（上接B15版）

望回报率。

e、确定可比公司市场风险系数β。S家资产负债率等方面与相近的可比上市公司的股价相对沪深300 指数的β值作为被评估企业β值的计算基础。

本次评估折现率计算过程中选取了S家商业零售业上市公司武汉中百（000785）、新世界（600628）、百联股份（600631）、南京新百（600682）、百大集团（600865）作为样本公司进行测算。具体选取的过程如下：

评估人员根据证监会行业分类，选取了多家商业零售业的公司作为样本公司，首先对于其中上市时间较短的创业板公司，予以剔除。其次通过对比昆明新西南商贸有限公司的主营业务内容、物业的具体形态与样本公司进行分析，通过计算分析资产负债率指标、净资产收益率指标，在a.20%的范围内筛选样本公司，共计有S家公司与昆明新西南商贸有限公司接近，分别为武汉中百、百大集团、百联股份、南京新百、新世界。具体参数数据如下：

证券代码	企业简称	资产负债率(%)	净资产收益率ROE(%)	BETA值（最近24个月）	beta调整
000759.SZ	武汉中百	56.52	7.44	0.68	0.63
600865.SH	百大集团	65.79	6.03	0.8029	0.54
600682.SH	南京新百	61.6	6.67	0.6396	0.51
600631.SH	百联股份	51.11	8.92	0.435	0.40
600628.SH	新世界	62.94	7.68	0.557	0.42

d.特别风险溢价Alpha的确定，我们考虑了以下因素的风险溢价：

规模风险报酬率的确定：

世界多项研究结果表明，小企业要求平均报酬率明显高于大企业。通过与入选沪深300指数中的成份股公司比较，被评估企业的规模相对较小，因此我们认为有必要做规模报酬调整。根据我们的比较和判断结果，评估人员认为追加0.5%的规模风险报酬率是合理的。

个别风险报酬率的确定：

个别风险指的是企业相对于同行业企业的特定风险，个别风险主要有：①企业所处经营阶段；②历史经营状况；③主要产品所处发展阶段；④企业经营业务、产品和地区的分布；⑤公司内部管理及控制机制；⑥管理人员的经验和资历；⑦对主要客户及供应商的依赖；⑧财务风险。

根据上述所述，本次评估中的个别风险报酬率为1%。

综合以上分析计算，用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为11.36%。

加权平均资本成本的确认：

经采取下列步骤：

i. 权益资本成本（ke）采用CAPM模型的计算结果。

ii. 对企业的基准日报表进行分析，确认企业的资本结构。

iii. 债务资本成本（kd）采用目标公司债务的加权平均利率6.4%。

iv. 所得税率（t）采用目标公司适用的法定税率25%。

根据以上分析计算，确定用于本次评估的投资资本回报率，即加权平均资本成本为8.22%。

（6）收益法评估结果

经采用收益法评估，新西南净资产（股东权益）评估价值为31,800万元，相对于审计报告净资产增值额为290.20万元，增值率为0.92%。

收益法计算过程详见下表：

单位：万元

项目		2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016及其以后
销售收入		5,608	6,577	7,490	8,456	9,465	9,465
销售成本		162	172	189	208	229	229
营业税及附加		835	943	1,075	1,215	1,360	1,360
产品销售毛利		4,611	5,462	6,226	7,033	7,876	7,876
减：	期间费用	2,731	3,130	3,180	3,206	3,234	3,234
其中：	销售费用	100	105	110	116	122	122
	管理费用	1,093	1,110	1,130	1,151	1,173	1,173
	财务费用	1,538	1,914	1,939	1,939	1,939	1,939
	其中：利息支出	1,937	1,937	1,937	1,937	1,937	1,937
减：	资产减值损失						
加：	公允价值变动						
主营业务利润		1,880	2,333	3,046	3,827	4,642	4,642
加：	其它业务利润						
营业利润		1,880	2,333	3,046	3,827	4,642	4,642
加：	投资收益						
减：	营业外支出(收入)	-201	-278	0	0	0	0
利润总额		2,081	2,611	3,046	3,827	4,642	4,642
所得税率		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
减：	所得税	531	653	762	957	1,160	1,160
净利润		1,550	1,958	2,285	2,870	3,481	3,481
加：	折旧和摊销	68	68	68	68	68	68
	投资性房产折旧抵税	202	191	191	191	191	191
减：	资本性支出	150	150	150	150	836	836
运营资本增量		-114	-7,196	-184	-195	-204	0
加：	利息支出	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453	1,453
净现金流		3,236	10,716	4,031	4,627	4,564	4,361
折现率		8.22%					
后续期回平均增长率		0%					
折现年数(采取年中计算法)		0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
折现系数		0.9616	0.8892	0.8222	0.7602	0.703	
现金流折现现值		3,111	9,518	3,308	3,509	3,199	37,176
现金流折现现值之和		59,822					
加：	多余现金	3,152					
非运营资产		-660					
长期股权投资							
减：	付息债务	30,516					
股东权益的公允市场价值		31,800					

备注：2011年1月22日，昆明新西南商贸有限公司借款7000万元给昆明百货大楼（集团）股份有限公司，借款期一年，该笔借款将于2012年1月到期收回，在测算2012年的运营资金时考虑了该事项对当期运营资金的影响。

7、收益法评估增值原因分析

收益法股东权益增值额为290.20 万元，增值率为0.92%。主要原因为企业具有较强的潜在盈利能力，评估结果同时包含了有形及无形资产的价值，与账面价值比较形成增值。

5、采用成本法作为评估结果的合理性

成本法评估净资产价值为31,544.71万元，收益法评估净资产价值为31,800万元，两者相差255.29万元，差异率为0.81%，两种评估方法的评估结果比较接近。

收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，其评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，是从企业的资产现值的角度来确认企业整体价值。

收益法是在假定企业按照基准日的经营模式、资产规模、资本结构保持不变的情况得出的评估结论，由于企业未来经营存在改变经营方式的可能，未来利金收入变化的不确定性，特别是在一个较长的经营时期，将会遇到种种难以预见的新问题，因此对其未来收益的预测就很难保证其准确性，经分析并考虑到本次评估的目的，成本法评估结果更能够更全面合理地反映新西南股东权益的市场价值。

鉴于以上原因，综合谨慎性原则等因素考虑，本次评估决定采用成本法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即新西南的股权价值评估结果为31,544.71万元。

（二）新西南投资性房地产资产评估情况

以2010年12月31日为评估基准日，中和评估对新西南所拥有的投资性房地产进行了评估，出具了中和评报字（2010）第W2075号《资产评估报告书》。

1、评估结果

在评估基准日2010年12月31日，在新西南持续经营及资产继续使用前提下，经市场比较法评估，新西南所拥有投资性房地产的公允价值进行评估，其账面值为584,232,806.58元，评估值为596,036,844.00元，增值额为11,804,037.42元，增值率为2.02%。

2、评估方法的选择及其合理性

根据中国资产评估协会2009年12月28日公布的《投资性房地产评估指导意见（试行）》，投资性房地产评估应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择市场法、收益法及其他评估方法。

市场比较法是指将待估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似的房地产的既知价格，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正等，最后得出待估房地产最可能实现的合理价格的方法。

评估人员在综合考虑资料搜集的具体情况和评估对象的具体情况后，采用市场法进行委托投资性房地产的评估。

3、市场法评估说明

①对场比较法的技术说明

该方法基本公式如下：

房地产市场价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

②对估计算

(1)比较案例选择

通过市场调查了解，收集与估价对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例（详见表-1）。

案例1：书林和院

书林和院位于五华区石桥镇30号（昆明市第三幼儿园旁），周边20多栋公交线路，距离区域商业中心约2km，距机场约6km，距火车站约2km；商铺总量约1500平米，商铺面积约为20-400平米，配置有2部电梯，强化了便捷度；项目配置有智能照明系统、消防系统、停车管理系统、监控系统。周边基础实施有：昆明市第三幼儿园、第十五幼儿园、昆明市委机关幼儿园、书林一小、书林二小、昆明第三中学、盘龙一中、西山区粤秀中学；百佳购物、家乐福、百大新天地、柏联广场、百盛购物广场；儿童医院、云南省第一人民医院、昆明市第一人民医院。

案例2：财富一号

财富一号位于官渡区春城路与吴井路交叉口（财富琪旁），临近公交和平新村站，有26路、25路、52路、50路、51路、52路、57路、60路多路公交车经过，距区域商业中心约2km，距机场约4km，距火车站约2km，拥有近7100平方米商业建筑面积，周边基础设施有：农业银行、中国银行、富滇银行、中国邮政。项目周边有百富琪小区以及小型家居店。

案例3：滨江俊园

滨江俊园位于盘龙区白云路与盘龙江交汇处（东官营），临近公交站点盘江西路口站和金苑商厦站，有10路、附10路、55路、59路、146路、105路、附105路、3路多路公交经过，距区域商业中心约6km，距机场约10km，距火车站约8km，商业基础设施有：家乐福白云店、家乐福龙泉店、金格百货、苏宁电器、国美电器；云师范附中学、金旗园小学、金星小学、昆十一中；云南仁爱医院、同仁新华医院；中国银行、建设银行、工商银行、交通银行、农业银行、光大银行、招商银行。

②比较因素的选择

根据影响商业房地产价格的主要因素，结合估价对象和比较实例的差异情况，选择比较因素（如表-1所示）。

③因素条件说明

估价对象和比较实例的各因素条件说明如下表所示。

因素条件说明表

修正因素			估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			新西南广场	书林和院	财富一号	滨江俊园
交易单价			–	31,000	32,000	29,400
交易日期修正			2010-12-31	2011年1月	2011年1月	2011年1月
交易情况修正			正常	正常	正常	正常
区域因素	规模集聚度	距区域商服中心距离	约1km	约2km	约2km	约6km
		公共服务设施完善度	教育、医疗卫生、文化娱乐、邮政电信、商业金融设施齐全	教育、医疗卫生、文化娱乐、邮政电信、商业金融设施齐全	教育、医疗卫生、文化娱乐、邮政电信、商业金融设施齐全	教育、医疗卫生、文化娱乐、邮政电信、商业金融设施齐全
		商业繁华度	较好	较好	较好	一般
	交通便捷度	公交便捷度	周边有多路公交站点	周边有多路公交站点	周边有多路公交站点	周边有多路公交站点
		道路通畅度	较好	较好	较好	稍差
		距主要公交线路距离	200米内	200米内	200米内	200米内
	基础设施完备度		较好	较好	较好	较好
	环境状况		好	好	好	好
个别因素	楼层		一层价格	一层价格	一层价格	一层价格
	建造标准、结构		钢混	钢混	钢混	钢混
	面积		体量较大	体量较小	体量较小	体量较小
	得房率，可利用程度		一般	一般	一般	一般
	新旧程度		94年竣工	09年竣工	09年竣工	11年竣工
	大楼外观		一般	好	好	好
	装修及设备		一般装修设备稍旧	一般装修设备较新	一般装修设备较新	一般装修设备较新
	车位		数量一般/满足需要	数量一般/满足需要	数量一般/满足需要	数量一般/满足需要
	物业管理		较好	较好	较好	较好
	租约限制		有长期租约限制	无	无	无

④编制比较因素条件指数及比较因素系数修正表

比较因素条件指数说明：

A. 交易日期

本次估价所选交易案例均为近期成交价或可成交的调查价，故在此不作修正。

B. 交易情况

由于房地产具有不可移动性等特点，其价格往往容易受当时的一些特殊行为所影响，在比较时，应对个别的特殊交易情况加以修正，以上所选择的几个可比实例，均为目前市场上的正常成交价格，在此不作修正。

C. 区域因素

规模聚集度

a.区域商服中心距离

本次评估选用案例一、案例二与待估对象位置相近，均在2km以内，距区域商服中心距离基本相同，在此不作修正；案例三距待估对象稍远，距区域商服中心距离稍远，设定修正参数为-1。

b. 公共设施完善度

本次评估选用案例与待估对象位置相近，区域公共设施基本相同，在此不作修正。

c.商业繁华度

本次评估选用案例一、案例二与待估对象位置相近，均在2km以内，商业繁华度基本相同，在此不作修正；案例三距待估对象稍远，商业繁华度稍差，设定修正参数为-1。

D. 交通便捷度

a. 公交便捷度

本次评估选用案例与待估对象相比，附近均有多路公交站点，区域内公交便捷程度基本相同，在此不作修正。

b. 道路通畅度

本次评估选用案例一、案例二与待估对象位置相近，区域道路通畅程度基本相同，在此不作修正。案例三距待估对象稍远，区域道路通畅程度稍差，设定修正参数为-4。

c. 距主要公交线路距离

本次评估选用案例与待估对象距主要公交线路距离均在1公里以内，在此不作修正。

E. 基础设施完备程度

本次评估选用案例与待估对象区域内基础设施均完备，在此不作修正。

F. 环境因素

a. 自然环境

本次评估选用案例与待估对象区域内自然环境相近，在此不作修正。

b. 人文环境

本次评估选用案例与待估对象区域内人文环境相近，在此不作修正。

F. 个别因素

a.楼层修正

不同楼层价格会有浮动，本次评估所选案例与待估房地产均为首层均价，在此不做修正

b. 建筑标准

本次评估所选案例与待估房地产均为钢混结构，在此不作修正。

c. 面积

根据估价人员了解，与估价对象同类的房地产面积越小单价相对越高，由于本次估价所选案例面积与估价对象相比较小，修正参数设定为10、10、10。

d. 得房率、可利用程度

因可比案例与待估房地产情况基本相同，故本次评估不做修正。

e. 新旧程度

分为新、较新、一般、较旧、旧五档。每档修正指数为2.5，可比案例分别为2009年、2009年、2011年竣工，相比较待评估房地产新西南广场最为1994年竣工，但企业于2004年5月至2005年2月，以及2008年总斥资近亿元按照现代购物中心的标准对新西南广场进行了更新改造，新旧程度上与可比案例相比相差不大，故本次评估修正参数设定为5、5、6。

f. 大楼外观

分为好、较好、一般、较差、差五档。每档修正指数为2.5，因可比案例均为近年来竣工，外观设计较待评估房地产更具现代感，故本次评估修正参数设定为2.5。

g. 装修及设备

分为好、较好、一般、较差、差五档。每档修正指数为2.5，因可比案例均为近年来竣工，装修及设备较待评估房地产更新，故本次评估修正参数设定为2.5。

h. 车位

因可比案例与待估房地产情况基本相同，故本次评估不做修正。

i. 物业管理

因可比案例与待估房地产情况基本相同，故本次评估不做修正。

j. 租约限制

可比案例无长期租约限制，待估房地产有长期租约限制，本次评估通过测算租约限制对房产价值的影响额，换算成修正系数分别为1.1、1。

根据估价对象与比较实例的差异，确定估价对象和比较案例的各因素条件指数和系数，结果见下表。

比较因素条件指数表

修正因素			案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			书林和院	财富一号	滨江俊园
交易单价			31,000.00	32,000.00	29,400.00
交易日期修正			100	100	100
交易情况修正			100	100	100
区域因素	规模集聚度	距区域商服中心距离	100	100	99
		公共服务设施完善度	100	100	100
		商业繁华度	100	100	99
	交通便捷度	公交便捷度	100	100	100
		道路通畅度	100	100	96
		距主要公交线路距离	100	100	100
	基础设施完备度		100	100	100
	环境状况		100	100	100
个别因素	楼层		100	100	100
	建造标准、结构		100	100	100
	面积		110	110	110
	得房率，可利用程度		100	100	100
	新旧程度		105	105	106
	大楼外观		102.5	102.5	102.5
	装修及设备		102.5	102.5	102.5
	车位		100	100	100
	物业管理		100	100	100
	租约限制		101	101	101

比较因素系数修正表

修正因素			案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			书林和院	财富一号	滨江俊园
交易单价			31,000	32,000	29,400
交易日期修正			100	100	100
交易情况修正			100	100	100
区域因素	规模集聚度	距区域商服中心距离	100	100	99
		公共服务设施完善度	100	100	100
		商业繁华度	100	100	99
	交通便捷度	公交便捷度	100	100	100
		道路通畅度	100	100	96
		距主要公交线路距离	100	100	100
	基础设施完备度		100	100	100
	环境状况		100	100	100
个别因素	楼层		100	100	100
	建造标准、结构		100	100	100
	面积		110	110	110
	得房率，可利用程度		100	100	100
	新旧程度		105	105	106
	大楼外观		102.5	102.5	102.5
	装修及设备		102.5	102.5	102.5
	车位		100	100	100
	物业管理		100	100	100
	租约限制		101	101	101

修正因素			案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			书林和院	财富一号	滨江俊园
交易单价			31,000.00	32,000.00	29,400.00
交易日期修正			100	100	100
交易情况修正			100	100	100
区域因素	规模集聚度	距区域商服中心距离	100	100	99
		公共服务设施完善度	100	100	100
		商业繁华度	100	100	99
	交通便捷度	公交便捷度	100	100	100
		道路通畅度	100	100	96
		距主要公交线路距离	100	100	100
	基础设施完备度		100	100	100
	环境状况		100	100	100
个别因素	楼层		100	100	100
	建造标准、结构		100	100	100
	面积		100/110	100/110	100/110
	得房率，可利用程度		100/100	100/100	100/100
	新旧程度		100/105	100/105	100/106
	大楼外观		100/102.5	100/102.5	100/102.5
	装修及设备		100/102.5	100/102.5	100/102.5
	车位		100/100	100/100	100/100
	物业管理		100/100	100/100	100/100
	租约限制		100/101	100/101	100/101
比准价格			25,300.00	26,100.00	25,300.00
平均价格			25,567.00		

4、市场比较法估价结果

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故在此取其算术平均值作为市场比较法所得估价结果，即估价对象通过市场比较法所得可销售建筑面积单价为25,567.00元/平方米。

该宗物业建成于1994年，为框架结构，用途为商业用途，经济使用年限60年，尚可使用44年。土地使用权终止日期为2044年10月11日，尚可使用年限33.8年，短于建筑物的尚可使用年限，因此建筑物的收益年限为33.8年。故该房地产需进行年期修正。

年期修正的公式为：

式中：r为还原利率，本次评估取7%

m为剩余使用年限，本次取33.8年

n为商业用途最高使用年限，本次取40年

则，通过计算，年期修正系数为0.9627。

剩余使用33.8年的该投资性房地产首层的评估价值单价为：

25,567.00×0.9627=24,600元（取整）

5、楼层调节系数的确定

评估人员分析了评估基准日时点的租金合同，统计了各楼层月平均租金水平，以各楼层平均租金相对于首层平均租金的比例为基础，结合评估人员的评估经验进行调整后确定了楼层调节系数如下：

楼层	楼层调节系数
地下二层	10%
地下一层	30%
首层	100%
二层	50%
三层	35%
四层	20%
五层	20%
六层	20%
七层	20%

6、市场法评估结果

经评估，投资性房地产（办服务于建筑物整体的机器设备、土地使用权）评估价值为596,036,844.00元。

详情见下表：

楼层	楼层调节系数	市场法价格	建筑面积	总价
地下二层	10%	2,460.00	733.00	1,803,180.00
地下一层	30%	7,380.00	5,081.55	37,501,839.00
首层	100%	24,600.00	8,849.99	217,709,754.00
二层	50%	12,300.00	7,941.81	97,684,263.00
三层	35%	8,610.00	8,430.96	72,590,565.60
四层	20%	4,920.00	9,969.01	49,047,529.20
五层	20%	4,920.00	8,390.51	41,281,309.20
六层	20%	4,920.00	8,300.10	40,836,492.00
七层	20%	4,920.00	7,638.60	37,581,912.00
合 计				596,036,844.00

7、投资性房地产评估增值原因分析

评估增值的主要原因在于投资性房地产（办服务于建筑物整体的机器设备、土地使用权）随着近些年来我国经济及城市的发展，商业房地产市场发展较快，房地产的价值增值。

四、新西南涉及许可他人使用资产情况

新西南不存在涉及许可他人使用自己所有的资产、或者作为被许可方使用他人资产的情况，也不存在涉及的资产在纠纷或潜在纠纷的情况。

五、本次交易涉及债权债务转移情况

新西南具有独立的法人主体资格，本次交易完成后新西南的债权债务仍由该公司享有和承担，不涉及新西南的债权债务主体转移情况。

六、新西南的重大会计政策和会计估计与上市公司的差异

新西南的重大会计政策和会计估计与上市公司一致，不存在较大差异和需要变更的情况。

第六节 本次发行股份情况

一、本次发行股份拟购买资产的作价

根据中和评估此次对新西南100%股东权益出具的中和评报字（2011）第BJV4003号《评估报告》，本次评估最终采用成本法的评估结果，截止评估基准日2010年12月31日的市场价值为31,544.71万元。

截至评估基准日2010年12月31日，新西南经审计后的资产总额为72,180.26万元，负债总额为40,670.46万元，股东权益为31,509.80万元。采用成本法评估的新西南评估基准日资产总额72,215.17万元，负债总额40,670.46万元，股东权益31,544.71万元，相对于审计报告净资产增值率为0.11%。采用收益法评估的新西南全部股东权益的价值为31,800万元，相对于审计报告净资产增值率为0.92%。同时，对新西南所拥有的投资性房地产个别出具了中和评报字（2010）第V2075号《资产评估报告》，在评估基准日2010年12月31日，在新西南持续经营及资产继续使用前提下，经市场比较法评估，新西南所拥有投资性房地产的公允价值进行评估，其账面值为584,232,806.58元，评估值为596,036,844.00元，增值额为11,804,037.42元，增值率为2.02%。

本次评估最终采用成本法的评估结果，即新西南100%的股东权益在评估基准日2010年12月31日的市场价值为31,544.71万元，本次交易标的资产作价与新西南主要资产公允价值不存在明显差异。

二、本次发行股份的价格及定价原则

本次发行价格确定为定价基准日前20个交易日公司股票的交易均价10.47元/股。其计算方式为：本次交易首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=决议公告日前20个交易日公司股票交易总额/决议公告日前20个交易日公司股票交易总量。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照深圳证券交易所的相关规则对发行价格进行相应调整。

发行价格的具体调整办法如下：

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：

派息：P1=P0-D；

送股或转增股本：P1=P0/(1+N)；

增发新股或配股：P1=（P0+AK）/（1+K）；

三项同时进行：P1=（P0-D+AK）/（1+K+N）。

三、本次发行股份的种类和面值

发行股份的种类：境内上市人民币普通股（A股）；

股票面值：1.00元/股。

四、发行方式

向特定对象非公开发行。

五、本次拟发行股份的数量及比例情况

本次非公开发行股票数量为30,128,662股（最终以中国证监会核准的发行股数为准），发行完成后昆百大A的总股本为164,528,662股，本次拟发行股份的数量占发行后总股本的18.31%。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照深圳证券交易所的相关规则对发行价格进行相应调整，发行股数亦将随之进行调整。

六、本次发行股份的交易限制及股东自愿锁定股份情况

本次非公开发行的股份自上市之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

西南商厦承诺：本次以资产认购的股份自上市之日起三十六个月内不交易或转让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

七、上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在深圳证券交易所上市交易。

八、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

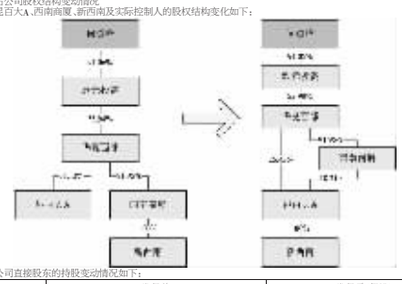
根据经审计的本公司备考合并财务报表，假设新西南于2010年1月1日始成为本公司的全资子公司，本次发行前后本公司主要财务数据和其他重要经济指标对比情况如下：

项 目	2010.12.31		
	发行前（实际）	发行后（备考）	同比增幅
资产总额(元)	3,359,618,417.53	4,081,132,301.90	21.48%
负债总额(元)	2,741,325,436.06	3,147,730,068.21	14.83%
股东权益(元)	618,292,981.47	933,402,233.69	50.96%
归属于母公司所有者权益(元)	587,932,288.29	903,039,403.01	53.60%
项 目	发行前（实际）	发行后（备考）	同比增幅
营业收入(元)	1,376,798,712.48	1,420,652,818.36	3.19%
利润总额(元)	44,125,188.95	68,090,473.35	54.31%
净利润(元)	27,452,002.30	45,238,397.70	64.79%
归属母公司所有者净利润(元)	28,463,779.37	46,248,037.27	62.48%
项 目	发行前（实际）	发行后（备考）	同比增幅
总股本(股)	134,400,000	164,528,662	--
基本每股收益(元/股)	0.2118	0.2811	32.72%
每股净资产(元/股)	4.37	5.49	25.63%
净资产收益率(%)	4.84	5.12	5.79%
资产负债率(合并)(%)	81.60	77.13	-5.48%

本次发行后，公司营业收入由实际报表的137,679.87万元增加到备考报表142,065.28万元，增加3.19%，公司备考报表的利润总额、净利润分别较实际报表增长54.31%、64.79%，增幅较为明显。

九、本次发行前后公司股权结构变动情况

本次发行前后，昆百大A、西南商厦、新西南及实际控制人的股权结构变化如下：



本次发行前后，公司直接股东的持股变动情况如下：

股东	发行前		发行后(假设)	
	股数(股)	比例(%)	股数(股)	比例(%)
华夏西部	41,835,200	31.13	41,835,200	25.43
西南商厦	--	--	30,128,662	18.31
其他股东	92,564,800	68.87	92,564,800	56.26
总股本	134,400,000	100.00	164,528,662	100.00

本次发行前，何道峰先生通过华夏西部持有公司股份4,183.52万股，占总股本的31.13%，为公司的实际控制人。本次交易完成后，何道峰先生通过华夏西部和西南商厦合计持有公司股份71,963,862股，占公司本次发行后总股本164,528,662股的比例为43.74%，仍为公司的实际控制人。本次交易前后，公司的实际控制人没有发生变更。

第七节 财务会计信息

一、新西南最近三年的财务报表

1、新西南最近三年的资产负债表

单位：元

项 目	2010.12.31	2009.12.31	2008.12.31
资产			
流动资产：			
货币资金	104,277,902.93	467,870.82	1,107,241.97
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	681,334.77	31,838,006.29	91,150,846.24
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	104,959,237.70	32,305,877.11	92,258,088.21
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	596,036,844.00	584,232,806.58	70,717,166.70
固定资产	20,777,929.62	21,446,321.02	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	19,658.12		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	8,964.93	186,934.30	
其他非流动资产			
非流动资产合计	616,843,396.67	605,866,061.90	70,717,166.70
资产总计	721,802,634.37	638,171,939.01	162,975,254.91
负债和所有者权益(或股东权益)			
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	2,114,479.08	633,321.40	258,274.00
应付职工薪酬	11,431.05	11,431.05	106,689.67
应交税费	8,047,004.89	308,989.58	1,641,797.09
应付利息	1,120,739.61		
应付股利			
其他应付款	6,169,327.31	260,680,936.36	94,086,572.04
一年内到期的非流动负债	17,578,705.41		
其他流动负债			
流动负债合计	35,041,687.35	261,634,678.39	96,093,332.80
非流动负债：			
长期借款	287,585,352.40		
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	84,077,592.40	79,313,204.12	7,620,516.48
其他非流动负债			
非流动负债合计	371,662,944.80	79,313,204.12	7,620,516.48
负债合计	406,704,632.15	340,947,882.51	103,713,849.28
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	67,000,000.00	67,000,000.00	42,000,000.00
资本公积	163,188,151.56	163,089,351.24	
减：库存股			
盈余公积	8,696,798.80	6,919,284.26	2,030,635.51
未分配利润	76,213,051.86	60,215,421.00	15,230,770.12
所有者权益(或股东权益)合计	315,098,002.22	297,224,056.50	59,261,405.63
负债和所有者权益总计	721,802,634.37	638,171,939.01	162,975,254.91

注：2008年数据未经审计。

2、新西南最近三年的损益表

单位：元

项 目	2010年度	2009年度	2008年度
一、营业收入	50,437,205.88	15,646,393.87	5,633,533.56
减：营业成本	1,687,181.16		
营业税金及附加	7,191,756.29	2,338,918.75	309,852.54
销售费用	946,116.57	444,658.02	
管理费用	12,184,375.34	6,986,758.15	3,558,459.82
财务费用	16,857,109.38	4,633,009.41	5,384,723.55
资产减值损失	32,858.54	3,001.19	
加：公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	11,804,037.42	66,558,624.24	2,164,934.60
投资收益(损失以"-"号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(损失以"-"号填列)：	23,341,846.02	67,798,672.59	-1,454,567.75
加：营业外收入	608,438.38	6,332.80	149.33
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	23,950,284.40	67,805,005.39	-1,454,418.42
减：所得税费用	6,175,139.00	17,266,129.20	1,505,435.56
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	17,775,145.40	50,538,876.19	-2,959,853.98
五、每股收益：			
(一)基本每股收益	0.27	0.96	
(二)稀释每股收益	0.27	0.96	
六、