

**长春百货大楼集团股份有限公司**

**2002 年第一次临时股东大会材料**

# 长春百货大楼集团股份有限公司与长春万达房地产开发集团有限责任公司合作开发长百影城购物中心协议的议案

本着互利互惠、平等自愿、协商一致的原则,拟与长春万达房地产开发集团有限责任公司合建长百影城购物中心。

## (一) 长百影城购物中心简介

- 1、 建设项目位置：长春电影城北服务区，普阳街以东，格林梦水乡以北。。
- 2、 建设规模及内容：土地面积：3.1万平方米,建筑物占地面积:1.3—1.5万平方米。建筑面积：92822.91平方米，其中A区87209.52平方米,包括地下二层,地上一至五层半；B区5613.39平方米，包括地下一层、地上五层。
- 3、 建设投资、资金来源及合作收益：长春万达房地产开发集团有限责任公司拥有土地使用权，负责筹措并承担合作项目开发建设资金，按设计要求组织项目工程建设施工，建筑室内施工达到初装标准。长春百货大楼集团股份有限公司负责经营所需的内装饰及电梯、自动扶梯、空调设备、消防设施等工程的施工及费用。根据吉林省城乡规划设计院概算，长春万达房地产开发集团有限责任公司须投入资金12,800万元。长春百货大楼集团股份有限公司须投入资金12,800万元，资金来源为自筹。项目建成后，建筑面积5613.39平方米的B区归甲方单独使用，内部设施由甲方自行承担施工及费用。长春万达房地产开发集团有限责任公司采用租赁形式，将长百大楼影城购物中心A区的地下二层、地上一至五层半租赁给长春百货大楼集团股份有限公司，长春百货大楼集团股份有限公司取得上述楼层的经营使用权。租金给付方式为第一年至第五年，每年均按当年的中国银行吉林省分行一年期贷款利率计算，按人民币壹亿贰仟捌佰万元整的利息计收，长春万达房地产开发集团有限责任公司向长春百货大楼集团股份有限公司收取租金；第六年租金在第五年租金的基础上递增5%收取；第七年租金与第六年相同，不递增；第八年租金在第七年租金基础上再递增5%收取；第九年租金与第八年租金相同，不递增；第十年至第二十年每年租金均在上一年所付租金的基础上再递增5%收取。二十年合作期满后，长春百货大楼集团股份有限公司应将自己投入的设施、设备无条件交付长春万达房地产开发集团有限责任公司，不得拆迁各种设施、设备。长春百货大楼集团股份有限公司经营收入归自己所有，但需按期足额支付长春万达房地产开发集团有限责任公司租金。
- 4、 合作期限：二十年。

## （二）长百影城购物中心建设的可行性、必要性

1、随着我国经济建设的发展，人民的生活水平不断提高，这是带动人民群众扩大消费的主要因素，长春市区人口为 200 多万，目前在市场经济潮流中，依靠其完善的服务和多年树立的商业信誉在商业领域站稳脚跟和发展的商业企业在我市为数甚少。从商业企业的布局来看也不尽人意。市中心及繁华区商业网点密集，给城市交通及群众购物带来诸多不便。项目建设地目前无具有一般规模的商业中心，更谈不上具有一定规模的商业网点。项目建设地远离市内大型商业网点。但该区域人口密度正逐年增长，尤其是随着长春汽车贸易城建设步伐的加快和长春电影城旅游业的发展，该地段的商业购物需求也在增大。该区域可辐射商业半径为 2.5 公里，常住居民 45 万左右，该项目主要消费群体为辐射区常住居民、长春汽贸城及附近企业、团体、流动人口等。面对如此广大和增长的消费群体，本项目建设 9.1 万平方米的购物中心来满足人民群众购物需要，具有良好的市场前景。项目预计实现年销售额 102,000 万元，具有比较可靠的市场保证。

2、该工程的建设可为长百集团的进一步发展奠定坚实的基础。随着我国加入世贸组织，对公司既提出了新的挑战，又使公司面临着机遇。在这种情况下，唯迎接挑战，抓住机遇，进行规模上的扩大，实力上的扩充，经营上的整合和联动，才能扎扎实实地把企业做大做强，提高入世后企业的抗风险能力和竞争能力。

## （三）经济效益分析

长春百货大楼集团股份有限公司经济效益主要靠经营所得，项目总投资是指本公司所投入资金。

项目总投资 12,800 万元；

项目年收入 102,000 万元；

项目总年成本 99,409 万元；

年经营成本 98,982.8 万元；

可实现年利润 2,014 万元；

净利润 1,350 万元；

投资利润率为 18.8%；

税后财务内部收益率为 19.71%；

税后投资回收期为 8.2 年；

项目盈亏平衡点为 33.3 % ;

在传统零售业面临激烈竞争的竞争格局下,该项目对公司拓展主业、实现规模经营具有重大的战略意义,在经济上也是可行的。

#### (四) 项目风险及对策

商业是受整个经济波动影响较大的行业,特别是我国加入世贸组织后,外国商业将进入,中国商业将面临着巨大的挑战。同时,随着市场经济的发展,市场需求将不断变化,国内商业企业之间的竞争也将日趋激烈,这又使公司在不断的商战中面临各种不确定风险。面对这样的新环境,公司将不断的调整和重塑经营机制与经营行为,靠在长期经营过程中形成的良好信誉,搭建支撑企业持续发展的平台,以发扬优势,规避风险,进一步增强决策能力,经营能力及市场竞争能力,为公司的发展积蓄潜力,以适应市场经济的要求,使公司永远立于不败之地。

#### (五) 合作双方情况简介

长春百货大楼集团股份有限公司。公司住所:长春市人民大街 77 号。企业类型:股份有限。法定代表人:王建国。注册资本:18,273、8 万元。经营范围:百货业、针纺织品、五金、交电、中西药、食品、工艺美术、金银首饰、通讯器材、柜台出租、公用事业、生物制品,生产原料、化工原料、涂料染料、房地产业、饭店、舞厅、部分建筑材料、机电产品、汽车营运等。2001 年末,公司总资产 67,885 万元,净资产 35,784 万元,净利润 493 万元。

长春万达房地产开发集团有限责任公司。公司住所:长春市绿园区正阳街 92 号。企业类型:有限责任公司(民营)。法定代表人:何树生。注册资本:2000 万元人民币。经营范围 房地产开发。2001 年末,该公司总资产 10,202.3247 万元,净资产 3,247.7347 万元。

该企业和本公司无关联关系。

综上,公司认为,合建长百影城购物中心,有利于公司的发展,创造更佳利润,给股民以更高的回报。为此,公司投资合建项目是可行的。

请各位股东审议。

长春百货大楼集团股份有限公司

2002 年 9 月 4 日