



广州市广百股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易报告书
(草案)

上市公司名称：广州市广百股份有限公司
股票上市地点：深圳证券交易所
股票简称：广百股份
股票代码：002187

交易对方名称：广州百货企业集团有限公司
交易对方住所：广州市越秀区西湖路 12 号 23 楼
交易对方通讯地址：广州市越秀区西湖路 12 号 23 楼

独立财务顾问： 广州证券有限责任公司

签署日期：二〇〇九年三月九日

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，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的真实、准确、完整。

本次发行股份购买资产相关事项尚待取得有关审批机关的批准或核准。中国证券监督管理委员会、其他政府机关对本次发行股份购买资产暨关联交易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。

本次发行股份购买资产暨关联交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次发行股份购买资产暨关联交易引致的投资风险，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。

重大事项提示

一、本次交易已获得交易双方董事会通过，签订了《发行股份购买资产协议》，但仍需经本公司股东大会审议通过，并需获得广东省国资委的批准；同时由于本次交易涉及发行股份购买资产，根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准，且需中国证监会豁免广百集团以要约方式增持广百股份的义务。上述审批存在不确定性，并将直接影响本次交易能否最终完成。

二、公司本次购买的标的资产为广百集团持有的新大新公司99%的股权。交易完成后，新大新公司将成为本公司下属全资子公司。虽然本次发行股份购买资产未达到构成重大资产重组的标准，但同样适用《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，因此，需要本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准。

三、本次交易对方是本公司控股股东广百集团，因此本次交易构成关联交易。本公司第三届董事会第十六次会议在3名关联董事回避表决的情况下审议通过了本次交易的相关议案；本公司将在召开股东大会审议相关议案时，提请关联方股东回避表决。

四、广百股份和新大新公司均已对2009年的盈利情况进行了预测，并分别由具有证券业务资格的会计师事务所进行了审核。但上述盈利预测仅是根据目前已知的资料所得出，报告所依据的各种假设具有不确定性，且公司的实际经营会受到多种意外因素的影响，因此尽管盈利预测的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营结果与盈利预测结果存在差异的情况，投资者在投资决策时须保持应有的谨慎和独立判断。

五、本次交易价格以具有证券业务资格的北京立信资产评估有限公司出具并经广州市国资委核准的立信评报字（2009）第004号《资产评估报告书》的评估结果中广百集团所持股份对应的比例确定。本次评估以2008年12月31日为评估基准日，采用收益法确定新大新公司股东全部权益评估价值为18,592.10万元。本公司提醒投资者，虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，遵循谨慎原则，履行了勤勉、尽职的职责，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，

导致出现标的资产估值与实际情况不符的情形。

六、本次股份发行价格按照公司第三届董事会第十六次会议决议公告日前20个交易日股票交易均价确定为21.07元/股；本次发行定价基准日至发行日期间如有除权、除息事项，发行价格将做相应调整。

七、本次股票发行对象广百集团已经作出承诺：除非国家法律法规允许的原因或经中国证券监督管理委员会豁免，广百集团因本次发行股份购买资产事项所认购的本公司的股票，在本次发行结束之日起36个月内不转让或者委托他人管理，也不由本公司回购该部分股份。

八、随着近年外资零售商的大举进入以及国内零售商的发展，本公司及标的资产所在区域市场竞争日益激烈，另外全球性金融风暴不断向国内实体经济蔓延，导致国内消费市场疲软，在一定程度上波及到国内百货零售业。虽然本次交易有助于提升本公司在当地百货零售业的优势地位，增强本公司抵御行业和市场风险的能力，但如果市场竞争进一步加剧，公司的盈利能力可能存在下降的风险。

九、本次交易标的部分经营使用场地为租赁取得。由于门店选址对标的资产零售业务以及交易完成后公司零售业务具有重要影响，从而使得公司面临网点经营场所租金上涨的风险。另外，若部分营业网点经营场所租赁到期后不能及时续约，也会对公司的持续经营带来不利影响。

十、截至本报告出具之日，新大新公司房屋建筑物中广纸路、豪贤路及黄花新村的房产正在按相关规定办理土地出让手续，本次评估已扣除该等房地产交易时需补交的国有土地使用权出让金。

十一、本次评估采用成本法和收益法两种方法进行评估，鉴于本次评估目的是转让股东权益，运用收益法评估能够真实地反映企业整体资产的价值，因此选择收益法作为最终评估结果。评估机构在收益法下采用的评估前提和假设遵循了市场通用的惯例或准则、考虑了评估对象所处行业和交易标的自身的实际情况，假设前提合理；预期未来收入增长率按照各门店实际经营指标及历史变动趋势分析，综合考虑各种因素变动的的影响，汇总各门店预测业务收入得出，与新大新公司未来经营计划和市场变化趋势相一致；计算折现率所选用的数据、资料可靠，评估参数指标取值合理。

目 录

公司声明.....	1
重大事项提示.....	2
释 义.....	6
第一节 交易概述	8
一、本次交易基本情况.....	8
二、本次交易的背景和目的.....	8
三、本次交易的决策过程.....	9
四、交易对方基本信息.....	9
五、交易标的基本信息.....	10
六、本次交易价格及溢价情况.....	10
七、本次交易构成关联交易.....	10
八、本次交易适用《重组办法》.....	11
第二节 上市公司基本情况	12
一、公司概况.....	12
二、公司的历史沿革.....	12
三、公司目前的股权结构.....	14
四、最近三年公司控股权变动及重大资产重组情况.....	15
五、公司主要经营业务.....	15
六、财务状况.....	16
七、控股股东及实际控制人情况.....	17
第三节 交易对方情况	19
一、交易对方概况.....	19
二、交易对方主要业务发展状况.....	20
三、交易对方相关产权及控制关系.....	20
四、交易对方最近一年简要财务报表.....	21
五、交易对方与上市公司之间的关联关系.....	21
六、交易对方向本公司推荐董事或高级管理人员情况.....	21
七、交易对方及高管人员最近五年内受到处罚情况.....	22
第四节 交易标的	23
一、交易标的基本情况.....	23
二、交易标的权属情况.....	25
三、交易标的主要资产、负债及对外担保情况.....	26
四、交易标的最近三年主营业务发展情况.....	27
五、交易标的最近两年经审计的主要财务指标.....	27
六、交易标的转让符合章程规定的前置条件.....	29
七、交易标的最近三年评估、交易、增资及改制情况.....	29
八、交易标的本次评估情况.....	30
九、交易标的主营业务情况.....	38
第五节 本次发行股份情况	45
一、本次发行股份的价格及定价原则.....	45
二、本次发行股份的种类及面值.....	45
三、本次发行股份数量.....	45
四、本次发行股份的交易限制及股东自愿锁定股份情况.....	45
五、本次发行前后公司主要财务数据和其他重要经济指标对照表.....	45
六、本次发行前后公司股权结构变动情况.....	47
第六节 本次交易合同的主要内容	48
一、合同主体、签订时间.....	48

二、交易价格及定价依据.....	48
三、支付方式.....	48
四、资产过户的时间及相关安排.....	48
五、交易标的自定价基准日至交割日期期间的损益归属.....	49
六、与资产相关的人员安排.....	49
七、协议的生效条件.....	49
八、违约责任条款.....	49
九、《盈利预测补偿协议》主要内容.....	50
第七节 本次交易的合规性分析.....	51
一、本次交易符合《重组办法》的有关规定.....	51
二、符合《收购管理办法》相关规定.....	55
第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析.....	56
一、本次交易定价依据.....	56
二、交易价格公允性分析.....	57
三、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性的意见.....	61
四、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	63
第九节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....	65
一、本次交易前公司财务状况及经营成果分析.....	65
二、交易标的行业特点及经营情况分析.....	67
三、本次交易完成后公司财务状况及盈利能力分析.....	74
四、本次交易完成后，公司的未来发展分析.....	76
第十节 财务会计信息.....	79
一、新大新公司最近两年财务报表.....	79
二、新大新公司 2009 年盈利预测表.....	83
三、广百股份备考财务报表.....	84
第十一节 同业竞争与关联交易.....	88
一、同业竞争情况.....	88
二、关联交易情况.....	88
第十二节 资金、资产占用及担保事项.....	91
第十三节 本次交易后的公司负债情况.....	92
第十四节 上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况说明.....	93
一、购买广百新翼大厦 3-8 层和 10-12 层房产.....	93
二、购买广州市广百电器有限公司 49%的股权.....	93
三、出售广州家广超市有限公司 25%的股权.....	93
第十五节 本次交易对上市公司治理机制的影响.....	95
一、本次交易对公司治理结构和治理机制的影响.....	95
二、本次交易完成后公司的独立性.....	97
第十六节 影响投资者判断的风险提示.....	99
一、本次交易风险.....	99
二、本次交易完成后上市公司的风险.....	100
第十七节 独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见.....	102
一、独立财务顾问意见.....	102
二、律师事务所意见.....	102
第十八节 本次交易相关证券服务机构.....	103
第十九节 公司、董事及相关中介机构声明.....	105
第二十节 备查文件.....	112
一、备查文件.....	112
二、查阅方式.....	113

释 义

在本报告中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、广百股份	指	广州市广百股份有限公司
本次发行股份、本次交易、本次购买	指	广百股份根据与广百集团签署的《发行股份购买资产协议》，向广百集团发行 1 万股人民币普通股作为对价，购买广百集团持有的广州市新大新有限公司 99% 股权的行为。
交易对方、广百集团	指	广州百货企业集团有限公司
交易标的、标的资产	指	广州市新大新有限公司 99% 股权
报告书、本报告书	指	广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）
《发行股份购买资产协议》	指	广百股份与广百集团于 2009 年 3 月 9 日签署的《发行股份购买资产协议》
新大新公司	指	广州市新大新有限公司及其前身广州市新大新公司
李占记	指	广州市李占记钟表有限公司
样本公司	指	中国证监会百货零售业行业分类中 48 家上市公司，剔除其中 3 家 ST 类公司和广百股份的 44 家可比上市公司
独立财务顾问	指	广州证券有限责任公司
律师	指	北京市观韬律师事务所
立信羊城	指	立信羊城会计师事务所有限公司
正中珠江	指	广东正中珠江会计师事务所有限公司
资产评估机构、立信评估	指	北京立信资产评估有限公司
审计基准日	指	2008 年 12 月 31 日
评估基准日	指	2008 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
广州市国资委	指	广州市国有资产监督管理委员会
广东省国资委	指	广东省国有资产监督管理委员会
元	指	人民币元

第一节 交易概述

一、本次交易基本情况

本次交易为广百股份以向广百集团发行股份的方式购买其持有的新大新公司99%股权的行为。

二、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

新大新公司原为广州市国资委控股99%，从事连锁百货零售的企业。2009年初，广州市国资委基于对广州市内国有零售业务整合的原因，将其持有的新大新公司99%股权无偿划拨给广百集团，由此广百股份与控股股东广百集团之间形成了同业竞争。为了履行上市时作出的承诺，避免同业竞争，广百集团与广百股份签署了《委托经营管理协议》，将新大新公司托管给广百股份经营管理，并承诺将以适当方式彻底解决同业竞争问题。

另外，由于新大新公司经营业绩良好，门店网络成熟，本公司希望通过收购新大新公司提高公司整体经营实力，实现本公司“一业为本，连锁经营，区域做强”的总体发展战略。

（二）本次交易的目的

1. 彻底消除同业竞争

本次交易前，虽然广百集团已经将新大新公司的经营权托管给广百股份，但仍不能从产权关系上完全避免同业竞争；本次交易完成后，新大新公司成为广百股份的全资子公司，将可以彻底解决该同业竞争问题。

2. 加强产业协同效应，提高公司盈利水平

本次交易收购新大新公司后，广百股份将新增5家门店，业务规模和市场占有率大幅扩张，同时广百股份与新大新公司均为广州地区知名的百货零售企业，各自具有良好的销售网络和品牌号召力，利用本次交易，双方共享供应商资源和销售渠道，充分发挥各自优势，共同提升品牌价值，降低管理成本，产生产业协

同效应，提高公司整体盈利能力。

三、本次交易的决策过程

(一) 本次交易已履行的决策程序

1. 广百股份决策过程

2009年3月9日，广百股份召开第三届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司向广百集团发行股份购买资产暨关联交易的议案》等多项相关议案，3名关联董事回避表决。董事会同时通过召开股东大会的议案，提请公司股东大会审议本次交易的相关事项。

2. 广百集团决策过程

2009年3月3日，广百集团董事会审议通过了广百集团以其持有的新大新公司99%股权认购广百股份发行股份的决议。

2009年3月9日，广百集团与广百股份签署《发行股份购买资产协议》。

(二) 本次交易尚需获得的授权、核准、同意和备案

1. 本次广百集团协议转让新大新公司99%股权事宜尚待获得广东省国资委的批复；

2. 本次交易尚需广百股份股东大会批准；

3. 本次交易尚需经过中国证监会上市公司并购重组审核委员会的审核；

4. 本次交易尚需取得中国证监会核准；

5. 本次交易尚需取得中国证监会豁免广百集团以要约方式增持广百股份的义务。

四、交易对方基本信息

本次发行对象广百集团系由广州市第一商业局转制而成的国有独资有限责任公司，于1996年6月10日经广州市人民政府穗府函（1996）104号文批准组建，注册资本37,846万元，法定代表人荀振英。广百集团主要从事广州市人民政府授权范围的国有资产的经营、管理。截至本报告出具日，广百集团持有本公司9,600万股，占本次发行前总股本的60%，通过参股24.62%的广州市汽车贸易有限公司

持有本公司600万股，为公司控股股东。

五、交易标的基本信息

本次交易标的为新大新公司99%股权。新大新公司系经营百货零售业务的有限责任公司，注册资本3,000万元，法定代表人亢小燕。新大新公司目前的股东为广百集团（持股99%）和广百股份（持股1%）。

六、本次交易价格及溢价情况

（一）本次发行股份的定价情况

根据中国证监会《重组办法》有关发行股份购买资产的规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价”。

本次发行股份以公司第三届董事会第十六次会议决议公告日为定价基准日，以该定价基准日前20个交易日（即2009年2月10日至2009年3月9日期间的20个交易日）公司股票均价，即21.07元/股，作为本次发行股份的发行价格。本次发行股份性质为人民币普通股（A股），股票面值为人民币1.00元。

（二）本次交易标的资产的定价情况

2009年3月3日，立信评估出具了立信评报字（2009）第004号《资产评估报告书》，以2008年12月31日为评估基准日对新大新公司股东全部权益进行了评估，评估结果为18,592.10万元。2009年3月5日，广州市国资委以穗国资函[2009]58号文对上述资产评估结果进行了核准。根据广百股份与广百集团签订的《发行股份购买资产协议》，本次交易标的资产收购对价以经广州市国资委核准的评估价值中广百集团所持股份对应的比例确定，即本次标的资产交易价格为18,406.18万元（18,592.10万元×99%）。

七、本次交易构成关联交易

本次交易对方是本公司控股股东广百集团，截至本报告书出具日，其直接持有本公司9,600万股股份，占本公司股本总额的60%，因此本次交易构成关联交易。

根据《重组办法》和《上市规则》，公司召开临时股东大会对于本次交易事项进行决议时，广百集团将回避表决。

本公司独立董事已就本次交易事项发表意见认为：本次关联交易的审议程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，表决程序合法；交易确定的发行股份价格符合相关规定，拟收购资产的定价公平合理，符合上市公司利益。

八、本次交易适用《重组办法》

本次交易标的和本公司最近一个会计年度财务数据对比情况如下：

项目	资产总额（万元）	资产净额（万元）	营业收入（万元）
交易标的	37,480.70	18,406.18	77,135.09
广百股份	184,543.82	92,594.01	323,237.08
标的资产占广百股份比例	20.31%	19.89%	23.86%
《重组办法》规定界限	50%	50%，且超过5000万	50%
是否构成重大资产重组	否	否	否

注：按照《重组办法》规定，本次交易标的资产净额为净资产与成交金额较高者，即18,406.18万元。

根据上述统计，本次发行股份购买资产的资产总额、净资产和营业收入均未达到《重组办法》关于构成重大资产重组的标准，但根据《重组办法》的有关规定，由于本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称：广州市广百股份有限公司

英文名称：Guangzhou Grandbuy Co., Ltd

注册地址：广东省广州市越秀区西湖路12号

办公地址：广东省广州市越秀区西湖路12号10至12楼

法定代表人：苟振英

注册资本：16,000万元

成立时间：2002年4月30日

上市地点：深圳证券交易所

上市时间：2007年11月22日

股票代码：002187

企业法人营业执照注册号：4401011112003

税务登记号码：440104190422131（国税）、440100190422131（地税）

组织机构代码：19042213-1

主营业务：百货零售

二、公司的历史沿革

（一）公司设立情况

2002年3月28日，经广州市人民政府穗府办函（2002）46号文批准，广百集团作为主发起人，以经评估核准的广州百货大厦经营性净资产14,281.62万元作为出资，联合粤泰集团有限公司、广州市东方宾馆股份有限公司、广州市汽车贸易有限公司、广州市广之旅房地产开发有限公司和广州轻出集团有限公司现金出资3,570.40万元共同发起设立股份公司，按67.22%的折股比例折为总股本12,000万股。2002年4月15日，广州羊城会计师事务所有限公司出具的（2002）羊验字第4466号《验资报告》，验证了公司股本金出资情况。2002年4月30日，公司在广州市工商行政管理局办理了工商登记。

2002年4月30日，广东省财政厅以粤财企（2002）84号文对本公司的国有股权管理方案进行了批复。广百集团持有公司股份被界定为国家股；东方宾馆、轻出集团持有公司股份被界定为国有法人股。2003年1月16日，广东省人民政府以粤府函（2003）13号文确认了公司设立行为。

本公司设立时的股本结构如下：

股东名称	持股数（万股）	占总股本比例
广州百货企业集团有限公司（国家股）	9,600	80%
粤泰集团有限公司（外资股）	840	7%
广州市东方宾馆股份有限公司（国有法人股）	600	5%
广州市汽车贸易有限公司	600	5%
广州市广之旅房地产开发有限公司	240	2%
广州轻出集团有限公司（国有法人股）	120	1%
合 计	12,000	100%

（二）公司设立以来股本变更情况

1. 原股东粤泰集团有限公司股权转让

2007年1月12日，粤泰集团有限公司和领先控股有限公司约定以2005年12月31日公司经审计的净资产作为转让股权的价格基础，粤泰集团有限公司将持有的公司全部股份以2.25港元/股的价格转让给领先控股有限公司。2007年3月19日，商务部以商资批（2007）457号文批复同意该次转让。

此次股权转让完成后，公司的股本结构为：

股东名称	持股数（万股）	占总股本比例
广州百货企业集团有限公司（国家股）	9,600	80%
领先控股有限公司（外资股）	840	7%
广州市东方宾馆股份有限公司（国有法人股）	600	5%
广州市汽车贸易有限公司	600	5%
广州市广之旅房地产开发有限公司	240	2%
广州轻出集团有限公司（国有法人股）	120	1%
合 计	12,000	100%

2. 首次公开发行股票

经中国证监会证监发行字（2007）380号文核准，公司于2007年11月8日在深圳证券交易所向社会公开发行4,000万股人民币普通股，每股面值1元，发行价格为11.68元/股，募集资金总额为46,720万元。首次公开发行后公司总股本变更为16,000万股。2007年11月22日公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称：广百股份；股票代码：002187。公司上市后的股权结构如下：

股东类别及名称		股份数 (万股)	股权比例
一、有限售条件的流通股		12,000	75%
国家股	广州百货企业集团有限公司	9,600	60%
社会法人股	广州市汽车贸易有限公司	600	3.75%
	广州市广之旅房地产开发有限公司	240	1.50%
国有法人股	广州市东方宾馆股份有限公司	600	3.75%
	广州轻出集团有限公司	120	0.75%
外资法人股	领先控股有限公司	840	5.25%
二、无限售条件的流通股		4,000	25%
合 计		16,000	100%

三、公司目前的股权结构

（一）公司的股权结构

截至本报告书出具日，公司的股本总额为16,000万元。其中限售流通股为10,200万股、实际流通股为5,800万股。目前，公司的股权结构如下：

股东类别及名称		股份数(万股)	股权比例(%)
一、有限售条件的流通股		10,200	63.75
国家股	广州百货企业集团有限公司	9,600	60.00
境内非国有法人持股	广州市汽车贸易有限公司	600	3.75
二、无限售条件的流通股		5,800	36.25
合 计		16,000.00	100.00

注：领先控股、东方宾馆、广之旅房地产开发和轻出集团持有本公司的股票已于2008年11月21日限售期结束，现为无限售条件的流通股。

（二）公司前十名股东情况

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司前十大股东情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数 (股)	有限售条件股 份数量(股)	质押或冻结股 份数量(股)
广州百货企业集团有限公司	国家	60%	96,000,000	96,000,000	0
领先控股有限公司	境外法人	5.25%	8,400,000	0	7,000,000
广州市汽车贸易有限公司	境内非国有法人	3.75%	6,000,000	6,000,000	0
中国农业银行—长盛同德主题增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.85%	4,560,251	0	0
广州市东方宾馆股份有限公司	国有法人	2.83%	4,529,999	0	0
广州市广之旅房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.38%	2,206,200	0	0
中国建设银行—博时主题行业股票证券投资基金	境内非国有法人	1.23%	1,964,962	0	0
中国工商银行—东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.12%	1,796,897	0	0
中国银行—长盛同智优势成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.01%	1,616,930	0	0
交通银行股份有限公司—天治核心成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.87%	1,389,430	0	0

注：2009年2月20日，股东领先控股有限公司已解除质押840万股中的140万股。截至本报告出具日，该公司实际质押股份数量为700万股，占公司总股本的4.375%。

四、最近三年公司控股权变动及重大资产重组情况

最近三年，公司控股股东均为广百集团，控股权未发生变动，公司无重大资产重组情况。

五、公司主要经营业务

本公司主营百货零售，是广州地区最大的百货连锁零售企业。公司目前拥有北京路店、天河中怡店、新一城店、新市店、棠溪店、佳润店、花都店、从化店、湛江店以及肇庆店10家门店和鑫海店、衡阳店、广百超市肇庆店3家加盟店，公司门店网络、经营规模、市场占有率和盈利能力保持了快速增长的良好态势。

公司在业内获得多项荣誉，具有较高的市场知名度。2002—2008年公司连续七年荣获“中国连锁百强”和“中国零售企业百强”企业称号；2006—2008年连

续三年荣获“广东省企业100强”的称号。2007年，公司被评为“消费者最信赖质量放心商场”、“全国商业质量效益型先进企业”、“全国商务系统先进集体”、“广东省流通龙头企业”、“广东省最佳诚信企业”、“中国广州十大客户服务优质示范单位”、“中国广州最具社会责任感企业”、“连续‘十一年’守合同重信用企业”；2008年获得“全国商业质量效益型先进企业”、“中国服务业企业500强”、“中国最具成长性连锁品牌”、“广州市抗震救灾先进集体”、“爱心企业”、“广东省优秀企业”。2009年2月，公司北京路店、天河中怡店荣获国家商务部颁发的“金鼎百货店”称号，公司新市店获得“达标百货店”称号。

六、财务状况

根据经立信羊城审计的本公司2006年度、2007年度及2008年度财务报告，公司近三年财务状况如下表：

（一）合并资产负债表数据

单位：元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总额	1,845,438,213.26	1,649,160,265.94	909,109,349.25
负债总额	919,498,067.99	818,956,619.45	607,605,468.36
归属于母公司所有者权益	914,051,973.27	820,024,503.14	294,292,410.01
少数股东权益	11,888,172.00	10,179,143.35	7,211,470.88
所有者权益合计	925,940,145.27	830,203,646.49	301,503,880.89

（二）合并利润表数据

单位：元

项目	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	3,232,370,797.1	2,805,111,499.94	2,035,039,581.39
营业利润	194,984,273.92	146,448,645.17	108,268,279.90
利润总额	193,963,419.38	150,684,053.63	104,930,638.59
净利润	145,408,498.78	112,859,765.60	73,226,598.61
少数股东损益	3,381,028.65	3,117,672.47	1,152,855.54
归属于母公司所有者的净利润	142,027,470.13	109,742,093.13	72,073,743.07

(三) 合并现金流量表数据

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	290,381,755.49	278,618,600.80	130,113,669.34
投资活动产生的现金流量净额	-529,010,368.42	-264,362,017.39	-13,628,229.81
筹资活动产生的现金流量净额	-49,672,000.00	411,383,445.04	-44,715,000.00
现金及现金等价物净增加额	-288,300,612.93	425,640,028.45	71,770,439.53

(四) 主要财务指标

项目	2008 年	2007 年	2006 年
基本每股收益（元/股）	0.89	0.89	0.60
稀释每股收益（元/股）	0.89	0.89	0.60
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.78	0.85	0.60
全面摊薄净资产收益率（%）	15.54	13.38	24.49
加权平均净资产收益率（%）	16.46	29.45	25.53
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	13.69	12.83	24.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	14.64	28.24	25.52
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.81	1.74	1.08
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.71	5.13	2.45

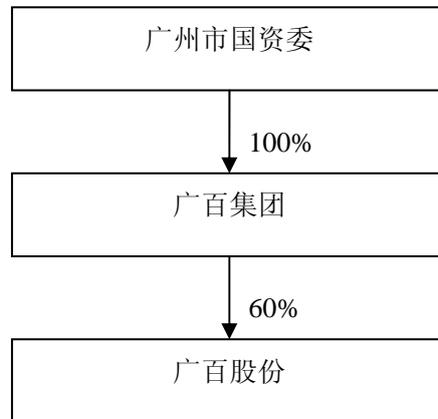
七、控股股东及实际控制人情况**(一) 公司控股股东及实际控制人**

截至2008年12月31日，广百集团持有本公司9,600万股股份，其持有的股份性质为国家股，占公司总股本的60%；通过参股24.62%的广州市汽车贸易有限公司持有本公司600万股，为本公司控股股东。

本公司实际控制人为广州市国资委。

广百集团的基本情况参见本报告书第三节“交易对方情况”相关内容。

(二) 公司与控股股东及实际控制人控制关系结构图



第三节 交易对方情况

本次交易对方为广百集团。

一、交易对方概况

（一）广百集团基本情况

公司名称：广州百货企业集团有限公司

企业性质：有限责任公司(国有独资)

注册地址：广州市越秀区西湖路 12 号 23 楼

主要办公地点：广州市越秀区西湖路 12 号 23 楼

法定代表人：荀振英

注册资本：37,846 万元

成立日期：1996 年 6 月 10 日

税务登记证号码：440104231244547

营业执照注册号：4401011101759

组织机构代码：23124454-7

经营范围：广州市人民政府授权范围的国有资产的经营、管理；国内商业及物资供销业（国家专营专控商品持许可证经营）。仓储运输业。餐饮业。旅馆业。制造业。房地产开发。室内装饰、装修。娱乐服务业。咨询服务业。专业培训。场地出租（凭住所所有权证明办理）。

（二）广百集团历史沿革

广百集团系广州市第一商业局转制而成的国有独资有限责任公司。1996 年 5 月经广州市人民政府穗府函（1996）104 号文批准设立组建，于 1996 年 6 月 10 日在广州市工商局行政管理局注册登记，是广东省最大的商贸企业集团公司。广百集团的注册资本 37,846 万元自成立后一直没有改变。

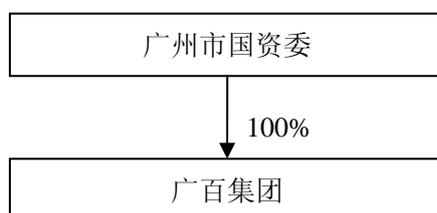
二、交易对方主要业务发展状况

广百集团是国有独资有限责任公司，实际从事的主要业务为广州市人民政府授权委托范围的国有资产的经营和管理。

三、交易对方相关产权及控制关系

（一）产权控制关系

广州市国资委持有广百集团100%的股权，为广百集团的股东和实际控制人。广百集团与其实际控制人之间的产权和控制关系图如下：



（二）主要下属子公司

截至本报告书出具日，除广百股份外，广百集团主要控制企业基本情况如下：

序号	企业名称	成立时间	注册地址及主要经营地	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	广州市商业储运公司	1983年8月24日	广州市荔湾区六二三路沙基东约7号	3,294	5,001.80	100%
2	广州市化工原料公司	1982年1月4日	广州市海珠区新港西路3号27楼	672	836.78	100%
3	广州市莲花山度假村	1990年7月24日	广州市番禺区莲花山镇	640	640.00	100%
4	广州市西湖商业公司	1987年11月19日	广州市越秀区西湖路12号	75	75.00	100%
5	广州市广百置业有限公司	1998年4月21日	广州市越秀区西湖路12号2209房	500	500.00	100%
6	广州市新大新有限公司	1967年1月20日	广州市越秀区中山五路4号	3,000	3,000.00	99%
7	广州市华宇声电器有限公司	1997年9月15日	广州市荔湾区和平中路74号5楼	175	175.00	60%
8	广州市华宇力五金交电有限公司	1997年12月1日	广州市荔湾区十八甫路103号广宇大厦六楼	120	120.00	58.58%
9	广州市德禾兴商贸有限公司	1999年7月29日	广州市荔湾区德兴路1-3号	300	300.00	46.47%

四、交易对方最近一年简要财务报表

(一) 资产负债表数据:

单位: 万元

项目	2008年12月31日
流动资产合计	167,824.68
非流动资产合计	228,191.72
资产总计	396,016.40
流动负债合计	194,953.22
非流动负债合计	1,609.72
负债合计	196,562.94
归属于母公司所有者权益合计	157,334.64
少数股东权益	42,118.82
所有者权益合计	199,453.46
负债和所有者权益总计	396,016.40

(二) 利润表数据:

单位: 万元

项目	2008年度
一、营业总收入	556,634.08
二、营业总成本	458,202.29
三、营业利润	26,592.82
四、利润总额	26,272.45
五、净利润	19,583.92

注: 以上财务数据未经审计

五、交易对方与上市公司之间的关联关系

截至本报告书出具日, 发行对象广百集团直接持有本公司9,600万股, 占本公司总股本的60%, 是本公司控股股东。

六、交易对方向本公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告书出具日, 发行对象广百集团向本公司推荐董事及高级管理人员情况如下表:

姓名	本公司任职	本届任职期间
荀振英	董事长	2008年5月31日—2011年5月31日
何腾国	副董事长	2008年5月31日—2011年5月31日
吴纪元	副董事长、首席财务官	2008年5月31日—2011年5月31日

荀振英先生：中国国籍，1951年8月出生，研究生，中共党员。曾任海军某部干部处处长，海军某部办事处主任、海军某实业公司（军办）总经理，广州市质量技术监督局党委副书记、纪委书记。现任广百集团董事长、党委书记、总经理，广百股份董事长。

何腾国先生：中国国籍，1949年9月出生，大学本科学历，经济师，中共党员。曾任广州市百货公司、新大新公司总经理，广百集团有限公司董事、副总经理，广百股份董事长。现任广百集团董事，广百股份副董事长。

吴纪元先生：中国国籍，1951年12月出生，大学本科学历，经济师、资产评估师、税务师，中共党员。曾任广州市财政局国有资产管理处副处长，广州市国有资产管理局二处处长。现任广百集团董事，广州市汽车贸易有限公司董事，广州市德禾兴商贸有限公司董事，广百股份副董事长、首席财务官。

七、交易对方及高管人员最近五年内受到处罚情况

截至本报告书出具日，广百集团近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

截至本报告书出具日，广百集团的董事、监事、高级管理人员在最近五年内未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

第四节 交易标的

本次发行股份拟购买的标的资产为广百集团持有的新大新公司99%股权。

一、交易标的基本情况

（一）基本情况

名称：广州市新大新有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：广州市越秀区中山五路4号

主要办公地点：广州市越秀区中山五路4号

法定代表人：亢小燕

注册资本：3,000万元

成立日期：1967年1月20日

税务登记证号码：440104190457406

经营范围：批发和零售贸易（含零售：金银首饰、中药材、中成药、西成药、烟、酒、书刊。其他专营专控商品除外）。场地出租。回收民间金饰品。零售：打火机及专用气体、空气清新剂、摩丝、发胶、杀虫剂。销售：医疗器械。零售：音像制品。批发零售：散装食品、定型包装食品，制售咖啡。冷饮及西餐。修理家用电器及钟表。验镜配镜。货物自运。复印。过塑。设计、制作、代理、发布国内外各类广告。物资存储。代办运输。

（二）历史沿革

新大新公司的前身为广州市中山五路百货商店，成立于1967年1月20日。1989年6月22日，经原广州市第一商业局一商企（1989）71号文批复，中山五路百货商店在原址复建的新大楼复业时，企业名称更名为广州市新大新公司，注册资金270万元，为全民所有制企业。

1996年5月，经广州市人民政府穗府函（1996）104号文批复同意组建广百集团，将新大新公司等多家企业产权划归新组建的广百集团。2003年7月12日，经

广州市人民政府穗府函（2003）113号文批复同意把新大新公司的产权从广百集团划出，收归广州市政府持有。

2007年6月，经广州市国资委同意，新大新公司注册资本从270万元调增为2,782.2万元。光领有限责任会计师事务所出具了光领字（2007）3-019号《关于广州市新大新公司实收资本状况的专项审计报告》，新大新公司以该专项审计报告为依据调整了公司注册资本及实收资本。

2008年4月14日，广州市国资委以穗国资批（2008）37号文批复同意新大新公司通过增资扩股方式进行公司制改造的改制方案。新大新公司通过增资扩股引入新股东广百股份，改制为有限责任公司。改制完成后，新大新公司注册资本由2,782.2万元调增为3,000万元，股东变更为广州市国资委（持股99%）和广百股份（持股1%）。光领有限责任会计师事务所对注册资本进行了审验并出具光领验字（2008）1-012号《验资报告》，2008年6月26日，新大新公司在广州市工商局办理了工商登记。新大新改制详细情况请参见本节“七、交易标的最近三年评估、交易、增资及改制情况”之（二）。

2009年1月5日，广州市国资委以穗国资批（2009）3号文批复同意将所持有的新大新公司99%股权及权益无偿划拨给广百集团。新大新公司股东变更为广百集团（持股99%）和广百股份（持股1%）。

（三）下属控股子公司及分公司

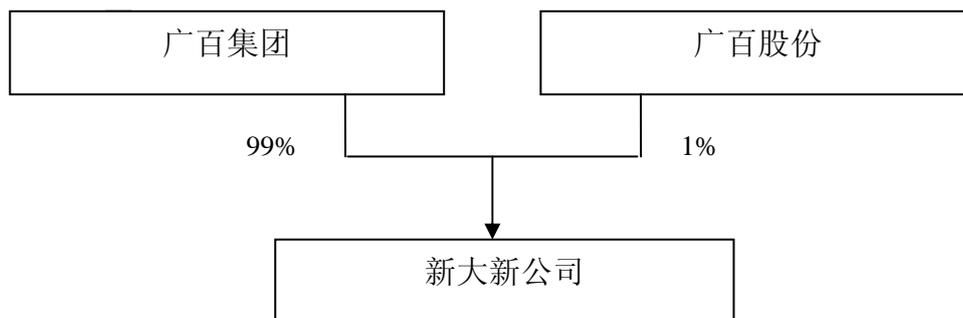
截至本报告书出具日，新大新公司拥有分公司1家、控股子公司4家，具体情况如下表：

公司名称	注册地址	法定代表人	持股比例	注册资本 (万元)	成立日期
新大新东山广场分公司	广州市越秀区先烈中路63号裙楼1-4层	亢小燕	—	—	2005年12月6日
新大新荔湾商厦有限公司	广州市荔湾区荔湾路100号	谭瑞东	100%	300	2004年3月23日
新大新番禺易发商厦有限公司	广州市番禺区市桥街繁华路易发商业中心1、2、3层	伍文驹	100%	300	2005年9月19日
佛山市新大新百货有限公司	佛山市三水区西南街道张边路9号三水广场	伍文驹	100%	300	2008年10月20日
广州市李占记钟表有限公司	广州市越秀区中山四路344至348号	李健荣	90%	200	2004年5月13日

二、交易标的权属情况

（一）权属情况

截至本报告书出具日，新大新公司的股东为广百集团和广百股份，分别持有99%和1%的股权。



本次交易标的为广百集团持有的新大新公司99%股权，股权权属清晰。新大新公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、原高管人员的安排，也不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（二）经营权托管事项对新大新公司权属的影响

2009年1月5日，广州市国资委以穗国资批[2009]3号文批复同意将新大新公司99%股权无偿划拨给广百集团。为避免与本公司形成同业竞争，广百集团与本公司在2009年1月22日签署《委托经营管理协议》，约定将新大新公司的下列经营管理事项委托本公司行使：①决定新大新公司的经营计划和投资方案；②决定新大新公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保等事项；③聘任或解聘新大新公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬和奖惩事项；④制订新大新公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；⑤新大新公司章程规定的与经营管理有关的其他事项。

新大新公司经营权托管给本公司，遵守了控股股东广百集团有关避免同业竞争的承诺。同时，新大新公司经营权托管实现了经营权与所有权的分离，对新大新公司权属没有影响。

三、交易标的主要资产、负债及对外担保情况

(一) 主要资产权属情况

截至 2008 年 12 月 31 日，新大新公司的资产总额为 37,480.70 万元，主要资产分别是：固定资产 23,507.26 万元，占资产总额的 62.72%；货币资金 7,905.18 万元，占资产总额的 21.09%；存货 2,072.71 万元，占资产总额的 5.53%。以上三类资产占资产总额近九成。

其中货币资金为新大新公司的银行存款及库存现金，存货为库存商品及少量周转材料，资产权属清晰；固定资产项目中，房屋建筑物 22,551.43 万元，占固定资产的 95.93%；机械设备 459.80 万元，占固定资产的 1.96%；电子设备 291.11 万元，占固定资产的 1.24%；以上固定产权属清晰，详情请参见“本节九、交易标的主营业务情况（三）发行人主要固定资产及无形资产”。

(二) 主要负债情况

截至 2008 年 12 月 31 日，新大新公司负债总额为 23,583.93 万元，其中流动负债 20,981.16 万元，占负债总额的 88.96%，非流动负债 2,602.76 万元，占负债总额的 11.04%。新大新公司负债具体状况如下表：

单位：万元

负债类别	2008 年 12 月 31 日
应付票据	30.00
应付帐款	9,519.01
预收款项	5,191.27
应付职工薪酬	331.83
应交税费	344.88
应付股利	1,398.16
其他应付款	4,143.77
其他流动负债	22.24
流动负债合计	20,981.16
递延所得税负债	2,602.76
非流动负债合计	2,602.76
负债总计	23,583.93

（三）对外担保情况

截至本报告出具日，新大新公司不存在对外担保情况。

四、交易标的最近三年主营业务发展情况

新大新公司创建于 1967 年 1 月，是全国知名的国有控股大型百货连锁企业，现有 5 间门店，其中位于北京路步行街的北京路店是广州原址经营百货历史最悠久的百货店，其余 4 家分别是东山广场店、荔湾商厦店、番禺易发店、佛山三水店，总经营面积近 6 万平方米。

新大新公司一直以来实施“一店一策”的发展战略，各门店结合各自商圈和区域市场特点，进行个性化、专业化经营。北京路总店作为新大新旗舰店，经营具有鲜明特色的精品百货；东山广场店侧重中高档穿戴类商品及超市、日用家居品；荔湾商厦店采用综合配套功能的社区百货店模式；番禺易发店按地区商业中心的方向发展；佛山三水店以经营中档商品为主，兼营部分高档商品。凭借特色经营，新大新公司近三年的销售收入持续平稳增长，2006 年度、2007 年度及 2008 年度分别实现主营业务收入 6.92 亿元、6.95 亿元和 7.38 亿元。此外新大新公司还获得“亚洲最佳百货公司”、“全国百货零售每平方零售额最高企业”、“全国用户满意服务单位”、“中国商业名牌企业”、“全国商业质量效益型先进企业”、“2008 年度十大品牌客户”、“守合同重信用企业”、“广东省商业服务改革开放三十周年杰出贡献企业”等多项荣誉；2009 年 2 月，新大新北京路店荣获国家商务部授予的全国百货行业最高荣誉“金鼎百货店”称号，东山广场店和荔湾商厦店获得全国“达标百货店”称号。

五、交易标的最近两年经审计的主要财务指标

以下数据摘自根据经正中珠江审计的新大新公司 2007 年、2008 年备考合并财务报告。

(一) 资产负债表主要数据

单位：元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
资产总额	374,807,008.94	281,214,584.09
负债总额	235,839,257.72	206,072,697.77
归属于母公司所有者权益	138,661,839.76	74,883,031.45
少数股东权益	305,911.46	258,854.87
所有者权益合计	138,967,751.22	75,141,886.32

(二) 利润表主要数据

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	771,350,859.15	720,668,558.45
营业利润	24,927,032.61	18,085,978.30
利润总额	24,089,302.82	17,640,703.71
净利润	17,710,189.63	13,998,463.08
归属于母公司所有者的净利润	17,664,868.66	13,982,621.38
少数股东损益	45,320.97	15,841.70

(三) 现金流量表主要数据

单位：元

项 目	2008 年度	2007 年度
经营活动产生的现金流量净额	37,607,198.50	49,413,227.19
投资活动产生的现金流量净额	-1,762,133.60	2,820,902.10
筹资活动产生的现金流量净额	-14,447,255.00	-57,437,674.63
现金及现金等价物净增加额	21,397,809.90	-5,203,545.34

（四）主要财务指标

项 目	2008 年度	2007 年度
流动比率 (%)	54.19	46.73
速动比率 (%)	44.32	36.20
资产负债率 (%)	62.92	73.28
毛利率 (%)	22.13	21.95
净资产收益率-全面摊薄 (%)	12.74	18.67
净资产收益率-加权平均 (%)	15.28	20.05

注：净资产收益率下降是因为新大新公司在2008年改制评估增值所致

六、交易标的转让符合章程规定的前置条件

根据新大新公司章程，“股东之间可以相互转让其全部或部分出资；股东同意转让的出资，在同等条件下其他股东对该出资有优先购买权”。截至本报告书出具日，新大新公司股东为广百集团和广百股份。因此本次交易为新大新公司股东之间的相互转让，符合公司章程的规定。而且根据章程规定，本公司在同等条件下拥有优先购买权。

七、交易标的最近三年评估、交易、增资及改制情况

（一）2007 年增资情况

2007 年 6 月 1 日，广州市广永国有资产经营有限公司以广永托字（2007）4 号文批复同意新大新公司注册资本从 270 万元调增为 2,782.2 万元；2007 年 6 月 18 日，经广州市国资委同意将新大新公司国家资本变更为 2,782.2 万元。光领会计师事务所出具了光领字（2007）3-019 号《关于广州市新大新公司实收资本状况的专项审计报告》，新大新公司据此调整注册资本及实收资本。

（二）2008 年增资改制情况

2008 年 4 月 14 日，广州市国资委以穗国资批（2008）37 号文同意新大新公司通过增资扩股方式进行公司制改制。2008 年 4 月 10 日，由立信羊城会计师事

务所有限公司以 2007 年 12 月 31 日为评估基准日对新大新公司进行评估，出具了（2008）羊评字第 13115 号《资产评估报告书》，根据该报告书，采用收益法的评估价值为 15,467.81 万元，采用成本法的评估价值为 17,552.71 万元，评估结果按收益法价值确定为 15,467.81 万元。该评估结果由广州市国资委以穗国资批（2008）89 号文核准。

广州市国资委以新大新公司经评估核准的净资产 15,467.81 万元为出资，其中 2,970 万元作为注册资本，出资额超过注册资本部分作为资本公积；广百股份以现金 156.26 万元出资，其中 30 万元作为注册资本，出资额超过注册资本部分作为资本公积。2008 年 6 月 10 日，光领有限责任会计师事务所出具光领验字（2008）1-012 号《验资报告》，审验了此次增资事项。2008 年 6 月 26 日新大新公司在广州市工商局办理了工商登记。公司改制后，新大新公司股东变更为广州市国资委（持股 99%）和广百股份（持股 1%）。

新大新公司改制前在册员工由改制后的有限责任公司全部接收，继续履行劳动合同约定的权利与义务。

（三）2009 年股权无偿划拨情况

2009 年 1 月 5 日，广州市国资委以穗国资批（2009）3 号文批复同意将其所持有的新大新公司 99% 股权及权益无偿划拨给广百集团。新大新公司股东变更为广百集团（持股 99%）和广百股份（持股 1%）。

八、交易标的本次评估情况

立信评估以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日对新大新公司股东权益进行了评估，出具了立信评报字（2009）第 004 号《资产评估报告书》，该报告的评估结果已经广州市国资委核准。根据该评估报告，本次评估采用了收益法和成本法进行，评估具体情况如下：

（一）成本法评估

1. 评估结果

在持续经营的前提下，新大新公司总资产账面值 35,642.81 万元，调整后帐

面值为 35,642.80 万元，评估价值为 38,552.89 万元，增值 8.16%；负债帐面值为 21,956.88 万元，调整后帐面值为 21,956.88 万元，评估价值为 20,053.23 万元，减值 8.67%；净资产帐面值为 13,685.94 万元；调整后帐面值为 13,685.93 万元；评估价值为 18,499.66 万元，增值率为 35.17%。详情如下：

项 目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产	1	10,400.63	10,400.62	10,461.17	60.55	0.58
非流动资产	2	25,242.18	25,242.18	28,091.71	2,849.53	11.29
长期股权投资	3	1,122.65	1,122.65	1,317.43	194.78	17.35
固定资产	4	23,353.67	23,353.67	26,187.24	2,833.57	12.13
无形资产	5	9.68	9.68	7.23	-2.45	-25.31
长期待摊费用	6	664.35	664.35	487.98	-176.37	-26.55
递延所得税资产	7	91.83	91.83	91.83	-	-
资产总计	8	35,642.81	35,642.80	38,552.89	2,910.09	8.16
流动负债	9	19,364.15	19,364.15	19,364.15	-	-
非流动负债	10	2,592.72	2,592.72	689.08	-1,903.65	-73.42
负债总计	11	21,956.88	21,956.88	20,053.23	-1,903.65	-8.67
净资产	12	13,685.94	13,685.93	18,499.66	4,813.73	35.17

2. 评估方法说明

(1) 流动资产评估说明

流动资产的评估主要采用重置成本法进行评估，具体如下：

①货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。现金采用倒轧法进行监督盘点，同时核实了现金日记账、银行存款、其他货币资金明细账及相关调节表，取得主要银行存款账户的银行询证函，本次评估以核实后的账面值为评估值。

②应收账款、其他应收款、预付账款：对于各种应收款项，在核实金额的基础上，分析了账龄、欠款原因、债务人经营情况、信用状况，并对大额应收款发函询证，并进行了大量的替代性检查，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；对于预付账款，在核实无误的基础上，根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

③存货：包括低值易耗品和库存商品。对低值易耗品的数量、购买价格和相关费用进行了抽查核实，发现其市场销售价格无较大波动，以核实后的账面值确认为评估值。对于库存商品，经企业清查盘点与评估人员抽查，企业库存商品实

物数量与经调整后的账表相符，根据不同情况确定评估价值。

对于近期购进的库存商品，经调查市场价格变化不大，评估时采用成本法根据以下公式确定评估值：存货评估值=存货成本+合理运费；

对于购进时间较早的库存商品在评估时采用成本法根据以下公式确定评估值：存货评估值=存货售价-相关税金-合理费用。

(2) 非流动资产

①长期股权投资：对于控股的长期股权投资，采用成本法对该被投资企业100%股权市场价值进行评估，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。对于已停业的长期投资按零值确认评估值。对于存在重大不确定事项的长期投资，按照核实后的账面值列示评估价值。

② 固定资产：对于房屋建筑物由于其所在地同类型的房地产交易实例较多，采用市场比较法进行评估，即是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算评估对象在评估时点的公开市场价值。

对于机器设备、车辆、电子设备等采用重置成本法进行评估。根据设备和车辆具体情况及可能掌握资料的限制因素，分别通过市场途径及成本途径确定重置价值。对于标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定；自制及非定型设备是通过成本途径，在核实了设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备造价，进行完全成本计算，加计相关费用，最终确定重置价值；车辆则通过市场询价，加计相关费用，确定重置价值；部分电子设备通过市场询价，确定评估值。结合运用综合因素判定法和年限法予以确定成新率。

③无形资产：公司无形资产主要为软件，在核实该资产发生的真实性的基础上，重点关注该资产是否可惠及到评估基准日后的经营活动。对于需要经常更新，维护或者存在服务期的软件，评估值根据以下公式确定：评估价值=重置价值×(1-功能性贬值率)。对于一次性购买，而且不太依赖更新服务的，直接采用市场购买价格作为评估值。

④长期待摊费用：对于长期待摊费用的评估，在核实该费用发生的真实性与合理性的基础上，重点关注该费用所形成的资产或权利是否与其他资产重复、是

否可惠及到评估基准日后的经营活动。长期待摊费用 = 该项资产原始发生额 × 尚存受益期 / 总受益期。

⑤递延所得税资产：本次评估的递延所得税资产为税法与会计制度的不同要求形成的可抵扣暂时性差异所致在以后期间企业所得税纳税义务的减少。本次评估的递延所得税资产均为评估目的实现后新大新公司可以实际享受的抵减所得税金额，故评估值按核实后的账面价值确定。

(3) 负债

对负债项目通过账账、账表的核对，通过查阅相关合同、凭证抽查等方式对各负债项目进行了认真核查，对其业务内容、发生时间和偿还记录进行了核实，以确定各项负债的真实性和完整性。对除递延所得税外的负债项目均以核实后的账面值为评估值。

3. 评估增减值分析

(1) 固定资产调整后账面总值 23,353.67 万元，评估价值 26,187.24 万元，增值 2,833.57 万元，增值率为 12.13%。

其中房屋建筑物增值 3,299.37 万元，增值率为 14.62%，增值较大，主要是企业房产账面成本较低，而近年我国房地产价格水平相对其购置时期有了较大的涨幅；设备减值 465.80 万元，减值率为 59.79%。主要是近年车辆、电子设备市场价格整体呈下降趋势，导致该类资产评估原值减值。

(2) 无形资产评估值比调整后帐面值减值 2.45 万元人民币，减值率 25.32%。主要是所评估的计算机软件已使用多年，而且计算机软件的更新周期短，原计算机软件需要淘汰更新，故评估减值。

(3) 长期待摊费用评估值比调整后帐面值减值 176.37 万元人民币，减值率 26.55%。主要是由于长期待摊费用中的大楼装修费并入固定资产中评估造成的。

(4) 长期投资评估值比调整后帐面值增值 194.78 万元人民币，增值率 17.35%。主要是根据新会计准则下属控制企业采用成本法核算，调整后账面值反映的只是企业历史出资价值而并非基准日企业净资产，而评估则是根据基准日企业现行情况进行评估，故导致长期投资增值。

(5) 非流动负债评估值比调整后帐面值减值 1,903.65 万元。主要是对应其它非流动资产计提的递延所得税负债根据相关性，由于其对应的资产已经评估为

零，故对应的所得税负债评估为零，从而导致了该部分负债的减值。

（二）收益法评估

1. 评估结果

本次评估对象是新大新公司股东全部权益，对应的评估范围为资产负债表所列示的各项资产、负债以及未在帐面列示的企业整体无形资产。其中长期投资中的广州市新大新番禺易发商厦、广州市新大新荔湾商厦、佛山市新大新百货有限公司和李占记公司列入收益法预测的范围。新大新公司采用收益法评估测算的评估结果为 18,592.10 万元，收益法评估明细表如下：

项 目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年及以后
一、主营业务收入	78,915.87	81,844.65	85,721.34	88,651.16	90,170.03	90,170.03
减：销售折扣与折让						
主营业务收入净额	78,915.87	81,844.65	85,721.34	88,651.16	90,170.03	90,170.03
减：主营业务成本	63,621.17	66,009.73	69,288.27	71,655.85	72,891.84	72,891.84
主营业务税金及附加	817.78	874.17	926.60	966.90	987.71	987.71
二、主营业务利润	14,476.93	14,960.75	15,506.46	16,028.40	16,290.47	16,290.47
加：其他业务利润	3,076.69	3,118.01	3,154.65	3,175.35	3,195.60	3,195.60
减：营业费用	611.40	639.30	673.98	703.13	712.32	712.32
管理费用	14,277.95	14,778.88	15,304.47	15,852.51	16,324.19	16,324.19
财务费用	310.26	311.61	311.96	262.32	262.69	262.69
三、营业利润	2,354.00	2,348.98	2,370.69	2,385.79	2,186.88	2,186.88
加：投资收益						
四、利润总额	2,354.00	2,348.98	2,370.69	2,385.79	2,186.88	2,186.88
减：所得税	588.50	587.24	592.67	596.45	546.72	546.72
加：未确认投资损失						
五、净利润	1,765.50	1,761.73	1,778.02	1,789.35	1,640.16	1,640.16
加：折旧与摊销	1,604.96	1,604.96	1,604.96	1,640.96	1,670.29	1,689.63
减：资本性支出及还借款	40.00	590.00	540.00	440.00	290.00	1,689.63
六、净现金流	3,330.46	2,776.69	2,842.98	2,990.31	3,020.45	1,640.16
折现系数 13%	0.88	0.78	0.69	0.61	0.54	4.73
七、现值	2,947.31	2,174.56	1,970.33	1,834.01	1,639.38	6,847.78
八、收益法评估价值	17,413.37					
九、非主营业务资产	1,178.73					
十、股权评估价值	18,592.10					

2. 评估说明

（1）评估方法基本原理

由于企业价值可以体现为企业在特定时期、地点和条件约束下所具有的持续获利能力，企业价值评估以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险进行评估。因此，企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

(2) 评估模型

收益法采用的计算模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F}{r(1+r)^n} + B$$

其中各参数分别为：

P—评估值；

r—折现率；

n—收益年限（收益期）；

F_i —未来第 i 个收益期的非等额预期收益额；

F—等额预期收益额。

B—其他非主营资产

(3) 应用收益法时的主要参数选取

① 预期收益年限的确定

新大新公司章程、合资合同等文件未对企业的经营期限作出规定，国家有关法律法规也未对企业的经营期限有所限制，因此在正常情况下，企业将一直持续经营。

② 预期收益的确定

根据评估对象的具体情况，通过下式预测确定委估权益预期收益 F_i ：

$$\text{预期收益 } F_i = \text{预期净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本支出}$$

根据对企业历史经营业绩的分析，评估人员认为企业在未来 5 年内应进入稳定发展状态（设定 $n=5$ ），故对未来 5 年的 F_i 我们通过逐年预测企业的收入、成本、费用等项目进行详细预测，对未来 5 年之后的 R_i ，我们根据对 F_i 长期变化趋势的预测，在未来第 5 年收益预测的结果基础上，采用简化的增长趋势法进行预测。

预测净利润时，评估人员不考虑各种不可预见的非经常性收支（如营业外收支、补贴等）。评估人员采用以下经简化的净利润计算公式对预期净利润进行预测：

预期净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税

③未来收入增长率

新大新公司主营业务为百货零售业务，未来收入增长率的确定首先分别对新大新公司下属各家门店的销量、平均价格等影响营业收入的主要指标及其历史变动趋势进行分析，综合考虑了评估基准日后各种因素对该等指标变动的影响，通过对 2009 年—2013 年各门店业务增长指标的预测分别得出其未来营业收入，进而汇总出新大新公司 2009 年—2013 年的预测营业收入。

对新大新公司各门店业务收入的具体预测假设如下：北京路店所处商圈竞争较为激烈，新进入竞争对手的出现，将对北京路店产生影响，预计其市场销售份额将会略有缩减，影响公司主营业务收入的 growth。东山广场店是开业多年的成熟店，一直分享该商圈高端消费力，虽然有周边百货店的竞争，但预计未来仍能保持稳定的收入。番禺易发店经过前几年的快速增长，从 2009 年开始进入成熟期，未来增速将有所放缓，但销售收入仍将会实现一定增长。荔湾商厦店根据过往业务发展情况和历史的收益情况预测未来的收益保持稳定。2008 年底新成立的佛山三水店在近三年内将是成长期，业务收入预计将保持高速增长，到 2012 年将到达成熟期。李占记公司过去三年的收入有所增长，此后收入预计将较为稳定。据此，新大新公司各门店 2009—2013 年主营业务收入预测情况如下：

门店	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
北京路店	30,769.00	30,153.62	29,852.08	29,852.08	29,852.08
东山广场店	22,393.00	22,169.07	22,390.76	22,390.76	22,390.76
荔湾商厦店	4,274.00	4,188.52	4,188.52	4,188.52	4,188.52
番禺易发店	14,188.00	15,323.04	15,782.73	16,256.21	16,581.34
佛山三水店	5,983.00	8,675.35	12,145.49	14,574.59	15,740.56
李占记	1,308.87	1,335.05	1,361.75	1,388.99	1,416.77
新大新公司合计	78,915.87	81,844.65	85,721.34	88,651.16	90,170.03
增长率	6.91%	3.71%	4.74%	3.42%	1.71%

注：2013 年度以后进入稳定发展状态

以上经营情况预测与新大新公司未来经营计划和市场变化趋势相一致。

④折现率

预期收益适用的折现率采用下述公式确定：预期收益所适用的折现率=无风险报酬率+风险报酬率。

a. 无风险收益率又称安全收益率，是指在当前市场状态下投资者应获得的最低的收益率。在我国，国债是一种比较安全的投资，因此国债率可视为投资方案中最稳妥，也是最低的收益率，即安全收益率。本次评估参考“中国债券信息网”（www.chinabond.com.cn）发布的评估基准日“中国固定利率国债收益率曲线”，选取与委估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。评估基准日，我国30年的国债利率3.6748%，故取无风险报酬率为3.6748%。

b. 风险报酬率采用资本资产定价模型（CAPM）估测：

$$\text{委估权益风险报酬率 } R_r = [E(R_m) - R_f] \cdot \beta$$

其中：E(R_m)-R_f 指市场平均风险溢价

β 指委估权益 β 系数

市场平均风险溢价根据有关专家对中国等新兴市场资本收益率的研究结果，深沪A股市场2005年度、2006年度和2007年度的上千家正常收益上市公司的平均年净资产报酬率，三年加权平均报酬率为11.68%，得E(R_m)=11.68%，考虑无风险报酬率后中国等新兴市场要求的市场平均风险溢价大约为8.01%，故取E(R_m)-R_f=8.01%。同行业企业的β系数根据wind资讯资料和证券之星资料，查询基准日56家有关零售业的上市公司有财务杠杆的β系数，通过财务杠杆系数等计算，最后获得有财务杠杆的β系数：1.084。

c. 公司特有风险报酬率是指公司的经营风险报酬率与财务风险报酬率之和。公司在行业中处于中等地位，其周边的竞争对手多，竞争激烈，公司的经营业务较为单一，企业的经营环境受到威胁，且公司新增门店的未来经营仍有一定的风险。故公司特有风险报酬率定为1%。

d. 折现率的确定

将选取的无风险报酬率、风险报酬率代入折现率估算公式计算得出折现率并取整为13%。即折现率 $r = 3.6748\% + 8.01\% \times 1.084 + 1\% \approx 13\%$ 。

（三）收益法与成本法评估结果的说明

采用成本法和收益法两种评估方法评估，结果相差 92.44 万元，结果基本接近。鉴于本次评估目的是转让股东权益，成本法仅对账面列示的各单项有形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果；而收益法评估能够真实地反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补成本法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了成本法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。

考虑到上述因素，本次对股东全部权益价值采用了成本法和收益法两种方法评估，但最终采用收益法下的评估值 18,592.10 万元作为本次新大新公司全部股东权益的评估结论。

九、交易标的主营业务情况

（一）主要业务

新大新公司主要经营百货零售业务，近年来一直实施“一店一策”的发展战略，各门店结合各自商圈和区域市场特点进行个性化、专业化经营。截至本报告书出具日，新大新公司拥有 5 家门店和 1 家控股钟表公司，经营面积将近 6 万平方米，各门店详细情况见下表：

门店名称	所处城市	开业日期	经营面积 (m ²)	主营业务
北京路总店	广州市	1967 年 1 月 20 日	13,795	百货零售
东山广场店	广州市	2005 年 12 月 6 日	12,550	百货零售
荔湾商厦店	广州市	2004 年 3 月 23 日	7,402	百货零售
番禺易发店	广州市	2005 年 9 月 19 日	9,200	百货零售
佛山三水店	佛山市	2008 年 10 月 20 日	15,306	百货零售
李占记钟表公司	广州市	2004 年 5 月 13 日	492.68	钟表零售、修理

新大新公司定位于国内中高档百货零售企业，致力于向消费者提供一系列国际及国内品牌的时尚商品。为满足不同消费群体的需求，商品组合以国内外的高

中档名优品牌为主，各个门店采用的经营定位略有不同，品牌组合略有差异。

截至目前，新大新公司提供超过 1,946 个品牌及多种商品系列，大致可分为男女服饰、化妆品、珠宝首饰、床上用品、家居用品、家用电器等类别。

（二）主要经营模式

新大新公司主要经营百货零售业务，公司采用的经营模式主要有：联销、购销及物业出租。

1. 联销

联销是指一种百货公司与供应商的合作经营方式，即供应商提供商品在百货店指定区域设立品牌专柜由公司营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，商场不承担该商品的跌价损失及其他风险。供应商按售价扣除与商场约定的分成比例后开具发票给商场，商场在商品售出后按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利。

一般而言，供应商在未经新大新公司事先同意的情况下，不得更改产品的组合，只能经营合同约定品牌的商品，公司定期监察联销的产品组合及销售情况。在引进供应商时，新大新公司会按经营布局策划，挑选合适的品牌供应商，并对供应商的资格等进行严格审查，对其提供的商品进行严格把关。在引入供应商后，公司对其提供统一规划、统一管理、统一服务、统一促销、统一收款等服务。在提供空调及基本照明等基本设施的同时，亦提供收银、保安、维修、清洁及员工管理等服务。对供应商自行聘请的销售人员，公司向销售人员提供培训，要求遵守公司的服务规范的指引，并就其出售的货品及提供的服务维持公司可接受的素质标准。

联销模式下顾客在商场购买商品后，获得的是商场统一的销售发票，一旦出现质量问题，也由商场承担责任。同时商品销售由商场销售人员及供应商派出的销售人员共同负责，由商场统一管理。因此联销模式完全可以在保障消费者的合法权益的同时减小了商场的经营风险。

（2）购销

购销是指商场直接采购商品后，纳入商场库存管理，商场负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，通常商场可有一定退货换货率，以及因市场变

化而发生的调价补偿。其利润来源于公司的购销差价。新大新公司对不能采取联销方式的商品经营一般采用购销模式，主要为电器、部分知名品牌化妆品珠宝和自选商场商品。

(3) 物业出租

物业出租是在新大新公司经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。此类业务主要是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充。

(三) 主要客户及供应商情况

新大新公司是百货零售企业，客户主要为个人消费者，较为分散。

新大新公司 2007 年度、2008 年度向前五名供应商采购情况如下表：

序号	供应商名称	2008 年		2007 年	
		采购额(万元)	占总额比例	采购额(万元)	占总额比例
1	索尼	1154.59	14.25	1036.73	12.92
2	松下	979.19	12.08	931.64	11.61
3	万荣	863.03	10.65	780.02	9.72
4	三星	685.91	8.46	542.36	6.76
5	乐金	457.59	5.65	503.49	6.27
合计	-	4141.31	51.09	3794.24	47.28

新大新公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方未在上述供应商中占有权益。

(四) 服务及商品质量控制情况

在激烈的市场竞争中，作为一家以零售为主的服务型企业，新大新公司一直以顾客满意为目标，注重创建服务品牌和诚信体系的建设。2007 年 5 月，新大新公司为提高服务质量，引入 ISO9001：2000 质量管理体系及 ISO14001：2004 环境管理体系。

在服务质量控制方面，新大新公司制定了《服务承诺》《商场现场层级管理办法》《商场现场工作规范手册》《员工现场服务管理规范指南》《关于现场管理效能检查的通知》《商场现场扣罚流程》《导购员服务规范》《顾客投诉处理规程》《退换货工作规程》《售后服务回访操作规范》《重大食品安全事故应急

预案》《员工培训制度》《厂商推销员进退场管理办法》《营业主任岗位职责规范》《营业主任暂行管理办法》等相关规定，加强员工服务质量培训工作，高度重视消费者投诉处理。在实施一系列的制度和规范后，进一步加强现场管理力度和管理人员的职责，有效发挥商场各级人员的积极性和主动性，提高现场管理的效果。通过组织业务学习培训，规范一线员工服务行为、提高一线员工综合素质和服务能力。目前，门店现场管理得到有效的控制和水平明显提升，员工的服务素质也进一步提高，为顾客提供更满意的服务。

在商品质量控制方面，新大新公司依据国家《产品质量法》、《产品标识标注规定》、《消费者权益保护法》、《广东省查处生产销售假冒伪劣商品违法行为条例》等有关法律法规和广州反假维权联合会零售行业分会《不经销不合格商品的自律守则》，结合公司实际经营情况，制定了《商品质量、计量、经营证照管理制度》《商品质量检查和考核办法》《物价管理制度》《对商品进货证照存档管理的规定》《对有效期商品检查的规定》《食品、洗涤用品和护肤品到达保质临界点的管理办法》《贯彻和执行食品准入制度汇编工作的通知》《重新明确商品质量、计量、物价责任人的通知》等相关规定。通过制定执行一系列制度，规范公司的商品质量管理，确保新大新公司经营的合法性和合规性，为顾客提供安全、高质量的商品。

（五）主要固定资产

1. 主要固定资产情况

新大新公司为百货零售企业，固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他设备等，其中房屋及建筑物占较大比重。截至 2008 年 12 月 31 日，新大新公司主要固定资产情况如下：

单位：元

项目	原值	累计折旧	减值准备	净值	成新率
房屋及建筑物	310,233,660.57	84,719,337.99	-	225,514,322.58	72.69%
机器设备	26,477,534.24	21,433,920.96	445,595.21	4,598,018.07	17.37%
运输设备	16,278,148.38	13,367,064.63	-	2,911,083.75	17.88%
电子设备	4,896,484.63	3,104,988.14	-	1,791,496.49	36.59%
办公设备	422,201.42	269,731.06	-	152,470.36	36.11%

其他设备	153,443.26	48,280.32	-	105,162.94	68.54%
合计	358,461,472.50	122,943,323.10	445,595.21	235,072,554.19	65.58%

注：成新率=资产净值/资产原值×100%

2. 土地使用权和主要经营性房产情况

(1) 交易标的主要房屋建筑物具体情况

序号	权属人	房地坐落	权证编号	建筑面积 (平方米)	房屋所有权 来源
1	新大新公司	越秀区中山五路四号地下室	粤房地权证穗字第0140000095号	2,552.99	购买
2	新大新公司	越秀区中山五路四号首层及夹层	粤房地权证穗字第0140000078号	1,542.95	购买
3	新大新公司	越秀区中山五路四号2、3层	粤房地权证穗字第0140000086号	2,354.21	购买
4	新大新公司	越秀区中山五路四号4至6层	粤房地证字第C6608306号	3,592.59	购买
5	新大新公司	越秀区中山五路四号7至9层	粤房地权证穗字第0140000093号	3,138.23	购买
6	新大新公司	越秀区中山五路四号10至17楼	粤房地权证穗字第0140000096号	7,564.98	购买
7	新大新公司	海珠区广纸路2-4号首层	穗房地证字第258441号	402.90	移交
8	新大新公司	海珠区广纸路6-8号首层	穗房地证字第258442号	333.42	移交
9	新大新公司	越秀区豪贤路143号808-811、902、903、907房	穗房地证字第169655、169657-169660号	363.65	购买
10	新大新公司	越秀区黄花新村39号203房	穗房地证字第182318号	80.32	购买
11	新大新公司	越秀区昌兴街祥发坊4、6号首层	粤房地权证穗字第0140000092号	132.35	分割

新大新公司最主要的自有房产为北京路总店大厦，地处广州市越秀区北京路与中山五路交界处，属于广州市商业最繁华地段之一，商业氛围良好。该大厦为地上十七层钢筋混凝土框架结构、地下两层的钢筋混凝土结构建筑，于1990年建成，一直被用作商场和办公大楼，建筑面积20,745.98平方米。

截至本报告出具之日，广纸路、豪贤路及黄花新村的房产正在按相关规定办理土地出让手续。

(2) 资产抵押情况

2007年10月，新大新公司以其位于广州市越秀区中山五路4号的新大新公司北京路总店大楼第4-6层为抵押物，向深圳发展银行广州越秀支行办理抵押贷款，合同期间共借款1,500万元。根据银行2009年3月3日出具的证明，该笔借款已经全部清偿，正在办理抵押注销手续。

(3) 租赁物业使用权情况如下：

序号	房屋坐落	租赁面积(m ²)	租赁到期日	承租方	经营门店	租赁登记证编号
1	荔湾区荔湾路100号首层、夹层、二层	7,402	2012年6月30日	广州市新大新荔湾商厦	荔湾商厦店	租备401700557号
2	越秀区先烈中路63号1房裙楼2-4层	12,550	2011年10月31日	广州市新大新公司	东山广场店	租备200503729号
3	番禺区易发商业街商业中心一、二、三层	9,200	2015年8月22日	广州市新大新公司	番禺易发店	穗(番)租登001000826号
4	佛山市三水区张边路9号	13,775.4	2023年12月31日	广州市新大新公司	佛山三水店	无
5	越秀区中山四路348号地下	86	2012年12月30日	李占记钟表公司	李占记	穗租备307800064号
6	越秀区中山四路344至346地下、二楼、阁楼	336.08	正办理到期续签	李占记钟表公司	李占记	-

3. 主要设备情况

截至2008年12月31日，新大新公司主要设备如下：

序号	名称	取得方式	原值(元)	净值(元)	成新率
1	电梯设备	购买	13,267,844.05	2,300,441.35	17.34%
2	空调设备	购买	6,000,000.00	429,860.00	7.16%
3	运输设备	购买	2,221,704.43	512,910.00	23.09%
4	冷却设备	购买	415,656.84	161,259.76	38.80%
5	其他设备	购买	3,574,021.00	178,701.05	5.00%

注：成新率=资产账面价值/资产原值×100%

新大新公司拥有的机器设备中，主要包括电梯、空调冷却系统等，由于此类设备购置时间较早，计提折旧大，资产账面净值低，账面反映的设备成新率较低。但对于该类设备，公司在日常使用过程中维护保养良好，目前使用状况正常，预计仍可以继续使用多年。其他设备中主要为早期购置的服务器、电脑等，目前仍

在正常使用。

（六）无形资产

1. 账面无形资产

截至 2008 年 12 月 31 日，新大新公司无形资产账面余额为 96,809 元，主要包括新大新公司经营过程中购买的财务软件、管理软件以及商品连锁信息平台软件。

2. “新大新”注册商标

截至本报告出具日，新大新公司拥有的注册商标主要为新大新字样“**新大新**”及其代表新大新的图样“”或者字样与图样的组合其组合“新大新”。注册商标的有效期为自注册之日起十年。注册商标期满前 6 个月，新大新公司申请续展注册。

3. 公司拥有的执照

新大新公司目前持有的牌照和许可证有：《烟草专卖零售许可证》、《广东省酒类零售许可证》、《保健品经营企业卫生许可证》、《食品卫生许可证》、《危险化学品经营许可证》、《音像制品经营许可证》、《药品经营许可证》、《出版物经营许可证》、《医疗器械经营企业许可证》、《道路运输经营许可证》等。

第五节 本次发行股份情况

一、本次发行股份的价格及定价原则

根据《重组办法》相关规定，本次发行股份以公司第三届董事会第十六次会议决议公告日为定价基准日，以该定价基准日前20个交易日（即2009年2月10日至2009年3月9日期间的20个交易日）公司股票均价21.07元/股，作为本次发行股份的发行价格。（发行价格计算公式为：本次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总金额/本次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总量）

公司股票定价基准日至发行日期间除权、除息的，发行价格将做相应调整。

二、本次发行股份的种类及面值

本次发行的股份为人民币普通股（A股）；每股面值为人民币1.00元。

三、本次发行股份数量

本次发行股份数量为873.5728万股，占发行后总股本的5.18%，全部向控股股东广百集团发行。本次发行完成后，广百集团持有本公司股份数量10,473.5728万股，占发行后总股本的62.07%。

四、本次发行股份的交易限制及股东自愿锁定股份情况

广百集团承诺：本公司因本次发行股份购买资产事项所认购的广百股份的股票，在本次发行结束之日起36个月内不转让或者委托他人管理，也不由广百股份回购该部分股份。

五、本次发行前后公司主要财务数据和其他重要经济指标对照表

根据立信羊城审计的本公司2008年度合并财务报表和2008年度备考合并财务报表，本次发行前后公司主要财务数据和其他重要经济指标对比情况如下表：

（一）资产负债表数据对比

单位：元

项目	2008年12月31日 合并数	2008年12月31日 备考合并数	同比增幅
资产总额	1,845,438,213.26	2,218,682,622.20	20.23%
负债总额	919,498,067.99	1,155,337,325.71	25.65%
归属于母公司所有者权益	914,051,973.27	1,051,151,213.03	15.00%
少数股东权益	11,888,172.00	12,194,083.46	2.57%
所有者权益合计	925,940,145.27	1,063,345,296.49	14.84%

（二）利润表数据对比

单位：元

项目	2008年度合并数	2008年度备考数	同比增幅
营业收入	3,232,370,797.14	4,002,450,575.91	23.82%
营业利润	194,984,273.92	219,911,306.53	12.78%
利润总额	193,963,419.38	218,052,722.20	12.42%
净利润	145,408,498.78	163,118,688.41	12.18%
归属于母公司所有者的净利润	142,027,470.13	159,692,338.79	12.44%
少数股东损益	3,381,028.65	3,426,349.62	1.34%

（三）其他经济指标对比

项目	2008年合并数	2008年备考数	同比增幅
总股本（万股）	16,000	16873.5728	5.46%
基本每股收益（元/股）	0.89	0.97	8.99%
稀释每股收益（元/股）	0.89	0.97	8.99%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.71	6.23	9.11%

六、本次发行前后公司股权结构变动情况

本次发行前后公司股权结构变动情况如下：

股东类别及名称	本次发行前		本次发行后	
	股份数（万股）	股权比例	股份数（万股）	股权比例
控股股东：广百集团	9,600	60.00%	10,473.5728	62.07%
其他股东	6,400	40.00%	6,400	37.93%
合 计	16,000	100%	16,873.5728	100%

本次发行前，广百集团持有本公司60%的股权，为公司控股股东；本次发行后，广百集团持有本公司62.07%的股权，仍为公司控股股东。因此，本次发行不会导致本公司控制权发生变化。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体、签订时间

2009年3月9日，本公司与本次发行对象广百集团签署了《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，广百集团以其合法持有的新大新公司99%的股权，认购本公司发行的873.5728万股。

二、交易价格及定价依据

立信评估以2008年12月31日为评估基准日对新大新公司股东全部权益价值进行了评估，出具了立信评报字（2009）第004号《资产评估报告书》，评估价值为18,592.10万元。2009年3月5日，广州市国资委以穗国资函（2009）58号文核准了该评估结果。经交易双方协商，本次标的资产交易价格以新大新公司经核准的评估价值中广百集团所持股份对应的比例确定，即18,406.18万元（18,592.10万元×99%）。

广百股份本次向广百集团发行股份购买资产的股票发行价格，以公司关于本次交易的第三届董事会第十六次会议决议公告日为定价基准日；以该定价基准日前20个交易日（2009年2月10日至2009年3月9日期间的20个交易日）公司股票均价21.07元/股，作为本次发行股份的发行价格。

三、支付方式

广百股份将按上述收购对价，向广百集团发行873.5728股股票，收购广百集团持有的新大新公司99%的股权。标的资产折股数不足一股的余额由广百股份以现金向广百集团补足。

四、资产过户的时间及相关安排

（一）资产交割的内容

标的资产将于本协议生效后三个月内完成交割，资产交割日为广百集团持有新大新公司99%的股权过户至广百股份的工商变更登记日。

（二）协议资产正常经营的保证及过渡期的权利限制

自本协议签署之日起至交割日为过渡期。在过渡期内，广百集团应通过行使股东权利等一切有效的措施，保证新大新公司管理层稳定，并在过渡期内不对新大新公司资产设置抵押、担保等任何第三方权利，不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为。

五、交易标的自定价基准日至交割日期期间的损益归属

新大新公司自评估基准日2008年12月31日至交割日之间产生的损益全部归广百股份。

六、与资产相关的人员安排

本次交易转让标的物为股权，新大新公司作为独立法人的身份不变，因此新大新公司继续履行与其员工的劳动合同，并不因本次发行股份购买资产行为而发生额外的人员安排问题。

七、协议的生效条件

本次交易协议在以下条件全部成就后生效：

1. 经双方法定代表人或其授权代表签署并分别加盖各自公章；
2. 广百股份股东大会审议批准本协议所涉及的发行股份购买资产事项；
3. 广东省国资委批准广百集团向广百股份协议转让新大新公司99%股权的事项；
4. 中国证监会核准本协议所涉及的发行股份购买资产暨关联交易事项；
5. 中国证监会批准豁免广百集团因本协议项下交易所触发的向广百股份全体股东发出要约收购之义务。

八、违约责任条款

1. 协议任何一方存在虚假不实陈述的情形或违反其声明、承诺、保证，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付赔偿金。

2. 赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿，但不得超过违反协议一方订立本协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。

九、《盈利预测补偿协议》主要内容

（一）盈利预测结果

根据立信评估2009年3月3日出具的立信评报字（2009）第004号《资产评估报告书》，新大新公司2009年、2010年、2011年净利润采用收益法评估预测，分别为1,765.50万元、1,761.73万元、1,778.02万元。

（二）实际净利润与净利润预测数差异的确定

广百股份应当在2009年度、2010年度、2011年度审计时对新大新公司当年的实际净利润与净利润预测数的差异情况进行审查，并由会计师事务所对此出具专项审核意见。实际净利润与净利润预测数的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

（三）补偿方式

根据上述差异，如新大新公司2009至2011年当年度的实际净利润低于净利润预测数，广百集团应以现金补足，并于广百股份相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至广百股份指定的银行帐户。

（四）生效条件

《盈利预测补偿协议》在广百集团持有的新大新公司的股权过户至广百股份名下时正式生效。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》的有关规定

(一) 符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1. 符合国家产业政策

近年来，政府为了鼓励消费，改善我国零售行业散乱的局面，增强国内零售企业竞争实力，规范市场竞争行为，相继出台了有利于零售行业发展的产业政策。

2005年6月，国务院发布的《关于促进流通业发展的若干意见》明确指出“积极培育一批有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心能力强、具有国际竞争力的大型流通企业。国务院各有关部门和有关金融机构要扶持流通企业做强做大，在安排中央外贸发展基金和国债资金、设立财务公司、发行股票和债券、提供金融服务等方面予以支持”。

2006年8月，商务部发布了《国内贸易发展“十一五”规划》，明确了“十一五”期间国内贸易发展的总体目标：“‘十一五’期间，社会消费品零售总额年均实际增长约11%；形成15-20家具有全国影响力和一定国际竞争力的大型国内贸易企业及一批区域性龙头企业”。

综上所述，本公司从事的百货零售业符合国家产业政策的相关要求。

2. 符合法律法规规定

本次交易为股权购买行为，不涉及环境保护的有关报批事项；不涉及土地转让、过户等报批事项；不违反《反垄断法》相关规定，不构成行业垄断行为；符合国家法律法规。

(二) 不会导致上市公司不符合股票上市条件

1. 符合上市公司股本总额要求

本次发行完成后，本公司的股本总额将增至16,873.5728万元，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币5,000万元”的要求。

2. 符合上市公司股权分布要求

本次发行前，社会公众持有 5,800 万股，占本公司股份总数的 36.25%，本次发行完成后，社会公众持股总数没有发生变化，占本公司股份总数的 34.37%。因此，本公司股权分布不存在《上市规则》所规定的“社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%”的不具备上市条件的情形。

3. 本次发行后，公司控股权没有发生变化，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《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

(三) 本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1. 标的资产的定价情况

立信评估以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日对新大新公司股东全部权益价值进行了评估，出具了立信评报字（2009）第 004 号《资产评估报告书》。立信评估及其项目经办人员与交易标的、交易对象及本公司均没有现实和预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。2009 年 3 月 5 日，广州市国资委以穗国资函（2009）58 号文核准了本次资产评估结果。本次交易价格以经核准的评估价值中广百集团所持股份对应的比例确定，定价合法、公允，没有损害公司及非关联股东利益。

2. 发行股份的定价情况

本次发行股份的定价按照《重组办法》的有关规定，遵循市场化原则，以本公司关于本次交易的董事会（第三届董事会第十六次会议）决议公告日为定价基准日；以该定价基准日前 20 个交易日公司股票均价，即 21.07 元/股，作为本次发行股份的发行价格。

3. 本次交易定价公允性

本次交易经公司及中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计、评估、法律等专业报告。交易中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，关联董事已按照《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的规定，在董事会上回避表决。公司独立董事对本次交易发表了独立董事意见，并同意本次交易。

综上所述，本次交易所涉及的资产定价、发行股份定价符合有关法规规定，定价公允、合理，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易的标的为发行对象广百集团持有的新大新公司 99%股权，该股权原为广州市国资委持有，2009 年 1 月 5 日广州市国资委以穗国资批（2009）3 号文批复同意将所持有的新大新公司 99%股权及权益无偿划拨给广百集团，并于当日办理了新大新公司国有资产产权登记证的出资人变更，2009 年 1 月 22 日在广州市工商局办理了股东变更登记。

本次交易双方在已签署的《发行股份购买资产协议》中对资产过户和交割作出了明确安排，约定“协议资产应于本协议生效后三个月内完成交割，资产交割日为广百集团持有新大新公司 99%的股权过户至广百股份的工商变更登记日。”

截至本报告书签署日，该等股权权属清晰，不存在质押、冻结等限制权利转让的情形，并能在上述约定期限内办理完毕权属转移手续；本次交易完成后，新大新公司的原债权债务仍由新大新公司承继，不涉及债权、债务转让或变更。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据经立信羊城出具的 2009 年羊查字第 15534 号《盈利预测审核报告》，本次交易完成后，2009 年公司预计实现的归属于母公司所有者的净利润相比 2008 年实际数增长 18.65%；基本每股收益相比 2008 年增长 13.47%。另外，本次交易完成后，新大新公司成为公司的全资子公司，公司将新增 5 家百货营业网点，资产规模迅速增加，区域市场占有率也得以提高，盈利能力得到增强，因此，本次交易有利于广百股份增强持续经营能力。

本次交易广百股份通过发行股份的方式购买资产，不会导致交易完成后公司主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，广百股份在业务、资产、人员、机构、财务等方面均已独立于控股股东广百集团及其控制的其他企业，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。本次交易虽然会增加广百集团对广百股份的控股比例，但不会导致广百股份和广百集团在业务、资产、人员、机构、财务等方面发生重大变化，也不会影响广百股份与广百集团及其关联方的独立性。同时，广百集团出具了关于保持广州市广百股份有限公司独立性的《承诺书》，将保证本公司人员独立、资产完整、财务独立、机构独立、业务独立。

因此本次交易完成后，本公司与控制股东及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持完整性和独立性，具备直接面向市场独立经营的能力，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

（八）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1. 本次交易有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增

强持续盈利能力。具体情况请参见本节前述“（五）有利于上市公司增强持续经营能力”和“第九节 董事会关于本次交易对上市公司影响的讨论与分析”之相关内容。

2. 本次交易有利于公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易前，广百集团持有新大新公司 99% 的股权，与广百股份构成了同业竞争。本次交易完成后，新大新公司将成为本公司下属全资子公司，可以彻底消除控股股东广百集团和本公司的同业竞争。具体情况参见本报告书第十一节“同业竞争与关联交易”相关内容。

综上所述，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，有利于减少和规范关联交易和消除同业竞争问题，增强独立性。

（九）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告

2009 年 2 月 26 日，立信羊城就本公司 2008 年年度财务报告出具了标准无保留意见的 2009 年羊查字第 15463 号《审计报告》。

（十）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

广百股份本次发行股份所购买的资产，是权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。具体情况请见前述“（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续”相关内容。

二、符合《收购管理办法》相关规定

本次发行股份购买资产完成后，控股股东广百集团所持本公司的股权比例由 60% 上升到 62.07%，根据《收购管理办法》相关规定，本次交易需证监会豁免广百集团全面要约收购义务后方可实施。据此，广百集团将在临时股东大会审议通过本次交易议案后，向证监会提出豁免要约收购义务的申请。

综上所述，本次发行股份购买资产交易行为符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购管理办法》及《上市规则》等法律法规及监管规则的规定。

第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析

一、本次交易定价依据

（一）交易标的资产的定价依据

立信评估以2008年12月31日为评估基准日对新大新公司股东全部权益价值进行了评估，出具了立信评报字（2009）第004号《资产评估报告书》，评估价值为18,592.10万元。2009年3月5日，广州市国资委以穗国资函（2009）58号文核准了该评估结果。经交易双方协商，本次交易以新大新公司经核准的评估价值中广百集团所持股份对应的比例为定价依据，交易价格确定为18,406.18万元（18,592.10万元×99%）。

（二）发行股份的定价依据

按照《重组办法》的有关规定，本次发行股份以公司关于本次交易的董事会（第三届董事会第十六次会议）决议公告日为定价基准日，即2009年3月10日；以该定价基准日前20个交易日（2009年2月10日至2009年3月9日期间的20个交易日）公司股票均价21.07元/股作为本次发行股份的发行价格。

具体计算公式为：董事会决议公告前20个交易日股票交易均价=决议公告日前20个交易日的股票交易总额/决议公告日前20个交易日的股票交易总量。如定价基准日至股票发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为的，则本次发行价格亦作相应调整，调整方法如下：

假设调整前发行价格为P0，每股送股或转增股本数为N，每股增发新股或配股数为K，增发新股或配股价为A，每股派息为D，调整后发行价格为P1，则：

$$\text{派息：} P1 = P0 - D$$

$$\text{送股或转增股本：} P1 = P0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股：} P1 = (P0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行：} P1 = (P0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

二、交易价格公允性分析

（一）发行股份定价合法性分析

此次发行股份购买资产的股票定价原则符合《重组办法》第四十二条“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日股票交易均价”的规定；也符合《上市公司证券发行管理办法》第三十八条“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”的规定。

因此，本次发行股份的发行价格依据有关法律法规的要求进行定价，并履行了相关审批手续，不存在损害上市公司及其现有股东合法权益的情形。

（二）交易标的定价公允性分析

1. 交易标的财务状况和盈利能力的比较分析

（1）新大新公司主要财务指标

项 目	2008 年	2007 年
营业收入（元）	771,350,859.15	720,668,558.45
摊薄每股收益（元）	0.59	0.50
摊薄净资产收益率（%）	12.74	18.67
资产负债率（%）	62.92	73.28

（2）样本公司主要财务指标

按中国证监会的行业分类，截至2008年12月31日，在上海证券交易所和深圳证券交易所A股市场上市的百货零售业上市公司共计48家。鉴于本次交易标的属于典型的百货零售行业，为便于比较，从上述48家百货零售行业上市公司中剔除了3家ST类公司和广百股份，最终选取了44家可比上市公司作为样本公司。

由于截至本报告出具日，绝大部分样本公司2008年年报均未披露，所以本次使用2008年三季度数据推算的2008年年度指标作为比较的基础。样本公司主要财务指标情况如下：

证券代码	证券简称	营业收入 (万元)	摊薄每股收益 (元) ①	摊薄净资产收益率 (%) ②	资产负债率 (%)
000056.SZ	深国商	1,089.83	-0.002	-0.24	82.82
000417.SZ	合肥百货	374,599.12	0.197	11.75	62.90
000419.SZ	通程控股	133,249.12	0.079	5.03	56.79
000501.SZ	鄂武商A	474,006.89	0.220	12.32	67.90
000516.SZ	开元控股	149,778.13	0.290	9.86	56.87
000560.SZ	昆百大A	83,237.01	-0.027	-1.04	78.13
000564.SZ	西安民生	81,460.14	0.064	3.80	51.16
000679.SZ	大连友谊	156,670.81	0.353	16.15	83.41
000715.SZ	中兴商业	182,561.38	0.180	7.69	40.03
000759.SZ	武汉中百	655,671.17	0.210	10.41	58.01
000796.SZ	宝商集团	63,332.24	0.009	0.87	58.55
000987.SZ	广州友谊	190,220.79	0.490	22.00	40.99
002024.SZ	苏宁电器	3,910,160.00	0.580	27.82	64.74
002264.SZ	新华都	168,557.09	0.610	16.94	48.67
600280.SH	南京中商	317,766.58	0.126	3.78	79.32
600306.SH	商业城	133,416.41	0.003	0.15	68.50
600327.SH	大厦股份	314,614.47	0.277	16.20	59.09
600361.SH	华联综超	646,121.42	0.210	7.76	65.20
600628.SH	新世界	183,277.85	0.220	9.65	58.02
600631.SH	百联股份	678,399.78	0.230	6.43	55.53
600655.SH	豫园商城	621,581.54	0.384	11.11	55.16
600682.SH	南京新百	116,763.52	0.210	10.45	61.28
600683.SH	银泰股份	34,372.07	0.034	1.85	60.74
600693.SH	东百集团	96,085.32	0.291	19.20	56.21
600694.SH	大商股份	1,451,385.59	0.850	10.62	68.95
600697.SH	欧亚集团	236,529.52	0.464	14.16	64.90
600712.SH	南宁百货	99,979.15	0.129	10.96	74.36
600723.SH	西单商场	166,385.65	-0.005	-0.25	34.80
600729.SH	重庆百货	473,515.15	0.605	20.95	63.02
600738.SH	兰州民百	45,827.21	0.081	6.88	53.18
600766.SH	园城股份	785.81	-0.140	-29.63	76.64
600774.SH	汉商集团	42,261.35	0.004	0.20	60.98
600778.SH	友好集团	105,592.84	0.086	4.43	50.46
600785.SH	新华百货	203,547.24	—	—	50.39
600814.SH	杭州解百	120,195.05	0.219	16.88	43.04
600821.SH	津劝业	52,162.37	0.004	0.34	41.81
600824.SH	益民商业	83,761.87	0.146	10.03	42.89
600827.SH	友谊股份	1,936,521.14	0.391	9.40	71.44
600828.SH	成商集团	100,689.13	0.316	25.23	76.17
600838.SH	上海九百	16,265.33	0.003	0.29	46.49
600856.SH	长百集团	21,533.30	0.001	0.17	64.14

600859.SH	王府井	751,837.61	—	—	66.58
600861.SH	北京城乡	123,969.90	0.158	3.51	26.41
600865.SH	百大集团	95,297.46	0.160	10.46	19.52
算术平均数		361,250.80	0.234 ^③	9.89 ^③	58.32

数据来源：Wind资讯

注：①摊薄每股收益 = (三季度净利润 × 4/3) / 总股本；

②摊薄净资产收益率 = 摊薄每股收益 / 每股净资产；

③摊薄每股收益及摊薄净资产收益率算术平均数的计算剔除了数值为负的样本。

(3) 新大新公司财务状况和盈利能力分析

根据上表比较分析，样本公司2008年主营业务收入、每股收益、净资产收益率及资产负债率的平均值分别为361,250万元、0.23元、9.89%及58.32%。与样本公司平均值相比，虽然新大新公司的营业规模偏小，但其每股收益及净资产收益率均远高于样本公司平均水平；而新大新公司的资产负债率与样本公司的平均值较为接近，处于相对合理、安全的范围。

综上所述，与样本公司相比，新大新公司的财务状况良好，盈利能力较强。

2. 交易标的定价公允性分析——从市场估值角度分析

(1) 新大新公司市盈率及市净率情况

项 目	2008年12月31日
市盈率(PE)①	10.50
市净率(PB)②	1.34

注：①市盈率(PE) = 评估价值 / 净利润，②市净率(PB) = 评估价值 / 净资产

(2) 样本公司市盈率及市净率情况

证券代码	证券简称	市盈率(PE)①	市净率(PB)
000056.SZ	深国商	-1808.06	3.55
000417.SZ	合肥百货	29.24	3.69
000419.SZ	通程控股	47.97	1.82
000501.SZ	鄂武商A	21.58	2.53
000516.SZ	开元控股	19.37	1.57
000560.SZ	昆百大A	-197.64	1.48
000564.SZ	西安民生	48.69	1.42
000679.SZ	大连友谊	15.14	1.85
000715.SZ	中兴商业	31.11	2.30
000759.SZ	武汉中百	28.63	3.63
000796.SZ	宝商集团	330.10	2.53
000987.SZ	广州友谊	17.42	5.03

002024. SZ	苏宁电器	21.10	6.26
002264. SZ	新华都	28.52	3.49
600280. SH	南京中商	50.13	2.00
600306. SH	商业城	1633.34	2.05
600327. SH	大厦股份	17.17	3.72
600361. SH	华联综超	23.82	2.53
600628. SH	新世界	26.10	2.79
600631. SH	百联股份	28.14	2.29
600655. SH	豫园商城	26.08	2.69
600682. SH	南京新百	26.76	2.41
600683. SH	银泰股份	130.85	2.09
600693. SH	东百集团	29.49	5.11
600694. SH	大商股份	22.00	1.81
600697. SH	欧亚集团	24.44	3.55
600712. SH	南宁百货	32.61	2.64
600723. SH	西单商场	-783.41	1.79
600729. SH	重庆百货	22.07	4.91
600738. SH	兰州民百	43.35	2.16
600766. SH	园城股份	-21.78	5.10
600774. SH	汉商集团	920.24	1.31
600778. SH	友好集团	36.47	1.48
600785. SH	新华百货	19.08	3.37
600814. SH	杭州解百	18.76	3.10
600821. SH	津劝业	635.76	2.13
600824. SH	益民商业	27.94	2.84
600827. SH	友谊股份	20.23	1.97
600828. SH	成商集团	34.45	6.92
600838. SH	上海九百	1066.98	4.29
600856. SH	长百集团	2490.86	3.97
600859. SH	王府井	21.89	5.30
600861. SH	北京城乡	32.15	1.00
600865. SH	百大集团	22.44	2.03
算术平均		27.71②	2.97

数据来源：Wind资讯

注：①市盈率(PE)=二级市场收盘价/[（2008年三季度净利润×4/3）/总股本]

②市盈率(PE)算术平均数的计算，剔除了明显的异常值（小于0及大于100的样本）

（3）新大新公司股权定价比较分析

样本公司的市盈率和市净率是投资者基于公开交易市场状况及上市公司业绩水平做出的估值判断，基本能够反映投资者对百货行业的定价水平，具有较高的参考价值和公允性。而从上述数据的对比可知，本次新大新公司股权定价的市盈率和市净率均远低于广百股份及其他样本公司平均水平。因此可认为本次新大

新公司股权资产定价公允，且充分考虑了广百股份及现有股东的利益，不存在损害广百股份及现有股东合法权益的情形。

（三）本次交易定价公允性结论

本次发行股份的发行价格依据《重组办法》等有关法律法规的要求进行定价，履行了相关审批手续，不存在损害上市公司及其现有股东合法权益的情形。

与样本公司相比，标的资产新大新公司财务状况良好，盈利能力较强。新大新公司股权资产定价公允，且充分考虑了本公司及现有股东的利益，不存在损害本公司及现有股东合法权益的情形。

三、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性的意见

（一）关于选聘评估机构的意见

公司在选聘本次交易的评估机构的过程中，严格遵守公平、公正、公开的原则，先后与多家专业评估机构进行沟通，经多方面综合考虑，最终聘请具有证券业务资格的立信评估作为公司本次交易的评估机构。

（二）评估机构的独立性

立信评估接受公司的委托，担任本次拟购买资产的评估机构。立信评估及其工作人员与本次交易各方均不存在利益关系，在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。本公司董事会全体董事已确认评估机构具有独立性。

（三）评估假设前提的合理性

1. 一般假设

（1）被评估企业所在的地区及中国的社会经济环境在可预见的未来不产生重大变化，被评估企业所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政

策与现时无重大变化，包括现行利率、汇率、税率、行业产业政策等均不发生重
大变化；整个国民经济持续稳定，健康发展的态势不变；

(2) 被评估企业会计政策与会计核算方法不发生重大变化；

(3) 委托方及被评估企业提供的所有文件资料真实、完整、客观；

(4) 被评估企业将按照原先设计的规模及经营方式保持持续性经营，并在
经营范围、方式上与现时方向保持一致；

(5) 假设经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

(6) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；

(7) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

2. 特殊假设

(1) “新大新”作为具有独立获利能力的经济实体存在；

(2) 被评估企业的收入主要来源于商品销售，在未来经营期内其经营业务
结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化；

(3) 假设“新大新”的销售收入在每个预测期间的末期产生；

(4) 对被评估企业，评估只基于现有的经营规模和经营状况对企业价值做
出判断，不考虑未来可能由于管理层经营策略的重大改变和资本金的大量追加等
而使经营业务发生较大变化的情况；

(5) 被评估企业经营的主要商品的品种和供应渠道不发生重大变化；

(6) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售款回收方面的问题（即坏账情
况）；

(7) 被评估企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会发
生大幅度的变化，仍将保持稳定，并随营业规模的变化而合理变动。本评估所指
的财务费用是企业未来生产经营过程中，为筹集经营性资金而发生的融资成本
费用。

本公司董事会认为，评估机构和评估人员依据相关准则实施了相关评估程
序，其所设定的评估假设是合理的。

（四）关于评估方法与评估目的相关性的意见

此次资产评估的目的是对广百集团拟应用于股权转让目的所涉及的新大新
公司股东全部权益，在评估基准日2008年12月31日时所表现的市场价值做出公允

反映，为该经济行为供参考依据。

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。基于目前我国资产市场交易不够活跃，较难取得市场参照物，缺乏可比较的参考企业的市场交易案例的现状，本次评估不适宜采用市场法进行评估，因此采用成本法（资产基础法）和收益法评估待估企业净资产价值，

成本法是一种以资产重置成本为基础确定重置价值的方法，是指在评估资产时按被评估资产的现实重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。该方法基于这样的理论，①资产的价值取决于资产的成本 ②资产的价值是随其本身的运动和其他因素的变化而变化。

收益现值法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法的应用，实际上就是对被评估资产未来预期收益进行折现或本金化的过程。收益现值法的适用前提条件①被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；②资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

本公司董事会认为，上述两种评估方法均能对新大新公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值做出公允反映，与评估目的一致。

（五）关于评估定价公允性的意见

在本次对新大新公司的资产评估过程中，评估方法适当，假设前提合理，选用的数据、资料可靠，得出的评估结果能够代表该资产的真实价值。本次标的资产定价以该资产评估结果为依据，定价公允。并且从本次交易标的与样本公司的市盈率和市净率的对比情况来看，本次交易的定价充分考虑了本公司及全体股东的利益，不存在损害本公司及股东合法权益的情形。因此，本次评估定价具有公允性。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

基于独立判断的立场，公司独立董事根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司

重大资产重组管理办法》、《公司章程》等有关规定，对公司本次发行股份购买资产事项所涉资产评估相关问题发表独立意见如下：

1. 关于选聘评估机构的程序的意见

公司在选聘本次交易的评估机构的过程中，严格遵守公平、公正、公开的原则，先后与多家专业评估机构进行沟通，经多方面综合考虑，最终聘请北京立信资产评估有限公司作为本次交易的评估机构，选聘程序符合公司相关规定。

2. 评估机构的独立性和胜任能力

本次交易评估机构立信评估具有证券从业资格和有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。

立信评估及其经办评估师与本次交易所涉及的相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

3. 评估假设前提的合理性

本次评估的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

4. 评估定价的公允性

该资产在评估过程中，评估方法适当，假设前提合理，选用的数据、资料可靠，由此得出的评估结果能够代表该资产的真实价值，因此，本次标的资产定价以该资产的评估结果为依据，价格公允，不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

综上所述，公司独立董事认为：公司本次发行股份购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构的程序合法、有效，所选聘评估机构具备充分的独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，以评估结果作为定价依据具有公允性。

第九节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析

一、本次交易前公司财务状况及经营成果分析

除非特别提示，以下数据均摘自经审计的公司2007、2008年度财务报表。

(一) 本次交易前公司财务状况分析

1. 资产结构分析

公司最近两年资产结构状况如下表：

单位：元

资产	2008年12月31日		2007年12月31日		同比增减
	金额	比例	金额	比例	
流动资产	678,988,571.71	36.79%	940,551,195.86	57.03%	-27.81%
非流动资产	1,166,449,641.55	63.21%	708,609,070.08	42.97%	64.61%
总资产	1,845,438,213.26	100%	1,649,160,265.94	100%	11.90%

由上表可见，2008年底流动资产占总资产的比例较2007年大幅下降，而非流动性资产比例上升，主要是公司于2008年使用自有资金4.65亿元购买北京路店广百新翼3-8层和10-12层房产，从而使2008年末货币资金较2007年末大幅减少，并相应增加固定资产所致。

2. 负债结构分析

公司最近两年负债结构如下表：

单位：元

项目	2008年12月31日		2007年12月31日		同比增减
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	
流动负债	913,809,048.16	99.38%	817,282,389.64	99.80%	11.81%
非流动负债	5,689,019.83	0.62%	1,674,229.81	0.20%	239.80%
总负债	919,498,067.99	100%	818,956,619.45	100%	12.28%

百货零售行业经营特点决定了流动负债在负债结构中所占比例较高，本公司的负债结构符合行业特点。公司2008年负债总额较2007年有所增长，主要是公

公司经营规模扩张，相应增加流动负债所致。

3. 偿债能力分析

项目	2008年底	2007年底	样本公司平均数①
流动比率 (%)	74.30	115.08	90
速动比率 (%)	64.71	105.03	63
资产负债率 (%)	49.83	49.66	58.32

注：①来源于巨灵金融终端

公司流动比率和速动比率分别较 2007 年底有所下降，主要系公司使用自有资金支付广百新翼 3-8 层和 10-12 层购房款，导致公司流动资产中货币资金大幅下降。但是公司购买该房产后，每年可以减少近 6,000 万元租金成本，减轻往后现金支付压力。与样本公司平均数相比，公司流动比率与速动比率仍处于合理水平，符合行业特点。

近两年公司资产负债率变动很小，保持在 50%以下，资产负债结构较好，长期偿债能力较强。另外，公司银行资信状况良好，可利用的融资渠道畅通。

(二) 本次交易前公司经营成果分析

1. 本公司主要会计数据及财务指标情况如下：

单位：元

项目	2008 年	2007 年	同比增减
营业收入	3,232,370,797.14	2,805,111,499.94	15.23%
营业利润	194,984,273.92	146,448,645.17	33.14%
利润总额	193,963,419.38	150,684,053.63	28.72%
净利润	145,408,498.78	112,859,765.60	28.84%
归属于母公司所有者的净利润	142,027,470.13	109,742,093.13	29.42%
全面摊薄净资产收益率	15.54%	13.38%	2.16 个百分点

由上表可知，与 2007 年相比，公司 2008 年度实现的营业收入、营业利润、利润总额、净利润都有较大幅度增长，净资产收益率同比上升 2.16 个百分点，主要是因为 2006 年开业的天河中怡店和新一城店都逐渐显现出良好的收入和利润增长势头，使公司整体盈利能力大幅提高。

2. 每股指标分析

单位：元

项目	2008年度	2007年度
基本每股收益	0.89	0.89
每股净资产	5.79	5.13
每股经营活动净现金流量	1.81	1.74

从每股收益指标看,由于公司 2007 年 11 月份在 A 股市场公开发行新股 4000 万股,因此 2007 年发行在外的普通股加权平均数小于 2008 年水平,尽管受到上述原因影响,2008 年的基本每股收益仍与 2007 年相等,显示公司 2008 年的利润增长幅度能抵消发行在外的普通股加权平均数增长的影响;另外,公司每股净资产较 2007 年年底增加 0.66 元,每股经营活动净现金流量较 2007 年年底增加 0.07 元,说明公司资产状况不断提升以及经营活动现金流量充裕,经营良好。

二、交易标的行业特点及经营情况分析

(一) 百货零售业概况

广百股份和新大新公司同属百货零售业,行业概况如下:

1. 国内百货零售业仍处于高增长期

中国是世界上拥有人口最多的国家,也是近年来世界上经济增长最快的国家之一。根据国家统计局显示,国内生产总值由 2000 年的 99,215 亿元增至 2008 年的 300,670 亿元,复合年增长率约达 13.11%。强劲的经济增长及人均国内生产总值增长带来消费能力持续上升,使百货零售业获得强劲动力。2000—2008 年间,我国消费品零售总额由 2000 年的 34,152.6 亿增至 2008 年的 108,487.7 亿元,复合年增长率为 13.70%,高于国内生产总值的增长幅度。

目前国内百货零售业仍处于高增长期,从 2008 年全国消费品市场运行动态看,与上年同期相比,一季度社会消费品零售总额增长 20.6%,二季度增长 22.2%,三季度增长 23.2%,虽然 2008 年四季度在国际金融危机影响下,国内经济增长放缓,零售行业也出现增速下滑的情况,但 2008 年四季度仍保持了 20.6%的同比增长幅度。

2. 连锁百货企业家数大幅增长,行业集中度有所提高

受市场容量的吸引和消费的推动,流通环节的强势地位吸引了众多商家进入零售领域,连锁百货企业家数急剧增长,同时。根据中国连锁经营协会行业调查,2007年“中国连锁百强”门店总数达到105,191个,同比增长58%,销售规模突破一万亿元人民币,达到10,022亿元,占社会消费品零售总额的比重从2003年的6.0%大幅提高到2007年的11.2%。

3. 区域性百货企业龙头出现

近年行业领先企业通过门店扩张、收购等手段实现规模的迅速扩张,区域性百货企业龙头开始出现。2007年,“连锁百强”的前10家企业总销售规模达到5,029万亿,占“连锁百强”销售总额的50%。尽管大型连锁零售企业的出现加剧了行业竞争的激烈程度,但由于目前零售行业整体集中度依然较低,零售市场仍很分散,因此经营规范的大型连锁零售企业的增加也在一定程度上促进了我国零售业的发展。

4. 国外大型商业企业进入速度加快,竞争日益国际化

我国已于2004年取消了外资进入我国零售业在企业设立形式、数量、地域、股权比例等方面的限制,中国零售市场的快速发展和巨大的潜在规模,吸引了国际零售企业巨头的快速进入和扩张。截至2007年底,家乐福、沃尔玛、易初莲花和麦德龙等8家国际零售企业在华共计拥有门店579家。从其门店的地域分布来看,沿海经济发达的省市一直是外资零售商投资的首选,但随着一级城市商业网点的日益密集和竞争的日益激烈,外资零售企业也逐步向二、三级城市渗透。

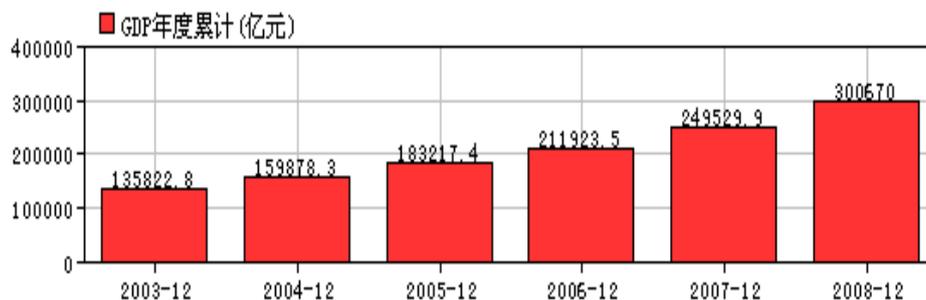
(二) 影响百货行业发展的有利和不利因素

1. 有利因素

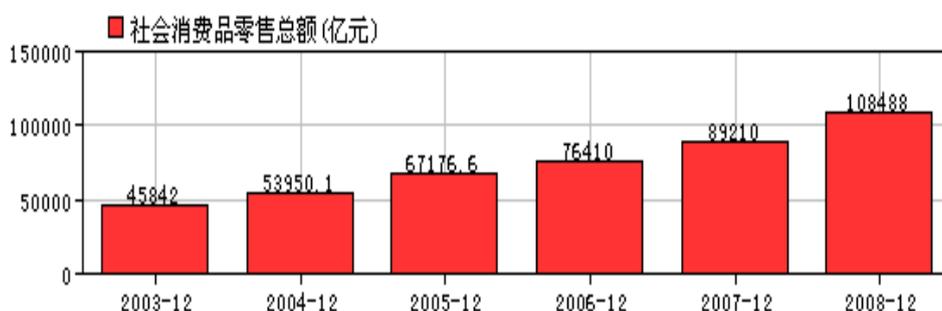
(1) 经济快速增长,推动零售行业快速发展

“十五”以来,我国经济快速增长,2003年至2008年国内生产总值年复合增长率为14.16%。预计“十一五”期间,我国经济仍能保持稳定快速增长。与此同时,我国社会零售品销售总额也增长迅速,2003年至2008年复合增长率为15.44%,略高于经济发展速度。

2003年至2008年国内生产总值如下所示:



2003年至2008年我国社会零售品销售总额如下所示：



数据来源：巨灵金融终端

(2) 居民可支配收入不断增加

随着我国经济水平的持续稳定发展，我国居民收入水平呈现快速上升之势，城乡居民生活水平持续提高。根据国家统计局显示，城镇居民人均可支配收入由2000年的6,280元增至2008年的15,781元，复合年增长率约达10.78%，2008年与2007年相比增长14.47%。预计在未来几年国内居民人均可支配收入仍将保持快速增长。居民收入水平上升有利于促进消费。

(3) 经济的快速发展推动城市化进程大大加快

随着经济的快速、稳定发展，我国城市化进程大大加快。由于城乡居民消费能力方面的差距，城市化进程必然会导致社会消费容量和消费结构发生根本性变化。在我国，就消费能力而言，城市居民要远远超过农村居民，城市人口的增加意味着消费力的增加。伴随我国城市化的进程，城镇人口比例逐步上升，无疑对我国社会消费有明显的推动作用，同时有利于我国商业企业的快速发展。改革开放30年来，我国城市化率从20%左右提高到44.9%，城镇人口达到5.9亿，城市人口的增加带来了消费力的增加，新增城市人口创造了新的消费需求，带动消费观念的转变，促进消费水平的提高，拉动作用显著增强。

(4) 产业政策支持

近年来，政府为了鼓励消费，改善我国零售行业散乱的局面，增强国内零售企业竞争实力，规范市场竞争行为，相继出台了有利于零售行业的产业政策。国务院 2005 年 6 月发布的《关于促进流通业发展的若干意见》明确指出“积极培育一批有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心能力强、具有国际竞争力的大型流通企业”。2006 年商务部发布了《国内贸易发展“十一五”规划》，明确了“十一五”期间国内贸易发展的总体目标：“‘十一五’期间，社会消费品零售总额年均实际增长约 11%；形成 15-20 家具有全国影响力和一定国际竞争力的大型国内贸易企业及一批区域性龙头企业”。

2. 不利因素

(1) 当前经济形势对百货业的冲击

2008年中国经济增长出现显著调整，上半年，消费者对总体经济发展前景看好、消费支出水平提高，百货零售行业持续高景气度运行；下半年后，由于金融海啸带来的影响日益加深，宏观经济调整幅度显著加大，消费者信心及预期下降，导致国内消费市场疲软。预计2009年宏观经济将继续惯性调整，消费者信心在短时期内难以有效恢复。在收入增长放缓、经济预期下降等因素影响下，消费增长幅度会出现较明显的回落。

(2) 物业成本持续上升

随着近几年经济的发展和市场的变化，各大中城市房地产物业价格不断上涨，尤其是城市中心区因商圈较成熟，大型商铺资源有限，商业房产的价格和租金呈上涨趋势，零售企业在新购置或租用物业时均需支付较高的价格，从而增加了经营的固定支出和经营风险。

(3) 外资进入带来激烈的市场竞争

近年来外资大型百货零售企业加大了进入我国的步伐，其进入我国市场除了带来了先进的经营理念和管理技术，促进了国内流通业的组织化程度和经营管理水平的提高外，同时也引起了激烈的市场竞争。外资大型商业企业凭借其资金、管理和技术优势，在一些大中城市快速发展，给国内百货零售企业带来较大的冲击。

(三) 进入百货零售领域的主要障碍

百货零售业正日益发展为技术、资金密集型行业。进入百货零售领域的主要障碍包括以下因素：

1. 规模经济

从一般性质上来说，百货零售业的经营是为了满足分散型的消费需求，从而决定了零售经营的分散性。虽然规模较小的零售企业能够轻松的达到盈亏平衡甚至获得盈利，但零售企业要做大做强，就需要高额的成本投入，因此会面临规模经济的障碍。近年百货零售企业的规模效益明显，呈现强者恒强的局面，新加入者如达不到一定的规模，将面临被淘汰的危险。

2. 网点布局

从零售行业发展历史来看，某一具有潜力的商圈内的优质商业网点资源是相对有限的，中心城区内成熟商圈的商铺资源更为稀缺。因此，如果某一家大型零售企业在某一地区或城市的优势商圈开设多家分店，就很容易在商场位置、客流量和顾客认知度等方面占据竞争优势，在形成网点后产生排他性的影响，在同一区域内对同行业构成一定的竞争压力，新加入者必须付出更高的成本或选择新的地理位置，而新商业氛围的形成需要一定的周期和较大投入方能完成。

3. 商业信誉

良好的商业信誉是决定百货零售企业能否在激烈的市场竞争中生存和发展至关重要的因素，而良好的商誉来自于商业企业多年经营的积累，新加入者树立在消费者心目中的形象并非一朝一夕，这一过程不仅时间漫长，而且要付出相当的成本代价。

4. 品牌知名度

大型知名的零售商经过多年发展和品牌积累，已经形成一定的品牌知名度和美誉度。良好的品牌形象会给消费者带来产品质量、服务态度、购物便利性等多方面的信任感和安全感。加之他们往往占据了较优的商业网点资源，因此这类零售企业会给新进入者造成较大的威胁，增加了新进入者的进入成本。

5. 稳定可靠的供货渠道

拥有稳定可靠的商品供货渠道是保证百货零售企业正常经营、减少资金占用、保证商品质量和为顾客提供满意的售后服务的必要前提，供销双方需要经过长期的业务合作才能取得彼此的相互信任并达成一定的默契，对新进入的企业来

讲需要经过长期的努力。

6. 管理经验

百货零售业的竞争已经转为人才的竞争，具有商业管理经验的管理人才极为缺乏，为夺得一席之地频频爆发激烈商战，经常出现某些百货零售企业由于缺乏优秀的经营管理团队而倒闭的现象，管理人员经验对公司经营至关重要。

（四）交易标的的核心竞争力及行业地位分析

1. 新大新公司的核心竞争力

（1）优越的门店位置

优越的门店位置是零售业务的成功要素。新大新公司在广州市及周边地区具有较强的门店网点优势，主要门店均座落于城市的黄金地段，地理优势突出。北京路总店位于广州市最繁华商业街——北京路步行街上；东山广场店位于广州市环市东路商圈的核心地段；荔湾商厦店位于广州市传统老城区上下九商圈的黄金地段，番禺易发店位于广州番禺区新兴商圈的中心位置。

（2）品牌优势

新大新公司是广州市知名的大型百货企业，也是市内原址经营历史最悠久的老字号百货公司，具有相当长的经营历史，经过多年的发展，目前已经成为广州市销售规模较大的百货零售商之一，新大新的品牌历史悠久，获得当地消费者的认可，具有较高的知名度和美誉度。

2009年2月，新大新公司北京路店获得国家商务部颁发“金鼎百货店”的称号、东山广场店和荔湾商厦店获达标百货店的称号，在行内获得较高评价和具有较强影响力。

（3）丰富的供应商资源

新大新公司历来注重信誉，一直和供应商保持良好的沟通和合作，公司通过及时准确和供应商进行货款结算，取得了供应商对公司的信任。公司与多家国际和国内的知名品牌供应商建立了良好的长期合作关系，并与其中大部分结成了长期稳定战略发展伙伴，构筑共荣共赢关系，使公司门店商品供应稳定，并能及时抓住商品销售走势进行更新，对消费者很有吸引力。

（4）经验丰富的管理团队

新大新公司的经营管理团队由一批年富力强、经验丰富的商业专业人员组成，熟悉百货经营的各个环节。管理层按市场发展趋势，创建了合乎市场规律的全新经营模式和管理体制，使公司在激烈的市场竞争中保持了较强的竞争力。

2. 行业地位分析

(1) 广州市经济环境

广州是拥有 950 万常住人口的大型城市，商业体系发达，居民人均可支配收入和居民人均消费支出居于全国主要城市前列。据统计局数据，2008 年广州市社会消费品零售总额居上海、北京之后，而人均消费支出高于上海和北京。2008 年广州市消费品零售总额达 3,140 亿元，同比增长 21%，增长幅度较大。

2008年广州、北京、上海几项指标对比表

项目	广州	北京	上海
社会消费品零售总额（亿元）	3,140	4,589	4,537
城市居民人均可支配收入（元）	25,317	24,725	26,675
城市居民人均消费支出（元）	20,836	16,460	19,398

资料来源：广州、北京、上海的统计局网站

(2) 新大新公司面临的竞争态势

二十世纪九十年代以来，广州市零售网点数量大幅增加，购物中心、超市、大型综合超市、专业连锁店等零售业态迅速发展，形成了遍布全市的零售网络。

2002 年以来，百货门店向大型化、综合化的方向发展，先后开设大型门店的有：广百新市店、广百天河店、广百新一城、百盛百货中泰店、广州友谊正佳店、摩登百货岗顶店、摩登百货东站店、摩登百货海购店、丽特百货岗顶店、新大新番禺店、新光百货、华联商厦、中华百货等，遍布越秀区、天河区、荔湾区、白云区及海珠区等主要商业区，营业面积超过 15,000 平方米的门店多达 9 家。

在新的百货门店陆续开设的同时，不断有同行业百货门店关门停业，包括摩登百货东站店等本地企业门店及百盛百货中泰店、宾友赛特等外地零售企业门店，充分反映了广州市零售行业竞争的激烈程度。

(3) 新大新公司主要竞争对手情况

广州市百货零售市场主要为本地企业占领，新大新公司的主要竞争对手主要有广百股份、广州友谊、天河城百货等大型百货零售公司，大型百货门店主要集

中于北京路步行街、天河商圈、环市东路、江南西四大商业中心。

根据广州市统计局的统计，2007年和2008年，广东省社会消费品零售总额分别为67,177亿元、76,410亿元和89,210亿元。

新大新公司和主要竞争对手近三年销售收入对比列表如下：

项目	广东省消费品零售总额（亿元）	新大新公司收入（亿元）	广百股份收入（亿元）	广州友谊收入（亿元）
2006年	2,182.77	6.95	20.35	18.92
2007年	2,595.00	7.21	28.05	22.91
2008年	3,140.13	7.71	32.32	--

资料来源：根据广州市统计局网站和各公司年报资料整理。

三、本次交易完成后公司财务状况及盈利能力分析

假设本次交易于2008年年初完成，本公司结合2008年度经审计的财务报告，以本次交易完成后上市公司的资产、业务框架为基础编制2008年备考合并报告，并经立信羊城审计出具2009年羊城查字第15533号《审计报告》，具体分析如下：

（一）本次交易完成后，公司的财务状况分析

1. 资产结构分析

本次交易完成后公司的资产结构对比如下：

单位：元

项目	2008年12月31日（备考数）		2008年12月31日（实际数）		增减
	金额	比例	金额	比例	
流动资产	792,694,327.52	35.73%	678,988,571.71	36.79%	16.75%
长期股权投资	2,980,247.54	0.14%	4,492,847.54	0.24%	-33.67%
固定资产	1,216,550,758.33	54.83%	981,478,204.14	53.19%	23.95%
投资性房地产	47,534,996.57	2.14%	47,303,621.65	2.56%	0.49%
无形资产	64,998,737.57	2.93%	64,901,928.57	3.52%	0.15%
长期待摊费用	87,238,813.93	3.93%	64,851,017.66	3.51%	34.52%
递延所得税资产	6,684,740.74	0.30%	3,422,021.99	0.19%	95.34%
总资产	2,218,682,622.20	100.00%	1,845,438,213.26	100.00%	20.23%

由上表可见，本次交易完成后本公司的流动资产、各项非流动资产与公司2008年实际数相比变化较大，主要原因为备考报表将新大新公司纳入合并范围，从而导致以上各类资产大幅增加。另外，本次交易后公司各项资产结构与之前相比没有大的变化，说明本公司与新大新公司的资产结构相近，符合行业特点。另

外，本次交易所引起的长期股权投资降低是由于将新大新公司纳入本公司合并范围，不在长期股权投资反映所致。

2. 负债结构分析

本次交易完成后公司各类负债构成对比如下：

单位：元

项目	2008年12月31日（备考数）		2008年12月31日（实际数）		增减
	金额（元）	比例	金额（元）	比例	
流动负债	1,123,620,656.65	97.25%	913,809,048.16	99.38%	22.96%
非流动负债	31,716,669.06	2.75%	5,689,019.83	0.62%	457.51%
负债合计	1,155,337,325.71	100.00%	919,498,067.99	100.00%	25.65%

从上述对比数据来看，本公司将新大新公司纳入合并范围后，各项负债金额相应增加，但负债结构没有很大的变化，说明本公司与新大新公司的负债结构相近，符合百货零售行业流动负债比例高的特点。

3. 偿债能力分析

项目	2008年备考数	2008年实际数
流动比率（%）	70.55	74.30
速动比率（%）	60.90	64.71
资产负债率（%）	52.07	49.83

由上表可见，本公司各项备考财务指标与2008年实际数相比，流动比率、速动比率略有降低，但变动幅度不大；资产负债率虽略有上升，但仍处于偏低的水平，长期偿债能力较强。另外，公司一直以来银行资信状况良好，目前取得中信银行股份有限公司广州分行一亿元及中国建设银行股份有限公司一亿元授信额度，可见公司可利用的融资渠道畅通，对公司债务安全性较有保障。

综上所述，本次交易完成后，本公司资产结构合理，符合行业特点，公司具备较强的偿债能力，财务状况良性、安全。

（二）本次交易完成后，公司的盈利能力分析

1. 本次交易完成后，公司的利润构成分析

项目	2008年备考数(合并)	2008年实际数(合并)	增减
营业收入(元)	4,002,450,575.91	3,232,370,797.14	23.82%
营业利润(元)	219,911,306.53	194,984,273.92	12.78%
利润总额(元)	218,052,722.20	193,963,419.38	12.42%
净利润(元)	163,118,688.41	145,408,498.78	12.18%
每股收益(元/股)	0.97	0.89	8.99%

从上述对比数据分析,新大新公司并入本公司后,公司营业收入、营业利润、利润总额及净利润数均大幅增长,显示两公司盈利能力强。本公司成功收购新大新公司后,整体实力将大幅增强,每股收益显著提升,盈利质量得到改善,充分保障了公司全体股东的利益。

2. 资产周转能力分析

单位:次

项目	2008年备考数	2008年实际数	行业平均数
总资产周转率	1.93	1.85	0.90
存货周转率	29.64	29.74	12.66
应收账款周转率	155.28	159.04	150.76

数据来源:巨灵金融终端

注:行业平均数为样本公司的平均数(剔除了明显的异常值的样本)

从上述对比数据来看,本次交易完成后,公司各项周转率指标基本变化不大,总资产周转率比实际数还有所提高,公司资产周转能力提高;与样本公司相比,合并后公司的总资产周转率和存货周转率均远高于平均数,显示本公司存货周转速度较快,存货占用水平较低。

四、本次交易完成后,公司的未来发展分析

(一) 持续经营能力分析

根据立信羊城2009年羊查字第15533号备考《审计报告》和2009年羊专审字第15534号《盈利预测审核报告》,本次交易对本公司的盈利状况的影响如下:

项目	2009 年预测数（合并）	2008 年备考数（合并）	增长率
营业收入（万元）	432,252.14	400,245.06	8.00%
营业利润（万元）	23,632.87	21,991.13	7.47%
利润总额（万元）	23,621.27	21,805.27	8.33%
净利润（万元）	17,040.15	16,311.87	4.46%
每股收益（元/股）	1.01	0.97	4.12%

从上述公司 2008 年度备考和 2009 年度预测的利润表数据对比分析，本次新大新公司并入本公司后，公司 2009 年度预测营业收入比 2008 年增加 8%，营业利润、利润总额、净利润和每股收益都保持一定幅度的增长。因此，公司整体盈利质量得以提高，未来经营能力持续提升。

（二）公司在人员调整方面拟采取的措施

本次交易前，广百股份已经受托管理新大新公司，为了便于管理，本公司在维持人员稳定基础上，对新大新公司少数管理人员进行了必要的岗位调整。在本次交易完成后，新大新公司继续履行与其员工的劳动合同，并不发生额外的人员安排问题。广百股份也不会对新大新公司的人员进行重大调整。

（三）公司资产及业务整合拟采取的措施

本次交易完成后，本公司将维持新大新公司现有的特色经营，其原有门店将继续由新大新公司运营，广百股份不会对新大新公司的资产进行重大调整，不会改变新大新公司的主营业务。

（四）完善公司治理措施

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

（五）本次交易完成后，公司的未来经营分析

本次交易完成后，新大新公司将成为广百股份的全资子公司。公司的资产规模增加，百货经营网点将从 10 个迅速增加至 15 个，百货业务规模将大幅扩张，市场占有率大幅提升，区域网点布局更加合理，整体盈利能力得到增强。因此本次交易，有助于改善公司资产质量，提高上市公司持续盈利能力。

为了顺应行业发展趋势，进一步实现公司扩张，公司将根据目标市场所在商圈的特性，按照本公司“一业为本，连锁经营，区域做强”的总体战略，以及“立足广州，拓展华南，面向全国”的布局规划，在广东省内重点城市大力开拓购物中心，重点发展连锁百货，并在综合考虑自身实力的基础上，有选择的进入其他区域市场，提升公司的跨区域经营能力，实现公司的快速扩张，成为华南百货零售服务业的市场引领者。

第十节 财务会计信息

一、新大新公司最近两年财务报表

正中珠江对新大新公司备考合并财务报表进行了审计并出具了广会所专字[2009]第 09000140283 号标准无保留意见的《审计报告》。以下数据均引自经审计的备考合并财务报表。

(一) 合并资产负债表

1. 资产

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	79,051,751.21	57,653,941.31
应收帐款	4,531,659.46	6,371,170.76
预付款项	3,848,901.87	4,620,992.98
其他应收款	5,546,333.29	4,651,696.51
存货	20,727,109.98	20,308,512.00
流动资产合计	113,705,755.81	93,606,313.56
非流动资产：		
长期股权投资	50,000.00	50,000.00
投资性房地产	231,374.92	262,924.84
固定资产	235,072,554.19	165,562,712.04
无形资产	96,809.00	171,734.92
长期待摊费用	22,387,796.27	14,135,912.05
递延所得税资产	3,262,718.75	7,424,986.68
非流动资产合计	261,101,253.13	187,608,270.53
资产总计	374,807,008.94	281,214,584.09

2. 负债及股东权益

单位：元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	15,000,000.00
应付票据	300,000.00	1,950,000.00
应付帐款	95,190,141.65	86,453,339.29
预收款项	51,912,659.34	48,690,875.66
应付职工薪酬	3,318,288.36	3,342,551.88
应交税费	3,448,829.83	4,436,472.37
应付股利	13,981,620.19	-
其他应付款	41,437,709.13	40,394,657.52
其他流动负债	222,359.99	62,500.00
流动负债合计	209,811,608.49	200,330,396.72
非流动负债：		
递延所得税负债	26,027,649.23	5,742,301.05
非流动负债合计	26,027,649.23	5,742,301.05
负债合计	235,839,257.72	206,072,697.77
股东权益：		
股本	30,000,000.00	27,821,794.61
资本公积	107,204,214.99	52,662,419.69
盈余公积	-	8,468,161.75
未分配利润	1,457,624.77	-14,069,344.60
归属于母公司所有者权益合计	138,661,839.76	74,883,031.45
少数股东权益	305,911.46	258,854.87
股东权益合计	138,967,751.22	75,141,886.32
负债和股东权益总计	374,807,008.94	281,214,584.09

(二) 合并利润表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	771,350,859.15	720,668,558.45
减：营业成本	600,656,632.38	562,446,448.23
营业税金及附加	9,136,910.21	7,195,987.24
销售费用	5,714,017.71	4,826,718.07
管理费用	130,725,836.04	122,181,897.55
财务费用	3,410,616.57	5,072,442.82
资产减值损失	-3,220,186.37	859,086.24
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润	24,927,032.61	18,085,978.30
加：营业外收入	224,964.20	1,050,545.31
减：营业外支出	1,062,693.99	1,495,819.90
其中：非流动资产处置损失	317,961.95	1,449,790.50
三、利润总额	24,089,302.82	17,640,703.71
减：所得税费用	6,379,113.19	3,642,240.63
四、净利润	17,710,189.63	13,998,463.08
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	17,710,189.63	13,998,463.08
归属于母公司所有者的净利润	17,664,868.66	13,982,621.38
少数股东损益	45,320.97	15,841.70

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	902,828,765.05	850,582,079.97
收到的税费返还	40,122.66	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3,615,789.57	1,116,516.55
现金流入小计	906,484,677.28	851,698,596.52
购买商品、接受劳务支付的现金	698,483,829.40	662,215,281.35
支付给职工以及为职工支付的现金	60,928,813.54	53,537,988.34
支付的各项税费	38,634,712.76	38,755,299.70
支付的其他与经营活动有关的现金	70,830,123.08	47,776,799.94
现金流出小计	868,877,478.78	802,285,369.33
经营活动产生的现金流量净额	37,607,198.50	49,413,227.19
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	3,818,675.20
收到的其他与投资活动有关的现金	15,480.00	37,368.01
现金流入小计	15,480.00	3,856,043.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,777,613.60	680,824.50
支付的其他与投资活动有关的现金		354,316.61
现金流出小计	1,777,613.60	1,035,141.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,762,133.60	2,820,902.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	1,526,600.00	-
借款所收到的现金	45,000,000.00	105,000,000.00
现金流入小计	46,526,600.00	105,000,000.00
偿还债务所支付的现金	60,000,000.00	160,000,000.00
分配股利或偿付利息所支付的现金	1,009,855.00	2,437,674.63
现金流出小计	61,009,855.00	162,437,674.63
筹资活动产生的现金流量净额	-14,447,255.00	-57,437,674.63
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	21,397,809.90	-5,203,545.34
加：期初现金及现金等价物余额	57,653,941.31	62,857,486.65
六、期末现金及现金等价物余额	79,051,751.21	57,653,941.31

二、新大新公司 2009 年盈利预测表

正中珠江接受委托,对新大新公司 2009 年度的盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行了审核,并出具了广会所专字[2009]第 09000140295 号无保留意见的《盈利预测报告》。以下数据均摘自该经审计的《盈利预测报告》。

单位:万元

项目	2008 年实现数	2009 年预测数
一、营业收入	77,135.09	82,519.00
其中:主营业务收入	73,809.47	78,916.00
其他业务收入	3,326.09	3,603.00
减:营业成本	60,065.66	63,817.00
其中:主营业务成本	59,906.00	63,621.00
其他业务成本	159.66	196.00
减:营业税金及附加	913.69	1,014.00
销售费用	571.40	611.00
管理费用	13,072.58	14,317.00
财务费用	341.06	310.00
资产减值损失	-322.02	-38.00
加:投资收益	-	-
二、营业利润	2,492.70	2,488.00
加:营业外收入	22.50	-
减:营业外支出	106.27	12.00
三、利润总额	2,408.93	2,476.00
减:所得税费用	637.91	620.00
四、净利润	1,771.02	1,856.00
归属于母公司所有者的净利润	1,766.49	1,852.00
少数股东收益	4.53	4.00

三、广百股份备考财务报表

立信羊城接受委托，审计了广百股份编制备考财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日备考合并资产负债表，2008 年度、2007 年度备考合并利润表以及备考财务报表附注，并出具了 2009 年羊查字第 15533 号标准无保留意见的《审计报告》。备考财务报表假设新大新公司 99% 股权于 2008 年 1 月 1 日已经为广百股份收购，据此编制。以下数据均摘自经审计的备考财务报表。

（一）备考资产负债表

1. 资产

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	456,859,874.02	723,762,677.05
应收账款	24,024,121.19	27,528,739.74
预付款项	48,010,232.49	93,655,944.88
其他应收款	155,409,647.20	86,775,041.92
存货	108,390,452.62	102,435,105.83
流动资产合计	792,694,327.52	1,034,157,509.42
非流动资产：		
长期股权投资	2,980,247.54	21,049,553.84
投资性房地产	47,534,996.57	49,129,481.09
固定资产	1,216,550,758.33	667,045,492.72
无形资产	64,998,737.57	63,358,910.21
长摊待摊费用	87,238,813.93	86,837,815.40
递延所得税资产	6,684,740.74	8,796,087.35
非流动资产合计	1,425,988,294.68	896,217,340.61
资产总计	2,218,682,622.20	1,930,374,850.03

2. 负债及股东权益

单位：元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	0.00	15,000,000.00
应付票据	36,200,000.00	104,750,000.00
应付账款	849,624,171.55	670,976,741.15
预收款项	51,912,659.34	48,690,875.66
应付职工薪酬	3,538,384.30	3,680,055.73
应交税费	39,695,510.13	34,810,196.83
应付利息	0.00	0.00
应付股利	13,981,620.19	0.00
其他应付款	128,668,311.14	139,704,916.99
流动负债合计	1,123,620,656.65	1,017,612,786.36
非流动负债：		
递延收益	4,015,300.00	0.00
递延所得税负债	27,701,369.06	7,416,530.86
非流动负债合计	31,716,669.06	7,416,530.86
负债合计	1,155,337,325.71	1,025,029,317.22
所有者权益：		
归属于母公司所有者权益	1,051,151,213.03	894,907,534.59
少数股东权益	12,194,083.46	10,437,998.22
所有者权益合计	1,063,345,296.49	905,345,532.81
负债和股东权益合计	2,218,682,622.20	1,930,374,850.03

(二) 备考利润表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	4,002,450,575.91	3,525,780,058.39
减：营业成本	3,124,216,596.86	2,732,618,434.76
营业税金及附加	48,606,053.92	42,987,582.15
销售费用	405,893,897.80	368,355,978.49
管理费用	221,566,049.10	208,903,444.72
财务费用	9,642,300.66	14,124,816.08
资产减值损失	-3,333,235.26	559,481.32
加：公允价值变动收益	0.00	0.00
投资收益	24,052,393.70	6,304,302.60
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		
二、营业利润	219,911,306.53	164,534,623.47
加：营业外收入	3,471,178.59	5,722,159.85
减：营业外支出	5,329,762.92	1,932,025.98
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额	218,052,722.20	168,324,757.34
减：所得税费用	54,934,033.79	41,466,528.66
四、净利润	163,118,688.41	126,858,228.68
归属于母公司所有者的净利润	159,692,338.79	123,724,714.51
少数股东损益	3,426,349.62	3,133,514.17

四、广百股份 2009 年盈利预测表

立信羊城接受委托，对广百股份 2009 年度的盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行了审核，并出具了 2009 年羊专审字第 15534 号标准无保留意见的《盈利预测审核报告》。以下数据均摘自该经审计的《盈利预测审核报告》。

单位：万元

项目	2008 年已审实现数	2009 年预测数
一、营业收入	400,245.06	432,252.14
减：营业成本	312,421.66	335,935.29
营业税金及附加	4,860.61	5,263.64
销售费用	40,589.39	42,204.41
管理费用	22,156.60	24,125.75
财务费用	964.23	1,333.78
资产减值损失	-333.32	21.00
加：投资收益	2,405.24	264.60
二、营业利润	21,991.13	23,632.87
加：营业外收入	347.12	0.40
减：营业外支出	532.98	12.00
三、利润总额	21,805.27	23,621.27
减：所得税费用	5,493.40	6,581.12
四、净利润	16,311.87	17,040.15
归属于母公司所有者的净利润	15,969.23	16,852.00
少数股东损益	342.63	188.15

第十一节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次交易前公司与广百集团的同业竞争情况

广百股份的控股股东广百集团是国有独资公司，主要从事广州市人民政府授权范围的国有资产经营及管理，不从事具体的生产经营业务，只是作为控股公司对下属公司行使股权管理职能；广百集团下属各家参、控股子公司除广百股份外均没有从事百货零售业务，与广百股份不存在同业竞争关系。

此外，广百集团于2007年1月10日出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺广百集团及其所控制的企业不会从事与广百股份相同或相似的业务；如将来出现业务与广百股份构成竞争的情况，广百股份有权要求广百集团出让该企业股份。

2009年1月，广州市国资委基于对市内零售业务整合的原因，将其持有的新大新公司99%股权无偿划拨给广百集团，新大新公司成为广百集团控股子公司，由此出现与广百股份存在同业竞争的情况。为避免同业竞争，1月22日广百集团已与广百股份签署了《委托经营管理协议》，委托广百股份经营管理新大新公司，一定程度上降低了该同业竞争带来的不利影响。

（二）本次交易后公司与广百集团的同业竞争情况

广百集团在本次交易中将新大新公司99%股权注入本公司，本次交易完成后，新大新公司将成为广百股份的全资子公司，从而彻底避免本公司与广百集团之间的同业竞争问题。

二、关联交易情况

（一）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为公司控股股东广百集团，根据《上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

2009年3月9日，广百股份在为本次交易召开的第三届第十六次董事会会议

上，3名关联董事均已回避表决，同时独立董事均出席董事会并发表独立意见，同意本次关联交易。

此外，在广百股份为本次交易召开的临时股东大会上，关联股东广百集团将回避表决。

（二）本次交易前公司与广百集团及其关联企业的关联交易情况

1. 关联方

（1）本公司的控股股东广百集团；

（2）同受广百集团控制的企业，包括新大新公司、广州市广百置业有限公司、广州市华宇声电器有限公司、广州市华宇力五金交电有限公司、广州市星骏贸易有限公司、广州市莲花山度假村、广州市南天物流有限公司。

2. 广百股份与广百集团及其关联企业发生的关联交易

本次交易前，广百股份与广百集团及其关联企业的关联交易主要包括购买商品、提供劳务和接受劳务、租赁等。具体情况如下：

（1）购销商品、提供接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易类型	2008年发生金额
广州市新大新有限公司	购买商品	55.96
广州市华宇力五金交电有限公司	购买商品	216.75
广州市华宇声电器有限公司	购买商品	1,693.39
广州市星骏贸易有限公司	购买商品	104.76
广州市南天物流有限公司	接受劳务	2.12
广州市莲花山度假村	接受劳务	0.93
广州市华宇声电器有限公司	销售商品	1.64
广州市新大新有限公司	销售商品	71.15
广州市广百置业有限公司	提供劳务	0.77

（2）关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	金额
广百集团	广百股份	广州百货大厦9层	450.91
广百集团	广百股份	广州百货大厦10、11层	367.75
广州市广百置业有限公司	广州市广百电器有限公司	广州百货大厦22层	24.24
广百集团	广州市广百电器有限公司	广州百货大厦12层	173.81

广百股份与广百集团及其关联企业发生的与日常经营相关的关联交易以市场公允价格为基础，遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况，不会对公司独立性产生影响，公司亦不会因此关联交易而对关联方产生依赖。

（三）本次交易完成后的关联交易情况

本次交易完成后，本公司与控股股东广百集团及其关联企业之间不会因本次发行股份购买资产交易增加新的关联交易。本次交易完成后，本公司与广百集团及其关联企业之间未来发生的关联交易亦将严格按照中国证监会、深交所的有关规定及其他有关的法律法规执行，并严格履行信息披露义务。

第十二节 资金、资产占用及担保事项

一、本次交易后公司资金、资产被占用情况

本次交易完成后，公司不存在资金、资产被实际控制人或者其他关联人占用的情形。

二、本次交易后公司担保情况

本次交易完成后，公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

第十三节 本次交易后的公司负债情况

本次交易本公司完成对新大新公司收购后，各项负债金额相应增加，但资产负债率仍处于安全合理的水平，负债结构合理，符合行业特点。具体分析情况请见本报告书第九节中“三、本次交易完成后公司财务状况及盈利能力分析”“（一）本次交易完成后，公司的财务状况分析”之第 2、3 点内容。

第十四节 上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况说明

公司在最近 12 个月内发生过的资产交易包括公司向广百新翼房地产开发有限公司购买广百新翼大厦 3-8 层、10-12 层的房产，向广百集团、广州市商业储运公司购买其共同持有的广州市广百电器有限公司 49%的股权以及向荷兰家乐福（中国）控股有限公司出售广州家广超市有限公司 25%的股权。具体情况如下：

一、购买广百新翼大厦 3-8 层和 10-12 层房产

2008 年 11 月 27 日经本公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过，公司以 4.65 亿元向广州市广百新翼房地产开发有限公司购买位于广州市越秀区西湖路 18-28 号的广百新翼大厦 3-8 层和 10-12 层房产。2008 年 12 月，上述房产已办妥房产证过户手续。

广百新翼大厦为公司主力门店北京路店的经营物业，约占北京路店总经营面积的 34%，以往每年须支付租金近 6000 万元。购买广百新翼大厦 3-8 层和 10-12 层可以减少公司租金压力和避免以后续租的不确定性，提高公司经营稳定性；同时能为今后提升经营物业的整体形象，改善广百新翼楼层功能实现物业增值从而提升经营力奠定良好基础。

二、购买广州市广百电器有限公司 49%的股权

2009 年 1 月 16 日，经公司第三届董事会第十一次会议审议通过，公司以 837 万元向广百集团和广州商业储运公司购买其分别持有的广州市广百电器有限公司的 40%和 9%的股权。交易完成后，广州市广百电器有限公司成为广百股份的全资子公司。

该交易实现对广百电器全资控股，有利于公司加强决策管理、整合营运资源。

三、出售广州家广超市有限公司 25%的股权

2008年5月13日，经本公司2008年第二届董事会第二十九次会议审议通过，同意公司在产权交易所公开挂牌转让公司持有的广州家广超市有限公司25%股

权。2008年6月30日，公司与荷兰家乐福（中国）控股有限公司签订了股权转让协议，以4,000万元出售上述股权，并于2008年12月5日取得广东省外经贸厅粤外经贸资字〔2008〕1471号文批复同意出售上述股权。出售该部分股权有利于公司突出百货零售主业经营。

以上三项交易符合公司未来的发展规划，价格公平合理，不存在损害公司和股东利益的问题，交易决策程序合法有效。

以上三项交易与本次交易没有任何关系。

第十五节 本次交易对上市公司治理机制的影响

本公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

本次交易完成后，新大新公司将成为本公司全资子公司，有利于公司开拓不同的市场，提高公司百货零售业务在珠三角地区尤其是广州市的市场份额。同时，公司将以发挥协同效应、提升整体经营效率、提高公司盈利能力为目标，在目前公司组织架构的基础上进行改进和完善。

一、本次交易对公司治理结构和治理机制的影响

交易完成后，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）关于股东和股东大会

本次交易完成后，本公司将继续严格遵守《公司章程》、《股东大会议事规则》，确保所有股东，尤其是中小股东依法享有平等权利和权益。

本公司将在现有基础上，进一步完善股东顺利参加股东大会所需要的条件，在保证遵守《公司章程》、《股东大会议事规则》规定的召开股东大会的条件下，充分运用现代信息的便利条件，保证召开股东大会的时间以及股东的参与性，尽量提高股东参与股东大会的比例。

（二）关于控股股东

本次交易完成后，公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司生产经

营活动，以维护中小股东的合法权益。在实际经营运作过程中，公司和控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全分开，公司经营业务、机构运作、财务核算独立并单独承担经营责任和风险。

（三）关于董事与董事会

本次交易完成后，公司将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定的要求，就董事及独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和权力等事宜进行规范的运作。同时公司董事会将进一步发挥作用，定期针对公司重大决策事项、战略规划、内部控制体系以及薪酬与考核体系等方面的课题进行研究，提出建议，从而提高公司决策水平，提升公司价值，为加强公司治理做出贡献。

（四）关于监事和监事会

本次交易完成后，公司将严格按照《公司章程》等相关规定的要求，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，促使监事和监事会有效地履行监督职责，维护公司及股东的合法权益。

（五）关于信息披露和透明度

本次交易完成后，公司将进一步完善《信息披露管理办法》及《重大信息内部报告制度》，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

（六）关于关联交易管理

本次交易完成后，公司将继续致力于减少和规范关联交易，加强关联交易信息披露。关联交易的决策程序严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》的相关规定，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，关联交易的价格不偏离市场独立第三方的价格或收费标准。同时，公司也将继续采取有效措施防止股东及其关

关联方以各种形式占用或转移公司资金、资产及其他资源和防止关联人干预公司的经营，损害公司利益，并进一步完善公司日常经营中的关联交易管理。

二、本次交易完成后公司的独立性

本次交易前，本公司在业务、资产、人员、机构及财务方面与控股股东及实际控制人广百集团相互独立，完全分开。广百集团也出具承诺，本次交易完成后，广百集团仍将继续保证本公司具备充分的独立性，业务、资产、人员、机构及财务与广百集团相互独立，完全分开。

（一）业务独立情况

本公司拥有独立的百货零售业务，本次交易完成后，公司将继续依法独立从事经营范围内的业务。通过本次交易，新大新公司成为本公司的全资子公司，其原有的百货零售业务将完全纳入公司的业务体系，本次交易不会使公司业务的完整性、独立性受到不利影响。

（二）资产独立完整情况

本次交易完成后，本公司继续拥有与主营业务经营相关的资产，本次交易标的资产产权完整、清晰，不存在任何权属争议。公司目前没有为控股股东提供担保，也不存在本公司股东违规占用本公司资产及其他资源的情况。本公司资产独立完整，具备与经营有关的业务体系及相关资产。

（三）人员独立情况

本公司在劳动、人事、工资等方面完全独立于控股股东，不存在混和经营、合署办公的情形。本公司的董事、监事、高级管理人员完全按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举、聘任。本公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司专职并领取薪酬，不存在在控股股东及关联方兼职并领取薪酬的情形。本公司控股股东向上市公司推荐董事和经理人员均经过合法程序，不存在控股股东干预上市公司董事会和股东大会做出的人事任免决定的情形。

（四）机构独立情况

本次交易完成后，公司将继续保证董事会、监事会、股东会、管理层及其他各职能部门的独立运作，避免与控股股东广百集团的职能部门出现从属关系，保证上市公司机构的独立性。

（五）财务独立情况

本次交易完成前，本公司拥有独立的财务核算部门，财务人员专职于本公司，不存在财务人员在控股股东单位兼职的情形。本公司拥有独立的财务核算体系，独立的银行账户，并依法独立纳税，本次交易不会影响本公司财务独立性。

第十六节 影响投资者判断的风险提示

投资者在评价本公司本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易风险

（一）审批风险

本次交易目前已经广百股份第三届第十六次董事会会议审议通过，并经发行对象广百集团董事会决议通过，交易双方签署了《发行股份购买资产协议》，但本次交易尚需经本公司股东大会审议通过，需取得广东省国资委的批准；同时由于本次交易涉及发行股份购买资产，根据《重组办法》相关规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过后经中国证监会核准，并需中国证监会豁免广百集团以要约方式增持广百股份的义务。上述审批存在不确定性，并将会影响本次交易能否最终完成。

（二）盈利预测风险

根据立信羊城出具的2009年羊专审字第15534号《盈利预测审核报告》，本公司2009年度预计可实现的归属于母公司所有者的净利润为16,852.00万元。另外，根据正中珠江出具的广会所专字[2009]第09000140295号《盈利预测报告》，新大新公司2009年度预计可实现的净利润为1,856.00万元。

上述盈利预测是根据目前已知的资料所做出的经营业绩预测，报告是根据相关法规要求而编制，其所依据的各种假设具有不确定性，公司的实际经营会受到多种意外因素影响。因此，尽管盈利预测的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况，投资者应谨慎使用有关盈利预测报告，在投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。

（三）标的资产估值风险

本次交易标的资产为新大新公司99%股权，交易价格以立信评估出具并经广

州市国资委核准的立信评报字(2009)第004号《资产评估报告书》的评估结果所对应的股权比例为定价依据。本次评估以2008年12月31日为评估基准日,采用重置成本法和收益现值法两种方法进行评估,并选择两者较高的收益现值法作为最终评估结果。本公司提醒投资者,虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定,遵循谨慎原则,履行了勤勉、尽职的职责,但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致,导致出现标的资产估值与实际情况不符的情形。

二、本次交易完成后上市公司的风险

(一) 市场风险

随着近年外资零售商的大举进入以及国内零售企业的发展,本公司及标的资产所在区域市场竞争日益激烈,同时全球性金融风暴不断向国内实体经济蔓延,也在一定程度上波及到百货零售业。虽然本公司在本地消费者中拥有较高的知名度和美誉度,且本次交易有助于提升本公司在当地百货零售业的优势地位,增强本公司抵御行业和市场风险的能力,但如果市场竞争进一步加剧,公司的盈利能力可能存在下降的风险。

(二) 经营风险

1. 部分租赁场地期满不能续租的风险。

本次交易标的部分经营使用的场地为租赁取得。由于门店选址对标的资产零售业务以及交易完成后公司零售业务具有重要影响,从而使得公司面临网点经营场所租金上涨的风险。另外,若部分营业网点经营场所租赁到期后不能及时续约,也会对公司的持续经营带来不利影响。

2. 公司快速发展引致的管理风险。

本次交易完成后,新大新公司成为本公司全资控股子公司,本公司下属连锁门店增加,经营面积、资产规模迅速扩张,由此在短期内对公司资源整合、下属企业经营管理、人力资源、资本运作等方面提出更高的管理要求。如果公司管理层不能适应规模扩大带来的管理复杂性,将对公司发挥规模效应、实现公司发展战略带来不利影响。

（三）大股东控制风险

本次交易完成后，控股股东广百集团持有本公司的股权比例从60%提高到62.07%，对本公司的控制力进一步加强。广百集团可能通过行使表决权对公司的人事任免、经营决策等方面进行控制，从而可能损害公司及公司中小股东利益。

（四）股市风险

股票价格不仅受公司盈利水平和发展前景的影响，而且与投资者的心理预期、股票供求关系、国家宏观经济状况和世界政治经济形势关系密切，本公司股票市场价格可能因上述因素出现背离价值的波动，股票价格的波动会直接或间接地对投资者造成影响，投资者对此应该有清醒的认识。

第十七节 独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见

一、独立财务顾问意见

经过对本次交易有关资料的审慎核查和专业判断,并在本报告书所依据的基本假设成立的情况下,本独立财务顾问认为:

本次交易程序上遵循了国家有关法律、法规的规定,履行了必要的信息披露义务,符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《上市规则》等相关法律、法规的要求。标的资产权属清晰,定价合法、公平、合理,交易完成后,广百股份可以彻底解决与控股股东的同业竞争,资产规模大幅提高,营业网点迅速增加,盈利能力得到增强,有利于广百股份的后续发展,符合上市公司及全体股东的共同利益。

二、律师事务所意见

本次交易的法律顾问观韬律师事务所认为:

广百股份本次发行股份购买资产符合《公司法》、《证券法》、《发行管理办法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定,待获得公司股东大会批准并经广东省国资委及中国证监会核准后即可实施。

第十八节 本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

名称：广州证券有限责任公司

法定代表人：吴志明

住所：广东省广州市先烈中路69号东山广场主楼5楼

联系电话：020-87322668

传真：020-87325030

经办人员：胡汉杰 陈焱 李中流 张绪帆 陈挺仪 李路

二、律师事务所

名称：北京市观韬律师事务所

负责人：韩德晶

住所：深圳市深南东路4003号世界金融中心A座15B

联系电话：0755-25980822

传真：0755-25980259

经办人员：曹蓉 李竹清

三、会计师事务所

名称：立信羊城会计师事务所有限公司

法定代表人：陈雄溢

住所：广州市天河区林和西路3-15号耀中广场11楼

联系电话：020-38396233

传真：020-38396216

经办人员：王翼初 谢岷

名称：广东正中珠江会计师事务所有限公司

法定代表人：蒋洪峰

住 所：广州市东风东路555号粤海集团大厦10楼

联系电话：020-83859808

传 真：020-83800977、83800722

经办人员：冯琨琮 余泽波

四、资产评估机构

名 称：北京立信资产评估有限公司

法定代表人：林梅

住 所：北京市东城区东长安街10号三层

联系电话：010-65263366

传 真：010-65130555

经办人员：林梅 刘昊宇

第十九节 公司、董事及相关中介机构声明

本公司及全体董事声明

本公司及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。

本公司全体董事：

荀振英

何腾国

吴纪元

黄永志

康永泉

肖爱珍

曾炳权

李正希

郑敏

广州市广百股份有限公司

年 月 日

声 明

本公司已审阅《广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的本公司的相关内容，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人： _____

荀振英

广州百货企业集团有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司已对《广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》进行了审核，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____

吴志明

项目主办人：_____

胡汉杰

陈焱

项目协办人：_____

李中流

广州证券有限责任公司

年 月 日

律师事务所声明

本所及经办律师已阅读《广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，确认报告书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对广州市广百股份有限公司在报告书中引用的法律意见书的内容无异议，确认报告书不致因上述内容出现虚假记载、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。

律师事务所负责人：_____

韩德晶

经办律师：_____

曹蓉

李竹青

北京市观韬律师事务所

年 月 日

会计师事务所声明

本公司及签字注册会计师已阅读《广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，确认报告书与本公司出具的广州市广百股份有限公司（以下简称广百股份）年度审计报告、备考财务报表审计报告及盈利预测审核报告无矛盾之处。本公司及签字注册会计师对广百股份在报告书中引用的审计报告及盈利预测审核报告的内容无异议，确认报告书不致因上述内容出现虚假记载、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：_____

陈雄溢

经办注册会计师：_____

王翼初

谢 岷

立信羊城会计师事务所有限公司

年 月 日

会计师事务所声明

本公司及签字注册会计师已阅读《广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，确认报告书与本公司出具的广州市新大新有限公司专项审计报告及盈利预测审核报告无矛盾之处。本公司及签字注册会计师对广州市广百股份有限公司在报告书中引用的审计报告及盈利预测审核报告的内容无异议，确认报告书不致因上述内容出现虚假记载、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：_____

蒋洪峰

经办注册会计师：_____

冯琨琮

余泽波

广东正中珠江会计师事务所有限公司

年 月 日

资产评估机构声明

本公司及签字注册资产评估师已阅读《广州市广百股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，确认报告书与本公司出具的资产评估报告无矛盾之处。本公司及签字注册资产评估师对广州市广百股份有限公司在报告书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认报告书不致因上述内容出现虚假记载、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：_____

林梅

经办评估师：_____

林梅

刘昊宇

北京立信资产评估有限公司

年 月 日

第二十章 备查文件

一、备查文件

1. 广百股份第三届董事会第十六次会议决议；
2. 广百股份独立董事关于本次交易的独立董事意见；
3. 广百股份董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明；
4. 广百股份与广百集团签署的《发行股份购买资产协议》和《盈利预测补偿协议》；
5. 广州证券出具的关于本次交易的《独立财务顾问报告》；
6. 北京市观韬律所出具的关于本次交易的《法律意见书》；
7. 立信评估出具的本次交易标的《资产评估报告书》；
8. 正中珠江审计的新大新公司2007年、2008年财务报告；
9. 正中珠江审核的新大新公司2009年盈利预测报告；
10. 立信羊城审核的广百股份2009年合并盈利预测报告；
11. 立信羊城审核的广百股份2008年备考合并财务报告；
12. 其他与本次交易有关的重要文件。

二、查阅方式

1. 广州市广百股份有限公司

办公地址：广东省广州市越秀区西湖路12号11楼

联系人：邓华东

电话：020-83322348

传真：020-83331334

2. 广州证券有限责任公司

注册地址：广州市先烈中路69号东山广场主楼5楼

联系地址：广州市先烈中路69号东山广场主楼5楼

电话：020-87322668

传真：020-87325030

联系人：胡汉杰、陈焱、李中流、张绪帆、陈挺仪、李路

3. 指定信息披露报刊

证券时报

4. 指定信息披露网址

<http://www.cninfo.com.cn>

5. 查阅时间

工作日：上午9：00—11：30；下午14：00—17：00