

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

关于公司发行新股购买资产获得核准的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司向山东天业房地产开发有限公司（以下简称“天业地产”）发行新股购买资产事项已经2006年8月1日召开的公司2006年第一次临时股东大会审议通过。2006年12月28日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）签发《关于核准山东济南百货大楼（集团）股份有限公司向山东天业房地产开发有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》（证监公司字[2006]300号）和《关于同意山东天业房地产开发有限公司公告山东济南百货大楼（集团）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监公司字[2006]301号），核准公司向天业地产发行不超过5265.48万股的人民币普通股购买天业地产的相关资产，并同意豁免天业地产因定向发行股份而取得其5265.48万股普通股（占总股本的32.79%）而应履行的要约收购义务。

根据山东德衡律师事务所出具的山德律意见〔2006〕第187号《关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票收购资产事项实施结果的法律意见书》确认，本公司非公开发行股票收购资产事项已实施完毕。

关于本次发行新股购买资产的详细情况见同日在《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告的《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票重大购买资产暨关联交易报告书》。

特此公告。

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

董事会

二〇〇六年十二月二十九日

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

收购报告书

被收购公司名称：山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：*ST济百

股票代码：600807

注册地址：济南市泉城路264号

联系电话：0531-86157089

收购人名称：山东天业房地产开发有限公司

注册地址：济南市历下区山大路201号创展中心

通讯地址：济南高新开发区新宇路1号国际会展中心A区

邮政编码：250101

联系电话：0531-82685388

收购报告书签署日期：二零零六年七月十四日

收 购 人 声 明

- 一、本报告书依据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司收购管理办法》（以下简称“《收购管理办法》”）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》等法律、法规编制。
- 二、依据《证券法》、《收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）所持有、控制的山东济南百货大楼（集团）股份有限公司的股份。

截止本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，上述收购人没有通过任何其他方式持有、控制山东济南百货大楼（集团）股份有限公司的股份。
- 三、收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。
- 四、本次收购已经触发要约收购义务，同时涉及向山东天业房地产开发有限公司非公开发行股份，尚须经中国证监会批准后方可实施。
- 五、本次收购为山东济南百货大楼（集团）股份有限公司股权分置改革的前提，如果本次收购未能实施，则山东济南百货大楼（集团）股份有限公司本次股权分置改革事宜将终止；如果山东济南百货大楼（集团）股份有限公司相关股东会议未审核通过股权分置改革方案，则本次收购亦不实施。
- 六、本次收购是根据本报告所载明的资料进行的。除本收购人和所聘请的具有从事证券业务资格的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告中刊载的信息和对本报告做出任何解释或者说明。

目 录

一、收购人介绍	4
二、收购人持股情况	9
三、收购人前六个月内买卖挂牌交易股份的情况	11
四、收购人与*ST 济百之间的交易情况.....	11
五、收购人的资金来源.....	11
六、收购完成后的后续计划	11
七、本次收购对*ST 济百的影响分析	12
八、收购人的财务资料.....	16
九、其他重大事项.....	36
十、备查文件	37

释 义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

- 收购人、天业地产：指山东天业房地产开发有限公司
- *ST济百、公司、上市公司：指山东济南百货大楼（集团）股份有限公司
- 将军控股：指将军控股有限公司
- 绣水如意项目：指天业地产持有的拟注入公司的房地产开发项目
- 本次发行：指*ST济百向山东天业房地产开发有限公司非公开发行52,654,800股的行为
- 本次收购：指山东天业房地产开发有限公司通过认购*ST济百对其非公开发行的股份的方式收购*ST济百，而成为*ST济百第一大股东的行为
- 《协议书》：指天业地产、*ST济百于2006年7月12日签署的《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司之非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》
- 元：指人民币元

一、收购人介绍

（一）收购人的基本情况

名称：山东天业房地产开发有限公司

注册地址：济南市历下区山大路201号创展中心

注册资本：叁仟万元

工商行政管理局核发的注册号码：3700002800361

企业组织机构代码：26718441-9

企业类型以及经济性质：有限责任公司（民营）

经营范围：房地产开发及信息咨询(不含中介);建筑材料、钢材、铝材销售.

经营期限：自 1999 年 07 月 04 日至 2023 年 05 月 31 日

税务登记证号：国税(无)；地税：370103267184419

股东名称：曾昭琴、刘庆芳

通讯地址：济南市历下区山大路201号创展中心

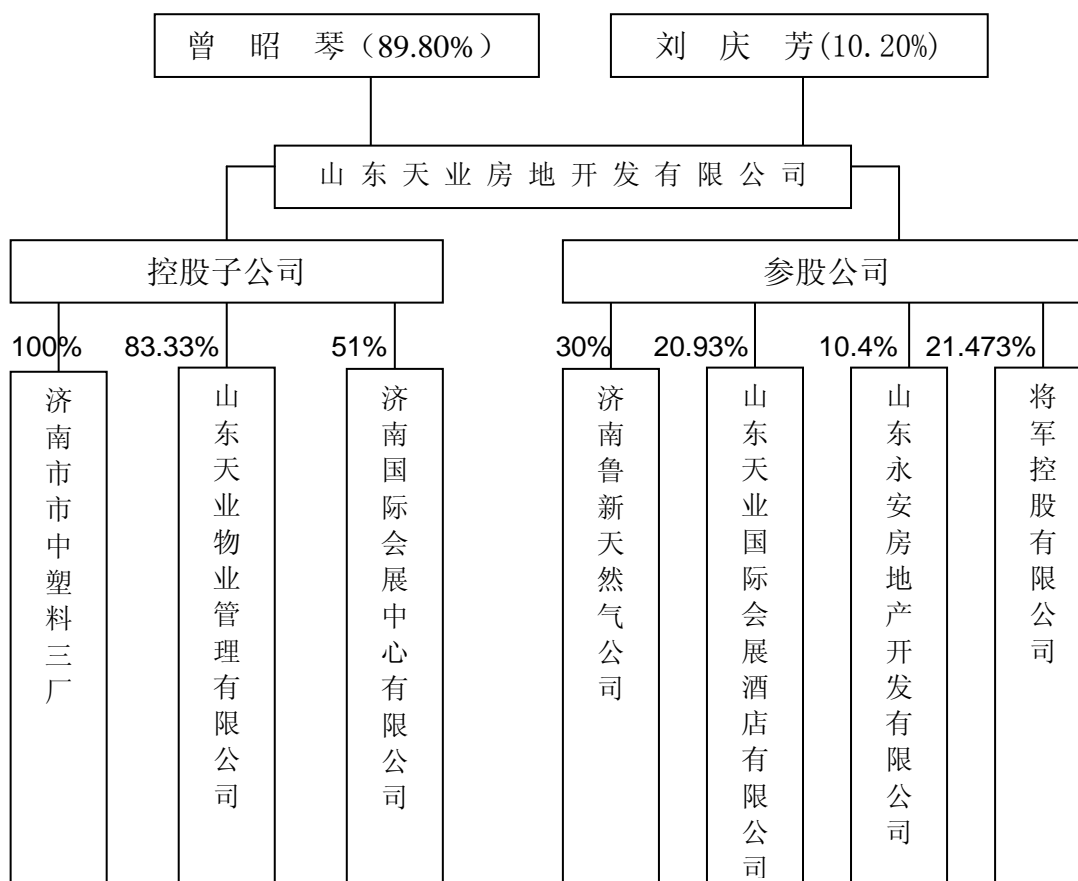
邮编：250001

联系人：任瑞婷

联系电话：0531—82685388—4076

（二）收购人的股权关系

1、收购人最终控制人及相关公司产权架构及控制关系图如下：



2、收购人主要股东及关联人的基本情况

(1) 天业地产的股东为自然人曾昭琴和刘庆芳先生，基本情况如下：
 股东基本情况如下：

①曾昭琴：男，中共党员，生于 1969 年 5 月 27 日，身份证号：370102690527291。研究生学历，1987 年参加工作，曾任山东省农委人事处干部、山东省委办公厅秘书、山东宏泰集团副总经理。1999 年创建山东天业房地产开发有限公司，现任该公司董事长、将军控股有限公司副董事长、济南国际会展中心有限公司董事长、山东永安房地产开发有限公司董事长，兼任山东民营企业协会副理事长、山东省房地产协会理事等职务。

②刘庆芳：男，中共党员，生于 1953 年 1 月 22 日，身份证号：370102530122063。大学学历，1975 年 7 月参加工作，曾在山东教育学院从事编辑工作，后进入天业地产工作。

(2) 天业地产参控股企业情况如下：

①济南国际会展中心有限公司

法定代表人：曾昭琴

注册资本：壹仟万圆整

企业类型： 有限责任公司

住所： 济南市工业南路高新开发区抗美科技文化广场北侧

经营范围： 展览、会议服务、仓储等

股东： a、山东天业房地产开发有限公司

 b、济南高新国有资本营运有限公司

②济南市市中区塑料三厂

法定代表人：曾昭琴

注册资本：壹佰叁拾万圆整

企业类型： 集体企业

住所： 济南市市中区郎茂山路51号

经营范围： 帐篷、塑料门窗、铝合金门窗、冷拔扭、玻璃幕墙的加工

③山东天业物业管理有限公司

法定代表人：曾昭琴

注册资本：叁佰万圆整

企业类型： 集体企业

住所： 济南市历下区山大路创展中心大厦117室

经营范围： 物业管理、房屋租赁、社会经济咨询

股东： a、山东天业房地产开发有限公司

 b、山东中汽汽车配件销售有限公司

 c、曾昭琴

 d、刘庆芳

④山东天业国际会展酒店有限公司

法定代表人：曾昭琴

注册资本：贰佰零壹万圆整

企业类型： 有限责任公司

住所： 济南高新区工业南路济南国际会展中心A 区

经营范围：主、副食品加工、销售，酒水销售

股东： a、山东天业房地产开发有限公司

b、山东衡天建筑工程有限公司

⑤山东永安房地产开发有限公司

法定代表人：曾昭琴

注册资本：叁仟捌佰伍拾圆整

企业类型：有限责任公司

住所：济南市泉城路264号

经营范围：房地产开发、经营、机械设备租赁、装饰装修。

股东： a、山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

b、济南百大电子商务网络有限公司

c、山东天业房地产开发有限公司

⑥山东鲁新天然气有限公司

法定代表人：杨希珍

注册资本：壹仟万圆整

企业类型：有限责任公司

住所：济南高新区新宇路750号大学科技园综合楼D426室

经营范围：管道天然气输送、经营、销售；天然气管道的建设、施工。

股东： a、山东石油天然气股份有限公司

b、邹平新奥燃气有限公司

c、山东天业房地产开发有限公司

⑦将军控股有限公司

法定代表人：安郁厚

注册资本：三亿伍仟捌佰伍拾玖万圆整

企业类型：有限责任公司

住所：山东省济南市将军路80号

经营范围：投资及股权管理、投资代理管理；商业、房地产、酒店管理；计算机、信息产业；传媒、教育产业；医药、轻纺、化工产业；保险、典当、担保、拍卖；企业并购及管理咨询服务。

股东： a、将军烟草集团有限公司

- b、山东世纪泰华集团有限公司
- c、山东天业房地产开发有限公司
- d、山东天源热电有限公司
- e、将军经贸有限公司

上述天业地产参控股企业 2005 年及 2006 年上半年经营成果及财务数据如

下：

单位：万元

参控股公司名称	净利润		资产总额		净资产	
	2005 年度	2006 年 1-6 月	2005 年 12 月 31 日	2006 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日	2006 年 6 月 30 日
将军控股有限公司	-1,121.34	-3,587.21	203,795.11	226,182.42	34,807.42	31,049.18
济南国际会展中心有限公司	-145.80	-245.80	27,110.06	28,100.96	26,355.35	27,624.65
山东天业国际会展中心酒店有限公司	-51.69	-64.93	168.73	157.87	149.31	84.38
鲁新石油天然气有限公司	-2.08	-14.47	998.58	1,585.53	997.92	983.45
山东天业物业管理有限公司	85.85	-91.54	4,405.69	4,344.97	287.21	195.67
济南市市中塑料三厂	-10.03	-0.09	1,409.88	1,412.36	744.21	744.13

天业地产目前尚未从上述公司取得投资收益，原因如下：

将军控股有限公司为 2005 年天业地产参股企业，参股后，将军控股未进行利润分配。

济南国际会展中心有限公司为公益性的展览经营企业，且正在经营初期，公司尚未实现盈利。

天业国际会展中心酒店有限公司和鲁新石油天然气有限公司均为新成立企业，处于发展初期，尚未实现盈利。

山东天业物业管理有限公司盈利能力较弱，2005 年度虽然盈利，但累计亏损，所以未作利润分配。

济南市市中塑料三厂经营累计亏损故未实施利润分配。

（三）收购人合法经营状况

收购人自设立至本报告书出具之日，未受过行政处罚、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

（四）收购人的董事、监事、高级管理人员情况

天业地产未设董事会和监事会。

姓名	职务	身份证号码	国籍	长期居住地
刘连军	总经理	372523460511001	中国	济南
陈云峰	副总经理	370102710629453	中国	济南
田志勇	副总经理	370121196306177553	中国	济南
崔刚	副总经理	370102560510081	中国	济南
岳彩鹏	副总经理	410927701228501	中国	济南
曲明武	党委副书记	370111511101291	中国	济南

上述人员均未在其他国家或地区拥有居留权。上述收购人的董事、监事、高级管理人员在最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼和仲裁。

（五）流通股买卖情况

截止本报告书签署之日前六个月内：收购人没有买卖*ST济百挂牌交易股票；收购人的董事、监事、高级管理人员，以及上述人员的直系亲属前六个月内没有买卖*ST济百股票。

二、收购人持股情况

（一）收购人持有、控制*ST济百股份的情况

截止签署本报告书之日，收购人及其控制的企业未直接持有*ST济百的股份，收购人持有将军控股21.473%的股权。

本次非公开发行收购完成之后，收购人将持有52,654,800股*ST济百的股份，占*ST济百非公开发行后总股本的32.79%，将成为*ST济百控股股东。

（二）本次收购协议的主要内容

以下内容摘自《山东天业房地产开发有限公司与山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》。

1、定价依据与支付方式

甲方（指济南百货，下同）向乙（指天业地产，下同）方定向增发股份 52,654,800 股；股票发行价格为济南百货董事会公告前 20 个交易日收盘均价 3.39 元/每股；股票发行总价格合计人民币 17,850.00 万元。乙方以其经评估的章丘绣水如意项目资产按评估值认购甲方本次定向增发之股份，投资入股甲方；经评估，章丘绣水如意项目资产价值为 28,834.39 万元。

章丘绣水如意项目资产评估值与股票发行总价格之间的差额 10,984.39 万元，将暂计为济南百货对天业地产的债务（负债）。上述债务的处理，双方另行协商。

2、资产评估基准日至资产交割日之间标的资产损益处理

自资产评估基准日至资产交割日之间章丘绣水如意项目发生的损益，损失由天业地产承担，收益归济南百货所有。

3、资产与股份交割

待有权监管部门有效批准本次定向增发暨重大资产购买行为后 30 个工作日内，甲乙双方完成所有章丘绣水如意项目资产交接手续，交接手续完成之日为该等资产的交割日。

天业地产办理完毕绣水如意项目所有资产、证书的过户手续并公司聘请的会计师事务所验资后，由公司向天业地产签发股权证明并在中国证券登记结算有限责任公司办理相关登记手续。

4、协议生效条件

双方特别约定协议在以下条件全部成就之日起生效：

- （1）双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；
- （2）国家烟草专卖局批准股权分置改革方案；
- （3）非公开发行股份收购资产经公司股东大会批准；
- （4）股权分置改革方案经相关股东会议批准；
- （5）中国证监会豁免天业地产要约收购义务；
- （6）非公开发行股份收购资产事宜核准实施；
- （7）标的资产绣水如意项目取得《商品房预售许可证》。

三、收购人前六个月内买卖挂牌交易股份的情况

截止本报告书签署之日前六个月内：收购人没有买卖*ST济百挂牌交易股票的情况；收购人的董事、监事、高级管理人员，以及上述人员的直系亲属前六个月内没有违规买卖*ST济百股票的情况。

四、收购人与*ST 济百之间的交易情况

（一）在本报告日前二十四个月内，除天业地产出资7,700万元认购*ST济百的实际控制人将军控股注册资本的21.473%外，天业地产及其董事和高级管理人员没有与*ST济百及其关联方进行合计金额高于3,000万元或高于*ST济百最近经审计的合并财务报表净资产5%以上的交易。

（二）在本报告日前二十四个月内，天业地产及其股东与*ST济百的董事、监事、高级管理人员未发生合计金额超过人民币5万元的交易。

（三）截止本报告签署之日，收购人无对拟更换的*ST济百董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似的安排。

（四）截止本报告签署之日，除本报告所披露的相关协议以外，没有其他任何对*ST济百有重大影响的其他正在签署或谈判的合同、默契或安排。

五、收购人的资金来源

由于本次收购是天业地产以其绣水如意项目资产认购*ST济百对其非公开发行的股份，而成为*ST济百的第一大股东，因此本次收购不涉及收购人的资金来源及支付方式事项。

六、收购完成后的后续计划

收购方在本次收购完成后，将在主营业务转向和房地产项目开发方面进行调整，利用1—2年的时间逐步解决收购方天业地产与上市公司的同业问题，并转换

机制，以促进上市公司在房地产开发和商业地产经营方面的发展。

（一）收购人完成此次收购后，将长期持有本次收购的股份，并不排除再次通过非公开发行进行增持的可能。收购人目前尚没有对*ST济百的重大资产、负债进行处置或者采取其他类似的重大决策的计划；

（二）收购人将在收购完成后对*ST 济百的主营业务进行调整。除天业已经正在开发的项目继续由天业地产完成外，不再以收购人的名义开发新的房地产项目，并承诺为确保*ST 济百的持续经营，若在 2007 年底*ST 济百没有新的房地产项目开发，则将在 2007 年底之前将天业地产现有的房地产项目中的优质项目注入*ST 济百。

（三）本次收购完成后，收购人将通过合法程序改选部分董事、监事等，但目前尚未与其他股东就*ST济百的董事、监事、高级管理人员的任免存在任何合同或者默契；

（四）为适应公司业务的转型和资产重组后开展业务的需要，收购人将根据经营情况对*ST 济百的组织结构做出相应的调整；

（五）收购完成后，收购人将提议召开公司股东大会，对公司章程有关公司名称、股权结构、经营范围等内容进行修改；收购人与其他股东之间对*ST济百其他股份、资产、负债或者业务不存在任何合同或者安排事宜。

七、本次收购对*ST 济百的影响分析

本次收购完成后，*ST 济百的主营业务将由商业零售业逐步向盈利能力较强的“房地产+商业”转型，关于*ST 济百转型后的独立性、持续经营能力、与天业地产的关联交易及同业竞争事项，天业地产及其实际控制人在本次收购于2006年11月底实施完成的前提下，作出以下特别承诺。

（一）关于本次收购完成后，*ST 济百的独立性

关于本次收购完成后，*ST 济百的独立性天业地产及其实际控制人承诺：

1、资产独立

天业地产及其实际控制人承诺拟注入*ST 济百的资产独立完整，*ST 济百对自己所有的资产拥有完整、独立的所有权。*ST 济百资产将与天业地产的资

产在物理形态及法律权属上严格分开，完全独立经营。

2、人员独立

天业地产及其实际控制人承诺，与绣水如意项目相关的工程技术、销售、财务、行政等所有人员都将进入*ST 济百，纳入*ST 济百的劳动、人事及工资管理体系，在*ST 济百专职工作并在*ST 济百领取薪酬。

随着天业地产逐步退出房地产开发经营领域，天业地产与房地产开发经营相关的高级管理人员及工程技术人员、市场销售人员、财务、行政人员按照考核结果将同*ST 济百重新签订劳动服务合同，在*ST 济百专职从事房地产开发与经营业务。

*ST 济百的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在*ST 济百工作，并在*ST 济百领取薪酬，不在天业地产担任职务及领取薪酬。天业地产向*ST 济百推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预*ST 济百董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

3、财务独立

*ST 济百将继续保持独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和独立的财务管理制度。*ST 济百拥有独立的银行账户，独立做出财务决策，天业地产不会干预*ST 济百资金使用。

4、机构独立

*ST 济百将继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。*ST 济百的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

5、业务独立

*ST 济百在房地产开发业务方面，拥有独立的经营管理系统，有独立开展经营业务的在开发项目，并不断地以*ST 济百为主体进行新的房地产项目开发，以保证具有面向市场独立自主持续经营的能力。天业地产除依法行使股东权利外，不会对*ST 济百的正常经营活动进行干预。

天业地产通过切实履行以上承诺，将保证实现*ST 济百在资产、人员、财务、机构、业务五方面的独立。

（二）关于本次收购完成后，*ST 济百的持续经营能力

关于本次收购完成后，*ST 济百的独立性天业地产及其实际控制人承诺：

1、为*ST 济百提供房地产开发业务的融资支持

天业地产及其实际控制人承诺，将通过为公司担保等方式，为公司提供转型期间房地产开发业务的融资支持。

2、持续注入优质项目

天业地产及其实际控制人承诺，自此次股改及非公开发行获得监管部门及相关股东会议批准之日起，将以*ST 济百为主体进行房地产项目的考察开发；为确保*ST 济百的持续经营，若在 2007 年底*ST 济百没有新的房地产项目开发，则将在 2007 年底之前将天业地产现有的房地产项目中的优质项目注入*ST 济百。

天业地产通过切实履行以上承诺，将解决涉及*ST 济百可持续发展的开发资金和项目储备问题。

（三）关于本次收购完成后，天业地产与的*ST 济百的关联交易

1、关于资产置入后天业地产与济南百货在材料采购及房屋销售等方面的关联交易的说明

（1）绣水如意项目的材料采购与房屋销售情况

绣水如意项目开发与销售各个环节所涉及的交易对方均通过市场化的方式确定。

绣水如意项目土地使用权通过“招、拍、挂”的方式取得；规划与建筑设计委托加拿大 CITYMARK 国际建筑设计顾问设计；建设工程勘察委托山东建材勘察研究院进行；建设工程设计委托山东华盛建筑设计研究院进行；建设工程施工通过招投标的方式由山东衡天建筑工程公司总承包；建设工程施工监理通过招投标的方式委托山东众诚项目管理公司和济南三维监理公司进行；建设工程所需的各项原材料及设备均按照质优价廉的市场原则从相关的供应商处采购；房屋的销售委托北京赛谋商业地产有限公司全权代理。

在绣水如意项目进入济南百货后，合同主体由天业地产与上述相关企业变更为济南百货与上述相关企业，与天业地产不再有任何关系。因此，资产购入后，

天业地产与济南百货在材料采购与房屋销售方面不存在关联交易。

（2）济南百货转型为房地产开发企业后与天业地产在材料采购、房屋销售方面的关联交易

济南百货转型为房地产开发企业后，将独立自主进行房地产开发。济南百货通过“招、拍、挂”的方式取得土地使用权；按照公开、公平、公正的原则通过公开招标的方式选择与天业地产没有关联关系的建筑承包商和材料供应商；房屋的销售通过济南百货的销售人员或者通过选择与天业地产没有关联关系的销售代理机构进行。

2、对于本次收购事项完成后因房地产开发业务而发生的不可避免的关联交易

对于本次收购事项完成后因房地产开发业务而发生的不可避免的关联交易，天业地产已经承诺：

“在成为天业地产控股股东以后，与济南百货之间将尽可能地避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，天业地产将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及济南百货章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续。保证不通过关联交易损害济南百货及其他股东的合法权益”。

（四）关于本次收购完成后，天业地产与的*ST 济百的同业竞争

本次收购完成后，天业地产与*ST 济百都将在一定时期属于同一行业，经营相似的业务。但由于天业地产和*ST 济百在产品开发类型、价格定位、消费群体、规划设计以及开发进度等方面均不相同，因此，本次资产收购后天业地产与*ST 济百不存在实质的同业竞争。同时，为了从根本上避免和消除天业地产和济南百货的同业竞争问题，天业地产及其实际控制人承诺：

“天业地产除完成目前正在开发的房地产项目外，不再购买新的土地使用权用于进行新的房地产项目开发，其主营业务将向其他方面转型，其实际控制人未来的房地产开发项目也将以*ST 济百为主体进行”。

天业地产目前正在开发的项目如下表：

序号	项目名称	开发进度情况	销售情况
1	新东方花园	已竣工验收	80%

2	翠苑三期	已竣工验收	72%
3	盛世花城（将军嘉苑）	基础开挖阶段	-
4	济南国际会展中心二期（汇展国际城）	基础开挖阶段	-
5	济南市高新区工业南路3号地项目	规划设计阶段	-

八、收购人的财务资料

以下是收购人2003~2005年度的财务资料，2005年经中和正信会计师事务所有限公司审计。公司前两年所采用的会计制度及主要会计政策与最近一年一致。

（一）审计报告(中和正信审字(2006)第2—296号)

山东天业房地产开发有限公司：

我们审计了后附的山东天业房地产开发有限公司（以下简称贵公司）2005年12月31日的资产负债表、2005年度的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是贵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贵公司2005年12月31日的财务状况以及2005年度的经营成果和现金流量。

中和正信会计师事务所有限公司
中国·北京

中国注册会计师：毕思强
中国注册会计师：刘家泉
二零零六年六月二十三日

（二）会计报表

资产负债表

编制单位：山东天业房地产开发有限公司

2005-12-31

金额单位：人民币元

资产	注 释	2003 年	2004 年	2005 年
流动资产：				
货币资金	1	7,779,742.55	23,858,203.85	34,219,832.39
短期投资	2	60,000.00	60,000.00	250,031.00
应收票据	3		200,000.00	
应收账款	4			3,521,201.33
减：坏账准备	5			
应收账款净额	6			
预付账款	7	35,261,094.13	34,712,647.94	80,012,117.23
其他应收款	8	27,540,396.84	28,136,453.70	64,009,277.97
存货	9	41,261,216.66	149,749,027.62	738,010,438.95
其中：在建开发产品	10			
待摊费用	11		261,500.00	
待处理流动资产净损失	12			
一年内到期的长期债券投资	13			
其他流动资产	14		7,340,540.78	14,914,894.51
流动资产合计	20	111,902,450.18	244,318,373.89	934,937,793.38
长期投资：				
长期股权投资	21	5,100,000.00	75,760,000.00	167,092,450.36
长期债券投资				
长期投资合计		5,100,000.00	75,760,000.00	167,092,450.36
固定资产：				
固定资产原价	24	1,377,730.87	4,180,940.27	5,741,376.27
减：累计折旧	25	205,256.51	507,096.85	1,255,219.07
固定资产净值	26	1,172,474.36	3,673,843.42	4,486,157.20
固定资产清理	27			
固定资产购建支出	28			
待处理固定资产净损失	29			
固定资产合计	35	1,172,474.36	3,673,843.42	4,486,157.20
无形资产及递延资产：				
无形资产	36			144,484.00
递延资产	37			
无形资产及递延资产合计	40			144,484.00
其他长期资产：				
其他长期资产	41			
递延税项：				
递延税款借项	42			
资产总计	50	118,174,924.54	323,752,217.31	1,106,660,884.94

资产负债表（续）

编制单位：山东天业房地产开发有限公司

2005-12-31 金额单位：

人民币元

负债及所有者权益	注 释	2003 年	2004 年	2005 年
流动负债：				
短期借款	51	47,024,000.00	20,700,000.00	
应付票据	52		2,000,000.00	12,000,000.00
应付账款	53	42,576,375.99	67,701,439.29	54,403,877.50
预收账款	54	1,874,084.00	112,069,324.80	231,247,209.00
其他应付款	55	22,738,829.70	23,648,060.78	460,733,680.02
应付工资	56			

应付福利费	57	58,091.60	105,429.59	226,710.21
应交税金	58	343,176.98	18,596,941.76	43,812,848.49
未付利润	59			
其他应交款	60		315,171.91	556,692.93
预提费用	61			
一年内到期的长期负债	62			
其他流动负债	63			
流动负债合计	70	114,614,558.27	245,136,368.13	802,981,018.15
长期负债：				
长期借款	71		60,000,000.00	260,000,000.00
长期应付款				
长期负债合计			60,000,000.00	260,000,000.00
应付债券	72			
长期应付款	73			
递延出租收入	81			
其他长期负债	82			
其中：住房周转金	83			
长期负债合计	87		60,000,000.00	260,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项	88			
负债合计	90	114,614,558.27	305,136,368.13	1,062,981,018.15
所有者权益：				
股本	91	8,000,000.00	20,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	92			
盈余公积	93			2,051,980.02
其中：公益金	94			683,993.34
未分配利润	95	-4,439,633.73	-1,385,150.82	11,627,886.77
所有者权益合计	99	3,560,366.27	18,614,849.18	43,679,866.79
负债及所有者权益总计	100	118,174,924.54	323,751,217.31	1,106,660,884.94

利润及利润分配表

编制单位：山东天业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2003	2004	2005
一、房地产经营收入	1	37,531,699.78	83,650,898.19	96,338,048.81
减：经营成本	2	30,255,589.31	56,252,860.59	64,784,610.17
经营费用	3	663,593.72	5,023,877.17	7,095,577.72
销售税金及附加	4	2,064,243.49	5,479,133.83	6,310,142.20
二、房地产经营利润	5	4,548,273.26	16,895,026.60	18,147,718.72
加：其他业务利润	6			
减：管理费用	7	771,732.85	3,330,563.36	8,090,199.85
财务费用	8	3,745,199.91	1,026,696.80	1,144,063.37
三、营业利润	9	31,340.50	12,537,766.44	8,913,455.50
加：投资收益	10			25,726,275.55
营业外收入	11		50,000.00	23,000.00

补贴收入	12	410,000.00	416,000.00	
减：营业外支出	13	167,551.87	164,385.40	1,159,149.84
加：以前年度损益调整	14			
四、利润总额	15	273,788.63	12,839,381.04	33,503,581.21
减：所得税	16	479,587.37	9,783,898.13	18,439,563.60
五、净利润	17	-205,798.74	3,055,482.91	15,064,017.61
加：年初未分配利润	18	-4,233,834.99	-4,439,633.73	-1,384,150.82
其他转入	19			
六：可供分配的利润	20	-4,439,633.73	-1,384,150.82	13,679,866.79
减：提取法定盈余公积	21			1,367,986.68
提取法定公益金	22			683,993.34
提取职工奖励及福利基金	23			
提取储备基金	24			
提取企业发展基金	25			
利润归还投资	26			
七：可供投资者分配利润	27	-4,439,633.73	-1,384,150.82	11,627,886.77
减：应付优先股股利	28			
提取任意盈余公积	29			
应付普通股股利	30			
转作股本的普通股股利	31			
八：未分配利润	32	-4,439,633.73	-1,384,150.82	11,627,886.77

现金流量表

2005 年度

编制单位：山东天业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数
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		211,977,037.20
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		436,249,896.65
现金流入小计		648,226,933.85
购买商品、接受劳务支付的现金		694,670,931.85
支付给职工以及为职工支付的现金		2,091,110.18
支付的各项税费		7,471,553.16
支付的其他与经营活动有关的现金		48,403,551.25
现金流出小计		752,637,146.44

经营活动产生的现金流量净额		-104,410,212.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		48,103,938.04
取得投资收益所收到的现金		28,956,061.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		77,060,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,708,696.00
投资所支付的现金		139,935,481.81
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		141,644,177.81
投资活动产生的现金流量净额		-64,584,177.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		10,000,000.00
借款所收到的现金		200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		210,000,000.00
偿还债务所支付的现金		20,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		9,943,981.06
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		30,643,981.06
筹资活动产生的现金流量净额		179,356,018.94
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		10,361,628.54

现金流量表（续）

2005 年度

编制单位：山东天业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

补充资料	注释	本年数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		15,064,017.61
加：计提的资产减值准备		197,959.93
固定资产折旧		748,122.22
无形资产摊销		3,776.00

长期待摊费用摊销		
待摊费用的减少（减：增加）		261,500.00
预提费用的增加（减：减少）		
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		1,556,015.62
投资损失（减：收益）		-25,726,275.55
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-588,261,411.33
经营性应收项目的减少（减：增加）		-84,493,494.89
经营性应付项目的增加（减：减少）		576,239,577.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-104,410,212.59
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、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		34,219,832.39
减：现金的期初余额		23,858,203.85
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		10,361,628.54

（三）会计报表附注

1、公司简介

山东天业房地产开发有限公司（以下简称本公司）是 1999 年 7 月 4 日经山东省工商行政管理局批准设立,取得注册号为 3700002800361 号的企业法人营业执照。公司注册地址：济南市历下区山大路 201 号创展中心，法定代表人：

曾昭琴，注册资本：叁仟万元。

公司的经营范围为：房地产开发及信息咨询（不含中介）；建筑材料、钢材、铝材销售。

2、公司主要会计政策、会计估计

（1）会计制度

本公司执行企业会计准则、《企业会计制度》及其相关规定。

（2）会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（3）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（4）记账基础及计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（5）外币折算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用当月 1 日中国人民银行公布的市场基准汇价折合本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场基准汇价进行调整。所产生的汇率差异属于资本性支出的计入相关资产的价值，属于收益性支出的计入当期财务费用。

（6）现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有期限短（一般是指从购买日期 3 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。

（7）坏账核算方法

①坏账的确认标准为：本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款，下同）符合下列条件之一，确认为坏账：

A 债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍无法收回；

B 债务人较长时期内未履行其清偿义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

②坏账准备的核算方法：本公司采用备抵法核算坏账。

③坏账损失的确认标准：对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

④本公司的坏账准备计提方法和计提比例：本公司按照应收款项期末余额的0.5%比例计提坏账准备。

（8）存货核算方法

①存货分类：本公司存货主要包括已开发完工产品、在建开发产品、待开发土地、原材料、低值易耗品等。

②存货取得和发出的计价方法：本公司存货按取得按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

③低值易耗品按实际进价核算，领用时一次性摊销。

④存货盘存方法：本公司存货数量盘存按永续盘存制。

（9）短期投资核算办法

①投资计价方法：本公司短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的利息入账。

②收益确认方法：

A 短期投资持有期间所收到的股利、利息等收益不确认投资收益，作为冲减投资成本处理；

B 出售短期投资所获得的价款减去短期投资的账面价值以及未收到已记入应收项目的股利、利息等后的余额，作为投资收益或损失，计入当期损益。

③短期投资跌价准备的确认标准、计提方法：本公司对期末短期投资计价采用成本与市价孰低计价，市价低于成本的部分按单项投资计提短期投资跌价准备。

（10）长期投资核算方法

①长期股权投资的计价和收益确认方法：按投资时实际支付的价款或确定的价值记账。投资额占被投资企业有表决权资本20%以下的，或虽占20%以上（包括20%）但不具有重大影响的，采用成本法核算；投资额占被投资企业有表决权资本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；投资额占被投资企业50%以上或虽占被投资企业50%以下但对被投资企业有实际控制权的，按权益法核算并编制合并报表。

②股权投资差额的摊销方法：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额计入股权投资差额，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，则将股权投资差额的借方发生数在不超过 10 年（含 10 年）的期限内平均摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，计入资本公积（—股权投资准备）。

③长期债权投资的计价和收益确认方法：

本公司长期债权投资以取得时的初始投资成本计价。债券投资的溢价或折价在债券存续期间内，按直线法予以摊销。债券投资按期计算应收利息，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益；债券初始投资成本中包含的相关费用，如金额较大的，于债券购入后至到期前的期间内在确认相关债券利息收入时摊销，计入损益；其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

④长期投资减值准备的确认标准、计提方法：本公司对被投资企业期末由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因，导致长期投资可收回金额低于账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提长期投资减值准备。

(11) 固定资产计价和折旧方法

①固定资产的标准：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

②计价方法：固定资产按历史成本和评估后的重置成本计价。购建固定资产使其达到可使用状态前所发生的符合资本化条件的借款费用予以资本化，有关重大扩充、更换及翻新、技术改造而增加的价值作为资本支出列为固定资产。

③折旧方法：固定资产折旧采用直线法。

④按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率如下：

类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	10-30	3%	3.237%—9.7%
机器设备	6-8	3%	12.13%-16.2%
运输设备	6	3%	16.2%
电子设备	5-6	3%	16.2%-19.4%

其他设备	5-6	3%	16.2%-19.4%
------	-----	----	-------------

⑤固定资产减值准备的确认、计提方法：本公司期末对固定资产进行检查，若由于市价下跌或技术陈旧、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固定资产，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备。

(12)在建工程核算方法

在建工程结转为固定资产的时点：在建工程按各项工程实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提折旧，待办理了竣工决算手续后再作调整。

借款费用资本化的计算方法：与工程有关的借款利息支出，在项目已达到预定可使用状态前予以资本化；在固定资产已达到预定可使用状态后计入当期财务费用。

(13)无形资产核算方法

无形资产按实际支出入账，在受益期限内（不超过经营期限）分期平均摊销。

当存在下列一项或若干项情况时，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益：

- ①某项无形资产已被其他新技术所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；
- ②某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；
- ③其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。

当存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产的减值准备：

- ①某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复；
- ③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- ④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生减值的情形。

(14)开办费和长期待摊费用核算方法

开办费先在长期待摊费用中归集，在企业开始生产经营的当月一次计入当期损益。长期待摊费用按实际支出入账，在项目的受益期内（不超过经营期限）分期平均摊销。

(15)借款费用的核算方法

因购建固定资产而专门借款发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额符合以下条件时予以资本化：

- ①属于购建期间所发生的专门借款利息；
- ②为使资本达到预定使用状态所必需的中断期间发生的借款利息；
- ③连续非正常中断期在三个月内的利息支出。

其余借款利息计入当期损益。

(16)收入确认方法

①销售商品

在商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②提供劳务

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭据时确认收入实现。

③他人使用本企业资产

发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法确定，并同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司和收入的金额能够可靠计量的条件。

(17)所得税的会计处理方法

本公司采用应付税款法进行所得税的核算。

3、税(费)项：

(1) 增值税

按销项税(商品销售收入的 17%、13%计算)抵扣购进货物进项税后的差额交纳；

(2) 营业税

按照相关经营收入的 5% 税率计缴；

(3) 土地增值税

按照相关经营收入的 1% 税率预缴；

(4) 城建税

按照应缴纳增值税、营业税、消费税总额的 7% 计缴；

(5) 教育费附加

按照应缴纳增值税、营业税、消费税总额的 3% 计缴；

(6) 地方教育费附加

按照应缴纳增值税、营业税、消费税总额的 1% 计缴；

(7) 所得税

本公司及控股子公司适用所得税率为 33%。

4、利润分配

公司章程规定的净利润分配顺序如下：

- (1) 弥补亏损；
- (2) 提取法定公积金，提取比例为净利润的 10%；
- (3) 提取法定公益金，提取比例为净利润的 5%；
- (4) 提取任意公积金；
- (5) 分配股利。

5、会计报表项目注释

(1) 资产负债表项目注释

注释1、货币资金

① 明细情况：

项目	2004 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
现金	114,570.06	355,919.27
银行存款	14,338,631.00	15,077,450.95
其他货币资金	9,405,002.79	18,786,462.17
合计	<u>23,858,203.85</u>	<u>34,219,832.39</u>

② 截至 2005 年 12 月 31 日，无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项。

注释 2、短期投资

项目	2004 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	投资余额	跌价准备	投资余额	跌价准备
基金投资	60,000.00		250,031.00	
合计	<u>60,000.00</u>		<u>250,031.00</u>	

注释 3、应收账款

①账龄分析：

账龄	2004 年 12 月 31 日			2005 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内				3,538,895.81	100	17,694.48
合计				<u>3,538,895.81</u>	<u>100</u>	<u>17,694.48</u>

②应收账款坏账准备计提的标准见附注二.(七)。

注释4、其他应收款

①账龄分析：

账龄	2004 年 12 月 31 日			2005 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	16,709,557.45	59.09	83,547.78	45,868,676.65	71.30	229,343.38
1-2 年	11,568,285.46	40.91	57,841.43	11,784,583.31	18.32	58,922.92
2-3 年				6,677,672.67	10.38	33,388.36
3 年以上						
合计	<u>28,277,842.91</u>	<u>100</u>	<u>141,389.21</u>	<u>64,330,932.63</u>	<u>100</u>	<u>321,654.66</u>

②其他应收款坏账准备的计提标准见附注二.(七)。

注释5、预付账款

账龄分析：

账龄	2004 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	33,565,287.30	96.69	45,398,666.59	56.74
1-2 年	1,147,360.64	3.31	34,613,450.64	43.26
合计	<u>34,712,647.94</u>	<u>100</u>	<u>80,012,117.23</u>	<u>100</u>

注释6、存货

①明细情况：

项目	2004年12月31日	2005年12月31日
开发成本	149,749,027.62	738,010,438.95
合计	<u>149,749,027.62</u>	<u>738,010,438.95</u>

②截至2005年12月31日，上述存货均无用于担保情况。

注释7、长期投资

①明细情况：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长期股权投资				
其中：其他股权投资	75,760,000.00	142,606,174.81	51,273,724.45	167,092,450.36
合计	<u>75,760,000.00</u>	<u>142,606,174.81</u>	<u>51,273,724.45</u>	<u>167,092,450.36</u>

②其他股权投资：

采用权益法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	期初数	本期增加额	本期减少额	本期被投资单位权益增减额	期末数
鲁新天然气公司	长期		3,000,000.00			3,000,000.00
济南国际会展中心	长期	75,760,000.00	56,685,450.81	48,043,938.04	-743,555.31	83,657,957.46
日照园城房地产开发有限公司	长期		3,000,000.00			3,000,000.00
济南国际会展酒店	长期		420,724.00		-108,177.30	312,546.70
将军控股有限公司	长期		77,000,000.00		-2,243,418.36	74,756,581.64
物业公司	长期		2,500,000.00		-134,635.44	2,365,364.56
小计		<u>75,760,000.00</u>	<u>142,606,174.81</u>	<u>48,043,938.04</u>	<u>-3,229,786.41</u>	<u>167,092,450.36</u>

注释8、固定资产

① 明细情况：

项目	2004年12月31日	本期增加	本期减少	2005年12月31日
固定资产				
房屋及建筑物				-
机器设备				
运输设备	3,579,702.00	1,067,600.00		4,647,302.00

电子设备	423,023.27	492,836.00	915,859.27
其他设备	178,215.00		178,215.00
合 计	<u>4,180,940.27</u>	<u>1,560,436.00</u>	<u>5,741,376.27</u>
累计折旧			
房屋及建筑物			
机器设备			
运输设备	338,695.40	595,454.09	934,149.49
电子设备	71,895.35	120,499.43	192,394.78
其他设备	96,506.10	32,168.70	128,674.80
合 计	<u>507,096.85</u>	<u>748,122.22</u>	<u>1,255,219.07</u>
固定资产净值			
房屋及建筑物			
机器设备			
运输设备	3,241,006.60		3,713,152.51
电子设备	351,127.92		723,464.49
其他设备	81,708.90		49,540.20
合 计	<u>3,673,843.42</u>		<u>4,486,157.20</u>

② 截至 2005 年 12 月 31 日，本公司无用于抵押、担保固定资产的情况。

注释 9.无形资产

项 目	期 初 数	本期增加	本期摊销	期 末 数
定额预算软件		78,300.00	2,610.00	75,690.00
用友财务软件		69,960.00	1,166.00	68,794.00
合 计		<u>148,260.00</u>	<u>3,776.00</u>	<u>144,484.00</u>

注释 10.应付票据

明细情况：

项目名称	期初数	期末数
银行承兑汇票	2,000,000.00	12,000,000.00

合 计 2,000,000.00 12,000,000.00

注释11、应付账款

账龄分析

账 龄	<u>2004年12月31日</u>		<u>2005年12月31日</u>	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1年以内	47,320,920.61	69.90	36,783,894.61	67.61
1—2年	20,380,518.68	30.10	8,077,922.31	14.85
2—3年			9,542,060.58	17.54
合 计	<u>67,701,439.29</u>	<u>100</u>	<u>54,403,877.50</u>	<u>100</u>

注释12、预收账款

账龄分析：

账 龄	<u>2004年12月31日</u>		<u>2005年12月31日</u>	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1年以内	112,069,324.80	100	208,615,934.00	90.21
1—2年			22,631,275.00	9.79
2—3年				
3年以上				
合 计	<u>112,069,324.80</u>	<u>100</u>	<u>231,247,209.00</u>	<u>100</u>

注释13、应付福利费

明细情况：

<u>项目</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>
应付福利费	105,429.59	226,710.21
合计	<u>105,429.59</u>	<u>226,710.21</u>

注释14、应交税金

明细情况：

<u>项目</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>
城建税	507,060.86	922,282.59
营业税	7,243,726.53	13,175,465.87

所得税	9,783,898.13	27,514,366.17
土地增值税	1,062,256.24	2,200,733.86
合计	<u>18,596,941.76</u>	<u>43,812,848.49</u>

注释15、其他应交款

明细情况：

<u>项目</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>
教育费附加	315,171.91	556,692.93
合计	<u>315,171.91</u>	<u>556,692.93</u>

注释16、其他应付款

账龄分析

<u>账 龄</u>	<u>2004年12月31日</u>		<u>2005年12月31日</u>	
	<u>金 额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>金 额</u>	<u>比例(%)</u>
1年以内	15,650,062.70	66.18	458,921,950.02	99.61
1—2年	7,997,998.08	33.82	440,090.92	0.10
2—3年			1,371,639.08	0.29
3年以上				
合 计	<u>23,648,060.78</u>	<u>100</u>	<u>460,733,680.02</u>	<u>100</u>

注释17、长期借款

明细情况：

<u>借款种类</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>
保证借款	60,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款		200,000,000.00
合计	<u>60,000,000.00</u>	<u>260,000,000.00</u>

注释18、实收资本

① 明细情况

<u>出 资 人</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005年12月31日</u>
曾昭琴	16,940,000.00	10,000,000.0		26,940,000.00
刘庆芳	3,060,000.00			3,060,000.00
合 计	<u>20,000,000.00</u>			<u>30,000,000.00</u>

② 公司实收资本已经山东实信有限责任会计师事务所审验，验资报告号鲁实信验字

(2005)第056号。

注释19、盈余公积

明细情况

<u>项目</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005年12月31日</u>
法定公积金		1,367,986.68		1,367,986.68
法定公益金		683,993.34		683,993.34
任意公积金				
合计		<u>2,051,980.02</u>		<u>2,051,980.02</u>

注释20、未分配利润：

明细情况：

<u>项 目</u>	<u>2004年12月31日</u>	<u>2005年12月31日</u>
本年净利润	3,055,482.91	15,064,017.61
加:年初未分配利润	-4,439,633.73	-1,384,150.82
其他转入		-
减:提取法定盈余公积		1,367,986.68
提取法定公益金		683,993.34
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		
期末未分配利润	<u>-1,384,150.82</u>	<u>11,627,886.77</u>

注释21、主营业务收入/主营业务成本

<u>项目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2005年度</u>
主营业务收入	83,650,898.19	96,338,048.81
主营业务成本	56,252,860.59	64,784,610.17
主营业务毛利	<u>27,398,037.60</u>	<u>31,553,438.64</u>

注释22、主营业务税金及附加

<u>项目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2005年度</u>	<u>计缴标准</u>
-----------	---------------	---------------	-------------

营业税	4,182,544.91	4,816,902.44	5%
城建税	292,778.14	337,183.17	7%
教育费附加	167,301.80	192,676.10	4%
土地增值税	836,508.98	963,380.49	
合计	<u>5,479,133.83</u>	<u>6,310,142.20</u>	

注释23、财务费用

明细情况：

<u>项目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2005 年度</u>
利息支出	540,000.00	1,556,015.62
减：利息收入	156,098.77	503,555.29
汇兑损益		
手续费支出	3,247.68	15,403.04
其他	639,547.89	76,200.00
合计	<u>1,026,696.80</u>	<u>1,144,063.37</u>

注释24、投资收益

明细情况：

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2005 年度</u>
联营或合营公司分配 来的利润		
期末调整被投资公司 所有者权益净增减额		-3,229,786.41
股权投资差额摊销		
股权投资转让收益		28,956,061.96
其他投资收益		
合 计		<u>25,726,275.55</u>

注释25、补贴收入

明细情况：

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2005 年度</u>
政府扶持基金	416,000.00	

合计	<u>416,000.00</u>	
注释26、营业外收入		
明细情况：		
<u>项目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2005年度</u>
处理固定资产净收入	50,000.00	
罚款收入		23,000.00
合计	<u>50,000.00</u>	<u>23,000.00</u>
注释27、营业外支出		
明细情况：		
<u>项目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2005年度</u>
罚款支出	18,385.40	1,104,149.84
捐赠支出	146,000.00	55,000.00
合计	<u>164,385.40</u>	<u>1,159,149.84</u>
注释28、所得税		
明细情况：		
<u>项目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2005 年度</u>
所得税	9,783,898.13	18,439,563.60
合计	<u>9,783,898.13</u>	<u>18,439,563.60</u>

6、承诺事项

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司没有需要说明的重大承诺事项。

7、或有事项

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司没有需要说明的重大或有事项。

8、期后事项

截至 2006 年 6 月 23 日，本公司没有需要说明的重大期后事项。

9、其他重要事项

截至2005年12月31日，本公司没有需要说明的其他重要事项。

九、其他重大事项

声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、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。

法定代表人：曾昭琴

2006年7月14日

十、备查文件

- 1、收购人的工商营业执照和税务登记证
- 2、收购人的董事、监事、高级管理人员的名单及其身份证明
- 3、收购人关于收购上市公司的相关决定
- 4、收购人最近三年财务会计报告及最近一个会计年度经审计的财务会计报告
- 5、收购人与上市公司、上市公司的关联方之间在报告日前二十四个月内发生的相关交易的协议、合同；收购人与上市公司、上市公司的关联方之间已签署但尚未履行的协议、合同，或者正在谈判的其他合作意向
- 6、非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书
- 7、报送材料前六个月内，收购人及董事、监事、高级管理人员以及上述人员的直系亲属的名单及其持有或买卖该上市公司股份的说明及相关证明
- 8、收购人的承诺

（本页无正文，为《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司收购报告书》之签字盖章页）

山东天业房地产开发有限公司

法定代表人：曾昭琴

二零零六年七月十四日

证券代码：600807

股票简称：S*ST济百

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司
SHANDONG JINAN DEPARTMENT STORE (GROUP) CO.,LTD.

非公开发行股份重大购买资产
暨关联交易报告书

独立财务顾问： 恒泰证券有限责任公司
HENGTAI SECURITIES LTD.

二〇〇六年十二月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容真实、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。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次非公开发行股份重大资产购买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。

本次重大资产购买完成后，本公司经营与收益的变化，将由本公司自行负责；因本次重大资产购买引致的投资风险，将由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

特别提示

1、公司与天业地产于2006年7月12日签署了《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司之非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》。2006年7月12日公司第五届董事会第七次会议审议通过了《关于公司非公开发行新股收购资产的议案》。本次非公开发行股份重大购买资产方案的主要内容如下：

公司以向山东天业房地产开发公司非公开发行新股和负债的方式，收购其持有的绣水如意项目的整体资产。经土地评估机构与资产评估机构的评估，绣水如意项目整体资产评估值为28,834.39万元人民币。公司向天业地产以3.39元/股的价格非公开发行52,654,800股股份用以收购绣水如意项目部分资产，该部分资产价值17,850.00万元人民币，项目其余部分的资产价值10,984.39万元人民币，作为*ST 济百对天业地产的负债。本次非公开发行新股面值为1.00元人民币，价格为公司董事会公告发行方案前20个交易日A股收盘价的算术平均值，即3.39元/股。

天业地产承诺：通过本次非公开发行所获得的股份自股权登记完成之日起36个月内不上市交易或转让。

2、若公司股权分置改革相关股东会议未审议通过股权分置改革方案，则公司本次重大资产购买方案亦不能实施。

3、公司已于2006年8月1日召开2006年度第一次临时股东大会审议通过与本次收购有关的所有事宜。

4、本次非公开发行新股购买的资产净额为17,850.00万元，占公司2005年度经审计净资产的7,977.65%。根据《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的有关规定，该事项构成上市公司重大资产购买行为，需经中国证监会核准。由于天业地产的董事长与公司的董事长同为曾昭琴先生，同时，天业地产持有*ST济百控股股东将军控股21.473%的股份，本次重大资产购买构成关联交易。

5、公司向天业地产非公开发行新股后，天业地产持有公司股份的股权比例将符合全面要约收购的条件，需要中国证监会核准天业地产的要约收购豁免申

请，若获核准则天业地产无需进行要约收购。

6、根据中国证监会《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定，上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的，不得非公开发行股票。公司因历史原因形成的违规担保，目前已无需承担担保责任。

7、由于为本次购买进行盈利预测所依据的种种假设和不确定性，提请投资者谨慎判断以此作为依据的投资风险。

特别风险提示

本公司提请投资者关注在此披露的特别风险，并仔细阅读本报告中“风险因素”等有关章节的内容。

1、公司股票存在被暂停或可能终止上市的风险。公司2004年度亏损，2005年度仍然亏损，连续亏损已达两年，公司股票已被特别处理。如果不实施本次重组，预计2006年度仍将亏损，公司股票存在被暂停或可能终止上市的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

而且，本次资产购买尚需：中国证监会在既定的期限内对天业地产收购公司未提出异议，并豁免天业地产的要约收购义务；股权分置改革方案取得相关股东大会的批准；取得中国证监会的核准。以上程序履行的结果还有一定的不确定性。此外，资产购买的具体交割日尚有待于确定。

2、主营业务变更所带来的风险。本次资产购买完成后，天业地产将成为公司的控股股东，公司的主营业务将从零售业逐步变更为房地产开发与商业相结合，主营业务将发生重大变更，因而面临主营业务变更所带来的风险。

3、房地产项目持续开发的的风险。房地产开发企业实现可持续发展必须有充足的土地储备、项目储备和资金来源，但随着山东省房地产市场竞争的市场化进程逐步加速，公司现有房地产项目将不能满足公司持续发展的需要，尽管天业地产承诺其相关房地产将纳入公司，但也需要一个磨合的过程，同时开发新的房地产项目将会给公司带来资金及成本上的压力。

4、业绩波动风险。房地产企业的业绩受土地储备和开发周期等因素的影响较大。如果公司转型为房地产开发企业后，土地储备不足、公司房地产项目开发周期较长以及没有合理安排项目开竣工进度或销售情况不能达到预计的水平，则公司可能会存在业绩波动的风险。

5、商业地产项目特有的风险。商业地产项目的盈利能力一般高于住宅及其他地产项目，但也有其特有的风险。章丘作为一个房地产开发的三类城市，绣水如意项目在市场销售、商业氛围的酝酿、开发周期等方面都存在一定的不确定。

6、宏观调控风险。房地产行业近年来属国家重点宏观调控对象，在可以预见的一段时期内，公司都将面临来自国家宏观调控的影响，这将对公司的经营带

来不确定的风险。

本公司在此特别提示投资者注意上述风险，并请仔细阅读本报告中“风险因素”、“同业竞争与关联交易”、“财务会计信息”等相关章节的内容。

目 录

第一节 本次非公开发行股份重大购买资产概述	1-2-9
第二节 与本次非公开发行股份重大购买资产有关的当事人	1-2-11
第三节 本次非公开发行股份重大购买资产的基本情况	1-2-14
第四节 本次非公开发行股份重大购买资产对本公司的影响	1-2-48
第五节 本次非公开发行股份重大购买资产的合规性分析	1-2-50
第六节 风险因素	1-2-59
第七节 非公开发行股份重大购买资产后的公司业务	1-2-63
第八节 同业竞争与关联交易	1-2-65
第九节 公司治理结构	1-2-69
第十节 财务会计信息	1-2-79
第十一节 管理层讨论与分析	1-2-94
第十二节 业务发展目标	1-2-98
第十三节 天业地产的相关承诺	1-2-109
第十四节 其他重要事项	1-2-112
第十五节 附录和备查文件	1-2-114
董事及有关中介机构声明	1-2-115

释 义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司、公司、*ST济百、 济南百货	指山东济南百货大楼（集团）股份有限公司
天业地产	指山东天业房地产开发有限公司，拟通过本次非公开发行成为*ST济百的控股股东
将军控股	指将军控股有限公司，实际控制人为国家烟草专卖局
报告书、本报告书	指《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》
绣水如意项目、绣水如意	指天业地产正在开发的绣水如意商业地产项目
本次资产购买、本次重大资产购买	指本次山东济南百货大楼（集团）股份有限公司向天业地产非公开发行股份重大购买资产
《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》	指本公司与天业地产签署的《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司之非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》
独立财务顾问、恒泰证券	指恒泰证券有限责任公司
法律顾问、德衡事务所	指山东德衡律师事务所
中和正信	指中和正信（山东）会计师事务所有限公司
颐通评估	指山东颐通地产评估有限公司
山东海天	指山东海天有限责任会计师事务所
审计基准日	指2006年5月31日
评估基准日	指2006年5月31日
《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》

《上交所股票上市规则》	指《上海证券交易所股票上市规则（2006年修订）》
《管理办法》	指《上市公司证券发行管理办法》
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
国家烟草专卖局	指将军控股的实际控制人——中国国家烟草专卖局
元	指人民币元

第一节 本次非公开发行股份重大购买资产概述

经山东济南百货大楼（集团）股份有限公司2006年7月12日召开的第五届董事会第七次会议决议通过，公司以向天业地产非公开发行新股和负债的方式，收购其持有的绣水如意项目的整体资产。经土地评估机构与资产评估机构的评估，绣水如意项目整体资产评估值为28,834.39万元人民币。公司向天业地产以3.39元/股的价格非公开发行52,654,800股股份用以收购绣水如意项目部分资产，该部分资产价值17,850.00万元人民币，其余差额部分资产价值10,984.39万元人民币，作为*ST 济百对天业地产的负债。

本次非公开发行新股面值为1.00元人民币，价格为公司公告董事会公告发行方案前20个交易日A股收盘价的算术平均值，即3.39元/股。

具体发行方案为：

- (1) 非公开发行股份对象：天业地产
- (2) 股票种类：人民币普通股(A股)
- (3) 股票面值：1.00元
- (4) 新增股数：52,654,800股
- (5) 新增股份价格：以截至*ST 济百董事会公告发行方案前二十个交易日*ST 济百股票收盘价的算术平均值计，即3.39元/股
- (6) 新增股份的持股限制：本次新增的股份自登记至天业地产账户之日起36个月不上市交易或转让
- (7) 购买标的：天业地产合法持有的其绣水如意项目资产
- (8) 拟上市交易所：上海证券交易所
- (9) 非公开发行股份的上市日程安排尚待与证监会、上交所、登记公司协商后确定

根据新增股份的持股限制规定，天业地产承诺，通过本次非公开发行所获得的股份自股权登记完成之日起36个月内不上市交易或转让。

2006年7月12日，本公司与天业地产签署了《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》。按评估基准日计算，本次资产购买中经评估审计的购

入资产净额为17,850.00万元，占本公司2005年度经审计净资产的7,977.65%。

根据《通知》的有关规定，该事项构成上市公司重大资产购买行为。

鉴于：

天业地产的董事长与本公司的董事长同为曾昭琴先生，同时，天业地产持有*ST 济百控股股东将军控股21.473%的股份，本次重大资产购买构成关联交易。

本公司根据《公司法》、《证券法》、《通知》、《上交所股票上市规则》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》的有关规定编制本报告书，以供投资者决策参考之用。

第二节 与本次非公开发行股份重大购买资产

有关的当事人

一、资产转让方

山东天业房地产开发有限公司

地址：济南市历下区山大路201号创展中心

法定代表人：曾昭琴

电话：0531—82685388—4076

传真：0531—82685376

邮政编码：250101

联系人：任瑞婷

二、资产受让方

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

地址：山东省济南市泉城路264号

法定代表人：曾昭琴

电话：0531-86157089

传真：0531-86157089

邮政编码：276017

联系人：王胜文

三、独立财务顾问

恒泰证券有限责任公司

地址：内蒙古呼和浩特新城区东风路111号

法定代表人：李庆阳

电话：010-84882620

传真：010-84882729

邮政编码：100011

项目经办人：周健、戴杰

四、财务审计机构

中和正信会计师事务所有限公司

地址：济南市历下区泺源大街26号中银广场17层

法定代表人：杨雄

电话：0531—86595111

传真：0531—86595000

邮政编码：250063

经办注册会计师：毕思强、刘家泉

五、资产评估机构

1、山东海天有限责任会计师事务所

地址：济南市经五路330号农投大厦10楼

法定代表人：张凤山

电话：0531-87063697

传真：0531-87063697

邮政编码：250021

经办注册资产评估师：管基强、张蕾

2、山东颐通地产评估有限公司

地址：济南市华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1603室

法定代表人：刘占增

电话：0531—88910988

传真：0531—88910988—17

邮政编码：250100

经办土地估价师：盖岳峰、袁迎春

六、法律顾问

山东德衡律师事务所

地址：济南市经一路88号明珠商务港

负责人：栾少湖

电话：0531-82638332

传真：0531-82638323

邮政编码：250001

经办律师：王波涛、田军

第三节 本次非公开发行股份重大购买资产

的基本情况

一、资产购买的背景

（一）公司简介

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司是在原济南百货大楼基础上改组设立而成，1992年4月经济南市体改委济体改股函字〔1992〕第1号文件批准，开始进行股份制改组试点工作。1992年7月26日，经山东省经济体制改革委员会鲁体改生字〔1992〕第90号文批准，由济南市百货大楼作为独立发起人设立了济南百货大楼股份有限公司，以发起人净资产折为3,075万国家股。

1992年7月28日至8月28日，根据山东省经济体制改革委员会和山东省人民银行联合签署的鲁体改生字〔1992〕第90号文的批准，公司按1:4的溢价向社会公开发行了3,062万股，公司的股本总额增为6,137万股。

1994年1月3日，根据中国证监会证监发审字〔1993〕105号文的批准，“济南百货”（A股）在上海证券交易所上市流通。

公司经营范围：纺织、服装及日用品、五金交电化工（不含化学危险品）、建筑及装饰材料、日用杂货（不含烟花爆竹）、家具、摩托车、钢材、商品房、汽车（不含小轿车）、烟（零售）酒糖茶、食品、饮料的销售；许可范围内的广告业务；柜台、房屋、设备出租；普通货物仓储；装饰装潢；画廊；美容；餐饮；工艺美术品（含金银饰品的零售、翻新）；房地产开发及经营；企业管理咨询；物业管理（凭资质证书经营）；儿童乐园、旱冰场、游艺机、游乐场,电子商务及公用上网服务，电子信息产品及其相关技术与产品的研究、开发、生产、销售、服务、培训（以上经营仅限分支机构）。

（二）本公司的现状

1、经营情况

公司目前经营的传统商业零售业务，因受市场竞争激烈、资金紧张等因素的影响，业绩持续下滑，公司主营业务收入难以达到理想的水平。

随着跨国零售业凭籍资本和管理方面的成熟经验及优势，大举进入中国市场，而本土零售业的领先企业网点也在不断扩张，使传统的商业零售业务市场竞争日趋激烈。在传统的商业零售业务领域，已经难以实现公司的进一步发展目标。

公司目前商业业务的情况如下：

济南百货位于济南泉城路 180 号一至四层营业楼，经营面积为 12,000 平方米。一至三楼营业面积 8,000 平方米用于对外租赁，年收取租金净收入 600 多万元，四楼瑞蚨祥鞋城自营各种鞋子，年营业收入 1,700 万元，主营业务利润 100 多万元，是公司目前主要收入来源和现金流入来源，整体处于亏损状态。

济南百货位于济南有“金街之称”的泉城路 264 号老营业楼，有经营面积 11,000 平方米和近 10,000 平方米的营业仓库及 20 亩闲置土地。由于济南市政府规划泉城路周围拆迁，济南市国土资源局和济南市城建开发公司对于土地和房产自 2003 年 10 月份以来开始冻结，禁止公司的营业资产对外租赁及开发建设等，所以公司的经营用营业楼和仓库楼因面临拆迁无法营业和对外出租，一直处于闲置状态，是公司近几年处于亏损的主要原因。

济南百货位于济南经二路上公司所有的百年老字号瑞蚨祥商场，两处经营房产正常对外出租，因原有商业自营业务逐年萎缩，主要依靠对外出租收入，处于微利状态。

公司控股子公司山东永安房地产开发有限公司于 2005 年 9 月份将其所开发的位于济南市泉城路永安大厦商业营业楼部分（使用面积约 10,792 平方米）租赁给日本伊势丹百货独资公司济南伊势丹百货有限公司进行商业经营，租赁期限为 10 年，租金以营业额的一定比例交付，该合作方式对公司的主营业务、物业升值及后续相关经营活动产生了积极的促进作用。

2、财务状况

最近三年及一期公司主要财务指标和会计数据：

(1) 合并资产负债表主要数据

(单位：元)

项目	2006年3月31日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
资产总额	534,125,512.58	529,449,342.31	435,240,787.65	430,694,498.09
负债总额	533,138,949.22	522,313,516.81	401,278,095.31	354,586,379.85
股东权益	-3,888,328.71	2,237,481.09	29,043,578.05	69,096,898.03

(2) 合并利润表主要数据

(单位: 元)

项目	2006年1~3月	2005年度	2004年度	2003年度
主营业务收入	5,525,102.33	27,304,769.96	22,031,828.84	32,481,542.55
净利润	-6,456,360.06	-27,822,078.08	-40,139,133.38	2,452,567.33

(3) 主要财务指标

(单位: 元)

项目	2006年1~3月	2005年度	2004年度	2003年度
每股收益(元)	-0.06	-0.26	-0.37	0.02
每股净资产(元)	-0.04	0.02	0.27	0.64
调整后的每股净资产(元)	-0.42	-0.34	-0.18	0.11
净资产收益率(%)	-166.04	-1,243.46	-138.20	3.55
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-161.93	-231.18	-91.98	-36.75
资产负债率(%)	99.82	98.65	92.20	82.33

由上可见, 公司2004、2005年度已连续两年亏损, 并且每股净资产也已成为负数, 财务状况严重恶化, 如果公司仍以原来的商业零售业作为主营业务, 不进行有效资产重组, 势必出现连续三年亏损, 公司将有暂停上市和退市的风险, 这将严重损害广大股东及债权人的利益。为了保护广大股东及其他利益相关者的利益, 使公司良好存续并健康发展, 公司决定向天业地产定向发行股份, 收购其持有的绣水如意项目。

二、本次资产购买的基本原则

- (一) 公开、公平、公正的原则;
- (二) 有利于改善公司的经营业绩与长远发展, 符合全体股东利益的原则;
- (三) 尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则;
- (四) 兼顾社会效益、经济效益原则;
- (五) 遵守相关法律、法规和规章的原则。

三、资产转让方、拟购买资产介绍

(一) 资产转让方——天业地产简介

1、基本情况

企业名称: 山东天业房地产开发有限公司

企业性质: 有限责任公司

注册地址：济南市历下区山大路201号创展中心

法定代表人：曾昭琴

注册资本：三千万元

营业执照注册号：3700002800361

地税税务登记证：鲁地税字370103267184419

经营范围：房地产开发及信息咨询（不含中介）；建筑材料、钢材、铝材销售

2、主要业务发展情况

天业地产成立以来相继成功开发了济南山大路创展中心、济南国际会展中心、天业翠苑住宅小区一、二、三期、新东方花园项目，累计开发面积 50 余万平方米。公司目前正在开发的项目有：25 万平方米的商业地产项目绣水如意、37 万平方米的住宅项目盛世花城、济南国际会展中心二期工程等。

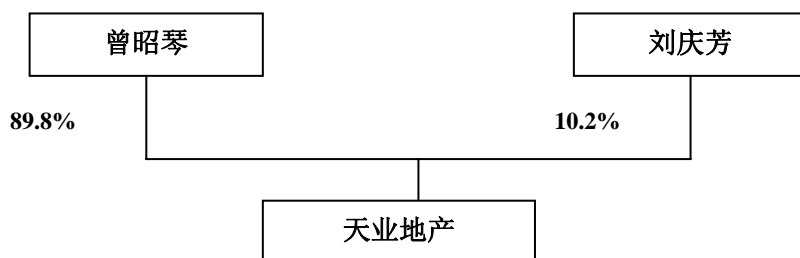
2001 年，天业地产被济南市开发办评为“放心房”开发企业，被省建设厅评为全省房地产开发企业综合实力 80 强；2004 年，被济南市城市建设委员会评为“济南房地产综合实力 20 强”；2006 年，被山东省建设厅评为“山东省房地产开发综合实力 50 强企业”。

天业地产于 2004 年 9 月 13 日经山东省建设厅审核授予房地产开发企业二级资质证书。

3、天业地产控制权关系及其关联方情况

(1) 天业地产目前股权及股东情况

天业地产目前股权结构如下：



股东基本情况如下：

曾昭琴：男，中共党员，生于 1969 年 5 月 27 日，身份证号：370102690527291。研究生学历，1987 年参加工作，曾任山东省农委人事处干部、山东省委办公厅秘书、山东宏泰集团副总经理。1999 年创建山东天业房地

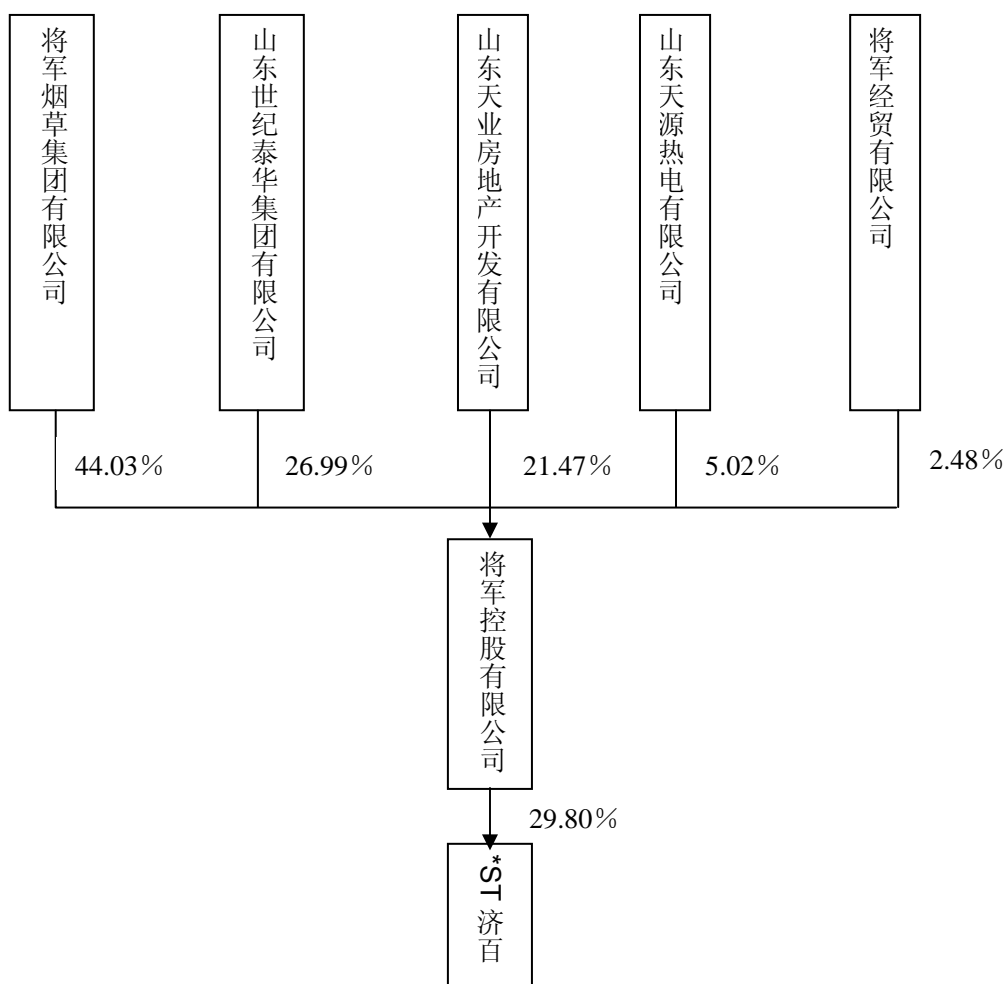
产开发有限公司，现任该公司董事长、将军控股有限公司副董事长、济南国际会展中心有限公司董事长、山东永安房地产开发有限公司董事长，兼任山东民营企业协会副理事长、山东省房地产协会理事等职务。荣膺山东商报社 2005 年度山东经济风云人物提名奖。

刘庆芳，男，中共党员，生于 1953 年 1 月 22 日，身份证号：370102530122063。大学学历，1975 年 7 月参加工作，曾在山东教育学院从事编辑工作，后进入天业地产工作。

曾昭琴与刘庆芳之间未有亲属关系。

(2) 天业地产与*ST 济百的关系

天业地产与*ST 济百的关系如下：



(3) 天业地产主要的关联方

天业地产参控股企业主要情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	主营业务	持股比例(%)
1	济南国际会展中心有限公司	1,000	展览、会议服务, 仓储服务, 装饰工程施工, 设计、制作、发布、代理国内广告业务, 展板展具、办公设备及办公用品租赁	51
2	山东天业物业管理有限公司	300	物业管理, 房屋租赁, 社会经济咨询, 电梯安装、维修, 建筑装饰、装饰工程	83.83
3	山东鲁新天然气有限公司	1,000	管道天然气输送、经营、销售, 天然气管道的建设、施工	30
4	将军控股有限公司	35,859	投资及股权管理、投资代理管理, 商业、房地产、酒店管理, 计算机、信息产业, 传媒、教育产业; 医药、轻纺、化工产业, 保险、典当、担保、拍卖, 企业并购及管理咨询服务	21.47
5	山东天业国际会展酒店有限公司	201	主副食品加工、销售, 酒水销售, 在本酒店内零售卷烟、雪茄烟	20.93
6	山东永安房地产开发有限公司	3,850	房地产开发经营, 机械设备租赁, 装饰装修	10.4
7	济南市中塑料三厂	130	帐篷、塑料门窗、铝合金门窗、冷扳扭、玻璃幕墙的加工	兼并集体企业

注: 山东永安房地产开发有限公司的控股股东为*ST 济百, *ST 济百直接持有山东永安房地产开发有限公司 87% 的股份。

4、天业地产的财务状况

(1) 2005年度基本情况

截至 2005 年 12 月 31 日天业地产资产情况如下(经审计)(单位: 元):

总资产	净资产
1,106,660,884.94	43,679,866.79

2005 年度天业地产经营成果如下(经审计)(单位: 元):

主营业务收入	主营业务利润	净利润
96,338,048.81	25,243,296.44	15,064,017.67

(2) 天业地产目前的资产负债率情况及其持续经营的影响

2006 年 6 月 30 日, 天业地产资产总额为 135,387.35 万元, 负债为 126,531.15 万元, 净资产为 8,856.20 万元, 资产负债率为 93.46%。

天业地产资产负债率较高主要由以下原因造成:

①天业地产抓住房地产迅猛发展的有利时机，迅速加大开发投资金额，致使公司资产规模有了很大增长，同时，在国家宏观调控背景下，土地资源供给日益紧缺，天业地产为后续发展储备了诸如绣水如意、盛世花城、3号地项目、新东方花园等大量的待开发土地资源和项目资源，使得公司的资产和负债同步增长。

②根据房地产企业收入确认的条件，在房屋未交付时，收入不能确认，房屋销售款项计入预收账款，因此，在这些预收账款不能确认为收入前，均体现为负债，如2005年底，公司预收账款为23,125万元，2006年6月30日预收账款为14,630万元。

2006年末，上述项目均可达到收入确认条件，确认收入实现利润后，公司净资产水平将进一步提高，另外，上述项目实现销售收入后，将逐步归还部分数额较大的应付款项，降低负债水平。因此，虽然目前天业地产资产负债率较高，但不会对其持续经营能力构成较大影响。

(3) 天业地产降低资产负债率维持持续经营的措施

①2006年，天业地产降低资产负债率的措施

(i) 加快房地产开发项目销售进度，及早实现利润

天业地产通过加快销售进度的方式，及早实现销售收入的确认，通过增加的净利润提高净资产水平。

2006年7-12月天业地产预计实现销售收入26,000万元，预计实现净利润7,630万元。

(ii) 通过对济南百货的投资收益提高净资产水平

本次资产重组方案获批，绣水如意项目置入济南百货后，将使济南百货2006年度实现收益3,900万元，天业地产对济南百货的投资按照权益法核算约增加净资产1,200万元。

以上两项合计使天业地产增加净资产约8,830万元，因此，预计2006年末天业地产净资产额约为17,686万元，资产总额约为145,000万元，资产负债率下降到88%。

②2007年，天业地产降低资产负债率的措施

(i) 增加天业地产注册资本

天业地产董事会充分认识到企业快速发展过程中的问题，为了提高应对可能发生财务风险的能力及优化财务结构，拟于2007年度将天业地产资本金增加至

10,000 万元，天业地产将因此增加净资产 7,000 万元。

(ii) 加快房地产开发项目销售进度，及早实现利润、结转成本、减少存货

天业地产通过加快销售进度的方式，及早实现销售收入的确认，通过增加的净利润提高净资产水平。

天业地产开发的 17 万平方米的新东方花园商品住宅项目，预计 2007 年度可确认销售收入 2 亿元，实现净利润 4,500 万元，天业地产将因此增加净资产约 4,500 万元。

天业地产开发的 35 万平方米的盛世花城商品住宅项目，预计 2007 年度可实现销售收入 6.6 亿元，实现净利润 1.3 亿元，天业地产将因此增加净资产 1.3 亿元。

上述较大项目开发销售完成后，随着成本结转、存货减少，将在目前账面基础上同时减少资产和负债约 4 亿元。

(iii) 通过对济南百货的投资收益提高净资产水平

本次重组方案获批，绣水如意项目置入济南百货后，将使济南百货 2007 年度实现收益 8,600 万元，天业地产对济南百货的投资按照权益法核算约增加净资产 2,800 万元。

(iv) 不再进行新的房地产项目开发，资产规模逐步减小

本次重组方案获批后，天业地产将可能把 3 号地项目以较低的成本价转由济南百货开发，在支持济南百货可持续发展的同时，将减少天业地产资产负债约 6,000 万元。

天业地产为了避免与济南百货的同业竞争，本次重组方案获批后，除完成目前在开发的项目外，不再进行新的房地产项目开发，因此天业地产的资产规模将会逐渐减少。

综合以上因素，预计天业地产 2007 年末总资产为 11 亿元左右，负债为 6.5 亿元左右，净资产约为 4.5 亿元，资产负债率为 59%左右。

5、向上市公司推荐董事和高级管理人员情况

本次资产购买完成后，公司将根据实际情况，依照相关法定程序，相应调整董事会和高级管理人员增加具有丰富企业经营管理经验的人士作为董事候选人，经公司股东大会选举通过后进入董事会开展工作。

6、最近五年之内受处罚情况

截止本报告日，天业地产最近五年未受过行政处罚、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

（二）拟购买资产简介

1、绣水如意项目资产的帐面价值

2005年5月10日，天业地产与章丘市国土资源局签订国有土地使用权出让合同受让位于章丘市济王路南、章莱路西的地号为2204806、2204807的面积分别为114,400.13平方米、57,711.1平方米的两宗国有土地使用权，用途均为商业兼居住综合用地，土地使用权出让年期均为40年，合同金额分别为89,509,859.00元、43,459,344.00元，已于2006年3月取得章丘市人民政府颁发的章国用（2006）第22001号、22002号国有土地使用权证书。

截至2006年5月31日，累计发生开发成本26,186.46万元，其中土地征用费用13,296.92万元，综合配套费1,408.15万元，建筑安装及其他费用11,481.39万元。

项目	2006年5月31日	2005年12月31日
存货	261,864,567.39	145,043,169.40
其中：土地征用费	132,969,203.00	127,969,203.00
前期工程费	1,943,426.50	938,462.50
基础设施费	369,468.80	33,421.90
综合配套费	14,081,472.00	14,081,472.00
建筑安装工程费	112,500,997.09	2,020,610.00
固定资产		
无形资产		
资产合计	261,864,567.39	145,043,169.40

2、绣水如意项目开发经营情况

（1）项目地理位置

绣水如意项目位于山东省章丘市。章丘市地处齐鲁腹地，南依泰山，与莱芜市相交，北临黄河，西邻济南市历城区，东连淄博市周村区，区域位置在山东省非常重要。章丘市区距济南市中心45公里，具有承东启西的区位优势，青岛市是整个半岛都市群的龙头城市，未来会发展成为东亚的大型港口，济南将是半岛都市群的内向型组织城市，章丘市位于二者相联系的济青高速公路、胶济铁路线上，具有独特的地理优势。章丘城市发展定位为济南市次中心城市，以发展高新技术产业和旅游业为重点的山水城市。2004年荣获山东省人居环境奖等荣誉称号，通过了国家级生态示范区验收。章丘著名的百脉泉公园是山东省的旅游热点

地区。章丘市目前形成了以电子信息、生物制药、精细化工等高新技术产业为先导，能源动力、机械加工、轻工建材、医药化工、纺织服装等五大产业为支撑，主导产业和优势产品竞相发展的格局。2004年，国内生产总值完成173.4亿元，人均国内生产总值17,510元。2005年在“2005中国综合实力百强县（市）”中名列第47位。

绣水如意项目地处经十东路、章莱路、芙蓉大道和兴美路围合之中，经十东路与章丘新城交汇处。济南国际机场、胶济铁路、济青高速以及规划中的1号公路等众多交通网络贯穿，区域交通极为便利。绣水如意项目距离济南、莱芜、淄博等城市的距离均在40~50公里范围内，位于山东省会、重要工业城市围合而成的五十公里经济圈内。

绣水如意项目南临章丘大学城，大学城内目前有山东经济学院、山东电子职业技术学院、建筑工程学院、山东旅游职业学院、山东杏林科技职业学院、司法警官学校等十余所大中专院校，济南市内其他一些大学的本科部也将逐步迁至大学城；北靠章丘新行政中心，公检法新机关大楼目前已经封顶；西接经济技术开发区，可口可乐、重汽等知名企业已在开发区内落户；东与规划中的双山公园及新的市政府隔路相望。因此，绣水如意项目位于章丘新区的政务中心、商务中心、经济中心和文化教育中心，周边的消费能力将极大地提升绣水如意项目未来的投资价值。

（2）项目规划设计情况

项目占地面积258亩，建筑面积25万平米，规划设计由全球知名建筑设计机构加拿大CITY MARK著名设计大师设计。该项目将同类型商业分类集中设置，根据市场需求将商业区功能划分为较大规模或整体经营的店铺、综合商铺、商务酒店及行政办公中心、文化娱乐中心、餐饮休闲中心。在商业区内部还设有休闲公园和下沉式广场酒吧、精品购物廊，形成休闲式开放空间，并将广场两侧的商业建筑有机地联系起来。项目设计动静结合，极具人性化，是集合多种业态的大型商业综合体。

（3）项目开发进度

目前该项目已取得国有土地使用权证【章国用（2006）第22001号】、【章

国用（2006）第 22002 号】、建设用地规划许可证（2005—01—06—063）、建设工程规划许可证（2006—01—022）、建设工程施工许可（370122053、370122054、370122055-1、370122055-2）、商品房销售许可证【济章房预许字（2006）021、022、023 号】。

该项目计划分期进行开发建设，一、二期工程至评估基准日 2006 年 5 月 31 日，基础工程已经完成造价的 75%，主体结构工程已经完造价的 65%，其中一期工程部分已经封顶，装饰工程尚未进行。

（4）绣水如意项目目前的销售情况

绣水如意项目自 2006 年 8 月 8 日开盘以来，截至 12 月 14 日，已签订正式销售合同 164 份，销售面积 36,861.94 平方米，合同总金额 18,271.73 万元，占 2006 年度计划销售金额 20,623.59 万元的 88.60%。

具体签约情况如下：

序号	合同编号	面积（m ² ）	总房款（元）
1	0001	50.40	305,676.00
2	0002	50.40	286,423.00
3	0009	116.17	243,957.00
4	0006	116.17	243,957.00
5	0010	116.17	243,957.00
6	0008	116.17	243,957.00
7	0007	116.17	243,957.00
8	0004	116.17	243,957.00
9	0005	116.17	243,957.00
10	0003	51.35	292,284.00
11	0011	50.40	288,439.00
12	0013	50.40	301,241.00
13	0014	51.35	305,816.00
14	0015	38.77	223,043.00
15	0016	53.53	330,761.00
16	0012	167.89	685,662.00
17	0017	53.53	326,533.00
18	0019	45.20	267,946.00
19	0020	53.53	330,903.00
20	0018	53.53	323,535.00
21	0023	45.95	275,654.00
22	0026	171.28	562,196.00
23	0021	53.53	324,338.00
24	0024	53.53	325,408.00
25	0022	127.96	496,100.00
26	0030	142.44	545,687.00

27	0027	185.54	620,074.00
28	0031	28.85	90,790.00
29	0028	124.82	345,252.00
30	0029	48.89	284,002.00
31	0033	153.11	584,727.00
32	0032	59.47	338,857.00
33	0035	128.76	367,481.00
34	0046	250.48	994,656.00
35	0034	53.53	306,673.00
36	0042	42.97	281,023.00
37	0037	171.87	689,886.00
38	0041	147.74	592,880.00
39	0038	58.42	360,042.00
40	0036	53.53	319,038.00
41	0040	246.37	1,000,262.00
42	0043	53.53	334,990.00
43	0039	53.53	311,491.00
44	0045	117.75	307,445.00
45	0047	53.53	317,968.00
46	0044	56.78	350,275.00
47	0049	68.06	424,647.00
48	0048	53.53	328,620.00
49	0050	58.42	364,131.00
50	0051	242.17	956,572.00
51	0053	33.51	228,772.00
52	0054	290.80	796,065.00
53	0056	50.40	333,396.00
54	0055	115.55	305,696.00
55	0061	27.43	185,975.00
56	0060	27.23	183,611.00
57	0057	153.11	592,688.00
58	0058	41.99	241,233.00
59	0059	132.63	380,250.00
60	0062	35.44	104,689.00
61	0064	61.80	381,615.00
62	0063	46.68	293,337.00
63	0066	99.07	268,776.00
64	0065	93.90	244,573.00
65	0067	45.58	318,239.00
66	0068	50.40	308,523.00
67	0069	177.01	726,980.00
68	0070	99.07	346,745.00
69	0071	247.65	998,030.00
70	0052	128.76	359,755.00
71	0074	53.53	319,490.00
72	0075	53.53	313,900.00
73	0073	68.50	420,408.00

74	0072	62.53	389,236.00
75	0077	99.07	270,838.00
76	0078	99.07	268,015.00
77	0079	99.07	268,857.00
78	0080	99.07	263,062.00
79	0076	142.86	586,583.00
80	0099	57.16	370,111.00
81	0097	117.75	446,979.00
82	0098	100.07	390,773.00
83	0100	117.75	443,682.00
84	0084	100.74	386,539.00
85	0086	93.90	353,815.00
86	0085	50.40	462,974.00
87	0101	98.92	386,283.00
88	0102	98.92	383,612.00
89	0096	109.07	433,444.00
90	0107	117.75	293,786.00
91	0103	109.07	427,445.00
92	0105	109.07	424,391.00
93	0112	112.54	433,617.00
94	0111	90.40	349,486.00
95	0108	100.67	392,210.00
96	0109	125.59	484,149.00
97	0110	90.40	354,730.00
98	0113	98.92	371,840.00
99	0114	84.59	312,983.00
100	0115	90.61	354,285.00
101	0087	100.95	398,349.00
102	0116	28.85	317,927.00
103	0117	128.95	497,102.00
104	0094	53.53	505,216.00
105	0119	99.07	372,404.00
106	0089	102.81	393,557.00
107	0090	114.22	435,635.00
108	0088	97.25	372,273.00
109	0091	53.18	514,623.00
110	0092	91.82	833,909.00
111	0120	99.21	378,805.00
112	0122	98.92	393,108.00
113	0125	53.53	327,931.00
114	0104	100.89	382,070.00
115	0083	117.75	270,153.00
116	0025	53.53	278,570.00
117	0124	453.72	1,762,484.00
118	0093	128.57	507,337.00
119	0118	99.07	369,729.00
120	0121	154.20	905,925.00

121	0123	98.92	369,169.00
122	0130	117.75	446,979.00
123	0126	6,185.77	32,660,866.00
124	0127	4,287.58	21,738,031.00
125	0131	85.56	817,782.00
126	0129	44.60	333,875.00
127	0144	95.75	373,904.00
128	0141	117.75	451,807.00
129	0142	97.49	378,066.00
130	0143	221.54	755,374.00
131	0146	252.71	1,466,729.00
132	0133	82.67	320,594.00
133	0134	124.82	496,035.00
134	0128	124.82	494,287.00
135	0148	109.07	436,389.00
136	0081	645.17	3,632,307.00
137	0082	350.48	1,913,621.00
138	0145	53.53	508,535.00
139	0135	784.32	4,203,955.00
140	0150	62.85	554,777.00
141	0149	62.85	554,777.00
142	0136	521.78	2,833,265.00
143	0137	873.21	4,680,406.00
144	0147	53.53	508,083.00
145	0095	678.97	3,781,863.00
146	0138	940.32	5,002,502.00
147	0139	645.32	3,555,713.00
148	0140	390.46	2,155,339.00
149	0152	587.41	3,148,518.00
150	0151	93.90	357,665.00
151	0153	510.46	2,700,333.00
152	0154	821.65	4,412,261.00
153	0161	380.25	2,156,018.00
154	0162	732.36	3,925,450.00
155	0163	445.12	2,510,477.00
156	0164	349.56	1,891,120.00
157	0155	53.53	508,053.00
158	0165	645.36	3,517,212.00
159	0132	53.53	499,114.00
160	0166	645.36	3,575,294.00
161	0157	53.53	505,216.00
162	0167	696.21	3,815,231.00
163	0168	549.63	2,995,484.00
164	0169	405.13	2,224,164.00
合计		36,861.94	182,717,344.00

(5) 绣水如意项目销售计划的可行性分析

绣水如意项目2006年度计划实现一期81,331.15平方米销售面积的60%即48,798.69平方米的销售；2007年度计划实现一期项目剩余销售面积32,532.46平方米，二期项目67,371.40平方米销售面积的60%即40,422.84平方米的销售。

对于上述销售计划的可行性分析如下：

①项目规划设计的充分论证为项目销售计划的顺利实现奠定了重要的基础

天业地产在开发绣水如意项目时，已对章丘市的未来发展、区位优势、绣水如意项目的地理位置及周边环境优势、项目规划定位等进行了充分的论证，认为绣水如意项目是适合进行商业地产开发的项目。同时聘请了专业的房地产代理销售机构对济南及山东的市场情况进行了详细的调研。这些专业论证与调研为项目的顺利销售奠定了重要的基础。

②绣水如意项目销售计划的制定以章丘商铺市场供给与需求现状为依据

(i) 章丘房地产市场与绣水如意具有可比性的商业地产项目的供给情况
目前章丘房地产市场与绣水如意项目具有可比性的商业地产项目有以下几个：

a、香港街项目

该项目处于章丘明水大街与铁道北路的交界处，由山东华通投资置业有限公司开发建设，共规划8万平方米，一期2万平方米已全部完成，二期尚未确定开盘时间。

b、明珠商业广场项目

该项目处于山泉路章丘市城区核心位置，由山东鲁信明珠房地产投资开发有限公司与章丘市城市建设综合开发公司共同开发，共开发7万平方米，其中商业4.8万平方米。

c、齐鲁润桥项目

该项目处于双山大街所在的交通要道，全部铺位均为一线街铺，由山东齐鲁置业有限公司开发建设，包括住宅在内，整体建筑面积40万平米，商铺面积约占总体量的四分之一。

(ii) 章丘商铺项目的投资需求情况

章丘市2004年全市实现国民生产总值(GDP)达173.4亿元，比上年增长20.3%，2005年GDP总值已经达到218亿元，比上年增长25.7%，2005年在

“中国综合实力百强县（市）”中名列第 47 位。章丘市目前形成了以电子信息、生物制药、精细化工等高新技术产业为先导，能源动力、机械加工、轻工建材、医药化工、纺织服装等五大产业为支撑，主导产业和优势产品竞相发展的格局。良好的经济环境，是吸引投资的主要因素，章丘市经济的飞速发展，使得该地区发展潜力巨大，投资人的投资欲望增强。

首先，章丘本地居民投资意识较强。章丘商业投资的历史沉淀较为浓厚，加之章丘经济发展进程不断加速，各种产业蓬勃发展，国内外各大企业争相入住章丘，也使得章丘广大民众的收入不断增加，对商业地产的投资能力不断增强。

其次，周边城市的投资者也构成了重要的需求群。绣水如意项目距离济南、莱芜、淄博等城市的距离均在 40~50 公里范围内，位于山东省会、重要工业城市围合而成的五十公里经济圈内。绣水如意项目地处经十东路、章莱路、芙蓉大道和兴美路围合之中，经十东路与章丘新城交汇处。济南国际机场、胶济铁路、济青高速以及规划中的 1 号公路等众多交通网络贯穿，区域交通极为便利。交通的便利将会进一步促进周边城市对章丘新城商业项目的投资需求。

综合上述章丘的区位特点和绣水如意项目的地理位置，该项目的销售定位于“植根章丘、立足济南、面向山东、辐射华东的城际商业中心区”。基于此，在营销策划时，针对地域以及投资市场的特点，将项目的营销也划分为若干阶段。首期针对项目所在的章丘本地投资者发起攻势，吸引本地投资者；在完全打开本地市场后，销售渠道以及主要销售市场逐渐转向济南以及省内主要区域，扩大宣传推广力度，不断增加投资客户。

③项目周边新兴消费群体的形成将提升项目投资价值

绣水如意项目周边的大学城、明水经济开发区、章丘市新的政务中心，不断建设完善，消费潜力正在逐步提升，这将进一步凸现项目的商业价值，吸引更多的投资者。

（i）大学城消费群体

目前，山东电子职业技术学院、山东旅游职业学院、经济学院等十余所大学已经入住大学城，已有数万师生在大学城学习生活，随着已入住学校的扩招和新学校的入住，师生人数还将会进一步增加。

（ii）新政务区消费群体

目前，章丘市政府办公大楼主体已经封顶，章丘市新政务区正在建设中，市

政部门在 2007 年开始入住，政务区的全面入住将会带来市政机关的重要消费人群。市政广场和位于广场东侧的双山公园在 2008 年之前建成，市政广场与公园的建成也就确定了新城区的核心位置，章丘市旧城区的消费群体也会随之南移，大量的消费人群也将以此商业区域为消费中心。

(iii) 明水经济开发区消费群体

目前，已有可口可乐、LG 电子、康师傅等知名企业入住明水经济开发区。随着工业园区的建设完成，将会有更多的企业入住，必将直接提升开发区的消费能力。

绣水如意项目毗邻的大学城、政务中心、明水经济开发区的消费群体，对于提升项目的商业价值具有直接的意义，更凸现出商铺投资的良好前景，将会进一步吸引投资者。

④房地产行业宏观调控政策对销售计划不会有重大影响

2006年5月24日，国务院办公厅转发的建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》及此前的一些政策文件，主要是针对住宅市场制定，对住宅类房地产开发项目有一定的影响，但对商铺市场并不会产生大的影响。因此，国家目前的房地产宏观调控政策对绣水如意项目的销售并不会产生大的影响。

⑤多方位的项目销售措施能够保障销售计划顺利实现

天业地产及销售代理公司制定的以下的销售措施，对于完成销售计划，也会起到积极的促进作用。

(i) 强化项目区位优势的宣传

绣水如意项目的区位价值是其最核心的价值，目前，项目周边区域已日趋成熟，济南东部大学城持续扩招，众多大型企业继续入住明水经济技术开发区，2007 年，章丘市各行政事业单位开始陆续入住新政务区，这将促使本项目周边区域与商业、商务环境全面成熟，新城市核心的区域价值更加凸显。

为将明显的项目区位优势及日臻完善的商业商务环境直观准确的展示给投资者，本项目将采取联合政府、大学城管委会、周边各高校等展开宣传活动，首先以大学城为宣传重点，加强投资者对项目周边学生群体消费能力的认识。集中宣传本项目在大学城周边的消费市场、消费潜力以及消费群体等各个方面的优势，吸引章丘本地及本项目辐射区域各阶层的投资群体。在宣传周边大学城的巨

大消费潜力的同时，随着章丘新政务区的搬迁，对项目所在的区位价值进行进一步的强化宣传，使投资者充分意识到项目不断增值的巨大潜力和商业价值。同时结合项目的区位优势，通过章丘未来的撤市改区、济南市内公交车开通等市政方面利好消息，与政府相关部门协调，共同策划相关新闻报道以及其他宣传活动，提高投资者对项目所在区域的认知度。

目前，天业地产和销售代理公司已制定了以平面媒体、影视广播媒体、户外路牌、公交车体、互联网为媒介手段的详细宣传计划，根据销售进度，有力度地进行媒体宣传活动，广泛吸引投资者对本项目的关注。

(ii) 通过各类主题营销活动增强项目影响力、提升项目人气、促进销售

针对本项目的区位特点及周边环境，主题营销活动将分为以下四类：

a、以娱乐为主题

商业地产的销售最讲究氛围的营造，空间氛围活跃就会凸现项目的商业价值。通过组织以活跃项目所在区域氛围的娱乐活动如与周边院校联谊、为大学生及附近居民举办电影晚会等，来提升项目所在区域的人气，有效增强客户的投资信心。

b、以情感为主题

通过礼品馈赠、组织客户游览附近的百脉泉等名胜，增强同客户的感情沟通，以促进项目的顺利销售。

c、以投资为主题

主要采用以项目所在区域未来发展以及商铺投资等相关主题的商业论坛等形式进行推广宣传。商业论坛计划联络政府相关部门、知名经济学人、有影响的媒体共同探讨本项目所在区域——章丘新区以及济南大东区的未来发展以及邀请国内知名商业运营专家讲述不动产投资的相关知识，以营造本项目浓厚的投资氛围。

d、以经营为主题

商铺未来的经营收益，是决定投资者进行投资的关键因素，因此，本项目将邀请知名大型连锁商业经营者讲述其商铺选址基本要素及商铺的经营理念，增强投资者的投资信心。

通过以上的主题营销活动，将会进一步提升项目的人气，促进项目的销售。

(iii) 直接挖掘潜在投资者

济南现有的各个商业市场有大量专业的经营商户与投资商户，他们往往有进一步的商铺投资或连锁经营计划，构成了本项目潜在的投资者。通过对济南各类市场的调研和渗透，采取向这些市场的商户直接派发涵盖项目简介、卖点宣传、投资分析、招商信息等内容的宣传资料及邀请其现场参观的方式，宣传、介绍本项目，提高该部分商户对本项目商铺价值及项目商业价值认可度，不断积累意向客户，提高意向客户的准确率和客户质量，促使其从潜在的投资者变成现实的投资者，从而达到最终的销售目标。

(iv) 对项目商铺采取统一运营管理，营造整体商业氛围

对于商业物业来而言，能够提升物业价值的最好手段就是提升商业项目人气，营造整体商业氛围。本项目采取统一运营管理的方式，有效的整合项目资源及商业经营规模，使项目整体运营红火，提高未来消费者对本项目商业经营的关注度，从而拉动商铺的销售。

(v) 大力推进知名品牌的招商工作

对于商业地产项目，成功引入知名品牌的入住，将极大提高商铺直接投资客户的信心，短期内促进区域商业成熟与项目自身价值的提升。

目前，通过天业地产和营销代理公司的招商工作，已有一些品牌号召力强、社会影响力大、对项目价值提升程度高的重点客户正在洽谈过程中，这些客户的引入将会促进项目商业氛围的成熟并提升项目的商业价值，有利于项目的进一步推广。

2006年8月28日，山东麦当劳（餐厅食品）有限公司与天业地产举行了签约仪式，投资1,080万元，购买本项目1,000余平米的店铺，开设麦当劳快餐店。麦当劳在中国的选址，有着严格的流程管理与技术指标要求，能够选择本项目，说明对本项目商业价值的高度认同。麦当劳的入住，对于提高本项目的影响力，促进项目的销售起到了积极的作用。

除麦当劳外，已有济南本地知名的餐饮和商业企业与天业地产签订了商品房销售合同。

(vi) 积极参加展会推广

通过参加各种房展会的推广对项目的销售会起到有效的促进效果。将针对各次房展制定有效的营销推广策略，在展会现场布置、现场推广活动以及销售人员配置方面加大力度，确保各次展会能够取得更加良好的推广和销售目的。

3、绣水如意项目资产评估情况

本次审计和资产评估基准日为 2006 年 5 月 31 日，绣水如意项目资产的评估价值，由下列机构的专业报告确定：

(1) 中和正信会计师事务所有限公司中和正信审字（2006）第 2—296 号

(2) 中和正信会计师事务所有限公司中和正信专审字（2006）第 2—206 号

(3) 山东海天有限责任会计师事务所鲁海会评报字（2006）第 038 号

(4) 山东颐通地产评估有限公司鲁颐通评报字（2006）第 051—1 号

(5) 山东颐通地产评估有限公司鲁颐通评报字（2006）第 051—2 号

评估情况如下：

地上建筑物部分经山东海天有限责任会计师事务所采用重置成本法评估，其评估值为人民币 13,533.70 万元，土地使用权两宗经山东颐通地产评估有限公司采用市场法评估，评估值为人民币 15,300.69 万元，共计 28,834.39 万元，比帐面值 26,186.46 万元评估增值 10.11%。

总体评估增值情况如下表：

帐面值（万元）	调整后的帐面值（万元）	评估值（万元）	增值率（%）
26,186.46	26,186.46	28,834.39	10.11

地上建筑物评估增值情况如下表：

帐面值（万元）	调整后的帐面值（万元）	评估值（万元）	增值率（%）
12,889.54	12,889.54	13,533.70	5.00

土地评估增值情况如下表：

帐面值（万元）	调整后的帐面值（万元）	评估值（万元）	增值率（%）
13,296.92	13,296.92	15,300.69	15.07

(1) 土地使用权评估方法与评估增值合理性的分析

①评估方法选择的合理性分析

土地使用权评估中常用的评估方法一般有收益还原法、假设开发法（剩余法）、市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法，对于待估宗地而言，各种方法的适用情况分析如下：

(i) 收益还原法

收益还原法主要应用于有客观收益或潜在收益的土地评估，这就要求评估师

对类似物业的收益、费用等情况进行调查，而本次评估宗地位于建设中的政务区、大学区边缘，周边类似物业少，上述资料数据不易取得，因此，难以保证评估结果的客观性和准确性。

（ii）假设开发法（剩余法）

假设开发法（剩余法）适宜运用于正在开发或待开发的土地评估，是由收益还原法发展而来，同样需要类似物业的租售情况和相关税费等资料，上述资料数据不易取得，因此，不宜使用剩余法进行评估。

（iii）成本逼近法

成本逼近法一般适用于土地市场不发育，成交案例少，无法利用市场比较法进行评估的情况。对既无收益又很少交易的公共建筑、公用设施等类型的土地估价较适用。而待估宗地的用途为带有明显收益的经营性用地，且通过招拍挂公开出让的形式取得，因此，不适宜使用成本逼近法进行评估。

（iv）基准地价系数修正法

基准地价系数修正是市场比较法的具体化，作为我国城镇地价体系的核心之一，基准地价是经过各级管理部门、业内专家共同研究制定的，具有政府管理性质的城镇地价体系。这一体系具有一定的指导作用，所以我们选择了基准地价系数修正法作为本次评估的一种方法。但章丘市城区基准地价基准日为 2002 年 1 月 1 日，因宗地所在区域房地产市场的发展，章丘市新政务中心和学校区的建设以及市政基础设施的日益完善，土地市场已有较大发展，因此，目前待估宗地所在区域的基准地价现实性差，并不能客观地反映真实的地价水平。

（v）市场比较法

市场比较法是土地评估中最重要、最常用的基本方法，主要运用于有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，虽然待估宗地所在区域可比案例较少，但在同一供需圈内存在大量案例，可以通过系数修正求得对比实例的比准价格。待估宗地位于建设中的新城区，周边类似案例较少，而在章丘市旧城改造涉及的范围内存在较多的招拍挂案例，因旧城区和建设中的新城区在基础设施配套、土地熟化程度、用地在区域内承担的功能等方面存在一定程度的类似，故我们选择了章丘市在旧城改造中于近期采用招拍挂形式出让的三宗土地交易案例作为本次评估的可比案例。本次评估选择的案例均为旧城改造中拆迁平整后用于居住、商业等用途的土地，宗地位于规划中的次级商服中心香港街，这些土地在规划中承担

着改造区域的商业服务、写字楼等功能，同时部分住宅用地作为服务于商业的配套，因此，与待估宗地在政务区、大学城承担的功能相似，具有一定的可比性。同时市场比较法是最能客观反映土地市场真实状况的评估方法，特别是对于通过招拍挂取得的土地。基于上述原因，待估宗地的评估方法确定为市场比较法。

综合上述各类评估方法的比较分析，市场比较法是最为适合待估宗地的评估方法。

②评估增值的合理性分析

待估宗地使用权评估增值为 15.07%，主要由所在地城市规划与区域基础设施的进一步完善、评估对象规划容积率的调整、土地招拍挂市场的交易状况等原因造成。

(i) 所在地城市规划与区域基础设施的进一步完善

章丘市政府颁布的《章丘市城市总体规划》(1999.6)，将章丘市城市发展定位为济南市的次中心城市，以发展高新技术产业和旅游业为重点的山水城市。胶济铁路以北汇泉路两侧为章丘市城市主中心，该区域以行政办公、商业、金融、文化卫生为主；胶济铁路以南区域为城市次中心，该区域以高新技术产业为主。

章丘市的城镇空间发展已经逐步形成“十字型”格局，以城市为核心，沿胶济铁路、济王、济青公路的东西主轴，沿章莱公路的南北副轴。

章丘市政府按照“以泉凸显城市灵性，以绿提升城市品位，以路构筑城市框架，以文挖掘城市底蕴”的思路，编制完成了城市总体规划、中心标志区、政务中心组团、产业园区、学院区、排水系统规划、交通枢纽工程、城区水系、铁路立交桥引道工程、百脉泉公园扩建工程、路网改造等规划。确定了“一主三辅”的城市布局和发展框架。评估对象即位于规划中的产业园区、学校区、政务中心组团交汇处。

按照规划，随着政务中心组团和学院区相继开工建设，区域内基础设施和商业配套设施逐步完善。学院区内山东经济学院、山东电子职业技术学院、山东旅游职业学院、山东杏林科技职业学院、山东技师学院等 11 所院校相继落户，陆续开工建设，高等职业教育基地建设初具规模，文化密集的学院区已经形成。政务中心组团内 5 个政府管理部门办公大楼主体工程已完工，并有多处施工工地处在工程前期基槽开挖阶段。随着学院区与政务中心组团各项工程相继投入使用，

区域内人口密度、人车流量、文体及公共服务设施、基础设施配套等对地价有明显拉动作用因素得到了改善。这将与济南市东区建设和产业带东移相呼应，逐步实现章丘市与济南市的全面对接。

旧城区由于房地产市场发育相对成熟，市场相对稳定，土地价格在短时间内变化幅度不大，而新城则因基础设施、人口密度、公共服务设施等条件的不断完善，加之区域经济活跃，对地价的拉动作用明显，土地价格在较短的时间内升值明显。同时，新城区内商品房销售价格的增幅也会提升土地价格的上涨。

因此，待估宗地所在区域的城市规划和基础设施的进一步完善，是造成土地使用权增值的重要原因。

(ii) 评估对象规划容积率的调整造成的地价增值

天业地产于 2005 年 5 月 10 日与章丘市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，合同约定宗地 N1 容积率 ≤ 0.98 ，宗地 N2 容积率 ≤ 1.22 。章丘市人民政府于 2005 年 12 月 31 日以《章丘市人民政府关于学校服务区修建性详细规划的批复》（章政字[2005]56 号）文件批准，将学校服务区项目(绣水如意国际商都项目)用地容积率统一调整为 1.38。

根据《章丘市城区土地级别与基准地价更新技术报告》编制的商业用地容积率修正系数表，评估机构作如下分析，因容积率调整造成的地价增值幅度详见下表：

容积率调整对本次评估价格的影响分析表

宗地编号	规划调整前		规划调整后		地价增值幅度
	容积率	修正系数	容积率	修正系数	
宗地 N1	≤ 0.98	0.96	1.38	1.09	13%
宗地 N2	≤ 1.22	1.04	1.38	1.09	5%

由上表可见，待估宗地规划容积率的调整，对其土地使用权价值的增长有明显的影响。

(iii) 土地招拍挂市场交易情况对比分析

根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2001 年 11 月发布的《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）中市场比较法的有关内容，针对待估宗地商业兼住宅的用途，规程中对因素选择建议考察距离市中心距离、区域商服繁华程度、基础设施完备程度、区域道路通达度、自然环境条件、人文环境条件等影响地价的区域因素，和宗地形状、宗地面积、宗地临路状况、宗地临街面宽、

出入便捷度、容积率、相邻土地利用状况、规划条件、人流量、区域公共配套设施完备度等影响地价的个别因素。

同时章丘市国土资源局联合山东师范大学研究制定的《章丘市城区土地级别和基准地价更新技术报告》中，在制定章丘市地价体系时，也选择了距离市中心距离、区域商服繁华程度、宗地形状、宗地临路状况、宗地临街面宽、规划条件等因素，这说明上述因素对区域内地价影响明显，在评估时应予以关注。

因此，综合考虑国家规程、当地土地管理部门制定的地价体系和当地土地市场发育状况，选择了上述因素进行对比分析。

上述因素的对比调整情况如下表：

比较因素条件指数表

待估宗地及实例比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)		待估	902	954	900
土地用途		100	95	95	105
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	98	98
土地使用年期 (年)		0.90	0.98	0.98	0.90
区域因素	距离市中心距离	100	101	101	101
	区域商服繁华程度	100	101	101	101
	基础设施完备程度	100	100	100	100
	区域道路通达度	100	99	100	100
	自然环境条件	100	99	101	99
	人文环境条件	100	99	99	99
个别因素	宗地形状	100	97	98	100
	宗地面积	100	95	95	95
	临街状况	100	97	98	99
	临街面宽	100	95	95	95
	出入便利度	100	98	100	100
	容积率	109	128	123	114
	相邻土地利用状况	100	99	100	99
	规划条件	100	100	100	100
	人流	100	100	102	100
	区域公共配套设施完备度	100	101	103	101

上述各项因素调整的依据如下：

a、土地用途

不同的土地用途所体现的房地产价格不同，商业用途土地所体现的房地产价格较高，居住用途土地所体现的房地产价格较低。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，商业用途对应的指数为 105%，居住用途对应的指数为 95%。

b、交易日期

所选案例 B、C 成交时间为 2004 年 12 月 16 日，早于本次评估基准日 1.5 年，根据规程要求对交易时间进行了修正，修正考虑了旧城区与新建城区土地市场发育情况确定了 100/98 的修正参数。可以保证修正后比准价格的合理性。

c、土地使用年限

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）中 5.2.10 关于土地使用年期修正的公式：

$$K=[1-1/(1-r)^m]/[1-1/(1-r)^n]$$

式中：r-土地还原利率

m-待估宗地土地使用年期

n-比价案例土地使用年期

我们依据公式对所选案例进行了相应修正，得出了相应的土地使用年限修正系数。

d、距离市中心距离

考虑到市中心的辐射作用对商业、住宅用地相对敏感，距离市中心越近受其辐射越明显，市中心对地价的拉动作用随距离的增加逐渐衰减。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，在商圈覆盖范围外或商圈覆盖范围内的，对应指数下降或上升 1%。

e、区域商服繁华度

商业用地受周边商服积聚程度影响明显，周边商服积聚度越高，对商业物业、人流的影响越显著，商业用地的稀缺性越明显，相应对地价的影响程度越大。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，区域商服繁华程度较好或较差，对应指数上升或下降 1%，最高不超过 5%。

f、基础设施完备程度

基础设施完备程度对各种用地类型的价格影响均较明显，尤其对住宅用地，最直观的标准为是否有供气、供暖设施等。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，是否有供气、供暖设施等情况，对应指数下降或上升 1%。

g、区域道路通达度

该项因子主要考察交通便利度，便利的出行条件对拉动周边土地价格作用明

显。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%。

h、自然、人文环境

周边存在风景名胜区、公园、绿地、科技馆、植物园、高校设施等，对自然、人文环境的提升有明显的拉动作用，优越的自然、人文环境对房地产价格影响显著。其中自然环境条件以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%；人文环境条件以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%。

i、宗地形状、宗地面积

规则的宗地形状和适宜的宗地面积便于规划建设，是影响房地产开发商确定何种规模的楼盘，面向哪类消费群体，确定适宜的开发进度、选择何种定价方式等决策的重要因素。其中宗地形状条件以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%；宗地面积条件以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，以实际开发中面积对地价的影响程度，按 5%的比例进行调整。

j、宗地临街状况

宗地临街状况主要考察宗地的出行便捷度，对应区域因素中的道路通达度情况，客观地确定宗地的出行便捷度。宗地临街状况以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%。

k、宗地临街面宽

临街面宽大小可以决定临街商品房的布局 and 多少，对商业用地尤为重要，根据目前的房地产市场状况，临街商业网点售价远远大于普通商业用房售价，进而影响整个项目的房地产销售情况。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少 100 米，对应指数上升或下降 1%，最低不超过 5%。

l、容积率、规划条件

容积率、规划条件主要考察城市及宗地自身规划情况。城市规划是区域内房地产市场发展的晴雨表，宗地自身的规划条件则决定了宗地用途、建设规模等，

直接影响房地产的价值。规划条件因素以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%。

容积率的比较主要是采用了山东师范大学制定章丘市土地级别和基准地价更新报告中的研究成果—容积率修正系数表，具体如下：

商业容积率修正系数表

容积率	≤0.5	...	1.1	...	1.3	1.4	1.5	...	≥2.0
修正系数	0.83	...	1.0	...	1.06	1.10	1.14	...	1.47

住宅容积率修正系数表

容积率	≤0.5	...	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	≥1.5
修正系数	0.88	...	1.0	1.03	1.06	1.10	1.15	1.20	1.28

m、相邻土地利用状况

相邻土地利用状况对土地将来的利用和发展以及房地产的价格是有一定影响的，因此根据估价师经验，相邻土地利用状况分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 1%。

n、人流量

宗地周边的人流量对商业类物业价值的影响是直接的，人流量大、人口密度大的区域供求矛盾明显，进而对房地产价格有拉动作用。根据估价师经验，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降 2%。

o、区域公共配套设施完备度

宗地周围的公共配套设施完备程度，影响着土地以及房地产的价格，因此估价师根据现场调查情况和经验，将区域公共配套设施完备度分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，对应指数上升或下降为 3%、1%、0%、-1%、-3%。

上述因素的具体对比分析如下表：

待估宗地及实例比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用者	山东天业房地产开发有限公司	济南正大建业发展有限公司	济南正大建业发展有限公司	山东华通投资置业有限公司
位置	济王路南，章莱路西	铁道北路以北，原粮食街以东	山泉路以南，明水大街以西	铁道北路北，粮油街以西
交易价格（元/m ² ）	待估	902	954	900

土地用途	商业兼居住	居住	居住	商业	
交易方式	增资扩股	挂牌	挂牌	挂牌	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易日期	2006年5月31日	2006年6月1日	2004年12月16日	2004年12月16日	
土地使用年期(年)	39.1	70	70	40	
区域因素	距离市中心距离	位于济王路以南, 济王路以北为新城区中心, 以南为学校集聚区	宗地位于汇泉路商圈覆盖范围内	宗地位于汇泉路商圈覆盖范围内	宗地位于汇泉路商圈覆盖范围内
	区域商服繁华程度	区域商服繁华程度一般	区域商服繁华程度较好	区域商服繁华程度较好	区域商服繁华程度较好
	基础设施完备程度	区域基础设施达七通	区域基础设施达七通	区域基础设施达七通	区域基础设施达七通
	区域道路通达度	区域道路通达度好	区域道路通达度较好	区域道路通达度好	区域道路通达度好
	自然环境条件	北面为新行政中心, 南部为双山街道办事处和山坡地, 无污染	位于老城区, 北面有铁路, 有一定的噪音和环境污染	位于老城区, 周围环境无污染	位于老城区, 北面有铁路, 有一定的噪音和环境污染
	人文环境条件	北面为行政中心, 南面为学校集聚区, 人文环境较好	周围为住宅区, 人文环境一般	周围为住宅区, 人文环境一般	周围为住宅区, 人文环境一般
个别因素	宗地形状	规则	成刀把状, 对利用稍有影响	宗地北部较不规则	规则
	宗地面积	172,111.23 平方米	28,284 平方米	30,405.5 平方米	38,408.9 平方米
	临街状况	四面临路	一面临路	两面临路	三面临路
	临街面宽	约 800 米	约 100 米	约 200 米	约 200 米
	出入便利度	便利	一般	便利	便利
	容积率	1.38	1.8	1.44	1.51
	相邻土地利用状况	周边主要为商业、机关办公用地, 以商业为主, 土地利用较好	周边主要为住宅、商业、办公用地, 以住宅为主, 土地利用一般	周边主要为学校、医院、商业用地, 以学校、商业为主, 土地利用较好	周边主要为住宅、办公用地, 以住宅为主, 土地利用一般
	规划条件	宗地所处位置为章丘市新城区, 区位条件优越, 整个区域建筑适中, 适宜经营性用地布局	宗地所处位置为章丘市老城区, 整个区域建筑密度较大, 规划限制条件严格, 适宜住宅,	宗地所处位置为章丘市老城区, 整个区域建筑密度较大, 规划限制条件严格, 适宜住宅,	宗地所处位置为章丘市老城区, 整个区域建筑密度较大, 规划限制条件严格, 适宜住宅,
	人流	区域内目前尚在规划建设中, 人流一般	人流一般	人流较多	人流一般
区域公共配套设施完备度	一般	较好	好	较好	

根据市场比较法公式:

实例比准价格=实例交易价格×交易情况修正×交易方式修正×期日修正×年期修正×区域因素修正×个别因素修正。

求得各比较实例比准价格分别为 871.5 元/平方米、885.6 元/平方米、909.9 元/平方米, 基本接近。

综合上述待估宗地所在地城市规划与区域基础设施的进一步完善、评估对象规划容积率的调整、土地招拍挂市场的对比交易状况等因素的分析，待估宗地土地使用权的评估增值是基本合理的。

(2) 地上建筑物评估方法与评估增值合理性的分析

①评估方法选择的合理性分析

根据《资产评估准则—基本准则》，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法，本次评估的资产，地上建筑物部分仅为在建房地产工程项目，不包括土地使用权，因此，不适合采用市场法和收益法进行评估，故本次评估采用成本法进行。

②评估增值的合理性分析

(i) 建筑材料价格的上涨

绣水如意项目于 2005 年 11 月开工，从 2005 年 11 月至今，建筑用钢材、水泥、木材价格均有不同程度的涨幅。

根据济南市工程建设标准定额站与济南市物价局监测中心主办的《工程造价信息》，2005 年 11 月份济南市建筑钢材平均价约为 3,006 元/吨，评估基准日 2006 年 5 月 31 日济南市建筑钢材平均价约为 3,352 元/吨，比 2005 年 11 月份上涨了 11%；2006 年 5 月商品砼平均市场价格比 2005 年 11 月上涨了约 25 元/ m³；根据《中国林业网》提供的木材交易信息，2005 年 11 月各种建筑用原木、板材的价格平均值约为 1,054 元/立方米，2006 年 6 月的平均价约为 1,083 元/立方米，比 2005 年 11 月份上涨 2.7%。

因绣水如意项目建设工程为框架结构，建筑用材主要为钢材、水泥、木材，根据预算和相关资料，综合分析，钢材用量为 0.05 吨/平方米，砼用量为 0.4m³/平方米，木材用量为 0.02 m³/平方米。

综上分析：

钢材增值=0.05×161,000×50%×(3,352-3,006)=1,392,650 元

商品砼增值=0.4×161,000×50%×25=805,000 元

木材增值=0.02×161,000×50%×(1,083-1,054)=46,690 元

建筑材料价格上涨造成的增值总计约 1,392,650 元+805,000 元+46,690 元=2,244,340 元。

(ii) 形象进度法评估的合理差异

在使用重置成本法进行评估时，评估值是评估人员根据评估基准日委估资产的重置价值和企业提供的资料及现场勘察情况确定的形象进度计算出来的，而企业帐面值反映的则是企业资产在建过程中历史费用的发生情况。由于评估遵循客观性原则，评估人员根据资料和现场勘查确定的形象进度与企业帐面值反映的形象进度不可能完全一致，二者存在 5% 以内的差异是合理的。

综合上述原材料价格上涨与形象进度确定的合理差异等因素的分析，地上建筑物部分的评估增值是基本合理的。

4、绣水如意项目许可证照及资产权属情况

山东德衡律师事务所律师认为拟购买的绣水如意资产的权属主体为山东天业房地产开发有限公司。截至其法律意见书出具之日，未发现该等绣水如意资产之上存在权利限制的情形。

5、项目实施主体变更而可能引起的法律权属、工程款支付等方面的或有风险

本次非公开发行股票收购资产事项的实施涉及到绣水如意项目《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》等相关资质证照主体变更问题，济南百货在获得房地产开发临时经营资格后，济南百货和天业地产须办理相关证照的主体变更登记手续，将上述许可证照主体变更为济南百货。

截至到 2006 年 11 月 29 日，绣水如意项目项涉及到的国有土地使用权证号分别为章国用（2006）第 22001 号、章国用（2006）第 22002 号的两幅土地使用权之上不存在抵押担保情形；截至到 2006 年 12 月 4 日，绣水如意项目项涉及到的国有土地使用权证号分别为章国用（2006）第 22001 号、章国用（2006）第 22002 号的两幅土地使用权之上的地上建筑物（在建工程）不存在抵押担保情形。因此，在济南百货获得房地产开发经营临时资格后，本次非公开发行股票收购资产事项中证照主体变更实施不存在重大法律障碍。

本次非公开发行股票收购资产事项中，绣水如意项目实施主体将由天业地产变更为济南百货，在征得合同对方当事人同意的条件下，绣水如意项目项下的工程建筑施工合同中天业地产相关的权利义务将由济南百货承继，工程款支付的主体将由天业地产变更为济南百货，天业地产与绣水如意项目工程承包方签订的工

程施工合同约定的付款进度及支付情况如下：

绣水如意项目的施工承包人为山东惠诚建筑有限公司和山东衡天建筑工程有限公司。其中，天业地产与山东惠诚建筑有限公司签署的《建筑工程施工合同》中第二部分“通用条款”第 26 “工程款（进度款）支付”中明确约定：“双方约定的工程款（进度款）支付的方式和时间：发包人按进度拨付工程款”；天业地产与山东衡天建筑工程有限公司签署的《建筑工程施工合同》中第二部分“通用条款”第 26 “工程款（进度款）支付”中明确约定：“双方约定的工程款（进度款）支付的方式和时间：发包人按进度拨付工程款”。

截至资产评估基准日 2006 年 5 月 31 日，绣水如意项目已支付建筑安装工程费 112,500,997.09 元，为绣水如意项目一期、二期工程预算值 199,425,094.80 元人民币的 56.61%。截至资产评估基准日 2006 年 5 月 31 日，绣水如意项目工程形象进度已完成约 50%。因此，截至资产评估基准日 2006 年 5 月 31 日，天业地产已经按照合同的约定履行了支付工程款的合同义务。

另外，绣水如意项目工程承包人山东衡天建筑工程有限公司和山东惠诚建筑有限公司分别出具了《关于绣水如意项目工程款支付情况的说明》，声明“天业地产已按照合同约定履行了支付工程款的义务，不存在拖欠工程款的情形”。

综合以上情况，在济南百货成为绣水如意项目的实施主体后，济南百货将不存在因项目实施主体变更而可能引起的法律权属、工程款支付等方面的或有风险。

四、《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》及补充协议书主要内容

（一）《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》主要内容

公司与天业地产于 2006 年 7 月 12 日签署了《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司之非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》，具体内容如下：

1、交易价格及定价依据

评估及定价基准日为 2006 年 5 月 31 日，经评估，章丘绣水如意项目资产

价值为 28,834.39 万元，天业地产和公司以此评估价值作为交易定价依据。

2、交易方式

公司向天业地产定向发行股份 52,654,800 股，股票发行价格为济南百货董事会公告前 20 个交易日收盘均价 3.39 元/每股，股票发行总价值合计人民币 17,850.00 万元。绣水如意项目资产评估值与股票发行总价值之间的差额 10,984.39 万元，将暂计为济南百货对天业地产的债务（负债）。上述债务的处理，双方另行协商。

自资产评估基准日至资产交割日之间章丘绣水如意项目发生的损益，损失由天业地产承担，收益归济南百货所有。

3、资产交付状态

绣水项目目前不涉及抵押、担保等其他项权利。

4、资产的交付与过户

待有权监管部门有效批准本次定向增发暨重大资产购买行为后 30 个工作日内，双方完成所有绣水如意项目资产交接手续，交接手续完成之日为该等资产的交割日。

天业地产办理完毕绣水如意项目所有资产、证书的过户手续并公司聘请的会计师事务所验资后，由公司向天业地产签发股权证明并在中国证券登记结算有限责任公司办理相关登记手续。

5、协议生效的条件

协议在以下条件全部成就之日起生效：

- (1) 双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；
- (2) 国家烟草专卖局批准股权分置改革方案；
- (3) 非公开发行股份收购资产经公司股东大会批准；
- (4) 股权分置改革方案经相关股东会议批准；
- (5) 中国证监会豁免天业地产要约收购义务；
- (6) 非公开发行股份收购资产事宜获准实施；
- (7) 标的资产绣水如意项目取得预售许可证。

(二) 《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易补充协议书》主要内容

济南百货与天业地产就下列事项已于2006年10月25日签订了《山东天业房地产开发有限公司与山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重

大购买资产暨关联交易补充协议书》，具体内容如下：

1、债务偿还安排

济南百货与天业地产就济南百货向天业地产收购绣水如意项目形成的对天业地产共计 10,984.39 万元人民币债务的偿还事宜作出以下安排：

双方约定济南百货应当按照基准利率 6.48% 向天业地产支付利息，利息应当每年结算一次，并于次年的 1 月 10 日之前偿还，利息起算日为 2008 年 1 月 1 日。若济南百货违约延迟支付利息，应当承担违约责任。在计算利息时，不按照复利方式计算。如国家出台新的基准利率，则按新利率执行。

具体偿还计划如下：

单位：万元

还款次数	还款日期	还款本金	还款利息	本息合计
1	2007 年末	800.00		800.00
2	2008 年度	1,800.00	659.95	2,459.95
3	2009 年度	2,000.00	543.31	2,543.31
4	2010 年度	2,000.00	413.71	2,413.71
5	2011 年度	2,000.00	284.11	2,284.11
6	2012 年度	2,384.39	154.51	2,538.90
合计		10,984.39	2,055.59	13,039.98

对于上述还款计划，济南百货如有履行困难，必须在相应还款到期日前 10 个工作日以书面形式通知天业地产，双方将本着有利于济南百货正常经营的原则，共同协商调整计划。

济南百货可以提前还款，但应提前 10 个工作日书面通知天业地产。

如果 2007 年末，济南百货以现金的形式偿还上述款项会对济南百货的正常经营造成较大的影响，则天业地产和济南百货将会根据济南百货的资金、资产收益水平等实际情况，采取最有利于济南百货的方式如将负债转为股份等解决该等债务问题，以保证济南百货的稳定经营。

济南百货已做出了收购绣水如意项目后 2006 年度、2007 年度的盈利预测，由于 2007 年度 800 万元的还款，天业地产并不要求支付利息，因此，2007 年度的还款并不影响济南百货已作出的 2007 年度的盈利预测。在 2008 年~2012 年度的还款计划中，济南百货每年支付的利息，会对其利润水平产生一定的影响，

影响数额分别为 659.65 万元、543.31 万元、413.71 万元、284.11 万元、154.51 万元。

如果济南百货在还款期限内，因利润水平下降、现金流紧张等原因，不能按期履行还款义务或以现金的形式偿还上述款项会对济南百货的正常经营造成较大的影响，则天业地产和济南百货将会根据济南百货的实际情况，采取最有利于济南百货的方式如延期归还、以济南百货与房地产经营无关的资产低偿债务等方式解决该等债务问题，以保证济南百货的稳定经营。

天业地产计划于 2008 年度以后，将该等对济南百货的债权转为对济南百货的股份，但具体实施须经济南百货按照公司关联交易决策程序由股东大会非关联股东决议通过，并按照相关法律规定由监管部门核准。

2、资产评估基准日至资产交割日之间的损益及绣水如意项目后续支出安排

双方约定，自资产评估基准日至资产交割日之间，绣水如意项目发生的损益，损失由天业地产承担，收益归济南百货所有。

自资产评估基准日起至资产交割日止，天业地产对章丘绣水如意项目继续投资部分作为济南百货对天业地产的负债，并按协议约定的 6.48% 的利率偿还利息，具体的还款计划待资产交割日结算后，双方本着有利于济南百货正常经营的原则另行安排。

五、与本次交易有关的人员安置

本次交易完成后，与绣水如意项目相关的工程技术、销售、财务、行政等所有人员都将进入*ST 济百，纳入*ST 济百的劳动、人事及工资管理体系，在*ST 济百专职工作并在*ST 济百领取薪酬。

第四节 本次非公开发行股份重大购买资产

对本公司的影响

一、本次资产购买构成重大资产购买行为

按评估基准日计算，本次公司通过向天业地产非公开发行股份购入资产净额为17,850.00万元，2005年12月31日，公司经审计的净资产值为223.75万元。购入资产净额占前一会计年度经审计的净资产值的比例为 $17,850.00 / 223.75 \times 100\% = 79.7765 \times 100\% = 7,977.65\%$ 。根据《通知》的有关规定，此次资产购买构成本公司重大资产购买行为。

二、本次资产购买构成关联交易

天业地产的董事长与本公司的董事长同为曾昭琴先生，同时，天业地产持有*ST 济百控股股东将军控股21.473%的股份，按照《上交所股票上市规则》的有关规定，本次重大资产购买构成关联交易。

三、本次资产购买对本公司的影响

本次资产购买完成后，将对本公司的业务、资产质量及盈利能力等方面产生一系列重大影响。

（一）有助于公司摆脱股票暂停上市和终止上市的风险

本公司2004年、2005年连续两年出现亏损，目前已被上交所实施退市风险警示（*ST），如果不进行重组，预计2006年将继续亏损。根据《上交所股票上市规则》的有关规定，公司股票存在暂停上市和终止上市的风险。

通过本次非公开发行，将天业地产的绣水如意项目的整体资产注入公司，预计将使公司2006年实现盈利，从而有助于公司摆脱其股票暂停上市和终止上市的风险。

（二）公司主营业务将发生重大变化

绣水如意项目的资产注入本公司后，公司的主营业务将由以百货经营为主业，向盈利能力较强的“房地产+商业”转型。

（三）有助于公司摆脱亏损局面，提高盈利能力

根据年度审计报告，本公司2004-2005年的净利润分别为-4,013.91万元、-2,782.21万元，近两年亏损金额较大，本次拟购入本公司的绣水如意项目为盈利能力较强的资产。根据中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信专审字(2006)第2-052号《盈利预测审核报告》，绣水如意项目2006年、2007年的预计净利润分别为4,542.29万元和7,402.62万元；根据中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信专审字(2006)第2-054号《盈利预测审核报告》，购入资产的良好盈利能力使公司2006、2007年实现的净利润分别为3,906.86万元和8,630.72万元。因此，本次资产购买完成后，本公司的亏损局面将得到有效扭转，盈利能力将有很大提高。

（四）本次资产购买符合公司及全体股东利益

本次资产购买将为公司进一步发展提供强有力的支撑，同时，本次关联交易履行了相应程序，拟购入的资产均由具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计及评估，土地使用权经具有相应土地评估资质的机构进行评估，拟购入资产的价格以评估值为基准，交易遵循等价、公平的原则，符合公司及全体股东的利益。

（五）本次资产购买有利于公司的长远发展

近年来，跨国零售业凭借资本和管理方面的成熟经验及优势，大举进入中国市场，而本土零售业的领先企业网点也在不断扩张，使传统的商业零售业务市场竞争日趋激烈。在这种形势下，公司拟通过本次整合重组，使济南百货主营业务逐步向盈利能力较强的“房地产+商业”转型，以夯实公司的持续经营能力和盈利能力，有利于公司的长远发展。

第五节 本次非公开发行股份重大购买资产的合规性分析

一、本次非公开发行股票收购资产的合法合规性分析

(一) 非公开发行股票收购资产具有明确的法律法规依据

《证券法》第十条规定：“有下列情形之一的，为公开发行：（一）向不特定对象发行证券；（二）向累计超过二百人的特定对象发行证券；（三）法律、行政法规规定的其他发行行为”。中国证监会于2006年5月6日发布的《证券发行管理办法》第三十六条规定：“本办法规定的非公开发行股票，是指上市公司采用非公开方式，向特定对象发行股票的行为”。因此，*ST 济百本次发行股份系向特定对象即天业地产定向发行人民币普通股股票的行为，为非公开发行股票的方式。

《收购管理办法》第六条规定：“上市公司收购可以采用现金、依法可以转让的证券以及法律、行政法规规定的其他支付方式进行。”天业地产将其经营性资产纳入*ST济百，而*ST济百以向天业地产发行股份作为支付对价，符合《收购管理办法》的相关规定。

因此，本次非公开发行股票收购资产符合法律法规的有关规定。

(二) 关于本次*ST济百非公开发行股份的条件

根据《证券发行管理办法》第三十七规定：“非公开发行股票的特定对象应当符合下列规定：（一）特定对象符合股东大会决议规定的条件；（二）发行对象不超过十名。发行对象为境外战略投资者的，应当经国务院相关部门事先批准。”本次非公开发行对象为山东天业地产，符合本条规定。

《证券发行管理办法》第三十八条规定“上市公司非公开发行股票，应当符合下列规定：（一）发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十；（二）本次发行的股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让；控股股东、实际控制人及其控制的企业认购的股份，三十六个月内不得转让；（三）募集资金使用符合本办法第十条的规定；（四）本次发行将导致上市公司控制权发生变化的，还应当符合中国证监会的其他规定。”本次非公开发行预案的有关内

容符合上述规定。

《证券发行管理办法》第三十九条规定：“上市公司存在下列情形之一的，不得非公开发行股票：（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；（二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；（三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。”

根据*ST济百2005年年报披露，其直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额为15,269,084.72元，担保总额超过净资产50%的部分为45,407,615.36元。

在中国证监会2003年8月28日《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》发布后，公司没有违规担保行为发生。根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的规定：“上市公司董事会应当针对历史形成的资金占用、对外担保问题，制定切实可行的解决措施，保证违反本《通知》规定的资金占用量、对外担保形成的或有债务，在每个会计年度至少下降30%。”

根据中国证监会和银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）文件的规定，“上市公司对外担保必须经董事会或股东大会审议”。

在《关于规范上市公司对外担保行为的通知》发布后，尽管《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》已经失效，但*ST济百在该文件有效实施期间，并未按照要求解决历史上的违规担保问题。同时，上述担保行为均未履行董事会或股东大会审议批准程序，仍然可以界定为违规对外担保行为。

济南百货上述对外担保均系因为济南市国有资产行政管理体制的历史原因，而为济南四海香股份有限公司、济南时装公司、济南大观园股份有限公司等国资控股企业向金融机构贷款提供的连带保证责任。

该等担保共计 15 笔，具体担保情况及目前的解决情况如下：

1、1999年9月28日，济南百货为山东永安企业股份有限公司向中国工商银行济南历下区支行的700万元借款提供担保。2003年7月1日，济南市历下区人民法院主持调解，出具（2003）历民初字第1939号民事调解书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月7日，中国工商银行济南市历下区支行出具《证明》一份，证明（2003）历民初字第1939号民事调解书所确认的债务已经履行完毕，不再追究济南百货的连带保证责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

2、1998年5月28日，济南百货为济南时装总公司向山东省齐鲁信托投资有限公司的70万元借款提供担保。2001年4月9日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第214号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年11月23日，济南市长清区人民法院出具（2006）长执字第632—3号民事裁定书，鉴于济南时装总公司已履行完毕还款义务，案件执行终结。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

3、2000年5月11日，济南百货为济南亨得利钟表眼镜有限公司向中信实业银行济南分行的162万元借款提供担保。2002年7月8日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2002）市民初字第659号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2004年11月22日，将军控股有限公司通过竞价拍卖方式购得包括此笔债权在内的债权资产包，成为此笔债权的债权人。2006年12月6日，将军控股有限公司出具《承诺书》一份，承诺不再向济南百货主张该项担保债权。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4、2000年1月12日，济南百货为济南大通五金机械有限责任公司向中信实业银行济南分行的45万元借款提供担保。2001年9月3日，经济南市市中区民法

院审理，出具（2001）市经初字第1180号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2004年11月22日，将军控股有限公司通过竞价拍卖方式购得包括此笔债权在内的债权资产包，成为此笔债权的债权人。2006年12月6日，将军控股有限公司出具《承诺书》一份，承诺不再向济南百货主张该项担保债权。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

5、1999年1月11日，济南百货为济南四海香股份有限公司向中国建设银行济南市历下区支行的400万元借款提供担保。2003年3月24日，济南市历下区人民法院主持调解，出具（2002）历民初字第5691号民事调解书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

目前，上述债权已被瑞银亚洲信用投资公司从中国东方资产管理公司经竞拍方式购买，短时间内无法与之取得联系并磋商解决担保事宜。为解决上述济南百货担保事宜，天业地产与济南百货于2006年12月13日签署了《关于解决山东济南百货大楼（集团）股份有限公司部分对外担保之协议书》。双方约定，如发生相关债权人向济南百货主张承担上述担保责任的情形，天业地产将为济南百货承担上述对外担保责任。

针对上述担保责任的转移，尚需得到债权人的同意，但因担保而承担的清偿责任将由天业地产最终实际承担。

6、1999年12月29日，济南百货为山东华联商厦股份有限公司向中国建设银行济南市解放路支行的200万元借款提供担保。2003年6月26日，济南市中级人民法院出具（2003）济民四初字第69号民事判决书，判决济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

目前，上述债权已被瑞银亚洲信用投资公司从中国东方资产管理公司经竞拍方式购买，短时间内无法与之取得联系并磋商解决担保事宜。为解决上述济南百货担保事宜，天业地产与济南百货于2006年12月13日签署了《关于解决山东济南百货大楼（集团）股份有限公司部分对外担保之协议书》。双方约定，如发生相关债权人向济南百货主张承担上述担保责任的情形，天业地产将为济南百货承担上述对外担保责任。

针对上述担保责任的转移，尚需得到债权人的同意，但因担保而承担的清偿责任将由天业地产最终实际承担。

7、1998年10月27日，济南百货为山东华联商厦股份有限公司向中国农业银行济南市市中区支行的480万元借款提供担保。2001年2月8日，经济南市中级人民法院审理，出具（2000）济中经初字第194号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月11日，济南百货、天业地产及中国农业银行济南市市中区支行签署了《中国农业银行贷款利息减免意向书》，约定在天业地产在代济南百货履行偿还款项义务后，债权人银行将书面通知免除济南百货在（2000）济中经初字第194号民事判决书确定的全部连带清偿责任。2006年12月11日，天业地产已如约履行了还款义务。2006年12月12日，中国农业银行济南市市中区支行出具《证明》一份，不再要求济南百货承担上述担保责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

8、1999年8月6日，济南百货为济南时装总公司向中国建设银行济南铁路专业分行的10万元借款提供担保。2001年6月4日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第684号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

目前，上述债权已由中国信达资产管理公司济南办事处承继，2006年12月14日，天业地产已与中国信达资产管理公司济南办事处就购买上述债权事宜达成合意，中国信达资产管理公司济南办事处同意将上述债权转让给天业地产，但鉴于中国信达资产管理公司济南办事处处置债权项目的的时间和程序性要求，签署正式的书面协议还需要时间。

天业地产于2004年12月14日出具承诺，将免除济南百货的担保责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

9、2000年9月13日，济南百货为济南时装总公司向中国建设银行济南铁路专业分行的64万元借款提供担保。2001年6月4日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第683号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

目前，上述债权已由中国信达资产管理公司济南办事处承继，2006年12月14日，天业地产已与中国信达资产管理公司济南办事处就购买上述债权事宜达成合意，中国信达资产管理公司济南办事处同意将上述债权转让给天业地产，但鉴于中国信达资产管理公司济南办事处处置债权项目的的时间和程序性要求，签署正

式的书面协议还需要时间。

天业地产于2004年12月14日出具承诺，将免除济南百货的担保责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

10、1997年5月16日，济南百货为济南时装总公司隆祥商场向中国建设银行济南高新技术产业开发区支行的30万元借款提供担保。2000年1月26日，经济南市历城区人民法院审理，出具（1999）历洪经初字第61号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

目前，上述债权已由中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组承继，2006年12月14日，天业地产已与中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组就购买上述债权事宜达成合意，中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组同意将上述债权转让给天业地产，但鉴于中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组处置债权项目的时间和程序性要求，签署正式的书面协议还需要时间。

天业地产于2004年12月14日出具承诺，将免除济南百货的担保责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

11、截至2000年8月3日，济南百货为济南时装总公司向济南英大国际信托投资有限公司的12.7万元借款本金及利息提供担保。经济南市市中区人民法院审理，出具（2000）市经初字第1004号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月12日，济南英大国际信托投资有限公司与天业地产及济南百货签署了《执行和解协议》，约定由天业地产代济南百货承担担保责任，济南英大国际信托投资有限公司不再要求济南百货承担清偿责任，2006年12月14日，天业地产履行了还款义务。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

12、1998年11月20日，济南百货为杨国春向济南市商业银行高新支行的28万元借款提供担保，后杨国春偿还了1万元。2001年3月14日，经济南市历城区人民法院审理，出具（2001）历经初字第106号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月8日，济南市商业银行高新支行出具《证明》一份，证明（2001）历经初字第106号民事判决书所确认的济南百货的赔偿债务已由天业地产代为履行完毕，放弃追究济南百货的连带保证责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

13、2000年3月30日，济南百货为济南大通五金机械有限公司大众百货商场向济南市商业银行万紫巷支行的40万元借款提供担保。2001年5月16日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第229号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月8日，济南市商业银行万紫巷支行出具《证明》一份，证明（2001）市经初字第229号民事判决书所确认的济南百货的赔偿债务已由天业地产代为履行完毕，放弃追究济南百货的连带保证责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

14、2001年7月30日，济南百货为济南四海香股份有限公司向济南市商业银行洪楼支行的50万元借款提供担保。2004年8月24日，经济南市历城区人民法院主持调解，出具（2004）历城民商初字第1365号民事调解书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月8日，济南市商业银行洪楼支行出具《证明》一份，证明（2004）历城民商初字第1365号民事调解书所确认的济南百货的赔偿债务已由天业地产代为履行完毕，放弃追究济南百货的连带保证责任。

因此，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

15、1999年6月21日，济南百货为济南大观园股份有限公司向交通银行济南分行的1500万元借款提供担保。2003年7月14日，经山东省高级人民法院主持审理，出具（2003）鲁民二初字第2号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

根据商务部“国有流通企业减债脱困工程”的安排要求，济南市投资控股有限公司已与信达资产管理公司达成债权收购意向，在收购的债权中包含上述担保债权，济南市投资控股有限公司已于2006年12月8日出具承诺，同意其与信达资产管理公司的债权收购协议正式履行后，不再向济南百货主张担保责任。目前，济南市投资控股有限公司尚未与信达资产管理公司签定正式的收购债权协议。鉴于以上情况，天业地产与济南百货于2006年12月13日签署了《关于解决山东济南百货大楼（集团）股份有限公司部分对外担保之协议书》。双方约定，如发生相关债权人向济南百货主张承担上述担保责任的情形，天业地产将为济南百货承担上述对外担保责任。

针对上述担保责任的转移，尚需得到债权人的同意，但因担保而承担的清偿责任将由天业地产最终实际承担。

该等15笔担保问题，通过上述解决方式，公司已无需承担担保责任。

二、重大资产收购的合规性

本次重大资产购买行为符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及监管规则的规定，符合中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字〔2001〕105号）第四条的要求。

（一）本次重大资产购买完成后，公司仍具备股票上市条件

实施本次新股发行后，*ST 济百的股本总额将增加至160,575,600股，社会公众股总数为6,435万股，占总股本的42.08%；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；公司满足《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。如果定向发行收购资产事项能够在2006年如期完成，则*ST 济百能够实现盈利。基于上述事实，*ST 济百在实施本次重大资产购买后，符合继续上市的要求。

（二）本次重大资产购买完成后，公司具备持续经营能力

本次重大资产购买完成后，*ST 济百的主营业务将变更为房地产开发经营等，符合国家有关产业政策；且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形；公司自身的持续经营能力将得到加强，资产质量与盈利能力将显著提高。

为了支持*ST 济百的持续性发展，天业地产及其实际控制人承诺：

天业地产除完成目前正在开发的房地产项目外，不再购买新的土地使用权用于进行新的房地产项目开发，其主营业务将向其他方面转型，其实际控制人未来的房地产开发项目也将以*ST 济百为主体进行。

自此次股改及定向增发获得监管部门及相关股东会议批准之日期起，将以*ST 济百为主体进行房地产项目的考察开发；为确保*ST 济百的持续经营，若在2007年底*ST 济百没有新的房地产项目开发，则将在2007年底之前将天业地产现有的房地产项目中的优质项目注入*ST 济百。

（三）本次重大资产购买涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。绣水如意项目资产权属主体为天业地产，产权清晰，不存在权利受到限制的情形。

（四）本次重大资产购买不存在损害公司和全体股东利益的其他情形

本次资产购买由本公司董事会提出方案，聘请有关中介机构出具相关报告，并按程序报有关部门审批。涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益，整个资产购买过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

综上所述，本次资产购买符合《通知》第四条的要求。

第六节 风险因素

投资者在评价本公司本次资产购买时，除本报告书提供的其他各项资料，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、公司股票暂停上市和终止上市的风险

公司股票存在被暂停或可能终止上市的风险。本公司2004年亏损，2005年度仍然亏损，连续亏损已达两年，公司股票已被特别处理。如果不实施本次重组，预计2006年度仍将亏损，公司股票存在被暂停或可能终止上市的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

而且，本次资产购买尚需：中国证监会在既定的期限内对天业地产收购本公司未提出异议，并豁免天业地产的要约收购义务；取得本公司股东大会的批准；股权分置改革方案取得相关股东会议的批准；取得中国证监会的核准。能否顺利办理上述手续还有一定的不确定性。此外，股东大会批准同意至完成资产交割尚需履行必要的手续，因此，资产购买的交割日存在一定的不确定性。

本公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》以及《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》的有关条款履行本次资产购买所必需的各项程序，及时办理相关手续，真实、准确、完整、及时地披露信息。

二、管理风险

（一）大股东控制的风险

本次非公开发行新股完成后，天业地产将成为本公司的控股股东，持有本公司32.79%的股份，同时，天业地产还持有将军控股21.47%的股份。因此，天业地产可能通过行使投票权或其它方式对本公司的经营决策等方面进行控制，从而给中小股东带来一定的风险。

为了有效地控制该项风险可能给本公司带来的影响，一方面天业地产承诺将保证与本公司做到人员、资产、业务、财务、机构独立；另一方面，本公司建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，董事会依法履行日常经营决策程序，并在《公司章程》中针对涉及关联交易的问题做出了特别的制度安排，制定了诸

如关联交易回避表决制度等对控股股东限制的条款，保护公司和中小股东的利益不受侵害。本公司与控股股东发生的不可避免的关联交易，均将根据“公平、公开、公正”的交易原则签订相关的关联交易协议。同时，通过充分发挥独立董事的作用，提高公司决策的科学性，更好地维护本公司及中小股东的利益。

（二）管理层变更的风险

本次资产置换完成后，本公司主营业务向“房地产+商业”转型，由于主营业务发生了重大变化，公司的管理层相应地也将发生变化。管理层能否随着主营业务的变化而实现平稳过渡，将直接影响本公司生产经营的稳定性。

为确保公司主营业务变更过程中经营管理能实现平稳过渡，保护公司全体股东的利益，根据业务转型需要和《公司章程》及《董事会提名委员会》的相关规定，公司遵循“德才兼备”的原则选择聘任公司的高级管理人员和业务发展所需要的相关专业人才，在完成管理层的调整之前，本公司现有管理层将严格履行自身职责，确保实现平稳过渡。

三、业务经营风险

（一）主营业务变更所带来的风险

本次资产购买完成后，本公司的主营业务将从商业零售业变更为房地产开发与商业相结合，主营业务将发生重大变更，因而面临主营业务变更的风险。

在本次资产购买前，公司控股的永安房地产开发有限公司已经在从事房地产开发经营，因此，公司也积累了一定的房地产开发经营的行业经验。

同时，天业地产及其实际控制人承诺，随着天业地产逐步退出房地产开发经营领域，天业地产与房地产开发经营相关的高级管理人员及工程技术人员、市场销售人员、财务、行政人员按照考核结果将同*ST 济百重新签订劳动服务合同，在*ST 济百专职从事房地产开发与经营业务，同时承诺，*ST 济百在房地产开发业务方面，拥有独立的经营管理系统，有独立开展经营业务的在开发项目，并不断地以*ST 济百为主体进行新的房地产项目开发，以保证具有面向市场独立自主持续经营的能力。

（二）房地产项目持续开发的的风险

房地产开发企业实现可持续发展必须有充足的土地储备、项目储备和资金来源，随着山东省房地产市场竞争的市场化进程逐步加速，公司现有的房地产项目

将不能满足公司持续发展的需要，而开发新的房地产项目将会给公司带来资金及成本上的压力。

关于土地及项目储备问题，天业地产及其实际控制人承诺若在2007年底*ST 济百没有开发新的房地产项目，则将在2007年底之前将天业地产现有的房地产项目中的优质项目注入*ST 济百；关于房地产开发的资金问题，天业地产及其实际控制人承诺，将通过为*ST 济百担保等方式，为*ST 济百提供转型期间房地产开发业务的融资支持，另外，公司将全力提升盈利能力，做优做强主营业务，优化财务指标，以满足多种方式进行融资的条件，以解决资金来源问题。

（三）业绩波动风险

房地产企业的业绩受土地储备和开发周期等因素的影响较大。如果公司转型为房地产开发企业后，土地储备不足、公司房地产项目开发周期较长以及没有合理安排项目开竣工进度或销售情况不能达到预计的水平，则公司可能会存在业绩波动的风险。

针对上述风险，公司将加大土地储备力度，在经过充分论证后，积极通过“招拍挂”的方式取得土地使用权；在保证质量的前提下缩短项目开发周期；合理安排不同项目的开竣工进度；谨慎、科学地选择优秀地房地产销售代理公司，按时完成销售计划。

（四）商业地产项目的特有风险

商业地产项目的盈利能力一般高于住宅及其他地产项目，但也有其特有的风险。章丘作为一个房地产开发的三类城市，商业地产在市场培育、商业氛围的酝酿、宏观政策等方面都存在一定的不确定。

天业地产在开发绣水如意项目时，已对章丘的未来发展、区位优势、绣水如意项目的地理位置及周边环境优势、项目规划等进行了充分的论证，认为绣水如意项目是适合进行商业地产开发的项目。另外，对于商业地产项目，招商工作是营销推广过程中除直接销售之外最重要的销售支持因素，这项工作的顺利推进将极大提高商铺直接投资客户的信心，短期内促进区域商业成熟与项目自身价值的提升。目前，通过天业地产和营销代理公司的招商工作，已有品牌号召力强、社会影响力大、对项目价值提升程度高的客户与天业地产签订了合作意向书。

四、宏观调控风险

房地产行业近年来属国家重点宏观调控对象，在可以预见的一段时期内，公司都将面临来自国家宏观调控的影响，这将对公司的经营带来不确定的风险。尤其是2006年5月12日，国务院转发建设部等七部委制定的《关于做好稳定住房价格工作的意见》，将政府对房地产市场的宏观调控措施进一步细化。

针对上述宏观调控政策和市场环境的变化，公司认为这将有利于房地产市场持续健康稳定地发展，公司将积极按照国家有关政策和法律法规的调控方向发展房地产业务。鉴于房地产行业具备较强的区域性经济特点，而公司主要的市场属省会二线城市，有别于其他城市业态的发展，经充分调查和分析相关市场，公司确定面向广大中低收入阶层，以普通住宅和小户型产品为公司将来的主导发展方向，在此基础上进行产品结构的调整和细分，积极推出适销对路的产品，谋求更大的市场发展空间和较强的竞争力。

第七节 非公开发行股份重大购买资产后的公司业务

公司拟通过本次整合重组，使济南百货主营业务逐步向“房地产+商业”转型，以实现公司持续经营发展和良好的盈利能力。

一、房地产业的管理体制

我国房地产行业宏观管理职能由国家建设部承担，主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范，但由于房地产行业的特殊性，往往包括国土资源部、财政部、人民银行等其他部委，也参与房地产行业的宏观调控活动。行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。

二、房地产行业目前的形势和公司的市场定位

房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业，引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持整个经济平稳较快增长，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标。房地产业发展 and 住房建设，必须充分考虑我国人口多、土地少的基本国情和建设资源节约型社会的要求，合理引导住房消费需求和消费模式。按此思路，基于我国现阶段房地产市场发展过程中面临的诸多问题，国家在近两年来相继出台了多项宏观调控政策，较大的提升了行政约束力和执行力度。尤其是2006年5月12日，国务院转发建设部等七部委制定的《关于做好稳定住房价格工作的意见》，将政府对房地产市场的宏观调控措施进一步细化。

针对上述宏观调控政策和市场环境的变化，这将有利于房地产市场持续健康稳定地发展，公司将积极按照国家有关政策和法律法规的调控方向发展房地产业务。鉴于房地产行业具备较强的区域性经济特点，而公司主要的市场属省会二线城市，有别于其他城市业态的发展，经充分调查和分析相关市场，公司确定面向广大中低收入阶层，以普通住宅和小户型产品为公司将来的主导发展方向，在此基础上进行产品结构的调整和细分，积极推出适销对路的产品，谋求更大的市场发展空间和较强的竞争力。

在积极拓展房地产市场的同时，公司将借助房地产资源优势，充分挖掘济南百货传统商业的优势潜力，整合现有资源，凭借现有的商业运营经验和人才，针对商业业态的发展趋势，积极开展以商业物业为主的运营模式，以物业和商业协调发展、优势互补的方式，通过与各类商家的战略合作，大力改善和拓展商业经营的业务发展空间。

三、山东房地产市场状况及公司竞争优势

今年以来，随着国家宏观调控政策的实施，山东房地产开发资金趋紧，投资增速有所回落，但在旺盛的市场需求拉动下，开发投资仍保持较快增长，房地产投资在全省固定资产投资中所占比例合适，全省空置商品房面积目前不到 300 万平方米，整个山东房地产市场发展比较健康。近几年建立的“对特困家庭建立廉租房制度、向低收入家庭供应经济适用房、向中等收入家庭供应普通商品房、向高收入家庭供应高档商品房”的四级住房供应体系也开始发挥作用，满足了不同收入阶层的住宅需求。目前，受国务院转发建设部等七部委制定的《关于做好稳定住房价格工作的意见》影响的主要是北京、上海、深圳、杭州等一线城市，像济南等城市影响不大。从 2005 年房地产消费市场的综合情况来看，房产消费者持币观望的时期不会太久。市区内均价 3,000 元/平方米左右的价位，将是购房的主体，而这也是公司主要开发的地产品种。

受国家房地产业宏观调控政策的影响，济南市中小型房地产公司因资金及规模等原因已不适应新形势，逐渐退出市场，重组后的济南百货面临更大的市场空间。天业地产前期开发的房产取得比较好的经济效益，积累了经验，有利于重组后的济南百货房地产经营业务的稳健发展。

第八节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

(一) 本次资产购买前的同业竞争情况

本次非公开发行股份重大资产购买前，济南百货主营业务为商业零售业务，天业地产主营业务房地产开发与经营业务，不存在同业竞争关系。

(二) 本次资产购买完成后的同业竞争情况

天业地产作为房地产开发企业，除了绣水如意项目资产外，天业地产正在开发的项目还有新东方花园、天业翠苑二期、盛世花城（将军嘉苑）、汇展国际城（济南国际会展二期）、济南市高新区工业南路 3 号地项目。本次非公开发行股票事项完成后，天业地产与公司都将在一定时期属于同一行业，经营相似的业务。但由于天业地产和公司在产品开发类型、价格定位、消费群体、规划设计、以及开发进度等方面均不相同，因此，本次资产收购后天业地产与公司不存在实质的同业竞争。同时，为了从根本上避免和消除天业地产和公司的同业竞争问题，天业地产及其实际控制人承诺：

“天业地产除完成目前正在开发的房地产项目外，不再购买新的土地使用权用于进行新的房地产项目开发，其主营业务将向其他方面转型，其实际控制人未来的房地产开发项目也将以*ST 济百为主体进行”。

天业地产目前正在开发的项目如下表：

序号	项目名称	开发进度情况	销售情况
1	新东方花园	已竣工验收	80%
2	翠苑三期	已竣工验收	72%
3	盛世花城（将军嘉苑）	基础开挖阶段	—
4	济南国际会展二期（汇展国际城）	基础开挖阶段	—
5	济南市高新区工业南路 3 号地项目	规划设计阶段	—

(三) 律师及独立财务顾问对同业竞争发表的意见

山东德衡律师事务所认为：“经本所律师适当核查，章丘绣水如意项目与天业地产正在开发的项目在地理位置、项目定位、目标客户等方面均存在明显不同，虽然上市公司与天业地产现均从事房地产开发业务，但不会形成对上市公司造成实质性损害的竞争关系。”

据此，本所律师认为，天业地产与济南百货虽然经营相似的业务，但这种经营相似业务的情形没有损害上市公司的利益，故天业地产与济南百货目前尚不存在实质性的竞争关系”。

财务顾问机构恒泰证券认为：“本次资产收购完成后，济南百货与天业地产在一定时期内虽然都经营房地产开发业务，但在产品开发类型、价格定位、消费群体、规划设计、以及开发进度等方面均不相同，并不从实质上构成同业竞争。同时，为了从根本上避免和消除天业地产和济南百货的同业竞争问题，天业地产及其实际控制人作出了在完成目前的在开发项目后，天业地产主营业务向其他方面转型的承诺。天业地产出具的避免同业竞争的承诺将有助于保护本公司及中小股东的利益”。

二、关联交易

（一）本次非公开发行股份购买资产事项完成后存在的关联方

本次非公开发行股票事项完成后，因本次非公开发行股票事项而与上市公司形成关联方关系的有天业地产控股或参股企业山东天业物业管理有限公司、山东天业国际会展酒店有限公司、济南市中塑料三厂、济南国际会展中心有限公司、将军控股有限公司、山东永安房地产开发有限公司及鲁新石油天然气有限公司。天业地产控股或参股企业的具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）
1	济南国际会展中心有限公司	1,000	展览、会议服务，仓储服务，装饰工程施工，设计、制作、发布、代理国内广告业务，展板展具、办公设备及办公用品租赁	51
2	山东天业物业管理有限公司	300	物业管理，房屋租赁，社会经济咨询，电梯安装、维修，建筑装饰、装饰工程	83.83
3	山东鲁新天然气有限公司	1,000	管道天然气输送、经营、销售，天然气管道的建设、施工	30
4	将军控股有限公司	35,859	投资及股权管理、投资代理管理，商业、房地产、酒店管理，计算机、信息产业，传媒、教育产业；医药、轻纺、化工产业，保险、典当、担保、拍卖，企业并购及管理咨询服务	21.47

5	山东天业国际会展酒店有限公司	201	主副食品加工、销售，酒水销售，在本酒店内零售卷烟、雪茄烟	20.93
6	山东永安房地产开发有限公司	3,850	房地产开发经营，机械设备租赁，装饰装修	10.4
7	济南市中塑料三厂	130	帐篷、塑料门窗、铝合金门窗、冷扳扭、玻璃幕墙的加工	兼并集体企业

（二）本次非公开发行股票事项完成后存在的关联交易

本次非公开发行股票事项完成后，公司的主营业务将增加房地产开发业务。与此同时，将可能会产生因房地产开发业务而发生的关联交易。

（三）公司章程及其附件规定的关联交易决策程序

公司章程及其附件的相关规定如下：

“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；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

“重大关联交易，应当二分之一以上独立董事认可后再提交董事会讨论，并由独立董事对该交易是否对公司有利发表意见。”

“独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于上市公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

……”

（四）规范关联交易的措施

就本次非公开发行股票事项完成后与公司可能发生的关联交易，天业地产已经承诺：“在成为天业地产控股股东以后，与济南百货之间将尽可能地避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，天业地产将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及济南百货章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手

续。保证不通过关联交易损害济南百货及其他股东的合法权益”。

（五）律师及财务顾问对关联交易的意见

山东德衡律师事务所认为“天业地产关于关联交易的承诺是切实可行的，有利于保护济南百货及其股东的合法利益”。

财务顾问机构恒泰证券认为：“济南百货的关联交易决策程序和天业地产的承诺，为本次资产收购后公司可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障，有利于保护济南百货及其他股东的合法利益”。

第九节 公司治理结构

一、本次资产购买完成后公司法人治理结构的基本情况

（一）公司法人治理结构的基本架构

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会《上市公司治理准则》等相关法律、法规、部门规章的相关规定以及《公司章程》，公司在本次资产购买之前已建立健全了相关法人治理结构的基本架构，制定了与之相关的议事规则、工作细则和管理制度并予以执行。本次资产购买完成后，公司将继续保持《公司章程》规定的法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，建立健全并完善公司的公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、董事会战略委员会实施细则、董事会提名委员会实施细则、董事会薪酬与考核委员会实施细则、董事会审计委员会实施细则、对外担保管理办法、关联交易管理办法、募集资金使用管理办法、投资者关系管理制度、信息披露实施实则、独立董事工作制度、经理工作细则、董事会秘书工作制度、累计投票实施细则、重大信息内部报告制度等，保证公司法人治理结构的运作更加符合本次资产购买完成后公司的实际情况。

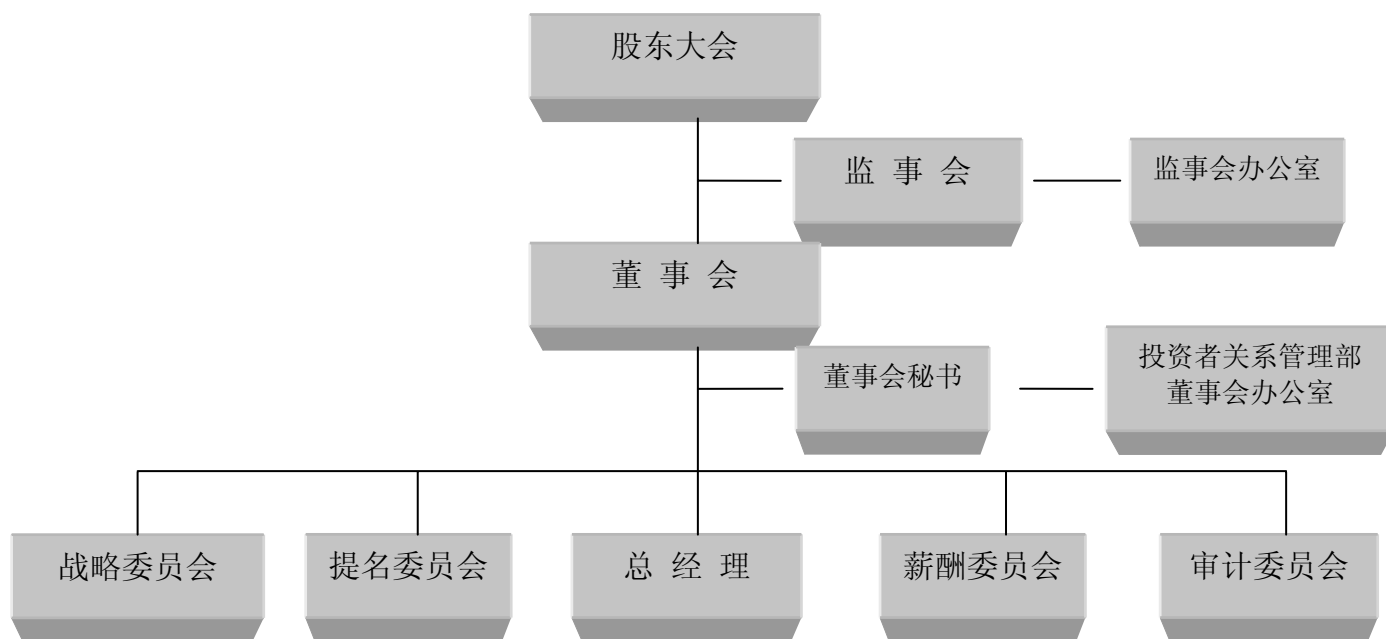
（二）资产购买完成后公司的管理层人事安排

本次资产购买完成后，公司将根据实际情况，相应调整董事会和高级管理人员增加具有丰富企业经营管理经验的人士作为董事候选人，经公司股东大会选举通过后进入董事会开展工作。

本次重组完成后，公司将严格按照“三分开”、“五独立”的要求及公司管理层任职资格的相关规定，根据公司业务发展需要安排公司管理层，由公司经理提名，提请董事会聘请公司副经理，协助经理分管财务、房地产管理部、综合管理、商业物业及计划发展等工作。另外根据需要重新聘请公司各部门负责人。在新的管理层调整到位之前，公司现有管理层将严格履行自身职责，确保公司生产经营等各项工作持续稳定开展。

（三）资产购买完成后公司的治理结构设置

本次资产购买完成后，公司拟设立的治理结构如下图所示：



公司治理机构职能如下：

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；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；对公司增加或减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式做出决议；修改本章程； 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；审议批准第四十一条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责，行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会

授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人等其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制定公司的基本管理制度；制定本章程的修改方案；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；制定公司除董事、监事以外人员的薪酬及激励计划；法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

监事会行使下列职权：应对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等中介机构协助其工作，费用由公司承担；公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

4、董事会秘书

董事会秘书行使下列职责：负责公司和相关当事人与上交所及其他证券监管机构之间的沟通和联络；负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露和重大信息内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并按照有关规定向上交所办理定期报告和临时报告的披露工作；协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司信息披露资料；按照法定程序筹备股东大会和董事会会议，准备和提交有关会议文件和资料；参加董事会会议，制作会议记录并签字；负责与公司信息披露有关的保密工作，制定保密措施，促使董事、监事和其他高级管理人员以及相关知情人员在信息披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时及时采取补救措施，同时向上交所报告；负责保管公司股东名册、董事和监事及高级管理人员名册、控股股东及董事、监事和高级管理人员持有本公司股票的资料及股东大会、董事会会议文件和

会议记录等；协助董事、监事和高级管理人员了解信息披露相关规定和公司章程及中关于其法律责任的内容；促使董事会依法行使职权；在董事会拟做出的决议违反法律、行政法规、部门规章、上交所规定或公司章程时，应提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持做出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录，同时向上交所报告；《公司法》和上交所要求履行的其他职责。

5、经理

经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划、投资方案和年度财务预算方案；在公司董事会决定的经营计划、投资方案、年度财务预算方案以外的资产购买、出售、处置、租入、租出等事项所涉及金额达到公司最近一个会计年度经审计净资产 5% 以下的决策权及相应合同的签署权；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；制定公司的具体规章；提请董事会聘任或解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；提议召开董事会临时会议；本章程或董事会授予的其他职权；经理列席董事会会议。

（四）公司内部管理制度

公司重组完成后，将根据发展的需要，调整公司现在的相关内部管理制度：继续完善包括财务管理、资金管理、预算管理、费用管理、固定资产管理、内部审计制度、人事管理、印鉴管理、合同管理、档案管理、投资管理、行政管理等各项内部管理制度；另外，根据公司业务范围的调整，增加公司房地产管理方面的相关切实可行的管理制度。

二、资产购买后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。本次资产购买完成后，公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

（一）规范股东与公司的关系

本次重组完成后，公司将严格按照证券监督管理部门及交易所的相关规定，

规范公司与股东尤其是与控股股东或实际控制人之间的行为，使双方的行为达到“三分开”、“五独立”的要求。完善公司的三会议事规则、关联交易管理办法、对外担保管理办法、募集资金管理办法、累计投票办法、独立董事工作制度、投资者关系管理等制度和管理办法，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。积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

（二）董事会、监事会

公司董事会、监事会、总经理符合《公司法》和公司章程规定的任职资格并在享有在授权范围内开展工作权利，履行诚信、勤勉义务。本次资产购买完成后，公司将严格遵守《公司章程》的有关规定和独立董事工作制度，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的质量和科学性等方面的积极作用。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。

（三）公司重大经营财务决策程序与规则

为规范公司的重大投资行为，切实保护广大投资者的合法权益，实现投资者的权益最大化，公司对重大投资项目实行严格的管理制度。公司重大投资决策的基本程序是：项目信息汇集→项目初步筛选→项目初步决策→项目市场调研→总经理批准执行的项目由经理上报董事会。董事会按照其法定的工作程序与职责对重大项目行使授权范围内的决策权。《公司章程》规定需由股东大会审议的重大经营决策，将由董事会提交股东大会审议通过。

公司重大财务决策的程序与规则与重大投资决策的程序与规则基本相同，也是在充分调研的基础上，根据具体情况逐级审核，最终由经理提交董事会。董事会按照其法定的工作程序与职责对重要财务决策行使授权范围内的决策权。

《公司章程》规定需由股东大会审议的重大财务决策，将由董事会提交股东大会审议通过。

本次资产购买完成后，公司将进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用，根据需要聘请外部决策咨询机构参与项目的可行性研究与论证工作，提供专业性指导意见。

（四）高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制

公司重视公司的人力资源管理，本次资产购买完成后，将逐步建立符合公司实际情况的人力资源开发与管理体系。根据发展需要和《公司章程》和《董事会提名委员会》的相关规定，公司遵循“德才兼备”的原则选择聘任公司的高级管理人员和业务发展所需要的相关专业人才。并根据公司未来业务发展的需要，由公司董事会提名委员会会同公司相关部门，制定符合公司发展需要的考评机制、激励机制、约束机制，将逐步建立和完善公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与程序。

（五）信息披露与透明度

本次资产购买完成后，公司将继续加强信息披露工作，严格按照交易所有关规定和《信息披露管理工作实施细则》开展工作，向公司董事、监事和高级管理人员提示信息披露工作的重要性。除按照强制性规定披露信息外，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。同时按照公司《投资者关系管理制度》积极主动的与公司投资者和潜在投资者进行相关沟通，为公司发展创造良好的外部环境。

（六）公司内部控制机制

本次资产购买完成后，公司将借鉴其他公司的先进经验，逐步健全完善内控制度，使公司内部控制制度贯穿经营管理的全过程，确保公司整体经营有条不紊的进行。从而提升管理水平，实现规范运作，保障可持续稳定增长，维护全体股东的合法权益。公司在内部控制制度方面拟采取以下具体措施：

1、内部控制体系

本次资产购买完成后，公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及公司其他法人治理结构方面的管理办法和具体要求，进一步健全完善包括财务管理、资金管理、预算管理、费用管理、固定资产管理、内部审计制度、人事管理、印鉴管理、合同管理、档案管理、投资管理、行政管

理等各项内部管理制度的内部控制体系。

2、人力资源管理

本次资产购买完成后，公司将根据公司发展的需要，调整和完善公司的人力资源管理制度，逐步建立高级管理人员、部门负责人及员工的聘用、培训、考评、晋升和流动的机制，优化公司的人力资源结构，开发公司的人力资本，为公司未来发展创造良好的人才环境。同时根据现代流程管理的要求，在合适的时间在全公司范围内推广岗位设计，充分考虑岗位职责、权限和岗位之间制约关系，对各岗位的业务工作以制度的形式予以明确，使公司业务流程和风险控制的需要适应公司未来发展的需要。

3、授权控制

根据《公司章程》及其他相关管理规定，加强公司授权控制体制，公司股东大会、董事会、监事会、董事长、高级管理人员严格按照规定履行职权，在授权范围内开展工作，确保各项法律、法规和公司规章制度得以贯彻实施；各职能部门、业务部门、控股公司和参股公司在规定的业务、财务和人事等授权范围内行使相应的职权；公司员工在授权范围内工作，各项业务和管理程序遵从公司制定的各项业务流程和操作规程。

4、完善各项管理制度

本次资产购买完成后，公司将按照现代企业的相关要求和标准，加强和规范管理，调整和完善相关制度，确保公司各项经营工作的有序运行：

（1）预算管理

制定预算管理办法，对公司的预算管理机构、预算的分类、预算的编制、预算的实施、预算的调整和追加等事项作出规定通过确定合理的经营目标，完善预算编制的程序，确保预算的科学性；通过预算的实施、检查，及时调整与修订不符合公司实际的部分，保持预算的可行性；对公司整体经营计划及生产经营过程进行计划、组织和控制，提高整个经营体系的效能与效率，创造最佳的经济效益。

（2）经营管理

提高调查和预测市场的能力，坚持以市场为导向，遵循行业发展规律，选择和确定适宜的生产经营目标，分析核定企业生产能力，充分挖掘企业潜力，统筹安排生产要素，优化生产组合，控制和调整生产过程；按照公司经营目标，加强对经营活动全过程的综合性、系统性、科学性和规范化的管理，提高生产效率和

公司经济效益。

(3) 财务管理

根据管理部门的相关规定、行业和公司特点，调整公司会计管理体制，修订完善现有的会计制度，加强会计管理的基础工作。有效地规划使用资金和相关资源。进行全公司成本费用预测、计划、控制、核算、分析和考核，督促公司有关部门降低消耗，节约费用，提高经济效益；建立健全经济核算制度，利用财务会计资料对公司经济活动进行分析；对公司经营、重大投资的有关问题提供决策信息。

(4) 资金管理

根据行业 and 公司的实际情况制定公司资金管理办法，加强资金的计划管理和控制，及时筹措、融通资金，满足公司经营需要，优化公司的现金流量管理，为公司的可持续、健康发展提供必要的资金支持。

(5) 安全管理

为实现公司安全经营的目标，公司将建立安全目标管理制度、强化企业的安全管理，完善企业安全生产的自我约束、自我管理，不断地探索安全生产管理方法，使公司安全管理工作逐步规范化、科学化、制度化。确保公司整体经营活动良好的安全环境。

(6) 人事管理

科学有效的组织公司各级管理人员和员工的考察、考核与任免；专业技术职务的评聘管理；公司管理人员的调动与统计；人事信息和档案管理等工作。力争做到人力资源的引进与调配与公司发展战略相匹配，并保证人尽其才。

(7) 审计督察管理

加强公司内部审计督察工作，实施内部监督，依法检查会计帐目，保证财务收支真实、合法、安全、效益。通过审计，维护财经法纪，改善经营管理，提高经济效益。

(8) 档案管理

加强公司档案管理工作，加强公司文书、会计和各类专业档案的接收、整理、鉴定、保管、统计和利用等工作；编制公司档案工作发展计划、管理制度，并组织检查、考核、实施；加强档案业务的监督和检查工作；提高公司档案综合利用水平，充分发挥服务职能，为生产经营提供可靠的技术数据和信息。

（9）信息披露管理

根据公司的有关规定，加强和完善公司现有的信息披露管理工作，规范公司披露的信息、信息披露事务和程序、信息披露的责任、信息披露的媒体和信息披露的保密措施等。

三、天业地产与本公司“五独立”承诺

为保证*ST 济百与天业地产在人员、资产、财务、机构及业务上的独立，天业地产及其实际控制人作出了以下关于*ST 济百“五独立”的承诺。

（一）资产独立

天业地产及其实际控制人承诺拟注入*ST 济百的资产独立完整，*ST 济百对自己所有的资产拥有完整、独立的所有权。*ST 济百资产将与天业地产的资产在物理形态及法律权属上严格分开，完全独立经营。

（二）人员独立

天业地产及其实际控制人承诺，与绣水如意项目相关的工程技术、销售、财务、行政等所有人员都将进入*ST 济百，纳入*ST 济百的劳动、人事及工资管理体系，在*ST 济百专职工作并在*ST 济百领取薪酬。

随着天业地产逐步退出房地产开发经营领域，天业地产与房地产开发经营相关的高级管理人员及工程技术人员、市场销售人员、财务、行政人员按照考核结果将同*ST 济百重新签订劳动服务合同，在*ST 济百专职从事房地产开发与经营业务。

*ST 济百的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在*ST 济百工作，并在*ST 济百领取薪酬，不在天业地产担任职务及领取薪酬。天业地产向*ST 济百推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预*ST 济百董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

（三）财务独立

*ST 济百将继续保持独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和独立的财务管理制度。*ST 济百拥有独立的银行账户，独立做出财务决策，天业地产不会干预*ST 济百资金使用。

（四）机构独立

*ST 济百将继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。*ST 济百的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）业务独立

*ST 济百在房地产开发业务方面，拥有独立的经营管理系统，有独立开展经营业务的在开发项目，并不断地以*ST 济百为主体进行新的房地产项目开发，以保证具有面向市场独立自主持续经营的能力。天业地产除依法行使股东权利外，不会对*ST 济百的正常经营活动进行干预。

第十节 财务会计信息

一、购入资产的资产明细表

根据中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信专审字(2006)第 2-206 号《审阅报告》，本次资产购买的绣水如意项目 2005 年 12 月 31 日、2006 年 5 月 31 日的资产明细表如下：

拟置入济百资产明细表

编制单位:山东天业房地产开发有限公司

单位: 元

项目	2006 年 5 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
存货	261,864,567.39	145,043,169.40
其中: 土地征用费	132,969,203.00	127,969,203.00
前期工程费	1,943,426.50	938,462.50
基础设施费	369,468.80	33,421.90
综合配套费	14,081,472.00	14,081,472.00
建筑安装工程费	112,500,997.09	2,020,610.00
固定资产		
无形资产		
资产合计	261,864,567.39	145,043,169.40

二、购入资产的盈利预测

天业地产对 2006 年度和 2007 年度拟购入山东济南百货大楼(集团)股份有限公司的资产—章丘绣水如意国际商都项目的盈利情况进行了预测,盈利预测报告编制遵循了谨慎性原则,但鉴于盈利预测所依据的种种假设和不确定性,投资者在进行股票投资判断时,不应过分依赖盈利预测结果。

(一) 盈利预测的编制基准

本盈利预测参考了业经注册会计师审计的天业地产 2005 年度的会计报表，依据天业地产 2006 年度和 2007 年度对拟置出资产的投资计划、施工计划和营销计划，在充分考虑现时基础以及下列各项假设的前提下，按照《企业会计制度》编制的。本预测遵循了国家现行法律、法规和制度的有关规定，所依据的会计政策在各重要方面与天业地产实际采用的会计政策一致。

1、根据相关定向发行股票购买资产方案，按照“人员随资产走”的原则，假设本次资产交割日为 2006 年 10 月 31 日。

2、假定置出的绣水如意国际商都项目在评估基准日到实物交割日实际发生的开发成本不存在增值，按实际发生额计入开发成本，作为资产置入置出双方债务处理。

3、假定章丘绣水如意国际商都项目施工进度能够按计划完成，并能如期在 2006 年 11 月完成合格验收工作。

（二）盈利预测的基本假设

- 1、所遵循的国家有关法律、法规、方针政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率无重大变化；
- 3、所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、从事的行业和市场状况不发生重大变化；
- 5、所涉及的课税基准和税赋税率无重大变化；
- 6、重要开发材料采购市场、能源供应及产品市场无重大不可预见的变化；
- 7、项目投资计划能如期完成，销售市场无重大变化，销售计划能够如期实现，按期完成合格验收；
- 8、无其它人力不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响（如自然灾害、战争、社会动乱等）。

（三）盈利预测表

山东天业地产拟置入济南百货资产盈利预测表

预测期间：2006 年 1 月~2007 年 12 月

编制单位：山东天业房地产开发有限公司

单位：人民币万元

项 目	2005 年 度已审 实现数	2006 年 1-10 月 预测数	2006 年 11-12 月预 测数	2006 年度 预测数	2007 年度 预测数
一、主营业务收入			20,623.59	20,623.59	32,659.02

减：主营业务成本			11,422.85	11,422.85	17,286.27
主营业务税金及附加			1,350.85	1,350.85	2,139.17
二、主营业务利润			7,849.89	7,849.89	13,233.58
加：其他业务利润			—	—	—
减：营业费用			544.46	544.46	1,025.49
管理费用			525.90	525.90	1,159.40
财务费用			—	—	—
三、营业利润			6,779.53	6,779.53	11,048.69
加：投资收益			—	—	—
补贴收入			—	—	—
营业外收入			—	—	—
减：营业外支出			—	—	—
四、利润总额			6,779.53	6,779.53	11,048.69
减：所得税			2,237.25	2,237.25	3,646.07
五、净利润			4,542.29	4,542.29	7,402.62

（四）盈利预测主要项目编制说明

1、主营业务收入

主营业务收入参照了天业地产历史数据，并以预测 2006 年度与 2007 年度天业地产对绣水如意国际商都项目的投资计划、施工计划和营销计划为基础，结合项目全案策划及招商、销售代理情况，从销售量和销售价格两方面进行预测。销售量以天业地产以往年度历史资料为依据，结合预测期内预售合同签订情况、前期已收定金、认筹金等意向情况及项目销售代理合同规定销售进度，考虑预测期间销售量的变动趋势进行的合理预测。

（1）销售数量预测

天业地产通过销售代理商的营销整体策划与前期市场宣传，截至 2006 年 5 月 31 日，绣水如意国际商都项目已缴纳定金与认筹金的有 128 户，其中缴纳定金的有 91 户，签订定金购房协议面积 8,707.07 平方米，占一期项目建筑面积的 10.71%，协议总金额 3,534.05 万元。根据天业地产与北京赛谋商业地产顾问有限公司签订《商业项目全案策划与独家招商、销售代理合同》规定，“自开盘之

日起 1 个月内完成 30%的销售计划；自开盘之日起 2 个月内完成 50%的销售计划；自开盘之日起 4 个月内完成 70%的销售计划；自开盘之日起 6 个月内完成 90%的销售计划”，预计一期项目开盘日为 2006 年 8 月中旬，一期设计可销售总面积为 81,331.15 平方米，依据谨慎性原则，预计 2006 年度可实现销售面积 60%（含已认筹部分），即预计销售面积为 48,798.69 平方米；2007 年度预计完成一期销售，即预计 2007 年实现一期项目销售面积 32,532.46 平方米；二期开盘日在 2007 年度，二期项目设计建筑可销售面积为 67,371.40 平方米，预计当年可实现销售 60%（包括 20%为开盘前认购），即实现销售二期项目销售面积 40,422.84 平方米，即预计 2007 年度实现总销售面积 72,955.30 平方米。

（2）销售单价预测

销售价格根据市场价格水平、供求关系及天业地产的营销定价策略进行预测。天业地产通过销售代理商的营销整体策划与前期市场宣传，已签订购房意向书 128 户，其中缴纳定金的有 91 户，签订定金购房协议面积 8,707.07 平方米，协议总金额 35,340,533.00 元，平均单价每平方米 4,058.83 元，2006 年 6 月公司对外认购平均单价每平方米 4,096.42 元，根据天业地产的营销策略开盘价上浮不低于 10%，依据谨慎性原则，预计 2006 年一期开盘销售价格为 6 月对外认购价格的 105%，即每平方米 4,301.24 元；二期项目认购价格与开盘价格比一期价格上浮 5%，即认购价格为每平方米 4,301.24 元，开盘价格每平方米 4,516.30 元。

天业地产预测一期完工并验收合格在 2006 年 11 月，二期完工并验收合格预计在 2007 年度，据此预计 2006 年度实现商品房销售 48,798.69 平方米，预计可实现主营业务收入 20,623.59 万元；预计 2007 年度实现商品房销售 72,955.30 平方米，可实现主营业务收入 32,659.02 万元。

2、主营业务成本

主营业务成本根据章丘绣水如意国际商都项目预计分期单位开发成本和预测销售量进行预测，项目各期单位开发成本根据预测的项目各期工程的预计开发总成本与开发建筑可销售面积计算得出，预计销售量为确认收入的销售面积数。

（1）开发成本预测

根据山东颐通地产评估有限公司出具鲁颐通评报字[2006]第 051 号《山东天业房地产开发有限公司绣水如意国际商都项目国有土地使用权价格评估报

告》，基准日 2006 年 5 月 31 日，拟购入资产：土地使用权总面积为 172,111.23 平方米，评估值为 15,300.69 万元。山东海天有限责任会计师事务所出具的鲁海会评报字（2006）第 038 号《山东天业房地产开发有限公司资产重组项目资产评估报告书》，基准日 2006 年 5 月 31 日，在建商业房建筑面积 161,000 平方米，评估值为 13,533.70 万元。评估总额为 28,834.39 万元，取得成本按照一期、二期工程的设计建筑面积划分各期取得成本，分别为：一期在建项目成本 12,964.56 万元，二期在建项目 10,739.31 万元，三期土地成本为 5,130.52 万元。一、二期后续成本根据山东海天有限责任会计师事务所出具的鲁海会评报字（2006）第 038 号《山东天业房地产开发有限公司资产重组项目资产评估报告书》确认的形象开发进度为 50%，即剩余开发成本为 50%（建安成本不含土地成本），原预算一期建安成本及配套建安费为 11,506.56 万元，二期建安成本为 9,660.16 万元，故预测后续发生开发成本，一期为 5,753.28 万元，二期为 4,830.08 万元，预计项目资本化利息，一期为 320.25 万元，二期为 549.00 万元，故一期项目完工预计总开发成本为 19,038.09 万元，设计建筑面积为 81,331.15 平方米，预计单位成本每平方米 2,340.81 万元，二期项目完工预计总开发成本为 16,118.39 万元，设计建筑面积为 67,371.40 平方米，预计单位成本每平方米 2,392.47 元。

（2）结转成本数量

预计 2006 年度与 2007 年度的结转成本数量是根据预测的各年度可实现销售面积确定。

据此预计 2006 年度实现销售面积 48,798.69 平方米，预计主营业务成本为 11,422.85 万元，预计 2007 年度实现销售面积 72,955.30 平方米，其中：一期实现销售面积 32,532.46 平方米，二期实现销售面积 40,422.84 平方米，预计主营业务成本为 17,286.27 万元。

3、主营业务税金及附加

主营业务税金根据国家与地方税收政策以及预测期内天业地产的主营业务收入预测。

根据当地税收政策规定，按照房地产销售收入的 5% 税率计缴营业税，房地产销售收入的 1% 税率预缴土地增值税，按应缴纳营业税的 7% 计缴城建税，按应缴纳营业税的 3% 计缴教育费附加，按应缴纳营业税的 1% 计缴地方教育费附加。

预测 2006 年度主营业务税金及附加为 1,350.85 万元，预计 2007 年度主营业务税金及附加为 2,139.17 万元。

4、营业费用

营业费用主要包括广告费、促销费、工资福利费、办公费等项目组成，各项费用预测参照了资产置出方山东天业房地产开发有限公司以前年度营业费用的实际发生水平，结合预测期间的销售收入的增长情况和费率变动情况进行预测，依据谨慎性原则，预测营业费用费率略微高于资产置出方以前年度实际发生水平。

预计 2006 年度项目发生营业费用为 544.46 万元，预计 2007 年度项目发生营业费用为 1,025.49 万元。

5、管理费用

管理费用主要包括工资福利费、业务招待费、修理费、折旧费、差旅费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、低值易耗品摊销、办公费等项目组成，各项管理费用分析了资产置出方山东天业房地产开发有限公司以前年度管理费用的实际发生水平，结合预测期间的销售收入增长情况与费率变动情况进行预测，依据谨慎性原则，预测管理费用费率略微高于资产置出方以前年度实际发生水平。。

预计 2006 年度项目发生管理费用为 525.90 万元，预计 2007 年度项目发生营业费用为 1,159.40 万元。

6、财务费用

项目预测期内处于项目开发阶段，根据会计政策规定，该期间的借款利息应计入项目开发成本，存款利息与银行手续费金额较小，因此，预计预测期内财务费用均为 0 万元。

7、所得税

天业地产执行 33%所得税税率，根据利润总额乘以税率，没有考虑纳税调整因素，预测 2006 年度所得税为 2,237.25 万元，预测 2007 年度所得税费用 3,646.07 万元。

三、模拟合并盈利预测

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司对 2006~2007 年度公司的盈利情

况进行了预测，本盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但鉴于盈利预测所依据的种种假设和不确定性，投资者在进行股票投资判断时，不应过分依赖盈利预测结果。

（一）盈利预测的编制基准

本盈利预测是根据业经注册会计师审计的本公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度的会计报表以及本公司换入山东天业房地产开发有限公司绣水如意国际商都项目相关资产模拟经营情况为基础，结合 2006、2007 年度的投资计划、开发计划、营销计划及经营发展趋势，在充分考虑现时基础、经营开发能力、销售前景以及下列各项假设的前提下，按照《企业会计制度》编制的。本预测遵循了国家现行法律、法规和制度的有关规定，所依据的会计政策在各重要方面与公司实际采用的会计政策一致。

1、根据相关股票发行置换资产方案，按照“人员随资产走”的原则，以 2006 年 5 月 31 日为基准日，假设山东天业房地产开发有限公司购入的绣水如意国际商都项目的资产交割日为 2006 年 10 月 31 日。

2、假定置入的绣水如意国际商都项目在评估基准日到实物交割日实际发生的开发成本不存在增值，按实际发生额计入项目开发成本，作为资产置入置出双方债务处理。

3、2006 年 1~5 月为公司已实现未经审计数，2006 年 6~10 月的预测数据以本公司现实架构为基础，2006 年 11~12 月的预测数据以本次资产购买完成后的公司架构为基础，依据公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度已经审计的会计报表及山东天业房地产开发有限公司历史数据为基础，在充分考虑其现时生产经营能力、投资计划、生产计划和营销计划的基础上编制。

4、2007 年度预测数据是以本次资产购买完成后的架构为基础编制的。

（二）盈利预测的基本假设

本盈利预测系依据预测期间下述基本假设编制：

- 1、所遵循的国家有关法律、法规、方针政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率无重大变化；
- 3、所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、从事的行业和产品市场状况不发生重大变化；
- 5、所涉及的课税基准和税赋税率无重大变化；

- 6、本次资产置换能如期完成；
- 7、置入项目投资计划能如期完成，销售市场无重大变化，销售计划能够如期实现；
- 8、重要开发材料、原材料采购市场、能源供应及产品市场无重大不可预见性的变化；
- 9、无其它人力不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响（如自然灾害、战争、社会动乱等）。

（三）模拟合并盈利预测表

模拟合并盈利预测表

预测期间：2006年1月-2007年12月

编制单位：山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	2005年 度已审实 现数	2006年 1-5月未 审实现数	2006年 6-10月预 测数	2006年 11-12月 预测数	2006年度 预测数	2007年度 预测数
一、主营业务收入	2,730.48	950.75	7,279.12	23,535.24	31,765.11	53,616.05
减：主营业务成本	1,740.72	408.32	6,173.61	13,892.30	20,474.23	34,486.34
主营业务税金及附加	37.27	24.24	484.41	1,544.62	2,053.27	3,489.34
二、主营业务利润	952.49	518.19	621.10	8,098.32	9,237.61	15,640.37
加：其他业务利润	—	—	—	—	—	—
减：营业费用	569.50	115.72	229.89	636.41	982.02	1,788.60
管理费用	3,092.26	1,068.51	1,228.87	1,017.45	3,314.83	4,234.72
财务费用	709.16	309.25	716.70	286.68	1,312.63	1,341.63
三、营业利润	-3,418.43	-975.29	-1,554.36	6,157.78	3,628.13	8,275.42
加：投资收益	-3.08	—	—	—	—	—
补贴收入	—	—	—	—	—	—
营业外收入	1.92	—	—	—	—	—
减：营业外支出	53.02	17.00	—	—	17.00	—
四、利润总额	-3,472.61	-992.29	-1,554.36	6,157.78	3,611.13	8,275.42
减：所得税	38.87	—	—	—	—	—

少数股东损益	-175.45	-10.77	-35.85	-14.34	-60.96	51.78
加：未确认投资损失	553.81	-12.23	176.43	70.57	234.77	407.08
五、净利润	-2,782.22	-993.75	-1,342.08	6,242.69	3,906.86	8,630.72

(四) 盈利预测主要项目编制说明

1、主营业务收入

主营业务收入以预测年度本公司的营销计划为基础，从销售量和销售价格两方面进行预测。销售量以公司以往年度同期实际销售量的历史资料为依据，结合预测年度投资计划、经营计划和已实现销售量（即已交纳定金与签订销售意向的数量），考虑预测期间销售量的变动趋势进行预测；销售价格根据市场价格水平、供求关系及企业的定价策略进行预测。公司将依照预定营销计划完成预测收入指标。

公司 2005 年度已审实现主营业务收入为 2,730.48 万元，预计 2006 年度、2007 年度主营业务收入分别为 31,765.11 万元、53,616.05 万元，比 2005 年度分别增加 29,034.63 万元、50,885.57 万元，比 2005 年度分别增长 1,063.35%、1,863.61%。增长主要原因为子公司永安房地产公司开发的永安大厦及乳山地产 2006 年下半年开始销售与置入章丘绣水如意国际商都项目的商业地产销售所致，其中置入章丘绣水如意国际商都项目 2006 年度、2007 年度预计主营业务收入分别为 20,623.59 万元、32,659.02 万元。

其中章丘绣水如意国际商都项目主营业务收入预测：

章丘绣水如意国际商都项目主营业务收入参照了山东天业房地产开发有限公司历史数据，并以预测 2006 年度与 2007 年度本公司对绣水如意国际商都项目的投资计划、施工计划和营销计划为基础，结合项目全案策划及招商、销售代理情况，从销售量和销售价格两方面进行预测。销售量以公司以往年度历史资料为依据，结合预测期内预售合同签订情况、前期已收定金、认筹金等意向情况及项目销售代理合同规定销售进度，考虑预测期间销售量的变动趋势进行的合理预测。

(1) 销售数量预测

公司通过销售代理商的营销整体策划与前期市场宣传，截至 2006 年 5 月 31 日，绣水如意国际商都项目已缴纳定金与认筹金的有 128 户，其中缴纳定金的

有 91 户，签订定金购房协议面积 8,707.07 平方米，占一期项目建筑面积的 10.71%，协议总金额 3,534.05 万元。根据公司与北京赛谋商业地产顾问有限公司签订《商业项目全案策划与独家招商、销售代理合同》规定，“自开盘之日起 1 个月内完成 30% 的销售计划；自开盘之日起 2 个月内完成 50% 的销售计划；自开盘之日起 4 个月内完成 70% 的销售计划；自开盘之日起 6 个月内完成 90% 的销售计划”，预计一期项目开盘日为 2006 年 8 月中旬，一期设计可销售总面积为 81,331.15 平方米，依据谨慎性原则，预计 2006 年度可实现销售面积 60%（含已认筹部分），即预计销售面积为 48,798.69 平方米；2007 年度预计完成一期销售，即预计 2007 年实现一期项目销售面积 32,532.46 平方米；二期开盘日在 2007 年度，二期项目设计建筑可销售面积为 67,371.40 平方米，预计当年可实现销售 60%（包括 20% 为开盘前认购），即实现销售二期项目销售面积 40,422.84 平方米，即预计 2007 年度实现总销售面积 72,955.30 平方米。

（2）销售单价预测

销售价格根据市场价格水平、供求关系及公司的营销定价策略进行预测。公司通过销售代理商的营销整体策划与前期市场宣传，已签订购房意向书 128 户，其中缴纳定金的有 91 户，签订定金购房协议面积 8,707.07 平方米，协议总金额 35,340,533.00 元，平均单价每平方米 4,058.83 元，2006 年 6 月公司对外认购平均单价每平方米 4,096.42 元，根据公司的营销策略开盘价上浮不低于 10%，依据谨慎性原则，预计 2006 年一期开盘销售价格为 6 月对外认购价格的 105%，即每平方米 4,301.24 元；二期项目认购价格与开盘价格比一期价格上浮 5%，即认购价格为每平方米 4,301.24 元，开盘价格每平方米 4,516.30 元。

本公司预测一期完工并验收合格在 2006 年 11 月，二期完工并验收合格预计在 2007 年度，据此预计 2006 年度实现商品房销售 48,798.69 平方米，预计可实现主营业务收入 20,623.59 万元；预计 2007 年度实现商品房销售 72,955.30 平方米，可实现主营业务收入 32,659.02 万元。2006 年度公司预测的各类商品收入成本毛利明细见下表：

项目	收入	成本	毛利	毛利率
百货商品销售	1,026.22	643.91	382.31	37.25%
房屋租赁	611.58	234.50	377.08	61.66%

商品房销售	30,078.54	19,544.30	10,534.24	35.02%
物业收入	48.76	51.51	-2.75	-5.64%
合计	31,765.10	20,474.22	11,290.88	35.54%

2007 年度公司预测的各类商品收入成本毛利明细见下表：

项目	收入	成本	毛利	毛利率
百货商品销售	1,066.91	674.48	392.43	36.78%
房屋租赁	623.37	233.50	389.87	62.54%
商品房销售	51,925.77	33,578.36	18,347.41	35.33%
合计	53,616.05	34,486.34	19,129.71	35.68%

2、主营业务成本

主营业务成本根据公司历史商品毛利率和公司商品销售政策和预测销售量进行预测。

商品销售成本根据公司商品销售收入历史毛利率，公司的商品销售政策及预计市场变化趋势，对预测期内的商品销售成本进行预计。

房产销售成本根据开发的商品房产决算后的开发成本与建筑面积确认的单位成本以及预测期内预计实现销售收入面积，对预测期内的销售成本进行预计。

公司 2005 年度已审实现主营业务成本为 1,740.72 万元，预计 2006、2007 年度主营业务成本分别为 20,474.23 万元、34,486.34 万元，分别比 2005 年度增加 18,733.51 万元、32,745.62 万元，分别增长了 1,076.19%、1,881.15%。增长主要原因为子公司山东永安房地产开发有限公司开发的永安大厦及乳山地产 2006 年下半年开始销售致使销售与置入章丘绣水如意项目的商业地产销售所致，其中章丘绣水如意国际商都项目 2006 年度、2007 年度预计主营业务成本分别为 11,422.85 万元、17,286.27 万元。

章丘绣水如意国际商都项目主营业务成本预测：

章丘绣水如意国际商都项目主营业务成本根据项目预计分期单位开发成本和预测销售量进行预测，项目各期单位开发成本根据预测的项目各期工程的预计开发总成本与开发建筑可销售面积计算得出，预计销售量为确认收入的销售面积数。

(1) 开发成本预测

根据山东颐通地产评估有限公司出具鲁颐通评报字[2006]第 051 号《山东天业房地产开发有限公司绣水如意国际商都项目国有土地使用权价格评估报告》，基准日 2006 年 5 月 31 日，拟置入资产：土地使用权总面积为 172,111.23 平方米，评估值为 15,300.69 万元。山东海天有限责任会计师事务所出具的鲁海会评报字（2006）第 038 号《山东天业房地产开发有限公司资产重组项目资产评估报告书》，基准日 2006 年 5 月 31 日，在建商业房建筑面积 161,000 平方米，评估值为 13,533.70 万元。评估总额为 28,834.39 万元，取得成本按照一期、二期工程的设计建筑面积划分各期取得成本，分别为：一期在建项目成本 12,964.56 万元，二期在建项目 10,739.31 万元，三期土地成本为 5,130.52 万元。一、二期后续成本根据山东海天有限责任会计师事务所出具的鲁海会评报字（2006）第 038 号《山东天业房地产开发有限公司资产重组项目资产评估报告书》确认的形象开发进度为 50%，即剩余开发成本为 50%（建安成本不含土地成本），原预算一期建安成本及配套建安费为 11,506.56 万元，二期建安成本为 9,660.16 万元，故预测后续发生开发成本，一期为 5,753.28 万元，二期为 4,830.08 万元，预计项目资本化利息，一期为 320.25 万元，二期为 549.00 万元，故一期项目完工预计总开发成本为 19,038.09 万元，设计建筑面积为 81,331.15 平方米，预计单位成本每平方米 2,340.81 万元，二期项目完工预计总开发成本为 16,118.39 万元，设计建筑面积为 67,371.40 平方米，预计单位成本每平方米 2,392.47 元。

（2）结转成本数量

预计 2006 年度与 2007 年度的结转成本数量是根据预测的各年度可实现销售面积确定。

据此预计 2006 年度实现销售面积 48,798.69 平方米，预计主营业务成本为 11,422.85 万元，预计 2007 年度实现销售面积 72,955.30 平方米，其中：一期实现销售面积 32,532.46 平方米，二期实现销售面积 40,422.84 平方米，预计主营业务成本为 17,286.27 万元。

3、主营业务税金及附加

主营业务税金根据预测年度公司的主营业务收入和营业税、城建税、教育费附加税负率、土地增值税结合预测期间的变动情况进行预测。

公司 2005 年度已审实现主营业务税金及附加为 37.27 万元，预测 2006 年度、2007 年度主营业务税金及附加为 2,053.27 万元、3,489.34 万元，比 2005

年度分别增加 2,016.00 万元、3,452.07 万元，分别增长了 5,409.18%、9,262.33%，增长的主要原因为：公司销售房产缴纳营业税、土地增值税、城建税及教育费附加，随本期销售收入的增长而同向增长。

4、营业费用

营业费用主要包括运输费、商品损耗、广告费、促销费、工资福利费、办公费等项目组成，根据公司预测年度销售计划安排，参照以前年度的实际发生水平，结合预测期间的费率变动情况进行预测。

公司 2005 年度已审实现营业费用为 569.50 万元，预测 2006 年度、2007 年度营业费用分别为 982.02 万元、1,788.60 万元，较 2005 年度分别增加 412.52 万元、1,219.10 万元，分别增长 72.44%、214.06%。增长主要原因为置入章丘绣水如意国际商都项目后相关营业费用上升所致。

5、管理费用

管理费用主要包括工资福利费、业务招待费、修理费、折旧费、印刷费、差旅费、工会经费、职工教育经费、劳动保险费、低值易耗品摊销、水电费、交通费、董事会会费、审计费、坏账准备、无形资产摊销、办公费等项目组成，根据公司以前年度实际发生水平及本年度的预计业务量与发展趋势进行预测。

公司 2005 年度已审实现管理费用为 3,092.26 万元，预测 2006 年度、2007 年度管理费用分别为 3,314.83 万元、4,234.72 万元，较 2005 年度分别增加 222.57 万元、1,142.46 万元，分别增长了 7.20%、36.95%。增长主要原因为置入章丘绣水如意国际商都项目后相关的管理费用上升所致。

6、财务费用

财务费用主要系公司存款的利息收入和短期借款的利息支出，根据预测期的存款额度和存款利率、借款额度和借款利率以及贴现金额和贴现率确定。

公司 2005 年度财务费用为 709.16 万元，预测 2006 年度、2007 年度财务费用分别为 1,312.63 万元、1,341.63 万元，较 2005 年度分别增加 603.47 万元、632.47 万元，分别增长 85.10%、89.19%。增加的主要原因为本公司的子公司山东永安房地产开发有限公司承建的永安大厦完工，借款利息停止资本化，导致财务费用增加。

7、所得税

由于 2006 年度、2007 年度应纳税所得额不足以弥补以前年度可弥补亏损，

故没有考虑所得税费用。

（五）影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的对策

影响公司盈利预测结果实现的关键因素是商业地产的完工进度、销售进度与完工合格验收时点的控制，为保证预测结果的实现，公司将采取如下措施保证：

- 1、应加强工程进度控制，保证工期按期完成；
- 2、聘用专业的房产销售代理公司进行营销计划及代理销售，公司还将扩大宣传力度，力争营销计划的实现；
- 3、每期项目完工后，公司及时按期进行竣工决算，并积极办理合格验收工作。

四、资产评估情况

（一）地上建筑物评估

根据山东海天有限责任会计师事务所鲁海会评报字（2006）第 038 号《资产评估报告书》，山东海天有限责任会计师事务所接受天业地产的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的评估原则，按照公认的评估方法，实施了必要的评估程序，对山东天业房地产开发有限公司拟向山东济南百货大楼(集团)股份有限公司增资所涉及的章丘绣水如意国际商都项目建筑物进行了评估，对委估资产在 2006 年 5 月 31 日这一评估基准日所表现的投资价值做出了公允反映。评估结果如下：

委估资产账面值 12,889.54 万元,调整后账面值 12,889.54 万元,评估值 13,533.70 万元，人民币大写壹亿叁仟伍佰叁拾叁万柒仟元，比调整后账面值增值 644.16 万元，增值率 5.0%。

资产评估结果汇总表 评估基准日:2006 年 05 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	1	12,889.54	12,889.54	13,533.70	644.16	5.00
长期投资	2					
固定资产	3					
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6					

无形及递延资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	12,889.54	12,889.54	13,533.70	644.16	5.00

本评估结果不包含土地使用权价值。

(二) 土地使用权评估

依据山东颐通地产评估有限公司鲁颐通评报字[2006]第 051-1 号、鲁颐通评报字[2006]第 051-2 号评估报告，绣水如意项目两幅宗地，一幅面积为 114,400.13 平方米(折合 171.60 亩)，总地价为 101,701,716 元；一幅面积为 57,711.1 平方米(折合 86.57 亩)，总地价为 51,305,168 元，详见土地估价结果一览表。

土地估价结果一览表

宗地名称	国有土地使用权证号	宗地位置	土地登记用途	估价设定用途	土地使用权剩余使用年期(年)	土地面积(M ²)	单位地价(元/M ²)	总地价(元)
明星路东侧用地	章国用(2006)第 22001 号	济王路南，章莱路西	商业兼居住	商业兼居住	39.1	114,400.13	889	101,701,716
明星路西侧用地	章国用(2006)第 22002 号	济王路南，章莱路西	商业兼居住	商业兼居住	39.1	57,711.1	889	51,305,168

(三) 整体资产增值情况

总体评估增值情况如下表：

帐面值(万元)	调整后的帐面值(万元)	评估值(万元)	增值率(%)
26,186.46	26,186.46	28,834.39	10.11

十一节 管理层讨论与分析

一、购入资产后*ST 济百模拟盈利预测

购入资产后*ST 济百 2006、2007 年模拟盈利预测表如下表：

模拟合并盈利预测表

预测期间：2006 年 1 月~2007 年 12 月

编制单位：山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	2005 年 度已审实 现数	2006 年 1-5 月未 审实现数	2006 年 6-10 月预 测数	2006 年 11-12 月 预测数	2006 年度 预测数	2007 年度 预测数
一、主营业务收入	2,730.48	950.75	7,279.12	23,535.24	31,765.11	53,616.05
减：主营业务成本	1,740.72	408.32	6,173.61	13,892.30	20,474.23	34,486.34
主营业务税金及附加	37.27	24.24	484.41	1,544.62	2,053.27	3,489.34
二、主营业务利润	952.49	518.19	621.10	8,098.32	9,237.61	15,640.37
加：其他业务利润	-	-	-	-	-	-
减：营业费用	569.50	115.72	229.89	636.41	982.02	1,788.60
管理费用	3,092.26	1,068.51	1,228.87	1,017.45	3,314.83	4,234.72
财务费用	709.16	309.25	716.70	286.68	1,312.63	1,341.63
三、营业利润	-3,418.43	-975.29	-1,554.36	6,157.78	3,628.13	8,275.42
加：投资收益	-3.08	-	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-	-	-
营业外收入	1.92	-	-	-	-	-
减：营业外支出	53.02	17.00	-	-	17.00	-
四、利润总额	-3,472.61	-992.29	-1,554.36	6,157.78	3,611.13	8,275.42
减：所得税	38.87	-	-	-	-	-
少数股东损益	-175.45	-10.77	-35.85	-14.34	-60.96	51.78
加：未确认投资损失	553.81	-12.23	176.43	70.57	234.77	407.08
五、净利润	-2,782.22	-993.75	-1,342.08	6,242.69	3,906.86	8,630.72

由上述报表可见，*ST 济百收购绣水如意项目后，预计 2006 年实现净利润 3,906.86 万元，2007 年实现净利润 8,630.72 万元，将极大地改善上市公司的财务状况。

二、购入资产前后上市公司主要财务数据对比分析

购入资产前后，公司盈利能力对比分析如下表：

项目	2006年10月30日 (购入前)	2006年12月31日	2007年12月31日
总股本(万股)	10,792	16,057	16,057
净资产(万元)	-1,118	21,991	30,622
净利润(万元)	-1,342	3,907	8,631
净资产收益率	—	17.77%	28.19%
每股净资产(元)	-0.10	1.38	1.93
每股收益(元)	-0.12	0.25	0.54

三、购入资产后主要模拟财务数据与购入资产前对比分析

购入资产后 2006 年、2007 年主要模拟财务数据与购入资产前 2006 年、2007 年主要财务数据对比如下表：

项目	2006年12月31日				2007年12月31日			
	未合并	模拟合并	增长额	增长率	未合并	模拟合并	增长额	增长率
总股本(万股)	10,792	16,057	5,265	49%	10,792	16,057	5,265	49%
净资产(万元)	-2,639	21,991	24,630	933%	-5,057	30,622	35,679	706%
净利润(万元)	-2,873	3,907	6,774	236%	-2,418	8,631	11,049	457%
净资产收益率	-	17.77%	-	-	-	28.19%	-	-
每股净资产(元)	-0.24	1.38	1.62	675%	-0.47	1.93	2.40	511%
每股收益(元)	-0.27	0.25	0.52	193%	-0.22	0.54	0.76	345%

由上表可见，购入资产的良好盈利能力使公司 2006、2007 年实现的净利润分别为 3,906.86 万元和 8,630.72 万元，每股收益分别为 0.25 元和 0.54 元，净资产收益率分别为 17.77% 和 28.19%。

上述资产购入后，公司财务状况有了根本的改善，将摆脱暂停上市的风险，并实现公司的持续发展。

四、济南百货目前的资产负债率情况对其持续经营的影响及降低资产负债率维持持续经营的措施

(一) 济南百货目前的资产负债率情况及其持续经营的影响

截至 2006 年 9 月 30 日，济南百货资产负债率达 103%，持续经营能力存在严重不确定性。

(二) 济南百货降低资产负债率维持持续经营的措施

1、2006 年，济南百货降低资产负债率维持持续经营的措施

(1) 积极谋求资产重组，通过发行新股收购绣水如意项目资产增加公司净资产

公司拟通过向天业地产以 3.39 元/股的价格非公开发行 52,654,800 股股份用以收购绣水如意项目部分资产，该部分资产价值将使公司净资产增加 17,850.00 万元人民币；绣水如意项目置入济南百货后，公司采取加快销售进度等措施，通过增加利润提高净资产水平，预计年终可实现净利润 3,906.86 万元，使公司净资产相应增加 3,906.86 万元。

(2) 积极与银行协商，进行债务重组

公司经与济南市商业银行积极协商，达成了债务重组协议，将公司所欠贷款本金 4,390 万元、利息 1,960 万元，合计 6,350 万元，打包偿还 4,652 万元，差额部分使公司净资产增加 1,698 万元。

通过上述措施，2006 年末公司净资产约 23,590 万元，总资产约 84,000 万元，负债总额约 60,410 万元，预计资产负债率约为 72%。

2、2007 年，济南百货预计的资产负债率

2007 年度，公司成功转型为以房地产开发为主营业务的公司，将努力加快绣水如意项目开发及销售进度，预计实现净利润将不低于 8,600 万元，2007 年底利润实现后，公司资产负债率预计将低到 68%。

五、济南百货 2008 年经营情况预测

根据济南百货房地产业务开发规划，2008 年公司可以实现销售的房地产开发项目为绣水如意项目、泉城路 264 号拆迁项目、401 仓库项目，各项目预计销售情况如下：

绣水如意项目，一期可实现销售面积为 8,000 平方米左右，二期可实现销售面积为 20,000 平方米左右，三期可实现销售面积为 60,000 平方米左右，预计销售均价为 4,500 元左右，可实现销售收入 39,600 万元左右，项目销售成本约为 28,000 万元左右。

泉城路 264 号拆迁项目，可实现销售面积 14,000 平方米左右，预计销售均价 8,000 元左右，可实现销售收入 11,000 万元左右，项目销售成本约为 5,200 万元左右。

401 仓库项目，采取公司控股子公司山东永安房地产开发有限公司与将军控股有限公司合作开发的形式，预计可实现分成销售收入 8,600 万元左右，分担销售成本 5,400 万元左右。

上述三个项目预计约实现销售收入 59,000 万元，销售毛利 16,500 万元左右，济南百货预计 2008 年实现净利润约 8,000 万元左右。

第十二节 业务发展目标

考虑到公司内部资源和外部经济政策等环境的变化，公司制定了业务发展规划并对可预见将来的业务发展做出安排。由于未来国家宏观经济环境和房地产开发行业受到控制以及商业竞争激烈等不确定因素，本公司将根据经济形势变化和实际经营状况对业务发展目标进行修正、调整和完善，使公司的发展规划更加符合实际情况。

一、本次资产购买完成后发展规划

本次资产购买完成后，天业地产的绣水如意项目的整体资产将进入上市公司，使公司扭亏为盈。为维持公司持续稳定健康发展，根据公司实际情况和基于对未来发展环境的基本判断，制定公司发展规划如下：

（一）公司发展战略

近年来，跨国零售业凭借资本优势、管理优势大举进入中国市场，本土零售业的领先企业网点不断扩张，使传统的商业零售业市场竞争激烈。在这种形势下，公司通过本次资产购买，使上市公司由以百货经营为主业向盈利能力比较强的“房地产+商业”转型，通过持续健康的发展，使上市公司逐步转变为一家业绩优良、抗风险能力较强的上市公司。

（二）经营宗旨和目标

本次资产购买方案实施后，公司当年和未来两年发展的经营宗旨和经营目标为：

经营宗旨：务实创新，诚信开拓，在兼顾企业效益和社会效益的基础上，不断优化结构，完善制度，灵活经营，有效管理，促进公司持续稳定的发展，努力实现股东利益的最大化。

经营目标：统筹考虑，科学规划，加大公司项目开发及现有资源的综合利用，近快使公司成为一家具有可持续健康发展能力的上市公司，重新树立公司良好的市场形象，创造良好的经济社会效益。

（三）业务发展规划

1、房地产业务发展规划

在本次重组完成后，公司房地产业务的发展战略定位为“以人文精神为根本，以国内外优秀的设计规划理念为基础，立足中等城市，为大众建造高品味、高质量的商品房，逐步发展成为在全国具有知名品牌的综合房地产企业”。

为了实现上述战略发展规划，经管理层认真讨论和分析，针对公司的实际情况，制定如下具体规划和措施。

（1）品牌经营规划与措施

公司规划利用3~5年的时间逐步发展成为在全国房地产行业有一定影响力的品牌企业。

为实现这一规划，公司将全面实施品牌经营战略，在规划、设计、施工、物业管理流程中导入精品意识，以精品项目形成品牌优势，提升公司的品牌形象，在巩固省内区域市场的同时，向全国房地产开发市场进军。

（2）项目开发规划与措施

天业地产在本次收购完成后，将协助济南百货迅速建立专业的房地产开发团队，进行房地产项目的市场考察开发与可行性论证，在山东省内外积极进行房地产开发项目的储备工作。目前，计划实施的项目如下：

①拟以济南百货的控股子公司山东永安房地产开发有限公司为主体实施的房地产开发项目

天业地产和济南百货为了实现济南百货重组后房地产开发业务的持续经营，在天业地产的支持下，拟以济南百货的控股子公司山东永安房地产开发有限公司（以下简称“永安地产”）为主体实施以下房地产开发项目。

a、401仓库项目

401仓库项目，永安地产采取与将军控股有限公司（以下简称“将军控股”）合作开发的形式进行开发，永安地产与将军控股就合作开发事宜已签订书面协议。

401仓库项目所占用的土地，原为山东省环鲁物资储运集团有限公司（以下简称“环鲁集团”）所属机电设备集团储运中心（以下简称“储运中心”）的仓储用地。根据2006年1月15日鲁国资产权函【2006】18号文件的批复，将环鲁集团持有的储运中心国有产权208.29万元及其享有的权益，其中包括土地证号为槐荫国用【93】0301002号的一宗划拨土地使用权偿债式转给将军控股，该项交

易在山东省（鲁信）产权交易中心（以下简称“产权中心”）挂牌公示20个工作日后，产权中心于2006年6月6日出具鲁信产权鉴字第41号产权交易凭证。

根据永安地产与将军控股的协议，将军控股以该宗土地使用权作为其参与401仓库项目合作开发的基础，永安地产负责办理国有土地出让、房地产项目的开发、销售等具体事宜。

项目开发情况如下：

（i）项目概况

401 仓库项目位于济南市槐荫区张庄路，南临堤口路茶叶批发市场，西有汽车配件批发市场及汽车交易市场，东有果品批发市场及蔬菜批发市场，对于原仓储及批发市场来说已经饱和，但是对附近的批发市场的经营商户来说，随着市场运作的不断成功，提高自身商业形象成为经营的重要因素之一，所以迫切需要档次高、环境好、商铺经营和办公功能兼具的场所，因此，该项目开发的商住两用小高层正能满足这些商户的需求。

（ii）开发规模

该项目占地 35,586.1 平方米，规划建设商住小高层，容积率为 1.4，计划建筑面积 5 万平方米，其中商铺 1 万平方米，商住 4 万平方米。

（iii）投资估算

该项目估计投资成本约 1.6 亿元，开发成本及税费情况如下表：

项目	金额（万元）	项目	金额（万元）
土地成本	4,600	非经营性共建	50
规划设计费	75	不可预见费用	32
可行性研究费用	5	开发间接费	2,432
勘察设计费	34	开发费用	1,680
建安成本	5,400	税金	1,441
综合开发费	250		

项目先期开发资金来源于永安地产开发的永安大厦等项目的销售收入，后期开发资金来源于本项目的销售收入，如有不足，天业地产将提供担保，向银行申请贷款。

（iv）预计投资收益

该项目分住宅、商铺两部份，住宅部分预计售价为 3,700 元 / 平方米，商铺部分预计售价为 8,000 元 / 平方米，预计整体销售收入 2.28 亿元，销售利润率约为 29%。

(v) 预计开发进度

该项目预计于 2007 年 9 月底开工，工程建设周期为 1 年半。

b、腊山项目

腊山项目，目前的开发主体为济南嘉缘旅游开发公司，永安地产拟收购该公司，收购的具体事宜双方仍在谈判过程中。

项目开发情况如下：

(i) 项目概况

该项目地处济南腊山西南，北侧依靠腊山山坡，地块为不规则地块，地势较高，南侧低平，北侧和东侧为山体自然坡度，景观效果好，容易营造出坡地别样生活区。该项目所在区域交通便利，经腊山南路可到经十路，周边项目以中高档住宅为主，随着槐荫区政府的西进，带动了周边地区的全面发展，其中地产业更为突出。

(ii) 开发规模

该项目占地 84.16 亩，规划建设为商住小高层。地上容积率为 0.9，地下容积率为 0.2，建筑密度为 23.6%，绿地率不少于 41.2%，停车率不少于 66%，计划建筑面积为地上 5 万平方米，地下 1 万平方米。

(iii) 投资估算

该项目估计投资成本约 20,360 万元，开发成本及税费情况如下表：

项目	金额（万元）	项目	金额（万元）
土地成本	6,396.16	非经营性共建	100
规划设计费	90	不可预见费用	200
可行性研究费用	5	开发间接费	2,736
勘察设计费	20	开发费用	2,683
建安成本	6,000	税金	1,830
综合开发费	300		

项目先期开发资金来源于永安地产开发的永安大厦等项目的销售收入，后期开发资金来源于本项目的销售收入，如有不足，天业地产将提供担保，向银行申请贷款。

(iv) 预计投资收益

根据周边市场情况，该项目暂定售价为 5,000 元 / 平方米，预计总销售收入为 3 亿元，销售利润率约为 32.13%。

(v) 预计开发进度

该项目预计于 2007 年 5 月开工。

②天业地产承诺的项目储备保障

a、3 号地项目

天业地产承诺，如果在 2007 年底济南百货仍没有新的房地产项目开发，则天业地产将济南市高新区工业南路 3 号地项目（以下简称“3 号地项目”）转让给济南百货。

3 号地项目的土地使用权，天业地产已按照与济南市国土资源局于 2005 年 10 月 29 日签署的济国土资合字【2005】69 号《国有土地使用权出让合同》的约定于 2005 年 10 月 31 日支付了第一期土地出让金 2,451 万人民币，剩余第二期 5,719 万元人民币尚未支付。天业地产尚未取得国有土地使用权证。

为了确保承诺的有效性，济南百货和天业地产已于 2006 年 11 月 8 日，就该事宜签订了《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司之土地使用权转让合同》。

项目开发情况如下：

（i）项目概况

该项目与国际会展中心、高新区管委会、齐鲁软件园为邻，地理位置优越，周边配套设施齐全。

（ii）开发规模

该项目规划建设为商业、办公用小高层，计划建筑面积为 19~21 万平方米，容积率为 3.5。

（iii）项目的投入与收益情况

项目总体投入约为 6 亿元左右，预计实现销售收入 8.7 亿元左右，税前利润约 2.7 亿元左右，税后利润约为 1.81 亿元左右，税后投资回报率约为 30% 左右。

（iv）预计开发进度

该项目目前处于规划设计阶段，预计于 2007 年 9 月开工，工期一年半。

（v）置入济南百货的方式

根据《中华人民共和国城市土地管理法》的规定，以出让方式取得土地使用权的，只有达到“按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书”和“按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者

其他建设用地条件”时方可转让，因此，该幅土地使用权的转让，天业地产需支付全部土地使用权出让金并完成开发投资总额的百分之二十五以上。

对于上述可能发生的关联交易的作价，天业地产将遵循公正、公平、公开的市场原则，由双方共同委托评估机构评估后确定。对于上述可能发生的关联交易的决策程序，将严格按照济南百货公司章程和关联交易决策程序的规定，征询独立董事的意见，天业地产将履行关联股东回避义务，以保证决策程序的公正、公平。对于上述可能发生的关联交易的交易方式，天业地产和济南百货将根据交易时济南百货的盈利能力和现金流情况，采取最有利于济南百货的方式进行。

b、与烟台市莱山区解甲镇东泊子村合作开发项目

天业地产已与烟台市莱山区解甲镇东泊子村签署了关于**3,000**余亩土地的合作开发协议，该项目未来将以济南百货为主体实施。天业地产和济南百货已于**2006年11月17日**签订了《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司关于与东泊子村合作开发合同的转让协议》，将该合同项下天业地产的全部权利、义务概括转让给济南百货。

该宗土地位于烟台市区到养马岛旅游区之间，距烟台大学**3**公里，距烟台市体育中心、烟台市新会展中心**2**公里。项目开发情况如下：

（i）项目的规划情况

该宗土地由三个地块组成，其中，约**404**亩土地规划为商贸城，包括商场、办公、酒店、学生公寓、科技广场等功能区，总建筑面积约为**54**万平方米；**862**亩土地为旧村改造项目，规划为普通住宅建设，总建筑面积约为**80.5**万平方米；剩余**1,757**亩土地为待开发用地，规划为高档住宅社区，总建筑面积为**164.1**万平方米。

（ii）项目的投入与收益情况

项目总体投入约为**81**亿元左右，预计实现销售收入**118**亿元左右，税前利润约**37**亿元左右，税后利润约为**25**亿元左右，税后投资回报率约为**31%**左右。

（iii）项目目前的进展情况

目前天业地产已与烟台市莱山区解甲镇东泊子村签署了项目总体开发协议，商贸城的规划方案已报当地规划局审批，旧村改造及后续开发项目处在方案论证报批阶段。

(iv) 项目预计的开发周期

整体项目预计开发周期为5~8年。

(v) 置入济南百货的方式

天业地产和济南百货已于2006年11月17日签订了《山东济南百货大楼(集团)股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司关于与东泊子村合作开发合同的转让协议》，将与烟台市莱山区解甲镇东泊子村签署的合作开发协议项下天业地产的全部权利、义务概括转让给济南百货。

尽管天业地产为取得该合作开发协议项下的权利已进行了大量工作，但由于该项目目前尚在前期考察论证阶段，项目转让价值无法计量，因此，天业地产将无偿转让给济南百货。

(4) 融资规划与措施

房地产开发经营，通畅的融资渠道是重要的保证。以上项目开发规划所需要的资金量来源主要通过以下途径实现：

绣水如意项目预计2006年度实现销售收入20,000万元左右，2007年度实现销售收入30,000万元，项目本身的销售回款可以满足绣水如意项目继续开发的资金需求。

绣水如意项目置入济南百货后，预计2006年度、2007年度分别实现净利润4,000万元、8,000万元左右，可以支持其他项目所需的开发资金。

另外，根据济南市政建设规划，济南市政府决定对泉城广场北侧进行整体改造，对济南百货所属264号商业资产拆迁事宜提出了具体方案，即在政府有关部门对上述资产拆迁后，由政府出资10,000万元左右给济南百货，在泉城路264号地西侧沿泉城路建设规模约30,000平方米的综合性商务楼宇。该项目预计2007年初开工，2007年底竣工销售，预计2007年底可实现15,000~20,000万元的销售收入。由于该项目政府出资10,000万元作为拆迁补偿款，因此，实现销售收入后，可以支持其他项目所需的开发资金。

2、商业业务发展规划

公司目前商业企业经营管理的人力资源结构老化，知识水平落后，已经不具备现代商业经营对人力资源的要求，公司缺乏现代商业经营管理的整体团队。

鉴于本公司商业业务的现状，结合公司“房地产+商业”的长期规划，公司

在未来将采取新的商业经营思路，整合现有及未来开发的商业设施，逐步转变为以商业经营场所租赁和商业物业管理为主，以商业经营场所租赁的方式增加公司的现金流、提升公司持有的商业物业的价值，以商业物业管理的方式妥善安置职工。

根据济南市政建设规划，对济南百货所属 264 号商业资产拆迁事宜提出了具体方案，即在政府有关部门对上述资产拆迁后，由政府出资 10,000 万元左右给济南百货，在泉城路 264 号地西侧沿泉城路建设规模约 30,000 平方米的综合性商务楼宇，其中可用作商场经营的面积约有 10,000~15,000 平方米。经与伊势丹初步沟通，其已表示未来合作的意向。

公司未来将利用拟将进入上市公司的商业地产项目——绣水如意及未来开发的优质商业物业资产，与诸如伊势丹、家乐福、沃尔玛、大洋百货、苏宁电器、国美电器等国际、国内有重大行业影响力的商业经营企业通力合作，转变公司商业经营思路，努力打造高档商业及物业经营模式。

（四）人员计划

公司将根据业务发展需要，积极调整和完善公司的人力资源管理制度，大力开展岗位培训、专业培训、安全技术理论培训，为员工创造公平竞争环境和发展空间，通过公平合理的分配制度、激励机制吸引人才。同时，加强对现有员工的职业道德品质和专业技能培训，提高公司员工的敬业精神和业务素质。按照“德才兼备”的原则，引进和培养一大批实用人才，不断提高全体员工的业务水平和技能。

在公司向房地产业务的转型时期内，济南百货将利用一年左右的时间逐步建立一支优秀的房地产开发业务专业管理团队，以满足济南百货房地产开发业务的人才需要。

具体措施如下：

①随着章丘绣水如意项目资产的置入，该项目目前的工程预算、施工及综合管理人员专职进入济南百货工作；

②天业地产的高级管理人员将逐步进入济南百货，负责济南百货的房地产开发业务工作；

③随着天业地产逐步退出房地产开发经营领域，天业地产与房地产开发经

营相关的工程技术人员、市场销售人员、财务、行政人员按照考核结果进入济南百货，专职从事房地产开发与经营业务；

④根据公司重组后业务发展的需要，在市场上招聘优秀的房地产专业技术人员。

（五）技术开发与创新计划

在当年及未来两年内，公司将逐步加大设计方面的要求和力度，创造良好的环境和条件，引进行业内优秀人才，追踪国内外最新设计潮流和房地产开发方面的最新科技成果，结合不同地区人文、环境特点，不断更新设计理念，适时运用新技术、新材料、新工艺，提高项目的设计品位、配套设施的功能，达到产品项目外部自然亲合、内部舒适、功能齐全。

（六）组织结构调整规划

本次资产购买完成后，公司将以提高核心竞争力为着眼点，完善公司法人治理结构、提高公司管理水平，建立和完善责权利相结合的现代企业制度。公司将加强市场开发、设计、市场营销职能部门建设，进一步加强部门成本考核，完善内部审计制度，降低公司经营成本，提高工作效率。根据上市公司规范化运作要求、业务发展的需要以及管理科学有效的原则，逐步调整优化和完善组织结构，合理设置各个职能部门，建立起一套完整、科学的安全生产管理、经营管理、企业发展管理机制，不断完善公司法人治理结构，建立有效的激励和约束机制，实现企业的稳定运行和良性循环。

二、制定上述计划所依据的假设条件

公司上述发展规划和计划是在资产购买完成后本公司新业务的基础上,依据以下假设条件拟定:

（一）国家的宏观经济、政治和社会环境处于正常发展状态，不出现对公司发展有重大影响的不可抗力的事件发生；

（二）国家和行业政策不发生重大调整 and 变化；

（三）公司内部控制制度实施有效，不出现重大决策失误，无重大质量纠纷，无严重影响公司正常经营的人事变动；

（四）公司所依据的主要税率、适用的会计制度与会计准则无大的调整；

- (五) 本公司持续经营；
- (六) 本次重大资产购买和股权分置改革顺利完成；
- (七) 资产购买及股权分置改革完成后，公司调整后的经营管理层保持稳定。

三、实施上述计划面临的主要困难

(一) 本次资产购买完成后，公司从事的行业受国家经济政策、经济周期影响明显，若公司对此不能及时做出正确预测与调整，则可能给公司持续稳定发展带来不利影响；

(二) 公司主营业务的改变给公司经营带来的暂时困难；

(三) 公司业务的转型对公司目前的人力资源结构提出挑战，公司面临人才储备和业务发展之间的冲突和挑战；

(四) 公司未来发展对管理层的管理水平提出的挑战；

(五) 为实现公司的发展规划，需要大力拓宽公司的融资渠道；

(六) 实施公司发展规划可能还需要大量的管理和技术人才。

四、主要经营理念

质量对公司的生存和发展具有决定性的意义，公司高度重视产品和服务的质量要求，公司的产品或服务的质量不仅要满足客户的现实需求，更要满足客户的潜在需求，提供超越客户期望的产品和服务质量是公司努力的方向，具体表现在以下几个方面：

(一) 以优质的产品和服务满足客户现实或潜在需求；

(二) 以经济效益为中心，坚持经济效益社会效益和股东利益并重；

(三) 充分利用公司资源，调动公司员工的积极性、创造性，创造公司发展的良好局面。

五、上述业务发展计划与资产购买后公司业务的关系

上述公司发展规划是结合公司的实际情况和公司未来的发展环境作出的设想，公司不仅利用注入资产的机会，提高公司整体盈利能力，同时要通过公司现有资源的整合和强化管理，实现公司的可持续健康发展。根据“十六大”关于全

面建设小康社会的宏伟目标，结合未来市场发展需求，公司的发展计划的实施，将为伴随我国经济高速发展而获得收益的城市居民提供良好的购物、休闲、娱乐场所，同时扩大公司业务开发范围，重新树立公司良好的市场形象，增强公司的竞争实力。

本公司业务发展目标中描述的业务发展规划是根据资产购买完成后，在公司原有业务和资产注入的基础上，按照公司未来发展战略的要求制定的，目的在于拓展公司经营空间，促进公司经营管理水平和经济效益的提高，以实现公司持续稳定健康发展。现有业务和公司本次重组的实际情况是编制发展规划的基础和前提，发展规划是对现有业务的充实和提高，发展规划从横向和纵向上增强了业务广度和深度，拓展了公司的业务范围并提高了公司经营水平。此外，公司上述各相关规划是相互配套的，如组织结构调整计划，人员计划等的目的都是为了确保公司的业务发展规划的顺利实施和经营目标的顺利实现，这些配套计划对于公司整体规划的实现具有重要的意义。

第十三节 天业地产的相关承诺

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“*ST 济百”）拟向山东天业房地产开发有限公司（以下简称“天业地产”）非公开发行新股收购天业地产持有的绣水如意项目的部分资产。在本次定向增发于 2006 年 11 月底实施完成的前提下，天业地产及其实际控制人提出以下特别承诺：

一、业绩保证承诺

天业地产及其实际控制人承诺：公司 2006、2007 年实现的净利润水平分别为 3,906.86 万元和 8,630.72 万元，如果公司在 2006 年、2007 年的净利润达不到所承诺的水平，则向公司补偿现金，补偿金额为承诺利润水平与实际实现利润水平的差额，即：补偿金额=承诺利润水平-实际实现的利润水平。

上述承诺的盈利水平以中和正信会计师事务所有限公司出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专审字（2006）第 2-054 号）所依据的基本假设和前提不发生变化为条件。

二、禁售期承诺

天业地产承诺，其通过本次定向增发获得的*ST 济百的股份自获得之日起三十六个月内不上市交易或转让。

三、支持*ST 济百持续性发展的承诺

（一）为避免同业竞争，天业地产承诺：

天业地产除完成目前正在开发的房地产项目外，不再购买新的土地使用权用于进行新的房地产项目开发，其主营业务将向其他方面转型，其实际控制人未来的房地产开发项目也将以*ST 济百为主体进行。

（二）关于保证*ST 济百独立性，天业地产及其实际控制人承诺：

为保证*ST 济百与天业地产在人员、资产、财务、机构及业务上的独立，天业地产及其实际控制人作出了以下关于*ST 济百“五独立”的承诺。

1、资产独立

天业地产及其实际控制人承诺拟注入*ST 济百的资产独立完整，*ST 济百对

自己所有的资产拥有完整、独立的所有权。*ST 济百资产将与天业地产的资产在物理形态及法律权属上严格分开，完全独立经营。

2、人员独立

天业地产及其实际控制人承诺，与绣水如意项目相关的工程技术、销售、财务、行政等所有人员都将进入*ST 济百，纳入*ST 济百的劳动、人事及工资管理体系，在*ST 济百专职工作并在*ST 济百领取薪酬。

随着天业地产逐步退出房地产开发经营领域，天业地产与房地产开发经营相关的高级管理人员及工程技术人员、市场销售人员、财务、行政人员按照考核结果将同*ST 济百重新签订劳动服务合同，在*ST 济百专职从事房地产开发与经营业务。

*ST 济百的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职在*ST 济百工作，并在*ST 济百领取薪酬，不在天业地产担任职务及领取薪酬。天业地产向*ST 济百推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预*ST 济百董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

3、财务独立

*ST 济百将继续保持独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和独立的财务管理制度。*ST 济百拥有独立的银行账户，独立做出财务决策，天业地产不会干预*ST 济百资金使用。

4、机构独立

*ST 济百将继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。*ST 济百的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

5、业务独立

*ST 济百在房地产开发业务方面，拥有独立的经营管理系统，有独立开展经营业务的在开发项目，并不断地以*ST 济百为主体进行新的房地产项目开发，以保证具有面向市场独立自主持续经营的能力。天业地产除依法行使股东权利外，不会对*ST 济百的正常经营活动进行干预。

（三）承诺为*ST 济百提供房地产开发业务的融资支持：

天业地产及其实际控制人承诺，将通过为*ST 济百担保等方式，为*ST 济百

提供转型期间房地产开发业务的融资支持。

（四）持续经营承诺：

天业地产及其实际控制人承诺，自本次定向增发获得监管部门及*ST 济百股东大会批准之日起，将以*ST 济百为主体进行房地产项目的考察开发；为确保*ST 济百的持续经营，若在 2007 年底*ST 济百没有新的房地产项目开发，则将在 2007 年底之前将天业地产现有的房地产优质项目中的优质项目注入*ST 济百。

四、违约责任承诺

天业地产及其实际控制人承诺，若未按照上述承诺事项履行承诺义务的，将按照证券交易所、中国证监会的有关规定接受处罚；若给*ST 济百其他股东的合法权益造成损害的，将依法承担相应的法律责任。

第十四节 其他重要事项

一、需要说明的事项

1、公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；也不存在上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

2、公司通过本次交易，资产负债率低于交易前。

3、公司最近 12 个月内未曾发生重大购买、出售、置换资产的交易行为。

二、独立董事意见

公司独立董事就本次非公开发行股份重大购买资产事项发表意见如下：

1、董事会对该事项的有关决议程序合法有效；本次交易标的资产的价格以评估值作为依据，并经双方协商确定，权属明晰，符合相关法律法规规定的程序，该项关联交易客观、公允、合理，符合关联交易规则；该事项可优化公司资产质量，提高公司盈利能力，有利于公司的可持续发展，不会损害非关联股东特别是中小股东的利益。

三、监事会意见

公司第五届监事会第四次会议通过了《关于非公开发行新股收购资产的议案》，做出如下决议：监事会认为该事项可优化公司资产质量，提高公司盈利能力，有利于公司的持续发展。

四、独立财务顾问意见

独立财务顾问恒泰证券认为在解决了违规担保问题的前提下，公司本次非公开发行股份重大购买资产符合国家有关法律、法规和政策的规定，履行并遵守了相关信息披露规则，体现了公平、公开、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，对全体股东公平、合理。同时，使公司实现了主营业务向盈利能力较强的房地产业转型，有助于公司摆脱暂停上市和退市的风险，提高公司的盈利能力，从根本上有利于公司的长远发展和全体股东利益的保护。

五、律师意见

德衡律师事务所律师认为，除济南百货存在违规对外担保情形外，本次天业地产以其合法拥有的资产认购济南百货非公开发行股份重大购买资产暨关联交易符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《收购办法》、《通知》等法律、法规及规范性文件的规定。在消除前述违规对外担保情形并履行完毕如下全部必要的

法律程序后，其实施不存在法律障碍：

- 1.本次非公开发行股票事项经过中国证监会审批；
- 2.中国证监会对本次非公开发行股票事项豁免天业地产的要约收购义务；
- 3.本次非公开发行股票事项取得济南百货股东大会的审议批准。

第十五节 附录和备查文件

- 1、*ST 济百第五届董事会第七次会议决议
- 2、*ST 济百第五届监事会第四次会议决议
- 3、*ST 济百独立董事对本次非公开发行重大购买资产暨关联交易的意见
- 4、天业地产 2005 年度审计报告
- 5、天业地产 2006 年上半年度审计报告
- 6、天业地产审阅报告书（中和正信会计师事务所有限公司中和正信专审字（2006）第 2—206 号）
- 7、天业地产盈利预测审核报告书（中和正信会计师事务所有限公司中和正信专审字（2006）第 2—052 号）
- 8、*ST 济百合并盈利预测报告（中和正信会计师事务所有限公司中和正信专审字（2006）第 2—053 号）
- 9、*ST 济百模拟合并盈利预测报告（中和正信会计师事务所有限公司中和正信专审字（2006）第 2—054 号）
- 10、资产评估书（山东海天有限责任会计师事务所鲁海会评报字（2006）第 038 号）
- 11、土地使用权价格评估报告（山东颐通地产评估有限公司鲁颐通评报字（2006）第 051—1 号）
- 12、土地使用权价格评估报告（山东颐通地产评估有限公司鲁颐通评报字（2006）第 051—2 号）
- 13、《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司与山东天业房地产开发有限公司之非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》
- 14、恒泰证券有限责任公司关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易的《独立财务顾问报告》
- 15、山东德衡律师事务所关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易的《法律意见书》
- 16、天业地产出具的有关事项的《承诺函》
- 17、济南百货出具的《济南百货大楼（集团）股份有限公司关于限期解除违规担保的承诺》
- 18、天业地产出具的《山东天业房地产开发有限公司就与山东济南百货大楼（集团）股份有限公司关联交易的承诺书》
- 19、天业地产出具的《山东天业房地产开发有限公司关于限期取得绣水如意项目开工许可证和预售许可证的承诺》
- 20、山东济南百货大楼（集团）股份有限公司收购报告书（摘要）

董事及有关中介机构声明

董事声明

本公司全体董事承诺本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。

董事签字：曾昭秦 张乐贡 王玉华

黄少安 刘洪渭 刘云江

邢乐成 邢贵堂 张兰华

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

2006 年 12 月 14 日

独立财务顾问声明

本公司已对《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》中引用的独立财务顾问报告内容进行了审阅，确认本报告书不致因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）：李庆阳

项目负责人：周健

恒泰证券有限责任公司

2006年12月14日

律师声明

本所及经办律师已对《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》中引用的法律意见书内容进行了审阅，确认本报告书不致因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。

负责人：栾少湖

经办律师：王波涛

田 军

山东德衡律师事务所济南分所

2006 年 12 月 14 日

承担审计业务的会计师事务所声明

本公司及经办注册会计师保证由本公司同意山东济南百货大楼（集团）股份有限公司在《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》中引用的财务报告中的数据已经本公司审计（审阅），确认本报告书不致因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：杨雄

经办注册会计师：毕思强
刘家泉

中和正信会计师事务所有限公司

2006年12月14日

承担评估业务的资产评估机构声明

本所保证由本所同意山东济南百货大楼（集团）股份有限公司在《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》中引用的数据已经本所审阅，确认本报告书不致因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：张凤山

经办注册资产评估师：管基强

张 蕾

山东海天有限责任会计师事务所

2006 年 12 月 14 日

承担评估业务的土地评估机构声明

本公司保证由本公司同意山东济南百货大楼（集团）股份有限公司在《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》中引用的数据已经本公司审阅，确认本报告书不致因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：刘占增

经办土地估价师：盖岳峰

袁迎春

山东颐通地产评估有限公司

2006年12月14日

（此页无正文，为《山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书》之签章页）

山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

法定代表人：曾昭秦

2006年12月14日

恒泰证券有限责任公司关于
山东济南百货大楼（集团）股份有限公司
非公开发行股份重大购买资产暨关联交易
有关问题的财务顾问核查意见



二〇〇六年十二月

根据中国证监会关于山东济南百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“济南百货”、“上市公司”或“公司”)非公开发行股份重大资产购买暨关联交易重组委审核意见的要求,财务顾问恒泰证券有限责任公司(以下简称“恒泰证券”或“本财务顾问”)对有关问题进行核查并出具财务顾问意见如下:

一、关于同业竞争状况的进一步核查

(一) 山东天业房地产开发有限公司(以下简称“天业地产”)目前开发的其他房地产项目与绣水如意项目及济南百货未来规划开发的房地产项目的差异

天业地产目前在开发的房地产项目除绣水如意外,还有新东方花园、天业翠苑三期、盛世花城(将军嘉苑)、汇展国际城(济南国际会展中心二期)、济南市高新区工业南路3号地项目(以下简称“3号地项目”)。本次非公开发行股票事项完成后,天业地产与济南百货都将在一定时期属于同一行业,均经营房地产开发业务。

经本财务顾问核查,天业地产目前开发的其他项目和即将置入济南百货的绣水如意项目及济南百货未来规划开发的房地产项目在开发区域、产品类型、客户群体以及开发进度等方面存在不同,具体情况如下:

项目名称	开发区域	开发进度	产品类型	客户群体	
天业地产	新东方花园	济南市高新区科技文化广场北侧	已竣工	住宅	济南市高新区及东部地区中高收入人群
	盛世花城	济南市高新区工业南路以北	主体已完成 35%	商住两用	济南市高新区及东部中高收入人群与企业客户
	汇展国际城	济南市高新区国际会展中心北侧	地基开挖及桩基已全部完成	商住两用	济南市高新区及东部地区中等收入人群
	3号地项目	济南市高新区国际会展中心西北侧	前期调研已结束,正在规划、设计中	商务办公	企业客户
	天业翠苑三期	济南市市中区白马山南路 15#	已完成销售 80%左右	普通住宅	济南西部地区中等收入群体
济南百货	绣水如意	章丘市济王路、章莱路交叉口西南侧	一期已完工	商住两用	章丘及周边城市商铺投资客户及商业经营客户
	401仓库项目	济南市堤口路茶叶批发市场南侧	正在进行前期调研工作	商住两用	周围茶叶、果品等批发市场商业经营者及商铺投资客户
	腊山项目	济南市槐荫区腊山西南临	规划设计中	商住小高层	济南市西部地区中、高收入人群

	东泊子 村项目	烟台市莱山区解甲 镇东泊子村	正在进行前期 调研工作	住宅及综 合商业建 筑	烟台市周边经商人员及居民
--	------------	-------------------	----------------	-------------------	--------------

综合上述分析，本财务顾问认为：

天业地产目前开发的其他项目和即将置入济南百货的绣水如意项目及济南百货未来规划开发的房地产项目在开发区域、产品开发类型、客户群体以及开发进度等方面均不相同。因此，本次资产收购后天业地产在继续经营房地产业务期间与济南百货不存在实质的同业竞争。

（二）天业地产根本解决同业竞争的未来安排

1、天业地产避免同业竞争的业务安排

为了从根本上避免和消除天业地产和公司的同业竞争问题，天业地产及其实际控制人承诺：

“天业地产除完成目前正在开发的房地产项目外，不再购买新的土地使用权用于进行新的房地产项目开发，其主营业务将向其他方面转型，其实际控制人未来的房地产开发项目也将以*ST 济百为主体进行”。

根据上述承诺，天业地产目前前期运作的一些项目，如与烟台市莱山区解甲镇东泊子村合作开发项目等，都转给济南百货进行开发。

2、天业地产避免同业竞争的人事安排

天业地产及其实际控制人承诺，随着天业地产逐步退出房地产开发经营领域，天业地产与房地产开发经营相关的高级管理人员及工程技术人员、市场销售人员、财务、行政人员按照考核结果将同济南百货重新签订劳动服务合同，在济南百货专职从事房地产开发与经营业务。随着上述人员逐步进入济南百货，天业地产不再具有房地产业务开发的人力资源基础。

本财务顾问认为，在上述安排实现后，天业地产将彻底退出房地产开发与经营领域，从根本上消除了同济南百货可能存在的同业竞争。

二、关于置入项目的销售情况及销售计划的可行性的核查

（一）绣水如意项目目前的销售情况

经本财务顾问核查，绣水如意项目自 2006 年 8 月 8 日开盘以来，截至 12 月 14 日，已签订正式销售合同 164 份，销售面积 36,861.94 平方米，合同总金

额 18,271.73 万元，占 2006 年度计划销售金额 20,623.59 万元的 88.60%。

具体签约情况如下：

序号	合同编号	面积 (m ²)	总房款 (元)
1	0001	50.40	305,676.00
2	0002	50.40	286,423.00
3	0009	116.17	243,957.00
4	0006	116.17	243,957.00
5	0010	116.17	243,957.00
6	0008	116.17	243,957.00
7	0007	116.17	243,957.00
8	0004	116.17	243,957.00
9	0005	116.17	243,957.00
10	0003	51.35	292,284.00
11	0011	50.40	288,439.00
12	0013	50.40	301,241.00
13	0014	51.35	305,816.00
14	0015	38.77	223,043.00
15	0016	53.53	330,761.00
16	0012	167.89	685,662.00
17	0017	53.53	326,533.00
18	0019	45.20	267,946.00
19	0020	53.53	330,903.00
20	0018	53.53	323,535.00
21	0023	45.95	275,654.00
22	0026	171.28	562,196.00
23	0021	53.53	324,338.00
24	0024	53.53	325,408.00
25	0022	127.96	496,100.00
26	0030	142.44	545,687.00
27	0027	185.54	620,074.00
28	0031	28.85	90,790.00
29	0028	124.82	345,252.00
30	0029	48.89	284,002.00
31	0033	153.11	584,727.00
32	0032	59.47	338,857.00
33	0035	128.76	367,481.00
34	0046	250.48	994,656.00
35	0034	53.53	306,673.00
36	0042	42.97	281,023.00
37	0037	171.87	689,886.00
38	0041	147.74	592,880.00
39	0038	58.42	360,042.00

40	0036	53.53	319,038.00
41	0040	246.37	1,000,262.00
42	0043	53.53	334,990.00
43	0039	53.53	311,491.00
44	0045	117.75	307,445.00
45	0047	53.53	317,968.00
46	0044	56.78	350,275.00
47	0049	68.06	424,647.00
48	0048	53.53	328,620.00
49	0050	58.42	364,131.00
50	0051	242.17	956,572.00
51	0053	33.51	228,772.00
52	0054	290.80	796,065.00
53	0056	50.40	333,396.00
54	0055	115.55	305,696.00
55	0061	27.43	185,975.00
56	0060	27.23	183,611.00
57	0057	153.11	592,688.00
58	0058	41.99	241,233.00
59	0059	132.63	380,250.00
60	0062	35.44	104,689.00
61	0064	61.80	381,615.00
62	0063	46.68	293,337.00
63	0066	99.07	268,776.00
64	0065	93.90	244,573.00
65	0067	45.58	318,239.00
66	0068	50.40	308,523.00
67	0069	177.01	726,980.00
68	0070	99.07	346,745.00
69	0071	247.65	998,030.00
70	0052	128.76	359,755.00
71	0074	53.53	319,490.00
72	0075	53.53	313,900.00
73	0073	68.50	420,408.00
74	0072	62.53	389,236.00
75	0077	99.07	270,838.00
76	0078	99.07	268,015.00
77	0079	99.07	268,857.00
78	0080	99.07	263,062.00
79	0076	142.86	586,583.00
80	0099	57.16	370,111.00
81	0097	117.75	446,979.00
82	0098	100.07	390,773.00

83	0100	117.75	443,682.00
84	0084	100.74	386,539.00
85	0086	93.90	353,815.00
86	0085	50.40	462,974.00
87	0101	98.92	386,283.00
88	0102	98.92	383,612.00
89	0096	109.07	433,444.00
90	0107	117.75	293,786.00
91	0103	109.07	427,445.00
92	0105	109.07	424,391.00
93	0112	112.54	433,617.00
94	0111	90.40	349,486.00
95	0108	100.67	392,210.00
96	0109	125.59	484,149.00
97	0110	90.40	354,730.00
98	0113	98.92	371,840.00
99	0114	84.59	312,983.00
100	0115	90.61	354,285.00
101	0087	100.95	398,349.00
102	0116	28.85	317,927.00
103	0117	128.95	497,102.00
104	0094	53.53	505,216.00
105	0119	99.07	372,404.00
106	0089	102.81	393,557.00
107	0090	114.22	435,635.00
108	0088	97.25	372,273.00
109	0091	53.18	514,623.00
110	0092	91.82	833,909.00
111	0120	99.21	378,805.00
112	0122	98.92	393,108.00
113	0125	53.53	327,931.00
114	0104	100.89	382,070.00
115	0083	117.75	270,153.00
116	0025	53.53	278,570.00
117	0124	453.72	1,762,484.00
118	0093	128.57	507,337.00
119	0118	99.07	369,729.00
120	0121	154.20	905,925.00
121	0123	98.92	369,169.00
122	0130	117.75	446,979.00
123	0126	6,185.77	32,660,866.00
124	0127	4,287.58	21,738,031.00
125	0131	85.56	817,782.00

126	0129	44.60	333,875.00
127	0144	95.75	373,904.00
128	0141	117.75	451,807.00
129	0142	97.49	378,066.00
130	0143	221.54	755,374.00
131	0146	252.71	1,466,729.00
132	0133	82.67	320,594.00
133	0134	124.82	496,035.00
134	0128	124.82	494,287.00
135	0148	109.07	436,389.00
136	0081	645.17	3,632,307.00
137	0082	350.48	1,913,621.00
138	0145	53.53	508,535.00
139	0135	784.32	4,203,955.00
140	0150	62.85	554,777.00
141	0149	62.85	554,777.00
142	0136	521.78	2,833,265.00
143	0137	873.21	4,680,406.00
144	0147	53.53	508,083.00
145	0095	678.97	3,781,863.00
146	0138	940.32	5,002,502.00
147	0139	645.32	3,555,713.00
148	0140	390.46	2,155,339.00
149	0152	587.41	3,148,518.00
150	0151	93.90	357,665.00
151	0153	510.46	2,700,333.00
152	0154	821.65	4,412,261.00
153	0161	380.25	2,156,018.00
154	0162	732.36	3,925,450.00
155	0163	445.12	2,510,477.00
156	0164	349.56	1,891,120.00
157	0155	53.53	508,053.00
158	0165	645.36	3,517,212.00
159	0132	53.53	499,114.00
160	0166	645.36	3,575,294.00
161	0157	53.53	505,216.00
162	0167	696.21	3,815,231.00
163	0168	549.63	2,995,484.00
164	0169	405.13	2,224,164.00
合计		36,861.94	182,717,344.00

(二) 绣水如意项目销售计划的可行性分析

绣水如意项目2006年度计划实现一期81,331.15平方米销售面积的60%即

48,798.69 平方米的销售；2007年度计划实现一期项目剩余销售面积32,532.46平方米，二期项目67,371.40平方米销售面积的60%即40,422.84平方米的销售。

对于上述销售计划的可行性，本财务顾问从项目前期的充分论证、项目所在地的商铺市场的供求情况、项目周边的消费群体情况、房地产行业宏观调控政策、项目销售的保障措施五个方面核查分析如下：

1、项目规划设计的充分论证为项目销售计划的顺利实现奠定了重要的基础

天业地产在开发绣水如意项目时，已对章丘市的未来发展、区位优势、绣水如意项目的地理位置及周边环境优势、项目规划定位等进行了充分的论证，认为绣水如意项目是适合进行商业地产开发的项目。同时聘请了专业的房地产代理销售机构对济南及山东的市场情况进行了详细的调研。这些专业论证与调研为项目的顺利销售奠定了重要的基础。

2、绣水如意项目销售计划的制定以章丘商铺市场供给与需求现状为依据

(1) 章丘房地产市场与绣水如意具有可比性的商业地产项目的供给情况
目前章丘房地产市场与绣水如意项目具有可比性的商业地产项目有以下几个：

①香港街项目

该项目处于章丘明水大街与铁道北路的交界处，由山东华通投资置业有限公司开发建设，共规划 8 万平方米，一期 2 万平方米已全部完成，二期尚未确定开盘时间。

②明珠商业广场项目

该项目处于山泉路章丘市城区核心位置，由山东鲁信明珠房地产投资开发有限公司与章丘市城市建设综合开发公司共同开发，共开发 7 万平方米，其中商业 4.8 万平方米。

③齐鲁涧桥项目

该项目处于双山大街所在的交通要道，全部铺位均为一线街铺，由山东齐鲁置业有限公司开发建设，包括住宅在内，整体建筑面积 40 万平米，商铺面积约占总体量的四分之一。

(2) 章丘商铺项目的投资需求情况

章丘市 2004 年全市实现国民生产总值（GDP）达 173.4 亿元，比上年增长

20.3%，2005年GDP总值已经达到218亿元，比上年增长25.7%，2005年在“中国综合实力百强县（市）”中名列第47位。章丘市目前形成了以电子信息、生物制药、精细化工等高新技术产业为先导，能源动力、机械加工、轻工建材、医药化工、纺织服装等五大产业为支撑，主导产业和优势产品竞相发展的格局。良好的经济环境，是吸引投资的主要因素，章丘市经济的飞速发展，使得该地区发展潜力巨大，投资人的投资欲望增强。

首先，章丘本地居民投资意识较强。章丘商业投资的历史沉淀较为浓厚，加之章丘经济发展进程不断加速，各种产业蓬勃发展，国内外各大企业争相入住章丘，也使得章丘广大民众的收入不断增加，对商业地产的投资能力不断增强。

其次，周边城市的投资者也构成了重要的需求群。绣水如意项目距离济南、莱芜、淄博等城市的距离均在40~50公里范围内，位于山东省会、重要工业城市围合而成的五十公里经济圈内。绣水如意项目地处经十东路、章莱路、芙蓉大道和兴美路围合之中，经十东路与章丘新城交汇处。济南国际机场、胶济铁路、济青高速以及规划中的1号公路等众多交通网络贯穿，区域交通极为便利。交通的便利将会进一步促进周边城市对章丘新城商业项目的投资需求。

综合上述章丘的区位特点和绣水如意项目的地理位置，该项目的销售定位于“植根章丘、立足济南、面向山东、辐射华东的城际商业中心区”。基于此，在营销策划时，针对地域以及投资市场的特点，将项目的营销也划分为若干阶段。首期针对项目所在的章丘本地投资者发起攻势，吸引本地投资者；在完全打开本地市场后，销售渠道以及主要销售市场逐渐转向济南以及省内主要区域，扩大宣传推广力度，不断增加投资客户。

3、项目周边新兴消费群体的形成将提升项目投资价值

绣水如意项目周边的大学城、明水经济开发区、章丘市新的政务中心，不断建设完善，消费潜力正在逐步提升，这将进一步凸现项目的商业价值，吸引更多的投资者。

（1）大学城消费群体

目前，山东电子职业技术学院、山东旅游职业学院、经济学院等十余所大学已经入住大学城，已有数万师生在大学城学习生活，随着已入住学校的扩招和新学校的入住，师生人数还将会进一步增加。

(2) 新政务区消费群体

目前，章丘市政府办公大楼主体已经封顶，章丘市新政务区正在建设中，市政部门在 2007 年开始入住，政务区的全面入住将会带来市政机关的重要消费人群。市政广场和位于广场东侧的双山公园在 2008 年之前建成，市政广场与公园的建成也就确定了新城区的核心位置，章丘市旧城区的消费群体也会随之南移，大量的消费人群也将以此商业区域为消费中心。

(3) 明水经济开发区消费群体

目前，已有可口可乐、LG 电子、康师傅等知名企业入住明水经济开发区。随着工业园区的建设完成，将会有更多的企业入住，必将直接提升开发区的消费能力。

绣水如意项目毗邻的大学城、政务中心、明水经济开发区的消费群体，对于提升项目的商业价值具有直接的意义，更凸现出商铺投资的良好前景，将会进一步吸引投资者。

4、房地产行业宏观调控政策对销售计划不会有重大影响

2006 年 5 月 24 日，国务院办公厅转发的建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》及此前的一些政策文件，主要是针对住宅市场制定，对住宅类房地产开发项目有一定的影响，但对商铺市场并不会产生大的影响。因此，国家目前的房地产宏观调控政策对绣水如意项目的销售并不会产生大的影响。

5、多方位的项目销售措施能够保障销售计划顺利实现

天业地产及销售代理公司制定的以下的销售措施，对于完成销售计划，也会起到积极的促进作用。

(1) 强化项目区位优势的宣传

绣水如意项目的区位价值是其最核心的价值，目前，项目周边区域已日趋成熟，济南东部大学城持续扩招，众多大型企业继续入住明水经济技术开发区，2007 年，章丘市各行政事业单位开始陆续入住新政务区，这将促使本项目周边区域与商业、商务环境全面成熟，新城市核心的区域价值更加凸显。

为将明显的项目区位优势及日臻完善的商业商务环境直观准确的展示给投资者，本项目将采取联合政府、大学城管委会、周边各高校等展开宣传活动，首先以大学城为宣传重点，加强投资者对项目周边学生群体消费能力的认识。集中

宣传本项目在大学城周边的消费市场、消费潜力以及消费群体等各个方面的优势，吸引章丘本地及本项目辐射区域各阶层的投资群体。在宣传周边大学城的巨大消费潜力的同时，随着章丘新政务区的搬迁，对项目所在的区位价值进行进一步的强化宣传，使投资者充分意识到项目不断升值的巨大潜力和商业价值。同时结合项目的区位优势，通过章丘未来的撤市改区、济南市内公交车开通等市政方面利好消息，与政府相关部门协调，共同策划相关新闻报道以及其他宣传活动，提高投资者对项目所在区域的认知度。

目前，天业地产和销售代理公司已制定了以平面媒体、影视广播媒体、户外路牌、公交车体、互联网为媒介手段的详细宣传计划，根据销售进度，有力度地进行媒体宣传活动，广泛吸引投资者对本项目的关注。

(2) 通过各类主题营销活动增强项目影响力、提升项目人气、促进销售

针对本项目的区位特点及周边环境，主题营销活动将分为以下四类：

①以娱乐为主题

商业地产的销售最讲究氛围的营造，空间氛围活跃就会凸现项目的商业价值。通过组织以活跃项目所在区域氛围的娱乐活动如与周边院校联谊、为大学生及附近居民举办电影晚会等，来提升项目所在区域的人气，有效增强客户的投资信心。

②以情感为主题

通过礼品馈赠、组织客户游览附近的百脉泉等名胜，增强同客户的感情沟通，以促进项目的顺利销售。

③以投资为主题

主要采用以项目所在区域未来发展以及商铺投资等相关主题的商业论坛等形式进行推广宣传。商业论坛计划联络政府相关部门、知名经济学人、有影响的媒体共同探讨本项目所在区域——章丘新区以及济南大东区的未来发展以及邀请国内知名商业运营专家讲述不动产投资的相关知识，以营造本项目浓厚的投资氛围。

④以经营为主题

商铺未来的经营收益，是决定投资者进行投资的关键因素，因此，本项目将邀请知名大型连锁商业经营者讲述其商铺选址基本要素及商铺的经营理念，增强

投资者的投资信心。

通过以上的主题营销活动，将会进一步提升项目的人气，促进项目的销售。

(3) 直接挖掘潜在投资者

济南现有的各个商业市场有大量专业的经营商户与投资商户，他们往往有进一步的商铺投资或连锁经营计划，构成了本项目潜在的投资者。通过对济南各类市场的调研和渗透，采取向这些市场的商户直接派发涵盖项目简介、卖点宣传、投资分析、招商信息等内容的宣传资料及邀请其现场参观的方式，宣传、介绍本项目，提高该部分商户对本项目商铺价值及项目商业价值认可度，不断积累意向客户，提高意向客户的准确率和客户质量，促使其从潜在的投资者变成现实的投资者，从而达到最终的销售目标。

(4) 对项目商铺采取统一运营管理，营造整体商业氛围

对于商业物业来而言，能够提升物业价值的最好手段就是提升商业项目人气，营造整体商业氛围。本项目采取统一运营管理的方式，有效的整合项目资源及商业经营规模，使项目整体运营红火，提高未来消费者对本项目商业经营的关注度，从而拉动商铺的销售。

(5) 大力推进知名品牌的招商工作

对于商业地产项目，成功引入知名品牌的入住，将极大提高商铺直接投资客户的信心，短期内促进区域商业成熟与项目自身价值的提升。

目前，通过天业地产和营销代理公司的招商工作，已有一些品牌号召力强、社会影响力大、对项目价值提升程度高的重点客户正在洽谈过程中，这些客户的引入将会促进项目商业氛围的成熟并提升项目的商业价值，有利于项目的进一步推广。

2006年8月28日，山东麦当劳（餐厅食品）有限公司与天业地产举行了签约仪式，投资1,080万元，购买本项目1,000余平米的店铺，开设麦当劳快餐店。麦当劳在中国的选址，有着严格的流程管理与技术指标要求，能够选择本项目，说明对本项目商业价值的高度认同。麦当劳的入住，对于提高本项目的影响力，促进项目的销售起到了积极的作用。

除麦当劳外，已有济南本地知名的餐饮和商业企业与天业地产签订了商品房销售合同。

（6）积极参加展会推广

通过参加各种房展会的推广对项目的销售会起到有效的促进效果。将针对各次房展制定有效的营销推广策略，在展会现场布置、现场推广活动以及销售人员配置方面加大力度，确保各次展会能够取得更加良好的推广和销售目的。

综合上述几方面的分析，本财务顾问认为，绣水如意项目前期规划论证充分；章丘及其周边城市经济比较发达，具有商业地产投资的潜在需求；项目周边新兴的消费群体将进一步提升项目的投资价值，促进项目的销售；国家目前的宏观调控政策主要是针对住宅市场，对商铺等商业地产市场并不会产生大的影响；绣水如意项目销售的各项保障措施，符合绣水如意的项目特点，能够促进绣水如意项目的销售。

因此，在国家宏观政策不发生变化和绣水如意项目各项销售措施能够保证实施的情况下，绣水如意项目的销售计划是可行的。

三、关于天业地产资产抵押、其他应付款的构成、储备土地的使用权权属完整性等方面情况的核查

（一）关于绣水如意项目资产权属情况的核查

本财务顾问于 2006 年 11 月 29 日，到章丘市国土资源局对天业地产持有的绣水如意项目的国有土地使用权权属情况进行了核查。经核查，绣水如意项目涉及的两幅土地使用权，国有土地使用权证号分别为章国用（2006）第 22001 号、章国用（2006）第 22002 号，地号分别为 2204806、2204807，土地使用权人均均为山东天业房地产开发有限公司，使用权类型均为出让，土地用途均为商业兼居住，使用权终止期限均为 2045 年 6 月 10 日，使用权面积分别为 114,400.13 平方米和 57,711.1 平方米。章丘市土地局出具了截至核查日，这两幅土地上未有抵押情形的证明。

本财务顾问于 2006 年 12 月 4 日，到章丘市房地产管理局对绣水如意项目地上建筑物的权利限制情况进行了核查。章丘市房地产管理局出具了天业地产未在绣水如意项目地上建筑物上设定抵押担保权利限制情形的证明。

根据上述核查，本财务顾问认为，截至本财务顾问核查之日，绣水如意项目国有土地使用权的使用权人为天业地产，其上未有任何权利限制情形，天业地产也未在绣水如意项目地上建筑物上设立抵押权利限制情形。

（二）天业地产的资产抵押情况

本财务顾问于 2006 年 11 月 30 日到相关国有土地管理部门对天业地产所持有的土地使用权情况进行了核查，于 2006 年 12 月 4 日到相关房地产行政管理部门对天业地产在开发项目地上在建工程权属情况进行了核查，其抵押情况如下：

1、天业地产开发的新东方花园项目 1 号楼、2 号楼、6~11 号楼的抵押

天业地产开发的新东方花园项目 1 号楼、2 号楼、6~11 号楼已抵押给中国建设银行股份有限公司济南天桥支行。

根据天业地产与中国建设银行股份有限公司济南天桥支行签订的 2005 一房一 05 号抵押贷款合同，抵押贷款金额为 10,600 万元，抵押物为天业地产开发的新东方花园项目 1 号楼、2 号楼、6~11 号楼。

2、高新国用（2005）第 0100014 号土地使用权证书项下的土地使用权的抵押

天业地产所持有的高新国用（2005）第 0100014 号土地使用权证书项下的土地使用权已抵押给中国建设银行股份有限公司济南天桥支行。

根据天业地产与中国建设银行股份有限公司济南天桥支行签订的 2005 一房一 05—09 号抵押贷款合同，抵押贷款金额为 9,400 万元，抵押物为高新国用（2005）第 0100014 号土地使用权证书项下的土地使用权。

除上述两项资产抵押外，截至本财务顾问核查之日，未发现天业地产其他在开发项目及土地使用权存在抵押的情形。

（三）其他应付款构成的核查

截至 2006 年 6 月 30 日，天业地产其他应付款余额为 540,335,825.92 元。经本财务顾问核查，其他应付款构成的具体情况如下：

应付将军控股有限公司借款 302,010,000.00 元，应付山东高速置业发展有限公司借款 150,000,000.00 元，应付山东衡天建筑工程有限公司借款 17,000,000 元，应付中铁十局集团房地产开发公司借款 30,000,000 元，上述四笔款项合计占其他应付款总额的 92.35%。

经本财务顾问对借款协议及相关债权人的核查，天业地产上述借款所负担的义务如下：

应付将军控股 302,010,000.00 元的借款，天业地产须向将军控股按照不低于银行贷款利率的利率水平支付利息，此外并无其他权利要求。

应付山东高速置业发展有限公司的 150,000,000.00 元借款，根据天业地产与山东高速置业发展有限公司的协议，天业地产应当按照 8.64% 的利率水平向其支付利息，除此之外，该协议未约定山东高速置业发展有限公司享有其他权利。

应付山东衡天建筑工程有限公司的 17,000,000 元借款，山东衡天建筑工程有限公司未有任何权利要求。

应付中铁十局集团房地产开发公司的 30,000,000 元借款，主要用于盛世花城项目建设，根据双方协议约定，待盛世花城项目竣工后，天业地产以该项目部分商品房偿还。

（四）天业地产储备土地的使用权权属完整性

天业地产与济南市国土资源局于 2005 年 10 月 29 日就济南市高新区工业南路 3 号地签署济国土资合字【2005】69 号《国有土地使用权出让合同》，天业地产于 2005 年 10 月 31 日支付了第一期土地使用权出让金 2,451 万人民币，按照合同规定，剩余第二期土地使用权出让金 5,719 万元人民币应于 2005 年 12 月 19 日前支付，但天业地产至今尚未支付。

本财务顾问于 2006 年 11 月 30 日到济南市国土资源局对该事项进行了核查，根据济南市国土资源局出具的证明，由于目前该幅土地地上建筑物尚未拆迁完毕，未达到开工条件，故未满足合同约定的土地交付条件。因此，天业地产未支付剩余部分的土地使用权出让金，天业地产也尚未取得该幅土地的国有土地使用权证。

（本页无正文，为《恒泰证券有限责任公司关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易有关问题的财务顾问核查意见》之签字盖章页）

恒泰证券有限责任公司

2006年12月14日

恒泰证券有限责任公司关于
山东济南百货大楼（集团）股份有限公司
非公开发行股份重大购买资产暨关联交易
证监会反馈意见有关问题的财务顾问意见



二〇〇六年十月

根据中国证监会关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“济南百货”、“上市公司”或“公司”）非公开发行股份重大资产购买暨关联交易申报材料的反馈意见，财务顾问恒泰证券有限责任公司（以下简称“恒泰证券”或“本财务顾问”）对公司解释说明的问题进行分析并出具财务顾问意见如下：

一、资产评估方法及评估增值的合理性问题

置入资产评估增值2648万元，增值率11%，其中，土地评估采用市场法，评估增值2004万元，增值率15.07%，地上建筑物评估采用成本法，评估增值644万元，增值率5%。请对评估方法的合理性及评估增值的合理性作进一步分析，财务顾问出具意见。

（一）土地使用权评估方法与评估增值合理性的分析

1、评估方法选择的合理性分析

土地使用权评估中常用的评估方法一般有收益还原法、假设开发法（剩余法）、市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法，对于待估宗地而言，各种方法的适用情况分析如下：

（1）收益还原法

收益还原法主要应用于有客观收益或潜在收益的土地评估，这就要求评估师对类似物业的收益、费用等情况进行调查，而本次评估宗地位于建设中的政务区、大学区边缘，周边类似物业少，上述资料数据不易取得，因此，难以保证评估结果的客观性和准确性。

（2）假设开发法（剩余法）

假设开发法（剩余法）适宜运用于正在开发或待开发的土地评估，是由收益还原法发展而来，同样需要类似物业的租售情况和相关税费等资料，上述资料数据不易取得，因此，不宜使用剩余法进行评估。

（3）成本逼近法

成本逼近法一般适用于土地市场不发育，成交案例少，无法利用市场比较法进行评估的情况。对既无收益又很少交易的公共建筑、公用设施等类型的土地估

价较适用。而待估宗地的用途为带有明显收益的经营性用地，且通过招拍挂公开出让的形式取得，因此，不适宜使用成本逼近法进行评估。

（4）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是市场比较法的具体化，作为我国城镇地价体系的核心之一，基准地价是经过各级管理部门、业内专家共同研究制定的，具有政府管理性质的城镇地价体系。这一体系具有一定的指导作用，所以我们选择了基准地价系数修正法作为本次评估的一种方法。但章丘市城区基准地价基准日为 2002 年 1 月 1 日，因宗地所在区域房地产市场的发展，章丘市新政务中心和学校区的建设以及市政基础设施的日益完善，土地市场已有较大发展，因此，目前待估宗地所在区域的基准地价现实性差，并不能客观地反映真实的地价水平。

（5）市场比较法

市场比较法是土地评估中最重要、最常用的基本方法，主要运用于有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，虽然待估宗地所在区域可比案例较少，但在同一供需圈内存在大量案例，可以通过系数修正求得对比实例的比准价格。待估宗地位于建设中的新城区，周边类似案例较少，而在章丘市旧城改造涉及的范围内存在较多的招拍挂案例，因旧城区和建设中的新城区在基础设施配套、土地熟化程度、用地在区域内承担的功能等方面存在一定程度的类似，故我们选择了章丘市在旧城改造中于近期采用招拍挂形式出让的三宗土地交易案例作为本次评估的可比案例。本次评估选择的案例均为旧城改造中拆迁平整后用于居住、商业等用途的土地，宗地位于规划中的次级商服中心香港街，这些土地在规划中承担着改造区域的商业服务、写字楼等功能，同时部分住宅用地作为服务于商业的配套，因此，与待估宗地在政务区、大学城承担的功能相似，具有一定的可比性。同时市场比较法是最能客观反映土地市场真实状况的评估方法，特别是对于通过招拍挂取得的土地。基于上述原因，待估宗地的评估方法确定为市场比较法。

本财务顾问经核查认为：

综合上述各类土地使用权评估方法的比较分析，就待估宗地的区域位置、用途功能、取得方式、周边类似物业状况及所在区域土地招拍挂市场的交易情况而言，市场比较法是最为适合待估宗地的土地使用权价值评估方法。

2、评估增值的合理性分析

待估宗地使用权评估增值为 15.07%，主要由所在地城市规划与区域基础设施的进一步完善、评估对象规划容积率的调整、土地招拍挂市场的交易状况等原因造成。

(1) 所在地城市规划与区域基础设施的进一步完善

章丘市政府颁布的《章丘市城市总体发展规划》(1999.6)，将章丘市城市发展定位为济南市的次中心城市，以发展高新技术产业和旅游业为重点的山水城市。胶济铁路以北汇泉路两侧为章丘市城市主中心，该区域以行政办公、商业、金融、文化卫生为主；胶济铁路以南区域为城市次中心，该区域以高新技术产业为主。

章丘市的城镇空间发展已经逐步形成“十字型”格局，以城市为核心，沿胶济铁路、济王、济青公路的东西主轴，沿章莱公路的南北副轴。

章丘市政府按照“以泉凸显城市灵性，以绿提升城市品位，以路构筑城市框架，以文挖掘城市底蕴”的思路，编制完成了城市总体规划、中心标志区、政务中心组团、产业园区、学院区、排水系统规划、交通枢纽工程、城区水系、铁路立交桥引道工程、百脉泉公园扩建工程、路网改造等规划。确定了“一主三辅”的城市布局和发展框架。评估对象即位于规划中的产业园区、学校区、政务中心组团交汇处。

按照规划，随着政务中心组团和学院区相继开工建设，区域内基础设施和商业配套设施逐步完善。学院区内山东经济学院、山东电子职业技术学院、山东旅游职业学院、山东杏林科技职业学院、山东技师学院等 11 所院校相继落户，陆续开工建设，高等职业教育基地建设初具规模，文化密集的学院区已经形成。政务中心组团内 5 个政府管理部门办公大楼主体工程已完工，并有多处施工工地处在工程前期基槽开挖阶段。随着学院区与政务中心组团各项工程相继投入使用，区域内人口密度、人车流量、文体及公共服务设施、基础设施配套等对地价有明显拉动作用因素得到了改善。这将与济南市东区建设和产业带东移相呼应，逐步实现章丘市与济南市的全面对接。

旧城区由于房地产市场发育相对成熟，市场相对稳定，土地价格在短时间内变化幅度不大，而新城则因基础设施、人口密度、公共服务设施等条件的不断完善，加之区域经济活跃，对地价的拉动作用明显，土地价格在较短的时间内升值明显。同时，新城区内商品房销售价格的增幅也会提升土地价格的上涨。

因此，待估宗地所在区域的城市规划和基础设施的进一步完善，是造成土地使用权增值的重要原因。

(2) 评估对象规划容积率的调整造成的地价增值

天业地产于 2005 年 5 月 10 日与章丘市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，合同约定宗地 N1 容积率 ≤ 0.98 ，宗地 N2 容积率 ≤ 1.22 。章丘市人民政府于 2005 年 12 月 31 日以《章丘市人民政府关于学校服务区修建性详细规划的批复》（章政字[2005]56 号）文件批准，将学校服务区项目(绣水如意国际商都项目)用地容积率统一调整为 1.38。

根据《章丘市城区土地级别与基准地价更新技术报告》编制的商业用地容积率修正系数表，评估机构作如下分析，因容积率调整造成的地价增值幅度详见下表：

容积率调整对本次评估价格的影响分析表

宗地编号	规划调整前		规划调整后		地价增值幅度
	容积率	修正系数	容积率	修正系数	
宗地 N1	≤ 0.98	0.96	1.38	1.09	13%
宗地 N2	≤ 1.22	1.04	1.38	1.09	5%

由上表可见，待估宗地规划容积率的调整，对其土地使用权价值的增长有明显的影

(3) 土地招拍挂市场交易情况对比分析

根据规划，绣水如意项目所在区域土地用途多为机关团体用地和教育用地，招拍挂案例较少，评估机构遵照市场比较法对比准案例选择的原则，在相似供需圈内选择了替代作用明显的三个案例，上述案例均为规划建设香港路商业街区用地，该区域属旧城改造后规划为服务于旧城区的商业办公功能区。

根据绣水如意项目与比较实例各种因素具体情况，评估机构对上述四宗土地使用权按照市场比较法所涉及的对比因素进行了比较分析，具体如下表：

对比因素分析表

待估宗地及实例比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用者		山东天业房地产开发有限公司	济南正大建业发展有限公司	济南正大建业发展有限公司	山东华通投资置业有限公司
位置		济王路南，章莱路西	铁道北路以北，原粮食街以东	山泉路以南，明水大街以西	铁道北路北，粮油街以西
交易价格（元/m ² ）		待估	902	954	900
土地用途		商业兼居住	居住	居住	商业
交易方式		增资扩股	挂牌	挂牌	挂牌
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2006年5月31日	2006年6月1日	2004年12月16日	2004年12月16日
土地使用年期（年）		39.1	70	70	40
区域因素	距离市中心距离	位于济王路以南，济王路以北为新城区中心，以南为学校集聚区	宗地位于汇泉路商圈覆盖范围内	宗地位于汇泉路商圈覆盖范围内	宗地位于汇泉路商圈覆盖范围内
	区域商服繁华程度	区域商服繁华程度一般	区域商服繁华程度较好	区域商服繁华程度较好	区域商服繁华程度较好
	基础设施完备程度	区域基础设施达七通	区域基础设施达七通	区域基础设施达七通	区域基础设施达七通
	区域道路通达度	区域道路通达度好	区域道路通达度较好	区域道路通达度好	区域道路通达度好
	自然环境条件	北面为新行政中心，南部为双山街道办事处和山坡地，无污染	位于老城区，北面有铁路，有一定的噪音和环境污染	位于老城区，周围环境无污染	位于老城区，北面有铁路，有一定的噪音和环境污染
	人文环境条件	北面为行政中心，南面为学校集聚区，人文环境较好	周围为住宅区，人文环境一般	周围为住宅区，人文环境一般	周围为住宅区，人文环境一般
个别因素	宗地形状	规则	成刀把状，对利用稍有影响	宗地北部较不规则	规则
	宗地面积	172111.23	28284	30405.5	38408.9
	临街状况	四面临路	一面临路	两面临路	三面临路
	临街面宽	约800米	约100米	约200米	约200米
	出入便利度	便利	一般	便利	便利
	容积率	1.38	1.8	1.44	1.51
	相邻土地利用状况	周边主要为商业、机关办公用地，以商业为主，土地利用较好	周边主要为住宅、商业、办公用地，以住宅为主，土地利用一般	周边主要为学校、医院、商业用地，以学校、商业为主，土地利用较好	周边主要为住宅、办公用地，以住宅为主，土地利用一般
	规划条件	宗地所处位置为章丘市新城区，区位条件优越，整个区域建筑适中，适宜经营性用地布局	宗地所处位置为章丘市老城区，整个区域建筑密度较大，规划限制条件严格，适宜住宅，	宗地所处位置为章丘市老城区，整个区域建筑密度较大，规划限制条件严格，适宜住宅，	宗地所处位置为章丘市老城区，整个区域建筑密度较大，规划限制条件严格，适宜住宅，
	人流	区域内目前尚在规划建设中，人流一般	人流一般	人流较多	人流一般
	区域公共配套设施完备度	一般	较好	好	较好

依据以上比较分析，得出可比宗地的因素比较修正系数如下：

因素比较修正系数表

待估宗地及实例比较因素	实例 A	实例 B	实例 C	
土地用途	100/95	100/95	100/105	
交易方式	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
交易日期	100/100	100/98	100/98	
土地使用年期（年）	0.9/0.98	0.9/0.98	0.9/0.9	
区域因素	距离市中心距离	100/101	100/101	100/101
	区域商服繁华程度	100/101	100/101	100/101
	基础设施完备程度	100/100	100/100	100/100
	区域道路通达度	100/99	100/100	100/100
	自然环境条件	100/99	100/101	100/99
	人文环境条件	100/99	100/99	100/99
个别因素	宗地形状	100/97	100/98	100/100
	宗地面积	100/95	100/95	100/95
	临街状况	100/97	100/98	100/99
	临街面宽	100/95	100/95	100/95
	出入便利度	100/98	100/100	100/100
	容积率	109/128	109/123	109/114
	相邻土地利用状况	100/99	100/100	100/99
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	人流	100/100	100/102	100/100
	区域公共配套设施完备度	100/101	100/103	100/101

根据市场比较法公式：

实例比准价格=实例交易价格×交易情况修正×交易方式修正×期日修正×年期修正×区域因素修正×个别因素修正。

求得各比较实例比准价格分别为 871.5 元/平方米、885.6 元/平方米、909.9 元/平方米，基本接近。

本财务顾问经核查认为：

综合上述待估宗地所在地城市规划与区域基础设施进一步完善的具体情况、评估对象规划容积率调整对土地使用权价格影响的量化分析及土地招拍挂市场的可比交易案例比准价格的对照分析，待估宗地土地使用权的评估增值是基本合理的。

（二）地上建筑物评估方法与评估增值合理性的分析

1、评估方法选择的合理性分析

根据《资产评估准则—基本准则》，资产评估基本方法包括市场法、收益法

和成本法，本次评估的资产，地上建筑物部分仅为在建房地产工程项目，不包括土地使用权，因此，不适合采用市场法和收益法进行评估，故本次评估采用成本法进行。

本财务顾问经核查认为：

基于以上原因，本次评估的资产，地上建筑物部分采用成本法进行评估是合理的。

2、评估增值的合理性分析

(1) 建筑材料价格的上涨

绣水如意项目于 2005 年 11 月开工，从 2005 年 11 月至今，建筑用钢材、水泥、木材价格均有不同程度的涨幅。

根据济南市工程建设标准定额站与济南市物价局监测中心主办的《工程造价信息》，2005 年 11 月份济南市建筑钢材平均价约为 3006 元/吨，评估基准日 2006 年 5 月 31 日济南市建筑钢材平均价约为 3352 元/吨，比 2005 年 11 月份上涨了 11%；2006 年 5 月商品砼平均市场价格比 2005 年 11 月上涨了约 25 元/ m³；根据《中国林业网》提供的木材交易信息，2005 年 11 月各种建筑用原木、板材的价格平均值约为 1054 元/立方米，2006 年 6 月的平均价约为 1083 元/立方米，比 2005 年 11 月份上涨 2.7%。

因绣水如意项目建设工程为框架结构，建筑用材主要为钢材、水泥、木材，根据预算和相关资料，综合分析，钢材用量为 0.05 吨/平方米，砼用量为 0.4m³/平方米，木材用量为 0.02 m³/平方米。

综上分析：

钢材增值=0.05×161000×50%×(3352-3006)=1,392,650 元

商品砼增值=0.4×161000×50%×25=805,000 元

木材增值=0.02×161000×50%×(1083-1054)=46,690 元

建筑材料价格上涨造成的增值总计约 1,392,650 元+805,000 元+46,690 元=2,244,340 元。

(2) 形象进度法评估的合理差异

在使用重置成本法进行评估时，评估值是评估人员根据评估基准日委估资产的重置价值和企业提供的资料及现场勘察情况确定的形象进度计算出来的，而企

业帐面值反映的则是企业资产在建过程中历史费用的发生情况。由于评估遵循客观性原则，评估人员根据资料和现场勘查确定的形象进度与企业帐面值反映的形象进度不可能完全一致，二者存在 5% 以内的差异是合理的。

本财务顾问经核查认为：

评估资产地上建筑物部分评估增值主要是由于建筑材料市场价格的上涨及形象进度法评估的合理差异所致，评估增值的幅度是基本合理的。

二、销售数量预测的合理性问题

销售数量的预测依据为天业地产与有关销售策划单位签订的《商业项目全案策划与独家招商、销售代理合同》为基础，预计 2006 年 8 月中旬开盘，一期 2006 年度销售面积达 60%，2007 年度完成销售；二期在 2007 年度可销售 60%。对销售量的预测具有较大不确定性，请作进一步分析；说明是否有相关的保障措施；财务顾问应出具明确意见。

（一）销售计划的制定依据

1、章丘商铺市场供给与需求分析

（1）章丘房地产市场与绣水如意具有可比性的商业地产项目的供给情况
目前章丘房地产市场与绣水如意项目具有可比性的商业地产项目有以下几个：

①香港街项目

该项目处于章丘明水大街与铁道北路的交界处，由山东华通投资置业有限公司开发建设，共规划 8 万平方米，一期 2 万平方米已全部完成，二期尚未确定开盘时间。

②明珠商业广场项目

该项目处于山泉路，章丘市城区核心位置，由山东鲁信明珠房地产投资开发有限公司与章丘市城市建设综合开发公司共同开发，共开发 7 万平方米，其中商业 4.8 万平方米。

③齐鲁润桥项目

该项目处于双山大街所在的交通要道，全部铺位均为一线街铺，由山东齐鲁置业有限公司开发建设，包括住宅在内，整体建筑面积 40 万平米，商铺面积约

占总体量的四分之一。

(2) 章丘商铺项目的投资需求情况

章丘市 2004 年全市实现国民生产总值（GDP）达 173.4 亿元，比上年增长 20.3%，2005 年 GDP 总值已经达到 218 亿元，比上年增长 25.7%，2005 年在“中国综合实力百强县（市）”中名列第 47 位。章丘市目前形成了以电子信息、生物制药、精细化工等高新技术产业为先导，能源动力、机械加工、轻工建材、医药化工、纺织服装等五大产业为支撑，主导产业和优势产品竞相发展的格局。良好的经济环境，是吸引投资的主要因素。章丘市经济的飞速发展，使得该地区发展潜力巨大，投资人的投资欲望增强。

首先，章丘本地居民投资意识较强。章丘商业投资的历史沉淀较为浓厚，加之章丘经济发展进程不断加速，各种产业蓬勃发展，国内外各大企业争相入住章丘，也使得章丘广大民众的收入不断增加，对商业地产的投资能力不断增强。

其次，周边城市的投资者也构成了重要的需求群。绣水如意项目距离济南、莱芜、淄博等城市的距离均在 40~50 公里范围内，位于山东省会、重要工业城市围合而成的五十公里经济圈内。绣水如意项目地处经十东路、章莱路、芙蓉大道和兴美路围合之中，经十东路与章丘新城交汇处。济南国际机场、胶济铁路、济青高速以及规划中的 1 号公路等众多交通网络贯穿，区域交通极为便利。交通的便利将会进一步促进周边城市对章丘新城商业项目的投资需求。

综合上述章丘的区位特点和绣水如意项目的地理位置，该项目的销售定位于“植根章丘、立足济南、面向山东、辐射华东的城际商业中心区”。基于此，在营销策划时，针对地域以及投资市场的特点，将项目的营销也划分为若干阶段。首期针对项目所在的章丘本地投资者发起攻势，吸引本地投资者；在完全打开本地市场后，销售渠道以及主要销售市场逐渐转向济南以及省内主要区域，扩大宣传推广力度，不断增加投资客户。

2、项目周边消费群体分析

绣水如意项目周边的大学城、明水经济开发区、章丘市新的政务中心，不断建设完善，消费潜力正在逐步提升，这将进一步凸现项目的商业价值，吸引更多的投资者。

(1) 大学城消费群体

目前，山东电子职业技术学院、山东旅游职业学院、经济学院等十余所大学已经入住大学城，已有数万师生在大学城学习生活，随着已入住学校的扩招和新学校的入住，师生人数还将会进一步增加。

(2) 新政务区消费群体

目前，章丘市政府办公大楼主体已经封顶，章丘市新政务区正在建设中，市政部门在 2007 年开始入住，政务区的全面入住将会带来市政机关的重要消费人群。市政广场和位于广场东侧的双山公园在 2008 年之前建成，市政广场与公园的建成也就确定了新城区的核心位置，章丘市旧城区的消费群体也会随之南移，大量的消费人群也将以此商业区域为消费中心。

(3) 明水经济开发区消费群体

目前，已有可口可乐、LG电子、康师傅等知名企业入住明水经济开发区。随着工业园区的建设完成，将会有更多的企业入住，必将直接提升开发区的消费能力。

绣水如意项目毗邻的大学城、政务中心、明水经济开发区的消费群体，对于提升项目的商业价值具有直接的意义，更凸现出商铺投资的良好前景，将会进一步吸引投资者。

3、房地产行业宏观调控政策分析

2006年5月24日，国务院办公厅转发的建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》及此前的一些政策文件，主要是针对住宅市场制定，对住宅类房地产开发项目有一定的影响，但对商铺市场并不会产生大的影响。因此，国家目前的房地产宏观调控政策对绣水如意项目的销售并不会产生大的影响。

综合上述分析，本财务顾问认为：

章丘及其周边城市经济比较发达，具有商业地产投资的潜在需求；项目周边的消费群体对提升项目的商业价值进而吸引投资者具有一定的积极意义；同时，国家目前的宏观调控政策主要是针对住宅市场，对商铺等商业地产市场并不会产生大的影响。

因此，在宏观政策及预测所依据的其他假设条件不发生变化的情况下，绣水如意销售数量的预测是有合理依据的。

（二）实现销售计划的保障措施

为完成上述销售计划，天业地产及销售代理公司制定了以下的保障措施：

1、强化项目区位优势的宣传

绣水如意项目的区位价值是其最核心的价值，目前，项目周边区域已日趋成熟，济南东部大学城持续扩招，众多大型企业继续入驻明水经济技术开发区，2007年，章丘市各行政事业单位开始陆续入驻新政务区，这将促使本项目周边区域与商业、商务环境全面成熟，新城市核心的区域价值更加凸显。

为将明显的项目区位优势及日臻完善的商业商务环境直观准确的展示给投资者，本项目将采取联合政府、大学城管委会、周边各高校等展开宣传活动，首先以大学城为宣传重点，加强投资者对项目周边学生群体消费能力的认识。宣传集中本项目在大学城周边的消费市场、消费潜力以及消费群体等各个方面的优势，吸引章丘本地及本项目辐射区域各阶层的投资群体。在宣传周边大学城的巨大消费潜力的同时，随着章丘新政务区的搬迁，对项目所在的区位价值进行进一步的强化宣传，使投资者充分意识到项目不断升值的巨大潜力和商业价值。同时结合项目的区位优势，通过章丘未来的撤市改区、济南市内公交车开通等市政方面利好消息，与政府相关部门协调，共同策划相关新闻报道以及其他宣传活动，提高投资者对项目所在区域的认知度。

目前，天业地产和销售代理公司已制定了以平面媒体、影视广播媒体、户外路牌、公交车体、互联网为媒介手段的详细宣传计划，根据销售进度，有力度地进行媒体宣传活动，广泛吸引投资者对本项目的关注。

2、通过各类主题营销活动增强项目影响力、提升项目人气、促进销售

针对本项目的区位特点及周边环境，主题营销活动将分为以下四类：

（1）以娱乐为主题

商业地产的销售最讲究氛围的营造，空间氛围活跃就会凸现项目的商业价值。通过组织以活跃项目所在区域氛围的娱乐活动如与周边院校联谊、为大学生及附近居民举办电影晚会等，来提升项目所在区域的人气，有效增强客户的投资信心。

（2）以情感为主题

通过礼品馈赠、组织客户游览附近的百脉泉等名胜，增强同客户的感情沟通，

以促进项目的顺利销售。

(3) 以投资为主题

主要采用以项目所在区域未来发展以及商铺投资等相关主题的商业论坛等形式进行推广宣传。商业论坛计划联络政府相关部门、知名经济学人、有影响的媒体共同探讨本项目所在区域——章丘新区以及济南大东区的未来发展以及邀请国内知名商业运营专家讲述不动产投资的相关知识，以营造本项目浓厚的投资氛围。

(4) 以经营为主题

商铺未来的经营收益，是决定投资者进行投资的关键因素，因此，本项目将邀请知名大型连锁商业经营者讲述其商铺选址基本要素及商铺的经营理念，增强投资者的投资信心。

通过以上的主题营销活动，将会进一步提升项目的人气，促进项目的销售。

3、直接挖掘潜在投资者

济南现有的各个商业市场有大量专业的经营商户与投资商户，他们往往有进一步的商铺投资或连锁经营计划，构成了本项目潜在的投资者。通过对济南各类市场的调研和渗透，采取向这些市场的商户直接派发涵盖项目简介、卖点宣传、投资分析、招商信息等内容的宣传资料及邀请其现场参观的方式，宣传、介绍本项目，提高该部分商户对本项目商铺价值及项目商业价值认可度，不断积累意向客户，提高意向客户的准确率和客户质量，促使其从潜在的投资者变成现实的投资者，从而达到最终的销售目标。

4、对项目商铺采取统一运营管理，营造整体商业氛围

对于商业物业来而言，能够提升物业价值的最好手段就是提升商业项目人气，营造整体商业氛围。本项目采取统一运营管理的方式，有效的整合项目资源及商业经营规模，使项目整体运营红火，提高未来消费者对本项目商业经营的关注度，从而拉动商铺的销售。

5、大力推进知名品牌的招商工作

对于商业地产项目，成功引入知名品牌的入住，将极大提高商铺直接投资客户的信心，短期内促进区域商业成熟与项目自身价值的提升。

目前，通过天业地产和营销代理公司的招商工作，已有一些品牌号召力强、

社会影响力大、对项目价值提升程度高的重点客户正在洽谈过程中，这些客户的引入将会促进项目商业氛围的成熟并提升项目的商业价值，有利于项目的进一步推广。

6、积极参加展会推广

通过参加各种房展会的推广对项目的销售会起到有效的促进效果。本项目将会参加 2006 年 10 月 20 日召开的秋季房展会。并且针对本次房展制定了有效的营销推广策略，将会在展会现场布置、现场推广活动以及销售人员配置方面加大力度，确保此次展会能够取得更加良好的推广和销售目的。

通过参加此次展会将会使项目的整体销售得到进一步的提高和加强，从而为既定销售目标的实现提供有力的保证。

本财务顾问经核查认为：

绣水如意项目销售的各项保障措施，符合绣水如意的项目特点，在国家针对商业地产的宏观政策不发生变化的情况下，能够促进绣水如意项目的销售，但结合目前的项目销售情况来看，对于一期2006年度销售面积达60%，即实现销售48,798.69平方米，仍然具有一定的难度。

（本页无正文，为《恒泰证券有限责任公司关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易证监会反馈意见有关问题的财务顾问意见》之签字盖章页）

恒泰证券有限责任公司

2006年10月12日

山东德衡律师事务所
关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开
发行股票收购资产事项的补充法律意见书

山德律意见（2006）第 183 号

致： 山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

根据《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（以下简称中国证监会）《上市公司收购管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》等法律、法规和规范性文件的规定，山东德衡律师事务所（以下简称本所）接受山东济南百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称济南百货或公司）的委托，就济南百货非公开发行不超过 5265.48 万股 A 股股票收购资产事项已出具了《山东德衡律师事务所关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行不超过 5265.48 万股 A 股股票收购资产事项之专项法律意见书》（以下简称《法律意见书》）。

对于有关同业竞争状况、因项目实施主体变更而可能引起的法律权属及工程款支付等或有风险、山东天业房地产开发有限公司（以下简称天业地产）资产抵押情况、其他应收款的构成情况、储备土地的使用权权属完整性情况、解决违规担保的承诺及当前的解决情况等，有关职能部门要求进行补充说明，现本所律师根据有关法律、法规和规范性文件的规定，针对公司非公开发行不超过 5265.48 万股 A 股股票收购资产事项出具本补充法律意见书。

除本补充法律意见所论述的相关事实外，《法律意见书》对公司非公开发行股票收购资产涉及的相关事项发表的法律意见仍然有效；本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦继续适用于本补充法律意见书。

本所律师根据相关法律法规的要求，按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，发表法律意见如下：

一、关于天业地产与济南百货的同业竞争

经本所律师审查核验，天业地产目前正在开发的房地产项目除本次非公开发行股票收购资产事项涉及的绣水如意项目外，尚正在开发新东方花园项目、盛事花城（将军嘉苑）项目、汇展国际城（济南国际会展二期）项目、济南高新区工业南路3号地项目（以下简称3号地项目）等四个项目，在本次非公开发行股票收购资产事项实施完毕后，按照天业地产与济南百货签署的相关协议，济南百货除承继开发绣水如意项目外，还将经营开发“401 仓库项目”、“腊山项目”和“烟台东泊子村项目”，故此，天业地产和济南百货将在一定时间内同时经营房地产项目，属同一行业，经营相似的业务。

经本所律师审查核验上述房地产项目，情况如下：

天业地产正在开发的项目为以下：

新东方花园项目，地理位置为济南市高新区科技文化广场北侧，项目定位为住宅项目，目标客户为济南市高新区及东部地区中高收入人群，开发进度：已竣工。

盛事花城（将军嘉苑）项目，地理位置为济南市高新区工业南路以北，项目定位为商住两用项目，目标客户为济南市高新区及东部中高收入人群及企业客户，开发进度：主体已完成35%。

汇展国际城（济南国际会展二期）项目，地理位置为济南市高新区国际会展中心北侧，项目定位为商住两用项目，目标客户为济南市高新区及东部地区中等收入人群，开发进度：地基开挖及桩基已全部完成。

3号地项目，地理位置为济南市高新区国际会展中心西北侧，项目定位为商务办公项目，目标客户为企业客户，开发进度：前期调研已结束，正在规划、设计中。

天业翠苑三期项目，地理位置为济南市市中区白马山南路15号#，项目定位为普通住宅项目，目标客户为济南西部地区中等收入消费群体，开发进度：已完成销售80%左右。

济南百货拟开发的项目为以下：

绣水如意项目，地理位置为章丘市济王路、章莱路交叉口西南侧，项目定位为商住两用项目，目标客户为章丘及周边城市商铺投资客户及商业经营客户，开发进度：一期已完工。

401 仓库项目，地理位置为济南市堤口路茶叶批发市场南侧，项目定位为商住两用项目，目标客户为周围茶叶、果品等批发市场商业经营者及商铺投资客户，开发进度：正在进行前期调研工作。

腊山项目，地理位置为济南市槐荫区腊山西南临，项目定位为商住小高层，目标客户为济南市西部地区中高等收入人群，开发进度：规划设计中。

烟台东泊子村项目，地理位置为烟台市莱山区解庄东泊子村，项目定位为住宅及综合商业建筑，目标客户为烟台市周边从商人员及居民，开发进度：正在进行前期调研工作。

综合上述分析对比，本所律师认为，天业地产目前开发的其他项目和即将置入济南百货的绣水如意项目及济南百货未来将要开发的房地产项目在地理位置、项目定位，目标客户等方面均不相同，且天业地产已承诺在开发完毕上述房地产项目后，不再从事新的房地产项目开发。因此，本次非公开发行股票收购资产事项实施完成后，天业地产和济南百货不存在实质的同业竞争关系。

二、 因项目实施主体变更而可能引起的法律权属、工程款支付等方面的或有法律风险

2-1 本次非公开发行股票收购资产事项实施涉及到绣水如意项目《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》等相关资质证照变更主体问题，济南百货在获得房地产经营资格后，济南百货和天业地产须办理相关证照的主体变更登记手续。

经本所律师适当审查，截至到 2006 年 11 月 29 日，绣水如意项目项下涉及到的国有土地使用权证号分别为章国用（2006）第 22001 号、章国用（2006）第

22002 号的两幅土地使用权之上不存在抵押担保情形,截至到 2006 年 12 月 4 日,绣水如意项目项下涉及到的国有土地使用权证号分别为章国用(2006)第 22001 号、章国用(2006)第 22002 号的两幅土地使用权之上地上建筑物(在建工程)不存在抵押担保情形。且济南百货已于 2006 年 12 月 7 日取得了济南市建设委员会颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》。故此,本次非公开发行股票收购资产事项中证照主体变更实施不存在重大法律障碍。

2-2 本次非公开发行股票收购资产事项中,绣水如意项目实施主体将由天业地产变更为济南百货,其中,在征得合同对方当事人同意的条件下,绣水如意项目项下的工程建筑施工合同中天业地产相关的权利义务将由济南百货承继,工程款支付的主体将由天业地产变更为济南百货,因此,本所律师审查核验了天业地产支付工程款的情况,本所律师注意到如下事实:

(1)、绣水如意项目相关的施工承包人为山东惠诚建筑有限公司和山东衡天建筑工程有限公司,其中,天业地产与山东惠诚建筑有限公司签署的《建筑工程施工合同》中第二部分“通用条款”第 26 “工程款(进度款)支付”中明确约定:“双方约定的工程款(进度款)支付的方式和时间:发包人按进度拨付工程款,”。天业地产与山东衡天建筑工程有限公司签署的《建筑工程施工合同》中第二部分“通用条款”第 26 “工程款(进度款)支付”中明确约定:“双方约定的工程款(进度款)支付的方式和时间:发包人按进度拨付工程款,”。

(2)、依据天业地产出具的绣水如意项目工程预算材料,绣水如意项目工程工程预算值为“199,425,094.80”元人民币;

(3)、依据中和正信会计师事务所有限公司出具的中和正信专审字(2006)第 2-219 号《审计报告》,截至 2006 年 5 月 31 日,绣水如意项目已支付的“建筑安装工程费”为“112,500,997.09”元人民币;

(4)、依据山东海天有限责任会计师事务所出具的鲁海会评报字【2006】第 038 号《山东天业房地产开发有限公司拟向山东济南百货(集团)股份有限公司增资项目资产评估说明》,截至 2006 年 5 月 31 日,绣水如意项目“工程形象程度=15%X75%+60%X65%≈50%”;

(5)、承包人山东衡天建筑工程有限公司和山东惠诚建筑有限公司分别出具了《关于绣水如意项目工程款支付情况的说明》，声明“天业地产已按照合同约定履行了支付工程款的义务，不存在拖欠工程款的情形。”

综合以上情况，天业地产已经按照合同的约定履行了支付工程款的合同义务，在济南百货成为绣水如意项目的实施主体后，济南百货将不存在因项目实施主体变更而引起工程款支付方面的法律风险。

三、 关于天业地产资产抵押、其他应付款的构成、储备土地的使用权权属完整性等方面的情况

3-1 经本所律师核查天业地产拥有的土地使用权、在建工程等重大资产的抵押情况，天业地产目前共计存在两笔资产抵押担保，具体情况如下：

(1)、天业地产与中国建设银行股份有限公司济南天桥支行签署了编号为2005一房一05号《抵押贷款合同》，以天业地产开发的新东方花园项目1号楼、2号楼、6~11号楼为抵押物，为编号2005一房一05号的《借款合同》提供担保，借款合同金额为10,600万元。

(2)、天业地产与中国建设银行股份有限公司济南天桥支行于2005年6月24日签署了《抵押贷款合同》，以高新国用(2005)第0100014号土地使用权证书项下的土地使用权为抵押物，为编号2005一房一05一09的《借款合同》提供担保，借款合同金额为9,400万元。

除上述两项资产抵押外，截至本补充法律意见书出具之日，未发现天业地产其他土地使用权、在建工程资产存在抵押担保的情形。

3-2 经本所律师核查天业地产其他应付款构成情况，截至2006年6月30日，天业地产其他应付款余额为540,335,825.92元，其中，重大债务共计4笔，具体情况如下：

(1)、债权人将军控股有限公司，债权形成原因为借款，债权金额为302,010,000.00元，债权人要求为“借款利息的计算以不低于同期银行贷款利率为准，并无其他权利要求”。

(2)、债权人山东高速置业发展有限公司，债权形成原因为借款，债权金

额为 150,000,000.00 元，根据双方签署的协议，天业地产应当向按照 8.64% 的利率向债权人支付利息。

(3)、债权人山东衡天建筑工程有限公司，债权形成原因为借款，债权金额为 17,000,000 元，债权人要求为“自愿无偿借予天业地产”。

(4)、债权人中铁十局集团房地产开发公司，债权金额为 30,000,000，主要用于盛世花城项目建设，根据双方约定，待盛世花城项目竣工后，天业地产以该项目部分商品房偿还。

3-3 经本所律师核查，2005 年 10 月 29 日，天业地产与济南市国土资源局就济南市高新区工业南路 3 号地签署了济国土资合字【2005】69 号《国有土地使用权出让合同》，天业地产于 2005 年 10 月 31 日支付了第一期土地出让金 2,451 万元人民币，按照合同约定，天业地产应于 2005 年 12 月 19 日前支付剩余第二期土地出让金 5,719 万元人民币，但由于该土地地上建筑物至今仍未拆迁完毕，未满足合同约定的土地交付条件，故天业地产未支付剩余部分的土地出让金，天业地产也未取得该幅土地的国有土地使用权证。

四、 济南百货解决违规担保的情况

经本所律师核查，济南百货目前的对外担保系因为济南市国有资产行政管理体制的历史原因，而为济南四海香股份有限公司、济南时装公司、济南大观园股份有限公司等国资控股企业向金融机构贷款提供的连带保证责任。具体担保情况及目前的解决情况如下：

4-1 1999年9月28日，济南百货为山东永安企业股份有限公司向中国工商银行济南历下区支行的700万元借款提供担保。2003年7月1日，济南市历下区人民法院主持调解，出具（2003）历民初字第1939号民事调解书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月7日，中国工商银行济南市历下区支行出具《证明》一份，证明（2003）历民初字第1939号民事调解书所确认的债务已经履行完毕，不再追究济南百货的连带保证责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4-2 1998年5月28日，济南百货为济南时装总公司向山东省齐鲁信托投

资有限公司的70万元借款提供担保。2001年4月9日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第214号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年11月23日，济南市长清区人民法院出具（2006）长执字第632—3号民事裁定书，鉴于济南时装总公司已履行完毕还款义务，案件执行终结。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4—3 2000年5月11日，济南百货为济南亨得利钟表眼镜有限公司向中信实业银行济南分行的162万元借款提供担保。2002年7月8日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2002）市民初字第659号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2004年11月22日，将军控股有限公司通过竞价拍卖方式购得包括此笔债权在内的债权资产包，成为此笔债权的债权人。2006年12月6日，将军控股有限公司出具《承诺书》一份，承诺不再向济南百货主张该项担保债权。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4—4 2000年1月12日，济南百货为济南大通五金机械有限责任公司向中信实业银行济南分行的45万元借款提供担保。2001年9月3日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第1180号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2004年11月22日，将军控股有限公司通过竞价拍卖方式购得包括此笔债权在内的债权资产包，成为此笔债权的债权人。2006年12月6日，将军控股有限公司出具《承诺书》一份，承诺不再向济南百货主张该项担保债权。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4—5 1999年1月11日，济南百货为济南四海香股份有限公司向中国建设银行济南市历下区支行的400万元借款提供担保。2003年3月24日，济南市历下区人民法院主持调解，出具（2002）历民初字第5691号民事调解书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

经本所律师核实，上述债权已被瑞银亚洲信用投资公司从中国东方资产管理公司经竞拍方式购买，短时间内无法与之取得联系并磋商解决担保事宜。为解决上述济南百货担保事宜，天业地产与济南百货于2006年12月13日签署了《关

于解决山东济南百货大楼（集团）股份有限公司部分对外担保之协议书》。双方约定，如发生相关债权人向济南百货主张承担上述担保责任的情形，天业地产将为济南百货承担上述对外担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任的转移，尚需得到债权人的同意，但因担保而承担的清偿责任将由天业地产最终实际承担。

4—6 1999年12月29日，济南百货为山东华联商厦股份有限公司向中国建设银行济南市解放路支行的200万元借款提供担保。2003年6月26日，济南市中级人民法院出具（2003）济民四初字第69号民事判决书，判决济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

经本所律师核实，上述债权已被瑞银亚洲信用投资公司从中国东方资产管理公司经竞拍方式购买，短时间内无法与之取得联系并磋商解决担保事宜。为解决上述济南百货担保事宜，天业地产与济南百货于2006年12月13日签署了《关于解决山东济南百货大楼（集团）股份有限公司部分对外担保之协议书》。双方约定，如发生相关债权人向济南百货主张承担上述担保责任的情形，天业地产将为济南百货承担上述对外担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任的转移，尚需得到债权人的同意，但因担保而承担的清偿责任将由天业地产最终实际承担。

4—7 1998年10月27日，济南百货为山东华联商厦股份有限公司向中国农业银行济南市市中区支行的480万元借款提供担保。2001年2月8日，经济宁市中级人民法院审理，出具（2000）济中经初字第194号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月11日，济南百货、天业地产及中国农业银行济南市市中区支行签署了《中国农业银行贷款利息减免意向书》，约定在天业地产在代济南百货履行偿还款项义务后，债权人银行将书面通知免除济南百货在（2000）济中经初字第194号民事判决书确定的全部连带清偿责任。2006年12月11日，天业地产已如约履行了还款义务。2006年12月12日，中国农业银行济南市市中区支行出具《证明》一份，不再要求济南百货承担上述担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4—8 1999年8月6日，济南百货为济南时装总公司向中国建设银行济南

铁路专业分行的10万元借款提供担保。2001年6月4日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第684号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

经本所律师查证，上述债权已由中国信达资产管理公司济南办事处承继，2006年12月14日，经本所律师现场见证，天业地产已与中国信达资产管理公司济南办事处就购买上述债权事宜达成合意，中国信达资产管理公司济南办事处同意将上述债权转让给天业地产，但鉴于中国信达资产管理公司济南办事处处置债权项目的程序和程序性要求，尚无法在本法律意见书出具之前签署正式的书面协议。

天业地产于2004年12月14日出具承诺，天业地产将免除济南百货的担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4—9 2000年9月13日，济南百货为济南时装总公司向中国建设银行济南铁路专业分行的64万元借款提供担保。2001年6月4日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第683号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

经本所律师查证，上述债权已由中国信达资产管理公司济南办事处承继，2006年12月14日，经本所律师现场见证，天业地产已与中国信达资产管理公司济南办事处就购买上述债权事宜达成合意，中国信达资产管理公司济南办事处同意将上述债权转让给天业地产，但鉴于中国信达资产管理公司济南办事处处置债权项目的程序和程序性要求，尚无法在本法律意见书出具之前签署正式的书面协议。

天业地产于2004年12月14日出具承诺，天业地产将免除济南百货的担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4—10 1997年5月16日，济南百货为济南时装总公司隆祥商场向中国建设银行济南高新技术产业开发区支行的30万元借款提供担保。2000年1月26日，经济南市历城区人民法院审理，出具（1999）历洪经初字第61号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

经本所律师查证，上述债权已由中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组承继，2006年12月14日，经本所律师见证，天业地产已与中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组就购买上述债权事宜达成合意，中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组同意将上述债权转让给天业地产，但鉴于中国东方资产管理公司青岛办事处济南工作组处置债权项目的的时间和程序性要求，尚无法在本法律意见书出具之前签署书面协议。

天业地产于2004年12月14日出具承诺，天业地产将免除济南百货的担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4-11 截至2000年8月3日，济南百货为济南时装总公司向济南英大国际信托投资有限公司的12.7万元借款本金及利息提供担保。经济南市市中区人民法院审理，出具（2000）市经初字第1004号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月12日，济南英大国际信托投资有限公司与天业地产及济南百货签署了《执行和解协议》，约定由天业地产代济南百货承担担保责任，济南英大国际信托投资有限公司不再要求济南百货承担清偿责任，2006年12月14日，天业地产履行了还款义务。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4-12 1998年11月20日，济南百货为杨国春向济南市商业银行高新支行的28万元借款提供担保，后杨国春偿还了1万元。2001年3月14日，经济南市历城区人民法院审理，出具（2001）历经初字第106号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月8日，济南市商业银行高新支行出具《证明》一份，证明（2001）历经初字第106号民事判决书所确认的济南百货的赔偿债务已由天业地产代为履行完毕，放弃追究济南百货的连带保证责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4-13 2000年3月30日，济南百货为济南大通五金机械有限公司大众百货商场向济南市商业银行万紫巷支行的40万元借款提供担保。2001年5月16日，经济南市市中区人民法院审理，出具（2001）市经初字第229号民事判决书，济南

百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月8日，济南市商业银行万紫巷支行出具《证明》一份，证明（2001）市经初字第229号民事判决书所确认的济南百货的赔偿债务已由天业地产代为履行完毕，放弃追究济南百货的连带保证责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4-14 2001年7月30日，济南百货为济南四海香股份有限公司向济南市商业银行洪楼支行的50万元借款提供担保。2004年8月24日，经济南市历城区人民法院主持调解，出具（2004）历城民商初字第1365号民事调解书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

2006年12月8日，济南市商业银行洪楼支行出具《证明》一份，证明（2004）历城民商初字第1365号民事调解书所确认的济南百货的赔偿债务已由天业地产代为履行完毕，放弃追究济南百货的连带保证责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任，济南百货已无需承担。

4-15 1999年6月21日，济南百货为济南大观园股份有限公司向交通银行济南分行的1500万元借款提供担保。2003年7月14日，经山东省高级人民法院主持审理，出具（2003）鲁民二初字第2号民事判决书，济南百货对该笔借款承担连带清偿责任。

经核查，根据商务部“国有流通企业减债脱困工程”的安排要求，济南市投资控股有限公司已与信达资产管理公司达成债权收购意向，在收购的债权中包含上述担保债权，济南市投资控股有限公司已于2006年12月8日出具承诺，同意其与信达资产管理公司的债权收购协议正式履行后，不再向济南百货主张担保责任。另经本所律师前往信达资产管理公司了解，济南市投资控股有限公司尚未与信达资产管理公司签定正式的收购债权协议。鉴于以上情况，天业地产与济南百货于2006年12月13日签署了《关于解决山东济南百货大楼（集团）股份有限公司部分对外担保之协议书》。双方约定，如发生相关债权人向济南百货主张承担上述担保责任的情形，天业地产将为济南百货承担上述对外担保责任。

本所律师核查后认为，针对上述担保责任的转移，尚需得到债权人的同意，但因担保而承担的清偿责任将由天业地产最终实际承担。

特此以上补充法律意见。

(本页无正文,为《山东德衡律师事务所关于山东济南百货大楼(集团)股份有限公司非公开发行股票收购资产事项的补充法律意见书》之签署页)

山东德衡律师事务所

经办律师:王波涛_____

负责人:栾少湖

田 军_____

2006年 月 日

山东德衡律师事务所
关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开
发行股票收购资产事项实施结果的法律意见书

山德律意见（2006）第 187 号

致： 山东济南百货大楼（集团）股份有限公司

根据《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（以下简称中国证监会）《上市公司收购管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》等法律、法规和规范性文件的规定，山东德衡律师事务所（以下简称本所）接受山东济南百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称济南百货或公司）的委托，为济南百货非公开发行不超过 **5265.48** 万股 A 股股票收购资产事项（以下简称本次非公开发行股票收购资产事项）的实施结果出具本法律意见书。

本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生的事实发表法律意见。济南百货已向本所保证提供了为出具法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无隐瞒、虚假或误导之处。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或单位出具的证明文件。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对有关文件和事实进行了审查，现就本次非公开发行股票收购资产事项的实施结果发表法律意见如下：

一、本次非公开发行股票收购资产事项的批准

1、中国证监会已于 2006 年 12 月 28 日下发证监公司字[2006] 300 号《关于核准山东济南百货大楼（集团）股份有限公司向山东天业房地产开发有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》，同意济南百货按照有关规定的实施本次非公开发行股票收购资产事项。

2、中国证监会已于2006年12月28日下发证监公司字[2006]301号《关于同意山东天业房地产开发有限公司公告山东济南百货大楼(集团)股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》，同意豁免收购人山东天业房地产开发有限公司(以下简称天业地产)的要约收购义务。

3、2006年8月1日，济南百货召开了公司2006年第一次临时股东大会，会议审议通过了《非公开发行新股收购资产的议案》。经本所律师核查，公司召开的该次临时股东大会的决议合法、有效。

4、依据《山东济南百货大楼(集团)股份有限公司非公开发行股份重大购买资产暨关联交易报告书(草案)》的特别提示，本次非公开发行股份收购资产事项是股权分置改革方案的组成部分，并将与股权分置改革同步实施，若股权分置改革相关股东会议未审议通过股权分置改革方案，则公司非公开发行股份收购资产事项亦不能实施。

2006年12月26日，济南百货召开了公司股权分置改革相关股东会会议，会议审议通过了《山东济南百货大楼(集团)股份有限公司股权分置改革方案》。经本所律师核查，公司召开的相关股东会会议的决议合法、有效。

经本所律师核查，济南百货本次非公开发行股票收购资产事项已取得了全部必要的批准。

二、资产的交割情况

根据济南百货与山东天业房地产开发有限公司签订的《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》以及《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易补充协议书》，济南百货向天业地产以3.39元/股的价格非公开发行52,654,800股股份用以收购天业地产拥有的章丘绣水如意国际商都项目(以下简称绣水如意项目)部分资产，该部分资产价值17,850.00万元人民币，项目其余部分的资产价值10,984.00万元人民币，作为济南百货对天业地产的负债。

本次非公开发行股票收购资产事项涉及绣水如意项目的法律权属主体变更事宜。为此，经本所律师审查，绣水如意项目相关的转让手续办理如下：

1、2006年12月7日，济南百货获得了济南市建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号为016474。

2、济南百货已获得章丘市规划局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》，证书编号为2005—01—06—063。

3、济南百货已获得章丘市规划局颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》，证书编号为2006—01—06—022。

4、济南百货已获得章丘市人民政府颁发的证号分别为章国用（2006）第22014号和章国用（2006）第22015号《中华人民共和国国有土地使用权证》两份。

5、济南百货已获得章丘市建设管理局颁发的编号为370122053、370122054、370122055—1、370122055—2号共计四份《中华人民共和国建筑工程施工许可证》。

6、济南百货已获得章丘市房地产管理局颁发的编号为济章房预许字第（2006）070号《商品房预售许可证》。

另外，根据济南百货与天业地产签订的《资产移交协议书》，天业地产已将与绣水如意项目相关的资产按照双方的约定交付给了济南百货，济南百货已进行了接收，双方均在《资产移交清册》上签字盖章予以确认。

综上所述，本所律师认为，济南百货和天业地产已就济南百货非公开发行股票收购资产事项办理完毕资产交割手续。

三、股份发行情况

根据济南百货与天业地产签订的《非公开发行股份重大购买资产暨关联交易协议书》，济南百货向天业地产非公开发行 **52,654,800** 股股份用以收购绣水如意项目部分资产。

依据中和正信会计师事务所有限公司于 2006 年 12 月 28 日出具的中和正信验字（2006）第 2—056 号《验资报告》，“经我们审验，截至 2006 年 12 月 20 日止，贵公司已收到股东山东天业房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币伍仟贰佰陆拾伍万肆仟捌佰元”。天业地产的出资义务已履行完毕。

依据山东省工商行政管理局的工商登记材料，济南百货本次非公开发行股票收购资产事项已在工商行政管理部门履行变更登记手续，济南百货的注册资本由 **107,926,994.50** 元人民币变更为 **160,581,794.50** 元人民币；

综上所述，本所律师认为，济南百货和天业地产已就济南百货非公开发行股票收购资产事项中的股票发行已履行完毕。

四、结论意见

本所律师认为，本次非公开发行股票收购资产事项符合《公司法》及相关法律法规的规定，交易双方为完成本次非公开发行股票收购资产事项已履行了必要的法律手续，资产已实现交割，天业地产已成为济南百货的股东。本次非公开发行股票收购资产事项已实施完毕。

（本页无正文，为《山东德衡律师事务所关于山东济南百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票收购资产事项实施结果的法律意见书》之签署页）

山东德衡律师事务所

经办律师：王波涛_____

负责人： 栾少湖

田 军_____

2006年12月29日