

（上接B5页）

截至本报告出具日,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
新大新百货广场分公司	广州市越秀区先烈中路63号裙楼1-4层	尤小燕	-	2005年12月6日	
新大新荔湾商贸发展有限公司	广州市荔湾区荔湾路100号	谭耀东	100%	300	2004年3月23日
新大新番禺易发商贸有限公司	广州市番禺区市桥南繁华路发业商业中心1、2、3层	伍文勇	100%	300	2005年9月19日
广州市新大新百货有限公司	佛山市三水区内西南街道张边路9号三水广场	伍文勇	100%	300	2008年10月20日
广州市古占记钟表有限公司	广州市越秀区中山四路344至348号	李健美	90%	200	2004年5月13日

二、交易标的权属情况

(一)收购标的权属情况

截至本报告出具日,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。

(二)收购标的权属情况

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

新大新公司主要资产为流动资产,流动资产中货币资金占比较高且少量短期理财产品,资产变现能力强,固定资产中,房屋建筑物22,553.43万元,占资产总额的60.95%;机械及设备499.50万元,占资产总额的1.36%;电子设备291.11万元,占资产总额的0.78%;以上固定资产权属清晰,详情请参见本节九、交易标的权属情况。

三、交易标的权属情况

(一)收购标的权属情况

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

新大新公司主要资产为流动资产,流动资产中货币资金占比较高且少量短期理财产品,资产变现能力强,固定资产中,房屋建筑物22,553.43万元,占资产总额的60.95%;机械及设备499.50万元,占资产总额的1.36%;电子设备291.11万元,占资产总额的0.78%;以上固定资产权属清晰,详情请参见本节九、交易标的权属情况。

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

项目	2008年12月31日
流动资产	23,507.26
非流动资产	13,973.44
总资产	37,480.70

项目	2008年12月31日
货币资金	1,905.18
应收账款	9,519.01
预收账款	15,191.27
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
流动资产合计	20,981.16
递延所得税负债	2,602.76
非流动资产合计	2,602.76
负债总计	23,583.93

(三)对外担保情况

截至2008年12月31日,新大新公司不存在对外担保情况。

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总额	37,480,008.94	281,214,584.09
负债总额	23,583,257.72	206,072,697.77
归属于母公司所有者权益	13,861,839.76	74,883,015.45
少数股东权益	305,911.46	258,854.87
所有者权益合计	13,867,751.22	75,141,866.32

项目	2008年度	2007年度
营业收入	771,350,859.15	720,668,558.45
营业利润	24,029,302.82	17,640,703.71
利润总额	24,089,302.82	17,640,703.71
净利润	17,710,189.63	13,968,463.08
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

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	-5,203,543.34

项目	2008年度	2007年度
流动资产比率(%)	54.19	46.73
流动资产比率(%)	44.32	36.20
资产负债率(%)	62.92	73.28
毛利率(%)	22.13	21.65
净资产收益率-全面摊薄(%)	12.74	18.97
净资产收益率-加权平均(%)	15.28	20.05

注:营业收入下降原因是因为新大新公司2008年改制后品牌调整所致

六、交易标的权属情况

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	1	10,400.63	10,400.62	-0.01	60.55
非流动资产	2	25,242.18	25,242.18	28,091.71	2,849.53
长期股权投资	3	1,122.65	1,122.65	1,317.43	194.78
固定资产	4	23,553.67	23,553.67	26,187.24	2,833.57
无形资产	5	9.68	9.68	7.23	-2.45
长期待摊费用	6	664.35	664.35	487.98	-17.67
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
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
负债总计	11	21,956.88	21,956.88	20,053.23	-1,903.65
净资产	12	13,685.94	13,685.93	18,499.66	4,813.73

二、交易标的权属情况

(一)收购标的权属情况

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

0 无形资产评估增值

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

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
主营业务毛利及附加	15,294.70	15,834.92	16,433.07	16,995.31	17,278.19	17,278.19
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	6,110.41	6,390.30	6,719.38	7,013.32	7,123.22	7,123.22
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	1,604.96	1,604.96	1,604.96
减:资本性支出及偿还债务	40.00	590.00	540.00	440.00	290.00	1,689.63
六、净现金流量	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、股权投资价值	18,592.10	-	-	-	-	-

0 评估说明

评估说明:无形资产评估增值

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

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	4,597,016.07	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	3,104,984.98	-	1,791,499.69	36.59%
办公设备	422,201.42	269,731.06	-	152,470.36	36.11%
其他设备	153,444.26	48,280.32	-	105,163.94	68.54%
合计	388,461,472.50	122,943,323.10	445,595.21	235,072,554.19	65.58%

注:无形资产评估增值

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

项目	2008年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产	10,400.63	10,400.62	10,400.62
非流动资产	25,242.18	25,242.18	25,242.18
总资产	35,642.81	35,642.80	35,642.80

注:无形资产评估增值

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

项目	2008年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产	10,400.63	10,400.62	10,400.62
非流动资产	25,242.18	25,242.18	25,242.18
总资产	35,642.81	35,642.80	35,642.80

注:无形资产评估增值

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

项目	2008年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产	10,400.63	10,400.62	10,400.62
非流动资产	25,242.18	25,242.18	25,242.18
总资产	35,642.81	35,642.80	35,642.80

注:无形资产评估增值

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

0 交易标的的主要房屋建筑物具体情况

序号	权利人	房地坐落	权证编号	建筑面积	房屋所有权来源
1	新大新	越秀区中山五路四号地下室	粤房地权证字第0140000995号	2,552.99	买受
2	新大新	越秀区中山五路四号首层及夹层	粤房地权证字第0140000078号	1,542.05	购买
3	新大新	越秀区中山五路四号2、3层	粤房地权证字第0140000086号	2,354.21	购买
4	新大新	越秀区中山五路四号4至6层	粤房地权证字第C6608306号	3,592.59	购买
5	新大新	越秀区中山五路四号7至9层	粤房地权证字第0140000093号	3,138.23	购买
6	新大新	越秀区中山五路四号10至17楼	粤房地权证字第0140000096号	7,564.98	购买
7	新大新	海珠区广纸路2-4号首层	穗房地证字第258841号	402.90	移交
8	新大新	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	越秀区登贤路143号808-811,902,903,907,910-106660号	房地证字第169655,169657-169660号	363.65	购买
10	新大新	越秀区黄花岗新村39号203房	穗房地证字第182318号	80.32	购买
11	新大新	越秀区昌兴祥发坊4.6号首层	房地权证字第0140000092号	132.35	分期

新大新公司主要房屋建筑物具体情况

截至2008年12月31日,新大新公司的资产总额为37,480.70万元,所有者权益分别为:流动资产23,507.26万元,占资产总额的62.72%;货币资金1,905.18万元,占资产总额的5.09%;应付账款2,072.71万元,占资产总额的5.53%;以上类资产占资产总额92.4%。

序号	房屋坐落	租赁面积(m ²)	租赁期限	承租方	经营门店	租赁登记证编号
1	荔湾区荔湾路100号东座二楼二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百	7,402.30	2012年6月1日至2015年5月31日	广州市新大新荔湾商贸发展有限公司	荔湾商贸	401700557号
2	越秀区先烈中路63号越秀区先施二楼二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百	12,550.31	2011年10月1日至2015年9月30日	广州市新大新东山广场分公司	东山广场	200305729号
3	商业区中心一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百	9,200	2015年8月1日至2015年8月31日	广州市新大新公司	番禺易发	001000826号
4	佛山市三水区分区张边路	13,775.23	2013年12月31日	广州市新大新公司	佛山三水	-
5	越秀区中山四路344号地下一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九					