

银座渤海集团股份有限公司

2004 年度第二次临时股东大会会议资料

议案一

关于转让山东银座地产有限公司 86.89%股权的议案

各位股东及股东代表：

经 2004 年第一次临时股东大会批准，公司以济南市石棚街 12 号的土地使用权及相应的地面房产、现金，对山东银座地产有限公司（以下简称“银座地产”）进行了增资，成为银座地产的控股股东，持有该公司 86.89%的股权。

按照公司确定的进军零售业的即定战略，公司必须尽快筹集资金，盘活存量资产，以收购兼并等方式实现公司在商品零售业的快速扩张。转让银座地产 86.89%的股权符合企业未来发展的方向，有利于快速盘活存量资产并筹集发展商品零售业所急需的资金，有利于企业今后集中精力发展零售业。

考虑到：本公司已将零售业作为发展的主要业务，房地产开发投入资金大，开发周期长，公司在房地产开发方面缺少充分的经验；同时，公司控股股东山东省商业集团总公司旗下的子公司也有从事房地产开发业务的情况。为防范风险并避免同业竞争，公司拟将银座地产 86.89%的股权转让给山东省国际信托投资有限公司（简称“山东信托”），此项交易不构成关联交易。

山东信托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等共同出资设立的有限责任公司；该公司第一大股东——山东省鲁信投资控股有限公司（持有山东信托 85.94%的股权）为一家国有独资公司，为公司的非关联方。该公司成立于 1987 年 3 月 10 日，注册资本为人民币壹拾贰亿捌千万元，主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。

对于本次股权转让，考虑到公司对银座地产增资时间较短，银座地产的财务状况和经营状况没有太多改变，因此，拟以公司对银座地产的实际投资额为依据确定上述股权的转让价格，即人民币 6628 万元。

本次股权转让属于重大资产出售，公司已报中国证监会审核，并于 2004 年 7 月 23 日收到中国证监会《关于银座渤海集团股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公司字〔2004〕33 号），公司重大资产重组方案已经中国证监会上市公司重组审核委员会审核通过。

关于上述交易的具体内容及相关中介机构意见已披露于 2004 年 7 月 26 日《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

以上议案现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表予以审议。

2004 年 8 月 26 日

议案二

关于向济南银座购物广场有限公司收购商品零售业务及相关资产、负债并受让泉城广场地下建筑租赁协议的议案

各位股东及股东代表：

济南银座购物广场有限公司（以下简称“购物广场”）是一家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设立的有限责任公司，注册资本为人民币 1000 万元。

购物广场主要经营商品零售业务，属于大型综合超市业态，其经营场所——泉城广场地下建筑位于济南市中心，是购物广场向济南市城市建设投资有限公司租赁使用。

购物广场于 1999 年 11 月开业，2002 年、2003 年销售额分别为 4.9 亿元、5.3 亿元，具有较强的盈利能力。购物广场除了拥有较好的经营管理水平外，经营场所也具有得天独厚的地理位置，其经营场所位于泉城广场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（含文化长廊地下建筑部分）是济南市的中心繁华地段。

本公司如能成功收购购物广场的商品零售业务及相关资产、负债并受让购物广场所享有的上述泉城广场地下建筑的租赁使用权，则公司商品零售业务规模和盈利能力将进一步增强。

为此，本公司计划：

1. 向购物广场收购商品零售业务及相关资产、负债。北京中企华资产评估有限责任公司对上述交易相关的资产和负债进行了评估，并出具了编号为中企华评报字[2004]第 030 号的《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》，本次资产转让价格以评估报告显示的截止 2003 年 12 月 31 日净资产值确定为人民币 1144.65 万元。

2. 受让购物广场对泉城广场地下建筑的租赁协议，购物广场促使济南市城市建设投资有限公司和泉城广场管理处将泉城广场地下建筑出租给本公司，租金价格及其它租赁条件均与购物广场和出租方签订的原租赁协议一致。同时，本公司对购物广场进行适当补偿，补偿金额以北京中企华仁达房地产评估有限公司的《房地产估价报告》（中企华仁达房评字（2004）第 011000014 号）中显示的评估值为依据确定为人民币 3057.09 万元。

本次收购行为属于重大资产收购且构成关联交易，公司已报中国证监会审核，并于 2004 年 7 月 23 日收到中国证监会《关于银座渤海集团股份有限公司重大资产重组方案的意见》(证监公司字〔2004〕33 号),公司重大资产重组方案已经中国证监会上市公司重组审核委员会审核通过。

关于上述交易的具体内容及相关中介机构意见已披露于 2004 年 7 月 26 日《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站 :<http://www.sse.com.cn>。

以上议案现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表予以审议。

2004 年 8 月 26 日

议案三

关于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%股权的议案

各位股东及股东代表：

为了扩大公司商品零售业务的规模，公司拟受让山东银座商城股份有限公司（以下简称“银座商城”）持有的东营银座购物广场有限公司（以下简称“东营银座”）90%的股权。

东营银座成立于 2002 年 8 月，主营商业零售与批发业务，银座商城持有该公司 90%的股权，山东世界贸易中心持有该公司 10%的股权。东营银座自 2003 年 5—12 月年实现销售收入 1.5 亿元，具有良好的盈利能力和成长性。

为增加新的利润增长点、提升公司业绩，公司拟受让银座商城所持东营银座 90%的股权。根据中和正信会计师事务所有限公司对东营银座出具的《资产评估报告》（中和正信会评报字[2004]第 2-005 号），东营银座截止 2003 年 12 月 31 日经评估的净资产值为人民币 6382.50 万元。据此，东营银座 90%股权的转让价款确定为人民币 5744.25 万元。

本次股权转让属于重大资产收购且构成关联交易，公司已报中国证监会审核，并于 2004 年 7 月 23 日收到中国证监会《关于银座渤海集团股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公司字〔2004〕33 号），公司重大资产重组方案已经中国证监会上市公司重组审核委员会审核通过。

关于上述交易的具体内容及相关中介机构意见已披露于 2004 年 7 月 26 日《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>。

以上议案现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表予以审议。

2004 年 8 月 26 日

议案四

关于解决济南银座北园购物广场有限公司 与本公司将产生的同业竞争有关事项的议案

各位股东及股东代表：

公司《关于向济南银座购物广场有限公司收购商品零售业务及相关资产、负债并受让泉城广场地下建筑租赁协议的议案》如获本次股东大会审议通过并顺利实施，则本公司将与控股股东山东省商业集团总公司控制的济南银座北园购物广场有限公司（以下简称“北园购物广场”）产生同业竞争。

北园购物广场成立于 2002 年 8 月 6 日，其主营范围为商品批发和零售业务，在经营业态上与本公司本次受让的济南银座购物广场有限公司的业务较为接近。虽两者所处的地段、营业规模具有很大的差距，不至于产生严重的竞争，但为有效避免可能产生的同业竞争给本公司带来的不利影响，经本公司管理层与北园购物广场、北园购物广场第一大股东山东银座商城股份有限公司（以下简称“银座商城”）和其实际控制人山东省商业集团总公司（以下简称“商业集团”）磋商，就解决上述可能产生的同业竞争提出了如下方案：

1. 本公司与北园购物广场、银座商城、商业集团签署《关于解决同业竞争问题的协议书》，确定由本公司对北园购物广场实施托管，在北园购物广场实现盈利后或在本公司要求时由本公司以公允价格收购其股权或商业零售业务及经营性资产、负债，届时，银座商城和商业集团给予充分的支持。

2. 由本公司与北园购物广场、银座商城、山东世界贸易中心签署《托管协议》，约定在本公司受让济南银座购物广场有限公司商品零售业务之后，由本公司受托经营管理北园购物广场，受托期限为两年。由本公司按照如下标准向北园购物广场收取管理费用：（1）受托业务出现亏损的，每年的管理费用为该年度受托业务相关销售收入的 0.5%；（2）受托业务盈亏持平（即当年度受托业务相关的税后利润为零）的，则每年的管理费用为该年度受托业务相关销售收入的 1%；（3）受托业务出现盈利的，则每年的管理费用为该年度受托业务相关销售收入的 1%，加上受托业务相关税后利润的 5%。

以上议案请各位股东及股东代表予以审议。

2004 年 8 月 26 日

议案五

关于《关联交易定价协议》的议案

各位股东及股东代表：

根据生产经营和业务发展的需要，公司（包括公司下属企业）可能会与公司实际控制人——山东省商业集团总公司（以下简称“商业集团”）及其下属企业产生采购货物、保洁和配送等关联交易，为维护中小股东的合法权益及维护市场竞争的公平和诚实信用原则，本公司拟与山东省商业集团总公司签署《关联交易定价协议》，以确定关联交易定价规则，主要按如下原则确定双方之间关联交易的成交价格：

- （1）实行国家固定价格的，以有权机关最近发布的价格为准；
- （2）实行国家定价范围内浮动价格的，以有权机关最近发布的浮动价格的中间价为准；
- （3）实行市场价格的，按照货物销售地或服务提供地的平均价格为准；
- （4）若无可比市场价格的，则以合理成本费用加上合理利润后构成的价格为准。

对按第（4）项确定价格的，公司有权要求提供成本构成及核算的详细说明，如公司之独立董事对该成本构成或核算方法提出异议，应根据公司独立董事之意见作相应调整。

为达到维护公司中小股东利益及公平诚信原则，双方同意制定下列特别保护规则，并共同遵守：

- （5）**价格监督规则**：在双方关联交易中任何一笔交易进行或完成后的任何时间内，商业集团应确保该等关联交易定价系按照协议之规定予以确定的，在公司向商业集团提交证据证明该等关联交易的定价违反了本协议规定后的 7 个工作日内，商业集团应按照协议规定的定价原则计算出差价，对公司或公司指定方进行补偿；

价格选择权规则：公司有权就同类或同种货物的采购或服务的提供，按照价格孰低原则进行选择，在品质、标准相同的情况下，公司有权选择比商业集团提供的货物或服务价格更低的其他方为交易的相对方。

上述议案现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表予以审议。

2004 年 8 月 26 日

议案六

关于修改公司章程的议案

各位股东及股东代表：

为规范、统一公司现董事局的名称，拟将现行章程中的“董事局”、“董事局主席”、“董事局副局长”、“董事局秘书”的内容分别修改为“董事会”、“董事长”、“副董事长”、“董事会秘书”，其他内容不变。同时提请股东大会授权董事局依据修改后的章程对公司现行制度中的相关内容予以修改。

上述议案现提交本次股东大会，请各位股东及股东代表予以审议。

2004 年 8 月 26 日