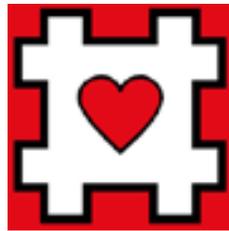




福建新华都购物广场股份有限公司

2008 年年度报告



股票简称：新华都

股票代码：002264

二〇〇九年三月二十七日



目录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况简介.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
六、公司治理结构.....	11
七、股东大会情况简介.....	18
八、董事会报告.....	19
九、监事会报告.....	37
十、重要事项.....	39
十一、财务报告.....	43
十二、备查文件目录.....	95



一、重要提示

1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

2、没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

3、所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

4、中审国际会计师事务所有限公司为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

5、公司负责人陈志程先生、主管会计工作负责人李青女士及会计机构负责人（会计主管人员）张美珍女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。



二、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：福建新华都购物广场股份有限公司
公司法定中文名称缩写：新华都
公司英文名称：FUJIAN NEW HUA DU SUPERCENTER CO.,LTD.
公司英文名称缩写：NHD
- 2、公司法定代表人：陈志程
- 3、公司董事会秘书：龚严冰
联系地址：福州市五四路 162 号华城国际北楼 5 层
电话：0591-87987972
传真：0591-87987982
E-mail: CIO@nhd.com.cn
公司证券事务代表：戴文增
联系地址：福州市五四路 162 号华城国际北楼 5 层
电话：0591-87987972
传真：0591-87987982
E-mail: counselor@nhd.com.cn
- 4、公司注册地址：厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室
公司办公地址：福州市五四路 162 号华城国际北楼 5 层
邮政编码：350003
公司国际互联网网址：<http://www.nhd-mart.com>
公司电子信箱：info@nhd.com.cn
- 5、公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：董事会办公室
- 6、公司 A 股上市交易所：深圳证券交易所
公司 A 股简称：新华都
公司 A 股代码：002264
- 7、其他有关资料
公司首次注册登记日期：2007 年 4 月 9 日
公司首次注册登记地点：厦门市工商行政管理局
公司最近一次变更注册登记日期：2008 年 9 月 16 日
公司变更注册登记地点：厦门市工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：350200100013669
公司税务登记号码：350206751648625
企业组织机构代码：75164862-5
公司聘请的境内会计师事务所名称：中审国际会计师事务所有限公司
公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市海淀区阜石路 73 号裕惠大厦 G1202



三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
营业收入	2,279,317,478.81	1,642,500,011.19	38.77%	1,062,923,105.15
利润总额	82,708,102.88	92,610,254.90	-10.69%	48,965,671.30
归属于上市公司股东的净利润	64,467,425.65	73,017,287.16	-11.71%	38,428,473.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,208,283.61	45,618,806.92	42.94%	28,496,155.17
经营活动产生的现金流量净额	156,779,830.73	74,751,454.63	109.73%	95,409,930.13
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2006 年末
总资产	1,063,338,175.29	524,395,234.58	102.77%	438,849,435.94
所有者权益（或股东权益）	511,694,581.34	156,800,606.79	226.33%	127,588,848.73
股本	106,880,000.00	80,080,000.00	33.47%	80,080,000.00

(二) 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
基本每股收益（元/股）	0.71	0.91	-21.98%	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.71	0.91	-21.98%	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.71	0.57	24.56%	0.36
全面摊薄净资产收益率 (%)	12.60%	46.57%	-33.97%	30.12%
加权平均净资产收益率 (%)	20.79%	51.35%	-30.56%	35.24%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	12.74%	29.09%	-16.35%	22.33%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	21.01%	32.08%	-11.07%	26.13%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.47	0.93	58.06%	1.19
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.79	1.96	144.39%	1.59

注：

- 1、上述数据以公司合并报表数据填列；
- 2、上述基本每股收益、净资产收益率、股东权益、每股净资产等指标均按归属于上市公司股东的的数据填列；



3、公司于2008年7月首次公开发行人民币普通股2,680万股，根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2007年修订）》，计算本报告期每股收益的股份总数为： $80,080,000+26,800,000 \times 5/12=91,246,666.67$ 股。

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	80,080,000	100.00%	5,360,000			-5,360,000		80,080,000	74.93%
1、国家持股	0	0.00%	17,987			-17,987		0	
2、国有法人持股	0	0.00%	671,896			-671,896		0	
3、其他内资持股	80,080,000	100.00%	4,652,130			-4,652,130		80,080,000	74.93%
其中：境内非国有法人持股	56,396,000	70.42%	0			0		56,396,000	52.77%
境内自然人持股	23,684,000	29.58%	4,652,130			-4,652,130		23,684,000	22.16%
4、外资持股	0	0.00%	17,987			-17,987		0	
其中：境外法人持股	0	0.00%	17,987			-17,987		0	
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	0	0.00%	21,440,000			5,360,000	26,800,000	26,800,000	25.07%
1、人民币普通股	0	0.00%	21,440,000			5,360,000	26,800,000	26,800,000	25.07%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	80,080,000	100.00%	26,800,000				26,800,000	106,880,000	100.00%

股份变动情况说明：

根据中国证券监督管理委员会（证监许可[2008]893号文）核准，公司采用网下向询价对象配售（以下简称“网下配售”）与网上资金申购定价发行（以下简称“网上发行”）相结合的方式，向社会公开发行人民币普通股（A股）2,680万股，其中网下配售536万股，网上定价发行2,144万股。根据《证券发行与承销管理办法》的有关规定，网下配售的股票自网上发行的股票在深圳证券交易所上市交易之日即2008年7月31日起锁定三个月方可上市流通。因锁定期满，该部分股票已于2008年10月31日起开始上市流通。

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
首次公开发行网下配售股份	5,360,000	5,360,000	0	0	网下配售	2008年10月31日
新华都实业集团	47,000,000	0	0	47,000,000	上市前承诺	2011年7月31日



股份有限公司						
福建新华都投资 有限责任公司	9,396,000	0	0	9,396,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈志勇	7,884,000	0	0	7,884,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈志程	1,200,000	0	0	1,200,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈云岚	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈耿生	800,000	0	0	800,000	上市前承诺	2011年7月31日
刘国川	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2011年7月31日
池金明	2,000,000	0	0	2,000,000	上市前承诺	2009年7月31日
周文贵	1,200,000	0	0	1,200,000	上市前承诺	2009年7月31日
叶芦生	1,200,000	0	0	1,200,000	上市前承诺	2009年7月31日
刘晓初	1,200,000	0	0	1,200,000	上市前承诺	2009年7月31日
上官常川	800,000	0	0	800,000	上市前承诺	2009年7月31日
林军	800,000	0	0	800,000	上市前承诺	2009年7月31日
黄履端	800,000	0	0	800,000	上市前承诺	2009年7月31日
付小珍	600,000	0	0	600,000	上市前承诺	2009年7月31日
刘奇志	600,000	0	0	600,000	上市前承诺	2009年7月31日
袁振林	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2009年7月31日
龚严冰	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2009年7月31日
郭建生	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2009年7月31日
叶常青	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2009年7月31日
龚水金	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
翁健	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
李小焕	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
庄弥前	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
林宗杰	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
王贤斌	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
郑海棠	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
黄德永	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
王凯文	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
李青	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
陈志伟	200,000	0	0	200,000	上市前承诺	2009年7月31日
合计	85,440,000	5,360,000	0	80,080,000	—	—

2、股票发行与上市情况

(1) 根据中国证券监督管理委员会（证监许可[2008]893号文）核准，公司于2008年7月10日向社会公开发行人民币普通股（A股）2,680万股，每股面值1.00元，发行价格为12.00元/股。

(2) 经深圳证券交易所深证上[2008]109号文批准，公司首次上网定价公开发行的2,144万股人民币普通股股票自2008年7月31日起在深圳证券交易所中小企业板挂牌交易，网下向询价对象询价



配售的 536 万股锁定三个月后于 2008 年 10 月 31 日上市流通。

(3) 公司无内部职工股。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

股东总数		5,365			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
新华都实业集团股份有限公司	境内非国有法人	43.97%	47,000,000	47,000,000	0
福建新华都投资有限责任公司	境内非国有法人	8.79%	9,396,000	9,396,000	0
陈志勇	境内自然人	7.38%	7,884,000	7,884,000	0
中国银行－易方达策略成长二号混合型证券投资基金	其他	1.88%	2,012,512	0	0
池金明	境内自然人	1.87%	2,000,000	2,000,000	0
中国银行－易方达策略成长证券投资基金	其他	1.73%	1,852,698	0	0
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	其他	1.18%	1,263,816	0	0
叶芦生	境内自然人	1.12%	1,200,000	1,200,000	0
陈志程	境内自然人	1.12%	1,200,000	1,200,000	0
刘晓初	境内自然人	1.12%	1,200,000	1,200,000	0
周文贵	境内自然人	1.12%	1,200,000	1,200,000	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国银行－易方达策略成长二号混合型证券投资基金	2,012,512		人民币普通股		
中国银行－易方达策略成长证券投资基金	1,852,698		人民币普通股		
中国银行－易方达积极成长证券投资基金	1,263,816		人民币普通股		
中国农业银行－交银施罗德精选股票证券投资基金	1,165,762		人民币普通股		
中国建设银行－中信红利精选股票型证券投资基金	1,116,925		人民币普通股		
国信－农行－国信“金理财”价值增长股票精选集合资产管理计划	1,017,198		人民币普通股		
中国银行－华夏回报二号证券投资基金	726,666		人民币普通股		
中国银行－华夏回报证券投资基金	724,376		人民币普通股		
中国银行－海富通收益增长证券投资基金	676,571		人民币普通股		
全国社保基金一零五组合	626,361		人民币普通股		
上述股东 关联关系 或一致行 动的说明	<p>公司控股股东新华都实业集团股份有限公司(以下简称“新华都集团”)持有第二大股东福建新华都投资有限责任公司 100% 股权，陈发树先生直接持有新华都集团 75.87% 的股权，为公司的实际控制人，陈志勇先生、陈志程先生是陈发树先生的弟弟。</p> <p>中国银行－易方达策略成长二号混合型证券投资基金、中国银行－易方达策略成长证券投资基金和中国银行－易方达积极成长证券投资基金同为易方达基金管理有限公司管理的基金；中国银行－华夏回报二号证券投资基金和中国银行－华夏回报证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。</p> <p>公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>				

2、控股股东及实际控制人简介



五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈志程	董事长	男	38	2007年3月28日	2010年3月27日	1,200,000	1,200,000		12,000	是
周文贵	董事、总经理	男	36	2007年3月28日	2010年3月27日	1,200,000	1,200,000		280,100	否
上官常川	董事、副总经理	男	43	2007年3月28日	2010年3月27日	800,000	800,000		229,100	否
龚严冰	董事、董事会秘书	男	33	2007年3月28日	2010年3月27日	400,000	400,000		179,100	否
裴亮	独立董事	男	41	2007年3月28日	2010年3月27日	0	0		49,992	否
袁新文	独立董事	男	47	2007年6月26日	2010年3月27日	0	0		49,992	否
胡宝珍	独立董事	女	44	2007年6月26日	2010年3月27日	0	0		49,992	否
付小珍	监事	女	47	2007年3月28日	2010年3月27日	600,000	600,000		9,600	是
郭建生	监事	男	39	2007年3月28日	2010年3月27日	400,000	400,000		176,700	否
龚水金	监事	男	33	2007年3月28日	2010年3月27日	200,000	200,000		112,240	否
李青	财务总监	女	49	2007年3月28日	2010年3月27日	200,000	200,000		167,100	否
合计	-	-	-	-	-	5,000,000	5,000,000	-	1,315,916	-

说明: 陈志程、付小珍不在公司领取薪酬, 仅从公司领取董事或监事津贴。

(二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、董事会成员



陈志程，男，1971年7月出生，曾任厦门市华都百货有限公司经理，福建新华都百货有限责任公司总经理。现任本公司董事长，兼任新华都集团副总裁、厦门新华都董事长。

周文贵，男，1973年6月出生，厦大EMBA。曾任台湾味全集团有限公司办事处经理、安宾超商公司经理，上海锦江麦德龙公司食品采购部采购，沃尔玛福州长城购物广场副总经理，漳州新华都百货有限责任公司总经理。现任本公司董事、总经理，兼任龙岩新华都董事长、厦门新华都董事。

上官常川，男，1966年9月出生，大专学历。曾任教于安溪祥华学区，历任福建新华都百货有限公司百货部经理、人力资源部经理，福建新华都商城有限责任公司副总经理、总经理，泉州新华都购物广场有限公司总经理，本公司副总经理兼采购总监。现任本公司董事、常务副总经理，兼任厦门新华都董事。

龚严冰，男，1976年5月出生，博士学历，2004年进入本公司工作，现任本公司董事、董事会秘书、信息总监，兼任三明新华都董事长、莆田新华都董事长、福建新华都信息科技有限公司执行董事、龙岩新华都董事。

裴亮，男，1968年10月出生，博士学历。主要译著有《零售营销》、《品类管理》、《品类管理操作指南》、《超市防盗手册》；主编有《特许经营百问百答》、《论成品油的流通》。现任中国连锁经营协会秘书长，特许委员会主任委员，ECR(中国)委员会副秘书长，《连锁》杂志副主编，《中国连锁年鉴》主编，本公司独立董事。

袁新文，男，1962年出生，硕士学历。现任厦门大学管理学院会计系教授、审计处处长，福建省教育审计学会副会长，厦门市内部审计协会副会长，厦门大学资产经营有限公司监事，本公司独立董事。

胡宝珍，女，1965年11月出生，教授职称。现任福建警察学院法律系主任，福建省法学会常务理事，福建省青年法律工作者协会理事，福州仲裁委员会仲裁员，厦门仲裁委员会仲裁员，本公司独立董事。

2、监事会成员

付小珍，女，1962年2月出生，专业会计学硕士，注册会计师。曾任江西4321厂财务处副处长，福建省卫生防疫站会计师，福建新华都百货有限责任公司财务部副经理，新华都集团财务部经理、财务部副总监。现任新华都集团总裁助理、财务总监，重庆骏树置业有限公司监事会主席，本公司监事会主席，兼任厦门新华都、泉州新华都、漳州新华都、三明新华都、莆田新华都、龙岩新华都、海南港澳资讯产业股份有限公司监事。

郭建生，男，1970年2月出生，本科学历。曾任福建省轻工进出口集团金瑞房地产公司副总经理、福州顺意贸易有限公司总经理。现任本公司监事、人事行政总监，兼任福州新华都监事。

龚水金，男，1976年11月出生，大专学历。曾任福建新华都百货有限责任公司保卫科副科长，福州新华都综合超市有限公司防损部经理，新华都集团经济民警中队副中队长，福州海悦酒店物业管理有限责任公司副总经理。现任本公司防损部经理，本公司职工监事。

3、高级管理人员

周文贵，总经理，详见以上简历。

上官常川，副总经理，详见以上简历。

龚严冰，董事会秘书，详见以上简历。



李青，女，1960年3月出生，硕士学历。曾任福建省五交化公司（闽华集团）财务部经理，福建中闽建设发展股份有限公司总经理助理、资金财务部经理，福建冠勇集团财务总监，新华都集团财务副总监，华福大酒店有限公司财务总监、副总经理。现任本公司财务总监。

（三）公司董事监事高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事监事高级管理人员没有发生变动。

（四）公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 7,298 人，员工的结构如下：

1、按专业结构划分

类别	人数（人）	比例（%）
采购人员	144	1.97%
营运人员	6,569	90.01%
财务人员	83	1.14%
其他管理人员	502	6.88%
小计	7,298	100%

2、按受教育程度划分

学历	人数（人）	比例（%）
本科及以上	261	3.58%
大专	1,087	14.89%
中专及高中	3,030	41.52%
初中及以下	2,920	40.01%
合计	7,298	100%

公司没有需承担费用的离退休人员。



六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会及深圳证券交易所颁布的其他相关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，坚持规范运作。

1、根据中国证监会《关于2008年进一步深入推进公司治理专项活动的通知》（上市部函[2008]116号）、《中国证券监督管理委员会公告》（[2008]27号）文件精神、厦门证监局《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》（厦证监发[2008]252号）和深圳证券交易所《关于做好加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》等文件的要求，公司于2008年8月底成立了公司治理专项工作小组，组织相关部门严格对照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规，以及《公司章程》等内部规章制度，认真开展了上市公司治理专项活动，进行了自查，并制订了整改计划，并由厦门证监局对我公司进行了现场检查。公司按照厦门证监局提出的整改建议落实整改责任，切实地进行了整改。

2、根据《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及相关文件精神，2008年9月18日公司召开一届六次董事会会议，审议并通过《福建新华都购物广场股份有限公司投资者关系管理制度》、《福建新华都购物广场股份有限公司防范控股股东及其关联方占用公司资金制度》和《福建新华都购物广场股份有限公司控股股东、实际控制人行为规范》等相关管理制度；2008年12月15日公司召开一届八次董事会会议，审议并通过《福建新华都购物广场股份有限公司独立董事年报工作制度》。以上制度的建立进一步健全了公司内部控制体系。

3、对照《上市公司治理准则》，公司董事会认为，公司法人治理结构的实际情况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。

(1)关于股东和股东大会：公司控股股东新华都集团持有本公司 43.97% 的股份。公司严格按照《股东大会议事规则》的规定和股东大会规范意见的要求召集、召开股东大会，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位和合法权益。

(2)关于控股股东和上市公司：公司控股股东新华都集团严格执行《福建新华都购物广场股份有限公司控股股东、实际控制人行为规范》，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的情况；控股股东不存在占用公司资金情况；公司未对股东及关联方提供担保。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面做到“五分开”，公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。



(3)关于董事和董事会：公司董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》开展工作，认真出席董事会和股东大会，恪尽职守、勤勉尽责，诚实守信地履行职责。公司现有独立董事三名，符合中国证监会的规定，报告期内，公司独立董事参加了深圳证券交易所组织的独立董事培训。

(4)关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司制定了《监事会议事规则》，监事会会议严格按照规定的程序进行；公司监事能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护股东的权益。

(5)关于绩效评价和激励约束机制：公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

(6)关于利益相关者：公司能够充分尊重和维持银行及其他债权人、员工和消费者等其他利益相关者的权益，共同推动公司持续、健康地发展。

(7)关于信息披露：公司依照法律、法规和《公司章程》的规定，制定了《信息披露制度》，公司信息披露规范；指定《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时、完整、公平的披露各项信息，保证全体股东享有平等获得信息的权利；公司按照《投资者关系管理制度》的要求，加强与投资者的沟通，促进投资者对公司的了解和认同。

(二) 公司内部控制制度的建立和健全情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业会计制度》等法律法规，已基本建立了一套符合当前公司生产经营实际情况需要的、符合我国有关法规和证券监管部门要求、较为健全、合理、有效的内部控制制度，并能在企业管理各个过程、各个环节、重大投资、重大风险等方面发挥较大的控制与防范作用。随着外部经营环境的变化、相关部门和政策新规定的要求，公司将进一步完善内控制度，增强内部控制的执行力，推进内部控制各项工作的不断深化，提高内部控制的效率和效益，从而促进公司更好、更快发展。

公司独立董事裴亮、袁新文、胡宝珍对公司内部控制自我评价发表意见如下：经核查，公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司关于2008年度内部控制的自我评价报告较为全面、客观、公正的反映了公司相关的内部控制制度的建立和实施情况。

保荐机构安信证券股份有限公司及保荐代表人李泽业、陈亚辉对公司内部控制自我评价发表意见如下：

经过现场检查、高管会谈及查阅相关文件，安信证券认为，新华都已经建立了较为完善的法人治理结构，建立了较为完备的有关公司治理及内部控制的各项规章制度，并能够结合公司的实际情况、业务特点及监管部门的最新要求，对相关规章制度进行修改完善。2008年度，公司内部控制制度执行情况良好，符合有关法律法规和证券监管部门对上市公司内控制度管理的规范要求。公司对2008年度内部控制的自我评价是较为真实、客观的。

(三)、公司内部审计制度的建立和执行情况

2008 年内部控制相关情况	是/否/	备注/说明（如选择否
----------------	------	------------



	不适用	或不适用，请说明具体原因)
一、内部审计制度的建立情况以及内审工作指引落实情况		
1、内部审计制度建立		
公司是否已建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2、机构设置		
公司董事会是否设立审计委员会，公司是否已设立独立于财务部门的内部审计部门，内部审计部门是否对审计委员会负责	是	
3、人员安排		
(1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作	否	因公司业务类型较为单一，且公司经营业务都在省内，内部审计部门目前只配置二名专职人员从事内部审计工作。
(3) 内部审计部门负责人是否专职，由审计委员会提名，董事会任免	否	内部审计部门负责人为专职，但未经过审计委员会提名、董事会任免的程序。公司拟在下次董事会换届选举时履行相关任命程序。
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1、审计委员会是否根据内部审计部门出具的评价报告及相关资料，对与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度的建立和实施情况出具年度内部控制自我评价报告	是	
2、本年度内部控制自我评价报告是否包括以下内容： (1) 内部控制制度是否建立健全和有效实施；(2) 内部控制存在的缺陷和异常事项及其处理情况（如适用）；(3) 改进和完善内部控制制度建立及其实施的有关措施；(4) 上一年度内部控制存在的缺陷和异常事项的改进情况（如适用）；(5) 本年度内部控制审查与评价工作完成情况的说明。	是	
3、内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效。如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷	是	
4、本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	否	下一年度聘请会计师事务所出具鉴证报告。



5、会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具非无保留结论鉴证报告。如是，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	不适用	本年度未出具鉴证报告。
6、独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）	是	
7、保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用）	是	
三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效	相关说明	
1、审计委员会的主要工作内容与工作成效		
(1) 说明审计委员会每季度召开会议审议内部审计部门提交的工作计划和报告的具体情况	公司上市后，充分发挥了审计委员会的作用，第三季度：审议了内部审计部门提交的《2008 年第二季度审计工作总结》；第四季度：审议了内部审计部门提交的《2008 年第三季度审计工作总结》。	
(2) 说明审计委员会每季度向董事会报告内部审计工作的具体情况	审计委员会向董事会提交了公司第二季度、第三季度内部审计工作报告和相关情况。	
(3) 审计委员会认为公司内部控制存在重大缺陷或重大风险的，说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险，并说明是否及时向董事会报告，并提请董事会及时向证券交易所报告并予以披露（如适用）	无	
(4) 说明审计委员会所做的其他工作	与公司年度审计机构协商确定公司年度财务报告的审计工作时间安排以及审计重点问题。	
2、内部审计部门的主要工作内容与工作成效		
(1) 说明内部审计部门每季度向审计委员会报告内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题的具体情况	第三季度：提交了《2008 年第二季度审计工作总结》；第四季度：提交了《2008 年第三季度审计工作总结》。	
(2) 说明内部审计部门本年度按照内审指引及相关规定要求对重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、募集资金使用和信息披露事务管理等事项进行审计并出具内部审计报告的具体情况	本年度，内部审计机构根据相关规定对公司募集资金存放和使用按季度进行了审计，并出具《关于公司 2008 年第三季度募集资金使用情况的内部审计报告》。	
(3) 说明内部审计部门在对内部控制审查过程中发现内部控制存在重大缺陷或重大风险的，说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险，并说明是否向审计委员会报告（如适用）	无	



(4) 说明内部审计部门是否按照有关规定评价公司与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度建立和实施的有效性，并向审计委员会提交内部控制评价报告	是
(5) 说明内部审计部门向审计委员会提交下一年度内部审计工作计划和本年度内部审计工作报告的具体情况	已向审计委员提交 2008 年度内部审计工作总结报告以及 2009 年度内部审计工作计划。
(6) 说明内部审计工作底稿和内部审计报告的编制和归档是否符合相关规定	是
(7) 说明内部审计部门所做的其他工作	在日常工作中，督促各相关部门严格遵守各项内控制度。
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）	无

(四) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

(1)、业务方面：公司业务独立。公司业务独立于控股股东及其下属企业，拥有独立完整的供应和销售系统，独立开展业务，不依赖于股东或其它任何关联方。

(2)、人员方面：公司人员独立。公司设有独立的人事行政部，负责劳动、人事及工资管理。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均在本公司工作并领取薪酬。

(3)、资产方面：公司资产独立。公司拥有独立于控股股东的经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的辅助系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统。

(4)、机构方面：公司机构独立。公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，与控股股东完全分离，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。

(5)、财务方面：公司财务独立。公司有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立开设银行账户，独立纳税。

(五) 公司董事长、独立董事及其他董事履行职责的情况

1、报告期内，公司全体董事均能严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《中小企业板块上市公司董事行为指引》等法律、法规及规章制度等规定和要求，诚实守信，发挥各自的专业特长、技能和经验，积极地履行职责，切实维护公司及股东特别是社会公众股股东的权益。

2、公司董事长严格按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板块上市公司董事行为指引》和《公司章程》规定行使董事长职权，积极推动公司治理活动和内部控制体系的提高和改善，依法召集、主持董事会会议，督促执行股东大会和董事会的各项决议，确保董事会依法正常运作。

3、报告期内，裴亮、袁新文、胡宝珍三位独立董事严格按照《董事会议事规则》和《独立董事制度》的规定，诚信勤勉，尽心尽职，认真履行独立董事的职责；认真参加报告期内各次董事会会议及股东大会，积极参与董事会的决策；对公司以募集资金置换预先投入募集资金投资项目、变更部分募集资金投资项目等事项发表独立意见；认真了解公司的经营和管理状况，对公司信息披露、治理结构、战略思路、风险控制等方面提出有益的意见和建议，切实地维护了公司及广大中小投资者的利益。

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。



4、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈志程	董事长	6	5	1	0	0	否
周文贵	董事、总经理	6	5	1	0	0	否
上官常川	董事、副总经理	6	5	1	0	0	否
龚严冰	董事、董事会秘书	6	5	1	0	0	否
裴亮	独立董事	6	3	3	0	0	否
袁新文	独立董事	6	3	3	0	0	否
胡宝珍	独立董事	6	3	3	0	0	否

(六) 公司对高级管理人员的考评及激励机制情况

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩。公司对高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

(七) 2008年度公司治理专项活动的开展情况

根据中国证监会《关于2008年进一步深入推进公司治理专项活动的通知》（上市部函[2008]116号）、《中国证券监督管理委员会公告》（[2008]27号）文件精神、厦门证监局《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》（厦证监发[2008]252号）和深圳证券交易所《关于做好加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》等文件的要求，公司于2008年8月底成立了公司治理专项工作小组，组织相关部门严格对照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规，以及《公司章程》等内部规章制度，认真开展了上市公司治理专项活动，进行了自查，并制订了整改计划，并由厦门证监局对我公司进行了现场检查。报告期内，公司已完成了公司治理情况自查、接受公众评议、整改提高三个阶段的工作。

1、自查阶段工作的开展情况

(1) 2008年8月底，公司成立了专项活动自查工作小组，董事长及时传达了证监会及厦门证监局关于公司治理专项活动文件精神，对公司治理专项工作进行了安排。

(2) 2008年9月5日，各部门通过全面、客观自查，制定了各部门自查报告材料，提交公司治理专项工作小组进行综合审定后，形成了《福建新华都购物广场股份有限公司关于加强上市公司治理专项活动的自查事项报告》的初稿。

(3) 2008年9月8日，董事会发出召开第一届董事会第六次会议通知，2008年9月18日，公司第一届董事会第六次会议召开，审议并通过了《福建新华都购物广场股份有限公司关于加强上市公司治理专项活动的自查事项报告》、《福建新华都购物广场股份有限公司关于加强上市公司治理的自查报告和整改计划》和《福建新华都购物广场股份有限公司关于控股股东及其关联方占用上市公司及子公司资金情况的自查报告》，并于2008年9月19日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公开披露，对公司的自查情况进行了说明，并公开了联系电话和邮箱，接受投资者评议。

2、公众评议阶段工作的开展情况

为便于公众了解公司的治理情况，2008年9月19日，公司在公告中详细披露了公司治理专项活动的公众评议联系电话、传真、电子信箱等多种联系方式，接受投资者评议。



报告期内，公司没有收到投资者和社会公众对公司的治理情况提出的意见或建议。

3、整改提高阶段工作的开展情况

经公司认真自查，认为公司在治理方面存在的有待改进的问题包括以下几个方面：

- (1) 公司内部管理制度需进一步完善。
- (2) 公司尚待进一步加强对董事、监事及高级管理人员进行相关法律法规方面的业务知识培训，提高公司高管的科学决策能力。
- (3) 公司应进一步发挥董事会下属四个专门委员会的作用。
- (4) 监事会的监督职能有待进一步加强。
- (5) 公司尚待进一步加强投资者关系管理工作，增强广大投资者对公司的了解，保证投资者与公司交流渠道的畅通，提升机构投资者对公司的关注程度，采取多种方式召开股东大会，提高投资者参与度。

以上问题公司董事会高度重视，专项活动自查工作小组积极组织相关人员认真对照检查，落实整改计划，并根据厦门证监局现场检查情况意见进行了认真的整改：

(1) 根据《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及相关文件精神，公司一届六次董事会会议审议并通过《福建新华都购物广场股份有限公司投资者关系管理制度》、《福建新华都购物广场股份有限公司防范控股股东及其关联方占用公司资金制度》和《福建新华都购物广场股份有限公司控股股东、实际控制人行为规范》等相关管理制度，从而进一步健全了公司内部控制体系。

(2) 公司董事会办公室及时将证监会、证监局和证券交易所有关文件精神传达给各位董事、监事和高级管理人员；今后，公司将积极组织公司董事、监事和高级管理人员参加证监会、证监局和证券交易所的培训，提高其规范治理的专业水平，进一步增强其责任感和业务水平。

(3) 公司各个专门委员会认真对照各委员会工作细则，按照董事会各个专业委员会的工作细则严格要求，积极履行各专业委员会的职责，逐步使各专业委员会工作落到实处和规范运作，从而进一步发挥各专业委员会在公司发展中的重要作用。

(4) 公司积极组织监事会成员参加监管部门组织的各项法律法规、规章制度的学习，提升专业素质，增强其责任感。2008年10月24日召开的一届五次监事会对公司第三季度报告提出了书面审核意见，监事会切实履行监督职责，从而更好的发挥了监事会的监督作用。

(5) 公司设立专线电话、电子信箱答复投资者的问题，积极做好投资者日常来电、来函和来访工作；公司在网站上添加了投资者关系专栏，及时更新公司有关信息，对公司最新披露的公告进行转载，方便了投资者查阅公司公告。在接待投资者、分析师和媒体时，严格登记、记录相关信息，防止出现选择性信息披露或泄露未公开重大信息的情况。

公司将继续严格执行《投资者关系管理制度》和《信息披露制度》，加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，公开、公平、公正对待所有投资者。

4、公司治理专项活动总体成效

在本次公司治理专项活动中，通过全面的自查及逐项整改，公司治理水平得到了明显的提升，使得公司内部制度体系更加严谨、科学和完整，提高了公司规范运作程度，同时也加强了企业风险意识、可控意识，更好的保障了企业的健康发展。公司将会以此次专项治理活动为契机，把公司治理工作长期坚持下去，并作为促进企业发展的根本保障措施落实到具体工作中去，不断完善和提高公司治理水平，保障公司健康、快速、可持续的发展，用良好的经营业绩回报股东。



七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

2008 年 2 月 25 日公司召开 2007 年度股东大会，审议通过了《公司 2007 年度董事会工作报告》、《公司 2007 年度监事会工作报告》、《公司 2007 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度财务预算报告》、《公司 2007 年度利润分配方案》和《关于续聘中审会计师事务所有限公司为公司 2008 年度审计机构的议案》等 6 个议案。

（二）临时股东大会情况

报告期内，公司共召开两次临时股东大会。

2008年9月8日公司召开2008年第一次临时股东大会，审议通过了《关于增加公司注册资本的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订股东大会会议事规则的议案》、《关于修订对外担保管理制度的议案》和《关于制定〈福建新华都购物广场股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法〉的议案》。该次股东大会的决议公告刊登在2008年9月9日的《证券日报》、《中国证券报》和《上海证券报》及指定信息披露网站<http://www.cninfo.com.cn>上。

2008年12月31日公司召开2008年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。该次股东大会的决议公告刊登在2009年1月5日的《证券日报》、《中国证券报》和《上海证券报》及指定信息披露网站<http://www.cninfo.com.cn>上。



八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、公司报告期内总体经营情况

报告期内，受国际金融危机的影响，国内经济实体也受到较大冲击，社会消费需求缩减，消费信心受挫，CPI 明显回落，对零售行业造成了较大影响。面对外部环境的不利因素，在董事会的正确领导下，公司上下团结一心，坚持既定的发展经营战略，稳步推进连锁门店的扩张，加大物流配送和信息系统建设，加强人才培养和储备力度，不断优化供应商合作关系，强化费用控制，降低管理成本。

报告期内，公司总体经营情况稳定，保持了相对稳定的发展态势，实现营业收入 227,931.75 万元，比去年同期增长 38.77%，归属于上市公司股东的净利润 6,446.74 万元，比去年同期下降 11.71%，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为 6,520.83 万元，比去年同期增长 42.94%。

2008 年是公司取得重大发展的一年：7 月 31 日，公司股票在深圳交易所成功上市发行，这对公司今后的发展具有重大意义；2008 年公司门店拓展成绩显著，共新开门店 14 家，截至 2008 年末，公司在福建省内共拥有连锁门店 48 家，公司连锁门店面积达到 314,287.88 平方米，平均单店面积达到 6,547.66 平方米。

2、公司主要优势和困难

目前公司的主要优势有：公司长期以来守法经营、规范运作，积累了丰富的连锁经营管理的经验，“新华都”品牌在福建省内的消费者中有很高的知名度和美誉度；作为一家区域零售连锁龙头企业，凭借在当地多年来积累的经验，公司对当地消费者的需求及需求变化有着较深的了解和把握，因此能够为当地消费者提供更加符合其购物习惯的商品与服务；公司拥有自主开发的强大的管理信息系



统；公司股票成功发行上市所带来的资金优势；此外，公司还拥有一支稳定、行业经验丰富的管理团队。

目前公司的主要困难在于：受国际金融危机影响，宏观经济增速下滑、CPI 回落明显，公司增长受到不利影响；新开门店较多，在目前经济形式下培育期有可能延长；与大型零售连锁企业相比，本公司经营规模仍然偏小；人才培养、储备与外资零售商仍有差距。

3、公司经营和盈利能力的连续性和稳定性

公司是福建地区零售连锁经营的龙头企业，在福建省经济最发达的闽南地区处于绝对领导地位，近年来市场份额稳定增长，从未来发展空间来看，二、三线城市及乡镇发展空间十分广阔，因此，只要发挥出自身的资金、管理和品牌等优势，公司应能保持经营和盈利能力的连续性和稳定性。

4、公司主营业务及其经营状况

(1) 公司主营业务范围

批发零售百货、纺织品、仪器仪表、通讯设备、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机及配件、建筑材料、工艺美术品；收购农副产品（不含粮食、种子）；商务咨询服务。

(2) 主要会计数据及财务指标变动情况

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	2006 年	本年比上年增 减幅度（%）	增减幅度超过 30% 的原因
营业收入	2,279,317,478.81	1,642,500,011.19	1,062,923,105.15	38.77%	主要源自于门店数量增加和业绩提升。
营业利润	80,296,163.54	92,037,963.97	48,451,852.35	-12.76%	
利润总额	82,708,102.88	92,610,254.90	48,965,671.30	-10.69%	
归属于上市公司股东的净利润	64,467,425.65	73,017,287.16	38,428,473.03	-11.71%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,208,283.61	45,618,806.92	28,496,155.17	42.94%	剔除非经常性因素（2007 年税后净收益高达 2,748.23 万元），本年实际经营净利润同比增长 42.94%。
经营活动产生的现金流量净额	156,779,830.73	74,751,454.63	95,409,930.13	109.73%	经营规模大，业绩良性增长，使净现金流增加。
每股收益	0.71	0.91	0.48	-21.98%	
净资产收益率	12.60%	46.57%	30.12%	-33.97%	因净资产增大，致收益率下降
	2008 年	2007 年	2006 年	本年比上年增 减幅度（%）	增减幅度超过 30% 的原因。
总资产	1,063,338,175.29	524,395,234.58	438,849,435.94	102.77%	见说明。
所有者权益（或股东权益）	511,694,581.34	156,800,606.79	127,588,848.73	226.33%	



股本	106,880,000.00	80,080,000.00	80,080,000.00	33.47%	
----	----------------	---------------	---------------	--------	--

2008 年公司营业收入总额为 227,931.75 万元，较 2007 年的 164,250.00 万元增长 38.77%，主要源自于门店数量增加的外延式发展和可比门店的内涵式增长，其中：2008 年可比门店营业收入增长率为 12.26%。

报告期公司总资产、所有者权益、股本的增加因素：

①公司 2008 年 7 月首次公开发行人民币普通股 2,680 万股，扣除发行费用后募集资金净额为 30,290.55 万元；

②报告期内公司销售持续增长，实现净利润 6,446.74 万元；

③经营规模扩大，存货、应付帐款等相应增加。

(3) 毛利率变化情况分析

	2008 年	2007 年	2006 年	本年比上年 增减变化	与同行业相 比差异超过 30%的原因
销售毛利率	19.01%	18.95%	17.96%	0.06%	略高于行业中 等水平

近年来，公司综合毛利率呈逐年上升态势，主要原因：

①门店数量增加，销售规模扩大，规模经济效应逐步得以体现；

②推行源头采购，减少中间环节，降低进货成本；

③加强精细化管理，不断完善商品结构：主营业务收入中百货类商品销售占比从 2007 年的 26.4% 上升至 2008 年的 30.4%，相对高毛利的商品销售比重增加，提升了整体的毛利状况。

(4) 主营业务分行业或产品构成情况表

单位：（人民币）元

经营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年 增减(%)	营业成本比上年 增减(%)	营业利润率比上年 增减(%)
零售业	2,279,317,478.81	1,846,073,727.82	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%
合计	2,279,317,478.81	1,846,073,727.82	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%
经营业务分产品情况						
生鲜类	516,605,512.63	463,841,742.44	10.21%	43.12%	40.33%	1.78%
食品类	632,976,903.81	555,014,320.99	12.32%	38.69%	38.67%	0.02%
日用品	358,561,096.87	300,069,444.39	16.31%	8.66%	8.95%	-0.23%
百货类	658,596,873.44	527,107,485.83	19.97%	60.03%	62.15%	-1.04%
主营业务收入 合计	2,166,740,386.75	1,846,032,993.65	14.80%	38.99%	38.67%	0.20%
租赁收入	22,461,169.44	40,734.17	99.82%	52.75%		
促销服务费收入	89,144,422.62	0.00	100.00%	30.72%		



信息服务费收入	971,500.00	0.00	100.00%	34.93%		
其他业务收入 合计	112,577,092.06	40,734.17	99.96%	34.63%		
合计	2,279,317,478.81	1,846,073,727.82	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%

注：营业利润率 = (营业收入 - 营业成本) ÷ 营业收入

从公司业务性质分类看：

2008 年营业总收入中：主营业务收入占比 95.06%，其他业务收入占比 4.94%，且主营业务收入占营业总收入的比重逐年上升。

公司营业总收入的增长，主要系主营业务收入的大幅增加所致，是公司获得收入增长的最重要来源。

其他业务收入亦随着公司规模扩大逐年增长，但其增长幅度均小于公司同期主营业务收入的增长幅度，且占营业总收入的比重逐年下降。

从公司商品分类看：

报告期主营业务收入中百货类占比由去年的 26.4% 升至 08 年的 30.4%，生鲜类和食品类占比基本保持稳定，日用品类占比较去年下降。

(5) 主营业务分地区情况

单位：（人民币）元

地区	营业收入	营业成本	营业利润	占营业收入 10% 以上的情况说明
闽南地区	1,373,875,763.14	1,085,948,153.70	287,927,609.44	60.28%
闽东地区	588,021,922.41	496,384,567.73	91,637,354.68	25.8%
闽西、北地区	317,056,093.26	263,741,006.39	53,315,086.87	13.91%
广东地区	363,700.00		363,700.00	0.01%
合计	2,279,317,478.81	1,846,073,727.82	433,243,750.99	100%

各地区分布构成如下：

闽南地区包括：本公司、厦门、泉州、漳州、晋江公司；闽东地区包括：福州、莆田公司；闽西、北地区包括：三明、龙岩公司；广东地区：潮州公司（该公司 2008 年股权已全额转让）。

作为公司业务发展重心的闽南地区，营业收入达到总额的 60.28%，2008 年新增门店 8 家，公司将通过持续渗透发展，不断强化其优势地位；闽东地区作为公司的第二发展重心，2008 年收入占比 25.8%，报告期新增 2 家门店，随着 2009 年的继续发展，将有望持续、快速增长；闽西、北地区 2008 年新增门店 4 家；报告期内龙岩公司业绩有良好提升。

2008 年公司共计新增门店 14 家，且开业时间大多集中在年底，随着 2009 年门店的继续拓展，公司将有望改善区域发展不平衡的状态。

(6) 主营业务分业态情况

经营业务分业态情况

单位：（人民币）元



业态	营业收入	营业成本	营业利润率%	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
超市	1,868,424,128.17	1,599,241,015.55	14.41%	36.46%	35.86%	0.38%
百货	298,316,258.58	246,791,978.10	17.27%	57.29%	60.09%	-1.45%
主营业务收入小计	2,166,740,386.75	1,846,032,993.65	14.80%	38.99%	38.67%	0.20%
超市其他业务收入	107,188,795.91	40,734.17	99.96%	36.56%		
百货其他业务收入	5,388,296.15		100.00%	5.07%		
其他业务收入小计	112,577,092.06	40,734.17	99.96%	34.63%		
总计	2,279,317,478.81	1,846,073,727.82	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%

报告期内，公司仍实行超市、百货双业态经营，全年营业总收入中超市占比 86.68%，百货占比 13.32%。

公司百货业态在营业收入增长的同时，营业利润率比去年下降了 1.45 个百分点，主要源于福清元洪百货尚处于培育期，同时也反映了百货业常年大幅度促销、竞争激烈的业态特征。

(7) 主要供应商、客户情况

①前五名供应商情况

单位：（人民币）元

前 5 名供应商	采购金额	占年度采购总金额的比例	预付账款的余额	占公司预付账款总余额的比例	是否存在关联关系
合计	189,154,990.3	7.73%	10,451,769.78	19.17%	否

②前五名客户情况

单位：（人民币）元

前 5 名客户	销售金额	占年度销售总金额的比例	应收账款的余额	占公司应收账款总余额的比例	是否存在关联关系
合计	15,474,472.19	0.71%	1,456,806.00	56.64%	否

近三年公司前五名供应商未发生重大变化，经单项测试以上往来基本无坏账风险。

前五名供应商为：广州宝洁有限公司，漳州市芗城区炎发农贸商行，福建省烟草公司福州市公司，福建省烟草公司泉州市公司，联合利华服务(合肥)有限公司。

由于公司主要从事商品零售业务，故不存在过度依赖单一客户或供应商的风险。

公司董事、监事、高级管理人员和主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东在上述客户及供应商中不存在权益。

(8) 非经常性损益情况

单位：（人民币）元



非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-3,411,546.59	处置潮州新华都购物广场有限公司 70% 股权损失 325.01 万元。
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,927,536.50	2008 年获厦门市思明区政府给予上市奖励 100 万，农改超等政府补助 92.75 万元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	645,872.70	
所得税影响额	78,483.12	
少数股东权益影响额	18,796.31	
合计	-740,857.96	-

(9) 主要费用情况分析

单位：（人民币）元

费用项目	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	占 2008 年营业收入比例 (%)	2006 年
销售费用	276,572,478.60	198,440,321.46	39.37%	12.13%	121,016,276.33
管理费用	58,521,945.70	39,615,596.94	47.72%	2.57%	24,630,234.79
财务费用	505,692.84	2,285,322.31	-77.87%	0.02%	722,954.59
所得税费用	17,739,294.75	19,834,649.90	-10.56%	0.78%	10,547,518.13
合计	353,339,411.89	260,175,890.61	35.81%	15.50%	156,916,983.84

随着公司经营规模的扩张、销售业绩的增长，销售费用、管理费用均同比增加；

报告期财务费用同比大幅下降，主要系募集资金到位后公司存款利息增加、贷款利息减少。

三项费用水平趋势分析：

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
销售费用率	12.13%	12.08%	11.39%
管理费用率	2.57%	2.41%	2.32%
财务费用率	0.02%	0.14%	0.07%
三项费用率	14.72%	14.63%	13.77%

受宏观经济因素影响，公司近年三项费用占营业收入的比例呈上升趋势，2008 年三项费用水平较上年增加 0.09 个百分点但综合费用水平仍在可控范围。

影响综合费用水平上升的主要因素：

①人工成本上升的原因：

随着物价水平的上升，社会劳动力成本普遍上升，公司为保持薪酬的社会竞争力，提高了员工的工资和福利待遇；为适应公司的发展战略，储备部分人员，以应对快速开店的需要；报告期末，公司从筹备到集中开店，前期开办费进入当期，但销售与费用不同步体现，使当期费用水平上升。

②租赁费用上升的原因：

由于近年房地产价格的持续上升，带来新开门店单位租金的上涨；租赁合同中关于租金递增的约定，使每年的租金呈自然增长。

(10) 重要资产情况

资产	存放状态	性质	使用情况	盈利能力情况	减值情况	相关担保、诉
----	------	----	------	--------	------	--------



类别						讼、仲裁等情况
房屋及建筑物	正常	经营、办公	正常使用	正常	无	无

(11) 资产构成变动情况

资产项目	2008 年末占总资产的%	2007 年末占总资产的%	同比增减 (%)	同比增减 (%) 达到 20% 的说明
货币资金	41.24%	21.86%	19.38%	
应收款项	0.24%	0.66%	-0.42%	
存货	21.49%	26.00%	-4.51%	
固定资产	18.15%	29.10%	-10.95%	
在建工程	-	-		

(12) 存货变动情况

单位：（人民币）元

项目	2008 年末余额	占 2008 年末总资产的%	市场供求情况	产品销售价格变动情况	原材料价格变动情况	存货跌价准备的计提情况
原材料						
库存商品	226,022,015.39	21.26%				1,919,006.47
周转材料	2,460,150.26	0.23%				
消耗性生物资产						
合计	228,482,165.65	21.49%				1,919,006.47

因零售行业主要经营生活必需品，品类繁多、商品周转速度较快，因此受市场供求及原材料价格变动的影响相对较小。

公司存货主要以库存商品为主，公司一直关注对库存商品的清理和细化管理，及时清理滞销库存，确保库存商品质量优良。

公司采用在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计价原则，按存货类别提取存货跌价准备，计入当期损益。

(13) 资产运营能力分析

项目	2008 年	2007 年	同比增减	2006 年
应收账款周转率	716.65	425.64	291.01	316.46
存货周转率	10.12	12.21	-2.09	12.51
流动资产周转率	4.29	5.98	-1.69	4.94
总资产周转率	2.87	3.41	-0.54	2.93

①公司作为零售企业，应收账款较少，应收账款周转率较高。

②报告期末，因多家新增门店开业，存货集中增加，导致存货周转率下降。

③报告期内，因募集资金到位，以及报告期末货币资金、存货的增加和固定资产、门店装修的集中增加导致流动资产周转率下降、总资产周转率略有降低。

(14) 主要债权债务分析



单位：（人民币）元

项 目	2008 年	2007 年	同比增减	2006 年
短期借款		10,000,000.00	-100%	30,000,000.00
应付账款余额	269,961,141.28	190,548,474.55	41.68%	143,358,751.22
应付账款周转天数（天）	45.53	45.77	-0.24	52.40
应收账款余额	2,571,886.82	3,475,006.84	-25.99%	3,849,866.79

公司在报告期内已全额如期归还银行借款，期末无借款。

期末应付账款余额较期初增加 41.68%，源于报告期新增 14 家门店的存货。超市和百货普遍采用账期结算方式，随着公司经营规模的不断扩大，存货、应付账款的增加将成为常态。

（15）偿债能力分析

项目	2008 年	2007 年	同比增减	2006 年
流动比率	1.39	0.84	0.55	0.86
速动比率	0.98	0.45	0.53	0.58
资产负债率	51.88%	67.29%	-15.41	68.89%

公司流动比率、速动比率较上年均有增加，主要是公司首次公开发行募集资金的到位，使流动资产增加。公司流动资产的变现能力较强，公司短期偿债能力较强。

报告期内，公司首次公开发行募集资金的到位、当期实现的净利润使归属于上市公司股东的所有者权益增加，资产负债水平进一步下降。

（16）报告期公司现金流状况分析

单位：（人民币）元

项 目	2008 年度	2007 年度	同比增减（%）
一、经营活动产生的现金流量净额	156,779,830.73	74,751,454.63	109.73%
经营活动现金流入量	2,882,811,169.59	2,075,792,101.60	38.88%
经营活动现金流出量	2,726,031,338.86	2,001,040,646.97	36.23%
二、投资活动产生的现金流量净额	-124,863,316.93	58,882,989.09	-312.05%
投资活动现金流入量	9,068,114.14	125,169,398.59	-92.76%
投资活动现金流出量	133, 931, 431.07	66,286,409.50	102.05%
三、筹资活动产生的现金流量净额	292,540,843.75	-66,169,288.80	542.11%
筹资活动现金流入量	309,600,000.00	31,000,000.00	898.71%
筹资活动现金流出量	17,059, 156.25	97,169,288.80	-82.44%
四、现金及现金等价物净增加额	324457357.55	67,465,154.92	380.93%
现金流入总计	3,201,479,283.73	2,231,961,500.19	43.44%
现金流出总计	2,877,021,926.18	2,164,496,345.27	32.92%

公司经营规模不断扩大，经营活动现金的流入、流出量相应增大；期末经营活动净现金流入增加。



本期投资活动现金流出主要为：随着新店的扩张，固定资产、门店装修等资本性支出增大；收购龙岩公司 30% 的股权。

本期投资活动现金流入主要为：处置潮州公司 70% 股权收入。

公司公开发行募集资金的到位，使筹资活动现金净流入增加。

上述原因，带来报告期内现金及现金等价物净增加额的同比增加。

(17) 董监高薪酬情况

单位：（人民币）元

姓名	职务	2008 年度从公司领取的报酬总额	2007 年度从公司领取的报酬总额	薪酬总额同比增减 (%)	公司扣非后净利润同比增减 (%)	薪酬同比变动与净利润同比变动的比较说明
陈志程	董事长	12,000	12,000	0	42.94	只领取董事津贴
周文贵	董事、总经理	280,100	207,000	35.31	42.94	见说明
上官常川	董事、副总经理	229,100	174,000	31.67	42.94	见说明
龚严冰	董事、董事会秘书	179,100	141,000	27.02	42.94	见说明
裴亮	独立董事	49,992	33,328	50	42.94	07 年只领取八个月独董薪酬
袁新文	独立董事	49,992	20,830	140	42.94	07 年只领取五个月独董薪酬
胡宝珍	独立董事	49,992	20,830	140	42.94	07 年只领取五个月独董薪酬
付小珍	监事	9,600	9,600	0	42.94	只领取监事津贴
郭建生	监事	176,700	139,200	26.94	42.94	见说明
龚水金	监事	112,240	91,320	22.91	42.94	见说明
李青	财务总监	167,100	132,000	26.59	42.94	见说明
合计		1,315,916	981,108	34.13	42.94	/

2008 年度虽然公司净利润同比下降了 -11.71%，但剔除非经常性因素后，本年实际经营净利润同比增长 42.94%。

同期公司董事、监事和高级管理人员薪酬同比有一定幅度的增长，主要是因为公司根据薪酬计划对员工及管理人员工资和薪酬进行调整。

公司对员工及管理人员工资和薪酬的适当调整，有利于留住和吸引人才，有利于公司的长远发展。上述董事、监事和高级管理人员的薪酬水平与公司的经营、发展状况是相适应的。

(18) 2008 年度经营计划完成情况

单位：（人民币）元

项目	计划情况	实际完成情况	完成比率
营业收入	2,250,000,000.00	2,279,317,478.81	101.30%
营业成本	1,817,727,600.00	1,846,073,727.82	101.56%
毛利率	19.21%	19.01%	98.96%
营业费用	337,790,000.00	335,600,117.14	99.35%
营业利润	81,740,400.00	80,296,163.54	98.23%



净利润	63,978,211.08	64,968,808.13	101.55%
-----	---------------	---------------	---------

(19) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位：（人民币）元

公司名称	持股比例%	是否列入合并报表	2008 年净利润	2007 年净利润	同比变动%	对合并净利润的影响比例%
福州新华都综合百货有限公司	100	是	3,771,792.51	5,113,889.58	-26.24	5.85
厦门新华都购物广场有限公司	100	是	78,984.42	417,594.68	-81.09	0.12
漳州新华都百货有限责任公司	100	是	104,224.71	956,120.51	-89.10	0.16
泉州新华都购物广场有限公司	100	是	21,611,707.31	11,967,406.47	80.59	33.52
三明新华都购物广场有限公司	100	是	-3,884,490.47	-3,659,786.72	-6.14	-6.03
莆田市新华都购物广场有限公司	100	是	-1,901,583.64	-2,463,356.54	22.81	-2.95
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	100	是	2,756,222.78	675,239.56	308.18	4.28
福建新华都信息科技有限公司	100	是	-409,997.82	461,520.13	-188.84	-0.64

除福建新华都信息科技有限公司外，公司其他控股子公司主要从事大卖场、综合超市或百货的经营。

福建新华都信息科技有限公司成立于 2007 年 8 月 17 日，注册资本为 500.00 万元人民币，主要从事商业连锁应用软件的开发和销售，注册地为厦门市思明区前埔工业园 55 号 410 室。

(20) 经营环境分析

项目	对 2008 年度业绩及财务状况影响情况	对未来业绩及财务状况影响情况	对公司承诺事项的影响情况
国内市场变化	受社会消费需求缩减、消费信心受挫影响，居民消费支出减少对公司经营有直接影响。	社会消费需求仍在缩减，消费信心继续下降，经济何时见底难以预料，公司经营在一段时间内将有较大压力。	无影响
国外市场变化	公司是福建省内的零售企业，国外市场变化对公司无直接影响。	公司是福建省内的零售企业，国外市场变化对公司无直接影响。	无影响
信贷政策调整	无	影响不大	无影响
汇率变动	无	无	无影响
利率变动	公司有一定的富余流动资金，利率降低将减少公司的利息收入。	公司有一定的富余流动资金，利率降低将减少公司的利息收入。	无影响
成本要素的价格变化	公司作为零售企业，人工成本、房租成本和水电成本是公司的主要成本项目，2008 年公司人工成本和房租成本均比上年有不同幅度增长。	公司一直注重员工的培养和人才的引进，因此公司未来将会进一步提高员工的福利待遇，以吸引更多的人才；公司的房租合同大部分有逐年按一定比例增加的合同条款，从而增加房租支出；以上因素必将对公司业绩有所影响。	无影响
自然灾害	无	公司业务受自然灾害影响小	无影响
通货膨胀或通货紧缩	2008 年我国 CPI 走势呈现从年初大幅上涨到下半年涨幅快速回落的走势，国家统计局发布的数据显示，2008 年全国居民消费价格总水平上涨 5.9%，涨幅比上年提高 1.1 个百分	通货膨胀：零售业能分享通胀前期带来的好处，但如果 CPI 在高位一直持续，将导致居民财富缩水，购买力下降，迫使消费增长势头掉转，因此适度的通货膨胀有利于公司业绩及财务状	无影响



	<p>点。</p> <p>受 CPI 影响，公司四季度可比门店营业收入同比增幅呈现从年初到年末前高后低的走势。</p>	<p>况。</p> <p>通货紧缩：将导致社会消费需求缩减，将给零售行业带来负面影响。</p> <p>总体来看，公司作为经营大卖场、综合超市及百货的连锁经营的零售企业，受通胀或紧缩影响相对较大。</p>	
--	---	---	--

(21) 主要资产的计量

详见公司财务报表附注主要会计政策。

报告期内，主要资产的计量属性无发生变化。

(22) 会计制度实施情况

报告期内，公司主要会计政策、会计估计及会计核算方法未发生变更，公司未出现重大会计差错更正。

(23) 金融资产投资情况

报告期内，公司无金融资产投资情况。

(24) PE 投资情况

截止报告期末，公司不存在 PE 投资的情形。

(25) 研发情况

最近三年公司无研发支出。

(二) 对公司未来发展的展望

1、公司所处行业发展状况和趋势

(1) 我国国民经济持续增长，社会消费品零售总额保持一定幅度增长。

根据国家统计局的统计数据，2008 年国内市场需求仍然保持一定幅度的增长，社会消费品零售总额比上年同期增长了 21.6%，从分季度情况看，下半年社会消费品零售总额增幅放缓，而居民消费价格涨幅也呈现出前高后低，逐步回稳的态势。但受宏观经济等客观因素的影响，预计未来居民消费价格将继续回落，并在一段时间内出现负增长，社会消费品零售总额增幅将继续下降。

(2) 国家宏观政策调整将对国民经济发展产生积极影响。

2008 年 11 月，国务院公布关于拉动内需的十项新举措，新措施中提出，财政政策从稳健转为积极，货币政策从从紧转为适度宽松，以提振内需，弥补外需的不足，防止经济增幅大幅下滑，在今后两年多的时间里，四万亿元的投资对经济将产生最直接的拉动。

(3) 商务部出台六项政策措施进一步搞活流通扩大消费，但尚缺乏直接有效、可操作的具体措施。

商务部表示，将进一步组织动员各级商务主管部门和广大商贸企业，用足用好搞活流通扩大消费的各项政策，充分发挥流通引导生产、指导消费的功能，促进城乡居民消费扩大和消费结构升级，努力为保持经济平稳较快发展做出贡献。但这些政策措施尚缺乏直接有效、可操作的细则，对零售企业尤其是中大型零售企业的作用还有待观察。

(4) 零售连锁超市发展空间仍然很大。

随着宏观经济增长、消费需求在经济增长中的比重不断增大、居民收入水平提高、城市化进程加快以及消费升级等因素，零售连锁超市发展空间仍然很大。

2、公司发展战略及经营规划



公司将坚持规范化经营、精细化管理，充分利用供应链管理方面的优势，不断提升公司的内部管理能力，实现在规范中稳步成长，实现股东财富的最大化。

公司将坚持以大卖场为主，综合超市、百货为辅的业态发展策略，自行开设新店与收购并重的扩张策略。

公司将坚持区域集中化原则，做透、做大海峡西岸零售市场，在确保区域龙头地位的同时，逐步进行跨区域发展，成为国内最有竞争力的跨区域经营连锁企业之一。

3、公司 2009 年经营计划

公司新年度经营计划为：主营业务收入保持平稳增长态势，力争实现营业收入 300,000 万元，净利润力争不低于 2008 年度水平；按照募集资金使用计划，扩大市场占有率，2009 年拟新增 20 家连锁门店。

4、为实现年度经营计划，公司 2009 年要做好以下方面工作：

- (1) 加强与供应商合作，进一步降低采购成本。
- (2) 满足顾客需求，升级顾客服务。
- (3) 按照募集资金使用计划，并结合实际情况，积极拓展新门店。
- (4) 按照募集资金使用计划，加强配送中心改造和信息系统改造建设项目，在硬件设施和软件升级两方面对现有信息系统进行改造，完善系统功能，提高其稳定性和安全性，进一步提高整个供应链的运行效率，逐步实现商业自动化。

(5) 注重人员培养与储备，加快对优秀人才尤其是专业技术人才和管理人才的引进，提高公司的人才竞争优势。

(6) 深入学习证监会、交易所相关文件精神，规范运作，不断完善法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，进一步提高公司治理和经营管理水平。

5、公司未来发展战略所需的资金需求及使用计划，以及资金来源情况

公司未来发展战略所需资金主要来源于 IPO 募集资金、自有资金或申请银行贷款解决。

6、对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素以及已（拟）采取的对策和措施

(1) 宏观经济形势影响的风险

2009 年宏观经济仍存在下行风险，CPI 大幅回落并在一段时间内为负数，消费者的消费信心和消费预期仍不乐观，公司销售增长面临较大压力。

对策与措施：①加大门店拓展力度，扩大市场占有率；②合理控制成本，提升经营效益；③改进采购模式，减少采购环节，以提高商品吸引力和毛利率。

(2) 管理风险

随着公司规模的不扩张，新开门店的不断增加，对公司管理团队的管理和协调能力提出较高的要求。

对策与措施：①不断健全和完善公司治理和经营管理机制，通过建立健全绩效考核体系，形成更加有效的激励约束机制；②将进一步加强管理队伍建设，通过加强对现有管理人员的培训，不断提高其管理水平和协调能力。

(3) 人才短缺风险



随着公司规模的不扩张，新开门店的不断增加，如果公司人才储备步伐跟不上公司连锁业务快速发展的速度，将面临人力资源短缺的风险。

对策与措施：①通过公司内部定期举办培训班、与职业学校联合办学、建立和完善和谐的工作环境及有效的激励机制等措施加强人才的储备；②加强企业文化和核心竞争力建设，形成能吸引人、能培育人、能留住人的企业文化氛围。

（4）市场竞争风险

目前个别城市的零售市场存在一定程度的饱和现象，同时，经济不景气时零售企业会采取力度更大、更频繁的促销手段来吸引客流，因此，公司在连锁扩张过程中存在着市场过度竞争的风险。

对策与措施：①周密分析市场竞争状况，针对不同的市场竞争格局采取不同的市场进入策略，如自设门店、收购等方式；②加大对二三线城市及发达乡镇布局力度；③尽量采取差异化的促销手段。

（5）商品质量风险

公司的采购面向众多的生产厂商和供应商，如果采购的商品存在质量等问题，根据我国《消费者权益保护法》等有关法律法规的规定，消费者可以向销售者要求赔偿，属于生产者责任的，销售者赔偿后，可以向生产者追偿。为些，商品质量风险有可能给公司带来潜在的财务损失和公司声誉的损害。

对策与措施：①强化商品采购人员管理培训，切实按照公司有关商品采购规定进行采购；②加强采购商品的品质监控，确保采购商品品质。

（三）公司投资情况

1、募集资金使用情况

（1）募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2008]893号文核准，公司首次公开发行人民币普通股（A股）2,680万股，每股发行价格为人民币12元。截至2008年7月24日止，募集资金共计人民币321,600,000.00元，扣除发行费用人民币18,694,546.25元，公司实际募集资金净额为人民币302,905,453.75元。天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司于2008年7月25日对公司首次公开发行股票募集资金到位情况进行了审验，并出具天健华证中洲验（2008）GF字第020015号验资报告。

上述募集资金实际到位前，公司已以自筹资金预先投入募集资金投资项目40,435,598.03元。2008年公司实际投入所涉及使用募集资金情况为：直接投入募集资金项目25,688,451.97元，置换公司预先已投入募集资金投资项目的自筹资金40,435,598.03元，合计使用募集资金66,124,050.00元；截至2008年12月31日募集资金余额为237,410,290.16元。

（2）募集资金管理情况

为规范募集资金管理，保护投资者权益，根据《首次公开发行股票并上市管理办法》及《中小企业板块上市公司募集资金管理细则》等有关规定，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金实行专户存储制度。在募集资金使用时公司严格履行申请、审批程序。

公司在交通银行股份有限公司福州分行、兴业银行股份有限公司福州东街支行分别开设募集资金专用账户，账号分别为351008110018120023247、116030100100046236。2008年8月21日，公司与保荐人安信证券股份有限公司分别与交通银行股份有限公司福州分行、兴业银行股份有限公司福州东



街支行共同签订《募集资金三方监管协议》，该协议与《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异，公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

募集资金专用账户期末余额 237,410,290.16 元。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司募集资金在各银行账户的存储情况：

单位：（人民币）元

开户银行	账号	2008 年 12 月 31 日		
		募集资金余额	利息收入、 银行手续费	合 计
交通银行股份有限公司福州分行（专户）	351008110018120023247	125,453.75	613,576.29	739,030.04
交通银行股份有限公司福州分行	351008110608510000389	221,000,000.00		221,000,000.00
兴业银行股份有限公司福州东街支行（专户）	116030100100046236	15,655,950.00	15,310.12	15,671,260.12
合 计		236,781,403.75	628,886.41	237,410,290.16

(3) 本年度募集资金的实际使用情况

募集资金的使用情况对照表

单位：（人民币）万元

募集资金总额		30,290.55		本年度投入募集资金总额		6,612.41						
变更用途的募集资金总额		4,236.00		已累计投入募集资金总额		6,612.41						
变更用途的募集资金总额比例		10.70%										
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
连锁超市发展项目	是	32,357.00	31,961.90	12,940.90	6,510.00	6,510.00	-6,430.90	50.31	2009 年 12 月 31 日	-483.66	是	否
配送中心改造项目	否	5,050.00	5,050.00	5,050.00	0.00	0.00	-5,050.00	0.00	2009 年 12 月 31 日	0.00	是	否
信息系统改造项目	否	2,180.00	2,180.00	1,090.00	102.41	102.41	-987.59	9.40	2010 年 12 月 31 日	0.00	是	否
合计	-	39,587.00	39,191.90	19,080.90	6,612.41	6,612.41	-12,468.49	-	-	-483.66	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>(1) 连锁超市发展项目：</p> <p>①公司 2008 年目标开店 13 家，实际已开 14 家，其中属于募集资金项目的 11 家。</p> <p>②截至 2008 年 12 月 31 日应付募集资金款项 3,601.23 万元。</p> <p>公司募集资金变更项目议案于 2008 年 12 月 31 日获股东大会批准，相应募集资金应付款项将顺延支付。2008 年新增门店大部分在年底开业，相应募集资金款项的支付将跨越两个年度。</p> <p>截至 2008 年 12 月 31 日应付募集资金项目款项共计 3,601.23 万元。</p> <p>③新开门店处于培育期。</p>											



	<p>(2) 配送中心改造项目 为支撑未来连锁业务的拓展,有利于企业长期稳定持续发展,公司对该项目高度重视,力求符合现代物流业发展。目前该项目处于规划完善、询价、洽谈阶段。</p> <p>(3) 信息系统改造项目 该项目正按计划展开,现阶段主要着手于优化和改善现有的 ERP 系统,对财务软件进行全面升级,进一步整合内部资源,完善信息化运用,固化标准,提高工作效率。目前投入主要为购买项目所需的部分软件。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	无。
募集资金投资项目实施地点变更情况	<p>由于实施项目变更带来地点变更情况:</p> <p>1、原拟于 2008 年使用资金 1,424 万元新开设福州师大店,因原物业无法交付,现以同一城市的可以交付的物业项目进行替换,变更为使用资金 2,003.90 万元新开设福州宝龙店。</p> <p>2、原拟 2008 年使用资金 317 万元新开设福州金鸡山店,因原物业无法交付,现以同一城市的可以交付的物业项目进行替换,变更为使用资金 390 万元新开设福州同德店。</p> <p>3、原拟于 2008 年使用资金 1,686 万元新开设广东汕头金平店,因原物业无法交付,现以福建漳州的可以交付的物业项目进行替换,变更为使用资金 473 万元新开设漳州龙海南台店和使用资金 544 万元新开设漳州龙海工农店。</p> <p>4、原拟于 2008 年使用资金 809 万元新开设泉州温陵店,因原物业无法交付,现以泉州惠安的可以交付的物业项目进行替换,变更为使用资金 430 万元新开设泉州惠安广海店。</p>
募集资金投资项目实施方式调整情况	无。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>截至 2008 年 7 月 25 日募集资金到位前,公司预先投入募集资金投资项目的自筹资金为 4,043.56 万元。</p> <p>2008 年 8 月 26 日,中审会计师事务所有限公司出具的中审专字[2008]第 9082 号《关于福建新华都购物广场股份有限公司募集资金投资项目预先已投入资金使用情况专项审核报告》认为:公司的披露与实际使用情况相符。</p> <p>2008 年 12 月 15 日,公司第一届董事会第八次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》,同意动用募集资金 4,043.56 万元置换上述预先已投入募集资金项目的自筹资金。</p> <p>2008 年 12 月 31 日上述预先投入资金已全部置换完毕。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	因募投项目尚在实施中,募集资金全额实行专户存储管理。
募集资金其他使用情况	本公司本期募集资金未发生其他使用情况。

(4) 变更募集资金投资项目的资金使用情况

2008 年 12 月 15 日公司董事会第八次会议、2008 年 12 月 31 日公司第二次临时股东大会均审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。



根据因经济形势变化，少部分房地产企业无法按时交付物业或合作方条件发生变化的实际情况，公司对募集资金投资项目之连锁超市发展项目 2008 年拟开门店项目作部分变更如下：

连锁超市项目变更情况表

原拟投资项目					现投资项目				
地区	店名	业态	面积 (m ²)	投资额 (万元)	地区	店名	业态	面积 (m ²)	投资额 (万元)
福州	师大店	超市	6,143	1,424.00	福州	宝龙店	百货	30,303	2,003.90
	金鸡山店	超市	2,300	317.00		同德店	超市	3,044	390.00
广东汕头	金平店	超市	11,000	1,686.00	龙海	南台店	超市	2,364	473.00
						工农店	超市	4,217	544.00
泉州	温陵店	超市	4,000	809.00	惠安	广海店	超市	2,650	430.00
变更前合计			23,443	4,236.00	变更后合计			42,578	3,840.90

相关信息已在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网披露。

公司本次变更部分募集资金投资项目，未改变该募集资金投资项目之连锁超市发展项目的实施内容，变更后的项目仍为公司主业，将更有利于公司提高募集资金使用效率。

变更募集资金投资项目情况表

单位：（人民币）万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额	截至期末计划累计投资金额 (1)	本年度实际投入金额	截至期末实际累计投入金额 (2)	投资进度 (%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
连锁超市发展项目	连锁超市发展项目	31,961.90	12,940.90	6,510.00	6,510.00	50.31	2009年12月31日	-483.66	是	否
合计	-	31,961.90	12,940.90	6,510.00	6,510.00	-	-	-483.66	-	-
变更原因、决策程序及信息披露情况说明（分具体项目）	<p>变更原因：因经济形势变化，少部分房地产企业无法按时交付物业或合作方条件发生变化。</p> <p>决策程序：2008年12月15日公司董事会第八次会议审议通过、2008年12月31日公司第二次临时股东大会均审议批准《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。</p> <p>信息披露：相关信息已在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网披露。</p>									
未达到计划进度或预计收益的情况	<p>①公司 2008 年目标开店 13 家，实际已开 14 家，其中属于募集资金项目的 11 家。</p> <p>②截至 2008 年 12 月 31 日应付募集资金款项 3,601.23 万元。</p> <p>公司募集资金变更项目议案于 2008 年 12 月 31 日获股东大会批准，相应募集资金应付款</p>									



和原因（分具体项目）	项将顺延支付。 2008 年新增门店大部分在年底开业，相应募集资金款项的支付将跨越两个年度。 截至 2008 年 12 月 31 日应付募集资金项目款项共计 3,601.23 万元。 ③新开门店处于培育期。
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	未发生重大变化。

2、非募集资金项目情况

非募集资金项目的投资及进展情况

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况	项目风险情况
龙岩新华都辉业购物广场有限公司--曹溪店	350	100%	18.35	项目建成当期盈利
龙岩新华都辉业购物广场有限公司--街心店	630	100%	25.23	项目建成当期盈利
漳州新华都百货有限责任公司---龙池店	111	100%	-4.19	社区店，目前处于培育期。
合计	1091	100%	39.39	-

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1)公司于 2008 年 1 月 21 日召开第一届董事会第四次会议，审议通过《公司 2007 年度总经理工作报告》、《公司 2007 年度董事会工作报告》、《公司 2007 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度财务预算报告》、《公司 2007 年度利润分配预案》、《关于续聘中审会计师事务所有限公司为公司 2008 年度审计机构的议案》和《关于召开 2007 年度股东大会的议案》等七项议案。

(2)公司于 2008 年 3 月 11 日召开第一届董事会第一次临时会议，审议通过《关于确定首次公开发行 A 股股票发行数量的议案》。

(3)公司于 2008 年 8 月 21 日召开第一届董事会第五次会议，审议通过《关于增加公司注册资本的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于签订募集资金三方监管协议的议案》、《关于修订股东大会议事规则的议案》、《关于修订对外担保管理制度的议案》、《关于修订信息披露制度的议案》、《关于制定〈福建新华都购物广场股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法〉的议案》和《关于召开 2008 年第一次临时股东大会的议案》等八项议案，本次董事会决议公告刊登在 2008 年 8 月 22 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(4)公司于 2008 年 9 月 18 日召开第一届董事会第六次会议，审议通过《关于制定福建新华都购物广场股份有限公司投资者关系管理制度的议案》、《关于制定福建新华都购物广场股份有限公司防范控股股东及其关联方占用公司资金制度的议案》、《关于制定福建新华都购物广场股份有限公司控股股东、实际控制人行为规范的议案》、《福建新华都购物广场股份有限公司关于加强上市公司治理



专项活动的自查事项报告》、《福建新华都购物广场股份有限公司关于加强上市公司治理的自查报告和整改计划》、《福建新华都购物广场股份有限公司关于控股股东及其关联方占用上市公司及子公司资金情况的自查报告》等六项议案，本次董事会决议公告刊登在 2008 年 9 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(5)公司于 2008 年 10 月 24 日召开第一届董事会第七次会议，审议通过《关于审议 2008 年第三季度报告全文及正文的议案》，2008 年第三季度报告全文及正文刊登在 2008 年 10 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(6)公司于 2008 年 12 月 15 日召开第一届董事会第八次会议，审议通过关于制定《福建新华都购物广场股份有限公司独立董事年报工作制度》的议案、《福建新华都购物广场股份有限公司关于“加强上市公司治理专项活动”的整改报告》、《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》、《关于变更部分募集资金投资项目的议案》和《关于召开 2008 年第二次临时股东大会的议案》等五项议案，本次董事会决议公告刊登在 2008 年 12 月 16 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 根据公司 2008 年第一次临时股东大会决议，公司股东大会审议通过的修改《公司章程》及相关制度等议案，已在报告期内完成。

(2) 根据公司 2008 年第二次临时股东大会决议，变更部分募集资金投资项目之福州宝龙店、漳州龙海南台店、漳州龙海工农店已开。

3、董事会各委员会的履职情况

(1) 战略委员会

2008 年，战略委员会召开了一次会议，根据公司发展战略，对发展规划和对外投资进行了讨论。

(2) 薪酬与考核委员会

2008 年，薪酬与考核委员会召开了一次会议，根据公司高管人员业绩考核办法对公司董事、监事及高级管理人员进行考核，确认其薪酬、奖金情况。

(3) 提名委员会

2008 年，公司未有董事、监事或高级管理人员任免情况，未召开会议。

(4) 审计委员会

2008 年，审计委员会召开了两次会议。对内审部门提供的工作总结报告和相关工作进行了审核。

(五) 利润分配预案

1、本年度利润分配预案

经中审国际会计师事务所有限公司审计确认，2008 年度合并报表归属于上市公司股东的净利润为 64,467,425.65 元，母公司净利润为 42,104,276.08 元。

依据《公司法》和公司《章程》及国家有关规定，以母公司实现的净利润按以下方案进行分配：

(1) 提取 10% 的法定盈余公积金 4,210,427.61 元；

(2) 提取法定盈余公积金后剩余利润 37,893,848.47 元，加年初未分配利润 47,398,802.02 元，

2008 年度可供股东分配的利润为 85,292,650.49 元。



(3) 以 2008 年 12 月 31 日公司总股本 106,880,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派息 2.50 元（含税），共派发现金红利 26,720,000.00 元。剩余未分配利润 58,572,650.49 元转入下一年度。

本次利润分配预案须经 2008 年度股东大会审议批准后实施。

2、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

项目	2007	2006 年	2005 年
现金分红金额（含税）	因公司处在筹划上市阶段，根据相关股东会决议当年未分红。	44,044,000.00	4,004,000.00
合并报表中归属于母公司所有者的净利润	73,017,287.16	38,428,473.03	21,005,961.43
前三年年平均净利润	44,150,573.88		
现金分红与平均净利润的比率（%）	0%	99.76%	9.07%

（六）其他需要披露的事项

1、投资者关系管理

(1) 公司董事会秘书为投资者关系管理负责人，公司董事会办公室负责投资者关系管理的日常事务。

(2) 公司严格按照《信息披露制度》和《投资者关系管理制度》的要求，认真作好投资者关系管理工作：积极接待投资者的咨询和来访，报告期内，加强同投资者的交流和沟通，按时准确完整披露应披露的信息。

(3) 通过公司网站、投资者关系管理电话、电子信箱、投资者关系互动平台等多种渠道与投资者加强沟通，解答投资者的疑问。

(4) 报告期内，公司共召开三次股东大会。会上，公司董事、监事、高级管理人员认真听取了投资者的建议和意见，并就公司经营、未来发展等问题与参会的股东进行了深入的会谈。

2、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《证券时报》、《中国证券报》和《上海证券报》，没有发生变更。

九、监事会报告

（一）对公司 2008 年度经营管理行为的基本评价

2008 年监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》和有关法律、法规的要求，从切实维护公司利益和股东权益出发，认真履行监督职责。监事会列席了 2008 年历次董事会



现场会议，并认为：董事会认真执行了股东大会的决议，忠实履行了诚信义务，未出现损害公司、股东利益的行为，董事会的各项决议符合《公司法》等法律法规和公司《章程》的要求。监事会对任期内公司的生产经营活动进行了监督，认为公司经营班子勤勉尽责，认真执行了董事会的各项决议，经营中不存在违规操作行为。

（二）监事会会议情况

在 2008 年里，公司监事会共召开了 3 次会议，各次会议情况及决议内容如下：

1、第一届监事会第四次会议情况：公司第一届监事会第四次会议于 2008 年 1 月 21 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议的监事共计 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《公司 2007 年度监事会工作报告》；
- （2）审议通过《公司 2007 年度财务决算报告》；
- （3）审议通过《公司 2008 年度财务预算报告》；
- （4）审议通过《公司 2007 年度利润分配预案》；
- （5）审议通过《关于续聘中审会计师事务所有限公司为公司 2008 年度审计机构的议案》。

2、第一届监事会第五次会议情况：公司第一届监事会第五次会议于 2008 年 10 月 24 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议的监事共计 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《关于审议 2008 年第三季度报告全文及正文的议案》；
- （2）审议通过《监事会对 2008 年第三季度报告的书面审核意见》。

3、第一届监事会第六次会议情况：公司第一届监事会第六次会议于 2008 年 12 月 15 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议监事 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》；
- （2）审议通过《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。

（三）监事会对 2008 年度有关事项的独立意见

1、发表关于变更部分募集资金投资项目的监事会独立意见

根据《中小企业版上市公司募集资金管理细则》等相关规定，监事会对公司提交 2008 年 12 月 15 日第一届监事会第六次会议审议的《关于变更部分募集资金投资项目的议案》进行了审阅，并发表独立意见如下：公司本次变更募集资金投资项目并没有改变募集资金的实际用途，不影响公司募投项目的进展，符合公司发展战略的要求，有利于提高募集资金的使用效率。会议同意公司变更部分募集资金投资项目。

2、发表关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的监事会独立意见

根据《中小企业版上市公司募集资金管理细则》等相关规定，监事会对公司提交 2008 年 12 月 15 日第一届监事会第六次会议审议的《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》进行了审阅，并发表独立意见如下：公司预先以自筹资金 40,435,598.03 元投入募集资金投资项目的行为符合公司发展利益需要。以自筹资金预先投入募集资金投资项目与招股说明书中披露的募集资金投资范围一致。公司本次将募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金，内容及程序均



符合《中小企业板上市公司募集资金管理细则》等相关法律、法规的有关规定。同意公司用 40,435,598.03 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。

（四）监事会对 2008 年度有关事项的监督意见

1、公司依法运作情况

报告期内，通过对公司董事及高级管理人员的监督，监事会认为：公司董事会能够严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度的要求，依法经营。公司重大经营决策合理，其程序合法有效，为进一步规范运作，公司进一步建立健全了各项内部管理制度和内部控制机制；公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均能认真贯彻执行国家法律、法规、《公司章程》和股东大会、董事会决议，忠于职守，未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时违反法律、法规、公司章程或损害公司股东、公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

报告期内，公司监事会认真细致地检查和审核了本公司的会计报表及财务资料，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》有关规定，公司 2008 年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，中审国际会计师事务所有限公司出具的“标准无保留意见”审计报告，其审计意见是客观公正的。

3、检查公司募集资金使用情况

监事会认为，报告期内公司的募集资金实际投向情况均已按照《公司法》、《公司章程》、《公司募集资金管理办法》等相关法律、法规的规定，履行了相关的法律审批程序。未发现损害公司及中小股东的利益情形。

4、检查公司重大收购、出售资产情况。

监事会认为公司报告期内收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

5、检查公司关联交易情况。

报告期内，公司及控股子公司向关联方租赁房屋和接受物业管理服务，双方参照市场价格签订了租赁合同和物业服务协议，总金额合计 5,854,638.48 元。

监事会认为公司在报告期内发生的关联交易金额较小，关联交易的定价是遵循市场规律，按照公开、公平、公正的原则确定的，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

本监事会将继续严格按照《公司法》、《公司章程》和国家有关法规政策的规定，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作。

十、重要事项

**(一) 重大诉讼仲裁事项**

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、公司于 2008 年 10 月 8 日向厦门百顺商贸有限公司购买厦大店房产，面积 2,660.74 平方米，交易金额为 2,260.53 万元。购买该项房产后，该物业成为本公司自有物业，有利于公司的长远持续发展。

2、公司于 2008 年 12 月 10 日完成向连国伟先生收购龙岩新华都辉业购物广场有限公司 30% 的股权，交易金额为 2,243.00 万元，龙岩新华都辉业购物广场有限公司成为公司全资子公司。

3、公司于 2008 年 11 月 16 日向漳州欣然贸易有限公司购买龙海、云霄 4 家门店资产，交易金额为 914.00 万元。

4、公司于 2008 年 8 月 29 日支付福州康城百货有限公司福州宝龙店装修及项目补偿费 1,000.00 万元。

5、公司于 2008 年 9 月 1 日向连国伟先生出售潮州新华都购物广场有限公司 70% 的股权，交易金额为 902.88 万元。该店属当时收购龙岩项目统一处置问题资产，潮州新华都一直处于亏损状态，潮州新华都的处置将使公司的资产更加优化，有利于公司的发展。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司主要关联交易情况如下：

单位：（人民币）元

序号	关联交易事项内容	关联人	关联交易定价原则	2008年度发生金额
1	房屋租赁	华福大酒店有限公司	市场定价	2,204,657.28
2	房屋租赁	福建新华都企业管理有限公司	市场定价	3,456,000.00
3	物业管理服务	福州海悦酒店物业管理有限公司	市场定价	193,981.20
合计	/	/	/	5,854,638.48

说明：陈发树先生为公司的实际控制人，新华都集团是公司控股股东。新华都集团持有华福大酒店有限公司 51% 股权，华福大酒店有限公司为新华都集团控股子公司；新华都集团持有新华都企业管理有限公司 64.54% 股权，新华都企业管理有限公司为新华都集团控股子公司；陈发树先生持有海悦酒店物业管理有限公司 95% 股权，海悦酒店物业管理有限公司是陈发树先生控制的企业。

(四) 报告期内证券投资情况

报告期内无证券投资情况。

(五) 报告期内公司实行股权激励计划情况

报告期内公司未实行股权激励计划情况

(六) 重大合同及其履行情况

报告期内，公司租赁、采购、销售等合同均正常履行。

(七) 公司或持股5%以上股东的承诺事项



1、为避免同业竞争损害本公司及其他股东的利益，公司控股股东新华都实业集团股份有限公司以及实际控制人陈发树先生已分别出具了《避免同业竞争承诺书》。报告期内，上述股东及实际控制人信守承诺，没有发生与公司同业竞争的行为。

2、股票发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺

(1) 公司控股股东新华都集团和股东新华都投资及公司自然人股东陈志勇、陈志程、陈云岚、陈耿生、刘国川分别承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

(2) 担任公司董事、监事、高级管理人员等职务的股东陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、付小珍、郭建生、龚水金、李青分别承诺：自公司股票上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其直接和间接持有公司股份总数的百分之二十五，且在离职后半年内，不转让其直接和间接持有的公司股份。

(3) 其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人回购其持有的股份。

报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。

(八) 聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司目前聘任的审计机构为中审国际会计师事务所有限公司，现为公司2008年年度财务报告提供审计服务的签字会计师为陈祖珍先生、涂蓬芳先生。此次审计费用为25万元。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期间，公司董事会及董事没有受到中国证监会的稽查、中国证监会的行政处罚、通报批评，也没有被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况，公司董事、管理层有关人员没有被采取司法强制措施的情况。

(十) 独立董事对关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）等的要求和规定，我们作为福建新华都购物广场股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，对公司与关联方的资金往来和对外担保情况进行了仔细的核查，现发表独立意见如下：

1、公司控股股东不存在占用公司资金的情况，也不存在以前年度发生并累计至2008年12月31日的违规关联方占用资金情况。

2、公司能严格遵循《公司法》、《证券法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）及《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）等法律法规和《公司章程》的有关规定，严格控制对外担保风险。

2008年，公司没有发生对外担保情况，也不存在以前年度发生并累计至2008年12月31日的对外担保情形。

(十一) 其它重大事项



报告期内公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

序号	日期	公告内容	公告编号	刊登情况
1	2008-8-22	第一届董事会第五次会议决议公告	2008-001	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
2	2008-8-22	关于签订募集资金三方监管协议的公告	2008-002	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
3	2008-8-22	关于召开 2008 年第一次临时股东大会的通知	2008-003	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
4	2008-8-22	公司章程		巨潮资讯网
5	2008-8-22	股东大会会议事规则		巨潮资讯网
6	2008-8-22	对外担保管理制度		巨潮资讯网
7	2008-8-22	信息披露制度		巨潮资讯网
8	2008-8-22	董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法		巨潮资讯网
9	2008-9-9	2008 年第一次临时股东大会决议公告	2008-004	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
10	2008-9-9	2008 年第一次临时股东的法律意见书		巨潮资讯网
11	2008-9-19	关于完成工商变更登记的公告	2008-005	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
12	2008-9-19	第一届董事会第六次会议决议公告	2008-006	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
13	2008-9-19	关于加强上市公司治理的自查报告和整改计划	2008-007	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
14	2008-9-19	关于控股股东及其关联方占用上市公司及子公司资金情况的自查报告	2008-008	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
15	2008-9-19	投资者关系管理制度		巨潮资讯网
16	2008-9-19	防范控股股东及其关联方占用公司资金制度		巨潮资讯网
17	2008-9-19	控股股东、实际控制人行为规范		巨潮资讯网
18	2008-9-19	关于加强上市公司治理专项活动的自查事项报告		巨潮资讯网
19	2008-10-27	2008 年第三季度报告正文	2008-009	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
20	2008-10-27	2008 年第三季度报告全文		巨潮资讯网
21	2008-10-28	关于网下配售股票上市流通的提示性公告	2008-010	证券时报、中国证券报、



				上海证券报和巨潮资讯网
22	2008-12-16	第一届董事会第八次会议决议公告	2008-011	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
23	2008-12-16	关于“加强上市公司治理专项活动”的整改报告	2008-012	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
24	2008-12-16	第一届监事会第六次会议决议公告	2008-013	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
25	2008-12-16	关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的公告	2008-014	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
26	2008-12-16	关于变更部分募集资金投资项目的公告	2008-015	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
27	2008-12-16	关于召开 2008 年第二次临时股东大会的通知	2008-016	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
28	2008-12-16	关于第二大股东股权变更的公告	2008-017	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
29	2008-12-16	独立董事年报工作制度		巨潮资讯网
30	2008-12-16	关于公司募集资金投资项目预先已投入资金使用情况专项审核报告		巨潮资讯网
31	2008-12-16	关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的独立董事意见		巨潮资讯网
32	2008-12-16	关于公司变更部分募集资金投资项目的独立董事意见		巨潮资讯网
33	2008-12-16	关于变更部分募集资金投资项目的监事会独立意见		巨潮资讯网
34	2008-12-16	安信证券股份有限公司关于公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况之保荐意见		巨潮资讯网
35	2008-12-16	安信证券股份有限公司关于公司变更部分募集资金投资项目之保荐意见		巨潮资讯网
36	2009-1-5	2008 年第二次临时股东大会决议公告	2008-018	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
37	2009-1-5	2008 年第二次临时股东大会的法律意见书		巨潮资讯网



十一、财务报告

审计报告

中审国际审字[2009]第 00002 号

福建新华都购物广场股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的福建新华都购物广场股份有限公司（以下简称新华都公司）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表；2008 年度的利润表和合并利润表；2008 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表；2008 年度的现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是新华都公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，新华都公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了新华都公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况和合并财务状况，2008 年度的经营成果和合并经营成果以及 2008 年度的现金流量和合并现金流量

中审国际会计师事务所有限公司

中国注册会计师：陈祖珍

中国注册会计师：涂蓬芳

中国 北京

二〇〇九年三月二十七日



资产负债表

2008年12月30日

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	438,570,089.70	365,196,102.59	114,612,732.15	54,868,450.62
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	2,571,886.82	15,873,764.98	3,475,006.84	20,637,772.99
预付款项	54,534,025.85	9,350,390.57	14,108,963.84	3,423,801.77
应收利息	359,940.00	359,940.00		
应收股利				
其他应收款	39,298,944.21	98,129,854.46	22,262,860.47	73,980,955.92
存货	228,482,165.65	4,815,976.92	136,326,003.65	2,202,801.75
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	3,644,867.03	23,686.00	5,227,030.81	3,074,116.60
流动资产合计	767,461,919.26	493,749,715.52	296,012,597.76	158,187,899.65
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		163,514,447.44		89,984,447.44
投资性房地产				
固定资产	192,961,312.20	1,175,260.74	152,616,904.14	559,325.97
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	1,108,967.68	1,060,381.16	262,275.50	218,923.37
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	96,027,961.22		70,393,130.92	
递延所得税资产	5,778,014.93	998,623.51	5,110,326.26	1,736.74
其他非流动资产				
非流动资产合计	295,876,256.03	166,748,712.85	228,382,636.82	90,764,433.52
资产总计	1,063,338,175.29	660,498,428.37	524,395,234.58	248,952,333.17



法定代表人：陈志程

财务负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



资产负债表（续）

2008年12月30日

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款			10,000,000.00	10,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据	1,500,000.00	1,500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
应付账款	269,961,141.28	100,435,135.78	190,548,474.55	60,283,737.91
预收款项	243,834,842.43		120,588,144.36	
应付职工薪酬	1,992,718.83	75,245.91	2,322,183.75	76,230.22
应交税费	8,808,512.85	2,549,468.34	12,113,478.14	4,915,069.56
应付利息				
应付股利				
其他应付款	23,262,237.48	65,035,365.69	15,178,005.51	26,763,957.66
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	2,284,141.08		1,132,253.07	19,855.00
流动负债合计	551,643,593.95	169,595,215.72	352,882,539.38	103,058,850.35
非流动负债：				
长期借款				
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				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	551,643,593.95	169,595,215.72	352,882,539.38	103,058,850.35
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	106,880,000.00	106,880,000.00	80,080,000.00	80,080,000.00
资本公积	275,408,352.16	287,887,257.01	11,781,803.26	11,781,803.26
减：库存股				
盈余公积	14,867,321.06	10,843,305.15	8,410,810.93	6,632,877.54
未分配利润	114,538,908.12	85,292,650.49	56,527,992.60	47,398,802.02
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	511,694,581.34		156,800,606.79	
少数股东权益			14,712,088.41	
所有者权益（或股东权益）合计	511,694,581.34	490,903,212.65	171,512,695.20	145,893,482.82
负债及所有者权益合计	1,063,338,175.29	660,498,428.37	524,395,234.58	248,952,333.17

法定代表人：陈志程

财务负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



利润表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2008 年度		2007 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,279,317,478.81	755,834,420.90	1,642,500,011.19	538,938,268.54
二、营业总成本	2,195,771,238.54	700,659,259.65	1,579,834,063.35	496,199,701.01
其中：营业成本	1,846,073,727.82	694,559,203.99	1,331,266,996.94	488,715,155.57
营业税金及附加	12,120,167.70	2,345,865.15	9,142,776.97	2,174,287.32
销售费用	276,572,478.60	964,551.41	198,440,321.46	643,303.37
管理费用	58,521,945.70	5,202,724.21	39,615,596.94	5,089,130.84
财务费用	505,692.84	-2,428,055.72	2,285,322.31	496,546.24
资产减值损失	1,977,225.88	14,970.61	916,951.27	-918,722.33
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）			-8,999,791.50	-8,999,791.50
投资收益（损失以“-” 号填列）	-3,250,076.73	-4,971,200.00	38,371,807.63	38,371,807.63
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	80,296,163.54	50,203,961.25	92,037,963.97	72,110,583.66
加：营业外收入	2,902,270.11	1,170,259.66	1,259,622.01	154,418.09
减：营业外支出	490,330.77	8,914.00	687,331.08	2,995.66
其中：非流动资产处置损失	170,020.69	1,914.00	32,615.67	
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	82,708,102.88	51,365,306.91	92,610,254.90	72,262,006.09
减：所得税费用	17,739,294.75	9,261,030.83	19,834,649.90	10,714,026.51
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	64,968,808.13	42,104,276.08	72,775,605.00	61,547,979.58
归属于母公司所有者的 净利润	64,467,425.65	42,104,276.08	73,017,287.16	61,547,979.58
少数股东损益	501,382.48		-241,682.16	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.71	0.46	0.91	0.77
（二）稀释每股收益	0.71	0.46	0.91	0.77

法定代表人：陈志程

财务负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



现金流量表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2008 年度		2007 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
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	2,863,714,819.64	858,974,215.04	2,040,844,459.83	630,566,367.08
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	19,096,349.95	61,907,292.31	34,947,641.77	28,827,073.07
经营活动现金流入小计	2,882,811,169.59	920,881,507.35	2,075,792,101.60	659,393,440.15
购买商品、接受劳务支付的现金	2,308,710,099.31	750,591,244.47	1,648,016,854.61	564,921,202.31
支付给职工以及为职工支付的现金	121,228,167.28	1,929,741.27	76,096,347.34	2,950,779.20
支付的各项税费	78,022,718.59	22,007,981.11	68,131,658.77	24,125,644.16
支付其他与经营活动有关的现金	218,070,353.68	46,786,849.12	208,795,786.25	58,873,516.81
经营活动现金流出小计	2,726,031,338.86	821,315,815.97	2,001,040,646.97	650,871,142.48
经营活动产生的现金流量净额	156,779,830.73	99,565,691.38	74,751,454.63	8,522,297.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			28,677,313.76	28,677,313.76
取得投资收益收到的现金			38,371,807.63	38,371,807.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	127,870.33	700.00	120,277.20	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,940,243.81	9,028,800.00		
收到其他与投资活动有关的现金			58,000,000.00	58,000,000.00
投资活动现金流入小计	9,068,114.14	9,029,500.00	125,169,398.59	125,049,121.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111,501,431.07	2,778,383.16	66,286,409.50	583,476.37
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,430,000.00	87,530,000.00		31,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	133,931,431.07	90,308,383.16	66,286,409.50	31,583,476.37
投资活动产生的现金流量净额	-124,863,316.93	-81,278,883.16	58,882,989.09	93,465,645.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	302,905,453.75	302,905,453.75	6,000,000.00	
取得借款收到的现金			25,000,000.00	25,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,694,546.25	6,694,546.25		
筹资活动现金流入小计	309,600,000.00	309,600,000.00	31,000,000.00	25,000,000.00
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	10,000,000.00	51,930,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	364,610.00	364,610.00	45,239,288.80	45,177,128.13
支付其他与筹资活动有关的现金	6,694,546.25	6,694,546.25		
筹资活动现金流出小计	17,059,156.25	17,059,156.25	97,169,288.80	90,177,128.13
筹资活动产生的现金流量净额	292,540,843.75	292,540,843.75	-66,169,288.80	-65,177,128.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	324,457,357.55	310,827,651.97	67,465,154.92	36,810,814.56
加：期初现金及现金等价物余额	112,612,732.15	52,868,450.62	45,147,577.23	16,057,636.06
六、期末现金及现金等价物余额	437,070,089.70	363,696,102.59	112,612,732.15	52,868,450.62



法定代表人：陈志程

财务负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



所有者权益变动表（合并）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2008 年度							2007 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减 库 存 股	盈余公积	未分配利润			实收资本 (或股本)	资本公积	减 库 存 股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末 余额	80,080,000	11,781,803.26		8,410,810.93	56,527,992.60	14,712,088.41	171,512,695.20	80,080,000	4,522,184.28		7,225,785.42	35,760,879.03	8,953,770.57	136,542,619.30
加：会计政策 变更														
前期差错更正														
二、本年年 初余额	80,080,000	11,781,803.26		8,410,810.93	56,527,992.60	14,712,088.41	171,512,695.20	80,080,000	4,522,184.28		7,225,785.42	35,760,879.03	8,953,770.57	136,542,619.30
三、本年增 减变动金额（ 减少以“-”号 填列）	26,800,000	263,626,548.90		6,456,510.13	58,010,915.52	-14,712,088.41	340,181,886.14		7,259,618.98		1,185,025.51	20,767,113.57	5,758,317.84	34,970,075.90
（一）净利润					64,467,425.65	501,382.48	64,968,808.13					73,017,287.16	-241,682.16	72,775,605.00
（二）直接计 入所有者权益 的利得和损失		-12,478,904.85					-12,478,904.85		238,470.90					238,470.90
1、可供出售金 融资产公允价 值变动净额														
2、权益法下被 投资单位其他 所有者权益变 动的影响														
3、与计入所有 者权益项目相 关的所得税影 响									-42,083.10					-42,083.10
4、其他		-12,478,904.85					-12,478,904.85		280,554.00					280,554.00
上述（一）和 （二）小计		-12,478,904.85			64,467,425.65	501,382.48	52,489,903.28		238,470.90			73,017,287.16	-241,682.16	73,014,075.90
（三）所有者 投入和减少资 本	26,800,000	276,105,453.75				-15,213,470.89	287,691,982.86						6,000,000.00	6,000,000.00
1、所有者投入 资本	26,800,000	276,105,453.75					302,905,453.75						6,000,000.00	6,000,000.00
2、股份支付计 入所有者权益 的金额														



3、其他						-15,213,470.89	-15,213,470.89						
(四) 利润分配			6,456,510.13	-6,456,510.13						7,932,731.35	-51,976,731.35		-44,044,000.00
1、提取盈余公积			6,456,510.13	-6,456,510.13						7,932,731.35	-7,932,731.35		
2、对所有者(或股东)的分配											-44,044,000.00		-44,044,000.00
3、其他													
(五) 所有者权益内部结转									7,021,148.08	-6,747,705.84	-273,442.24		0.00
1、资本公积转增资本(或股本)													
2、盈余公积转增资本(或股本)										-6,747,705.84			-6,747,705.84
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他									7,021,148.08		-273,442.24		6,747,705.84
四、本年年末余额	106,880,000	275,408,352.16	14,867,321.06	114,538,908.12			511,694,581.34	80,080,000	11,781,803.26	8,410,810.93	56,527,992.60	14,712,088.41	171,512,695.20

法定代表人：陈志程

财务负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



所有者权益变动表（母公司）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2008 年度					所有者权益 合计	2007 年度					所有者权益 合计
	归属于母公司所有者权益						归属于母公司所有者权益					
	实收资本(或 股本)	资本公积	减 库 存 股	盈余公积	未分配利润		实收资本(或股 本)	资本公积	减 库 存 股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末 余额	80,080,000.	11,781,803.26		6,632,877.54	47,398,802.02	145,893,482.82	80,080,000	4,522,184.28		7,225,785.42	36,323,062.64	128,151,032.34
加：会计政策 变更												
前期差错更正												
二、本年初 余额	80,080,000	11,781,803.26		6,632,877.54	47,398,802.02	145,893,482.82	80,080,000	4,522,184.28		7,225,785.42	36,323,062.64	128,151,032.34
三、本年增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）	26,800,000	276,105,453.75		4,210,427.61	37,893,848.47	345,009,729.83		7,259,618.98		-592,907.88	11,075,739.38	17,742,450.48
（一）净利润					42,104,276.08	42,104,276.08					61,547,979.58	61,547,979.58
（二）直接计 入所有者权益 的利得和损失								238,470.90				238,470.90
1、可供出售金 融资产公允价 值变动净额												
2、权益法下被 投资单位其他 所有者权益变 动的影响												
3、与计入所有 者权益项目相 关的所得税影 响								-42,083.10				-42,083.10
4、其他								280,554.00				280,554.00
上述（一）和 （二）小计					42,104,276.08	42,104,276.08		238,470.90			61,547,979.58	61,786,450.48
（三）所有者 投入和减少资 本	26,800,000.	276,105,453.75				302,905,453.75						
1、所有者投入 资本	26,800,000	276,105,453.75				302,905,453.75						
2、股份支付计												



入所有者权益的金额												
3、其他												
(四) 利润分配												
1、提取盈余公积				4,210,427.61	-4,210,427.61					6,154,797.96	-50,198,797.96	-44,044,000.00
2、对所有者(或股东)的分配												
3、其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
四、本年年末余额	106,880,000	287,887,257.01		10,843,305.15	85,292,650.49	490,903,212.65	80,080,000	11,781,803.26		6,632,877.54	47,398,802.02	145,893,482.82

法定代表人：陈志程

财务负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



福建新华都购物广场股份有限公司
财务报表附注
2008 年度

单位：人民币元（除另有标注外）

一、公司简介

（一）公司概况：

公司名称：福建新华都购物广场股份有限公司

注册地址：厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室

注册资本：人民币 10688 万元

法定代表人：陈志程

（二）经营范围：

1、批发零售百货、纺织品、仪器仪表、通讯设备、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机及配件、建筑材料、工艺美术品（上述经营范围不含商场销售）；2、收购农副产品（不含粮食、种子）；3、商务咨询服务。（法律法规规定必须办理审批许可才能从事的经营项目，必须在取得审批许可后方可营业。）

（三）公司历史沿革

1、2004 年 5 月 17 日，新华都实业集团股份有限公司和陈志勇共同出资设立福建新华都购物广场有限公司（以下简称“本公司”），取得企业法人营业执照（注册号：3502001007001）。本公司注册资本为人民币壹仟万元，其中：新华都实业集团股份有限公司出资 950 万元，出资比例为 95%；陈志勇出资 50 万元，出资比例为 5%。

2、2004 年 10 月，根据福建新华都购物广场有限公司股东会决议，本公司注册资本变更为人民币 5000 万元，新增注册资本人民币 4000 万元，其中：股东新华都实业集团股份有限公司增加出资人民币 2500 万元并受让原股东陈志勇所持有的 5% 的股份人民币 50 万元，变更后新华都实业集团股份有限公司出资人民币 3500 万元，持股比例为 70%；新增股东福建新华都投资有限责任公司（原福建新华都商城有限责任公司，下同）出资人民币 1500 万元，持股比例为 30%。

3、2005 年 7 月，根据福建新华都购物广场有限公司股东会决议，本公司注册资本变更为人民币 8008 万元，新增注册资本人民币 3008 万元，其中：股东新华都实业集团股份有限公司增加出资人民币 1200 万元，变更后新华都实业集团股份有限公司出资人民币 4700 万元，持股比例为 58.7%；股东福建新华都投资有限责任公司将其所持有的股份分别转让给新股东陈志勇、池金明各 1%，变更后福建新华都投资有限责任公司出资人民币 1340 万元，持股比例为 16.7%；新增股东陈志勇出资人民币 308 万元并受让股东福建新华都投资有限责任公司 1% 的股份人民币 80 万元，变更后陈志勇出资人民币 388 万元，持股比例为 4.85%；新增股东池金明出资人民币 120 万元并受让股东福建新华都投资有限责任公司 1% 的股份人民币 80 万元，变更后池金明出资人民币 200 万元，持股比例为 2.5%；新增股东周文贵、叶芦生、刘晓初、陈志程各出资人民币 120 万元，持股比例均为 1.5%；新增股东上官常川、林军、陈耿生、黄履端各出资人民币 80 万元，持股比例均为 1%；新增股东付小珍、刘奇志各出资人民币 60 万元，持股比例均为 0.75%；新增股东袁振林、刘国川、龚严冰、郭建生、叶常青、陈云岚各出资人民币 40 万元，持股比例均为 0.5%；新增股东龚水金、翁健、李小焕、庄弥前、



林宗杰、王贤斌、郑海棠、黄德永、王凯文、李青、陈志伟各出资人民币 20 万元，持股比例各为 0.25%。上述增资后的注册资本人民币 8008 万元业经福建华强有限责任会计师事务所验证，并出具闽华强（2005）验字第 014 号验资报告。

4、2007 年 2 月 25 日，根据福建新华都购物广场有限公司股东会决议，原股东福建新华都投资有限责任公司将其持有的福建新华都购物广场有限公司 5% 的股权转让给原股东陈志勇。2007 年 4 月，根据本公司章程、发起人约定，福建新华都购物广场有限公司整体变更为福建新华都购物广场股份有限公司。变更后的注册资本为人民币 8008 万元，由福建新华都购物广场有限公司以截至 2006 年 12 月 31 日止的净资产扣除 2006 年度利润分配 4,404.40 万元后的余额折股投入。变更后本公司的股东及持股情况为：新华都实业集团股份有限公司出资 4700 万元，占总股本的 58.67%；福建新华都投资有限责任公司出资 939.6 万元，占总股本的 11.73%；陈志勇出资 788.4 万元，占总股本的 9.85%；周文贵、叶芦生、刘晓初、陈志程各出资 120 万元，各占总股本的 1.50%；池金明出资 200 万元，占总股本的 2.50%；上官常川、林军、陈耿生、黄履端各出资 80 万元，各占总股本的 1%；付小珍、刘奇志各出资 60 万元，各占总股本的 0.75%；袁振林、刘国川、龚严冰、郭建生、叶常青、陈云岚各出资 40 万元，各占总股本的 0.50%；龚水金、翁健、李小焕、庄弥前、林宗杰、王贤斌、郑海棠、黄德永、王凯文、李青、陈志伟各出资 20 万元，各占总股本的 0.25%。同年 4 月 9 日本公司依法于厦门市工商局完成了上述股权变更登记的法律手续，换取了注册号为 3502001007001 号的《企业法人营业执照》，公司注册资本为人民币 8008 万元，经营期限自 2004 年 5 月 17 日至 2054 年 5 月 16 日。

5、根据本公司 2007 年第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]893 号文核准，本公司申请通过向社会公开发行人民币普通股（A 股）增加注册资本人民币 2,680 万元，变更后的注册资本为人民币 10,688 万元。本公司采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式向社会公开发行 2,680 万股人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元，实际发行价格每股 12 元，可募集资金总额为人民币 32,160 万元。其中网下发行的股份数量为 536 万股，占本次发行总股数的 20%；网上以资金申购方式定价发行数量为 2,144 万股，占本次发行总股数的 80%。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 10,688 万股，公司注册资本为 10,688 万元。

二、财务报表的编制基础

本财务报告中所述的“本公司”或“公司”包括福建新华都购物广场股份有限公司（特别指明除外）。

公司财基础进务报表以持续经营为行编制，根据实际发生的交易和事项按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 号具体准则、2006 年 10 月 30 日颁布的《企业会计准则—应用指南》和 2007 年 11 月 16 日颁布的《企业会计准则解释第 1 号》、2008 年 8 月 7 日起执行的《企业会计准则解释第 2 号》等的相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、公司遵循企业会计准则的声明



公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础，采用借贷记账法记账。除按公允价值计量的资产外，各项资产均按取得时的历史（实际）成本入账，在资产发生资产减值时，则计提相应的资产减值准备。

2. 会计年度

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具的确认与计量

(1) 分类：金融工具分为下列五类：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

(2) 初始确认和后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

C、应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

D、可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。



E、其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第 22 号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

(3) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

A、存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价作为其公允价值。

B、金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

C、初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

D、公司采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

(4) 金融资产减值的处理

期末，对于持有至到期投资和应收款项，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

A、对于单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

B、对于单项金额非重大的持有至到期投资和应收款项以及经单项测试后未减值的单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备（具体参见本会计政策之第 6 项“应收款项坏账确认标准、坏账损失的核算方法”）。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

6. 应收款项坏账确认标准、坏账损失的核算方法

(1) 坏账确认的标准

A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。

B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

(2) 坏账损失的核算方法

A、对于单项金额重大的应收账款、其他应收款，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。以后如有客观证据表明价值已恢复，且客观上与确认该损失发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

由于公司支付的租赁合同履约保证金在租赁合同期内其款项的回收能够得到保证，形成坏账的可能性较小，因此公司对还在租赁合同期内的租赁合同履约保证金不计提坏账准备，租赁合同期满后应收回而未收回的履约保证金转为一般应收款项，从合同期满之日起计算账龄并计提坏账准备。

对应收票据和预付款项，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。



B、对于单项金额重大经测试未发现减值以及单项金额非重大的应收账款、其他应收款，按账龄特征评估其信用风险，划分为七个组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。坏账准备计提比例为：

账 龄	提取比例（%）
0.5 年以内（含 0.5 年，以下类推）	2
0.5—1 年	5
1—2 年	10
2—3 年	20
3—4 年	30
4—5 年	60
5 年以上	100

本公司与控股子公司之间的往来不计提坏账准备。

7. 存货核算方法

(1) 存货分类：本公司存货主要分为原材料、包装物、低值易耗品、库存商品等大类。

(2) 存货盘存制度：本公司存货采用永续盘存法。

(3) 存货取得和发出的计价方法：公司库存商品入库采用实际成本法核算；商场于商品发出时采用先进先出法计价；超市期末对各单品按最后一次进价调整库存商品，同时结转已销商品成本；低值易耗品采用实际成本计价，于领用时采用五五摊销法核算；包装物于领用时采用一次转销法摊销。

(4) 存货可变现净值的确定依据：对于库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

(5) 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

当存在以下一项或若干项情况时，将存货的账面价值全部转入当期损益，一次性予以核销：

- ① 已经霉烂变质的存货；
- ② 已经过期且无转让价值的存货；
- ③ 生产中不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；
- ④ 其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

当存在以下情况之一时，计提存货跌价准备：

- ① 市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；
- ② 使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格；
- ③ 因产品更新换代，原有库存材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；

④ 因提供的产品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；

- ⑤ 其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

本公司由于上述原因造成的存货成本不可收回的部分，期末采用成本与可变现净值孰低计价原则，按存货类别提取存货跌价准备，计入当期损益。

8. 固定资产的标准、分类、计价、折旧政策



(1) 固定资产的确认标准：固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：

- A、为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- B、使用寿命超过一个会计年度。

(2) 固定资产分类：

本公司固定资产分为房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他经营用设备四类。

(3) 固定资产计价

购置或新建固定资产按其成本作为入账价值，其中，外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值。

(4) 折旧方法：

本公司固定资产折旧按原值扣除其预计净残值 3%-5%和减值准备后，按预计使用寿命采用年限平均法分类计提。各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

资产类别	使用年限(年)	预计残值率(%)	折旧率
房屋建筑物	40	3-5	2.375-2.42%
机器设备	5-10	3-5	9.5%-19.4%
运输设备	10	3-5	9.5%-9.7%
其他经营设备及办公设备	5	3-5	19%-19.4%

(5) 固定资产后续支出

固定资产后续支出在符合：A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；B、该固定资产的成本能够可靠地计量，计入固定资产成本。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，应予资本化，作为长期待摊费用，在受益期内合理摊销。

9. 在建工程核算方法

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额在固定资产达到预计可使用状态前计入工程成本。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

10. 无形资产核算方法

(1) 无形资产的确认标准：本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

(2) 初始计量：分别按以下方式进行初始计量

①外购无形资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

②投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司的无形资产主要为外购的专业软件。

(3) 无形资产的摊销



本公司无形资产均为外购的专业软件，在 5 年期内平均摊销。本公司每年年度终了，将对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及未来经济利益消耗方式进行复核。无形资产的预计使用寿命及未来经济利益的预期消耗方式与以前估计不同的，将改变其摊销期限和摊销方法。

11. 长期股权投资的核算方法

长期股权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本，初始投资成本按以下原则确定：

(1) 企业合并形成的长期股权投资：

A、同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

B、非同一控制下的企业合并，在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(3) 长期股权投资的核算方法

A、成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。该确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

B、权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。如果被投资单位采用的会计政策



及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

(4) 长期股权投资的减值准备

长期股权投资的减值准备按会计政策第 14 项、资产减值规定处理。

12. 商誉

商誉是指在同一控制下的企业合并下，购买方的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

公司在每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，则先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，则确认商誉的减值损失，资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

13. 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的，分摊期限在 1 年以上的各项费用，主要有门店装修改良支出、租金等。

(1) 本公司门店装修改良支出主要分为两类，第一类是新开门店开业前的经营场所和办公场所改良工程支出（主要包括：土建、水电、网络、消防、设备等）；第二类是已开业门店的改建、扩建工程。新开门店场地装修改造支出，设定预计受益期最长为 10 年，在预计受益期和剩余租赁期孰短的期限内按直线法进行摊销。已开业门店的改建、扩建工程，设定预计最长受益期为 5 年，在预计受益期和扣除已开业时间的剩余租赁期孰短的期限内按直线法进行摊销。本公司每年年度终了，将对其受益期限进行复核。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(2) 租金支出按其受益期平均摊销。

(3) 筹建期间发生的开办费用(除购建固定资产以外)，先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入当期损益。

14. 长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及其他资产减值计提依据及方法

(1) 减值测试的范围

报告期末，对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试；除此之外，对于存在下列迹象表明可能发生了减值的资产进行减值测试：

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B、企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。



F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（2）资产减值损失的确认

资产减值损失是根据期末各项资产预计可收回金额低于其账面价值的差额确认。

（3）预计可收回金额的确定方法

根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定估计其可收回金额。

（4）有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

15. 资产组的认定

资产组，是指企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。

公司以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据作为资产组的认定标准。同时，在认定资产组时，充分考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。如果几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，在符合资产组认定标准的前提下，可将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果资产组的现金流入受内部转移价格的影响，则按照公司管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

资产组一经确定，各个会计期间均保持一致，不得随意变更。

16. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的，于发生当期直接计入财务费用。

（3）借款费用资本化金额的计算方法



在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

17. 收入实现的确认原则

(1) 销售商品：

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

(2) 提供劳务：在资产负债日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，予以确认：

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 返利政策

公司的返利方式包括现金方式和转货款方式，由于返利是在双方对账的基础上根据购销合同、协议等计算并需由供应商确认，另外，返利的计算一般是以实际销售量为基础的，且双方计算确认还有一个过程，故公司对于返利的会计核算以收到供应商的返利确认函、供应商开具的红字增值税专用发票等为依据，按照《企业会计准则——存货》的有关规定在供应商返利确认的当期冲减“主营业务成本”科目。不同返利方式的具体核算方法及依据如下：

①现金方式返利的确认依据及会计核算方法

A、现金方式返利的确认依据为同时收到供应商的货币资金和返利确认证明。

B、现金方式返利的会计核算方法为将确认的返利扣减增值税后的余额冲减当期主营业务成本，同时增加货币资金。

②转货款方式返利的确认依据及会计核算方法

A、转货款方式返利的确认依据分以下两类：

第一类为供应商只提供返利确认函，不提供红字增值税专用发票。在这种情况下，公司以收到供应商的返利确认函作为返利的确认依据。



另一类为供应商同时提供返利确认函和红字增值税专用发票。在这种情况下，公司以收到供应商的返利确认函和红字增值税专用发票作为返利的确认依据。

B、转货款方式返利的会计核算方法为将确认的返利扣减增值税后的余额冲减当期主营业务成本。

19. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法确认为相关资产成本或当期损益。

20. 政府补助

(1) 确认原则：政府补助同时满足下列条件，予以确认：

A、企业能够满足政府补助所附条件；

B、企业能够收到政府补助。

(2) 计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

21. 递延所得税资产

公司在取得资产、负债时确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

期末公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

22. 所得税

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算。

23. 利润分配方法

根据公司章程，本公司净利润按以下顺序分配：

(1) 弥补以前年度亏损；

(2) 提取 10% 法定盈余公积金；



(3) 根据股东大会决议，可提取任意盈余公积金；

(4) 剩余利润根据股东大会决议予以分配。

24. 合并财务报表的编制方法

(1) 不同合并方式的会计处理

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

A、同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司编制合并日的合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

B、非同一控制下的企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；其次在经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(2) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。公司将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。如果公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，也将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，在合并资产负债表中所有者权益以“少数股东权益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

子公司中少数股东当期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，如果子公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该超额亏损应当冲减该少数股东权益，否则该超额亏损应当冲减母公司所有者权益，子公司在以后期间实现的利润在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，应全部归属于母公司所有者权益。

(5) 合并程序及方法

合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。



公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

五、主要会计政策、会计估计变更以及差错更正

1、会计政策变更

本公司本年度未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司本年度未发生会计估计变更。

3、重大前期差错更正

本公司本年度未发生重大前期差错更正。

六、主要税项

本公司及子公司主要税项及税率列示如下：

流转税

增值税 销售粮食、食用植物油、图书、报纸、杂志收入按 13% 的税率计算销项税；销售避孕药品和用具收入适用零税率；其他商品收入按 17% 的税率计算销项税
增值税按销项税扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳。

营业税 按应税营业收入的 5% 计缴营业税

消费税 黄金饰品按 5% 缴纳消费税

城市建设维护费 按应缴纳的流转税的 5%-7% 缴纳

教育费附加 按应缴纳的流转税的 3% 缴纳

地方教育费附加 按应缴纳的流转税的 1% 缴纳（潮州新华都购物广场有限公司无此税目）

企业所得税

本公司的企业所得税税率：

（1）经济特区(厦门)企业所得税率

本公司和厦门新华都购物广场有限公司所得税税率 2008 年按 18% 税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年后按 25% 税率执行；福建新华都信息科技有限公司执行 25% 的所得税税率。

（2）非经济特区企业所得税率为 25%

泉州新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限公司、福州新华都综合百货有限公司、三明新华都购物广场有限公司、莆田新华都购物广场有限公司、龙岩新华都辉业购物广场有限公司和晋江新华都购物广场有限公司 2008 年 1 月 1 日起执行 25% 的所得税税率。

其他税费

房产税 自用房产 按房产原值的 75% 乘 12% 缴纳房产税

出租房产 按租金收入的 12% 缴纳房产税

防洪护堤费 按营业收入的 0.07%--0.10% (福建新华都购物广场股份有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、晋江新华都购物广场有限公司无此税目)

七、控股子公司及合并范围

2008 年纳入合并报表范围的控股子公司明细如下：



公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	主营业务	企业组织机 构代码	投资额 (万元)	拥有权益 比例	备注
泉州新华都购物广场有限公司	3348	福建泉州	批发零售百货	73566032-5	3348	100%	
漳州新华都百货有限公司	1358	福建漳州	批发零售百货	72643692-X	1358	100%	
厦门新华都购物广场有限公司	2988	福建厦门	批发零售百货	76170648-9	2988	100%	
晋江新华都购物广场有限公司	510	福建晋江	批发零售百货	77290473-9	510	100%	
福州新华都综合百货有限公司	1968	福建福州	批发零售百货	78450969-9	1968	100%	
三明新华都购物广场有限公司	1348	福建三明	批发零售百货	79175184-6	1348	100%	
莆田新华都购物广场有限公司	500	福建莆田	批发零售百货	79177751-X	500	100%	
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	3000	福建龙岩	批发零售百货	79376846-5	3000	100%	
潮州新华都购物广场有限公司	2000	广东潮州	批发零售百货	79778400-8			
福建新华都信息科技有限公司	500	福建厦门	计算机及外部 设备相关业务	66471380-4	500	100%	

说明：2008 年 12 月 31 日合并范围变化如下：

2008 年 9 月公司转让潮州新华都购物广场有限公司 70% 股权给股东连国伟，将潮州新华都购物广场有限公司 1-8 月会计报表纳入 2008 年度合并会计报表范围。

八、合并会计报表主要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金明细项目列示如下：

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	15,580,081.73	18,288,666.91
银行存款	414,191,384.05	88,265,892.50
其他货币资金	8,798,623.92	8,058,172.74
合 计	438,570,089.70	114,612,732.15

(2) 截至 2008 年 12 月 31 日止，其他货币资金构成主要有：保函保证金存款 4,780,000.00 元（剩余保证期在三个月以内）；银行汇票保证金 1,500,000.00 元（剩余保证期在三个月以上）；在途资金 2,518,623.92 元。

(3) 货币资金 2008 年末较 2007 年末余额增长 282.65%，主要系募投资金增加及随着公司经营规模的不断扩大，货币资金的占用相应增加。

2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄分析列示如下：

账 龄	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
半年以内	2,624,374.30	100.00	52,487.48	3,543,283.50	99.92	70,865.67
0.5—1 年				1,670.00	0.05	83.50
1—2 年				1,113.90	0.03	111.39



账龄	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
合计	2,624,374.30	100.00	52,487.48	3,546,067.40	100.00	71,060.56

(2) 按类别分类如下:

类别	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的应收款项						
单项金额不重大但按信用特征组合后该组合的风险较大的应收款项						
单项金额不重大的应收款项	2,624,374.30	100.00	52,487.48	3,546,067.40	100.00	71,060.56
合计	2,624,374.30	100.00	52,487.48	3,546,067.40	100.00	71,060.56

本公司单项金额重大的应收款项是指单笔金额为 200 万元以上的应收款项, 账龄均在一年以内, 经减值测试后不存在减值, 公司按账龄计提坏账准备。

(3) 应收账款期末余额中无应收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 应收账款期末余额中应收前五名客户的账款金额合计 1,832,639.36 元, 占应收账款余额的比例为 69.83%。明细列示如下:

客户名称	2008年12月31日	账龄	欠款原因	备注
福州中城大洋百货有限公司	637,410.68	0.5 年以内	未结货款	
福州大洋百货有限公司	481,841.56	0.5 年以内	未结货款	
福州市天虹百货有限公司	330,177.90	0.5 年以内	未结货款	
福建东百集团股份有限公司	315,537.76	0.5 年以内	未结货款	
漳州市医疗保险管理中心	67,671.46	0.5 年以内	未结货款	
合计	1,832,639.36			

(5) 应收账款各期末余额中无关联单位欠款。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
半年以内	19,400,215.00	49.15	40,634.67	4,595,419.05	20.55	25,389.18
0.5—1 年	3,590,280.10	9.10	5,044.30	6,783,646.61	30.34	16,214.58
1—2 年	7,504,515.04	19.01	39,321.00	1,525,958.57	6.82	11,595.86
2—3 年	1,518,048.07	3.84	21,449.61	6,619,734.00	29.60	3,602.80



账龄	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
3—4年	6,625,270.25	16.78	7,065.08	2,335,357.81	10.44	21,129.60
4—5年	335,357.81	0.85	12,195.61	502,691.12	2.25	22,014.67
5年以上	501,091.12	1.27	50,122.91			
合计	39,474,777.39	100.00	175,833.18	22,362,807.16	100.00	99,946.69

(2) 按类别分类如下:

类别	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的应收款项	19,454,496.00	49.28		10,000,000.00	44.71	
单项金额不重大但按信用特征组合后该组合的风险较大的应收款项						
单项金额不重大的应收款项	20,020,281.39	50.72	175,833.18	12,362,807.16	55.29	99,946.69
合计	39,474,777.39	100.00	175,833.18	22,362,807.16	100.00	99,946.69

①本公司单项金额重大的应收款项是指单笔金额为 200 万元以上的应收款项, 2008 年 12 月 31 日余额均为还在合同期内的租赁合同履约保证金 19,454,496.00 元, 在租赁合同期内形成坏账的可能性较小, 经减值测试后不存在减值, 期末不计提减值准备。

②单项金额不重大的其他应收款中含租赁合同履约保证金 17,288,821.52 元。经测试这些合同均在履约期内, 发生坏账的可能性较小, 期末均未计提减值准备。

(3) 其他应收款期末余额中无应收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款期末余额中前五位金额为 15,454,496.00 占其他应收款余额的 39.15%。明细列示如下:

名称	金额	性质或内容	账龄
漳州天泉房地产开发有限公司	5,000,000.00	商场租赁履约保证金	0.5 年以内
连国伟	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	1-2 年
泉州市丰泽商城建设公司	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	3-4 年
福州宝龙房地产发展有限公司	2,454,496.00	商场租赁履约保证金	0.5 年以内
泉州三盛物业管理有限公司	2,000,000.00	商场租赁履约保证金	1-2 年
合计	15,454,496.00		

(5) 期末账龄 3 年以上的主要欠款单位如下:



名称	金额	欠款原因	未收回原因
泉州市丰泽商城建设公司	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内
福建省晋江市华港投资有限公司	2,000,000.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内

(6) 其他应收款各期末余额中无关联单位欠款。

(7) 其他应收款 2008 年较 2007 年末余额增加 76.52%，主要公司 2008 年增加门店，商场租赁履约保证金增加。

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析如下：

账龄	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	54,356,014.96	99.68	14,042,871.19	99.53
1-2 年	127,199.37	0.23	66,092.65	0.47
2-3 年	50,811.52	0.09		
3 年以上				
合计	54,534,025.85	100.00	14,108,963.84	100.00

(2) 预付款项期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 预付款项期末余额无预付关联单位款项。

(4) 预付款项期末余额中前五位金额为 22,835,683.85 元，占预付款项的余额 41.87%。明细列示如下：

名称	2008 年 12 月 31 日	账龄	性质或内容
泉州市烟草公司	5,365,889.57	1 年以内	购货款
福建省烟草公司福州分公司	5,085,880.21	1 年以内	购货款
福建丰联贸易公司	5,000,000.00	1 年以内	购货款
连国伟	4,383,914.07	1 年以内	预付租金
纳爱斯集团有限公司福州分公司	3,000,000.00	1 年以内	购货款
合计	22,835,683.85		

(5) 预付款项期末余额中账龄超过一年的金额为 178,010.89 元，主要系未结算货款。

(6) 预付款项 2008 年末较 2007 年末余额增长 286.52%，主要系 2008 年公司新设门店，随着经营规模扩大预付货款也相应增加。

5. 应收利息

应收利息明细项目列示如下：

类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收定期存款利息	359,940.00	
合计	359,940.00	

6. 存货



(1) 存货分项列示如下:

项 目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
包装物	1,432,495.18		891,734.49	
低值易耗品	1,027,655.08		696,340.44	
库存商品	227,941,021.86	1,919,006.47	134,737,928.72	
合 计	230,401,172.12	1,919,006.47	136,326,003.65	

(2) 期末经对库存商品进行减值测试, 对可变现净值低于成本的电器、服装、食用油类商品共计提跌价准备 1,919,006.47 元。

(3) 存货 2008 年末较 2007 年末余额增长 67.60%, 主要系公司 2008 年增加门店, 随着公司经营规模快速扩大, 为了保证存货的正常周转, 存货库存也相应增加。

7. 其他流动资产

本公司其他流动资产主要核算待摊费用, 明细项目列示如下:

类 别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	期末结存原因
房租等	3,020,367.89	2,167,411.39	按受益期分摊
其他	624,499.14	3,059,619.42	按受益期分摊
合 计	3,644,867.03	5,227,030.81	

注: 待摊费用 2008 年较 2007 年末余额减少 30.27%, 主要系待抵扣增值税进项税额减少而相应减少。

8. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动列示如下:

项 目	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
一、原值				
房屋建筑物	84,673,158.88	22,605,326.46		107,278,485.34
机器设备	41,042,661.68	18,879,177.57	3,722,504.50	56,199,334.75
运输设备	11,501,623.50	4,423,556.80	1,839,765.00	14,085,415.30
其他经营设备及办公设备	68,067,147.09	20,265,663.62	2,735,721.98	85,597,088.73
固定资产原值合计	205,284,591.15	66,173,724.45	8,297,991.48	263,160,324.12
二、累计折旧				
房屋建筑物	6,261,942.06	2,122,577.14		8,384,519.20
机器设备	13,148,368.33	5,684,742.68	768,199.35	18,064,911.66
运输设备	3,714,355.75	1,259,746.99	467,068.12	4,507,034.62
其他经营设备及办公设备	29,543,020.87	11,340,821.54	1,641,295.97	39,242,546.44
累计折旧合计	52,667,687.01	20,407,888.35	2,876,563.44	70,199,011.92



项目	2007年12月31日	本年增加	本年减少	2008年12月31日
三、净值				
房屋建筑物	78,411,216.82			98,893,966.14
机器设备	27,894,293.35			38,134,423.09
运输设备	7,787,267.75			9,578,380.68
其他经营设备及办公设备	38,524,126.22			46,354,542.29
净值合计	152,616,904.14			192,961,312.20

(2) 期末固定资产未出现减值情形，无须计提减值准备。

(3) 固定资产本期减少数中含因合并范围变化而减少的原潮州新华都购物广场有限公司持有的固定资产原值 5,976,339.80 元，累计折旧 1,140,381.74 元。

9. 无形资产

(1) 无形资产明细项目列示如下：

项目	2008年12月31日			2007年12月31日		
	账面余额	减值准备	净值	账面余额	减值准备	净值
软件	1,108,967.68		1,108,967.68	262,275.50		262,275.50
合计	1,108,967.68		1,108,967.68	262,275.50		262,275.50

(续上表)

项目	原始金额	2007年12月31日	本期购入	本期摊销	本期转出	2008年12月31日	累计摊销	剩余摊销期限
软件	1,293,848.00	262,275.50	999,700.00	143,844.88	9,162.94	1,108,967.68	184,880.32	6-118个月
合计	1,293,848.00	262,275.50	999,700.00	143,844.88	9,162.94	1,108,967.68	184,880.32	

(2) 无形资产本期转出数系因合并范围变化而减少的原潮州新华都购物广场有限公司持有的无形资产净值。

(3) 无形资产 2008 年末较 2007 年末余额增长 322.83%，主要系 2008 年购买办公软件等。

(4) 公司期末无形资产中未出现须计提减值准备的情况。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下：

项目名称	原始金额	2007-12-31	本期增加	本期摊销	本期转出	2008-12-31	剩余摊销期限
门店装修支出	121,107,491.36	64,369,348.92	37,878,695.58	11,498,817.71	54,315.57	90,694,911.22	9-120个月
租金	7,577,929.00	6,023,782.00		690,732.00		5,333,050.00	105个月
合计	128,685,420.36	70,393,130.92	37,878,695.58	12,189,549.71	54,315.57	96,027,961.22	

注：(1) 租金为公司代业主福建省晋江市华港投资有限公司垫付的装修工程款，在 2005 年相关



门店开业后，该代垫款项在租赁合同期内按 57,561.00 元/月用于抵付租金。

(2) 长期待摊费用本期转出数系因合并范围变化而减少的原潮州新华都购物广场有限公司持有的门店装修支出净额。

(3) 长期待摊费用 2008 年末较 2007 年末余额增长 36.42%，主要系公司各地新开门店的逐年增加及部分门店重新翻新，相应装修费用增加所致。

11. 递延所得税资产

可抵扣暂时性差异内容	2008-12-31	2007-12-31
资产减值准备	528,330.05	37,207.31
开办费	130,970.28	68,698.02
可抵扣的未弥补亏损	5,118,714.60	5,004,420.93
合计	5,778,014.93	5,110,326.26

注：(1) 可抵扣的未弥补亏损是指下属子公司发生的按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损。

12. 资产减值准备

项 目	2007-12-31	2008 年增加	2008 年减少		2008-12-31
			转 销	转 回	
应收款项坏账准备	171,007.25	79,103.07	906.00	20,883.66	228,320.66
其中：应收账款	71,060.56	469.77		19,042.85	52,487.48
其他应收款	99,946.69	78,633.30	906.00	1,840.81	175,833.18
存货跌价准备		1,919,006.47			1,919,006.47
合计	171,007.25	1,998,109.54	906.00	20,883.66	2,147,327.13

13. 短期借款

(1) 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
抵押借款		10,000,000.00
合 计		10,000,000.00

注：(1) 2007 年 6 月 14 日，公司实际控制人陈发树为公司与交通银行股份有限公司福州分行签订的 3511102007L100000200 号最高额借款合同提供担保，担保的最高债权额为 4900 万元，该最高额借款合同的授信期限为 2007 年 6 月 14 日至 2008 年 5 月 11 日；福州新华都综合百货有限公司为上述最高额借款合同提供抵押担保，抵押财产为新华福广场 1#、2#连体楼 2 层 01 商场，抵押担保的最高债权额为 4900 万元，该最高额借款合同的授信期限为 2007 年 6 月 14 日至 2008 年 5 月 11 日。2008 年 12 月 31 日公司该借款及相应利息已还清，担保、抵押已解除。

(2) 截至 2008 年 12 月 31 日止，公司不存在已到期未归还的短期借款。

(3) 短期借款 2008 年末较 2007 年末余额减少 100%，系公司流动资金比较充裕，短期借款到期还款后未再借新款。



14. 应付票据

(1) 应付票据明细项目列示如下：

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	1,500,000.00	1,000,000.00
合 计	1,500,000.00	1,000,000.00

(2) 应付票据中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末应付票据 1,000,000.00 将于 2009 年 3 月 21 日到期，截至 2008 年 12 月 31 日止，公司不存在已到期未付的应付票据。

15. 应付账款

(1) 应付账款按账龄分析如下：

账 龄	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	266,788,653.29	98.82	188,839,682.17	99.10
1—2 年	1,761,790.29	0.65	821,610.51	0.43
2—3 年	663,422.24	0.25	472,066.26	0.25
3 年以上	747,275.46	0.28	415,115.61	0.22
合 计	269,961,141.28	100.00	190,548,474.55	100.00

(2) 应付账款中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 应付账款中账龄超过一年的为 3,172,487.99 元，主要系供应商未及时开具发票结算货款。

(4) 应付账款期末余额中无关联单位款项。

(5) 应付账款 2008 年末较 2007 年末余额增长 41.68%，主要系公司经营规模扩大，为保证存货正常周转，存货库存相应增加，与供应商按期结算货款的金额亦随之增加。

16. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下：

账 龄	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	243,328,765.89	99.79	120,588,144.36	100.00
1-2 年	506,076.54	0.21		
合 计	243,834,842.43	100.00	120,588,144.36	100.00

(2) 期末预收款项中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收款项各期末余额中无预收关联单位款项。

(4) 预收款项 2008 年末较 2007 年末余额增长 102.20%，主要系公司加大营销力度、增加营销方式，对大宗客户销售量增加。

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬明细项目列示如下：



项目	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日
工资、奖金		102,055,506.17	102,055,006.17	500.00
职工福利费		3,628,233.66	3,628,233.66	
社会保险费		19,954,274.60	19,845,190.04	109,084.56
其中：医疗保险费		3,645,316.94	3,649,755.72	-4,438.78
基本养老保险费		14,147,481.91	14,034,553.59	112,928.32
失业保险费		1,424,204.08	1,431,566.19	-7,362.11
工伤保险费		324,714.89	321,235.46	3,479.43
生育保险费		412,556.78	408,079.08	4,477.70
住房公积金		470,346.00	470,346.00	
工会经费及职工教育经费	2,322,183.75	987,431.21	1,426,480.69	1,883,134.27
合计	2,322,183.75	127,095,791.64	127,425,256.56	1,992,718.83

18. 应交税费

应交税费明细项目列示如下：

税种	2008年12月31日	2007年12月31日
营业税	919,185.94	684,708.78
所得税	3,904,699.59	5,096,106.17
城市维护建设税	316,282.94	432,893.62
房产税	93,192.85	88,715.40
土地使用税	5,166.11	2,739.26
个人所得税	80,411.32	71,006.07
增值税	2,181,993.64	4,625,740.36
印花税	615,265.43	449,067.26
消费税	82,133.11	95,153.12
教育费及地方教育费附加	434,380.09	256,844.39
防洪护堤费	175,801.83	308,925.31
农教费		1,578.40
合计	8,808,512.85	12,113,478.14

注：有关税率情况详见本报告附注六--主要税项。

19. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下：

账龄	2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)



1 年以内	15,162,777.51	65.18	13,639,873.34	89.87
1—2 年	7,089,748.08	30.48	625,364.08	4.12
2—3 年	259,439.82	1.12	358,054.50	2.36
3 年以上	750,272.07	3.22	554,713.59	3.65
合 计	23,262,237.48	100.00	15,178,005.51	100.00

(2) 期末其他应付款中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东款项。

(3) 其他应付款期末余额中无关联单位款项。

(4) 期末金额较大的其他应付款明细如下：

名 称	2008 年 12 月 31 日	账 龄	性质或内容	备注
肖新兰	1,603,360.74	1 年以内	装修款	
泉州丰泽宏达商用设施有限公司	845,500.00	1 年以内	设备款	
福州汉达机电设备有限公司	423,287.00	1 年以内	设备款	
福建益民机电设备工程有限公司	337,570.00	1 年以内	设备款	
福州易通时代科技有限公司	247,800.00	1 年以内	设备款	
合 计	3,457,517.74			

(5) 其他应付款 2008 年比 2007 年末余额增加 53.26%，主要系应付往来款增加。

20. 其他流动负债

本公司其他流动负债主要核算预提费用，明细项目列示如下：

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	期末结存余额的原因
借款利息		19,855.00	结算单据未到达
水电费	237,504.12	343,341.24	结算单据未到达
租金	1,641,168.03	650,020.91	结算单据未到达
保洁费等	405,468.93	119,035.92	结算单据未到达
合计	2,284,141.08	1,132,253.07	

注：2008 年较 2007 年末余额增加 101.73%，主要系期末尚未支付的房屋租金等增加所致。

21. 少数股东权益

少数股东权益明细项目列示如下：

合并报表单位	少数股东 单位	少数股东 持股比例	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	连国伟	0%		9,156,342.44
潮州新华都购物广场有限公司	连国伟	0%		5,555,745.97
合计				14,712,088.41

注：2008 年 12 月 31 日余额较 2007 年 12 月 31 日余额减少 100%，主要系潮州新华都购物广场有限公司本年已转让给连国伟；龙岩新华都辉业购物广场有限公司本年变更为本公司全资子公司。

22. 实收资本



(1) 实收资本 2008 年度变化情况列示如下：

股东名称	2007 年 12 月 31 日	本期发行新股增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日	股权比例%
1、有限售条件股份	80,080,000.00			80,080,000.00	74.93%
(1). 国家持股					
(2). 国有法人持股					
(3). 其它内资持股	80,080,000.00			80,080,000.00	74.93%
其中：境内法人持股	56,396,000.00			56,396,000.00	52.76%
境内自然人持股	23,684,000.00			23,684,000.00	22.17%
有限售条件股份合计	80,080,000.00			80,080,000.00	74.93%
2、无限售条件流通股份					
(1). 人民币普通股		26,800,000.00		26,800,000.00	25.07%
无限售条件流通股份合计		26,800,000.00		26,800,000.00	25.07%
总合计	80,080,000.00	26,800,000.00		106,880,000.00	100.00%

注：上述注册资本业经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司“天健华证中洲验（2008）GF 字第 020015 号”验资报告验证。本期增减变动详见附注一、（三）、5。

23. 资本公积

资本公积 2008 年变动情况列示如下：

项 目	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
股本溢价	7,021,148.08	276,105,453.75		283,126,601.83
其他资本公积	4,760,655.18		12,478,904.85	-7,718,249.67
合 计	11,781,803.26	276,105,453.75	12,478,904.85	275,408,352.16

注：①股本溢价本期增加数系本公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）2680 万股，募集资金总额为人民币 321,600,000.00 元，扣除承销费用、保荐费用及本公司累计发生的其它发行费用 18,694,546.25 元后，募集资金净额为人民币 302,905,453.75 元，其中：增加股本 26,800,000.00 元，增加资本公积 276,105,453.75 元。

②其他资本公积本期减少数为公司收购连国伟持有的子公司龙岩新华都辉业购物广场有限公司的少数股权，在编制合并财务报表时，因购买少数股权支付的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，减少资本公积 12,478,904.85 元。

24. 盈余公积

盈余公积 2008 年变动情况列示如下：

项 目	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积	8,410,810.93	6,456,510.13		14,867,321.06
合 计	8,410,810.93	6,456,510.13		14,867,321.06

本年公司按税后利润的 10% 计提法定盈余公积金。

**25. 未分配利润**

未分配利润变动情况如下：

项 目	2008 年	2007 年
年初未分配利润	56,527,992.60	35,760,879.03
加：按新准则调整股权投资差额		
减：转入资本公积		273,442.24
加：本年归属于母公司所有者的净利润	64,467,425.65	73,017,287.16
可供分配利润	120,995,418.25	108,504,723.95
减：本年提取盈余公积	6,456,510.13	7,932,731.35
本年分配普通股股利		44,044,000.00
期末未分配利润	114,538,908.12	56,527,992.60

2008 年度公司根据相关法规和公司章程的规定按当年实现净利润的 10% 提取法定盈余公积。

26. 营业总收入、营业总成本

(一) 营业总收入

(1) 按业务性质分项列示如下：

项 目	2008 年	2007 年
主营业务收入	2,166,740,386.75	1,558,879,017.95
其他业务收入	112,577,092.06	83,620,993.24
合计	2,279,317,478.81	1,642,500,011.19

(2) 主营业务收入按产品分布列示如下：

项目	2008 年	2007 年
生鲜类	516,605,512.63	360,956,723.84
食品类	632,976,903.81	456,384,219.51
日用品	358,561,096.87	329,991,007.98
百货类	658,596,873.44	411,547,066.62
合计	2,166,740,386.75	1,558,879,017.95

(3) 主营业务收入按地区分布列示如下：

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	1,290,693,856.77	985,736,023.39
闽东地区	573,597,106.31	371,152,391.36
闽西、北地区	302,449,423.67	200,454,034.46
广东地区	-	1,536,568.74
合计	2,166,740,386.75	1,558,879,017.95

各地区分布构成如下：

闽南地区包括：本公司、厦门新华都购物广场有限公司、泉州新华都购物广场有限公司、漳州新



华都百货有限公司、晋江新华都购物广场有限公司。

闽东地区包括：福州新华都综合百货有限公司、莆田新华都购物广场有限公司

闽西、北地区包括：三明新华都购物广场有限公司、龙岩新华都辉业购物广场有限公司

广东地区包括：潮州新华都购物广场有限公司（2008 年该公司股权已全额转让）。

（4）主营业务收入 2008 年较 2007 年增长 38.99%，主要系公司 2008 年增加门店，随经营规模扩大主营业务收入相应增加。

其他业务收入 2008 年较 2007 年增长 34.63%，主要系公司 2008 年增加门店，随经营规模扩大租赁收入、促销服务费收入相应增加。

（5）本公司主营业务收入为商品零售收入，故未统计前五名客户销售的收入总额。

（6）其他业务收入构成列示如下：

项 目	2008 年	2007 年
租赁收入	22,461,169.44	14,704,547.84
促销服务费收入	89,144,422.62	68,196,445.40
信息服务费收入	971,500.00	720,000.00
合计	112,577,092.06	83,620,993.24

注：①促销服务费收入主要是向供应商收取的促销活动费及广告宣传费等，由于公司的营业规模不断扩大，促销服务费收入也相应增加。

②信息服务费收入系子公司福建新华都信息科技有限公司收取的信息服务费收入。

（7）其他业务收入按地区分布列示如下：

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	83,181,906.37	64,753,079.92
闽东地区	14,424,816.10	7,730,862.17
闽西、北地区	14,606,669.59	10,243,310.15
广东地区	363,700.00	893,741.00
合计	112,577,092.06	83,620,993.24

（二）营业总成本

（1）按业务性质分项列示如下：

项 目	2008 年	2007 年
主营业务成本	1,846,032,993.65	1,331,266,996.94
其他业务成本	40,734.17	
合计	1,846,073,727.82	1,331,266,996.94

（2）主营业务成本按产品分布列示如下：

项目	2008 年	2007 年
生鲜类	463,841,742.44	330,527,059.91
食品类	555,014,320.99	400,251,245.88



日用品	300,069,444.39	275,420,694.74
百货类	527,107,485.83	325,067,996.41
合计	1,846,032,993.65	1,331,266,996.94

(3) 主营业务成本按地区分布列示如下:

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	1,085,907,419.53	830,912,390.27
闽东地区	496,384,567.73	324,062,171.33
闽西、北地区	263,741,006.39	174,942,078.91
广东地区		1,350,356.43
合计	1,846,032,993.65	1,331,266,996.94

(4) 其他业务成本按地区分布列示如下:

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	40,734.17	
闽东地区		
闽西、北地区		
广东地区		
合计	40,734.17	

(三) 主营业务利润

(1) 主营业务利润按产品分布列示如下:

项目	2008 年	2007 年
生鲜类	52,763,770.19	30,429,663.93
食品类	77,962,582.82	56,132,973.63
日用品	58,491,652.48	54,570,313.24
百货类	131,489,387.61	86,479,070.21
合计	320,707,393.10	227,612,021.01

(2) 主营业务利润按地区分布列示如下:

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	204,786,437.24	154,823,633.12
闽东地区	77,212,538.58	47,090,220.03
闽西、北地区	38,708,417.28	25,511,955.55
广东地区		186,212.31
合计	320,707,393.10	227,612,021.01

(3) 其他业务利润按地区分布列示如下:



地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	83,141,172.20	64,753,079.92
闽东地区	14,424,816.10	7,730,862.17
闽西、北地区	14,606,669.59	10,243,310.15
广东地区	363,700.00	893,741.00
合计	112,536,357.89	83,620,993.24

27. 营业税金及附加

营业税金及附加明细项目列示如下：

税 种	2008 年	2007 年
营业税	5,626,684.44	4,181,049.73
城建税	2,792,149.89	2,663,916.10
教育、地方教育费附加及农教费	2,529,380.26	1,657,575.53
消费税	1,075,354.00	640,235.61
防洪护提费	96,599.11	
合 计	12,120,167.70	9,142,776.97

28. 销售费用

类 别	2008 年	2007 年
销售费用	276,572,478.60	198,440,321.46

销售费用2008年较2007年增长39.37%，主要原因系随着经营规模和经营场所的扩大，相关的人员费用、租赁费用、广告费及装修费等支出总额均大幅度增长。

29. 管理费用

类 别	2008 年	2007 年
管理费用	58,521,945.70	39,615,596.94

管理费用 2008 年较 2007 年增长 47.72%，主要原因系随着经营规模和经营场所的扩大，相关的管理人员费用及办公费用等支出总额相应增加。

30. 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

类 别	2008 年	2007 年
利息支出	344,755.00	1,215,143.80
减：利息收入	3,434,666.43	990,198.83
金融机构手续费	3,595,604.27	2,060,377.34
合 计	505,692.84	2,285,322.31

注：财务费用 2008 年较 2007 年减少 77.87%，主要原因系 2008 年银行借款利息减少以及本年存款利息收入增加。

31. 公允价值变动收益



类别	2008 年	2007 年
交易性金融资产		- 8,999,791.50
合计		- 8,999,791.50

32. 投资收益

被投资单位	2008 年	2007 年
交易性金融资产收益		38,371,807.63
股权投资处置损益	-3,250,076.73	
合计	-3,250,076.73	38,371,807.63

注：2007 年度确认的投资收益均为出售交易性金融资产产生的收益。

2008 年度确认的投资损失均为处置潮州新华都购物广场有限公司股权损失。

33. 资产减值损失

项目	2008 年	2007 年
坏账损失	58,219.41	-916,951.27
存货减值损失	1,919,006.47	
合计	1,977,225.88	-916,951.27

34. 营业外收入

项目	2008 年	2007 年
处理固定资产收益	8,303.38	1,945.87
违约金收入	341,856.91	437,632.30
长款	124,093.87	142,728.63
补贴收入	1,927,536.50	
其他	500,479.45	677,315.21
合计	2,902,270.11	1,259,622.01

注：营业外收入 2008 年较 2007 年增加 130.41%，主要原因系 2008 年补贴收入增加。

35. 营业外支出

项目	2008 年	2007 年
短款	4,358.90	1,481.96
罚款及滞纳金支出	130,989.34	310,204.77
固定资产清理损失	170,020.69	32,615.67
其他	127,254.04	278,526.29
捐赠	57,707.80	64,502.39
合计	490,330.77	687,331.08

36. 所得税费用

所得税费用明细情况如下：

项目	2008 年	2007 年



项目	2008 年	2007 年
当期所得税	18,718,244.30	23,306,416.07
递延所得税	-978,949.55	-3,471,766.17
合 计	17,739,294.75	19,834,649.90

37. 少数股东损益

少数股东损益明细列示如下：

合并报表单位	少数股东单位	少数股东 持股比例	本期数	备注
潮州新华都购物广场有限公司	连国伟	30%	-293,370.23	1-8 月
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	连国伟	30%	760,847.47	1-6 月
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	连国伟	20%	33,905.24	7-11 月
合 计			501,382.48	

38. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年	2007 年度
营业外收入	2,795,784.23	1,007,169.84
利息收入	3,074,726.43	980,486.51
经营性往来收入	13,225,839.29	32,959,985.42
合 计	19,096,349.95	34,947,641.77

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年	2007 年度
办公费	3,205,026.39	2,691,115.81
业务宣传费	15,672,226.99	4,889,581.06
业务招待费	3,168,990.29	1,842,082.32
印刷费	2,038,001.68	2,054,797.22
差旅费	2,151,682.06	983,035.97
租金	68,728,958.75	56,992,657.08
水电费	39,340,688.04	31,571,322.46
广告费	1,945,293.51	1,352,291.87
包装费	6,289,837.70	5,414,749.30
修理费	4,239,340.74	2,606,885.40
保洁费	6,842,168.14	5,051,790.16
其他经营费用支出	25,107,068.27	33,134,951.90
经营性往来支出	39,341,071.12	60,210,525.70



合计	218,070,353.68	208,795,786.25
----	----------------	----------------

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金为公司收到的股票发行费用。

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

支付其他与筹资活动有关的现金为公司支付的股票发行费用。

(5) 现金流量表补充资料

项 目	2008 年	2007 年度
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	64,968,808.13	72,775,605.00
加: 资产减值准备	1,977,225.88	-916,951.27
固定资产折旧	20,407,888.35	17,740,327.54
无形资产摊销	143,844.88	29,030.33
长期待摊费用摊销	12,189,549.71	9,601,694.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	108,873.24	30,669.80
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	52,844.07	
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	8,999,791.50
财务费用(收益以“一”号填列)	364,610.00	1,195,288.80
投资损失(收益以“一”号填列)	3,250,076.73	-38,371,807.63
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-667,688.67	-2,121,797.44
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-1,349,968.73
存货的减少(增加以“一”号填列)	-93,650,804.53	-54,678,022.86
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-93,364,472.94	-87,372,976.71
经营性应付项目的增加(增加以“一”号填列)	241,359,015.88	150,630,935.49
其他	-359,940.00	-1,440,363.36
经营活动产生的现金流量净额	156,779,830.73	74,751,454.63
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	437,070,089.70	112,612,732.15
减: 现金的期初余额	112,612,732.15	45,147,577.23
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	324,457,357.55	67,465,154.92

(6) 现金及现金等价物

现金流量表中现金及现金等价物列示如下:



项 目	2008 年	2007 年度
期末货币资金余额	438,570,089.70	114,612,732.15
减：剩余保证期在三个月以上保证金	1,500,000.00	2,000,000.00
现金及现金等价物余额	437,070,089.70	112,612,732.15
减：期初现金及现金等价物余额	112,612,732.15	45,147,577.23
现金及现金等价物净增加额	324,457,357.55	67,465,154.92

九、母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄分析列示如下：

账 龄	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
半年以内	15,873,764.98	100.00		20,637,772.99	100.00	
合 计	15,873,764.98	100.00		20,637,772.99	100.00	

(2) 按类别分类如下：

类别	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的 应收款项	13,607,028.44	85.72		16,043,507.12	77.74	
单项金额不重大但 按信用特征组合后 该组合的风险较大 的应收款项						
单项金额不重大的 应收款项	2,266,736.54	14.28		4,594,265.87	22.26	
合 计	15,873,764.98	100.00		20,637,772.99	100.00	

本公司单项金额重大的应收款项是指单笔金额为 200 万元以上的应收款项，账龄均在半年以内，系应收合并范围内子公司货款，经减值测试后不存在减值，期末不计提坏账准备。

单项金额不重大的应收款项系应收合并范围内子公司货款，应收子公司货款经减值测试后不存在减值，期末不计提坏账准备。

(3) 应收账款期末余额中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(4) 应收账款期末余额中应收前五名客户的账款金额合计 13,607,028.44 元，占应收账款余额的比例为 85.72%。明细列示如下：

客户名称	2008 年 12 月 31 日	账龄	欠款原因	备注
泉州新华都购物广场有限公司	4,381,032.84	0.5 年以内	未结货款	子公司



客户名称	2008年12月31日	账龄	欠款原因	备注
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	2,514,390.79	0.5年以内	未结货款	子公司
福州新华都综合百货有限公司	2,354,082.07	0.5年以内	未结货款	子公司
厦门新华都购物广场有限公司	2,301,171.28	0.5年以内	未结货款	子公司
漳州新华都百货有限责任公司	2,056,351.46	0.5年以内	未结货款	子公司
合计	13,607,028.44			

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
半年以内	98,030,517.85	99.88	21,354.86	73,865,347.88	35.28	6,306.96
0.5-1年	11,254.18	0.01	562.71	9,355.00	0.00	
1-2年				110,000.00	36.81	
2-3年	110,000.00	0.11		3,200.00	27.91	640.00
合计	98,151,772.03	100.00	21,917.57	73,987,902.88	100.00	6,946.96

(2) 按类别分类如下:

类别	2008年12月31日			2007年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的应收款项	96,950,000.00	98.78		73,550,000.00	99.41	
单项金额不重大但按信用特征组合后该组合的风险较大的应收款项						
单项金额不重大的应收款项	1,201,772.03	1.22	21,917.57	437,902.88	0.59	6,946.96
合计	98,151,772.03	100.00	21,917.57	73,987,902.88	100.00	6,946.96

①本公司单项金额重大的应收款项是指单笔金额为 200 万元以上的应收款项，2008 年 12 月 31 日余额均为应收合并范围内子公司往来款，经减值测试后不存在减值，期末不计提减值准备。

②单项金额不重大的其他应收款中含租赁合同履约保证金 122,459.00 元。经测试这些合同均在履约期内，发生坏账的可能性较小，期末均未计提减值准备。

(3) 其他应收款年末余额中无应收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款期末余额中前五位金额为 96,950,000.00 元，占其他应收款余额的 98.78%。明细列示如下:



名称	金额	性质或内容	账龄
漳州新华都百货有限责任公司	28,900,000.00	子公司往来	0.5 年以内
厦门新华都购物广场有限公司	28,300,000.00	子公司往来	0.5 年以内
三明新华都购物广场有限公司	20,800,000.00	子公司往来	0.5 年以内
福州新华都综合百货有限公司	14,700,000.00	子公司往来	0.5 年以内
莆田市新华都购物广场有限公司	4,250,000.00	子公司往来	0.5 年以内
合计	96,950,000.00		

(5) 其他应收款 2008 年较 2007 年末余额增加 32.64%，主要系子公司往来款增加。

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
按成本法核算的股权投资	89,984,447.44	87,530,000.00	14,000,000.00	163,514,447.44
合计	89,984,447.44	87,530,000.00	14,000,000.00	163,514,447.44

(2) 按成本法核算的股权投资明细项目列示如下：

名称	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	持股比例%
泉州新华都购物广场有限公司	6,337,187.73	23,480,000.00		29,817,187.73	100.00
漳州新华都百货有限公司	9,618,179.82	3,580,000.00		13,198,179.82	100.00
厦门新华都购物广场有限公司	14,383,989.94	14,880,000.00		29,263,989.94	100.00
福州新华都综合百货有限公司	11,482,348.71	14,680,000.00		26,162,348.71	100.00
三明新华都购物广场有限公司	3,910,899.78	8,480,000.00		12,390,899.78	100.00
莆田新华都购物广场有限公司	4,359,710.13			4,359,710.13	100.00
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	20,892,131.33	22,430,000.00		43,322,131.33	100.00
潮州新华都购物广场有限公司	14,000,000.00		14,000,000.00		
福建新华都信息科技有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	100.00
合计	89,984,447.44	87,530,000.00	14,000,000.00	163,514,447.44	

4. 营业收入和营业成本

(一) 营业收入

(1) 按业务性质分项列示如下：

项目	2008 年	2007 年
----	--------	--------



主营业务收入	728,283,284.90	518,156,640.61
其他业务收入	27,551,136.00	20,781,627.93
合计	755,834,420.90	538,938,268.54

(2) 主营业务收入按产品分布列示如下:

项目	2008 年	2007 年
生鲜类	165,495,131.38	90,095,493.28
食品类	186,297,533.40	136,683,552.82
日用品	216,690,182.35	152,997,608.63
百货类	159,800,437.77	138,379,985.88
合计	728,283,284.90	518,156,640.61

(3) 主营业务收入按地区分布列示如下:

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	728,283,284.90	518,156,640.61
合计	728,283,284.90	518,156,640.61

(4) 其他业务收入构成列示如下:

项 目	2008 年	2007 年
租赁收入	142,691.00	301,487.20
促销服务费收入	27,408,445.00	20,480,140.73
合计	27,551,136.00	20,781,627.93

(二) 营业成本

(1) 按业务性质分项列示如下:

项 目	2008 年	2007 年
主营业务成本	694,559,203.99	488,715,155.57
其他业务成本		
合计	694,559,203.99	488,715,155.57

(2) 主营业务成本按产品分布列示如下:

项目	2008 年	2007 年
生鲜类	158,908,245.00	86,509,527.13
食品类	179,619,078.31	129,467,024.22
日用品	206,017,761.15	143,687,997.23
百货类	150,014,119.53	129,050,606.99
合计	694,559,203.99	488,715,155.57

(3) 主营业务成本按地区分布列示如下:



地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	694,559,203.99	488,715,155.57
合计	694,559,203.99	488,715,155.57

(三) 主营业务利润

(1) 主营业务利润按产品分布列示如下:

项目	2008 年	2007 年
生鲜类	6,586,886.38	3,585,966.15
食品类	6,678,455.09	7,216,528.60
日用品	10,672,421.20	9,309,611.40
百货类	9,786,318.24	9,329,378.89
合计	33,724,080.91	29,441,485.04

(2) 主营业务利润按地区分布列示如下:

地 区	2008 年	2007 年
闽南地区	33,724,080.91	29,441,485.04
合计	33,724,080.91	29,441,485.04

5. 投资收益

项 目	2008 年	2007 年
股权投资处置收益	-4,971,200.00	
交易性金融资产收益		38,371,807.63
合 计	-4,971,200.00	38,371,807.63

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、除附注七所述的子公司外，存在控制关系的关联方有:

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	企业组织机构代码	法定 代表人
陈发树			实际控制人		
新华都实业集团股份有限公司	福建福州	股权投资	母公司	15438798-1	陈发树

注：陈发树通过新华都实业集团股份有限公司、福建新华都投资有限责任公司等公司间接持有本公司 48.91% 的权益，为本公司的实际控制人。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	注册币种	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
新华都实业集团股份有限公司	人民币	13980 万元			13980 万元
泉州新华都购物广场有限公司	人民币	1000 万元	2348 万元		3348 万元



漳州新华都百货有限公司	人民币	1000 万元	358 万元		1358 万元
厦门新华都购物广场有限公司	人民币	1500 万元	1488 万元		2988 万元
福州新华都综合百货有限公司	人民币	500 万元	1468 万元		1968 万元
三明新华都购物广场有限公司	人民币	500 万元	848 万元		1348 万元
莆田新华都购物广场有限公司	人民币	500 万元			500 万元
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	人民币	3000 万元			3000 万元
福建新华都信息科技有限公司	人民币	500 万元			500 万元
晋江新华都购物广场有限公司	人民币	510 万元			510 万元

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

(1) 母公司所持本公司股份的变化:

关联方名称	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
新华都实业集团股份有限公司	4700 万元	43.97	4700 万元	58.70

(2) 本公司所持子公司权益的变化

关联方名称	2008-12-31		2007-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	3000 万元	100	2100 万元	70

4、不存在控制关系的关联方关系及其性质

关联方名称	与公司的关系	企业组织机构代码
福建新华都投资有限责任公司	股东	15438969-6
陈志勇	股东	
福建新华都企业管理有限公司	共同控制人	15443680-0
华福大酒店有限公司	共同控制人	61130037-9
厦门新华都投资管理咨询有限公司	共同控制人	15500711-9
福建省新华都工程有限责任公司	共同控制人	70536011-0
福州海悦酒店物业管理有限公司	共同控制人	75139663-2
重庆骏树置业公司	共同控制人	78746593-5
香港华城投资有限公司	共同控制人	70538801-7
海南港澳资讯产业股份有限公司	共同控制人	29378829-1
福建武夷旅游发展股份有限公司	受母公司重大影响	70538801-7
紫金矿业集团股份有限公司	受母公司重大影响	15798763-2

(二) 关联方交易事项



本公司与上述关联方在 2007 年度及 2008 年度发生了如下重大关联交易：

1、销售及采购

a、公司向关联方销售货物有关明细资料如下：

关联方名称	2008 年		2007 年	
	金额	占年度销货比例(%)	金额	占年度销货比例(%)
福建新华都投资有限责任公司			10,618,359.04	0.68
福建新华都企业管理有限公司			1,118,070.75	0.07
合计			11,736,429.79	0.75

b、公司向关联方采购货物有关明细资料如下：

关联方名称	交易类型	2008 年		2007 年	
		金额	占年度采购比例(%)	金额	占年度采购比例(%)
福建新华都投资有限责任公司	经常性关联交易			19,641.08	0.00
	购买火车站门店货物			2,691,602.76	0.19
福建新华都企业管理有限公司	经常性关联交易				
	购买东街口门店货物			5,818,932.16	0.42
合计				8,530,176.00	0.61

2、向关联方租赁资产而支付的租金的金额如下：

关联方名称	2008 年		2007 年	
	金额	占年度租金比例(%)	金额	占年度租金比例(%)
华福大酒店有限公司	2,204,657.28	3.21	2,186,017.28	3.84
福建新华都企业管理有限公司	3,456,000.00	5.03	1,728,000.00	3.03
合计	5,660,657.28	8.24	3,914,017.28	6.87

注：① 2006 年 11 月 30 日，福州新华都综合百货有限公司与华福大酒店有限公司签订《租赁合同》，合同约定，华福大酒店有限公司将位于福州市五四路 162 号新华福广场一、三、四、五层，面积共计为 6180.78 平方米的房产出租给福州新华都综合百货有限公司用于商业经营，租赁期限为 6 年，自 2006 年 12 月 1 日起至 2012 年 11 月 30 日止。2007 年 5 月 28 日，福州新华都综合百货有限公司与华福大酒店有限公司签订《租赁合同补充协议》，协议约定，福州新华都综合百货有限公司于



2007 年 6 月 1 日起不再租赁新华福广场五层使用面积为 682.13 平方米的房产，并将原租赁期限延长至 15 年，即自 2006 年 12 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止。

②2007 年 5 月 28 日，本公司与华福大酒店有限公司有限公司签订《租赁合同》，合同约定，华福大酒店有限公司将位于福州市五四路 162 号新华福广场五层，面积约为 682.13 平方米的房产出租给本公司使用，租赁期限为 15 年，自 2007 年 6 月 1 日起至 2022 年 5 月 31 日止。

③2007 年 5 月 28 日，福州新华都与新华都管理签订《租赁合同》，租赁位于福州鼓楼区东街 8 号利达大厦负 1 层、1 层、2 层和 6 层的房屋做为东街口店的经营场所，面积为 6,579.88 平方米，租赁期限为 12 年，自 2007 年 7 月 1 日起至 2019 年 6 月 30 日止。

3、接受关联方提供的劳务而支付的物业管理费：

关联方名称	2008 年	2007 年
福州海悦酒店物业管理有限公司	193,981.20	117,436.86
合计	193,981.20	117,436.86

注：（1）根据公司与福州海悦酒店物业管理有限公司签订的《前期物业服务合同》，自 2007 年 6 月 1 日开始，由福州海悦酒店物业管理有限公司为公司在福州租赁的办公楼提供相应的物业管理服务，收费标准为：办公楼 3.5 元/平方米。

（2）根据福州新华都综合百货有限公司与福州海悦酒店物业管理有限公司签订的《前期物业服务合同》，自 2006 年 12 月 1 日开始，由福州海悦酒店物业管理有限公司为福州新华都综合百货有限公司在福州的商场和办公楼提供相应的物业管理服务，收费标准为：商场 1.5 元/平方米、办公楼 3.5 元/平方米。

4、支付关键管理人员薪酬

类型	2008 年	2007 年
关键管理人员	855,400.00	666,000.00

（三）关联方应收应付款余额

2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日无关联方应收应付款余额。

十一、或有事项

公司没有需要披露而未予披露的或有事项。

十二、承诺事项

（一）截至 2008 年 12 月 31 日，公司及下属子公司已签订的正在或准备履行的租赁合同主要有：

承租方	出租方	房屋座落
福建新华都购物广场股份有限公司	华福大酒店有限公司	福州市五四路 162 号五层
	厦门阿里山房地产开发有限公司	厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室
	厦门阿里山房地产开发有限公司	厦门市思明区吕岭路 2 号 14F 室
	中国外运福建樟林储运公司	福州市晋安区鼓山镇 151 号
	泉州市恒鑫机电发展有限公司	泉州市浔美工业园区集聚区域 A-3 南大楼仓库
	华福大酒店有限公司	新华福广场一、三、四层



	新华都管理	福州市鼓楼区东街 8 号利达大厦负一、一、二、六层
	福建省华福房地产公司	福州市鼓楼区五四路 162 号华城国际北楼三层
	福建铁路投资发展总公司	福州市华林路 417 号福州站客运配套大楼第一层一部、第二、第三层
	福清瑞云房地产开发有限公司	福清市元洪路 27 号福清冠发国际新城量贩超市广场地下一层至地面三层商场
	福建阳光房地产开发有限公司	福州市鼓楼区福新路 28 号阳光城 1 区地面一层至四层商场
	福州宝龙房地产发展有限公司	福州市工业路 193 号宝龙城市广场
	中国外运福建樟林储运公司	福州市晋安区鼓山镇 151 号
厦门新华都购物广场有限公司	厦门洵德磐投资发展有限公司	厦门市厦禾路 628 号美仁广场一层、夹层及二层整层商场
	厦门九龙兴贸易发展有限公司	
	厦门民兴超市管理有限公司	厦门市思明区美仁新村北区底层商场 138-141, 154-156, 165-173 号
	厦门市百顺商贸有限公司	厦门市思明区演武路 15-69 号大学城地下一层
	厦门民兴超市管理有限公司	厦门市湖里区东渡路 78 号第一层
	厦门大千实业有限公司	厦门市巷南路翔安商业广场一、二、三层
	厦门南福房地产开发有限公司	厦门市开元区香莲里 28 号莲花广场商业中心二楼
	厦门建设工程有限公司	厦门市思明区仙岳路 638 号翠湖屯商场中部及东北角部份
	厦门中祥房地产开发有限公司	厦门市湖滨东路 320 号南湖中祥大厦地下一层商场
	建发房地产集团有限公司	厦门市思明区东浦一里 30 号-S12 商铺
泉州新华都购物广场有限公司	泉州市闽侨实业投资有限公司	泉州丰泽商城的 301#、303#区域
	泉州市丰泽商城建设有限公司	泉州丰泽商城一楼中庭
	泉州市丰泽商城建设有限公司	泉州丰泽商城三层东侧
	泉州市丰泽商城建设有限公司	泉州丰泽商城四楼
	泉州市丰泽商城建设有限公司	泉州丰泽商城一至三层
	泉州三盛物业管理有限公司	泉州市汇金广场一、二、三、四楼商场
	泉州市住宅建设开发有限公司	泉州市新门街南 4 号楼一、二两层
	晋江市华港投资有限公司	晋江市泉安中路洪山综合区华港汽车城一、二、三层
	南安市溪美房地产开发有限公司	南安市长安商业街长安大商场地下室及一、二层
	吴英才	南安市水头镇东南财富广场 A 栋二、三楼
	泉州兴隆房地产开发有限公司	泉州市惠安县螺城镇中山南路西侧科山商住区一期 1-7#楼一楼商场
	泉州展览城	泉州展览城二、三层展厅
	德化县永立房地产开发有限公司	泉州市德化县瓷都广场地下商业城
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市锦青街 81 号,83 号地下商场
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F1 店面
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F2 店面
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F3 店面
晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F4 店面	
晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F5 店面	



	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F6 店面
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F7 店面
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F8 店面
	厦门新景地集团有限公司	泉州市安溪大同路新景商业广场地下一层商场南侧
龙岩新华都 辉业购物 广场 有限公司	龙岩国葳农产品物流有限公司	龙岩市新罗区小溪路 9 号国葳地产绿色销售中心大楼二楼商场
	龙岩市辉业购物广场有限公司	龙岩市新罗区西城西桥九一南路 45 号佳宝商业城商场二层
	连国伟	
	连国伟	龙岩市新罗区解放北路汇盛花园第 9 幢一层 38#—42#店面
	连国伟	龙岩市新罗区西城莲花北路 16 号莲花家园二层
	连国伟	漳平市青城八一路汇盛名城地下一层仓库及一楼、二楼
	连国伟	上杭县北大路泰阳广场二楼商场以及仓库
	龙岩市国贸商厦	龙岩市九一北路 88 号国贸商厦一至三层
	龙岩市国贸商厦	龙岩市九一北路 88 号国贸商厦一至三层
	龙岩市新罗区饮食服务公司	龙岩市龙川东路 1 号银河大厦一、二层
	龙岩市铭丰纸业有限公司	铭丰纸厂内 2、3 号仓库
	永定县金源物业管理有限公司	金源购物中心一楼大商场
	龙岩市埃索电气有限公司	埃索公司内 2 号仓库及 2 号仓库旁空地
	连国伟	龙岩市解放南路街心广场房产证号为 20043663 号项下房产
	邱宏宝、曹敏强、曾建平、戴玉娣、汤文荣、汤春梅、罗冬英	龙岩市长汀县兆征路 164 号店面
林阿东	龙岩市曹溪镇晟龙花园 5-6 栋一楼，二楼店面	
三明新华都 购物广场有 限公司	永安市永利置业经营有限公司	三明市永安永利城市广场大楼一、三层部分商场
	福建永安国有林场	三明市永安永利城市广场大楼二层部分商场
	林维福	三明市永安永利城市广场大楼二层 201 商场
	福建省立丰印染股份有限公司	三明市梅列区阳光城负一、二层
	福建省立丰印染股份有限公司	三明市梅列区阳光城负一、二层
莆田新华都 购物广场 有限公司	莆田市南门企业集团有限公司	莆田市胜利南路南门商场一、二楼商场
	莆田市南门企业集团有限公司	南门商场西侧两层小楼
漳州新华都 百货 有限公司	漳州鸿达房地产开发有限公司	漳州市元光南路鸿达花园 8#9#10#大楼一、二层商场
	厦门新华源房地产开发有限公司	漳州市丹霞路北段东侧新城佳园财富广场 3#楼一、二层
	福建兆丰房地产有限公司	漳州市龙池开发区圣地亚哥项目商业街西座一、二层
	黄徐凤香、黄莉莉、陈丽珠、郑茂松、张秀云、郭若英	龙海市石码镇工农路 18 号运辉花园店面 7-9 号楼商场
	龙海市国防动员委员会人民防空办公室	龙海市石码镇南台公园地下室

(二) 其它重大财务承诺事项

截至 2008 年 12 月 31 日，公司没有需披露而没予披露的其它重大财务承诺事项

十三、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后公司利润分配方案



根据公司 2008 年度利润分配预案：公司拟以 2008 年 12 月 31 日总股本 10,688 万股为基数，向公司全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），合计派发现金股利 26,720,000.00 元。本次股利分配后母公司会计报表未分配利润余额为 58,572,650.49 元，结转以后年度分配；本年度资本公积金不转增股本。上述提议尚待股东大会批准。

（二）其他资产负债表日后事项

公司本期没有需披露而没予披露的其他资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

公司本期没有需披露而没予披露的其他重要事项。

十五、非经常性损益

非经常性损益明细项目	2008 年	2007 年
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-3,411,546.59	-30,669.80
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
（三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	1,927,536.50	
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		157,782.78
（五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
（六）非货币性资产交换损益；		
（七）委托他人投资或管理资产的损益；		
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
（九）债务重组损益；		
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
（十二）同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
（十三）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
（十四）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		29,372,016.13
（十五）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		



(十六) 对外委托贷款取得的损益;		
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益;		
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响;		
(十九) 受托经营取得的托管费收入;		
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	645,872.70	602,960.73
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目。		3,099,668.71
合计	-838,137.39	33,201,758.55
所得税的影响数	-78,483.12	5,719,492.25
非经常性损益税后净利润影响数	-759,654.27	27,482,266.30
其中:非经常损益对少数股东净损益影响	-18,796.31	83,786.06
归属于母公司所有者的净利润	64,467,425.65	73,017,287.16
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	65,208,283.61	45,618,806.92

十六、净资产收益率及每股收益

1、净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄 (%)		加权平均 (%)	
	2008 年	2007 年	2008 年	2007 年
归属于母公司所有者的净利润	12.60	46.57	20.79	51.35
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	12.74	29.09	21.01	32.08

2、每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2008 年	2007 年	2008 年	2007 年
归属于母公司所有者的净利润	0.71	0.91	0.71	0.91
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	0.71	0.57	0.71	0.57

3、计算过程



上述数据采用以下计算公式计算而得：

(1) 全面摊薄净资产收益率

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于母公司所有者的净利润或扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润；E 为归属于母公司所有者的期末净资产。“归属于母公司所有者的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（应考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（应考虑所得税影响）中母公司所有者所占份额；“归属于母公司所有者的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

(2) 加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润；NP 为归属于母公司所有者的净利润；E₀ 为归属于母公司所有者的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于母公司所有者的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于母公司所有者的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于母公司所有者的净利润或扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益

稀释每股收益 = [P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) × (1 - 所得税率)] / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P 为归属于母公司所有者的净利润或扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

4、本年不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

5、资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数没有发生的重大变化。



十二、备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (二) 载有中审国际会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内，在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有公司文件的正本及其公告的原稿。

福建新华都购物广场股份有限公司

董事长：陈志程

二〇〇九年三月二十七日