

无锡商业大厦股份有限公司 第二届董事会 2004 年第一次临时会议决议公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带性责任。

无锡商业大厦股份有限公司第二届董事会 2004 年第一次临时会议于 2004 年 11 月 7 日在公司会议室召开。本次董事会应到董事七人，实到董事七人。董事长潘霄燕女士主持了本次会议，公司独立董事汤云为、黄国雄、徐刚就本次董事会议案中有关要约收购事宜发表了独立意见，并同意公司董事会报告书。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过了以下决议：

一、《无锡商业大厦股份有限公司董事会关于上海均瑶（集团）有限公司要约收购事宜致全体股东报告书》。

具体内容详见今日《上海证券报》本公司公告及上海证券交易所网站（www.see.com.cn）或公司网站（www.eastall.com）。

特此公告。

无锡商业大厦股份有限公司董事会

二 四年十一月七日

附件：

1、《公司董事会关于上海均瑶（集团）有限公司要约收购事宜致全体股东报告书》

2、北京首放投资顾问有限公司为公司要约收购事宜出具的《独立财务顾问报告》

**无锡商业大厦股份有限公司董事会
关于上海均瑶（集团）有限公司收购事宜致全体股东的报告书**

上市公司名称：无锡商业大厦股份有限公司
上市公司地址：江苏省无锡市中山路 343 号
联系人：张斌
联系电话：0510-2702093

收购方名称：上海均瑶（集团）有限公司
住所：浦东新区康桥工业区横沔园区 2#、4#、5#地块
通讯地址：上海肇浜路 789 号
联系电话：021-51155815

独立财务顾问名称：北京首放投资顾问有限公司
公司地址：北京市北四环中路 6 号华亭嘉园 B-16B
联系人：龚丽萍
联系电话：010-82840854

董事会报告书签署日期：2004 年 11 月 7 日

董事会声明

本公司全体董事确信本报告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任；

本公司全体董事已履行诚信义务，向股东所提出的建议是基于公司和全体股东的整体利益、客观审慎做出的；

本公司全体董事没有任何与本次收购相关的利益冲突。

第一节 释义

本报告中，除特别说明外，下列词语具有以下含义：

上海均瑶：	指	上海均瑶（集团）有限公司，为本次收购的收购人
收购人	指	上海均瑶（集团）有限公司
大厦集团：	指	江苏无锡商业大厦集团有限公司
大厦股份：	指	无锡商业大厦股份有限公司，证券代码 600327
本次收购：	指	上海均瑶因收购大厦集团的股权导致间接控制上市公司大厦股份 56.88%股权，触发了全面要约收购义务，上海均瑶向除大厦集团外的其他全体股东发出全面收购股份的要约，履行全面要约收购义务。
国家：	指	中华人民共和国
国资委：	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会：	指	中国证券监督管理委员会
省政府：	指	江苏省人民政府
市政府：	指	无锡市人民政府
无锡市国资委：	指	无锡市国有资产管理委员会

江苏中天：指 江苏中天资产评估事务所有限公司
 公司董事会：指 无锡商业大厦股份有限公司董事会
 独立财务顾问：指 北京首放投资顾问有限公司
 律师事务所：指 国浩律师集团（北京）事务所
 元：指 人民币元

第二节 被收购公司基本情况

一、公司基本情况

1、公司名称：无锡商业大厦股份有限公司

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：大厦股份

股票代码：600327

2、注册地址：无锡市中山路 343 号

办公地址：无锡市中山路 343 号

联系人：张斌

电话：0510-2702093

传真：0510-2700159

3、公司主营业务及最近三年的经营情况

本公司的主营业务为：国内贸易（国家有专项规定的，办理审批手续后经营），金饰品的修理改制，摩托车维修，家用电器的安装、维修、服装、眼镜的加工服务，商品包装、仓储服务、汽车货运，自有场地出租，电子游艺，经济信息咨询服务，利用本厦自身媒介设计、制作的发布国内广告；网络技术咨询、转让；计算机软件开发销售；美容。

公司近三年的主要财务指标如下：

单位：元

财务指标	2004年6月31日	2003年12月31日	2002年12月31日	2001年12月31日
总资产 (元)	1,158,639,470.22	1,211,833,150.49	778,071,462.37	322,046,558.08
净资产 (元)	575,677,501.63	546,833,179.38	511,375,019.37	117,884,212.97
主营业务收入 (元)	1,395,841,066.05	2,633,785,598.06	1,532,236,132.38	1,176,381,461.52
净利润(元)	38,164,976.07	45,250,284.85	36,741,258.62	32,346,456.27
净资产收益 率(%)	6.63	8.27	7.18	27.44
资产负债率 (%)	44.30	50.08	30.79	61.94

上述主要会计数据和财务指标均摘自公司年度报告及 2004 年半年度报告。公司近三年的年度报告摘要分别刊登于 2004 年 3 月 16 日、2003 年 4 月 10 日《上海证券报》上。上述年报全文登录于上海证券交易所网站（WWW.SSE.COM.CN）。

4、本公司在本次收购发生前，资产、业务、人员等与公司 2004 年半年度报告披露的情况相比未发生重大变化。

二、公司股本情况

1、股本总额与股本结构

大厦股份于1999年9月17日在江苏省工商行政管理局登记注册,股本总额为68,689,961元,均为国有法人股。

2002年6月10日公司发行面值为1.00元的人民币普通股4,000万股,发行价格为9.40元/股,并于2002年6月25日在上交所公开上市。公司股本总额变更为108,689,961股。

2004年4月16日,公司召开2003年度股东大会,通过了《公司2003年度利润分配和资本公积金转增股本方案》:以2003年末总股本108689961股为基数,向全体股东每10股送红股4股;资本公积金按每10股转增6股。该方案公司已经实施完毕,并于2004年6月10日完成了工商变更登记工作。本次分配方案实施后公司总股本为217,379,922股。

公司最新股本变动结构表(截止2004年10月31日) 单位:股

	本次变动前	本次变动增加		本次变动后
		送股	公积金转股	
一、非上市流通股份 (发起人股份)	68,689,961	27,475,984.4	41,213,976.6	137,379,922
其中:大厦集团	61,820,965	24,728,386.0	37,092,579.0	123,641,930
二、已上市流通股份 人民币普通股	40,000,000	16,000,000.0	24,000,000.0	80,000,000
三、股份总数	108,689,961	43,475,984.4	65,213,976.6	217,379,922

2、前十名股东持股情况

收购人《要约收购报告书》公告之日公司前十名股东持股情况(截止至2004年10月31日)

股东名称	持股数(股)	所占比例(%)
江苏无锡商业大厦集团有限公司	123641930	56.88
无锡市商业实业公司	12460358	5.73
金鑫证券投资基金	606405	0.28
无锡市商业建设发展有限公司	425878	0.20
无锡天鹏集团公司	425878	0.20
商业对外	425878	0.20
胡刚	413172	0.19
宋秀芝	385851	0.18
邓明初	370600	0.17
李惠玲	348900	0.16

3、公司董事、监事、高级管理人员在《要约收购报告书》公告之日持有本公司股票情况

姓名	职务	持股数(股)
席国良	董事兼总经理	27.200
张胜民	董事兼副总经理	38.000

4、收购人持有、控制大厦股份的情况

本次收购前，收购人上海均瑶和智邦投资不持有、控制本公司股份。

经国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2004〕820号文批准，同意无锡市国资委将其持有的大厦集团58%和32%的股权分别转让给上海均瑶和智邦投资，导致上海均瑶间接控制大厦股份123,641,930股法人股，占大厦股份总股本的56.88%。除此之外，截至本报告书签署之日，上海均瑶、智邦投资及其关联人未直接持有或间接控制本公司股份。

5、大厦股份及董事、监事、高级管理人员持有收购人的股份情况

大厦股份及公司董事、监事、高级管理未持有上海均瑶、智邦投资的股权。

第三节 利益冲突

一、公司及其董事、监事、高级管理人员与收购人存在的关联方关系

公司与上海均瑶、智邦投资不存在关联方关系。公司及其董事、监事、高级管理人员与上海均瑶、智邦投资无任何资产关系，未持有收购人上海均瑶、智邦投资的股权，也没有在上海均瑶、智邦投资担任任何职务。

二、公司董事、监事、高级管理人员与本次收购相关的利益冲突

公司董事、监事、高级管理人员不存在与本次收购相关的利益冲突。目前，收购人尚未有更换上市公司董事、监事、高级管理人员的计划，也不存在对拟更换的本公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排。

三、公司董事、监事、高级管理人员在《要约收购报告书》公告之日前六个月买卖上市公司股份的情况

在《要约收购报告书》公告之日前六个月，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在买卖本公司股票的情况。

四、其他重要情况的说明

公司不存在以下情况：

- 1、董事将因该项收购而获得利益，以补偿其失去职位或者其他有关损失；
- 2、董事与其他任何人之间的合同或者安排，取决于本次收购的结果；
- 3、董事在收购人订立的重大合同中拥有重大个人利益；
- 4、董事及其关联方与收购人(包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人)及其董事、监事、高级管理人员(或者主要负责人)之间有重要的合同、安排以及利益冲突。

第四节 董事会建议

一、董事会建议

公司董事会已聘请北京首放投资顾问有限公司作为本次要约收购的独立财务顾问。北京首放投资顾问有限公司对本公司挂牌交易股票的市场价格表现、流通性进行分析，运用相对估值法中的市盈率和市净率方法对公司挂牌交易股票的要约价格进行分析；并运用非流通股转让的市场相对价值法对未挂牌交易股票的要约价格进行分析后，出具了《独立财务顾问报告》。

独立财务顾问认为：

1、大厦股份与同行业上市公司相比，主营业务收入和净利润持续保持较高的增长速度，公司净资产收益率处于行业领先地位，公司的存货周转、应收账款的周转远高于同行业平均水平，反映出大厦股份经营效率较高，在百货零售行业有着较高的竞争实力和良好的成长性。

2、本次上海均瑶和智邦投资协议收购大厦集团 90%的股权，并无改变大厦股份主营业务的计划。大厦集团从国有独资企业改制为民营控股的投资主体多元化的公司，经营机制的转变将有利于大厦股份的持续经营，进一步提升大厦股份的核心竞争力。

3、本次要约收购是为了履行上海均瑶收购大厦集团的股权导致间接控制上市公司大厦股份 56.88%的股权而触发的全面要约收购义务，不以终止大厦股份的上市地位为目的，并且上海均瑶在《要约收购报告书》中已提出切实可行的在要约收购期限届满后维持大厦股份上市地位的方案。

4、本次收购不影响大厦股份人员、资产、财务等方面的独立性和大厦股份经营连续性，也不存在损害大厦股份其他股东，特别是中小股东合法权益的情况。

5、本次要约收购提出的要约价格、要约期限及支付方式等要约条件符合《上市公司收购管理办法》的规定，同时收购人履行了《上市公司收购管理办法》及《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律法规规定的要约收购的法定程序。

董事会依据独立财务顾问的意见及本公司的实际情况，就本次要约收购向股东提出以下建议：

鉴于大厦股份未挂牌交易股票的要约价格处于合理价格范围内，对于《要约收购报告书》列明的未挂牌交易股票要约条件，建议社会法人股股东可以考虑予以接受；

在目前的市场环境下，对于《要约收购报告书》列明的挂牌交易股票要约条件，建议流通股股东不予接受。

二、董事会表决情况

2004年11月7日，公司召开第二届董事会2004年第一次临时会议，对上述事项进行了投票表决，以7票同意、 票反对、 票弃权的结果，一致同意上述建议。

三、独立董事汤云为、黄国雄、徐刚就本次要约收购发表独立意见

收购人上海均瑶对大厦股份除大厦集团外的所有股东发出的要约收购条件为：对大厦股份未挂牌交易股票按2.65元/股的价格进行收购，对大厦股份挂牌交易股票按5.09元/股的价格进行收购，要约收购期间为2004年11月4日至2004年12月3日，收购价款以现金方式支付。鉴于上述要约收购条件及收购人履行的要约收购程序符合国家有关法律、法规的规定，经查阅大厦股份聘请的独立财务顾问——北京首放投资顾问有限公司就本次要约收购条件所提供的《独立财务顾问报告》，基于独立判断，我们认为：公司董事会所提出的建议符合公司和全体股东的利益，该建议是审慎和客观的。

第五节 独立财务顾问意见

一、独立财务顾问与本次要约收购无关联关系的说明

根据《独立财务顾问报告》中所作的申明,截止独立财务顾问报告出具之日,独立财务顾问与本次要约收购的所有当事各方没有任何利益关系。独立财务顾问就本次要约收购发表的有关意见完全独立进行。

二、独立财务顾问对本次要约收购的基本意见

(一)关于公司价值评估及本次要约收购条件合理性的分析

鉴于本次要约收购人提出的要约收购条件符合《上市公司收购管理办法》关于要约收购的有关规定,其要约价格、要约期限等要约条件的确定是合法的;同时收购人履行了《上市公司收购管理办法》及《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律法规规定的要约收购的法定程序,其操作程序是合法的。

独立财务顾问对本次要约收购价格发表以下意见:

1、在目前的市场环境下,挂牌交易股票的要约价格较二级市场的交易价格有较大幅度的折价,大厦股份挂牌交易股票具有较好的流通性,在要约收购提示性公告与正式发出收购要约的期间内,二级市场挂牌交易股票的交易价格持续高于要约价格;根据市盈率和市净率相对估值方法,挂牌交易股票的要约价格明显低于估算的市场公平价格。

2、收购人在确定本次未挂牌交易股票的要约条件时是公平合理的,符合《上市公司收购管理办法》的有关规定;以市场相对价值法分析,未挂牌交易股票的要约价格处于合理价格范围内。

(二)本次要约收购对公司可能产生的影响

本次收购完成后,上海均瑶将成为大厦股份的实际控制人。上海均瑶成立于2001年2月,涉足航空业、旅游业、酒店业、房地产业等行业。已形成了集航空包机、旅游、酒店及商业房产等一体化的全国网络化经营的航空服务产业链。上海均瑶2002年总投资6亿元位于上海市徐家汇区肇嘉浜路总面积8万平方米的甲级5A智能写字楼已竣工投入使用,为集团立足上海国际化平台奠定基础。根据上海均瑶2003年的审计报告,公司总资产84514万元,净资产32402.63万元。根据上海均瑶2004年8月31日的财务报表,公司总资产为104516.45万元,净资产为35801.89万元。

上海均瑶收购大厦集团主要是基于大厦集团良好的经营业绩和发展前景,希望借助大厦集团改制的契机,以战略投资者的角色持有大厦集团的股权。上海均瑶目前并无改变上市公司大厦股份主营业务的计划,也无更换大厦股份董事、监事、高级管理人员的计划。

独立财务顾问认为本次收购可能对大厦股份产生以下影响:

1、本次收购完成后,大厦股份控股股东变更为上海均瑶。原大厦集团持有大厦股份的12364.1930万股股份将由国有法人股变更为社会法人股,大厦股份将由国有控股转为民营企业控股。

2、本次收购后完成后,上海均瑶不会改变大厦股份的主营业务,也不会对大厦股份的主营业务进行重大调整。上海均瑶将主要以大厦股份为平台进一步在商业领域作大作强。

财务顾问认为,本次收购将有助于大厦股份保持目前的业务状况和良好的发展势头,并有利于大厦股份经营运作的稳定发展。

三、独立财务顾问在最近 6 个月内持有或买卖被收购公司及收购人股份的情况说明

最近 6 个月,独立财务顾问没有持有或购买被收购公司及收购人的股份。

四、独立财务顾问已书面同意公司董事会在本报告书中引用《独立财务顾问报告》的内容,并对本报告所引用的内容无异议。

第六节 重大合同和交易事项

公司及关联方在本次要约收购发生前 24 个月内,没有对本次要约收购产生重大影响的下列事件发生:

- 1、订立的重大合同;
- 2、进行资产重组或者其他重大资产处置、投资等行为;
- 3、第三方拟对本公司的股份以要约或者其他方式进行收购,或者本公司对其他公司的股份进行收购;
- 4、正在进行的其他与本次要约收购有关的谈判。

第七节 其他

一、其他应披露的信息

截止本报告签署之日,除上述按规定披露的内容外,公司不存在其他可能对董事会报告书内容产生误解而须披露的其他信息;不存在对公司股东是否接受要约的决定有重大影响的其他信息;亦不存在中国证监会或者上海证券交易所要求披露的其他信息。

二、董事会声明

董事会已履行诚信义务,采取审慎合理的措施,对本报告书所涉及的内容均已进行详细审查;

董事会向股东提出的建议是基于公司和全体股东的利益作出的,该建议是客观审慎的。

董事会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:潘霄燕 席国良 张胜民 汤云为 黄国雄 徐刚 陆勤校

声明日期:2004年11月7日

三、独立董事声明

作为无锡商业大厦股份有限公司的独立董事,我们与本次要约收购不存在利益冲突。我们已履行诚信义务,并基于公司和全体股东的利益向股东提出了建议,该建议是客观审慎的。

独立董事:汤云为 黄国雄 徐刚

声明日期:2004年11月7日

四、独立财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务,对收购人提出的要约条件进行充分分析,并按照执业规则规定的工作程序出具独立财务顾问报告。

本人及本人所代表的机构承诺本报告的内容真实、准确、完整。

并对此承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表：汪建中

声明日期：2004年11月4日

第八节 备查文件

一、公司章程

二、股权转让协议

三、收购报告书

四、要约收购报告书

五、独立财务顾问报告

六、大厦股份董事会决议

七、国务院国有资产监督管理委员会批复（国资产权〔2004〕820号文）

以上文件备置于本公司董秘办公室

董事签字：潘霄燕 席国良 张胜民 汤云为 黄国雄 陆勤校 徐刚

无锡商业大厦股份有限公司董事会

2004年11月7日

**北京首放投资顾问有限公司关于上海（均瑶）集团有限公司
对无锡商业大厦股份有限公司进行要约收购之独立财务顾问报告**

一、释义

除非另有说明，以下简称在本独立财务顾问报告中的含义如下：

上海均瑶、收购方	指上海均瑶（集团）有限公司
大厦集团	指江苏无锡商业大厦集团公司，为持有本次要约收购目标公司——大厦股份已发行股份56.88%的股东
大厦股份	指无锡商业大厦股份有限公司
本次要约收购	指上海均瑶根据《证券法》和《上市公司收购管理办法》的有关规定，向大厦股份除大厦集团以外的其他全体股东发出全面收购股份的要约，履行要约收购义务的行为。
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
无锡市国资委	无锡市国有资产管理委员会
上交所	指上海证券交易所
登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
独立财务顾问或本报告人	指北京首放投资顾问有限公司
金元证券	指金元证券有限责任公司
国资委	指国务院国有资产监督管理委员会
元	指人民币元

二、序言

北京首放投资顾问有限公司受大厦股份董事会委托,担任本次要约收购的独立财务顾问,就上海均瑶向大厦股份除大厦集团之外的所有股东发出收购要约事宜发表独立的财务顾问意见。本独立财务顾问报告是根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《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》以及《关于要约收购涉及的被收购公司股票上市交易条件有关问题的通知》等有关法律法规,按照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神,在认真阅读并充分了解截止本独立财务顾问报告出具之日所获得的一切有关文件资料,并经过审慎调查后,发表的独立财务顾问意见,旨在对本次要约收购做出独立、客观、公正的评价,以供相关各方参考。

大厦股份承诺提供了出具本独立财务顾问报告所必需的文件资料,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对文件资料的真实性、准确性和完整性承担全部责任。

本独立财务顾问报告仅就本次上海均瑶向大厦股份除大厦集团之外的所有股东发出收购要约的事宜发表意见,包括大厦股份的财务状况、要约收购条件是否公平合理、要约收购程序是否符合有关法律法规的规定、收购可能对公司产生的影响等,不包括对引致此次要约收购的行为在商业上的可行性分析。

三、独立财务顾问与本次要约收购无关联关系的说明

截止本独立财务顾问报告出具之日,本独立财务顾问与本次要约收购的所有当事各方没有任何利益关系。本独立财务顾问就本次要约收购发表的有关意见完全独立进行。

四、本次要约收购概况

本次要约收购是因上海均瑶收购大厦集团,导致间接控制上市公司大厦股份 56.88%的股权而触发的要约收购义务。

2004年6月7日,江苏省人民政府以苏政复[2004]57号文《关于同意无锡商业大厦集团有限公司改制重组及国有股权转让的批复》,批准了大厦集团改制重组和股权转让方案。2004年7月8日,无锡市国资委与上海均瑶签订了《股权转让协议》,根据该协议,上海均瑶收购大厦集团58%的股权,收购完成后,上海均瑶将成为大厦集团的控股股东,从而间接控制了大厦集团持有大厦股份的56.88%的股权。2004年7月10日,大厦股份在《上海证券报》就控股股东大厦集团被收购事宜发布了提示性公告。2004年8月25日,国资委以国资产权[2004]820号文《关于无锡商业大厦集团公司产权变动涉及无锡商业大厦股份有限公司国有股权性质变更有关问题的批复》,界定大厦集团持有的大厦股份56.88%的股权性质为非国有股。2004年9月22日,上海均瑶在《上海证券报》刊登了《无锡商业大厦股份有限公司收购报告书》。

依照《证券法》和《上市公司收购管理办法》,上海均瑶收购大厦集团导致间接控制大厦股份56.88%股权的行为,已触发要约收购义务。因此,上海均瑶根据规定履行要约收购义务,向除大厦集团以外的所有股东发出全面收购要约,本次要约收购不以终止大厦股份的股票上市交易为目的。

2004年9月22日,上海均瑶公告了《无锡商业大厦股份有限公司要约收购报告书摘要》,2004年11月3日,上海均瑶公告了《无锡商业大厦股份有限公司要约收购报告书》全文,明确了本次要约收购的有关事宜。

本次要约收购涉及的股份情况如下表:

股份类别	要约价格（元/股）	股份数量（股）	占总股本比例（%）
国有法人股	2.65	13,737,992	6.32
流通股	5.09	80,000,000	36.80
合计		93,737,992	43.12

要约期间：本次要约收购的有效期限为要约收购报告书公告日（不含公告当日）之后的 30 个自然日，即自 2004 年 11 月 4 日——2004 年 12 月 3 日。

支付方式：现金支付。本次要约收购的资金总额为 44361 万元，上海均瑶将以现金进行支付。上海均瑶已将 9200 万元（不少于收购总金额的百分之二十）的履约保证金存入中国证券登记结算有限公司上海登记结算分公司指定的中国工商银行上海市分行第二营业部账户，并办理了冻结手续。为使本次要约收购义务的履行得到充分保证，上海均瑶集团与无锡市国联发展（集团）有限公司签署了《担保协议》，无锡市国联发展（集团）有限公司出具了《履约担保承诺》，同意为上海均瑶集团本次要约收购提供履约担保，保证在上海均瑶不能正常履行要约收购义务时，由无锡市国联发展（集团）有限公司代为履行。本次要约收购期限届满，上海均瑶将按照金元证券根据登记公司临时保管的预受要约股份数量确认的收购结果，按照要约条件履行收购要约。

本次要约收购不以终止大厦股份的上市公司地位为目的。如果本次要约收购导致大厦股份的上市资格受到影响，收购方将通过合法方式维持大厦股份的上市公司地位。

鉴于本次收购方提出的要约收购价格、要约期限及支付方式等要约条件符合《上市公司收购管理办法》规定，本独立财务顾问就收购方财务状况、要约收购条件是否公平合理、收购可能对大厦股份产生的影响等进行分析并发表意见。

五、大厦股份财务状况分析

（一）基本情况

大厦股份是 1999 年 8 月 20 日经江苏省人民政府苏政复[1999]88 号文批准，由无锡商业大厦有限公司整体变更为无锡商业大厦股份有限公司。2002 年经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]38 号文核准公开发行 4000 万股 A 股，2002 年 6 月 25 日在上海证券交易所挂牌交易。股票简称“大厦股份”，股票代码“600327”。大厦股份的主要经营范围：国内贸易（国家有专项规定的，办理审批手续后经营），金饰品的修理改制，摩托车维修，家用电器的安装、维修、服装、眼镜的加工服务，商品包装、仓储服务、汽车货运，自有场地出租，电子游艺，经济信息咨询服务，利用本厦自身媒介设计、制作的发布国内广告。网络技术咨询、转让；计算机软件开发销售、美容。

截至 2004 年 6 月 30 日，大厦股份主要财务指标如下：

财务指标	2004 年 6 月 30 日
总资产（元）	1,158,639,470.22
股东权益（不含少数股东权益）（元）	575,677,501.63
每股净资产（元）	2.65
调整后每股净资产（元）	2.56
财务指标	2004 年 1-6 月
主营业务收入	1,395,841,066.05
主营业务利润	163,518,302.36
净利润（元）	38,164,976.07
扣除非经常性损益后的净利润（元）	37,617,235.05
每股收益（元/股）	0.18
净资产收益率（%）	6.63
经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.06

截至 2004 年 6 月 30 日，大厦股份经营的占主营业务收入或主营业务利润 10%以上的业务情况：

业务	收入（万元）	利润（万元）	毛利率（%）
百货零售	64,928.63	10,922.98	17.31%
汽车零售	59,412.63	2,184.21	3.71%
超市	11,565.23	1,810.17	15.82%
餐饮服务	3,677.62	1,434.47	41.29%
合计	139,584.11	16,351.83	-

(二) 纵向的财务指标分析

1、盈利能力分析

财务指标	2004 中期	2003 年	2002 年
主营业务收入(元)	1,395,841,066.05	2,633,785,598.06	1,532,236,132.38
主营业务利润(元)	163,518,302.36	259,086,387.70	146,038,147.94
净利润(元)	38,164,976.07	45,250,284.85	36,741,258.62
主营业务利润率(%)	11.71	9.84	9.53
销售净利率(%)	2.73	1.72	2.40
净资产收益率(%)	6.63	8.27	6.59
总资产收益率(%)	3.22	4.55	6.68

- 最近三年，大厦股份的主营业务收入和主营业务利润保持平稳增长的趋势。由于大厦股份近年来总资产规模扩张较快，导致总资产收益率有所下降。但从净资产收益率分析，逐年提高的净资产收益率反映出股东投入的资金获得了良好的效益。
- 大厦股份的核心业务有百货零售、汽车零售，其中，百货零售的市场份额比较大，现金流量比较稳定，但成长空间比较有限，而汽车零售的投入较大，但业务增长迅速。大厦股份的两大业务具有良好的互补性，从而降低了公司经营的风险。

2、经营效率分析

财务指标	2004 中期	2003 末期	2002 末期
应收账款周转率	65.90	213.24	262.17
存货周转率	6.56	16.89	18.71
股东权益周转率	2.49	5.03	5.01
总资产周转率	1.18	2.65	2.79

- 最近三年，大厦股份在应收账款和存货的管理较好，应收账款和存货的周转较快，经营效率较高。从总体上而言，公司净资产和总资产的周转速度较快，资金闲置少，资产的使用效率比较高。

3、成长能力分析

财务指标	2004 年中期	2003 年	2002 年
主营收入同比增长	10.42%	71.89%	30.25%
主营利润同比增长	20.80%	77.41%	16.09%
净利润同比增长	37.43%	23.16%	13.59%

大厦股份的发展速度非常快，其主营收入、主营利润和净利润已经连续三年保持 2 位数的高速增长。其中，主营收入年平均增长率为 45.02%，主营利润年平均增长率为 17.72%，净利润年平均增长率为 29.67%。

4、偿债能力分析

财务指标	2004 中期	2003 末期	2002 末期
流动比率（倍）	1.82	1.68	2.71
速动比率（倍）	1.48	1.34	2.37
资产负债率（%）	44.34	50.08	30.79

- 大厦股份的流动比率和速动比率较高，公司具有较强的短期偿债能力。
- 大厦股份的资产负债率处于比较低和比较安全的水平，说明公司总体债务压力不大，偿债能力较强，财务风险比较低。

5、现金流量分析

财务指标	2004 年中期	2003 年	2002 年
经营活动产生的现金流量净额	12,639,834.85	147,647,699.06	84,007,872.98
其中：经营活动现金流入	1,634,604,413.86	3,063,690,189.11	1,809,326,121.65
经营活动现金流出	1,621,964,579.01	2,916,042,490.05	1,725,318,248.67
投资活动产生的现金流量净额	-29,173,520.57	-90,930,913.27	-48,812,032.43
其中：投资活动现金流入	7,625,230.51	2,301,031.53	8,070,745.71
投资活动现金流出	36,798,751.08	93,231,944.80	56,882,778.14
筹资活动产生的现金流量净额	-16,165,212.53	40,141,135.06	325,913,560.53

其中：筹资活动现金流入	103,780,000.00	345,790,431.00	523,536,000.00
筹资活动现金流出	119,945,212.53	305,649,295.94	197,622,439.47
现金及现金等价物净增加额	-32,698,898.25	146,434,313.59	380,231,328.52

- 大厦股份 2003 年和 2004 年中期的经营性流入占现金总流入的比例分别为 90%、94% (2002 年大厦股份首次发行上市筹集大量资金，因此相关比例不有可比性)，说明经营活动占有重要的地位，是公司主要的现金来源。
- 大厦股份 2004 年中期的经营现金流净额与以前年度相比，有一定程度的下降，除了对比口径不同外，还有一方面是扩展汽车零售业务的需要，另一方面是公司结算账期和货款支付形式变化所致，不会影响到公司的资金使用。
- 大厦股份公司的净现金流也有明显的降低，除与募集资金的使用有关外，有合并报表范围变更影响的作用，但下降较大，应该引起一定重视。

(三) 与同行业上市公司的横向比较 (截至 2003 年 12 月 31 日)

财务指标	大厦股份	平均	第一百货	王府井	新世界	西单商场	南京新百	重庆百货	华联商厦	商业城	武汉中商	南京中商
经营效率和管理效率												
存货周转率	16.89	11.629	18.75	3.54	20.73	5.98	12.6	12.91	13.07	7.07	4.2	17.44
应收账款周转率	213.2	189.695	194.08	36.17	66.22	25.04	104.4	544.4	45.46	189.9	60.68	630.6
总资产周转率	2.65	1.12	0.71	0.99	0.72	0.68	1.5	2.19	0.63	1.25	0.99	1.54
营业费用比例	2.99	4.95	9.04	3.13	4.89	6.25	3.36	6.02	6	4.09	1.11	5.61
管理费用比例	3.67	9.596	7.99	12.52	8.05	22.43	3.76	4.97	11.55	8.13	9.39	7.17
财务费用比例	0.12	1.133	2.37	0.77	2.36	0.44	0.77	0.32	0.7	0.7	1.89	1.01
三费比例	6.78	15.679	19.4	16.42	15.3	29.12	7.89	11.31	18.25	12.92	12.39	13.79
盈利能力												
每股收益	0.42	0.125	0.12	0.03	0.24	-0.42	0.3	0.35	0.2	0.11	0.03	0.29
净资产收益率	8.27	3.738	4.06	0.82	8.18	-15.33	7.55	13.36	5.54	4.4	1.46	7.34
偿债能力												
流动比率	1.68	0.895	0.2	1.24	0.58	2.21	0.86	0.74	0.65	1.22	0.77	0.48
速动比率	1.34	0.649	0.15	0.8	0.52	1.69	0.58	0.5	0.58	0.93	0.41	0.33
成长性												
主营收入增长率	71.89	5.967	-3.61	-4.36	-12.57	-23.99	45.61	-2.54	-37.79	44.19	2.02	52.71
净利润增长率	23.16	-107.03	47.63	-48.73	8.48	-1072	18.07	2.65	-18.29	11.41	-35.78	16.23
总资产增长率	55.75	10.589	-2.95	9.68	16.57	-20.67	11.81	11.26	-5.68	36.97	8.66	40.24
股东权益增长率	9.26	4.213	4.24	0.88	8.9	-13.1	7.11	15.41	6.47	4.6	1.34	6.28
主营利润增长率	77.41	3.906	-2.72	1.92	-8.26	-49.21	3.09	11.74	-5.87	37.66	0.42	50.29

- 与同行业相比，大厦股份的经营效率和管理水平较高。公司的存货周转率、应收账款周转率均高于同行业上市公司平均水平，总资产周转率处于同行业领先地位。公司的营业费用、管理费用、财务费用占营业收入的比例远远低于同行业上市公司的水平，反映出大厦股份的内部管理、尤其是成本控制方面具有突出的优势。
- 大厦股份的盈利能力较高，其每股收益和净资产收益率比行业平均水平高出将近两倍。
- 从大厦股份短期偿债指标分析，其短期偿债能力较强。受百货零售行业经营特点的影响，同行业上市公司普遍存在流动比率、速动比率等指标较低。大厦股份在行业中，财务状况比较稳健，具有充足的短期偿债能力。
- 公司的各项增长性指标也优于同类上市公司的平均水平，表现出良好的成长性。

六、对本次挂牌交易股票要约条件的分析

(一)本次挂牌交易股票的要约价格

收购方——上海均瑶对大厦股份流通股(即挂牌交易股票)的要约价格为5.09元/股。根据《上市公司收购管理办法》第34条规定：要约收购挂牌交易的同一种类股票的价格不低于下列价格中较高者：

1. 在提示性公告日前6个月内，收购方买入被收购公司挂牌交易的该种股票所支付的最高价格；

2. 在提示性公告日前 30 个交易日内，被收购公司挂牌交易的该种股票的每日加权平均价格的算术平均值的 90%。

根据收购方自查和相应的信息披露，由于在要约收购报告书摘要公告前六个月内，收购方不存在买卖大厦股份挂牌交易股票的行为，大厦股份挂牌交易股票在《无锡商业大厦股份有限公司要约收购报告书摘要》公告前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值的百分之九十为 5.09 元，由此确定对大厦股份挂牌交易股票的要约收购价格为 5.09 元/股。

本独立财务顾问认为，收购方对大厦股份挂牌交易股票的要约价格的确定是符合《上市公司收购管理办法》的有关规定的。

(二)对本次挂牌交易股票要约条件的分析

1、大厦股份挂牌交易股票的价格表现

大厦股份从上市(2002 年 6 月 25 日)到要约收购提示性公告前一交易日(2004 年 9 月 21 日)的挂牌交易股票股价走势如下图(周线)：



历史最高及最低收盘价格分别为 2002 年 6 月 25 日的 20.18 元和 2004 年 8 月 27 日的 5.26 元。

上述期间中没有一个交易日的收盘价低于 5.09 元。由此可见，大厦股份挂牌交易股票所有交易日的收盘价都在要约价格 5.09 元以上进行交易。

从公布大厦股份要约收购的提示性公告到出具本独立财务顾问报告的前一个交易日期间(以下简称 :有关期间) ,挂牌交易股票均在要约价格以上进行交易。

有关期间(2004 年 9 月 21 日至 2004 年 11 月 3 日)的二级市场交易价格如下图所示(日线)：



有关期间内，大厦股份流通股的最高收盘价为 6.38 元，最低价为 5.39 元，收盘价的算术平均值(平均收盘价)为 6.15 元，有关期间的最后一个交易日的收盘价为 5.51 元。

鉴于：

- 1) 挂牌交易股票的要约价格 5.09 元较提示性公告日前一交易日(2004 年 9 月 21 日)的收盘价 6.55 元折价约 22.29%；
- 2) 挂牌交易股票的要约价格 5.09 元较提示性公告日前 10 个交易日的平均收盘价 6.04 元折价约 15.73%；
- 3) 挂牌交易股票的要约价格 5.09 元较提示性公告日前 30 个交易日的平均收盘价 5.97 元折价约 14.74%；
- 4) 挂牌交易股票的要约价格 5.09 元较有关期间平均收盘价 6.15 元折价约 17.24%；

从目前二级市场的交易价格角度看，我们认为：

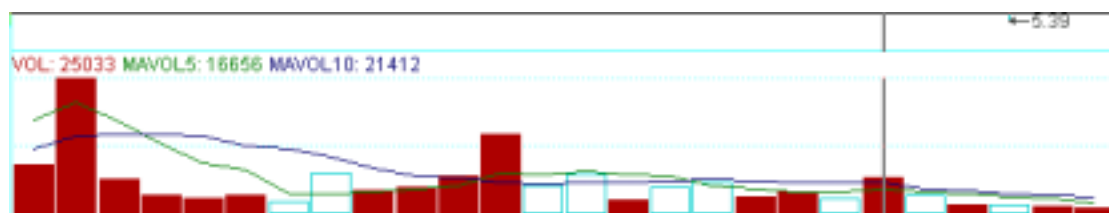
- 1) 历史上，大厦股份挂牌交易股票所有交易日的收盘价均在要约价格 5.09 元以上进行交易；
- 2) 挂牌交易股票在有关期间持续以高于要约价格的价格水平进行交易；
- 3) 要约价格与二级市场上有关期间的交易价格相比，有较大幅度的折价。

2、挂牌交易股票的流通性

大厦股份从上市(2002 年 6 月 25 日)到要约收购提示性公告前一交易日(2004 年 9 月 21 日)的二级市场交易量如下图所示(周线显示)：



有关期间的二级市场交易量如下图所示(日线显示)：



本财务顾问认为：二级市场上大厦股份挂牌交易股票具有较高的流通性。2002年6月25日到2004年9月21日平均日换手率约为1.85%。有关期间每天的成交量维持在较高的水平，平均日换手率约为2.93%。挂牌交易股票股东可以通过二级市场的正常交易出售股票，历史数据显示挂牌交易股票股东因为交易量不足无法完成交易可能性不大。

3、运用相对估值法中的市盈率法和市净率法估计大厦股份挂牌交易股票的公平市场价格并对要约条件的分析

从目前国内上市的商业零售公司中，扣除亏损和市盈率异常的企业，并选择与大厦股份在股本规模、流通股规模和经营状况比较相近的企业作为统计分析的样本，共选择6家企业。

具体情况见下表，股本及财务指标为2003年底数据，收盘价时间为2004年9月21日（其中华联商厦、第一百货的收盘价选取其停牌前一天的收盘价），大厦股份的收盘价格进行了复权处理。

2003/12/31	南京新百	重庆百货	华联商厦	商业城	南京中商	第一百货	平均
每股收益	0.3	0.35	0.2	0.11	0.29	0.12	0.22
每股净资产	3.93	2.58	3.57	2.51	3.98	2.96	3.25
总股本	23020.82	20400	42259.99	17813.89	12126.09	58284.79	-
流通股本	15288	5100	12446.71	6344.52	7263.66	18831.34	-
收盘价	8.04	6.82	9.53	6.86	7.49	9.27	-
市盈率	26.8	19.49	47.65	62.36	25.83	77.25	43.23
市净率	2.05	2.64	2.67	2.73	1.88	3.13	2.52

上述 6 家商业零售企业的平均市净率为 2.52 倍,根据大厦股份 2004 年 6 月 30 日每股净资产为 2.65 元(未经审计),由此估算出大厦股份挂牌交易股票的公平市场价格为每股 6.68 元,要约价格为每股 5.09 元,明显低于此公平市场价格。

上述 6 家商业零售企业的平均市盈率为 43.23 倍,根据大厦股份 2004 年 6 月 30 日每股收益为 0.176 元(未经审计),由此估算出大厦股份挂牌交易股票的公平市场价格为每股 7.61 元,要约价格为每股 5.09 元,明显低于此公平市场价格。

4、结论

挂牌交易股票的要约价格较二级市场的交易价格有较大幅度的折价,大厦股份挂牌交易股票具有较好的流通性,在要约收购提示性公告与正式发出收购要约的期间内,二级市场挂牌交易股票的交易价格持续高于要约价格;根据市盈率和市净率相对估值方法,挂牌交易股票的要约价格明显低于估算的市场公平价格。

七、对本次非挂牌交易股票要约条件的分析

(一)本次非挂牌交易股票的要约价格

收购方对大厦股份国有法人股,即非挂牌交易股票的要约价格为 2.65 元/股.根据《上市公司收购管理办法》第 34 条规定:要约收购非挂牌交易的同一种类股票的价格不低于下列价格中较高者:

1、在提示性公告日前六个月内,收购方取得被收购公司非挂牌交易的该种股票所支付的最高价格;

2、被收购方公司最近一期经审计的每股净资产值。

依据江苏公证会计师事务所有限公司(苏公 W[2004]A153 号)审计报告,大

厦股份 2003 年经审计的每股净资产为 5.03 元；大厦股份 2003 年度股东大会同意实施向全体股东每 10 股送红股 4 股、派送现金 1 元、资本公积金按每 10 股转增 6 股的方案，并于 2004 年 6 月 10 日完成了工商变更登记；根据股本变动情况，大厦股份 2003 年经审计的每股净资产可相应调整为 2.465 元；根据大厦股份 2004 年中报显示，当期未经审计的每股净资产为 2.65 元；同时在提示性公告日前六个月内，上海均瑶及关联方未购买过大厦股份未挂牌交易的股票。由此，确定本次要约收购未挂牌交易股票的要约收购价格为 2.65 元/股，高于最近一期调整后的经审计的每股净资产值。

本独立财务顾问认为，收购方对大厦股份非挂牌交易股票的要约收购价格的确定符合《上市公司收购管理办法》的有关规定。

(二)对本次非挂牌交易股票的要约条件的分析

根据国家国有资产管理局、国家体改委发布的《股份有限公司国有股股东行使股权行为规范意见》【国资企发[1997]32 号文】第十七条规定“转让股份的价格必须依据公司的每股净资产值、净资产收益率、实际投资价格（投资回报率）、近期市场价格以及合理的市盈率等因素来确定，但不得低于每股净资产值”；以及在中国目前的证券市场环境下，上市公司非流通股份的转让主要是以每股净资产值作为定价基础，基于这种状况，从市场相对价值的角度分析非挂牌交易股票的要约条件符合《规范意见》的规定，并且是恰当的。

以下是对近期上市公司非流通股份转让的定价所做的统计分析，其中随机选取了分别在上海证券交易所和深圳证券交易所挂牌交易的上市公司各 6 家作为样本。

公司名称	股票代码	批准时间	每股净资产	转让价格	转让价格/每股净资产
大恒科技	600288	5.12	3.63	3.66	1.01
南玻 A	000012	3.9	2.87	2.98	1.04
长江投资	600119	5.27	1.65	1.76	1.06

华能国际	600011	4.29	5.77	6.34	1.10
天一科技	000908	4.24	1.86	2.05	1.10
河北宣工	000923	4.14	2.54	2.83	1.11
阳光股份	000608	3.24	2.54	2.86	1.13
三毛派神	000779	4.24	4.12	4.69	1.14
潜江制药	600568	5.12	6.10	7.26	1.19
美罗药业	600297	4.26	4.70	5.68	1.21
威远生化	600803	5.12	2.37	3.01	1.27
凯迪电力	000939	5.25	2.93	3.75	1.28

以转让价格/每股净资产的比例的平均值与大厦股份调整后的 2003 年度经审计的每股净资产值 2.465 元计算，得出 $1.14 \times 2.465 = 2.81$ 元/股；以转让价格/每股净资产的比例的最小值与最大值分别与大厦股份调整后的 2003 年度经审计的每股净资产值 2.465 元计算，得出 $1.01 \times 2.465 = 2.49$ 元/股， $1.27 \times 2.465 = 3.13$ 元/股，以 2.81 元/股作为参考，2.49 元/股至 3.13 元/股的价格区间作为大厦股份未挂牌交易股票的合理价格范围，则本次大厦股份未挂牌交易股票的要约价格为每股 2.65 元，处于合理价格范围。

八、独立财务顾问对本次要约收购的基本意见

鉴于本次要约收购方提出的要约收购条件符合公司法、证券法及《上市公司收购管理办法》等法律法规关于要约收购的有关规定，其要约价格、要约期限等要约条件的确定是合法的。

根据前述分析，独立财务顾问对本次要约收购价格发表以下意见：

1、在目前的市场环境下，挂牌交易股票的要约价格较二级市场的交易价格有较大幅度的折价，大厦股份挂牌交易股票具有较好的流通性，在要约收购提示性公告与正式发出收购要约的期间内，二级市场挂牌交易股票的交易价格持续高于要约价格，根据市净率相对估值方法，挂牌交易股票的要约价格低于估算的公平市场价格。

2、收购人在确定本次未挂牌交易股票的要约条件是公平合理的，符合有关规定；以市场相对价值法分析，未挂牌交易股票的要约价格处于合理价格范围内。

九、本次收购对大厦股份可能产生的影响

本次要约收购的实施，主要将对大厦股份产生以下影响：

1、本次收购完成后，大厦股份控股股东变更为上海均瑶。原大厦集团持有大厦股份的 12364.1930 万股股份将由国有法人股变更为社会法人股，大厦股份将由国有控股转为民营企业控股。

2、本次收购后完成后，上海均瑶不会改变大厦股份的主营业务，也不会对大厦股份的主营业务进行重大调整。上海均瑶将主要以大厦股份为平台进一步在商业领域作大作强。

本财务顾问认为，本次收购将有助于大厦股份保持目前的业务状况和良好的发展势头，并有利于大厦股份经营运作的稳定发展。

十、本次要约收购的风险提示

说明：本次风险提示未考虑宏观经济、证券市场、商业行业或者大厦股份的基本面发生因某些不可预见因素造成的重大变化构成的潜在风险。

1、本次要约收购有可能导致公司股票终止上市的风险

依据《中华人民共和国公司法》第一百五十二条的规定，股份有限公司上市的基本要求有：持有股票面值 1000 元以上的股东人数不少于 1000 人，向社会公开发行的股份达公司股份总数的 25%以上。大厦股份的非流通股比例为 63.20%，已上市流通的社会公众股比例 36.80%。本次要约收购期满后，如果预受要约的流

流通股比例超过 11.80%，或者持有股票面值 1000 元以上的股东人数少于 1000 人，则大厦股份的股权分布不符合法律规定，其上市地位将受到影响，届时公司将面临终止上市的风险。

中国证监会 2003 年 5 月 20 日颁布的证监公司字(2003)16 号《关于要约收购涉及的被收购公司股票上市交易条件有关问题的通知》规定：收购人不以终止被收购公司股票上市交易为目的的，当被收购公司的股权分布不符合《公司法》规定的上市条件的，收购人应当提出维持被收购公司上市地位的具体方案，并在要约期满六个月后的一个月内在实施，使被收购公司股权分布重新符合上市条件；要约收购的期限届满至前述方案实施完毕之前，证券交易所对被收购公司股票交易实行“警示存在终止上市风险的特别处理”或者“暂停上市交易”；收购人按照前述方案实施完毕后，证券交易所根据被收购公司的申请及收购人实施方案情况，做出撤销退市风险警示或者恢复上市交易的决定；收购人未在规定期限内将前述方案实施完毕的，被收购公司应当依法终止上市。

上海均瑶本次要约收购不是以终止大厦股份股票上市交易为目的，而是收购人基于有关法律规定，履行全面要约收购义务，对中小股东予以保护。本次要约收购期限届满，如果收购人持有的预受要约流通股份所占比例超过大厦股份已发行股份的 11.80%，导致流通股比例低于 25%，或者持有股票面值 1000 元以上的股东人数少于 1000 人，股份分布不符合有关法律规定的上市条件，依据中国证监会《关于要约收购涉及的被收购公司股票上市交易条件有关问题的通知》（证监公司字〔2003〕16 号）的规定，收购人已在《要约收购报告书》中承诺：在要约收购期限届满六个月后的一个月内在符合有关法律和规则的前提下，将采取以下措施，使大厦股份股权分布重新符合上市条件，并根据所持有股份的变动情况按照相关法规履行信息披露义务。

（1）如果要约收购完成后，上海均瑶控制、持有的大厦股份的股份占其总股本的 75%以下，同时大厦股份仍符合《公司法》第一百五十二条规定的其他上市条件，大厦股份的上市地位不受影响。

(2) 如果要约收购完成后,上海均瑶控制、持有的大厦股份的股份占其总股本的 75%-90%,大厦股份将根据《上海证券交易所关于对存在股票终止上市风险的公司加强风险警示等有关问题的通知》向上交所申请“警示存在终止上市风险的特别处理”,并按照本方案的第(4)条实施。在退市风险警示期间,大厦股份股票简称前冠以“*ST”标记,股票报价的日涨跌幅限制为 5%。

(3) 如果要约收购完成后,上海均瑶控制、持有的大厦股份的股份超过其总股本的 90%,大厦股份将向上交所提出暂停交易的申请,并按照本方案的第(4)条实施。在上海均瑶控制、持有的大厦股份的股份减少至其总股本的 90%以下之前,其他股东有权按照已公告的要约收购条件继续向上海均瑶出售其所持有的股份。

(4) 为确保大厦股份在要约收购完成后仍符合《公司法》第一百五十二条规定的上市条件,上海均瑶与金元证券签署了《包销协议》,双方同意,在要约收购期满后,如果上海均瑶控制、持有大厦股份的股份超过其总股本的 75%,在收购完成后 6 个月后的第五个交易日,上海均瑶将控制、持有的超过大厦股份股本总额 75%以上的流通股以大宗交易的方式转让给金元证券。转让价格为进行大宗交易日竞价交易时间内最低成交价,如果大厦股份当日无成交,则以前一交易日收盘价为转让价格。金元证券受让上述股份后,负责将上述股份转让给除上海均瑶以及上海均瑶关联方以外的合法投资主体。

上海均瑶将包销股份转让给金元证券,使大厦股份的股权分布重新符合上市条件后的 3 个工作日内,大厦股份将向上交所申请撤销退市风险警示或恢复上市交易。

对大厦股份的股东而言可能面临的风险有:收购人未在规定期限内将前述预受要约股份出售方案实施完毕,大厦股份将依法终止上市。

2、大股东控制风险

本次要约收购完成后，大厦股份的控股股东将变更为上海均瑶，大厦股份将由国有控股公司转为民营企业控制的股份公司，大股东持股比例相对较为集中，存在着大股东控制的风险。同时，随着大厦股份、大厦集团与上海均瑶的资源、经营和管理优势相结合，大厦股份的发展空间和经营发展也将迎来新的机遇。

按照《要约收购报告书》的披露，上海均瑶在本次收购完成后：

(1) 本次收购后，没有继续购买上市公司股份的计划。

(2) 上市公司主营业务不会发生变化，上市公司主营业务也不会出现重大调整。

(3) 目前尚无对上市公司的重大资产、负债进行处置或者采取其他类似的重大决策。

(4) 目前尚无改变上市公司现任董事会或者高级管理人员组成的计划，收购人与其他股东之间就董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。

(5) 目前对上市公司的组织结构没有作出重大调整的计划，但不排除今后在经营过程中为提高工作效率而作出适当调整。

(6) 公司目前没有修改上市公司章程的计划。

(7) 上海均瑶与其他股东之间就上市公司其他股份、资产、负债或者业务不存在任何合同或者安排。

(8) 不存在其他对上市公司有重大影响的计划。

虽然上海均瑶就收购完成后作了上述计划安排，但是投资者仍然需注意收购完成后大股东的控制风险。

十一、独立财务顾问在最近 6 个月内持有或买卖被收购公司及收购方的股份的情况说明

本独立财务顾问报告出具的最近 6 个月内,本独立财务顾问没有持有或购买被收购公司及收购方的股份。

十二、独立财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务,对收购方提出的要约条件进行了充分分析,并按照执业规则规定的工作程序出具报告。

本人及本人所代表的机构承诺本独立财务顾问报告的内容真实、准确、完整,并对此承担相应的法律责任。

十三、关于本独立财务顾问

独立财务顾问：北京首放投资顾问有限公司

注册地址：北京市北四环中路 6 号华亭嘉园 A-16E

办公地址：北京市北四环中路 6 号华亭嘉园 B-16B（邮编：100029）

法人代表：汪建中

电话：010-82840854

传真：010-82840830

联系人：龚丽萍

十四、备查文件

- 1、大厦股份近三年经审计的财务报表
- 2、江苏省人民政府（苏政复[2004]57号）文《关于同意无锡商业大厦集团有限公司改制重组及国有股权转让的批复》
- 3、国资委（国资产权[2004]820号）文《关于无锡商业大厦集团公司产权变动涉及无锡商业大厦股份有限公司国有股权性质变更有关问题的批复》
- 4、无锡市国资委与上海均瑶的股份转让协议
- 5、上海均瑶与金元证券的包销协议
- 6、《无锡商业大厦股份有限公司要约收购报告书》
- 7、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的保证金代保管证明
- 8、上海均瑶（集团）有限公司关于资金用途的承诺函
- 9、无锡市国联发展（集团）有限公司关于就本次要约收购向上海均瑶提供履约担保的担保协议
- 10、无锡市国联发展（集团）有限公司的银行存款证明
- 11、无锡市国联发展（集团）有限公司关于履约担保承诺函
- 12、无锡市国联发展（集团）有限公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡商业大厦股份有限公司关联关系的说明

北京首放投资顾问有限公司

[此页无正文，为北京首放投资顾问有限公司关于无锡商业大厦股份有限公司要约收购之独立财务顾问报告之签署页]

法定代表人：汪建中

北京首放投资顾问有限公司

2004年11月4日