88 元，月均 199,462.07 元，预测期间月均管理费用高于 2003 年度的原因是人工费比去年提高。

（6）2004 年 2 月份，公司投资山东银座地产有限公司，持有其 86.89%的股权，并将于 2004 年 6 月底出让该股权，预计银座地产 2004 年 3-6 月份管理费用为 1,138,961.33 元，占预测期间全部管理费用 2.39%。

（七）财务费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4,579,919.77	5,020,162.08

财务费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 440,242.31 元,增长了 9.61%;
主要原因是:

(1) 2004 年度母公司预计财务费用 2,074,343.00 元。其中利息支出 1,967,343.00 元,手续费支出 257,000.00 元,利息收入 150,000.00 元。

(2) 2004 年度泰安银座预计财务费用 732,000.00 元,其中 1000 万元贷款利息支出 550,000.00 元,手续费支出 282,000.00 元,利息收入 100,000.00 元。

(3) 2004 年 6 月底,收购东营银座 90%的股权后增加财务费用 1,593,000.00 元,为 6000 万元的流动资金贷款支付的利息,年利率 5.31%。

(4) 2004 年 1-3 月份,奥森热电预计财务费用 196,819.08 元,其中各项贷款利息支出 195,319.08 元,手续费支出 3,000.00 元,利息收入 1,500.00 元。

(5) 2004 年 3-6 月份,预计银座地产财务费用为 424,000.00 元,为借入山东省商业集团总公司款项 2000 万元资金占用费,月息 0.53%。

（八）投资收益

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4,655,321.80	937,473.05

投资收益 2004 年度预测数比 2003 年度已审数减少了 3,717,848.75 元,减少了 79.86%; 主要原因是:

(1) 2003 年度转让原山东渤海集团长清热电厂 34%的股权,获得股权转让收益 5,839,700.00 元,使得 2003 年度公司投资收益较高。

(2) 2004 年 2 月份投资山东银座地产有限公司,持有其 86.89%的股权,预计银座地产 2004 年 3-6 月份净利润-1,562,961.33 元,2004 年 6 月底以投资额 66,280,000.00 元作价转让银座地产 86.89%的股权,将获得股权转让收益 1,358,057.10 元。

(3) 2004 年 6 月底收购东营银座 90%的股权后,产生股权投资差额借方差 8,411,681.02 元,按 10 年期限进行摊销,2004 年 7-12 月份应摊销 420,584.05 元。

（九）利润总额

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
-893,172.06	13,530,996.57

利润总额 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 14,424,168.63 元，主要是因为收购广购中心零售业务后预计增加利润总额 14,063,114.86 元，收购东营银座 90%的股权后预计增加利润总额 2,432,275.17 元，泰安银座 2004 年全年预计利润总额 16,051,150.00 元，比 2003 年 10—12 月份增加利润总额 10,628,841.11 元，奥森热电 2004 年 1—3 月份预计实现利润总额-1,835,442.91 元，比 2003 年全年增加利润总额 4,549,408.30 元，公司总部预计 2004 年度利润总额为-15,617,139.23 元（不含东营银座、泰安银座投资收益，含对东营银座股权投资差额的摊销），比 2003 年度 966,363.54（不含泰安银座投资收益）减少 16,583,502.77 元，山东银座地产有限公司预计 2004 年度 3—6 月份亏损 1,562,961.33 元。

（十）所得税

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
1,920,302.78	6,099,530.31

1、所得税系按 33%的税率预测的。

2、所得税 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 4,179,227.53 元；增长了 217.63%。主要原因是东营银座和泰安银座商城有限公司利润总额增加并且单独纳税，致使所得税增加。

（十一）未确认投资损失

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4,153,632.39	936,075.88

本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司资不抵债，净资产出现负数。根据财政部财会函字 [1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》规定，本公司按股权比例计算济南银座奥森热电有限公司未确认投资损失，在合并利润表中作为加项，在合并资产负债表中作为所有者权益的减项；预测期间奥森热电预计实现净利润-1,835,442.91 元，公司持股 51%，按股权比例计算未确认投资损失 936,075.88 元。

（十二）净利润

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
3,524,870.91	8,233,423.91

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 4,708,553.00 元，增长 133.58%，主要是以上各因素影响所致。

五、母公司盈利预测分项说明

（一）主营业务收入

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
51,042.10	275,680,500.00

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 275,629,457.90 元，主要原因是：根据重组方案，2004 年 6 月底公司收购广购中心零售业务后并入母公司，致使主营业务收入增加，预计 2004 年 7—12 月份零售业务将实现收入 275,620,500.00 元（详见四、盈利预测分项说明（一）主营业务收入（1））。

（二）主营业务成本

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
775.21	233,662,234.00

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 233,661,458.79 元，主要原因是：根据重组方案，2004 年 6 月底公司收购广购中心零售业务后并入母公司，致使主营业务收入增加，相应主营业务成本增加 233,662,234.00 元（详见四、盈利预测分项说明（二）主营业务成本（1））。

（三）管理费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
731,676.44	25,536,419.28

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 24,804,742.84 元，主要原因是：

（1）公司总部（不含广购中心零售业务）2004 年度预计管理费用 14,632,269.28 元（详见四、盈利预测分项说明（六）管理费用（1））。

（2）2004 年 6 月底，收购济南银座购物广场有限公司零售业务并入母公司后新增管

理费用 10,904,150.00 元(详见四、盈利预测分项说明(六)管理费用(2))。

(四) 财务费用

2003 年度已审数	2004 年度(预测数)

3,958,711.47	2,074,343.00

2004 年度预测数比 2003 年度已审数降低 1,884,368.47 元,降低了 47.60%,主要原因是:

(1) 2003 年度本公司以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵偿所欠中国工商银行济南市经二路支行借款 15,340,000.00 元本金及利息,工行借款利息不再提取,使得公司 2004 年度的贷款利息减少。

(2) 中国银行 18,000,000.00 元银行借款于 2004 年 3 月到期,2004 年 1—3 月份该笔借款利息为 310,635.00 元。

(3) 公司计划于 2004 年 4 月份贷款 37,000,000.00 元,用以偿付齐鲁证券 19,000,000.00 借款和中国银行 18,000,000.00 元贷款,预计 2004 年度 37,000,000.00 元,贷款利息为 1,620,600.00 元,年息 5.84%。

(4) 2004 年 6 月底收购广购中心零售业完成后,预计 7—12 月份广场中心零售业务将发生手续费 257,000.00 元,利息收入 150,000.00 元。

(五) 投资收益

2003 年度已审数	2004 年度(预测数)

6,216,207.14	10,724,921.33

投资收益 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 4,508,714.19 元,增长了 72.53%,主要原因是:

(1) 2004 年度泰安银座商城有限公司预计实现净利润 10,754,270.50 元,公司将实现投资收益 9,678,843.45 元。

(2) 2004 年 6 月底收购东营银座 90%的股权完成后,2004 年 7—12 月份东营银座预计实现净利润 1,629,624.36 元,公司将实现投资收益 1,466,661.93 元。

(3) 2004 年 6 月底收购东营银座 90%的股权后,产生股权投资差额借方差 8,411,681.02 元,按 10 年期限进行摊销,2004 年 7—12 月份应摊销 420,584.05 元。

六、存在的问题及对策

本盈利预测的编制是以公司重组方案确定的公司架构为前提，并假定本次重大重组方案预期完成，如果不能按期完成计划，将对本盈利预测构成重大影响。

加入 WTO 以来，允许外国公司通过特许经营形式进行营销活动，国际大型零售商业集团正加速进入中国零售市场，这些跨国零售集团拥有雄厚的资金实力、高素质的管理人才、完善的国际采购以及全球配送系统，具有较强的市场竞争力，国内零售业也逐步改变经营观念，外向型发展，走连锁经营的模式，争取更大的市场份额，公司面临着激烈的商业竞争局面。

为了使重组能顺利完成，公司设置了专职机构，组织了专门的领导班子，将重组作为工作的重中之重，齐心协力，周密安排，抓好落实，争取重组按计划如期完成。

针对激烈的商业竞争，公司一方面充分发挥熟悉山东省内市场情况的本土化优势，另一方面通过引进专业零售人才，提高经营管理专业水平，逐步与国际零售管理惯例接轨，增强自身的竞争实力；另外，公司在激烈的市场竞争中实施错位经营，保持自身的经营特色和优势，在差异化的市场中重点开拓民生商品市场，加强对山东省各市地的市场开发工作，以济南市周边地区为起点，逐步开拓整个山东市场，并积极拓展国内市场。

银座渤海集团股份有限公司

二〇〇四年二月二十六日

公司盈利预测表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

预测期间：2004年度

单位：人民币元

项 目	2003年已审实现数		2004年预测数	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	98,261,624.43	51,042.10	676,218,900.00	275,680,500.00
减：主营业务成本	88,413,163.90	775.21	577,027,270.00	233,662,234.00
主营业务税金及附加	461,617.29	11,610.83	2,288,370.97	1,004,851.14
二、主营业务利润	9,386,843.24	38,656.06	96,903,259.03	41,013,414.86
加：其他业务利润	2,202,990.02	1,655,939.05	8,259,520.66	5,584,950.00
减：营业费用	4,290,341.78	160,343.08	39,800,200.00	21,479,100.00
管理费用	8,608,856.66	731,676.44	47,748,894.10	25,536,419.28
财务费用	4,579,919.77	3,958,711.47	5,020,162.08	2,074,343.00
三、营业利润	-5,889,284.95	-3,156,135.88	12,593,523.52	-2,491,497.42
加：投资收益	4,655,321.80	6,216,207.14	937,473.05	10,724,921.33
补贴收入	59,298.58			
营业外收入	1,223,355.56	1,158,444.33		
减：营业外支出	941,863.05	100,346.55		
四、利润总额	-893,172.06	4,118,169.04	13,530,996.57	8,233,423.91
减：所得税	1,920,302.78		6,099,530.31	
少数股东收益	-2,184,713.36		134,118.23	
加：未确认投资损失	4,153,632.39		936,075.88	
五、净利润	3,524,870.91	4,118,169.04	8,233,423.91	8,233,423.91

企业负责人：

主管会计工作会计负责人：

会计机构负责人：

银座渤海集团股份有限公司

重大出售、购买资产备查文件

独立财务顾问

华泰证券有限责任公司

银座渤海集团股份有限公司

重大出售、购买资产报告书

(草案)

公司声明

本公司及董事局全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

中国证监会、有关政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大出售、购买资产需经中国证监会审核无异议，并经本公司股东大会审议通过后方可实施，与本次重大出售、购买资产有利害关系的关联股东将放弃在股东大会上对有关议案的投票权。

本次重大出售、购买资产完成后，公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大出售、购买资产引致的投资风险，由投资者自行负责。

特别风险提示

1、本次重大资产重组后，*ST 渤海将拥有东营银座 90%股权、购物广场商品零售业务，其中购物广场商品零售业务在收购后由*ST 渤海母公司直接经营，公司主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售，转变商品零售业。未来两年，*ST 渤海商品零售业务、东营银座将很有可能成为*ST 渤海主营业务收入和主营业务利润的主要来源，如果东营银座、*ST 渤海商品零售业务经营达不到预期的目标，将对*ST 渤海的盈利能力产生重大影响。

2、截止 2003 年 12 月 31 日，银座渤海母公司资产负债表显示负债总额为 7354.56 万元，资产负债率为 46.00%，合并资产负债表显示负债总额 14127.12 万元，资产负债率为 61.76%，资产负债率处于正常水平；根据本次资产重组方案编制的备考资产负债表，2003 年 12 月 31 日母公司资产负债率为 58.27%，合并报表资产负债率为 67.66%。考虑本次溢价收购差额，本次购买完成后，公司债务规模和负债比率将有一定幅度的提高。尽管本次拟购买的资产盈利能力较强，现金流入相对稳定，预计各项债务均能按期偿还，但并不排除出现由于利率提高而导致财

务费用上升，以及由于经营业绩、市场波动和现金流量波动等情况而导致营运资金减少、偿债能力下降的风险。

3、根据银座渤海与银座股份签订的《股权转让协议》，银座渤海本次收购东营银座 90%股权会形成 841.17 万元的长期股权投资差额，根据银座渤海与购物广场签订的《补偿协议》，公司本次受让广场租赁协议会形成 3057.09 万元的长期待摊费用，按照一般的会计处理方法，银座渤海对此股权投资差额将在 10 年内进行摊销，对此长期待摊费用将在 16 年内进行摊销，这将对银座渤海本次重组后的损益情况造成相应的影响。

4、本次重大资产重组经中国证监会核准后尚需银座渤海股东大会批准，股东大会批准同意至完成资产的交割还需要履行必要的手续，因此本次重大资产重组的交割日具有一定的不确定性。本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“风险因素”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

目 录

释 义	1-1-1
第一节 绪言	1-1-3
第二节 与本次重大出售、购买资产相关的当事人	1-1-5
第三节 本次重大出售、购买资产的基本情况	1-1-8
第四节 本次重大出售、购买资产对上市公司的影响	1-1-32
第五节 本次重大出售、购买资产的合规性分析	1-1-35
第六节 风险因素	1-1-37
第七节 业务与技术	1-1-44
第八节 同业竞争与关联交易	1-1-54
第九节 公司治理结构	1-1-68
第十节 财务会计信息	1-1-75
第十一节 业务发展目标	1-1-111
第十二节 其他重要事项	1-1-115
第十三节 董事及有关中介机构声明	1-1-119
第十四节 附录和备查文件	1-1-128

释 义

在本报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、*ST 渤海	指银座渤海集团股份有限公司
商业集团	指山东省商业集团总公司
银座股份	指山东银座商城股份有限公司
世贸中心	指山东世界贸易中心
购物广场	指济南银座购物广场有限公司
东营银座	指东营银座购物广场有限公司
泰安银座	指泰安银座商城有限公司
银座奥森	指济南银座奥森热电有限公司
银座地产	指山东银座地产有限公司
渤海大酒店	指山东渤海大酒店有限公司
济南城建	指济南市城市建设投资有限公司
广场租赁协议	指泉城广场地下商业建筑租赁协议
本次重大出售资产	指本公司向山东省国际信托投资有限公司出售山东银座地产有限公司 86.89%股权
本次重大购买资产	指本公司向山东银座商城股份有限公司购买东营银座购物广场有限公司 90%的股权、向济南银座购物广场有限公司购买其零售业务并受让广场租赁协议暨关联交易的行为
本次重大资产重组	指本次重大购买资产和本次重大出售资产的行为
本报告	指本公司《重大出售、购买资产报告书》（草案）
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《通知》	指《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所

独立财务顾问	指华泰证券有限责任公司
法律顾问	指北京市中伦金通律师事务所
审计机构	指山东天恒信有限责任会计师事务所
中企华	指北京中企华资产评估有限责任公司
中和正信	指中和正信会计师事务所有限责任公司
最近三年	指 2001 年、2002 年、2003 年
元	指人民币元

第一节 绪言

本公司于 2004 年 2 月 26 日召开第七届董事局第四次会议，审议通过了出售公司所持银座地产 86.89%的股权并收购银座股份持有的东营银座 90%的股权和购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议的议案。本公司已于 2004 年 2 月 26 日与山东省国际信托投资有限公司签署了《股权转让协议》，与银座股份签署了《股权转让协议》，与购物广场签署了《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》、《补偿协议》，与济南市城市建设投资有限公司、泉城广场管理处分别签署了《协议书》。

本次拟出售的银座地产 86.89%股权的长期投资 6628 万元，超过公司 2003 年 12 月 31 日经审计的净资产的 50%；收购东营银座 90%股权，该部分股权在 2003 年 12 月 31 日对应资产总额为 12416.61 万元，超过公司 2003 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%，该部分股权在 2003 年对应的主营业务收入为 12719.70 万元，超过公司 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入 50%；本次拟收购的购物广场商品零售业务对应的资产总额为 5734.04 万元，该商品零售业务 2003 年度实现的主营业务收入为 52873.20 万元，超过公司 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入的 50%。根据《通知》的规定，公司本次出售、购买资产的行为均构成重大出售、购买资产的行为。

鉴于：

1、 截止 2003 年 12 月 31 日，山东省商业集团总公司持有本公司股权 1891.68 万股，占总股本的 15.59%，是本公司第一大股东，2003 年 4 月 16 日山东省商业集团总公司与济南市国有资产管理局签定了《股份转让协议》，目前，该收购事宜正在履行国有资产管理审批手续，收购完成后，商业集团将持有本公司 3591.68 万股，占股本总额的 29.60%，仍为本公司第一大股东。

2、 目前，本公司董事局由 6 名董事组成，除 2 名独立董事外，其余 4 名董事由商业集团推荐，其中董事王仁泉当选为本公司董事局主席，为本公司法定代表人；本公司监事会由 3 名监事组成，除 1 名职工代表监事外，其余 2 名监事由商业集团推荐，其中监事李明当选为本公司监事会主席。

3、 山东省商业集团总公司通过山东世界贸易中心间接控制山东银座商城股份有限公司。

4、 济南银座购物广场有限公司是山东银座商城股份有限公司的控股子公司。

因此，本次重大购买资产构成关联交易。

根据《通知》的规定：上市公司在 12 个月内连续对同一或相关资产分次购买、出售、置换的，以其累计数计算购买、出售、置换的数额。公司在 12 个月内连续出售公司拥有的股权、债权、土地等资产，又收购关联方拥有的商业资产，公司进行的前述交易属于对同一或相关资产进行出售的行为有：

出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权（所有者为本公司）、转让山东渤海大酒店股权（所有者为本公司）、转让银座奥森股权（所有者为本公司）、以土地抵债（公司拥有土地使用权）、转让山东晓宝轻质建材有限公司股权（所有者为本公司）、转让银座地产股权（所有者为本公司）。出售资产总额累计为 18922.89 万元，超过公司 2003 年度经审计资产总额的 70%。

属于对同一或相关资产连续购买的行为有：

收购银座股份持有的泰安银座 90%的股权（属于关联方拥有的商业资产）、控股子公司泰安银座收购原向中国农业银行泰安支行租赁的经营用房产（属于商业经营资产）、收购银座股份持有的东营银座 90%股权（属于关联方拥有的商业资产），收购购物广场位于泉城广场地下的商品零售业务（属于关联方拥有的商业资产）、受让购物广场拥有的广场租赁协议（属于关联方拥有的商业经营资产），收购资产总额累计 29631.03 万元，超过公司 2003 年度资产总额的 70%。

公司 2003 年度经审计的总资产为 22874.09 万元，本次交易完成后，公司在 12 个月内连续对同一或相关资产分次出售资产总额超过公司 2003 年度经审计资产总额的 70%，分次购买资产总额超过公司 2003 年度经审计的资产总额的 70%，达到《通知》第八条的标准。

本公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2002 年修订）》、《通知》以及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号——招股说明书》等有关法律、法规和规章的规定，编制《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》（草案），以供投资者决策参考之用。

第二节 与本次重大出售、购买资产相关的当事人

一、本次重大出售、购买资产的交易各方

1、银座渤海集团股份有限公司

地址：济南市泺源大街 22 号 20 层

法定代表人：王仁泉

电话：0531-6988888

传真：0531-6966666

联系人：李 璐

2、山东银座商城股份有限公司

地址：济南市泺源大街 66 号

法定代表人：季绂绮

电话：0531-6065718

传真：0531-6065718

联系人：刘 璐

3、济南银座购物广场有限公司

地址：济南市泺源大街 99 号

法定代表人：季绂绮

电话：0531-6065916

传真：0531-6065089

联系人：卢鸣

4、山东省国际信托投资有限公司

地址：济南市解放路 166 号

法定代表人：朱崇利

电话：0531-6566895

传真：0531-6968708

联系人：孙绍杰

二、独立财务顾问：华泰证券有限责任公司

地址：南京市中山东路 90 号华泰证券大厦

法定代表人：吴万善

电话：021-68419797

传真：021-68816999

联系人：周学群 吴颀 甘正远

三、法律顾问：北京市中伦金通律师事务所

地址：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心 01 楼 12 层

法定代表人：吴鹏

电话：010-65681188

传真：010-65687317

联系人：刘育琳 伍雄志

四、审计机构：山东天恒信有限责任会计师事务所

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

法定代表人：邱伟

电话：0539-7163152

传真：0539-7163156

联系人：张敬鸿

五、评估机构

公司名称：北京中企华资产评估有限责任公司

地址：北京市朝阳区门外大街 22 号泛利大厦九层

法定代表人：孙月焕

电话：010-65881818

传真：010-65882621

联系人：齐晓东

公司名称：北京中企华仁达房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区门外大街 22 号泛利大厦九层

法定代表人：闫旭东

电话：010-65883588

传真：010-65887033

联系人：刘燕 魏新 刘洪帅

公司名称：中和正信会计师事务所有限责任公司

地址：济南市经七路 516 号汇统大厦 A 座 17 层

法定代表人：郝先经

电话：0531-7946186

传真：0531-7946186

联系人：宋广信

第三节 本次重大出售、购买资产的基本情况

一、本次重大出售、购买资产的背景

（一）本公司基本情况

公司名称：银座渤海集团股份有限公司

注册资本：12,134.67 万元

注册地址：山东省济南市泺源大街中段

法定代表人：王仁泉

企业性质：股份公司

注册号：3700001807027

上市地点：上海证券交易所

A 股简称：*ST 渤海

A 股代码：600858

经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工(不含化学危险品)、工艺美术品(不含金首饰)、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售(只限分支机构)。

银座渤海集团股份有限公司创立于 1984 年 11 月 1 日，注册名称为“济南渤海贸易公司”，同年 12 月 4 日在《济南日报》刊登募股公告，公开发行股票，成为山东省首批股份制企业之一。1993 年 2 月，经山东省体改委批准，公司变更为山东渤海集团股份有限公司。1994 年 4 月 21 日，中国证监会下发《关于山东渤海集团股份有限公司申请股票上市的复审意见书》（证监发审字[1994]18 号），批准公司 2970 万股个人股上市。1994 年 5 月 6 日，公司股票在上海证券交易所挂牌上市。1996 年 3 月 11 日，经国家工商局批准，公司免冠行政区划，名称变更登记为“渤海集团股份有限公司”，2003 年 12 月 26 日，经国家工商局批准，名称变更为“银座渤海集团股份有限公司”。多年来，*ST 渤海一直面临主营业务不突出、存量资产（主要是土地）闲置、下岗职工多、负担重、资金紧张等问题，主营业务盈利水平不断下滑，持续经营能力严重下降。经审计机构审计，本公司 2001 年度、2002 年度和 2003 年度分别实现主营业务收入 2775.29 万元、2808.95 万元和 9826.16 万元，实现净利润-3749.80 万元、-3519.81 万元和 352.49 万元；

截止 2003 年 12 月 31 日，公司合并资产总额 22874.09 万元，合并负债总额 14127.12 万元，股东权益（不含少数股东权益）合计 8782.54 万元。*ST 渤海总股本为 12,134.67 万股，其中流通股 6,795.36 万股，未流通股 5,339.31 万股。

截止 2003 年 12 月 31 日，公司前十名股东持股情况（单位：股）

名次	股东名称 (全称)	年度内股份 增减(+、-)	年末持股数	占总股 份比例 (%)	股份类别 (已流通或 未流通)	质押、冻结或 托管的股份 数量	股东性质 (国有股东 或外资股东)
1	山东省商业集团总公司	+18,916,800	18,916,800	15.59	未流通	无	国有股东
2	国家股	0	17,600,000	14.50	未流通	其中 17,000,000 股托管	国有股东
3	济南中金投资管理有限公司	0	11,126,720	9.17	未流通	已全部被质 押	
4	北京中裕德投资管理有限公司	0	1,200,000	0.99	未流通	未知	
5	山东现代制药有限公司	0	1,063,554	0.88	已流通	未知	
6	上海鑫黎实业有限公司	0	1,000,000	0.82	未流通	未知	
7	国泰君安证券股份有限公司	0	880,000	0.72	未流通	未知	
8	海南真铭实业投资有限公司	0	710,000	0.59	未流通	未知	
9	山东三星实业公司	0	500,000	0.41	未流通	未知	
10	陆德清	+451,050	451,050	0.37	已流通	未知	

注：

(1) 代表国家持有股份的单位为济南市国有资产管理局，济南市国有资产管理局已于 2003 年 4 月 16 日就其持有的国家股中 17000000 股与山东省商业集团总公司签定了《股份转让协议》及《股权托管协议》。截止报告期末，上述股权过户正在履行国有资产管理局审批手续，股权尚未过户。

(2) 截止报告期末，持本公司 5%以上股份的股东中，第三大股东“济南中金投资管理有限公司”持有的 11126720 股已质押给淄博市诚信资产管理有限公司，质押期限自 2003 年 6 月 13 日至 2005 年 6 月 12 日（此事项已披露于 2003 年 6 月 17 日《上海证券报》、《中国证券报》），其他股东股权无质押或冻结情况发生。

(3) 截止报告期末，公司前 10 名股东中，除第一大股东山东省商业集团总公司与第二大股东济南市国有资产管理局已就 17000000 股国家股签定了《股权托管协议》外，本公司未发现其他股东存在关联关系及一致行动人的情形。

(二) 本次重大出售、购买资产的必要性

本公司一直面临主营业务不突出、存量资产（主要是土地）闲置、下岗职工多、负担重、资金紧张等问题。虽然采取了一系列的措施，如扶植骨干企业扩大规模和实力、通过房地产项目寻求土地资产的盘活利用等，但本公司的主营业务盈利水平仍不断下滑，持续经营能力严重

下降，已自 2003 年 5 月 19 日起因最近三年连续亏损而被上海证券交易所暂停上市。

山东省商业集团总公司入主本公司后，董事局和管理层通过认真的分析，重新确定了本公司的主营业务定位：即将商品零售业作为本公司未来的主营业务，2003 年 7 月 16 日本公司第七届董事局第二次会议决议收购银座股份持有的泰安银座 90%的股权，公司开始进入零售业并确定了进入零售行业业务的发展目标，经过半年多的努力，公司基本完成了主营业务转型，为全面进入零售行业作好了准备，公司股票也于 2003 年 9 月 8 日在上海证券交易所恢复上市交易，但本公司的长远发展仍面临以下突出问题：

（1）泰安银座资产规模偏小，对本公司利润贡献有限，本公司要想取得在山东省零售业的绝对竞争优势，需要继续注入优质商业资产。

（2）本公司在 2003 年扭亏为盈并成功恢复上市，全年实现净利润 352.49 万元，但扣除非经常性损益后的净利润为-1580.26 万元，公司现有资产中除 2003 年 9 月的收购泰安银座 90%的股权在 3 个月的时间给公司产生了 315.18 万元的投资收益外，其余资产的盈利能力很差，现有的不良资产对公司进一步发展已形成严重制约，加大对不良资产的处置力度并尽快盘活存量资产才能从根本上改变公司的资产状况，实现持续、快速的发展。

（3）我国承诺在加入 WTO 后 3 至 5 年的时间里将逐步取消外商从事商品流通经营的各方面限制，包括地域和数量的限制。面对日益加剧的竞争环境，加快资产重组力度可以为公司快速应对商品零售业的竞争赢得宝贵的时间。

注入优质商业资产后，公司盈利能力将大幅提高，有望恢复融资功能，有利于提升本公司的持续经营能力，有利于全体股东的共同利益。

因此，根据公司发展战略，公司有必要再次进行资产重组，继续处置不良资产、盘活存量资产，以收购的方式实现公司在商品零售领域的快速扩张，本次收购具有较强盈利能力的购物广场和东营银座的优质资产，将迅速形成新的利润增长点，使公司在未来几年具有稳定的利润来源，为公司全面进入商品零售业并充分发挥资本市场的再融资功能提供必要条件。

二、本次重大出售、购买资产的基本原则

- 1、有利于提升本公司的经营业绩和持续发展能力、符合公司全体股东利益的原则；
- 2、“公开、公平、公正”原则；
- 3、尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；
- 4、“诚实信用、协商一致”的原则；

5、有利于促进地方经济发展和公司主营业务调整，力求做到社会效益和经济效益兼顾的原则；

6、本次资产重组完成后，本公司具备股票上市条件的原则。

三、本次重大出售、购买资产交易对方介绍

（一）山东银座商城股份有限公司

1、银座股份简介

山东银座商城股份有限公司是经 1997 年 5 月山东省经济体制改革委员会鲁体改函字[1997]第 79 号《关于同意筹建山东银座商城股份有限公司的函》批准，由山东世界贸易中心作为主发起人，联合山东世界贸易中心银座商城职工技术协会、中国轻骑摩托车集团公司、中国建筑第八工程局、山东省财政国债服务中心、山东省糖酒茶叶公司、山东省食品公司、山东小鸭集团有限责任公司、山东泉城大酒店等九家发起人，以发起设立方式组建的股份有限公司。1997 年 9 月 23 日银座商城取得山东省经济体制改革委员会鲁体改函字[1997]172 号《关于同意设立山东银座商城股份有限公司的函》和山东省人民政府鲁政股字[1997]147 号《山东省股份有限公司批准证书》。1997 年 9 月 29 日银座股份在山东省工商行政管理局注册登记并领取《企业法人营业执照》。

山东银座商城股份有限公司注册资本 40000 万元，企业性质股份有限公司，法定代表人季绚绮，住所济南市泺源大街 66 号，税务登记证号码为国税鲁字 370102267180354 号和鲁地税字 370102267180354 号，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。”银座股份实际从事的主营业务是商品零售和批发。

2、银座股份业务发展概况

银座股份自 1997 年 9 月成立以来，针对日益激烈的市场竞争，始终坚持“真诚奉献、奉献真诚”的企业理念，依靠货真价实的商品和优质的服务树立了良好的企业形象，经营规模连续 5 年在山东省零售行业内排名第一，创造了良好的经济效益和社会效益，铸造了“银座”这一零售业内的著名品牌。

3、银座股份及其下属从事零售业的控股子公司的情况

目前，银座股份及其下属从事零售业的控股子公司分别位于济南市、滨州市、东营市、淄

博市，具体情况如下：

企 业 名 称	所在地市	控股股东
山东银座商城股份有限公司	济南市	山东世界贸易中心
济南银座购物广场有限公司	济南市	银座股份
济南银座商城有限责任公司	济南市	银座股份
济南银座北园购物广场有限公司	济南市	银座股份
淄博银座商城有限责任公司	淄博市	银座股份
东营银座购物广场有限公司	东营市	银座股份
滨州银座购物广场有限公司	滨州市	银座股份

4、银座股份及其下属从事零售业的控股子公司的业务经营情况

银座股份及其下属从事零售业的各控股子公司均是按照《中华人民共和国公司法》设立的企业法人，具有完全的独立法人地位。目前，由于技术、规模、架构、地域等条件的限制，银座股份及其下属从事零售业的各子公司之间尚未采取连锁经营的形式，即“银座”零售系统内各公司之间并未实行统一经营、统一配送、统一管理，具有相对的独立性。

（1）商品的采购

“银座”零售系统内的各公司均设有独立的采购部门，配备各自的采购人员，独立进行商品采购。由于银座股份是雀巢咖啡、金利来产品、银座大米、银座月饼等商品的山东省总代理，“银座”零售系统内的其他企业若经销该等商品，需从银座股份进货。除此以外，各公司均独立从生产厂家或代理商处采购商品，并独立签定商品采购合同。

（2）商品的销售

零售业是面向最终消费者销售个人及家庭所需要商品并提供服务的行业，具有很强的地域性，因此，“银座”零售系统内的各公司主要针对所在地域消费者的购买倾向、消费偏好和购买力水平等实际情况，自行确定所经销商品的大类与品种规格，独立开展市场的宣传与推广工作，制定和实施商品的销售策略（包括商品打折、店面货架的摆放与布置等），并设立独立的售后服务部门负责售后服务工作。

（3）业务经营

在业务经营上，各子公司秉承了银座股份“无私奉献、团结进取”的企业精神和“真诚奉献、奉献真诚”的经营理念，学习借鉴了银座股份、业已开业的子公司以及国内外其他先进零售企业的经营方式和管理模式，在实践中建立了一套符合自身实际情况的经营管理制度，并根据所在地域的市场特点，在经营上形成了自己的特色。

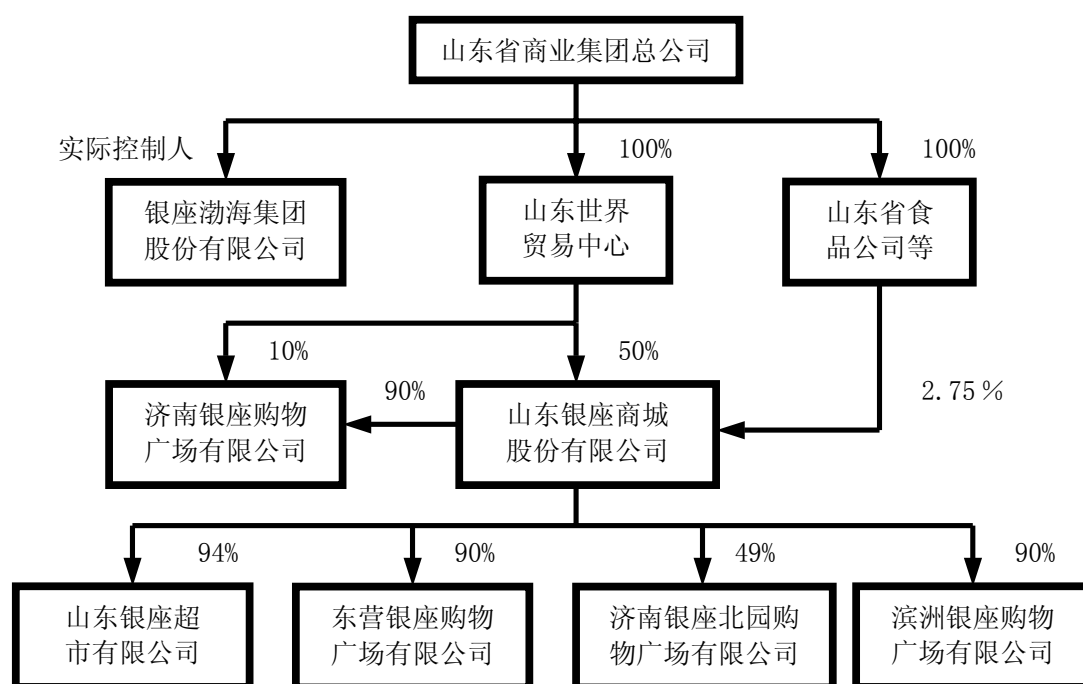
目前，银座股份作为商标权属人，已在 16 个大类产品中将“银座”进行了商标注册，主要

包括银座股份生产并销售的银座牌花生油、银座牌米面等。此外，“银座”零售系统内的各公司在其公司名称中都含有“银座”两字。由于使用“银座”字号的各公司能够在企业的经营理念等方面执行基本相同的标准，因此，“银座”品牌的声誉和价值均能得到良好的维护，居于“银座”零售系统核心地位的银座股份也未向使用“银座”字号的各子公司收取任何许可使用费。在“银座”品牌的推广方面，主要由“银座”零售系统内的各公司根据自己所面对市场的实际需要分别在相应的地域内进行，由此发生的费用由各公司自行承担。

5、银座股份主要财务指标（以下数据未经审计）

项 目	2003 年度
主营业务收入（万元）	57903.52
净利润（万元）	685.00
总资产（万元）	116192.39
股东权益（不含少数股东权益）（万元）	43601.31

6、本公司与银座股份的关系



上图显示本公司和银座股份的实际控制人均是山东省商业集团总公司。

商业集团是直属于山东省人民政府的特大型国有企业，1992 年经山东省委、省政府批准，在原山东省商业厅及其所辖企业的基础上组建成立，注册资本 17,435 万元，住所山东省济南市山师东路 4 号，企业性质国有企业，上级主管单位山东省人民政府，国税登记证号码

370112163055647，地税登记证号码 370001163055647，经营范围：“国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。”

商业集团实际从事的主营业务包括商品批发、零售、对外贸易、房地产、生化制药等。根据天一会计师事务所有限公司出具的天一会审字（2003）第 2—174 号《审计报告》，商业集团 2002 年 12 月 31 日总资产 3,682,852,605.12 元，净资产 544,883,427.79 元，2002 年度实现主营业务收入 2,299,323,825.27 元，净利润 3,313,033.87 元。

7、银座股份向本公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况

银座股份并非本公司股东，不存在向本公司推荐董事、监事和高级管理人员的情形。

银座股份是本公司实际控制人山东省商业集团总公司的控股公司。商业集团向本公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况如下：

（1）董事

董事局主席王仁泉先生，汉族，1959 年 11 月出生，山东临朐人，中共党员，大学学历，高级经济师，现任山东省商业集团总公司副总经理、党委委员。

董事宋文模先生，汉族，1955 年 8 月出生，山东文登人，中共党员，大学学历，高级经济师，现任山东省商业集团总公司工会主席、党委委员。

董事张文生先生，汉族，1958 年 6 月出生，山东莒县人，中共党员，大专学历，高级经济师，现任本公司总经理。

董事姜升显先生，汉族，1965 年 1 月出生，山东平度人，中共党员，经济学硕士，高级经济师，现任山东世界贸易中心资本运营部部长。

（2）监事

监事会主席李明先生，汉族，1955 年 2 月出生，山东莱阳人，中共党员，大学学历，高级会计师，现任山东省商业集团总公司总会计师、党委委员。

监事王强先生，汉族，1955 年 3 月出生，山东文登人，中共党员，大专学历，高级会计师，现任山东世界贸易中心总会计师。

（3）高级管理人员

总经理张文生先生（见“董事”情况）。

总经理助理孙文湖先生，汉族，1961年2月出生，山东牟平人，中共党员，大学学历，经济师，曾任山东省商业物资总公司总支书记。

总经理助理、财务总监张丽卿女士，汉族，1965年1月出生，山东潍坊人，中共党员，大学学历，高级会计师，曾任济南银座购物广场有限公司财务部部长。

（二）济南银座购物广场有限公司

1、公司简介

济南银座购物广场有限公司成立于1999年7月15日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司注册资本为70,000,000.00元，其中山东银座商城股份有限公司出资63,000,000.00元，占注册资本总额的90%；山东世界贸易中心出资7,000,000.00元，占注册资本总额的10%。

公司位居济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积近4万平方米，是目前国内单层面积最大的商场之一。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除外）。注册地址：济南市泺源大街99号，法定代表人季细绮。

2、自成立以来业务的发展情况

购物广场环境优雅、品种齐全、质量可靠、价格低廉，是广大市民购物、休闲的理想场所。购物广场从1999年11月1日开业至今，销售额和利润年年攀升，取得了较好的经济效益和社会效益。2002年、2003年实现主营业务收入分别为49,074.61万元、53,101.02万元。目前，购物广场有供货商约800家，经营商品约6万多种。

3、购物广场2003年的主要财务指标（摘自天恒信审报字[2004]1205号《审计报告》）

项 目	2003 年度
主营业务收入（万元）	53101.02
净利润（万元）	1251.42
总资产（万元）	39301.05
股东权益（不含少数股东权益）（万元）	11175.43

4、购物广场向本公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况

购物广场未向本公司推荐董事、监事和高级管理人员。

5、购物广场股权结构及其下属从事零售业的控股子公司的组成情况

购物广场股权结构见本节“本公司与银座股份的关系”。

购物广场无从事零售业务的控股子公司。

（三）山东省国际信托投资有限公司

1、公司简介

山东省国际信托投资有限公司是于1988年2月经中国人民银行和山东省人民政府批准设立并注册登记的非银行金融机构。自成立以来，山东省国际信托投资有限公司充分发挥金融与投资双重职能，锐意进取，开拓创新，在诸多业务领域进行了卓有成效的探索，现已成为以经营管理省基建基金、资金信托、财产信托、租赁信托、投资银行、国际金融为主要业务的大型公司。按照国家关于信托公司进行重新登记的有关要求，山东省国际信托投资有限公司积极进行增资改制和业务调整，于2002年6月完成了增资改制和重新登记工作。改制后，由原来的国有独资公司变为有限责任公司，股东包括山东鲁信投资控股有限公司等5家单位，注册资本增至12.8亿元（其中美元1500万）

2、主要财务指标（以下数据未经审计）

项 目	2003 年度
业务收入（万元）	4,847.02
投资收益（万元）	10,729.10
净利润（万元）	10,904.50
总资产（万元）	1,749,708.79
股东权益（万元）	139,790.66

四、本次重大出售、购买资产的标的

（一）本次重大购买资产标的

标的一：东营银座购物广场有限公司 90%股权

1、东营银座基本情况

东营银座成立于2002年8月23日，由银座股份和世贸中心共同出资组建；公司注册资本60,000,000.00元，其中山东银座商城股份有限公司出资54,000,000.00元，占注册资本总额的90.00%；山东世界贸易中心出资6,000,000.00元，占注册资本总额的10.00%。

东营银座主要经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；

服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

东营银座注册地址为东营市东营区济南路 296 号，法定代表人王仁泉。

2、成立以来的业务发展情况

东营银座于 2003 年 4 月 26 日开业，当年实现主营业务收入 14133.00 万元：（单位：元）

项 目	2003 年度
超市收入	62,395,009.93
化妆珠宝收入	9,407,078.55
男装收入	16,442,690.46
女装收入	18,106,197.38
儿童家居收入	13,323,609.30
运动皮具收入	19,568,907.95
场地租赁费收入	2,086,549.57
合 计	141,330,043.14

3、主要资产状况

银座股份承诺，其拥有的对东营银座 90% 股权没有设置任何质押等担保或其他涉及第三方权益的情形，亦无涉及该部分股权的诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议的事项。

（1）东营银座资产审计情况

山东天恒信有限责任会计师事务所对东营银座 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表和现金流量表进行了审计并出具了天恒信审报字【2004】1203 号标准无保留意见的审计报告，其主要财务数据摘录如下：（详细数据可详见本报告第十节“财务会计信息”）

项 目	2003 年度	2002 年度
资产总额（万元）	13796.23	10000.00
所有者权益（万元）	5447.87	6000.00
主营业务收入（万元）	14133.00	0.00
净利润（万元）	-552.13	0.00

（2）东营银座资产评估情况

中和正信接受东营银座购物广场有限公司的委托，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，对其拟进行股权转让目的而涉及的

全部资产和负债进行了评估工作。根据中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告书》，在评估基准日 2003 年 12 月 31 日，东营银座总资产为人民币 151,168,850.79 元，负债为 87,343,868.11 元，净资产为 63,824,982.68 元。资产评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：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	25,438,486.63	29,298,762.03	30,501,966.71	1,203,204.68	4.11
2 长期投资					
3 固定资产	112,393,289.10	112,393,289.10	120,536,396.66	8,143,107.56	7.25
4 其中：在建工程					
5 建筑物	88,175,439.70	88,175,439.70	95,180,084.13	7,004,644.43	7.94
6 设备	24,217,849.40	24,217,849.40	25,356,312.53	1,138,463.13	4.70
7 无形资产	130,487.42	130,487.42	130,487.42		
8 其中：土地使用权					
9 其它资产					
10 资产总计	137,962,263.15	141,822,538.55	151,168,850.79		
11 流动负债	83,483,592.71	87,343,868.11	87,343,868.11		
12 长期负债					
13 负债总计	83,483,592.71	87,343,868.11	87,343,868.11		
14 净资产	54,478,670.44	54,478,670.44	63,824,982.68		

4、司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况

东营银座自成立以来，不存在与证券市场有关的司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况。

5、其他股东同意股权转让的情况

山东世界贸易中心持有东营银座 10%的股权。2003 年 2 月 18 日，世贸中心出具《同意函》，同意银座股份向第三方转让其所持有的东营银座 90%的股权，并放弃优先受让权。

标的二：济南银座购物广场有限公司商品零售业务相关资产、负债及泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿价格

1、购物广场基本情况

见本次重大出售、购买资产交易对方介绍之购物广场基本情况介绍。

2、自成立以来的业务发展情况

见本次重大出售、购买资产交易对方介绍之购物广场业务发展情况介绍。

3、主要资产状况

济南银座购物广场有限公司承诺，对此次拟转让的商品零售业务相关资产，没有设置任何抵押等担保或其他涉及第三方权益的情形，亦无涉及该部分资产的诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议的事项。

（1）购物广场商品零售业务审计情况

山东天恒信有限责任会计师事务所对购物广场拟出售商品零售业务 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟资产负债表和 2001 年、2002 年、2003 年模拟利润表进行了审计，并出具了标准无保留意见的天恒信审报字【2004】1206 号审计报告。其主要财务数据摘录如下：（详细数据可详见本报告第十节“财务会计信息”）

单位：万元

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
资产总额	11680.91	12009.37	7295.47
负债总额	5914.55	8410.25	5424.88
所有者权益	5766.36	3599.12	1870.59
主营业务收入	52873.20	48880.89	49151.25
净利润	2167.24	1728.53	1870.59

（2）购物广场资产评估情况

评估一：购物广场拟转让的商品零售业务相关资产及负债

受购物广场的委托，北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对购物广场有限公司评估基准日的拟整体转让的商品零售业务资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为重置成本法。

根据中企华评报字[2004]第 030 号《资产评估报告书》，在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下，济南银座购物广场有限公司帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元（帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计报告）；调整后帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元；评估后的总资产为 5560.55 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1144.65 万元，净资产增值-173.49 万元，增值率-13.16%。具体评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中：在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

评估二：泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格

鉴于购物广场向本公司转让了商品零售业务相关资产及负债，因此，与商品零售业务资产紧密相连的泉城广场地下商业建筑的租赁协议也有必要一同转入本公司，以有利于本公司的长期发展。作为对租赁协议的受让方，本公司决定对购物广场进行补偿，补偿价格以评估价格为基准。

北京中企华仁达房地产评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格进行了评估，作为购物广场提供转让租赁补偿价格的参考依据。

本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）在估价时点 2003 年 12 月 31 日，商业服务区租赁年期为 20.25 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），剩余租赁年期为 16 年，汽车停车场和自行车停车场租赁年期为 20 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日），剩余租赁年期为 15.75 年的转让租赁补偿费价格；泉城广场地下商业建筑签定的租赁协议情况见下表：

序号	签定日期	协议名称	出租方	承租方	租赁范围	租赁期限	租金支付方式及金额
1	1999年5月21日	泉城广场地下商业建筑租赁协议	济南市城市建设投资开发总公司 泉城广场管理处	山东银座商城股份有限公司	实际租赁面积为30200平方米（地下总建筑面积39931.3平方米，扣除汽车库、自行车库、车库管理用房、荷花喷泉控制室和部分公共服务设施8816.6平方米）	1999年10月1日至2019年9月30日	3年年租金1800万元 4-6年年租金2000万元 7-10年年租金2150万元 11-15年年租金2200万元 16-20年年租金2420万元
2	2003年3月28日	泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议	济南市城市建设投资有限公司/泉城广场管理处	山东银座商城股份有限公司/济南银座购物广场有限公司	该补充协议的主要内容为：将原协议（泉城广场地下商业建筑租赁协议）中的承租方变更为济南银座购物广场有限公司，并且由济南银座购物广场有限公司承担原协议中全部权利和义务。		
3	2003年4月30日	泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议	济南市城市建设投资有限公司	济南银座购物广场有限公司	面积更改为31696.97平方米(含文化长廊700平方米)	2000年1月1日至2019年12月31日	租金支付方式见续表一
4	1999年10月1日	自行车停车场委托管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场地下自行车停车场	1999年10月1日-2019年9月30日	前10年年管理费11万元 后10年年管理费12.8万元
5	1999年10月1日	泉城广场东地下停车场委托管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场东地下停车场(134个车位)	1999年10月1日-2019年9月30日	前10年年管理费27.5万元/后9年11个月年管理费32万元
6	2003年8月1日	泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场西地下停车场1246.36平方米	2003年8月1日至2019年7月30日	年使用费和水电费共计9.4万元

租赁协议情况续表一：地下商业建筑应缴租金明细表

时间	季度付款金额（万元）	付款期数
2003.12.25-2005.9.25	500+停车场部分合同季度租金	8
2005.12.25-2009.9.25	537.5+停车场部分合同季度租金	16
2009.12.25-2014.9.25	550+停车场部分合同季度租金	20
2014.9.25-2019.9.25	605+停车场部分合同季度租金	20
合计		64

目前由济南银座购物广场有限公司向外转租的商铺详细情况表

序号	承租方	承租用途	承租面积	起点时间	租期	保底年租金(元)	收益分成方式	位置
1	怡景机电设备公司	电子游艺场	382	1999.8.19	5年	769,500.00	25%税后的27%	东文化长廊
2	北京康康快餐娱乐公司	餐饮	1070	1999.10.1	20年	1,200,000.00	营业额1200万以上,税后15%	东文化长廊
3	济南巨天科贸	手机销售	80.94	2003.4.1	1年	153,620.00		西下沉广场南
4	柔婷美容护肤中心	美容	200	2003.6.1	1年	189,200.00		东文化长廊
5	陕西柔婷	皮肤护理	69.99	2004.1.1	1年	160,000.00		西下沉广场
6	济南乡村比萨	餐饮	130	2003.3.1	1年	220,000.00		运动休闲部
7	济南历下艾美甲	美甲	10	2004.1.1	1年	43,200.00		运动休闲部
8	红蜻蜓集团	鞋销售	104	2004.1.1	1年	280,000.00		西下沉广场
9	麦当劳	餐饮	327	2001.12.18	18年		全部为收益分成方式,分成比例6%	西下沉广场
10	福建永恩	达芙妮系列	135	2000.9.1	5年	330,000.00		西下沉广场南

本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

市场比较法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

中企华仁达房评字（2004）第011000014号估价结果为：于估价时点2003年12月31日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：总价：3057.09万元。人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整。

4、司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况

购物广场自成立以来，不存在与证券市场有关的司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况。

5、济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处与本公司、购物广场分别签订的《协议

书》

2004 年 2 月 26 日，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处与本公司、购物广场签订了《协议书》。根据该等协议书，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处同意，在公司受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，其与购物广场签订的租赁协议项下权利义务转由本公司承继。其中，东地下停车场、自行车停车场和西地下停车场自泉城广场管理处租赁，泉城广场地下建筑中的其它部分自济南市城市建设投资有限公司租赁。

（二）本次重大出售资产标的：银座地产 86.89%股权

1、山东银座地产有限公司简介

注册资本：7628 万元

注册地址：济南市花园路 40 号火炬大厦 305 室

法定代表人：李明

企业类型：有限责任公司

注册号：3700001807962

经营范围：房地产开发、经营（凭资质证书经营）建筑材料、装饰材料、日用百货、五金交电的销售；物业管理软件的开发、销售；计算机及配件的销售。

银座地产系 2003 年 5 月 29 日经山东省工商行政管理局批准成立，注册资本 1000 万元，由商业集团和世贸中心共同投资兴办，其中商业集团出资 800 万元，占注册资本的 80%，世贸中心出资 200 万元，占注册资本的 20%。山东天恒信有限责任会计师事务所对银座地产财务会计报表进行审计并出具了天恒信审报字[2003]1265 号审计报告，截止 2003 年 11 月 30 日，银座地产总资产 20,817,687.89 元，负债总额 12,037,151.77 元，所有者权益 8,780,536.12 元。

本公司于 2004 年 1 月 5 日召开第七届董事局 2004 年第一次临时会议，会议审议通过了本公司拟以座落于山东省济南市市中区石棚街 12 号的土地使用权、地面房产(扣除已经转让给山东淄博沙发厂的 900 平方米土地使用权及相关地面房产)以及现金人民币 924.19 元向山东银座地产有限公司增资的议案，增资金额共计人民币 6628 万元，增资完成后，山东银座地产有限公司股本总额将调整为人民币 7628 万元，本公司持有其 86.89%的股权。

本公司于 2004 年 2 月 7 日召开 2004 年度第一次临时股东大会审议通过了前述增资事项。

山东天恒信有限责任会计师事务所于 2004 年 2 月 10 日出具了鲁天恒信验字[2004]第 1010 号《验资报告》，银座地产于 2004 年 2 月 12 日完成工商变更登记。

增资完成后，银座地产注册资本调整为人民币 7628 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	出资额占注册资本的比例
银座渤海集团股份有限公司	6628	86.89%
山东省商业集团总公司	800	10.49%
山东世界贸易中心	200	2.62%
合计	7628	100%

2、自成立以来的业务发展情况

银座地产自变更登记以来，仅进行土地储备工作，未开展项目开发业务。

3、其他股东同意股权转让的情况

商业集团和世贸中心于 2004 年 2 月 18 日出具了《同意函》，同意本公司向第三方转让所持有的银座地产 86.89%的股权，并放弃优先受让权。

五、本次重大出售、购买资产协议的主要内容

（一）与银座股份签订的《股权转让协议》

1、协议签订各方及标的

股权转让方是银座股份，受让方是*ST 渤海，协议标的为东营银座 90%股权。

2、定价依据及交易价格

协议双方同意，本次股权转让价款依据中和正信出具的中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告》所显示的截止 2003 年 12 月 31 日东营银座净资产的 90%予以确定，据此，本次股权转让价款为人民币伍仟柒佰肆拾肆万贰仟伍佰元整（¥57,442,500.00）。

3、支付方式

双方约定，该等价款按如下方式支付：

（1）受让方股东大会通过本协议项下交易后 5 个工作日内，受让方向转让方一次性支付人民币 3000 万元；

（2）其余款项由受让方在其股东大会通过本协议项下交易后 3 个月内支付给转让方。

4、标的的交付状态

转让方所持目标公司股权未设定任何抵押、质押等担保权益和其它他项权利。

5、交付或过户时间

本协议项下交易经受让方股东大会批准后 15 个工作日内，转让方应协调目标公司及目标公司其他股东办理相应的工商变更登记手续，受让方应给予充分的配合。

6、协议的生效和实施条件

协议经双方法定代表人或授权代表人签字且加盖公章后生效，并自受让方股东大会批准后实施。

7、特别约定

（1）如果截至 2004 年 6 月 30 日，协议项下交易仍未获受让方股东大会批准，除非双方同意延长，本协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担本协议项下任何义务。

（2）协议各方同意，因办理协议项下股权转让所发生的税金、费用由转让方与受让方按照法律、法规的规定各自承担。如无相关规定，则转让方和受让方各承担二分之一。

（3）股权转让基准日至转让交割日，东营银座产生的收益由老股东享有，相应风险和责任亦由老股东承担；股权转让交割日后，东营银座的全部权益由新股东享有，相应风险和责任亦由新股东承担。

（4）关于人员安排：本协议生效后 10 个工作日内，除非经受让方书面同意，转让方应当促使其提名/推荐/委派的东营银座董事辞去董事职务，同时，转让方应当采取一切合理措施使受让方提名的人士出任东营银座董事；本协议生效后 10 个工作日内，除非经受让方书面同意，转让方应当促使目前担任东营银座总经理和财务负责人的人士辞去其在东营银座担任的相关职务，并采取一切合理的措施使受让方提名的人士出任该等职务。

（二）与购物广场签订的《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》

1、协议签订各方及标的

资产转让方是购物广场，受让方是*ST 渤海，协议标的为济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债。

2、定价依据及交易价格

本次资产转让价款依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字[2004]030 号《济南银座购物广场有限公司资产转让项目资产评估报告书》所显示的截止 2003 年 12 月 31 日经评估的净资产值为准，即人民币 1144.65 万元。

3、支付方式

双方约定，经受让方股东大会通过后 10 个工作日内，受让方向转让方一次性支付上述交易价款。

4、标的的交付状态

转让方承诺合法拥有其拟转让给受让方的资产，该等资产未设定抵押、质押或其它他项权利。

5、交付或过户安排

在本次交易获受让方股东大会审议通过后 30 个工作日内，双方办理本次交易相关的交割手续，并签订资产、负债交割清单以及其它书面文件进行确认。

在办理交割手续时，双方应当对拟转让给受让方的资产和负债截至转让交割日的净值逐项进行审核，如果该等净值与《资产评估报告书》所述评估值存在差额的，对于差额部分，双方应当根据实际情况并按如下原则进行补偿，以使得补偿后的资产和负债净值等于《资产评估报告书》所述评估值：

（1）对于固定资产提取的折旧，转让方以货币资金向受让方进行等额补偿；

（2）对于资产的其它部分，如果转让交割日的净值少于基准日的净值的，转让方以货币资金向受让方进行等额补偿；如果转让交割日的净值多于基准日的净值的，受让方以货币资金向转让方进行等额补偿；

（3）对于负债部分，如果转让交割日的总额少于基准日的，受让方以货币资金向转让方进行等额补偿；如果转让交割日的总额多于基准日的，转让方以货币资金向受让方进行等额补偿。

6、协议的生效及实施条件

本协议自双方及其授权代表签署并加盖公章后生效，并自中国证券监督管理委员会审核无异议且受让方股东大会通过后实施。

7、其他约定

（1）本次交易的总体安排是：转让方依照本协议的约定将其目前从事的商品零售业务（包括转让方在山东省济南市泉城广场地下建筑经营的销售商品、场地租赁以及娱乐业务）及相关资产、负债一并转移给受让方，相关员工的劳动关系也一并转至受让方。

（2）自本协议所述转让交割日起，除非经受让方书面同意或者为完成本协议项下交易之目的，转让方不得再经营商品零售业务。

（3）关于员工安排

随同协议项下商品零售业务及相关资产、负债的转让，受让方同意接收协议附件所列转让方员工，并按照附件所列工资待遇与该等员工建立劳动关系。转让方应当采取一切合理的措施，促使前款所述员工同意与转让方解除劳动关系，并以双方商定的工资待遇与受让方建立劳动关系。如果经转让方合理努力后，该等员工仍不同意与转让方解除劳动关系，或者不同意以上述工资待遇与受让方建立劳动关系的，转让方应当按照有关法律法规和劳动合同的规定予以安排。

转让方不得擅自调整员工的工资、职务、福利以及其它待遇，否则，对于因调整导致受让方遭受损失的，转让方应当予以赔偿。

因转让基准日之前发生的事实，而需对有关员工承担赔偿责任或其它形式的责任，均由转让方承担；如受让方因此遭受损失的，转让方应当予以赔偿。

（4）鉴于转让方经营商品零售业务的场地（以下简称“经营场所”）为其自济南市城市建设投资有限公司租赁使用，为了保持本次交易的完整性，租赁使用经营场所的权利应当一并转由受让方承继，因此，转让方承诺，在转让本次交易相关资产和负债的同时，其将租赁使用上述场地相关的权利让渡给受让方，并促使出租方按照原有条件与受让方签订租赁协议，唯受让方需向转让方做出一定的补偿。补偿原则为按照租赁该经营场所的正常市场租金水平与受让方实际承担的租金之间的差额，一次性向转让方作出补偿。

（5）自转让基准日至转让交割日，本次交易相关商品零售业务产生的收益由转让方享有，相应的风险和责任亦由转让方承担；转让交割日后本次交易相关商品零售业务产生的收益由受让方享有，相应的风险和责任亦由受让方承担。

（6）转让方保证，其从事的商业零售业务在转让交割日之前将保持连续性，自转让基准日起，除正常经营活动外，其所从事的商品零售业务相关财务状况、经营状况不会发生急剧变化的情形。

（7）转让方承诺，其将采取一切合理的措施（包括但不限于促使其供应商届时向受让方供货，协助受让方办理有关经营资质等），以保证受让方自转让方受让的商品零售业务相关的商品供应和配送不会因为转让方的退出而终止

（8）本次交易相关的税费由双方根据有关法律法规的规定承担，法律法规没有规定的，双方各自承担百分之五十。

（9）如果截至 2004 年 6 月 30 日，本协议项下交易仍未经中国证券监督管理委员会审核无异议的，或者受让方股东大会仍未同意本协议项下交易的，除非双方同意延长外，本协议自 2004

年 6 月 30 日起解除，自此，双方互不承担本协议项下任何义务。

（三）与购物广场签订的《补偿协议》

1、协议签订各方及标的

广场租赁协议转让方是购物广场，受让方是*ST 渤海，协议标的为泉城广场地下商业建筑物租赁协议。

2、定价依据及交易价格

本次转让租赁协议补偿价款依据北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的编号为中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号的《房地产估价报告》，转让方将租赁使用上述经营场所的权利进行转让的补偿价格为人民币 3057.09 万元，协议双方同意，本协议项下租赁使用上述经营场所的权利进行转让的补偿价格以此为准，即受让方向转让方支付人民币 3057.09 万元作为补偿。

3、支付方式

双方约定，该等价款按如下方式支付：

- （1）本协议项下交易获受让方股东大会通过后 15 日内，支付人民币 1000 万元；
- （2）其余款项在本协议项下交易获受让方股东大会通过后三个月内支付给转让方。

4、标的的交付状态

双方保证签署及执行本协议并不违反任何法律、法规，亦无任何司法裁决（包括仲裁机关之裁决）、行政命令禁止、限制其签署并执行本协议。

5、协议的生效和实施条件

本协议自双方及其授权代表签署、加盖公章后生效，并自本协议项下交易获受让方股东大会通过后正式实施。

6、特别约定

（1）如果截至 2004 年 6 月 30 日，本协议项下交易仍未获受让方股东大会通过，除非双方同意延长外，本协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，自此，双方互不承担本协议项下任何义务。

（2）鉴于转让方已经将经营场所中的一部分转租给第三方使用，对此，转让方承诺，将促使该等第三方同意，在受让方正式承租上述经营场所的同时，将转租的权利义务一并转由受让方承继。

（3）转让方承诺，其于本协议签订日之前承担的原租赁协议所述义务（该等义务包括但不

限于支付租金）已经履行完毕，并不存在违约的情形，转让方违反原租赁协议义务的责任由其自行承担，如果受让方因此遭受损失的，转让方将予以赔偿；转让方并承诺，在本协议签订之后，至租赁使用泉城广场地下建筑的权利义务转移至受让方之前，其将严格履行原租赁协议项下义务，如果因为违反原租赁协议给受让方造成损害的，转让方将予以赔偿。

（4）转让方承诺，在租赁期限内，其将采取一切措施保证济南市城市建设投资有限公司、泉城广场管理处严格依照相关租赁协议的约定执行，相关租赁不会出现下列任何情形：（A）租金不会因任何原因以任何形式增加（依据原租赁协议调整者除外），（B）不会被额外附加任何条件，（C）租赁不会因为非受让方的任何原因被提前终止；如果发生上述任何情形的，转让方应按照受让方在整个租赁期限内额外付出的租金总额对受让方进行补偿，或者退还相应期间的补偿款。

（四）关于泉城广场地下建筑的租赁转移安排的协议书

作为受让济南银座购物广场有限公司商品零售业务的组成部分，购物广场现有经营场所将由公司继续使用。经购物广场努力，2004年2月26日，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处均与公司、购物广场签订了《协议书》。根据该等协议书，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处同意，在公司受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，其与购物广场签订的租赁协议（以下简称“原租赁协议”）项下权利义务转由公司承继。其中，东地下停车场、自行车停车场和西地下停车场自泉城广场管理处租赁，泉城广场地下建筑中的其它部分自济南市城市建设投资有限公司租赁。

对于东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场，根据购物广场与泉城管理处签订的租赁相关协议，原租赁协议约定的租赁期限和租金如下：

A. 东地下停车场部分：租赁期限自1999年11月1日至2019年9月30日；自承租日起的前十年每年租金为人民币27.5万元，每季度缴纳人民币6.875万元；后面的九年十一个月每年租金为人民币32万元，每季度支付人民币8万元，季前10日内支付；

B. 西地下停车场部分：租赁期限自2003年8月1日至2019年7月31日，租金为0.2元/平方米/天，除此之外，并需就该区域向泉城广场管理处每年支付水电费人民币3042元；

C. 自行车停车场部分：租赁期限自1999年10月1日至2019年9月30日；自承租日起的前十年每年租金为人民币11万元，每季度缴纳人民币2.75万元；后十年每年租金为人民币12.8万元，每季度支付人民币3.2万元，季前10日内支付。

对于除东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场之外的泉城广场地下建筑，根据购物广场与济南市城市建设投资有限公司签订的租赁相关协议，租赁期限为承租之日起之 2019 年 12 月 31 日，租金按如下方式支付：自 2003 年 6 月 25 日至 2005 年 12 月 31 日，每一季度人民币 500 万元；自 2005 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，每一季度人民币 537.5 万元；自 2009 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，每一季度人民币 550 万元；自 2014 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，每一季度 605 万元。

（五）与山东省国际信托投资有限公司签订的《股权转让协议》

1、协议签订各方及标的

股权转让方是*ST 渤海，受让方是山东省国际信托投资有限公司，协议标的为银座地产 86.89%股权。

2、定价依据及交易价格

鉴于转让方获得银座地产股权的时间距本次股权转让时间较短，银座地产之财务状况和经营状况并无多少改变，转让方和受让方一致同意以转让方对银座地产的投资额作为本次股权转让的价款，即人民币 6628 万元。

对于本公司获得银座地产的增资行为，中和正信会计师事务所有限公司为本公司所拥有的拟向银座地产增资的位于济南市市中区石棚街 18 号的房产及济南市市中区石棚街 12 号的土地使用权出具了中和正信会评报字[2003]第 2-025 号《资产评估报告》，根据该报告，以 2003 年 11 月 30 日为评估基准日，上述资产评估值为人民币陆仟陆佰贰拾柒万玖仟零柒拾伍元捌角壹分（RMB66,279,075.81 元），2004 年 2 月 7 日，公司召开的 2004 年第一次临时股东大会决议以前述土地作价 66,279,075.81 元，并追加现金 924.19 元共 6628 万元对银座地产增资，2 月 12 日银座地产完成增资的工商登记变更手续。

3、支付方式

本次股权转让价款为人民币 6628 万元，按照如下方式支付：

（1）转让方股东大会批准本次交易后 5 个工作日内，支付人民币 3500 万元；

（2）剩余股权转让价款计人民币 3128 万元，应在转让方持有的目标公司全部股权过户到受让方名下之日（完成工商变更登记之日）后两个月内全部支付完毕。

4、标的的交付状态

截止本协议签署之日，转让方未在其持有的目标公司股权之上设立任何抵押、质押等担保

权益和其他第三者权益。

5、交付或过户时间

本协议项下交易经转让方股东大会批准后 15 个工作日内，转让方应协调银座地产及银座地产其他股东办理相应的工商变更登记手续，受让方应给予充分的配合。

6、协议生效及实施条件

协议经双方法定代表人或授权代表人签字且加盖公章后生效，并自转让方股东大会批准后实施。

7、特别约定

（1）如果截至 2004 年 6 月 30 日，本协议项下交易仍未获转让方股东大会批准，除非双方同意延长，本协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担本协议项下任何其它义务；

（2）因办理本协议项下股权转让所发生的税金、费用由转让方与受让方按照法律、法规的规定各自承担，如无相关规定，则转让方和受让方各承担二分之一；

（3）上述股权转让价款已包括对截至股权转让基准日转让方对银座地产所享有的全部权益的补偿。自股权转让基准日后，银座地产的全部权益由新股东享有，相应风险、责任亦由新股东承担。自受让方支付第一笔转让款至股权转让交割日之间，转让方行使银座地产股东权利时，应征得受让方的同意，并且不得对受让方的利益有任何损害。

第四节 本次重大出售、购买资产对上市公司的影响

一、本次购买构成重大关联交易

鉴于本次东营银座股权转让方银座股份是公司第一大股东商业集团全资子公司世贸中心的控股公司，世贸中心的总经理同时担任本公司法定代表人、董事长，本次资产出让方购物广场是银座股份的控股子公司，根据有关规定，本次资产购买构成重大关联交易。

二、本次购买东营银座 90%股权、购买购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议构成重大购买资产行为

本次收购东营银座 90%股权，该部分股权在 2003 年 12 月 31 日对应资产总额为 12416.61 万元，超过本公司 2003 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%，该部分股权在 2003 年对应的主营业务收入为 12719.70 万元，超过本公司 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入 的 70%；本次拟收购银座购物广场商品零售业务 2003 年度实现的主营业务收入为 52873.20 万元，超过公司 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入的 70%。根据《通知》的规定，公司本次收购资产的行为构成重大收购资产的行为。

三、本次出售银座地产 86.89%的股权构成重大出售资产行为

本次拟出售的银座地产 86.89%股权的长期投资为 6628 万元，超过公司 2003 年 12 月 31 日经审计的净资产的 70%。根据《通知》的规定，公司本次出售资产的行为构成重大出售资产的行为。

四、本次收购采用分期付款方式对公司的意义

(一)本次收购的分期付款方式安排进一步顾及了*ST 渤海的利益，有利于缓解*ST 渤海的短期资金支出压力。

根据本次收购的《股权转让协议》、《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》、《补偿协议》，公司购买东营银座 90%股权、购买购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议的支付款项均采用分期付款方式。其中购买东营银座的价款在本公司股东大会通过本协议项下交易后 5 个工作日内，向银座股份一次性支付人民币 3000 万元，其余 2744.25 元由本公司在其股东大会通过本协议项下交易后 3 个月内支付给银座股份。购买购物广场零售业务资产的价款经受让方股东大会通过后 10 个工作日内，受让方向转让方一次性支付上述交易价款 1144.65 万元。根据《补偿协议》，本公司在协议项下交易获股东大会通过后 15

日内，本公司向购物广场支付人民币 1000 万元，其余款项 2057.09 万元在协议项下交易获本公司股东大会通过后三个月内支付给购物广场。上述分期付款方式与一次性付款相比，有效减轻了本公司目前和今后的现金支付压力，充分照顾了本公司的利益。

(二)本公司出售银座地产股权的款项及出售银座奥森股权后银座奥森承诺偿还本公司的款项足以按时支付本次重大收购资产的款项。

本次出售银座地产股权可盘活存量资产，预期收回现金 6628 万元，在股东大会批准本次交易后 5 个工作日内，受让方支付人民币 3500 万元，剩余股权转让价款计人民币 3128 万元，在将银座地产股权过户到受让方名下之日（完成工商变更登记之日）后两个月内全部支付完毕。

根据本公司与济南银座奥森、商业集团于 2004 年 2 月 26 日签订的《股权转让协议》、《还款协议》，公司拟转让银座奥森 51%的股权并收回银座奥森所欠公司款项，其中股权转让价格根据评估结果确定为 682.29 万元，银座奥森承诺在 2004 年 6 月 30 日之前清偿其欠公司 3,115.53 万元款项，商业集团同意为银座奥森还款提供连带担保责任；转让银座地产 86.89%的股权，转让价格根据该部分权益对应的净资产确定为 6,628 万元。前述资产处置预期收回现金 10,424.68 万元，足以按时支付本次重大购买资产所需款项。

五、对公司业务的影响

本次资产购买和资产出售，有利于公司调整资产结构，顺利实现业务转型。本次收购和出售资产前，公司的投资领域主要包括：商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售；本次资产购买和资产出售完成后，公司将专注于商品零售与批发业务，有利于公司集中优势资源发展零售业，打破原有业务发展缓慢的局面。本次购买完成后，与关联企业间会增加部分保洁、采购、配送服务，这些服务是日常经营所必须，可以有效降低本公司的经营成本，不会影响公司经营的独立性，不会给本公司带来重大的关联交易。

六、对公司资产的影响

本次收购完成后，将使公司的资产规模迅速扩张，主营业务相关资产的比例和质量进一步提高。本公司截止 2003 年 12 月 31 日的总资产为 22874.09 万元，本次收购完成后，公司的总资产约为 50200.7 万元，总资产增长 119.47%。同时本次拟收购的东营银座、银座购物广场经营性资产具有较好的盈利性和成长性，属于盈利性较好的优质资产。

七、对公司利润的影响

购物广场商品零售业务具有良好的盈利能力，东营银座自 2003 年 4 月 26 日开业，业务发

展迅速，预期未来具有较好的成长性，本次重大资产重组完成后，商品零售与批发业务将成为公司未来几年内的主要利润增长点和重要利润来源，公司净利润、净资产收益率等各项指标均有望大幅提高。

八、对公司净资产收益率及每股收益的影响

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的备考财务报告计算，公司 2003 年度的净资产收益率为 14.99%，每股收益为 0.19 元。若公司的零售业务在未来几年内仍能继续保持良好的发展势头，本次重大资产重组完成后将对提升公司净资产收益率和每股收益等都将产生积极作用。

九、对公司可持续增长能力的影响

我国零售业良好的发展前景和巨大市场潜力，为公司的后续快速发展提供了广阔的市场空间。通过向本公司注入较好成长性的高盈利业务，为公司的快速扩张提供强有力的支撑，有利于公司开拓多种成长性业务，增强综合竞争力，为公司的可持续发展创造条件。本次重大资产重组有利于提升本公司的持续经营能力，提高本公司的经营业绩，符合全体股东的共同利益。

总之，通过本次重大资产重组，将拉动公司整个业务体系的全面发展，为公司进一步扩张提供强有力的支撑。本次重大资产重组经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，拟出售、购买资产的交易价格以评估值为基准，并遵循了自愿、平等、有偿之原则，因此不会损害上市公司和非关联股东的利益。

第五节 本次重大出售、购买资产的合规性分析

根据《公司法》、《证券法》和中国证监会证监公司字[2001]105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的规定，本公司就本次重大资产重组符合105号文第四条要求的情况说明如下：

一、实施本次重大出售资产和重大购买资产后，公司具备股票上市条件

实施本次重大出售资产和重大购买资产后，本公司的股本总额和股本结构均不发生变化，股本总额为12,134.672万股，其中已上市流通股份6,795.36万股，占总股本的56%；持有股票面值达人民币一千元以上的股东人数不少于一千人；本公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；满足相关法律、法规规定的其他上市条件。因此，本次重大出售资产和资产购买完成后，本公司具备股票上市的条件。

二、实施本次重大出售资产和重大购买资产后，公司具有持续经营能力

实施本次重大出售资产和重大购买资产后，本公司的主营业务将从商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转为商品零售业，符合国家产业政策；零售行业具有巨大的市场容量和良好的发展前景；公司资产负债率合理、现金流量充裕，能满足日常经营对资金的需求；进入本公司的零售业资产具有良好的经济效益，不存在重大诉讼、仲裁、担保或其他或有事项。因此实施本次重大资产重组后，本公司的持续经营能力将得到显著加强。

三、本次重大出售资产和重大购买资产涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

截至本报告出具之日，银座股份拟出售给本公司的东营银座购物广场有限公司90%的股权和购物广场拟出售给本公司的商品零售业务、拟转让给本公司的泉场广场地下商业建筑租赁协议权属清晰、没有设定任何担保权益或第三者权益、不存在涉及诉讼、仲裁或其他重大争议事项的情况、也不存在其他限制转让的情形。

四、本次重大出售资产和重大购买资产不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形

本次重大购买资产行为构成关联交易。因此，相关各方按《公司法》和本公司《公司章程》规定的程序处理本次关联交易事宜。本公司董事局中除2名独立董事外，其他4名董事均系与本次重大购买资产行为存在关联关系的关联董事，由于《公司法》和本公司章程中均规定董事局作出决议，必须经全体董事的过半数通过，如果关联董事回避表决，对该关联交易董事局将无法形成决议，因此，本公司第七届董事局第四次会议在审议本次重大购买资产暨关联交易事

项时，关联董事参与表决，全体董事一致同意进行本次重大购买资产。本次重大购买资产尚需提交股东大会讨论，关联股东需回避表决。

本次交易涉及的东营银座股权、购物广场商品零售业务、泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿价格由具备证券业务资格的审计和评估机构进行了审计、评估，公允地体现了相关标的的价值；有关资产的权属问题、交易的合法性等也由具有证券从业资格的律师出具了法律意见书进行鉴证；华泰证券有限责任公司已为本次资产重组出具了独立财务顾问报告；有关本次收购的议案以合法程序经董事局讨论、表决，并由独立董事发表独立意见。因此，本次交易不存在损害公司和公司全体股东利益的情形。

本公司本次重大购买资产和重大出售资产完成后，不存在资金、资产被实际控制人及其关联方占用的情形。

综上所述，本公司本次重大出售资产和重大购买资产符合中国证监会证监公司字[2001]105号第四条的要求。

第六节 风险因素

*ST 渤海本次重大资产重组完成后，主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转变为商品零售业。投资者在阅读本报告时，除应详细阅读本报告提供的其他资料外，还应特别认真考虑*ST 渤海进入零售行业后将面临的下列各项风险因素。根据重要性原则或可能影响投资者决策程度大小排序，*ST 渤海进入零售业后的主要风险因素如下：

一、市场风险及对策

1、市场竞争激烈的风险及对策

一定时期内，某地区的市场购买能力具备一定的稳定性和局限性，如果当地商品零售网点过多，就可能导致过度竞争，从而给*ST 渤海经营带来不利影响。泰安银座、东营银座、*ST 渤海商品零售业务均位于城市的商业中心区，为中外零售商家必争之地，如果新增消费需求不足，周围新增的商品零售网点会对消费需求形成较大的分流作用，特别是实力雄厚的外资零售业巨头的进入，会对*ST 渤海的经营形成较大的冲击。泉城广场附近新近开张的沃尔玛可能分流一部分客户，从而对公司的经营产生较大的影响。

针对上述市场竞争激烈的风险，*ST 渤海将充分发挥既有的客户服务优势和品牌优势，在激烈的市场竞争中实施错位经营，保持自身的经营特色，不断改善购物环境、提高服务质量，加强消费者的忠诚，进一步加强对山东省各主要地市的市場开发工作，并采用各种措施降低成本，提高服务水平，增强自身的核心竞争力。自沃尔玛开张以来，购物广场的销售收入与上年同期相比，仍保持了稳定的增幅，经营情况良好。

2、市场环境改变的风险及对策

通过本次资产重组，*ST 渤海将主要经营商品零售业，公司核心企业泰安银座主营高档百货业，东营银座、*ST 渤海商品零售业务从事大型综合超市的经营，零售业中大型综合超市主营需求弹性小的民生用品，面向的是最广大的消费群体，而高档百货店主营时尚化商品，具有较高的毛利，两业态的互补一定程度上降低了市场环境改变的风险。但随着社会的发展和进步，居民的生活方式和消费观念在不断发生变化，购物方式和购物场所的选择正在趋向多元化，业态的创新会进一步更剧零售市场的竞争，市场环境改变可能大大削弱公司现有零售业务的竞争能力。

针对上述市场变化的风险，*ST 渤海将进一步加强市场研究和市场监控体系的建设，力争

较好地把握市场脉搏，体现消费时尚，根据市场潮流和目标客户的消费取向，适时调整自身的商品结构、经营服务方式和营销策略，化解市场变化可能给*ST 渤海经营带来的不利影响。

3、商品销售季节性波动的风险及对策

零售业的商品销售具有一定的季节性，大部分商品销售旺季在一、四季度，而二、三季度则为销售淡季，这给*ST 渤海的经营带来了一定的波动。

针对上述商品销售季节性波动的风险，*ST 渤海将进一步加强市场调查，及时掌握顾客的需求和货源供给情况，制定合理的销售策略，组织适销对路的商品，合理刺激消费需求，平滑商品销售的季节性波动；同时充分利用假日经济给零售业带来的机遇，抓住时机，做好销售工作，减少商品销售季节性波动对*ST 渤海经营业绩的影响。

二、业务经营的风险及对策

1、主营业务变更的风险与对策

特别风险提示：本次重大资产重组后，*ST 渤海将拥有东营银座 90%股权、购物广场商品零售业务，其中购物广场商品零售业务在收购后由*ST 渤海母公司经营，公司主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售，转变为商品零售业。未来两年，*ST 渤海商品零售业务、东营银座将很有可能成为*ST 渤海主营业务收入和主营业务利润的主要来源，如果东营银座、*ST 渤海商品零售业务经营达不到预期的目标，将对*ST 渤海的盈利能力产生重大影响。

针对本次重大购买资产的风险，在购买完成后，*ST 渤海加强对泰安银座、东营银座及母公司商品零售业务的经营管理，尽量消除购买行为对日常经营的不利影响，确保平稳过渡并持续发展。

2、商品定位的风险及对策

大型商品零售企业经营的商品品种多、数量大，商品品种、价格是否符合商圈内顾客的实际需要及支付能力，能否根据商圈内顾客需求的变化及时调整商品定位，将直接关系到公司的赢利水平及经营成效。

针对上述商品定位的风险，*ST 渤海将通过周密调查，确保商品定位准确，根据商圈调查的结论，科学确定不同地点、不同商圈顾客的需求及商品组合。*ST 渤海还将根据销售情况及时调整商品结构，尽力满足商圈内顾客的需求。

2、店铺选址的风险及对策

商品零售网点的选址工作对企业的经营极为重要，在此过程中需要考虑的因素相当复杂，

店铺选址一旦出现失误，不仅会使既定的目标市场定位难以实现，而且由于投资较大，将给公司带来较大的经营风险。

针对上述店铺选址的风险，*ST 渤海将设立企业发展部，由专人负责新店铺的前期市场论证和选址工作，对所有新店铺的开张均按照规定进行严格的可行性研究和评估，包括店铺周围的商圈情况、客流量、交通运输情况、人员构成、同业竞争、当地政府的市政规划可能对店铺所在地的影响、城市居民收入水平、消费倾向等，从而尽可能提高投资的安全性和有效性。

3、采购成本的风险及对策

本次重组完成后，*ST 渤海将经营高档百货店和大型综合超市两种业态。大型综合超市经营的商品采购数量巨大，销售周转快，毛利率低，价格回旋余地很小，能否有效控制采购成本将直接影响到*ST 渤海的经营成本，影响到*ST 渤海的价格竞争力和销售收入，从而影响到*ST 渤海的盈利能力。

针对上述采购成本的风险，*ST 渤海将优选供应商，努力提高供货水平，并对供应商按商品品质价和服务质量进行分类，实行动态管理，择优汰劣。同时，与优秀的供应商保持战略伙伴关系，对销量特别大的商品实行生产厂家直供，减少中间环节，降低采购成本。

4、安全经营的风险及对策

本次收购完成后*ST 渤海主要从事商品零售与批发业务，人流量很大、商品摆放密集，经营场所处于半地下，如果管理不当或由于意外的人为因素，很容易发生火灾或其他事故，从而给*ST 渤海的生产经营带来较大的影响。

针对上述安全经营的风险，*ST 渤海将加强易燃易爆物品管理并高度关注电器设备和各项消防设施的日常检修和维护工作，确保各项设施时刻处于正常状态，加强日常的保安工作和安全教育，确保经营的正常进行，尽力消除其他不确定性因素对经营的影响。

三、财务风险及对策

1、偿债能力下降的风险与对策

特别风险提示：截止 2003 年 12 月 31 日，银座渤海母公司资产负债表显示负债总额为 7364.56 万元，资产负债率为 45.62%，合并资产负债表显示负债总额 14127.12 万元，资产负债率为 61.76%，资产负债率处于正常水平；根据本次资产重组方案编制的备考资产负债表，公司 2003 年 12 月 31 日母公司资产负债率为 58.27%，合并报表资产负债率为 67.66%。考虑本次溢价收购差额，本次购买完成后，公司债务规模和负债比率将有一定幅度的提高。尽管本次拟购

买的资产盈利能力较强，现金流入相对稳定，预计各项债务均能按期偿还，但并不排除出现由于利率提高而导致财务费用上升，以及由于经营业绩、市场波动和现金流量波动等情况而导致营运资金减少、偿债能力下降的风险。

针对上述风险，*ST 渤海将通过优选供应商、加强客户关系管理的方式，缓解资金压力；通过各种促销方式，加快存货周转，提高资金使用效率；制订合理的融资计划，保持合理的财务结构等方式，尽力避免偿债能力下降而引致的各种财务风险。

2、溢价收购影响公司盈利的风险

特别风险提示：根据银座渤海与银座股份签订的《股权转让协议》，银座渤海本次收购东营银座 90%股权会对银座渤海形成 841.17 万元的长期股权投资差额，根据银座渤海与购物广场签订的《泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿协议》，本次受让广场租赁协议会对公司形成 3057.09 万元的长期待摊费用，按照一般的会计处理方法，银座渤海对此股权投资差额将在 10 年内进行摊销，对此长期待摊费用将在 16 年内进行摊销，这将对银座渤海本次重组后的损益情况造成相应的影响。

针对前述风险，*ST 渤海在生产经营过程中将通过严格控制采购成本和运营成本等办法提高商品销售的利润水平，抵消由于摊销对盈利能力的影响；另外，由于购物广场商品零售业务资产优良，具有很高的盈利能力，东营银座成长性良好，因此，股权投资差额及长期待摊费用的摊销对公司的损益不会构成重大影响。

四、组织模式和管理制度不完善的风险及对策

为适应经营战略和区域协调发展的格局，提高整体运行效率，形成快速反应体制，*ST 渤海目前采取的是集团公司管理模式。这种管理模式可能会导致公司的决策层与子公司、公司职能部门与子公司、子公司与子公司之间信息交流环节增多，可能导致信息失真、决策时间延长甚至失误等问题。

针对上述组织模式和管理制度不完善的风险，*ST 渤海拟采取以下对策：

1、进一步建立健全对外投资及风险管理制度，从审批权限、投资管理、内部稽核、财务分析、内部牵制、财产清查、内部审计等方面加强对子公司的控制；

2、从已为公司服务多年的资深员工中挑选管理人员派驻各子公司，并与上述人员签订保密协议，保证对子公司财务、技术、销售等重要部门的垂直领导；

3、采取定期和不定期相结合的检查制度，聘请专业的审计机构对各子公司的年度财务状况

予以审计；

4、建立公司内部的管理信息系统，优化各项业务的工作流程，借助计算机网络辅助管理，加快信息传播速度，减少信息失真，提高决策质量，同时定期对公司组织结构进行检讨，适时调整。

五、行业风险及对策

1、行业技术进步的风险及对策

科技进步所带来的零售行业经营方式的变化（如电子商务、网络经济等），必然对现有零售商业的存在带来一定的冲击，从而加剧传统零售业的经营风险，并造成市场价格和销售形式的变化。

由于有形商品的网上销售需要以实物配送为基础，离开物流配送，网上购物就难以实现。因此，针对上述行业技术进步的风险，*ST 渤海将在开设店铺的基础上逐步发展商品配送能力，同时积极完善信息管理系统，提升公司的信息管理水平，为今后发展第三方物流提供强大的信息平台。

2、国内外大型综合超市的竞争风险及对策

1996 年以后我国大型综合超市发展很快，而国际上的跨国连锁超市集团如沃尔玛、家乐福、麦德隆等也逐步进入国内市场。大型综合超市这一业态的市场竞争日趋激烈，对*ST 渤海的经营将产生一定的影响。

针对上述国内外大型综合超市的竞争风险，*ST 渤海一方面将充分发挥熟悉山东省内市场情况的本土化优势，另一方面，将通过引进专业零售人才、提高经营管理专业水平，来逐步与国际零售管理惯例接轨，增强自身的竞争实力，提高自身的经营业绩。

3、行业业态创新的风险及对策

零售行业中，从事零售业务活动的基本单位和具体场所是店铺，根据销售重点不同零售行业分成不同的商业零售业态。目前，我国有百货商店、大型综合超市、超市、便利店、专业店、专卖店、仓储商店、大型购物中心等八种业态。未来零售业中新兴业态的不断出现，将不断打破现有零售市场的分配格局，分取现有零售业态的市场份额，例如仓储式超市、家庭用品超市、办公用品超市等。

针对上述行业业态创新的风险，*ST 渤海将在差异化的市场竞争中重点开拓大众商品和中高档时尚化商品两大市场，不断扩大市场份额，加大品牌开发力度，通过准确的市场定位和发

展会员锁定顾客群，与其他竞争者错位经营，保持经营特色和竞争优势，实现多赢格局。

4、中国加入 WTO 所引致的风险

根据我国加入 WTO 议定书关于分销（零售服务）约定的有关条款，加入 WTO 后一年内允许外商控股；3 年内取消合营公司的数量、地域、股权和企业设立方式方面的限制，5 年内除经营少数重要商品和仓储式超市业态的 30 家店铺以上的连锁企业仍由中方控股外，取消其他一切限制。同时还承诺加入 WTO 后允许外国公司通过特许经营形式进行营销活动，并在 3 年内取消经营方面的所有限制。面对中国这一巨大的市场，国际大型零售商业集团将加速进入中国零售市场。这些跨国零售集团拥有雄厚的资金实力、高素质的管理人才、先进的商业技术以及完善的国际采购、全球配送系统，具有强大的市场竞争力，必将给国内的本土零售企业造成一定的冲击。

加强自身的经营管理，并迅速发展壮大，形成区域性的核心竞争力是抵御外资零售业巨头的有效措施，*ST 渤海将通过有效的兼并、收购等方式，迅速扩大商品零售业务，力求在外资全面进入以前，做大、做强，在特定区域内形成足以与外资零售业抗衡的实力。

六、政策性风险及对策

大型综合超市和百货店都是国家认可的标准零售业态，不存在产业发展政策上的障碍。但由于大型综合超市在我国仍是一个新型业态，中高档百货店毛利率水平较高，如果地方政府缺乏商业发展的整体规划，致使零售网点盲目发展，将形成恶性竞争。另外，城市建设所带来的居民分布、交通路线变迁等因素，会影响到已设店铺的商圈，从而影响到本公司的经营效益。

针对上述政策性风险，本公司将加强与店铺所在地政府的沟通协调，争取宽松的经营环境和发展政策，对可能影响店铺经营的各类政策性风险，进行动态跟踪分析，制订相应对策，尽量避免由于政策变化带来的经营风险。

七、其他风险及对策

1、股票市场的风险及对策

股票价格的变化除受与本公司有直接关系的经营风险等因素影响外，还会受宏观经济形势、经济政策、股票市场供求状况及突发事件等诸因素的影响，而且我国证券市场仍处于政策法规逐渐完善、市场行为逐渐规范的时期，因此即使在本公司经营状况稳定的情况下，本公司的股票价格仍可能出现较大幅度的波动，如果投资者投资策略实施不当，由此可能给投资者造成损失，存在一定的投资风险。

针对上述风险，本公司将自觉接受国家证券管理部门和投资者的监督，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规规范运作，严格履行信息披露的义务，同时强化经营管理，在稳健经营的基础上努力提高盈利能力，力争以良好的业绩回报投资者，降低投资者的风险。本公司同时提醒投资者，股市风险莫测，投资时须慎重考虑。

2、不可抗力和其它意外因素的风险及对策

本公司不排除因政治、经济、流行性疾病、自然灾害等不可抗力因素和其它意外因素对公司经营带来不利影响的可能性，如果再次发生类似 2003 年 SARS 疫情的流行性疾病，可能对本公司的经营产生较大的影响。

针对上述风险，本公司将通过加强管理、提高风险意识等措施增强公司抗御突发性风险打击的能力，最大限度地减少政治、经济、流行性疾病、自然灾害等不可抗力因素和其它意外因素对本公司发展带来的不利影响。

第七节 业务与技术

一、零售业基本情况

经过本次重大出售、购买资产后，本公司的主营业务将转变为个人和家庭用品的销售和服务，属于零售行业。根据国家统计局发布的月度形势报告显示，2003 年 1-11 月份，全国累计实现社会消费品零售总额 41106.3 亿元，同比增长 8.9%，高于去年同期增长幅度 0.1 个百分点。随着我国居民生活水平提高，消费能力逐年提升，我国商品零售市场已成为世界上增长最快、潜力最大的市场之一。

零售业是完成将产品转化为最终消费品的重要环节，在产一供一销的产业链中具有十分重要的地位。零售业对上游产业的引导作用日益突出，将以不可逆转之势占据产业链的主导地位，对促进整个国民经济的发展发挥着重要的作用。

近年来，随着物流技术、信息技术的发展及人们生活方式的改变，全球零售业的经营形态和组织形态都发生了巨大变化。在传统的百货商店、专业商店、折扣店的基础上，经过多次革命性的演变，零售业已形成了大型综合超级市场、连锁便利店、购物中心等现代经营业态。百货店、专业店作为业态虽然还存在，但在经营理念、目标市场定位和组织方式上也发生了根本性的变化。目前零售业的经营业态还处在不断的发展和创新之中，例如网络购物商店和摩尔购物中心（SHOPPING MALL）在日益壮大，将成为具有生命力和竞争力的经营业态。

消费者在选择零售商店时所考虑的主要经济因素有：价格、便利性、可选择性、产品质量、售中服务、商誉及公正性、附加服务等，各种零售业态通过网点布局、商品品类的宽度、商品品类的深度、价格水平、服务、便利性、毛利水平、经营场所、销售设施等多种经营手段的不同组合和创新来满足消费者的需求。不同的零售业态，在组织、运作和管理方面有着明显差异，在满足消费者需求方面也各自有着特定的优势。不同的业态自己确定在市场的地位和特定的生存空间。各种业态之间又存在相互竞争和相互渗透的趋势，尤其在连锁经营、品牌管理、价格管理和售后服务方面，各业态之间互相借鉴学习，这种互相借鉴，互相学习的过程，促进了零售业的发展。

由于地区经济环境和社会环境的差异，不同的地区，整个零售网中各种零售业态的结构是有差异的。但总体上，连锁超市和大型超市在零售市场中所占的份额在扩大，百货店和专卖店分别在高附加值商品、耐用大额消费品及一些精品类商品的销售中占有独特优势。当前我国零

零售业竞争格局主要体现如下特征：一级市场（大型综合超市、专业店、百货店、购物中心、连锁便利店占主导）竞争非常激烈，在竞争中跨国企业占据一定的优势，同时全国性龙头企业占据一定的优势；二、三级（小型超级市场、传统杂货店占主导）市场竞争较激烈，小型超级市场、专业店占主导的小型县、市、农村将成为市场竞争的空隙地区性企业占据优势。未来市场竞争的重点是外资企业与内资企业，新兴业态与传统业态，全国性、跨国企业与地区性企业之间的竞争。本公司重组后，主要以大型综合超级市场、百货店两种市场业态开展零售业务。

1、大型综合超级市场

大型综合超级市场具商品丰富、客户自选和价格低等方面的优势，成为一种快速成长的零售业态。大型综合超级市场在规模和管理方面又有质的飞跃，更能满足客户“一次购足”的需求，从而在一个商圈内更具有竞争力。我国的大型综合超市出现于 20 世纪 80 年代中期，真正的发展始自 90 年代中期。大型综合超市在经济发展程度较高的大中型城市已逐渐发展成为主流零售业态。大型超市的经营战略一般包括规模战略、价格战略、质量战略等几个方面。

我国近几年出现了一大批非常具有影响力的地方和全国超市企业，如华联超市等。尤其在 我国加入 WTO 后，国外大型零售商业企业增强了在中国的投资力度，国外一些著名企业如沃尔玛、家乐福、麦德隆在中国大城市进行抢点布局，带动了大型综合超市业态的快速发展。今后的几年，我国超级市场将向大型化、综合化、多功能的方向发展，并呈现网络化、连锁经营发展态势。

（1）大型综合超市市场是中国差异化市场中唯一的共同市场。大型综合超市是经营民生必需品的零售业态，其目标顾客包括了绝大部分消费群体，经营上不存在地域、人群、民族和宗教的特殊差异。因此，这种业态的生存空间非常广泛，只要在一定范围内，具备基本的顾客，就可以正常经营。本公司选择这一业态，将有广阔的发展前景。

（2）“全面低价、一次购足”符合居民现代生活的消费需求。中国的消费市场正逐步走向成熟，买方市场的形成，使价格成为争夺市场的重要手段。大型综合超市出售的商品价格低于其他业态同类商品的售价，吸引了众多顾客；大型综合超市商品品种齐全，保证生活必需品一次购足，为消费者节约了大量时间，满足了多层次顾客的需求。

（3）国内大型综合超市正处在起步阶段，市场前景光明。大型综合超市在二十世纪六十年代起步，现已成为世界零售业态中的主力业态。我国大型综合超市出现在九十年代中期，正处于起步阶段。从目前本公司的经营业绩看，这种类型的超市无论在发达地区还是在中西部地区都具

有良好的市场发展前景。从国外零售商进入中国的市场来看,大型综合超市业态也是发展最快、最好的业态之一。

购物广场和东营银座同属该种业态。

2、百货店

百货店作为大规模的零售终端,传统上覆盖服饰、化妆品、家居用品等多个品类,一般是不同的商品分布在不同的楼层。百货店在零售业的主导地位已受到超级市场等现代零售业态挑战,机构数量与销售额增长速度逐渐降低。与超级市场等现代零售业态相比,百货店虽然在商品价格和商品可选择性方面处于劣势,但在售中服务、售后服务和品质管理方面处于优势,因此,百货店在竞争中逐渐调整自己的生存策略,强化自己在精品类商品和需要个性化服务类商品上的经营优势。百货店的经营战略一般包括品牌战略、服务战略和精品战略几个方面。

泰安银座商城有限公司属于该种业态。

二、影响我国零售业发展的主要因素

（一）对零售业发展的有利因素

1、我国宏观经济长期高速发展,必然导致居民消费水平的提高,中国零售行业市场潜力非常巨大。一方面我国大中城市居民购买力持续上涨,另一方面,广阔的西部、中部地区市场,二、三级城市,已经富裕起来的城镇、农村市场还是尚未开发的处女地;

2、各种新兴业态——超级市场、大型超级市场、便利店、专业店、专卖店、购物中心和仓储式商场等在我国大规模发展的历史都不长,各种业态尚有很大的市场空间;

3、国内企业与国外企业相比,具有自己独特的优势,如文化的优势、政府资源的优势等,通过这些有利条件,可以更好的发展自己,快速地建立起自己的区域性竞争优势;

4、外资企业的进入既带来了竞争,也带来了国际上先进的经营管理经验,使国内零售业有了学习的目标和机会,从而可以带动和促进国内零售业,尽快实现由传统商业向现代商业的转变;

5、零售市场开放后随着关税的降低,大量国外质优价廉的商品进入我国消费市场,将进一步丰富商品市场的供应,对拉动内需起到积极的作用,也为零售业的商品组合、经营结构调整提供更大的选择空间。

（二）对零售业发展的不利因素

1、零售企业整体规模、单店规模偏小,市场竞争力不强,和世界大的零售企业差距较大。

如在 2003 年 8 月 23 日发布的中国 500 强企业中，零售业排在首位的华联集团公司营业收入为 30 亿美元，资产额为 8 亿美元，只相当于 2003 年世界 500 强企业零售业排首位的沃尔玛公司营业收入（2465 亿美元）的 1.22%、资产额（947 亿美元）的 0.84%；

2. 业态结构不尽合理。我国零售企业的零售业态除传统单店形式的百货店外，连锁企业大多数为超市，但目前我国超市占社会消费品零售总额的比重不足 10%。而国外零售业态占据市场份额大的业态为超级市场、折扣店、专业店和大卖场，并根据市场、消费者需求的变化要求，积极向其他业态扩展和创新，保持一种随时应变的姿态，从而获得更多的市场份额和业态的领先性；

3. 产权不明晰，国有股权比例过大。可以说这是我国零售企业最大的劣势，也是其他一些劣势的根源。一是，影响企业的并购、融资行为，从而影响企业规模的扩大及资金实力的增强；二是，政府干预行为过多，影响企业根据市场、消费变化迅速做出反应；三是，管理人员身份、代表利益主体不明确，影响管理措施的实施。我国很多零售企业的董事长、总经理任命权最终还是政府部门，工资没有市场化，从而导致内耗严重（挥霍、浪费、贪污）；

4. 企业负担重。历史包袱重（离、退休人员工资）；管理人员及售货员多并且素质不高，科技在零售业的运用不足；零售企业在用电、用水、通讯等方面与工业相比收费太高，加之各种摊派过多，大大增加了企业的成本；

5. 流通领域的法制建设相对滞后。不仅没有商法，就连目前大力倡导的连锁、特许经营等都没有相关的法律，这给企业经营和管理带来了许多问题，有些甚至是致命性的。

三、本公司面临的主要竞争情况

（一）主要竞争格局

目前，本公司的经营地域主要集中于山东省内济南、泰安、东营三地。公司近期的发展目标也是集中于山东省内，因此公司面临的主要竞争对手是山东省内各类零售企业。山东省是我国沿海的人口与经济大省，多年来国民生产总值和社会消费品零售总额稳居全国第三位，消费市场潜力巨大。但与经济大省的地位相比，山东省零售业的总体发展水平还比较低，突出表现在经营管理水平较低、业态结构不合理等方面，大型综合超市等新型业态除青岛、济南等地外未能充分发展，大型连锁企业也比较少，因此孕育着巨大的市场机会。

济南是山东省的省会，济南的工商业非常发达，而传统的济南零售业企业由于没有及时进行改革和创新，在竞争中衰落下去，而以银座为代表的零售业新贵在竞争中日渐崛起。本公司

置入的经营资产和业务来自银座商城股份有限公司，在济南极具竞争力。从整个零售业的角度来说本公司的主要竞争对手大润发、沃尔玛等大型零售企业。而从零售业态分析，本公司的购物广场从事大型综合超市的经营，目前在济南还没有强有力的竞争对手，但随着沃尔玛、家乐福的开张，给银座渤海的经营带来较大的竞争压力。但购物广场地处市中心泉城广场地下，交通便利，在竞争中具独特之优势。

东营市是胜利油田所在地，环渤海经济区与沿海经济带的交汇点，是山东省濒临北京和天津的重要城市。东营主要的零售企业有：百货大楼、商业大厦、东营银座、胜大中心超市等。东营银座采取大型综合超市业态，既满足一般居民的日常消费，又满足消费者的个性需求。东营银座虽开张不久，但发展迅速，已经在东营市零售业中表现出极强的竞争力。

（二）本公司的竞争优势

本公司的竞争优势主要体现在以下五个方面：

1、清晰的业态定位

本公司转入的零售业业务，能结合不同的地区环境，清晰确立独具优势的经营业态，并在这一业态保持竞争优势。

购物广场是以经营日常生活必需品为主的大型综合超市，将目标市场定位于工薪阶层，以附近的居民、办公楼职员为主要目标客户，同时兼顾广场游玩的外地游客，最大限度的扩大商圈范围，为目标顾客提供质优价廉的生活必需品，并以提高目标顾客生活质量为追求。在同行业竞争中，将外资零售业巨头作为对手，以产品质量、价格、服务作为竞争基础，不但研究本地市场需求，开拓自有产品，加快连采步伐，加强内部管理，提高人员素质，充分发挥企业凝聚力和向心力。通过四年的经营，购物广场赢得了良好声誉，在消费者心目中树立了较好的品牌形象。

泰安银座的百货店，确立以 35 岁以上的高收入阶层为目标市场。围绕这一定位，在以下四个方面进行配套：①商品定位为“中档为主，高档为辅”，集中企业资源做高档市场，区别于当地其他零售店，从而避开了低层面的市场竞争，找到了一个很好的市场切入点；②安装电动扶梯、电视监控器、自动消防喷淋、多媒体导购、中厅大屏幕展示等先进的硬件设施；③创造幽雅的购物环境，保持卖场空气通透流畅，提供轻缓悦耳的背景音乐，创造宽大的顾客共享空间；④开架售货，演绎出新颖独特的陈列方式，给顾客带来便利，增强顾客的购买欲望，目前泰安银座 80%以上的商品实行开架售货。⑤在经营结构的调整上，走品牌化、精品化的路子，集中资

源经营高技术含量、满足个性化需求的时尚精品。根据市场竞争情况，泰安银座实施“新品领先”和“品质领先”战略，结合货区调整，加强新品引进，提高档次、突出品牌专柜经营。经过调整，目前泰安银座的高档商品已达到 50%，独有品牌达到 30%，提高了企业竞争优势。

东营银座结合当地人口分布、消费结构、居民收入状况和特点，确定了以广大中、低收入者为目标客户群体。以购物广场为参照，品牌选择面适当放宽，以经营包装食品、日用消费品、家用电器、休闲服装为主，兼顾个性化、品牌化服装，面向东营市大部分居民。

2、管理优势

本公司在发展过程中，积累了丰富的管理经验，形成了一套富有成效的管理模式。建立了先进管理制度，包括进销分离的业务管理、“走动式”的现场管理、集中统一的财务管理、人力资源管理。在物业管理、财务管理、现场管理、采购管理等方面制定了严谨周密的运作规范。丰富的行业经验和对行业特性的深刻认识及对行业发展趋势的准确把握使公司能及时抓住市场机会，从而在市场竞争中能始终处于主动地位。

3、品牌优势

本公司始终贯彻“以文兴商”的经营理念，秉承“真诚奉献，奉献真诚”的服务宗旨，不断创新，经过两年多的经营，以银座为品牌的系列零售业态已拥有较高的知名度，商品真、价格实、服务优等特点得到广大消费者的认同。作为山东省零售行业的知名企业，市场形象良好，其经营理念、商品特色、营销特色、服务特色等在全国范围内均具有一定的知名度。2002 年 6 月，银座被中国商业名牌管理委员会全体会议评为 89 家国家首批中国商业名牌企业之一。

4、人才优势

多年来，公司通过引进、培养等多种方式，造就了一支懂经营、会管理、善于学习的干部队伍，锻炼出了一批业务全面、管理经验丰富的零售行业专业人才。2001 年以来，每年派出研修小组赴日本学习零售经营技术，同时多次邀请日本零售专家做现场指导，讲授零售理论、采购管理、促销策略、物流配送、计算机管理等技术。这些专业素质高、具有开拓精神、经验丰富、业绩突出的中青年管理人员，成为企业健康快速发展的中坚力量。

5、技术优势

公司以计算机应用和互联网技术为基础，结合内部的组织机构设置、工作流程和经营管理特点，按照国际先进管理标准建立了商业信息管理系统，发展了以现代技术为依托的业务流程和管理体系，构筑起现代企业管理平台，为今后持续发展提供了技术支持。

（三）本公司的竞争劣势

- 1、由于连续多年巨额亏损，公司运营资金非常紧张，虽然近 12 月来进行多次资产重组，公司的资金状况仍然偏紧，给将来的业务扩张带来困难；
- 2、与国际巨型零售企业相比，本次转入的零售业务在经营规模和管理水平、人才等方面还有一定差距，整体竞争力还需要提高；
- 3、连锁机制尚未建立，各经营实体在采购、物流和资金方面仍相对独立运作，需要通过连锁来提高资源利用效率。

四、本次拟收购资产的业务范围及主营业务介绍

（一）购物广场

购物广场位居济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积近 4 万平方米，是国内单层面积最大的商场之一。购物广场经营分为大型超市、品牌专柜和餐饮娱乐三大部分。

大型超市主要经营蔬菜、水果、鲜活水产、畜禽肉制品、副食品、包装食品、烟酒饮料、保健药品、洗涤化妆品、日用百货、文体用品、针纺织品、皮鞋、运动休闲、儿童服装等。

品牌专柜主要经营男女时装、箱包皮具、钟表眼镜、金银珠宝、化妆品等，带给消费者的是时尚与实用。

餐饮娱乐综合服务区，设有麦当劳快餐、康康快餐、游戏厅、柔婷护肤中心、电信厅、大型室内停车场等，快捷便利的配套服务，使购物之余享受一份轻松。

公司设有独立的采购部门，配备专门的采购人员，独立从生产厂家或代理商处采购商品，独立签定商品采购合同，实行统一采购、统一配送。

济南银座购物广场有限公司于 1999 年 11 月开业，2001、2002、2003 年模拟报表主营业务收入分别为 49151.25 万元、48880.89 万元、52873.20 万元。（数据摘自天恒信审报字[2004]1206 号《审计报告》）

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
主营业务收入	528,731,962.72	488,808,859.11	491,512,491.29
营业利润	31,636,825.62	26,387,454.36	27,827,334.26
利润总额	32,264,750.75	26,086,349.78	27,863,541.55
净利润	21,672,370.56	17,285,324.93	18,705,905.71

（二）东营银座

东营银座经营面积 3 万平方米，位于东营市西城繁华的济南路东段，大型综合超市营业面

积 6600 平方米，以经营居民日常生活消费品为主，主要包括生鲜、日配、烟酒、饮料、食品、糖果、干海产品、洗化洗涤、针织、日用品、运动休闲装、儿童用品等大类商品。品牌专柜经营商品主要以中档为主，主要包括珠宝、化妆品、钟表、男女装、皮具、鞋类家电、床上用品等。

公司设有独立的采购部门，配备专门的采购人员，独立从生产厂家或代理商处采购商品，独立签定商品采购合同，实行统一采购、统一配送。

东营银座于 2003 年 4 月 26 日正式开业，2003 年完成主营业务收入 14133.00 万元，实现主营业务利润 2102.76 万元。由于开业时间短，当年营业费用和管理费用较高，造成当年亏损 552.13 万元。根据本公司经审核的《盈利预测》，东营银座将在 2004 年 7-12 月份实现主营业务收入 11344.00 万元，迅速扭转亏损局面，实现盈利。

五、固定资产和无形资产

（一）主要固定资产

1、购物广场

根据中企华评报字[2004]第 030 号《资产评估报告书》，截止 2003 年 12 月 31 日，购物广场主要固定资产情况如下：

机器设备评估结果汇总表主要

单位：人民币元

科目名称	调整后帐面值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	15,541,067.29	9,653,904.95	14,192,470.00	8,651,633.00	-1,348,597.29	-1,002,271.95	-8.68	-10.38
固定资产--车辆	447,628.51	313,938.49	542,600.00	330,046.00	94,971.49	16,107.51	21.22	5.13
固定资产--电子设备	15,093,438.78	9,339,966.46	13,649,870.00	8,321,587.00	-1,443,568.78	-1,018,379.46	-9.56	-10.90

建筑物类评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	调整后帐面值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	4,990,384.85	1,956,405.97	4,958,807.00	2,072,802.00	-31,577.80	116,396.03	-0.63	5.95
固定资产--构筑物及其他辅助设施	4,990,384.85	1,956,405.97	4,958,807.00	2,072,802.00	-31,577.80	116,396.03	-0.63	5.95

2、东营银座

根据中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告书》，东营银座资产评估结果见本报告书第三节之东营银座资产评估状况。

（二）主要无形资产

本次收购之前，购物广场、东营银座仅拥有信息管理系统、财务管理系统等少量无形资产。

六、质量控制情况

服务质量是零售企业生存和发展的基础。本公司坚持“专业化经营、规范化管理、标准化服务”的方针，制定了《服务用语执行标准》、《品类接待手册》、《定岗定位管理办法》、《商品退换、维修细则》、《关于建立顾客档案的执行方案》、《顾客回访制》、《顾客接待室工作规范》等一系列的服务质量控制制度，从日常经营的各个方面建立起了公司的服务质量保证体系。在制度的执行上，实行“法-理-情”的原则，强调“真诚奉献、奉献真诚”的经营理念，以“让顾客买到满意的商品、让顾客享受到满意的服务”为工作的出发点，利用社会监督员的力量，尽最大努力为顾客创造一个舒适的购物环境。公司 1998 年根据 ISO9002 标准的要求，结合公司所处行业的特点，从商品采购、商品销售到售后服务各方面建立了公司质量保证体系。

七、主要客户及供应商

1、主要客户

由于本公司属零售业态，客户均属零散客户，统计其排名及所占比例没有实质意义。

2、主要供应商情况

本公司目前并未采取统一采购，各控股子公司自行采购，其 2003 年度销售额度前五名供应商明细表如下：

购物广场 2003 年度销售额度前五名供应商明细表

序号	供应商名称	2003 年销售总额（元）	占 2003 年销售额比例（%）
1	济南华天百货有限责任公司	16,087,432.75	2.58%
2	烟台市喜旺食品工业发展有限公司	6,498,599.24	1.04%
3	山东海丰水产有限公司	6,065,760.58	0.97%
4	山东银座商城股份有限公司	6,053,127.71	0.97%
5	济南千禧商贸有限公司	5,696,614.00	0.91%
合计		40,401,534.28	6.47%

东营银座 2003 年度销售额前五名供应商明细表

序号	供应商名称	2003 年销售总额（元）	占 2003 年销售额比例（%）
1	山东东营烟草有限公司	3,034,759.90	9.82
2	东营市东虹经贸有限公司	1,531,887.73	4.96
3	济南银座购物广场有限公司	1,480,958.34	4.79
4	济南方圆洗涤化妆用品有限公司	1,078,908.17	3.49
5	资生堂丽源化妆品有限公司	950,664.00	3.08
合计		8,077,178.14	26.15

购物广场、东营银座作为大型零售企业,商品种类繁多,供应商分散,向每一家供应商采购的金额占公司总采购金额的比例非常低。

八、对业务连续性、管理层稳定和经营成果的影响

本次重大出售、购买资产完成后,公司原有的房地产、热电的生产与销售业务相关资产已全部处置,公司主营商品零售业务。公司原有的管理层基本保持稳定。因此,在本次重大出售、购买资产完成后,业务持续发展,管理层保持稳定,经营成果沿袭零售业务与重组前相比将显著提高。

九、核心技术和企业文化

商品零售业属于传统的行业,商业企业的核心技术主要在于结合实际市场的准确业态定位和良好的企业文化。本公司始终贯彻“以文兴商”的经营理念,秉承“真诚奉献,奉献真诚”的服务宗旨,不断创新,经过两年多的经营,逐渐形成了自身的企业文化。公司强调顾客的利益高于一切,尽最大努力为顾客创造一个舒适的购物环境。

第八节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次重大资产重组完成前的同业竞争情况

本次重大出售、购买资产完成前，本公司控股子公司银座地产与商业集团下属的济南银座久信房地产开发有限公司均从事房地产的开发与销售业务，但目前银座地产仅进行了土地储备，尚未进行任何房地产项目的开发与销售，竞争情况尚不存在，但如果银座地产进行具体项目的开发，与济南银座久信房地产开发有限公司间必将产生同业竞争。本公司 2004 年 2 月 26 日召开的第七届董事局第四次会议决议将本公司所持银座地产 86.89% 的股权转让给山东省国际信托投资有限公司，股权转让完成后，本公司及控股子公司不进行房地产业务，与实际控制人商业集团及其控股子公司不存在同业竞争。该项转让构成重大出售资产，尚须中国证监会审核无异议并经本公司股东大会批准后方可实施。

（二）本次重大资产重组后的同业竞争情况

本次重大资产重组完成后，银座股份将所持有的东营银座 90% 的股权、购物广场将商品零售业务整体转让给*ST 渤海，购物广场商品零售业务在收购完成后将由*ST 渤海独立经营管理。

本次重大资产重组完成后，商业集团下属从事零售业的子公司主要分布在济南市、滨州市、和淄博市，而*ST 渤海的零售业务集中在泰安市、东营市、济南市。由于零售业是面向最终消费者销售个人和家庭所需要商品并提供服务的行业，具有很强的地域性，在不同城市之间的零售企业相互之间不存在同业竞争。因此，本次重大资产重组完成后，*ST 渤海控股的东营银座、泰安银座与商业集团虽然在零售业务方面存在从事相同业务的情况，但不构成同业竞争。*ST 渤海母公司的商品零售业务与商业集团实际控制的银座股份、济南银座商城有限责任公司、山东银座超市有限公司均位于济南市内，但*ST 渤海商品零售业务属于大型综合超市，银座股份、济南银座商城有限责任公司属于百货店，山东银座超市有限公司在济南市内拥有 21 家社区便利店，属于便利店业态，*ST 渤海与商业集团下属其他商业企业在经营商品种类、商品价格、目标客户群体等方面具有明显差异，不会产生实质性的同业竞争。

1、经营商品种类的差异

收购后经营购物广场商品零售业务的*ST 渤海属于大型综合超市业态，以家庭日常消费必需的食品、日用品等的销售为主；银座股份和济南银座商城有限责任公司属于百货商店业态，

经营商品的范围以服装为主，注重品牌、环境和服务。山东银座超市有限公司以满足顾客便利性需求为主要目的，门店选址主要在社区、居住区、交通要道以及车站、医院、学校、娱乐场所，办公楼等公共活动区，营业时间 16—24 小时，提供即时性食品销售，开设多项商品性服务。前述三种业态之间不存在同业竞争，同时由于商圈具有集聚性的特点，不同业态共处一起能优势互补，聚集人气，使销售状况更加兴旺繁荣，能共同提升了银座品牌形象。大型综合超市辅以部分品牌专柜是大型综合超市这一业态的共同特征，与国外的沃尔玛、家乐福等一样，*ST 渤海拥有部分品牌专柜，但专柜产品与银座股份、银座商城有限责任公司定位不同，也不存在实质性的同业竞争。

2、价格定位的差异

购物广场商品零售业务与银座股份、济南银座商城有限责任公司销售商品的客单价（客单价即平均每位顾客购物金额，是商品零售行业定位的重要指标）存在着明显的差异。购物广场 2002 年、2003 年客单价分别为 77 元，而银座股份、济南银座商城有限责任公司的客单价则分别高达 489 元和 302 元。

3、目标客户群的差异

由于购物广场商品零售业务经营商品以日常生活必需品为主，商品价格低廉，以中低收入家庭为主要客户群体。而银座股份、济南银座商城有限责任公司以商档服装、化妆品为主，注重品牌、环境和服务，商品价格较高，以高收入阶层为主要消费对象。山东银座超市有限公司目标顾客以居民、单身、年轻人为主，销售食品、小百货，有即时消费性、小容量、应急性等特点。

4、实际经营情况表明不构成同业竞争

商业集团在济南市商业网点的开设，充分考虑了各店的业态、商圈、商品定位、服务对象等因素，特别关注各网的业态互补，防止重复布点和各店的不同业竞争。由于审慎调查、精心布点，实际经营状况表明商业集团系统内各店不存在重复建设和相互竞争的情况，各店销售额并没有因为新店的开业而下降，呈逐年上升的态势。购物广场 2001 年、2002 年、2003 年实现主营业务收入分别为 49151.25 万元、48880.89 万元、52873.20 万元（以上数据摘自天恒信审报字[2004]1206 号《审计报告》），银座股份及济南银座商城有限责任公司 2002 年、2003 年总销售额分别为 65888 万元、91898 万元（该数据未经审计），山东银座超市有限公司同期销售额分别为 6125 万元、5619 万元、7723 万元（数据未经审计），各店销售额均呈逐年增长的良好态势。

收购后的*ST 渤海、银座股份、济南银座商城有限公司、山东银座超市有限公司间没有实质性的同业竞争，业态互补能共同提升银座品牌，达到销售共同增长的多赢局面。

*ST 渤海商业零售业务与济南银座北园购物广场有限公司属于同一业态且均位于济南市内，尽管开店时充分注意了分别定位于不同的商圈，服务于不同的消费群体，但二者还可能存在一定程度的同业竞争。济南银座北园购物广场有限公司于 2002 年开业，目前正处于培养期，2003 年仅实现主营业务收入 12496.98 万元，净利润-500.71 万元，*ST 渤海从自身利益出发，本次资产重组暂不收购济南银座北园购物广场有限公司。为避免可能存在的同业竞争，*ST 渤海、银座股份、世贸中心、济南银座北园购物广场有限公司一致同意由*ST 渤海托管济南银座北园购物广场有限公司，并充分利用上市公司的先进管理方式和营销理念，改善其商品零售业务的经营状况，促使其尽快盈利。*ST 渤海与济南银座北园购物广场有限公司、银座股份、世贸中心于 2004 年 2 月 26 日签署《委托经营管理协议》，银座股份、世贸中心同意托管期内在济南银座北园购物广场有限公司盈利或*ST 渤海提议时，由*ST 渤海收购济南银座北园购物广场有限公司股权或资产，以完成对银座股份在济南市内大型综合超市业务的整合，并彻底消除可能产生的同业竞争。

（三）本公司实际控制人出具的避免同业竞争的承诺函

为避免同业竞争，本公司实际控制人山东省商业集团总公司曾于 2003 年 7 月 16 日向本公司出具承诺函，承诺：

1、为从根本上消除本集团（指山东省商业集团总公司）利用实际控制人的地位侵占公司（指本公司）的商业机会的可能性，本集团及本集团控制的其他企业将不会从事任何与公司现行业务构成竞争的业务，也不会直接或间接向任何与公司存在竞争的企业投资，但若投资仅为了获得投资收益，不构成对被投资企业的控制或重大影响者除外。

2、对于公司将来进一步拓展的业务，如本集团及本集团控制的其他企业当时还未在此范围内开展经营，则本集团及本集团控制的其他企业将不再从事任何与公司已开展或计划开展的业务构成竞争的业务，也不会直接或间接投资于与公司存在竞争的企业，但若投资仅为了获得投资收益，不构成对被投资企业的控制或重大影响者除外。

3、对于公司将来进一步拓展的业务，如本集团及本集团控制的其他企业当时已在此范围内开展经营的，则本集团及本集团控制的其他企业保证给予公司在此经营范围内的优先发展权，并同意就任何与公司有直接或间接竞争关系的经营业务在适当的时候以兼并、收购或其他可能

的方式转让给公司或转给无关第三方，以避免与公司的同业竞争。

4、如本集团获本集团控制的其他企业违反上述承诺，本集团将在发现的第一时间纠正，并向公司给予充分的赔偿。

（四）律师和独立财务顾问对本公司是否存在同业竞争的核查意见

就本次重大资产重组导致的同业竞争问题，本公司律师——北京市中伦金通律师事务所发表了如下意见：“我们认为，因本次重大资产收购、出售所导致的同业竞争不会对银座渤海造成实质性损害。银座渤海及其关联方之间为解决同业竞争问题所采取的措施是积极有效的。”

就本次重大资产重组导致的同业竞争问题，本公司独立财务顾问——华泰证券有限责任公司对本公司是否存在同业竞争出具了如下意见：“1、*ST 渤海将其拥有的山东银座地产有限公司 86.89%的股权转让给山东省国际信托投资有限公司后，在房地产业务方面避免了与商业集团及其关联企业的同业竞争；2、为避免同业竞争，山东省商业集团总公司出具的《承诺函》及与银座股份等签订的《避免同业竞争的协议》积极有效，有利于保护中小股东利益。3、*ST 渤海向山东银座商城股份有限公司购买其所持有的东营银座商城有限公司 90%的股权，向济南银座购物广场有限公司购买其商品零售业务并受托管理济南银座北园购物广场有限公司后，在商品零售业务方面与商业集团下属从事零售业的各子公司存在从事相同业务的情况，但不会导致实质性同业竞争的发生。”

二、关联交易情况

（一）本次重大资产重组前的关联方及关联交易

1、存在控制关系的关联方

（1）控制*ST 渤海的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市山师东路4号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	山东世界贸易中心之母公司

（2）受*ST 渤海控制的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企业关系

					系
泰安银座商城有限公司	王仁泉	泰安市东岳大街 81 号	有限责任公司	烟（零售）、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用杂品、五金、交电、化工（不含易燃易爆危险品）、工艺美术品（不含金银饰品）、家具、摩托车及配件、计算机及软件、办公设备批发零售；畜禽产品销售；金银制品的零售、维修、翻新；音像制品零售、场地租赁、通讯器材（国家法律、法规限制的项目除外，凭许可证经营的，须凭许可证经营）；主、副食品加工、销售；常温、冷藏食品销售。	子公司
济南银座奥森热电有限公司	李德昌	济南市长清区	有限责任公司	供热、发电。	子公司
山东银座商贸有限公司	张文生	济南市历下区泺源大街 22 号	有限责任公司	日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、五金交电、玩具箱包、电子产品、工艺美术品的销售。	子公司

2、不存在控制关系的关联方关系的性质

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的*ST 渤海最近三年备考财务报告的审计报告，*ST 渤海不存在控制关系的关联方如下：

单位名称	与本企业的关系
山东世界贸易中心	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座商城股份有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
东营银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座北园购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
滨州银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鞋业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座实业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座超市有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座服饰有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鲁青农产品开发有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

3、关联交易

（1）采购商品（单位：元）

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	404,568.14	0.47%	-	-
济南银座购物广场有限公司	218,617.74	0.26%	-	-
山东银座超市有限公司	23,508.01	0.03%	-	-
山东银座服饰有限公司	87,087.66	0.10%	-	-

(2) 提供劳务

a. 2003 年 3 月 12 日，子公司泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为泰安银座商城有限公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元，并按实际打蜡面积，以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费，洗地费包含在日常保洁费中，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 57.20 万元。

b. *ST 渤海原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司，为济南银座家居有限公司银座家居广场钢结构改造工程进行施工，本期实际完成 1,094,898.84 元，工程款已全部收回。

c. 2003 年 7 月 16 日，*ST 渤海与山东渤海大酒店有限公司签署土地租赁协议，自 2003 年 10 月起，*ST 渤海将座落于济南市石棚街 12 号院内酒店占地 1.8 亩租赁给山东渤海大酒店有限公司，租赁期 20 年，年租金 15.6 万元。2003 年 10-12 月，山东渤海大酒店有限公司向*ST 渤海支付租赁费 3.90 万元。

d. 子公司泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送的商品，超市商品按配送金额的 1.9%计提配送费，其他商品按 15 元/件收费。2003 年 10-12 月泰安银座商城有限公司共向山东世界贸易中心银座采配分中心支付配送费 20,836.18 元。

(3) 关联往来

a. 应付账款（单位：元）

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	180,202.78	0.45%	-	-
山东银座服饰有限公司	18,201.34	0.05%	-	-
山东银座超市有限公司	12,178.60	0.03%	-	-

b. 其他应付款（单位：元）

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	295,412.94	0.55%	-	-

(4) 其他应披露的事项

*ST 渤海控股子公司泰安银座商城有限公司的银行贷款，由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日*ST 渤海尚有一年内到期的长期负债 10,000,000.00 元尚未偿还。

(二) 本次重大资产重组完成后的关联交易情况

1、存在控制关系的关联方

(1) 控制*ST 渤海的关联方

本次重大资产重组完成后，控制*ST 渤海的关联方仍为商业集团

(2) 受*ST 渤海控制的关联方

本次重大资产重组完成后，受*ST 渤海控制的关联方将增加东营银座、减少银座奥森：

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
东营银座购物广场有限公司	王仁泉	东营市东营区济南路 296 号	有限责任公司	卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及 服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。	子公司

2、不存在控制关系的关联方关系的性质

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的*ST 渤海最近三年备考财务报告的审计报告，*ST 渤海不存在控制关系的关联方将增加银座奥森、减少东营银座。

3、关联方交易

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的公司最近三年备考财务报告的审计报告，*ST 渤海在重大资产重组完成后的关联交易事项如下：

(1) 采购商品（单位：元）

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	7,499,379.00	0.96%	5,813,009.70	1.01%	5,528,126.04	0.92%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.02%	-	-	-	-
山东银座超市有限公司	215,470.92	0.03%	831,662.12	0.14%	1,085,585.82	0.18%
山东银座服饰有限公司	515,218.56	0.07%	452,298.09	0.08%	766,750.85	0.13%
山东银座鞋业有限公司	881,416.48	0.11%	642,641.26	0.11%	-	-
山东银座实业有限公司	330,806.77	0.04%	183,469.87	0.03%	-	-
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.07%	451,708.39	0.08%	-	-
合 计	10,102,964.06	1.29%	8,374,789.43	1.46%	7,380,462.71	1.23%

(2) 销售商品（单位：元）

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05	-	-	-	-	-
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.15%	-	-	-	-
合 计	1,411,990.88	0.15%	-	-	-	-

(3) 购入固定资产（单位：元）

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	47,244.53	-	-
山东世界贸易中心	-	-	214,737.25
合 计	47,244.53	-	214,737.25

(4) 出售固定资产（单位：元）

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55	-	-
山东世界贸易中心	30,431.65	-	-
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51	-	-
合 计	2,433,875.71	-	-

（5）提供劳务

a. *ST 渤海

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为*ST渤海提供保洁服务，*ST渤海2001年度向其支付日常保洁服务费总额64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2001 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 766,600.00 元。

2002 年 3 月 25 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为*ST渤海提供保洁服务，*ST渤海2002年度向其支付日常保洁服务费总额64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 6 元/平方米支付打蜡洗地费，2002 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 756,684.00 元。

2003 年 3 月 6 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为*ST渤海提供保洁服务，*ST渤海2003年度向其支付日常保洁服务费总额59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字[2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，*ST 渤海执行按配送额 1.5%的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

b. *ST 渤海的控股子公司泰安银座商城有限公司

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2001 年日常保洁费 46 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡 7 元/平方米、洗地 3 元/平方米支付洗地打蜡费，2001 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 721,037.00 元。

2002 年 4 月 2 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2002 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际洗地打蜡面积，以打蜡 6 元/平方米、洗地 2 元/平方米支付洗地打蜡费，2002 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 499,999.96 元。

2003 年 3 月 12 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日

常保洁费 40 万元，每月并按实际打蜡面积，以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费，洗地费包含在日常保洁费中，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 572,000.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品，超市商品按送货价值 5,021,994.74 元的 1.9% 计提，其他商品 5793 件按 15 元/件收费，2003 年度共应支付配送费 182,312.90 元，已支付 181,249.33 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 1,063.57 元配送费未支付。

c. *ST 渤海的控股子公司东营银座购物广场有限公司

2003 年 6 月 28 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。东营银座购物广场有限公司 2003 年 4 月 26 日至 2004 年 4 月 26 日向其支付日常保洁费 50 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡洗地 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年 4-12 月份共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 477,882.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，东营银座购物广场有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，共 7017 件。按配送金额的 2.5% 及配送数量 15 元/件支付配送费，2003 年度共应支付配送费 420,990.20 元，已支付 274,943.16 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 146,047.04 元配送费未支付。

（6）关联往来

a. 其他应收款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	55.04%	107,635,066.15	46.04%
山东银座商城股份有限公司	-	-	16,508,132.88	7.06%
济南银座购物广场有限公司	-	-	20,863,322.36	8.92%

b. 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	599,071.14	0.75%	663,077.56	0.87%
山东银座服饰有限公司	21,462.31	0.03%	46,531.15	0.06%
山东银座实业有限公司	-	-	76,702.50	0.10%
山东银座超市有限公司	46,201.95	0.06%	31,566.05	0.04%
山东银座鞋业有限公司	33,036.37	0.04%	50,235.65	0.07%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	-	-	75,242.14	0.10%

c. 其他应付款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	441,459.98	0.66%	-	-
山东省商业集团总公司	-	-	11,153,281.90	14.97%
山东银座服饰有限公司	447,945.00	0.67%	-	-

(7) 其他应披露的事项

a.*ST 渤海的控股子公司泰安银座商城有限公司和东营银座购物广场有限公司自成立日其起至 2003 年 12 月 31 日止所有的银行贷款均由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日尚有短期借款 6,000.00 万元和一年内到期的长期负债 1,000.00 万尚未偿还。

b.2001 年山东银座商城股份有限公司占用*ST 渤海控股子公司泰安银座商城有限公司的资金按年利率 6.435%支付利息 331,834.74 元。泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98%的部分 229,731.74 元计入资本公积（关联交易差价）。

c.*ST 渤海广场购物中心 2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 239,174.00 元和 129,0305.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已全部付款。

d.*ST 渤海控股子公司泰安银座商城有限公司 2001 年、2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 502,700.00 元、470,882.00 元和 376,865.52 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,332,246.18 元，尚欠款 18,201.00 元。

e.*ST 渤海控股子公司东营银座购物广场有限公司 2003 年经山东银座服饰有限公司定做工装 1,531,005.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,083,060.00 元，尚欠款 447,945.00 元。

（三）本公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用的情况，或本公司为实际控制人或其他关联方占提供担保的情况

本公司资金、资产没有被实际控制人或其他关联方占用的情况，也没有为实际控制人或其他关联方提供担保的情况。

（四）本公司《公司章程》及有关制度对关联交易决策权力与程序的规定

本公司《公司章程》第八十一条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，与该关联交易事项有关联关系的股东（包括股东代理人）可以出席股东大会，但应主动向股东大会申明此种关联关系。关联股东可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应回避而不参与表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议中应当充分说明非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议中作出详细说明。关联股东明确表示回避的提案，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易进行审议表决，表决结果与股东大会通过的其他决议具有同等的法律效力。”

第九十二条规定：“董事个人或者其任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事局批准同意，均应当尽快向董事局披露其关联关系的性质和程度。除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事局作了披露，并且董事局在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。在董事局审议有关的合同、交易、安排时，有关联关系的董事应予以回避，且不参与表决，但董事局应当将表决结果通知该董事。”

第一百零七条规定：“独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于三百万元或高于公司最近经审计净资产值的百分之五的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事局讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。”

（四）减少和规范关联交易的措施

- 1、本公司拥有独立的业务系统，不依赖股东单位及其下属企业；
- 2、本公司不存在与股东单位及其下属企业共用供水、供电、供汽、供暖等后勤实体或设施的情况；

- 3、本公司独立经营，股东单位及其下属企业不通过任何方式干预本公司的业务经营；
- 4、对于其他可能发生的关联交易，本公司将严格按照公司章程及有关制度的规定进行规范。

（五）本公司实际控制人出具的减少和规范关联交易的承诺函

为减少和规范关联交易，本公司实际控制人山东省商业集团总公司于 2003 年 7 月 16 日向本公司出具承诺函，承诺：

1、本集团（指山东省商业集团总公司）承诺在任何情况下，均不会滥用权力，要求公司作出有损于公司利益的行为，或者促使公司董事局、管理层批准或作出有损公司利益的行为：诸如占用公司资金、要求公司为本集团债务提供担保等。

2、本集团承诺在任何情况下，均不会通过关联交易等手段，侵占公司的利益。在对关联交易进行表决时，本集团将自觉回避。本集团并将促使公司中本集团提名的关联董事在审议有关事项时，依照章程自觉回避。

3、本集团承诺在对公司进行资产重组时，将严格遵守法定程序，充分、及时履行信息披露义务，并且在确定重组方案时，保证重组后不会导致公司与本集团及本集团控制或有影响的其他企业之间产生同业竞争，同时保证重组后，公司的资产独立，业务流程完整，具有面向市场独立运营的能力。

4、本集团承诺在处理与公司的关联交易时，一方面将严格按照章程的规定，履行一切必要的程序（如以评估结果为定价依据；尊重专业机构的执业判断；尊重独立董事的意见、回避表决等），一方面将严格履行信息披露义务。对于法律、法规、规范性文件及公司章程中，未明确要求披露的，本集团将根据诚信义务的要求，从严自律。

5、如本集团或本集团控制的其他企业违反上述承诺，本集团将在发现的第一时间纠正，并向公司给予充分的赔偿。

（六）律师和独立财务顾问对本公司关联交易的意见

就本次重大资产重组对本公司关联交易的影响，本公司律师——北京市中伦金通律师事务所发表了如下意见：“本次重大资产购买完成后，公司（包括公司控股子公司）新增加的关联交易仅限于正常业务范畴，对公司不存在重大影响。公司实际控制人山东省商业集团关于关联交易的承诺如能切实履行，将避免不必要的关联交易，并保证难以避免的关联交易合法、公允地进行，不致损害公司及其中小股东的利益。”

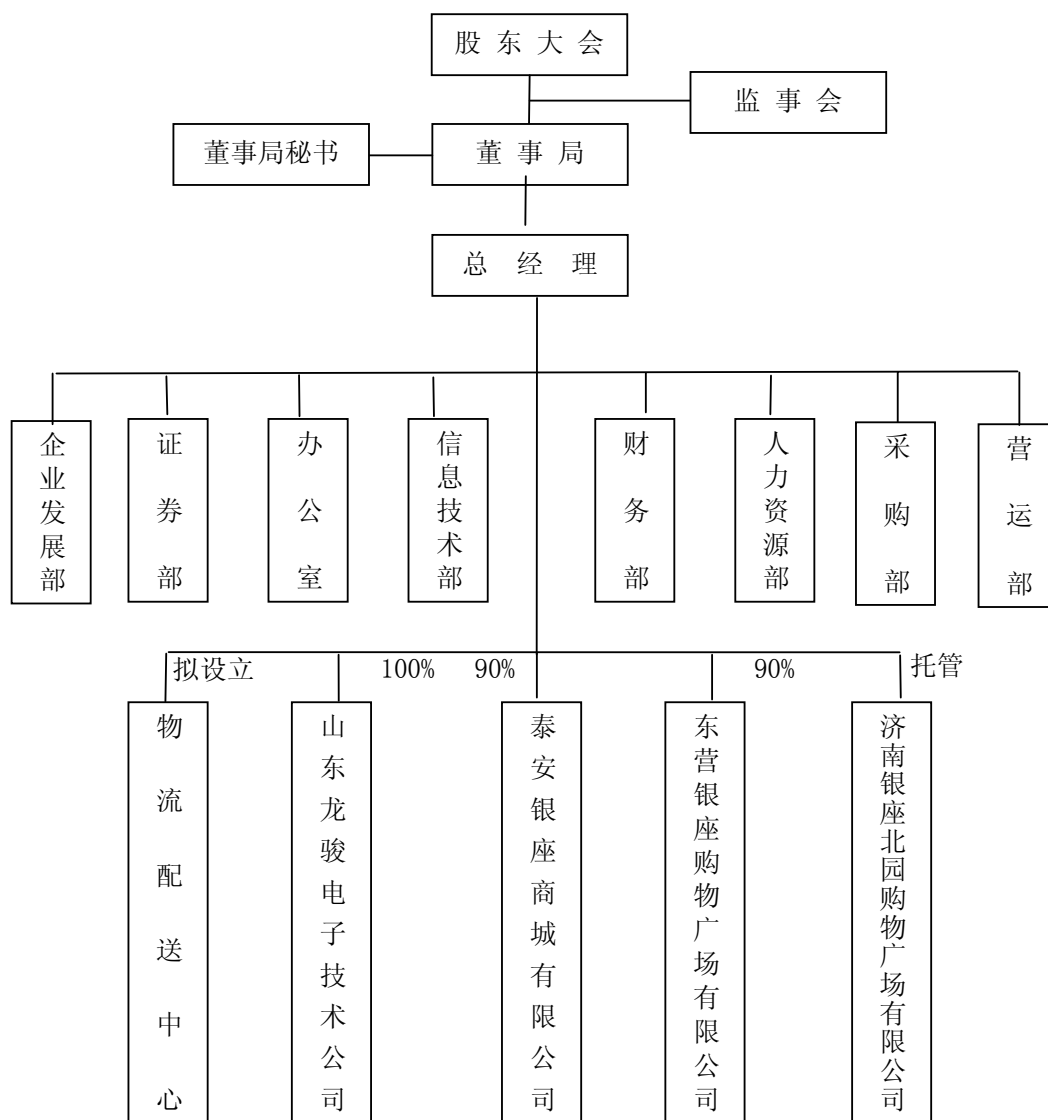
就本次重大资产重组对本公司关联交易的影响，本公司独立财务顾问——华泰证券有限责

任公司对本公司关联交易出具了如下意见：“根据*ST 渤海和商业集团为减少和规范关联交易拟采取的措施及出具的承诺，显示不出存在利用关联交易损害*ST 渤海及其他股东合法权益的情形。”

第九节 公司治理结构

一、资产重组完成后本公司的组织机构设置

本次收购完成后，公司的组织机构如下图所示：



本公司各机构职能情况如下：

（一）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报

酬事项；审议批准董事局的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；对公司为董事购买责任保险作出决议；对董事局及其成员的工作经费或激励方式(如期股、期权)作出决议；对公司设立战略、审计、提名、薪酬与考核等董事局专门委员会作出决议；审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事局

公司设董事局，对股东大会负责。董事局行使下列职权：负责召集股东大会，并向大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案；在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；决定公司内部管理机构的设置；提名董事候选人；拟定董事局及其成员的工作经费或激励方案；拟定董事局专门委员会的设置方案；聘任或者解聘公司经理、董事局秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项。制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权，股东大会对董事局的授权内容应明确具体。

（三）监事会

公司设监事会。监事会向全体股东负责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。监事会行使下列职权：检查公司的财务；对董事、经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；提议召开临时股东大会；列席董事局会议；公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

（四）董事局专门委员会

公司第七届董事局第二次会议决议设立董事局专门委员会，并制订了董事局专门委员会实

施细则，董事局需要设立审计、提名、薪酬与考核专门委员会。各专门委员会对董事局负责，成员全部由董事组成，各专门委员会的职责如下：

1、战略委员会的主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

2、审计委员会的主要职责是：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施。

3、提名委员会的主要职责是：研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议。

4、薪酬与考核委员会的主要职责是：研究董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案

(五)董事局秘书

董事局设董事局秘书。董事局秘书是公司高级管理人员，对董事局负责。董事局秘书的主要职责是：准备和递交国家有关部门要求的董事局和股东大会出具的报告和文件；筹备董事局会议和股东大会，并负责会议的记录和会议文件、记录的保管；负责公司信息披露事务，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；保证有权得到公司有关记录和文件的人及时得到有关文件和记录；协助董事局行使职权时切实遵守国家有关法律、法规、公司章程及本所有关规章制度，在董事局决议违反法律、法规、公司章程及本所有关规定时，应及时提出异议，避免给公司或投资者带来损失；为公司重大决策提供法律援助、咨询服务和决策建议；筹备公司境内外推介的宣传活动；办理公司与证券管理部门、证券交易所、各中介机构及投资人之间的有关事宜；保管股东名册和董事局印章；董事局授权的其他事务。

(六)总经理

总经理对董事局负责，负责本公司日常事务的经营管理，行使下列职权：主持公司的经营管理工作，并向董事局报告工作；组织实施董事局决议、公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事局聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事局聘任或者解聘以外的管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；提议召开董事局临时会议；公司章程或董事局授予的其他职权；

(七)公司各职能部门的基本职责

1、证券部：证券部是负责公司对外公关联络、信息披露、证券管理等工作的部门，其主要

职责包括：

- （1）负责组织、落实公司资产重组后的有关工作；
- （2）协助董事局秘书处理股东大会、董事局、监事会的日常事务；
- （3）接待来访、回答咨询、配合公司做好信息披露工作；
- （4）负责为董事局、总经理提供决策依据。

2、总经理办公室：配合、协助公司高级管理人员和其他部门开展工作；负责筹备总经理办公会议；负责公司办公设备的采购、管理；负责公司印章、资料、档案的管理；负责公司的对外协调工作。

3、财务部：财会部是负责公司会计、财务管理、成本核算及控制、资金预算等工作的部门。其主要职责包括：

- （1）充分利用计算机系统，独立完整地按照《企业会计制度》完成公司财会工作；
- （2）根据公司经营目标拟订财务工作计划；负责编制和实施公司财务预算和资金收支计划；负责公司财务核算和资金管理。
- （3）真实、完整地反映生产经营过程中资金使用和周转的情况，重大情况及时向总经理汇报；
- （4）保证企业取得和使用资金的合法性和合规性，处理好企业的资金使用，每月做好资金预算和成本分析、控制建议等工作；
- （5）在提高财务效益、经济效益方面参与企业的经营决策，加强企业财务管理方面的工作，配合公司需要逐步改善财务运营状况。

4、人力资源部：负责制定公司劳动、人事、工资管理和劳动纪律的规章制度并监督执行；负责按照国家法律法规和公司制度的规定完成各岗位的人员定岗定员、人员招聘、员工考核培训及劳动合同的管理。

5、企业发展部：负责公司战略研究与市场分析、资本运作及子公司、分公司管理等工作的部门，其主要职责为：

- （1）对本行业及相关行业进行动态跟踪和市场研究，提出对公司发展战略的建议和对公司核心竞争力进行整合的建议，为总经理决策提供充分的依据。
- （2）负责零售新店的前期市场论证和选址和其他对外投资计划，搜集投资信息、跟踪投资项目，为董事局、总经理决策提供依据。

（3）负责公司对子公司、分公司的管理工作，负责制订公司经营计划与统计分析。

6、信息技术部：负责零售业务商业信息管理系统的日常维护；负责对内部信息资源的开发、集成分析和应用；以计算机应用和互联网技术为基础，促进公司的信息化建设，为企业发展提供技术支持。

7、采购部：负责商品的采购与清退，合同的签订，商品陈列及商品库存等管理。

8、营运部：负责市场行情调查，商品促销管理，顾客退、换货及投诉等方面的管理。

二、资产重组后本公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本公司已按照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及上交所有关规范性文件的要求，建立起了符合“政企分开、产权明晰、权责分明、管理科学”要求的现代企业制度，规范了自身的经营运作，具有较为完善的法人治理结构。目前本公司结合自身的实际情况已先后制订并修改完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露规则》等规章制度。从总体来看，本公司的运作和管理基本符合《上市公司治理准则》的要求，相关规章制度能得到较好地执行。本次重大资产重组完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，进一步完善自身的法人治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

（一） 股东与股东大会

本次收购完成后，本公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》和《关联交易决策制度》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权，并且严格规范本公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护本公司和全体股东的利益。

（二） 有控制权股东与上市公司

本次重大资产重组完成后，本公司将积极督促有控制权股东严格依法行使出资人权利，切实履行对本公司及本公司其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司决策和生产经营活动，不利用其控制地位谋取额外的利益，与本公司保持业务、机构各自独立，资产、人员、财务各自分开，以维护本公司和本公司广大中小股东的合法权益。

（三） 董事与董事局

为充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高公司决策的科学性等

方面的积极作用，本公司董事局成员 6 名，其中 2 名为独立董事（均为会计专业人士），独立董事占董事局成员的三分之一，符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定。

为进一步完善法人治理结构，本公司将于近期按照国家有关法律、法规以及《公司章程》的规定，制定《独立董事制度》，就独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和特别权力进行更详细的规定。

（四） 监事与监事会

本次收购完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（五） 绩效评价与激励约束机制

本次重大资产重组完成后，本公司将结合实际情况，逐步建立健全绩效评价与激励约束机制，形成能进能出的用人机制、能上能下的干部机制、绩效挂钩的分配机制、奖罚分明的激励约束机制、优胜劣汰的竞争机制。高级管理人员的聘任将严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，对高级管理人员的考评遵循公正、透明的原则，同时本公司还将建立对高级管理人员的约束机制。

（六） 信息披露与透明度

本公司将严格按照《信息披露管理制度》的要求履行信息披露义务，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

三、本次重大资产重组完成后本公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立的情况

本次重大重组完成后，本公司及下属子公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联企业保持了保持了独立性。

1、业务：本公司及下属子公司均具有独立的业务体系，具备面向市场的自主经营能力，具有独立完整的进、销、存业务流程，经理层全面负责公司的日常经营管理和决策。

2、资产：本公司及下属子公司有独立完整的资产，其经营所依赖的资产均属于其合法拥

有或使用，而无需依赖于任何关联方。

3、人员：本公司及下属子公司的劳动人事部门拥有独立完整的人事管理体系，有独立的员工队伍，独立与员工签订劳动合同。

4、机构：本公司及下属子公司拥有独立、完整的决策、经营管理及监督等组织机构，与股东及关联方的机构完全分开；拥有独立、完整的供应、销售系统，具有独立自主开展经营活动的权利；拥有独立的办公和经营场所，与股东及关联方严格分开。

5、财务：本公司及下属子公司有独立的财务会计部门，建立了规范有效的会计核算体系和财务管理制度，并独立行使财务管理职能；其财务会计人员不在股东及其关联方兼职；在银行开户，独立决定资金使用，依法独立纳税；建立了独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬等方面与股东及其关联方分帐管理；独立对外签订合同。

（二）商业集团出具的关于保证本公司独立性的承诺函

商业集团作为本公司的实际控制人，为保证本公司在本次重大资产重组完成后与商业集团之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，于2003年7月16日向本公司出具了承诺函，承诺：

1、本集团（指山东省商业集团总公司）将严格遵守公司法、证券法及中国证监会和上海证券交易所的规范性文件，模范遵守公司章程，按照法定的程序诚信地行使股东权力。

2、本集团支持公司依照有关法律、法规及证监会和交易所的有关规范性文件而采取的健全公司治理结构及公司内部控制制度的所有努力。

3、本集团深知公司董事及管理层是否忠诚尽职，是否胜任对公司的兴衰至关重要。为此，本集团在依照章程提名董事候选人时，将从业务能力、职业操守等方面对候选人进行认真考核，以保证公司董事局忠诚尽职地服务于公司。

4、本集团深知独立董事制度对于保证公司的规范运作，保护公司中小股东利益的重要性。本集团自成为公司实际控制人后，已协助公司对独立董事制度进行规范。在推荐独立董事人选时，本集团过去及将来均着眼于公司的长远利益，保证所推荐的独立董事首先具有独立的人格和敬业精神，能够真正为公司的战略决策提出建设性意见，并能够克尽职守，维护中小股东的利益。

5、本集团将严格遵守有关法律、法规、证监会和交易所规范性文件中关于信息披露的各项规定，充分、及时地履行信息披露义务。

6、集团承诺在任何情况下，均不会滥用权力，要求公司作出有损于公司利益的行为，或者促使公司董事局、管理层批准或作出有损公司利益的行为：诸如占用公司资金、要求公司为本集团债务提供担保等。

四、独立财务顾问对本公司本次重大资产重组完成后法人治理结构的意见

本公司独立财务顾问——华泰证券有限责任公司于 2004 年 2 月 26 日出具了银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产的《独立财务顾问报告》，对本公司本次重大资产重组完成后的法人治理结构出具了如下意见：

“*ST 渤海对本次重大资产重组完成后的*ST 渤海组织机构已有较为明确的规划，各机构均有明确的职责和分工，能够保证*ST 渤海经营业务的正常进行，*ST 渤海拟采取的完善法人治理结构的措施符合有关法律、法规的要求。”

五、独立财务顾问和律师对本公司本次重大资产重组完成后零售业务经营独立性的意见

就本次重大资产重组对本公司独立性的影响，本公司独立财务顾问——华泰证券有限责任公司发表了如下意见：

“*ST 渤海本次重大资产重组标的——东营银座购物广场有限公司、济南银座购物广场商品零售业务具备独立运营的条件，本次重大资产购买完成、东营银座和济南银座购物广场商品零售业务整体进入*ST 渤海后，没有证据表明东营银座、*ST 渤海商品零售业务将失去业务经营上的独立性；*ST 渤海实际控制人山东省商业集团总公司所作的承诺是具体的和可操作的，能够更好的保证*ST 渤海经营的独立性，有利于*ST 渤海的长远发展，符合*ST 渤海全体股东的利益。”

就本次重大资产重组对本公司独立性的影响，本公司律师——北京市中伦金通律师事务所发表了如下意见：“通过本次重大资产购买进入公司的业务，资产完整，人员独立，具有完整的业务流程。如本法律意见第六部分所述，需要关联方提供的服务、商品均只占据极小的比例，不存在主要业务流程或者经营所需要的主要资产需要关联方提供的问题。因此，在本次重大资产购买、出售完成后，公司的独立性不会遭到不利影响。”

第十节 财务会计信息

一、本次重大资产重组前本公司的会计报表

本次重大资产重组前本公司 2003 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2003 年度合并利润表及利润分配表、合并现金流量表已经山东天恒信会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了天恒信审报字【2004】1209 号标准无保留意见的审计报告。

(一) *ST 渤海 2003 年 12 月 31 日资产负债表

资产负债表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	年末数		年初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	1	57,524,023.95	19,578,267.24	2,471,017.73	1,558,111.91
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	2	1,233,838.06		4,366,817.74	
其他应收款	3	6,101,558.26	33,576,425.16	28,681,381.59	61,289,934.96
预付账款		1,336,068.89		822,360.51	
应收补贴款					
存货	4	9,077,752.68	188,661.30	3,348,924.05	191,046.49
待摊费用		20,000.00	20,000.00	31,250.00	20,000.00
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		75,293,241.84	53,363,353.70	39,721,751.62	63,059,093.36
长期投资：					
长期股权投资		1,283,825.11	25,669,695.94	1,969,081.75	16,933,059.74
长期债权投资					
合并价差					
长期投资合计		1,283,825.11	25,669,695.94	1,969,081.75	16,933,059.74
固定资产：					
固定资产原价	5	144,931,956.80	47,953,119.36	150,971,975.24	51,838,179.00
减：累计折旧	5	46,947,730.43	14,129,061.47	43,504,571.98	15,429,241.45
固定资产净值		97,984,226.37	33,824,057.89	107,467,403.26	36,408,937.55
减：固定资产减值准备	5	1,074,764.05	927,873.50	1,467,980.48	1,005,970.08
固定资产净额		96,909,462.32	32,896,184.39	105,999,422.78	35,402,967.47
工程物资					
在建工程	6	1,157,756.96		380,700.00	
固定资产清理					
固定资产合计		98,067,219.28	32,896,184.39	106,380,122.78	35,402,967.47
无形资产及其他资产：					
无形资产	7	54,096,642.35	49,518,605.37	52,297,466.27	47,408,749.71
长期待摊费用					
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		54,096,642.35	49,518,605.37	52,297,466.27	47,408,749.71
递延税项：					
资 产 总 计		228,740,928.58	161,447,839.40	200,368,422.42	162,803,870.28

资产负债表（续表）

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	注 释	年末数		年初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	8	21,250,000.00	18,000,000.00	21,350,000.00	18,000,000.00
应付票据		500,000.00			
应付账款	9	40,005,795.71	292,421.59	15,953,968.51	328,450.60
预收账款	10	319,986.95		1,841,146.73	
应付工资		928,746.33	211,498.00	400,229.29	37,278.50
应付福利费		1,532,421.21	570,416.38	877,557.02	450,755.37
应付股利	11	1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00
应交税金	12	11,005,547.39	8,909,310.97	8,772,230.21	7,913,534.42
其他应交款		20,895.81	10,881.45	97,926.76	12,532.97
其他应付款	13	53,638,736.33	43,616,636.79	55,472,524.63	47,197,836.16
预提费用		15,588.67		96,504.08	86,504.08
预计负债					
一年内到期的长期负债		10,019,055.64		30,061.00	
其他流动负债					
流动负债合计		140,720,134.04	73,094,525.18	106,375,508.23	75,510,252.10
长期负债：					
长期借款	14	551,043.35	551,043.35	24,832,170.89	24,682,945.44
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		551,043.35	551,043.35	24,832,170.89	24,682,945.44
递延税项：					
递延税款					
负债合计		141,271,177.39	73,645,568.53	131,207,679.12	100,193,197.54
少数股东权益		-355,610.43		2,841,537.00	
股东权益：					
股本	15	121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00
减：已归还投资					
股本净额		121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00	121,346,720.00
资本公积	16	77,520,985.44	77,520,985.44	56,447,556.35	56,447,556.35
盈余公积	17	10,004,986.43	7,855,335.65	7,875,141.66	7,855,335.65
其中：法定公益金		2,779,878.92	2,063,328.66	2,066,629.66	2,063,328.66
未确认投资损失		-3,092,144.68			
未分配利润	18	-117,955,185.57	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,038,939.26
股东权益合计		87,825,361.62	87,802,270.87	66,319,206.30	62,610,672.74
负债和股东权益总计		228,740,928.58	161,447,839.40	200,368,422.42	162,803,870.28

（二）*ST 渤海 2003 年利润表及利润分配表

利润表及利润分配表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	19	98,261,624.43	51,042.10	28,089,455.62	337,807.20
减：主营业务成本	19	88,413,163.90	775.21	27,768,924.43	14,784.44
主营业务税金及附加	20	461,617.29	11,610.83	422,161.00	78,298.20
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		9,386,843.24	38,656.06	-101,629.81	244,724.56
加：其他业务利润	21	2,202,990.02	1,655,939.05	1,995,984.08	1,971,226.95
减：营业费用		4,290,341.78	160,343.08	4,223,186.03	365,680.54
管理费用		8,608,856.66	731,676.44	30,222,154.83	29,902,385.75
财务费用	22	4,579,919.77	3,958,711.47	3,471,522.76	3,131,952.84
三、营业利润(亏损以-号填列)		-5,889,284.95	-3,156,135.88	-36,022,509.35	-31,184,067.62
加：投资收益	23	4,655,321.80	6,216,207.14	247,466.44	-7,979,208.18
补贴收入	24	59,298.58		252,071.78	
营业外收入	25	1,223,355.56	1,158,444.33	850,268.01	827,255.07
减：营业外支出	26	941,863.05	100,346.55	2,167,969.02	570,648.28
四、利润总额(亏损以-号填列)		-893,172.06	4,118,169.04	-36,840,672.14	-38,906,669.01
减：所得税		1,920,302.78		928.59	
少数股东收益		-2,184,713.36		-1,643,465.28	
加：未确认投资损失	27	4,153,632.39			
五、净利润(亏损以-号填列)		3,524,870.91	4,118,169.04	-35,198,135.45	-38,906,669.01
项 目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并	母公司	合并	母公司
一、净利润		3,524,870.91	4,118,169.04	-35,198,135.45	-38,906,669.01
加：年初未分配利润		-119,350,211.71	-123,083,939.26	-84,152,076.26	-84,132,270.25
其他转入					
二、可供分配的利润		-155,825,340.80	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,083,939.26
减：提取法定盈余公积		1,433,100.52			
提取法定公益金		716,550.26			
提取职工奖励及福利基金					
提取储备基金		-16,505.01			
提取企业发展基金		-3,301.00			
利润归还投资					
补充流动资本					
单项留用利润					
三、可供投资者分配的利润		-117,955,185.57	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,083,939.26
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
四、未分配利润		-117,955,185.57	-118,920,770.22	-119,350,211.71	-123,083,939.26

(三) *ST 渤海 2003 年现金流量表

现金流量表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	金 额	
		合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品提供劳务收到的现金		115,139,035.79	51,042.10
收到的税费返还		82,820.51	
收到的其他与经营活动有关的现金	30	49,599,366.10	47,055,784.55
现金流入小计		164,821,222.40	47,106,826.65
购买商品、接受劳务支付的现金		95,312,364.88	1,370.00
支付给职工以及为职工支付的现金		8,236,397.94	3,462,739.02
支付的各项税费		6,231,189.31	1,206,692.31
支付的其他与经营活动有关的现金	31	20,924,865.37	14,857,360.42
现金流出小计		130,704,817.50	19,528,161.75
经营活动产生的现金流量净额		34,116,404.90	27,578,664.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		18,862,100.00	18,862,100.00
减：处置子公司持有的现金和现金等价物		351,783.53	
收回投资所收到的现金净额	32	18,510,316.47	18,862,100.00
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,613,441.03	2,590,463.33
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		21,123,757.50	21,452,563.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,150,706.84	9,595,615.48
投资所支付的现金		19,223,229.48	20,073,229.48
减：购买子公司持有的现金和现金等价物		33,308,843.70	
投资所支付的现金净额	33	-14,085,614.22	20,073,229.48
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		-1,934,907.38	29,668,844.96
投资活动产生的现金流量净额		23,058,664.88	-8,216,281.63
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
借款所收到的现金		20,350,000.00	18,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		175,016.64	
现金流入小计		20,525,016.64	18,000,000.00
偿还债务所支付的现金		20,576,914.81	18,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		1,814,593.42	1,342,227.94
其中：子公司支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金		255,571.97	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			

现金流出小计		22,647,080.20	19,342,227.94
筹资活动产生的现金流量净额		-2,122,063.56	-1,342,227.94
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		55,053,006.22	18,020,155.33
补 充 资 料	注 释	金 额	
		合 并	母 公 司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		3,524,870.91	4,118,169.04
加：少数股东收益		-2,184,713.36	
加：未确认投资损失		-4,153,632.39	
加：计提资产损失准备		-12,561,202.97	-12,585,409.16
固定资产折旧		7,367,454.40	1,457,759.29
无形资产摊销		1,325,228.27	1,102,478.69
长期待摊费用摊销			
待摊费用减少（减：增加）		34,884.00	
预提费用增加（减：减少）		41,651.67	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-990,893.43	-1,032,693.29
固定资产报废损失		154,481.86	
财务费用		4,780,408.05	4,135,516.98
投资损失（减：收益）		-4,655,321.80	-6,216,207.14
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		-3,620,751.05	11,097.07
经营性应收项目的减少（减：增加）		46,895,556.45	41,527,154.38
经营性应付项目的增加（减：减少）		-1,841,615.71	-4,939,200.96
其他			
经营活动产生的现金流量净额		34,116,404.90	27,578,664.90
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		57,524,023.95	19,578,267.24
减：现金的期初余额		2,471,017.73	1,558,111.91
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		55,053,006.22	18,020,155.33

二、本次拟收购的东营银座的会计报表

东营银座 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日资产负债表，2003 年度利润及利润分配表、现金流量表均已经过山东天恒信会计师事务所有限责任公司审计，山东天恒信会计师事务所有限责任公司对上述财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。（以下数据摘自山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的天恒信审报字【2004】1203 号审计报告）

（一）资产负债表

资产负债表

编制单位：东营银座购物广场有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31
流动资产：			
货币资金	1	5,030,044.38	225,171.18
短期投资			400,000.00
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款			
其他应收款	2	4,753,304.39	57,449,889.14
预付账款	3	4,447,519.08	
应收补贴款			
存货	4	11,207,618.78	
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
待处理财产损益			
流动资产合计		25,438,486.63	58,075,060.32
长期投资：			
长期股权投资			
长期债权投资			
长期投资合计			
固定资产：			
固定资产原价	5	115,959,638.84	392,212.60
减：累计折旧	5	3,566,349.74	92,906.65
固定资产净值		112,393,289.10	299,305.95
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		112,393,289.10	299,305.95
工程物资			
在建工程	6		40,311,509.10
固定资产清理			
固定资产合计		112,393,289.10	40,610,815.05
无形资产及其他资产：			
无形资产	7	130,487.42	26,650.00
长期待摊费用			1,287,474.63
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		130,487.42	1,314,124.63
递延税项：			
资 产 总 计		137,962,263.15	100,000,000.00

资产负债表（续表）

编制单位：东营银座购物广场有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益总计	注释	2003-12-31	2002-12-31
流动负债：			
短期借款	8	60,000,000.00	40,000,000.00
应付票据		967,000.00	
应付账款	9	16,786,254.86	
预收账款			
应付工资			
应付福利费		311,494.26	
应付股利			
应交税金	10	1,487,087.39	
其他应交款		22,640.03	
其他应付款	11	3,793,764.77	
预提费用	12	115,351.40	
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		83,483,592.71	40,000,000.00
长期负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延税项：			
递延税款			
负债合计		83,483,592.71	40,000,000.00
所有者权益：			
实收资本	13	60,000,000.00	60,000,000.00
减：已归还投资			
实收资本净额		60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积			
盈余公积			
其中：法定公益金			
未分配利润	14	-5,521,329.56	
所有者权益合计		54,478,670.44	60,000,000.00
负债和所有者权益总计		137,962,263.15	100,000,000.00

（二）利润及利润分配表

利润及利润分配表

编制单位：东营银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003 年度
一、主营业务收入	15	141,330,043.14
减：主营业务成本	15	119,670,135.14
主营业务税金及附加	16	632,301.29
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		21,027,606.71
加：其他业务利润	17	3,549,508.23
减：营业费用		14,685,938.16
管理费用	18	12,847,187.41
财务费用	19	2,515,094.33
三、营业利润(亏损以-号填列)		-5,471,104.96
加：投资收益		
补贴收入		
营业外收入	20	164,775.40
减：营业外支出	21	215,000.00
四、利润总额(亏损以-号填列)		-5,521,329.56
减：所得税		
五、净利润(亏损以-号填列)		-5,521,329.56
项 目	注释	2003 年度
一、净利润		-5,521,329.56
加：年初未分配利润		
其他转入		
二、可供分配的利润		-5,521,329.56
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
补充流动资本		
单项留用利润		
三、可供投资者分配的利润		-5,521,329.56
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润		-5,521,329.56

（三）现金流量表

现金流量表

编制单位：东营银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品提供劳务收到的现金		165,822,844.40
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	22	60,805,632.51
现金流入小计		226,628,476.91
购买商品、接受劳务支付的现金		143,424,477.51
支付给职工以及为职工支付的现金		4,546,254.18
支付的各项税费		5,986,011.76
支付的其他与经营活动有关的现金	23	17,756,458.15
现金流出小计		171,713,201.60
经营活动产生的现金流量净额		54,915,275.31
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		400,000.00
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		400,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		67,384,082.70
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		67,384,082.70
投资活动产生的现金流量净额		-66,984,082.70
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金		90,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		90,000,000.00
偿还债务所支付的现金		70,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		3,126,319.41
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		73,126,319.41
筹资活动产生的现金流量净额		16,873,680.59
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		4,804,873.20
补 充 资 料	注释	2003年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		-5,521,329.56
加：资产减值准备		-327,364.57
固定资产折旧		3,473,443.09
无形资产摊销		26,162.58

长期待摊费用摊销	24	2,097,137.94
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		115,351.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		
固定资产报废损失		
财务费用		2,432,007.50
投资损失（减：收益）		
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-11,207,618.78
经营性应收项目的减少（减：增加）		49,468,642.84
经营性应付项目的增加（减：减少）		14,358,842.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额		54,915,275.31
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额		5,030,044.38
减：现金的期初余额	80	225,171.18
加：现金等价物的期末余额	81	
减：现金等价物的期初余额	82	
现金及现金等价物净增加额	83	4,804,873.20

三、本次拟收购的购物广场商品零售业务模拟会计报表

（一）模拟会计报表的编制基础

根据购物广场拟出售商品零售业务方案确立的架构，假设该架构自 2001 年 1 月 1 日起业已存在且无变化，为同一管理层下持续经营的完整经营实体，按照实际发生的经济业务模拟编制 2001 年度、2002 年度、2003 年度的模拟资产负债表、模拟利润表。

（二）注册会计师的审计意见

山东天恒信有限责任会计师事务所对购物广场拟出售资产的 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟资产负债表和 2001 年、2002 年、2003 年模拟利润表进行了审计，并出具了标准无保留意见的天恒信审报字[2004]1206 号审计报告。

（三）模拟会计报表（以下数据摘自天恒信审报字[2004]1206 号审计报告）

1、模拟资产负债表

模拟资产负债表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：				
货币资金	1	17,889,389.47	18,821,737.04	16,783,444.33
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款		24,976.61	43,290.56	45,480.35
其他应收款	2	60,067,523.87	68,231,174.21	15,388,285.14
预付账款	3	7,468,361.87	890,028.18	10,190,690.65
应收补贴款				
存货	4	19,725,616.91	16,130,061.15	17,670,511.45
待摊费用	5	22,916.67	407,916.67	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		105,198,785.40	104,524,207.81	60,078,411.92
长期投资：				
长期股权投资				
长期债权投资				
长期投资合计				
固定资产：				
固定资产原价	6	20,531,452.14	21,829,359.76	16,461,892.71
减：累计折旧	6	8,921,141.22	6,259,840.89	3,585,629.40
固定资产净值		11,610,310.92	15,569,518.87	12,876,263.31
减：固定资产减值准备	6			
固定资产净额		11,610,310.92	15,569,518.87	12,876,263.31
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计		11,610,310.92	15,569,518.87	12,876,263.31
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计				
递延税项：				
资 产 总 计		116,809,096.32	120,093,726.68	72,954,675.23

模拟资产负债表（续表）

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动负债：				
短期借款				
应付票据			336,361.20	400,000.00
应付账款	7	37,910,130.93	54,631,217.00	41,602,480.29
预收账款				
应付工资	8	203,682.69	446,082.14	446,082.14
应付福利费		2,354,575.79	1,710,054.22	785,809.37
应付股利				
应交税金	9	14,947,154.49	10,812,866.88	8,477,013.58
其他应交款		39,346.96	4,519.71	-4,249.76
其他应付款	10	3,690,604.26	2,976,394.89	2,541,633.90
预提费用	11		13,185,000.00	
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计		59,145,495.12	84,102,496.04	54,248,769.52
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税项：				
递延税款				
负债合计		59,145,495.12	84,102,496.04	54,248,769.52
所有者权益：				
实收资本				
减：已归还投资				
实收资本净额				
资本公积				
盈余公积				
其中：法定公益金				
未分配利润	12	57,663,601.20	35,991,230.64	18,705,905.71
所有者权益合计		57,663,601.20	35,991,230.64	18,705,905.71
负债和所有者权益总计		116,809,096.32	120,093,726.68	72,954,675.23

2、模拟利润表

模拟利润表

编制单位：济南银座购物广场有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003 年度	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	13	528,731,962.72	488,808,859.11	491,512,491.29
减：主营业务成本	13	446,258,760.43	411,740,064.33	419,317,679.14
主营业务税金及附加	14	1,677,602.00	2,094,281.17	1,811,687.84
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		80,795,600.29	74,974,513.61	70,383,124.31
加：其他业务利润	15	12,338,613.98	6,496,229.83	7,712,675.63
减：营业费用		41,071,160.79	37,380,788.39	35,005,263.01
管理费用		20,261,100.63	17,426,992.35	15,065,288.77
财务费用	16	165,127.23	275,508.34	197,913.90
三、营业利润(亏损以-号填列)		31,636,825.62	26,387,454.36	27,827,334.26
加：投资收益		-	-	-
补贴收入		-	-	-
营业外收入	17	959,888.06	683,065.50	446,428.71
减：营业外支出	18	331,962.93	984,170.08	410,221.42
四、利润总额(亏损以-号填列)		32,264,750.75	26,086,349.78	27,863,541.55
减：所得税	19	10,592,380.19	8,801,024.85	9,157,635.84
五、净利润(亏损以-号填列)		21,672,370.56	17,285,324.93	18,705,905.71

四、本公司的备考财务会计信息

(一)备考合并会计报表的编制基准

1、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85%的全部股权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺电子技术有限公司 65%的全部股权予以转让，已经收购济南银座购物广场有限公司零售业务和山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司 90%的股权，2003 年 8 月 23 日已经收购东营银座购物广场有限公司 90%的股权，于有关期间开始时同属一个经营实体，并假设本公司拟定的上述重大资产重组事项确定的公司架构于相应备考会计报表期间业已存在且无变化。

2、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85%的全部股权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺电子技术有限公司 65%的全部股权予以转让。对于假设转让上述股权应收取的价款和实际收取转让款的价差、假设收购泰安银座商城有限公司应付价款和实际支付价款的差额于“其他长期资产”账项列示。

3、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日业已收购了济南银座购物广场有限公司零售业务，收购时的收购价款为泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿金 30,570,900.00 元（未考虑其他收购对价）；于 2001 年 1 月 1 日收购了泰安银座商城有限公司 90%的股权，收购价款为山东银座商城股份有限公司投入资本 9,000,000.00 元；于 2002 年 8 月 23 日收购了东营银座购物广场有限公司 90%的股权，收购价款为山东银座商城股份有限公司投入资本 54,000,000.00 元，未考虑收购时可能存在的股权投资差额及其摊销，本公司应支付的收购价款于“其他长期负债”账项列示。

4、假设济南银座购物广场有限公司零售业务和母公司其他业务单独计缴企业所得税。

5、本会计报表是以本公司和泰安银座商城有限公司已经审计的 2001 年、2002 年、2003 资产负债表和利润表、济南银座购物广场有限公司零售业务 2001 年、2002 年、2003 年模拟资产负债表、模拟利润表和东营银座购物广场有限公司 2002 年、2003 年资产负债表和利润表为基础，将济南银座购物广场有限公司零售业务模拟会计报表作为母公司会计报表的一部分（在母公司会计报表中称本公司广场购物中心），将对泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿金 30,570,900.00 元在 16 年内平均摊销，并相应对企业所得税调整后汇总、合并编制的，在编制过程中对于内部投资、往来、资产购销予以抵销。北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托，对济南银座购物广场有限公司拟转让的资产（不包括泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿）进行了评估，并出具了中企华评报字[2004]第 030 号评估报告书，拟收购零售业务资产经评估后减值 1,734,900.00 元，在编制报表过程中，未考虑资产评估价值变化对备考会计报表的影响。

（二）注册会计师审计意见

山东天恒信有限责任会计师事务所对本公司 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的备考资产负债表、备考合并资产负债表和 2001 年、2002 年、2003 年备考利润表、备考合并利润表进行了审计，并出具了标准无保留意见的天恒信审报字[2004]1211 号审计报告。

（三）本公司的备考会计报表（以下数据摘自天恒信审报字[2004]1211 号审计报告）

1、*ST 渤海备考资产负债表与备考合并资产负债表

备考资产负债表（母公司）

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：				
货币资金		37,467,656.71	20,379,848.95	16,833,303.29
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款		24,976.61	43,290.56	247,016.11
其他应收款		93,643,949.03	129,521,109.17	89,835,505.01
预付账款		7,468,361.87	890,028.18	10,190,690.65
应收补贴款				
存货		19,914,278.21	16,321,107.64	17,874,842.38
待摊费用		42,916.67	427,916.67	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		158,562,139.10	167,583,301.17	134,981,357.44
长期投资：				
长期股权投资		74,700,499.34	69,014,731.73	8,986,589.83
长期债权投资				
长期投资合计		74,700,499.34	69,014,731.73	8,986,589.83
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价		68,484,571.50	73,667,538.76	69,889,074.37
减：累计折旧		23,050,202.69	21,689,082.34	18,614,627.36
固定资产净值		45,434,368.81	51,978,456.42	51,274,447.01
减：固定资产减值准备		927,873.50	1,005,970.08	899,280.34
固定资产净额		44,506,495.31	50,972,486.34	50,375,166.67
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计		44,506,495.31	50,972,486.34	50,375,166.67
无形资产及其他资产：				
无形资产		49,518,605.37	47,408,749.71	48,149,511.43
长期待摊费用		24,838,856.25	26,749,537.50	28,660,218.75
其他长期资产		17,638,312.68	26,827,183.20	26,827,183.20
无形资产及其他资产合计		91,995,774.30	100,985,470.41	103,636,913.38
递延税项：				
资产总计		369,764,908.05	388,555,989.65	297,980,027.32

备考资产负债表（续表）（母公司）

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

负 债	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动负债：				
短期借款		18,000,000.00	18,000,000.00	20,000,000.00
应付票据			336,361.20	400,000.00
应付账款		38,202,552.52	54,959,667.60	41,910,930.89
预收账款				
应付工资		415,180.69	483,360.64	446,082.14
应付福利费		2,924,992.17	2,160,809.59	1,215,381.72
应付股利		1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00
应交税金		8,909,310.97	7,913,534.42	7,869,313.39
其他应交款		10,881.45	12,532.97	13,769.56
其他应付款		60,402,168.07	59,730,568.02	43,003,944.07
预提费用			13,271,504.08	1,041,324.69
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计		130,348,445.87	158,351,698.52	117,384,106.46
长期负债：				
长期借款		551,043.35	24,682,945.44	23,492,332.27
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债		84,570,900.00	93,570,900.00	39,570,900.00
长期负债合计		85,121,943.35	118,253,845.44	63,063,232.27
递延税项：				
递延税款				
负债合计		215,470,389.22	276,605,543.96	180,447,338.73
少数股东权益				
所有者权益：				
所有者权益		154,294,518.83	111,950,445.69	117,532,688.59
股东权益合计		154,294,518.83	111,950,445.69	117,532,688.59
负债和所有者权益总计		369,764,908.05	388,555,989.65	297,980,027.32

备考合并资产负债表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：				
货币资金		80,059,025.36	29,067,065.85	23,808,349.71
短期投资			400,000.00	
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款		24,976.61	43,290.56	247,016.11
其他应收款		98,544,467.36	208,642,555.64	96,653,417.67
预付账款		13,187,949.84	1,870,144.46	10,915,497.82
应收补贴款				
存货		38,514,308.22	23,244,684.86	23,438,855.06
待摊费用		42,916.67	427,916.67	4,715.27
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计		230,373,644.06	263,695,658.04	155,067,851.64
长期投资：				
长期股权投资		1,283,825.11	1,969,081.76	1,721,615.31
长期债权投资				
长期投资合计		1,283,825.11	1,969,081.76	1,721,615.31
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价		215,927,615.46	104,203,717.47	98,972,034.37
减：累计折旧		36,678,301.28	28,260,531.47	21,736,200.23
固定资产净值		179,249,314.18	75,943,186.00	77,235,834.14
减：固定资产减值准备		1,026,192.38	1,005,970.08	899,280.34
固定资产净额		178,223,121.80	74,937,215.92	76,336,553.80
工程物资				
在建工程			40,311,509.10	
固定资产清理				
固定资产合计		178,223,121.80	115,248,725.02	76,336,553.80
无形资产及其他资产：				
无形资产		49,649,092.79	47,570,999.71	48,302,061.43
长期待摊费用		24,838,856.25	28,037,012.13	28,660,218.75
其他长期资产		17,638,312.68	26,827,183.20	26,827,183.20
无形资产及其他资产合计		92,126,261.72	102,435,195.04	103,789,463.38
递延税项：				
资产总计		502,006,852.69	483,348,659.85	336,915,484.13

备考合并资产负债表（续表）

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

负 债	注释	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
流动负债：				
短期借款		78,000,000.00	68,000,000.00	35,000,000.00
应付票据		1,467,000.00	336,361.20	400,000.00
应付账款		79,998,577.34	76,027,594.87	61,541,534.18
预收账款				
应付工资		903,854.46	826,433.69	674,866.65
应付福利费		3,867,150.99	2,603,612.24	1,557,756.78
应付股利		1,483,360.00	1,483,360.00	1,483,360.00
应交税金		12,178,170.56	8,616,728.89	7,044,681.57
其他应交款		40,380.70	29,975.17	29,744.80
其他应付款		66,473,704.99	74,499,281.92	46,681,724.28
预提费用		115,351.40	13,271,504.08	1,098,675.62
预计负债				
一年内到期的长期负债		10,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计		254,527,550.44	245,694,852.06	155,512,343.88
长期负债：				
长期借款		551,043.35	24,682,945.44	23,492,332.27
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债		84,570,900.00	93,570,900.00	39,570,900.00
长期负债合计		85,121,943.35	118,253,845.44	63,063,232.27
递延税项：				
递延税款				
负债合计		339,649,493.79	363,948,697.50	218,575,576.15
少数股东权益		8,063,140.72	7,499,516.66	807,219.39
所有者权益：				
所有者权益		154,294,218.18	111,950,445.69	117,532,688.59
股东权益合计		154,294,218.18	111,950,445.69	117,532,688.59
负债和所有者权益总计		502,006,852.69	483,348,659.85	336,915,484.13

2、*ST 渤海备考利润表与备考合并利润表

备考利润表（母公司）

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003 年度	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入		528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11
减：主营业务成本		446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93
主营业务税金及附加		1,689,212.83	2,172,579.37	1,880,720.61
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		80,834,256.35	75,219,238.17	70,725,215.57
加：其他业务利润		13,994,553.03	8,467,456.78	10,366,740.02
减：营业费用		41,231,503.87	37,746,468.93	35,646,052.75
管理费用		22,903,458.32	45,928,151.81	42,105,978.43
财务费用		4,123,838.70	3,407,461.18	4,128,119.80
三、营业利润(亏损以-号填列)		26,570,008.49	-3,395,386.97	-788,195.39
加：投资收益		4,835,767.61	6,028,141.90	-4,367,398.94
补贴收入				
营业外收入		2,118,332.39	1,510,320.57	491,907.57
减：营业外支出		432,309.48	1,554,818.36	2,131,311.70
四、利润总额(亏损以-号填列)		33,091,799.01	2,588,257.14	-6,794,998.46
减：所得税		9,961,855.38	8,170,500.04	8,527,111.03
少数股东收益				
未确认投资损失				
五、净利润(亏损以-号填列)		23,129,943.63	-5,582,242.90	-15,322,109.49

备考合并利润表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2003 年度	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入		920,589,597.75	687,757,677.54	628,608,460.04
减：主营业务成本		776,264,421.20	578,570,906.20	533,470,543.70
主营业务税金及附加		3,288,762.76	2,911,892.31	2,543,364.50
二、主营业务利润(亏损以-号填列)		141,036,413.79	106,274,879.03	92,594,551.84
加：其他业务利润		18,816,885.05	9,542,629.44	10,486,591.40
减：营业费用		62,997,054.91	44,696,487.93	43,893,313.07
管理费用		50,852,950.88	60,102,232.96	56,764,894.44
财务费用		7,083,603.23	4,253,852.85	4,960,181.56
三、营业利润(亏损以-号填列)		38,919,689.82	6,764,934.73	-2,537,245.83
加：投资收益		-685,557.29	247,466.44	-2,425,614.89
补贴收入				
营业外收入		2,420,088.33	1,557,495.99	492,807.57
减：营业外支出		769,000.39	1,586,574.64	2,142,741.13
四、利润总额(亏损以-号填列)		39,885,220.47	6,983,322.52	-6,612,794.28
减：所得税		16,142,254.08	11,923,268.15	8,925,068.99
少数股东收益		613,323.41	642,297.27	-215,753.78
未确认投资损失				
五、净利润(亏损以-号填列)		23,129,642.98	-5,582,242.90	-15,322,109.49

（四）模拟后主要财务指标

根据备考会计报表模拟计算的本公司截止 2003 年 12 月 31 日的主要财务指标如下：

流动比率	0.91
速动比率	0.75
母公司资产负债率(%)	58.27%
合并资产负债率(%)	67.66%
每股净资产(元)	1.27

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

每股净资产=期末净资产/期末股本总额

本公司按《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》计算备考合并报表 2003 年度净资产收益率和每股收益如下表：

报告期利润	净资产收益率	每股收益(元/股)
主营业务利润	91.41%	1.16
营业利润	25.22%	0.32
净利润	14.99%	0.19
扣除非经常性损益后的净利润	5.60%	0.07

（五）模拟后主要经营业绩

1、主营业务收入

	项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
地区分部	济南市	528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11
	泰安市	253,561,467.68	198,668,407.55	137,366,312.78
	东营市	141,330,043.14		
	小计	923,674,515.64	687,815,073.86	629,322,571.89
	公司内各地区分部相互抵销	3,084,917.89	57,396.32	714,111.85
	合 计	920,589,597.75	687,757,677.54	628,608,460.04

2、主营业务成本

	项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
地 区 分 部	济南市	446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93
	泰安市	213,419,668.31	166,873,453.75	114,834,332.62
	东营市	119,670,135.14		
	小计	779,349,339.09	578,628,302.52	534,184,655.55
	公司内各地区分部相互抵销	3,084,917.89	57,396.32	714,111.85
	合 计	776,264,421.20	578,570,906.20	533,470,543.70

主营业务收入 2003 年比 2002 年增长 33.85%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司于 2003 年 4 月开始营业以及本公司广场购物中心和本公司控股子公司泰安银座商城有限公司加大营销力度所致。主营业务成本 2003 年比 2002 年增长 34.17%，原因同主营业务收入；成本上升幅度略高于销售收入上升幅度，是由于公司加大促销力度，让利消费者所致。

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

(六)模拟后的主要资产

根据备考合并资产负债表，截止 2003 年 12 月 31 日，本公司资产总计为 50200.69 万元，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及其他资产。

1、主要流动资产

根据备考合并资产负债表，截止 2003 年 12 月 31 日，本公司流动资产为 23037.36 万元，主要包括货币资金、其他应收账款和存货。其中：货币资金为 8005.90 万元，占期末流动资产的 34.75%；其他应收账款为 9854.45 万元，占期末流动资产的 42.78%；存货为 3851.43 万元，占期末流动资产的 16.72%。

(1) 货币资金

项 目	2003—12—31	2002—12—31
现金	2,606,929.96	1,198,717.08
银行存款	76,786,939.11	27,751,267.77
其他货币资金	665,156.29	117,081.00
合 计	80,059,025.36	29,067,065.85

年末数较年初数增加 175.43%，主要是转让北京兴丰房地产经营开发公司债权以及收回山东世界贸易中心和山东银座股份有限公司占用款所致。

（2）其他应收款

账 龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例（%）	坏账准备	金 额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	70,185,443.44	64.31	1,275,680.61	140,954,806.67	60.29	1,248,158.93
1-2 年	406,397.17	0.38	37,175.31	10,473,183.71	4.48	630,081.84
2-3 年	2,044,805.01	1.87	712,663.50	8,235,051.60	3.52	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	33.44	8,564,217.33	74,124,428.40	31.71	20,600,234.23
合 计	109,134,204.11	100.00	10,589,736.75	233,787,470.38	100.00	25,144,914.74

年末净额为 98,544,467.36 元，年初净额为 208,642,555.64 元。年末数较年初数减少 53.32%，主要系转让北京兴丰房地产经营开发公司债权以及收回山东世界贸易中心和山东银座商城股份有限公司占用款项所致。

本公司应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元（自 2001 年起本公司出于谨慎性原则未再计提利息和罚息）。该项债权自 1999 年 10 月经中华人民共和国最高人民法院二审判决胜诉以来，在三年多的时间里，公司为收回债权作了大量工作，并且中间经过了 2002 年 4 月的法院强制拍卖程序，但仍旧未能收回。截至 2002 年 12 月 31 日，其中账龄 2-3 年金额 1,517,260.00 元，3-4 年金额 33,278,214.60 元，按照公司确定的一贯会计政策和会计估计，根据此笔债权的账龄以及对应的坏账准备提取比例，共计提取坏账准备 13,842,326.84 元。该项债权本期以 34,000,000.00 元转让给山东中润集团有限公司，并于 2003 年 6 月 17 日以货币资金形式收到转让款，按照会计处理规定对坏账准备予以冲回。

年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

（3）存货

项 目	2003-12-31		2002-12-31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	34,626,228.12	442,959.29	19,595,735.44	406,970.00
低值易耗品	4,375,668.82	44,629.43	4,100,548.85	44,629.43
受托代销商品	10,406,937.71		54,227,661.06	
减：代销商品款	10,406,937.71		54,227,661.06	
合 计	39,001,896.94	487,588.72	23,696,284.29	451,599.43

年末净值为 38,514,308.22 元，年初净值为 23,244,684.86 元。年末数较年初数增加 64.59%，主要是东营银座购物广场有限公司 2003 年开业，济南银座购物广场有限公司拟出售零售业务经营规模扩大，库存商品增加所致。

本公司年初、年末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。期末经检查，发现存在长期积压老化的电子类商品，故计提存货减值准备。

2、固定资产

固定资产类别	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
房屋建筑物	43,058,332.64	89,945,428.72	897,065.64	132,106,695.72
机械设备	7,865,620.93	21,206,928.22		29,072,549.15
运输工具	18,942,463.77	6,965,941.64	2,512,493.19	23,395,912.22
电子设备	5,365,497.00	705,222.02	4,288,098.50	1,782,620.52
经营租入固定资产改良	28,971,803.13	598,034.72		29,569,837.85
其中：房屋建筑物	13,651,336.97			13,651,336.97
机械设备	1,655,333.04	180,867.00		1,836,200.04
其他	13,665,133.12	417,167.72		14,082,300.84
合 计	104,203,717.47	119,421,555.32	7,697,657.33	215,927,615.46

年末净额为 178,223,121.80 元，年初净额为 74,937,215.92 元。本年度由在建工程转入固定资产 110,159,305.08 元。

3、在建工程

工程名称	2002-12-31	本期增加	转入固定资产数	其他减少	2003-12-31	资金来源
营业大楼	40,311,509.10	49,633,919.62	89,945,428.72			自筹
空调系统		8,032,776.43	8,032,776.43			自筹
消防报警系统		1,970,902.80	1,970,902.80			自筹
给排水系统		1,156,650.56	1,156,650.56			自筹
变配电系统		6,341,568.93	6,341,568.93			自筹
电梯系统		2,030,480.00	2,030,480.00			自筹
防盗电视监控		681,497.64	681,497.64			自筹
合计	40,311,509.10	69,847,795.98	110,159,305.08			

在建工程为东营银座购物广场有限公司营业大楼工程。无利息资本化金额。

4、无形资产

类别	原始金额	2002-12-31	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	2003-12-31	剩余摊销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	347,270.00	162,250.00	151,120.00	163,522.58	163,522.58	197,422.58	149,847.42	3-4 年
合 计	62,172,688.68	47,570,999.71	9,685,455.48	7,607,362.4	1,264,241.27	6,173,391.56	49,649,092.79	

94 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局已同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得相关土地使用证。

本公司本年将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司。

本公司本年将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

(七)模拟后的主要债项

截止 2003 年 12 月 31 日，公司的负债总计为 33964.95 万元，主要包括短期借款、应付账款、其他应付款和其他长期负债。

1、短期借款

借款类别	2003-12-31	2002-12-31
保证借款	78,000,000.00	58,000,000.00
合 计	78,000,000.00	58,000,000.00

截止 2003 年 12 月 31 日保证借款中，由山东银座商城股份有限公司为本公司的控股子公司东营银座购物广场有限公司 6000.00 万元中国工商银行东营西城支行借款提供担保，由济南中银实业有限公司为本公司 1800.00 万元中国银行济南分行借款提供担保。

2、应付账款

应付账款年末余额为 79,998,577.34 元，年初余额为 76,027,594.87 元。
无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

3、其他应付款

其他应付款年末余额为 66,473,704.99 元，年初余额为 74,499,281.92 元。无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

2001 年至 2003 年各年年末余额中含有应由济南银座购物广场有限公司缴纳的税费情况如

下：

科 目	2003—12—31	2002—12—31	2001—12—31
应交税金	14,947,154.49	10,812,866.88	8,477,013.58
其他应交款	39,346.96	4,519.71	-4,249.76
合 计	14, 986, 501. 45	10, 817, 386. 59	8, 472, 763. 82

4、其他长期负债

其他长期负债年末余额为 84,570,900.00 元，年初余额为 93,570,900.00 元。

年末余额中含有对拟购入济南银座购物广场有限公司的零售业务而需支付的转让租赁补偿金 30,570,900.00 元，以及假设对拟购入东营银座购物广场有限公司 90%股权需支付的购买款 54,000,000.00 元。

(八)模拟的股东权益

期 间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2001 年度	102,417,337.67	-15,115,350.92		117,532,688.59
2002 年度	117,532,688.59	-5,582,242.90		111,950,445.69
2003 年度	111,950,445.69	42,343,772.49		154,294,218.18

1、2001 年增加数含有：

(1) 本公司当年净利润-15,322,109.49 元；

(2) 本公司对控股子公司泰安银座商城有限公司的新增资本公积权益法核算形成的资本公积 206,758.57 元：因山东银座商城股份有限公司 2001 年占用泰安银座商城有限公司资金按年利率 6.435% 支付利息，泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98% 的部分计入资本公积（关联交易差价）。

2、2002 年增加数均为当年的净利润。

3、2003 年的增加数含有：

(1) 本公司当年净利润 23,129,642.98 元；

(2) 本公司以车抵债形成的资本公积 309,662.00 元；

(3) 本公司以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款形成的资本公积 18,904,467.51 元。

五、公司重组后的盈利预测

本公司 2004 年度的盈利预测已经山东天恒信有限责任会计师事务所审核，并出具了标准无保留意见的天恒信审报字[2004]1210 号《盈利预测审核报告》。

本公司盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资时不宜过分依赖该项资料。

（一）盈利预测的编制基础

本公司董事局所编制的盈利预测是以本公司收购东营银座购物广场有限公司 90%的股权、济南银座购物广场有限公司零售业务以及转让山东银座地产有限公司 86.89%股权的重大资产重组方案所确定的企业组织结构为依据，并假设本次重大资产重组于 2004 年 6 月底完成。以本公司和济南银座购物广场有限公司零售业务经审计的前三年、东营银座购物广场有限公司和山东银座地产有限公司 2003 年度的实际经营业绩为基础，在目前资产状况及经营业务条件下，依据本公司 2004 年度生产经营计划、各项业务收支计划和其他有关资料，以及拟重组资产的实际运营情况、预测期间的经营计划和其他有关资料，按照《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定进行核算，按照可比性原则模拟编制的。公司资产重组完成后会计处理方法的选用在所有重大方面同公司现行的会计政策相一致。

（二）盈利预测的基本假设

- 1、本公司遵循的中央及地方现行的政策、法律、法规以及所处的政治、经济状况将无重大变化；
- 2、本公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 3、本公司不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；
- 4、无严重的通货膨胀发生；
- 5、本公司执行的税赋、税率政策不变；
- 6、现行银行利率及汇率将无重大变化；
- 7、本公司资产重组计划能如期完成；
- 8、本公司生产经营发展计划能如期实现，无较大变化；
- 9、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）盈利预测表（以下数据出自天恒信审报字[2004]1210 号《盈利预测审核报告》）

公司盈利预测表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

预测期间：2004 年度

单位：人民币元

项 目	2003 已审实现数		2004 年预测数	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	98,261,624.43	51,042.10	676,218,900.00	275,680,500.00
减：主营业务成本	88,413,163.90	775.21	577,027,270.00	233,662,234.00
主营业务税金及附加	461,617.29	11,610.83	2,288,370.97	1,004,851.14
二、主营业务利润	9,386,843.24	38,656.06	96,903,259.03	41,013,414.86
加：其他业务利润	2,202,990.02	1,655,939.05	8,259,520.66	5,584,950.00
减：营业费用	4,290,341.78	160,343.08	39,800,200.00	21,479,100.00
管理费用	8,608,856.66	731,676.44	47,748,894.10	25,536,419.28
财务费用	4,579,919.77	3,958,711.47	5,020,162.08	2,074,343.00
三、营业利润	-5,889,284.95	-3,156,135.88	12,593,523.52	-2,491,497.42
加：投资收益	4,655,321.80	6,216,207.14	937,473.05	10,724,921.33
补贴收入	59,298.58			
营业外收入	1,223,355.56	1,158,444.33		
减：营业外支出	941,863.05	100,346.55		
四、利润总额	-893,172.06	4,118,169.04	13,530,996.57	8,233,423.91
减：所得税	1,920,302.78		6,099,530.31	
少数股东收益	-2,184,713.36		134,118.23	
加：未确认投资损失	4,153,632.39		936,075.88	
五、净利润	3,524,870.91	4,118,169.04	8,233,423.91	8,233,423.91

（四）编制说明

1、主营业务收入

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
98,261,624.43	676,218,900.00

主营业务收入 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 577,957,275.57 元，增长了 588.18%，主要原因是：

（1）根据重组方案，2004 年 6 月底，本公司将收购济南银座购物广场有限公司零售业务并入母公司；预计 2004 年度购物广场将实现收入 551,241,000.00 元，比 2003 年度增长 4.26%，7-12 月份将实现主营业务收入 275,620,500.00 元，占预测期间主营业务收入的 40.76%，其中零售业务将实现收入 272,883,000.00 元，占购物广场主营业务收入的 99.01%，场地租赁业务将实现收入 2,137,500.00 元，占购物广场主营业务收入的 0.78%，娱乐业务将实现收入 600,000.00 元，占购物广场主营业务收入的 0.21%。

（2）根据重组方案，2004 年 6 月底本公司将收购山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司 90%的股权。预计 2004 年 7—12 月份东营银座将实现主营业务收入 118,480,000.00 元，占预测期间主营业务收入的 17.52%，比 2003 年同期约增长 15.00%，其中零售业务将实现收入 117,440,000.00 元，占东营银座预测期间主营业务收入的 99.12%，场地租赁收入 1,040,000.00 元，占东营银座预测期间主营业务收入的 0.88%。

（3）泰安银座商城有限公司预计 2004 年度实现主营业务收入 277,670,000.00 元，比 2003 年增长 9.51%，占预测期间主营业务收入的 41.06%，其中零售业务实现收入 276,500,000.00 元，占泰安银座预测期间主营业务收入的 99.58%，场地租赁实现收入 1,170,000.00 元，占泰安银座预测期间主营业务收入的 0.42%。

（4）根据重组方案，2004 年 3 月底，本公司将出售控股子公司济南银座奥森热电有限公司 51%的股权。根据生产计划，预计 2004 年 1-3 月份奥森热电将实现上网售电 5,760,000.00KWH，根据合同不含税售价 0.35 元/KWH，将实现收入 2,016,000.00 元；厂内售电 500,000.00KWH，根据合同协议，其中 20 万千瓦时不含税售价 0.51 元/KWH，30 万千瓦时不含税售价 0.35 元/KWH，预计实现收入 207,000.00 元；民用采暖供汽 25,200.00 吨，不含税售价 56.5 元/吨，预计实现收入 1,423,800.00 元，工业用汽 3,600.00 吨，不含税售价 66 元/吨，预计实现收入 237,600.00 元；根据和长清区热电中心签订的合同，循环水采暖将实现收入 504,000.00 元。2004 年度 1—3 月份济南银座奥森热电有限公司将实现主营业务收入 4,388,400.00 元，占预测期间主营业务收入的 0.65%。

2、主营业务成本

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
88,413,163.90	577,027,270.00

主营业务成本 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 488,614,106.10 元，增长了 552.65%。

（1）公司收购济南银座购物广场有限公司零售业务后，主营业务收入大幅增长，主营业务成本相应增加 233,662,234.00 元，占预测期主营业务成本的 40.49%，其中零售业务成本 233,333,734.00 元，娱乐业务成本 328,500.00 元。

（2）收购山东银座商城股份有限公司持有东营银座购物广场有限公司 90%的股权后，随着主营业务收入的增加，相应增加主营业务成本 100,465,304.00 元，占预测期主营业务成本的

17.41%。

（3）泰安银座 2003 年主营业务成本为 213,419,668.31 元，销售成本率为 84.74%；由于 2004 年泰安零售市场竞争将进一步加剧，导致销售成本率上升，预计 2004 年度 237,528,350.00 元，销售成本率为 85.54%，占预测期间主营业务成本的 41.16%。

（4）济南银座奥森热电有限公司 2003 年度电的平均单位成本为 0.48 元/度，蒸汽的平均单位成本为 47.85 元/吨，预计 2003 年 1—3 月份电的平均单位成本为 0.58 元/度，比 2003 年度增长了 20.83%，蒸汽的平均单位成本为 59.48 元/吨，比 2003 年度增长了 24.31%。单位成本上升的主要原因是原煤的价格上涨，2003 年下半年原煤的价格上涨了 15.23%，人工费的增长也是单位成本增长的一个因素，根据生产计划和上述预计单位成本，预计 2004 年 1—3 月份电和蒸汽的主营业务成本分别为 3,658,381.50 元和 1,713,000.50 元，合计 5,371,382.00 元，占预测期间主营业务成本的 0.93%；单位煤耗就高于单位售价，且又闲置了一台锅炉，致使成本远高于售价。

3、主营业务税金及附加

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
461,617.29	2,288,370.97

主营业务税金及附加 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 1,826,753.68 元，增长了 395.73%；主要原因是：

（1）收购购物广场零售业务后主营业务收入增长导致主营业务税金及附加相应增长 989,851.14 元，占预测期主营业务税金及附加的 43.26%。

（2）收购东营银座 90%的股权后，随主营业务收入增加主营业务税金及附加相应增加 372,169.83 元，占预测期主营业务税金及附加的 16.26%，

（3）泰安银座 2004 年度预计实现主营业务税金及附加 878,850.00 元，占预测期间主营业务税金及附加的 38.41%，比 2003 年度增加 634,949.40 元，2003 年仅包括泰安银座第四季度的税金及附加。

（4）2004 年 1—3 月份，奥森热电预计实现主营业务税金及附加 32,500.00 元，占预测期间主营业务税金及附加 1.42%，比 2003 年度减少 55,532.46 元。

4、其他业务利润

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
2, 202, 990. 02	8, 259, 520. 66

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 6, 056, 530. 64 元，增长了 274. 92%。

5、营业费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4, 290, 341. 78	39, 800, 200. 00

营业费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 35, 509, 858. 22 元，增长了 827. 67%，主要原因是：

（1）2004 年 6 月底，收购济南银座购物广场有限公司零售业务后新增营业费用 21, 479, 100. 00 元，占预测期间全部营业费用的 53. 97%。2003 年度购物广场营业费用为 41, 071, 160. 79 元，预计 2004 年度全年营业费用 42, 958, 200. 00 元，比 2003 年度增长 4. 59%，7—12 月份 21, 479, 100. 00 元。2004 年度营业费用增长的主要原因是水电费增加，2003 年度电价执行介于居民用电和工业用电之间的中间电价，2004 年度执行工业用电标准，平均每度电增加 0. 10 元，2004 年度购物广场计划进行商场装修，增加场内照明，预计用电量将增加 10. 00%，电费预计比 2003 年度增加 1, 320, 000. 00 元；根据自来水公司下达的用水计划，购物广场用水量预计将超计划 40%，超计划用水按计划内水价的 6—8 倍收取，预计 2003 年度将增加水费 280, 000. 00 元。

（2）2004 年 6 月底，收购东营银座 90% 股权后，7—12 月份的营业费用 10, 036, 600. 00 元，占预测期间营业费用的 25. 22%。东营银座 2003 年度开业 9 个月营业费用为 14, 685, 938. 16 元，7—12 月份 10, 042, 544. 63 元，开业之初营业费用相对较少，下半年渐趋稳定，预测期间营业费用基本与 2003 年同期持平。

（3）2004 年度，泰安银座预计营业费用为 8, 284, 500. 00 元，占预测期间营业费用的 20. 82%，2003 年度营业费用为 7, 079, 612. 88 元，预测期间比 2003 年度增长 17. 02%，主要原因是随着竞争的加剧，预计 2004 年度增加宣传费用 500, 000. 00 元；随收入的增长效益工资亦有所提高；2003 年 10—12 月份泰安银座营业费用为 2, 111, 143. 26 元，预测期间比 2003 年 10—12 月份增加 6, 173, 356. 74 元。

6、管理费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
8,608,856.66	47,748,894.10

管理费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 39,140,037.44 元，增长了 454.65%；主要原因是：

（1）母公司（不含购物广场零售业务）2004 年度预计管理费用为 14,632,269.28 元，占预测期间全部管理费用的 30.64%，2003 年度为 731,676.44 元，比 2003 年度增长 13,900,592.84 元。主要原因是 2003 年上半年公司收回北京兴丰房地产开发公司的债权冲回坏账准备 13,046,852.24 元，扣除上述因素 2003 年度实际发生费用 13,778,528.68 元，预测数比 2003 年度有所上升，主要是中介费用和工资费用增加所致。

（2）2004 年 6 月底，收购济南银座购物广场有限公司零售业务后新增管理费用 10,904,150.00 元，占预测期间全部管理费用的 22.84%。购物广场 2003 年度管理费用为 19,910,528.39 元，预计 2004 年度全年管理费用 21,808,300.00 元，比 2003 年度增长 9.53%，2004 年 7-12 月份 10,904,150.00 元。2004 年度管理费用增长的主要原因是：2004 年度购物广场计划进行商场装修，预计 2004 年度将比 2003 年度增加修理费 1,000,000.00 元，购物广场的转让租赁补偿金根据合同剩余年限进行摊销，增加管理费用 1,910,000.00 元。

（3）2004 年 6 月底，收购东营银座 90%的股权新增管理费用 4,865,851.00 元，占预测期间全部管理费用的 10.19%。2003 年度东营银座管理费用为 12,847,187.41 元，其中包含开办费 5,314,802.75 元，月均 836,931.63 元，7-12 月份 4,987,406.94 元，预计 2004 年度 7-12 月份管理费用为 4,865,851.00 元，比去年同期下降 2.50%，下降的主要原因是工装费和班车租赁费降低。

（4）2004 年度，泰安银座预计管理费用为 15,521,500.00 元，占预测期间全部管理费用的 32.51%。2003 年度泰安银座管理费用为 14,332,882.57 元，其中冲回坏账准备 1,089,533.10 元，2003 年度实际发生费用 15,422,415.67 元，2004 年度预计数基本与 2003 年度持平。

（5）2004 年 1-3 月份，奥森热电预计管理费用为 686,162.50 元，占预测期间全部管理费用 1.44%。2003 年度奥森热电管理费用为 2,393,544.88 元，月均 199,462.07 元，预测期间月均管理费用高于 2003 年度的原因是人工费比去年提高。

（6）2004 年 2 月份，公司投资山东银座地产有限公司，持有其 86.89%的股权，并将于 2004

年6月底出让该股权，预计银座地产2004年3—6月份管理费用为1,138,961.33元，占预测期间全部管理费用2.39%。

7、财务费用

2003年度已审数	2004年度（预测数）
4,579,919.77	5,020,162.08

财务费用2004年度预测数比2003年度已审数增加了440,242.31元，增长了9.61%；主要原因是：

（1）2004年度母公司预计财务费用2,074,343.00元。其中利息支出1,967,343.00元，手续费支出257,000.00元，利息收入150,000.00元。

（2）2004年度泰安银座预计财务费用732,000.00元，其中1000万元贷款利息支出550,000.00元，手续费支出282,000.00元，利息收入100,000.00元。

（3）2004年6月底，收购东营银座90%的股权后增加财务费用1,593,000.00元，为6000万元的流动资金贷款支付的利息，年利率5.31%。

（4）2004年1-3月份，奥森热电预计财务费用196,819.08元，其中各项贷款利息支出195,319.08元，手续费支出3,000.00元，利息收入1,500.00元。

（5）2004年3—6月份，预计银座地产财务费用为424,000.00元，为借入山东世界贸易中心款项2000万元资金占用费，月息0.53%。

8、所得税

2003年度已审数	2004年度（预测数）
1,920,302.78	6,099,530.31

（1）所得税系按33%的税率预测的。

（2）所得税2004年度预测数比2003年度已审数增加了4,179,227.53元；增长了217.63%。主要原因是东营银座和泰安银座商城有限公司利润总额增加并且单独纳税，致使所得税增加。

六、管理层讨论与分析

本次重大资产重组完成后，公司主营业务将由热电的生产销售，房地产、零售业，转变为商业零售业。公司管理层在基于本次重大资产重组能顺利如期完成的基础上，结合公司最近三年经审计的备考合并财务报告及2004年度盈利预测审核报告，作出如下财务及发展前景分析：

（一）关于经营成果、盈利能力的分析

根据经山东天恒信会计师事务所有限责任公司审计的备考合并财务报告，本公司最近三年的主营业务收入、净利润、每股收益及净资产收益率的情况如下：

项目	2001 年度	2002 年度	2003 年度
主营业务收入（万元）	62860.85	68775.77	92058.96
净利润（万元）	-1532.21	-558.22	2312.96
每股收益（元）	-0.13	-0.05	0.19
净资产收益率（%）	-13.04%	-4.99%	14.99%

主营业务收入呈逐年上升趋势，2003 年随着东营银座的开业，公司主营业务收入迅速增长，当年净利润达到 2312.96 万元。本次重大资产重组将大大促进公司商品零售业务的发展，对提升公司的核心竞争力和股东回报都将具有极其重大的意义。

（二）关于资产负债结构及偿债能力分析

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司负债总额 14127.12 万元，资产总额 22874.09 万元，资产负债率为 61.76%，资产负债率正常。但根据经审计的备考合并资产负债表计算，公司 2003 年 12 月 31 日负债总额为 33964.95 万元，资产总额 50200.69 万元，资产负债率为 67.66%，本次资产置换完成后，本公司合并报表的债务规模和负债比率将有所提高。

为缓解债务增加、资产负债率高的状况，本公司将在本次重大资产重组完成后，采取措施来优化资产负债结构。首先，本公司将本着负债期限与资产性质相匹配的原则管理负债，调整负债结构，进一步加强对长、短期负债的管理，以降低本公司偿债风险。其次，本公司将统筹考虑业务发展对资金的需要，合理安排还款计划。例如，对于贷款余额相对较大的合同加大还款额度，优先偿还利率较高、贷款条件苛刻或在需要时难以展期的贷款等。

（三）关于资产质量

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司备考合并报表的流动资产为 23037.36 万元，固定资产 17822.31 万元，无形资产 9212.63 万元，分别占总资产的 45.89%，35.50%，18.35%。从构成比例来看，流动资产和固定资产占绝大部分，符合商品流通企业业务发展需要，同时也说明公司资产流动性强，资产质量较好。

（四）关于发展前景的分析

本次重大资产重组完成后，本公司各项财务指标将得到全面改善，盈利能力迅速提高。本公司将以现代零售业作为主营业务，通过快速扩张实现规模化，在山东省内市场取得绝对竞争

优势地位后，逐步向周边地区和全国其它大中城市扩展。

根据经山东天恒信会计师事务所有限责任公司审核的《盈利预测》，本公司预计主营业务收入在 2004 年末将达到 6.7 亿元，为公司的下一步发展打下坚实的基础。

第十一节 业务发展目标

本公司本次重大出售、购买资产完成后，主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转变为商品零售业。在此行业领域范围内，本公司的业务发展目标如下：

一、本次重大出售、购买资产完成当年及未来两年内的发展计划

（一）本公司的发展战略

本公司将在审视不断变化的外部环境的基础上，结合自身的资源条件和优势，通过专业化、精细化、规模化的道路，以培植国内知名的大型商品零售企业集团为目标，以振兴民族商业为己任，以创新为动力，着力发展现代零售业，走品牌化、规模化、规范化的经营道路，努力培植核心竞争力，取得在区域市场中的绝对竞争优势。

本公司将加强管理创新、机制创新和技术创新，重视和实现信息技术升级换代，充分利用开放市场中的现代科技手段和国外先进营销方式、管理工具改造传统产业，尽快实现区域和规模的扩展、管理水平和盈利能力的提高，立足山东，放眼全国，做大做强大型综合超市、百货等主力业态；同时重视商品经营和资本运营的结合，强化资产运作，以资本经营为手段，形成一种业态为主、多种业态综合发展的零售业务总体发展格局，增强可持续发展能力，为实现“百年企业”的梦想而奋斗。

（二）整体经营目标及主要业务的经营目标

本公司将以现代零售业作为主营业务，通过连锁化实现规模化，在山东省内市场取得绝对竞争优势地位后，逐步向周边地区和全国其它大中城市扩展。

在本次资产重组成功的基础上，本公司计划主营业务收入 2004 年达到 6.7 亿元。

（三）市场拓展与销售战略

市场拓展上，本公司将以展新店、租赁、收购、兼并等多种方式，积极拓展山东省内市场：首先，拓展济南市场；其次，以济南为中心，向山东省内青岛、烟台等地市延伸，争取用较短的时间在各地市之间构筑一个有一定规模的零售业网络；第三，有选择地向经济实力较强的县级城市发展。在巩固山东省内零售市场优势的基础上，积极向周边省份和全国范围的大中城市扩展销售网络。

销售战略上，本公司将继续运用有明显市场优势的进口高档时尚商品、品质控制机制、专业化服务、一流购物环境等手段，实行品牌营销、常客营销、服务营销，为目标顾客提供有特

色、差别化、含附加价值的商品与服务，以获取合理的销售利润率；大型综合超市将在延伸“银座”的经营理念 and 品牌效应、供货渠道、现场管理优势的基础上实行低成本、中价格营销战略，满足另一类目标顾客对商品品牌、品质保证、便利性、快捷性、中低价格、一站式购买的需要。

（四）人员扩充计划

人才的竞争是现代企业的竞争核心。本公司推行“以人为本”的理念，坚持以事业留人、以感情留人、以待遇留人多种渠道并举的人才政策，实行内部公平竞争的用人机制，重视人才的引进和员工的培养。为提高企业的经营管理水平，并积极与国际惯例接轨，本公司将在注意发挥调动现有人员的积极性和创造性的同时，有计划地从国际知名零售商引进高级管理人才，有计划地派出高级管理人员参加零售业管理培训，合理开发人力资源，建立健全培训、考核与晋级体系，推动岗位成才。

（五）经营发展计划

1、构筑销售网络，扩大经营规模

本公司在经营发展上将采取自营、联营、特许加盟连锁和自有商品开发等商业模式，利用已有的品牌美誉度和一套比较成熟的经营管理模式，向不同地区分层次展店，不断构筑和扩大营销网络，拓展市场空间，扩张经营规模。

2、建立物流中心，降低经营成本

随着市场竞争的日趋激烈，零售业的盈利模式已由过去单纯靠进销差价盈利转为靠整合供应链盈利，物流已成为现代零售业的“第三利润源”。随着展店数量的增加和经营规模的扩大，本公司将随之建立起一个设施先进、运作规范、信息化程度较高的现代物流配送中心，实行集中采购和统一配送，利用规模优势，提高采购侃价的实力。利用统一配送，降低物流成本，从而实现降低经营成本、提高经济效益的目的。

3、构建总部信息系统，提高科学管理水平

依靠信息技术提高管理水平是现代零售企业的必然选择。本公司将积极推进管理总部的信息化建设，促进信息技术的换代升级，加强对内部信息资源的开发、集成分析和应用，用数据来指导企业的经营和管理，增强管理总部的中央决策能力，提高对市场的快速反应能力。同时加强制度建设，不断修正和完善各项管理制度，以制度来促进本公司的规范化经营和管理，提高科学管理水平。

（六）再融资计划

零售业态及其它项目的不断推进，必然不断产生对资金的需求。本公司近期项目发展所需的资金缺口，将由银行贷款来解决。未来本公司发展所需要的资金，将结合企业的自身条件，通过配股、增发、发行可转换债券、银行长短期贷款等多种方式加以解决。

（七）收购兼并及对外扩充计划

由于商品零售业属于竞争性行业，业内国有资本的退出为本公司通过收购兼并实现扩张提供了良好的机会。本公司将抓住机遇，以资本市场为依托，把零售网点的新建与购并有机结合，将商业集团的优质商业资产——淄博银座店、滨州银座店等其他企业逐步纳入本公司，以租赁、参股、合资、并购等多种方式实现本公司在行业内的横向扩展，抢占市场空间，迅速完成在山东省内零售网点的布局。

（八）深化改革和组织结构调整的规划

- 1、根据公司经营发展规划，设立零售分、子公司，满足本公司规模化、规范化经营的需要。
- 2、拟设置信息技术部、业务部、采购部，调整人力资源部、财务部等经营管理部门，使之跟随本公司发展的步伐，不断更新，不断完善。

二、拟定上述计划所依据的假设条件，实施上述计划将面临的主要困难

（一）拟定上述计划所依据的假设条件

- 1、本公司本次重大资产重组顺利完成；
- 2、国家的宏观经济形势不发生重大变化；
- 3、本公司各项经营业务及活动所遵循的国家及地方的现行法律、法规及政策无重大改变；
- 4、国家及地方的征税基准和税率无重大改变；
- 5、本公司现有管理层和控股股东在未来三年内不会发生新的重大变化；
- 6、本公司所在地的社会经济环境不会发生重大变化；
- 7、无其他不可抗拒或不可预见的因素对本公司造成重大不利影响；等。

（二）实施上述计划将面临的主要困难

- 1、本公司本次重大购买资产完成后对各种资源的整合工作很复杂，富有挑战性，对本公司的正常经营可能带来不利影响。
- 2、零售业的市场竞争日趋激烈。

三、实现上述业务目标的主要经营理念或模式

本公司将秉承发展与调整并举的经营理念，以零售业为基础，培植国内知名的大型商品零

售企业集团为目标；以资本市场为引擎，推动盈利能力、市场份额与股东价值的持续增长。

四、上述业务发展规划与本次重大资产重组完成后本公司业务的关系

本公司的上述业务发展规划与本公司本次重大资产重组后的主营业务是一致的。通过购买、整合，本公司将充分提升并利用有关各方在品牌、企业形象、企业文化等方面的资源，创造公司经营和管理的新优势。

第十二节 其他重要事项

一、东营银座重大合同

2003 年 8 月 29 日, 东营银座与中国工商银行东营市西城支行签署 2003 年(西办)字第 0022 号《借款合同》, 借款金额 1000 万元, 期限 1 年。

2003 年 9 月 28 日, 东营银座与中国工商银行东营市西城支行签署 2003 年(西办)字第 0026 号《借款合同》, 借款金额 1000 万元, 期限 1 年。

2003 年 12 月 11 日, 东营银座与中国工商银行东营市西城支行签署 2003 年(西办)字第 0037 号《借款合同》, 借款金额 3000 万元, 期限 1 年。

2003 年 12 月 19 日, 东营银座与中国工商银行东营市西城支行签署 2003 年(西办)字第 0040 号《借款合同》, 借款金额 1000 万元, 期限 1 年。

二、与本次重大资产重组有关的重大诉讼事项

本次重大出售、购买资产不涉及任何重大诉讼事项。

三、公司本次重大购买资产的资金来源

经 2004 年 2 月 26 日召开的第七届董事局第四次会议同意, 公司本次收购东营银座 90% 的股权、收购购物广场零售业务整体资产以及对广场租赁协议补偿共需人民币约 9945.99 万元。公司拟转让银座奥森 51% 的股权并收回银座奥森所欠公司款项 3,115.53 万元, 其中股权转让价格根据评估结果确定为 682.29 万元; 转让银座地产 86.89% 的股权, 转让价格根据该部分权益对应的净资产确定为 6,628 万元, 两项资产出售共计收回资金 10,424.82 万元, 上述出售资产收回的款项足以支付购买资产所需支付的资金。

四、本次重大资产重组对本公司负债结构的影响

经山东天恒信有限责任会计师事务所审计, 截至 2003 年 12 月 31 日, 本公司资产总额为 22874.09 万元, 负债总额为 14127.12 元, 净资产为 8782.54 元, 资产负债率为 61.76%; 本次重大购买资产中拟购买的东营银座的资产总额为 13796.23 万元, 负债总额为 8348.36 万元, 净资产为 5447.87 元, 资产负债率为 60.51%, 不存在或有负债的情形; 拟购买的购物广场零售业务整体资产总额 5734.04 万元, 负债总额为 4415.90 元, 净资产为 1318.14 元, 资产负债率为 77.01%, 不存在或有负债的情形。

因此, 本公司负债结构合理, 不存在通过本次重大购买资产大量增加负债(包括或有负债)

的情况。

五、本次重大资产重组前 12 个月内本公司重大购买、出售、置换资产情况的说明

本次重大资产重组前 12 个月内，根据中国证监会证监公司字[2001]105 号文的规定，本公司购买泰安银座 90%股权构成重大购买资产。

收购泰安银座 90%的股权事宜经 2003 年 7 月 16 日渤海集团股份有限公司七届二次董事局会议同意并经 2003 年 9 月 26 日召开 2003 年度第一次临时股东大会讨论通过，交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构确定的资产评估结果为基础，确定为人民币 1914.14 万元加上其自 2003 年 6 月 30 日至转让基准日间的同期银行存款利息，本次收购构成重大收购，已经中国证监会审核无异议。2003 年 12 月 12 日，公司聘请的律师为公司购买泰安银座股权实施结果出具法律意见书，认为：截至 2003 年 9 月 29 日，本次重大购买资产已合法有效地实施完毕，公司业已合法持有泰安银座 90%的股权。以 1914 万元收购泰安银座 90%有权益，该部分权益对应净资产 1838.94、总资产 5132 万元。

（一）最近 12 个月内已发生的出售、购买资产的行为

除前述重大资产收购行为外，最近 12 个月内已发生的出售、收购资产行为如下：

（1） 出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权。本次债务重组事宜经 2003 年 5 月 16 日召开第六届董事局 2003 年第一次临时会议同意，并经 2003 年 5 月 30 日召开的股东大会表决通过。以 3400 万元的价格出让债权 3788 万元。有关债权出售事项的详细情况请见 2003 年 5 月 17 日和 2003 年 5 月 31 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

（2） 出售长清热电厂 34%的权益。本次权益转让事宜经 2003 年 5 月 16 日召开第六届董事局 2003 年第一次临时会议同意，并经 2003 年 5 月 30 日召开的股东大会表决通过。根据评估结果以 583.97 万元的价格出让 34%的权益，34%的权益对应的总资产为 1802 万元。有关权益转让事宜的详细情况请见 2003 年 5 月 31 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

（3） 土地抵债。2002 年 3 月 29 日济南市仲裁委员会裁决以公司白马山南路（地号 021627159）工业用地和续十二路（地号 031107064）商业用地（扣除渤海一幢宿舍楼及两宗土地上的地上建筑物，一次性抵偿工商银行贷款 1534 万元及由此发生的应付未付利息等费用。2003 年 5 月 29 日，与工行经二路支行、山东城建签订协议书，城建取得纬十二路土地及宿舍用地。本次抵偿债务 2532.25 万元。

（4） 出售山东渤海大酒店有限公司 95%的权益。该出售事宜经 2003 年 7 月 16 日渤海集

团股份有限公司七届二次董事局会议同意并经 2003 年 9 月 26 日召开 2003 年度第一次临时股东大会讨论通过，交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构确定的资产评估结果为基础，交易价格为人民币 1192.24 万元。截止 2003 年 6 月 30 日，95%权益的帐面值为 1181 万元，对应的总资产为 2324 万元。有关上述资产出售事项的详细情况请见 2003 年 7 月 18 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

（5） 出售山东晓宝轻质建材有限公司 52%的权益。该权益转让事宜经 2003 年 11 月 11 日第七届董事局 2003 年第四次临时会议同意，公司向济南黄老泰食品有限公司出售公司持有的山东晓宝轻质建材有限公司 52%股权，转让价格经双方协商，确定为人民币 100 万元。本次股权转让需经有权的外商投资管理机关予以批准并换发相应的《外商投资企业批准证书》后方可办理相应的工商变更登记手续。截止 2003 年 10 月 31 日，山东晓宝轻质建材有限公司 52%的权益对应的未经审计的净资产为 172 万元，总资产为 338.5 万元。有关上述股权转让事项的详细情况请见 2003 年 11 月 13 日的《中国证券报》和《上海证券报》

（6） 泰安银座收购房产。该收购事宜经 2004 年 2 月 5 日召开的第七届董事局 2004 年第一次临时会议同意，并于 2004 年 2 月 7 日召开的 2004 年第一次临时股东大会讨论通过。泰安银座拟与泰安农行解除租赁协议，并向泰安农行购买其拥有的坐落于山东省泰安市龙潭路 2 号的原泰山商场三期工程主楼房产以及其通过出让方式取得的相关土地使用权，购买价格根据评估报告确定为人民币 3464.78 万元。

（7） 出售银座奥森 51%的股权。该出售事宜经 2004 年 2 月 26 日召开的第七届董事局第四次会议同意，并拟提交下次股东大会讨论。股权出售价格根据评估结果确定为 682.29 万元，51%的权益对应的总资产约为 2653.14 万元。

（二）本次重大出售、购买资产的行为

本次交易情况如下：

（1） 出售银座地产 86.89%的股权。该出售事宜经 2004 年 2 月 26 日召开的公司第七届董事局第四次会议同意，并拟提交下次股东大会讨论。转让价格根据该部分权益的帐面值确定为 6628.00 万元。该部分权益对应的净资产超过了公司经审计的 2003 年净资产的 70%。

（2） 购买东营银座 90%有权益。该购买事宜经 2004 年 2 月 26 日公司第七届董事局会议第四次会议同意，并拟提交下次股东大会讨论，交易价格以中和正信会计师事务所出具的中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告书》为基础，确定为人民币 5744.25 万元。该

次收购对应的净资产为 4903.08 万元，总资产为 12416.61 万元。

（3） 购买银座购物广场商品零售业务并受让泉城广场地下商业建筑租赁协议。该购买事宜经公司 2004 年 2 月 26 日第七届董事局第四次会议同意，并拟提交下次股东大会讨论，相关净资产交易价格以北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字[2004]第 030 号《资产评估报告书》为基础，确定为人民币 1144.65 万元，受让泉城广场地下商业建筑物租赁协议向购物广场支付 3057.09 万元。该次购买商品零售业务对应的净资产约 1144.65 万元，总资产约为 5560.55 万元。

六、提请股东及其他投资者注意的与本次重大资产重组有关的其他问题

1、本次重大购买资产和重大出售资产于 2004 年 2 月 26 日经本公司第七届董事局第四次会议审议通过。本次重大购买资产需要经中国证监会审核无异议，并经本公司的股东大会批准后方可实施。

2、由于本次重大购买资产事项构成关联交易，关联方股东应该回避表决。

3、银座股份拟向本公司出售东营银座 90%股权的事项经银座股份董事局审议通过，同时，持有东营银座 10%股权的山东世界贸易中心出具同意函，同意放弃优先受让权。

4、购物广场拟向本公司出售商品零售业务并转让广场租赁协议事项已经购物广场股东会通过并授权执行董事办理。

5、本公司 2004 年的盈利预测是基于本次重大资产重组事项能在 2004 年 6 月 30 日前完成的前提下做出的，盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

七、法律顾问与独立财务顾问对本公司本次重大资产重组事项的意见

2004 年 2 月 26 日，本公司律师——北京市中伦金通律师事务所就本次重大资产重组事项出具《法律意见书》，发表了如下结论意见：

“（一）公司本次重大资产购买、出售整体方案及相关协议合法有效，交易各方具备合法的主体资格，我们未发现存在导致本次重大资产购买、出售无法实施的法律障碍；

“（二）目前，本次重大资产购买、出售已履行的程序合法有效；

“（三）公司实施本次重大资产购买、出售行为符合《通知》的要求；

“（四）公司本次重大资产购买、出售涉及的债权、债务的处理合法有效，不存在明显损害债权人的情形；

“（五）本次重大资产购买、出售的交易各方已经履行了法定披露和报告义务，我们没有发现应披露而未披露的合同、协议或安排；

“（六）在中国证监会审核无异议后，公司还需召开股东大会对本次重大资产购买、出售进行审议；经股东大会批准后，本次重大资产购买、出售方可实施。在股东大会审议本次业务受让、本次股权受让时，关联股东须回避表决。

“综合以上各项意见，我们认为，公司拟进行的本次重大资产购买、出售符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和其他规范性文件的要求，本次重大资产购买、出售的实施不存在实质性法律障碍，但是，本次重大资产购买、出售需经中国证监会审核无异议，并经公司股东大会批准后方可实施。”

2004年2月26日，本公司独立财务顾问——华泰证券有限责任公司就本次重大资产重组出具《独立财务顾问报告》，发表如下结论意见：

“ST 渤海本次重大资产重组符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，不会损害*ST 渤海及其中小股东的利益，进一步突出和发展了主营业务，有利于公司的长远发展。本次重大资产重组完成后所产生的关联交易仅限于正常业务经营的范围，不会影响*ST 渤海业务经营的独立性，不会造成*ST 渤海与控股股东及其控制的其他企业之间的实质性同业竞争；本次交易价格以经有证券从业资格的评估机构评估、并报有关主管部门备案的评估结果为基准，符合上市公司和全体股东的利益，未发现存在损害上市公司非关联股东利益的情况。”

八、监事会对本公司本次重大资产重组暨关联交易事项的意见

监事会对本公司本次重大资产重组暨关联交易事项的意见如下：“上述资产购买、出售交易作价公允，董事局决策合法有效；上述交易如获本公司股东大会审议通过后予以实施，将有利于公司扩大经营规模、增加盈利能力，上述资产购买、出售符合全体股东的利益。”

九、独立董事对本公司本次重大资产重组暨关联交易事项的意见

独立董事对本公司本次重大资产重组暨关联交易事项的意见如下：

1、本次重大出售、购买资产事项方案确实可行；

2、公司受让东营银座购物广场有限公司 90%股权和受让济南银座购物广场有限公司商品零售业务及其它相关资产的交易，所涉及的资产已经过具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计与评估，交易价格以评估结果为基础确定，因此，我们认为该等交易价格是公允、合

理的，该等交易的实施不会损害上市公司的利益，亦不会损害非关联股东的利益。

3、鉴于公司对山东银座地产有限公司增资时间较短，山东银座地产有限公司的财务状况和经营状况没有多少改变，同时，公司对山东银座地产有限公司增资的交易是以评估结果为依据的，因此，我们认为公司以投资额出售山东银座地产有限公司的股权是公允、合理的，该等行为的实施不会损害上市公司利益的，亦不会损害非关联股东利益。

3、本次重大出售、购买资产实施完毕后，公司的主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转变为商品零售业，这将有效改善公司的财务状况、经营业绩，有利于公司的持续经营和长远发展，符合公司全面进入商品零售业的发展战略，符合上市公司和全体股东的利益；

4、本次重大出售、购买资产实施完毕后，公司与控股股东存在从事相同业务的情况。但公司的零售业与控股股东在零售业态、商圈范围均有较大差异，不构成实质性的竞争关系。控股股东就避免同业竞争等事项已慎重承诺并严格执行，相关关联方就避免同业竞争事项签订了协议共同遵守，并拟订了解决方案，所以公司与控股股东及其下属企业之间不存在实质性同业竞争，而且由于本次重大出售、购买资产符合公司发展战略，有利于公司长期稳定发展，不存在损害中小股东利益的情形。

5、由于董事局中除 2 名独立董事外，其他 4 名董事均系与本次重大出售、购买资产行为存在关联关系的董事，如果关联董事回避表决，董事局将无法形成决议，董事局在审议本次重大出售、购买资产事项时关联董事参与表决，全体董事一致表决通过，决策程序符合国家有关法规和《公司章程》的有关规定。

综上，公司本次重大出售、购买资产事项合法、公允，所导致的关联交易属于正常业务范畴，不会导致同业竞争，符合上市公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。本次重大出售、购买资产事项尚需经中国证监会审核，并在证监会审核无异议后，需提交股东大会审议，股东大会审议时，关联股东应回避。

第十三节 董事及有关中介机构声明

一、董事声明

本公司全体董事承诺《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

王仁泉

宋文模

张文生

姜升显

温荣琨

王全喜

银座渤海集团股份有限公司

二零零四年 月 日

二、独立财务顾问声明

本独立财务顾问保证由本公司同意银座渤海集团股份有限公司在《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》中引用的《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产独立财务顾问报告》的内容已经本独立财务顾问审阅，确认《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

华泰证券有限责任公司

二零零四年 月 日

三、律师事务所声明

本所及经办律师保证由本所同意银座渤海集团股份有限公司在《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》中引用的《法律意见书》的内容已经本所审阅，确认《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

经办律师：

北京市中伦金通律师事务所

二零零四年 月 日

四、会计师事务所声明

本所及经办注册会计师保证由本所同意银座渤海集团股份有限公司在《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》中引用的财务报告已经本所审计，盈利预测报告已经本所审核，确认《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

经办注册会计师：

山东天恒信有限责任会计师事务所

二零零四年 月 日

五、资产评估机构声明

本公司及经办注册评估师保证由本所同意银座渤海集团股份有限公司在《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》中引用的资产评估报告已经本公司审阅，确认《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

经办注册资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零四年 月 日

本所及经办注册评估师保证由本所同意银座渤海集团股份有限公司在《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》中引用的资产评估报告已经本所审阅，确认《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

经办注册资产评估师：

中和正信会计师事务所有限责任公司

二零零四年 月 日

本公司及经办注册评估师保证由本所同意银座渤海集团股份有限公司在《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》中引用的资产评估报告已经本公司审阅，确认《银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

经办注册资产评估师：

北京中企华仁达房地产评估有限公司

二零零四年 月 日

第十四节 附录和备查文件

- 1、银座渤海集团股份有限公司与山东银座商城股份有限公司签订的《股权转让协议》
- 2、银座渤海集团股份有限公司与济南银座购物广场有限公司签订的《关于济南银座购物广场商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》
- 3、银座渤海集团股份有限公司、济南银座购物广场有限公司与济南市城市建设投资有限公司签订的《协议书》
- 4、银座渤海集团股份有限公司、济南银座购物广场有限公司与泉城广场管理处签订的《协议书》
- 5、银座渤海集团股份有限公司与济南银座购物广场有限公司签订的《补偿协议》
- 6、银座渤海集团股份有限公司与山东省国际信托投资有限公司签订的《股权转让协议》
- 7、银座渤海集团股份有限公司、济南银座北园购物广场有限公司、山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心签订的《委托经营管理协议》
- 8、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1203号《审计报告》（东营）
- 9、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1205号《审计报告》（广场）
- 10、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1206号《审计报告》（广场模拟）
- 11、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1211号《审计报告》（备考）
- 12、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1210号《盈利预测审核报告》
- 13、北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2004)第030号《资产评估报告书》
- 14、北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的中企华仁达房评字（2004）第011000014号《房地产估价报告》
- 15、中和正信会计师事务所有限责任公司出具的中和正信评报字(2004)第2-005号《资产

评估报告书》

- 16、山东颐通地产评估所有限责任公司出具的东营银座有限公司《地产评估报告》
- 17、北京市中伦金通律师事务所出具的《重大资产重组法律意见书》
- 18、华泰证券有限责任公司出具的《关于银座渤海集团股份有限公司重大出售、购买资产独立财务顾问报告》
- 19、银座渤海集团股份有限公司第七届董事局第四次会议决议
- 20、银座渤海集团股份有限公司第七届监事会第三次会议决议
- 21、银座渤海集团股份有限公司独立董事意见
- 22、银座渤海集团股份有限公司关联交易公告

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本重大资产重组报告书和有关备查文件：

1、银座渤海集团股份有限公司

联系人：李璐

联系电话：0531-6960688

联系地址：山东省济南市泺源大街 22 号 20 层

邮编：250063

2、独立财务顾问：华泰证券有限责任公司

法定代表人：吴万善

联系人：周学群 吴颀 甘正远

联系电话：021-68419797

联系地址：南京市中山东路 90 号华泰证券大厦

邮编：210002

3、报纸：2004 年 2 月 28 日《中国证券报》

2004 年 2 月 28 日《上海证券报》

4、网址：<http://www.sse.com.cn>

银座渤海集团股份有限公司

二零零四年二月二十六日

银座渤海集团股份有限公司

独 立 董 事 意 见

银座渤海集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2004年2月26日召开了第七届董事局第四次会议，会议审议了如下重大出售、购买资产事项：（1）向山东银座商城股份有限公司购买其所持有的东营银座购物广场有限公司90%股权的议案；（2）整体购买济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债并向济南银座购物广场有限公司支付转让租赁权利补偿金的议案；（3）向山东省国际信托投资有限公司转让公司持有的山东银座地产有限公司86.89%股权的议案。上述购买事项均属于重大购买资产事项并构成了关联交易，上述转让事项属于重大出售资产事项。公司董事局已向本人提交了上述议案的相关资料，根据《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《公司章程》等有关文件规定，本人作为公司之独立董事，对上述重大出售、购买资产事项发表意见如下：

1、本次重大出售、购买资产事项方案确实可行；

2、公司受让东营银座购物广场有限公司90%股权和受让济南银座购物广场有限公司商品零售业务及其它相关资产的交易，所涉及的资产已经过具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计与评估，交易价格以评估结果为基础确定，因此，我们认为该等交易价格是公允、合理的，该等交易的实施不会损害上市公司的利益，亦不会损害非关联股东的利益。

3、鉴于公司对山东银座地产有限公司增资时间较短，山东银座地产有限公司的财务状况和经营状况没有多少改变，同时，公司对山东银座地产有限公司增资的交易是以评估结果为依据的，因此，我们认为公司以投资额出售山东银座地产有限公司的股权是公允、合理的，该等行为的实施不会损害上市公司利益的，亦不会损害非关联股东利益。

3、本次重大出售、购买资产实施完毕后，公司的主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转变为商品零售业，这将有效改善公司的财务状况、经营业绩，有利于公司的持续经营和长远发展，符合公司全面进入商品零售业的发展战略，符合上市公司和全体股东的利益；

4、本次重大出售、购买资产实施完毕后，公司与控股股东存在从事相同业务的情况。但公司的零售业与控股股东在零售业态、商圈范围均有较大差异，不构成实质性的竞争关系。控股股东就避免同业竞争等事项已慎重承诺并严格执行，相关关联方就避免同业竞争

事项签订了协议共同遵守,并拟订了解决方案,所以公司与控股股东及其下属企业之间不存在实质性同业竞争,而且由于本次重大出售、购买资产符合公司发展战略,有利于公司长期稳定发展,不存在损害中小股东利益的情形。

5、由于董事局中除 2 名独立董事外,其他 4 名董事均系与本次重大出售、购买资产行为存在关联关系的董事,如果关联董事回避表决,董事局将无法形成决议,董事局在审议本次重大出售、购买资产事项时关联董事参与表决,全体董事一致表决通过,决策程序符合国家有关法规和《公司章程》的有关规定。

综上,公司本次重大出售、购买资产事项合法、公允,所导致的关联交易属于正常业务范畴,不会导致同业竞争,符合上市公司和全体股东的利益,没有损害中小股东的利益。本次重大出售、购买资产事项尚需经中国证监会审核,并在证监会审核无异议后,需提交股东大会审议,股东大会审议时,关联股东应回避。

银座渤海集团股份有限公司

独立董事签名：

2004 年 2 月 26 日

银座渤海集团股份有限公司

重大出售、购买资产

独立财务顾问报告

华泰证券有限责任公司

二 00 四年二月

重要提示

*ST 渤海于 2004 年 2 月 26 日召开第七届董事局第四次会议，审议通过了拟出售公司所持银座地产 86.89%的股权并拟以自筹资金分别收购银座股份持有的东营银座 90%的股权和购物广场商品零售业务、受让广场租赁协议的议案。*ST 渤海已于 2004 年 2 月 26 日与山东省国际信托投资有限公司签署了《股权转让协议》，与银座股份签署了《股权转让协议》，与购物广场签署了《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》、《补偿协议》，与济南市城市建设投资有限公司、泉城广场管理处分别签署了《协议书》。华泰证券接受*ST 渤海委托，担任其本次重大资产重组的独立财务顾问，就该事项向*ST 渤海全体股东提供独立意见。

本独立财务顾问出具的意见是建立在委托方*ST 渤海所提供的资料、意见、声明、承诺等均真实、准确、完整的基础之上，并无重大遗漏、失实及误导，对此，委托方*ST 渤海已向我们作出保证并承诺愿对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担全部责任。在此，本独立财务顾问仅对本次重大出售、购买资产的方案及相关程序等内容发表意见。

本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对*ST 渤海的任何投资建议，对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本次重大资产重组完成后，*ST 渤海经营与收益的变化，由*ST 渤海自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读*ST 渤海董事局发布的关于本次重大出售、购买资产的报告书（草案）及与本次重大出售、购买资产有关的审计报告、备考审计报告、盈利预测报告、资产评估报告和法律意见书等文件全文。

特别风险提示

本独立财务顾问特别提醒投资者注意以下风险，并仔细阅读本报告中“*ST 渤海本次重大资产重组的风险分析”等有关章节的内容。

1、本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将持有东营银座 90%股权、拥有购物广场商品零售业务，公司主营业务将由热电的生产销售、房地产开发、商品零售，转变为商品零售业务。未来两年，本次收购的购物广场商品零售业务、东营银座将很有可能成为*ST 渤海主营业务收入和主营业务利润的主要来源，如果东营银座、购物广场商品零售业务经营达不到预期的目标，将对*ST 渤海的盈利能力产生重大影响。

2、截止 2003 年 12 月 31 日，银座渤海母公司资产负债表显示负债总额为 7354.56 万元，资产负债率为 46.00%，合并资产负债表显示负债总额 14127.12 万元，资产负债率为 61.76%，资产负债率处于正常水平；根据本次资产重组方案编制的备考资产负债表，公司 2003 年 12 月 31 日母公司资产负债率为 58.27%，合并报表资产负债率为 67.66%。考虑本次溢价收购差额，本次购买完成后，公司债务规模和负债比率将有一定幅度的提高。尽管本次拟购买的资产盈利能力较强，现金流入相对稳定，预计各项债务均能按期偿还，但并不排除出现由于利率提高而导致财务费用上升，以及由于经营业绩、市场波动和现金流量波动等情况而导致营运资金减少、偿债能力下降的风险。

3、本次重大资产重组经中国证监会核准后尚需银座渤海股东大会批准，股东大会批准同意至完成资产的交割还需要履行必要的手续，因此本次资产重组的交割日具有一定的不确定性。本财务顾问在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“本次重大资产重组的风险分析”等有关章节的内容。

特别提示

1、本次重大出售、购买资产尚需经中国证监会核准后并经*ST 渤海股东大会审议批准，与该关联交易有利害关系的关联人放弃在本次股东大会上对该项议案的投票权。

2、根据中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号《房地产估价报告》，以 2003 年 12 月 31 日为估价时点，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为 3057.09 万元，根据*ST 渤海与购物广场签订的《补偿协议》，本次受让购物广场租赁协议会对*ST 渤海形成 3057.09 万元的长期待摊费用。

3、*ST 渤海本次重大购买资产共需资金 9945.99 万元，根据资金计划，本次重大购买资产所需资金全部来源于对原有资产、应收账款的处置，*ST 渤海通过出售银座地产 86.89% 的股权、出售银座奥森 51% 的股权、收回银座奥森欠款，预计收回资金 10424.68 万元，若该部分资金不能取得或不能按时到位，*ST 渤海将可能存在收购资金不足的风险。

4、由于股票的价格不仅取决于企业的经营状况，同时还要受到利率、汇率、通货膨胀、股票二级市场以及国家有关政策等综合因素的影响，广大投资者应进行理性分析与理性投资。

目 录

第一节 释 义	1
第二节 绪 言	3
第三节 本次重大资产重组当事人及其关联关系	5
第四节 本次重大资产重组的必要性及原则	10
第五节 本次重大资产重组的基本内容	12
第六节 本次重大出售、收购资产对上市公司的影响	26
第七节 本次重大资产重组的风险分析	30
第八节 本次重大资产重组是否符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条要求的说明	36
第九节 本次重大资产重组实施后*ST 渤海拟完善公司治理结构的措施及在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立情况的说明	38
第十节 *ST 渤海与实际控制人及其关联企业之间的同业竞争和关联交易情况	43
第十一节 *ST 渤海是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况或*ST 渤海为实际控制人及其关联人提供担保的情况	57
第十二节 负债结构是否合理以及是否存在通过本次重大资产重组大量增加负债（包括或有负债）的情况	59
第十三节 *ST 渤海在最近 12 个月内发生的重大购买、出售或置换资产的情况说明	61
第十四节 对本次重大资产所涉及资产评估方法的适当性、评估假设前提的合理性的评价	64
第十五节 其他重要事项	69
第十六节 提请投资者注意的几个问题	70
第十七节 对本次重大资产购买的总体评价	71
第十八节 备查文件	73

第一节 释 义

在本报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

*ST 渤海、银座渤海	指银座渤海集团股份有限公司
商业集团	指山东省商业集团总公司
银座股份	指山东银座商城股份有限公司
世贸中心	指山东世界贸易中心
购物广场	指济南银座购物广场有限公司
东营银座	指东营银座购物广场有限公司
泰安银座	指泰安银座商城有限公司
银座奥森	指济南银座奥森热电有限公司
广场租赁协议	指泉城广场地下商业建筑租赁协议
本次重大出售资产	指*ST 渤海向山东省国际信托投资有限公司出售银座地产有限公司 86.89%股权
本次重大购买资产	指*ST 渤海向银座商城股份有限公司购买东营银座购物广场有限公司 90%的股权、向济南银座购物广场有限公司购买零售业经营性资产并受让广场租赁协议的行为
本次重大资产重组	指本次重大出售资产和本次重大购买资产的行为
本独立财务顾问	指华泰证券有限责任公司
本报告	指华泰证券有限责任公司关于银座渤海集团股份有限公司重大购买、出售资产之独立财务顾问报告
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《通知》	指《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》

中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
审计机构	指山东天恒信有限责任会计师事务所
中企华	指北京中企华资产评估有限责任公司
中企华仁达	指北京中企华仁达房地产评估有限公司
中和正信	指中和正信会计师事务所有限责任公司
最近三年	指 2001 年、2002 年、2003 年
元	指人民币元

第二节 绪 言

*ST 渤海于 2004 年 2 月 26 日召开第七届董事局第四次会议，审议通过了出售公司所持银座地产 86.89%的股权并收购银座股份持有的东营银座 90%的股权和购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议的议案。*ST 渤海已于 2004 年 2 月 26 日与山东省国际信托投资有限公司签署了《股权转让协议》，与银座股份签署了《股权转让协议》，与购物广场签署了《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》、《补偿协议》，与济南市城市建设投资有限公司、泉城广场管理处分别签署了《协议书》。华泰证券有限责任公司接受银座渤海集团股份有限公司的委托，担任本次重大购买、出售资产的独立财务顾问，就该项事宜向银座渤海集团股份有限公司全体股东提供独立意见，并制作本报告。

本报告是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2002 年修订本）》和中国证监会证监公司字[2001]105 号文《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》等相关法律法规以及有关各方签署的协议、*ST 渤海董事局决议和本独立财务顾问在工作中形成的有关记录等文件，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神而制作的，旨在对本次重大资产重组做出独立、客观、公正的判断和评价，以供广大投资者及有关各方参考。

就所提供之财务顾问意见，本独立财务顾问特作如下声明：

（一）本独立财务顾问与本次重大资产重组所有当事方均无任何利益关系，就本次关联交易所发表的有关意见是完全独立地进行的。

（二）*ST 渤海已对本独立财务顾问做出承诺，对其所提供的一切书面材料、文件或口头证言资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责；不存在任何可能导致本独立财务顾问报告失实或产生误导的重大遗漏。

（三）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由*ST 渤海董事局负责的对本次关联交易在商业上的可行性进行评论。本独立财务顾问报告旨在遵循诚实信用、勤勉尽责的职业准则就本次关联交易对*ST 渤海的全体股东是否公平、合理，独立发表意见，不构成对*ST 渤海任何投资建议，对于投资者根据本独立财务顾问报告所做出任何投资决策可能产生的风

险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（四）对于对本报告至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，华泰证券依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断。

（五）本独立财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和本报告做任何解释或说明。

（六）本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读*ST 渤海董事局发布的关于本次重大出售、购买资产的报告书（草案）及与本次重大资产重组有关的审计报告、资产评估报告书和法律意见书等文件全文。

华泰证券有限责任公司同意将本独立财务顾问报告作为*ST 渤海本次重大资产重组所必备的法定文件，随其他材料上报中国证监会。

第三节 本次重大资产重组当事人及其关联关系

一、本次重大资产出售、购买各方情况简介

1、银座渤海集团股份有限公司

注册资本：12,134.67 万元

注册地址：山东省济南市泺源大街中段

法定代表人：王仁泉

企业性质：股份公司

注册号：3700001807027

上市地点：上海证券交易所

A 股简称：*ST 渤海

A 股代码：600858

经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工(不含化学危险品)、工艺美术品(不含金首饰)、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售(只限分支机构)。

银座渤海集团股份有限公司创立于 1984 年 11 月 1 日，注册名称为“济南渤海贸易公司”，同年 12 月 4 日在《济南日报》刊登募股公告，公开发行股票，成为山东省首批股份制企业之一。1993 年 2 月，经山东省体改委批准，公司变更为山东渤海集团股份有限公司。1994 年 4 月 21 日，中国证监会下发《关于山东渤海集团股份有限公司申请股票上市的复审意见书》（证监发审字[1994]18 号），批准公司 2970 万股个人股上市。1994 年 5 月 6 日，公司股票在上海证券交易所挂牌上市。1996 年 3 月 11 日，经国家工商局批准，公司免冠行政区划，名称变更登记为“渤海集团股份有限公司”，2003 年 12 月 26 日，经国家工商局批准，名称变更为“银座渤海集团股份有限公司”。截止 2003 年 12 月 31 日，*ST 渤海总股本为 12,134.67 万股，其中流通股 6,795.36 万股，未流通股 5,339.31 万股。

公司前十名股东持股情况表

名次	股东名称 (全称)	年度内股份 增减(+、-)	年末持股数	占总股 份比例 (%)	股份类别 (已流通或 未流通)	质押、冻结或 托管的股份 数量	股东性质 (国有股东 或外资股东)
1	山东省商业集团总公司	+18,916,800	18,916,800	15.59	未流通	无	国有股东
2	国家股	0	17,600,000	14.50	未流通	其中 17,000,000 股托管	国有股东
3	济南中金投资管理有限公司	0	11,126,720	9.17	未流通	已全部被质 押	
4	北京中裕德投资管理有限公司	0	1,200,000	0.99	未流通	未知	
5	山东现代制药有限公司	0	1,063,554	0.88	已流通	未知	
6	上海鑫黎实业有限公司	0	1,000,000	0.82	未流通	未知	
7	国泰君安证券股份有限公司	0	880,000	0.72	未流通	未知	
8	海南真铭实业投资有限公司	0	710,000	0.59	未流通	未知	
9	山东三星实业公司	0	500,000	0.41	未流通	未知	
10	陆德清	+451,050	451,050	0.37	已流通	未知	

2、山东银座商城股份有限公司

注册资本：40,000 万元

注册地址：济南市泺源大街 66 号

法定代表人：季绪绮

企业性质：股份公司

注册号：3700001807027

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。”银座股份实际从事的主营业务是商品零售和批发。

山东银座商城股份有限公司是经 1997 年 5 月山东省经济体制改革委员会鲁体改函字[1997]第 79 号《关于同意筹建山东银座商城股份有限公司的函》批准，由山东世界贸易中心作为主发起人，联合山东世界贸易中心银座商城职工技术协会、中国轻骑摩托车集团公司、中国建筑第八工程局、山东省财政国债服务中心、山东省糖酒茶叶公司、山东省食品公司、山东小鸭集团有限责任公司、山东泉城大酒店等九家发起人，以发起设立方式组建的股份有限公司。1997 年 9 月 29 日银座股份在山东省工商行政管理局注册登记并领取《企业法人营业执照》。税务登记证号码为国税鲁字 370102267180354 号和鲁地税字 370102267180354 号。

目前，银座股份及其下属从事零售业的控股子公司，分别位于济南市、滨州市、东营市、淄博市，具体情况如下：

企 业 名 称	所在地市	控股股东
山东银座商城股份有限公司	济南市	山东世界贸易中心
济南银座购物广场有限公司	济南市	银座股份
济南银座商城有限责任公司	济南市	银座股份
济南银座北园购物广场有限公司	济南市	银座股份
淄博银座商城有限责任公司	淄博市	银座股份
东营银座购物广场有限公司	东营市	银座股份
滨州银座购物广场有限公司	滨州市	银座股份

山东省商业集团总公司是*ST 渤海和银座股份的实际控制人。商业集团是直属于山东省人民政府的特大型国有企业，1992 年经山东省委、省政府批准，在原山东省商业厅及其所辖企业的基础上组建成立，注册资本 17,435 万元，住所山东省济南市山师东路 4 号，企业类型国有企业，上级主管单位山东省人民政府，国税登记证号码 370112163055647，地税登记证号码 370001163055647，经营范围：“国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。”商业集团实际从事的主营业务包括商品批发、零售、对外贸易、房地产、生化制药等。

截止 2003 年 12 月 31 日银座股份主要财务状况(母公司)如下：（以下数据未经审计）

项 目	2003 年度
主营业务收入（万元）	57904.52
净利润（万元）	684.99
总资产（万元）	116192.39
股东权益（万元）	43601.31

3、济南银座购物广场有限公司

注册资本：7000 万元

注册地址：山东省济南市泺源大街 99 号

法定代表人：季细绮

企业性质：有限责任公司

经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除

外)。

济南银座购物广场有限公司成立于 1999 年 7 月 15 日,是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司;其中山东银座商城股份有限公司出资 63,000,000.00 元,占注册资本总额的 90%;山东世界贸易中心出资 7,000,000.00 元,占注册资本总额的 10%。

购物广场 2003 年的主要财务状况如下:(以下数据摘自山东天恒信有限责任会计师事务所天恒信审报字[2004]1205 号《审计报告》)

项 目	2003 年度
主营业务收入(万元)	53,101.02
净利润(万元)	1,251.42
总资产(万元)	39,301.05
股东权益(不含少数股东权益)(万元)	11,175.43

4、山东省国际信托投资有限公司

(1) 公司简介

山东省国际信托投资有限公司是于 1988 年 2 月经中国人民银行和山东省人民政府批准设立并注册登记的非银行金融机构。自成立以来,公司充分发挥金融与投资双重职能,锐意进取,开拓创新,在诸多业务领域进行了卓有成效的探索,现已成为以经营管理省基建基金、资金信托、财产信托、租赁信托、投资银行、国际金融为主要业务的大型公司。按照国家关于信托公司进行重新登记的有关要求,公司积极进行增资改制和业务调整,于 2002 年 6 月完成了增资改制和重新登记工作。改制后,公司由原来的国有独资公司变为有限责任公司,股东包括山东鲁信投资控股有限公司等 5 家单位,注册资本增至 12.8 亿元(其中美元 1500 万)

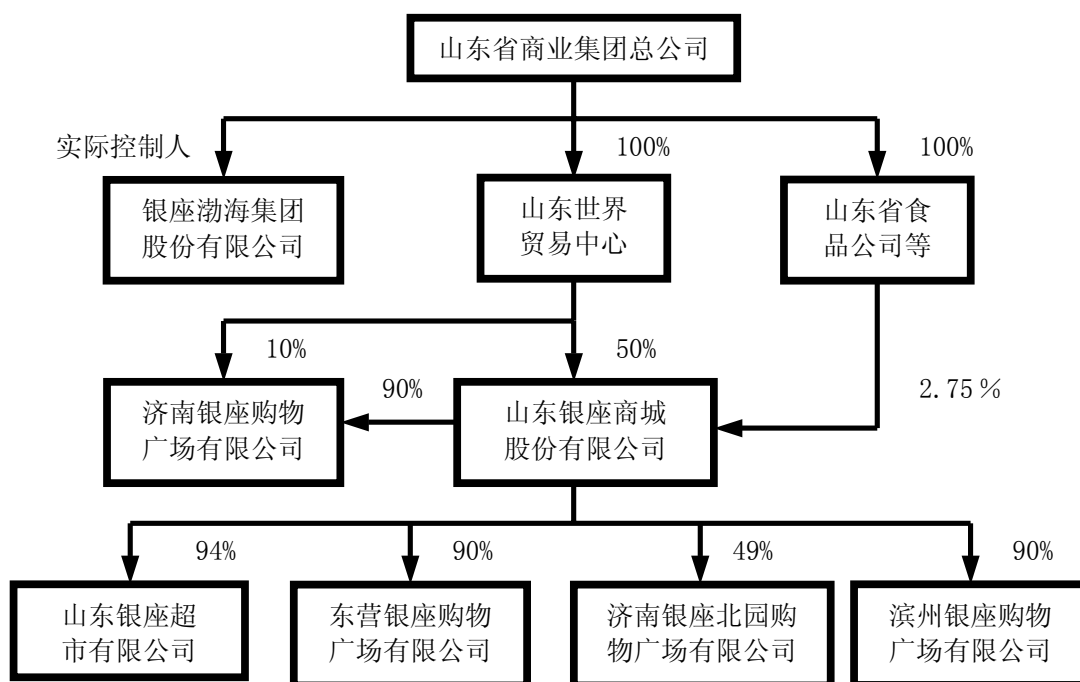
(2) 主要财务指标(以下数据未经审计)

项 目	2003 年度
业务收入(万元)	4847.02
投资收益(万元)	10729.10
净利润(万元)	10904.50
总资产(万元)	1749708.79
股东权益(万元)	139790.66

（3）司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况

山东省国际信托投资有限公司最近三年无行政、司法处罚情况。

二、本次重大资产重组当事人的关联关系



第四节 本次重大资产重组的必要性及原则

一、本次重大资产重组的必要性

*ST 渤海一直面临主营业务不突出、存量资产（主要是土地）闲置、下岗职工多、负担重、资金紧张等问题。虽然采取了一系列的措施，如扶植骨干企业扩大规模和实力、通过房地产项目寻求土地资产的盘活利用等，但*ST 渤海的主营业务盈利水平仍不断下滑，持续经营能力严重下降，2003 年 5 月 19 日因最近三年连续亏损而被上海证券交易所暂停上市。

山东省商业集团总公司入主*ST 渤海后，董事局和管理层通过认真的分析，重新确定了*ST 渤海的主营业务定位，将商品零售业作为*ST 渤海未来发展的方向，2003 年 7 月 16 日*ST 渤海第七届董事局第二次会议决议收购银座股份持有的泰安银座 90%的股权，公司开始进入零售业并正始确定了进入零售行业业务的发展目标，经过半年多的努力，公司基本完成了主营业务调整，为全面进入零售行业作好了准备，公司股票也于 2003 年 9 月 8 日在上海证券交易所恢复上市交易，但*ST 渤海的长远发展仍面临以下突出问题：

1、泰安银座资产规模偏小，对*ST 渤海利润贡献有限，*ST 渤海要想取得在山东省零售业的绝对竞争优势，需要继续扩大在商品零售领域的有效投资。

2、公司在 2003 年扭亏为盈并成功恢复上市，全年实现净利润 352.49 万元，但扣除非经常性损益后的净利润为-1581.86 万元，公司现有资产中除 2003 年 9 月收购泰安银座 90%的股权在 3 个月的时间给公司产生了 315.18 万元的投资收益外，其余资产的盈利能力很差，现有的不良资产对公司进一步发展已形成严重制约，加大对不良资产的处置力度并尽快盘活存量资产才能从根本上改变公司的资产状况，实现持续、快速的发展。

3、我国承诺在加入 WTO 后 3 至 5 年的时间里将逐步取消外商从事商品流通经营的各方面限制，包括地域和数量的限制。面对日益加剧的竞争环境，加快资产重组力度可以为公司快速应对商品零售业的竞争赢得宝贵的时间。

4、注入优质商业资产后，公司盈利能力将大幅提高，有望恢复融资功能，有利于提升*ST 渤海的持续经营能力，有利于全体股东的共同利益。

因此，根据公司发展战略，公司有必要再次进行资产重组，继续处置不良资产、盘活存量资产，以收购的方式实现公司在商品零售领域的快速扩张，本次收购具有较强盈利能力

的购物广场和东营银座的优质资产，将迅速形成新的利润增长点，使公司在未来几年具有稳定的利润来源，为公司全面进入商品零售业并充分发挥资本市场的再融资功能提供必要条件。

二、本次重大出售、购买资产的基本原则

- 1、有利于提升*ST 渤海的经营业绩和持续发展能力、符合公司全体股东利益的原则；
- 2、“公开、公平、公正”原则；
- 3、尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；
- 4、“诚实信用、协商一致”的原则；
- 5、有利于促进地方经济发展和公司主营业务调整，力求做到社会效益和经济效益兼顾的原则；
- 6、本次资产重组完成后，*ST 渤海具备股票上市条件的原则。

第五节 本次重大资产重组的基本内容

一、本次重大资产购买标的

标的一：东营银座购物广场有限公司 90%股权

1、东营银座基本情况

东营银座成立于 2002 年 8 月 23 日，由银座股份和世贸中心共同出资组建；公司注册资本 60,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。注册地址为东营市东营区济南路 296 号，法定代表人王仁泉。

东营银座主要经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

2、主要资产状况

（1）东营银座资产审计情况

山东天恒信有限责任会计师事务所对东营银座 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表和现金流量表进行了审计并出具了天恒信审报字[2004]1203 号标准无保留意见的审计报告，其主要财务数据摘录如下：

项 目	2003 年度	2002 年度
资产总额（万元）	13796.23	10000.00
所有者权益（万元）	5447.87	6000.00
主营业务收入（万元）	14133.00	0.00
净利润（万元）	-552.13	0.00

（2）东营银座资产评估情况（以下数据摘自中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告书》）

资产评估结果汇总表

单位: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	25,438,486.63	29,298,762.03	30,501,966.71	1,203,204.68	4.11
2 长期投资					
3 固定资产	112,393,289.10	112,393,289.10	120,536,396.66	8,143,107.56	7.25
4 其中:在建工程					
5 建筑物	88,175,439.70	88,175,439.70	95,180,084.13	7,004,644.43	7.94
6 设备	24,217,849.40	24,217,849.40	25,356,312.53	1,138,463.13	4.70
7 无形资产	130,487.42	130,487.42	130,487.42		
8 其中:土地使用权					
9 其它资产					
10 资产总计	137,962,263.15	141,822,538.55	151,168,850.79		
11 流动负债	83,483,592.71	87,343,868.11	87,343,868.11		
12 长期负债					
13 负债总计	83,483,592.71	87,343,868.11	87,343,868.11		
14 净资产	54,478,670.44	54,478,670.44	63,824,982.68		

3、其他股东同意股权转让的情况

山东世界贸易中心持有东营银座 10%的股权。2003 年 2 月 18 日,世贸中心出具《同意函》,同意银座股份向第三方转让其所持有的东营银座 90%的股权,并放弃优先受让权。

标的二:济南银座购物广场有限公司商品零售业务相关资产、负债及泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿价格

1、购物广场基本情况

见本次重大出售、购买资产交易对方介绍之购物广场基本情况介绍。

2、主要资产状况

济南银座购物广场有限公司承诺,对此次拟转让的商品零售业务整体资产,没有设置任何抵押等担保或其他涉及第三方权益的情形,亦无涉及该部分资产的诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议的事项。

(1) 购物广场商品零售业务审计情况

山东天恒信有限责任会计师事务所对购物广场拟出售商品零售业务 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟资产负债表和 2001 年、2002 年、2003 年模拟利润表进行了审计,并出具了标准无保留意见的天恒信审报字[2004]1206 号审计报告。其主要财务数据摘录如下:(单位:万元)

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
资产总额	11680.91	12009.37	7295.47
负债总额	5914.55	8410.25	5424.88
所有者权益	5766.36	3599.12	1870.59
主营业务收入	52873.20	48880.89	49151.25
净利润	2167.24	1728.53	1870.59

(2) 购物广场资产评估情况

评估一：购物广场拟整体转让的商品零售业务资产及负债

北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定,对购物广场有限公司评估基准日的拟整体转让的商品零售业务资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为重置成本法。

根据中企华评报字[2003]第 030 号《资产评估报告书》，在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下，济南银座购物广场有限公司帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元(帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计)；调整后帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元；评估后的总资产为 5560.55 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1144.65 万元，净资产增值-173.49 万元，增值率-13.16%。具体评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中：在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

评估二：泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格

鉴于购物广场向银座渤海转让了商品零售业务整体资产，因此，与商品零售业务整体资产紧密相连的泉城广场地下商业建筑的租赁协议也有必要一同转入银座渤海，以有利于银座渤海的长期发展。作为租赁协议的受让方，银座渤海决定对购物广场进行补偿，补偿价格以评估价格为基准。

北京中企华仁达房地产评估有限公司对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格进行了评估，为购物广场提供转让租赁补偿价格参考依据。

本次所估价对象是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）在估价时点为 2003 年 12 月 31 日，商业服务区租赁年期为 20.25 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），剩余租赁年期为 16 年，汽车停车场和自行车停车场租赁年期为 20 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日），剩余租赁年期为 15.75 年的转让租赁补偿费价格；中企华仁达房地产评估有限公司出具了中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号估价报告，于估价时点 2003 年 12 月 31 日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：总价：3057.09 万元。

北京中企华仁达房地产评估有限公司在评估过程中首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

3、济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处与公司、购物广场分别签订的《协议书》

2004 年 2 月 26 日，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处与公司、购物广场签订了《协议书》。根据该等协议书，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处同意，在公司受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，其与购物广场签订的租赁协议（以下简称“原租赁协议”）项下权利义务转由公司承继。其中，东地下停车场、自行车停车场和西地下停车场自泉城广场管理处租赁，泉城广场地下建筑中的其它部分自济南市城市建设投资有限公司租赁。

二、本次重大出售资产标的——银座地产 86.89%股权

公司名称：山东银座地产有限公司

注册资本：7628 万元

注册地址：济南市花园路 40 号火炬大厦 305 室

法定代表人：李明

企业类型：有限责任公司

注册号：3700001807962

经营范围：房地产开发、经营（凭资质证书经营）建筑材料、装饰材料、日用百货、五金交电的销售；物业管理软件的开发、销售；计算机及配件的销售。

银座地产系 2003 年 5 月 29 日经山东省工商行政管理局批准成立，注册资本 1000 万元，由商业集团和世贸中心共同投资兴办，其中商业集团出资 800 万元，占注册资本的 80%，世贸中心出资 200 万元，占注册资本的 20%。山东天恒信有限责任会计师事务所对银座地产财务会计报表进行审计并出具了天恒信审报字[2003]1265 号审计报告，截止 2003 年 11 月 30 日，银座地产总资产 20,817,687.89 元，负债总额 12,037,151.77 元，所有者权益 8,780,536.12 元。

*ST 渤海于 2004 年 1 月 5 日召开第七届董事局 2004 年第一次临时会议，会议审议通过了*ST 渤海拟以座落于山东省济南市市中区石棚街 12 号的土地使用权、地面房产(扣除已经转让给山东淄博沙发厂的 900 平方米土地使用权及相关地面房产)以及现金人民币 924.19 元向山东银座地产有限公司增资的议案，增资金额共计人民币 6628 万元，增资完成后，山东银座地产有限公司股本总额将调整为人民币 7628 万元，*ST 渤海持有其 86.89%的股权。

*ST 渤海于 2004 年 2 月 7 日召开 2004 年第一次临时股东大会审议通过了前述增资事项。

山东天恒信有限责任会计师事务所于 2004 年 2 月 10 日出具了鲁天恒信验字[2004]第 1010 号《验资报告》，银座地产于 2004 年 2 月 12 日完成工商变更登记。

增资完成后，银座地产股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	出资额占注册资本的比例
银座渤海集团股份有限公司	6628	86.89%
山东省商业集团总公司	800	10.49%
山东世界贸易中心	200	2.62%

合计	7628	100%

2、自成立以来的业务发展情况

银座地产自变更登记以来，仅进行土地储备，未进行项目开发。

3、司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况

银座地产声明：银座地产自成立以来，不存在与证券市场有关的司法、行政处罚、诉讼及仲裁情况。

4、其他股东同意股权转让的情况

商业集团和世贸中心于 2004 年 2 月 18 日，出具《关于同意银座渤海集团股份有限公司转让其持有山东银座地产有限公司股权的函》，同意银座渤海向第三方转让其所持有的银座地产 86.89%的股权，并放弃优先受让权。

三、本次重大出售、购买资产协议的主要内容

（一）与银座股份签订的《股权转让协议》

1、协议签订各方及标的

股权转让方是银座股份，受让方是*ST 渤海，协议标的为东营银座 90%股权。

2、定价依据及交易价格

协议双方同意，本次股权转让价款依据中和正信出具的中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告》所显示的截止 2003 年 12 月 31 日东营银座净资产的 90%予以确定，据此，本次股权转让价款为人民币伍仟柒佰肆拾肆万贰仟伍佰元整（¥57,442,500.00）。

3、支付方式

双方约定，该等价款按如下方式支付：

（1）受让方股东大会通过本协议项下交易后 5 个工作日内，受让方向转让方一次性支付人民币 3000 万元；

（2）其余款项由受让方在其股东大会通过本协议项下交易后 3 个月内支付给转让方。

4、标的的交付状态

转让方所持目标公司股权未设定任何抵押、质押等担保权益和其它他项权利。

5、交付或过户时间

本协议项下交易经受让方股东大会批准后 15 个工作日内，转让方应协调目标公司及目标公司其他股东办理相应的工商变更登记手续，受让方应给予充分的配合。

6、协议的生效和实施条件

协议经双方法定代表人或授权代表人签字且加盖公章后生效，并自受让方股东大会批准后实施。

7、特别约定

(1) 如果截至 2004 年 6 月 30 日，协议项下交易仍未获受让方股东大会批准，除非双方同意延长，本协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担本协议项下任何义务。

(2) 协议各方同意，因办理协议项下股权转让所发生的税金、费用由转让方与受让方按照法律、法规的规定各自承担。如无相关规定，则转让方和受让方各承担二分之一。

(3) 股权转让基准日至转让交割日，东营银座产生的收益由老股东享有，相应风险和责任亦由老股东承担；股权转让交割日后，东营银座的全部权益由新股东享有，相应风险和责任亦由新股东承担。

(4) 关于人员安排：本协议生效后 10 个工作日内，除非经受让方书面同意，转让方应当促使其提名/推荐/委派的东营银座董事辞去董事职务，同时，转让方应当采取一切合理措施使受让方提名的人士出任东营银座董事；本协议生效后 10 个工作日内，除非经受让方书面同意，转让方应当促使目前担任东营银座总经理和财务负责人的人士辞去其在东营银座担任的相关职务，并采取一切合理的措施使受让方提名的人士出任该等职务。

(二) 与购物广场签订的《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》

1、协议签订各方及标的

资产转让方是购物广场，受让方是*ST 渤海，协议标的为济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债。

2、定价依据及交易价格

本次资产转让价款依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字[2004]030 号《济南银座购物广场有限公司资产转让项目资产评估报告书》所显示的截止 2003 年 12 月 31 日经评估的净资产值为准，即人民币 1144.65 万元。

3、支付方式

双方约定，经受让方股东大会通过后 10 个工作日内，受让方向转让方一次性支付上述交易价款。

4、标的的交付状态

转让方承诺合法拥有其拟转让给受让方的资产，该等资产未设定抵押、质押或其它他项权利。

5、交付或过户安排

在本次交易获受让方股东大会审议通过后 30 个工作日内，双方办理本次交易相关的交割手续，并签订资产、负债交割清单以及其它书面文件进行确认。

在办理交割手续时，双方应当对拟转让给受让方的资产和负债截至转让交割日的净值逐项进行审核，如果该等净值与《资产评估报告书》所述评估值存在差额的，对于差额部分，双方应当根据实际情况并按如下原则进行补偿，以使得补偿后的资产和负债净值等于《资产评估报告书》所述评估值：

（1）对于固定资产提取的折旧，转让方以货币资金向受让方进行等额补偿；

（2）对于资产的其它部分，如果转让交割日的净值少于基准日的净值的，转让方以货币资金向受让方进行等额补偿；如果转让交割日的净值多于基准日的净值的，受让方以货币资金向转让方进行等额补偿；

（3）对于负债部分，如果转让交割日的总额少于基准日的，受让方以货币资金向转让方进行等额补偿；如果转让交割日的总额多于基准日的，转让方以货币资金向受让方进行等额补偿。

6、协议的生效及实施条件

本协议自双方及其授权代表签署并加盖公章后生效，并自中国证券监督管理委员会审核无异议且受让方股东大会通过后实施。

7、其他约定

（1）本次交易的总体安排是：转让方依照本协议的约定将其目前从事的商品零售业务（包括转让方在山东省济南市泉城广场地下建筑经营的销售商品、场地租赁以及娱乐业务）及相关资产、负债一并转移给受让方，相关员工的劳动关系也一并转至受让方。

（2）自本协议所述转让交割日起，除非经受让方书面同意或者为完成本协议项下交易之目的，转让方不得再经营商品零售业务。

（3）关于员工安排

随同协议项下商品零售业务及相关资产、负债的转让，受让方同意接收协议附件所列

转让方员工，并按照附件所列工资待遇与该等员工建立劳动关系。转让方应当采取一切合理的措施，促使前款所述员工同意与转让方解除劳动关系，并以双方商定的工资待遇与受让方建立劳动关系。如果经转让方合理努力后，该等员工仍不同意与转让方解除劳动关系，或者不同意以上述工资待遇与受让方建立劳动关系的，转让方应当按照有关法律法规和劳动合同的规定予以安排。

转让方不得擅自调整员工的工资、职务、福利以及其它待遇，否则，对于因调整导致受让方遭受损失的，转让方应当予以赔偿。

因转让基准日之前发生的事实，而需对有关员工承担赔偿责任或其它形式的责任，均由转让方承担；如受让方因此遭受损失的，转让方应当予以赔偿。

(4) 鉴于转让方经营商品零售业务的场地（以下简称“经营场所”）为其自济南市城市建设投资有限公司租赁使用，为了保持本次交易的完整性，租赁使用经营场所的权利应当一并转由受让方承继，因此，转让方承诺，在转让本次交易相关资产和负债的同时，其将租赁使用上述场地相关的权利让渡给受让方，并促使出租方按照原有条件与受让方签订租赁协议，唯受让方需向转让方做出一定的补偿。补偿原则为按照租赁该经营场所的正常市场租金水平与受让方实际承担的租金之间的差额，一次性向转让方作出补偿。

(5) 自转让基准日至转让交割日，本次交易相关商品零售业务产生的收益由转让方享有，相应的风险和责任亦由转让方承担；转让交割日后本次交易相关商品零售业务产生的收益由受让方享有，相应的风险和责任亦由受让方承担。

(6) 转让方保证，其从事的商业零售业务在转让交割日之前将保持连续性，自转让基准日起，除正常经营活动外，其所从事的商品零售业务相关财务状况、经营状况不会发生急剧变化的情形。

(7) 转让方承诺，其将采取一切合理的措施（包括但不限于促使其供应商届时向受让方供货，协助受让方办理有关经营资质等），以保证受让方自转让方受让的商品零售业务相关的商品供应和配送不会因为转让方的退出而终止。

(8) 本次交易相关的税费由双方根据有关法律法规的规定承担，法律法规没有规定的，双方各自承担百分之五十。

(9) 如果截至 2004 年 6 月 30 日，本协议项下交易仍未经中国证券监督管理委员会审核无异议的，或者受让方股东大会仍未同意本协议项下交易的，除非双方同意延长，本协

议自 2004 年 6 月 30 日起解除，自此，双方互不承担本协议项下任何义务。

（三）与购物广场签订的《补偿协议》

1、协议签订各方及标的

广场租赁协议转让方是购物广场，受让方是*ST 渤海，协议标的为泉城广场地下商业建筑物租赁协议。

2、定价依据及交易价格

本次转让租赁协议补偿价款依据北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的编号为中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号的《房地产估价报告》，转让方将租赁使用上述经营场所的权利进行转让的补偿价格为人民币 3057.09 万元，协议双方同意，本协议项下租赁使用上述经营场所的权利进行转让的补偿价格以此为准，即受让方向转让方支付人民币 3057.09 万元作为补偿。

3、支付方式

双方约定，该等价款按如下方式支付：

- （1）本协议项下交易获受让方股东大会通过后 15 日内，支付人民币 1000 万元；
- （2）其余款项在本协议项下交易获受让方股东大会通过后三个月内支付给转让方。

4、标的的交付状态

双方保证签署及执行本协议并不违反任何法律、法规，亦无任何司法裁决（包括仲裁机关之裁决）、行政命令禁止、限制其签署并执行本协议。

5、协议的生效和实施条件

本协议自双方及其授权代表签署、加盖公章后生效，并自本协议项下交易获受让方股东大会通过后正式实施。

6、特别约定

（1）如果截至 2004 年 6 月 30 日，本协议项下交易仍未获受让方股东大会通过，除非双方同意延长，本协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，自此，双方互不承担本协议项下任何义务。

（2）鉴于转让方已经将经营场所中的一部分转租给第三方使用，对此，转让方承诺，将促使该等第三方同意，在受让方正式承租上述经营场所的同时，将转租的权利义务一并转由受让方承继。

(3) 转让方承诺，其于本协议签订日之前承担的原租赁协议所述义务（该等义务包括但不限于支付租金）已经履行完毕，并不存在违约的情形，转让方违反原租赁协议义务的责任由其自行承担，如果受让方因此遭受损失的，转让方将予以赔偿；转让方并承诺，在本协议签订之后，至租赁使用泉城广场地下建筑的权利义务转移至受让方之前，其将严格履行原租赁协议项下义务，如果因为违反原租赁协议给受让方造成损害的，转让方将予以赔偿。

(4) 转让方承诺，在租赁期限内，其将采取一切措施保证济南市城市建设投资有限公司、泉城广场管理处严格依照相关租赁协议的约定执行，相关租赁不会出现下列任何情形：

(A) 租金不会因任何原因以任何形式增加（依据原租赁协议调整者除外），(B) 不会被额外附加任何条件，(C) 租赁不会因为非受让方的任何原因被提前终止；如果发生上述任何情形的，转让方应按照受让方在整个租赁期限内额外付出的租金总额对受让方进行补偿，或者退还相应期间的补偿款。

(四) 关于泉城广场地下建筑的租赁转移安排的协议书

作为受让济南银座购物广场有限公司商品零售业务的组成部分，购物广场现有经营场所将由公司继续使用。经购物广场努力，2004年2月26日，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处均与公司、购物广场签订了《协议书》。根据该等协议书，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处同意，在公司受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，其与购物广场签订的租赁协议（以下简称“原租赁协议”）项下权利义务转由公司承继。其中，东地下停车场、自行车停车场和西地下停车场自泉城广场管理处租赁，泉城广场地下建筑中的其它部分自济南市城市建设投资有限公司租赁。

对于东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场，根据购物广场与泉城管理处签订的租赁相关协议，原租赁协议约定的租赁期限和租金如下：

A. 东地下停车场部分：租赁期限自1999年11月1日至2019年9月30日；自承租日起的前十年每年租金为人民币27.5万元，每季度缴纳人民币6.875万元；后面的九年十一个月每年租金为人民币32万元，每季度支付人民币8万元，季前10日内支付；

B. 西地下停车场部分：租赁期限自2003年8月1日至2019年7月31日，租金为0.2元/平方米/天，除此之外，并需就该区域向泉城广场管理处每年支付水电费人民币3042元；

C. 自行车停车场部分：租赁期限自 1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日；自承租日起的前十年每年租金为人民币 11 万元，每季度缴纳人民币 2.75 万元；后十年每年租金为人民币 12.8 万元，每季度支付人民币 3.2 万元，季前 10 日内支付。

对于除东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场之外的泉城广场地下建筑，根据购物广场与济南市城市建设投资有限公司签订的租赁相关协议，租赁期限为承租之日起至 2019 年 12 月 31 日，租金按如下方式支付：自 2003 年 6 月 25 日至 2005 年 12 月 31 日，每一季度人民币 500 万元；自 2005 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，每一季度人民币 537.5 万元；自 2009 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，每一季度人民币 550 万元；自 2014 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，每一季度 605 万元。

（五）与山东省国际信托投资有限公司签订的《股权转让协议》

1、协议签订各方及标的

股权转让方是*ST 渤海，受让方是山东省国际信托投资有限公司，协议标的为银座地产 86.89% 股权。

2、定价依据及交易价格

鉴于转让方获得银座地产股权的时间距本次股权转让时间较短，银座地产之财务状况和经营状况并无多少改变，转让方和受让方一致同意以转让方对银座地产的投资额作为本次股权转让的价款，即人民币 6628 万元。

对于*ST 渤海获得银座地产的增资行为，中和正信会计师事务所有限公司为*ST 渤海所拥有的拟向银座地产增资的位于济南市市中区石棚街 18 号的房产及济南市市中区石棚街 12 号的土地使用权出具了中和正信会评报字[2003]第 2-025 号《资产评估报告》，根据该报告，以 2003 年 11 月 30 日为评估基准日，上述资产评估值为人民币 6627.91 万元，2004 年 2 月 7 日，公司召开的 2004 年第一次临时股东大会决议以前述土地作价 6627.91 万元，并追加现金 924.19 元共 6628 万元对银座地产增资，2 月 12 日银座地产完成增资的工商登记变更手续。

3、支付方式

本次股权转让价款为人民币 6628 万元，按照如下方式支付：

- （1）转让方股东大会批准本次交易后 5 个工作日内，支付人民币 3500 万元；
- （2）剩余股权转让价款计人民币 3128 万元，应在转让方持有的目标公司全部股权过

户到受让方名下之日（完成工商变更登记之日）后两个月内全部支付完毕。

4、标的的交付状态

截止本协议签署之日，转让方未在其持有的银座地产股权之上设立任何抵押、质押等担保权益和其他第三者权益。

5、交付或过户时间

本协议项下交易经转让方股东大会批准后 15 个工作日内，转让方应协调银座地产及银座地产其他股东办理相应的工商变更登记手续，受让方应给予充分的配合。

6、协议生效及实施条件

协议经双方法定代表人或授权代表人签字且加盖公章后生效，并自转让方股东大会批准后实施。

7、特别约定

（1）如果截至 2004 年 6 月 30 日，本协议项下交易仍未获转让方股东大会批准，除非双方同意延长，本协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担本协议项下任何其它义务；

（2）因办理本协议项下股权转让所发生的税金、费用由转让方与受让方按照法律、法规的规定各自承担，如无相关规定，则转让方和受让方各承担二分之一；

（3）上述股权转让价款已包括对截至股权转让基准日转让方对银座地产所享有的全部权益的补偿。自股权转让基准日后，银座地产的全部权益由新股东享有，相应风险、责任亦由新股东承担。自受让方支付第一笔转让款至股权转让交割日之间，转让方行使银座地产股东权利时，应征得受让方的同意，并且不得对受让方的利益有任何损害。

（六）本次重大购买资产的资金来源

本次收购东营银座 90% 股权、收购购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议的资金由*ST 渤海自筹解决。按照前述《股权转让协议》、《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议》、《补偿协议》的约定，本次重大购买共需支付现金 9946.99 万元，在*ST 渤海股东大会通过本次重大资产重组之日的 15 日内，*ST 渤海需向各转让方支付价款，共计 5144.65 万元。余款 4801.34 万元在股东大会通过之日起 3 个月内支付，根据*ST 渤海 2003 年年度报告，公司货币资金余额为 5752.40 万元，此外本次拟出售银座地产 86.89% 的股权，出售银座奥森 51% 的股权并收回银座奥森欠款，前述资产处置

预计收回现金 10424.96 万元，以此计算，*ST 渤海有足够的资金按时支付本次重大购买资产所需款项。

第六节 本次重大出售、购买资产对上市公司的影响

（一）本次购买构成重大关联交易

鉴于本次东营银座股权转让方银座股份是公司第一大股东商业集团全资子公司世贸中心的控股公司，世贸中心的总经理同时担任*ST 渤海法定代表人、董事长，本次资产出让方购物广场是银座股份的控股子公司，根据有关规定，本次资产购买构成重大关联交易。

经核查，本次购买之前，*ST 渤海与其第一大股东商业集团不存在同业竞争的情况，泰安银座与关联方存在采购、销售、保洁等少量关联交易；本次购买完成后，可能增加部分关联交易，2003 年 7 月 26 日商业集团已就与*ST 渤海避免同业竞争及进一步规范可能存在的关联交易情况向*ST 渤海出具了《承诺函》，有关同业竞争及关联交易情况详见本报告的第十节“本次收购完成后，*ST 渤海与大股东商业集团及其关联企业之间的同业竞争和关联交易情况的说明”。

二、本次购买东营银座 90%股权、购买购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议构成重大购买资产行为

本次收购东营银座 90%股权，该部分股权在 2003 年 12 月 31 日对应资产总额为 12416.61 万元，超过*ST 渤海 2003 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%，该部分股权在 2003 年对应的主营业务收入为 12719.70 万元，超过*ST 渤海 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入 70%；本次拟收购银座购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议对应的资产总额为 8617.65 万元，该商品零售业务 2003 年度实现的主营业务收入为 52873.20 万元，超过公司 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入的 70%。根据《通知》的规定，公司本次购买资产的行为构成重大购买资产的行为。

三、本次出售银座地产 86.89%的股权构成重大出售资产行为

本次拟出售的银座地产 86.89%股权的长期投资帐面值为 6628 万元，超过公司 2003 年 12 月 31 日经审计的净资产的 70%。根据《通知》的规定，公司本次出售资产的行为构成重大出售资产的行为。

四、本次购买采用分期付款方式对*ST 渤海的意义

（一）本次收购的分期付款安排顾及了*ST 渤海的利益，有利于缓解*ST 渤海的短期

资金支出压力。

根据本次收购的《股权转让协议》、《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》、泉城广场地下商业建筑转让租赁《补偿协议》，*ST 渤海购买东营银座 90%股权、购买购物广场商品零售业务并受让广场租赁协议的款项均采用分期付款的方式。其中购买东营银座的价款在*ST 渤海股东大会通过本协议项下交易后 5 个工作日内，向银座股份一次性支付人民币 3000 万元，其余 27,442,500.00 元由*ST 渤海在其股东大会通过本协议项下交易后 3 个月内支付给银座股份。购买购物广场零售业务资产的价款经受让方股东大会通过后 10 个工作日内，受让方向出让方一次性支付上述交易价款 1144.65 万元。根据泉城广场地下商业建筑转让租赁《补偿协议》，*ST 渤海在协议项下交易获股东大会通过后 15 日内，*ST 渤海向购物广场支付人民币 1000 万元，其余款项 2057.09 万元在协议项下交易获*ST 渤海股东大会通过后三个月内支付给购物广场。上述分期付款方式与一次性付款相比，有效减轻了*ST 渤海目前和今后的现金支付压力。

(二)* ST 渤海出售银座地产股权的款项及出售银座奥森股权后银座奥森承诺偿还的款项足以按时支付本次重大购买资产价款

本次出售银座地产股权可盘活存量资产，预期收回现金 6628 万元，股权受让方承诺在股东大会批准本次交易后 5 个工作日内，支付人民币 3500 万元，剩余股权转让价款计人民币 3128 万元，在将银座地产股权过户到受让方名下之日（完成工商变更登记之日）后两个月内全部支付完毕。

根据*ST 渤海与银座奥森、商业集团于 2004 年 2 月 26 日签订的《股权转让协议》、《还款协议》，*ST 渤海拟转让银座奥森 51%的股权并收回银座奥森所欠款项，其中股权转让价格根据评估结果确定为 682.29 万元，银座奥森承诺在 2004 年 6 月 30 日之前清偿其欠款 3115.53 万元，商业集团同意为银座奥森还款提供连带担保责任；转让银座地产 86.89%的股权，转让价格根据该部分权益对应的净资产确定为 6628 万元。前述资产处置预期收回现金 10424.68 万元，足以按时支付本次重大购买资产所需款项。

五、本次重大资产重组对*ST 渤海业务的影响

本次重大资产购买和资产出售，有利于公司调整资产结构，顺利实现业务转型。本次

收购和出售资产前，公司的投资领域主要包括：商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售；本次资产购买和资产出售完成后，公司将专注于商品零售业务，有利于公司集中优势资源发展零售业，打破原有业务发展缓慢的局面。本次购买完成后，与关联企业间会增加部分保洁、采购、配送服务，这些服务是日常经营所必须，可以有效降低*ST 渤海的经营成本，不会影响公司经营的独立性，不会给*ST 渤海带来重大的关联交易。

六、对公司资产的影响

本次收购完成后，将使公司的资产规模迅速扩张，主营业务相关资产的比例和质量进一步提高。*ST 渤海截止 2003 年 12 月 31 日的总资产为 22874.09 万元，本次收购完成后，公司的总资产约为 50200.7 万元，总资产增长 119.47%。同时本次拟收购的东营银座、银座购物广场经营性资产具有较好的盈利性和成长性，属于盈利性较好的优质资产。

七、对公司利润的影响

购物广场商品零售业务具有良好的盈利能力，东营银座自 2003 年 4 月 26 日开业，业务发展迅速，预期未来具有较好的成长性，本次重大资产重组完成后，商品零售与批发业务将成为公司未来几年内的主要利润增长点和重要利润来源，公司净利润、净资产收益率等各项指标均有望大幅提高。

八、对公司净资产收益率及每股收益的影响

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的备考财务报告计算，公司 2003 年度的净资产收益率为 14.99%，每股收益为 0.19 元。若公司的零售业务在未来几年内仍能继续保持良好的发展势头，本次重大资产重组完成后将对提升公司净资产收益率和每股收益等都将产生积极作用。

九、对公司可持续增长能力的影响

我国零售业良好的发展前景和巨大市场潜力，为公司的后续快速发展提供了广阔的市场空间。通过向*ST 渤海注入较好成长性的高盈利业务，为*ST 渤海的快速扩张提供强有力的支撑，有利于*ST 渤海开拓多种成长性业务，增强综合竞争力，为*ST 渤海的可持续发展创造条件。本次重大资产重组有利于提升*ST 渤海的持续经营能力，提高*ST 渤海的经营业绩，符合全体股东的共同利益。

经核查，本独立财务顾问认为，通过本次重大资产重组，将促进*ST 渤海商品零售业务的全面发展，为*ST 渤海在商品零售领域的迅速扩张提供强有力的支撑。本次重大资产重

组经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，重大关联交易履行了相应的程序，拟出售、购买资产的交易价格以评估值为基准，并遵循了自愿、平等、有偿之原则，因此不会损害上市公司和非关联股东的利益。

本次重大重组除能为公司带来上述影响之外，本独立财务顾问提请投资者注意：本次收购完成后，*ST 渤海将增加大量的负债。随着大量负债的增加，将有可能增加公司的经营风险。有关*ST 渤海通过本次收购将增加大量负债的情况，请详见本报告的第七节“本次重大资产重组的风险分析”及第十二节“公司负债结构是否合理以及是否存在通过本次收购大量增加负债（包括或有负债）情况的说明”。

第七节 本次重大资产重组的风险分析

*ST 渤海本次重大资产重组完成后，主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转变为商品零售业。投资者在阅读本报告时，除应详细阅读本报告提供的其他资料外，还应特别认真考虑*ST 渤海进入零售行业后将面临的下列各项风险因素。根据重要性原则或可能影响投资者决策程度大小排序，*ST 渤海进入零售业后的主要风险因素如下：

一、市场风险及对策

1、市场竞争激烈的风险及对策

一定时期内，某地区的市场购买能力具备一定的稳定性和局限性，如果当地商品零售网点过多，就可能导致过度竞争，从而给*ST 渤海经营带来不利影响。泰安银座、东营银座、*ST 渤海商品零售业务均位于城市的商业中心区，为中外零售商家必争之地，如果新增消费需求不足，周围新增的商品零售网点会对消费需求形成较大的分流作用，特别是实力雄厚的外资零售业巨头的进入，会对*ST 渤海的经营形成较大的冲击。泉城广场附近新近开张的沃尔玛可能分流一部分客户，从而对公司的经营产生较大的影响。

针对上述市场竞争激烈的风险，*ST 渤海将充分发挥既有的客户服务优势和品牌优势，在激烈的市场竞争中实施错位经营，保持自身的经营特色，不断改善购物环境、提高服务质量，加强消费者的忠诚，进一步加强对山东省各主要地市的市场开拓工作，并采用各种措施降低成本，提高服务水平，增强自身的核心竞争力。自沃尔玛开张以来，购物广场的销售收入与上年同期相比，仍保持了稳定的增幅，经营情况良好。

2、市场环境改变的风险及对策

通过本次资产重组，*ST 渤海将主营商品零售业，公司核心企业泰安银座主营高档百货业，东营银座、*ST 渤海商品零售业务从事大型综合超市的经营，零售业中大型综合超市主营需求弹性小的民生用品，面向的是最广大的消费群体，而高档百货店主营时尚化商品，具有较高的毛利，两业态的互补一定程度上降低了市场环境改变的风险。但随着社会的发展和进步，居民的生活方式和消费观念在不断发生变化，购物方式和购物场所的选择正在趋向多元化，业态的创新会进一步加剧零售市场的竞争，市场环境改变可能大大削弱公司现有零售业务的竞争能力。

针对上述市场变化的风险，*ST 渤海将进一步加强市场研究和市场监控体系的建设，力

争较好地把握市场脉搏，体现消费时尚，根据市场潮流和目标客户的消费取向，适时调整自身的商品结构、经营服务方式和营销策略，化解市场变化可能给*ST 渤海经营带来的不利影响。

3、商品销售季节性波动的风险及对策

零售业的商品销售具有一定的季节性，大部分商品销售旺季在一、四季度，而二、三季度则为销售淡季，这给*ST 渤海的经营带来了一定的波动。

针对上述商品销售季节性波动的风险，*ST 渤海将进一步加强市场调查，及时掌握顾客的需求和货源供给情况，制定合理的销售策略，组织适销对路的商品，合理刺激消费需求，平滑商品销售的季节性波动；同时充分利用假日经济给零售业带来的机遇，抓住时机，做好销售工作，减少商品销售季节性波动对*ST 渤海经营业绩的影响。

二、业务经营的风险及对策

1、主营业务变更的风险与对策

特别风险提示：本次重大资产重组后，*ST 渤海将拥有东营银座 90%股权、购物广场商品零售业务，其中购物广场商品零售业务在收购后由*ST 渤海母公司经营，公司主营业务将由商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售，转变为商品零售业。未来两年，*ST 渤海商品零售业务、东营银座将很有可能成为*ST 渤海主营业务收入和主营业务利润的主要来源，如果东营银座、*ST 渤海商品零售业务经营达不到预期的目标，将对*ST 渤海的盈利能力产生重大影响。

针对本次重大购买资产的风险，在购买完成后，*ST 渤海加强对泰安银座、东营银座及母公司商品零售业务的经营管理，尽量消除购买行为对日常经营的不利影响，确保平稳过渡并持续发展。

2、商品定位的风险及对策

大型商品零售企业经营的商品品种多、数量大，商品品种、价格是否符合商圈内顾客的实际需要及支付能力，能否根据商圈内顾客需求的变化及时调整商品定位，将直接关系到公司的赢利水平及经营成效。

针对上述商品定位的风险，*ST 渤海将通过周密调查，确保商品定位准确，根据商圈调查的结论，科学确定不同地点、不同商圈顾客的需求及商品组合。*ST 渤海还将根据销售情况及时调整商品结构，尽力满足商圈内顾客的需求。

3、店铺选址的风险及对策

商品零售网点的选址工作对企业的经营极为重要，在此过程中需要考虑的因素相当复杂，店铺选址一旦出现失误，不仅会使既定的目标市场定位难以实现，而且由于投资较大，将给公司带来较大的经营风险。

针对上述店铺选址的风险，*ST 渤海将成立企业发展部，专门负责新店铺的前期市场论证和选址工作，对所有新店铺的开张均按照规定进行严格的可行性和评估，包括店铺周围的商圈情况、客流量、交通运输情况、人员构成、同业竞争、当地政府的市政规划可能对店铺所在地的影响、城市居民收入水平、消费倾向等，从而尽可能提高投资的安全性和有效性。

4、采购成本的风险及对策

本次重组完成后，*ST 渤海将经营百货店和大型综合超市两种业态。大型综合超市经营的商品采购数量巨大，销售周转快，毛利率低，价格回旋余地很小，能否有效控制采购成本将直接影响到*ST 渤海的经营成本，影响到*ST 渤海的价格竞争力和销售收入，从而影响到*ST 渤海的盈利能力。

针对上述采购成本的风险，*ST 渤海将优选供应商，努力提高供货水平，并对供应商按商品品质价和服务质量进行分类，实行动态管理，择优汰劣。同时，与优秀的供应商保持战略合作伙伴关系，对销量特别大的商品实行生产厂家直供，减少中间环节，降低采购成本。

5、安全经营的风险及对策

本次收购完成后*ST 渤海主要从事商品零售与批发业务，客流量很大、商品摆放密集，经营场所处于半地下，如果管理不当或由于意外的人为因素，很容易发生火灾或其他事故，从而给*ST 渤海的生产经营带来较大的影响。

针对上述安全经营的风险，*ST 渤海将加强易燃易爆物品管理并高度关注电器设备和各项消防设施的日常检修和维护工作，确保各项设施时刻处于正常状态，加强日常的保安工作和安全教育，确保经营的正常进行，尽力消除其他不确定性因素对经营的影响。

三、财务风险及对策

1、偿债能力下降的风险与对策

特别风险提示：截止 2003 年 12 月 31 日，银座渤海母公司资产负债表显示负债总额为 7354.56 万元，资产负债率为 46.00%，合并资产负债表显示负债总额 14127.12 万元，资产

负债率为 61.76%，资产负债率处于正常水平；根据本次资产重组方案编制的备考资产负债表，公司 2003 年 12 月 31 日母公司资产负债率为 58.00%，合并报表资产负债率为 67.66%。考虑本次溢价收购差额，本次购买完成后，公司债务规模和负债比率将有一定幅度的提高。尽管本次拟购买的资产盈利能力较强，现金流入相对稳定，预计各项债务均能按期偿还，但并不排除出现由于利率提高而导致财务费用上升，以及由于经营业绩、市场波动和现金流量波动等情况而导致营运资金减少、偿债能力下降的风险。

针对上述风险，*ST 渤海将通过优选供应商、加强客户关系管理的方式，缓解资金压力；通过各种促销方式，加快存货周转，提高资金使用效率；制订合理的融资计划，保持合理的财务结构等方式，尽力避免偿债能力下降而引致的各种财务风险。

2、溢价收购影响公司盈利的风险

特别风险提示：根据银座渤海与银座股份签订的《股权转让协议》，银座渤海本次收购东营银座 90%股权会对银座渤海形成 841.17 万元的长期股权投资差额，根据银座渤海与购物广场签订的《补偿协议》，本次受让广场租赁协议会对公司形成 3057.09 万元的长期待摊费用，按照一般的会计处理方法，银座渤海对此股权投资差额将在 10 年内进行摊销，对此长期待摊费用将在 16 年内进行摊销，这将对银座渤海本次重组后的损益情况造成相应的影响。

针对前述风险，*ST 渤海在生产经营过程中将通过严格控制采购成本和运营成本等办法提高商品销售的利润水平，抵消由于摊销对盈利能力的影响；另外，由于购物广场商品零售业务资产优良，具有很高的盈利能力，东营银座成长性良好，因此，股权投资差额及长期待摊费用的摊销对公司的损益不会构成重大影响。

四、组织模式和管理制度不完善的风险及对策

为适应经营战略和区域协调发展的格局，提高整体运行效率，形成快速反应体制，*ST 渤海目前采取的是集团公司管理模式。这种管理模式可能会导致公司的决策层与子公司、公司职能部门与子公司、子公司与子公司之间信息交流环节增多，可能导致信息失真、决策时间延长甚至失误等问题。

针对上述组织模式和管理制度不完善的风险，*ST 渤海拟采取以下对策：

1、进一步建立健全对外投资及风险管理制度，从审批权限、投资管理、内部稽核、财务分析、内部牵制、财产清查、内部审计等方面加强对子公司的控制；

2、从已为公司服务多年的资深员工中挑选管理人员派驻各子公司，并与上述人员签订保密协议，保证对子公司财务、技术、销售等重要部门的垂直领导；

3、采取定期和不定期相结合的检查制度，聘请专业的审计机构对各子公司的年度财务状况予以审计；

4、建立公司内部的管理信息系统，优化各项业务的工作流程，借助计算机网络辅助管理，加快信息传播速度，减少信息失真，提高决策质量，同时定期对公司组织结构进行检讨，适时调整。

五、行业风险及对策

1、行业技术进步的风险及对策

科技进步所带来的零售行业经营方式的变化（如电子商务、网络经济等），必然对现有零售商业的存在带来一定的冲击，从而加剧传统零售业的经营风险，并造成市场价格和销售形式的变化。

由于有形商品的网上销售需要以实物配送为基础，离开物流配送，网上购物就难以实现。因此，针对上述行业技术进步的风险，*ST 渤海将在开设店铺的基础上逐步发展商品配送能力，同时积极完善信息管理系统，提升公司的信息管理水平，为今后发展第三方物流提供强大的信息平台。

2、国内外大型综合超市的竞争风险及对策

1996 年以后我国大型综合超市发展很快，而国际上的跨国连锁超市集团如沃尔玛、家乐福、麦德隆等也逐步进入国内市场。大型综合超市这一业态的市场竞争日趋激烈，对*ST 渤海的经营将产生一定的影响。

针对上述国内外大型综合超市的竞争风险，*ST 渤海一方面将充分发挥熟悉山东省内市场情况的本土化优势，另一方面，将通过引进专业零售人才、提高经营管理专业水平，来逐步与国际零售管理惯例接轨，增强自身的竞争实力，提高自身的经营业绩。

3、行业业态创新的风险及对策

零售行业中，从事零售业务活动的基本单位和具体场所是店铺，根据销售重点不同零售行业分成不同的商业零售业态。目前，我国有百货商店、大型综合超市、超市、便利店、专业店、专卖店、仓储商店、大型购物中心等八种业态。未来零售业中新兴业态的不断出现，将不断打破现有零售市场的分配格局，分取现有零售业态的市场份额，例如仓储式超

市、家庭用品超市、办公用品超市等。

针对上述行业业态创新的风险，*ST 渤海将在差异化的市场竞争中重点开拓大众商品和中档时尚化商品两大市场，扩大市场份额，加大品牌开发力度，通过准确的市场定位和发展会员锁定顾客群，与其他竞争者错位经营，保持经营特色和竞争优势，实现多赢格局。

4、中国加入 WTO 所引致的风险

根据我国加入 WTO 议定书关于分销（零售服务）约定的有关条款，加入 WTO 后一年内允许外商控股；3 年内取消合营公司的数量、地域、股权和企业设立方式方面的限制，5 年内除经营少数重要商品和仓储式超市业态的 30 家店铺以上的连锁企业仍由中方控股外，取消其他一切限制。同时还承诺加入 WTO 后允许外国公司通过特许经营形式进行营销活动，并在 3 年内取消经营方面的所有限制。面对中国这一巨大的市场，国际大型零售商业集团将加速进入中国零售市场。这些跨国零售集团拥有雄厚的资金实力、高素质的管理人才、先进的商业技术以及完善的国际采购、全球配送系统，具有强大的市场竞争力，必将给国内的本土零售企业造成一定的冲击。

加强自身的经营管理，并迅速发展壮大，形成区域性的核心竞争力是抵御外资零售业巨头的有效措施，*ST 渤海将通过有效的兼并、收购等方式，迅速扩大商品零售业务，力求在外资全面进入以前，做大、做强，在特定区域内形成足以与外资零售业抗衡的实力。

六、政策性风险及对策

大型综合超市和百货店都是国家认可的标准零售业态，不存在产业发展政策上的障碍。但由于大型综合超市在我国仍是一个新型业态，中高档百货店毛利率水平较高，如果地方政府缺乏商业发展的整体规划，致使零售网点盲目发展，将形成恶性竞争。另外，城市建设所带来的居民分布、交通路线变迁等因素，会影响到已设店铺的商圈，从而影响到*ST 渤海的经营效益。

针对上述政策性风险，*ST 渤海将加强与店铺所在地政府的沟通协调，争取宽松的经营环境和发展政策，对可能影响店铺经营的各类政策性风险，进行动态跟踪分析，制订相应对策，尽量避免由于政策变化带来的经营风险。

经核查，本独立财务顾问认为：*ST 渤海已在其重大出售、购买资产报告书（草案）中对上述风险因素作了较为充分的披露。

第八节 本次重大资产重组是否符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条要求的说明

根据《公司法》、《证券法》和中国证监会证监公司字[2001]105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的规定，*ST渤海就本次重大资产重组符合105号文第四条要求的情况说明如下：

一、实施本次重大出售资产和重大购买资产后，公司具备股票上市条件

实施本次重大出售资产和重大购买资产后，*ST渤海的股本总额和股本结构均不发生变化，股本总额为12,134.672万股，其中已上市流通股份6,795.36万股，占总股本的56%；持有股票面值达人民币一千元以上的股东人数不少于一千人；*ST渤海在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；满足相关法律、法规规定的其他上市条件。

基于上述事实，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组完成后，*ST渤海仍具备《公司法》、《证券法》等法律、法规规定的股票上市条件。

二、实施本次重大出售资产和重大购买资产后，公司具有持续经营能力

实施本次重大出售资产和重大购买资产后，*ST渤海的主营业务将从商品零售与批发、房地产、热电的生产与销售等转为商品零售业，符合国家产业政策；零售行业具有巨大的市场容量和良好的发展前景；公司资产负债率合理、现金流量充裕，能满足日常经营对资金的需求；进入*ST渤海的零售业资产具有良好的经济效益，不存在重大诉讼、仲裁、担保或其他或有事项。

基于上述分析，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组完成后*ST渤海将具备持续经营能力，本次重大资产重组交易行为不会对*ST渤海的持续经营能力造成负面影响。

三、本次重大出售资产和重大购买资产涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

截至本报告出具之日，*ST渤海拟出售的银座地产股权、银座股份拟出售给*ST渤海的东营银座90%的股权和购物广场拟出售给*ST渤海的商品零售业务、拟转让给*ST渤海的泉场广场地下商业建筑租赁协议权属清晰，没有设定任何担保权益或第三者权益，购物广场出售商品零售业务及其相关资产、负债取得了债权银行的同意，不存在涉及诉讼、仲裁或

其他重大争议事项的情况、也不存在其他限制转让的情形。

基于上述事实，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。

四、本次重大出售资产和重大购买资产不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形

本次重大购买资产行为构成关联交易。因此，相关各方按《公司法》和*ST 渤海《公司章程》规定的程序处理本次关联交易事宜。*ST 渤海董事局中除 2 名独立董事外，其他 4 名董事均系与本次重大购买资产行为存在关联关系的关联董事，由于《公司法》和*ST 渤海《公司章程》中均规定董事局作出决议，必须经全体董事的过半数通过，如果关联董事回避表决，对该关联交易董事局将无法形成决议，因此，*ST 渤海第七届董事局第四次会议在审议本次重大购买资产暨关联交易事项时，关联董事参与表决，全体董事一致同意进行本次重大购买资产。

经核查，本次重大购买资产涉及的东营银座股权、购物广场商品零售业务、泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿价格由具备证券业务资格的审计和评估机构进行了审计、评估；有关资产的权属问题、交易的合法性等也由具有证券从业资格的律师出具了法律意见书进行鉴证；有关本次重大资产重组的议案以合法程序经董事局讨论、表决，并由独立董事发表独立意见。

经核查，本次重大出售资产涉及的银座地产股权转让价格依据该项长期投资的账面值确定，由于对银座地产的增资于 2 月 12 日完成，银座地产股权不存在较大的升值，对其重新进行评估没有实际意义，全体董事一致认为按账面值转让银座地产股权不存在明显损害*ST 渤海和股东利益的情形。

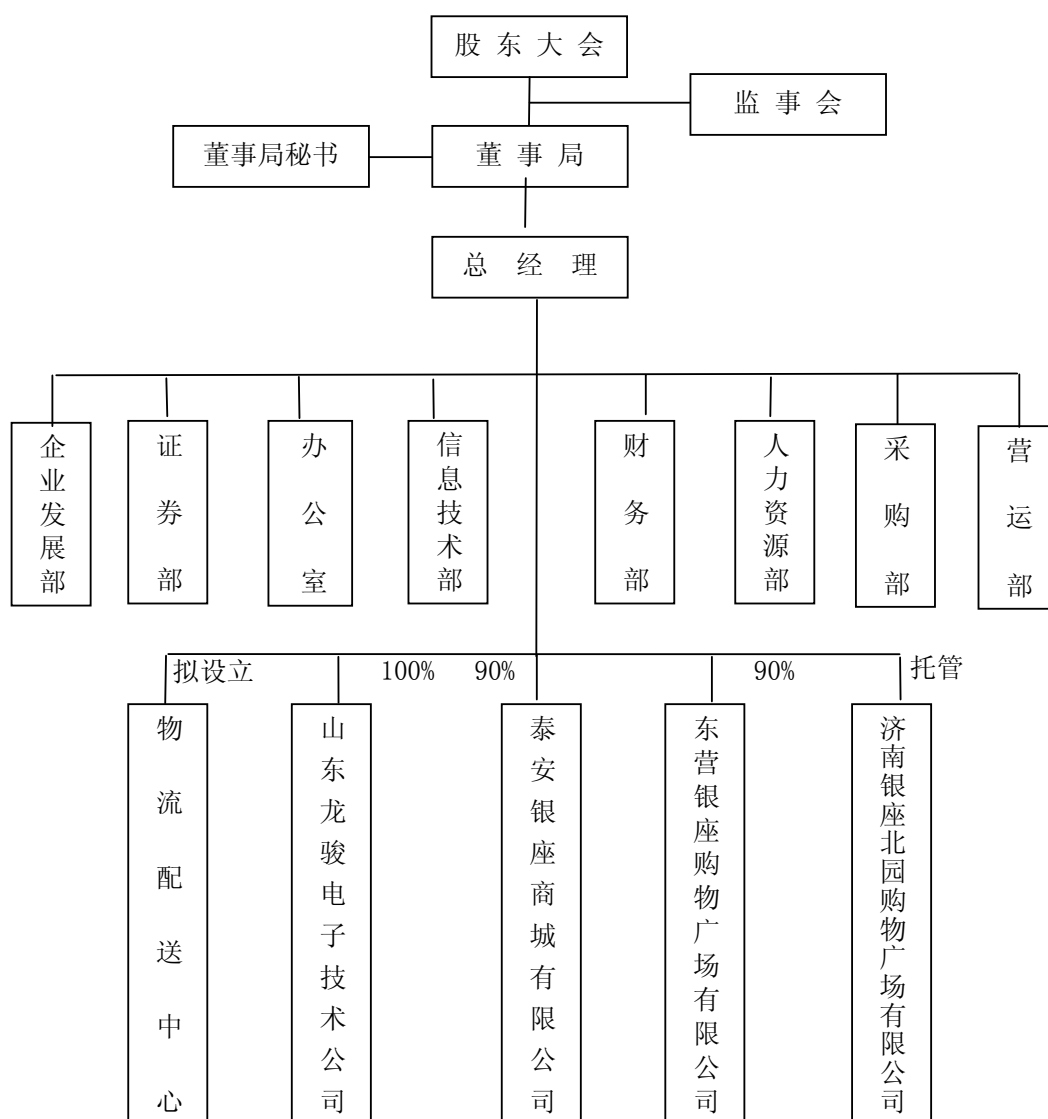
基于上述事实，本独立财务顾问认为：*ST 渤海本次重大资产重组不存在明显损害上市公司和全体股东利益的其他情形。本次重大购买资产和重大出售资产完成后，不存在资金、资产被实际控制人及其关联方占用的情形。

综上所述，本独立财务顾问认为：*ST 渤海本次收购符合中国证监会证监公司字[2001] 105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求。

第九节 本次重大资产重组实施后*ST 渤海拟完善公司治理结构的措施及在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立情况的说明

一、 本次资产重组完成后*ST 渤海的组织机构设置

本次资产重组完成后，*ST 渤海的组织机构如下图所示：



二、资产重组后*ST 渤海拟采取的完善公司治理结构的措施

*ST 渤海已按照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及上交所有关规范性文件的要求，建立起了符合“政企分开、产权明晰、权责分明、管理科学”要求的现代企业制度，规范

了自身的经营运作，具有较为完善的法人治理结构。目前*ST 渤海结合自身的实际情况已先后制订并修改完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露规则》等规章制度。从总体来看，*ST 渤海的运作和管理基本符合《上市公司治理准则》的要求，相关规章制度能得到较好地执行。本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，进一步完善自身的法人治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

（一） 股东与股东大会

本次收购完成后，*ST 渤海将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》和《关联交易决策制度》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权，并且严格规范*ST 渤海与关联人之间的关联交易行为，切实维护*ST 渤海和全体股东的利益。

（二） 有控制权股东与上市公司

本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将积极督促有控制权股东严格依法行使出资人权利，切实履行对*ST 渤海及*ST 渤海其他股东的诚信义务，不直接或间接干预*ST 渤海决策和生产经营活动，不利用其控制地位谋取额外的利益，与*ST 渤海保持业务、机构各自独立，资产、人员、财务各自分开，以维护*ST 渤海和*ST 渤海广大中小股东的合法权益。

（三） 董事与董事局

为充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用，*ST 渤海董事局成员 6 名，其中 2 名为独立董事（均为会计专业人士），独立董事占董事局成员的三分之一，符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定。

为进一步完善法人治理结构，*ST 渤海将于近期按照国家有关法律、法规以及《公司章程》的规定，制定《独立董事制度》，就独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和特别权力进行更详细的规定。另外，*ST 渤海在 2003 年 7 月 16 日召开的第七届董事局第二次会议上通过了设立董事局战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会的议案，并制订了各专门委员会实施细则，包括《董事局战略委员会实施细则》、《董

事局审计委员会实施细则》、《董事局提名委员会实施细则》和《董事局薪酬与考核委员会实施细则》。

(四) 监事与监事会

本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

(五) 绩效评价与激励约束机制

本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将结合实际情况，逐步建立健全绩效评价与激励约束机制，形成能进能出的用人机制、能上能下的干部机制、绩效挂钩的分配机制、奖罚分明的激励约束机制、优胜劣汰的竞争机制。高级管理人员的聘任将严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，对高级管理人员的考评遵循公正、透明的原则，同时*ST 渤海还将建立对高级管理人员的约束机制。

(六) 信息披露与透明度

*ST 渤海将严格按照《信息披露管理制度》的要求履行信息披露义务，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，*ST 渤海保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

本独立财务顾问认为：*ST 渤海对本次重大资产重组完成后的*ST 渤海组织机构已有较为明确的规划，各机构均有明确的职责和分工，能够保证*ST 渤海经营业务的正常进行，*ST 渤海拟采取的完善法人治理结构的措施符合有关法律、法规的要求。

三、本次重大资产重组完成后*ST 渤海在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立的情况

本次重大重组完成后，*ST 渤海及下属子公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联企业保持了保持了独立性。

1、业务：东营银座和*ST 渤海具有独立的业务，具备面向市场的自主经营能力，具有独立完整的进、销、存业务流程，经理层全面负责公司的日常经营管理和决策。

2、资产：东营银座和*ST 渤海商品零售业务有独立完整的资产，其经营所依赖的资产

均属于其合法拥有或使用，而无需依赖于任何关联方。

3、人员：东营银座和*ST 渤海劳动人事部门独立，拥有独立完整的人事管理体系，有独立的员工队伍，由东营银座和*ST 渤海独立与员工签订劳动合同。

4、机构：东营银座和*ST 渤海拥有独立、完整的决策、经营管理及监督等组织机构，与股东及关联方的机构完全分开；拥有独立、完整的供应、销售系统，具有独立自主开展经营活动的权利；拥有独立的办公和经营场所，与股东及关联方严格分开。

5、财务：东营银座和*ST 渤海有独立的财务会计部门，建立了规范有效的会计核算体系和财务管理制度，并独立行使财务管理职能；其财务会计人员不在股东及其关联方兼职；东营银座在银行开户，独立决定资金使用，依法独立纳税；建立了独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬等方面与股东及其关联方分帐管理；独立对外签订合同。

四、商业集团出具的关于保证*ST 渤海独立性的承诺函

商业集团作为*ST 渤海的实际控制人，为保证*ST 渤海在本次重大资产重组完成后与商业集团之间业务独立、资产完整、人员独立、机构独立、财务独立，于 2003 年 7 月 16 日向*ST 渤海出具了《承诺函》，承诺：

1、本集团（指山东省商业集团总公司）将严格遵守公司法、证券法及中国证监会和上海证券交易所的规范性文件，模范遵守公司章程，按照法定的程序诚信地行使股东权力。

2、本集团支持*ST 渤海依照有关法律、法规及证监会和交易所的有关规范性文件而采取的健全公司治理结构及公司内部控制制度的所有努力。

3、本集团深知公司董事及管理层是否忠诚尽职，是否胜任对*ST 渤海的兴衰至关重要。为此，本集团在依照章程提名董事候选人时，将从业务能力、职业操守等方面对候选人进行认真考核，以保证公司董事局忠诚尽职地服务于公司。

4、本集团深知独立董事制度对于保证公司的规范运作，保护公司中小股东利益的重要性。本集团自成为公司实际控制人后，已协助公司对独立董事制度进行规范。在推荐独立董事人选时，本集团过去及将来均着眼于公司的长远利益，保证所推荐的独立董事首先具有独立的人格和敬业精神，能够真正为公司的战略决策提出建设性意见，并能够恪尽职守，维护中小股东的利益。

5、本集团将严格遵守有关法律、法规、证监会和交易所规范性文件中关于信息披露的各项规定，充分、及时地履行信息披露义务。

6、集团承诺在任何情况下，均不会滥用权力，要求公司作出有损于公司利益的行为，或者促使公司董事局、管理层批准或作出有损公司利益的行为：诸如占用公司资金、要求公司为本集团债务提供担保等。

本独立财务顾问认为：*ST 渤海本次重大资产重组标的——东营银座购物广场有限公司、济南银座购物广场商品零售业务具备独立运营的条件，本次重大资产购买完成、东营银座和济南银座购物广场商品零售业务整体进入*ST 渤海后，没有证据表明东营银座、*ST 渤海商品零售业务将失去业务经营上的独立性；*ST 渤海实际控制人山东省商业集团总公司所作的承诺是具体的和可操作的，能够更好的保证*ST 渤海经营的独立性，有利于*ST 渤海的长远发展，符合*ST 渤海全体股东的利益。

第十节 *ST 渤海与实际控制人及其关联企业之间的 同业竞争和关联交易情况

一、同业竞争情况

（一）本次重大资产重组完成前的同业竞争情况

本次重大出售、购买资产完成前，*ST 渤海控股子公司银座地产与商业集团下属的济南银座久信房地产开发有限公司均从事房地产的开发与销售业务，但目前银座地产仅进行了土地储备，尚未进行任何房地产项目的开发与销售，同业竞争还没有产生，但如果银座地产进行具体项目的开发，与济南银座久信房地产开发有限公司间必将产生同业竞争。*ST 渤海 2004 年 2 月 26 日召开的第七届董事局第四次会议决议将*ST 渤海所持银座地产 86.89% 的股权转让给山东省国际信托投资有限公司，股权转让完成后，*ST 渤海及控股子公司不从事房地产业务，与实际控制人商业集团及其控股子公司将不存在同业竞争。该项转让构成重大出售资产，尚待中国证监会审核无异议并经*ST 渤海股东大会批准后方可实施。

（二）本次重大资产重组后的同业竞争情况

本次重大资产重组完成后，银座股份将所持有的东营银座 90% 的股权、购物广场将商品零售业务整体转让给*ST 渤海，购物广场的商品零售业务在收购完成后将由*ST 渤海母公司经营管理。

本次重大资产重组完成后，商业集团下属从事零售业的子公司主要分布在济南市、滨州市、和淄博市，而*ST 渤海的零售业务集中在泰安市、东营市、济南市。由于零售业是面向最终消费者销售个人和家庭所需要商品并提供服务的行业，具有很强的地域性，在不同城市之间的零售企业相互之间不存在同业竞争。因此，本次重大资产重组完成后，*ST 渤海控股的东营银座、泰安银座与商业集团虽然在零售业务方面存在从事相同业务的情况，但不构成同业竞争。*ST 渤海母公司的商品零售业务与商业集团实际控制的银座股份、济南银座商城有限责任公司、山东银座超市有限公司均位于济南市内，但*ST 渤海商品零售业务属于大型综合超市，银座股份、济南银座商城有限责任公司属于百货店，山东银座超市有限公司在济南市内拥有 21 家社区便利店，属于便利店业态，*ST 渤海与商业集团下属其他商业企业在经营商品种类、商品价格、目标客户群体等方面具有明显差异，不会产生实质性的同业竞争。

1、经营商品种类的差异

收购后经营购物广场商品零售业务的*ST 渤海属于大型综合超市业态，以家庭日常消费必需的食品、日用品等的销售为主；银座股份和济南银座商城有限责任公司属于百货商店业态，经营商品的范围以服装为主，注重品牌、环境和服务。山东银座超市有限公司以满足顾客便利性需求为主要目的，门店选址主要在社区、居住区、交通要道以及车站、医院、学校、娱乐场所，办公楼等公共活动区，营业时间 16—24 小时，提供即时性食品销售，开设多项商品性服务。前述三种业态之间不存在同业竞争，同时由于商圈具有集聚性的特点，不同业态共处一起能优势互补，聚集人气，使销售状况更加兴旺繁荣，能共同提升了银座品牌形象。大型综合超市辅以部分品牌专柜是大型综合超市这一业态的共同特征，与国外的沃尔玛、家乐福等一样，*ST 渤海拥有部分品牌专柜，但专柜产品与银座股份、济南银座商城有限责任公司定位不同，也不存在实质性的同业竞争。

2、价格定位的差异

购物广场商品零售业务与银座股份、济南银座商城有限责任公司销售商品的客单价（客单价即平均每位顾客购物金额，是商品零售行业定位的重要指标）存在着明显的差异。购物广场 2003 年客单价为 77 元，而银座股份、济南银座商城有限责任公司的客单价则分别高达 489 元和 302 元。

3、目标客户群的差异

由于购物广场商品零售业务经营商品以日常生活必需品为主，商品价格低廉，以中低收入家庭为主要客户群体。而银座股份、济南银座商城有限责任公司以高档服装、化妆品为主，注重品牌、环境和服务，商品价格较高，以高收入阶层为主要消费对象。山东银座超市有限公司目标顾客以居民、单身、年轻人为主，销售食品、小百货，有即时消费性、小容量、应急性等特点。

4、实际经营情况表明不构成同业竞争

商业集团在济南市商业网点的开设，充分考虑了各店的业态、商圈、商品定位、服务对象等因素，特别关注各网点的业态互补，防止重复布点和各店的重叠竞争。由于审慎调查、精心布点，实际经营状况表明商业集团系统内各店不存在重复建设和相互竞争的情况，各店销售额并没有因为新店的开业而下降，呈逐年上升的态势。购物广场 2001 年、2002 年、2003 年实现主营业务收入分别为 49151.25 万元、48880.89 万元、52873.20 万元（以上数

据摘自天恒信审报字[2004]1206号《审计报告》),银座股份及济南银座商城有限责任公司2002年、2003年总销售额分别为65888万元、91898万元(该数据未经审计),山东银座超市有限公司同期销售额分别为6125万元、5619万元、7723万元(数据未经审计),各店销售额均呈逐年增长的良好态势。收购后的*ST渤海、银座股份、济南银座商城有限公司、山东银座超市有限公司间没有实质性的同业竞争,业态互补能共同提升银座品牌,达到销售共同增长的多赢局面。

*ST渤海商业零售业务与济南银座北园购物广场有限公司属于同一业态且均位于济南市内,尽管开店时充分注意了分别定位于不同的商圈,服务于不同的消费群体,但二者还可能存在一定程度的同业竞争。济南银座北园购物广场有限公司于2002年开业,目前正处于培养期,2003年仅实现主营业务收入12496.98万元,净利润-500.71万元,*ST渤海从自身利益出发,本次资产重组暂不收购济南银座北园购物广场有限公司。为避免可能存在的同业竞争,*ST渤海、银座股份、购物广场、济南银座北园购物广场有限公司一致同意由*ST渤海托管济南银座北园购物广场有限公司,并充分利用上市公司的先进管理方式和营销理念,改善其商品零售业务的经营状况,促使其尽快盈利。*ST渤海与济南银座北园购物广场有限公司股东银座股份、购物广场和商业集团于2004年2月26日签署《托管协议》,银座股份、购物广场承诺托管期内在济南银座北园购物广场有限公司盈利或*ST渤海提议时,由*ST渤海收购济南银座北园购物广场有限公司股权或资产,以完成对银座股份在济南市内大型综合超市业务的整合,并彻底消除可能产生的同业竞争。

(三) 避免同业竞争的措施

为避免同业竞争,*ST渤海实际控制人山东省商业集团总公司曾于2003年7月16日向*ST渤海出具承诺函,承诺:

1、为从根本上消除本集团(指山东省商业集团总公司)利用实际控制人的地位侵占公司(指*ST渤海)的商业机会的可能性,本集团及本集团控制的其他企业将不会从事任何与公司现行业务构成竞争的业务,也不会直接或间接向任何与公司存在竞争的企业投资,但若投资仅为了获得投资收益,不构成对被投资企业的控制或重大影响者除外。

2、对于公司将来进一步拓展的业务,如本集团及本集团控制的其他企业当时还未在此范围内开展经营,则本集团及本集团控制的其他企业将不再从事任何与公司已开展或计划开展的业务构成竞争的业务,也不会直接或间接投资于与公司存在竞争的企业,但若投资

仅为了获得投资收益，不构成对被投资企业的控制或重大影响者除外。

3、对于公司将来进一步拓展的业务，如本集团及本集团控制的其他企业当时已在此范围内开展经营的，则本集团及本集团控制的其他企业保证给予公司在此经营范围内的优先发展权，并同意就任何与公司有直接或间接竞争关系的经营业务在适当的时候以兼并、收购或其他可能的方式转让给公司或转给无关第三方，以避免与公司的同业竞争。

4、集团或本集团控制的其他企业违反上述承诺，本集团将在发现的第一时间纠正，并向公司给予充分的赔偿。

经核查，本独立财务顾问认为：

1、*ST 渤海将其拥有的山东银座地产有限公司 86.89%的股权转让给山东省国际信托投资有限公司后，在房地产业务方面避免了与商业集团及其关联企业的同业竞争；

2、为避免同业竞争，山东省商业集团总公司出具的《承诺函》及与银座股份等签订的《关于解决同业竞争问题的协议书》积极有效，有利于保护中小股东利益；

3、*ST 渤海向山东银座商城股份有限公司购买其所持有的东营银座商城有限公司 90%的股权，向济南银座购物广场有限公司购买其商品零售业务并受托管理济南银座北园购物广场有限公司后，在商品零售业务方面与商业集团下属从事零售业的各子公司存在从事相同业务的情况，但不会导致实质性同业竞争的发生。

二、关联方及关联交易

（一）本次重大资产重组前的关联方及关联交易

1、存在控制关系的关联方

（1）控制*ST 渤海的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
山东省商业集团总公司	季细绮	济南市山师东路4号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	*ST 渤海之母公司

（2）受*ST 渤海控制的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企业关系

泰安银座商城有限公司	王仁泉	泰安市东岳大街 81 号	有 限 责 任 公 司	烟（零售）、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用杂品、五金、交电、化工（不含易燃易爆危险品）、工艺美术品（不含金银饰品）、家具、摩托车及配件、计算机及软件、办公设备批发零售；畜禽产品销售；金银制品的零售、维修、翻新；音像制品零售、场地租赁、通讯器材（国家法律、法规限制的项目除外，凭许可证经营的，须凭许可证经营）；主、副食品加工、销售；常温、冷藏食品销售。	子公司
济南银座奥森热电有限公司	李德昌	济南市长清区	有 限 责 任 公 司	供热、发电。	子公司
山东银座商贸有限公司	张文生	济南市历下区泺源大街 22 号	有 限 责 任 公 司	日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、五金交电、玩具箱包、电子产品、工艺美术品的销售。	子公司

2、不存在控制关系的关联方关系的性质

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的*ST 渤海最近三年备考财务报告的审计报告，截止本报告签署日，*ST 渤海不存在控制关系的关联方如下

单位名称	与本企业的关系
山东世界贸易中心	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座商城股份有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
东营银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座北园购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
滨州银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鞋业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座实业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座超市有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座服饰有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鲁青农产品开发有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

3、关联交易

（1）采购商品

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	404,568.14	0.47%	-	-
济南银座购物广场有限公司	218,617.74	0.26%	-	-
山东银座超市有限公司	23,508.01	0.03%	-	-
山东银座服饰有限公司	87,087.66	0.10%	-	-

(2) 提供劳务

a. 2003 年 3 月 12 日, 子公司泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》, 由山东世界贸易中心保洁公司为泰安银座商城有限公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元, 并按实际打蜡面积, 以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费, 洗地费包含在日常保洁费中, 2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 57.20 万元。

b. *ST 渤海原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司, 为济南银座家居有限公司银座家居广场钢结构改造工程进行施工, 本期实际完成 1,094,898.84 元, 工程款已全部收回。

c. 2003 年 7 月 16 日, *ST 渤海与山东渤海大酒店有限公司签署土地租赁协议, 自 2003 年 10 月起,*ST 渤海将座落于济南市石棚街 12 号院内酒店占地 1.8 亩租赁给山东渤海大酒店有限公司, 租赁期 20 年, 年租金 15.6 万元。2003 年 10-12 月, 山东渤海大酒店有限公司向*ST 渤海支付租赁费 3.90 万元。

d. 子公司泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送的商品, 超市商品按配送金额的 1.9%计提配送费, 其他商品按 15 元/件收费。2003 年 10-12 月泰安银座商城有限公司共向山东世界贸易中心银座采配分中心支付配送费 20,836.18 元。

(3) 关联往来

a. 应付账款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	180,202.78	0.45%	-	-
山东银座服饰有限公司	18,201.34	0.05%	-	-
山东银座超市有限公司	12,178.60	0.03%	-	-

b. 其他应付款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	295,412.94	0.55%	-	-

(4) 其他应披露的事项

*ST 渤海控股子公司泰安银座商城有限公司的银行贷款，由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日*ST 渤海尚有一年内到期的长期负债 10,000,000.00 元尚未偿还。

(二) 本次重大资产重组后的关联方及关联交易

1、存在控制关系的关联方

(1) 控制*ST 渤海的关联方

本次重大资产重组完成后，控制*ST 渤海的关联方仍为商业集团

(2) 受*ST 渤海控制的关联方

本次重大资产重组完成后，受*ST 渤海控制的关联方将增加东营银座、减少银座奥森：

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
东营银座购物广场有限公司	王仁泉	东营市东营区济南路 296 号	有限责任公司	卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需许可经营的，须凭许可证经营）。	子公司

2、不存在控制关系的关联方

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的*ST 渤海最近三年备考财务报告的审计报告，截止本报告签署日，*ST 渤海不存在控制关系的关联方将减少银座奥森、增加东营银座。

3、关联方交易

根据山东天恒信会计师事务所有限责任公司出具的公司最近三年备考财务报告的审计报告，截止本报告签署日，*ST 渤海在重大资产重组完成后的关联交易事项如下：

(1) 采购商品

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	7,499,379.00	0.96%	5,813,009.70	1.01%	5,528,126.04	0.92%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.02%	-	-	-	-
山东银座超市有限公司	215,470.92	0.03%	831,662.12	0.14%	1,085,585.82	0.18%
山东银座服饰有限公司	515,218.56	0.07%	452,298.09	0.08%	766,750.85	0.13%
山东银座鞋业有限公司	881,416.48	0.11%	642,641.26	0.11%	-	-
山东银座实业有限公司	330,806.77	0.04%	183,469.87	0.03%	-	-
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.07%	451,708.39	0.08%	-	-
合 计	10,102,964.06	1.29%	8,374,789.43	1.46%	7,380,462.71	1.23%

(2) 销售商品

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05	-	-	-	-	-
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.15%	-	-	-	-
合 计	1,411,990.88	0.15%	-	-	-	-

(3) 购入固定资产

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	47,244.53	-	-
山东世界贸易中心	-	-	214,737.25
合 计	47,244.53	-	214,737.25

(4) 出售固定资产

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55	—	—
山东世界贸易中心	30,431.65	—	—
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51	—	—
合 计	2,433,875.71	—	—

(5) 提供劳务

a. *ST 渤海

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为*ST 渤海提供保洁服务，*ST 渤海 2001 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2001 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 766,600.00 元。

2002 年 3 月 25 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为*ST 渤海提供保洁服务，*ST 渤海 2002 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 6 元/平方米支付打蜡洗地费，2002 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 756,684.00 元。

2003 年 3 月 6 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为*ST 渤海提供保洁服务，*ST 渤海 2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，*ST 渤海执行按配送额 1.5%的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

b. *ST 渤海的控股子公司泰安银座商城有限公司

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2001 年日常保洁费 46 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡 7 元/平方米、洗地 3 元/平方米支付洗地打蜡费，2001 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 721,037.00 元。

2002 年 4 月 2 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合

同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2002 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际洗地打蜡面积，以打蜡 6 元/平方米、洗地 2 元/平方米支付洗地打蜡费，2002 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 499,999.96 元。

2003 年 3 月 12 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际打蜡面积，以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费，洗地费包含在日常保洁费中，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 572,000.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品，超市商品按送货价值 5,021,994.74 元的 1.9% 计提，其他商品 5793 件按 15 元/件收费，2003 年度共应支付配送费 182,312.90 元，已支付 181,249.33 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 1,063.57 元配送费未支付。

c. *ST 渤海的控股子公司东营银座购物广场有限公司

2003 年 6 月 28 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。东营银座购物广场有限公司 2003 年 4 月 26 日至 2004 年 4 月 26 日向其支付日常保洁费 50 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡洗地 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年 4-12 月份共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 477,882.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，东营银座购物广场有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，共 7017 件。按配送金额的 2.5% 及配送数量 15 元/件支付配送费，2003 年度共应支付配送费 420,990.20 元，已支付 274,943.16 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 146,047.04 元配送费未支付。

(6) 关联往来

a. 其他应收款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	55.04%	107,635,066.15	46.04%
山东银座商城股份有限公司	-	-	16,508,132.88	7.06%
济南银座购物广场有限公司	-	-	20,863,322.36	8.92%

b. 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	599,071.14	0.75%	663,077.56	0.87%
山东银座服饰有限公司	21,462.31	0.03%	46,531.15	0.06%
山东银座实业有限公司	-	-	76,702.50	0.10%
山东银座超市有限公司	46,201.95	0.06%	31,566.05	0.04%
山东银座鞋业有限公司	33,036.37	0.04%	50,235.65	0.07%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	-	-	75,242.14	0.10%

c. 其他应付款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	441,459.98	0.66%		
山东省商业集团总公司			11,153,281.90	14.97%
山东银座服饰有限公司	447,945.00	0.67%		

(7) 其他应披露的事项

a. *ST 渤海的控股子公司泰安银座商城有限公司和东营银座购物广场有限公司自成立之日起至 2003 年 12 月 31 日止所有的银行贷款均由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日尚有短期借款 6,000.00 万元和一年内到期的长期负债 1,000.00 万尚未偿还。

b. 2001 年山东银座商城股份有限公司占用*ST 渤海控股子公司泰安银座商城有限公司

的资金按年利率 6.435% 支付利息 331,834.74 元。泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98% 的部分 229,731.74 元计入资本公积（关联交易差价）。

c. *ST 渤海广场购物中心 2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 239,174.00 元和 129,0305.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已全部付款。

d. *ST 渤海控股子公司泰安银座商城有限公司 2001 年、2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 502,700.00 元、470,882.00 元和 376,865.52 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,332,246.18 元，尚欠款 18,201.00 元。

e. *ST 渤海控股子公司东营银座购物广场有限公司 2003 年经山东银座服饰有限公司定做工装 1,531,005.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,083,060.00 元，尚欠款 447,945.00 元。

（三）减少关联交易的措施

1、*ST 渤海《公司章程》及有关制度对关联交易决策权力与程序的规定

*ST 渤海《公司章程》第八十一条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，与该关联交易事项有关关联关系的股东（包括股东代理人）可以出席股东大会，但应主动向股东大会申明此种关联关系。关联股东可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应回避而不参与表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议中应当充分说明非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议中作出详细说明。关联股东明确表示回避的提案，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易进行审议表决，表决结果与股东大会通过的其他决议具有同等的法律效力。”

第九十二条规定：“董事个人或者其任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事局批准同意，均应当尽快向董事局披露其关联关系的性质和程度。除非有关关联关系的董事按照本条前款的要求向董事局作了披露，并且董事局在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。在董事局审议有关的合同、交易、安排时，有关关联关系的董事应予以回避，且不参与表决，但董事局应当将表决结果通知该董事。”

第一百零七条规定：“独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职

权外，还具有以下特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于三百万元或高于公司最近经审计净资产值的百分之五的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事局讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。”

2、减少和规范关联交易的措施

（1）*ST 渤海拥有独立的业务系统，不依赖股东单位及其下属企业；

（2）*ST 渤海不存在与股东单位及其下属企业共用供水、供电、供汽、供暖等后勤实体或设施的情况；

（3）*ST 渤海独立经营，股东单位及其下属企业不通过任何方式干预*ST 渤海的业务经营；

（4）对于其他可能发生的关联交易，*ST 渤海将严格按照公司章程及有关制度的规定进行规范。

3、*ST 渤海实际控制人出具的减少和规范关联交易的承诺函

为减少和规范关联交易，*ST 渤海实际控制人山东省商业集团总公司于 2003 年 7 月 16 日向*ST 渤海出具《承诺函》，承诺：

（1）本集团（指山东省商业集团总公司）承诺在任何情况下，均不会滥用权力，要求公司作出有损于公司利益的行为，或者促使公司董事局、管理层批准或作出有损公司利益的行为：诸如占用公司资金、要求公司为本集团债务提供担保等。

（2）本集团承诺在任何情况下，均不会通过关联交易等手段，侵占公司的利益。在对关联交易进行表决时，本集团将自觉回避。本集团并将促使公司中本集团提名的关联董事在审议有关事项时，依照章程自觉回避。

（3）本集团承诺在对公司进行资产重组时，将严格遵守法定程序，充分、及时履行信息披露义务，并且在确定重组方案时，保证重组后不会导致公司与本集团及本集团控制或有影响的其他企业之间产生同业竞争，同时保证重组后，公司的资产独立，业务流程完整，具有面向市场独立运营的能力。

（4）本集团承诺在处理与公司的关联交易时，一方面将严格按照章程的规定，履行一切必要的程序（如以评估结果为定价依据；尊重专业机构的执业判断；尊重独立董事的意见、回避表决等），一方面将严格履行信息披露义务。对于法律、法规、规范性文件及公司

章程中，未明确要求披露的，本集团将根据诚信义务的要求，从严自律。

（5）如本集团或本集团控制的其他企业违反上述承诺，本集团将在发现的第一时间纠正，并向公司给予充分的赔偿。

经核查，本独立财务顾问认为：根据*ST 渤海和商业集团为减少和规范关联交易拟采取的措施及出具的承诺，显示不出存在利用关联交易损害*ST 渤海及其他股东合法权益的情形。

第十一节 *ST 渤海是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况或*ST 渤海为实际控制人及其关联人提供担保的情况

一、本次重大资产重组前的情况

根据山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004] 1209 号《审计报告》，截至 2003 年 12 月 31 日，应付世贸中心其他应付款 295,412.94 元，应付银座股份 180,202.78 元，应付山东银座服饰有限公司 18,201.34 元，应付山东银座超市有限公司 12,178.60 元，无应收关联方款项，亦不存在为关联方提供担保的事项。

二、本次重大资产重组后的情况

根据山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1211 号《审计报告》，*ST 渤海最近三年备考会计报表，资金被其他关联方占用的情况如下：

单位名称	2003—12—31		2002—12—31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	55.04%	107,635,066.15	46.04%
山东银座商城股份有限公司	—	—	16,508,132.88	7.06%
济南银座购物广场有限公司	—	—	20,863,322.36	8.92%

年末应收山东世界贸易中心款项共计 60,069,417.12 元，上述借予山东世界贸易中心、山东银座商城股份有限公司和济南银座购物广场有限公司款项，主要是统筹分配给下属单位开店使用，并且各店从事零售业，现金流量情况较好，欠款收回的可靠程度较高，并且应收山东银座商城股份有限公司和济南银座购物广场有限公司款项 2003 年 12 月 31 日前已经收回，应收山东世界贸易中心 60,069,417.12 元也不随着拟出售零售业务一同出售。

三、其它或有事项

根据 2004 年 2 月 26 日，*ST 渤海与商业集团签订的《股权转让协议》，*ST 渤海拟将其持有的银座奥森 51%的股权转让给商业集团，本股权转让事项尚须经股东大会讨论通过，由于*ST 渤海应收银座奥森其他应收款 31,155,360.78 元，股权转让完毕后，可能产生关联方占用*ST 渤海资金的情形，但在签订前述《股权转让协议》的同时，*ST 渤海、银

座奥森、商业集团三方签订了《还款协议》，银座奥森同意在 2004 年 6 月 30 日前归还所欠款项，商业集团将对该项欠款的偿还承担连带责任。

*ST 渤海对济南银座奥森热电有限公司与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同的履行提供了担保，因银座奥森未能按合同及时付款，山东省节能工程有限公司诉之法院。2003 年 5 月 19 日双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自 2003 年 7 月起每月分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003 年 12 月 31 日前支付完毕。截至 2003 年 12 月 31 日银座奥森实际偿还 112.8 万元，其余欠款尚未支付。

经核查，本独立财务顾问认为：截止本报告签署日，*ST 渤海不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况，也不存在 ST 渤海为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

第十二节 负债结构是否合理以及是否存在通过本次重大资产重组大量增加负债（包括或有负债）的情况

经山东天恒信有限责任会计师事务所审计，截至 2003 年 12 月 31 日，*ST 渤海资产总额为 22,874.09 万元，负债总额为 14,127.12 万元，净资产为 8,782.54 万元，资产负债率为 61.76%；本次重大资产购买中拟购买的东营银座的资产总额为 13,796.22 万元，负债总额为 8,348.36 万元，净资产为 5,447.87 万元，资产负债率为 60.51%，购买购物广场商品零售业务整体资产及负债，预计增加资产 5,734.04 万元，增加负债 4,415.90 万元，不存在大量增加负债或有负债的情形。

因此，本独立财务顾问经核查后认为：*ST 渤海负债结构合理，不存在通过本次重大资产购买大量增加负债（包括或有负债）的情况。

（二）关于资产负债结构

截止 2003 年 12 月 31 日，*ST 渤海负债总额为 14,127.12 万元，合并报表资产负债率为 61.76%，资产负债率较高；但根据按照本次资产置换方案编制的备考合并资产负债表计算，*ST 渤海 2003 年 12 月 31 日负债总额为 33,964.95 万元，资产负债率为 67.66%，本次资产重组完成后，*ST 渤海合并报表的债务规模和负债比率将有一定的提高。本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将主营商品零售业，资产负债率偏高是由于业务发展需要和零售行业性质决定的，*ST 渤海所从事的商品零售业务正常经营所需的资金规模较大，在日常经营中充分利用了财务杠杆作用，采用银行承兑汇票的方式进行采购。*ST 渤海及下属企业从事商品零售业务，在向供应商进行采购时，普遍采用银行承兑汇票的支付方式，需要存入较大数量现金作为办理银行承兑汇票的保证金，造成货币资金和应付票据数量均较大。

为缓解债务增加、资产负债率高的状况，*ST 渤海将充分重视负债率偏高的财务风险，收购完成后，拟采取以下措施来优化资产负债结构：

- 1、本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将本着负债期限与资产性质相匹配的原则管理负债，调整负债结构，进一步加强对长、短期负债的管理，以降低*ST 渤海偿债风险。
- 2、本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将统筹考虑业务发展对资金的需要，合理安排

还款计划。例如，对于贷款余额相对较大的合同加大还款额度，优先偿还利率较高、贷款条件苛刻或在需要时难以展期的贷款等。

3、本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将进一步加大市场营销力度，加快资金周转速度，进一步完善*ST 渤海运作管理，加强资金管理，降低生产经营成本，提高自身的盈利能力和资金回收力度，加快*ST 渤海还贷进度。

4、本次重大资产重组完成后，*ST 渤海将根据收益能力，适当运用财务杠杆原理，优化资产负债结构，最大限度地实现对股东的利润回报与资产的保值增值。

(三)关于资产质量

截止 2003 年 12 月 31 日，*ST 渤海备考合并报表的流动负债为 25452.76 万元，占总资产的 50.70%，所占比例较大，符合商品流通企业业务发展需要，同时也说明*ST 渤海资产流动性强，资产质量较好。

(四)关于偿债能力

尽管*ST 渤海商业零售业务、东营银座盈利能力较强，现金流入稳定，各项债务均能按期偿还，但并不排除出现由于利率提高而导致财务费用上升，以及由于经营业绩、现金流量波动而导致营运资金减少、偿债能力下降的风险。

*ST 渤海虽然有一定的偿债风险，但是由于具备较强的融资能力，较好的信用管理制度和良好的内部财务管理制度，加上良好的现金流，偿债风险是可以避免的。从债务的结构来看，东营银座多数以应付客户货款和应付票据为主，符合流通行业的特性，成本较低，风险可控。

第十三节 *ST 渤海在最近 12 个月内发生的重大购买、出售或置换资产的情况说明

一、本次重大资产重组前 12 个月内*ST 渤海重大购买、出售、置换资产情况的说明

除本次重大出售、购买资产外，本次重大资产重组前 12 个月内，根据中国证监会证监公司字[2001]105 号文的规定，*ST 渤海购买泰安银座 90%股权构成重大购买资产。

收购泰安银座 90%的股权事宜经 2003 年 7 月 16 日渤海集团股份有限公司七届二次董事局会议同意并经 2003 年 9 月 26 日召开 2003 年度第一次临时股东大会讨论通过，交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构确定的资产评估结果为基础，确定为人民币 1914.14 万元加上其自 2003 年 6 月 30 日至转让基准日间的同期银行存款利息，本次收购构成重大收购，已经中国证监会审核无异议。2003 年 12 月 12 日，*ST 渤海聘请的律师为公司购买泰安银座股权实施结果出具法律意见书，认为：截至 2003 年 9 月 29 日，本次重大购买资产已合法有效地实施完毕，公司业已合法持有泰安银座 90%的股权。*ST 渤海以 1914 万元收购泰安银座 90%的权益，该部分权益对应净资产 1838.94、总资产 5132 万元。

二、最近 12 个月内已发生的其他出售、购买、置换资产的行为

除前述重大资产收购行为外，最近 12 个月内已发生的出售、购买、置换资产行为如下：

(1) 出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权。本次债务重组事宜经 2003 年 5 月 16 日召开第六届董事局 2003 年第一次临时会议同意，并经 2003 年 5 月 30 日召开的股东大会表决通过。以 3400 万元的价格出让债权 3788 万元。有关债权出售事项的详细情况请见 2003 年 5 月 17 日和 2003 年 5 月 31 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(2) 出售长清热电厂 34%的权益。本次权益转让事宜经 2003 年 5 月 16 日召开第六届董事局 2003 年第一次临时会议同意，并经 2003 年 5 月 30 日召开的股东大会表决通过。根据评估结果以 583.97 万元的价格出让 34%的权益，34%的权益对应的总资产为 1802 万元。有关权益转让事宜的详细情况请见 2003 年 5 月 31 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(3) 土地抵债。2002 年 3 月 29 日济南市仲裁委员会裁决以公司白马山南路（地号 021627159）工业用地和续十二路（地号 031107064）商业用地（扣除渤海一幢宿舍楼及两宗土地上的地上建筑物，一次性抵偿工商银行贷款 1534 万元及由此发生的应付未付利息等

费用。2003 年 5 月 29 日，与工行经二路支行、山东城建签订协议书，城建取得纬十二路土地及宿舍用地。本次抵偿债务 2532.25 万元。

(4) 出售山东渤海大酒店有限公司 95%的权益。该收购事宜经 2003 年 7 月 16 日渤海集团股份有限公司七届二次董事局会议同意并经 2003 年 9 月 26 日召开 2003 年度第一次临时股东大会讨论通过，交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构确定的资产评估结果为基础，交易价格为人民币 1192.24 万元。截止评估基准日，95%权益的帐面值为 1181 万元，对应的总资产为 2324 万元。有关上述资产出售事项的详细情况请见 2003 年 7 月 18 日的《中国证券报》和《上海证券报》。

(5) 出售山东晓宝轻质建材有限公司 52%的权益。该权益转让事宜经 2003 年 11 月 11 日第七届董事局 2003 年第四次临时会议同意，公司向济南黄老泰食品有限公司出售公司持有的山东晓宝轻质建材有限公司 52%股权，转让价格经双方协商，确定为人民币 100 万元。本次股权转让需经有权的外商投资管理机构予以批准并换发相应的《外商投资企业批准证书》后方可办理相应的工商变更登记手续。截止 2003 年 10 月 31 日，山东晓宝轻质建材有限公司 52%的权益对应的未经审计的净资产为 172 万元，总资产为 338.5 万元。有关上述股权转让事项的详细情况请见 2003 年 11 月 13 日的《中国证券报》和《上海证券报》

(6) 泰安银座收购房产。该收购事宜经 2004 年 2 月 5 日召开的第七届董事局 2004 年第一次临时会议同意，并于 2004 年 2 月 7 日召开的 2004 年第一次临时股东大会讨论通过。泰安银座拟与泰安农行解除租赁协议，并向泰安农行购买其拥有的坐落于山东省泰安市龙潭路 2 号的原泰山商场三期工程主楼房产以及其通过出让方式取得的相关土地使用权，购买价格根据评估报告确定为人民币 3464.78 万元。有关上述收购事项的详细情况请见 2004 年 1 月 7 日的《中国证券报》和《上海证券报》

(7) 转让银座奥森 51%的股权。该转让事宜经 2004 年 2 月 26 日召开的第七届董事局第四次会议同意，并拟提交下次股东大会讨论。股权转让价格根据评估结果确定为 682.29 万元，51%的权益对应的总资产约为 2653.14 万元。

根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》要求，*ST 渤海上述出售或购买资产的交易不属于重大出售、购买资产行为，但相对于公司当时的资产和主营业务收入规模，属于较为重大的资产出售行为。

经本独立财务顾问核查：除前述收购泰安银座 90%的股权外，未发现*ST 渤海在截止本

报告出具之日前的最近 12 个月内发生过其他重大出售、购买或置换资产的行为。

第十四节 对本次重大资产所涉及资产评估方法的适当性、 评估假设前提的合理性的评价

（一）对东营银座股权的评估

根据中和正信会评报字[2004]第 2-005 号东营银座购物广场有限公司《资产评估报告书》，中和正信会计师事务所接受东营银座购物广场有限公司的委托，对其拟进行股权转让目的而涉及的全部资产和负债进行了评估。本次评估所选择并使用的评估方法主要是重置成本法、现行市价法。另外，对房屋建筑物及土地使用权的评估，还依据其实际情况对待估价的市场参照物及其可相比较的指标（项目）、技术参数等资料是可搜集的，采用市场比较法进行评估；对能用货币衡量其未来期望收益、承担风险的待估物，采用收益法进行评估。对建筑类固定资产的评估在面积、结构、层次、层高、装修标准核实一致的基础上采用重置成本法进行评估，公式：

$$\text{评估值} = \text{重置完全价值} \times \text{成新率}$$
$$\text{重置完全价值} = \text{工程综合造价} + \text{前期费用} + \text{其它费用} + \text{资金成本}$$

对于设备类固定资产的评估在进行资产清查核实一致的基础上采用重置成本法进行评估。公式为：评估值=重置全价×成新率。

对于土地使用权的评估由委托方委托山东颐通地产评估有限公司进行了评估，并出具了鲁颐通评价字[2004]第 004 号《土地估价报告》。

根据天恒信审报字【2004】1203 号评估对象账面价值：资产 137,962,263.15 元，负债 83,483,592.71 元，净资产 54,478,670.44 元，调整后账面价值：资产 141,822,538.55 元，负债 87,343,868.11 元，净资产 54,478,670.44 元，评估价值：资产为 151,168,850.79 元，负债为 87,343,868.11 元元，净资产为 63,824,982.68 元。

（二）对购物广场商品零售业务相关资产、负债及转让租赁价格补偿的评估

根据中企华评报字[2003]第 030 号《资产评估报告书》，北京中企华资产评估有限责任公司接受购物广场的委托，本着客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，为确定拟转让的购物广场商品零售业务相关的资产、负债的价值提供参考依据，对购物广场商品零售业务的净资产在 2003 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。此次评估采用

的评估方法为重置成本法。

本次评估范围为购物广场商品零售业务相关的资产、负债，以购物广场提供的各类资产评估申报表为基础，对 2003 年 12 月 31 日经天恒信按照配比原则审计剥离后的资产负债表中所示的全部资产和负债进行评估。资产类型包括流动资产、固定资产、其他资产、流动负债等。评估结论为：在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下，济南银座购物广场有限公司帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元(帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计报告)；调整后帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元；评估后的总资产为 5560.55 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1144.65 万元，净资产增值-173.49 万元，增值率-13.16%。

鉴于购物广场向银座渤海转让了商品零售业务整体资产、负债，因此，与商品零售业务整体资产紧密相连的泉城广场地下商业建筑的租赁协议也有必要一同转入银座渤海，以有利于*ST 渤海的长期发展。作为对租赁协议的受让方，*ST 渤海决定对购物广场进行补偿，补偿价格以评估价格为基准。

北京中企华仁达房地产评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格进行了评估，出具了中企华仁达房评字(2004)第 011000014 号评估报告，为购物广场提供转让租赁补偿价格参考依据。

本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）在估价时点为 2003 年 12 月 31 日，商业服务区租赁年期为 20.25 年(1999 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日)，剩余租赁年期为 16 年，汽车停车场和自行车停车场租赁年期为 20 年(1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日)，剩余租赁年期为 15.75 年的转让租赁补偿费价格；本次评估假设前提较为合理，未发现与评估假设前提相悖的事实存在。

基于购物广场具有较高的净资产收益率、较高的增长水平，与同行业相比，具有超额收益能力，作为商品零售企业，地理位置极其重要，良好的商圈和便利的购物环境具有得天独厚的优势，购物广场具有较强的竞争力和盈利能力，不仅与先进的管理，优质的服务直接相关，与其处于泉城广场商圈的核心位置不无关系，经过四年的经营，泉城广场地下已成为济南商业的黄金地段，评估机构认为泉城广场地下建筑的租金已升值。本独立财务顾问认为，评估机构关于泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿价格评估报告中确定补偿价

格的理由较为充分。

本次评估方法选用较为适当。北京中企华仁达房地产有限公司在本次评估中，首先采用市场比较法，将泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，事先对这此类似房地产的已知价格进行了适当的修正，以此测算泉城广场地下商业建筑的市场租金价格；然后采用收益法，预计出租泉城广场地下商业建筑未来的正常净收益，并选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，估算出租泉城广场地下商业建筑的合理价格，再将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿价格。具体过程如下：

1、估价时点市场租金的确定

商场（包括超市、办公区）的市场租金价格采用市场比较法进行测算，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

①计算公式

估价对象市场价格= 比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

②比较实例选择

根据评估人员进行的市场调查和*ST 渤海所掌握的市场信息，通过对周边地区近期发生过交易的物业进行收集整理分析，挑选出三个交易案例作为比较案例。

③根据一般情况确定房地产价格影响因素

④房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格比较因素修正系数表和比较因素修正指数。

对外出租商铺部分及其他附属设施估价时点市场租金的确定

购物广场将部分建筑面积作为商铺出租经营，共签定租赁协议 10 份，并拥有汽车停车场和自行车停车场等配套设施，评估机构估价人员根据市场调查，确认租金水平与市场情况基本相符。

评估机构根据前述调查估算出泉城广场地下商业建筑估价时点的租金。

2、估价时点以后至泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）租赁协议截止日市场租金的确定。

在估价过程中，评估机构在剩余租赁年期内不考虑市场租金的变化，也不考虑通货膨胀的影响，将估价时点市场租金作为估价时点以后至租赁协议截止日的市场租金，符合谨慎性原则。

3、合同租金的确定并计算出市场租金与实际支付租金的差额

根据租赁协议，包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场的合同租金应缴金额及时间

4、还原利率的确定

资本化率的确定方式有市场提取法、安全利率加风险调整值、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法，评估机构本次评估采用市场提取法，通过市场调查，选取了泉城广场附近若干个写字楼市场交易价格、相同楼层对应的市场租金、房屋重置成本，测算出的还原利率符合市场的实际情况。

5、租赁转让价格的确定

（1）计算公式：

$$V = a_1 + a_2 / (1+R) + a_3 / (1+R)^2 + \dots + a_{n-1} / (1+R)^{n-1} + a_n / (1+R)^n$$

其中：V——转让价格

a_n ——市场租金与实际支付租金的差额（计算结果见表七）

R——房地产季度还原利率，季度还原利率为 $8.98\% \div 4 = 2.25\%$

n——房地产收益期数，本次评估按照季度付款考虑， $n=64$

（2）根据上述公式计算，估价对象租赁协议的转让租赁价格为 3057.09 万元。

根据*ST 渤海于 2004 年 2 月 26 日与购物广场签署的泉城广场地下商业建筑转让租赁价格《补偿协议》，本次*ST 渤海受让广场租赁协议对购物广场的补偿价格根据北京中企华仁达房地产评估有限责任公司在评估基准日对转让租赁价格补偿的评估结果确定，即本次受让广场租赁协议补偿价格为 3057.09 万元。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次评估机构对评估对象评估假设的前提较为合理，未发现与评估假设前提相悖的事实存在；以重置成本法对购物广场拟出售的商品零售业务整体资产进行评估符合审慎原则，其中对转租补偿价格的评估采用市场比较法确定市场租

金价格，然后采用收益法将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格的方法合理，本次购买购物广场商品零售业务相关资产、负债、受让广场租赁协议、收购东营银座 90%股权均以评估机构在评估基准日对收购标的所对应的评估结果确定，收购价格合理，没有损害*ST 渤海及公司其他股东利益。

第十五节 其他重要事项

经核查，目前*ST 渤海存在下述或有事项：

1、2000 年 12 月 18 日，济南银座奥森热电有限公司与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同，合同约定山东省节能工程有限公司向银座奥森销售节能设备 513.3 万元，银座奥森自合同生效之日起 8 个月内支付 256.65 万元的货款，自合同生效之日起 14 个月内支付 256.65 万元；银座奥森若不能足额支付款项，每日按违约金额的万分之五支付滞纳金。*ST 渤海对该项合同的履行提供了担保。

因银座奥森未能按合同及时付款，山东省节能工程有限公司诉之法院。2003 年 5 月 19 日双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自 2003 年 7 月起每月分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003 年 12 月 31 日前支付完毕。截至 2003 年 12 月 31 日银座奥森实际偿还 112.8 万元，其余欠款尚未支付。

2、济南市国有资产管理局和山东恒坤实业有限公司于 2003 年 4 月 16 日分别与山东省商业集团总公司签署了《股份转让协议》，商业集团拟分别协议受让济南市国资局持有的*ST 渤海国家股 17,000,000.00 股（占总股份的 14.01%）和山东恒坤实业有限公司持有的*ST 渤海社会法人股 9,756,000.00 股（占总股份的 8.04%），受让价格均为每股 1 元，受让金额为 26,756,000.00 元。2003 年 6 月 18 日恒坤实业将其持有的*ST 渤海社会法人股 9,756,000.00 股过户到山东省商业集团总公司名下。在签订上述《股份转让协议》的同时，上述股东与商业集团分别签订了一份《股权托管协议》，约定自《股权托管协议》签订之日起至上述转让股份过户给商业集团之日止，将其因持有转让股份而应享有的除处分权和股东收益权以外的所有股东权利委托给商业集团全权管理。

本独立财务顾问认为：上述事项对*ST 渤海本次重组不会构成重大法律风险。

第十六节 提请投资者注意的几个问题

作为本次收购的独立财务顾问，华泰证券特别提请投资者注意以下事项：

（一）本次重大资产购买和重大资产出售于 2004 年 2 月 26 日经*ST 渤海第七届董事局第四次会议审议通过。本次重大资产购买需要经中国证监会审核无异议，并经*ST 渤海的股东大会批准后方可实施，与该关联交易有利害关系的关联人放弃在本次股东大会上对该项议案的投票权。

（二）东营银座、购物广场本次资产评估结果已向山东省国有资产管理部门报备案。

（三）根据中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号评估报告，截止 2003 年 12 月 31 日，泉城广场地下商业建筑转让租赁价格补偿为 3057.09 万元，根据一般的会计规定，将对*ST 渤海产生 3057.09 万元的长期待摊费用并大约 16 年内摊销，这将对*ST 渤海的盈利能力产生一定的影响。

（四）本次收购后*ST 渤海 2003 年备考合并报表资产负债率将达到 67.66%，负债率较高。

（五）银座股份拟向*ST 渤海出售东营银座 90%股权的事项已经银座股份股东大会授权、并经银座股份董事会审议通过，同时，持有东营银座 10%股权的山东世界贸易中心出具同意函，同意放弃优先受让权。购物广场拟向*ST 渤海出售商品零售业务并转让广场租赁协议事项已经购物广场股东会通过并授权执行董事办理。

（六）商业集团为*ST 渤海的实际控制人，董事局成员中除两名独立董事外，其余董事均来自于商业集团或其关联企业，存在大股东侵害上市公司利益或中小股东利益的可能。

（七）由于股票的价格不仅取决于企业的经营状况，同时还要受到利率、汇率、通货膨胀、股票二级市场以及国家有关政策等综合因素的影响，广大投资者应进行理性分析与理性投资。

（八）本报告并不构成对*ST 渤海的任何投资建议，投资者根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

第十七节 对本次重大资产重组的总体评价

（一）华泰证券本次发表独立财务顾问意见的假设前提

华泰证券对本次重大资产重组发表独立意见，是建立在下列假设前提之下：

- 1、本次重大资产重组完成后，商业集团仍为*ST 渤海的第一大股东，*ST 渤海和东营银座的公司章程、内部基本制度、现有高级管理层不会发生重大变化，经营*ST 渤海商品零售业务的主要管理人员不发生变化；
- 2、本次重大资产重组不存在其他障碍，能够如期顺利完成；
- 3、国家现行相关的法律、法规、方针和政策无重大变化；
- 4、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；
- 5、有关中介机构对本次重大资产重组所出具的审计报告、资产评估报告真实可靠；
- 6、*ST 渤海所在地济南市及东营银座所在地东营市的社会经济环境无重大不利变化；
- 7、无其他不可抗力因素对本次重组造成重大不利影响。

（二）华泰证券对本次重大资产重组的总体评价

1、本次重大购买资产所涉及的资产已经过具有证券从业资格的山东天恒信会计师事务所有限责任公司审计，分别经过北京中企华资产评估有限公司、北京中企华仁达房地产评估有限公司、中和正信会计师事务所有限公司、山东颐通地产评估有限公司评估，收购价格均依据评估结果确定，收购价格合理；由于银座地产增资刚完成，股权价值变化较少，本次重大出售资产所涉及的银座地产 86.89%的股权的价格依据该项投资的账面值确定较为合理，本次重大出售、购买资产的行为没有损害*ST 渤海及公司其他股东利益；

2、本次重大资产重组完成后，*ST 渤海仍具备股票上市的条件，具有持续经营能力；本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况；不存在任何明显损害上市公司和全体股东利益的其他情形；

3、本次购买的购物广场商品零售业务、东营银座均具有较强的盈利能力和较好的成长性，本次购买完成后，*ST 渤海商品零售业务、东营银座有望成为*ST 渤海新的利润增长点 and 未来主要利润来源，有利于*ST 渤海的可持续发展；

4、通过本次重大资产购买，向*ST 渤海注入较好成长性的盈利业务，为公司后续发展

提供了支持，有利于公司在商品零售领域的迅速扩张，增强综合竞争力；

5、本次重大资产重组完成后*ST 渤海的第一大股东——商业集团已就避免同业竞争和规范关联交易出具了承诺函，有利于*ST 渤海的规范经营和持续发展；

6、对本次重大资产重组可能存在的风险，*ST 渤海已经作了较为充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次重大资产重组的客观评判。

基于本次重大资产重组的主要假设及上述考虑因素及理由，并经核对、查阅本次重大资产重组的相关文件及有关材料，根据我们的职业判断，本独立财务顾问认为：*ST 渤海本次重大资产重组符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，不会损害*ST 渤海及其中小股东的利益，进一步突出和发展了主营业务，有利于公司的长远发展。本次重大资产重组完成后所产生的关联交易仅限于正常业务经营的范围，不会影响*ST 渤海业务经营的独立性，不会造成*ST 渤海与控股股东及其控制的其他企业之间的实质性同业竞争；本次交易价格以经有证券从业资格的评估机构评估、并报有关主管部门备案的评估结果为基准，符合上市公司和全体股东的利益，未发现存在损害上市公司非关联股东利益的情况。

第十八节 备查文件

- 1、银座渤海集团股份有限公司与山东银座商城股份有限公司签订的《股权转让协议》
- 2、银座渤海集团股份有限公司与济南银座购物广场有限公司签订的《关于济南银座购物广场商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》
- 3、银座渤海集团股份有限公司、济南银座购物广场有限公司与济南市城市建设投资有限公司签订的《协议书》
- 4、银座渤海集团股份有限公司、济南银座购物广场有限公司与泉城广场管理处签订的《协议书》
- 5、银座渤海集团股份有限公司与济南银座购物广场有限公司签订的《补偿协议》
- 6、银座渤海集团股份有限公司与山东国际信托投资有限公司签订的《股权转让协议》
- 7、银座渤海集团股份有限公司、济南银座北园购物广场有限公司、山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心签订的《委托经营管理协议》
- 8、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1203 号《审计报告》
- 9、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1205 号《审计报告》
- 10、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1206 号《审计报告》
- 11、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1211 号《审计报告》
- 12、山东天恒信有限责任会计师事务所出具的天恒信审报字[2004]1210 号《盈利预测审核报告》
- 12、北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2004)第 030 号《资产评估报告书》
- 14、北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的中企华仁达房评字(2004)第 011000014 号《房地产估价报告》
- 15、中和正信会计师事务所有限责任公司出具的中和正信评报字(2004)第 2-005 号《资产评估报告书》
- 16、山东颐通地产评估所有限责任公司出具的东营银座有限公司《地产评估报告》

- 17、银座渤海集团股份有限公司第七届董事局第四次会议决议
- 18、银座渤海集团股份有限公司第七届监事会第三次会议决议

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本独立财务顾问报告书和有关备查文件：

1、银座渤海集团股份有限公司

联系人：李璐

联系电话：（0531）6960688

联系地址：山东省济南市泺源大街 22 号 20 层

邮编：250063

2、独立财务顾问：华泰证券有限责任公司

法定代表人：吴万善

联系人：周学群 甘正远 吴颀

联系电话：021-68419797

联系地址：上海市陆家嘴东路保险大厦 25 层

邮编：200120

3、报纸

2004 年 2 月 28 日《中国证券报》

2004 年 2 月 28 日《上海证券报》

4、网址

<http://www.sse.com.cn>

（本页为华泰证券有限责任公司关于银座渤海集团股份有限公司重大购买、出售资产之《独立财务顾问报告》签字页）

（此页无正文）

华泰证券有限责任公司

2004 年 月 日

中伦金通律师事务所

上市公司重大资产购买、出售法律意见书

委托方：银座渤海集团股份有限公司

财务顾问：华泰证券有限责任公司

会计师：山东天恒信有限责任会计师事务所

主办律师：刘育琳律师/伍雄志律师

签署时间：2004年2月26日

致：银座渤海集团股份有限公司

法律意见书

受贵公司委托，北京市中伦金通律师事务所（以下简称“本所”）为贵公司拟进行的如下交易提供专项法律顾问服务：

（1）向济南银座购物广场有限公司（以下简称“购物广场”）收购商品零售业务及相关资产、负债；

（2）向山东银座商城股份有限公司（以下简称“银座商城”）收购东营银座购物广场有限公司（以下简称“东营银座”）90%的股权；

（3）向山东省国际信托投资有限公司出售山东银座地产有限公司（以下简称“银座地产”）86.89%的股权。

以下将上述交易简称为“本次重大资产购买、出售”。除非根据上下文应另作理解，“公司”及“银座渤海”指银座渤海集团股份有限公司。

北京市中伦金通律师事务所指定刘育琳律师和伍雄志律师作为贵公司本次重大资产购买、出售事项的负责律师。在按照律师行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽责的精神对本次重大资产购买、出售所涉及的重大法律事项进行合理和必要的尽职调查后，本所现依据有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的有关规范性文件，出具本法律意见书。

第一部分 关于本法律意见书的范围及声明

一、 本次重大资产购买、出售方案要点

根据公司第七届董事局第四次会议通过的决议以及相关协议，本次重大资产购买、出售包括如下三项交易：

（一） 交易一：收购购物广场商品零售业务及相关资产、负债

购物广场是一家由银座商城和山东世界贸易中心共同出资设立的有限责任公司，与银座渤海同属山东省商业集团总公司控制。自 1999 年 7 月 15 日成立以来，一直从事商品零售业务。

根据银座渤海第七届董事局第四次会议决议，以及银座渤海与购物广场签订的《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》（以下简称“《业务转让协议书》”）和《补偿协议》，银座渤海拟收购购物广场的商品零售业务（包括购物广场在山东省济南市泉城广场地下建筑经营的销售商品、场地租赁以及娱乐业务）相关资产和负债，并在购物广场原经营场所继续经营商品零售业务。本项交易要点如下：

1. 银座渤海收购购物广场商品零售业务相关资产和负债

（1） 银座渤海将收购截至 2003 年 12 月 31 日（基准日）购物广场与商品零售业务相关的全部资产和负债。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的编号为中企华评报字[2004]第 030 号的资产评估报告，该等资产和负债的净值为人民币 1144.65 万元，收购价格即执行该评估值。

（2） 自基准日至转让交割日（即双方签署资产、负债交割清单之日），相关商品零售业务产生的收益由购物广场享有，相应的风险和责任亦由购物广场承担；转让交割日后相关商品零售业务产生的收益由银座渤海享有，相应的风险和责任亦由银座渤海承担。

（3） 在办理交割手续时，双方应当对实际转让给银座渤海的资产和负债截至转让交割日的净值逐项进行审核，如果该等净值与《资产评估报告书》所述评估值存在差额的，对于差额部分，双方应当根据实际情况进行补偿，以使得补偿后的资产和负债净值等于《资产评估报告书》所述评估值。

2. 关于员工的安排

随同商品零售业务及相关资产、负债的转让，银座渤海同意按照原有劳动合同条件，接收在购物广场从事商品零售业务工作的部分员工。

3. 关于经营场所

购物广场现经营场所——山东省济南市泉城广场地下建筑（以下简称“泉城广场地下建筑”）系向济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处租赁使用。作为本次交易的重要组成部分，购物广场将促使出租方按照原有租金标准及租赁条件与银座渤海签订租赁协议。由于购物广场经营场所现在公允的市场租金标准已远远高于原租金标准，银座渤海同意将向购物广场支付一笔补偿金。补偿金的数额以北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的编号为中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号的房地产估价报告为依据，确定为人民币 3057.09 万元。

（二）交易二：银座渤海收购东营银座 90%的股权

东营银座是一家由银座商城和山东世界贸易中心共同出资设立的有限责任公司，主营业务为商品零售。银座商城持有东营银座 90%的股权。

根据银座渤海第七届董事局第四次会议决议，以及银座渤海与银座商城签订的《股权转让协议》，本交易要点如下：

1. 银座渤海受让银座商城持有的东营银座 90%的股权；
2. 根据中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信会评报字[2004]第 2-005 号评估报告，以 2003 年 12 月 31 日为基准日，东营银座的净资产为人民币 63,824,982.68 元，据此，确定东营银座 90%股权的转让价格为人民币 5744.25 万元；
3. 自 2003 年 12 月 31 日（股权转让基准日）至转让交割日（完成工商变更登记手续之日），东营银座产生的收益由老股东享有，相应风险和责任亦由老股东承担；转让交割日后，东营银座的全部权益由包括银座渤海在内的新股东享有，相应风险、责任亦由新股东承担；
4. 股权转让价款按如下方式支付：银座渤海股东大会通过本次股权受让交易后 5 个工作日内，银座渤海向银座商城一次性支付人民币 3000 万元；其余款项由银座渤海在其股东大会通过该交易后 3 个月内支付给银座商城。

（三） 交易三：转让银座地产 86.89%的股权

银座地产是银座渤海与山东省商业集团总公司、山东世界贸易中心共同出资设立的一家有限责任公司，主营业务为房地产开发。银座渤海持有银座地产 86.89%的股权。

根据银座渤海与山东省国际信托投资有限公司 2004 年 2 月 26 日签订的《股权转让协议》，本次股权转让的具体安排如下：

1. 银座渤海向山东省国际信托投资有限公司转让其所持银座地产 86.89%的股权；
2. 鉴于银座渤海获得银座地产股权的时间距本次股权转让的时间较短，银座地产的财务状况和经营状况并无多少改变，因此，股权转让价格按银座渤海对银座地产的投资额确定，即人民币 6628 万元；
3. 股权转让价款按照如下方式支付：银座渤海股东大会批准本次股权转让交易后 5 个工作日内，支付人民币 3500 万元 剩余股权转让价款计人民币 3128 万元，在完成工商变更登记手续后两个月内全部支付完毕。

二、 本法律意见书的范围

根据本次重大资产购买、出售方案，以及中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（以下简称“《通知》”）的规定，我们理解，我们的职责在于对本次重大资产购买、出售各方的主体资格、程序、相关协议，拟收购资产的合法性、完整性，以及本次重大资产购买、出售对银座渤海的影响等事项进行审核。为此，我们从以下七个方面对本次重大资产购买、出售进行了尽职调查，并将就这些方面逐一发表意见：

- （1） 关于本次重大资产购买、出售各方的主体资格；
- （2） 关于本次重大资产购买、出售相关协议；
- （3） 关于本次重大资产购买、出售的程序；
- （4） 关于本次重大资产购买、出售相关标的；
- （5） 关于本次重大资产购买、出售涉及的债权债务处理；

- (6) 关于本次重大资产购买、出售导致的关联交易和同业竞争；
- (7) 关于本次重大资产购买、出售对银座渤海的影响。

在上述各项意见的基础上，我们将对本次重大资产购买、出售的合法性发表结论性意见。

三、 声明

为出具本法律意见书，本所对相关事项进行了合理的查证。在调查过程中，本所已得到本次重大资产购买、出售有关各方，即公司、银座商城、东营银座、购物广场、银座地产和山东省国际信托投资有限公司的如下保证：

- 所有提供给我们的文件的原件都是真实的。
- 所有提供给我们的文件的复印件都与其原件一致。
- 文件上所有的签名、印鉴都是真实的。
- 该等文件中所陈述的事实均真实、准确、完整。
- 以其他方式提供的信息均真实、准确、完整。

为出具本法律意见书，我们特作如下声明：

- (1) 本法律意见书系依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，根据可适用的中国法律、法规和规范性文件而出具。
- (2) 本法律意见书仅对法律问题发表意见。本法律意见书中对其他专业机构出具的意见的援引，并不表明我们对该等意见的任何评价。
- (3) 我们已尽我们最大的努力及谨慎履行尽职调查义务。我们确信本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- (4) 我们同意将本法律意见书按中国证监会《通知》的有关规定随同公司关于本次重大资产购买、出售的其他文件一并上报审核和公告，并愿意就本法律意见书承担相应的法律责任。

第二部分 法律意见

一、关于本次重大资产购买、出售各方的主体资格

公司拟进行的本次重大资产购买、出售各方如下：

交易一（收购购物广场商品零售业务及相关资产、负债）：转让方为购物广场，受让方为银座渤海；

交易二（收购东营银座 90%的股权）：转让方为银座商城，受让方为银座渤海；

交易三（转让银座地产 86.89%的股权）：转让方为银座渤海，受让方为山东省国际信托投资有限公司。

经审查有关各方提供的文件资料，我们确认：

（一）银座渤海集团股份有限公司

银座渤海集团股份有限公司于 1984 年 11 月 1 日设立。1993 年 2 月，经山东省体改委批准，变更为山东渤海集团股份有限公司。1994 年 5 月 6 日，公司股票在上海证券交易所挂牌上市。

根据公司现行有效的企业法人营业执照，公司的名称为银座渤海集团股份有限公司，公司的注册资本为人民币 12134.6 万元，企业类型为上市股份有限公司，住所为济南市泺源大街中段，法定代表人为王仁泉；公司的经营范围是网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住所、音像制品销售（只限分支机构）。

公司为一家永久存续的股份有限公司。经查证，我们未发现公司存在依法应提前终止的情形。

根据公司现行有效的营业执照，公司的经营范围包括商品零售业务，因此，

向购物广场收购商品零售业务不会导致其超越经营范围。

公司合法持有银座地产 86.89%的股权，可依法转让该等股权。

综上，公司作为拟进行的三项交易的当事方，具有合法的主体资格。

（二） 济南银座购物广场有限公司

济南银座购物广场有限公司是一家由银座商城和山东世界贸易中心共同出资设立的有限责任公司。

根据购物广场现行有效的企业法人营业执照，购物广场成立于 1999 年 7 月 15 日，注册资本为人民币 7000 元，企业类型为有限责任公司，法定代表人为季绚绮，住所为济南市泺源大街 99 号，经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁（未取得专项许可的项目除外）。

购物广场为一家永久存续的有限责任公司。经查证，我们未发现购物广场存在依法应提前终止的情形。

购物广场对拟转让给银座渤海的资产拥有不受争议的权利，可依法转让该等资产。在履行适当的程序后，购物广场亦可将其负债转让给银座渤海。

综上，购物广场作为交易一的转让方，具有合法的主体资格。

（三） 山东银座商城股份有限公司

银座商城是一家经山东省经济体制改革委员会批准由山东世界贸易中心、银座商城职工技术协会、中国轻骑摩托车集团公司、中国建筑第八工程局、山东省财政国债服务中心、山东省糖酒茶叶公司、山东省食品公司、山东小鸭集团有限责任公司、山东泉城大酒店等九家发起人以发起设立方式成立的股份有限公司。

根据银座商城现行有效的企业法人营业执照，银座商城成立于 1997 年 9 月 29 日，注册资本为人民币肆亿元，企业类型为股份有限公司，法定代表人为季绚绮，住所为济南市泺源大街 66 号，经营范围是日用百货、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。

银座商城为一家永久存续的股份有限公司。经查证，我们未发现银座商城存在依法应提前终止的情形。

银座商城合法持有东营银座 90%的股权，可依法转让该等股权。

综上，银座商城作为交易二的转让方，具有合法的主体资格。

(四) 山东省国际信托投资有限公司

山东省国际信托投资有限公司是一家由山东省鲁信投资控股有限公司、山东省高新技术投资有限公司、山东黄金集团有限公司、济南市能源投资有限责任公司和潍坊市投资公司共同出资设立的有限责任公司。

根据山东省国际信托投资有限公司现行有效的营业执照，山东省国际信托投资有限公司成立于 1987 年 3 月 10 日，注册资本为人民币壹拾贰亿捌千万元，企业类型为有限责任公司，法定代表人为朱崇利，住所为济南市解放路 166 号，经营范围是信托机构法人许可证批准的相关业务及中国人民银行批准的其它业务。

山东省国际信托投资有限公司为一家永久存续的有限责任公司。经查证，我们未发现山东省国际信托投资有限公司存在依法应当终止的情形。

综上，山东省国际信托投资有限公司作为交易三的受让方，具有合法的主体资格。

关于本次重大资产购买、出售各方主体资格的结论意见：

本所认为，本次重大资产购买、出售各方均为依法存续的企业法人，具有合法的主体资格。

二、 本次重大资产购买、出售相关协议

（一） 交易一：收购购物广场商品零售业务及相关资产、负债

本项交易相关协议如下：

1. 关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书

2004 年 2 月 26 日，银座渤海和济南银座签订了《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》（以下简称“《业务转让协议书》”），主要内容如下：

（1） 关于资产、负债的转移

A. 交易一相关资产负债经北京中企华资产评估有限责任公司评估，并出具了编号为中企华评报字[2004]第 030 号的资产评估报告。根据资产评估报告，截至转让基准日（2003 年 12 月 31 日），交易一涉及的资产总计人民币 5560.55 万元，负债总计人民币 4415.90 万元，净资产值为人民币 1144.65 万元。

B. 以上述《资产评估报告书》记载的经评估的净资产值为依据，收购价格确定为人民币 1144.65 万元；本次交易经银座渤海股东大会通过后 10 个工作日内，由银座渤海向购物广场一次性支付上述交易价款。

C. 对于购物广场拟转让给银座渤海的负债，如果截至转让交割日（即双方签署资产、负债交割清单之日），仍有部分债权人不同意转移的，则该等债务由购物广场代表银座渤海向债权人清偿，而用于清偿债务的款项则由银座渤海实际负担。

D. 自转让基准日至转让交割日，相关商品零售业务产生的收益由购物广场享有，相应的风险和责任亦由购物广场承担；转让交割日后本次交易相关商品零售业务产生的收益由银座渤海享有，相应的风险和责任亦由银座渤海承担。

E. 在交易一获银座渤海股东大会审议通过后 30 个工作日内，双方办理本次交易相关的交割手续，并签订资产、负债交割清单以及其它书面文件进行确认。

F. 自转让基准日至转让交割日,购物广场因正常经营商品零售业务而新增的债务,如果债权人同意将该等债务转移给银座渤海的,则该等债务转由银座渤海承继;如果债权人不同意将该等债务转移给银座渤海的,则该等债务仍由购物广场承担。

G. 在办理交割手续时,双方应当对拟转让给银座渤海的资产和负债截至转让交割日的净值逐项进行审核,如果该等净值与《资产评估报告书》所述评估值存在差额,对于差额部分,双方应当根据实际情况并按如下原则进行补偿,以使得补偿后的资产和负债净值等于《资产评估报告书》所述评估值:

- (A) 对于固定资产提取的折旧,购物广场以货币资金向银座渤海进行等额补偿;
- (B) 对于资产的其它部分,如果转让交割日的净值少于转让基准日的净值的,购物广场以货币资金向银座渤海进行等额补偿;如果转让交割日的净值多于转让基准日的净值的,银座渤海以货币资金向购物广场进行等额补偿;
- (C) 对于负债部分,如果转让交割日的总额少于转让基准日的,银座渤海以货币资金向购物广场进行等额补偿;如果转让交割日的总额多于转让基准日的,购物广场以货币资金向银座渤海进行等额补偿。

(2) 关于员工的安排

作为本项交易的一部分,银座渤海同意接收购物广场从事商品零售业务的部分员工,并按照双方确认的工资待遇与该等员工建立劳动关系;购物广场应当采取一切合理的措施,促使该等员工同意与购物广场解除劳动关系,并以双方确认的工资待遇与银座渤海建立劳动关系。如果经购物广场合理努力后,该等员工仍不同意与购物广场解除劳动关系,或者不同意按照上述工资待遇与银座渤海建立劳动关系的,购物广场应当按照有关法律法规和劳动合同的规定予以安排。

(3) 关于经营场所

购物广场经营商品零售业务的场地——位于山东省济南市历下区泺源大街

99 号的泉城广场地下建筑（以下简称“泉城广场地下建筑”）为其向济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处租赁使用。作为本项交易的组成部分，购物广场已促使出租方与银座渤海签订协议，该等协议约定，在银座渤海受让购物广场商品零售业务后，由银座渤海继续租赁使用该场地经营商品零售业务。为此，银座渤海向购物广场做出一定的补偿，补偿原则为按照租赁该经营场所的正常市场租金水平与银座渤海实际承担的租金之间的差额，一次性向购物广场作出补偿，具体条款双方另行商定。

（4）关于协议的生效及实施

《业务转让协议书》自签署并加盖公章后生效，并自中国证券监督管理委员会审核无异议且银座渤海股东大会通过后实施；如果截至 2004 年 6 月 30 日，本项交易仍未经中国证券监督管理委员会审核无异议，或仍未获银座渤海股东大会批准，除非双方同意延长，《业务转让协议书》自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担本协议项下任何义务。

2. 关于泉城广场地下建筑租赁转移安排的协议

作为交易一的组成部分，购物广场现有经营场所将由银座渤海继续使用。经购物广场努力，2004 年 2 月 26 日，银座渤海、购物广场与济南市城市建设投资有限公司，银座渤海、购物广场与泉城广场管理处签订了《协议书》。根据该等协议书，济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处同意，在银座渤海受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，其与购物广场签订的租赁协议（以下简称“原租赁协议”）项下权利义务转由银座渤海承继。其中，东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场自泉城广场管理处租赁，泉城广场地下建筑中的其它部分自济南市城市建设投资有限公司租赁。

对于东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场，原租赁协议约定的租赁期限和租金如下：

A. 东地下停车场部分：租赁期限自 1999 年 11 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日；自承租日起的前十年每年租金为人民币 27.5 万元，每季度缴纳人民币 6.875 万元；后面的九年十一个月每年租金为人民币 32 万元，每季度支付人民币 8 万

元，季前 10 日内支付；

B. 西地下停车场部分：租赁期限自 2003 年 8 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日，租金为 0.2 元/平方米/天，除此之外，并需就该区域向泉城广场管理处每年支付水电费人民币 3042 元；

C. 自行车停车场部分：租赁期限自 1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日；自承租日起的前十年每年租金为人民币 11 万元，每季度缴纳人民币 2.75 万元；后十年每年租金为人民币 12.8 万元，每季度支付人民币 3.2 万元，季前 10 日内支付。

对于除东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场之外的泉城广场地下建筑，原租赁相关协议约定，租赁期限自承租之日起至 2019 年 12 月 31 日，租金按如下方式支付：自 2003 年 6 月 25 日至 2005 年 12 月 31 日，每一季度人民币 500 万元；自 2005 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，每一季度人民币 537.5 万元；自 2009 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，每一季度人民币 550 万元；自 2014 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，每一季度人民币 605 万元。

3. 补偿协议

银座渤海收购购物广场商品零售业务后，将继续使用购物广场现有经营场所经营。该经营处场所为购物广场向济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处租赁使用，并签订了相关租赁协议。购物广场已经通过必要的努力，促成出租方与银座渤海、购物广场签订了协议书。根据该等协议书，出租方同意，在银座渤海受让购物广场商品零售业务之后，原租赁协议项下购物广场的权利义务转由银座渤海承继。

考虑到泉城广场地下建筑在经过购物广场多年的经营后，已经成为商业中心，在现有条件下的正常、公允的租金水平远远高于银座渤海将实际承担的租金，为此，银座渤海与购物广场签订了《补偿协议》。根据该协议，

(1) 双方同意，以北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的编号为中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号的《房地产估价报告》为依据，由银座渤海一次性向购物广场支付补偿金人民币 3057.09 万元；

(2) 对于租赁相关事项，购物广场则做出如下承诺：

A. 购物广场于《补偿协议》签订日之前根据原租赁协议应承担的义务已经履行完毕，并不存在违约的情形，购物广场违反原租赁协议义务的责任由其自行承担，如果银座渤海因此遭受损失的，购物广场应当进行赔偿；

B. 在《补偿协议》签订之后，至租赁使用泉城广场地下建筑的权利义务转移至银座渤海之前，其将严格履行原租赁协议项下义务，如果因为违反原租赁协议给银座渤海造成损害的，购物广场将予以赔偿；

C. 在租赁期限内，购物广场将采取一切措施保证出租方严格依照原租赁协议的约定执行，相关租赁不会出现下列任何情形：（A）租金不会因任何原因以任何形式增加（依据原租赁协议调整者除外），（B）不会被额外附加任何条件，（C）租赁不会因为非银座渤海的任何原因被提前终止；如果发生上述任何情形的，购物广场应按照银座渤海在整个租赁期限内额外付出的租金总额对银座渤海进行补偿，或者退还相应期间的补偿款；

(3) 对于上述经营场所已经转租的部分，购物广场将促使承租方同意，在银座渤海正式承租上述经营场所的同时，将转租的权利义务一并转由银座渤海承继；

(4) 协议自双方及其授权代表签署、加盖公章后生效，并自协议项下交易获银座渤海股东大会通过后正式实施；如果截至 2004 年 6 月 30 日，仍未获银座渤海股东大会通过的，除非双方同意延长外，协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，自此，双方互不承担协议项下任何义务。

独立财务顾问和公司独立董事已经对交易一进行了审核，并发表意见，认为该等交易条件公平合理。

经审查交易一的各项协议，我们认为，该等协议条款完备，合法有效。

(二) 交易二：收购东营银座 90%的股权

2004 年 2 月 26 日，银座渤海与银座商城签订了关于转让东营银座股权的《股权转让协议》，约定：

1. 银座渤海受让银座商城持有的东营银座 90%的股权，股权转让价款依据中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信会评报字[2004]第 2-005 号《资产评估报告》所显示的截至 2003 年 12 月 31 日东营银座净资产的 90%予以确定，为人民币 5744.25 万元；

2. 股权转让价款按如下方式支付：银座渤海股东大会通过本协议项下交易后 5 个工作日内，银座渤海向银座商城一次性支付人民币 3000 万元；其余款项由银座渤海在其股东大会通过协议项下交易后 3 个月内支付给银座商城；

3. 上述股权转让价款已包括对截至股权转让基准日(2003 年 12 月 31 日)银座商城对东营银座所享有的全部权益的补偿；

4. 自股权转让基准日至转让交割日，东营银座产生的收益由老股东享有，相应风险和责任亦由老股东承担；股权转让交割日后，东营银座的全部权益由包括银座渤海在内的新股东享有，相应风险、责任亦由新股东承担；

5. 协议经双方授权代表签字且加盖公章后生效，并自银座渤海股东大会批准后实施；如果截至 2004 年 6 月 30 日，协议项下交易仍未获银座渤海股东大会批准，除非双方同意延长，协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担协议项下任何义务。

独立财务顾问和公司独立董事已经对交易一进行了审核，并发表意见，认为该等交易条件公平合理。

经审查交易二的有关协议，我们认为，该协议条款完备，合法有效。

(三) 交易三：转让银座地产 86.89%的股权

2004 年 2 月 26 日，公司与山东省国际信托投资有限公司签订了《股权转让协议》，约定：

1. 公司向山东省国际信托投资有限公司转让其所持银座地产 86.89%的股权；

2. 鉴于公司获得银座地产股权的时间距本次股权转让的时间较短，银座地产的财务状况和经营状况并无多少改变，因此，股权转让价格以公司对银座地

产的投资额为准，即人民币 6628 万元；

3. 股权转让价款按照如下方式支付：公司股东大会批准本次股权转让后 5 个工作日内，支付人民币 3500 万元；剩余股权转让价款计人民币 3128 万元，应在公司持有的银座地产全部股权过户到山东省国际信托投资有限公司名下之日（完成工商变更登记之日）后两个月内全部支付完毕；

4. 股权转让交割日为股东变更的工商登记手续完成之日；自股权转让交割日起，银座地产的全部权益由包括山东省国际信托投资有限公司在内的银座地产新股东享有，相应风险、责任亦由新股东承担；

5. 自山东省国际信托投资有限公司支付第一笔转让款至股权转让交割日之间，转让方行使目标公司股东权利时，应征得受让方的同意，并且不得对受让方的利益有任何损害；

6. 本次股权转让完成后，银座地产的股东即变更为山东省国际信托投资有限公司（持有银座地产 86.89%的股权）、山东省商业集团总公司（持有银座地产 10.49%的股权）和山东世界贸易中心（持有银座地产 2.62%的股权），公司不再持有银座地产的任何权益；

7. 协议书经双方授权代表签字且加盖公章后生效，并自银座渤海股东大会批准后实施；如果截至 2004 年 6 月 30 日，本次股权转让仍未获银座渤海股东大会批准的，除非双方同意延长，协议自 2004 年 6 月 30 日起解除，双方互不承担协议项下任何义务。

经审查交易三的有关协议，我们认为，该协议条款完备，交易条件系独立双方自愿达成，该协议合法有效。

三、 本次重大资产购买、出售的程序

（一） 交易一：收购购物广场商品零售业务及相关资产、负债

关于本项交易，截至本法律意见书出具日，已履行以下程序：

1. 2004年2月18日,购物广场股东会2004年第一次临时会议做出决议,同意整体出售公司商品零售业务(包括但不限于商品零售业相关的经营性资产及负债),出售价格以北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字[2004]第030号《资产评估报告书》为依据,即人民币1144.65万元;同意转让泉城广场地下建筑租赁协议(包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场),转让租赁的补偿价格以北京中企华仁达房地产评估有限公司出具的中企华仁达房评字(2004)第011000014号《房地产估价报告》为依据,即人民币3057.09万元;会议并授权董事长或其指定人员负责办理与前述转让事项相关的一切事宜。

2. 2004年2月26日,公司召开的第七届董事局第四次会议,通过了《关于向济南银座购物广场有限公司受让商品零售业务及相关资产、负债以及泉城广场地下建筑租赁使用权的议案》。

3. 2004年2月26日,公司与购物广场签订了《关于济南银座购物广场有限公司商品零售业务及相关资产、负债的转让协议书》和《补偿协议》。

4. 2004年2月26日,公司、购物广场与济南市城市建设投资有限公司签订了《协议书》。

5. 2004年2月26日,公司、购物广场与泉城广场管理处签订了《协议书》。

6. 2004年2月26日,公司独立董事发表了独立审核意见,认为本次交易合法公允,符合公司及全体股东的利益,没有损害中小股东的利益。

(二) 交易二：收购东营银座 90%的股权

关于本项交易,截至本法律意见书出具日,已履行以下程序:

1. 银座商城董事会于2004年2月18日召开会议,决定转让其所持东营银座90%的股权,转让价格以中和正信会计师事务所有限公司出具的编号为中和正信会评报字[2004]第2-005号的资产评估报告书所述评估结果为依据,不得低于东营银座经评估的资产净额的90%,同时并授权执行董事确定交易对象。

2. 2004年2月18日, 东营银座召开股东会会议, 同意银座商城转让其持有的东营银座90%的股权。

3. 2004年2月18日, 东营银座的另一方股东山东世界贸易中心出具同意函, 同意本次公司购买东营银座90%股权涉及的股权转让, 并放弃优先受让权。

4. 2004年2月26日, 公司召开的第七届董事局第四次会议, 通过了《关于向山东银座商城股份有限公司收购其持有的东营银座购物广场有限公司全部股权的议案》。

5. 2004年2月26日, 公司与银座商城签订了《股权转让协议》。

6. 2004年2月26日, 公司独立董事发表了独立审核意见, 认为本次交易合法公允, 符合公司及全体股东的利益, 没有损害中小股东的利益。

(三) 交易三：转让银座地产86.89%的股权

关于本项交易, 截至本法律意见书出具日, 已履行以下程序:

1. 2004年2月23日, 山东省国际信托投资有限公司董事会召开会议, 决定同意出资人民币6628万元收购银座渤海持有的银座地产86.89%的股权。

2. 2004年2月18日, 银座地产其它股东——银座商城和山东世界贸易中心出具同意函, 同意本次公司转让银座地产86.89%股权涉及的股权转让, 并放弃优先受让权。

3. 2004年2月26日, 公司召开第七届董事局第四次会议, 通过了《关于向山东省国际信托投资有限公司转让山东银座地产有限公司全部股权的议案》。

4. 2004年2月26日, 公司与山东省国际信托投资有限公司签订了《股权转让协议》。

对于本次重大资产购买、出售, 公司独立财务顾问——华泰证券有限责任公司并出具了独立财务顾问报告, 华泰证券有限责任公司认为, “截至目前, *ST

渤海本次重大资产重组已履行的程序符合国家有关法律、法规和规范性文件之规定；本次重大资产重组完成后所产生的关联交易仅限于正常业务经营的范围，不会给*ST 渤海带来重大的关联交易，不会造成*ST 渤海与控股股东及其控制的其他企业之间的实质性同业竞争；确定交易价格的依据为有证券从业资格的评估机构评估、并报有关主管部门备案的评估结果，符合上市公司和全体股东的利益，未发现存在损害上市公司非关联股东利益的情况。”

综上，我们认为，

1. 截至目前，本次重大资产购买、出售已履行的程序合法有效。
2. 鉴于本次重大资产购买、出售属于《通知》中所列的重大资产购买、出售行为，本次重大资产购买、出售需经中国证监会审核无异议后，方可召开股东大会审议本次重大资产购买、出售。
3. 股东大会在审议交易一和交易二相关议案时，关联股东山东省商业集团总公司须回避表决。
4. 在股东大会批准后，本次重大资产购买、出售方可实施。

四、 本次重大资产购买、出售相关标的

（一） 交易一

1. 关于商品零售业务相关资产

银座渤海向购物广场收购的商品零售业务相关资产主要包括现金、存货、产成品、固定资产等，负债主要包括应付供货商货款等。经查证，我们并未发现于该等资产上存在权属争议或任何他项权利，也未发现在该等资产上存在安全隐患。

2. 关于泉城广场地下建筑的产权

购物广场经营场所——泉城广场地下建筑系租自济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处。经查证，我们发现济南市城市建设投资有限公司和泉城

广场管理处并未取得该等建筑的产权证明，但济南市建设委员会于 2000 年 1 月 17 日在《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》中，明确泉城广场地上地下所有建筑及设备的产权归济南市城市建设投资有限公司；根据济南市城市建设投资有限公司、济南市建设委员会以及泉城广场管理处出具的《关于泉城广场地下建筑的情况说明》，泉城广场管理处出租泉城广场地下建筑中的东地下停车场、西地下停车场和自行车停车场获得了济南市城市建设投资有限公司的委托。

3. 关于泉城广场地下建筑的消防

经查，购物广场经营场所——泉城广场地下建筑已经通过消防验收。济南市公安局消防分局于 2003 年 9 月 29 日出具了编号为济公消验[2003]第 Z075 号的《建筑工程消防验收意见书》。根据该意见书，购物广场经营商品零售业务的场所位于历下区泺源大街 99 号的银座地下购物广场，工程消防方面合格。

综上，我们认为，银座渤海拟实施的交易一的标的合法、安全。就目前所能预见，本项交易不会对银座渤海造成损害。

（二）交易二

1. 银座商城合法持有东营银座 90%的股权

根据东营乾泰会计师事务所有限责任公司出具的东乾会验字（2002）434 号《验资报告》，截至 2002 年 8 月 23 日，东营银座已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 6000 万元整，其中，银座商城以货币出资人民币 3695 万元，以土地使用权出资人民币 1705 万元，占注册资本的 90%，山东世界贸易中心以货币出资人民币 600 万元，占注册资本的 10%。

经查证，银座商城用于向东营银座出资的土地使用权已经过户至东营银座名下。

据此，银座商城已经向东营银座足额缴纳出资。我们并未发现银座商城在东营银座成立后存在抽逃出资的行为。银座商城合法持有东营银座 90%的股权。

经审查，我们未发现银座商城以上述股权设定质押或任何其他形式的他项权

利。

综上，我们认为，银座商城合法、无瑕疵地持有东营银座 90%的股权。

2. 东营银座的成立和存续

东营银座是一家由银座商城和山东世界贸易中心共同投资设立的有限责任公司，成立于 2002 年 8 月 23 日。

根据东营银座现行有效的营业执照，东营银座的住所为东营市东营区济南路 296 号，法定代表人为王仁泉，经营范围是卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）；公司的经营期限自 2002 年 8 月 23 日开始，无确定终止期限。

东营银座自成立至今，有效通过了历年年检。根据东营银座的董事及高级管理人员的陈述，东营银座目前并无持续经营障碍，亦不存在依法应当终止的情形。

综上，东营银座是一家合法成立并有效存续的有限责任公司。

3. 东营银座的章程

经审查东营银座现行有效的章程，我们认为该章程在所有重大方面符合公司法的规定。

4. 东营银座经营活动的合法性

(1) 根据东营市工商行政管理局东营分局于 2004 年 1 月 8 日出具的证明，东营银座自成立以来的生产经营活动遵守工商行政管理法律、法规及政策，并无任何因违反有关法律、法规或政策被处罚的记录。

(2) 2003 年 6 月 9 日，东营区公安消防大队出具编号为东公东分消检查（2003）005 号的《消防安全检查意见书》，认为东营银座防火审核和消防验

收合格，安全责任制健全，消防安全管理制度较为完善，消防器材配备合理，员工已进行了消防教育培训，灭火和疏散预案切实可行，已具备消防安全条件，同意开业。

(3) 根据东营市东营区劳动及社会保障局于 2004 年 1 月 8 日出具的证明，东营银座自成立以来在生产经营过程中，遵守国家劳动和社会保障方面的法律、法规和政策，并无任何因违反有关法律、法规或政策被处罚的记录。

(4) 东营市东营区地方税务局二分局于 2004 年 1 月 11 日出具文件，证明东营银座自开业以来，根据税法有关规定，及时缴纳各种税款，无拖欠及违纪现象；山东省东营市市区国家税务局于 2004 年 1 月 9 日出具文件，证明东营银座自开业以来财务核算健全，增值税、消费税、企业所得税按时申报，按时缴纳。

综上，截至本法律意见书出具日，我们未发现东营银座在经营活动中存在重大违法行为。

5. 东营银座经营活动所依赖的主要资产

东营银座经营场所已取得了东营市国土资源局 2003 年 12 月颁发的《国有土地使用证》。根据该《国有土地使用证》，东营银座已经取得坐落于东营市济南路以北、西二路以东 166 号的土地的使用权，该宗土地的面积为 22433.50 平方米，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 7 月 15 日。

根据东营银座提供的资料，东营银座用于经营的位于东营市东营区济南路 296 号的房产相关产权手续正在办理中。

东营银座经营活动中使用的其他主要固定资产包括电子设备、货架等。经审查，我们未发现该等资产存在权属纠纷。

6. 东营银座的重大债权、债务

根据东营银座提供的资料，截至本法律意见书出具日，东营银座正在执行的重大合同如下：

(1) 2003 年 8 月 29 日，东营银座与中国工商银行东营市西城支行签订了

编号为 2003 年西办字第 0022 号《流动资金借款合同》。根据该合同，东营银座自中国工商银行东营市西城支行借款人民币 2000 万元，借款期限为 12 个月，自 2003 年 8 月 29 日至 2004 年 8 月 27 日，借款利率为月 4.8675%，借款用途为支付货款。

(2) 2003 年 9 月 28 日，东营银座与中国工商银行东营市西城支行签订了编号为 2003 年西办字第 0026 号《流动资金借款合同》。根据该合同，东营银座自中国工商银行东营市西城支行借款人民币 1000 万元，借款期限为 12 个月，自 2003 年 9 月 28 日至 2004 年 9 月 27 日，借款利率为月 4.425%，借款用途为商品采购。

(3) 2003 年 12 月 11 日，东营银座与中国工商银行东营市西城支行签订编号为 2003 年西办字第 0037 号《流动资金借款合同》。根据该合同，东营银座自中国工商银行东营市西城支行借款人民币 3000 万元，借款期限为 12 个月，自 2003 年 12 月 11 日至 2004 年 12 月 10 日，借款利率为月 4.425%，借款用途为购货。

(4) 2003 年 12 月 19 日，东营银座与中国工商银行东营市西城支行签订编号为 2003 年西办字第 0040 号《流动资金借款合同》。根据该合同，东营银座自中国工商银行东营市西城支行借款人民币 2000 万元，借款期限为 10 个月，自 2003 年 12 月 19 日至 2004 年 9 月 16 日，借款利率为月 4.425%，借款用途为购进商品。

东营银座的上述银行贷款，均由银座商城提供连带责任保证。

7. 东营银座的诉讼、仲裁及行政处罚

经查证，我们未发现东营银座存在已发生但尚未了结或者目前能够预见的重大诉讼、仲裁或者行政处罚。

综上，我们认为银座渤海拟实施的交易二的标的合法、安全。就目前所能预见，银座渤海不会因本项交易造成损害。

(三) 交易三

2003 年 2 月 18 日，山东省商业集团总公司和山东世界贸易中心签署银座地产公司章程，约定山东省商业集团总公司出资人民币 800 万元，山东世界贸易中心出资人民币 200 万元，共同设立银座地产；各股东并应在章程签字后四个月内将认缴的出资存入银座地产的临时帐户。

2003 年 5 月 27 日，山东中宇会计师事务所有限公司对银座地产的出资情况进行了验资，并出具了编号为鲁中宇所验字（2003）第 032 号验资报告。根据该报告，截至 2003 年 5 月 23 日，山东省商业集团总公司和山东世界贸易中心以货币资金缴纳注册资本人民币 1000 万元。

2003 年 5 月 29 日，银座地产取得山东省工商行政管理局核发的营业执照，正式成立。

2003 年 12 月 28 日，银座地产股东会做出决议，同意银座渤海以其拥有的位于山东省济南市市中区石棚街 12 号的土地使用权、地面房产以及现金人民币 924.19 元对银座地产进行增资。

2004 年 1 月 5 日，公司、银座地产、山东省商业集团总公司、山东世界贸易中心签订《关于山东银座地产有限公司增资扩股的协议书》。根据该协议书，各方一致同意，由公司以其拥有的位于山东省济南市市中区石棚街 12 号的土地使用权、地面房产以及现金人民币 924.19 元对银座地产进行增资；增资完成后，公司持有银座地产 86.89% 的股权，山东省商业集团总公司持有银座地产 10.49% 的股权，山东世界贸易中心持有银座地产 2.62% 的股权。

2004 年 2 月 8 日，银座地产股东会做出决议，同意修改章程：注册资本增至人民币 7628 万元，其中，银座渤海出资人民币 6628 万元，占注册资本的 86.89%；山东省商业集团总公司出资人民币 800 万元，占注册资本的 10.49%；山东世界贸易中心出资人民币 200 万元，占注册资本的 2.62%。

2004 年 2 月 10 日，山东天恒信有限责任会计师事务所对上述增资行为进行了验资，并出具了编号为鲁天恒信验字[2004]第 1010 号的验资报告。根据该报告，截至 2004 年 2 月 10 日，银座地产收到银座渤海缴纳的新增注册资本人民币 6628 万元。

2004 年 2 月 12 日，银座地产取得注册资本变更后的新营业执照，注册资本变更为人民币 7628 万元。

综上所述，我们认为，银座渤海合法持有银座地产 86.89%的股权。

五、 本次重大资产购买、出售涉及的债权、债务处理

由于交易二、三均属于股权交易，不涉及债权、债务的转移。

就交易一而言，对于正常经营过程中有关应付账款的转移，购物广场已经取得大部分债权人的同意，对于少部分尚未取得同意的，购物广场与银座渤海约定，如果债权人有异议，则仍由购物广场对外履行债权，而银座渤海则将等额款项支付给购物广场。

经审核，我们认为上述债权、债务的处理合法、公平，不存在明显损害债权人的情形。

六、 本次重大资产购买、出售导致的关联交易和同业竞争

（一） 关联交易

1. 本次重大资产购买、出售导致的关联交易

本次重大资产购买、出售完成后，东营银座将成为银座渤海的控股子公司，同时，银座渤海将承继购物广场的商品零售业务。

经查，东营银座、购物广场与山东省商业集团总公司控制或者存在重大影响的企业之间存在下述关联交易：

（1） 自关联方采购

根据购物广场经审计的财务报告，购物广场 2002 年度和 2003 年度自关联方采购商品的交易数额以及占购物广场采购总额的比例如下表所述：

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额 (元)	占采购商品比例	金额 (元)	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	5,173,613.43	1.15%	4,256,156.32	1.04%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.03%		
山东银座超市有限公司	64,810.64	0.01%	611,672.68	0.15%
山东银座服饰有限公司	302,923.24	0.07%	105,066.09	0.03%
山东银座鞋业有限公司	761,208.85	0.17%	642,641.26	0.16%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.12%	451,708.39	0.11%
山东银座实业有限公司	54,125.29	0.01%	55,536.59	0.01%
合计	7,017,353.78	1.56%	6,122,781.33	1.50%

根据东营银座经审计的财务报告，东营银座 2003 年度自关联方采购商品的交易数额以及占东营银座采购总额的比例如下表所述：

单位名称	金额 (元)	占采购商品比例
济南银座购物广场有限公司	2,417,357.76	1.85%
山东银座商城股份有限公司	611,038.28	0.47%
山东银座鞋业有限公司	120,207.63	0.09%
山东银座超市有限公司	47,565.20	0.04%

(2) 向关联方销售商品

根据购物广场经审计的财务报告，购物广场 2002 年度和 2003 年度销售给关联方的交易数额以及占购物广场销售总额的比例如下表所述：

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额 (元)	占主营业务收入比例	金额 (元)	占主营业务收入比例
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.26%		
东营银座购物广场有限公司	2,417,357.76	0.46%		
泰安银座商城有限公司	667,560.13	0.13%	57,396.32	0.01%
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05			
合计	4,496,908.77	0.85%	57,396.32	0.01%

(3) 接受关联方提供的保洁服务

东营银座与山东世界贸易中心于 2003 年 6 月 28 日签署的《保洁合同书》约定，山东世界贸易中心保洁公司为东营银座提供保洁服务，为此，东营银座将向山东世界贸易中心支付保洁费 50 万元，并按实际打蜡面积，以 5 元/平方米支付打蜡费。

2003 年 3 月 6 日，购物广场与山东世界贸易中心保洁公司就泉城广场地下商业建筑保洁服务签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为购物广场提供保洁服务。2003 年度，购物广场向山东世界贸易中心支付日常保洁服务费总额人民币 59.20 万元；同时，购物广场每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 72.491 万元。

(4) 接受关联方提供的配送服务

2003 年度，东营银座经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，按配送金额的 2.5%及配送数量 15 元/件支付配送费。2003 年度，东营银座共应支付配送费人民币 420,990.20 元；截至 2003 年 12 月 31 日，东营银座已支付人民币 274,943.16 元，尚有人民币 146,047.04 元未支付。

2003 年度，山东世界贸易中心为购物广场提供的配送额为 38,374,701.33 元，购物广场按照配送额 1.5%的配送费率支付配送费，共计人民币 575,620.52 元。

在本次重大资产购买、出售完成后，上述关联交易预计仍将继续。

2. 控股股东关于关联交易的承诺

公司实际控制人山东省商业集团总公司于 2003 年 7 月 16 日向公司出具书面承诺函。关于关联交易问题，山东省商业集团总公司在函中做出如下承诺：

“本集团（指山东省商业集团总公司，下同）承诺在任何情况下，均不会滥用权力，要求公司作出有损于公司利益的行为，或者促使公司董事会、管理层批准或作出有损公司利益的行为：诸如占用公司资金、要求公司为本集团债务提供担保等。

“本集团承诺在任何情况下，均不会通过关联交易等手段，侵占公司的利益。在对关联交易进行表决时，本集团将自觉回避；本集团并将促使公司中本集团提名的关联董事在审议有关事项时，依照章程自觉回避。

“本集团承诺在对公司进行资产重组时，将严格遵守法定程序，充分、及时履行信息披露义务，并且在确定重组方案时，保证重组后不会导致公司与本集团及本集团控制或有影响的其他企业之间产生同业竞争，同时保证重组后，公司的资产独立，业务流程完整，具有面向市场独立运营的能力。

“本集团承诺在处理与公司的关联交易时，一方面将严格按照章程的规定，履行一切必要的程序（如以评估结果为定价依据；尊重专业机构的执业判断；尊重独立董事的意见、回避表决等），一方面将严格履行信息披露义务。对于法律、法规、规范性文件及公司章程中，未明确要求披露的，本集团将根据诚信义务的要求，从严自律。

“如本集团或本集团控制的其他企业违反上述承诺，本集团将在发现的第一时间纠正，并向公司给予充分的赔偿。”

综上，我们认为，本次重大资产购买完成后，公司（包括公司控股子公司）新增加的关联交易仅限于正常业务范畴，对公司不存在重大影响。公司实际控制人山东省商业集团关于关联交易的承诺如能切实履行，将避免不必要的关联交易，并保证难以避免的关联交易合法、公允地进行，不致损害公司及其中小股东的利益。

（二） 同业竞争

1. 交易一导致的同业竞争：银座渤海与济南银座北园购物广场有限公司之间的竞争

（1） 同业竞争状况

目前，银座渤海的控股股东——山东省商业集团总公司控制的山东银座超市有限公司、济南银座北园购物广场有限公司（以下简称“银座北园”）、银座商城、济南银座商城有限责任公司均在山东省济南市经营商品零售业务，而交易一完成

后，银座渤海亦将在济南市经营商品零售业务。银座渤海是否会因此与其实际控制人控制的其他公司之间形成同业竞争？

以下的分析表明：由于所属业态不同，银座渤海拟收购的商品零售业务（属于大型综合超市业态）与山东银座超市有限公司、银座商城、济南银座商城有限责任公司不会形成实质性竞争。银座北园与银座渤海拟收购的零售业务同属一个业态，两者之间存在一定的竞争，但由于两者所处地段的差别以及经营规模的不同，两者之间的竞争不会对银座渤海构成重大影响。为尽可能减少这种同业竞争对银座渤海造成的影响，银座北园已同意将其业务委托银座渤海经营管理。

A. 大型综合超市与便利店、百货店之间的竞争问题

根据山东省商业集团总公司和公司高级管理人员的介绍，以及中国商业联合会出具的《关于对银座零售店业态定位和不存在实质性同业竞争情况的专项说明》（以下简称“《专项说明》”），山东银座超市有限公司经营的商品零售业属于便利店业态，银座商城和济南银座商城有限责任公司经营的商品零售业属于百货店业态，而购物广场和银座北园经营的商品零售业属于大型综合超市业态。中国商业联合会出具的《专项说明》表明，上述三种商品零售业态的商品定位、顾客定位、价格定位有明显区别，不存在实质性同业竞争的情况。上述三种商品零售业态比较如下：^①

序号	业态	选址	目标顾客	营业面积	商品（经营）结构	服务功能
1.	便利店	居民住宅区、主干线公路边及车站、医院、机关、团体、企事业所在地	附近居民、单身、年轻人	100 平方米左右	销售食品、饮料、小百货为主，有即时消费性、小容量、应急性等特点	营业时间 10 小时以上，甚至 24 小时，终年无休日，提供即时性食品的辅助设施，开设多项商品性服务项目
2.	大型综合超市	城乡结合部、住宅区、交通要道	居民、流动顾客	2500 平方米以上	大众化衣、食、用品齐全，满足一次性购全的需求	设有与营业面积相适应的停车场，以利于大众消费者
3.	百货店	城市繁华区、交通要道	中高档消费者和追求时尚的年轻人	5000 平方米以上	销售服装、衣料、化妆品、礼品、家庭用品为主，种类齐全、少批量、高毛利	注重服务，设导购、餐饮、娱乐场所等服务项目和设施，功能齐全

^① 摘编自《国家国内贸易局零售业态分类规范意见（试行）》（内贸局发行一字〔1998〕第 106 号）。

此外，根据上述公司的介绍，各公司的销售额并未因为其它公司的竞争而导致销售额下降，相反，各公司的销售额都呈现上升趋势：2002 年，购物广场和银座北园（2002 年 8 月开业）销售额分别为 490,746,095.27 元和 37,944,566.79 元，银座商城和济南银座商城有限责任公司（2002 年 9 月开业）销售额分别为 520,315,460.76 元和 40,680,434.73 元；而 2003 年度，购物广场、银座北园、银座商城和济南银座商城有限责任公司的销售额均有增长，分别增至 531,010,217.08 元、124,969,844.73 元、579,035,215.30 元和 204,926,088.58 元。

综上所述，作为不同的业态，百货店、便利店与大型综合超市的价位、目标顾客、商品结构等均存在较大差异，因此，百货店和便利店的经营并不会对大型综合超市造成实质性损害，也就是说，银座商城和济南银座商城有限责任公司不会对购物广场经营的商品零售业务造成实质性损害。

B. 大型综合超市之间的竞争问题

我们注意到，公司控股股东——山东省商业集团总公司控制的银座北园经营的是与购物广场业态一样的商品零售业务，因此，在银座渤海受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，银座北园在一定程度上与公司拟向购物广场受让的商品零售业务构成同业竞争。

但是，根据购物广场、山东省商业集团总公司、公司高级管理人员的介绍以及我们的必要查证，由于在经营场所选址和规模方面的如下差异，银座渤海受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债后，银座北园与银座渤海之间的竞争不会对银座渤海造成重大影响：（1）购物广场位于山东省济南市历下区泺源大街 99 号，银座北园位于山东省济南市北园大街 483 号，两者之间相距约 3 公里；（2）2003 年度，购物广场的商品零售业务收入约人民币 5.31 亿元，而银座北园的商品零售业务收入约人民币 1.24 亿元，在销售规模上，购物广场是银座北园的四倍。

（2） 解决同业竞争的措施

为了保障公司及其股东的利益，公司与山东省商业集团总公司、银座商城、银座北园签订了《关于解决同业竞争问题的协议书》，同时，公司与银座商城、

山东世界贸易中心、银座北园签订了《委托经营管理协议》。

《关于解决同业竞争问题的协议书》中约定：

A. 各方确认：银座北园和银座渤海之间将存在的同业竞争问题的根本解决方案是由银座渤海收购银座北园的控股权，或者收购银座北园的商品零售业务及相关资产和负债。但鉴于目前银座北园处于亏损状态，银座渤海经慎重考虑决定暂不实施收购，以免对银座渤海的经营状况产生不利影响。在银座北园开始盈利后，银座渤海将按照公允价格收购银座北园的控股权或者收购银座北园的商品零售业务及相关资产和负债，而银座北园、银座商城及山东省商业集团总公司均同意按照公允价格接受银座渤海的收购要求。根据各方的合理估算，该项收购的实施时间应不晚于 2007 年 6 月 30 日。

B. 各方同时认为：虽然在上述收购完成前，银座北园和银座渤海存在一定程度的同业竞争，但由于银座北园所处的地段、营业规模与购物广场商品零售业务（该等业务将由银座渤海承继经营）具有很大的差距，故两者之间的竞争不会对银座渤海构成严重的影响。

C. 为尽可能减少同业竞争对银座渤海的影响，各方一致同意在银座北园完成对济南银座购物广场有限公司商品零售业务的收购后，将银座北园委托给银座渤海经营管理，委托经营管理的具体条款由各方另行商定。

D. 作为银座渤海的实际控制人，山东省商业集团总公司重申其于 2003 年 7 月 16 日对银座渤海所作的各项承诺，保证不利用其对银座北园和银座渤海的实际控制人地位，直接或者透过其控制的其他公司进行任何有损银座渤海及其中小股东利益的行为，或者对银座渤海进行财务操纵。

根据《委托经营管理协议》的约定，

A. 银座北园将其目前从事的商品零售相关业务委托给银座渤海，由其进行经营管理；

B. 委托期限为两年，自协议生效之日（银座渤海股东大会同意受让购物广场商品零售业务及相关资产、负债之日）起计算；

C. 委托期限内，上述业务相关的生产经营计划由银座渤海制定，并由银座渤海组织实施；银座渤海有权对上述业务相关的生产经营、人事安排等事项自行做出决定；银座北园不得对银座渤海经营管理上述业务进行干预；

D. 委托期限内，经银座渤海要求，银座商城、山东世界贸易中心、银座北园有义务将本协议项下委托业务以公允市场价格，并按照银座渤海认可的方式转让给银座渤海（该等转让的形式包括但不限于整体业务及相关资产、负债的转让，或者银座渤海取得甲方之控股权等）；与任何第三方相比，银座渤海有优先购买权；

E. 银座北园按照如下标准向银座渤海支付管理费用：（1）上述业务出现亏损的，每年的管理费用为该年度上述业务相关销售收入的 0.5%；（2）上述业务盈亏持平（即当年度上述业务相关的税后利润为零）的，每年的管理费用为该年度上述业务相关销收入的 1%；（3）上述业务出现盈利的，每年的管理费用，为该年度上述业务相关销售收入的 1%，加上该年度上述业务相关税后利润的 5%。

综上所述，我们认为，虽然银座北园与公司拟收购的商品零售业务存在一定的竞争，但是，由于两者的经营地点、经营规模之间存在较大的差别，尤其是在通过上述安排（将实施收购的主动权赋予银座渤海，以及银座北园委托银座渤海经营管理）后，两者之间的同业竞争不会对银座渤海造成实质性损害。

2. 交易二——收购东营银座不会造成同业竞争

本次股权受让完成后，公司将取得经营商品零售业务的东营银座 90%的股权。虽然，公司控股股东——山东省商业集团总公司控制的其它公司也从事商品零售业务，但是，由于商品零售业具有很强的地域性，各个城市之间商品零售业的影响非常小，因此，本次重大资产购买、出售完成后，公司控股股东——山东省商业集团总公司控制的经营商品零售业务的其它公司不会与东营银座构成实质性同业竞争。

3. 控股股东关于避免同业竞争的承诺

公司实际控制人山东省商业集团总公司并于 2003 年 7 月 16 日向公司出具书

面承诺函。关于同业竞争问题，山东省商业集团总公司做出如下承诺：

“为从根本上消除本集团（即山东省商业集团总公司，下同）利用实际控制人的地位侵占公司的商业机会的可能性，本集团及本集团控制的其他企业将不会从事任何与公司现行业务构成竞争的业务，也不会直接或间接向任何与公司存在竞争的企业投资，但若投资仅为了获得投资收益，不构成对被投资企业的控制或重大影响者除外。

“对于公司将来进一步拓展的业务，如本集团及本集团控制的其他企业当时还未在此范围内开展经营，则本集团及本集团控制的其他企业将不再从事任何与公司已开展或计划开展的业务构成竞争的业务，也不会直接或间接投资于与公司存在竞争的企业，但若投资仅为了获得投资收益，不构成对被投资企业的控制或重大影响者除外。

“对于公司将来进一步拓展的业务，如本集团及本集团控制的其他企业当时已在此范围内开展经营的，则本集团及本集团控制的其他企业保证给予公司在此经营范围内的优先发展权，并同意就任何与公司有直接或间接竞争关系的经营业务在适当的时候以兼并、收购或其他可能的方式转让给公司或转给无关第三方，以避免与公司的同业竞争。

“如本集团或本集团控制的其他企业违反上述承诺，本集团将在发现的第一时间纠正，并向公司给予充分的赔偿。”

综上，我们认为，因本次重大资产收购、出售所导致的同业竞争不会对银座渤海造成实质性损害。银座渤海及其关联方之间为解决同业竞争问题所采取的措施是积极有效的。

七、 本次重大资产购买、出售对公司的影响

（一） 本次重大资产购买、出售后，公司具备股票上市条件

经核查，本次重大资产购买、出售完成不会导致银座渤海丧失股票上市条件。

（二） 对业务及发展目标的影响

根据公司第七届董事局第二次会议决议，公司拟将商品零售业作为公司的主营业务，以改变公司主营业务不突出的状况。根据该项决议，公司的业务发展目标是：通过连锁化实现现代零售业的规模化，采取自营、联营、特许加盟连锁和自有商品开发等商业模式，向不同地区分层次地展店，不断构筑和扩大营销网络，拓展市场空间，扩张经营规模，在山东省内市场取得绝对竞争优势地位后，逐步向周边地区和全国其它大中城市扩展；建立一个设施先进、运作规范、信息化程度较高的现代物流配送中心，实行集中采购和统一配送，降低经营成本、提高经济效益。

公司本次重大资产购买、出售，是实现公司制定的上述目标的重要一步，对于公司的持续发展具有重要意义。

（三） 对公司独立性的影响

经查，通过本次重大资产购买进入公司的业务，资产完整，人员独立，具有完整的业务流程。如本法律意见第六部分所述，需要关联方提供的服务、商品均只占据极小的比例，不存在主要业务流程或者经营所需要的主要资产需要关联方提供的问题。因此，在本次重大资产购买、出售完成后，公司的独立性不会遭到不利影响。

八、 结论意见

综上，我们认为：

（一）公司本次重大资产购买、出售整体方案及相关协议合法有效，交易各方具备合法的主体资格，我们未发现存在导致本次重大资产购买、出售无法实施的法律障碍；

（二）截至目前，本次重大资产购买、出售已履行的程序合法有效；

（三）公司实施本次重大资产购买、出售行为符合《通知》的要求；

（四）公司本次重大资产购买、出售涉及的债权、债务的处理合法有效，不

存在明显损害债权人的情形；

（五）本次重大资产购买、出售的交易各方已经履行了法定披露和报告义务，我们没有发现应披露而未披露的合同、协议或安排；

（六）在中国证监会审核无异议后，公司还需召开股东大会对本次重大资产购买、出售进行审议；经股东大会批准后，本次重大资产购买、出售方可实施。在股东大会审议本次业务受让、本次股权受让时，关联股东须回避表决。

综合以上各项意见，我们认为，公司拟进行的本次重大资产购买、出售符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和其他规范性文件的要求，本次重大资产购买、出售的实施不存在实质性法律障碍，但是，本次重大资产购买、出售需经中国证监会审核无异议，并经公司股东大会批准后方可实施。

本法律意见书正本一式四份。

（本页以下无正文）

報告書

REPORT

银座渤海集团股份有限公司

盈利预测审核报告

天恒信申报字【2004】1210 号

二〇〇四年二月二十六日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.C.: 276004

盈 利 预 测 审 核 报 告

天恒信申报字【2004】1210 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对贵公司 2004 年度的盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行了审核。贵公司董事会对盈利预测的基本假设、选用的会计政策及其编制基础须承担全部责任。我们的责任是对它们发表审核意见。我们的审核是根据《独立审计实务公告第 4 号—盈利预测审核》进行的，并实施了必要的审核程序。

我们认为，上述盈利预测所依据的基本假设已充分披露，没有证据表明这些假设是不合理的，盈利预测已按照确定的编制基础编制，所选用的会计政策与贵公司实际采用的相关会计政策一致。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师

中国 临沂市

中国注册会计师

二〇〇四年二月二十六日

银座渤海集团股份有限公司

盈利预测报告

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）董事会编制的 2004 年度盈利预测报告系以下列基准和基本假设而编制：

一、盈利预测编制基准

本公司董事会所编制的盈利预测是以本公司收购东营银座购物广场有限公司 90%的股权、济南银座购物广场有限公司零售业务以及转让山东银座地产有限公司 86.89%股权的重大资产重组方案所确定的企业组织结构为依据，并假设本次重大资产重组于 2004 年 6 月底完成。以本公司和济南银座购物广场有限公司零售业务经审计的前三年、东营银座购物广场有限公司和山东银座地产有限公司 2003 年度的实际经营业绩为基础，在目前资产状况及经营业务条件下，依据本公司 2004 年度生产经营计划、各项业务收支计划和其他有关资料，以及拟重组资产的实际运营情况、预测期间的经营计划和其他有关资料，按照《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定进行核算，按照可比性原则模拟编制的。公司资产重组完成后会计处理方法的选用在所有重大方面同公司现行的会计政策相一致。

二、盈利预测基本假设

- 1、本公司遵循的中央及地方现行的政策、法律、法规以及所处的政治、经济状况将无重大变化；
- 2、本公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 3、本公司不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；
- 4、无严重的通货膨胀发生；
- 5、本公司执行的税赋、税率政策不变；
- 6、现行银行利率及汇率将无重大变化；
- 7、本公司本次资产重组计划能如期完成；
- 8、本公司生产经营发展计划能如期实现，无较大变化；
- 9、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、预测结果

依据以上盈利预测编制基准和基本假设，预测 2004 年度净利润为 8,233,423.91 元。本公司盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确

定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

附件一、盈利预测表；二、盈利预测编制说明。

银座渤海集团股份有限公司董事会

二〇〇四年二月二十六日

公司盈利预测表

编制单位：银座渤海集团股份有限公司

预测期间：2004 年度

单位：人民币元

项 目	2003 已审实现数		2004 年预测数	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	98,261,624.43	51,042.10	676,218,900.00	275,680,500.00
减：主营业务成本	88,413,163.90	775.21	577,027,270.00	233,662,234.00
主营业务税金及附加	461,617.29	11,610.83	2,288,370.97	1,004,851.14
二、主营业务利润	9,386,843.24	38,656.06	96,903,259.03	41,013,414.86
加：其他业务利润	2,202,990.02	1,655,939.05	8,259,520.66	5,584,950.00
减：营业费用	4,290,341.78	160,343.08	39,800,200.00	21,479,100.00
管理费用	8,608,856.66	731,676.44	47,748,894.10	25,536,419.28
财务费用	4,579,919.77	3,958,711.47	5,020,162.08	2,074,343.00
三、营业利润	-5,889,284.95	-3,156,135.88	12,593,523.52	-2,491,497.42
加：投资收益	4,655,321.80	6,216,207.14	937,473.05	10,724,921.33
补贴收入	59,298.58			
营业外收入	1,223,355.56	1,158,444.33		
减：营业外支出	941,863.05	100,346.55		
四、利润总额	-893,172.06	4,118,169.04	13,530,996.57	8,233,423.91
减：所得税	1,920,302.78		6,099,530.31	
少数股东收益	-2,184,713.36		134,118.23	
加：未确认投资损失	4,153,632.39		936,075.88	
五、净利润	3,524,870.91	4,118,169.04	8,233,423.91	8,233,423.91

盈利预测编制说明

一、公司基本情况

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于1984年11月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993年2月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994年4月经中国证监会证监发审字（1994）18号文件批准公司29,700,000.00股个人股上市，1994年5月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996年3月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003年12月更名为银座渤海集团股份有限公司。本公司注册资本为121,346,720.00元，其中国家股17,600,000.00元，占股本总额的14.5%；法人股35,793,120.00元，占股本总额29.5%；社会公众股67,953,600.00元，占股本总额56%。

本公司经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

本公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

2004年2月26日，本公司与山东省商业集团总公司签订《股权转让协议》，本公司向山东省商业集团总公司转让持有的济南银座奥森热电有限公司51%的股权，本次转让完成后，本公司不再持有济南银座奥森热电有限公司的股权。预计此项股权出售将于2004年3月底完成，因此在本公司2004年度的盈利预测中，仅包括济南银座奥森热电有限公司2004年1-3月份的盈利预测，2004年度4-12月份未再对济南银座奥森热电有限公司进行盈利预测。

2004年2月26日，本公司与山东省国际信托投资有限公司签订《股权转让协议》，本公司向其转让持有的山东银座地产有限公司86.89%的股权，本次转让完成后，本公司不再持有山东银座地产有限公司的股权。本次盈利预测假设此项股权出售将于2004年6月底完成，因此在本公司2004年度的盈利预测中，仅包括山东银座地产有限公司2004年3-6月份的盈利预测（本公司在2004年2月投资山东银座地产有限公司，持有其86.89%的股权），2004年度7-12月份未再对山东银座地产有限公司进行盈利预测。

2003年2月26日，本公司与山东银座商城股份有限公司签订《股权转让协议》，本公司受让山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司90%的股权，本次转让完成后，本公司将持有东营银座购物广场有限公司90%的股权。本次盈利预测假设此项股权收购将于2004年6月底完成，因此在本公司2004年度的盈利预测中，包括

东营银座购物广场有限公司 2004 年 7-12 月份的盈利预测。

2003 年 2 月 26 日,本公司与济南银座购物广场有限公司签订《零售业务转让协议》,济南银座购物广场有限公司将零售业务出售予本公司,具体包括零售业务、相关的娱乐业务(保龄球馆、影院业务除外)、场地租赁业务以及相关的资产、负债和人员。本次盈利预测假设此次零售业务收购将于 2004 年 6 月底完成,因此在本公司 2004 年度的盈利预测中,包括济南银座购物广场有限公司零售业务 2004 年 7-12 月份的盈利预测。

根据资产重组方案,拟转让的山东银座地产有限公司、拟收购的东营银座购物广场有限公司、济南银座购物广场有限公司零售业务基本情况如下:

1、山东银座地产有限公司成立于 2003 年 5 月 29 日,是由山东省商业集团总公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司;公司原注册资本为 1000 万元,其中山东省商业集团总公司出资 800 万元,占注册资本总额的 80%;山东世界贸易中心出资 200 万元,占注册资本总额的 20%。2004 年 2 月 10 日,本公司以土地使用权及地面房产和部分现金作价 6628 万元向山东银座地产有限公司投资。山东银座地产有限公司增资后注册资本为 7628 万元,山东省商业集团总公司占 10.49%,山东世界贸易中心占 2.62%,本公司持有 86.89%。

主要经营范围:房地产开发、经营(凭资质证书经营);建筑材料、装饰材料、日用百货、五金交电的销售;物业管理软件的开发、销售;计算机及配件的销售。

注册地址:济南市花园路 40 号火炬大厦 305 室,法定代表人李明。

2、东营银座购物广场有限公司成立于 2002 年 8 月 23 日,由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建;公司注册资本 60,000,000.00 元,其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元,占注册资本总额的 90.00%;山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元,占注册资本总额的 10.00%。

主要经营范围:卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品(不含危险品)、家用电器、家具、办公设备、电子设备(不含专控)、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材(不含发射装置)、一、二、三类医疗器械产品(一次性使用无菌医疗器械除外)、粮食及食用油销售;彩扩;餐饮;美容;电脑成像;场地租赁;服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务(需经许可经营的,须凭许可证经营)。

注册地址:东营市东营区济南路 296 号,法定代表人王仁泉。

3、济南银座购物广场有限公司零售业务:商场位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下,面积 4 万多平方米,是国内单层面积最大的购物中心。经营范围:批发和零售贸易;餐饮、娱乐服务;场地租赁。(未取得专项许可的项目除外)

二、公司主要会计政策、会计估计

(一) 会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

(二) 会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为记账基础，各项资产遵循历史成本计价原则。

(五) 记账方法：采用借贷复式记账法。

(六) 外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理。

(七) 现金等价物的确定标准：公司持有的期限短(从购买起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏帐准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

(九) 存货及存货跌价准备的核算方法

1、存货分类：库存商品、低值易耗品。

2、存货计价：库存商品、低值易耗品购入按实际成本计价，除济南银座奥森热电

有限公司采用加权平均法外，其他单位发出商品按先进先出法核算。

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。

4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。

（3）长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

（1）长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

（2）长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本

公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

（十一）固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

(1) 资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过 10 年的年限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的

情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

(十七) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

(十八) 合并会计报表编制方法

1、合并范围的确定原则：本公司对拥有其过半数以上(不包括半数)权益性资本或虽然不持有其过半数以上的权益性资本，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并范围；对拥有其过半数以上权益性资本但不具有实际控制权的被投资单位，不予合并。

2、合并报表所采用的会计方法：根据财政部财会字[1995]11号《合并会计报表暂行规定》编制合并报表，以母公司、纳入合并范围的子公司的个别会计报表和其他有关资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。

3、本公司与子公司所采用的会计政策不一致的，将子公司报表按母公司会计政策编制后，再进行合并会计报表。

三、税项

1、增值税：分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

3、营业税：按应税收入额的 5%计缴。

4、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴。

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

四、盈利预测分项说明

(一) 主营业务收入

2003 年度已审数

2004 年度（预测数）

98,261,624.43

676,218,900.00

主营业务收入 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 577,957,275.57 元,增长了 588.18%, 主要原因是:

(1) 根据重组方案, 2004 年 6 月底, 本公司将收购济南银座购物广场有限公司零售业务(简称“广购中心”)并入母公司; 预计 2004 年度广购中心将实现收入 551,241,000.00 元, 比 2003 年度增长 4.26%, 7-12 月份将实现主营业务收入 275,620,500.00 元, 占预测期间主营业务收入的 40.76%, 其中零售业务将实现收入 272,883,000.00 元, 占广购中心主营业务收入的 99.01%, 场地租赁业务将实现收入 2,137,500.00 元, 占广购中心主营业务收入的 0.78%, 娱乐业务将实现收入 600,000.00 元, 占广购中心主营业务收入的 0.21%。

广购中心自 1999 年 11 月份开业以来, 已完成创业、成长、发展阶段, 进入成熟期, 2000 年实现主营业务收入 350,000,000.00 元, 2001 年实现主营业务收入 491,000,000.00 元, 2002 年实现主营业务收入 488,000,000.00 元, 2003 年实现主营业务收入 528,000,000.00 元, 近三年主营业务收入相对稳定, 预示着广购中心已进入平稳发展期。2003 年零售业巨头“沃尔玛”济南店开业, 商品销售情况一般, 并没有对广购中心产生大的影响, 但 2004 年度“沃尔玛”势必要进行经营策略的调整, 对广购中心 2004 年度销售影响还是存在的; “家乐福”即将登陆济南, 商业竞争更加激烈; 从近几年济南市已有的几家大型商场超市与广购中心的商业竞争来看, 广购中心的地域优势还是相当明显的, 这种地域优势带来的收益将是长期的。受“非典”的影响, 2003 年上半年零售业务完成收入 247,000,000.00 元, 下半年完成收入 276,000,000.00 元, 下半年收入的增长和上半年收入的减少是有密切关系的。从 2001 年、2002 年和 2003 年的综合销售情况看, 上半年的销售基本与下半年持平。本次预测以前三年的全年销售数据为基础, 分析各商品部年度间的销售变化趋势, 根据各商品部的实际情况确定预测期的增减幅度后, 以 2003 年度的销售额为基数预测 2004 年全年的销售收入, 再根据全年的收入减半确定 7—12 月份的收入, 具体情况如下: 生鲜部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 10.96%, 2003 年度比 2002 年度增长 9.23%, 整体呈上升趋势, 但随基数的增大增长幅度在降低, 预计 2004 年度比 2003 年度 56,448,428.18 元增长 7.50%, 2004 年度将实现收入 60,680,000.00 元, 7—12 月份实现收入 30,340,000.00 元; 日配部 2002 年度销售收入基本与 2001 年度持平, 2003 年度比 2002 年度增长 10.66%, 考虑到市场竞争等各种因素, 预计 2004 年度比 2003 年度 51,291,025.89 元增长 5.18%, 2004 年度将实现收入 53,946,000.00 元, 7—12 月份实现收入 26,973,000.00 元; 食品部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 6.28%, 2003 年度比 2002 年度增长 4.17%, 食品部是所

有商品部中销量最大的一个部，连续两年销售突破一个亿，受经营面积及市民消费能力增长的限制，预计 2004 年度比 2003 年度 104,229,154.44 元增长 2.00%，2004 年度将实现收入 106,312,000.00 元，7—12 月份实现收入 53,156,000.00 元；百货部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 2.66%，2003 年度比 2002 年度增长 10.10%，预计 2004 年度比 2003 年度 54,464,072.29 元增长 6.51%（平均增幅），2004 年度将实现收入 58,020,000.00 元，7—12 月份实现收入 29,010,000.00 元；针纺和家居两个部从近三年的销售看呈明显的下降趋势，针纺部 2002 年度销售收入比 2001 年度降低 6.24%，2003 年度比 2002 年度降低 3.32%，预计 2004 年度比 2003 年度 29,883,980.27 元降低 2.00%，2004 年度将实现收入 29,280,000.00 元，7—12 月份实现收入 14,640,000.00 元；家居部 2002 年度销售收入比 2001 年度降低 31.12%，2003 年度比 2002 年度降低 6.30%，2002 年度销售收入的降低与经营的商品品种调整有关，2002 年度不再经营销售额大，毛利率低的家电商品，预计 2004 年度销售比 2003 年度 28,379,000.04 元降低 5.00%，2004 年度将实现收入 26,960,000.00 元，7—12 月份实现收入 13,480,000.00 元；仕女部销售比较稳定，三年平均增幅 0.45%，预计 2004 年度将实现收入 37,280,000.00 元，与 2003 年度 37,111,581.03 元基本持平，7—12 月份将实现收入 18,640,000.00 元；淑女部 2002 年度销售收入与 2001 年度基本持平，2003 年度比 2002 年度增长 25.28%，增幅较大，随着社会的发展，女士在着装方面的支出将逐渐增加，预计 2004 年度淑女部将比 2003 年度 66,655,090.42 元增长 10.00%，2004 年度将实现收入 73,320,000.00 元，7—12 月份实现收入 36,660,000.00 元；绅士部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 18.66%，2003 年度比 2002 年度增长 16.03%，预计 2004 年度比 2003 年度 32,834,090.26 元增长 13.00%，2004 年度将实现收入 37,100,000.00 元，7-12 月份实现收入 18,550,000.00 元；化妆珠宝部 2002 年度销售收入比 2001 年降低 13.02%，2003 年度比 2002 年降低 12.65%，预计 2004 年度比 2003 年度 24,034,806.42 元降低 12.01%，2004 年度将实现收入 21,148,000.00 元，7—12 月份实现收入 10,574,000.00 元；运动休闲部 2002 年度销售收入比 2001 年度增长 7.88%，2003 年度比 2002 年度增长 27%，增幅是非常显著的，随着人们生活方式和生活观念的转变，运动休闲装的销售普遍被看好，预计 2004 年度比 2003 年度 37,927,546.12 元增长 10.00%，2004 年度将实现收入 41,720,000.00 元，7—12 月份实现收入 20,860,000.00 元。

根据已签订的租赁合同，及近三年的场地租赁收入分析计算，2004 年度预计将实现场地租赁收入 4,275,000.00 元，7—12 月份将实现场地租赁收入 2,137,500.00 元。

根据近三年的娱乐业务收入分析，各月收入比较稳定，年度间收入也相对稳定，取前三年的收入平均，预计 2004 年度实现收入 1,200,000.00 元，7—12 月份将实现收入

600,000.00 元。

(2) 根据重组方案, 2004 年 6 月底本公司将收购山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司(简称“东营银座”) 90%的股权。预计 2004 年 7—12 月份东营银座将实现主营业务收入 118,480,000.00 元, 占预测期间主营业务收入的 17.52%, 比 2003 年同期约增长 15.00%, 其中零售业务将实现收入 117,440,000.00 元, 占东营银座预测期间主营业务收入的 99.12%, 场地租赁收入 1,040,000.00 元, 占东营银座预测期间主营业务收入的 0.88%。

东营银座是于 2003 年 4 月份开业的一家新店, 从开业来的销售情况看, 各月收入比较稳定, 稳中有升。2003 年 7—12 月份, 超市除 9 月份中秋节收入较其他月份高出 2,540,000.00 外, 其他月份收入较均衡, 平均每月销售额 6,700,000.00 元, 预计 2004 年 7—12 月份超市实现收入 42,740,000.00 元, 和 2003 年度同期 42,675,384.26 元基本持平; 儿童家居部各月之间波动不大, 平均每月销售额为 1,560,000.00 元, 预计 2004 年 7—12 月份儿童家居部将实现收入 9,360,000.00 元, 与 2003 年度同期 9,384,698.61 元基本持平; 运动皮具部 2003 年下半年以月平均增幅 5.51%稳步增长, 以 2003 年 12 月份为基数, 预计 2004 年下半年月收入 2,680,000.00 元, 7—12 月份将实现收入 16,080,000.00 元, 比 2003 年度同期 13,935,052.53 元增长 15.52%, 化妆珠宝部、男装部、和女装部呈明显上升趋势, 2003 年下半年月平均增幅分别为 28.74%、15.86%、14.27%、2004 年下半年经过调整期后, 月收入将相对稳定, 不会再有 2003 年下半年的月增长幅度。以 2003 年 11 月份(12 月份节日因素影响较大)的收入为基准, 预计 2004 年 7—12 月份化妆珠宝部、男装部、和女装部月收入分别为 2,570,000.00 元、2,770,000.00 元、2,870,000.00 元, 2004 年 7—12 月份化妆珠宝部、男装部、和女装部分别将实现收入 15,420,000.00 元、16,620,000.00 元、17,220,000.00 元, 比去年同期 11,063,045.98 元、11,977,893.83 元、13,238,114.39 元分别增长 39.42%、38.73%、30.06%。

(3) 泰安银座商城有限公司(简称“泰安银座”) 预计 2004 年度实现主营业务收入 277,670,000.00 元, 比 2003 年增长 9.51%, 占预测期间主营业务收入的 41.06%, 其中零售业务实现收入 276,500,000.00 元, 占泰安银座预测期间主营业务收入的 99.58%, 场地租赁实现收入 1,170,000.00 元, 占泰安银座预测期间主营业务收入的 0.42%。

泰安银座商城有限公司自 2000 年底开业以来, 呈现出了良好的发展势头, 2002 年主营业务收入比 2001 年增长 44.15%, 2003 年主营业务收入比 2002 年增长 27.71%, 2003 年实现主营业务收入 253,561,467.68 元, 其中商品销售收入 251,851,798.19 元, 场地租赁收入 1,709,669.49 元。2003 年三联家电泰安店和外资易初莲花超市开业, 2004 年

华泰超市即将开业，商业竞争将日趋激烈，由于 2003 年主营业务收入基数较大，并且受经营面积以及市民消费能力的限制，根据泰安银座目前的经营业态以及各个部门商场的具体情况，预计 2004 年度各分部商场的收入情况如下：百货商场 2002 年、2003 年销售收入分别为 34,829,083.92 元、33,178,850.28 元，并且从 2003 年各月销售情况看比较平稳，预计 2004 年实现主营业务收入 33,000,000.00 元；女装商场、男装商场是泰安银座目前的具有相对优势的经营项目，从 2001-2003 年的情况看，女装、男装商场销售连年增长，女装商场 2002 年、2003 年的销售增长率分别为 13.43%和 13.89%，男装商场 2002 年、2003 年的销售增长率分别为 25.84%和 25.44%，保持了稳定增长的态势；2003 年女装、男装的销售收入分别为 24,345,203.48 元和 30,344,051.08 元，预计 2004 年仍将保持近两年的增长势头，销售收入分别达到 27,500,000.00 元和 38,000,000.00 元，分别比 2003 年增长 13.00%和 25.23%；针织鞋帽商场 2002 年、2003 年增长率分别为 57.33%和 39.19%，连续两年大幅增长，但增幅下降幅度明显，预计 2004 年销售收入将在 2003 年 29,764,822.94 元的基础上达到 35,000,000.00 元，增长 17.59%；家电文体商场 2003 年销售额 39,203,252.33 元，比 2002 年增长 109.84%，但考虑到三联家电泰安店的竞争和商场经营面积以及 2003 年的基数较大等情况的影响，2004 年全年预计销售收入 40,000,000.00 元，与去年基本持平；超市 2003 年销售额 95,015,618.08 元，比 2002 年增长 23.63%，但考虑到外资易初莲花超市和即将开业的华泰超市等竞争因素，2004 年全年预计销售收入 103,000,000.00 元，比去年增长 8.40%。

2003 年实现场地租赁收入为 1,709,669.49 元，2004 年对部分租赁柜台进行调整，根据已签订的租赁合同等预计 2004 年场地租赁收入为 1,170,000.00 元

(4) 根据重组方案，2004 年 3 月底，本公司将出售控股子公司济南银座奥森热电有限公司（简称“奥森热电”）51%的股权。根据生产计划，预计 2004 年 1-3 月份奥森热电将实现上网售电 5,760,000.00KWH，根据合同不含税售价 0.35 元/KWH，将实现收入 2,016,000.00 元；厂内售电 500,000.00KWH，根据合同协议，其中 20 万千瓦时不含税售价 0.51 元/KWH，30 万千瓦时不含税售价 0.35 元/KWH，预计实现收入 207,000.00 元；民用采暖供汽 25,200.00 吨，不含税售价 56.5 元/吨，预计实现收入 1,423,800.00 元，工业用汽 3,600.00 吨，不含税售价 66 元/吨，预计实现收入 237,600.00 元；根据和长清区热电中心签订的合同，循环水采暖将实现收入 504,000.00 元。2004 年度 1—3 月份济南银座奥森热电有限公司将实现主营业务收入 4,388,400.00 元，占预测期间主营业务收入的 0.65%。

(二) 主营业务成本

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
88,413,163.90	577,027,270.00

主营业务成本 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 488,614,106.10 元,增长了 552.65%。

主要原因是：

(1) 公司收购济南银座购物广场有限公司零售业务后, 主营业务收入大幅增长, 主营业务成本相应增加 233,662,234.00 元, 占预测期主营业务成本的 40.49%, 其中零售业务成本 233,333,734.00 元, 娱乐业务成本 328,500.00 元。从近三年广购中心各商品部销售成本率分析比较看, 成本率相对比较稳定, 波动不大。随着竞争的加剧, 广购中心零售业务的销售成本率将有所提高, 取各商品部前三年的销售成本率数据分析比较, 确定预测期间各商品部的销售成本率和销售成本如下: 生鲜部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 88.17%、89.39%和 89.73%, 随销售额的增加呈上升趋势, 预计 2004 年度销售成本率为 90%, 销售成本 27,306,000.00 元; 日配部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 87.56%、88.26%和 89.20%, 亦呈上升趋势, 预计 2004 年度将达 89.70%, 销售成本 24,194,781.00 元; 食品部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 91.04%、90.38%和 90.34%, 随销售额的增加反呈下降趋势, 预计 2004 年度销售成本率为 90.30%, 销售成本 47,999,868.00 元; 百货部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 90.92%、88.88%和 89.21%, 没有明显趋势, 取其前三年平均数, 预计 2004 年度销售成本率为 89.67%, 销售成本 26,013,267.00 元; 针纺部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 85.12%、81.93%和 81.80%, 近两年变化渐趋稳定, 略有下降, 预计 2004 年度销售成本率为 81.60%, 销售成本 11,946,240.00 元; 家居部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 92.14%、90.97%和 90.47%, 和针纺部变化趋势类似, 2001 年度销售成本率高的原因是经销的家电商品毛利率低, 预计 2004 年度销售成本率为 90.47%, 销售成本 12,195,356.00 元; 仕女部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 79.61%、78.20%和 78.96%, 取其前三年平均数, 预计 2004 年度销售成本率为 78.92%, 销售成本 14,710,688.00 元; 淑女部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 79.44%、77.9%和 79.33%, 随销售额的上升, 成本率又有所回升, 预计 2004 年度销售成本率为 79.33%, 销售成本 29,082,378.00 元; 绅士部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 80.35%、78.81%和 80.37%, 取其前三年平均数, 预计 2004 年度销售成本率为 79.84%, 销售成本 14,810,320.00 元; 化妆珠宝部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 81.72%、80.12%和 79.02%, 呈下降趋势, 预计 2004 年度销售成本率为 79.00%, 销售成本 8,353,460.00 元; 运动休闲部 2001、2002、2003 年度销售成本率分别为 80.29%、79.13%和 80.16%,

销售成本率的变化与淑女部相似，预计 2004 年度销售成本率为 80.16%，销售成本 16,721,376.00 元。

(2) 收购山东银座商城股份有限公司持有东营银座购物广场有限公司 90%的股权后，随着主营业务收入的增加，相应增加主营业务成本 100,465,304.00 元，占预测期主营业务成本的 17.41%。根据 2003 年度各个商品部的销售情况看，预计 2004 年各商品部将保持 2003 年度的销售成本率，2003 年度超市、化妆珠宝部、男装部、女装部、儿童家居部和运动皮具部的销售成本率分别是 89.68%、85.28%、80.85%、81.37%、87.95% 和 82.74%，预计 2004 年 7—12 月份超市销售成本 38,329,232.00 元，化妆珠宝部销售成本 13,150,176.00 元，男装部销售成本 13,437,270.00 元，女装部 14,011,914.00 元，儿童家居部销售成本 8,232,120.00 元，运动皮具部 13,304,592.00 元。

(3) 泰安银座 2003 年主营业务成本为 213,419,668.31 元，销售成本率为 84.74%；由于 2004 年泰安零售市场竞争将进一步加剧，导致销售成本率上升，预计 2004 年度 237,528,350.00 元，销售成本率为 85.54%，占预测期间主营业务成本的 41.16%。各分部商场的预测情况如下：百货商场由于经营品种的变化，2001 年、2002 年、2003 的销售成本率分别为 81.07%、86.39%、79.79%，2004 年的销售成本率取前三年的平均数为 82.42%，销售成本 27,198,600.00 元；女装、男装近三年的销售成本率比较稳定，以 2003 年销售成本率作为 2004 年的预计销售成本率，分别为 79.13%、79.55%，预计销售成本分别为 21,760,750.00 元、30,229,000.00 元，针织鞋帽商场在销售增长的同时，成本率在缓慢抬升，2002 年、2003 年的销售成本率 79.45%、80.24%，预计 2004 年销售成本率为 80.60%，销售成本为 28,210,000.00 元；家电文体商场 2002 年、2003 年销售成本率分别为 84.36%、88.68%，呈明显上升趋势。由于济南三联家电开业竞争，预计 2004 年销售成本率仍会上升，达到 91%，预计 2004 销售成本为 36,400,000.00 元；超市 2001 年、2002 年、2003 的销售成本率分别为 87.66%、88.62%、89.35%，销售成本率年均上升 0.85 个百分点，2004 年超市业务竞争将最为激烈，预计 2004 年销售成本率为 91%，销售成本为 93,730,000.00 元。

(4) 济南银座奥森热电有限公司 2003 年度电的平均单位成本为 0.48 元/度，蒸汽的平均单位成本为 47.85 元/吨，预计 2003 年 1—3 月份电的平均单位成本为 0.58 元/度，比 2003 年度增长了 20.83%，蒸汽的平均单位成本为 59.48 元/吨，比 2003 年度增长了 24.31%。单位成本上升的主要原因是原煤的价格上涨，2003 年下半年原煤的价格上涨了 15.23%，人工费的增长也是单位成本增长的一个因素，根据生产计划和上述预计单位成本，预计 2004 年 1—3 月份电和蒸汽的主营业务成本分别为 3,658,381.50 元和 1,713,000.50 元，合计 5,371,382.00 元，占预测期间主营业务成本的 0.93%；单位

煤耗就高于单位售价，且又闲置了一台锅炉，致使成本远高于售价。

主营业务利润 2004 年度比 2003 年度增加 87,516,415.79 元，主要系因为收购济南购物广场有限公司零售业务后预计增加主营业务利润 40,968,414.86 元，收购东营银座广场有限公司 90%的股权后预计增加主营业务利润 17,642,526.17 元，泰安银座商城有限公司预计 2004 年度实现主营业务利润 39,262,800.00 元比 2003 年 10-12 月份增加 28,546,848.21 元，奥森热电 2004 年 1-3 月份预计实现主营业务利润-1,015,482.19 元，比 2003 年度全年增加 1,933,174.94 元。

（三）主营业务税金及附加

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
461,617.29	2,288,370.97

主营业务税金及附加 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 1,826,753.68 元，增长了 395.73%；主要原因是：

（1）收购广购中心零售业务后主营业务收入增长导致主营业务税金及附加相应增长 989,851.14 元，占预测期主营业务税金及附加的 43.26%。

（2）收购东营银座 90%的股权后，随主营业务收入增加主营业务税金及附加相应增加 372,169.83 元，占预测期主营业务税金及附加的 16.26%，

（3）泰安银座 2004 年度预计实现主营业务税金及附加 878,850.00 元，占预测期间主营业务税金及附加的 38.41%，比 2003 年度增加 634,949.40 元，2003 年仅包括泰安银座第四季度的税金及附加。

（4）2004 年 1—3 月份，奥森热电预计实现主营业务税金及附加 32,500.00 元，占预测期间主营业务税金及附加 1.42%，比 2003 年度减少 55,532.46 元。

（四）其他业务利润

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
2,202,990.02	8,259,520.66

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 6,056,530.64 元，增长了 274.92%；主要原因是：

（1）2004 年 6 月底，本公司收购济南银座广场购物有限公司零售业务后，预计 7—12 月份收取堆头费等 1,160,000.00 元，根据 2003 年度收入水平，平均每月收入 16 万元，中秋节预计比平常月份多收入 20 万元；2004 年度将分期对商场进行改造，货区进行调整，新品进店管理费的收取相应较多，预计 2004 年 7—12 月份收取新品进店费 2,600,000.00 元；随着竞争的加剧，本着互利互惠的原则，收取的促销费等相对 2003

年度要少些，预计 2004 年 7-12 月份收取促销费 2,000,000.00 元，广告制作费等其他费用 150,000.00 元。支付相关税费 325,050.00 元后，实现其他业务利润 5,584,950.00 元，占预测期间其他业务利润的 67.62%。

(2) 2004 年 6 月底，本公司收购东营银座 90%的股权，预计全年收取新品进店管理费 1,400,000.00 元，7—12 月份收取 700,000.00 元，2003 年度收取进店管理费 2,420,000.00 元，开业第二年，商品品种相对稳定，收取进店管理费相对减少；2003 年度收取堆头费 624,000.00 元，月均收取 78,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份收取 460,000.00 元；2003 年度收取促销费 200,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份收取 100,000.00 元；2003 年度收取广告制作及其他 280,000.00 元，预计 2004 年 7—12 月份收取 100,000.00 元。支付相关税费 74,800.00 元后，实现其他业务利润 1,285,200.00 元，占预测期间其他业务利润的 15.56%。

(3) 2003 年度泰安银座收取堆头费等 1,100,000.00 元，预计 2004 年度收取 1,100,000.00 元，与 2003 年度持平；2003 年度收取的其他费用 330,000.00 元，预计 2004 年度收取 330,000.00 元，与 2003 年度持平。支付相关税费等 103,650.00 元后实现其他业务利润 1,326,350.00 元，比 2003 年度 10—12 月份增加 977,243.28 元，占预测期间其他业务利润的 16.06%。

(4) 奥森热电 2003 年度实现其他业务利润 196,811.77 元。根据已签订的租赁及承包合同，预计 2004 年度 1-3 月份收取租金和承包费 30,688.53 元；根据 2003 年度全年的灰渣收入，预计 2004 年度 1-3 月份灰渣收入 36,000.00 元，扣除相关税费 3,667.87 元后实现其他业务利润 63,020.66 元，比 2003 年度减少 133,791.11 元，占预测期间其他业务利润的 0.76%。

(五) 营业费用

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4,290,341.78	39,800,200.00

营业费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 35,509,858.22 元，增长了 827.67%，主要原因是：

(1) 2004 年 6 月底，收购济南银座购物广场有限公司零售业务后新增营业费用 21,479,100.00 元，占预测期间全部营业费用的 53.97%。2003 年度广购中心营业费用为 41,071,160.79 元，预计 2004 年度全年营业费用 42,958,200.00 元，比 2003 年度增长 4.59%，7—12 月份 21,479,100.00 元。2004 年度营业费用增长的主要原因是水电费增加，2003 年度电价执行介于居民用电和工业用电之间的中间电价，2004 年度执行工业

用电标准,平均每度电增加 0.10 元,2004 年度广购中心计划进行商场装修,增加场内照明,预计用电量将增加 10.00%,电费预计比 2003 年度增加 1,320,000.00 元;根据自来水公司下达的用水计划,广购中心用水量预计将超计划 40%,超计划用水按计划内水价的 6—8 倍收取,预计 2003 年度将增加水费 280,000.00 元。

(2)2004 年 6 月底,收购东营银座 90%股权后,7-12 月份的营业费用 10,036,600.00 元,占预测期间营业费用的 25.22%。东营银座 2003 年度开业 9 个月营业费用为 14,685,938.16 元,7-12 月份 10,042,544.63 元,开业之初营业费用相对较少,下半年渐趋稳定,预测期间营业费用基本与 2003 年同期持平。

(3) 2004 年度,泰安银座预计营业费用为 8,284,500.00 元,占预测期间营业费用的 20.82%,2003 年度营业费用为 7,079,612.88 元,预测期间比 2003 年度增长 17.02%,主要原因是随着竞争的加剧,预计 2004 年度增加宣传费用 500,000.00 元;随收入的增长效益工资亦有所提高;2003 年 10—12 月份泰安银座营业费用为 2,111,143.26 元,预测期间比 2003 年 10—12 月份增加 6,173,356.74 元。

(六) 管理费用

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)

8,608,856.66	47,748,894.10

管理费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 39,140,037.44 元,增长了 454.65%;主要原因是:

(1) 母公司(不含广购中心零售业务)2004 年度预计管理费用为 14,632,269.28 元,占预测期间全部管理费用的 30.64%,2003 年度为 731,676.44 元,比 2003 年度增长 13,900,592.84 元。主要原因是 2003 年上半年公司收回北京兴丰房地产开发公司的债权冲回坏账准备 13,046,852.24 元,扣除上述因素 2003 年度实际发生费用 13,778,528.68 元,预测数比 2003 年度有所上升,主要是中介费用和工资费用增加所致。

(2) 2004 年 6 月底,收购济南银座购物广场有限公司零售业务后新增管理费用 10,904,150.00 元,占预测期间全部管理费用的 22.84%。广购中心 2003 年度管理费用为 19,910,528.39 元,预计 2004 年度全年管理费用 21,808,300.00 元,比 2003 年度增长 9.53%,2004 年 7-12 月份 10,904,150.00 元。2004 年度管理费用增长的主要原因是:2004 年度广购中心计划进行商场装修,预计 2004 年度将比 2003 年度增加修理费 1,000,000.00 元,广购中心的转让租赁补偿金根据合同剩余年限进行摊销,增加管理费用 1,910,000.00 元。

(3) 2004 年 6 月底,收购东营银座 90%的股权新增管理费用 4,865,851.00 元,占

预测期间全部管理费用的 10.19%。2003 年度东营银座管理费用为 12,847,187.41 元，其中包含开办费 5,314,802.75 元，月均 836,931.63 元，7—12 月份 4,987,406.94 元，预计 2004 年度 7-12 月份管理费用为 4,865,851.00 元，比去年同期下降 2.50%，下降的主要原因是工装费和班车租赁费降低。

(4) 2004 年度，泰安银座预计管理费用为 15,521,500.00 元，占预测期间全部管理费用的 32.51%。2003 年度泰安银座管理费用为 14,332,882.57 元，其中冲回坏账准备 1,089,533.10 元，2003 年度实际发生费用 15,422,415.67 元，2004 年度预计数基本与 2003 年度持平。

(5) 2004 年 1—3 月份，奥森热电预计管理费用为 686,162.50 元，占预测期间全部管理费用 1.44%。2003 年度奥森热电管理费用为 2,393,544.88 元，月均 199,462.07 元，预测期间月均管理费用高于 2003 年度的原因是人工费比去年提高。

(6) 2004 年 2 月份，公司投资山东银座地产有限公司，持有其 86.89%的股权，并将于 2004 年 6 月底出让该股权，预计银座地产 2004 年 3—6 月份管理费用为 1,138,961.33 元，占预测期间全部管理费用 2.39%。

(七) 财务费用

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)

4,579,919.77	5,020,162.08

财务费用 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 440,242.31 元，增长了 9.61%；主要原因是：

(1) 2004 年度母公司预计财务费用 2,074,343.00 元。其中利息支出 1,967,343.00 元，手续费支出 257,000.00 元，利息收入 150,000.00 元。

(2) 2004 年度泰安银座预计财务费用 732,000.00 元，其中 1000 万元贷款利息支出 550,000.00 元，手续费支出 282,000.00 元，利息收入 100,000.00 元。

(3) 2004 年 6 月底，收购东营银座 90%的股权后增加财务费用 1,593,000.00 元，为 6000 万元的流动资金贷款支付的利息，年利率 5.31%。

(4) 2004 年 1-3 月份，奥森热电预计财务费用 196,819.08 元，其中各项贷款利息支出 195,319.08 元，手续费支出 3,000.00 元，利息收入 1,500.00 元。

(5) 2004 年 3—6 月份，预计银座地产财务费用为 424,000.00 元，为借入山东省商业集团总公司款项 2000 万元资金占用费，月息 0.53%。

（八）投资收益

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
4,655,321.80	937,473.05

投资收益 2004 年度预测数比 2003 年度已审数减少了 3,717,848.75 元，减少了 79.86%；主要原因是：

（1）2003 年度转让原山东渤海集团长清热电厂 34%的股权，获得股权转让收益 5,839,700.00 元，使得 2003 年度公司投资收益较高。

（2）2004 年 2 月份投资山东银座地产有限公司，持有其 86.89%的股权，预计银座地产 2004 年 3—6 月份净利润-1,562,961.33 元，2004 年 6 月底以投资额 66,280,000.00 元作价转让银座地产 86.89%的股权，将获得股权转让收益 1,358,057.10 元。

（3）2004 年 6 月底收购东营银座 90%的股权后，产生股权投资差额借方差 8,411,681.02 元，按 10 年期限进行摊销，2004 年 7-12 月份应摊销 420,584.05 元。

（九）利润总额

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
-893,172.06	13,530,996.57

利润总额 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 14,424,168.63 元，主要是因为收购广购中心零售业务后预计增加利润总额 14,063,114.86 元，收购东营银座 90%的股权后预计增加利润总额 2,432,275.17 元，泰安银座 2004 年全年预计利润总额 16,051,150.00 元，比 2003 年 10—12 月份增加利润总额 10,628,841.11 元，奥森热电 2004 年 1—3 月份预计实现利润总额-1,835,442.91 元，比 2003 年全年增加利润总额 4,549,408.30 元，公司总部预计 2004 年度利润总额为-15,617,139.23 元（不含东营银座、泰安银座投资收益，含对东营银座股权投资差额的摊销），比 2003 年度 966,363.54（不含泰安银座投资收益）减少 16,583,502.77 元，山东银座地产有限公司预计 2004 年度 3—6 月份亏损 1,562,961.33 元。

（十）所得税

2003 年度已审数	2004 年度（预测数）
1,920,302.78	6,099,530.31

1、所得税系按 33%的税率预测的。

2、所得税 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 4,179,227.53 元；增长了 217.63%。主要原因是东营银座和泰安银座商城有限公司利润总额增加并且单独纳税，

致使所得税增加。

(十一) 未确认投资损失

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
4,153,632.39	936,075.88

本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司资不抵债，净资产出现负数。根据财政部财会函字 [1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》规定，本公司按股权比例计算济南银座奥森热电有限公司未确认投资损失，在合并利润表中作为加项，在合并资产负债表中作为所有者权益的减项；预测期间奥森热电预计实现净利润-1,835,442.91 元，公司持股 51%，按股权比例计算未确认投资损失 936,075.88 元。

(十二) 净利润

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
3,524,870.91	8,233,423.91

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加了 4,708,553.00 元，增长 133.58%，主要是以上各因素影响所致。

五、母公司盈利预测分项说明

(一) 主营业务收入

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
51,042.10	275,680,500.00

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 275,629,457.90 元，主要原因是：根据重组方案，2004 年 6 月底公司收购广购中心零售业务后并入母公司，致使主营业务收入增加，预计 2004 年 7—12 月份零售业务将实现收入 275,620,500.00 元(详见四、盈利预测分项说明 (一) 主营业务收入 (1))。

(二) 主营业务成本

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
775.21	233,662,234.00

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 233,661,458.79 元，主要原因是：根据重组方案，2004 年 6 月底公司收购广购中心零售业务后并入母公司，致使主营业务收入增加，相应主营业务成本增加 233,662,234.00 元(详见四、盈利预测分项说明 (二) 主营业务成本 (1))。

(三) 管理费用

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
731,676.44	25,536,419.28

2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 24,804,742.84 元, 主要原因是:

(1) 公司总部(不含广购中心零售业务)2004 年度预计管理费用 14,632,269.28 元(详见四、盈利预测分项说明(六)管理费用(1))。

(2) 2004 年 6 月底, 收购济南银座购物广场有限公司零售业务并入母公司后新增管理费用 10,904,150.00 元(详见四、盈利预测分项说明(六)管理费用(2))。

(四) 财务费用

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
3,958,711.47	2,074,343.00

2004 年度预测数比 2003 年度已审数降低 1,884,368.47 元, 降低了 47.60%, 主要原因是:

(1) 2003 年度本公司以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵偿所欠中国工商银行济南市经二路支行借款 15,340,000.00 元本金及利息, 工行借款利息不再提取, 使得公司 2004 年度的贷款利息减少。

(2) 中国银行 18,000,000.00 元银行借款于 2004 年 3 月到期, 2004 年 1—3 月份该笔借款利息为 310,635.00 元。

(3) 公司计划于 2004 年 4 月份贷款 37,000,000.00 元, 用以偿付齐鲁证券 19,000,000.00 借款和中国银行 18,000,000.00 元贷款, 预计 2004 年度 37,000,000.00 元, 贷款利息为 1,620,600.00 元, 年息 5.84%。

(4) 2004 年 6 月底收购广购中心零售业完成后, 预计 7—12 月份广场中心零售业务将发生手续费 257,000.00 元, 利息收入 150,000.00 元。

(五) 投资收益

2003 年度已审数	2004 年度 (预测数)
6,216,207.14	10,724,921.33

投资收益 2004 年度预测数比 2003 年度已审数增加 4,508,714.19 元, 增长了 72.53%,

主要原因是:

(1) 2004 年度泰安银座商城有限公司预计实现净利润 10,754,270.50 元, 公司将实

现投资收益 9,678,843.45 元。

(2) 2004 年 6 月底收购东营银座 90%的股权完成后, 2004 年 7—12 月份东营银座预计实现净利润 1,629,624.36 元, 公司将实现投资收益 1,466,661.93 元。

(3) 2004 年 6 月底收购东营银座 90%的股权后, 产生股权投资差额借方差 8,411,681.02 元, 按 10 年期限进行摊销, 2004 年 7—12 月份应摊销 420,584.05 元。

六、存在的问题及对策

本盈利预测的编制是以公司重组方案确定的公司架构为前提, 并假定本次重大重组方案预期完成, 如果不能按期完成计划, 将对本盈利预测构成重大影响。

加入 WTO 以来, 允许外国公司通过特许经营形式进行营销活动, 国际大型零售商业集团正加速进入中国零售市场, 这些跨国零售集团拥有雄厚的资金实力、高素质的管理人才、完善的国际采购以及全球配送系统, 具有较强的市场竞争力, 国内零售业也逐步改变经营观念, 外向型发展, 走连锁经营的模式, 争取更大的市场份额, 公司面临着激烈的商业竞争局面。

为了使重组能顺利完成, 公司设置了专职机构, 组织了专门的领导班子, 将重组作为工作的重中之重, 齐心协力, 周密安排, 抓好落实, 争取重组按计划如期完成。

针对激烈的商业竞争, 公司一方面充分发挥熟悉山东省内市场情况的本土化优势, 另一方面通过引进专业零售人才, 提高经营管理专业水平, 逐步与国际零售管理惯例接轨, 增强自身的竞争实力; 另外, 公司在激烈的市场竞争中实施错位经营, 保持自身的经营特色和优势, 在差异化的市场中重点开拓民生商品市场, 加强对山东省各市地的市场开发工作, 以济南市周边地区为起点, 逐步开拓整个山东市场, 并积极拓展国内市场。

银座渤海集团股份有限公司

二〇〇四年二月二十六日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add：65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel：0539-7163152

传真 Fax：0539-7163156

邮编 P.c.：276004

审计报告

天恒信审报字【2004】1209 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的银座渤海集团股份有限公司 2003 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表以及 2003 年度的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表。这些会计报表的编制是银座渤海集团股份有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了银座渤海集团股份有限公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师：

中国·临沂市

中国注册会计师：

二〇〇四年二月二十三日

银座渤海集团股份有限公司

会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于 1984 年 11 月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993 年 2 月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994 年 4 月经中国证监会证监发审字（1994）18 号文件批准公司 29,700,000.00 股个人股上市，1994 年 5 月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996 年 3 月公司更名为渤海集团股份有限公司；2003 年 12 月更名为银座渤海集团股份有限公司。本公司注册资本为 121,346,720.00 元，其中国家股 17,600,000.00 元，占股本总额的 14.5%；法人股 35,793,120.00 元，占股本总额的 29.5%；社会公众股 67,953,600.00 元，占股本总额的 56%。

本公司经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

本公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：本公司记账基础为权责发生制，各项资产遵循历史成本计价原则。

（五）记账方法：采用借贷复式记账法。

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，差额作为汇兑损益。

（七）现金等价物的确定标准：本公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、

流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形，根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏账准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

1、存货分类：原材料、产成品、在产品、低值易耗品等。

2、存货计价：原材料、产成品、库存商品、在产品按实际成本计价，除本公司控股子公司泰安银座商城有限公司发出存货按先进先出法核算外，其余公司发出存货均按加权平均法核算。

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。

4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。

(2) 长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。

(3) 长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

(十一) 固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本。

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或法律有效年限中较短的期限分期平均摊销，无法律有效年限和合同收益年限的按不超过 10 年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：对预计可收回金额低于账面价值的无形资产，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已

经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

（十八）合并会计报表编制方法

1、合并范围的确定原则：本公司对拥有其过半数以上(不包括半数)权益性资本或虽然不持有其过半数以上的权益性资本，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并范围。行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2 号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并；拥有其过半数以上权益性资本但不具有实际控制权的被投资单位，不予合并。

2、合并报表的编制方法：根据财政部财会字[1995]11 号《合并会计报表暂行规定》编制合并报表，以母公司、纳入合并范围的子公司的个别会计报表和其他有关资料为依据进行编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。

3、本公司与子公司所采用的会计政策不一致的，将子公司报表按母公司会计政策编制后，再进行合并会计报表。

需要说明的是，子公司泰安银座商城有限公司属于商业零售企业，发出商品按先进先出法核算，微机系统对商品实行单品单码管理，单品的存货量较少，与加权平均法相比，对存货期末余额影响不大，其他单位发出存货仍采用加权平均法。

（十九）重大会计差错更正

本公司以前年度累计少计提房产税 1,653,508.02 元、土地使用税 1,164,328.89 元,本年作为重大会计差错进行了调整，对上述会计差错已调整了相关会计报表。上述调整调增应交税金 2,817,836.91 元，调减 2003 年度年初未分配利润 2,778,163.89 元，调减 2002 年年末未分配利润 2,778,163.89 元。

三、税项

1、增值税：

(1) 分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳；

(2) 根据山东省济南市槐荫国家税务局槐国税免字 [2003]第 048 号《增值税减免税批准通知书》，本公司原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司 2003 年度销售的金属面聚苯乙烯夹芯板产品实现的增值税给予减半征收，本次减免有效期截止日 2003 年 12 月 31 日，2003 年 11 月 30 日前送交下一年度减免税申请。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；

3、城建税：按应交增值税、营业税额、消费税额的 7%计缴；

4、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

四、控股子公司情况

(一) 纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	经营范围	本公司投资额	所占投资比例	备注
济南银座奥森热电有限公司	20,000,000.00	供热、发电	10,200,000.00	51%	※1
泰安银座商城有限公司	10,000,000.00	百货、针纺织品、服装鞋帽、五金交电等	9,000,000.00	90%	※2
山东银座商贸有限公司	1,000,000.00	日用百货、服装鞋帽、五金交电等	850,000.00	85%	※3

※1 济南银座奥森热电有限公司前身为山东渤海集团长清热电厂，是由本公司（原渤海集团股份有限公司）和济南市长清区政府合资兴建的热电联产企业，成立于 1993 年 12 月 20 日，注册资本 2,000.00 万元，其中本公司出资 1,700.00 万元，占注册资本的 85%；济南市长清区政府出资 300.00 万元，占注册资本的 15%。2003 年 6 月本公司将持有的 34%股权，济南市长清区政府将其持有的 15%股权一并转让给济南市长清区供电局，并更名为济南银座奥森热电有限公司。

※2 泰安银座商城有限公司成立于 2000 年 12 月 8 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 1,000.00 万

元，其中山东银座商城股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 100.00 万元，占注册资本总额的 10.00%。2003 年 9 月底，本公司购买了山东银座商城股份有限公司持有的 90.00%的股权。

※3 山东银座商贸有限公司成立于 2003 年 11 月 10 日，是由本公司和泰安银座商城有限公司共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 100.00 万元，其中本公司出资 85.00 万元，占注册资本总额的 85.00%；泰安银座商城有限公司出资 15.00 万元，占注册资本总额的 15.00%。

※4 山东渤海大酒店有限公司、山东晓宝轻质建材有限公司、山东海诺电子技术有限公司原为本公司控股子公司。2003 年 9 月，本公司将原持有的山东渤海大酒店有限公司 95%的股权转让于山东省商业集团总公司；2003 年 12 月，本公司将原持有的山东晓宝轻质建材有限公司 52%的股权转让于济南黄老泰食品有限公司；2003 年 12 月，本公司将原持有的山东海诺电子技术有限公司 65%股权分别转让于王宝成和刘勇。

(二) 未纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	生产经营范围	本公司所占投资比例
渤海集团美国资源公司	4,155,900.00 (50 万美元)	国际、国内贸易	100%

1、未合并原因：

渤海集团美国资源公司系在美国注册的一家公司，公司未能实施有效的管理和控制，按成本法进行核算，故未纳入合并范围。

2、对财务状况及经营成果的影响：

截止 2003 年 12 月 31 日，渤海集团美国资源公司账面资产总额折合人民币为 533,825.51 元，占本公司合并报表资产总额 0.23%，无主营业务收入；本期亏损 685,256.64 元。本公司本年已对其长期股权投资根据其亏损情况计提了长期股权投资减值准备 685,255.64 元。

(三) 本年度合并报表范围的变更情况

1、本年本公司共减少控股子公司 3 家：山东渤海大酒店有限公司、山东晓宝轻质建材有限公司和山东海诺电子技术有限公司。本公司已将持有的以上三公司的全部股权分别于 2003 年 9 月、2003 年 12 月和 2003 年 12 月转让，故本年不再将以上三公司的资产负债表纳入合并范围，合并了山东渤海大酒店有限公司 2003 年 1-9 月的利润表和现金流量表以及山东晓宝轻质建材有限公司及山东海诺电子技术有限公司 2003 年

的利润表和现金流量表。

2、本年共增加合并单位 2 家：

(1) 泰安银座商城有限公司：本公司于 2003 年 9 月购买其 90%的股权，根据规定合并了该公司 2003 年 12 月 31 日的资产负债表和 2003 年 10-12 月的利润表和现金流量表。

(2) 山东银座商贸有限公司：本公司 2003 年投资设立的持股 85%的控股子公司，将其会计报表纳入合并会计报表范围。

五、利润分配

净利润按以下顺序及规定进行分配：

- 1、弥补以前年度的亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；
- 3、按净利润的 5%提取法定公益金；
- 4、提取任意盈余公积金；
- 5、分配股利。

六、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	年末数	年初数
现金	76,865.89	260,957.79
银行存款	56,791,487.39	1,955,574.40
其他货币资金	655,670.67	254,485.54
合 计	57,524,023.95	2,471,017.73

年末数较年初数增加 2,227.95%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表以及转让北京兴丰房地产经营开发公司债权、原山东渤海集团长清热电厂股权等，银行存款相应增加。

注释 2、应收账款

账 龄	年末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	金 额	比例(%)		金 额	比例(%)	
1 年以内	1,232,139.37	81.92	61,606.97	3,873,867.07	67.31	193,693.35

1-2 年	70,339.62	4.68	7,033.96	112,429.21	1.95	11,242.92
2-3 年				785,496.50	13.65	274,923.78
3 年以上	201,535.76	13.40	201,535.76	983,707.25	17.09	908,822.24
合 计	1,504,014.75	100.00	270,176.69	5,755,500.03	100.00	1,388,682.29

1、年末净额为 1,233,838.06 元，年初净额为 4,366,817.74 元。

2、年末数较年初数减少 73.87%，主要是收回销售款所致。

3、应收账款项目前 5 名金额合计：

年末数		年初数	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1,349,587.82	89.73	3,504,648.00	60.89

4、应收账款中无应收持有本公司 5% (含 5%)以上股份股东的款项。

注释 3、其他应收款

账 龄	年末数			年初数		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,270,375.13	9.85	57,441.98	296,972.32	0.60	14,848.62
1-2 年	124,642.69	0.96	8,999.86	2,993,805.21	6.09	299,380.52
2-3 年	2,620,197.41	20.31	917,069.09	8,004,947.46	16.28	2,801,731.61
3 年以上	8,886,461.61	68.88	5,816,607.65	37,873,567.64	77.03	17,371,950.29
合 计	12,901,676.84	100.00	6,800,118.58	49,169,292.63	100.00	20,487,911.04

1、年末净额为 6,101,558.26 元，年初净额为 28,681,381.59 元。

2、年末数比年初数减少 73.76%，主要是因为转让北京兴丰房地产经营开发公司债权所致。

3、本公司应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元（自 2001 年起本公司出于谨慎性原则未再计提利息和罚息）。该项债权自 1999 年 10 月经中华人民共和国最高人民法院二审判决胜诉以来，在三年多的时间里，公司为收回债权作了大量工作，并且中间经过了 2002 年 4 月的法院强制拍卖程序，但仍旧未能收回。截至 2002 年 12 月 31 日，其中账龄 2-3 年金额 1,517,260.00 元，3-4 年金额 33,278,214.60 元，按照公司确定的一贯会计政策和会计估计，根据此笔债权的账龄以及对应的坏账准备提取比例，共计提取坏账准备 13,842,326.84 元。该项债权本期以 34,000,000.00 元转让给山东中润集团有限公司，并于 2003 年 6 月 17 日以货币资金形式收到转让款，按照会计处理规定对坏账准备予以冲回。该项应收款情况详见“附注十一、重大诉讼、仲裁事项”。

4、年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

5、其他应收款项目前 5 名金额合计：

年末数		年初数	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
10,913,056.41	84.59	45,801,066.01	93.15

6、其他应收款中无应收持有本公司 5% (含 5%)以上股份股东的款项。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	年末数		年初数	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
原材料	1,526,034.97	33,600.00	1,763,641.61	86,530.74
库存商品	7,048,615.22	433,143.91	1,815,642.93	446,635.96
低值易耗品	982,599.31	12,752.91	350,662.79	47,856.58
受托代销商品	5,982,441.43			
减：代销商品款	5,982,441.43			
合 计	9,557,249.50	479,496.82	3,929,947.33	581,023.28

1、年末净值为 9,077,752.68 元，年初净值为 3,348,924.05 元。

2、年末数较年初数增加 143.19%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表，存货增加所致。

3、本公司期末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。

注释 5、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(一) 固定资产

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	93,583,290.43	1,707,490.51	28,826,721.84	66,464,059.10
机械设备	49,424,503.50	3,717,349.06	6,512,481.61	46,629,370.95
电子设备	3,400,333.76	3,199,474.45	889,295.47	5,710,512.74
运输工具	4,563,847.55	1,045,730.01	4,061,016.55	1,548,561.01
经营租入固定资产改良		24,579,453.00		24,579,453.00
其中：房屋建筑物		13,651,336.97		13,651,336.97
机械设备		1,836,200.04		1,836,200.04
其他		9,091,915.99		9,091,915.99
合 计	150,971,975.24	34,249,497.03	40,289,515.47	144,931,956.80

(二) 累计折旧

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	20,188,793.31	2,083,709.81	5,316,449.17	16,956,053.95
机械设备	17,873,189.52	3,585,237.98	3,208,497.07	18,249,930.43
电子设备	2,560,975.89	1,213,144.12	707,157.45	3,066,962.56
运输工具	2,881,613.26	378,044.79	2,560,103.05	699,555.00
经营租入固定资产改良		7,975,228.49		7,975,228.49
其中：房屋建筑物		2,047,700.55		2,047,700.55
机械设备		497,470.74		497,470.74
其他		5,430,057.20		5,430,057.20
合 计	43,504,571.98	15,235,365.19	11,792,206.74	46,947,730.43

(三) 固定资产减值准备

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	1,065,475.36		409,804.22	655,671.14
电子设备	252,744.84	98,318.88	37,418.45	313,645.27
运输工具				
经营租入固定资产改良				
其中：房屋建筑物				
机械设备				

其他

合 计 1,467,980.48 98,318.88 491,535.31 1,074,764.05

1、年末净额为 96,909,462.32 元，年初净额为 105,999,422.78 元。

2、本年度由在建工程转入固定资产 282,168.00 元。

3、本公司济南市中区七贤镇机一西厂路 7 号房产一宗已抵押给中国银行济南分行；本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司固定资产综合车间已抵押给归德农村信用社。抵押房产年末情况如下：

抵押资产	抵押资产原值		抵押资产净值	
	原值	占固定资产原值比例(%)	净值	占固定资产净值比例(%)
七贤镇机一西厂路7号房产	2,858,929.87	1.97	1,413,711.55	1.44
综合车间	1,253,403.50	0.86	1,151,409.04	1.18
合 计	4,112,333.37	2.83	2,565,120.59	2.62

4、因中银大厦业主济南中银实业有限公司对开发中银大厦的有关手续不完备，中银大厦第 20 电梯层尚未取得房产证。该房产年末情况如下：

资产名称	原值	累计折旧	净值
中银大厦第20电梯层	17,257,940.00	1,639,504.32	15,618,435.68

5、公司年末对固定资产进行逐项检查，发现本公司控股子公司泰安银座商城有限公司部分电子设备因软件系统更换造成对应的硬件闲置，故计提固定资产减值准备。

6、本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司 1[#]锅炉，2002 年因发生爆管事故计提了固定资产减值准备，本期大修后价值恢复，故冲回固定资产减值准备。

7、经营租入固定资产改良属本公司控股子公司泰安银座商城有限公司租赁中国农业银行泰安分行房产作为经营场所进行的改造支出，该资产计提折旧时的净残值率为零。

注释 6、在建工程及在建工程减值准备

(一) 在建工程

工程名称	年初数	本年增加	本年减少	其中：转入 固定资产	年末数	资金来源
热网工程	350,500.00	5,000.00			355,500.00	自筹
综合车间外线管道	40,000.00		40,000.00	40,000.00		自筹
循环水供热管道		559,197.54			559,197.54	自筹

2#炉		193,200.00			193,200.00	自筹
其他	20,200.00	332,027.42	262,368.00	242,168.00	89,859.42	自筹
合 计	410,700.00	1,089,424.96	302,368.00	282,168.00	1,197,756.96	

(二) 在建工程减值准备

工程名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
热网工程	30,000.00	10,000.00		40,000.00

1、年末净值为 1,157,756.96 元，年初净值 380,700.00 元。

2、本公司年末对在建工程进行检查，热网工程中味精厂管道尚未投入使用，但存在减值情况而对其计提在建工程减值准备。

3、本年无利息资本化金额。

注释 7、无形资产

类别	原始金额	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年 摊销	累计摊销	年末数	剩余摊 销年限
专有技术	856,500.00	193,083.64		193,083.64	110,513.64	773,930.00		
土地使用权	67,244,890.71	52,091,742.63	9,534,335.48	7,555,833.10	1,209,551.97	6,824,441.37	54,070,245.01	29-41 年
软件	44,200.00	12,640.00	28,400.00	14,642.66	5,162.66	5,162.66	26,397.34	3-4 年
合 计	68,145,590.71	52,297,466.27	9,562,735.48	7,763,559.40	1,325,228.27	7,603,534.03	54,096,642.35	

1、1994 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得相关土地使用证。

2、本公司的控股子公司济南银座奥森热电有限公司土地使用权贷款抵押情况：

位于长清区济兗路西侧土地（长清国用〈96〉字 070196045 号），总面积 82,208.00 平方米，账面净值 4,570,999.64 元，其中部分已作抵押，明细如下：

贷款银行	抵押土地	贷款金额
工商银行长清支行	11,355.00平方米	1,000,000.00
工商银行长清支行	13,375.00平方米	900,000.00
长清城区信用社	8,431.00平方米	600,000.00
合 计	33,161.00平方米	2,500,000.00

3、本公司本年将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承

包有限公司。

4、本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地进行债务重组，用以抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

注释 8、短期借款

借款类别	年末数	年初数
抵押借款	3,250,000.00	3,350,000.00
担保借款	18,000,000.00	18,000,000.00
合 计	21,250,000.00	21,350,000.00

济南中银实业有限公司为本公司1,800.00万元中国银行济南分行银行借款提供了担保。

注释 9、应付账款

应付账款年末余额为 40,005,795.71 元，年初余额为 15,953,968.51 元。

1、年末数较年初数增加幅度为 150.76%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表以及济南银座奥森热电有限公司购买原材料未付款项增加所致。

2、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 10、预收账款

预收账款年末余额为 319,986.95 元，年初余额为 1,841,146.73 元。

1、年末数较年初数减少幅度为 82.62%，主要系年末数未合并原纳入合并范围的子公司山东晓宝轻质建材有限公司预收款所致。

2、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 11、应付股利

年末金额为 1,483,360.00 元，年初余额为 1,483,360.00 元。

系以前年度分配的股利，其中主要为欠付国家股股利 1,380,000.00 元。

注释 12、应交税金

税 种	年末数	年初数	税率
增值税	456,802.24	-57,663.06	17%、13%
企业所得税	6,917,637.60	5,375,558.71	33%
消费税	17,177.69		
营业税	216,979.05	216,969.94	5%-20%
城建税	37,320.63	15,702.40	7%

土地使用税	1,516,347.34	1,215,984.89	
土地增值税	721,457.92		
房产税	1,114,371.09	1,951,472.16	1.2%、12%
个人所得税	3,180.97	54,205.17	
印花税	4,272.86		
合 计	11,005,547.39	8,772,230.21	

1、2004年2月16日，经济南市地方税务局审批，同意本公司5,388,220.68元企业所得税、773,571.62元房产税和1,164,328.89元土地使用税缓交3个月。

2、2003年7月15日，济南市地方税务局历下分局历下税免字第（33）、（34）号减免（退）税批准通知书，对本公司符合免税条件的房产税682,983.97元，土地使用税325,178.60元予以免征；2003年7月15日，济南市地方税务局市中分局市中税免字第（44）、（45）、（46）号减免（退）税批准通知书，对本公司符合免税条件的房产税1,711,704.22元，土地使用税753,938.40元予以免征。

3、年末数较年初数增加25.46%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表以及抵债土地缴纳土地增值税所致。

注释 13、其他应付款

其他应付款年末余额为53,638,736.33元，年初余额为55,472,524.63元。

1、3年以上的大额其他应付款为济南市长清区政府2,794,160.28元，属于借给原山东渤海集团长清热电厂的流动资金。

2、无欠持本公司5%以上股份的主要股东的款项。

注释 14、一年内到期的长期负债

类别	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	10,019,055.64	30,061.00
合 计	10,019,055.64	30,061.00

1、年末数较年初数增加33,229.08%，主要是本年合并泰安银座商城有限公司会计报表所致。

2、泰安银座商城有限公司所欠中国农业银行泰安市泰山区农行10,000,000.00元贷款，于2004年12月24日到期。

注释 15、长期借款

借款类别	年末数	年初数	备注
抵押借款		76,255.65	

保证借款		72,969.80	
其他	551,043.35	24,682,945.44	1994 年兼并承担
合 计	551,043.35	24,832,170.89	

年末数比年初数减少 97.78%，主要是本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵偿所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息所致。

注释 16、股本

股本构成	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、尚未流通股份				
1、发起人股份				
其中：国家拥有股份	17,600,000.00			17,600,000.00
境内法人持有股份	35,793,120.00			35,793,120.00
外资法人持有股份				
其他				
2、募集法人股				
3、内部职工股				
4、优先股或其他				
尚未流通股份合计	53,393,120.00			53,393,120.00
二、已流通股份				
1、境内上市的人民币普通股	67,953,600.00			67,953,600.00
2、境内上市的外资股				
3、境外上市的外资股				
4、其他				
已流通股份合计	67,953,600.00			67,953,600.00
三、股份总数	121,346,720.00			121,346,720.00

注释 17、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	56,279,475.45			56,279,475.45
接受捐赠非现金资产准备	75,421.93			75,421.93
股权投资准备	92,658.97	8,624.55	8,624.55	92,658.97
关联交易差价		1,850,675.03		1,850,675.03
债务重组收益		19,214,129.51		19,214,129.51
其他资本公积		8,624.55		8,624.55
合 计	56,447,556.35	21,082,053.64	8,624.55	77,520,985.44

1、股权投资准备：本年增加数是本公司对原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司的债务重

组收益进行权益法核算形成的。2003年12月，本公司将原持有山东晓宝轻质建材有限公司的股权转让，对相应的资本公积转入其他资本公积。

2、关联交易差价：2003年9月，本公司将原持有山东渤海大酒店有限公司的95%股权转让于山东省商业集团总公司，对收到的股权款超过账面投资价值的差额687,946.23元计入资本公积。本公司于2003年9月底购买了山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司90%股权，对购买价款低于按股权比例计算的泰安银座商城有限公司所有者权益的差额1,162,728.80元计入资本公积。

3、债务重组收益：本公司以车抵债形成309,662.00元，以土地抵中国工商银行济南市经二路支行借款本息形成18,904,467.51元。

注释 18、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	5,036,576.84	1,433,100.52		6,469,677.36
法定公益金	2,063,328.66	716,550.26		2,779,878.92
任意盈余公积	755,430.15			755,430.15
企业发展基金	3,301.00		3,301.00	
储备基金	16,505.01		16,505.01	
合 计	7,875,141.66	2,149,650.78	19,806.01	10,004,986.43

1、本年增加的法定盈余公积和法定公益金是对本年新增控股子公司泰安银座商城有限公司合并时，按照股权比例计提盈余公积金形成的。

2、本年减少的储备基金和企业发展基金是本公司出售原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司全部股权后，对以前合并报表时按股权比例计提的储备基金和企业发展基金冲回形成的。

注释 19、未分配利润

项 目	2003-12-31	2002-12-31
年初未分配利润	-119,350,211.71	-84,152,076.26
加：净利润	3,524,870.91	-35,198,135.45
减：提取法定盈余公积	1,433,100.52	
提取法定公益金	716,550.26	
提取储备基金	-16,505.01	
提取企业发展基	-3,301.00	
应付普通股股利		

转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-117,955,185.57	-119,350,211.71
其中：预计发放的现金股利		

本年利润分配项目详见“注释 18、盈余公积”。

注释 20、主营业务收入、成本

（一）按业务分部

项 目	2003 年度		2002 年度	
	收入	成本	收入	成本
商业	74,682,854.53	63,539,950.53	4,226,187.23	4,035,559.34
工业	22,248,741.92	24,316,147.09	18,894,590.79	21,884,332.37
客房、餐饮服务业	1,266,586.98	551,814.49	4,630,870.40	1,834,248.28
娱乐业	63,441.00	5,251.79	337,807.20	14,784.44
小 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43
各业务分部相互抵消数				
合 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43

（二）按地区分部

项 目	2003 年度		2002 年度	
	收入	成本	收入	成本
济南市	29,867,062.02	30,978,453.88	28,089,455.62	27,768,924.43
泰安市	68,394,562.41	57,434,710.02		
小 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43
各地区分部相互抵消数				
合 计	98,261,624.43	88,413,163.90	28,089,455.62	27,768,924.43

1、2003 年主营业务收入比 2002 年增长 249.82%，2003 年主营业务成本比 2002 年增长 218.39%，主要是由于合并泰安银座商城有限公司 10-12 月份主营业务收入、成本所致。

2、2003 年度公司前五名客户销售的收入总额为 16,121,212.35 元，占公司全部销售收入的比例为 16.41%；2002 年度公司前五名客户销售的收入总额为 12,404,807.32 元，占公司全部销售收入的比例为 44.16%。

注释 21、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	税率

营业税	141,466.07	300,437.54	5%-20%
消费税	54,690.30		5%
城建税	184,874.55	76,909.31	7%
教育费附加	79,231.97	35,626.64	3%
文化事业建设费	1,354.40	9,187.51	3%
合 计	461,617.29	422,161.00	

注释 22、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度
其他业务收入	2,325,222.61	2,142,694.83
其中：租金收入	1,841,745.00	2,118,179.46
广告收入	109,250.00	
其他	374,227.61	24,515.37
其他业务支出	122,232.59	146,710.75
其中：税金支出	112,364.49	114,727.51
其他	9,868.10	31,983.24
其他业务利润	2,202,990.02	1,995,984.08

注释 23、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度
利息支出	4,785,996.72	3,560,342.97
减：利息收入	291,980.55	98,960.64
其他	85,903.60	10,140.43
合 计	4,579,919.77	3,471,522.76

本年比上年同期增加 31.93%，主要是由于对齐鲁投资管理有限公司借款计提利息所致。

注释 24、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44
济南银座奥森热电有限公司	5,839,700.00	
山东晓宝轻质建材有限公司	-529,350.97	
山东海诺电子技术有限公司	30,229.41	
合 计	4,655,321.80	247,466.44

1、对渤海集团美国资源公司的投资收益为计提的长期股权投资减值准备。

2、对济南银座奥森热电有限公司的投资收益，为向济南市长清区供电公司出售原山东渤海集团长清热电厂 34%股权的转让收益。

3、对山东晓宝轻质建材有限公司和山东海诺电子技术有限公司的投资收益为股权处置收益。

注释 25、补贴收入

项 目	2003 年度	2002 年度
增值税减免	59,298.58	252,071.78

根据山东省济南市槐荫国家税务局槐国税免字 [2003]第 048 号《增值税减免税批准通知书》，本公司原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司 2003 年度生产销售的金属面聚苯乙烯夹芯板产品实现的增值税给予减半征收。

注释 26、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度
固定资产清理收益	203,264.66	690,131.81
土地出让收益	946,465.33	
罚款收入	64,911.23	150.00
其他	8,714.34	159,986.20
合 计	1,223,355.56	850,268.01

2003 年度比 2002 年度增加 43.88%，主要是由于将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司产生收益所致。

注释 27、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度
罚款、赔偿支出	1,015,340.47	1,102,147.77
处理固定资产净损失	302,952.88	282,450.90
固定资产减值准备	-411,601.16	652,567.10
债务重组损失	15,873.20	
其他	19,297.66	130,803.25
合 计	941,863.05	2,167,969.02

2003 年度比 2002 年度减少 56.56%，主要是由于固定资产减值准备冲回所致。

注释 28、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度
会计利润①	-893,172.06	-36,840,672.14
应纳税所得额②	5,819,099.34	2,813.91
差额(②-①)	6,712,271.40	36,843,486.05
所得税率	33%	33%

所得税	1,920,302.78	928.59

1、2002 年本公司各纳税主体均亏损，子公司山东海诺信息技术有限公司单月盈利计缴所得税 928.59 元。

2、2003 年本公司除子公司泰安银座商城有限公司外，其余纳税主体不存在应纳税所得额，不计提所得税。

子公司泰安银座商城有限公司纳入合并范围的期间，会计利润为 5,422,308.89 元，应纳税所得额为 5,819,099.34 元，具体纳税调整事项如下：

增项：折旧费 523,659.76 元。

减项：开办费 108,099.22 元，坏账准备 14,897.21 元，低值易耗品 3,624.99 元，应付工资 247.89 元。

注释 29、未确认投资损失

项 目	2003 年度	2002 年度
未确认投资损失	4,153,632.39	

本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司已经资不抵债，净资产出现负数。财政部财会函字 [1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》规定：投资企业 "未确认的被投资单位的亏损分担额，在编制合并会计报表时，可以在合并会计报表的 '未分配利润'项目上增设 '未确认的投资损失'项目，同时，在利润表的少数股东损益'项目下增设 '加：未确认的投资损失'项目。这两个项目反映母公司未确认子公司的投资亏损额。"未确认投资损失 4,153,632.39 元为济南银座奥森热电有限公司本期亏损中符合规定并按其股权比例计算的金额。

注释 30、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
收到的往来款	46,982,162.94
收到的租金收入	1,841,745.00
收到的广告费等收入	483,477.61
收到的利息收入	291,980.55
合 计	49,599,366.10

本年收到的其他与经营活动有关的现金中，主要为向山东中润集团有限公司转让北京兴丰房地产经营开发公司债权收回现金 34,000,000.00 元以及收回山东渤海大酒店有限公司的往来款 9,916,404.63 元。

注释 31、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
管理费用	11,092,853.98
营业费用	1,656,093.99
支付的其他往来款	8,175,917.40
合 计	20,924,865.37

注释 32、收回投资所收到的现金

1、处置济南银座奥森热电有限公司 34%的股权收回现金 5,839,700.00 元。

2、处置所持的山东渤海大酒店有限公司（简称渤海大酒店）、山东晓宝轻质建材有限公司（简称晓宝建材）、山东海诺电子技术有限公司（简称海诺电子）全部股权收到现金 12,670,616.47 元，其基本情况如下：

项 目	渤海大酒店	晓宝建材	海诺电子	合 计
出售价格	11,922,400.00	1,000,000.00	650,000.00	13,572,400.00
出售价格中以现金收到的部分	11,922,400.00	600,000.00	500,000.00	13,022,400.00
出售子公司所持有的现金和现金等价物	5,506.34	82,426.52	263,850.67	351,783.53
出售子公司所收到的现金净额	11,916,893.66	517,573.48	236,149.33	12,670,616.47
非现金资产：				
应收款项(应收账款、其他应收款和预付账款)	12,016.00	2,374,520.56	355,287.10	2,741,823.66
存货	197,919.05	1,975,718.21	580,698.43	2,754,335.69
固定资产	32,114,948.85	3,591,242.44		35,706,191.29
减：累计折旧	8,131,966.78	1,913,874.98		10,045,841.76
减：固定资产减值准备	6,987.00	15,000.00		21,987.00
无形资产		95,210.00		95,210.00
负债：				
应付款项(应付账款、预收账款和其他应付款)	11,047,874.50	3,213,648.13	204,477.84	14,466,000.47
应付工资和应付福利费	107,924.08	9,668.37	40,579.80	158,172.25
应交税金和其他应交款	1,048,135.00	-7,449.30	1,285.34	1,041,971.04
预提费用	1,560,639.81			1,560,639.81
一年内到期的长期负债		33,316.00		33,316.00

注释 33、投资所支付的现金

购买 90%股权的泰安银座商城有限公司的基本情况如下：

项 目	金 额
购买价格	19,223,229.48
购买价格中以现金支付的部分	19,223,229.48
购买子公司所持有的现金和现金等价物	33,308,843.70
购买子公司所支付的现金净额	-14,085,614.22
非现金资产：	
应收款项(其他应收款和预付账款)	2,334,622.49
存货	5,426,003.03
待摊费用	34,884.00
固定资产	31,486,465.12
减：累计折旧	9,124,217.82
减：固定资产减值准备	98,318.88
负债：	
应付款项(应付账款和其他应付款)	28,056,756.81
应付工资和应付福利费	1,000,416.62
应交税金和其他应交款	1,660,043.46
一年内到期的长期负债	10,000,000.00

七、母公司会计报表主要项目注释

注释 1、其他应收款

账 龄	年未数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	4,624,415.88	10.69	400,405.92	58,650.44	0.07	3,611.97
1-2 年	99,675.69	0.23	6,503.16	2,365,879.01	2.79	223,788.55
2-3 年	2,035,205.01	4.70	709,303.50	8,235,051.60	9.71	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	84.38	8,564,217.33	74,124,428.40	87.43	20,600,234.23
合 计	43,256,855.07	100.00	9,680,429.91	84,784,009.45	100.00	23,494,074.49

1、年末净额为 33,576,425.16 元，年初净额为 61,289,934.96 元。

2、年末数比年初数减少 48.98%，主要是因为转让北京兴丰房地产经营开发公司债权和收回山东渤海大酒店的往来款所致。

3、对控股子公司济南银座奥森热电有限公司应收款 31,155,360.78 元，采用个别认定法按余

额的 10%计提坏账准备。

4、其他应收款项目前 5 名金额合计：

年末数		年初数	
金额	比 例 (%)	金额	比 例 (%)
41,560,592.19	96.08	45,801,066.01	54.02

5、无持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 2、长期股权投资及减值准备

(一) 长期股权投资

项 目	年初数		本年增加		年末数			
	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
股票投资	750,000.00						750,000.00	
其他股权投资	19,119,877.99	2,936,818.25	24,387,763.78	685,256.64	14,965,870.94		28,541,770.83	3,622,074.89
合 计	19,869,877.99	2,936,818.25	24,387,763.78	685,256.64	14,965,870.94		29,291,770.83	3,622,074.89

1、股票投资

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占注册资本比例	初始投资成本	账面余额	减值准备
桂林百货公司	法人股	50 万股	0.65%	750,000.00	750,000.00	

2、其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资企业注册 资本的比例	初始投资额	被投资企业权益 累计增减额	年末余额
泰安银座商城有限公司	长期	90%	19,223,229.48	3,502,006.11	23,537,763.78
山东银座商贸有限公司	长期	85%	850,000.00	-2,227.00	848,107.05
济南银座奥森热电有限公司	长期	51%	10,200,000.00	-26,063,028.79	
渤海集团美国资源公司	长期	100%	4,155,900.00	-3,622,074.89	533,825.11
合 计			34,429,129.48	6,505,740.18	24,919,695.94

(1) 本公司对泰安银座商城有限公司投资时形成贷方股权投资差额计入资本公积（股权投资准备）1,162,728.80 元。

(2) 截止 2003 年 12 月 31 日，本公司子公司济南银座奥森热电有限公司净资产已为负数，本公司对其权益法核算已形成未确认投资损失 3,092,144.68 元。

(二) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
渤海集团美国资源公司	2,936,818.25	685,256.64		3,622,074.89

渤海集团美国资源公司系在美国注册的一家公司，本公司对其未能实施有效的管理和控制，故按成本法进行核算，计提长期股权投资减值准备。

注释 3、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(一) 固定资产

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	43,058,332.64		897,065.64	42,161,267.00
机械设备	3,004,804.27	13,430.00		3,018,234.27
电子设备	2,241,938.09	27,480.00		2,269,418.09
运输工具	3,533,104.00	590,338.00	3,619,242.00	504,200.00
合 计	51,838,179.00	631,248.00	4,516,307.64	47,953,119.36

(二) 累计折旧

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	10,231,546.48	1,008,429.35	389,661.73	10,850,314.10
机械设备	969,670.22	161,430.12		1,131,100.34
电子设备	1,628,691.05	99,839.70		1,728,530.75
运输工具	2,599,333.70	188,060.12	2,368,277.54	419,116.28
合 计	15,429,241.45	1,457,759.29	2,757,939.27	14,129,061.47

(三) 固定资产减值准备

固定资产类别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋及建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	607,099.47			607,099.47
电子设备	249,110.33		33,783.94	215,326.39
运输工具				
合 计	1,005,970.08		78,096.58	927,873.50

年末净额为 32,896,184.39 元，年初净额为 35,402,967.47 元。

注释 4、无形资产

类 别	原始金额	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	年末数	剩余摊 销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	21,120.00		21,120.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	19,360.00	4.5 年
合 计	61,846,538.68	47,408,749.71	9,555,455.48	7,445,599.82	1,102,478.69	5,977,728.98	49,518,605.37	

土地使用权的增减情况，详见“附注六、会计报表主要项目注释 7”。

注释 5、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度
山东海诺信息技术有限公司	141,145.49	-96,742.61
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44
山东渤海大酒店有限公司	-1,296,329.16	-871,743.72
济南银座奥森热电有限公司	5,799,447.34	-6,903,737.62
山东晓宝轻质建材有限公司	-892,712.44	-354,450.67
泰安银座商城有限公司	3,151,805.50	
山东银座商贸有限公司	-1,892.95	
合 计	6,216,207.14	-7,979,208.18

- 1、本年对山东海诺信息技术有限公司的投资收益中，股权转让收益为 30,229.41 元。
- 2、本年对渤海集团美国资源公司的投资收益均为计提的长期股权投资减值准备。
- 3、本年对济南银座奥森热电有限公司的投资收益中，股权转让收益为 5,839,700.00 元。
- 4、本年对山东晓宝轻质建材有限公司的投资收益中，股权转让收益为 -529,350.97 元。

八、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企 业 关系
山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市山 师东路 4 号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的	控股股东

设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。

(2) 受本公司控制的关联方

企业名称	法定代表人	注册地	经济性质	主营业务	与本企业关系
泰安银座商城有限公司	王仁泉	泰安市东岳大街 81 号	有限责任公司	烟（零售）、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用杂品、五金、交电、化工（不含易燃易爆危险品）、工艺美术品（不含金银饰品）、家具、摩托车及配件、计算机及软件、办公设备批发零售；畜禽产品销售；金银制品的零售、维修、翻新；音像制品零售、场地租赁、通讯器材（国家法律、法规限制的项目除外，凭许可证经营的，须凭许可证经营）；主、副食品加工、销售；常温、冷藏食品销售。	子公司
济南银座奥森热电有限公司	李德昌	济南市长清区	有限责任公司	供热、发电。	子公司
山东银座商贸有限公司	张文生	济南市历下区泺源大街 22 号	有限责任公司	日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、五金交电、玩具箱包、电子产品、工艺美术品的销售。	子公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
济南银座奥森热电有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
泰安银座商城有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
山东银座商贸有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东省商业集团总公司			18,916,800.00		18,916,800.00	15.59%
济南银座奥森热电有限公司	17,000,000.00	85%		6,800,000.00	10,200,000.00	51%
泰安银座商城有限公司			18,000,000.00		18,000,000.00	90%
山东银座商贸有限公司			850,000.00		850,000.00	85%

另：山东省商业集团总公司协议受让济南市国有资产管理局持有的本公司国家股 17,000,000.00 股，并根据《股权托管协议》，受托全权管理并享有除处分权和股东收益权以外的所有股东权利。上述股权过户正在履行国有资产管理审批手续。

（二）不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
山东世界贸易中心	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座商城股份有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座超市有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座服饰有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座家居有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东渤海大酒店有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

（三）关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、采购商品

单位名称	2003 年度		2002 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	404,568.14	0.47%		
济南银座购物广场有限公司	218,617.74	0.26%		
山东银座超市有限公司	23,508.01	0.03%		
山东银座服饰有限公司	87,087.66	0.10%		

3、提供劳务

(1) 2003 年 3 月 12 日, 子公司泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》, 由山东世界贸易中心保洁公司为泰安银座商城有限公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元, 并按实际打蜡面积, 以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费, 洗地费包含在日常保洁费中, 2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 57.20 万元, 其中 10—12 月支付保洁费 14.30 万元。

(2) 本公司原控股子公司山东晓宝轻质建材有限公司, 为济南银座家居有限公司银座家居广场钢结构改造工程进行施工, 本期实际完成 1,094,898.84 元, 工程款已全部收回。

(3) 2003 年 7 月 16 日, 本公司与山东渤海大酒店有限公司签署土地租赁协议, 自 2003 年 10 月起, 本公司将座落于济南市石棚街 12 号院内酒店占地 1.8 亩租赁给山东渤海大酒店有限公司, 租赁期 20 年, 年租金 15.6 万元。2003 年 10-12 月, 山东渤海大酒店有限公司向本公司支付租赁费 3.90 万元。

(4) 子公司泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送的商品, 超市商品按配送金额的 1.9%计提配送费, 其他商品按 15 元/件收费。2003 年 10-12 月泰安银座商城有限公司共向山东世界贸易中心银座采配分中心支付配送费 20,836.18 元。

4、关联往来

(1) 应付账款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	180,202.78	0.45%		
山东银座服饰有限公司	18,201.34	0.05%		
山东银座超市有限公司	12,178.60	0.03%		

(2) 其他应付款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	295,412.94	0.55%		

5、其他应披露的事项

本公司控股子公司泰安银座商城有限公司的银行贷款，由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日本公司尚有一年内到期的长期负债 10,000,000.00 元尚未偿还。

九、期后事项

无需要披露的重大期后事项。

十、或有事项

2000 年 12 月 18 日，本公司之控股子公司济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长青热电厂，以下简称“热电公司”）与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同，合同约定山东省节能工程有限公司向热电公司销售节能设备 513.3 万元，热电公司自合同生效之日起 8 个月内支付 256.65 万元的货款，自合同生效之日起 14 个月内支付 256.65 万元；热电公司若不能足额支付款项，每日按违约金额的万分之五支付滞纳金，本公司对该项合同的履行提供了担保。

十一、重大诉讼、仲裁事项

（一）报告期内重大诉讼事项

1、本公司诉北京兴丰房地产经营开发公司（以下简称“兴丰公司”）北京西客站南广场综合楼联建合同纠纷一案，最高人民法院于 1999 年 10 月 12 日终审判决本公司胜诉，并进入强制执行阶段。2001 年 2 月，北京高级人民法院正式委托北京中都国际拍卖公司对兴丰公司在北京泰丰房地产开发有限公司中 35%的投资权益进行拍卖，拍卖所得用于返还欠本公司款项。2002 年 4 月 20 日举办房地产专场拍卖会，拍卖上述投资权益，该投资权益被北京黄河房地产开发有限公司拍得。但由于北京黄河房地产开发有限公司支付了拍卖定金后一直未支付股权购买款项，所以公司仍旧未能收回债权。

山东省商业集团总公司成为本公司实际控制人以后，对兴丰公司、北京泰丰房地产开发有限公司及其所开发的北京中企大厦的情况进行了基本了解，认为公司短期内收回债权仍存在较大困难。为了盘活公司现有资产，增加现金流量，集中精力改善公司的经营状况，山东省商业集团总公司于 2003 年 5 月 12 日接受济南市国有资产管理局和山东恒坤实业有限公司委托，提议将上述债权以 3400 万元的价格出售给山东中润集团有限公司，提请董事局提交公司股东大会审议，并建议股东大会授权董事局全权处理有关事宜。2003 年 5 月 30 日，公司第十八届股东大会批准了《关

于出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权的提案》。根据股东大会决议，公司向山东中润集团有限公司出售对兴丰公司的债权，出售价格为人民币 3400 万元。截止报告期末，山东中润集团有限公司已按约定向本公司支付完毕受让债权款，本公司也已将债权转移事项书面通知兴丰公司、北京市高级人民法院及北京中都国际拍卖公司，债权转移的相关手续已办理完毕。

2、本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂，以下简称“热电公司”）与山东省节能工程有限公司节能设备购销合同纠纷一案，2003 年 2 月 27 日法院判决热电公司败诉，并应于判决生效之日起 10 日内支付欠款 506.30 万元以及按合同计算的应支付的违约金，本公司承担连带责任。热电公司不服一审判决，上诉至山东省高级人民法院。2003 年 5 月 19 日双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自 2003 年 7 月起分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003 年 12 月 31 日前支付完毕。截至资产负债表日热电公司实际偿还 112.8 万元，其余欠款尚未支付。

（二）报告期内重大仲裁事项

对于本公司与中国工商银行济南市经二路支行借款本息偿还事项，2002 年 3 月 29 日，济南市仲裁委员会下发（2002）济仲裁字第 1023 号《裁决书》，裁决以本公司白马山南路（地号 021627159）工业用地 10,902.90 平方米和纬十二路（地号 031107064）商业用地 6,909.50 平方米（扣除渤海一幢宿舍楼，房产证号：济槐房字第 002193 号，占地约 1,332.00 平方米）及两宗土地的地上建筑物，一次性抵清工商银行贷款 1534 万元及由此发生的应付未付利息等费用。

公司新的经营管理层上任后，就相关土地出让、过户等方面积极争取政府及相关部门给予优惠政策，2003 年 8-9 月份办理了上述两宗土地的输出手续；中国工商银行济南市经二路支行将上述两宗土地予以拍卖，2003 年 12 月，本公司将抵债的纬十二路（地号 031107064）6,909.50 平方米商业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续；2004 年 2 月 15 日，本公司将抵债的公司白马山南路（地号 021627159）10,902.90 平方米工业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续，本公司以上述两宗土地抵偿中国工商银行济南市经二路支行借款本息事项已经完成。

十二、其他重大事项

济南市国有资产管理局（以下简称“济南市国资局”）和山东恒坤实业有限公司（以下简称“恒坤实业”）于 2003 年 4 月 16 日分别与山东省商业集团总公司（以下简称“商业集团”）签署了《股份转让协议》，商业集团拟分别协议受让济南市国资局持有的本公司国家股 17,000,000.00 股（占总股份的 14.01%）和恒坤实业持有的本公司社会法人股 9,756,000.00 股（占总股份的 8.04%），

受让价格均为每股 1 元，受让金额为 26,756,000.00 元。2003 年 6 月 18 日恒坤实业将其持有的本公司社会法人股 9,756,000.00 股过户到山东省商业集团总公司名下。

在签订上述《股份转让协议》的同时，上述股东与商业集团分别签订了一份《股权托管协议》，约定自《股权托管协议》签订之日起至上述转让股份过户给商业集团之日止，将其因持有转让股份而应享有的除处分权和股东收益权以外的所有股东权利委托给商业集团全权管理。

2003 年 8 月 22 日，恒坤实业与商业集团签署了《股份转让协议》。根据《股份转让协议》，商业集团拟分别协议受让恒坤实业持有的本公司社会法人股 9,160,800.00 股(占总股份的 7.55%)，受让价格均为每股 1 元，受让金额为 9,160,800.00 元。2003 年 8 月 26 日，恒坤实业将其持有的本公司社会法人股 9,160,800.00 股过户到山东省商业集团总公司名下。完成本次转让后，恒坤实业不再持有本公司的股份。

十三、净资产收益率和每股收益指标

(一) 扣除非经常性损益后的净利润

项 目	2003 年度	2002 年度
净利润	3,524,870.91	-35,198,135.45
加：罚款赔偿支出	15,332.54	1,102,147.77
处置资产损失	261,153.02	282,450.90
其他	18,216.58	783,370.35
减：赔偿收入	58,498.57	
处置无形资产收益	946,465.33	690,131.81
处置长期股权投资收益	5,340,578.44	
减值准备转回	13,080,636.18	247,466.44
清理资产收入	203,264.66	
其他	8,714.34	412,207.98
减：非经常性损益影响所得税额	-15,947.14	
扣除非经常性损益后的净利润	-15,802,637.33	-34,379,972.66

1、由于本公司控股子公司济南银座奥森热电有限公司于年末已经资不抵债，本年计算非经常性损益时，已将其报表影响非经常性损益的因素扣除。

2、本期非经常性损益影响所得税额系子公司泰安银座商城有限公司的非经常性损益对所得税的影响额。

(二) 净资产收益率和每股收益指标

期间	项 目	净资产收益率(%)		每股收益 (元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2003 年	主营业务利润	10.6881	13.6946	0.0774	0.0774
	营业利润	-6.7057	-8.5919	-0.0485	-0.0485
	净利润	4.0135	5.1425	0.0290	0.0290
	扣除非经常性损益后的净利润	-17.9933	-23.0546	-0.1302	-0.1302
2002 年	主营业务利润	-0.1532	-0.1212	-0.0008	-0.0008
	营业利润	-54.3169	-42.9556	-0.2969	-0.2969
	净利润	-53.0738	-41.9726	-0.2901	-0.2901
	扣除非经常性损益后的净利润	-39.1458	-40.9970	-0.2833	-0.2833

银座渤海集团股份有限公司

二〇〇三年十二月三十一日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华一路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审 计 报 告

天恒信申报字【2004】1203 号

山东银座商城股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的东营银座购物广场有限公司 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2003 年度的利润表和现金流量表。这些会计报表的编制是东营银座购物广场有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了东营银座购物广场有限公司 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国·临沂市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇〇四年一月二十八日

东营银座购物广场有限公司

会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

东营银座购物广场有限公司（以下简称本公司）成立于 2002 年 8 月 23 日，由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建；公司注册资本 60,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。

本公司主要经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

本公司注册地址为东营市东营区济南路 296 号，法定代表人王仁泉。

二、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定；

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度；

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币；

（四）记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为记账基础，各项资产遵循历史成本计价原则；

（五）记账方法：采用借贷复式记账法；

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理；

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资；

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东会或董事会批准作为坏账损失；

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定计提坏帐准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按帐龄分析法计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

1、存货分类：库存商品、低值易耗品；

2、存货计价：库存商品、低值易耗品购入按实际成本计价，库存商品发出按先进先出法核算；

3、存货的盘存制度：实行永续盘存制；

4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算；

5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备；

（十）长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

（1）长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本；

（2）长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券

利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销；

(3) 长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益；

2、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；

(2) 长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益；

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值；

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）；

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益；

(十一) 固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运

输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品；

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值；

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具；

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧；

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查,如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的,将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益；

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本；

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产；

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备；

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始；

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断 期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序；

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数；

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价；

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过 10 年的年限平均摊销；

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备；

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销；

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现；

2、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入；

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

三、税项

1、增值税：分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，销项税额扣除可抵扣的进项税后缴纳；

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴；

3、营业税：按租赁收入和广告费收入等营业额的 5%计缴；

3、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴；

4、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴；

四、利润分配

净利润按以下顺序及规定进行分配：

1、弥补以前年度的亏损；

2、按净利润的 10%提取法定盈余公积金；

3、按净利润的 5%—10%提取法定公益金；

4、提取任意盈余公积金；

5、分配利润；

五、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003-12-31	2002-12-31
现金	679,617.98	
银行存款	4,350,426.40	225,171.18
合 计	5,030,044.38	225,171.18

期末数较期初数增加 2133.88%，主要系企业销售收到货款及收到往来欠款所致。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	4,789,373.04	95.49	239,468.65	58,039,322.36	100.00	589,433.22
1-2 年	226,000.00	4.51	22,600.00			
合 计	5,015,373.04	100.00	262,068.65	58,039,322.36	100.00	589,433.22

1、期末净额 4,753,304.39 元,期初净额 57,449,889.14 元。

2、期初数对关联单位山东世界贸易中心应收款 36,950,000.00 元、济南银座购物广场有限公司应收款 20,863,322.36 元采用个别认定法按 1%的比例计提坏账准备。

3、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003-12-31		2002-12-31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1,491,235.55	27.23	58,039,322.36	100.00

4、期末较期初减少幅度较大，其主要原因是关联往来进行结算所致。其中：期初余额中涉及关联金额为 57,813,322.36 元。

5、持有本公司 5%(含 5%)以上股份股东的欠款详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 3、预付账款

账 龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,447,519.08	100.00		
合 计	4,447,519.08	100.00		

1、期末数较期初数增加幅度大，系本公司本期开业，购货往来产生所致。

2、无持有本公司 5%(含 5%)以上股份股东的欠款。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003-12-31		2002-12-31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	10,116,398.54			
低值易耗品	1,091,220.24			
合 计	11,207,618.78			

1、期末净值为 11,207,618.78 元，期初净值为 0 元。

2、本公司期末受托代销商品金额为 3,707,258.22 元，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

3、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。本期不存在存货成本低于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

注释 5、固定资产、累计折旧

(四) 固定资产

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋及建筑物		89,945,428.72		89,945,428.72
机械设备		21,065,821.22		21,065,821.22
电子设备	16,812.60	4,556,176.30		4,572,988.90
运输工具	375,400.00			375,400.00
合 计	392,212.60	115,567,426.24		115,959,638.84

(五) 累计折旧

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
房屋及建筑物		1,769,989.02		1,769,989.02
机械设备		1,296,142.82		1,296,142.82
电子设备	89,157.50	262,465.80		351,623.30
运输工具	3,749.15	144,845.45		148,594.60
合 计	92,906.65	3,473,443.09		3,566,349.74

1、期末净额为 112,393,289.10 元，期初净额为 299,305.95 元。

2、本年度由在建工程转入固定资产 110,159,305.08 元。

3、房屋为新建房产，尚未取得房产证。

4、公司期末对固定资产进行逐项检查，未发现由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的情况，故不计提固定资产减值准备。

注释 6、在建工程

工程名称	2002-12-31	本期增加	转入固定资产数	其他减少	2003-12-31	资金来源
营业大楼	40,311,509.10	49,633,919.62	89,945,428.72			自筹
空调系统		8,032,776.43	8,032,776.43			自筹
消防报警系统		1,970,902.80	1,970,902.80			自筹
给排水系统		1,156,650.56	1,156,650.56			自筹
变配电系统		6,341,568.93	6,341,568.93			自筹
电梯系统		2,030,480.00	2,030,480.00			自筹
防盗电视监控		681,497.64	681,497.64			自筹

合计	40,311,509.10	69,847,795.98	110,159,305.08

注释 7、无形资产

无形资产类别	原始金额	2002—12—31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2003—12—31	剩余摊销年限
财务软件	26,650.00	26,650.00		6,662.55	6,662.55	19,987.45	3 年 9 个月
软件	130,000.00		130,000.00	19,500.03	19,500.03	110,499.97	4 年 3 个月
合 计	156,650.00	26,650.00	130,000.00	26,162.58	26,162.58	130,487.42	

注释 8、短期借款

借款类别	2003—12—31	2002—12—31
保证借款	60,000,000.00	40,000,000.00
合 计	60,000,000.00	40,000,000.00

提供担保的单位详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 9、应付账款

应付账款期末余额为 16,786,254.86 元，期初余额为 0 元。

- 1、期末数较期初数增加较大，主要系本公司本期开业，产生购货往来所致。
- 2、欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 10、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	730,953.71		17%、13%
营业税	143,028.63		5%
消费税	6,016.56		5%
企业所得税	-153,268.39		33%
城建税	52,826.82		7%
个人所得税	463.44		
房产税	617,332.62		12%、1.2%
土地使用税	89,734.00		4 元/平方米
合 计	1,487,087.39		

企业所得税为负数系 2003 年预交所得税所致。

注释 11、其他应付款

其他应付款期末余额为 3,793,764.77 元，期初余额为 0 元。

1、期末数较期初数增加幅度大，系本公司本期开业，往来欠款增加所致。

2、占用本项目金额 10%（含 10%）以上大额其他应付款：

单位名称	款项性质及内容	期末数
山东鲁能泰山电缆股份有限公司	光缆租赁费	422,088.17

3、欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项详见“六、关联方关系及其交易”。

注释 12、预提费用

预提费用期末余额为 115,351.40 元，期初余额为 0 元。

期末余额为预提的借款利息。

注释 13、实收资本

项 目	2002—12—31	本期增加	本期减少	2003—12—31
山东银座商城股份有限公司	54,000,000.00			54,000,000.00
山东世界贸易中心	6,000,000.00			6,000,000.00
合 计	60,000,000.00			60,000,000.00

本公司实收资本已经东营乾泰会计师事务所有限责任公司于 2002 年 8 月 23 日查验，验资报告文号为东乾会验字(2002)434 号。

注释 14、未分配利润

项 目	2003—12—31	2002—12—31
年初未分配利润		
加：净利润	-5,521,329.56	
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
未分配利润	-5,521,329.56	

注释 15、主营业务收入、成本

项 目	2003 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
超市	62,395,009.93	56,495,604.38
化妆珠宝	9,407,078.55	7,238,805.47
男装	16,442,690.46	13,293,612.12
女装	18,106,197.38	14,732,516.46
儿童家居	13,323,609.30	11,717,828.38
运动皮具	19,568,907.95	16,191,768.33
场地租赁费	2,086,549.57	
合 计	141,330,043.14	119,670,135.14

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 16、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	税率
消费税	34,623.38	5%
营业税	104,327.48	5%
城建税	345,345.31	7%
教育费附加	148,005.12	3%
合 计	632,301.29	

注释 17、其他业务利润

类 别	2003 年度
其他业务收入	3,759,274.13
其中:进店管理费	2,656,010.00
堆头费	624,117.57
促销管理费	200,445.56
广告制作费	97,720.00
其他	180,981.00
其他业务支出	209,765.90
其中:税金支出	206,760.10
其他	3,005.80
其他业务利润	3,549,508.23

注释 18、管理费用

2003 年度管理费用发生额为 12,847,187.41 元，其中摊销开办费 5,314,802.75 元。

注释 19、财务费用

类 别	2003 年度
利息支出	2,432,007.50
减：利息收入	85,094.60
其他	168,181.43
合 计	2,515,094.33

注释 20、营业外收入

项目类别	2003 年度
罚款、赔偿收入	144,775.40
其他	20,000.00
合 计	164,775.40

注释 21、营业外支出

项目类别	2003 年度
罚款、赔偿、捐赠支出	210,000.00
其他	5,000.00
合 计	215,000.00

注释 22、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
收到的往来款	56,796,488.38
其他业务收入	3,759,274.13
收到的利息收入	85,094.60
收到的其他款项	164,775.40
合 计	60,805,632.51

注释 23、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
管理费用	8,306,323.71

营业费用	8,874,324.84
营业外支出	215,000.00
支付的其他款项	360,809.60
合 计	17,756,458.15

注释 24、补充资料：长期待摊费用摊销

现金流量表补充资料中长期待摊费用摊销列示数为 2,097,137.94 元，本公司开业前共支付 2003 年利息 809,663.31 元, 现金流量表补充资料在长期待摊费用摊销中列示。

六、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

4、存在控制关系的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业的关系
山东银座商城股份有限公司	季缙绮	济南市泺源大街 66 号	股份有限公司	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。	母公司
山东世界贸易中心	季缙绮	济南市泺源大街 66 号	国有企业	日用百货、服装鞋帽、纺织品、五金交电化工（不含化学危险品）、摩托车及配件、计算机及软件、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、办公设备、花卉、电子设备、工艺美术品（不含金饰品）。	母公司之母公司
山东省商业集团总公司	季缙绮	济南市山师东路 4 号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	山东世界贸易中心之母公司

5、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
山东银座商城股份有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
山东世界贸易中心	306,180,000.00			306,180,000.00
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00

6、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东银座商城股份有限公司	54,000,000.00	90.00%			54,000,000.00	90.00%
山东世界贸易中心	6,000,000.00	10.00%			6,000,000.00	10.00%
合计	60,000,000.00	100.00%			60,000,000.00	100.00%

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
济南银座购物广场有限公司	同一母公司的子公司
山东银座鞋业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座超市有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座服饰有限公司	同受山东世界贸易中心控制

(二) 关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、采购商品

单位名称	2003 年度	
	金额	占采购商品比例
济南银座购物广场有限公司	2,417,357.76	1.85%
山东银座商城股份有限公司	611,038.28	0.47%
山东银座鞋业有限公司	120,207.63	0.09%
山东银座超市有限公司	47,565.20	0.04%

3、提供劳务

(1)、2003 年 6 月 28 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务。本公司 2003 年 4 月 26 日至 2004 年 4 月 26 日向其支付日常保洁费 50 万元，并按实际打蜡洗地面积，每月以打蜡洗地 5 元/平方米支付打

蜡洗地费，2003 年 4-12 月份共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 477,882.00 元。

(2)、本公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，共 7017 件。按配送金额的 2.5%及配送数量 15 元/件支付配送费，2003 年度共应支付配送费 420,990.20 元，已支付 274,943.16 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 146,047.04 元配送费未支付。

4、购买资产

2002 年度由济南银座购物广场有限公司购入固定资产 392,212.60 元，2003 年度由济南银座北园购物广场有限公司购入固定资产 212,443.00 元。截止 2003 年 12 月 31 日均已付清款项。

5、关联往来

(1) 其他应收款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
济南银座购物广场有限公司			20,863,322.36	35.95%
山东世界贸易中心			36,950,000.00	63.66%

(2) 应付账款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	65,328.43	0.39%		
山东银座超市有限公司	34,023.35	0.20%		
山东银座鞋业有限公司	12,021.92	0.07%		

(3) 其他应付款

单位名称	年末数		年初数	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
济南银座购物广场有限公司	617,708.74	16.28%		
山东银座服饰有限公司	447,945.00	11.81%		
山东世界贸易中心银座采配分中心	146,047.04	3.85%		

6、其他应披露的事项

(1) 本公司所有的银行贷款均由母公司山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日本公司尚有借款 60,000,000.00 元尚未偿还。

(2)本公司经山东银座服饰有限公司定做工装 1,531,005.00 元,截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,083,060.00 元,尚欠款 447,945.00 元。

七、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

八、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

九、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十、重大诉讼事项

本公司无需要披露的重大诉讼事项。

十一、其他重大事项

本公司无需要披露的其他重大事项。

东营银座购物广场有限公司
二〇〇三年十二月三十一日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华路 65 号

Add: 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel: 0539-7163152

传真 Fax: 0539-7163156

邮编 P.c.: 276004

审计报告

天恒信申报字【2004】1206 号

济南银座购物广场有限公司董事会：

我们审计了后附的按模拟会计报表附注二披露的编制基础编制的济南银座购物广场有限公司拟出售零售业务的 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟资产负债表以及 2001 年度、2002 年度、2003 年度的模拟利润表。这些模拟会计报表的编制是济南银座购物广场有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些模拟会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信模拟会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持模拟会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制模拟会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价模拟会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，按模拟会计报表附注二披露的编制基础编制的模拟会计报表在所有重大方面公允反映了济南银座购物广场有限公司拟出售零售业务的 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2001 年度、2002 年度、2003 年度的模拟经营成果。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师：

中国 临沂市

中国注册会计师：

二〇〇四年一月二十八日

济南银座购物广场有限公司

拟出售零售业务模拟会计报表附注

金额单位：人民币元

一、拟出售零售业务及交易方的说明

（一）交易方：

1、济南银座购物广场有限公司（以下简称购物广场）成立于 1999 年 7 月 15 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司注册资本为 70,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 63,000,000.00 元，占注册资本总额的 90%；山东世界贸易中心出资 7,000,000.00 元，占注册资本总额的 10%。

公司位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积 4 万多平方米，是国内单层面积最大的购物中心。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除外）。注册地址：济南市泺源大街 99 号，法定代表人季绪绮。

2、银座渤海集团股份有限公司（以下简称渤海集团）创建于 1984 年 11 月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993 年 2 月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994 年 4 月经中国证监会证监发审字（1994）18 号文件批准公司 29,700,000.00 股个人股上市，1994 年 5 月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996 年 3 月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003 年 12 月更名为银座渤海集团股份有限公司。渤海集团注册资本为 121,346,720.00 元，其中国家股 17,600,000.00 元，占股本总额的 14.50%；法人股 35,793,120.00 元，占股本总额 29.50%；社会公众股 67,953,600.00 元，占股本总额 56.00%。

渤海集团经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

（二）拟出售业务：

根据公司有关重组安排，将购物广场零售业务出售予渤海集团，具体包括零售业

务、相关的娱乐业务（保龄球馆、影院业务除外）、场地租赁业务，以及相关的资产、负债及人员。

二、模拟会计报表编制基准

本模拟会计报表的编制基准系依据购物广场出售零售业务方案确立的架构，即以拟出售的购物广场零售业务为范围，将保龄球、影院业务、长期投资和与购物广场零售业务无关联的资产、负债、收入、费用等从购物广场会计报表中剥离，形成购物广场零售业务资产、负债状况和经营业绩，并假设该架构自 2001 年 1 月 1 日起业已存在且无变化，为同一管理层下持续经营的完整经营实体，根据实际发生的经济业务模拟编制而成。

从购物广场的业务情况看，零售业务自身并不需要大量的资金，购物广场的银行贷款、应付票据等融资款项属为关联单位筹集，所以在编制模拟会计报表时将短期借款、应付票据及相应的财务费用与关联往来一同剥离。

由于拟出售零售业务原经营形成的应交税金、其他应交款已由购物广场对税务部门进行了申报，仍将由购物广场缴纳，在此次零售业务出售时应交税金、其他应交款仍保留在购物广场，并不随着拟出售零售业务一同转移。在编制模拟会计报表时，由于已将购物广场零售业务视为持续经营的完整经营实体，为整体反映购物广场零售业务的财务状况并保持其连续性，对并不随着拟出售零售业务一同出售或转移的零售业务净利润以及部分业务资金借予关联单位形成的应收款、零售业应交税金、其他应交款也一并纳入模拟资产负债表中。

三、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计制度：本公司原执行《企业会计准则》和《商品流通企业会计制度》，本会计报表按《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定进行调整编制。

（二）会计年度：本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）记账本位币：本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则：本公司记账基础为权责发生制，各项资产遵循历史成本计价原则。

（五）记账方法：采用借贷复式记账法。

（六）外币业务折算方法：对发生的外币经济业务，采用业务发生当月 1 日中国

人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为记账本位币记账，期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整，按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益处理。

（七）现金等价物的确定标准：公司持有的期限短（从购买起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准：公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限，经股东会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法：坏账损失采用备抵法核算。在中期期末及年度终了，公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况，分析应收款项（应收账款、其他应收款）期末余额账龄，并结合个别认定法计提坏账准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项，期末按账龄分析计提，具体计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

（九）存货及存货跌价准备的核算方法

- 1、存货分类：库存商品、低值易耗品等。
- 2、存货计价：库存商品购入按实际成本计价，发出按先进先出法核算。
- 3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。
- 4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。
- 5、存货跌价准备计提核算方法：在中期期末及年度终了，公司按单个存货项目的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

（十）长期投资核算方法

- 1、长期债权投资核算方法

(1) 长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。

(2) 长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。

(3) 长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%、或虽投资不足 50%的，但拥有实际控制权的，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期

的投资收益。

（十一）固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

(1) 资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或法律规定的有效年限中较短的期限分期平均摊销，无法律有效年限和合同收益年限的按不超过 10 年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计

量时，根据合同或协议金额确认收入的实现。

(十七) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

四 、 税 项

1、增值税：分别按税法规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

3、营业税：按应税收入额的 20%、5%计缴。

4、城建税：按增值税、消费税和营业税的 7%计缴。

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

五、 会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003—12—31	2002—12—31
现金	1,851,621.88	1,160,716.70
银行存款	15,872,611.30	17,543,939.34
其他货币资金	165,156.29	117,081.00
合 计	17,889,389.47	18,821,737.04

其他货币资金为信用卡存款。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003—12—31			2002—12—31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	60,639,290.37	99.89	629,187.83	68,958,633.51	100.00	727,459.30
1-2 年	63,801.48	0.11	6,380.15			
合 计	60,703,091.85	100.00	635,567.98	68,958,633.51	100.00	727,459.30

1、 期末净额为 60,067,523.87 元，期初净额为 68,231,174.21 元。

2、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003—12—31			2002—12—31		
金 额	比 例 (%)		金 额	比 例 (%)	
60,563,143.66	99.77		68,486,999.51	99.32	

3、其中：期末应收山东世界贸易中心关联方款项共计 60,069,417.12 元，期初 68,011,809.51 元，由于借予山东世界贸易中心款项主要是统筹分配给下属单位开店使用，并且各店从事零售业，现金流量情况较好，欠款收回的可靠程度较高，并且这部分应收款不随着拟出售零售业务一同出售，对借予山东世界贸易中心款项，采用个别认定法按期末余额的 1%计提坏账准备。

4、持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款，详见“六、关联方关系及其交易”。

5、期末数较期初数减少 11.98%，主要系收回欠款所致。

注释 3、预付账款

账 龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,468,361.87	100.00	890,028.18	100.00
合 计	7,468,361.87	100.00	890,028.18	100.00

1、无预付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

2、期末余额比期初余额增长 739.12%，系本公司根据与济南市城市建设投资有限公司签订的《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，预付 2004 年 1 季度租赁费 5,000,000.00 元所致。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003-12-31		2002-12-31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	17,461,214.36	41,691.90	13,051,829.13	
低值易耗品	2,306,094.45		3,078,232.02	
受托代销商品	4,424,496.29		4,309,661.06	
减：代销商品款	4,424,496.29		4,309,661.06	
合 计	19,767,308.81	41,691.90	16,130,061.15	

2、期末净值为 19,725,616.91 元，期初净值为 16,130,061.15 元。

3、期末数较期初数增加 22.55%，主要是由于经营规模扩大，库存商品增加所致。

3、本公司期初、期末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。期末经检查，发现存在长期积压老化的电子类商品，故计提存货减值准备。

注释 5、待摊费用

项 目	2003-12-31	2002-12-31
租赁费	22,916.67	407,916.67
合 计	22,916.67	407,916.67

租赁费为待摊销的 2004 年 1 月份地下停车场场地租赁费。

注释 6、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(六) 固定资产

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
机械设备	1,672,318.00			1,672,318.00
运输工具	1,076,036.00	40,449.01	668,856.50	447,628.51
电子设备	14,507,788.63	1,414,265.34	2,500,933.19	13,421,120.78
经营租入固定资产改良	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
其中：装修工程	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
合 计	21,829,359.76	1,871,882.07	3,169,789.69	20,531,452.14

(七) 累计折旧

固定资产类别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
机械设备	443,361.30	181,389.22		624,750.52
运输工具	309,190.00	89,696.52	266,447.89	132,438.63
电子设备	3,410,984.21	2,032,303.16	313,314.20	5,129,973.17
经营租入固定资产改良	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
其中：装修工程	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
合 计	6,259,840.89	3,241,062.42	579,762.09	8,921,141.22

1、期末净额为 11,610,310.92 元，期初净额为 15,569,518.87 元。

2、经营租入固定资产改良系公司租赁泉城广场地下商业建筑所进行的装修改造工程，对该项资产计提折旧时的净残值率为零。

3、公司期末对固定资产进行逐项检查，未发现固定资产可变现净值低于账面价值，故未计提减值准备。

4、车牌号鲁 A-A1148 五十铃 NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁 A-A0014 五十铃 NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

注释 7、应付账款

应付账款期末余额为 37,910,130.93 元，期初余额为 54,631,217.00 元。

1、期末数较期初数减少 30.61%，主要系本期货币资金充足，为取得供应商增值税发票，及时支付货款所致。

2、欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项详见 “六、关联方关系及其交易”。

注释 8、应付工资

项 目	2003—12—31	2002—12—31
奖励基金	203,682.69	446,082.14
合计	203,682.69	446,082.14

期末余额为尚未发放的总经理奖励基金。

注释 9、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	1,152,106.42	191.83	17%、13%、
企业所得税	13,601,405.65	10,750,216.69	33%
城建税	91,809.58	10,545.98	7%
营业税	82,631.86	45,107.92	5%
消费税	12,870.42	3,783.31	5%
个人所得税	6,330.56	3,021.15	
合 计	14,947,154.49	10,812,866.88	

期末比期初增长 38.23%，主要系企业所得税增加所致。

注释 10、其他应付款

其他应付款期末余额为 3,690,604.26 元，期初余额为 2,976,394.89 元。

1、其中工牌押金 973,210.00 元，占其他应付款期末余额的 26.37%。

2、无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

3、期末较期初增加 24.00%，主要系计提的工会经费、职工教育经费增加所致。

注释 11、预提费用

项 目	2003—12—31	2002—12—31
租赁费		13,185,000.00
合 计		13,185,000.00

2003 年 3 月 31 日，本公司与济南市城市建设投资有限公司对原租赁合同进行了修订，签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，该补充协议约定，租金支付由季度后 10 日

内支付变更为季度前 5 日内预付下一季度租金，因此 2003 年末不再有预提租赁费。

注释 12、所有者权益

期 间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
2001 年度		18,705,905.71		18,705,905.71
2002 年度	18,705,905.71	17,285,324.93		35,991,230.64
2003 年度	35,991,230.64	21,672,370.56		57,663,601.20

本期增加数为当期净利润。

注释 13、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	56,448,428.18	51,676,329.70	46,570,446.93
日配部	51,291,025.89	46,351,323.84	46,477,006.98
食品部	104,229,154.44	100,055,605.39	94,145,377.94
百货部	54,464,072.29	49,468,873.15	48,187,784.24
针纺部	29,883,980.27	30,909,237.21	32,966,179.99
家居部	28,379,000.04	30,287,722.35	43,970,332.62
仕女部	37,111,581.03	34,705,401.02	36,779,414.72
淑女部	66,655,090.42	53,204,945.88	53,304,938.55
绅士部	32,834,090.26	28,298,849.33	23,849,193.99
化妆珠宝部	24,034,806.42	27,515,649.86	31,634,222.22
运动休闲部	37,927,546.12	29,863,071.89	27,680,931.40
娱乐收入	1,116,600.00	1,464,699.00	1,074,000.61
场地租赁收入	4,356,587.36	5,007,150.48	4,872,661.10
合 计	528,731,962.72	488,808,859.11	491,512,491.29

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	50,648,800.17	46,192,171.21	41,059,493.26
日配部	45,749,740.01	40,909,638.98	40,694,839.15
食品部	94,162,223.27	90,432,476.28	85,710,991.82
百货部	48,587,122.06	43,967,756.67	43,811,401.33
针纺部	24,444,197.27	25,323,115.46	28,060,368.82
家居部	25,673,443.66	27,551,537.94	40,513,147.22
仕女部	29,303,264.73	27,141,072.45	29,279,644.26
淑女部	52,874,259.53	41,444,413.78	42,345,031.06

绅士部	26,390,287.84	22,301,396.87	19,162,098.23
化妆珠宝部	17,412,173.42	22,045,048.87	25,852,914.74
运动休闲部	30,401,909.97	23,629,513.13	22,224,350.75
娱乐成本	611,338.49	801,922.69	603,398.50
场地租赁成本			
合 计	446,258,760.43	411,740,064.33	419,317,679.14

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 14、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度	税率
营业税	441,149.36	524,627.61	398,074.33	20%、5%
消费税	110,762.12	103,467.08	234,365.78	5%
城建税	764,534.76	995,571.87	802,919.40	7%
教育费附加	327,657.76	426,673.64	344,108.31	3%
文化设施建设费	33,498.00	43,940.97	32,220.02	
合 计	1,677,602.00	2,094,281.17	1,811,687.84	

主营业务税金及附加 2003 年度比 2002 年度减少 19.90%，而主营业务收入比上一年度增长 8.17%，两者变化趋势相反，主要原因是 2003 年度货款支付及时，增值税得到及时抵扣，使本期应交增值税比上期减少 24.97%，以增值税为计提基数的城建税、教育费附加相应减少。

注释 15、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
其他业务收入	13,071,132.59	6,876,562.20	8,247,920.29
其中:堆头费	2,279,075.60	2,371,601.60	2,801,847.73
广告制作费	249,902.00	198,140.00	327,678.28
进店管理费	5,221,887.67	2,824,568.16	3,601,425.33
活动促销费	4,801,452.77	918,850.85	1,081,560.09
其他	518,814.55	563,401.59	435,408.86
其他业务支出	732,518.61	380,332.37	535,244.66
其中:税金支出	732,518.61	380,332.37	535,244.66
其他业务利润	12,338,613.98	6,496,229.83	7,712,675.63

1、2002 年度其他业务利润比 2001 年度减少 15.77%，主要是由于堆头费 2002 年度比 2001 年度减少 15.34%，进店管理费 2002 年度比 2001 年度减少 21.57%所致，2001 年本公司的经营优

势开始体现，供应商竞相进店经营，收取的新品进店管理费较多，2002 年度经营趋于平稳，收取的进店管理费主要是引进新的商品品种。

2、2003 年度其他业务利润比 2002 年度增长 89.93%，主要是由于①进店管理费 2003 年度比 2002 年度增长 84.87%，公司扩大了经营面积，根据商品销售情况对供应商进行调整，同时 2003 年度公司的经营优势已完全体现出来，公司提高了进店管理费的标准，致使收取的进店管理费较多；②活动促销费 2003 年度比 2002 年度增长 422.55%，公司店庆期间，供应商为宣传自己的品牌，竞相搞促销活动，使得促销费收取的较多。

注释 16、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
手续费支出	707,700.77	445,763.19	354,741.52
减：利息收入	542,573.54	170,254.85	156,827.62
合 计	165,127.23	275,508.34	197,913.90

2003 年度手续费支出和利息收入增加系业务量增大所致。

注释 17、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
罚款、赔偿收入	959,888.06	683,065.50	446,428.71
合 计	959,888.06	683,065.50	446,428.71

罚款、赔偿收入 2002 年比 2001 年增长 53.01%，2003 年比 2002 年增长 40.53%，是由于公司对业务人员加强管理，对供应商所供应商品质量控制更为严格所致。

注释 18、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
固定资产清理损失	144,371.16	228,257.42	269,060.32
罚款、捐赠支出	169,691.77	564,948.00	96,320.00
其他	17,900.00	190,964.66	44,841.10
合 计	331,962.93	984,170.08	410,221.42

注释 19、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
会计利润①	32,264,750.75	26,086,349.78	27,863,541.55
应纳税所得额②	32,098,121.80	26,669,772.28	27,750,411.65
差额(②-①)	-166,628.95	583,422.50	-113,129.90
所得税率	33%	33%	33%
所得税	10,592,380.19	8,801,024.85	9,157,635.84

1、2001 年度差额说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 103,562.80 元；③未上交的工会经费 138,515.98 元；④罚款及捐赠支出 96,320.00 元。

2、2002 年度差额说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 264,808.86 元；③未上交的工会经费 205,194.32 元；④罚款及捐赠支出 564,948.00 元。

3、2003 年度说明：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备-51,481.11 元；③未上交的工会经费 166,689.07 元；④罚款及捐赠支出 169,691.77 元。

六、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

7、存在控制关系的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业 的关系
山东银座 商城股份 有限公司	季缙绮	济南市冻 源大街 66 号	股份有限 公司	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。	母公司
山东世界 贸易中心	季缙绮	济南市冻 源大街 66 号	国有企业	日用百货、服装鞋帽、纺织品、五金交电化工（不 含化学危险品）、摩托车及配件、计算机及软件、 日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、办公设备、花 卉、电子设备、工艺美术品（不含金饰品）。	母 公 司 之 母 公 司
山东省商 业集团总 公司	季缙绮	济南市山 师东路 4 号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规 定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的 设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支 机构）；商业人才培训及技术咨询；许可范围内的 商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	山 东 世 界 贸 易 中 心 之 母 公 司
山东银座 鲁青农产 品开发有 限公司	张文生	济南市冻 源大街 66 号	有限责任 公司	瓜菜种植、销售及技术开发，园林设计及花卉销售； 副食品、土畜产品销售。	子 公 司

8、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
山东银座商城股份有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
山东世界贸易中心	306,180,000.00			306,180,000.00
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
山东银座鲁青农产品开发有 限公司	1,600,000.00			1,600,000.00

9、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002—12—31		本期增加	本期减少	2003—12—31	
	金额	持股比例			金额	持股比例
山东银座商城股份有限公司	63,000,000.00	90.00%			63,000,000.00	90.00%
山东世界贸易中心	7,000,000.00	10.00%			7,000,000.00	10.00%
山东银座鲁青农产品开发有限公司	800,000.00	50.00%			800,000.00	50.00%

4、不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
济南银座北园购物广场有限公司	同一母公司
滨州银座购物广场有限公司	同一母公司
东营银座购物广场有限公司	同一母公司
山东银座鞋业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座实业有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座超市有限公司	同受山东世界贸易中心控制
山东银座服饰有限公司	同受山东世界贸易中心控制
泰安银座商城有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

(二) 关联方交易

1、本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、商品采购

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	5,173,613.43	1.15%	4,256,156.32	1.04%	3,562,708.11	0.83%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.03%				
山东银座超市有限公司	64,810.64	0.01%	611,672.68	0.15%	836,346.66	0.19%
山东银座服饰有限公司	302,923.24	0.07%	105,066.09	0.03%	116,750.85	0.03%
山东银座鞋业有限公司	761,208.85	0.17%	642,641.26	0.16%		
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.12%	451,708.39	0.11%		
山东银座实业有限公司	54,125.29	0.01%	55,536.59	0.01%		
合计	7,017,353.78	1.56%	6,122,781.33	1.50%	4,515,805.62	1.05%

3、商品销售

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占主营业务 收入比例	金额	占主营业务 收入比例	金额	占主营业务 收入比例
泰安银座商城有限公 司	667,560.13	0.13%	57,396.32	0.01%	714,111.85	0.15%
滨州银座购物广场有 限公司	1,406,428.83	0.27%				
东营银座购物广场有 限公司	2,417,357.76	0.46%				
济南银座北园购物广 场有限公司	5,562.05					
合计	4,045,380.09	0.86%	57,396.32	0.01%	714,111.85	0.15%

4、固定资产购入

单位名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	47,244.53		
山东世界贸易中心			214,737.25
合计	47,244.53		214,737.25

5、出售固定资产

单位名称	2003 年度	2002 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55	
山东世界贸易中心	30,431.65	
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51	
东营银座购物广场有限公司		392,212.60
合计	2,433,875.71	392,212.60

6、其他

单位名称	2003 年度	2002 年度
山东银座服饰有限公司	239,174.00	129,030.00
合计	239,174.00	129,030.00

注：为从关联方采购的工装。

7、提供劳务

(1) 2001 年 3 月 2 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2001 年度向其支付日常保洁服务费总额

64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2001 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 766,600.00 元。

(2) 2002 年 3 月 25 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2002 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 6 元/平方米支付打蜡洗地费，2002 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 756,684.00 元。

(3) 2003 年 3 月 6 日，本公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

(4) 2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，本公司执行按配送额 1.5%的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

8、关联往来

(1)其他应收款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	98.96%	68,011,809.51	98.63%

(2) 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	353,539.93	0.93%	482,454.68	0.88%
山东银座服饰有限公司	3,260.97	0.01%	46,531.15	0.09%
山东银座鞋业有限公司	21,014.45	0.06%	50,235.65	0.09%
山东银座超市有限公司			7,912.97	0.01%
山东银座鲁青农产品开发有限公司			75,242.14	0.14%
山东银座实业有限公司			26,423.48	0.05%
合计	377,815.35	1.00%	688,800.07	1.26%

七、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

八、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

九、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十、重大诉讼事项

本公司无需要披露的重大诉讼事项。

十一、其他重大事项

1999 年 5 月 21 日，山东银座商城股份有限公司与济南市城市建设投资开发总公司就泉城广场地下商业建筑签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议》；2003 年 3 月 28 日，本公司、山东银座商城股份有限公司与济南市建设投资有限公司（原济南市城市建设投资开发总公司）和泉城广场管理处就上述租赁协议签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议》，约定将原协议中的承租方变更为本公司，由本公司承担原协议中全部权利和义务；2003 年 4 月 30 日，本公司与济南市建设投资有限公司签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，对租赁面积、租赁期限及租金支付方式进行了修订，按照协议 2004 年度、2005 年度和 2006 年度每年将支付不可撤销经营租赁的最低租赁费分别为 2000 万元、2000 万元和 2150 万元，资产负债表日至租赁截止日将支付不可撤销经营租赁的最低租赁费总额 35700 万元。

济南银座购物广场有限公司

二〇〇三年十二月三十一日



山东天恒信有限责任会计师事务所

SHANDONG TIANHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：山东省临沂市新华路 65 号

Add : 65 Xinhua Road, Linyi, Shandong

电话 Tel : 0539-7163152

传真 Fax : 0539-7163156

邮编 P.c. : 276004

审 计 报 告

天恒信申报字【2004】1211 号

银座渤海集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了按后附的备考会计报表附注三披露的编制基础编制的银座渤海集团股份有限公司 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日及 2003 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表、备考资产负债表和 2001 年度、2002 年度及 2003 年度的备考合并利润表、备考利润表。这些备考会计报表的编制是银座渤海集团股份有限公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些备考会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信备考会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持备考会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制备考会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价备考会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述按备考会计报表附注三的编制基础编制的备考会计报表在所有重大方面公允反映了银座渤海集团股份有限公司 2001 年 12 月 31 日、2002 年 12 月 31 日及 2003 年 12 月 31 日的备考财务状况和 2001 年度、2002 年度及 2003 年度的备考经营成果。

山东天恒信有限责任会计师事务所

中国注册会计师：

中国·临沂市

中国注册会计师：

二〇〇四年二月二十六日

银座渤海集团股份有限公司

备考会计报表附注

金额单位：人民币元

一、公司简介

银座渤海集团股份有限公司（以下简称本公司）创建于 1984 年 11 月，始称济南渤海贸易公司，是新中国最早发行股票的股份制企业之一；1993 年 2 月，经山东省体改委批准组建山东渤海集团股份有限公司；1994 年 4 月经中国证监会证监发审字（1994）18 号文件批准公司 29,700,000.00 股个人股上市，1994 年 5 月公司股票在上海证券交易所挂牌交易。1996 年 3 月公司更名为渤海集团股份有限公司，2003 年 12 月更名为银座渤海集团股份有限公司。本公司注册资本为 121,346,720.00 元，其中国家股 17,600,000.00 元，占股本总额的 14.5%；法人股 35,793,120.00 元，占股本总额 29.5%；社会公众股 67,953,600.00 元，占股本总额 56%。

本公司在 2003 年 6-12 月先后出售了持有的济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂）34%的股权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺电子技术有限公司 65%的全部股权。同时 2003 年 9 月本公司收购了泰安银座商城有限公司 90%的股权，主营业务介入商品零售业。

本公司经营范围：网络工程及数据服务；装饰装修；物业管理；展览；计算机及电子产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、工艺美术品（不含金首饰）、保健食品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、箱包、装饰材料的销售；热电供应、体育娱乐服务、餐饮、住宿、音像制品销售（只限分支机构）。

本公司注册地址为济南市泺源大街中段，法定代表人王仁泉。

二、拟收购零售业务、股权和转让股权情况说明

1、济南银座购物广场有限公司成立于 1999 年 7 月 15 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；公司注册资本为 70,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 63,000,000.00 元，占注册资本总额的 90%；山东世界贸易中心出资 7,000,000.00 元，占注册资本总额的 10%。

公司位于济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积 4 万多平方米，是国内单层

面积最大的购物中心。经营范围：批发和零售贸易；餐饮、娱乐服务；场地租赁。（未取得专项许可的项目除外）。注册地址：济南市泺源大街 99 号，法定代表人季绪绮。

根据此次重组安排，本公司拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务，具体包括零售业务、相关的娱乐业务（保龄球馆、影院业务除外）、场地租赁业务，以及与业务相关的资产、负债及人员。

2、东营银座购物广场有限公司成立于 2002 年 8 月 23 日，由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建；公司注册资本 60,000,000.00 元，其中山东银座商城股份有限公司出资 54,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 6,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。

公司主要经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

公司注册地址为东营市东营区济南路 296 号，法定代表人王仁泉。

根据此次重组安排，本公司拟收购山东银座商城股份有限公司持有的东营银座购物广场有限公司 90%的股权。

3、济南银座奥森热电有限公司前身为渤海集团长清热电厂，是由银座渤海集团股份有限公司（原渤海集团股份有限公司）和长清区政府合资兴建的热电联产企业，成立于 1993 年 12 月 20 日，注册资本 2,000.00 万元，其中渤海集团出资 1,700.00 万元，占注册资本的 85%；长清区政府出资 300.00 万元，占注册资本的 15%。2003 年 6 月渤海集团将其持有的本公司 34%的股权、长清区政府将其持有的本公司 15%的股权一并转让给长清区供电局，并更名为济南银座奥森热电有限公司。

公司主要经营范围为供热、发电。

公司注册地址为长清区西三里村。法定代表人为李德昌。

根据此次重组安排，本公司拟向山东省商业集团总公司转让持有的济南银座奥森热电有限公司 51%的全部股权。

三、备考会计报表编制基准

1、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85%的全部股权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺信息技术有限公司 65%的全部股权予以转让，已经收购济南银座购物广场有限公司零售业务和山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司 90%的股权，2002 年 8 月 23 日已经收购东营银座购物广场有限公司 90%的股权，于相关期间开始时同属一个经营实体，并假设本公司拟定的上述重大资产重组事项确定的公司架构于相应备考会计报表期间业已存在且无变化。

2、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已将持有的济南银座奥森热电有限公司 85%的全部股权、山东渤海大酒店有限公司 95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司 52%的全部股权、山东海诺信息技术有限公司 65%的全部股权以 2000 年 12 月 31 日的账面价值予以转让（未考虑实际出售时进行评估可能存在的影响）。对于假设转让上述股权应收取的价款和实际收取转让款的价差、假设收购泰安银座商城有限公司应付价款和实际支付价款的差额于“其他长期资产”账项列示。

3、假设本公司于 2001 年 1 月 1 日业已收购了济南银座购物广场有限公司零售业务，收购时的收购价款为泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿金 30,570,900.00 元（未考虑其他收购对价）；于 2001 年 1 月 1 日收购了泰安银座商城有限公司 90%的股权，收购价款为山东银座商城股份有限公司投入资本 9,000,000.00 元；于 2002 年 8 月 23 日收购了东营银座购物广场有限公司 90%的股权，收购价款为山东银座商城股份有限公司投入资本 54,000,000.00 元，未考虑收购时可能存在的股权投资差额及其摊销，本公司应支付的收购价款于“其他长期负债”账项列示。

4、假设济南银座购物广场有限公司零售业务和母公司其他业务单独计缴企业所得税。

5、本会计报表是以已经审计的本公司和泰安银座商城有限公司 2001 年、2002 年、2003 资产负债表和利润表、济南银座购物广场有限公司零售业务 2001 年、2002 年、2003 年模拟资产负债表、模拟利润表和东营银座购物广场有限公司 2002 年、2003 年资产负债表和利润表为基础，将济南银座购物广场有限公司零售业务模拟会计报表作为母公司会计报表的一部分（在母公司会计报表中称本公司广场购物中心），将对泉城

广场地下商业建筑转让租赁补偿金 30,570,900.00 元在 16 年内平均摊销,并相应对企业所得税调整后汇总、合并编制的,在编制过程中对于内部投资、往来、资产购销予以抵销。北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托,对济南银座购物广场有限公司拟转让的资产(不包括泉城广场地下商业建筑转让租赁补偿)进行了评估,并出具了中企华评报字[2004]第 030 号评估报告书,拟收购零售业务资产经评估后减值 1,734,900.00 元,在编制报表过程中,未考虑资产评估价值变化对备考会计报表的影响。

四、公司主要会计政策、会计估计

(一) 会计制度:本公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

(二) 会计年度:自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币:本公司以人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则:本公司以权责发生制为记账基础,各项资产遵循历史成本计价原则。

(五) 记账方法:采用借贷复式记账法。

(六) 外币业务折算方法:对发生的外币经济业务,采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折合为记账本位币记账,期末对外币账户余额按期末市场汇价进行调整,按期末市场汇价折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额,作为汇兑损益处理。

(七) 现金等价物的确定标准:公司持有的期限短(从购买起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 坏账损失核算方法

1、坏账的确认标准:公司对于因债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,以及公司董事会认可的其他情形。根据公司的管理权限,经股东大会或董事会批准作为坏账损失。

2、坏账损失的核算方法:坏账损失采用备抵法核算。在中期末及年度终了,公司根据历史经验及债务单位的财务状况、现金流量等情况,分析应收款项(应收账款、其他应收款)期末余额账龄,并结合个别认定计提坏账准备。对于不纳入个别认定范围的应收款项,期末按账龄分析法计提,具体计提比例为:

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	35%
3-4 年	40%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

(九) 存货及存货跌价准备的核算方法

- 1、存货分类：库存商品、低值易耗品。
- 2、存货计价：库存商品、低值易耗品购入按实际成本计价，发出商品按先进先出法核算。
- 3、存货的盘存制度：实行永续盘存制。
- 4、低值易耗品摊销方法：采用“五五摊销法”进行核算。
- 5、存货跌价准备计提核算方法：在中期末及年度终了，公司按单个存货项目比较存货的账面成本与可变现净值孰低计价，并计提存货跌价准备。

(十) 长期投资核算方法

1、长期债权投资核算方法

- (1) 长期债权投资的计价：公司按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的利息，作为初始投资成本。
- (2) 长期债权投资溢折价的摊销：初始投资成本减去相关费用及尚未收到的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期内于确认相关债券利息收入时摊销，采用直线法平均摊销。
- (3) 长期债权投资收益确认方法：按权责发生制的原则按期计提利息，并经调整溢价或折价及摊销相关费用后的数额，确认为当期的投资收益。

2、长期股权投资核算方法

- (1) 长期股权投资的计价：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。其取得时按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资的核算及收益确认方法

A：公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20%以下或虽占 20%以上但又不具有重大影响的，采用成本法核算，被投资单位发放现金股利时确认投资收益。

B：公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算。投资额超过被投资单位有表决权资本总额 50%的、或虽投资不足 50%的，但拥有实际的控制权，采用权益法核算并编制合并会计报表。期末按持有被投资单位所有者权益的份额确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

C：长期股权投资差额摊销：长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额按一定的期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，其差额按 10 年期限平均摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。

3、长期股权投资减值准备的核算方法

采用逐项计提的方法计提长期投资减值准备。公司定期对长期投资进行逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，在中期末和年度终了按其差额计提长期投资减值准备，并计入当期的投资收益。

(十一) 固定资产计价及累计折旧的核算方法

1、固定资产的确认标准：使用年限在一年以上的房屋及建筑物、机械设备、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，且使用期限在 2 年以上的物品。

2、固定资产计价：按取得时的实际成本和为固定资产达到预定可使用状态前的支出以及为取得固定资产而缴纳的各种税费作为入账价值，经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出按支付的实际成本作为入账价值。

3、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具。

4、固定资产折旧核算：采用直线法核算，其中经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法

单独计提折旧。

5、固定资产减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提固定资产减值准备。公司在中期期末和年度终了对固定资产进行逐项检查，如果固定资产由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。

（十二）在建工程的核算方法

1、在建工程计价：按各项工程实际发生的支出确定其工程成本。

2、在建工程结转为固定资产的时点：在建工程于所建造资产达到预定可使用状态时转入固定资产。如果所建造固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续，按工程造价、预算或实际成本暂估转入固定资产。

3、在建工程减值准备的计提方法：采用单项计提方法计提在建工程减值准备，公司在中期期末和年度终了对预计可收回金额低于账面成本的差额，计提在建工程减值准备。

（十三）借款费用资本化的确认原则

1、公司除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。当同时满足以下三个条件时，公司为购建某项固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用应当开始资本化，计入所购建固定资产的成本：

（1）资产支出（只包括为购建固定资产而以支付现金、转移非现金资产或承担带息债务形式发生的支出）已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2、公司为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前所发生的，予以资本化，计入所购建固定资产的成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的，于发生当期直接计入财务费用。如果某项工程购置和建造发生非正常中断连续超过 3 个月（含 3 个月），中断期间发生的借款费用等直接计入当期损益，除非中断是使该项工程达到预定可使用状态所必须的程序。

3、资本化金额的计算方法：每一会计期间利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

（十四）无形资产的计价和摊销方法

1、无形资产的计价：无形资产按形成或取得时的实际成本计价。

2、无形资产的摊销方法：按合同规定的受益年限或有效年限中较短的期限分期平均摊销，无有效年限和收益年限的按不超过 10 年的年限平均摊销。

3、无形资产减值准备计提方法：本公司按单个项目计提减值准备。期末检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

（十五）长期待摊费用的摊销方法

企业筹建期发生的费用，在开始生产经营的当月一次计入损益；其他长期待摊费用，根据具体内容按受益期平均摊销。

（十六）收入确认的方法

1、商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额确认成本；如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已发生的劳务成本作为当期费用；如果已发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，按已发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，根据合同或协议确认为收入。

（十七）所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

（十八）合并会计报表编制方法

1、合并范围的确定原则：本公司对拥有其过半数以上(不包括半数)权益性资本或虽然不持有其过半数以上的权益性资本，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并范围；对拥有其过半数以上权益性资本但不具有实际控制权的被投资单位，不予合并。

2、合并报表所采用的会计方法：根据财政部财会字[1995]11号《合并会计报表暂行规定》编制合并报表，以母公司、纳入合并范围的子公司的个别会计报表和其他有关资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。

3、本公司与子公司所采用的会计政策不一致的，将子公司报表按母公司会计政策编制后，再进行合并会计报表。

五 、 税 项

1、增值税：分别按规定以销售收入的 17%、13%计提销项税，扣除可抵扣的进项税后缴纳。

2、所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

3、营业税：按应税收入额的 5%计缴。

4、城建税：按增值税、消费税和营业税额的 7%计缴。

5、其他税项及附加按国家和地方有关规定计缴。

就编制本备考会计报表而言，拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务列入备考利润表中的税金，包括拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务计提的税金、附加等以及由于摊销转让租赁补偿金引起的企业所得税的调整。拟收购济南银座购物广场有限公司零售业务列入备考资产负债表中的应交税金、其他应交款和摊销转让租赁补偿金调整的企业所得税，由于并不收购，列示为其他应付款，作为应付济南银座购物广场有限公司的负债处理。

六、 控股子公司情况

（一）纳入合并范围的子公司

公司名称	注册资本	经营范围	本公司投资额	本公司所占	备注
.....					

			投资比例		
泰安银座商城有限公司	10,000,000.00	百货、针纺织品、服装鞋帽、五金交电等	9,000,000.00	90%	※1
东营银座购物广场有限公司	60,000,000.00	日用百货、纺织品五金交电、家用电器	54,000,000.00	90%	※2
山东银座商贸有限公司	1,000,000.00	日用百货、服装鞋帽、五金交电等	850,000.00	85%	※3

※1 泰安银座商城有限公司成立于 2000 年 12 月 8 日，是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 10,000,000.00 元。其中山东银座商城股份有限公司出资 9,000,000.00 元，占注册资本总额的 90.00%；山东世界贸易中心出资 1,000,000.00 元，占注册资本总额的 10.00%。本次备考假设本公司于 2001 年 1 月 1 日已经收购山东银座商城股份有限公司持有的泰安银座商城有限公司 90%的股权。

※2 东营银座购物广场有限公司基本情况详见附注二。本次备考时假定 2002 年 8 月 23 日成立时即被本公司收购了山东银座商城股份有限公司持有的 90.00%的股权。

※3 山东银座商贸有限公司成立于 2003 年 11 月 10 日，是由银座渤海集团股份有限公司和泰安银座商城有限公司共同出资组建的有限责任公司；注册资本为 1,000,000.00 元。其中银座渤海股份有限公司出资 850,000.00 元，占注册资本总额的 85.00%；泰安银座商城有限公司出资 150,000.00 元，占注册资本总额的 15.00%。

（二）合并报表范围的变更情况

1、2001 年合并泰安银座商城有限公司资产负债表、利润表。

2、2002 年新增子公司东营银座购物广场有限公司，合并了泰安银座商城有限公司 2002 年资产负债表、利润表和东营银座购物广场有限公司 2002 年资产负债表（2002 年属于业务筹建，无利润表）。

3、2003 年新增子公司山东银座商贸有限公司，合并了泰安银座商城有限公司、东营银座购物广场有限公司、山东银座商贸有限公司 2003 年的资产负债表、利润表。

七、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

项 目	2003-12-31	2002-12-31
现金	2,606,929.96	1,198,717.08
银行存款	76,786,939.11	27,751,267.77

其他货币资金	665,156.29	117,081.00
合 计	80,059,025.36	29,067,065.85

年末数较年初数增加 175.43%，主要是转让北京兴丰房地产经营开发公司债权以及收回山东世界贸易中心和山东银座商城股份有限公司占用款所致。

注释 2、其他应收款

账 龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	70,185,443.44	64.31	1,275,680.61	140,954,806.67	60.29	1,248,158.93
1-2 年	406,397.17	0.38	37,175.31	10,473,183.71	4.48	630,081.84
2-3 年	2,044,805.01	1.87	712,663.50	8,235,051.60	3.52	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	33.44	8,564,217.33	74,124,428.40	31.71	20,600,234.23
合 计	109,134,204.11	100.00	10,589,736.75	233,787,470.38	100.00	25,144,914.74

2、年末净额为 98,544,467.36 元，年初净额为 208,642,555.64 元。

2、年末数较年初数减少 53.32%，主要系转让北京兴丰房地产经营开发公司债权以及收回山东世界贸易中心和山东银座商城股份有限公司占用款项所致。

3、本公司应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元（自 2001 年起本公司出于谨慎性原则未再计提利息和罚息）。该项债权自 1999 年 10 月经中华人民共和国最高人民法院二审判决胜诉以来，在三年多的时间里，公司为收回债权作了大量工作，并且中间经过了 2002 年 4 月的法院强制拍卖程序，但仍旧未能收回。截至 2002 年 12 月 31 日，其中账龄 2-3 年金额 1,517,260.00 元，3-4 年金额 33,278,214.60 元，按照公司确定的一贯会计政策和会计估计，根据此笔债权的账龄以及对应的坏账准备提取比例，共计提取坏账准备 13,842,326.84 元。该项债权本期以 34,000,000.00 元转让给山东中润集团有限公司，并于 2003 年 6 月 17 日以货币资金形式收到转让款，按照会计处理规定对坏账准备予以冲回。该项应收款情况详见“附注十三、重大诉讼、仲裁事项”。

4、年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

5、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003-12-31		2002-12-31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
101,230,369.31	92.76	208,321,293.77	89.11

6、根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，对应收关联单位款项采用个别认定法计提坏账准备，具体计提比例如下：

(1) 年末对控股子公司济南银座奥森热电有限公司应收款 31,155,360.78 元。济南银座奥森热电有限公司将于 2004 年 6 月 30 日前归还所欠款项，山东省商业集团总公司将对该项欠款的偿还承担连带责任，对应收济南奥森热电有限公司的款项按 10%计提。

(2) 年末应收山东世界贸易中心关联方款项共计 60,069,417.12 元，由于借予山东世界贸易中心、山东银座商城股份有限公司和济南银座购物广场有限公司款项，主要是统筹分配给下属单位开店使用，并且各店从事零售业，现金流量情况较好，欠款收回的可靠程度较高，并且应收山东银座商城股份有限公司和济南银座购物广场有限公司款项 2003 年 12 月 31 日前已经收回，应收山东世界贸易中心 60,069,417.12 元也不随着拟收购零售业务一同购入，对借予上述单位款项，采用个别认定法按期末余额的 1%计提坏账准备。

(3) 对应收原子公司山东渤海大酒店有限公司的款项按 5%计提，2003 年已全部收回。

7、无持有本公司 5%以上股份的主要股东的欠款。

注释 3、预付账款

账 龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,187,949.84	100.00	1,870,144.46	100.00

年末数较年初数增加 650.18%，主要系本公司与济南市城市建设投资有限公司签订《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，预付 2004 年 1 季度租赁费 500.00 万元以及 2003 年度增加合并东营银座购物广场有限公司会计报表所致。

注释 4、存货及存货跌价准备

项 目	2003-12-31		2002-12-31	
	存货金额	存货跌价准备	存货金额	存货跌价准备
库存商品	34,626,228.12	442,959.29	19,595,735.44	406,970.00
低值易耗品	4,375,668.82	44,629.43	4,100,548.85	44,629.43
受托代销商品	10,406,937.71		54,227,661.06	
减：代销商品款	10,406,937.71		54,227,661.06	
合 计	39,001,896.94	487,588.72	23,696,284.29	451,599.43

4、年末净值为 38,514,308.22 元，年初净值为 23,244,684.86 元。

2、年末数较年初数增加 64.59%，主要是东营银座购物广场有限公司 2003 年 4 月开业，拟收

购济南银座购物广场有限公司零售业务经营规模扩大，库存商品增加所致。

3、本公司年初、年末的受托代销商品，在编制会计报表时已经与代销商品款抵销。

4、存货的可变现净值是以存货的销售价格为基础，扣除变现费用后确定的。年末经检查，发现存在长期积压老化的电子类商品，故计提存货减值准备。

注释 5、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

（八） 固定资产

固定资产类别	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
房屋建筑物	43,058,332.64	89,945,428.72	897,065.64	132,106,695.72
机械设备	7,865,620.93	21,206,928.22		29,072,549.15
运输工具	18,942,463.77	6,965,941.64	2,512,493.19	23,395,912.22
电子设备	5,365,497.00	705,222.02	4,288,098.50	1,782,620.52
经营租入固定资产改良	28,971,803.13	598,034.72		29,569,837.85
其中：房屋建筑物	13,651,336.97			13,651,336.97
机械设备	1,655,333.04	180,867.00		1,836,200.04
其他	13,665,133.12	417,167.72		14,082,300.84
合 计	104,203,717.47	119,421,555.32	7,697,657.33	215,927,615.46

（九） 累计折旧

固定资产类别	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
房屋建筑物	10,231,546.48	2,778,418.37	389,661.73	12,620,303.12
机械设备	1,903,187.64	2,032,390.36		3,935,578.00
运输工具	5,772,366.59	2,848,912.42	319,295.74	8,301,983.27
电子设备	2,954,498.36	491,456.57	2,634,725.43	811,229.50
经营租入固定资产改良	7,398,932.40	3,610,274.99		11,009,207.39
其中：房屋建筑物	1,365,133.70	682,566.85		2,047,700.55
机械设备	331,066.60	166,404.14		497,470.74
其他	5,702,732.10	2,761,304.00		8,464,036.10
合 计	28,260,531.47	11,761,452.71	3,343,682.90	36,678,301.28

（十） 固定资产减值准备

固定资产类别	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
房屋建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	607,099.47			607,099.47

电子设备	249,110.33	98,318.88	33,783.94	313,645.27
运输工具				
经营租入固定资产改良				
其中：房屋建筑物				
机械设备				
其他				
合 计	1,005,970.08	98,318.88	78,096.58	1,026,192.38

1、年末净额为 178,223,121.80 元，年初净额为 74,937,215.92 元。

2、本年度由在建工程转入固定资产 110,159,305.08 元。

3、经营租入固定资产改良属公司租赁泉城广场地下商业建筑以及中国农业银行泰安分行房产所进行的改造支出，该资产计提折旧时的净残值率为零。

4、公司年末对固定资产进行逐项检查，发现本公司控股子公司泰安银座商城有限公司部分电子设备因软件系统更换造成对应的硬件闲置，故计提固定资产减值准备。

5、车牌号鲁 A-A1148 五十铃 NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁 A-A0014 五十铃 NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

6、本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司的房产属于新增房产，尚未取得房产证。

7、因中银大厦业主济南中银实业有限公司开发中银大厦的有关手续不完备，本公司的中银大厦第 20 电梯层尚未取得房产证，具体情况如下：

资产名称	原值	累计折旧	净值
中银大厦第20电梯层	17,257,940.00	1,639,504.32	15,618,435.69

注释 6、在建工程

工程名称	2002—12—31	本年增加	转入固定资产数	其他减少	2003—12—31	资金来源
营业大楼	40,311,509.10	49,633,919.62	89,945,428.72			自筹
空调系统		8,032,776.43	8,032,776.43			自筹
消防报警系统		1,970,902.80	1,970,902.80			自筹
给排水系统		1,156,650.56	1,156,650.56			自筹
变配电系统		6,341,568.93	6,341,568.93			自筹
电梯系统		2,030,480.00	2,030,480.00			自筹
防盗电视监控		681,497.64	681,497.64			自筹
合计	40,311,509.10	69,847,795.98	110,159,305.08			

- 1、在建工程为东营银座购物广场有限公司营业大楼工程。
- 2、无利息资本化金额。

注释 7、无形资产

类别	原始金额	2002-12-31	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	2003-12-31	剩余摊销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	347,270.00	162,250.00	151,120.00	163,522.58	163,522.58	197,422.58	149,847.42	3-4 年
合 计	62,172,688.68	47,570,999.71	9,685,455.48	7,607,362.4	1,264,241.27	6,173,391.56	49,649,092.79	

1、94 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局已同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得相关土地使用证。

2、2003 年本公司将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司。

3、2003 年本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

注释 8、长期待摊费用

项 目	原值	2002-12-31	本年增加	本年摊销数	累计摊销	2003-12-31
转让租赁补偿金	30,570,900.00	26,749,537.50		1,910,681.25	5,732,043.75	24,838,856.25
开办费	5,314,802.75	1,287,474.63	4,027,328.12	5,314,802.75	5,314,802.75	
合 计	35,885,702.75	28,037,012.13	4,027,328.12	7,225,484.00	11,046,846.50	24,838,856.25

1、转让租赁补偿金系本公司购买济南银座购物广场有限公司零售业务而给予的补偿金，按 16 年期限予以摊销。

2、开办费是东营银座购物广场有限公司筹建费用。

注释 9、其他长期资产

其他长期资产年末余额为 17,638,312.68 元，年初余额为 26,827,183.16 元。

其他长期资产是编制备考会计报表时，以备考会计报表的编制基础为依据，对公司的长期股权投资进行调整形成的。年末余额 17,638,312.68 元中，收购泰安银座商城有限公司实际支付价款 19,223,229.48 元和假设 2001 年 1 月 1 日购买价款 9,000,000.00 的差额形成 10,223,229.48 元；假设

本公司于2001年1月1日已将持有的济南银座奥森热电有限公司85%的全部股权、山东渤海大酒店有限公司95%的全部股权、山东晓宝轻质建材有限公司52%的全部股权、山东海诺信息技术有限公司65%的全部股权以2000年12月31日的账面价值予以转让（未考虑实际出售时进行评估可能存在的影响）。对于假设转让上述股权应收取的价款和实际收取转让款的价差形成7,415,083.20元。

注释 10、短期借款

借款类别	2003—12—31	2002—12—31
保证借款	78,000,000.00	58,000,000.00
合 计	78,000,000.00	58,000,000.00

截止2003年12月31日保证借款中，由山东银座商城股份有限公司为本公司的控股子公司东营银座购物广场有限公司6,000.00万元中国工商银行东营西城支行借款提供担保，由济南中银实业有限公司为本公司1,800.00万元中国银行济南分行借款提供担保。

注释 11、应付账款

应付账款年末余额为 79,998,577.34 元，年初余额为 76,027,594.87 元。

无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 12、应付股利

应付股利年末余额为 1,483,360.00 元，年初余额为 1,483,360.00 元。

系以前年度分配的未付股利，其中主要为欠付国家股股利 1,380,000.00 元。

注释 13、应交税金

税 种	2003—12—31	2002—12—31	税率
增值税	931,011.78	787,593.33	17%、13%
企业所得税	6,764,369.21	5,199,646.12	33%
消费税	23,194.25	24,211.27	
营业税	358,850.85	215,396.00	5%
城建税	82,785.47	54,917.18	7%
土地使用税	1,525,898.94	1,164,328.89	
土地增值税	874,187.66		
房产税	1,610,306.72	1,094,150.89	
个人所得税	3,292.82	76,485.21	
印花税	4,272.86		

合 计	12,178,170.56	8,616,728.89

年末数较年初数增加 41.33%，主要是本年合并 2003 年开业的控股子公司东营银座购物广场有限公司应交税金以及本公司以地抵债和出售土地所计提土地增值税等税种的增加造成的。

注释 14、其他应付款

其他应付款年末余额为 66,473,704.99 元，年初余额为 74,499,281.92 元。

1、无欠持本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

2、2001 年至 2003 年各年年末余额中含有应由济南银座购物广场有限公司缴纳的税费（原因详见附注五、税项）情况如下：

科 目	2003—12—31	2002—12—31	2001—12—31
应交税金	14,947,154.49	10,812,866.88	8,477,013.58
其他应交款	39,346.96	4,519.71	-4,249.76
合 计	14,986,501.45	10,817,386.59	8,472,763.82

注释 15、预提费用

项 目	2003—12—31	2002—12—31
租赁费		13,185,000.00
借款利息	115,351.40	86,504.08
合 计	115,351.40	13,271,504.08

年末数较年初数减少 99.13%，主要是 2003 年 3 月 31 日，本公司与济南市城市建设投资有限公司对原租赁合同进行了修订，签订了《泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议》，该补充协议约定，租金支付由季度后 10 日内支付变更为季度前 5 日内预付下一季度租金，因此 2003 年末不再有预提租赁费。

注释 16、一年内到期的长期负债

借款类别	2003—12—31	2002—12—31
保证借款	10,000,000.00	
合 计	10,000,000.00	

本公司控股子公司泰安银座商城有限公司向中国农业银行泰安市分行的本笔贷款，期限为 2003 年 6 月 25 日至 2004 年 12 月 24 日，年利率为 5.49%，由山东银座商城股份有限公司提供担保。

注释 17、长期借款

借款类别	2003-12-31	2002-12-31	备注
其他	551,043.35	24,682,945.44	1994 年兼并承担
合 计	551,043.35	24,682,945.44	

年末数比年初数减少 97.77%，主要是本公司对中国工商银行济南市经二路支行的借款进行债务重组，以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠借款本息造成的。

注释 18、其他长期负债

其他长期负债年末余额为 84,570,900.00 元，年初余额为 93,570,900.00 元。

年末余额中含有对拟购入济南银座购物广场有限公司的零售业务而需支付的转让租赁补偿金 30,570,900.00 元，以及假设对拟购入东营银座购物广场有限公司 90%股权需支付的购买款 54,000,000.00 元。

注释 19、所有者权益

期 间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2001 年度	102,417,337.67	-15,115,350.92		117,532,688.59
2002 年度	117,532,688.59	-5,582,242.90		111,950,445.69
2003 年度	111,950,445.69	42,343,772.49		154,294,218.18

1、2001 年增加数含有：

(1) 本公司当年净利润-15,322,109.49 元；

(2) 本公司对控股子公司泰安银座商城有限公司的新增资本公积权益法核算形成的资本公积 206,758.57 元：因山东银座商城股份有限公司 2001 年占用泰安银座商城有限公司资金按年利率 6.435%支付利息，泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98%的部分计入资本公积（关联交易差价）。

2、2002 年增加数均为当年的净利润。

3、2003 年的增加数含有：

(1) 本公司当年净利润 23,129,642.98 元；

(2) 本公司以车抵债形成的资本公积 309,662.00 元；

(3) 本公司以济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息形成的资本公积

18,904,467.51 元。

注释 20、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
济南市	528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11
地 泰安市	253,561,467.68	198,668,407.55	137,366,312.78
区 东营市	141,330,043.14		
分 小计	923,674,515.64	687,815,073.86	629,322,571.89
部 公司内各地区分部			
相互抵销	3,084,917.89	57,396.32	714,111.85
合 计	920,589,597.75	687,757,677.54	628,608,460.04

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
济南市	446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93
地 泰安市	213,419,668.31	166,873,453.75	114,834,332.62
区 东营市	119,670,135.14		
分 小计	779,349,339.09	578,628,302.52	534,184,655.55
部 公司内各地区分部			
相互抵销	3,084,917.89	57,396.32	714,111.85
合 计	776,264,421.20	578,570,906.20	533,470,543.70

(1) 主营业务收入 2003 年比 2002 年增长 33.85%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司于 2003 年 4 月开始营业以及本公司广场购物中心和本公司控股子公司泰安银座商城有限公司加大营销力度所致。主营业务成本 2003 年比 2002 年增长 34.17%，原因同主营业务收入；成本上升幅度略高于销售收入上升幅度，是由于公司加大促销力度，让利消费者所致。

(2) 本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 21、主营业务税金及附加

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度	税率
营业税	640,284.31	660,300.81	477,563.64	5%-20%
消费税	368,225.73	288,375.42	415,430.34	5%
城建税	1,571,780.22	1,337,061.37	1,124,168.51	7%
教育费附加	673,620.10	573,026.23	481,786.50	3%
文化事业建设费	34,852.40	53,128.48	44,415.51	3%
合 计	3,288,762.76	2,911,892.31	2,543,364.50	

注释 22、其他业务利润

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
其他业务收入	19,975,412.22	10,143,598.47	11,262,752.45
其中：租赁费	1,752,278.15	2,085,954.46	2,808,459.76
堆头费	3,791,630.92	2,885,280.75	2,801,847.73
广告制作费	851,911.60	865,542.66	471,678.28
进店管理费	7,877,897.67	2,824,568.16	3,601,425.33
活动促销费	5,001,898.33	918,850.85	1,081,560.09
其他	699,795.55	563,401.59	497,781.26
其他业务支出	1,158,527.17	600,969.03	776,161.05
其中：税金支出	1,125,192.21	561,731.50	773,688.75
其他	33,334.96	39,237.53	2,472.30
其他业务利润	18,816,885.05	9,542,629.44	10,486,591.40

其他业务利润 2003 年比 2002 年增长 97.19%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司于 2003 年 4 月开始营业，本公司广场购物中心 2003 年对货区进行调整，增加进店家数，对供应商进行调整，调高新品进店费的标准使进店管理费大幅上升以及店庆期间供应商搞促销，收取供应商促销费所致。

注释 23、财务费用

类 别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
利息支出	7,113,374.48	4,026,167.33	4,939,512.93
减：利息收入	1,184,080.85	397,974.78	428,384.46
其他收入	55,464.14	15,027.53	19,361.15
手续费支出	1,209,773.74	640,687.83	468,414.24
合 计	7,083,603.23	4,253,852.85	4,960,181.56

财务费用 2003 年比 2002 年增加 66.52%，主要是由于本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司银行贷款利息支出所致。

注释 24、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度	2001 年度
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44	-2,425,614.89
合 计	-685,256.64	247,466.44	-2,425,614.89

以上三年度的投资收益均为计提的长期股权投资减值准备。

注释 25、营业外收入

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
罚款、赔偿收入	1,224,846.00	708,236.19	450,196.43
处置固定资产和无形资产净收益	1,140,729.99	667,268.87	
其他	54,512.34	181,990.93	42,611.14
合 计	2,420,088.33	1,557,495.99	492,807.57

2003 年比 2002 年增加 55.38%，除增加东营银座购物广场有限公司营业外收入外，本年处置纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地形成营业外收入 946,465.33 元；2002 年比 2001 年增加 216.05%，主要是增加处置固定资产净收益造成的。

注释 26、营业外支出

项目类别	2003 年度	2002 年度	2001 年度
处置固定资产净损失	256,620.78	382,037.34	1,318,941.65
固定资产减值准备	98,318.88	301,606.11	
罚款、赔偿捐赠支出	407,475.72	596,384.91	351,256.27
其他	6,585.01	306,546.28	472,543.21
合 计	769,000.39	1,586,574.64	2,142,741.13

注释 27、所得税

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
会计利润①	39,885,220.47	6,983,322.52	-6,612,794.28
应纳税所得额②	48,915,921.47	36,131,115.60	27,045,663.61
差额(②-①)	9,030,701.00	29,147,793.08	33,658,457.89
所得税率	33%	33%	33%
所得税	16,142,254.08	11,923,268.15	8,925,068.99

本公司之母公司假设前提详见“附注三、备考会计报表编制基础 4”。

1、2001 年度所得税说明：

(1) 本公司之母公司（广场购物中心除外）不存在应纳税所得额。

(2) 本公司广场购物中心本年会计利润为 25,952,860.30 元，应纳税所得额为 25,839,730.40 元，纳税调整事项如下：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 103,562.80 元；③未上交的工会经费 138.515.98 元；④罚款及捐赠支出 96,320.00 元。

(3) 本公司子公司泰安银座商城有限公司本年会计利润为-1,759,579.87 元，应纳税所

得额为 1,205,933.21 元，纳税调整事项如下：①低值易耗品-719,647.10 元；②坏账准备 79,870.07 元；③折旧费 1,417,186.39 元；④开办费 1,729,587.47 元；⑤工资 228,784.51 元；⑥利息 229,731.74 元。

2、2002 年度所得税说明：

(1) 本公司之母公司（广场购物中心除外）和控股子公司东营银座购物广场有限公司不存在应纳税所得额。

(2) 本公司广场购物中心本年会计利润为 24,175,668.53 元，应纳税所得额为 24,759,091.03 元，纳税调整事项如下：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备 264,808.86 元；③未上交的工会经费 205,194.32 元；④罚款及捐赠支出 564,948.00 元。

(3) 本公司子公司泰安银座商城有限公司本年会计利润为 10,175,740.84 元，应纳税所得额为 11,372,024.57 元，纳税调整事项如下：①低值易耗品-208,956.02 元；②坏账准备 254,077.66 元；③折旧费 1,443,536.16 元；④开办费-432,396.87 元；⑤工资 114,288.99 元；⑥税金滞纳金 25,733.81 元。

3、2003 年度所得税说明：

(1) 本公司之母公司（广场购物中心除外）和控股子公司东营银座购物广场有限公司、山东银座商贸有限公司不存在应纳税所得额；

(2) 本公司广场购物中心本年会计利润为 30,354,069.50 元，应纳税所得额为 30,187,440.55 元，纳税调整事项如下：①开办费-451,528.68 元；②坏账准备-51,481.11 元；③未上交的工会经费 166,689.07 元；③罚款及捐赠支出 169,691.77 元。

(3) 本公司子公司泰安银座商城有限公司本年会计利润为 18,605,558.50 元，应纳税所得额为 18,728,480.92 元，纳税调整事项如下：①低值易耗品-48,701.99 元；②坏账准备 -1,089,533.10 元；③折旧费 1,444,634.78 元；④开办费-432,396.87 元；⑤工资 145,600.72 元；⑥固定资产减值准备 98,318.88 元；⑦捐赠支出 5,000.00 元。

八、母公司会计报表主要项目注释

注释 1、其他应收款

账 龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	65,263,706.25	62.78	1,029,593.75	69,017,283.95	44.89	731,071.27

1-2 年	163,477.17	0.16	12,883.31	2,365,879.01	1.54	223,788.55
2-3 年	2,035,205.01	1.95	709,303.50	8,235,051.60	5.36	2,666,439.74
3 年以上	36,497,558.49	35.11	8,564,217.33	74,124,428.40	48.21	20,600,234.23
合 计	103,959,946.92	100.00	10,315,997.89	153,742,642.96	100.00	24,221,533.79

1、年末净额为 93,643,949.03 元，年初净额为 129,521,109.17 元。

2、年末数较年初数减少 32.38%，主要系转让北京兴丰房地产经营开发公司债权所致。

3、本公司转让应收北京兴丰房地产经营开发公司 34,795,474.60 元，情况详见“附注七注释

2、其他应收款”。

4、年末余额中应收山东凤阳集团公司出售房产款 4,700,000.00 元，因尚未办理完土地过户手续，余款仍未收回。

5、其他应收款项目前 5 名金额合计：

2003—12—31		2002—12—31	
金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
101,230,369.31	97.37	144,439,819.66	93.95

6、对应收济南奥森热电有限公司、山东渤海大酒店有限公司、山东世界贸易中心单位款项采用个别认定法计提坏账准备，详见“附注七注释 2、其他应收款”。

7、无持有本公司 5%以上股份的主要股东的款项。

注释 2、长期股权投资及减值准备

(1) 长期股权投资

项 目	2002—12—31		本年增减		2003—12—31	
	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
股票投资	750,000.00				750,000.00	
其他股权投资	71,201,549.98	2,936,818.25	6,371,024.25	685,256.64	77,572,574.23	3,622,074.89
合 计	71,951,549.98	2,936,818.25	6,371,024.25	685,256.64	78,322,574.23	3,622,074.89

(2) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占注册资本比例	初始投资成本	账面余额	减值准备
桂林百货公司	法人股	50 万股	0.65%	750,000.00	750,000.00	

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资企业注册 资本的比例	初始投资额	被投资企业权 益累计增减额	2003—12—31
东营银座购物广场有限公司	长期	90%	54,000,000.00	-5,521,329.56	49,030,803.40
泰安银座商城有限公司	长期	90%	9,000,000.00	16,153,070.86	23,537,763.78
山东银座商贸有限公司	长期	85%	850,000.00	-2,227.00	848,107.05
渤海集团美国资源公司	长期	100%	4,155,900.00	-3,622,074.89	533,825.11
合计			68,005,900.00	7,007,439.41	73,950,499.34

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
渤海集团美国资源公司	2,936,818.25	685,256.64		3,622,074.89

渤海集团美国资源公司系在美国注册的一家公司，本公司对其未能实施有效的管理和控制，故按成本法进行核算，计提长期股权投资减值准备。

注释 3、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

(一) 固定资产

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	43,058,332.64		897,065.64	42,161,267.00
机械设备	4,677,122.27	13,430.00		4,690,552.27
运输工具	16,749,726.72	1,441,745.34	2,500,933.19	15,690,538.87
电子设备	4,609,140.00	630,787.01	4,288,098.50	951,828.51
经营租入固定资产改良	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
其中：房屋建筑物				
机械设备				
其他	4,573,217.13	417,167.72		4,990,384.85
合 计	73,667,538.76	2,503,130.07	7,686,097.33	68,484,571.50

(二) 累计折旧

固定资产类别	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
房屋建筑物	10,231,546.48	1,008,429.35	389,661.73	10,850,314.10
机械设备	1,413,031.52	342,819.34		1,755,850.86
运输工具	5,039,675.26	2,132,142.86	313,314.20	6,858,503.92
电子设备	2,908,523.70	277,756.64	2,634,725.43	551,554.91
经营租入固定资产改良	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90

其中：房屋建筑物

机械设备

其他

	2,096,305.38	937,673.52		3,033,978.90
合 计	21,689,082.34	4,698,821.71	3,337,701.36	23,050,202.69

(三) 固定资产减值准备

固定资产类别	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
房屋建筑物	149,760.28		44,312.64	105,447.64
机械设备	607,099.47			607,099.47
电子设备	249,110.33		33,783.94	215,326.39
运输工具				
经营租入固定资产改良				
其中：房屋建筑物				
机械设备				
其他				
合 计	1,005,970.08		78,096.58	927,873.50

1、年末净额为 44,506,495.31 元，年初净额为 50,972,486.34 元。

2、经营租入固定资产改良属公司租赁泉城广场地下商业建筑所进行的改造支出，该资产计提折旧时的净残值率为零。

3、公司年末对固定资产进行逐项检查，未发现由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的情况，故不计提固定资产减值准备。

4、车牌号鲁 A-A1148 五十铃 NHR54ELW 净值 27,016.85 元；鲁 A-A0014 五十铃 NKR55LL 净值 33,461.59 元，行驶证户主为山东世界贸易中心，现产权过户手续正在办理中。

5、因中银大厦业主济南中银实业有限公司开发中银大厦的有关手续不完备，本公司的中银大厦第 20 电梯层尚未取得房产证，具体情况如下：

资产名称	原值	累计折旧	净值
中银大厦第20电梯层	17,257,940.00	1,639,504.32	15,618,435.69

注释 4、无形资产

类别	原始金额	2002-12-31	本年增加	本年减少	其中：本年摊销	累计摊销	2003-12-31	剩 余 摊 销年限
土地使用权	61,825,418.68	47,408,749.71	9,534,335.48	7,443,839.82	1,100,718.69	5,975,968.98	49,499,245.37	29-41 年
软件	21,120.00		21,120.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	19,360.00	3-4 年
合 计	61,846,538.68	47,408,749.71	9,555,455.48	7,445,599.82	1,102,478.69	5,977,728.98	49,518,605.37	

1、94 年兼并济南火柴厂时取得的土地使用权，已评估作价折为国家股，原一直未取得土地出让手续。2003 年 7 月济南市国土资源局已同意按从旧原则，对公司 5 宗生产经营性用地、面积 83,707.40 平方米的划拨土地，给予补办土地使用权出让手续，共支付土地出让金和有关税费 9,534,335.48 元，并已获得相关土地使用证。

2、2003 年本公司将济南市纬十二路 433 号 1,332.00 平方米的土地转让给山东省诚建工程总承包有限公司。

3、2003 年本公司将济南市白马山南路 10,902.90 平方米和纬十二路 433 号 5,577.50 平方米的土地进行债务重组，用以抵顶所欠中国工商银行济南市经二路支行 25,322,515.21 元借款本息。

注释 5、主营业务收入、成本

1、主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	56,448,428.18	51,676,329.70	46,570,446.93
日配部	51,291,025.89	46,351,323.84	46,477,006.98
食品部	104,229,154.44	100,055,605.39	94,145,377.94
百货部	54,464,072.29	49,468,873.15	48,187,784.24
针纺部	29,883,980.27	30,909,237.21	32,966,179.99
家居部	28,379,000.04	30,287,722.35	43,970,332.62
仕女部	37,111,581.03	34,705,401.02	36,779,414.72
淑女部	66,655,090.42	53,204,945.88	53,304,938.55
绅士部	32,834,090.26	28,298,849.33	23,849,193.99
化妆珠宝部	24,034,806.42	27,515,649.86	31,634,222.22
运动休闲部	37,927,546.12	29,863,071.89	27,680,931.40
娱乐收入	1,167,642.10	1,802,506.20	1,517,768.43
场地租赁收入	4,356,587.36	5,007,150.48	4,872,661.10
合 计	528,783,004.82	489,146,666.31	491,956,259.11

2、主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
生鲜部	50,648,800.17	46,192,171.21	41,059,493.26
日配部	45,749,740.01	40,909,638.98	40,694,839.15
食品部	94,162,223.27	90,432,476.28	85,710,991.82
百货部	48,587,122.06	43,967,756.67	43,811,401.33
针纺部	24,444,197.27	25,323,115.46	28,060,368.82
家居部	25,673,443.66	27,551,537.94	40,513,147.22
仕女部	29,303,264.73	27,141,072.45	29,279,644.26

淑女部	52,874,259.53	41,444,413.78	42,345,031.06
绅士部	26,390,287.84	22,301,396.87	19,162,098.23
化妆珠宝部	17,412,173.42	22,045,048.87	25,852,914.74
运动休闲部	30,401,909.97	23,629,513.13	22,224,350.75
娱乐成本	612,113.70	816,707.13	636,042.29
场地租赁成本			
合 计	446,259,535.64	411,754,848.77	419,350,322.93

本公司属于零售企业，统计销售前五名无意义。

注释 6、管理费用

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
管理费用	22,903,458.32	45,928,151.81	42,105,978.43

2003 年度较 2002 年度降低 50.13%：主要是 2003 年转让北京兴丰房地产经营开发公司债权，冲回坏账准备 13,046,852.24 元，2002 年对北京兴丰房地产经营开发公司债权计提坏账准备 10,362,779.38 元，2001 年对原济南火柴厂职工计提补偿金和下岗生活费 6,721,401.40 元所致。

注释 7、投资收益

被投资单位	2003 年度	2002 年度	2001 年度
渤海集团美国资源公司	-685,256.64	247,466.44	-2,425,614.89
泰安银座商城有限公司	10,492,113.80	5,780,675.46	-1,941,784.05
东营银座购物广场有限公司	-4,969,196.60		
山东银座商贸有限公司	-1,892.95		
合 计	4,835,767.61	6,028,141.90	-4,367,398.94

1、以上除对渤海集团美国资源公司的投资收益为计提的长期股权投资减值准备外，其余均为对控股子公司的净利润进行权益法调整形成的。

2、对东营银座购物广场有限公司的投资收益为-4,969,196.60 元，主要是该公司开办费 5,314,802.75 元造成的。

九、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

10、 存在控制关系的关联方

(1) 控制本公司的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业 的关系
山东省 商业集 团总公 司	季缙绮	济南市山师 东路4号	国有企业	国内商业及工业生产资料（不含国家法律、法规规定的专营专控商品）；房地产开发；许可范围内的设备安装工程施工及建筑设计（以上经营仅限分支机构）；商业人才培养及技术咨询；许可范围内的商品进出口业务；中外合资、合作生产经营。	控股股东

(2) 受本公司控制的关联方

企业名称	法定代表人	注册地址	经济性质	主营业务	与本企业 的关系
泰安银座 商城有限 公司	王仁泉	泰安市东岳 大街81号	有限责任 公司	烟（零售）、纺织品、服装、鞋帽、日用百货、日用杂品、五金、交电、化工（不含易燃易爆危险品）、工艺美术品（不含金银饰品）、家具、摩托车及配件、计算机及软件、办公设备批发零售；畜禽产品销售；金银制品的零售、维修、翻新；音像制品零售、场地租赁、通讯器材（国家法律、法规限制的项目除外，凭许可证经营的，须凭许可证经营）；主、副食品加工、销售；常温、冷藏食品销售。	子公司
东营银座 购物广场 有限公司	王仁泉	东营市东营 区济南路 296号	有限责任 公司	卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一次性使用无菌医疗器械除外）、粮食及食用油销售；彩扩；餐饮；美容；电脑成像；场地租	子公司

赁；服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务（需经许可经营的，须凭许可证经营）。

山东银座 商贸有限 公司	张文生	济南市历下 区泺源大街 22号	有 限 责 任 公 司	日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、五金交电、玩具箱包、电子产品、工艺美术品的销售。	子公司

11、 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002—12—31	本年增加	本年减少	2003—12—31
山东省商业集团总公司	174,350,000.00			174,350,000.00
泰安银座商城有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
东营银座购物广场有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
山东银座商贸有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00

12、 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002—12—31		本年增减	2003—12—31	
	金额	持股比例		金额	持 股 比 例
山东省商业集团总公司			18,916,800.00	18,916,800.00	15.59%
泰安银座商城有限公司	9,000,000.00	90.00%		9,000,000.00	90.00%
东营银座购物广场有限公司	54,000,000.00	90.00%		54,000,000.00	90.00%
山东银座商贸有限公司			850,000.00	850,000.00	85.00%

(二) 不存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	与本企业的关系
山东世界贸易中心	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座商城股份有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座北园购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
滨州银座购物广场有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
济南银座奥森热电有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鞋业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座实业有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

山东银座超市有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座服饰有限公司	同受山东省商业集团总公司控制
山东银座鲁青农产品开发有限公司	同受山东省商业集团总公司控制

（三）关联方交易

1、 本公司从关联方采购商品的价格是以市场价为基准。

2、 采购商品

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例	金额	占采购商品比例
山东银座商城股份有限公司	7,499,379.00	0.96%	5,813,009.70	1.01%	5,528,126.04	0.92%
济南银座北园购物广场有限公司	141,862.68	0.02%				
山东银座超市有限公司	215,470.92	0.03%	831,662.12	0.14%	1,085,585.82	0.18%
山东银座服饰有限公司	515,218.56	0.07%	452,298.09	0.08%	766,750.85	0.13%
山东银座鞋业有限公司	881,416.48	0.11%	642,641.26	0.11%		
山东银座实业有限公司	330,806.77	0.04%	183,469.87	0.03%		
山东银座鲁青农产品开发有限公司	518,809.65	0.07%	451,708.39	0.08%		
合 计	10,102,964.06	1.29%	8,374,789.43	1.46%	7,380,462.71	1.23%

3、 销售商品

单位名称	2003 年度		2002 年度		2001 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
济南银座北园购物广场有限公司	5,562.05					
滨州银座购物广场有限公司	1,406,428.83	0.15%				
合 计	1,411,990.88	0.15%				

4、 购入固定资产

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度

滨州银座购物广场有限公司	47,244.53	
山东世界贸易中心		214,737.25
合 计	47,244.53	214,737.25

5、出售固定资产

企业名称	2003 年度	2002 年度	2001 年度
滨州银座购物广场有限公司	451,502.55		
山东世界贸易中心	30,431.65		
济南银座北园购物广场有限公司	1,943,341.51		
合 计	2,433,875.71		

6、提供劳务

(1) 本公司广场购物中心

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2001 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 7 元/平方米支付打蜡洗地费，2001 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 766,600.00 元。

2002 年 3 月 25 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2002 年度向其支付日常保洁服务费总额 64.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 6 元/平方米支付打蜡洗地费，2002 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 756,684.00 元。

2003 年 3 月 6 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司为本公司提供保洁服务，本公司 2003 年度向其支付日常保洁服务费总额 59.20 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 724,910.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，本公司执行按配送额 1.5%的配送费率支付配送费，2003 年度配送额为 38,374,701.33 元，共支付配送费 575,620.52 元。

(2) 本公司的控股子公司泰安银座商城有限公司

2001 年 3 月 2 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中

心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2001 年日常保洁费 46 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡 7 元/平方米、洗地 3 元/平方米支付洗地打蜡费，2001 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 721,037.00 元。

2002 年 4 月 2 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2002 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际洗地打蜡面积，以打蜡 6 元/平方米、洗地 2 元/平方米支付洗地打蜡费，2002 年共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 499,999.96 元。

2003 年 3 月 12 日，泰安银座商城有限公司与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。泰安银座商城有限公司向其支付 2003 年日常保洁费 40 万元，每月并按实际打蜡面积，以打蜡 5 元/平方米支付打蜡费，洗地费包含在日常保洁费中，2003 年度共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 572,000.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，泰安银座商城有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品，超市商品按送货价值 5,021,994.74 元的 1.9%计提配送费，其他商品 5793 件按 15 元/件收费，2003 年度共应支付配送费 182,312.90 元，已支付 181,249.33 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 1,063.57 元配送费未支付。

(3) 本公司的控股子公司东营银座购物广场有限公司

2003 年 6 月 28 日，与山东世界贸易中心保洁公司签署《保洁合同书》，由山东世界贸易中心保洁公司提供保洁服务。东营银座购物广场有限公司 2003 年 4 月 26 日至 2004 年 4 月 26 日向其支付日常保洁费 50 万元，每月并按实际打蜡洗地面积，以打蜡洗地 5 元/平方米支付打蜡洗地费，2003 年 4-12 月份共向山东世界贸易中心保洁公司支付保洁费 477,882.00 元。

2003 年 6 月 3 日，根据山东世界贸易中心世贸配字 [2003] 50 号《关于试行内部物流服务收费标准的通知》，东营银座购物广场有限公司经山东世界贸易中心银座采配分中心配送商品 12,627,644.68 元，共 7017 件。按配送金额的 2.5%及配送数量 15 元/件支付配送费，2003 年度共应支付配送费 420,990.20 元，已支付 274,943.16 元，截止 2003 年 12 月 31 日尚有 146,047.04 元配送费未支付。

7、关联往来

(1) 其他应收款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应收款比例	金额	占其他应收款比例
山东世界贸易中心	60,069,417.12	55.04%	107,635,066.15	46.04%
山东银座商城股份有限公司			16,508,132.88	7.06%
济南银座购物广场有限公司			20,863,322.36	8.92%

(2) 应付账款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占应付账款比例	金额	占应付账款比例
山东银座商城股份有限公司	599,071.14	0.75%	663,077.56	0.87%
山东银座服饰有限公司	21,462.31	0.03%	46,531.15	0.06%
山东银座实业有限公司			76,702.50	0.10%
山东银座超市有限公司	46,201.95	0.06%	31,566.05	0.04%
山东银座鞋业有限公司	33,036.37	0.04%	50,235.65	0.07%
山东银座鲁青农产品开发有限公司			75,242.14	0.10%

(3) 其他应付款

单位名称	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	占其他应付款比例	金额	占其他应付款比例
山东世界贸易中心	441,459.98	0.66%		
山东省商业集团总公司			11,153,281.90	14.97%
山东银座服饰有限公司	447,945.00	0.67%		

8、其他应披露的事项

(1) 本公司的控股子公司泰安银座商城有限公司和东营银座购物广场有限公司自成立日起其至 2003 年 12 月 31 日止所有的银行贷款均由山东银座商城股份有限公司提供担保。截止 2003 年 12 月 31 日，东营银座购物广场有限公司尚有短期借款 6,000.00 万元未偿还，泰安银座商城有限公司尚有一年内到期的长期负债 1,000.00 万未偿还。

(2) 2001 年山东银座商城股份有限公司占用本公司控股子公司泰安银座商城有限公司的资金

按年利率 6.435% 支付利息 331,834.74 元。泰安银座商城有限公司将超过 1 年期银行定期存款利率 1.98% 的部分 229,731.74 元计入资本公积（关联交易差价）。

（3）本公司广场购物中心 2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 239,174.00 元和 129,0305.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已全部付款。

本公司控股子公司泰安银座商城有限公司 2001 年、2002 年和 2003 年分别经山东银座服饰有限公司定做工装 502,700.00 元、470,882.00 元和 376,865.52 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,332,246.18 元，尚欠款 18,201.00 元。

本公司控股子公司东营银座购物广场有限公司 2003 年经山东银座服饰有限公司定做工装 1,531,005.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日已付款 1,083,060.00 元，尚欠款 447,945.00 元。

十、期后事项

本公司无需要披露的期后事项。

十一、或有事项

2000 年 12 月 18 日，济南银座奥森热电有限公司（原山东渤海集团长清热电厂，以下简称“热电公司”）与山东省节能工程有限公司签订节能设备购销合同，合同约定山东省节能工程有限公司向热电公司销售节能设备 513.3 万元，热电公司自合同生效之日起 8 个月内支付 256.65 万元的货款，自合同生效之日起 14 个月内支付 256.65 万元；热电公司若不能足额支付款项，每日按违约金额的万分之五支付滞纳金。本公司对该项合同的履行提供了担保。

因热电公司未能按合同及时付款，山东省节能工程有限公司诉之法院。2003 年 5 月 19 日双方在山东省高级人民法院的主持下达成调解协议，约定自 2003 年 7 月起每月分批支付上述欠款、滞纳金及至实际支付之日的利息，2003 年 12 月 31 日前支付完毕。截至 2003 年 12 月 31 日热电公司实际偿还 112.8 万元，其余欠款尚未支付。

十二、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

十三、重大诉讼、仲裁事项

1、本公司与中国工商银行济南市经二路支行就原济南市火柴厂借款纠纷一案，2002 年 3 月 29 日，济南市仲裁委员会下发（2002）济仲裁字第 1023 号《裁决书》，裁决以本公司白马山南路

(地号 021627159) 工业用地 10,902.90 平方米和纬十二路 (地号 031107064) 商业用地 6,909.50 平方米 (扣除渤海一幢宿舍楼, 房产证号: 济槐房字第 002193 号, 占地约 1,332.00 平方米) 及两宗土地的地上建筑物, 一次性抵清工商银行贷款 1534 万元及由此发生的应付未付利息等费用。

在 2003 年本公司新的经营管理层上任后, 就相关土地出让、过户等方面积极争取政府及相关部门给予优惠政策, 2003 年 8-9 月份办理了上述两宗土地的出让手续; 中国工商银行济南市经二路支行将上述两宗土地予以拍卖, 2003 年 12 月本公司将抵债的纬十二路 (地号 031107064) 6,909.50 平方米商业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续; 2004 年 2 月 15 日, 本公司将抵债的公司白马山南路 (地号 021627159) 10,902.90 平方米工业用地向工行指定第三方办理了土地过户手续, 本公司以上述两宗土地抵偿中国工商银行济南市经二路支行借款本息事项已经完成。

2、本公司诉北京兴丰房地产经营开发公司 (以下简称“兴丰公司”) 北京西客站南广场综合楼联建合同纠纷一案, 最高人民法院于 1999 年 10 月 12 日终审判决本公司胜诉, 并进入强制执行阶段。2001 年 2 月, 北京高级人民法院正式委托北京中都国际拍卖公司对兴丰公司在北京泰丰房地产开发有限公司中 35% 的投资权益进行拍卖, 拍卖所得用于返还欠本公司款项。2002 年 4 月 20 日举办房地产专场拍卖会, 拍卖上述投资权益, 该投资权益被北京黄河房地产开发有限公司拍得。但由于北京黄河房地产开发有限公司支付了拍卖定金后一直未支付股权购买款项, 所以本公司仍旧未能收回债权。

山东省商业集团总公司成为本公司实际控制人以后, 对兴丰公司、北京泰丰房地产开发有限公司及其所开发的北京中企大厦的情况进行了基本了解, 认为公司短期内收回债权仍存在较大困难。为了盘活公司现有资产, 增加现金流量, 集中精力改善公司的经营状况, 山东省商业集团总公司于 2003 年 5 月 12 日接受济南市国有资产管理局和山东恒坤实业有限公司委托, 提议将上述债权以 3,400.00 万元的价格出售给山东中润集团有限公司, 提请董事局提交公司股东大会审议, 并建议股东大会授权董事局全权处理有关事宜。2003 年 5 月 30 日, 公司第十八届股东大会批准了《关于出售公司对北京兴丰房地产经营开发公司债权的提案》。根据股东大会决议, 公司向山东中润集团有限公司出售对兴丰公司的债权, 出售价格为人民币 3,400.00 万元。截止 2003 年 12 月 31 日, 山东中润集团有限公司已按约定向本公司支付完毕受让债权款, 本公司也已将债权转移事项书面通知兴丰公司、北京市高级人民法院及北京中都国际拍卖公司, 债权转移的相关手续已办理完毕。

十四、其他重大事项

本公司无需要披露的其他重大事项。

十五、净资产收益率和每股收益指标

1、扣除非经常性损益后的净利润

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
净利润	23,129,642.98	-5,582,242.90	-15,322,109.49
加：罚款赔偿支出	407,475.72	596,384.91	351,256.27
处置资产损失	256,620.78	382,037.34	1,318,941.65
其他	40,368.95	306,546.28	472,543.21
减：赔偿收入	1,224,846.00	708,236.19	450,196.43
减值准备转回	13,080,636.18	247,466.44	
清理资产收入	1,140,729.99	667,268.87	
其他	54,512.34	181,990.93	42,611.14
减：非经常性损益的所得税影响	-302,354.39	-92,156.64	-40,259.29
扣除非经常性损益后的净利润	8,635,738.31	-6,010,080.16	-13,631,916.64

非经常性损益的所得税影响是指本公司广场购物中心和本公司的子公司泰安银座商城有限公司非经常性损益对所得税的影响金额。

2、净资产收益率和每股收益指标

期间	项 目	净资产收益率(%)		每股收益 (元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2003 年	主营业务利润	91.4075	114.0187	1.1623	1.1623
	营业利润	25.2243	31.4640	0.3207	0.3207
	净利润	14.9906	18.6988	0.1906	0.1906
	扣除非经常性损益后的净利润	5.5969	6.9814	0.0712	0.0712
2002 年	主营业务利润	94.9303	92.6211	0.8758	0.8758
	营业利润	6.0428	5.8958	0.0557	0.0557
	净利润	-4.9864	-4.8651	-0.0460	-0.0460
	扣除非经常性损益后的净利润	-5.3685	-5.2379	-0.0495	-0.0495
2001 年	主营业务利润	78.7820	97.6121	0.7631	0.7631
	营业利润	-2.1588	-2.6747	-0.0209	-0.0209
	净利润	-13.0365	-16.1524	-0.1263	-0.1263

扣除非经常性损益后的净利润	-11.5984	-14.3706	-0.1123	-0.1123

银座渤海集团股份有限公司

东营银座购物广场有限公司
资 产 评 估 报 告 书

中和正信会评报字[2004]第 2-005 号

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月四日



资产评估报告书目录

一、资产评估报告书摘要	1
二、资产评估报告书正文	
1、委托方及资产占有方简介	2
2、评估目的	3
3、评估范围和对象	3
4、评估基准日	3
5、评估原则	3
6、评估依据	3
7、评估方法	5
8、评估过程	8
9、评估结论	8
10、特别事项说明	11
11、评估报告法律效力	12
12、评估报告提出日期	13
三、备查文件	
1、有关经济行为文件	14
2、资产占有方营业执照复印件	15
3、产权证明文件	16
4、委托方及资产占有方的承诺函	25
5、资产评估人员和评估机构的承诺函	26
6、资产评估机构资格证书复印件	27
7、资产评估机构营业执照复印件	29
8、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	31
9、资产评估业务约定书	33
10、资产占有方评估基准日的会计报表	35
11、《土地估价报告》	39



东营银座购物广场有限公司 资产评估报告书

中和正信会评报字[2004]第 2-005 号

摘 要

一、评估目的：为拟进行股权转让这一经济行为提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：东营银座购物广场有限公司所拥有的全部资产及相关负债。

三、评估基准日：2003 年 12 月 31 日。

四、评估原则：遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。

五、评估方法：主要采用重置成本法、现行市价法。

六、评估结论：资产为人民币壹亿伍仟壹佰壹拾陆万捌仟捌佰伍拾元零柒角玖份（RMB151,168,850.79），负债为人民币捌仟柒佰叁拾肆万叁仟捌佰陆拾捌元壹角壹份（RMB87,343,868.11 元），净资产为人民币陆仟叁佰捌拾贰万肆仟玖佰捌拾贰元陆角捌份（RMB63,824,982.68 元）。

七、报告提出日期：2004 年 2 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构负责人 中国注册资产评估师 郝先经

评估项目负责人 中国注册资产评估师 宋广信

中国注册资产评估师 罗明训

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月四日



东营银座购物广场有限公司 资 产 评 估 报 告 书

中和正信会评报字[2004]第 2-005 号

中和正信会计师事务所（以下简称本所）接受东营银座购物广场有限公司的委托，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，对其拟进行股权转让目的而涉及的全部资产和负债进行了评估工作。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，对委估资产和负债在 2003 年 12 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

委托方及资产占有方：东营银座购物广场有限公司（以下简称该公司）。

该公司是由山东银座商城股份有限公司和山东世界贸易中心共同出资组建的有限责任公司。该公司于 2002 年 8 月 23 日取得东营市工商行政管理局核发的注册号 3705021816098 的企业法人营业执照，注册资本 6000 万元，法定代表人王仁泉，注册地址东营市东营区济南路 296 号。

该公司经营范围：卷烟、雪茄烟、日用百货、纺织品、五金交电、化工产品（不含危险品）、家用电器、家具、办公设备、电子设备（不含专控）、保健品、图书报刊、音像制品、食品、酒水饮料、水产品、工艺品、通讯器材（不含发射装置）、一、二、三类医疗器械产品（一



次性使用无菌医疗器械除外)、粮食及食用油销售;彩扩;餐饮;美容;电脑成像;场地租赁;服装鞋帽、钟表眼镜、黄金珠宝销售及服务(需经许可经营的,须凭许可证经营)。

该公司经营面积 40000 平方米,经营品种达 10 万多个,是东营市迄今为止面积最大、档次最高、品种最全、环境最好的集购物、休闲、餐饮、服务为一体的大型购物中心。本公司秉承“买真货、到银座”的经营管理理念,执行“六保一奖”的服务承诺,为顾客提供“一站终点式”服务。

二、评估目的

为委托方拟进行股权转让这一经济行为作价值参考依据。该经济行为已获该公司的母公司—山东银座商城股份有限公司第二届董事会第九次会议决议通过。

三、评估范围和对象

纳入本次评估范围的评估对象是该公司的全部资产及负债。截止评估基准日 2003 年 12 月 31 日,该公司资产账面金额 137,962,263.15 元,负债账面金额 83,483,592.71 元,净资产账面金额 54,478,670.44 元。实物资产包括存货和固定资产。存货包括库存商品、在用低值易耗品 2 类,全部存放于东营银座购物广场有限公司仓库、柜台及各办公室内,仓库、柜台及各办公室内均设在该公司营业大楼内;固定资产包括建筑物类(营业大楼)1 项、设备类 540 项、车辆 1 项,均坐落于该公司营业大楼内。



纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2003 年 12 月 31 日，评估过程中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。评估基准日是考虑评估目的的顺利实施、评估程序的可操作性等因素，与评估委托方及资产占有方协商确定的。

五、评估原则

遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作性原则。

六、评估依据

1、行为依据：

- (1) 山东银座商城股份有限公司第二届董事会第九次会议决议；
- (2) 资产评估业务约定书。

2、法规依据：

- (1) 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- (2) 原国家国有资产管理局[1992]36 号《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《资产评估操作规范意见<试行>》；
- (4) 《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；

(5) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及当地制定的实施细则和其他有关规定；

(6) 《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》；

(7) 中华人民共和国公司法；

(8) 财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》。

3、产权依据：

(1) 国有土地使用权证、房屋所有权证、土地房屋权证及其他房地产权属证明文件；

(2) 机器设备有关购置发票和单据、车辆行驶证；

(3) 各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同；

4、取价依据及参考依据：

(1) 东营市国有土地基准地价；

(2) 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

(3) 《1996年山东省建筑安装工程综合定额及费用定额》，2001年《山东省建筑工程综合定额东营市价目表》、《山东省安装工程综合定额东营市价目表》；

(4) 机电产品价格信息中心出版的《机电产品报价手册》；



- (5) 山东科经贸信息网络中心编制的《传真快讯》和《物质快讯》；
- (6) 国经贸经[1997]456 号《汽车报废标准》的通知；
- (7) 中国计算机世界、中国计算机报—市场版、软件版；
- (8) 市场询价记录；
- (9) 评估人员现场勘察记录等。
- (10) 委托方、资产占有方申报材料及其他资料；
- (11) 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

本次评估所选择并使用的评估方法主要是重置成本法、现行市价法。另外，对房屋建筑物及土地使用权的评估，还依据其实际情况选择并使用了市场比较法和收益法，即：对待估价的市场参照物及其可相比较的指标（项目）、技术参数等资料是可搜集的，采用市场比较法进行评估；对能用货币衡量其未来期望收益、承担风险的待估物，采用收益法进行评估。各项目具体评估方法如下：

1、货币资金的评估

通过现场监盘及与银行对账的方法核实现金和各项存款的实有数额，以核实调整无误后的实有数额作为评估值。

2、债权类流动资产的评估

本次评估涉及的债权类流动资产有预付帐款、其他应收款 2 个科目。首先通过帐证表核对、查阅原始资料及函证等方法核实各科目账



面金额的真实性、公允性；然后判断估计可能的坏账损失；最后按核实调整无误后的账面金额减预计坏账损失确定评估值。

3、存货的评估

本次评估存货涉及的科目有库存商品、在用低值易耗品 2 类。在通过资产清查确定各项存货实有数量的基础上进行评定估算。对库存商品分别按畅销产品、正常销售、勉强销售产品三种情况用现行市价法进行评估；对在用低值易耗品采用重置成本法进行评估。

4、建筑类固定资产的评估

在面积、结构、层次、层高、装修标准核实一致的基础上采用重置成本法进行评估，公式：

评估值 = 重置完全价值 × 成新率

(1) 重置完全价值的确定

重置完全价值 = 工程综合造价 + 前期费用 + 其它费用 + 资金成本

①工程综合造价（包括土建、装饰、水电暖安装工程造价）

依据资产占有单位提供的房屋建筑物清查评估资料，将房屋建筑物按结构进行分类，分为排架、砖混结构。然后搜集不同结构类型中有代表性的工程的经审核的竣工决算资料。

对于有竣工决算资料的房屋建筑物采用工程决算调整法进行测算。首先利用决算书上的工程量与《1996 年山东省建筑安装工程综合定额及费用定额》中工程量计算规则的不同之处加以调整，再按调整后的工程量套用《1996 年山东省建筑安装工程综合定额及费用定额》重新计算出待估房屋建筑物的工程综合造价。

对无竣工决算资料的房屋建筑物采用类比调整法进行测算。选取



与待估标的物结构类型相似、建筑面积、层次、层高、装修标准基本一致的近期决算工程作为类比参照物。先将类比参照物工程造价从竣工决算日期调整至评估基准日，然后对其结构特征的差异进行调整，得出待估房屋建筑物的工程综合造价。

②前期费用

主要包括设计勘察费、基础设施配套费、前期费用、人防费、消防费。

③其它费用

主要包括工程质监费、建设单位管理费、劳保费、工程建设监理费。

④资金成本即贷款利息：按建筑物正常建设工期占用资金乘评估基准日银行贷款年利率计算，每项建筑物贷款利息均按正常工期的一半计取。即资金成本=（综合造价+前期费用+其它费用）×基准日银行贷款年利率×正常建设工期×1/2；其中：正常建设工期=准备工期+合理建设工期+设备安装工期+联动试车工期。（工期不超过一年的忽略不计）

（2）成新率的确定

采用综合评定法，公式：

综合成新率=观察打分法成新率×60%+年限成新率×40%

①年限成新率

根据建筑物尚可使用年限、已使用年限，计算年限成新率，公式：

年限成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%。

②观察打分法成新率



依据对建筑物各部位完损情况的勘察，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋的结构、装修、安装进行评定分数，再乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率。

结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；

装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；

安装：水卫、电照、暖气。

5、设备类固定资产的评估

在进行资产清查核实一致的基础上采用重置成本法进行评估。公式为：

评估值=重置全价×成新率。

（1）重置全价的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费和资金成本组成。

①设备购置价的确定

对进口设备（国内尚无替代的产品），根据生产厂家提供的报价确定其到岸价（CIF）或离岸价（FOB）。以到岸价为基础，根据基准日外汇汇率折合人民币再加上进口设备关税和增值税以及各种手续费等来确定其购置价。

对国产设备，能查询到全新现价的以现行市价作为被评估设备的购置价。

对非标设备，在参照原设备订购合同和决算资料的基础上，按现行标准重新计算确定其购置价。



对个别询不到价格的设备采用剔除摊入的运杂费、安装费及其他费用后的设备原值，乘以物价指数作为被评估设备的现行购置价。物价指数是参照国家统计局城市社会经济调查总队编印的《全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》确定的。

②运杂费费率的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》中提供的参数并结合设备的重量、体积的大小及运输距离确定。一般通用设备取设备价格的0.5-4%；专用设备取设备价格的0.5-3%。

③安装费费率的确定

设备安装费率是参照《资产评估常用数据与参数手册》中提供的参数并结合安装的难易程度，按不同类型的设备取设备价格的5%-15%。

④资金成本率的确定

假定资金在合理工期中均匀投入，即按投资总额的50%确定占用的资金总额，则：

资金成本率=投资总额×50%×工期×月利息。

(2) 成新率的确定

采用工程技术鉴定的方法，即通过对该设备（仪器）使用情况（工程环境、保养、外观、精度、完好率）的现场考察，查阅必要的设备（仪器）运行、事故、检修、完好率检查及性能考核等记录并同操作、检修人员交换意见后，测算评定。计算公式如下：



综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

①理论成新率

根据经济寿命年限、已使用年限，计算理论成新率，公式：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限
×100%

②现场勘察成新率

根据现场勘察了解其现有技术状态，按设备各部分的重要程度或各部分价值占总体设备价值的比例分部位进行评定分数。

6、土地使用权的评估

由委托方委托山东颐通地产评估有限公司进行了评估，详见山东颐通地产评估有限公司出具的（鲁颐通评价字[2004]第 004 号）《土地估价报告》。

7、其他无形资产的评估

其他无形资产为资产占有方购买的计算机软件，选择并采用现行市价法进行了评估。

8、负债的评估

首先通过帐证表核对、查阅原始资料及函证等方法核实各科目账面金额的真实性、公允性。对各项真实存在的负债，评估值按核实调整无误后的账面金额确定；对没有确指对象的负债、不需偿还的负债，评估值按零计算。

八、评估过程



评估时间从 2004 年 1 月 8 日至 2004 年 2 月 4 日, 经过了接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下:

- 1、接受委托: 接受项目委托、明确评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案;
- 2、资产清查: 指导资产占有方清查资产, 并收集准备资料, 检查核实资产与验证有关资料;
- 3、评定估算: 现场检测与鉴定, 选择评估方法, 收集市场信息, 具体计算;
- 4、评估汇总: 对评估结果进行汇总, 并进行评估结论分析, 撰写评估说明与报告, 进行内部复核。

九、评估结论

列入本次评估范围的评估对象:

账面价值: 资产 137,962,263.15 元, 负债 83,483,592.71 元, 净资产 54,478,670.44 元。

调整后账面价值: 资产 141,822,538.55 元, 负债 87,343,868.11 元, 净资产 54,478,670.44 元。

评估价值: 资产为人民币壹亿伍仟壹佰壹拾陆万捌仟捌佰伍拾元零柒角玖份 (RMB151,168,850.79), 负债为人民币捌仟柒佰叁拾肆万叁仟捌佰陆拾捌元壹角壹份 (RMB87,343,868.11 元), 净资产为人民币陆仟叁佰捌拾贰万肆仟玖佰捌拾贰元陆角捌份 (RMB63,824,982.68 元)。

评估结论详细情况见评估明细表。资产评估结果汇总如下:



资产评估结果汇总表

资产占有单位名称：东营银座购物广场有限公司 评估基准日：2003 年 12 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	2,543.85	2,929.88	3,050.20	120.32	4.11
2 长期投资					
3 固定资产	11,239.33	9,561.61	10,095.20	533.59	5.58
4 其中：在建工程					
5 建筑物	8,817.55	7,139.83	7,559.57	419.74	5.88
6 设备	2,421.78	2,421.78	2,535.63	113.85	4.70
7 无形资产	13.05	1,690.77	1,971.49	280.72	16.60
8 其中：土地使用权		1,677.72	1,958.44	280.72	16.73
9 其它资产					
10 资产总计	13,796.23	14,182.26	15,116.89	934.63	6.59
11 流动负债	8,348.36	8,734.39	8,734.39		
12 长期负债					
13 负债总计	8,348.36	8,734.39	8,734.39		
14 净资产	5,447.87	5,447.87	6,382.50	934.63	17.16

十、特别事项说明

1、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。

2、评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。



3、附件与其报告正文配套使用方有效。

4、本评估结果是本评估机构提出的，受本评估机构评估人员执业水平和执业能力的影响。

5、建筑物类固定资产所占用的土地使用权的帐面价值，按会计制度规定并入固定资产中，本次评估将土地使用权单独作为 1 项无形资产进行了作价评估。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

评估人员未发现评估基准日至评估报告日之间应揭示而未揭示的重大事项。

十二、评估报告法律效力

1、本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开假设。即对评估的资产、负债、所有者权益都是在持续经营和在公开市场的公允价格标准下进行作价评定。

2、本评估报告需经财产评估主管机关验证确认后方可生效。

3、评估结果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其评估价的影响，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。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。



4、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

本评估结论的有效使用期限为一年，即从评估基准日 2003 年 12 月 31 日起至 2004 年 12 月 30 日止的期限内有效。

5、本评估结论仅供委托方进行股权转让这一经济目的使用，不得作为其他经济目的使用。

6、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

本评估报告提交委托方的具体时间为 2004 年 2 月 4 日。

评估机构负责人	中国注册资产评估师	郝先经
评估项目负责人	中国注册资产评估师	宋广信
	中国注册资产评估师	罗明训

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇四年二月四日



济南银座购物广场有限公司

资产转让项目

资产评估报告书

中企华评报字[~~2003~~2004]第—030号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇四年—二月二十日



资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	21
资产评估报告书	23
一、委托方与资产占有方简介	23
二、评估目的	24
三、评估范围与对象	24
四、评估基准日	25
五、评估原则	25
六、评估依据	26
七、评估方法	28
八、评估过程	33
九、评估结论	34
十、特别事项说明	35
十一、评估基准日期后重大事项	36
十二、评估报告书的法律效力	37
十三、评估报告提出日期	37
资产评估报告书备查文件	38
一、有关经济行为文件	38
二、资产占有方前 3 年及评估基准日会计报表	38
三、委托方与资产占有方营业执照复印件	38
四、产权证明文件复印件	38
五、委托方与资产占有方承诺函	38
六、资产评估人员和评估机构承诺函	38
七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件	38
八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件	38



九、项目参加人员名单及其资格证书复印件	38
十、资产评估业务约定合同	38



济南银座购物广场有限公司资产转让项目

资产评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，并请关注资产评估报告书特别事项说明中所揭示的内容。

济南银座购物广场有限公司拟整体转让商品零售业、经营性资产及相关负债给渤海集团股份有限公司，北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托，对济南银座购物广场有限公司拟转让的商品零售业经营性资产及相关负债资产进行评估，作为济南银座购物广场有限公司资产转让的价值参考依据。

受济南银座购物广场有限公司的委托，北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对济南银座购物广场有限公司评估基准日的拟转让资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为重置成本法。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下，济南银座购物广场有限公司拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元(帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计)；调整后拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元；评估后拟转让的总资产为 5560.55 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1144.65 万元，净资产增值-173.49 万元，增值率-13.16%。

具体评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表



单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中：在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2004 年 12 月 31 日起失效。超过一年，需重新进行资产评估。

法定代表人：孙月焕
(签章)

注册评估师：伍王宾

注册评估师：齐晓东

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇四年二月二十日



济南银座购物广场有限公司资产转让项目

资产评估报告书

中企华评报字[20032004]第 030—号

受济南银座购物广场有限公司的委托,北京中企华资产评估有限责任公司根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法和操作规范,采用重置成本法对济南银座购物广场有限公司拟转让资产进行了评估。北京中企华资产评估有限责任公司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勘查、市场调查与询证,对委托评估资产在 2003 年 12 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

资产占有方与委托方—济南银座购物广场有限公司

公司名称:济南银座购物广场有限公司

住所:济南市泺源大街 99 号

注册资本:柒仟万元

法定代表人:季绂绮

企业类型:有限责任公司

经营范围:批发和零售贸易;餐饮、娱乐服务;场地租赁;(未取得专项许可的项目除外)。

公司概况:济南银座购物广场有限公司于 1999 年 5 月注册成立,注册资本 2000 万元,其中山东银座城股份有限公司投资 1800 万元,占注册资本的 90%,山东省世界贸易中心出资 200 万元,占注册资本的 10%。2002 年 3 月,公司变更注册资本增至 7000 万元,其中,山东银座城股份有限公司以银座动感影院、银座保铃球馆房地产投入公司



4500 万元，山东省世界贸易中心现金出资 500 万元，增资后股东[持股比例](#)不变。

公司组织结构：公司下设综合部、政工部、财务部、物业部、安保部、营运部、采购部、超市、[卖场康乐中心（保龄球、动感影院）](#)、业务部等。部门之下又设立多个科室来经营管理。

主要经营状况：银座购物广场位居济南市最大的容貌工程泉城广场地下，面积 4 万多平方米，是省内首家以超市、[各类商品](#)、餐饮娱乐为经营特色的大型购物中心，也是目前国内单层面积做大的商场。银座购物广场环境优雅、品种齐全、质量可靠、价格低廉，是广大市民购物、休闲理想的乐园。银座购物广场从 1999 年 11 月 1 日开业至今，销售额和利润年年攀升，取得了较好的经济效益和社会效益。

二、评估目的

济南银座购物广场有限公司拟[整体转让商品零售业，经营性资产及相关负债](#)给[渤海集团股份有限公司](#)，北京中企华资产评估有限责任公司受济南银座购物广场有限公司委托，对济南银座购物广场有限公司拟转让的[商品零售业经营性资产及相关负债资产](#)进行评估，作为济南银座购物广场有限公司资产转让价值的参考依据。

三、评估范围与对象

列入此次资产评估范围的资产包括济南银座购物广场有限公司评估基准日 2003 年 12 月 31 日的[商品零售业整体](#)经营性资产及相关负债。



资产类型具体包括：流动资产 4573.01 万元, 固定资产原值 2053.15 万元(固定资产净值 1161.03 万元), 流动负债 4415.90 万元。账面净资产价值为 1318.14 万元。

纳入本次评估范围的资产与经济行为文件中确定的资产范围一致。

四、评估基准日

评估基准日为 2003 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准, 所有资产均为基准日实际存在的资产, 本报告书中的账面值与公司提供的评估基准日纳入评估范围会计报表的账面值一致。

五、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构, 评估工作始终坚持独立的第三者立场, 不受外界干扰和委托者意图的影响;

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发, 通过调查核实, 在掌握翔实可靠资料的基础上, 以客观公正的态度, 运用科学的方法, 使得评估结果具备充分的事实依据;

(三)遵循科学性原则。评估人员根据评估目的确定了科学的评估方法, 使资产评估结果科学合理;

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提, 确定其在评估基准日 2003 年 12 月 31 日的现行公允价值;

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用方式等情况继续使用, 确定相应的评估方法、参数和依据;

(六)遵循替代性原则。评估作价时, 如果同一资产或同种资产在评估



基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用最低的一种；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、评估依据

我们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，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)法律法规依据

- 1.国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2.国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3.中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 4.财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 5.国务院办公厅国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 6.财政部财企[2001]802 号关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；



7. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
8. 财政部 1992 年发布的《企业会计准则》；
9. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
10. 财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
11. 其他有关法律、法规、通知等文件。

(二)评估工作行为依据

1. 资产评估委托协议；
2. 济南银座购物广场有限公司资产转让[股东会董事会](#)意见。

(三)产权证明文件

1. 济南银座购物广场有限公司营业执照；
2. 济南银座购物广场有限公司章程；
3. 车辆行驶证；
4. 重大设备购货合同及发票；
5. [房产所有权证明和](#)《泉城广场地下商业建筑租赁协议》；
6. 其他产权证明文件。

(四)采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
2. 2003 年机械工业出版社《机电产品报价手册》；
3. 2003 年 12 月《全国办公设备及家用电器报价》；
4. 2003 年 12 月《黑马信息广告》；
5. 2003 年 12 月《电脑采购》；



6. 2003 年 12 月《UDC 联合商情》；
7. IT168 信息网 www.it168.com；
8. 中国汽车交易网 www.chinacarsbiz.com；
9. 中企华公司价格信息资料库；
10. 评估基准日(2003 年 6 月 30 日)的贷款利率和外汇汇率；
11. 1996 年《山东省建筑工程综合定额(建筑分册)》、《山东省建筑工程综合定额(装饰分册)》，1994 年《全国统一安装工程预算定额》；
12. 全国统一施工机械台班费用定额山东省价格表(1998 年)；
13. 山东省建筑工程费用定额(2001 年)；
14. 济南市《工程造价指南》(2003 年 12 月)。

(五)参考资料及其它

1. 济南银座购物广场有限公司提供的资产清单；
2. 济南银座购物广场有限公司前 3 年及评估基准日的会计报表；
3. 济南银座购物广场有限公司租入固定资产改良支出决算书等；
4. 资产占有方提供的有关会计凭证及其它财务资料；
5. 资产评估人员通过市场调查获得的有关资料。

七、评估方法

(一)关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。



对货币资金中的现金，评估人员进行现场盘点并根据企业现金日记账倒推至评估基准日，在此基础上以核实的账面值作为评估值；对于货币资金中的人民币银行存款，则在核对银行存款对账单及银行存款余额调节表的基础上，以审查核实的账面值作为评估值；

对应收账款、其他应收款等，核对了有关明细账和总账，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并进行了函证，对款项或货物收回的可能性进行分析后，按确认能收回的款项作为评估值；

关于存货中材料类资产的评估，主要采用重置成本法，参与此次评估的存货主要有库存商品、在用低值易耗品，根据企业提供的存货清单，我们核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了清查盘点，现场勘察了库存商品的仓储情况，了解了仓库的保管，内部控制制度。评估时在库存商品抽查核实数量相符的情况下，按各商品品种进价确定评估值，滞销商品按评估基准日可变现净值确定评估值；在用低值易耗品基准日市场价格扣除一定的损耗确定评估值。

(二)关于机器设备的评估

机器设备评估主要采用重置成本法。

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员进行现场勘察和核实，对重要设备进行了各部位的详细勘察。



1. 重置全价的确定

凡能询到基准日市场价格的国内设备，以此价格再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价。

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》、《UDC 联合商情》、《黑马广告信息》等所列价格，加运杂费、安装调试费来确定设备的重置全价。

对交通、运输车辆按基准日市场销售价，加上车辆购置附加费和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。

2. 成新率的确定

对重点设备考虑有关各类设备的经济寿命的规定以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各种设备的理论成新率；通过查阅有关成套设备、主要设备、系统的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并进行现场详细勘察，确定该设备的现场勘察成新率，最后以权重法确定设备的综合成新率。

对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般小型设备主要按已使用年限确定成新率并结合现场勘察进行修正。

对于超期服役的设备，如尚能发挥功能，按现场勘查确定成新率。

车辆依据国家颁布的车辆强制报废标准，对正常使用的车辆依据已使用年限和已行驶里程孰低法计算理论成新率，并结合现场勘察车辆的



外观状态、结构是否损坏、主发动机是否正常、电路是否畅通、制动是否可靠、是否达到尾气排放标准等，评定综合成新率。对于已达到车辆报废标准的，则依据国家标准按报废处理。

3. 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值，从而对基准日机器设备的重置净价作出公允估价。

(三) 关于房屋建筑物的评估

根据评估目的及装修工程和辅助设施资产的实际用途、状况，对装修工程和辅助设施资产的评估采用重置成本法，计算基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价一般包括综合造价、前期费用、其它费用、资金成本。

计算工程造价时，不论建筑物的历史成本如何，均以现行造价成本确定资产的现行价值。由于商场为租赁资产，主要评估装修改造工程，评估时以持续使用为前提，首先选择具有代表性的装修工程采用预决算调整法进行评估，计算出有代表性的典型装修工程的综合造价，加计前期费用、其他费用、资金成本，计算出该典型项目的重置全价。然后运用类比法，对同类型装修工程进行分析、比较，对其差异进行增减调整，得出同类型装修工程的单方造价，算出同类型装修工程的重置全价，对于其他辅助设施通过市场询价确定。

2. 重置全价的确定



重置全价=装修工程综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

(1)装修工程综合造价

根据典型装修工程的原有竣工预(决)算资料,采用预决算调整法进行测算。

(2)前期费及其他费用

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、当地政府有关部门公布的,在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

(3)资金成本

资金成本按建设期投入资金的贷款利息计算。委估装修工程的计息按工程正常建成周期考虑,利率按相应的现行贷款利率计取,并假设综合造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式:

资金成本=(装修工程综合造价+前期费用和其他费用)

×银行贷款利率×建设工期/2

基准日贷款利率表

序号	贷款期限	年利率%
1	6个月以内(含6个月)	5.04
2	6个月至1年	5.31
3	1至3年	5.49
4	3至5年	5.58

对于不满6个月的装修工程不计资金成本。

3.成新率的确定

建筑物的成新率采用完损等级打分法和耐用年限法组成的综合成新



率，其计算公式如下：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A. 根据装修工程的耐用年限、已使用年限、剩余使用年限，计算出建筑物的理论成新率。

B. 逐项查阅了各项装修工程的竣工资料、财务入账凭证及现场勘察后，依据装修工程现场勘察的评分修正系数表，对装修工程进行打分，并依据权重系数逐一算出各装修工程的勘察成新率；

4. 评估值的确定

在评估范围内，求出该项目的重置全价及综合成新率即可求得评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

(四) 关于流动负债评估

关于流动负债项目中的应付账款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金等项目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在确定评估值。

八、评估过程

资产评估工作分以下几个阶段进行：

(一) 接受委托

委托方确定北京中企华资产评估有限责任公司为本次经济行为的资产评估机构，同时确定 2003 年 12 月 31 日为评估基准日。之后北京



中企华资产评估有限责任公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估的范围和对象。

(二)资产清查

接受资产评估委托后，北京中企华资产评估有限责任公司根据济南银座购物广场有限公司提供的资产评估资料，于 2003 年 12 月 19 日至 2003 年 12 月 25 日，2004 年 1 月 8 日至 2004 年 1 月 15 日先后两次对企业的资产进行了现场清查核实。

(三)评定估算

从 2004 年 1 月 16 日至 2004 年 1 月 19 日，评估小组对从调查现场收集的资料进行了分析汇总：

1. 采用重置成本法对公司资产价值进行评估，得出评估结果，撰写评估报告及评估说明；
2. 由公司内部审计委员会审核并修改评估报告。

(四)提交报告

2004 年 12 月 20 日将报告提交委托方。

九、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对济南银座购物广场有限公司评估基准日的资产价值进行了评估。此次评估采用的评估方法为重置成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2003 年 12 月 31 日持续使用前提下，济南银座购物广场有限公司拟转让的帐面总资产为



5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元(帐面值业经山东天恒信会计师事务所审计)；调整后拟转让的帐面总资产为 5734.04 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1318.14 万元；评估后拟转让的总资产为 5560.55 万元，总负债为 4415.90 万元，净资产为 1144.65 万元，净资产增值-173.49 万元，增值率-13.16%。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	4573.01	4573.01	4488.10	-84.90	-1.86
长期投资	2					
固定资产	3	1161.03	1161.03	1072.44	-88.59	-7.63
其中：在建工程	4					
建筑物	5	195.64	195.64	207.28	11.64	5.95
机器设备	6	965.39	965.39	865.16	-100.23	-10.38
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	5734.04	5734.04	5560.55	-173.49	-3.03
流动负债	11	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
长期负债	12					
负债总计	13	4415.90	4415.90	4415.90	0.00	0.00
净资产	14	1318.14	1318.14	1144.65	-173.49	-13.16

十、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)本评估结果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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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等对资产价格的



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

(二)由济南银座购物广场有限公司和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。济南银座购物广场有限公司和相关当事人应对其所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三)对企业存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(五)本次评估的建筑物(装修工程)仅包括济南银座购物广场有限公司对泉城广场地下商业建筑装修改造工程和辅助设施更换而形成的资产，不包括前述济南银座购物广场有限公司预交给济南市城市建设投资有限公司 4000 万元用于泉城广场地下商业建筑物的基础设施购置、安装和商业装修而形成的资产。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十一、评估基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。



十二、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下,以持续使用为前提条件;

(二)本评估报告有效期至 2004 年 12 月 31 日,当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为实现资产转让时资产价值参考依据,超过一年,需重新进行资产评估;

(三)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,需经评估机构及评估师签字、盖章,并完成资产评估报告备案后,方可产生法律规定的效力、正式使用;

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用,报告书的使用权归委托方所有,未经委托方许可,北京中企华资产评估有限责任公司不会擅自向他人公开。

十三、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为:2004 年 12 月 20 日。

法定代表人:孙月焕
(签章)

注册评估师:伍王宾

注册评估师:齐晓东

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇四年十二月二十日



资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件
- 二、资产占有方前 3 年及评估基准日会计报表
- 三、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方与资产占有方承诺函
- 六、资产评估人员和评估机构承诺函
- 七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 九、项目参加人员名单及其资格证书复印件
- 十、资产评估业务约定合同



参加资产评估项目人员名单

项目负责人：齐晓东 中国注册资产评估师

项目审核人：孙建忠 中国注册资产评估师

业务二部总经理

参加人员：

流动资产 乔 炜 中国注册会计师

 杨曼丽 中国注册会计师

设备类资产 周志熊 高级工程师

房产类资产 伍王宾 中国注册资产评估师



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、
西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停
车场）转让租赁补偿价格评估

委托方：济南银座购物广场有限公司

估价方：北京中企华仁达房地产评估有限公司

估价人员：刘燕、魏新、刘洪帅

估价作业日期：2004 年 1 月 7 日至 2004 年 2 月 10 日

估价报告编号：中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号



济南市泉城广场地下商业建筑

位 置：济南市泺源大街 65 号

项目名称：泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、

东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格评估

转让租赁人：济南银座购物广场有限公司

建筑结构及用途：钢混结构，地下商业

项目负责人：刘洪帅

联系电话：65883588

报告撰写人：刘洪帅

联系电话：65883588



摘 要

一、估价项目名称：

泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格评估。

二、委托估价方：

济南银座购物广场有限公司。

三、估价目的：

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。

四、价格定义：

（一）价格内含：本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿价格（不包括济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备以及自己进行的装修改造）；

（二）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）在估价时点为 2003 年 12 月 31 日，商业服务区租赁年期为 20.25 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），剩余租赁年期为 16 年，西汽车停车场租赁年期为 16 年（2003 年 8 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日），剩余租赁年期为 15.58 年，东汽车停车场和自行车停车场租赁年期为 20 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日），剩余租赁年期为 15.75 年的转让租赁补偿费价格；

（三）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）正常市场租金与实际支付租金差额的现值；

（四）本次估价目的仅为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。评估采用公开市场价值标准，同时参照



估价时点正常市场价格，报告使用者需考虑将来市场变化对估价结果的影响。

五、估价时点：

2003 年 12 月 31 日

六、估价作业日期：

2004 年 1 月 7 日至 2004 年 2 月 10 日

七、估价结果：

于估价时点 2003 年 12 月 31 日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09 万元

人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

八、估价师签字：

估价师姓名	资格证书号	签 字
刘燕	1120000186	
魏新	10000011	

参与人员：刘洪帅

九、房地产估价机构：

北京中企华仁达房地产评估有限公司

二〇〇四年二月十日



目 录

致 委 托 方 函	45
估 价 师 声 明	47
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件	48
房 地 产 估 价 结 果 报 告	52
房 地 产 估 价 技 术 报 告	60
附 件	77



致 委 托 方 函

济南银座购物广场有限公司：

受贵方的委托，北京中企华仁达房地产评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格进行了评估，为贵公司提供转让租赁补偿价格参考依据。

评估人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，并在贵方的配合下，对估价对象进行了实地勘查和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上形成了房地产估价报告。

估价结果：于估价时点 2003 年 12 月 31 日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09 万元

人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

北京中企华仁达房地产评估有限公

司



法定代表人：

二〇〇四年二月十日



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和可靠的。
- 2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5. 估价人员刘燕、刘洪帅对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员魏新未对估价对象进行实地勘察。
- 6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价师签字：

估价师姓名	资格证书号	签 字
刘 燕	1120000186	
魏 新	10000011	

参与人员：刘洪帅



估 价 的 假 设 和 限 制 条 件

一、估价假设条件

本次估价基于以下概念：

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响价格因素的基础上，对估价对象的客观合理价格进行估算、判定的活动。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成、或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人的信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

二、估价限制条件

(一) 本估价报告应用范围为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(二) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用。

(三) 未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(四) 按有关规定本估价报告自估价报告提交日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的转让租赁价格将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。



(五)本次估价所依据的房地产权资料、租赁协议及建筑面积资料由委托方提供,委托方对其所提供资料的真实性负责。由于委托方提供资料不实造成的失误,估价方不承担责任。

产权资料来源为:《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号);《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号)。

房地产租赁协议:“泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议”;“泉城广场东地下停车场委托管理协议”;“自行车停车场委托管理协议”。

建筑面积来源为:“泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议”;济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》。

根据委托方提供的《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号)和《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号),泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)产权归济南市城市建设投资开发总公司(后更名为济南市城市建设投资有限公司)所有。

泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)没有设定抵押权、担保权、地上及地下权等他项权利。

据了解出租方同意济南银座购物广场有限公司对泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)进行转让租赁。

泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)转让租赁后,不改变目前的使用用途,即仍做为商场、汽车停车场和自行车停车场使用。

(六)估价人员对泉城广场地下建筑物进行了现场勘察,并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察,限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议,评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对木质工



程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对配套设备等服务性设施进行测试的责任。

(七)其他需要说明的问题：

1. 本次估价，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的产权归属是根据委托方提供《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》（济建办发〔1998〕10号）和《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》（济建办发〔2000〕3号）确定的。

2. 目前济南银座购物广场有限公司将部分商铺对外转租经营，根据委托方提供的租赁合同，估价时点有效的转租租约共10份，出租面积合计为2058.93平方米（详细情况见估价对象中描述）。

3. 本次所估价格是预计估价时点后至租约到期日止正常市场租金与实际支付租金差额的现值，没有考虑估价时点以前可能存在的相关债权债务的影响，也没有考虑通货膨胀对房地产市场租金的影响。

4. 根据泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议，济南银座购物广场有限公司租赁的商业服务区建筑面积为31696.97平方米。目前商业服务区的用途又分为对外出租经营商铺建筑面积为2508.93平方米（根据租赁合同确定）和自行经营商场建筑面积29188.04平方米（根据商业服务区建筑面积31696.97平方米，减去对外出租经营商铺建筑面积2508.93平方米计算）。

根据泉城广场东地下停车场委托管理协议和自行车停车场委托管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的东地下停车场部分作为停车场使用，根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，该部分建筑面积为6983.87平方米。

根据泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的西地下停车场部分作为停车场使用，该部分建筑面积为1246.36平方米。

估价人员没有对上述面积进行测量，如果该建筑面积有变化，估价结果应做相应调整。

5. 本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿价格，



不包括济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备以及自己进行的装修改造。

6. 根据委托方提供的《关于泉城广场地下建筑的情况说明》，《泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议》、《泉城广场东地下停车场委托管理协议》和《自行车停车场委托管理协议》是由济南市城市建设投资有限公司委托泉城广场管理处与济南银座购物广场签定的。

(八) 本估价报告书一式七份，委托方六份，本机构存档一份。



房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、委托方:

委 托 方: 济南银座购物广场有限公司

法定代表人: 季绂绮

地 址: 济南市泺源大街 99 号

联 系 电 话: (0531) 6065509

二、估价方:

估 价 方: 北京中企华仁达房地产评估有限公司

土地资质级别: 全国执业 机构注册号: A200311020

房产资质级别: 壹级 资质证书号: 建房估证字[2003] 018
号

营业执照: 1100002186554

法定代表人: 闫旭东

联系人: 刘洪帅

联系电话: (010) 65883588

传真: (010) 65887033

地 址: 北京市朝阳区门外大街 20 号泛利大厦 912A 室

三、估价对象:

1. 估价对象权利状况

根据委托方提供《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998] 10 号)和《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000] 3 号), 泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场)产权归济南市城市建设投资开发总公司(后更名为济南市城市建设投资有限公司)所有。泉城广场地下商业建筑没有设定抵押权、担保权、地上及地下权等他项权利。

2. 泉城广场地下商业建筑签定的租赁协议情况见下表:



序号	签定日期	协议名称	出租方	承租方	租赁范围	租赁期限	租金支付方式及金额
1	1999年5月21日	泉城广场地下商业建筑租赁协议	济南市城市建设投资开发总公司泉城广场管理处	山东银座商城股份有限公司	实际租赁面积为30200平方米（地下总建筑面积39931.3平方米，扣除汽车库、自行车库、车库管理用房、荷花喷泉控制室和部分公共服务设施8816.6平方米）	1999年10月1日至2019年9月30日	3年年租金1800万元 4-6年年租金2000万元 7-10年年租金2150万元 11-15年年租金2200万元 16-20年年租金2420万元
2	2003年3月28日	泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议	济南市城市建设投资有限公司/泉城广场管理处	山东银座商城股份有限公司/济南银座购物广场有限公司	该补充协议的主要内容为：将原协议（泉城广场地下商业建筑租赁协议）中的承租方变更为济南银座购物广场有限公司，并且由济南银座购物广场有限公司承担原协议中全部权利和义务。		
3	2003年4月30日	泉城广场地下商业建筑租赁协议修订补充协议	济南市城市建设投资有限公司	济南银座购物广场有限公司	面积更改为31696.97平方米（含文化长廊700平方米）	2000年1月1日至2019年12月31日	租金支付方式见续表一
4	1999年10月1日	自行车停车场委托管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场地下自行车停车场	1999年10月1日至2019年9月30日	前10年年管理费10万元 后10年年管理费12.8万元
5	1999年10月1日	泉城广场东地下停车场委托管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场东地下停车场（134个车位）	1999年10月1日至2019年9月30日	前10年年管理费27.5万元/后9年11个月年管理费32万元
6	2003年8月1日	泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议	泉城广场管理处	济南银座购物广场有限公司	泉城广场西地下停车场1246.36平方米	2003年8月1日至2019年7月30日	年使用费和水电费共计9.4万元

租赁协议情况续表一：地下商业建筑应缴租金明细表

时间	季度付款金额（万元）	付款期数
2003.6.25-2005.9.25	500	10
2005.12.25-2009.9.25	537.5	16
2009.12.25-2014.9.25	550	20
2014.9.25-2019.9.25	605	20
合计		64



3. 本次估价，估价委托方是济南银座购物广场有限公司，是泉城广场地下商业建筑的承租方。

4. 目前，由济南银座购物广场有限公司向外转租的商铺详细情况见下表：

序号	承租方	承租用途	承租面积	起点时间	租期	保底年租金 (元)	收益分成方式	位置
1	怡景机电设备有限公司	电子游艺场	382	1999.8.19	5 年	769,500.00	25%税后的 28%	东文化长廊
2	北京康康快餐娱乐公司	餐饮	1070	1999.10.1	20 年	1,200,000.00	营业额 1200 万以上, 税后 15%	东文化长廊
3	济南巨天科贸	手机销售	80.94	2003.4.1	1 年	153,620.00		西下沉广场南
4	柔婷美容护肤中心	美容	200	2003.6.1	1 年	189,200.00		东文化长廊
5	陕西柔婷	皮肤护理	69.99	2004.1.1	1 年	160,000.00		西下沉广场
6	济南乡村比萨	餐饮	130	2003.3.1	1 年	220,000.00		运动休闲部
7	济南历下艾美甲	美甲	10	2004.1.1	1 年	43,200.00		运动休闲部
8	红蜻蜓集团	鞋销售	104	2004.1.1	1 年	280,000.00		西下沉广场
9	麦当劳	餐饮	327	2001.12.18	18 年		全部为收益分成方式, 分成比例 6%	西下沉广场
10	福建永恩	达芙妮系列	135	2000.9.1	5 年	330,000.00		西下沉广场南
11	合计		2508.93					

(三) 估价对象一般情况

泉城广场地下商业建筑于 1999 年竣工并投入使用，位于济南市泉城广场的地下一层，西起泉城广场下沉广场，东至泉城广场文化广场，东西长 323.5 米，北临护城河，南至泺源大街，南北宽 155.1 米。根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，泉城广场地下商业建筑总建筑面积 39721.43 平方米。

根据泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议，济南银座购物广场有限公司租赁的商业服务区建筑面积为 31696.97 平方米。目前商业服务区的用途又分为对外出租经营商铺建筑面积为 2508.93 平方米（根据租赁合同确定）和自行经营商场建筑面积 29188.04 平方米（根据商业服务区建筑面积 31696.97 平方米，减去对外出租经营



商铺建筑面积 2508.93 平方米计算)。

根据泉城广场东地下停车场委托管理协议和自行车停车场委托管理协议,济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的地下停车场部分作为停车场使用,根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》,该部分建筑面积为 6983.87 平方米。

根据泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议,济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的西地下停车场部分作为停车场使用,该部分建筑面积为 1246.36 平方米。

泉城广场位于市区中心,是济南的中心广场。广场自 1998 年 7 月开工建设,1999 年 9 月竣工,共投资 13 亿元。广场呈长方形,东西长约 780 米,南北宽约 230 米,占地 16.7 公顷。自西向东主要由趵突泉广场、济南名士林、泉标广场、下沉广场、颐天园与童乐园、滨河广场、四季花园、荷花音乐喷泉、文化长廊、科教文化中心、银座购物广场等部分组成。

泉城广场自开放以来,每天的客流量均超过了 30 万。节假日,来泉城广场游玩已经成为许多家庭的首选。

泉城广场距离济南机场 35 公里,济南火车站 2.5 公里。经过泉城广场的公交线路主要有 5 路、18 路、36 路、41 路、49 路、70 路等 15 条,可通达到济南市各区域。

泉城广场地下商业建筑的内外装修及配套设施情况分述如下:

1. 外装修:泉城广场地下商业建筑大部分在地下,只有北侧靠护城河部分为半地下,其外装修为贴花岗岩或者刷涂料。

2. 内部装修:

对外出租经营商铺部分和自行经营商场部分,地面主要采用磨光花岗石地面、水磨石地面、地毯地面等;墙面刷乳胶漆;顶棚为矿棉板吊顶或黑网格,格栅灯;门为木门。

停车场部分,地面为水泥地面,顶棚和墙面为抹灰面刷涂料。

主要配套设施有上下水、中央空调及送排风系统、电气、消防设施、电视监控系统、综合布线系统和广播系统等。



3. 济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备主要有：超市监控设备、硬盘录象设备、风机盘管、风机、配电箱、水泵等。进行的装修改造工程主要有：原皮具区改造、超市扩建、南办公区改造等。

四、估价目的：

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。

五、估价时点：

2003 年 12 月 31 日

六、价格定义：

（一）价格内含：本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的转让租赁补偿价格（不包括济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备以及自己进行的装修改造）；

（二）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）在估价时点为 2003 年 12 月 31 日，商业服务区租赁年期为 20.25 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），剩余租赁年期为 16 年，西汽车停车场租赁年期为 16 年（2003 年 8 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日），剩余租赁年期为 15.58 年，东汽车停车场和自行车停车场租赁年期为 20 年（1999 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日），剩余租赁年期为 15.75 年的转让租赁补偿费价格；

（三）本次所估价格是泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）正常市场租金与实际支付租金差额的现值；

（四）本次估价目的仅为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。评估采用公开市场价值标准，同时参照估价时点正常市场价格，报告使用者需考虑将来市场变化对估价结果的影响。



七、估价依据:

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
4. 其他法律规定、政策文件等。

(二)本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》。

(三)委托方提供的有关资料

1. 《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号);
2. 《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号);
3. 泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议;
4. 泉城广场东地下停车场委托管理协议;
5. 自行车停车场委托管理协议;
6. 济南银座购物广场有限公司对外出租商铺协议;
7. 关于泉城广场地下商业建筑的情况说明;
8. 泉城广场地下商业建筑设计图纸、说明等资料;
9. 其他相关资料。

(四)估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等

八、估价原则:

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下,具体依据如下原则:

1. 合法原则:遵循合法原则,应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。
2. 最高最佳使用原则:遵循最高最佳使用原则,应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
3. 替代原则:遵循替代原则,要求估价结果不得明显偏离类似房



地产在同等条件下的正常价格。

4. 估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。针对本次估价对象的特点以及本次估价目的，本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

市场比较法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

于估价时点 2003 年 12 月 31 日，泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）转让租赁补偿价格为：

总价：3057.09 万元
人民币大写：叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整

十一、估价人员

估价师姓名	资格证书号	签 字
刘燕	1120000186	
魏新	10000011	

参与人员：刘洪帅

十二、估价作业日期：

2004 年 1 月 7 日-- 2004 年 2 月 10 日

十三、估价报告应用的有效期：

本估价结果自报告出具日起一年内有效。即有效期至 2005 年 2 月 9 日止。



房 地 产 估 价 技 术 报 告

一、个别因素分析

泉城广场地下商业建筑于 1999 年竣工并投入使用，位于济南市泉城广场的地下一层，西起泉城广场下沉广场，东至泉城广场文化广场，东西长 323.5 米，北临护城河，南至泺源大街，南北宽 155.1 米。根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，泉城广场地下商业建筑总建筑面积 39721.43 平方米。

根据泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议，济南银座购物广场有限公司租赁的商业服务区建筑面积为 31696.97 平方米。目前商业服务区的用途又分为对外出租经营商铺建筑面积为 2508.93 平方米（根据租赁合同确定）和自行经营商场建筑面积 29188.04 平方米（根据商业服务区建筑面积 31696.97 平方米，减去对外出租经营商铺建筑面积 2508.93 平方米计算）。

根据泉城广场东地下停车场委托管理协议和自行车停车场委托管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的地下停车场部分作为停车场使用，根据济南市房产管理局出具的《房屋分户平面图》，该部分建筑面积为 6983.87 平方米。

根据泉城广场西地下停车场部分区域委托使用管理协议，济南银座购物广场有限公司租赁泉城广场地下商业建筑的西地下停车场部分作为停车场使用，该部分建筑面积为 1246.36 平方米。

泉城广场位于市区中心，是济南的中心广场。广场自 1998 年 7 月开工建设，1999 年 9 月竣工，共投资 13 亿元。广场呈长方形，东西长约 780 米，南北宽约 230 米，占地 16.7 公顷。自西向东主要由趵突泉广场、济南名士林、泉标广场、下沉广场、颐天园与童乐园、滨河广场、四季花园、荷花音乐喷泉、文化长廊、科教文化中心、银座购物广场等部分组成。

泉城广场自开放以来，每天的客流量均超过了 30 万。节假日，



来泉城广场游玩已经成为许多家庭的首选。

泉城广场距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里。经过泉城广场的公交线路主要有 5 路、18 路、36 路、41 路、49 路、70 路等 15 条，可通达到济南市各区域。

泉城广场地下商业建筑的内外装修及配套设施情况分述如下：

1. 外装修：泉城广场地下商业建筑大部分在地下，只有北侧靠护城河部分为半地下，其外装修为贴花岗岩或者刷涂料。

2. 内部装修：

对外出租经营商铺部分和自行经营商场部分，地面主要采用磨光花岗石地面、水磨石地面、地毯地面等；墙面刷乳胶漆；顶棚为矿棉板吊顶或黑网格，格栅灯；门为木门。

停车场部分，地面为水泥地面，顶棚和墙面为抹灰面刷涂料。

主要配套设施有上下水、中央空调及送排风系统、电气、消防设施、电视监控系统、综合布线系统和广播系统等。

3. 济南银座购物广场有限公司在租赁后自行添置的设施设备主要有：超市监控设备、硬盘录象设备、风机盘管、风机、配电箱、水泵等。进行的装修改造工程主要有：原皮具区改造、超市扩建、南办公区改造等。

二、区域因素分析

泉城广场位于济南市历下区。历下区位于济南市区东南部，面积 100.89 平方公里。下设 10 个街道办事处、1 个镇，辖 82 个社区居委会、21 个行政村。全区共 15.13 万户，总人口 56 万人。2002 年完成国内生产总值 29.2 亿元（可比价），比上年增长 13.4%。其中，第一、二、三产业增加值分别为 0.31 亿元、10.14 亿元、18.75 亿元，人均国内生产总值 2.42 万元。社会消费品零售总额 39.67 元，其中批发零售贸易业零售额 28.73 亿元，餐饮业零售额 9.26 亿元。

历下区文化教育设施有区属文化馆 1 处，区级图书馆 1 处。有各级各类学校 86 所，其中，普通中学 23 所，职业中学 4 所，小学 57 所，特殊教育学校 2 所，还有幼儿园 75 所。历下区有各类卫生机构 320 处，其中省、市级医院 5 处，区级医院 1 个，区属一级医院 20



个。

泉城广场地下商业建筑位于济南市泉城广场地下一层，所在区域是济南市两个市级商业服务中心之一。周边主要商业服务业服务设施有：银座索菲特大酒店、济南百货大楼、贵和购物中心、银座商城、华鲁国际酒店等。主要交通道路有泺源大街、泉城路等，道路级别为城市主干道，有多路公交线路从该区域通过，可通达到济南市内各地。区域内主要景观有泉城广场、趵突泉和护城河等。与泉城广场相临的泺源大街上分布有中国银行、中国建设银行、中信实业银行等金融机构。

三、市场背景分析

1. 济南市概况

济南市位于北纬 36 度 40 分，东经 117 度 00 分，南依泰山，北跨黄河，地处鲁中南低山丘陵与鲁西北冲积平原的交接带上，地势南高北低。地形可分为三带：北部临黄带，中部山前平原带，南部丘陵山区带。济南境内河流主要有黄河、小清河两大水系。湖泊有大明湖、白云湖等。

济南属于暖温带大陆性季风气候区，四季分明，日照充分，年平均气温 13.6℃，1 月最冷，平均气温-1.9℃，7 月气温最高，平均气温 27℃。年平均降雨量 614 毫米。

济南是中国东部沿海经济大省——山东省的省会，全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，也是国家批准的副省级城市和沿海开放城市。全市总面积 8177 平方公里，市区面积 3257 平方公里。

济南市现辖历下、市中、槐荫、天桥、历城、长清 6 区，平阴、济阳、商河 3 县和章丘市，共设 54 个街道办事处，65 个镇，27 个乡，487 个居民委员会，4657 个行政村。截止 2002 年末，济南常住人口达到 575 万人，人口密度为 703 人/平方公里。

济南是山东省铁路、公路、航空的枢纽，是京沪铁路与胶济铁路的交汇点，铁路通往全国各大中城市。公路辐射全省各市地并与临省相连，2002 年，济南市公路通车里程达 4450.5 公里，比上年增长 1.8%。济南国际机场与国内外 40 多个大中城市相连，经营客货运输和通用



航空业务。

2002 年, "造绿工程"、"蓝天工程"、"灯亮工程"效果显著。引黄以及城市应急供水、兴济河污水处理厂、绕城高速公路南线、经十东路改造、泉城路拓宽、电信无线市话扩容、车站广场扩建等一大批基础设施工程相继建成投入使用, 燕山立交、顺河高架路北延长线等重点项目开工建设, 城市基础设施日益完善, 城市总体服务功能不断增强。160 多座充满时代风采和现代气息的高层建筑拔地而起, 一批批风格各异、绿地环绕的住宅小区依城而建。2002 年, 济南市新增公共绿地面积 3787.2 万平方米, 年末城市绿地覆盖率达到 37%。

济南是山东省铁路、公路、航空的枢纽, 是京沪铁路与胶济铁路的交汇点, 铁路通往全国各大中城市。公路辐射全省各市地并与临省相连, 2002 年, 济南市公路通车里程达 4450.5 公里, 比上年增长 1.8%。济南国际机场与国内外 40 多个大中城市相连, 经营客货运输和通用航空业务。

2. 济南市房地产开发概况

2002 年全市商品房开发投资 74.6 亿元(包括土地购置), 增长 27.5%, 其中住宅投资完成 64.2 亿元, 增长 35.2%, 占商品房开发完成投资额的 86%。商品房屋竣工面积 262.6 万平方米, 增长 37.6%, 竣工房屋价值 41.2 亿元, 增长 70.2%; 其中: 住宅竣工面积 241.6 万平方米, 竣工房屋价值 35.4 亿元, 分别增长 48.2%和 94.5%。城乡居民居住条件有所改善。2002 年, 商品住宅销售面积 186.4 万平方米, 增长 58.9%; 其中个人购买 151.2 万平方米, 个人购买比例已达 81.1%。年末城市居民人均住宅使用面积 17.7 平方米; 农村居民人均生活用房面积 30.6 平方米。

济南市有房地产开发企业 400 多家, 注册资金 60 亿元左右, 年土地开发面积 800 万平方米左右。在房地产投资方面, 1998 年投资 21 亿元, 1999 年 29 亿元, 2000 年 50 亿元, 2001 年 63 亿元, 2002 年 75 亿元, 这 5 年来, 年均增长 31.2%以上。去年济南房地产竣工面积 305 万平方米, 对国内 GDP 拉动值是 160 亿元到 165 亿元, 拉动



值占 13%~14%左右, 国民经济增长点中至少有 3 个百分点是房地产业拉动的。全国的房地产业对 GDP 的拉动占到 9%, 2003 年的拉动比在 13%左右, 去年全国城镇人均住房面积是 22.8 平方米, 济南是 23 平方米, 略高于全国平均数, 去年全国房地产业为国民经济贡献了 2 个百分点, 济南达到了 2.5 到 3 个百分点。

虽然济南的房地产开发面积每年都在大幅度提升, 但是就开发质量而言, 精品却不是很多。最近 5 年来, 这个情况得到了很大的改观, 济南房地产业相继出现了很多的精品工程, 像阳光 100 国际新城、鲁能康桥、伟东新都、外海·西子城市花园等, 新世界阳光花园、汇统花园、雅居园等几个康居示范工程也做得不错, 从这几个项目来看, 济南的楼房无论是在单体建设上, 还是在质量上都实实在在地上了一个很高的台阶。从经济适用房上来说, 省直机关所在的阳光舜城、市政府机关所在的泉景·卧龙花园等项目都做得很好, 所以说最近 5 年来, 济南的房地产开发成绩较大, 从开发面积、开发规模、建设质量、开发企业综合实力等各个方面发生了根本性的发展。

2001 年前, 济南的征地基本上是协议安排, 2001 年土地出让首次拍卖, 总共卖出了两块地, 一个是 0.6 公顷, 一个是 0.39 公顷, 标志着济南市房地产业运作体制变革的开始。随着拆迁工作的进一步开展, 土地拍卖制度将会更加完善, 济南的房地产开发也会随之进入一个高潮。济南的运作管理体制也基本上走上正轨。

2003 年 1 月至 11 月济南房市成交 47.85 亿元, 与去年同比增加 9.47 亿元, 增幅为 24.7%。2003 年 11 月份房地产市场又显强劲之势, 成交面积 28.39 万平方米, 同比增长 4.99%; 成交金额为 5.35 亿元, 同比增加 0.11 亿元, 增幅为 2.09%。

3. 济南市经济发展及商业概况

2002 年济南市的国民经济持续快速增长, 产业结构不断调整优化。全年国内生产总值 1200 亿元, 比上年增长 13.2%。其中: 第一产业增加值 98.7 亿元, 增长 2.6%; 第二产业增加值 501.6 亿元, 增长 13.6%; 第三产业增加值 599.7 亿元, 增长 14.8%。2002 年人均国



内生产总值达到 20979 元,增长 12.0%。三次产业的比例为 8.2:41.8:50.0。非公有制经济发展迅速,全年实现增加值 396 亿元,增长 17.5%,占 GDP 的比重达到 33%;其中个体私营经济增加值 306 亿元,增长 15.2%,占 GDP 的比重由上年的 23.4%提高到 25.5%。高新技术产业全年实现增加值 73.8 亿元,同比增长 22.5%,占工业比重 23.16%,比上年提高 1.85 个百分点。

2002 年济南市地域财政收入 234.6 亿元,其中,一般预算内地方财政收入 66.25 亿元。全市社会消费品总额达到 446.5 亿元,各行业零售额全面增长,批发零售贸易额 293.6 亿元,餐饮零售额 61.3 亿元,其他行业零售额 91.6 亿元。

济南商业、餐饮业蓬勃发展,全市商品交易市场总数达 713 处,其中城市市场 229 处,农村市场 484 处,市场成交额达 553.6 亿元,社会消费品零售总额 446.5 亿元。同时,以连锁商业为重点的现代经营形式和营销方式迅速崛起,2002 年底,全市共建连锁公司 27 家,连锁超市、便利店 820 多家,经营面积达 10 多万平方米,成为商业流通业最具成长性的业态形式。中部泉城路"金街"及周边地区包括三联、贵和、百大等大卖场;联华、大润发、新一佳、济南华联等环布在城市四周,形成了济南市的商业格局。

济南市的市级商业中心有两个,一个为大观园商场至人民商场,另一个是泉城路至银座商城和泉城广场。大观园商场至人民商场街区分布的主要商场有大观园商场和人民商场等,区域内纬二路、经四路是济南市的主要交通干道,有 20 多条公交线路经过该区域。该区域商场等商业设施长时间没有得到改造,无论格局和环境都比较落后。

像上海的南京路、北京的王府井大街一样,泉城路是济南的城市“名片”,是济南历史上最古老的商业中心街区。2002 年,济南市政府痛下决心,斥资近 7 亿元对这条“百年老街”进行大规模拓宽改造,重新规划建设泉城路,体现了将商业环境、建筑环境、旅游环境和人文环境高度统一的设计理念,体现了以人为本的建设思想,强化了商业、文化、旅游、休闲功能。经过重新规划建设的泉城路人气和商家



虽然在增加，但商业街的特色并不突出，旅游潜力还需挖掘，倒是交通功能恢复了原状，给人的感觉是整条商业街车多人少、商气不旺。而泅源大街上银座商城至银座购物广场区间却人气很旺，相对繁荣。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用，是估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行，并能给估价对象带来最高最佳的价值利用。根据估价对象的区位条件，我们认为泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）以目前的使用方式为最佳用途。经现场踏勘，估价对象做为商场、商铺及停车场使用，可以较好的发挥房地产的价值。

五、估价方法选用

本次估价是为委托方拟对泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）进行转让租赁提供补偿价格参考。针对本次估价对象的特点以及本次估价目的，本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。

市场比较法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

六、估价测算过程

本次估价的思路是：首先采用市场比较法，测算泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）的市场租金价格；然后采用收益法，将市场租金与实际支付租金之间的差额采用一定的还原利率还原求取估价对象转让租赁补偿价格。



1. 泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）估价时点市场租金的确定

（1）商场估价时点市场租金的确定

商场的市场租金价格采用市场比较法进行测算。市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

①计算公式

估价对象市场价格= 比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

②比较实例选择

根据评估人员进行的市场调查和本公司所掌握的市场信息，通过对周边地区近期发生过交易的物业进行收集整理分析，挑选出三个交易案例作为比较案例。

案例 A：泉城路 180 号

该房屋位于泉城路西首，临泉城路，总建筑面积 20000 平方米，共四层，使用用途为商场，有电梯、中央空调系统、上下水、消防系统等配套设施齐全。租金单价为 2.33 元/平方米.天。

案例 B：泉城路 147 号

该房屋位于泉城路中段，临泉城路，总建筑面积 31200 平方米，共四层，使用用途为商场，有电梯、中央空调系统、上下水、消防系统等配套设施齐全。租金单价为 2 元/平方米.天。

案例 C：泉城路万达商业广场

该房屋位于泉城路西首，临泉城路，租赁建筑面积 17000 平方米，位于该房屋的第二层和第三层，使用用途为商场，有电梯、中央空调系统、上下水、消防系统等配套设施齐全。租金单价为 1.97 元/平方米.天。

③房地产价格影响因素说明见表一。

表一：房地产价格影响因素说明表



项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/平方米·天)		待估	2.33	2	1.97
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2003.12	2003.10	2002.8	2003.9
租赁期限		16 年	15 年	20 年	15 年
区域因素	商业繁华度	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好	济南市市级商业中心之一，商业繁华度很好
	人流量	为济南市主要商业区，人流量很大	为济南市主要商业区，人流量很大	为济南市主要商业区，人流量很大	为济南市主要商业区，人流量很大
	基础设施	基础设施达到七通	基础设施达到七通	基础设施达到七通	基础设施达到七通
	公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业设施，还分布有银行、学校、医院等其他公共配套设施
	交通便捷度	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里	区域内有城市主干道泺源大街和泉城路穿过。有多路公交线路通过。距离济南机场 35 公里，济南火车站 2.5 公里
	离市商服中心距离	0 公里	0 公里	0 公里	0 公里
	环境景观	位于泉城广场的地下一层，和护城河毗邻	距离泉城广场和护城河约 200 米	距离泉城广场和护城河约 200 米	距离泉城广场和护城河约 200 米
	周围物业利用类型	商场和办公	商场	商场	商场
个别因素	临街状况	临泺源大街	临泉城路	临泉城路	临泉城路
	临街道级别	主干道	主干道	主干道	主干道
	使用功能	商场	商场	商场	商场



素	装修情况	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶和黑色网格、墙面刷乳胶漆	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶、墙面刷乳胶漆	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶、墙面刷乳胶漆	地面花岗岩、顶棚矿棉板吊顶、墙面刷乳胶漆
	设施设备	中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备比较陈旧	电梯、中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备比较陈旧	电梯、中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备很新	电梯、中央空调系统、送排风系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统等，设备很新
	新旧程度	1999 年建成并装修。	1996 年建成，2003 年 9 月部分装修改造	2002 年建成并装修	2003 年建成并装修
	平面布置	适合商场使用	适合商场使用	适合商场使用	适合商场使用
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	31696.97	20000	31200	17000
	停车位	地下汽车停车为 134 个，还有自行车停车位	无地下停车位，地上有少量停车位	无地下停车位，地上有少量停车位	无地下停车位，地上有少量停车位
	楼层	地下一层。地上没有房屋建筑物，为泉城广场	地上一至四层	地上一至五层	地上二至三层

④房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格比较因素修正系数表和比较因素修正指数比较表如下：

表二：比较因素条件系数表

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/平方米·天)	待估	2.33	2	1.97
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
租赁期限	100	100	99	100



区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	离市商服中心距离	100	100	100	100
	环境景观	100	98	98	98
	周围物业利用类型	100	101	101	101
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	临街级别	100	100	100	100
	使用功能	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	102	102
	新旧程度	100	99	101	102
	平面布置	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	98	100	98
	停车位置	100	96	96	96
	楼层	100	105	105	101

表三：因素比较指数修正表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/平方米·天)		待估	2.33	2	1.97
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
租赁期限		100/100	100/100	100/99	100/100
区域因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	离市商服中心距离	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/98	100/98	100/98
	周围物业利用类型	100/100	100/101	100/101	100/101
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	临街级别	100/100	100/100	100/100	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/102	100/102



新旧程度	100/100	100/99	100/101	100/102
平面布置	100/100	100/100	100/100	100/100
工程质量	100/100	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100/100	100/100	100/100	100/100
建筑面积	100/100	100/98	100/100	100/98
停车位	100/100	100/96	100/96	100/96
楼层	100/100	100/105	100/105	100/101
比较结果		2.41	1.97	2.01

⑤ 计算结果:

通过比较修正后,我们认为这三组比准价格比较接近正常的市场价格,故对其采用算术平均确定委估房地产的平均价格,评估结果即为 2.13 元/平方米·天。

商场部分估价时点市场租金(年租金)=商场部分建筑面积×2.13×365

$$=29188.04 \times 2.13 \times 365$$

$$=2269.22 \text{ 万元}$$

(2) 对外出租商铺部分估价时点市场租金的确定

目前,银座广场将部分建筑面积作为商铺出租经营,共签定租赁协议 10 份,根据估价人员的市场调查,目前银座广场出租经营的商铺租金和市场租金基本相符,所以本次估价,根据评估基准日的租赁协议规定租金,作为出租经营商铺的市场租金。租金情况及确定依据见表四:

表四：对外出租商铺部分租金情况及确定依据表

租赁单位	租赁面积	年租金(万元)	确定依据
怡景机电设备公司	382	769,500.00	根据对历史资料的统计,按照保底租金确定年租金
北京康康快餐娱乐公司	1070	1,200,000.00	根据对历史资料的统计,按照保底租金确定年租金
济南巨天科贸	80.94	153,620.00	根据合同金额确定年租金
柔婷美容护肤中心	200	189,200.00	根据合同金额确定年



			租金
陕西柔婷	69.99	160,000.00	根据合同金额确定年租金
济南乡村比萨	130	220,000.00	根据合同金额确定年租金
济南历下艾美甲	10	43,200.00	根据合同金额确定年租金
红蜻蜓集团	104	280,000.00	根据合同金额确定年租金
麦当劳	327	502,728.00	根据对历史分成资料的统计，确定年租金，详细情况见表五
福建永恩	135	330,000.00	根据合同金额确定年租金
合计	2508.93	2,648,248.00	



表五：麦当劳历史分成资料统计表

月份	分成收入（元）	月份	分成收入（元）
2002 年 12 月	30628.55	2003 年 6 月	68737.98
2003 年 1 月	37201.98	2003 年 7 月	55763.19
2003 年 2 月	40400.48	2003 年 8 月	52701.91
2003 年 3 月	33655.34	2003 年 9 月	37643.95
2003 年 4 月	26180.19	2003 年 10 月	42861.64
2003 年 5 月	0	2003 年 11 月	35057.79
平均月分成收入（元）		41894（元）	

（3）西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场估价时点市场租金的确定

由于济南市类似地下停车场的数量很少，类似停车场整体租赁交易案例很少，市场上找不到可比租金，并且，该停车场的出租是依赖于泉城广场地下商业建筑的出租。根据估价人员的调查，济南市近几年停车费的变化不大。基于以上原因，本次估价过程中，认为停车场委托管理协议中规定的金额是估价时点正常的市场租金水平。

（4）估价时点市场租金及交纳方式的确定

估价时点市场租金（年租金）=商场部分年租金+商铺部分年租金+停车场部分年租金

=2269.22 万元+264.82 万元+停车场部分年租金

=2534.04 万元+停车场部分年租金

本次估价，假设租金的交纳方式及交纳时间与目前租赁协议约定的方式相同，即按季度交纳，则：

每季度应交租金=市场租金（年租金）÷4

=(2534.04 万元+停车场部分年租金)÷4

=633.51+停车场部分季度租金

2. 估价时点以后至泉城广场地下商业建筑（包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场）租赁合同截止日市场租金的确定。

估价时点，泉城广场地下商业建筑剩余租赁年期为商业服务区



16 年，西汽车停车场 15.58 年，东汽车停车场 15.75 年，自行车停车场 15.75 年。根据泉城广场地下商业建筑租赁的自身特点，本次估价，在剩余租赁年期内不考虑市场租金的变化，也不考虑通货膨胀的影响。所以，本次估价，将估价时点市场租金作为估价时点以后至租赁合同截止日的市场租金。

3. 合同租金的确定

根据租赁协议，商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场的合同租金应缴金额及时间见表六：

表六：地下商业建筑应缴租金明细表

时间	季度付款金额（万元）	付款期数
2003.12.25-2005.9.25	500+停车场部分合同季度租金	8
2005.12.25-2009.9.25	537.5+停车场部分合同季度租金	16
2009.12.25-2014.9.25	550+停车场部分合同季度租金	20
2014.9.25-2019.9.25	605+停车场部分合同季度租金	20
合计		64

4. 市场租金与实际支付租金的差额的确定

市场租金与实际支付租金的差额计算的详细情况见表七：

表七：市场租金与实际支付租金的差额计算表

时 间	市场租金季度付款金额 (万元)	合同租金季度付款金额 (万元)	季度租金 差额 (万元)	付款 期数
2003.12.31-2005.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	500+停车场部分合同季度租金	133.51	8
2005.12.31-2009.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	537.5+停车场部分合同季度租金	96.01	16
2009.12.31-2014.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	550+停车场部分合同季度租金	83.51	20
2014.12.31-2019.9.30	633.51+停车场部分市场季度租金	605+停车场部分合同季度租金	28.51	20
合计				64

备注：1、本次估价过程中，认为停车场委托管理协议中规定的租金金额是正常的市场租金水平，所以停车场市场季度租金等同于停车场合同季度租金。

2、由于本次估价时点为 2003 年 12 月 31 日，而合同规定交纳租金的时间为租金到期前一月的 25 日，鉴于这两时间相差只有 5 天至 6 天，对估价结果影响很小，所以本次估价，假设租金交纳时间为月末。

5. 还原利率的确定

资本化率的确定方式有市场提取法、安全利率加风险调整值、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法，本次评估采用市场



提取法。

通过市场调查，选取泉城广场附近若干个写字楼市场交易价格、相同楼层对应的市场租金、房屋重置成本，具体情况列表如下：

案例	坐落位置	市场交易价格 (元/M ²)	市场租金 (元/天·M ²)	房屋重置成本 (元/M ²)
三箭·银苑	泺源大街与民生大街交汇处	6900	2.2	4000
金龙中心	泺源大街 229 号	8600	2.73	4500
泉景·恒昌大厦	经四路与纬二路交汇处	6000	1.95	4000
银座数码广场	解放路 43 号	7300	2.66	4500
天业科技大厦	山大路 201 号	7000	2.25	4500

写字楼资本化率计算过程见下表：

单位：元/平方米

项目	三箭·银苑	金龙中心	泉景·恒昌大厦	银座数码广场	天业科技大厦
年总收益	2.2×365=803	2.73×365=996	1.95×365=712	2.66×365=971	2.25×365=821
年 总 费 用	营业税 (收益×5.55%)	44.17	54.78	39.16	53.41
	房产税 (收益×12%)	96.36	119.52	85.44	116.52
	管理费 (收益×3%)	24.09	29.88	21.36	29.13
	房屋维修费 (重置成本×2%)	80	90	80	90
	保险费 (重置成本×0.2%)	8	9	8	9
小计	252.62	303.18	233.96	298.06	267.31
年净收益(收益-费用)	550.38	692.82	478.04	672.94	553.69
市场交易价格	6900	8600	6000	7300	7000
资本化率 年净收益/市场交易价格	7.98%	8.06%	7.97%	9.22%	7.91%

从上表可以看出，写字楼 A、B、C、E 的市场资本化率基本一致，写字楼 D 的市场资本化率偏离其他案例比较大，所以本次估价取写字楼 A、B、C、E 的市场资本化率其算术平均值为写字楼资本化率：

$$(7.98\%+8.06\%+7.97\%+7.91\%)/4=7.98\%$$

由于泉城广场地下商业建筑的用途为商场，考虑其资本化率要高于写字楼资本化率，本次估价取其资本化率为：



$$7.98\%+1\%=8.98\%$$

6. 租赁转让价格的确定

(1) 计算公式:

$$V = a_1 + a_2 / (1+R) + a_3 / (1+R)^2 + \cdots + a_{n-1} / (1+R)^{n-1} + a_n / (1+R)^n$$

其中: V——转让价格

a_n ——市场租金与实际支付租金的差额(计算结果见表七)

R——房地产季度还原利率, 季度还原利率为
 $8.98\% \div 4 = 2.25\%$

n——房地产收益期数, 本次评估按照季度付款考虑, $n=64$

(2) 根据上述公式计算, 估价对象租赁协议的转让租赁价格为
3057.09 万元。

七、评估结果:

于估价时点 2003 年 12 月 31 日, 泉城广场地下商业建筑(包括商业服务区、西汽车停车场、东汽车停车场和自行车停车场)转让租赁补偿价格为:

总价: 3057.09 万元

人民币大写: 叁仟零伍拾柒万零玖佰圆整



附 件

1. 委托方营业执照复印件;
2. 《关于下达济南中心广场项目建设计划的通知》(济建办发[1998]10号);
3. 《关于泉城广场资产产权归属及管理等有关问题的通知》(济建办发[2000]3号);
4. 泉城广场地下商业建筑租赁协议及补充协议复印件;
5. 泉城广场地下商业建筑租赁协议补充协议复印件;
6. 泉城广场地下商业建筑租赁修订补充协议复印件;
7. 泉城广场西地下停车场部分区域委托管理使用协议复印件;
8. 泉城广场东地下停车场委托管理协议复印件;
9. 自行车停车场委托管理协议;
10. 关于泉城广场地下商业建筑的情况说明;
11. 济南银座购物广场有限公司对外租赁合同明细表复印件;
12. 房地产估价机构营业执照复印件;
13. 房地产估价机构资质证书复印件;
14. 估价师资格证书复印件。

