

# 福建新华都购物广场股份有限公司

FUJIAN NEW HUA DU SUPERCENTER CO.,LTD.

（注册地址：厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室）

## 首次公开发行股票招股说明书



保荐人（主承销商）



安信证券股份有限公司  
Essence Securities Co.,ltd.

（深圳市福田区金田路 2222 号安联大厦 34 层、28 层 A02 单元）

## 发行概况

---

发行股票类型	人民币普通股（A股）	发行股数	2,680万股
每股面值	人民币1.00元	每股发行价格	人民币12.00元
发行日期	2008年7月21日	拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	10,688万股		
本次发行前股东所持股份的流通限制及自愿锁定的承诺	<p>本次发行前控股股东新华都集团、股东新华都投资、实际控制人陈发树先生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已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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
保荐人(主承销商)	安信证券股份有限公司		
招股说明书签署日期	2008年5月22日		

---

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

一、本次发行前公司总股本为 8,008 万股，本次拟发行 2,680 万股 A 股，发行后总股本 10,688 万股。上述股份均为流通股。本次发行前控股股东新华都实业集团股份有限公司、股东福建新华都投资有限责任公司及实际控制人陈发树先生及公司自然人股东陈志勇、陈志程、陈云岚、陈耿生、刘国川承诺：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。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。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。

二、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司经审计的未分配利润为 56,527,992.60 元。经公司于 2007 年 7 月 25 日召开的 2007 年第二次临时股东大会决议通过，若公司于本决议作出之日起一年内完成公开发行股票，则截至 2007 年 6 月 30 日及 2007 年 7 月 1 日后滚存的未分配利润由新老股东共享。

三、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

### 1、募集资金投资项目短期不能盈利的风险

公司本次发行募集资金主要用于连锁超市发展项目。新开设门店一般有一个市场培育期，单个门店的市场培养期是必须经历的一个过程，是其未来实现盈利的基础。不同的门店，面临的竞争环境不同，公司也将根据不同情况采取不同的竞争策略，这会影响到门店的短期盈利水平。如在竞争程度相对较低的地区，公司新设的门店处于当地市场领先者的地位，公司如销售策略得当，可缩短市场培育期，使公司在短期内实现盈利，根据公司以往的经验，部分新设门店可在开业 6 个月内实现盈利。如在竞争程度相对激烈的地区，公司新设的门店面临竞争对手较多，市场培育期可能较长，根据公司以往的经验，公司部分新设门店可能在开业 6 个月甚至更长时间后方能实现盈利。

公司采取滚动式的门店拓展策略，使公司业绩能够保持稳定增长。本次发行募集资金将新设 31 家门店，截至 2007 年 12 月 31 日，已开设 2 家门店，其余 29 家门店预计在 2009 年底前陆续开业。未来两年，每年的门店数量、经营面积简单平均增长率分别为 41.43%、46.63%。由于公司截至 2007 年 12 月 31 日已有 35 家门店（含本次募集资金投资项目中已开设的 2 家门店），2007 开业的门店将逐步进入盈利期或盈利增长期，部分较早开业的门店仍将保持盈利增长态势，新门店也将是在两年内陆续开业，滚动式的发展使单个门店的盈亏不足以影响公司整体的业绩。公司以往年度保持着较快的门店拓展速度，2005 年末、2006 年末、2007 年末公司门店数量分别较上年末增长 100.00%、100.00%、75.00%，经营面积分别较上年末增长 72.74%、57.72%、43.99%。伴随着门店数量的增加，规模效益日益体现，公司业绩也实现较快增长。尽管如此，由于本次发行募集资金投资项目新设门店数量较多，仍可能由于部分门店短期不能盈利拖累公司的整体业绩。

## 2、人才短缺风险

人力资源的培养与引进是公司目前在发展当中面临的关键问题之一。零售行业需要既熟悉行业总体运行状况，又要懂得管理、采购、营销、财务、信息、储运等多个环节的高级复合型人才，目前这种人才在零售业还较为缺乏。为保证连锁经营的成功，不仅需要管理模式，流程制度等标准化，更需要执行能力强的人才。而开店必须保证一定的人员储备量，这样开新店时才有充足和适合的人去管理。因此，连锁企业人才的储备和培养对日后门店的运营管理质量及其拓展速度有着决定性作用。零售连锁企业是典型的经验型工作，需要专业知识和熟练的技术，但这些不是通过课堂教育就可以达到的，必须要通过实际的操作演练、实习、持续的教育与行动相结合，才能真正训练出有经验有技术有能力的、适应连锁企业发展需求的实用型人才。

尽管公司历来十分注重人才的培养与引进，并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和有效的激励机制等措施加强人才的储备，但由于公司未来门店数量将快速扩张，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，仍将面临人力资源短缺的风险。

## 3、门店与物流配送中心选址的风险

门店及物流配送中心的选址是基于对多种因素的综合考虑进行的，如当地经

济发展水平、人口密度、人均收入水平、竞争状况、供应商的数目与分布情况、交通状况等等，如果事后上述因素发生变化，会对公司的门店和物流配送中心的选址带来经营上的风险，直接影响公司连锁发展的战略布局的合理性和公司效益。此外，城市建设发展过程中带来的居民分布、交通路线改变等因素，有可能引起商圈的迁移，从而影响门店的经营效益。

#### 4、经营场所租赁期满不能续租或提高租金的风险

截至 2007 年 12 月 31 日，公司共有 35 家门店，仅两家门店拥有自有房产，其余均为租赁取得。由于经营场所的选取对销售业务有重要的影响，各个门店尤其是地段较好的门店租赁期满后能够续租，将对公司的正常经营非常重要。如不能续租，公司将不得不寻找相近的位置，从而承受由于迁移、装修、暂时停业、新业主租金较高等带来的额外成本。如不能续租又不能选取相近位置，则可能面临闭店的风险。即使租赁期满能够取得续租，也有可能面临业主提高租金的风险。

公司在福建地区零售行业具有较强的品牌影响力，信誉度高，业主为了获取长期稳定的租赁收入，一般愿意与公司进行签订租约，同时在租赁期、租金上给予公司一定程度的优惠。公司的大部分门店的租约属于长期租约，年限大部分在 10 年以上。截至 2007 年 12 月 31 日，门店尚余租期平均约为 9 年。同时，公司及其下属子公司在进行门店选址时，都对当地的市场需求、商业环境及市场竞争状况进行仔细的分析和研究，从而把拟选取的经营场所限定在一个商圈以内，而不是局限于某一处经营场所，为公司确定经营场所提供较大的选择余地。尽管公司具有较好的信誉并采取措施增强选址的灵活性，但由于未来若干年后市场环境、业主自身情况发生变化，业主仍可能提高租金或不与公司续签租约，如此则增加公司的额外成本，影响公司的盈利能力。

四、2006 年、2007 年公司非经常性损益占当期净利润的比重较高。近三年公司非经常性损益占净利润的比例情况如下：

单位：万元

项目	2007 年	2006 年	2005 年
税后非经常性损益 (A)	2,748.23	993.38	91.31
归属于母公司所有者的净利润 (B)	7,301.73	3,842.85	2,100.60
占比 (A/B)	37.64%	25.85%	4.35%

2006 年及 2007 年非经常性损益占当期净利润比重较高，主要是公司 2006

年购买的基金和少量股票 2006 年末产生公允价值变动损益、2007 年出售产生投资收益所致。为了专注于主营业务的发展，公司已于 2007 年上半年将相关交易性金融资产全部卖出，截至 2007 年 12 月 31 日，公司未持有交易性金融资产。

# 目 录

目 录.....	7
释 义.....	12
<b>第一节 概 览.....</b>	<b>17</b>
一、发行人简介.....	17
二、控股股东及实际控制人简介.....	18
三、发行人主要财务数据.....	18
四、本次发行情况.....	20
五、募股资金用途.....	20
<b>第二节 本次发行概况.....</b>	<b>21</b>
一、本次发行的基本情况.....	21
二、本次发行的有关当事人.....	22
三、预计发行、上市时间表.....	23
<b>第三节 风险因素.....</b>	<b>24</b>
一、募集资金投资项目风险.....	24
二、业务经营风险.....	26
三、市场风险.....	29
四、财务风险.....	30
五、管理风险.....	30
六、管理信息系统的技术性风险.....	31
七、行业政策风险.....	31
八、税收政策风险.....	32
<b>第四节 发行人基本情况.....</b>	<b>34</b>
一、发行人概况.....	34
二、发行人改制重组情况.....	35



三、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况 .....	39
四、历次验资情况 .....	51
五、发行人的组织结构 .....	52
六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况 .....	63
七、发行人有关股本的情况 .....	73
八、发行人内部职工股情况 .....	75
九、发行人工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况 .....	75
十、公司员工及其社会保障情况 .....	75
十一、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺和履行情况 .....	76
<b>第五节 业务与技术 .....</b>	<b>77</b>
一、主营业务与主要服务 .....	77
二、行业基本情况 .....	77
三、本公司的行业竞争地位 .....	95
四、主要业务情况 .....	101
五、主要技术 .....	120
六、主要固定资产、无形资产 .....	121
七、商标情况 .....	125
八、公司特许经营权情况 .....	126
九、公司主要产品和服务的质量控制情况 .....	126
<b>第六节 同业竞争和关联交易 .....</b>	<b>127</b>
一、同业竞争 .....	127
二、关联方及关联关系 .....	128
三、关联交易 .....	130
<b>第七节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 .....</b>	<b>154</b>
一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员情况 .....	154
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持股情况 .....	156
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况 .....	157

四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬 .....	158
五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况 .....	158
六、发行人与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议 .....	160
七、董事、监事、高级管理人员的任职资格 .....	160
八、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况 .....	160
<b>第八节 公司治理结构 .....</b>	<b>162</b>
一、公司治理结构概况 .....	162
二、公司三会制度及相关制度的建立健全及运行情况 .....	162
三、发行人近三年违法违规行为情况 .....	171
四、发行人近三年资金占用和对外担保情况 .....	171
五、发行人内部控制制度情况 .....	172
<b>第九节 财务会计信息 .....</b>	<b>173</b>
一、近三年经审计的财务会计报表 .....	173
二、财务报表编制的基础、合并报表范围及变化情况 .....	186
三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计 .....	187
四、非经常性损益 .....	197
五、主要资产情况 .....	198
六、主要债项 .....	198
七、股东权益情况 .....	200
八、现金流量 .....	201
九、财务报表附注中的重要事项 .....	201
十、近三年的主要财务指标 .....	202
十一、资产评估情况 .....	204
十二、历次验资情况 .....	204
十三、备考利润表 .....	205
<b>第十节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>206</b>
一、发行人财务状况分析 .....	206
二、发行人盈利能力分析 .....	222

三、发行人现金流量的分析 .....	237
四、发行人资本性支出的分析 .....	239
五、或有事项或重大期后事项对发行人的影响 .....	240
六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析 .....	240
七、其他事项说明 .....	242
<b>第十一节 业务发展目标 .....</b>	<b>243</b>
一、发行人发行当年和未来两年的发展计划 .....	243
二、上述计划所依据的假设条件 .....	245
三、实施上述计划的主要困难 .....	245
四、确保上述发展计划拟采取的方式、方法或途径 .....	245
五、发展计划与现有业务的关系 .....	246
<b>第十二节 募股资金运用 .....</b>	<b>247</b>
一、募集资金运用的一般情况 .....	247
二、募集资金投资项目简介 .....	248
三、固定资产大幅增加与公司业务发展的配比关系 .....	291
<b>第十三节 股利分配政策 .....</b>	<b>293</b>
一、公司的股利分配政策 .....	293
二、本次发行完成前滚存利润的分配安排 .....	294
<b>第十四节 其他重要事项 .....</b>	<b>295</b>
一、信息披露制度 .....	295
二、重要商务合同 .....	295
三、对外担保事项 .....	309
四、诉讼和仲裁事项 .....	309
<b>第十五节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b>	<b>310</b>
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	311
保荐人（主承销商）声明 .....	312
发行人律师声明 .....	313
会计师事务所声明 .....	314

验资机构声明 .....	315
验资机构声明 .....	316
资产评估机构声明 .....	317
<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>318</b>
一、备查文件目录 .....	318
二、文件查阅地点 .....	318
三、信息披露网址 .....	318

## 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、股份公司、新华都、发行人	指 福建新华都购物广场股份有限公司（前身为福建新华都购物广场有限公司）
新华都集团	指 新华都实业集团股份有限公司，发行人的控股股东
新华都投资	指 福建新华都投资有限责任公司（即更名前的福建新华都商城有限责任公司），发行人的第二大股东
新华都管理	指 福建新华都企业管理有限公司（即更名前的福建新华都百货有限责任公司）
新华都咨询	指 厦门新华都投资管理咨询有限公司（即更名前的厦门市华都百货有限公司）
华福大酒店	指 华福大酒店有限公司
新华都工程	指 福建省新华都工程有限责任公司
海悦物业	指 福州海悦酒店物业管理有限公司
重庆骏树	指 重庆骏树置业有限公司
香港华诚	指 香港华诚投资有限公司
港澳资讯	指 海南港澳资讯产业股份有限公司
紫金矿业	指 紫金矿业集团股份有限公司
武夷山旅游	指 福建武夷山旅游发展股份有限公司
福州新华都	指 福州新华都综合百货有限公司（即更名前的福州新华都综合超市有限公司），发行人的全资子公司
五四店	指 福州新华都五四店
火车站店	指 福州新华都火车站店

东街口店	指 福州新华都东街口店
元洪店	指 福州新华都福清元洪店
厦门新华都	指 厦门新华都购物广场有限公司，发行人的全资子公司
美仁宫店	指 厦门新华都美仁宫店
厦门莲花店	指 厦门新华都莲花店
厦大店	指 厦门新华都厦大店
翔安店	指 厦门新华都翔安店
美湖店	指 厦门新华都美湖店
东渡店	指 厦门新华都东渡店
仙岳店	指 厦门新华都仙岳店
漳州新华都	指 漳州新华都百货有限责任公司，发行人的全资子公司
胜利店	指 漳州新华都胜利店
元光店	指 漳州新华都元光店
泉州新华都	指 泉州新华都购物广场有限公司，发行人的全资子公司
丰泽店	指 泉州新华都丰泽店
汇金店	指 泉州新华都汇金店
新门店	指 泉州新华都新门店
科山店	指 泉州新华都科山店
溪美店	指 泉州新华都溪美店
水头店	指 泉州新华都水头店
福隆店	指 泉州新华都福隆店
洪山店	指 泉州新华都洪山店
晋江新华都	指 晋江新华都贸易有限公司，泉州新华都的全资子公司
三明新华都	指 三明新华都购物广场有限公司，发行人的全资子公司
燕江店	指 三明新华都燕江店

莆田新华都	指 莆田市新华都购物广场有限公司，发行人的全资子公司
南门店	指 莆田新华都南门店
龙岩新华都	指 龙岩新华都辉业购物广场有限公司，发行人的控股子公司
溪南店	指 龙岩新华都溪南店
佳宝店	指 龙岩新华都佳宝店
凤凰店	指 龙岩新华都凤凰店
龙岩莲花店	指 龙岩新华都莲花店
国贸店	指 龙岩新华都国贸店
银河店	指 龙岩新华都银河店
和平店	指 龙岩新华都和平店
汇盛店	指 龙岩新华都汇盛店
泰阳店	指 龙岩新华都泰阳店
永定店	指 龙岩新华都永定店
长汀店	指 龙岩新华都长汀店
潮州新华都	指 潮州新华都购物广场有限公司，发行人的控股子公司
新桥店	指 潮州新华都新桥店
新华都科技	指 福建新华都信息科技有限公司，发行人的全资子公司
惠安新华都	指 原惠安新华都购物广场有限公司，已注销
南安新华都	指 原南安新华都购物广场有限公司，已注销
龙岩辉业	指 龙岩辉业购物广场有限公司
超市	指 根据商务部《零售业态分类》，超市是开架售货，集中收款，满足消费者日常生活需要的零售业态。根据商品结构的不同，可分为食品超市和综合超市。由一家主体经营的同一品牌的多家超市可称为“连锁超市”。

便利店	指 根据商务部《零售业态分类》，便利店是满足顾客便利性需求为主营目的的零售业态。经营面积较超市小，一般在100m <sup>2</sup> 左右。
综合超市	指 经营面积6,000m <sup>2</sup> 以下的超市，经营包装食品、生鲜食品和日用品等。
大卖场	指 经营面积6,000m <sup>2</sup> 以上的超市，经营服装、食品、日用品、电器等，能满足顾客“一站式”购物需求，也称“大型超市”。
百货	指 根据商务部《零售业态分类》，百货是在一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理，分区销售，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态。
统采	指 公司总部统一向供应商采购货物
地采	指 公司总部根据子公司或门店所处地区的实际销售情况，向子公司或门店所在地的供应商采购货物
农改超	指 通过政府政策的鼓励支持，引导大型流通企业或农业产业化龙头企业，对不适应经济发展、城市建设和居民消费要求的农贸市场，按照超市的经营业态，经营理念对农贸市场进行全面超市化改造。使其成为经营主体组织化、经营产品标准化、经营方式超市化和经营服务规范化，以经营生鲜农副产品为主的超市。
证监会	指 中国证券监督管理委员会
商务部	指 中华人民共和国商务部
保荐人（主承销商）	指 安信证券股份有限公司
至理、发行人律师	指 福建至理律师事务所
中审、发行人会计师	指 中审会计师事务所有限公司
福建华强	指 福建华强会计师事务所有限责任公司
元	指 人民币元



A股	指 境内上市人民币普通股
《公司法》	指 《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指 《中华人民共和国证券法》
近三年、报告期	指 2005年度、2006年度及2007年度的会计期间
本次发行	指 公司本次公开发行2,680万股，每股面值为1元人民币普通股（A股）的行为
新会计准则	指 2006年财政部颁布的新的企业会计准则及其应用指南

## 第一节 概 览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

本公司是以福建新华都购物广场有限公司截至 2006 年 12 月 31 日经中审审计的净资产（母公司），扣除 2006 年度利润分配 4,404.40 万元后剩余净资产 8,710.11 万元为基础，折股 8,008 万股，依法整体变更设立的股份有限公司。公司 2007 年 4 月 9 日在厦门市工商行政管理局登记注册，注册号 3502001007001。本公司的前身福建新华都购物广场有限公司成立于 2004 年 5 月 17 日。

本公司主营业务是大卖场、综合超市及百货的连锁经营。公司自成立以来，秉承“天天平价、为您省钱”的经营宗旨，“真诚服务、追求完美”的服务理念，用规模效应来降低经营成本，为消费者提供实惠、齐全的优质商品和良好的服务，用先进完整的硬件和现代化的经营管理来满足顾客的需求，回馈消费者。同时，企业自身也得到了长足发展。公司成立以来，连锁门店不断扩张，主营业务呈现出大幅增长的态势，行业地位不断加强，已经成为福建地区零售连锁经营的龙头企业。截至 2007 年 12 月 31 日，公司共拥有 35 家门店，其中：大卖场（经营面积 6,000m<sup>2</sup> 以上的超市）13 家，总经营面积约 121,745m<sup>2</sup>，占比 53.41%；综合超市（经营面积 6,000m<sup>2</sup> 以下的超市）19 家，总经营面积 58,872m<sup>2</sup>，占比 25.83%；百货 2 家（东街口店、元洪店），总经营面积 18,112m<sup>2</sup>，占比 7.95%；大卖场+百货综合体 1 家（丰泽店），总经营面积 29,199m<sup>2</sup>，占比 12.81%；公司合计经营面积达 227,928m<sup>2</sup>。根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都 2005 年位列中国连锁经营百强第 69 位；根据商务部商业改革发展司和中国连锁经营协会的调查统计，新华都位列 2006 年中国连锁经营百强第 61 位；根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都 2007 年位列中国连锁经营百强第 53 位。公司荣获厦门市思明区人民政府颁发的“2006 年度超 1000 万元纳税特大户”称号。

## 二、控股股东及实际控制人简介

新华都集团持有本公司 58.69%的股权，为公司控股股东。新华都集团成立于 1997 年 12 月 30 日，注册资本 13,980.00 万元，注册地为福州市五四路 162 号，主营业务为股权投资。

截至 2007 年 12 月 31 日，新华都集团总资产为 1,279,500,016.04 元，净资产为 563,297,374.55 元，2007 年度实现净利润 137,097,196.20 元（未经审计）。

陈发树先生直接持有新华都集团 75.87%的股权，通过自然人独资公司新华都咨询持有新华都集团 16.82%的股权，为本公司的实际控制人。陈发树先生目前担任新华都集团的董事长，港澳资讯法定代表人、董事长，新华都咨询法定代表人、执行董事，华福大酒店、重庆骏树董事长，香港华诚董事。最近三年，公司的实际控制人没有发生变更。

## 三、发行人主要财务数据

根据中审出具的中审审字[2008]第 8087 号审计报告，本公司报告期内财务数据如下：

### （一）合并资产负债表主要数据

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
流动资产（元）	296,012,597.76	253,155,988.23	177,266,075.32
非流动资产（元）	228,382,636.82	185,693,447.71	109,596,546.72
总资产（元）	524,395,234.58	438,849,435.94	286,862,622.04
流动负债（元）	352,882,539.38	294,026,847.91	185,614,324.31
非流动负债（元）	-	8,279,968.73	9,570,000.00
总负债（元）	352,882,539.38	302,306,816.64	195,184,324.31
归属于母公司所有者 权益合计（元）	156,800,606.79	127,588,848.73	91,664,016.54
少数股东权益（元）	14,712,088.41	8,953,770.57	14,281.19

### （二）合并利润表主要数据

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业总收入（元）	1,642,500,011.19	1,062,923,105.15	747,676,509.51

营业利润（元）	92,037,963.97	48,451,852.35	28,249,091.03
利润总额（元）	92,610,254.90	48,965,671.30	28,406,837.29
净利润（元）	72,775,605.00	38,418,153.17	20,959,954.71
归属于母公司所有者的净利润（元）	73,017,287.16	38,428,473.03	21,005,961.43

### （三）合并现金流量表主要数据

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	74,751,454.63	95,409,930.13	57,136,536.06
投资活动产生的现金流量净额（元）	58,882,989.09	-109,508,746.66	-60,401,130.96
筹资活动产生的现金流量净额（元）	-66,169,288.80	30,798,353.13	12,333,979.59
现金及现金等价物净增加额（元）	67,465,154.92	16,699,536.60	9,069,384.69

### （四）主要财务指标

财 务 指 标	2007 年	2006 年	2005 年
流动比率	0.84	0.86	0.96
速动比率	0.45	0.58	0.64
应收账款周转率（次）	425.64	316.46	542.20
存货周转率（次）	12.21	12.51	12.57
无形资产占净资产的比例（%）	0.17	0.03	0.02
资产负债率（母公司，%）	41.39	44.89	25.84
每股净资产（元/股）	1.96	1.59	1.14
基本每股收益（元/股）	0.91	0.48	0.34
基本每股收益（扣除非经常性损益后，元/股）	0.57	0.36	0.32
净资产收益率（加权平均，%）	51.35	35.24	33.52
净资产收益率（扣除非经常性损益后加权平均，%）	32.08	26.13	32.08
每股净现金流量（元/股）	0.84	0.21	0.11

## 四、本次发行情况

- 1、股票种类：人民币普通股（A股）
- 2、每股面值：人民币 1.00 元
- 3、公开发行数量：2,680 万股
- 4、每股发行价格：通过向询价对象初步询价确定发行价格
- 5、发行方式：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
- 6、发行对象：符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

## 五、募股资金用途

本次募集资金拟用于以下项目：

1、连锁超市发展项目：投资 32,357 万元，在福建省内的福州、泉州、厦门、漳州、龙岩、三明、宁德等 7 个城市，以及广东东部城市汕头市，发展 30 家连锁超市和 1 家百货店（备注：厦门农改超项目包含 9 家门店，因每个门店的面积较小，而且门店形态和规模都比较接近，将其视为 1 家门店），新增租赁面积 22.43 万 m<sup>2</sup>，项目完成后预计新增年营业收入 21.02 亿元（含税）。

2、配送中心改造项目：投资 5,050 万元，对原有配送中心进行现代化改造，新增仓库自动化设备、信息终端设备、运输设备、办公设备和通讯设备等，并建设统一管理的物流配送系统，通过改造将平面库改造为立体高架库，并加快货物的周转速度。项目建成将新增年配送能力 147.93 万 m<sup>3</sup>，增加年配送金额 14.97 亿元，配送比率将由原来的 15.67% 提高到 45.62%。

3、信息系统改造项目：投资 2,180 万元，建立和完善企业资源计划系统（ERP）、供应链管理系统（SCM）、客户关系管理系统（CRM）及呼叫中心、决策支持系统、办公自动化系统（OA）、视频会议系统，使企业实现现代意义上的商业信息化管理，节约管理成本，最大限度地减少库存，进一步提高服务质量，增强企业竞争力。

## 第二节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

(一) 股票种类：人民币普通股（A股）

(二) 每股面值：人民币 1.00 元

(三) 发行股数：2,680 万股，占发行后总股本的 25.07%

(四) 每股发行价格：通过向询价对象初步询价确定发行价格

(五) 发行市盈率：21.05 倍（按发行前总股本计算）

27.91 倍（按本次发行后总股本计算）

(六) 发行前每股净资产：1.96 元（以截至 2007 年 12 月 31 日经审计的净资产除以发行前总股本计算）

(七) 发行后每股净资产：4.30 元（以截至 2007 年 12 月 31 日经审计的净资产加预计募集资金净额除以发行后总股本计算）

(八) 发行市净率：6.12 倍（按每股发行价格除以发行前每股净资产）

2.79 倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产）

(九) 发行方式：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

(十) 发行对象：符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

(十一) 承销方式：本次新股发行采用余额包销的承销方式

(十二) 预计募集资金总额：32,160 万元

(十三) 预计募集资金净额：30,234 万元

(十四) 上市地点：深圳证券交易所

(十五) 发行费用概算：

项 目	金 额（万 元）
承销及保荐费用	1,200
审计及验资费用	113
律师费用	91

登记费及上市初费	14
路演推介及信息披露费用	508
合 计	1,926

## 二、本次发行的有关当事人

### （一）发行人：福建新华都购物广场股份有限公司

法定代表人：陈志程

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

联 系 人：龚严冰、戴文增

### （二）保荐人（主承销商）：安信证券股份有限公司

法定代表人：牛冠兴

地 址：深圳市福田区金田路 2222 号安联大厦 34 层、28 层 A02 单元

电 话：021-68767886

传 真：021-68762320

保荐代表人：李泽业、陈亚辉

项目主办人：郭建兵

项目组成员：马益平、钟铁锋、余绍海、李岚

### （三）发行人律师事务所：福建至理律师事务所

负 责 人：蒋方斌

地 址：中国福州市湖东路 152 号中山大厦 25 层

电 话：0591-87813898

传 真：0591-87855741

经办 律师：蒋方斌、陈向阳

### （四）会计师事务所：中审会计师事务所有限公司

法定代表人：杨池生

地 址：北京市海淀区阜石路 67 号银都大厦六层

电 话：010-88415996 010-68252981 0592-2683817

传 真：010-88415997

经办注册会计师：陈祖珍、涂蓬芳

**（五）资产评估机构：福建武夷资产评估有限公司**

法定代表人：方高葱

地 址：福州市晋安区六一北路 92 号实发大厦 10 层

电 话：0591-87679059

传 真：0591-87673819

经办注册资产评估师：游金贵、陈家作

**（六）收款银行：中国工商银行深圳深圳湾支行**

地 址：深圳市深南大道 6008 号报业大厦 9 楼

电 话：0755-83516327

传 真：0755-82516304

**（七）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

地 址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电 话：0755-25938000

传 真：0755-25988122

本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

### 三、预计发行、上市时间表

- 1、询价推介时间：2008 年 7 月 11 日~2008 年 7 月 16 日
- 2、定价公告刊登日期：2008 年 7 月 18 日
- 3、申购日期和缴款日期：2008 年 7 月 21 日
- 4、预计股票上市日期：发行结束后尽快安排上市



## 第三节 风险因素

投资者在评价公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险因素是根据重要性原则和可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

### 一、募集资金投资项目风险

#### （一）募集资金投资项目实施的风险

为了实现公司的发展目标，优化网点布局，提高物流配送体系的运作效率，保证连锁扩张中的信息化决策水平，增强核心竞争能力，公司拟利用本次募集资金进行门店扩张、物流配送中心及信息系统的建设。

门店及物流配送中心的选址受到当地市场需求、当地主要商圈的迁徙、当地市场竞争状况、当地投资环境、地区人员素质等诸多因素的影响，可能对项目的预期收入和预期收益产生影响。

另外，目前公司正处于快速发展阶段，如果项目不能如期完成并发挥作用，将会制约公司的发展速度，影响公司的投资收益。

公司严格按照投资项目管理决策程序进行科学决策，对相关投资项目进行了充分的可行性研究和论证。为进一步降低募股资金投向的风险，公司将在募股资金到位后，密切关注相关行业的变化和发展趋势，严格按照可行性研究报告组织实施投资方案，加强项目的投资预算管理和进度管理，把投资费用控制在合理的预算范围内；合理安排各项目的轻重缓急和资金使用，力争投资项目如期完成。

#### （二）募集资金投资项目短期不能盈利的风险

##### 1、新开门店培育期对公司盈利的影响

公司本次发行募集资金主要用于连锁超市发展项目。新开设门店一般有一个市场培育期，单个门店的市场培养期是必须经历的一个过程，是其未来实现盈利的基础。培育期即为从新门店开业到实现即时盈亏平衡的持续时间，如培育期为

6个月，那么即公司于第7个月开始实现当月盈利（并未弥补完前期亏损），同时在以后的绝大多数月份以及年度持续盈利。新门店需要经历培育期的原因主要是：（1）一个新门店开业后，目标顾客从认知、认可一个新门店到经常来此购物消费需要一个时间过程，因此新店初期客流量会偏少；（2）开业初期商品结构未必能马上做到完全符合目标顾客的需求，需要经过开业后一段时间才能调整到位，顾客单价将是一个持续提升的过程；（3）为引导顾客经常性、习惯性地转到新门店购物，开业初期几个月内商品的售价会定得比较低、促销力度会较大，所以毛利率会较低。以上三个内容是新门店培育期内的普遍规律。另外，如果公司在新门店所在地的现有销售规模较小，可能会因成本提高而造成亏损，具体原因是：（1）公司在每个地级市以子公司的形式运营，每个子公司需要设立单独的总经理、财务部、人事行政部等，如果新开设门店，总经理、财务部、人事行政部等部门将不再增加，门店越多、规模越大，则分摊上述部门的成本越少，反之，如果门店少、规模小，则将因此带来新门店运营成本的提高；（2）对于统采商品，需要从配送中心配送到门店，门店所在地的销售规模较小时，日常配送量较小，配送成本较高；对于地采商品，如果销售规模较小时，子公司在当地的议价能力较低，导致采购成本提高。

不同的门店，面临的竞争环境不同，公司也将根据不同情况采取不同的竞争策略，这会影响门店的短期盈利水平。如在竞争程度相对较低的地区，公司新设的门店处于当地市场领先者的地位，公司如销售策略得当，可缩短市场培育期，使公司在短期内实现盈利，根据公司以往的经验，部分新设门店可在开业6个月内实现盈利。如在竞争程度相对激烈的地区，公司新设的门店面临竞争对手较多，市场培育期可能较长，根据公司以往的经验，公司部分新设门店可能在开业6个月甚至更长时间后方能实现盈利。

## 2、新开门店增加的折旧及摊销对公司盈利的影响

除培育期因素外，新增门店增加的折旧及摊销也可能影响公司的盈利。公司2007年折旧及摊销（包括固定资产折旧及长期待摊费用摊销，下同）为2,734万元。募集资金拟投31家门店除2家于2007年开业外，2008年开业13家，将增加折旧及摊销1,068万元，增长比例为39.06%；2009年开业16家，增加折旧及摊销1,947万元，增长比例为51.21%。公司2005、2006、2007年的折旧及摊销分别为1,101万元、1,738万元、2,734万元，近两年的增长比例为57.86%、

57.31%。可以看出，公司募集资金拟投资门店新增折旧及摊销的年增长比例略小于往年的增长比例。公司的历史经验表明，随着规模效益的体现，公司有能力和在折旧及摊销增长的情况下保证公司的盈利增长。

公司采取滚动式的门店拓展策略，使公司业绩能够保持稳定增长。本次发行募集资金将新设 31 家门店，截至 2007 年 12 月 31 日，已开设 2 家门店，其余 29 家门店预计在 2009 年底陆续开业。未来两年，每年的门店数量、经营面积简单平均增长率分别为 41.43%、46.63%。由于公司截至 2007 年 12 月 31 日已有 35 家门店（含本次募集资金投资项目中已开设的 2 家门店），2007 开业的门店将逐步进入盈利期或盈利增长期，部分较早开业的门店仍将保持盈利增长态势，新门店也将是在两年内陆续开业，滚动式的发展使单个门店的盈亏不足以影响公司整体的业绩。公司以往年度保持着较快的门店拓展速度，2005 年末、2006 年末、2007 年末公司门店数量分别较上年末增长 100.00%、100.00%、75.00%，经营面积分别较上年末增长 72.74%、57.72%、43.99%。伴随着门店数量的增加，规模效益日益体现，公司业绩也实现较快增长。尽管如此，由于本次发行募集资金投资项目新设门店数量较多，仍可能由于部分门店短期不能盈利拖累公司的整体业绩。

关于本次募集资金投资项目的情况，详见本招股说明书“第十二节 募股资金运用”。

## 二、业务经营风险

### （一）人才短缺风险

人力资源的培养与引进是公司目前在发展当中面临的关键问题之一。零售行业需要既熟悉行业总体运行状况，又要懂得管理、采购、营销、财务、信息、储运等多个环节的高级复合型人才，目前这种人才在零售业还较为缺乏。为保证连锁经营的成功，不仅需要管理模式，流程制度等标准化，更需要执行能力强的人才。而开店必须保证一定的人员储备量，这样开新店时才有充足和适合的人去管理。因此，连锁企业人才的储备和培养对日后门店的运营管理质量及其拓展速度有着决定性作用。零售连锁企业是典型的经验型工作，需要专业知识和熟练的技术，但这些不是通过课堂教育就可以达到的，必须要通过实际的操作演练、实习、

持续的教育与行动相结合，才能真正训练出有经验、有技术、有能力、适应连锁企业发展需求的实用型人才。

尽管公司历来十分注重人才的培养与引进，并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，但由于公司未来门店数量将快速扩张，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，仍将面临人力资源短缺的风险。

## **（二）物流配送体系建设落后的风险**

完善的物流配送体系对连锁经营企业的整体运营效率起到非常关键的作用，是连锁企业成功的重要保障之一。

目前公司有三个配送中心，分别位于福州、泉州和龙岩。公司目前较多采用供应商直送的方式，主要原因是在目前阶段，供应商直送的成本较低。但随着公司的规模不断扩张，对统一配送的要求必将加大，目前的自有配送能力、硬件设施等将无法满足公司的发展需要，对公司业务的快速发展形成了一定的制约。

公司拟利用本次募集资金对配送中心进行改造，增加仓库自动化设备、信息终端设备、运输设备、办公设备及通讯设备等，进一步增强物流体系的功能与效率，完善公司的业务链系统。

## **（三）门店与物流配送中心选址的风险**

门店及物流配送中心的选址是基于对多种因素的综合考虑进行的，如当地经济发展水平、人口密度、人均收入水平、竞争状况、供应商的数目与分布情况、交通状况等等，如果事后上述因素发生变化，会对公司的门店和物流配送中心的选址带来经营上的风险，直接影响公司连锁发展战略布局的合理性和公司效益。此外，城市建设发展过程中带来的居民分布、交通路线改变等因素，有可能引起商圈的迁移，从而影响门店的经营效益。

## **（四）经营场所租赁期满不能续租或提高租金的风险**

截至2007年12月31日，公司共有35家门店，仅两家门店拥有自有房产，其余均为租赁取得。由于经营场所的选取对销售业务有重要的影响，各个门店尤其是地段较好的门店租赁期满后能够续租，对公司的持续经营非常重要。如不能续租，公司将不得不寻找相近的位置，从而承受由于迁移、装修、暂时停业、新物业租

金较高等带来的额外成本。如不能续租又不能选取相近位置，则可能面临闭店的风险。即使租赁期满能够取得续租，也有可能面临业主提高租金的风险。

公司在福建地区零售行业具有较强的品牌影响力，信誉度高，业主为了获取长期稳定的租赁收入，一般愿意与公司签订租约，同时在租赁期、租金上给予公司一定程度的优惠。公司的大部分门店的租约属于长期租约，年限大部分在10年以上。截至2007年12月31日，公司下属门店尚余租期平均约为9年。同时，公司在进行门店选址时，都对当地的市场需求、商业环境及市场竞争状况进行仔细的分析和研究，从而把拟选取的经营场所限定在一个商圈以内，而不是局限于某一处经营场所，为公司确定经营场所提供较大的选择余地。尽管公司具有较好的信誉并采取措施增强选址的灵活性，但由于未来若干年后市场环境、业主自身情况发生变化，租赁期满后业主仍可能提高租金或不与公司续签租约，如此则增加公司的额外成本，影响公司的盈利能力。

#### **（五）统采比例偏低的风险**

统采一般采购量大，采购成本较低。目前统采占公司总采购额的比例仍然偏低，对公司的成本控制有一定不利影响。

目前公司采取地采形式的主要有两种情况：一是如生鲜类产品周转速度快、保鲜要求高，通常采用地采的方式；另一种情况是，零售行业存在着地方供应商把持渠道的现象，对于某些商品必须通过当地的供应商来采购（外地有实力的供应商有可能突破这种限制）。

针对这种情况，公司拟对部分供应商进行整合，引进实力强大的供应商，突破区域采购的限制，进一步加大统采的比例，降低成本。如果公司不能在连锁经营快速发展过程中加大统采力度，将会增加公司的采购成本，影响公司的盈利能力。

#### **（六）非经常性损益比重偏高的风险**

近三年公司非经常性损益占净利润的比例情况如下：

单位：万元

项目	2007年	2006年	2005年
税后非经常性损益	2,748.23	993.38	91.31
归属于母公司所有者的净利润	7,301.73	3,842.85	2,100.60
占比	37.64%	25.85%	4.35%

公司存在着非经常损益偏高的风险。2006年及2007年非经常损益比重较高，主要是公司2006年购买的基金和少量股票2006年末公允价值变动、2007年出售产生投资收益所致。

为了专注于主营业务的发展，公司已于2007年上半年将相关交易性金融资产全部卖出，截至2007年12月31日，公司未持有交易性金融资产。

### （七）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，消费者在购买、使用商品时，其合法权益受到损害的，或因商品缺陷造成人身、财产损害的，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。尽管公司对采购商品实施品质监控，某些顾客仍有可能对购自公司门店的商品有不良反应或承受损失，可能会向公司提出索偿，如果商品的问题并非生产者的责任，或属于生产者的责任但向其追偿无果，则给公司带来潜在的财务损失，公司声誉也有可能因此受损。

## 三、市场风险

### （一）消费者购买力下降及消费习惯改变引致的风险

我国宏观经济周期性的波动或区域经济发展水平的波动都将影响消费者的收入水平，从而影响到公司的销售业绩，给公司的连锁发展和销售收入带来一定的风险。另外，如果消费者的购物习惯发生改变，也将对公司的业务带来不利影响。

### （二）连锁扩张中面临的市场竞争风险

目前公司为福建省的零售连锁龙头企业，公司下一个目标是做海峡西岸经济

区<sup>1</sup>最优秀的零售商，拟逐步向周边省份渗透。目前零售市场存在着一定程度的饱和现象，很多城市都已经被外资连锁企业及国内连锁经营企业抢先布局，同时，零售行业还存在着竞争手段不规范的现象。因此，公司在连锁扩张过程中存在着市场过度竞争的风险。

对此，在连锁市场扩张中，公司将对当地的市场竞争状况进行周密的分析，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，确保公司在决定进行连锁扩张的市场取得预期的效果。

## 四、财务风险

### （一）短期偿债能力风险

截至 2007 年 12 月 31 日，公司流动比率和速动比率分别为 0.84、0.45，存在着一定的短期偿债的风险。

从零售行业总体状况看，普遍具有流动比率和速动比率较低的特征。同时，公司为了降低财务成本，充分利用了财务杠杆，流动负债占比较高。公司将根据发展实际需要调整对负债结构加以调整。

### （二）净资产收益率下降的风险

本次发行将大幅度增加公司的净资产。由于募集资金运用项目存在一定的建设周期，公司净利润的增长速度在短期内将可能低于净资产的增长速度，公司存在发行后净资产收益率下降的风险。

## 五、管理风险

### （一）控股股东的控制风险

本次发行前，新华都集团持有本公司 58.69% 的股份，为本公司的控股股东。公司本次发行 2,680 万股 A 股，股票发行成功后，新华都集团持有本公司的股份将下降为 43.97%，股权结构将更为合理。但新华都集团仍为本公司第一大股东，可以通过行使在股东大会的表决权，对公司发展战略、经营决策、人事安排、利润分配、关联交易和对外投资等重大事项进行控制，存在大股东利用其控制地位损

---

<sup>1</sup>海峡西岸经济区是指台湾海峡西岸，以福建为主体包括周边地区，南北与珠三角、长三角两个经济区衔接，东与台湾岛、西与江西的广大内陆腹地贯通的地域经济综合体。

害公司及其他股东利益的风险。

## （二）企业规模扩大及资产、业务和人员分散导致的管理风险

公司自成立以来一直以较快的速度发展，截至2007年12月31日，公司拥有7家全资子公司和2家控股子公司，在福建的福州、厦门、漳州、泉州、三明、莆田、龙岩及广东的潮州拥有35家连锁门店。

随着未来公司经营规模和区域范围不断扩大，门店数目不断增多，公司资产、业务和人员逐渐分散的特征越发明显，供应商关系日益复杂、顾客需求层次更加广泛，对公司的采购供应环节、销售环节和物流配送环节提出了更高的要求，公司经营的决策、实施和风险控制难度将增加。

## 六、管理信息系统的技术性风险

公司的管理信息系统为自主开发，全方位涵盖了业务链的各个环节，业务上贯穿了采购、配送、销售、结算等环节，使用主体包括总部、子公司、门店、配送中心、供应商，整个业务链的有效运作都依赖信息系统作后盾，依各自的权限通过该系统获得财务数据、供应商及顾客信息、其他决策需要的管理资料等。公司已经为系统制定了三重备份（门店后台机及总部两台小型机分别备份）以防系统失灵，截至目前公司的系统未发生重大故障或因系统失灵导致业务中断。尽管如此，我们的系统仍存在因电脑病毒、黑客入侵、发生火灾或其他不可抗力的影响而出现故障，如系统故障不能及时修复，会对公司的正常营运及业绩表现造成不利影响。

另外，公司的管理信息系统包含了大量重要的决策信息，如被竞争对手获取，将会对公司产生不利影响。

对此，公司采取了预防机制以最大限度地减少系统故障，包括建立防火墙机制、加强消防管理等。公司还针对不同的使用主体设置了不同的权限，建立了信息保密制度以防止重要信息丢失。同时，公司拟利用本次募集资金加强信息化建设水平，进行软件升级及购置硬件设施，积极防范相关风险。

## 七、行业政策风险

商务部下发的《国内贸易发展“十一五”规划》中，将“扩大国内需求”作为促进经济增长的重要手段，同时强调“调整投资和消费的关系，增强消费对经



经济增长的拉动作用。“十一五”期间国内贸易的发展战略中提及，要大力推进流通创新，继续推进连锁经营等现代流通方式。2005 年下发的《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19 号）指出，要切实推进连锁经营的快速发展。以上政策为我国的零售连锁经营行业的发展起到了非常积极的作用。

2007 年 3 月，福建省出台了《“十一五”促进海峡西岸经济区现代流通业发展规划》，指出“十一五”期间福建省的发展目标为：全省社会消费品零售总额年均增长 10%，商品交易市场成交额年均增长 6%；到“十一五”期末，连锁经营企业零售额占社会消费品零售总额的比重达到 30%左右，初步建成结构较为合理、运转较为顺畅、发展较为协调、法规较为健全、竞争力较强的海峡西岸经济区流通产业体系，流通现代化水平进入全国前列。同时指出要转变流通业增长方式，大力发展连锁经营，推进现代物流配送，加强流通企业信息化建设，推广应用先进信息技术。上述政策为福建省区域连锁经营行业的发展提供了有力支持，同时也为拥有丰富的连锁经营经验、较完善的物流配送体系和高水平的信息化系统的零售连锁企业提供了更为广阔的发展空间。

如果随着经济环境的变化，上述政策有所变化，将会对零售连锁企业产生一定不利的影响。

另外，尽管零售连锁经营作为零售业的现代化组织形式，得到我国政府的政策鼓励与积极倡导，但是，如果地方政府缺乏商业发展的总体规划，使得连锁经营盲目发展，将会造成恶性竞争。

## 八、税收政策风险

公司（母公司）和子公司厦门新华都、新华都科技注册地为厦门经济特区，截至 2007 年 12 月 31 日执行 15%的所得税率。2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国所得税法》将自 2008 年 1 月 1 日起施行，其中第四条规定：“企业所得税的税率为 25%”，第五十七条规定：“本法公布前已经批准设立的企业，依照当时的税收法律、行政法规规定，享受低税率优惠的，按照国务院规定，可以在本法施行后五年内，逐步过渡到本法规定的税率”。《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知（国发[2007]39 号）》进一步指出，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其

中：享受企业所得税 15%税率的企业，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 年按 25%税率执行。因此，根据规定，公司（母公司）和子公司厦门新华都执行的 15%的所得税税率将逐步调整为 25%，而新华都科技（设立于《中华人民共和国所得税法》公布之后）将于 2008 年 1 月 1 日起执行 25%的所得税率，这将会对公司业绩产生一定不利影响。2005 年度、2006 年度和 2007 年度三家公司（公司、厦门新华都及新华都科技）合计享受的所得税优惠分别为 2,615,172.18 元、7,812,024.56 元和 13,039,960.02 元；如果不享受该优惠政策，相应期间的净利润将分别减少 2,615,172.18 元、7,812,024.56 元和 13,039,960.02 元。但同时，公司下属泉州新华都等 8 家子公司原执行 33%的所得税税率，自 2008 年 1 月 1 日起执行 25%的所得税税率。综合来看，所得税税率调整对公司影响不大。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：福建新华都购物广场股份有限公司

英文名称：FUJIAN NEW HUA DU SUPERCENTER CO., LTD.

注册资本：8,008 万元

法定代表人：陈志程

成立日期：2004 年 5 月 17 日

住 所：厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室

邮政编码：350003

电话/传真：0591-87987972 / 0591-87987982

公司网址：<http://www.nhd-mart.com>

电子邮箱：[info@nhd.com.cn](mailto:info@nhd.com.cn)

主营业务：大卖场、综合超市及百货的连锁经营。

行业地位：公司是福建省大卖场、综合超市及百货连锁经营行业的龙头企业。目前，公司门店分布的区域以闽南为重点，并向闽东、闽西及闽北辐射。截至 2007 年 12 月 31 日，公司共拥有 35 家门店，其中：大卖场（经营面积 6,000m<sup>2</sup> 以上的超市）13 家，总经营面积约 121,745m<sup>2</sup>，占比 53.41%；综合超市（经营面积 6,000m<sup>2</sup> 以下的超市）19 家，总经营面积 58,872m<sup>2</sup>，占比 25.83%；百货 2 家（东街口店、元洪店），总经营面积 18,112m<sup>2</sup>，占比 7.95%；大卖场+百货综合体 1 家（丰泽店），总经营面积 29,199m<sup>2</sup>，占比 12.81%；公司合计经营面积达 227,928m<sup>2</sup>。根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都 2005 年位列中国连锁经营百强第 69 位；根据商务部商业改革发展司和中国连锁经营协会的调查统计，新华都位列 2006 年中国连锁经营百强第 61 位；根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都 2007 年位列中国连锁经营百强第 53 位。公司荣获厦门市思明区人民政府颁发的“2006 年度超 1000 万元纳税特大户”称号。

## 二、发行人改制重组情况

### （一）发起人及设立方式

本公司是以福建新华都购物广场有限公司截至 2006 年 12 月 31 日经中审审计的净资产（母公司），扣除 2006 年度利润分配 4,404.40 万元后剩余净资产 8,710.11 万元为基础，折股 8,008 万股，依法整体变更设立的股份有限公司。公司 2007 年 4 月 9 日在厦门市工商行政管理局登记注册，注册号 3502001007001。

本公司的发起人情况如下：

股东名称	持股数量（股）	股权比例
新华都实业集团股份有限公司	47,000,000.00	58.69%
福建新华都商城有限责任公司（现新华都投资）	9,396,000.00	11.73%
陈志勇	7,884,000.00	9.85%
池金明	2,000,000.00	2.50%
周文贵	1,200,000.00	1.50%
叶芦生	1,200,000.00	1.50%
刘晓初	1,200,000.00	1.50%
陈志程	1,200,000.00	1.50%
上官常川	800,000.00	1.00%
林军	800,000.00	1.00%
陈耿生	800,000.00	1.00%
黄履端	800,000.00	1.00%
付小珍	600,000.00	0.75%
刘奇志	600,000.00	0.75%
袁振林	400,000.00	0.50%
刘国川	400,000.00	0.50%
龚严冰	400,000.00	0.50%
郭建生	400,000.00	0.50%
叶常青	400,000.00	0.50%
陈云岚	400,000.00	0.50%
龚水金	200,000.00	0.25%
翁健	200,000.00	0.25%
李小焕	200,000.00	0.25%
庄弥前	200,000.00	0.25%
林宗杰	200,000.00	0.25%
王贤斌	200,000.00	0.25%
郑海棠	200,000.00	0.25%

股东名称	持股数量（股）	股权比例
黄德永	200,000.00	0.25%
王凯文	200,000.00	0.25%
李青	200,000.00	0.25%
陈志伟	200,000.00	0.25%
合计	80,080,000.00	100.00%

## （二）发行人设立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司的主要发起人为新华都集团、新华都投资及陈志勇先生。其中，新华都投资是新华都集团的控股子公司。

在本公司设立前，新华都集团主要从事股权投资业务，包括对零售业、采矿业、旅游业、工程施工业、房地产业等领域企业的投资。目前新华都集团除了拥有本公司 58.69%的股权外，还拥有新华都投资 56.21%股权、新华都管理 64.54%股权、港澳资讯 51.70%的股权、华福大酒店 51.00%的股权、重庆骏树 50.00%股权、香港华诚 100.00%股权、紫金矿业 11.89%股权及武夷山旅游 35.00%股权。其中，新华都投资、新华都管理在本公司设立前分别经营火车站店、东街口店。本公司设立后，为了避免同业竞争，新华都投资、新华都管理分别将火车站店、东街口店转让给福州新华都，终止经营零售业务（详见本招股说明书“第六节三、（三）之偶发性关联交易”）。

目前，新华都集团实际从事的主要业务仍为股权投资。新华都投资将火车站店转让给福州新华都后，目前实际从事的主要业务为股权投资。

发行人设立前后，陈志勇先生拥有的公司股权未发生变化。

新华都集团、新华都投资及陈志勇先生的基本情况请参见本招股说明书“本节六之发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”。

## （三）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司由福建新华都购物广场有限公司整体变更设立而成，公司成立时拥有厦门新华都、漳州新华都、泉州新华都、福州新华都、三明新华都、莆田新华都等 6 家全资子公司及龙岩新华都、潮州新华都等 2 家控股子公司，下辖五四店、元洪店、美仁宫店、厦门莲花店、厦大店、翔安店、胜利店、元光店、丰泽店、新门店、汇金店、科山店、洪山店、溪美店、水头店、燕江店、南门店、溪南店、佳宝店、龙岩莲花店、银河店、国贸店、凤凰店、永定店、汇盛店、泰阳店、和

平店、长汀店、新桥店等 29 家门店。股份公司成立时主要从事大卖场、综合超市及百货的连锁经营，主要拥有房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他经营用及办公设备等与主业经营相关资产。本公司的主要业务自设立以来未发生变化。

本公司设立后，新华都投资、新华都管理分别将火车站店、东街口店转让给福州新华都；厦门新华都新设美湖店、东渡店、仙岳店 3 家门店；泉州新华都新设福隆店。截至 2007 年 12 月 31 日，公司共有门店 35 家。

#### **（四）发行人改制前后的业务流程**

由于本公司是由福建新华都购物广场有限公司整体变更设立而成的，因此改制前后本公司的业务流程没有发生重大变化。有关本公司的业务流程情况，请参见本招股说明书“第五节 业务与技术”的相关内容。

#### **（五）发行人在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况**

本公司成立以来在生产经营方面与主要发起人的关联关系未发生重大变化，具体情况请参见本招股说明书“第六节 同业竞争和关联交易”。

#### **（六）发起人出资资产的产权变更手续办理情况**

本公司系由福建新华都购物广场有限公司整体变更设立的股份公司，福建新华都购物广场有限公司原有的债权、债务关系均由股份公司继承。发起人出资资产均办理了变更或过户手续。

#### **（七）发行人“五分开”情况及独立经营能力**

本公司成立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面做到与股东或股东控制的企业分开，具有独立完整的业务和独立完整的供应、生产及销售系统，具备独立面向市场自主经营的能力。

本公司在业务、资产、人员、机构和财务等方面的独立运行情况如下：

##### **1、资产完整情况**

公司资产与股东的资产严格分开，产权明晰，并完全独立运营。公司自有房产均办理了权属证明，公司业务和经营必需的经营性资产的权属完全由公司独立享有，不存在与股东单位共用的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，

不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

## 2、人员独立情况

公司根据《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生公司董事、监事并聘请了独立董事，由董事会聘用高级管理人员，公司劳动、人事及工资管理完全独立；不存在董事、总经理、副总经理及财务负责人兼任监事的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书均属专职，并在公司领薪，没有在股东及其控制的企业兼职和领薪的情形。公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司与股东单位和关联企业之间在人员方面完全独立。

## 3、财务独立情况

本公司及下属子公司均设立了独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系，并制订了完善的财务管理制度。本公司及下属子公司在银行均开设了独立的银行账户，并作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务。公司目前不存在资金、资产及其他资源被股东及关联企业违规占用的情况；公司建立了独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬等方面分账独立管理；公司目前不存在为股东及除子公司外的其他关联企业提供担保，或将公司名义的借款、授信额度转借给前述法人或个人使用的情形。

## 4、机构独立情况

公司通过股东大会、董事会、监事会以及独立董事制度，强化公司分权管理与监督职能，形成了有效的法人治理结构。在内部机构设置上，公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构职能，定员定岗，并制定了相应的内部管理与控制制度。公司各职能部门均独立履行其职能，独立开展生产经营活动，与现有股东及股东控制的企业及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东或股东控制的企业直接干预公司经营的情况。

## 5、业务独立情况

本公司主要从事大卖场、综合超市及百货的连锁经营，公司拥有从事上述业务完整、独立的采购、供应和销售管理体系，业务与公司控股股东及其控制的企业相互独立，不存在依赖股东及其他关联方的情况，具备独立面向市场自主经营的能力。公司的控股股东及实际控制人已向本公司出具了《避免同业竞争承诺书》，承诺不从事与本公司形成竞争关系的相关业务。

### 三、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况

#### (一) 发行人股本的形成及其变化情况

##### 1、有限责任公司的设立及其股权变化情况

(1) 2004年4月25日，新华都集团与陈志勇先生签署协议，决议设立福建新华都购物广场有限公司事宜。2004年5月17日，公司在厦门市工商行政管理局登记注册，注册资本1,000.00万元，股东为新华都集团和陈志勇。两名股东均以现金出资，其中，新华都集团以自有资金950.00万元出资，出资比例为95.00%，陈志勇以50.00万元出资，出资比例为5.00%。陈志勇出资的资金来源为经营所得和投资收益。法定代表人为陈志程，营业执照号码为3502001007001。股东及出资比例如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
新华都实业集团股份有限公司	9,500,000.00	95.00%
陈志勇	500,000.00	5.00%
合计	10,000,000.00	100.00%

上述出资业经福建华强闽华强（2004）验字第016号《验资报告》验证。

(2) 2004年9月26日，公司召开股东会通过以下增资决议：公司注册资本由1,000.00万元增加到5,000.00万元；同意吸收新股东福建新华都商城有限责任公司（现新华都投资，下同）以货币形式投资1,500.00万元，增资后的出资比例为30.00%；同意股东新华都集团以货币形式增加注册资本2,500.00万元，增资后的出资比例为69.00%。增资前2004年8月31日公司净资产值为1,000.00万元，每元出资对应的净资产为1.00元，本次增资的价格参照公司净资产值确定为1.00元/出资额。新华都投资与新华都集团增资的资金来源均为其自有资金。本次增资后的股权结构为：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
新华都实业集团股份有限公司	34,500,000.00	69.00%
福建新华都商城有限责任公司（现新华都投资）	15,000,000.00	30.00%
陈志勇	500,000.00	1.00%
合计	50,000,000.00	100.00%

经公司股东会决议批准，2004年9月30日，陈志勇先生与新华都集团签订股权转让协议，将其持有的1.00%的股权以50.00万元的价格转让给新华都集团。



股权转让前 2004 年 8 月 31 日公司净资产值为 1,000.00 万元，每元出资对应的净资产为 1.00 元，股权转让价格系经转让双方参照公司净资产值协商后确定。

新华都集团受让股权的资金来源为其自有资金。转让完成后的股权结构为：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
新华都实业集团股份有限公司	35,000,000.00	70.00%
福建新华都商城有限责任公司	15,000,000.00	30.00%
合 计	50,000,000.00	100.00%

福建新华都购物广场有限公司截至 2004 年 10 月 11 日止新增注册资本实收情况业经福建华强闽华强（2004）验字第 035 号《验资报告》确认。

（3）2005 年 7 月 4 日，经公司股东会决议批准，公司再次进行增资：注册资本由 5,000.00 万元增加到 8,008.00 万元。其中，新华都集团以货币形式增资 1,200.00 万元，吸收新股东陈志勇等 29 名自然人股东增资 1,808.00 万元。同时，福建新华都商城有限责任公司将 80.00 万元的出资以 80.00 万元转让给陈志勇，将 80.00 万元的出资以 80.00 万元转让给池金明。本次转让和增资中，新华都集团增资金额的资金来源为自有资金；陈志勇的增资资金来源为经营所得和投资收益；周文贵等其余 28 名自然人的增资资金来源均为其薪酬收入或其他家庭收入。本次增资的新股东中，陈志程、陈云岚与公司实际控制人陈发树系兄弟关系，陈耿生系陈云岚之子，刘国川系陈发树姐姐之女婿。池金明、叶芦生、刘晓初、黄履端、付小珍、刘奇志、叶常青、陈云岚、陈志伟为新华都集团或其下属企业中高层管理人员，其他自然人股东均为公司中高层管理人员。

上述增资和股权转让前，2005 年 5 月 31 日公司净资产值为 5,457.06 万元，每元出资对应的净资产为 1.09 元，考虑到对管理层的激励作用，本次增资及股权转让的价格参照公司净资产值做略微折让，新老股东协商后确定为 1.00 元/出资额。此次增资及股权转让后的股东及出资情况如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
新华都实业集团股份有限公司	47,000,000.00	58.69%
福建新华都商城有限责任公司	13,400,000.00	16.73%
陈志勇	3,880,000.00	4.85%
池金明	2,000,000.00	2.50%
周文贵	1,200,000.00	1.50%
叶芦生	1,200,000.00	1.50%
刘晓初	1,200,000.00	1.50%

股东名称	出资金额（元）	出资比例
陈志程	1,200,000.00	1.50%
上官常川	800,000.00	1.00%
林军	800,000.00	1.00%
陈耿生	800,000.00	1.00%
黄履端	800,000.00	1.00%
付小珍	600,000.00	0.75%
刘奇志	600,000.00	0.75%
袁振林	400,000.00	0.50%
刘国川	400,000.00	0.50%
龚严冰	400,000.00	0.50%
郭建生	400,000.00	0.50%
叶常青	400,000.00	0.50%
陈云岚	400,000.00	0.50%
龚水金	200,000.00	0.25%
翁健	200,000.00	0.25%
李小焕	200,000.00	0.25%
庄弥前	200,000.00	0.25%
林宗杰	200,000.00	0.25%
王贤斌	200,000.00	0.25%
郑海棠	200,000.00	0.25%
黄德永	200,000.00	0.25%
王凯文	200,000.00	0.25%
李青	200,000.00	0.25%
陈志伟	200,000.00	0.25%
合计	80,080,000.00	100.00%

福建华强审验了公司截至 2005 年 7 月 5 日止新增注册资本实收情况，并出具了闽华强（2005）验字第 014 号《验资报告》。

（4）2007 年 2 月 25 日，经公司股东会决议批准，股东福建新华都商城有限责任公司将其持有的 5.00% 股权以 400.40 万元的价格转让给自然人陈志勇。

根据中审出具的中审审字[2007]第 9037 号审计报告，截至 2006 年 12 月 31 日止的公司财务状况如下：扣除 2006 年度利润分配 4,404.40 万元后剩余净资产为 8,710.11 万元。公司每元出资对应的净资产约为 1.09 元。考虑到对管理层的激励作用，本次股权转让的价格参照公司净资产值做略微折让，双方协商后确定为 1.00 元/出资额。陈志勇受让股权的资金来源为经营所得和投资收益。转让完成后的股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例
新华都实业集团股份有限公司	47,000,000.00	58.69%
福建新华都商城有限责任公司	9,396,000.00	11.73%
陈志勇	7,884,000.00	9.85%
池金明	2,000,000.00	2.50%
周文贵	1,200,000.00	1.50%
叶芦生	1,200,000.00	1.50%
刘晓初	1,200,000.00	1.50%
陈志程	1,200,000.00	1.50%
上官常川	800,000.00	1.00%
林军	800,000.00	1.00%
陈耿生	800,000.00	1.00%
黄履端	800,000.00	1.00%
付小珍	600,000.00	0.75%
刘奇志	600,000.00	0.75%
袁振林	400,000.00	0.50%
刘国川	400,000.00	0.50%
龚严冰	400,000.00	0.50%
郭建生	400,000.00	0.50%
叶常青	400,000.00	0.50%
陈云岚	400,000.00	0.50%
龚水金	200,000.00	0.25%
翁健	200,000.00	0.25%
李小焕	200,000.00	0.25%
庄弥前	200,000.00	0.25%
林宗杰	200,000.00	0.25%
王贤斌	200,000.00	0.25%
郑海棠	200,000.00	0.25%
黄德永	200,000.00	0.25%
王凯文	200,000.00	0.25%
李青	200,000.00	0.25%
陈志伟	200,000.00	0.25%
合 计	80,080,000.00	100.00%

保荐人认为：发行人设立、历次增资及股权转让时，股东或受让方的资金来源合法，发行人股东不存在协议、信托或其他方式代持股份的情况。

发行人律师认为：发行人设立、历次增资及股权转让时，股东或受让方的资金来源合法，发行人股东不存在协议、信托或其他方式代持股份的情况。

## 2、有限责任公司整体变更设立股份有限公司的股本形成情况

2007年3月3日，公司召开股东会，决议通过整体变更设立股份公司事宜。同日，公司全体发起人签署协议，同意将福建新华都购物广场有限公司整体变更，发起设立福建新华都购物广场股份有限公司。具体方案为：以福建新华都购物广场有限公司截至2006年12月31日经中审审计的净资产（母公司），扣除2006年度利润分配4,404.40万元后剩余净资产8,710.11万元为基础，折股8,008万股，依法整体变更设立股份有限公司。

中审2007年3月27日出具的中审验字[2007]第9028号验资报告显示，本公司的股本已募足。2007年4月9日，新华都在厦门市工商行政管理局登记注册，并取得注册号为3502001007001的企业法人营业执照。

公司设立时的股本结构如下所示：

股东名称	持股数量（股）	股权比例
新华都实业集团股份有限公司	47,000,000.00	58.69%
福建新华都商城有限责任公司	9,396,000.00	11.73%
陈志勇	7,884,000.00	9.85%
周文贵等28名自然人	15,800,000.00	19.73%
合计	80,080,000.00	100.00%

## 3、股份公司设立后的股权变动情况

股份公司设立后，公司的股权结构没有发生变化。

### （二）发行人历次股权变动对公司的影响

上述股权变动未对发行人主营业务、管理层、实际控制人产生重大影响。公司设立以来，经营业绩逐年增长，发展前景良好。由于实现了中高层管理人员的持股，建立了长期激励机制，增强了企业发展的内在动力。

### （三）发行人设立以来的重大资产收购及转让情况

发行人设立以来的重大资产收购情况如下：

收购时间	收购方	转让方	收购标的	账面价值 <sup>注</sup> (元)	作价金额 (元)	作价依据
<b>1、2004年受让关联方持有的漳州新华都、泉州新华都的股权</b>						
2004年10月	公司	新华都投资	漳州新华都90.00%的股权	4,930,315.14	9,000,000.00	漳州新华都未来盈利前景、房产升值、转

	公司	陈发树	漳州新华都 4.90%的股权	268,428.26	490,000.00	让方最初的出资额等因素
	公司	新华都 管理	漳州新华都 0.10%的股权	5,478.13	10,000.00	
	厦门 新华都	新华都 管理	漳州新华都 5.00%的股权	273,906.40	500,000.00	
<b>小计</b>	—	—	<b>100.00</b>	<b>5,478,127.93</b>	<b>10,000,000.00</b>	—
2004年 10月	公司	新华都 投资	泉州新华都 93.00%的股权	1,098,177.80	9,300,000.00	泉州新华都未来盈利前景、转让方最初的出资额等因素
	公司	陈发树	泉州新华都 2.00%的股权	23,616.73	200,000.00	
	厦门 新华都	新华都 投资	泉州新华都 5.00%的股权	59,041.82	500,000.00	
<b>小计</b>	—	—	<b>100.00</b>	<b>1,180,836.35</b>	<b>10,000,000.00</b>	—
<b>合计</b>	—	—	—	<b>6,658,964.28</b>	<b>20,000,000.00</b>	—
<b>2、2006年福州新华都向新华都集团购买五四店资产</b>						
2006年 2月	福州 新华都	新华都 集团	五四店 存货	7,643,641.17	7,643,641.17	存货原则上以原进价计算；设备参照转让方账面净值计算
			五四店 经营设备	3,138,365.15	3,138,365.15	
<b>合计</b>	—	—	—	<b>10,782,006.32</b>	<b>10,782,006.32</b>	—
<b>3、2006年11月-2007年2月龙岩新华都购买连国伟及龙岩辉业下属门店资产</b>						
2006年 11月 -2007 年2月	龙岩 新华都	连国伟 龙岩辉 业	龙岩地区 10家门店资产	—	22,290,480.20	现存能完整使用的设备按扣除折旧后的净值及市场价格计算；无合同无参照物的设备按市场价格计算
			潮州地区 1家门店资产	—	6,009,519.80	
<b>合计</b>	—	—	—	—	<b>28,300,000.00</b>	—
<b>4、2007年福州新华都向关联方购买东街口店、火车站店资产</b>						
2007年 6月	福州 新华都	新华都 管理	东街口店 存货	5,724,212.12	5,818,932.16	存货原则上以原进价上浮1-2%计算
			东街口店 经营设备	185,046.78	188,670.00	设备参照转让方账面净值计算
<b>小计</b>	—	—	—	<b>5,909,258.90</b>	<b>6,007,602.16</b>	
2007年 6月	福州 新华都	新华都 投资	火车站店 存货	2,664,873.22	2,691,602.76	存货原则上以原进价上浮1-2%计算
			火车站店	1,197,437.04	1,199,350.00	设备参照转让方账面

			经营设备			净值计算
小计	—	—	—	3,862,310.26	3,890,952.76	—
合计	—	—	—	9,771,569.16	9,898,554.92	—

注：购买资产账面价值经中审复核

### 上述重大资产收购情况说明：

#### 1、2004年受让关联方持有的漳州新华都、泉州新华都的股权

##### (1) 基本情况

2004年9月30日，公司股东会决议通过受让福建新华都商城有限责任公司（现新华都投资）、福建新华都百货有限责任公司（现新华都管理）、陈发树先生分别持有的漳州新华都、泉州新华都股权的事宜。2004年10月21日，股权转让各方分别签订了《股权转让协议》，将漳州新华都、泉州新华都的股权进行转让。股权转让完成后，公司分别持有漳州新华都、泉州新华都95%的股权，公司控股子公司厦门新华都分别持有漳州新华都、泉州新华都5%的股权。

2006年3月，公司受让了全资子公司厦门新华都持有的漳州新华都、泉州新华都5.00%的股权。至此，公司分别持有漳州新华都、泉州新华都100.00%的股权。

##### (2) 交易价格公允性说明

①超市新开门店一般都有一个市场培育期，漳州新华都拥有的胜利店、泉州新华都拥有的丰泽店、新门店分别于2001年1月、2002年2月、2004年1月开始营业，经过前期市场的培育期，已经过了盈亏平衡点，未来盈利前景佳；胜利店、丰泽店的经济效益此后也一直处在公司所有门店的前列；

②选址对超市的经营相当重要，胜利店、丰泽店位置佳，均位于商业中心区，地段的稀缺性不可复制；

③胜利店的经营场所是漳州新华都分别于2001年、2002年购买的自有房产，随着漳州房地产价格的持续上涨，2004年该房产的市场价值已较账面价值有所增值；

④丰泽店开店时间较早，由于与业主签订租约时间较早，约定的租金水平较2004年的市场水平低；

⑤股权转让双方还考虑了转让方原始的出资额。

2004年11月1日~2007年12月31日，漳州新华都、泉州新华都累计实现

净利润分别为 5,096,172.24 元、16,901,456.71 元。截至 2007 年 12 月 31 日，漳州新华都、泉州新华都净资产分别为 10,574,300.33 元、18,304,594.20 元。

总体来说，上述股权转让对公司的财务状况和经营成果不构成不利影响，且符合公司的战略发展规划，避免了与关联方在同一区域的内业竞争，减少了与关联方今后的关联交易。

经核查，保荐人认为：为避免内业竞争，减少关联交易，发行人向关联方收购了漳州新华都、泉州新华都的控股权，收购股权的价格充分考虑了收购资产未来盈利前景、收购资产的升值及转让方原始的出资额等因素，最终确定的交易价格未损害发行人的利益，价格公允。

经核查，发行人会计师认为：发行人向关联方收购漳州新华都、泉州新华都控股权的交易价格是公允的。

经核查，发行人律师认为：发行人向关联方收购漳州新华都、泉州新华都控股权的交易价格是公允的。

## 2、2006 年福州新华都向新华都集团购买五四店资产

### (1) 基本情况

2006 年，公司拟开拓福州市场，2006 年 1 月投资设立了福州新华都，拟以其作为福州地区的业务经营主体。

2006 年 2 月 1 日，公司股东会决议通过福州新华都购买五四店资产的事宜。2006 年 2 月 21 日，福州新华都与新华都集团签订《存货及设备转让合同》，福州新华都向新华都集团购买五四店内的所有经营设备和存货等资产。

### (2) 交易价格公允性说明

2006 年福州新华都向新华都集团购买五四店的存货原则上以原进价计算交易价格，设备参照新华都集团账面净值计算交易价格。转让方的购买存货的原进价均按市场原则从供货商购买。因此，福州新华都向关联方购买门店资产交易价格与市场价格基本一致，交易价格公允。

经核查，保荐人认为：为避免内业竞争，减少关联交易，发行人全资子公司福州新华都向新华都集团购买五四店资产，购买的存货与市场价格基本一致，购买的设备按转让方账面净值定价，交易未损害发行人利益，交易价格公允。

经核查，发行人会计师认为：发行人全资子公司福州新华都向新华都集团购买五四店资产的交易价格是公允的。

经核查，发行人律师认为：发行人全资子公司福州新华都向新华都集团购买五四店资产的交易价格是公允的。

### 3、2006年11月-2007年2月收购连国伟及龙岩辉业下属的门店资产

#### (1) 基本情况

2006年，公司拟开拓龙岩市场，鉴于连国伟及其拥有的龙岩辉业在龙岩及广东的潮州经营着银河店、佳宝店、凤凰店等多家连锁超市，已具备一定规模，公司决定以收购的方式拓展龙岩及粤东市场。

2006年11月12日，公司、龙岩辉业及连国伟签署《合作合同》，该合同约定，该合同的合作地域范围包括公司和龙岩辉业在龙岩市辖区和广东省潮州市、汕头市、梅州市、揭阳市辖区范围（“粤东地区”）所成立的新公司；龙岩辉业、连国伟将现有合作范围项下自有的公司及门店的有形资产（包括但不限于设备、土建及乙丙方提供的《资产清单》所列资产等；房产、存货除外）按现状转让给龙岩新华都及双方成立的新公司。龙岩辉业、连国伟转让的有形资产的估值原则为“设备现存有且完整能使用，按年限使用折旧及现市场价参考为计算统计，无合同无参照物的设备按现有市场价估值”；三方一致同意，有形资产按上述估价原则确定为2,830.00万元转让给龙岩新华都，上述的有形资产转让价款均指含税。

2006年10月11日，公司设立了龙岩新华都。2006年12月，发行人将所持有的龙岩新华都30.00%股权以900.00万元转让给连国伟。此次转让完成后，发行人出资2,100.00万元，占龙岩新华都注册资本的70.00%，连国伟出资900.00万元，占龙岩新华都注册资本的30.00%。

2007年2月，发行人与连国伟先生共同投资设立潮州新华都，该公司注册资本2,000.00万元，其中发行人出资1,400万元，占潮州新华都注册资本的70.00%，连国伟出资600.00万元，占潮州新华都注册资本的30.00%。

截至2007年2月底，龙岩辉业及连国伟已按合同将龙岩地区的10家门店的资产转让给龙岩新华都、将潮州地区的1家门店转让给潮州新华都。

#### (2) 交易价格公允性说明

龙岩辉业及连国伟为发行人的非关联方，双方的交易均按市场原则进行。交易价格以账面价值为依据。公司收购龙岩辉业及连国伟的门店资产价格公允。

经核查，保荐人认为：发行人为扩大经营规模，积极拓展龙岩市场，收购了



非关联方连国伟及龙岩辉业下属门店资产，双方交易以账面价值为依据，按市场原则进行，交易价格公允。

经核查，发行人会计师认为：发行人收购非关联方连国伟及龙岩辉业下属门店资产的交易价格是公允的。

经核查，发行人律师认为：发行人收购非关联方连国伟及龙岩辉业下属门店资产的交易价格是公允的。

#### **4、2007年福州新华都向关联方购买东街口店、火车站店的经营设备和存货**

##### **(1) 基本情况**

2007年6月11日，发行人第一届董事会第二次会议审议通过福州新华都购买东街口店、火车站店资产的事宜。2007年6月25日，福州新华都分别与新华都投资、新华都管理签订《存货及设备转让合同》，福州新华都分别向上述关联方购买火车站、东街口店内的所有经营设备和存货等资产。

##### **(2) 交易价格公允性说明**

2007年福州新华都向新华都管理、新华都投资分别购买东街口店、火车站店的存货原则上以原进价上浮1-2%计算交易价格，设备参照转让方账面净值计算交易价格。转让方的购买存货的原进价均按市场原则从供货商购买。因此，福州新华都向关联方购买门店资产交易价格与市场价格基本一致，设备按账面净值计算，交易价格公允。

经核查，保荐人认为：为避免同业竞争，减少关联交易，发行人全资子公司福州新华都向关联方收购了东街口店、火车站店的资产，购买的存货与市场价格基本一致，购买的设备按转让方账面净值定价，交易未损害发行人利益，交易价格公允。

经核查，发行人会计师认为：发行人全资子公司福州新华都向关联方收购东街口店、火车站店资产的交易价格是公允的。

经核查，发行人律师认为：发行人全资子公司福州新华都向关联方收购东街口店、火车站店资产的交易价格是公允的。

##### **(3) 收购前后新华都管理、新华都投资的资产情况**

单位：元

项目	新华都管理		新华都投资	
	2007-5-31	2007-7-31	2007-5-31	2007-7-31
流动资产	28,911,862.97	9,134,811.45	71,863,238.49	71,191,643.81
其中：存货	6,156,139.98	71,106.42	3,351,070.12	-
长期投资	8,000,000.00	-	19,736,000.00	19,736,000.00
固定资产	100,930,891.97	100,253,499.38	1,232,671.61	-
无形及其他资产	2,855,963.67	2,736,161.84	227,954.21	213,474.09
合计	140,698,718.61	112,124,472.67	93,059,864.31	91,141,117.90

注：上述财务数据经中审复核

#### （四）资产收购对本公司的影响

##### 1、资产收购对公司财务状况和经营业绩的影响

上述资产收购对公司收购前一年及当期财务状况和经营业绩的影响如下：

单位：元

1、2004年受让关联方持有的漳州新华都、泉州新华都的股权对公司2004年财务状况和经营业绩的影响				
收购当期 (2004年)	总资产 (2004.12.31)	净资产 <sup>①</sup> (2004.12.31)	营业收入 <sup>②</sup> (2004年度)	净利润 <sup>③</sup> (2004年度)
一、公司合并	201,321,947.64	38,681,592.11	124,977,806.06	1,546,959.42
二、收购资产合计	128,311,498.38	9,165,612.58	76,607,404.25 (2004年11-12月)	2,469,048.57 (2004年11-12月)
漳州新华都 (98.5%的股权)	51,184,892.14	5,810,141.76	16,578,523.32 (2004年11-12月)	327,033.62 (2004年11-12月)
泉州新华都 (98.5%的股权)	77,126,606.24	3,355,470.82	60,028,880.93 (2004年11-12月)	2,142,014.95 (2004年11-12月)
三、占比(二/一)	63.73%	23.70%	61.30%	159.61%
说明：				
①. 净资产、营业收入、净利润的公司合并数分别指归属于母公司所有者权益、营业总收入、归属于母公司所有者的净利润。下同				
②. 漳州新华都、泉州新华都于2004年11月1日起纳入公司合并报表，其营业收入、净利润为2004年11-12月数据。				
③. 收购漳州新华都、泉州新华都后，公司分别合计持有上述两家公司98.50%的权益，因此其净利润数据按				

98.5%的股权比例计算。

## 2、2006年福州新华都向新华都集团购买五四店资产对公司2005年、2006年财务状况及经营业绩的影响

收购前一年 (2005年)	总资产 (2005.12.31)	净资产 (2005.12.31)	营业收入 (2005年度)	净利润 (2005年度)
一、公司合并	286,862,622.04	91,664,016.54	747,676,509.51	21,005,961.43
二、五四店	10,782,006.32	—	148,264,210.27	3,981,224.40
三、比例(二/一)	3.76%	—	19.83%	18.95%
收购当期 (2006年)	总资产 (2006.12.31)	净资产 (2006.12.31)	营业收入 (2006年度)	净利润 (2006年度)
一、公司合并	438,849,435.94	127,588,848.73	1,062,923,105.15	38,428,473.03
二、五四店	10,782,006.32	—	174,652,081.81	6,482,348.71
三、占比(二/一)	2.46%	—	16.43%	16.87%

说明：

- ①. 由于本次购买的标的是门店资产，因此总资产按交易金额计算，净资产指标不适用。下同
- ②. 收购前一年公司合并数未模拟合并收购资产对公司合并数的影响。下同
- ③. 因五四店非独立核算法人，2005年五四店营业收入、净利润为模拟数据；2006年福州新华都仅有五四店一家门店，2006年度五四店营业收入、净利润为福州新华都数据。

## 3、2006年-2007年购买连国伟及龙岩辉业下属门店资产对公司2006年、2007年财务状况及经营业绩的影响

收购前一年 (2006年)	总资产 (2006.12.31)	净资产 (2006.12.31)	营业收入 (2006年度)	净利润 (2006年度)
一、公司合并	438,849,435.94	127,588,848.73	1,062,923,105.15	38,428,473.03
二、收购资产合计	28,300,000.00	—	—	—
三、比例(二/一)	6.45%	—	—	—
收购当期 (2007年)	总资产 (2007.12.31)	净资产 (2007.12.31)	营业收入 (2007年度)	净利润 (2007年度)
一、公司合并	524,395,234.58	156,800,606.79	1,642,500,011.19	73,017,287.16
二、收购资产合计	28,299,999.99	—	147,625,343.31	-230,154.75
龙岩10家门店	22,290,480.19	—	145,195,033.57	1,250,692.03
潮州1家门店	6,009,519.80	—	2,430,309.74	-1,480,846.78
三、占比(二/一)	5.40%	—	8.99%	-0.32%

说明：

- ①. 龙岩辉业为公司非关联方，公司无法取得其财务资料，故无法比较2006年营业收入、净利润数据。
- ②. 2006年龙岩新华都新设溪南店，2007年龙岩10家门店营业收入、净利润为扣除溪南店后的模拟数据；潮州1家门店2007年度营业收入、净利润数据为潮州新华都数据。

## 4、2007年购买东街口店、火车站店资产对公司2006年、2007年财务状况及经营业绩的影响

收购前一年 (2006年)	总资产 (2006.12.31)	净资产 (2006.12.31)	营业收入 (2006年度)	净利润 (2006年度)
------------------	---------------------	---------------------	------------------	-----------------

一、公司合并	438,849,435.94	127,588,848.73	1,062,923,105.15	38,428,473.03
二、收购资产合计	9,898,554.92	—	112,032,445.82	1,006,532.68
东街口店	6,007,602.16	—	70,446,289.15	1,132,586.15
火车站店	3,890,952.76	—	41,586,156.67	-126,053.47
三、比例(二/一)	2.26%	—	10.54%	2.62%
<b>收购当期 (2007年)</b>	<b>总资产 (2007.12.31)</b>	<b>净资产 (2007.12.31)</b>	<b>营业收入 (2007年度)</b>	<b>净利润 (2007年度)</b>
一、公司合并	524,395,234.58	156,800,606.79	1,642,500,011.19	73,017,287.16
二、收购资产合计	9,898,554.92	—	64,439,033.72	1,180,104.01
东街口店	6,007,602.16	—	37,373,028.29	807,122.24
火车站店	3,890,952.76	—	27,066,005.43	372,981.77
三、占比(二/一)	1.89%	—	3.92%	1.62%
说明：由于东街口店、火车站店非公司法人，其2006年、2007年营业收入、净利润数据系模拟数据。				

说明：上述模拟数据经中审复核

## 2、资产收购对公司业务的影响

(1) 公司成立以来一直专注于零售连锁业务的经营，公司通过自开与收购两种方式拓展门店，公司目前大部分门店系通过全资或控股子公司自开的方式拓展。同时，公司通过收购的方式拓展门店，能够迅速开拓新市场，进一步突出了公司的主业，增强了公司的规模效益，提高了公司的经营业绩。同时，公司也借此机会尝试收购等模式的扩张手段。

(2) 进一步落实了公司发展战略的地区布局。公司在厦门、漳州、泉州、龙岩、福州等福建省主要地区及广东潮州的布局，推动了公司以地级市为中心向福建全省辐射发展，并逐步向周边省份拓展的战略实施工作。由于龙岩辉业在当地已具备一定规模，与龙岩辉业、连国伟的合作使公司能够在短时间内迅速开拓龙岩市场，并将业务向周边省份（粤东地区）拓展，落实公司发展战略的地区布局。

(3) 消除了同业竞争，减少了今后的关联交易。本公司的关联方将与本公司经营存在同业竞争业务的资产出售给本公司，解决了同业竞争问题，减少了今后的关联交易，增强了公司的独立性。

以上资产收购与转让均未导致本公司管理层及实际控制人的变化。

## 四、历次验资情况

截至目前，本公司共进行了四次验资：

### **（一）有限责任公司设立时的验资**

2004年5月，福建华强接受委托，对拟设立的福建新华都购物广场有限公司截至2004年5月11日止的实收资本进行了审验，并出具了闽华强（2004）验字第016号验资报告。根据验资报告，截至2004年5月11日，公司收到全体股东投入的货币资金共计1,000.00万元。

### **（二）有限责任公司2004年增资时的验资**

2004年10月，福建华强接受委托，对公司截至2004年10月11日止新增注册资本的实收情况进行了审验，并出具了闽华强（2004）验字第035号验资报告。新华都集团及福建新华都商城有限责任公司以货币资金共计4,000.00万元增资，变更后的注册资本实收金额为人民币5,000.00万元。

### **（三）有限责任公司2005年增资时的验资**

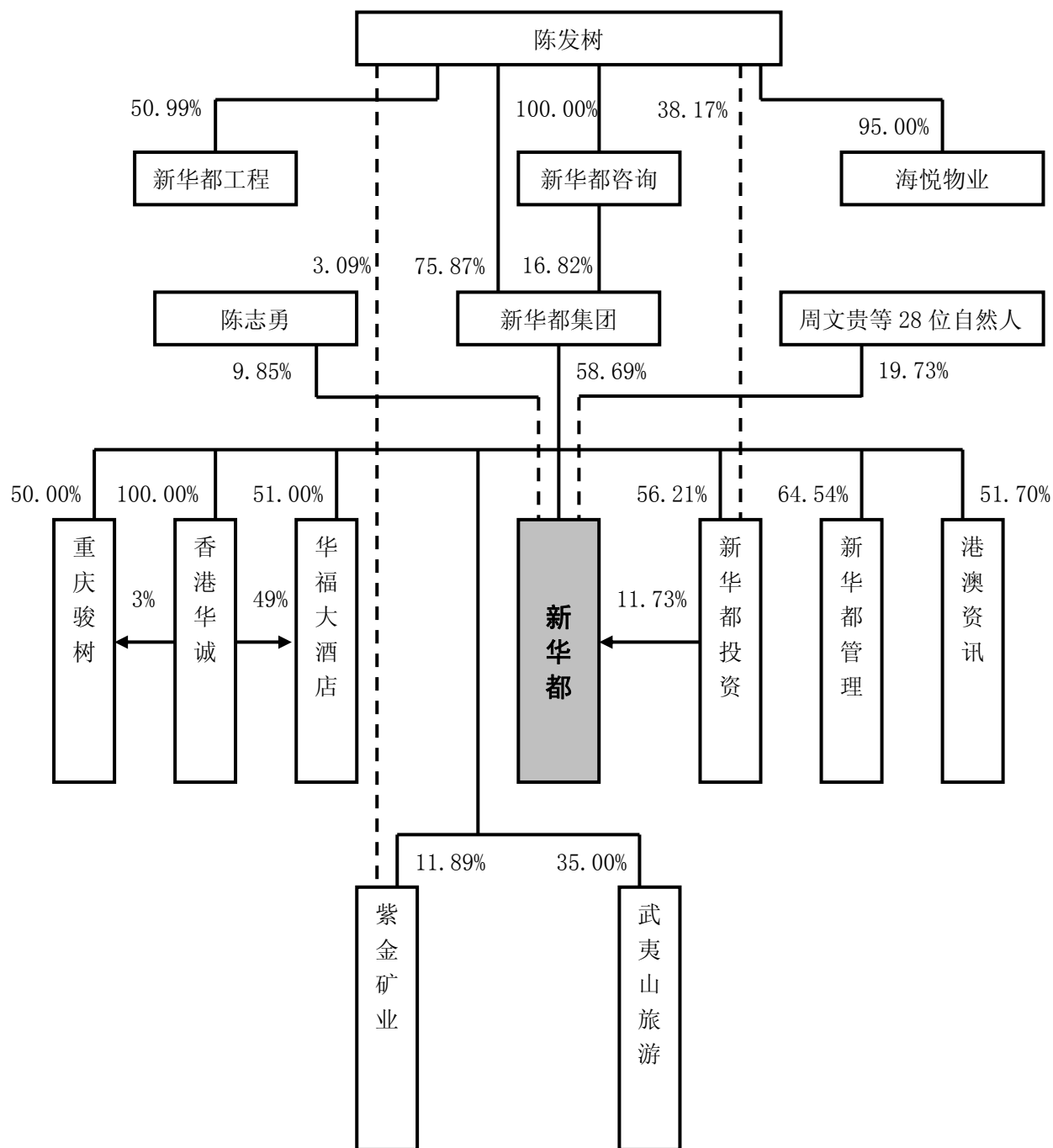
2005年7月，福建华强接受委托，对公司截至2005年7月5日止新增注册资本的实收情况进行了审验，并出具了闽华强（2005）验字第014号验资报告。新华都集团及新股东陈志勇等29名自然人以货币资金共计3,008.00万元增资，变更后的注册资本实收金额为人民币8,008万元。

### **（四）股份公司设立时的验资**

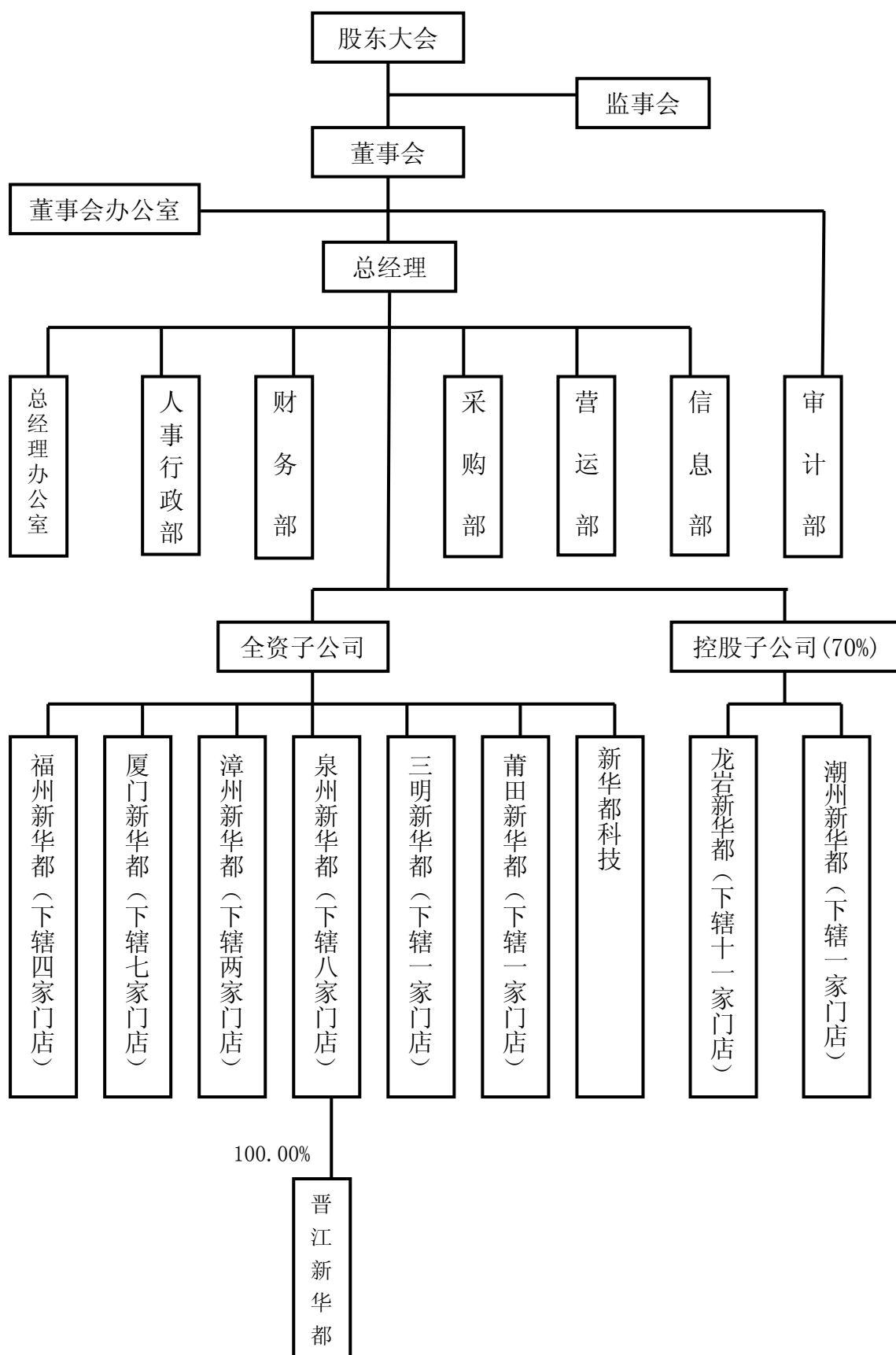
2007年3月，中审接受委托，对拟设立的福建新华都购物广场股份有限公司截至2007年3月23日止注册资本的实收情况进行了审验，并出具了中审验字[2007]第9028号验资报告。本公司的发起人以福建新华都购物广场有限公司截至2006年12月31日经中审审计的净资产（母公司），扣除2006年度利润分配4,404.40万元后剩余净资产8,710.11万元为基础，折合股本8,008万股。

## **五、发行人的组织结构**

(一) 发行人股权结构图



(二) 发行人的组织结构图



### （三）发行人的主要职能部门

公司各职能部门的情况如下：

#### 1、总经理办公室

基本职能及工作职责：依据公司发展战略规划，制定公司年度经营管理计划，报董事会审批；根据董事会下达的年度经营管理计划，分解年度指标，通过组织协调，授权各分管部门组织实施，确保年度经营指标的全面落实；负责召集总经理办公会，通过各部门的工作报告，监督检查经营管理项目的执行情况和公司财务收支计划的执行结果，提出有效的纠正措施，确保年度经营目标的实现；依据市场环境的变化趋势和公司内出现的问题，召集经营管理专题决策会议，对经营目标和经营管理措施提出调整、修订方案，重大调整方案；对公司年度经营管理计划执行情况和重大经营管理项目的实施情况向董事会作出专题汇报；依据现代企业管理规范，全面管理、调配全公司资源，负责审批人、财、物、信息、市场与项目管理的重大决策和经营管理模式变革的方案；负责高层管理人员的培训、指导。

#### 2、财务部

基本职能及工作职责：做好公司的会计核算及财务管理工作，及时编制财务报告进行财务分析，向有关人员报告财务状况；制定公司及下属子公司的财务规范制度及实施细则、工作流程和岗位规范，并适时检查相关规章制度的执行情况；对下属子公司采取预算管理，按月下达相关预算指标；负责下属子公司财务机构的设置、职能确定、人员配置等事宜，负责配合人事部门对下属子公司的财务人员进行考核；参与公司的资本性支出和重要经济合同的认证与会签；完成本公司总经理交办的其他工作。

#### 3、采购部

基本职能及工作职责：商品组合策略的研拟与执行；商品价格策略的制定及毛利目标的拟订与确保；店铺商品销售分析、毛利分析与改善对策；促销计划的研拟与执行；货源掌握与开发、滞销品的淘汰；商品议价、供应商的筛选与接洽，与供应商谈判以便取得有利的供货条件；与各卖场进行积极有效的沟通，确保商品畅销；收集市场资讯，掌握市场需求及未来市场趋势。

#### 4、信息部



基本职能及工作职责：向公司提交计算机软、硬件的管理规定，计算机软、硬件需求，或计算机软、硬件外部技术支持申请；主持解决公司计算机管理中的日常软、硬件问题；主持开发公司管理应用软件；软件编制项目的可能性和必要性评估，软件编制的时间和人力投入预算，软件编制及调试，软件跟踪与维护；硬件维护及局域网维护：新机器的安装与调试；机器故障诊断与排除，网络维护，公司 Internet 网的应用与维护；数据统计、分析：包括带领下属使用计算机进行数据的收集、更新、汇总、归类、分析；计算机知识培训和普及推广；完成上级委派的其他任务。

## 5、人事行政部

基本职能及工作职责：编写、执行公司人力资源规划；制定招聘程序、组织社会招聘和学校招聘、安排面试、综合素质测试；制定考评政策、考评文件管理、考评沟通、不合格员工辞退；制定薪酬、晋升政策，组织提薪、晋升评审；制定福利政策、办理社会保障福利；办理员工各种人事关系转移、办理职称评定手续；组织员工岗前培训、协助办理培训进修手续；与员工进行积极沟通，了解员工工作、生活情况；负责公司固定资产的购买、管理和维修；公司行政规章制度的制定、监督、执行；负责公司办公用品的购买、管理和发放；管理公司的公共卫生；负责报刊、信件收发；负责电话、传真的转接及传达；发放节日福利。

## 6、营运部

基本职能及工作职责：各门店营业目标的制订及督促达成；门店经营指导与各项管理工作执行的督导；销售业务推动；负责控制超市的各项损耗及风险控制；负责调查、分析电脑系统中商品的异常库存情况，并提出解决方案，报审批后进行调整；大宗会员、顾客登门拜访和接待；顾客投诉的处理和记录；接受顾客咨询；超市快讯的追踪、分发；卖场布置、美化；卖场节假日促销活动的策划、跟踪、执行；设备维修保养、改造评估与更新；开发区域设定，并进行市场调查、竞争状况分析及投资评估；选定商圈，并寻找店铺；租购条件洽谈，并签订合同；提出经营策略的相关建议；对店铺进行整体设计与规划；负责监督场地装修工程及设备安装调试。

## 7、审计部

基本职能及工作职责：依据政府法规、政策、公司章程、公司董事会决议、公司规章制度及有关文件规定，对公司本部及下属单位的财务收支、物资、设备

及经济效益进行审计监督，以严明财经纪律，改善经营管理，提高经济效益。

#### （四）发行人的子公司情况

本公司拥有 7 家全资子公司、2 家控股子公司。

##### 1、福州新华都综合百货有限公司

福州新华都是由本公司独资设立的有限公司。该公司成立于 2006 年 1 月 19 日；营业执照注册号：3501001008490。该公司注册地为福州市鼓楼区五四路 162 号，主要生产经营地为福州市鼓楼区五四路 162 号 1-4 层。福州新华都成立时的注册资本为 500.00 万元，现注册资本为 500.00 万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市及百货的经营。截至 2007 年 12 月 31 日，福州新华都共下辖 4 家门店。其中，五四店系 2006 年向新华都集团购买的门店；元洪店系 2007 年新设的门店；东街口店、火车站店系 2007 年向新华都管理和新华都投资购买的门店。

福州新华都 2006 年荣获福建省经济贸易局颁发的“全省第五届文明行业创建工作示范点”称号，荣获福州市劳动和社会保障局颁发的“福州市劳动保障守法诚信单位”称号，荣获福建省质量协会颁发的“福建省质量协会团体会员”称号。

报告期内，福州新华都的财务状况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产(元)	109,467,263.12	66,552,146.19	-
净资产(元)	16,596,238.29	11,482,348.71	-
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
净利润(元)	5,113,889.58	6,482,348.71	-

以上数据业经中审审计。

##### 2、厦门新华都购物广场有限公司

厦门新华都是由本公司与新华都集团共同发起设立的有限公司。该公司成立于 2004 年 6 月 10 日，营业执照注册号为 3502001007019。注册地为厦门市思明区厦禾路美仁广场 1-2 层；主要生产经营地为厦门市思明区厦禾路美仁广场 1-2 层。厦门新华都成立时的注册资本为 300.00 万元，本公司与新华都集团的出资比例分别为 70.00%和 30.00%。2006 年 2 月 15 日，厦门新华都通过股东会决议，新华都集团将其在该公司的出资以 90.00 万元转让给本公司。本次股权转让

让完成后，厦门新华都成为本公司的全资子公司。2007年1月10日，本公司对厦门新华都增资至800.00万元。2007年2月28日，本公司对厦门新华都增资至1,500.00万元。现注册资本为1,500.00万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市的经营。截至2007年12月31日，厦门新华都共下辖7家门店。其中，美仁宫店、莲花店系2004年新设门店；厦大店系2005年新设门店；翔安店、美湖店、东渡店、仙岳店系2007年新设门店。

厦门新华都荣获厦门市思明区人民政府颁发的“2006年度超400万元纳税大户”称号。厦门新华都厦大店2007年7月荣获厦门市工商行政管理局颁发的“食品安全示范店”称号。

报告期内，厦门新华都的财务状况如下：

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产(元)	54,936,240.87	29,704,222.67	30,480,204.50
净资产(元)	14,801,584.62	2,383,989.94	47,603.97
项目	2007年度	2006年度	2005年度
净利润(元)	417,594.68	2,336,385.97	-153,355.71

以上数据业经中审审计。

### 3、漳州新华都百货有限责任公司

漳州新华都系新华都管理与陈发树发起设立的有限公司。该公司成立于2001年1月5日，营业执照注册号为3506001100348。注册地为漳州市胜利西路新玑广场一、二层商场；主要生产经营地为漳州市胜利西路新玑广场一、二层商场。漳州新华都成立时的注册资本为100.00万元，新华都管理与陈发树的出资比例分别为51.00%和49.00%。2002年1月10日，漳州新华都注册资本增加到1,000.00万元，新华都管理、新华都投资、陈发树的出资比例分别为5.10%、90.00%、4.90%。2004年10月，公司收购了漳州新华都的控股权，2004年10月29日，该公司的出资情况变化为本公司占95.00%，厦门新华都占5.00%。2006年3月22日，漳州新华都成为本公司的全资子公司。现注册资本为1,000.00万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市及百货的经营。截至2007年12月31日，漳州新华都共下辖2家门店。其中，胜利店系公司收购漳州新华都前，于2001年设立的门店；元光店系2005年新设门店。

漳州新华都是漳州市“12315 申诉举报示范点”、“12315 消费权先进服务点”、漳州市诚信促进会会员单位、福建省物价局指定“全国价格监测定点单位”、福建省省级第四届“创文明行业，建满意窗口”示范点。2005 年，漳州新华都被漳州市经贸委授予“生鲜超市示范店”称号。此外，漳州新华都还荣获福建省经贸委颁发的 2004 年度“放心店”称号、“十佳超市”称号、“优秀企业”称号。

报告期内，漳州新华都的财务状况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产(元)	54,548,885.99	53,973,501.10	58,772,014.54
净资产(元)	10,574,300.33	9,618,179.82	9,489,061.23
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
净利润(元)	956,120.51	129,118.59	3,678,919.47

以上数据业经中审审计。

#### 4、泉州新华都购物广场有限公司

泉州新华都是由新华都投资与陈发树发起设立的有限公司。该公司成立于 2002 年 2 月 7 日，营业执照注册号为 3505001001755。注册地为泉州市丰泽区田安路丰泽商城；主要生产经营地为泉州市丰泽区田安路丰泽商城。泉州新华都成立时的注册资本为 220.00 万元，新华都投资与陈发树的出资比例分别为 90.90% 和 9.10%。2002 年 7 月 3 日，泉州新华都增资至 1,000.00 万元，新华都投资与陈发树的出资比例分别为 98.00% 和 2.00%。2004 年 10 月，公司收购了泉州新华都的控股权，2004 年 11 月 9 日，股东的出资情况变化为本公司占 95.00%，厦门新华都占 5.00%。2006 年 3 月 9 日，泉州新华都成为本公司的全资子公司。现注册资本为 1,000.00 万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市的经营。截至 2007 年 12 月 31 日，泉州新华都共下辖 8 家门店。其中，丰泽店、新门店系公司收购泉州新华都前分别于 2002 年、2004 年设立的门店；汇金店、洪山店、溪美店系 2005 年新设门店；科山店系 2006 年新设门店；水头店、福隆店系 2007 年新设门店。

晋江新华都的基本情况如下：

晋江新华都是由本公司与泉州新华都发起设立的有限公司。该公司成立于 2005 年 3 月 30 日，营业执照注册号为 3505822808081。注册地为晋江市青阳街道泉安南路 58#。晋江新华都设立时的注册资本为 300.00 万元，本公司与泉州新华都的出资比例分别为 10.00% 和 90.00%。2005 年 4 月 29 日，该公司的注册

资本增加到 510.00 万元，本公司与泉州新华都的出资比例分别为 5.88%和 94.12%。2006 年泉州新华都受让了本公司持有的泉州新华都股权，2006 年 3 月 17 日，晋江新华都成为泉州新华都的全资子公司。现注册资本为 510.00 万元。

泉州新华都 2007 年 2 月荣获中共泉州市丰泽区委员会、泉州市丰泽区人民政府颁发的“区级重点企业”称号，2007 年 1 月荣获安溪陈利职业中专学校颁发的“校企合作实训基地”称号。2006 年，泉州新华都荣获福建省质量协会颁发的“福建省质量协会讲诚信、重质量团体会员”称号，荣获中共泉州市丰泽区委员会、泉州市丰泽区人民政府颁发的“商贸服务业税收超 1,000 万元”称号，荣获泉州市国家税务局、泉州市地方税务局颁发的“2004-2005 年纳税信用 A 级”称号。

报告期内，泉州新华都的财务状况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产(元)	172,917,140.10	111,347,199.65	113,832,329.62
净资产(元)	18,304,594.20	6,337,187.73	8,671,346.18
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
净利润(元)	11,967,406.47	-2,334,158.45	5,093,574.22

以上数据业经中审审计。

#### 5、三明新华都购物广场有限公司

三明新华都是由本公司独资设立的有限公司。该公司成立于 2006 年 7 月 19 日，营业执照注册号为 3504002005613，注册地为三明市梅列区玫瑰新村 62 幢一层 1169 号，主要生产经营地为永安市永利广场大楼一至三层。三明新华都成立时的注册资本为 500.00 万元，现注册资本为 500.00 万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市的经营。截至 2007 年 12 月 31 日，三明新华都共下辖 1 家门店。燕江店系 2006 年新设门店。

报告期内，三明新华都的财务状况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产(元)	18,454,310.08	19,059,705.93	-
净资产(元)	251,113.06	3,910,899.78	-
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
净利润(元)	-3,659,786.72	-1,089,100.22	-

以上数据业经中审审计。

#### 6、莆田市新华都购物广场有限公司

莆田新华都是由本公司独资设立的有限公司。该公司成立于 2006 年 8 月 21 日，营业执照注册号为 3503001001132；注册地为莆田市城厢区胜利南路南门商场内，主要生产经营地为莆田市城厢区胜利南路南门商场内。莆田新华都成立时的注册资本为 500.00 万元，现注册资本为 500.00 万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市的经营。截至 2007 年 12 月 31 日，莆田新华都共下辖 1 家门店。南门店系 2006 年新设门店。

报告期内，莆田新华都的财务状况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产(元)	6,891,497.67	6,590,832.63	-
净资产(元)	1,896,353.59	4,359,710.13	-
项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
净利润(元)	-2,463,356.54	-640,289.87	-

以上数据业经中审审计。

## 7、龙岩新华都辉业购物广场有限公司

龙岩新华都是由本公司发起设立的独资有限公司。该公司成立于 2006 年 10 月 11 日，营业执照注册号为 3508001500493；注册地为龙岩市新罗区小溪路 9 号，主要生产经营地为龙岩市新罗区小溪路 9 号。龙岩新华都成立时的注册资本为 500.00 万元。2006 年 11 月 17 日，本公司对龙岩新华都增资至 3,000.00 万元。2006 年 12 月 22 日，本公司将持有的龙岩新华都 30.00% 的股权以 900.00 万元转让给连国伟，龙岩新华都的出资情况变化为本公司占 70.00%，连国伟占 30.00%。现注册资本为 3,000.00 万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市的经营。截至 2007 年 12 月 31 日，龙岩新华都共下辖 11 家门店。其中，溪南店系 2006 年新设门店，佳宝店、国贸店、银河店、莲花店、凤凰店系 2006 年公司向连国伟及龙岩辉业收购的门店；永定店、汇盛店、泰阳店、和平店、长汀店系 2007 年向连国伟及龙岩辉业收购的门店。

龙岩新华都荣获龙岩市消费者权益保护委员会颁发的“创建 2007-2008 年度诚信维权单位”称号、荣获福建省工商行政管理局颁发的“12315 消费维权先进服务站”称号。2006 年，龙岩新华都荣获人民银行漳平支行授予的“最佳商户”称号、荣获福建省委宣传部及省经贸委授予的“放心店”称号。

报告期内，龙岩新华都的财务状况如下：

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产(元)	75,503,241.15	39,172,233.97	-
净资产(元)	30,521,141.46	29,845,901.90	-
项目	2007年度	2006年度	2005年度
净利润(元)	675,239.56	-154,098.10	-

以上数据业经中审审计。

#### 8、潮州新华都购物广场有限公司

潮州新华都是由本公司和连国伟发起设立的有限公司。该公司成立于2007年2月5日，营业执照注册号为4451002000561；注册地为广东省潮州市新桥西路西门市场1-3层，主要生产经营地为广东省潮州市新桥西路西门市场1-3层。潮州新华都成立时的注册资本为2,000.00万元，本公司和连国伟的出资比例分别为70.00%和30.00%。现注册资本为2,000.00万元。

该公司成立以来，主要从事大卖场、综合超市的经营。截至2007年12月31日，潮州新华都共下辖1家门店。新桥店系2007年向连国伟及龙岩辉业收购的门店。

报告期内，潮州新华都的财务状况如下：

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产(元)	18,674,994.62	-	-
净资产(元)	18,519,153.22	-	-
项目	2007年度	2006年度	2005年度
净利润(元)	-1,480,846.78	-	-

以上数据业经中审审计。

#### 9、福建新华都信息科技有限公司

新华都科技是由本公司独资设立的有限公司。该公司成立于2007年8月17日，营业执照注册号为350203664713804；注册地为思明区前埔工业园55号410室，主要生产经营地为思明区前埔工业园55号410室。新华都科技成立时的注册资本为500.00万元，现注册资本为500.00万元。

该公司成立以来，主要从事商业连锁应用软件的开发和销售。

报告期内，新华都科技的财务状况如下：

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产(元)	5,590,327.74	-	-
净资产(元)	5,461,520.13	-	-
项目	2007年度	2006年度	2005年度

净利润(元)	461,520.13	-	-
--------	------------	---	---

以上数据业经中审审计。

## 六、发起人、主要股东及实际控制人的基本情况

本公司的发起人为新华都集团、新华都投资及陈志勇等 29 位自然人，其中新华都集团是公司的控股股东。

### (一) 主要股东的基本情况

#### 1、新华都集团的基本情况

成立时间：1997 年 12 月 30 日

注册资本：13,980.00 万元

法定代表人：陈发树

注册地：福州市五四路 162 号

主要生产经营地：福州市五四路 162 号

营业执照注册号：3500001001860

截至本招股说明书签署日，新华都集团股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例
陈发树	10,606.68	75.87%
厦门新华都投资管理咨询有限公司	2,351.92	16.83%
陈志勇	572.00	4.09%
陈志程	139.80	1.00%
刘晓初	139.80	1.00%
叶芦生	139.80	1.00%
陈耿生	10.00	0.07%
付小珍	10.00	0.07%
黄履端	10.00	0.07%
合计	13,980.00	100.00%

主营业务：股权投资

截至 2007 年 12 月 31 日，新华都集团总资产为 1,287,628,916.04 元，净资产为 563,297,374.55 元，2007 年度实现净利润 137,097,196.20 元(未经审计)。

新华都集团历史沿革：

1996 年 5 月 4 日，厦门市华都百货有限公司（于 2007 年 6 月 29 日更名为“厦门新华都投资管理咨询有限公司”，简称“新华都咨询”）与陈志勇出资成立



了新华都集团的前身——福建省华都百货有限公司，注册资本 1,380.00 万元。新华都咨询以实物出资；陈志勇以现金出资，出资资金来源为经营所得和投资收益。股东的出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
新华都咨询	1,300.00	94.20
陈志勇	80.00	5.80
合计	1,380.00	100.00

上述出资业经诚信联合会计师事务所（96）诚会师验榕开字第 189 号验资报告验证。

1997 年 6 月 3 日，福建省华都百货有限公司名称变更为福建省华都集团有限公司。

1997 年 7 月 3 日，经股东会一致同意，福建省华都集团有限公司注册资本增至 5,660.00 万元，新增注册资本 4,280.00 万元。股权认购价格依据净资产值确定为 1 元/出资额。其中，陈发树先生以货币资金和实物资产认缴 3,776.60 万元，陈志勇先生以货币资金和实物资产认缴 503.40 万元。陈志勇增资的货币资金来源为经营所得和投资收益；陈发树增资的货币资金来源为经营所得和投资收益。本次增资后的注册资本变更为 5,660.00 万元，各股东的出资情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
陈发树	3,776.60	66.72
新华都咨询	1,300.00	22.97
陈志勇	583.40	10.31
合计	5,660.00	100.00

上述增资业经诚信联合会计师事务所（97）诚会师验榕复字第 057 号《验资报告》验证。

1997 年 12 月 22 日，经福建省人民政府闽政体股[1997]44 号文件《关于同意福建省华都集团有限公司变更为福建华都集团股份有限公司的批复》及福建省经济体制改革委员会文件闽体改[1997]210 号文件《关于同意福建省华都集团有限公司变更为福建华都集团股份有限公司的批复》，新华都咨询等 7 位股东发起设立了福建华都集团股份有限公司，注册资本 106,880,000.00 元。股东均按照每股 1.00 元的价格进行认购。陈发树以其个人所持有的福建省华都集团有限公司的 66.70% 股权作价 37,037,671.13 元，经评估的实物机械机电设备作价

39,051,257.67元，共计76,088,928.80元认购；新华都咨询以其持有的福建省华都集团有限公司23.00%的股权作价12,771,610.74元认购；福建省华都集团有限公司工会职工持股会以会员缴纳的货币资金12,000,000.00元认购；陈志勇以其个人持有的福建省华都集团有限公司10.30%股权作价5,719,460.46元认购；陈志程、黄履端、陈耿生均以货币资金100,000.00元认购。上述自然人股东认购股份的资金来源均为其薪酬收入或其他家庭收入。上述7位发起人中以非货币资产投资的，其非货币资产均已经福建省资产评估中心事务所资产评估且出具闽资（97）评字第93号、第102号、第109号、第101号、第111号资产评估报告。新华都集团于1997年12月30日在福建省工商行政管理局注册登记。

各股东的持股情况如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
陈发树	7,609.00	71.20
新华都咨询	1,277.00	11.95
福建省华都集团有限公司工会	1,200.00	11.23
陈志勇	572.00	5.35
陈志程	10.00	0.09
陈耿生	10.00	0.09
黄履端	10.00	0.09
合计	10,688.00	100.00

福建华都集团股份有限公司设立时的出资业经福建华兴会计师事务所闽华兴所（97）股验字第44号验资报告验证。

1998年4月9日，公司名称变更为新华都实业集团股份有限公司。

2000年5月24日，经福建省人民政府闽政体股[2000]11号文批注，新华都集团注册资本增加到13,980.00万元。增资价格系参照新华都集团净资产值确定为每股1.00元。其中，陈发树以货币资金增资2,674.35万元；新华都实业集团股份有限公司工会（由福建省华都集团有限公司工会更名）职工持股会以会员缴纳的货币资金增资208.25万元；陈志程以货币资金增资129.80万元；叶芦生、刘晓初分别以货币资金增资139.80万元。上述自然人股东中陈发树增资的货币资金来源为经营所得和投资收益，其他自然人股东增资资金来源均为其薪酬收入或其他家庭收入。本次增资后的股权结构如下：

股东名称	持股数(万股)	持股比例 (%)
陈发树	10,283.35	73.56
新华都实业集团股份有限公司工会	1,408.25	10.07
新华都咨询	1,277.00	9.14
陈志勇	572.00	4.09
陈志程	139.80	1.00
叶芦生	139.80	1.00
刘晓初	139.80	1.00
陈耿生	10.00	0.07
黄履端	10.00	0.07
合计	13,980.00	100.00

本次增资业经福建中兴有限责任会计师事务所中兴验(2000)第011号《验资报告》验证。

根据《关于职工持股会及工会持股有关问题的法律意见》(法协字[2002]115号)的有关规定,为规范工会持股问题,2007年6月1日,经新华都集团职工持股会全体会员大会一致通过,新华都实业集团股份有限公司工会将其所持有的新华都集团股份1,408.25万股分别转让给新华都咨询1,074.92万股、陈发树323.33万股、付小珍10.00万股,转让价格由转让双方协商确定为每股1.00元。上述受让方新华都咨询的资金来源为自有资金,陈发树支付的资金来源为经营所得和投资收益,付小珍支付的资金来源为其薪酬收入及其他家庭收入。根据新华都集团工会开具的收款收据以及股份转让款签收名单,受让方新华都咨询、陈发树先生和付小珍女士已向出让方新华都集团工会付清了股份转让价款,新华都集团工会于2007年6月12-13日向职工持股会成员共计55人发放了股份转让价款,各会员均已签收确认。转让完成后的股权结构如下:

股东名称	持股数(万股)	持股比例 (%)
陈发树	10,606.68	75.87
新华都咨询	2,351.92	16.82
陈志勇	572.00	4.09
陈志程	139.80	1.00
叶芦生	139.80	1.00
刘晓初	139.80	1.00
陈耿生	10.00	0.07
黄履端	10.00	0.07
付小珍	10.00	0.07
合计	13,980.00	100.00

保荐人认为：新华都集团设立、历次增资及股权转让时，股东或受让方的资金来源合法。

发行人律师认为：新华都集团设立、历次增资及股权转让时，股东或受让方的资金来源合法。

## 2、新华都投资的基本情况

成立时间：1996年9月17日

注册资本：3,380.00万元

法定代表人：黄清香

注册地：福州市鼓楼区五四路162号新华福广场1号、2号连接楼5层08室

主要生产经营地：福州市鼓楼区五四路162号新华福广场1号、2号连接楼5层08室

营业执照注册号：3501002029714

股权结构请见下表：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例
新华都实业集团股份有限公司	1,900.00	56.21%
陈发树	1,290.00	38.17%
陈志程	190.00	5.62%
合计	3,380.00	100.00%

主营业务：股权投资

截至2007年12月31日，新华都投资总资产为39,061,440.36元，净资产为2,583,612.63元，2007年度实现净利润5,231,773.22元（未经审计）。

## 3、陈志勇先生的基本情况

陈志勇：男，汉族，1973年4月12日出生，住所为福建省福州市鼓楼区河边路4号长富宫花园2座501；《中华人民共和国居民身份证》号码：35052419730412\*\*\*\*。陈志勇先生持有发行人股份7,884,000.00股，占发行人现有股本总额的9.85%。陈志勇先生目前担任福州新华都、泉州新华都法定代表人、执行董事，漳州新华都、新华都管理法定代表人、董事长。无境外永久居留权。

## （二）实际控制人的基本情况

陈发树先生直接持有新华都集团 75.87%的股权，通过自然人独资公司新华都咨询持有新华都集团 16.82%的股权，为本公司的实际控制人。

陈发树先生出生于 1960 年，身份证号码 350524601026\*\*\*。陈发树先生 1988 年开始在厦门经营百货，是新华都集团的主要出资人和创办人，现任新华都集团董事长，港澳资讯法定代表人、董事长，新华都咨询法定代表人及执行董事，华福大酒店、重庆骏树董事长，香港华诚董事。

## （三）其他股东简要情况

股东名称	持股数量 (股)	股权 比例	国籍	身份证号码	住址	境外永久 居留权
周文贵	1,200,000.00	1.50%	中国	35011119730607****	福建省福州市晋安区岳峰镇岳峰村岳峰路13号三华花园10-401	无
叶芦生	1,200,000.00	1.50%	中国	35020319561003****	福建省厦门市思明区店上西里7号404室	无
刘晓初	1,200,000.00	1.50%	中国	35010319470205****	福州市鼓楼区湖头街85号401	无
陈志程	1,200,000.00	1.50%	中国	35052419710715****	福州市鼓楼区东街8号利达大厦B座18E	无
池金明	2,000,000.00	2.50%	中国	35020319630515****	厦门市开元区香秀里57号301	无
上官常川	800,000.00	1.00%	中国	35052419660910****	福州市晋安区三八新村2座501	无
林军	800,000.00	1.00%	中国	35020319710527****	福州市鼓楼区八角楼巷30号11座603	无
陈耿生	800,000.00	1.00%	中国	35052419770202****	泉州市安溪县祥华乡福洋村下新田1号	无
黄履端	800,000.00	1.00%	中国	35010219500101****	福州市鼓楼区东街8号利达大厦B座18H	无
付小珍	600,000.00	0.75%	中国	36020319620220****	厦门市湖里区宜宾路36号802室	无
刘奇志	600,000.00	0.75%	中国	35262419700814****	福州市晋安区岳峰镇鹤林综合单位三角池1座A号	无
袁振林	400,000.00	0.50%	中国	35010219701117****	福州市鼓楼区中山路23号1座106	无
刘国川	400,000.00	0.50%	中国	35052419721213****	晋安区岳峰镇鹤林综合单位三角池1座A号	无

股东名称	持股数量 (股)	股权 比例	国 籍	身份证号码	住址	境外永久 居留权
龚严冰	400,000.00	0.50%	中国	35052419760519****	北京市海淀区清华园1号电机工程与应用电子技术系	无
郭建生	400,000.00	0.50%	中国	310112700219***	福州市鼓楼区道山路156号	无
叶常青	400,000.00	0.50%	中国	35222419731017****	福州市鼓楼区石井新村2-707	无
陈云岚	400,000.00	0.50%	中国	35052419531208****	泉州市安溪县祥华乡祥华学区	无
龚水金	200,000.00	0.25%	中国	35052419761109****	福州市台江区汇墘社巷47号	无
翁健	200,000.00	0.25%	中国	350102701020***	福建省福州市鼓楼区鼓屏路153号16座201	无
李小焕	200,000.00	0.25%	中国	35052419690910****	福建省福州市晋安区岳峰镇三角池1座A号	无
庄弥前	200,000.00	0.25%	中国	35210119720424****	福建省福州市鼓楼区西洪路466号榕信3区3座501	无
林宗杰	200,000.00	0.25%	中国	35210119670428****	福州市鼓楼区屏东路25号2座201	无
王贤斌	200,000.00	0.25%	中国	35010219680108****	福州市晋安区浦下新村29座505单元	无
郑海棠	200,000.00	0.25%	中国	352227740825***	福州市鼓楼区北大路240号624	无
黄德永	200,000.00	0.25%	中国	12010419630715****	福州市鼓楼区华屏路1号7座502	无
王凯文	200,000.00	0.25%	中国	35021019671102****	福州市台江区皮厂里15号	无
李青	200,000.00	0.25%	中国	350102600318***	福州市鼓楼区莲宅43号1座206	无
陈志伟	200,000.00	0.25%	中国	31011019721027****	福州市鼓楼区西环北路60号1座6B	无

#### (四) 控股股东控制的其他企业

##### 1、福建新华都投资有限责任公司

参见“本节六、(一)之主要股东的基本情况”。

##### 2、华福大酒店有限公司

企业类型：合资经营（港资）

成立时间：1985年3月23日

注册资本:600.00 万美元(其中新华都集团出资 306.00 万美元,占比 51.00%;香港华诚出资 294.00 万美元,占比 49.00%)

实收资本:600.00 万美元

法定代表人:陈发树

注册地址:福州市鼓楼区五四路 162 号华福大酒店裙房六楼

主要生产经营地:福州市鼓楼区五四路 162 号

主营业务:在福州市鼓楼区五四路 162 号规划范围内建造、销售、出租写字楼、商场及住宅等商品房。

截至 2007 年 12 月 31 日,华福大酒店总资产为 163,330,637.96 元,净资产为 43,381,347.31 元,2007 年度实现净利润-148,779.39 元(未经审计)。

### 3、香港华诚投资有限公司

企业类型:在香港注册成立的有限公司

成立时间:2003 年 12 月 5 日

注册资本:500.00 万港币(新华都集团出资 500.00 万港币,占比 100.00%)

实收资本:500.00 万港币

董 事:陈发树

主要生产经营地:香港

主营业务:对外投资

截至 2007 年 12 月 31 日,香港华诚资产净额为 4,947,020.00 港元,2007 年度实现净利润-10,220.00 港元(以上数据经曾和贤会计师行审核)。

### 4、福建新华都企业管理有限公司

企业类型:有限责任公司

成立时间:1997 年 4 月 16 日

注册资本:2,600.00 万元(其中新华都集团出资 1,678.00 万元,占比 64.54%;陈志勇出资 802.00 万元,占比 30.85%;陈志程出资 120.00 万元,占比 4.62%)

实收资本:2,600.00 万元

法定代表人:陈志勇

注册地址:福州市鼓楼区东街 8 号利达大厦 4 层

主要生产经营地:福州市鼓楼区东街 8 号利达大厦 4 层

主营业务：信息咨询、物业管理、企业经营管理

截至 2007 年 12 月 31 日，新华都管理总资产为 101,190,315.92 元，净资产为 33,695,220.60 元，2007 年度实现净利润 4,596,067.32 元（未经审计）。

#### 5、重庆骏树置业有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立时间：2006 年 5 月 22 日

注册资本：10,000.00 万元（其中新华都集团出资 5,000.00 万元，占比 50.00%；漳州市龙苑房地产开发有限公司出资 1,500.00 万元，占比 15.00%；厦门信达房地产开发有限公司出资 1,000.00 万元，占比 10.00%；骏豪地产（香港）有限公司出资 2,000.00 万元等值外汇，占比 20.00%；香港华诚出资 300.00 万元等值外汇，占比 3.00%；香港山崎投资有限公司出资 200.00 万元等值外汇，占比 2.00%）

实收资本：10,000.00 万元

法定代表人：陈发树

注册地址：重庆市江北区华新村 40 号 610 室

主要生产经营地：重庆市

经营范围：房地产综合开发、经营；物业管理。

截至 2007 年 12 月 31 日，重庆骏树总资产为 223,810,806.29 元，净资产为 99,932,877.87 元，2007 年度实现净利润 0.00 元（未经审计）。

#### 6、海南港澳资讯产业股份有限公司

企业类型：股份公司

成立时间：1994 年 6 月 1 日

总股本：3,300.00 万股（其中新华都集团持有 1,706.00 万股，占比 51.70%；上海奥佳投资管理有限公司持有 924.00 万股，占比 28.00%；陈志程持有 101.00 万股，占比 3.06%；其他自然人股东合计持有 569.00 万股，占比 17.24%）

法定代表人：陈发树

注册地址：海口市国贸大道港澳大厦二楼

主营业务：证券信息网络服务

截至 2007 年 12 月 31 日，港澳资讯总资产为 37,788,502.25 元，净资产为



28,875,282.84 元，2007 年度实现净利润 4,251,654.13 元（未经审计）。

### （五）实际控制人控制的其他企业

#### 1、福州海悦酒店物业管理有限公司

企业类型：有限责任公司

成立时间：2003 年 7 月 23 日

注册资本：50.00 万元（其中陈发树出资 47.50 万元，占比 95.00%；黄履端出资 2.50 万元，占比 5.00%）

实收资本：50.00 万元

法定代表人：黄履端

注册地址：福州市鼓楼区五四路 162 号六层

主要生产经营地：福州市鼓楼区五四路 162 号

经营范围：酒店管理、物业管理。

截至 2007 年 12 月 31 日，海悦物业总资产为 272,826.75 元，净资产为 -476,285.19 元，2007 年度实现净利润 454,482.21 元（未经审计）。

#### 2、厦门新华都投资管理咨询有限公司

企业类型：有限责任公司

成立时间：1997 年 11 月 4 日

注册资本：800.00 万元（陈发树出资 800.00 万元，占比 100.00%）

实收资本：800.00 万元

法定代表人：陈发树

注册地址：厦门市湖里区东渡路 78 号一层 3 号店面

主要生产经营地：厦门市湖里区东渡路 78 号一层 3 号店面

经营范围：企业管理咨询及商务咨询。

截至 2007 年 12 月 31 日，新华都咨询总资产为 23,544,541.90 元，净资产为 8,425,243.71 元，2007 年度实现净利润 1,572,182.50 元（未经审计）。

#### 3、福建省新华都工程有限责任公司

企业类型：有限责任公司

成立时间：1999 年 5 月 12 日

注册资本：2,028.00 万元（陈发树出资 1,034 万元，占比 50.99%；厦门恒

兴实业有限公司出资 994.00 万元，占比 49.01%）

实收资本：2,028.00 万元

法定代表人：陈云岚

注册地址：福建省上杭县旧县乡迳美村紫金山

主要生产经营地：福建省上杭县

经营范围：土木工程建筑

截至 2007 年 12 月 31 日，新华都工程总资产为 183,588,785.51 元，净资产为 65,662,243.93 元，2007 年度实现净利润-22,592,962.92 元（未经审计）。

#### （六）发行人股份质押或其他有争议的情况

截至目前，公司股东持有的本公司股份均未被质押和托管，也不存在其它权属有争议的情况。

### 七、发行人有关股本的情况

#### （一）发行人本次发行前后股本情况

本公司本次发行前总股本为 8,008 万股，本次拟向社会公开发行 2,680 万股，发行后总股本 10,688 万股。发行后社会公众股占总股本比例不超过为 25.07%。

本次发行前后公司股本结构如下表所示：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数量（股）	股权比例	持股数量（股）	股权比例
新华都集团	47,000,000.00	58.69%	47,000,000.00	43.97%
新华都投资	9,396,000.00	11.73%	9,396,000.00	8.79%
陈志勇	7,884,000.00	9.85%	7,884,000.00	7.38%
周文贵等 28 名自然人	15,800,000.00	19.73%	15,800,000.00	14.78%
社会公众股	0.00	0.00	26,800,000.00	25.07%
合计	80,080,000.00	100.00%	106,880,000.00	100.00%

#### （二）前十名自然人股东

本次公开发行前，前 10 名自然人股东持股及任职情况见下表：

股东名称	持股数量（股）	股权比例	在公司担任的职务
陈志勇	7,884,000.00	9.85%	福州新华都、泉州新华都法定代表人、执行董事；漳州新华都法定代表人、董事长
池金明	2,000,000.00	2.50%	无

股东名称	持股数量（股）	股权比例	在公司担任的职务
周文贵	1,200,000.00	1.50%	本公司董事、总经理；龙岩新华都、潮州新华都法定代表人、董事长；厦门新华都董事
叶芦生	1,200,000.00	1.50%	无
刘晓初	1,200,000.00	1.50%	无
陈志程	1,200,000.00	1.50%	本公司法定代表人、董事长；厦门新华都法定代表人、董事长
上官常川	800,000.00	1.00%	本公司董事、常务副总经理；厦门新华都董事
林军	800,000.00	1.00%	本公司采购总监
陈耿生	800,000.00	1.00%	泉州新华都总经理；晋江新华都法定代表人、执行董事
黄履端	800,000.00	1.00%	无

### （三）战略投资者持股及其简况

目前，公司股东中无战略投资者股东。

### （四）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前股东中，新华都集团是新华都投资的控股股东；陈志勇、陈志程、陈云岚与公司实际控制人陈发树之间是兄弟关系；陈耿生是陈云岚的儿子；刘国川是陈发树姐姐的女婿；其余股东之间不存在关联关系。关联股东的各自持股比例情况参见本招股说明书“本节二、发行人改制重组情况”。

### （五）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前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。

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。

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。

## 八、发行人内部职工股情况

本公司没有发行过内部职工股。

## 九、发行人工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

本公司不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

## 十、公司员工及其社会保障情况

### （一）员工情况

截至 2005 年末、2006 年末及 2007 年末，本公司及下属子公司的员工人数分别为 2,477 人、3,282 人、4,959 人。截至 2007 年 12 月 31 日，本公司在册职工结构如下：

#### 1、按专业结构划分

类别	人数（人）	比例（%）
采购人员	143	2.88
营运人员	4,040	81.47
财务人员	54	1.09
其他管理人员	722	14.56
小计	4,959	100.00

#### 2、按受教育程度划分

学历	人数（人）	比例（%）
本科及以上	150	3.02
大专	648	13.07
中专及高中	2,111	42.57
初中及以下	2,050	41.34
合计	4,959	100.00

#### 3、按年龄划分

年龄	人数（人）	比例（%）
30 岁以下	3,321	66.97

31-40 岁	1,241	25.03
41-50 岁	362	7.30
51 岁以上	35	0.71
合计	4,959	100.00

## （二）社会保障情况

本公司实行全员劳动合同制。员工根据劳动合同承担义务和享受权利。根据公司的实际情况，公司合理安排员工的劳动生产、休息休假及工资报酬等。公司按照国家 and 地方有关规定为员工办理社会保险，包括养老保险、失业保险、生育保险、工伤保险和医疗保险等。公司近三年来未发生过因违反劳动和社会保障法律、法规及规章的行为而受行政处罚的记录。

## 十一、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺和履行情况

除前述有关股份锁定的承诺外，本公司主要股东新华都集团还承诺：在持有本公司控股权期间内，新华都集团及新华都集团的全资或控股企业将不在中国境内外以任何形式从事与本公司主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与本公司主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织。若本公司将来开拓新的业务领域，本公司享有优先权，新华都集团及新华都集团的全资或控股企业将不再发展同类业务。

公司股东将严格履行上述承诺。

## 第五节 业务与技术

### 一、主营业务与主要服务

本公司主营业务是大卖场、综合超市及百货的连锁经营。

公司自成立以来，秉承“天天平价、为您省钱”的经营宗旨，“真诚服务、追求完美”的服务理念，用规模效应来降低经营成本，为消费者提供实惠、齐全的优质商品和良好的服务，用先进完整的硬件和现代化的经营管理来满足顾客的需求，回馈消费者。同时，企业自身也得到了长足发展。

公司成立以来，连锁门店不断扩张，主营业务呈现出大幅增长的态势，行业地位不断加强，已经成为福建地区零售连锁经营的龙头企业。截至 2007 年 12 月 31 日，公司共拥有 35 家门店，其中：大卖场（经营面积 6,000m<sup>2</sup> 以上的超市）13 家，总经营面积约 121,745m<sup>2</sup>，占比 53.41%；综合超市（经营面积 6,000m<sup>2</sup> 以下的超市）19 家，总经营面积 58,872m<sup>2</sup>，占比 25.83%；百货 2 家（东街口店、元洪店），总经营面积 18,112m<sup>2</sup>，占比 7.95%；大卖场+百货综合体 1 家（丰泽店），总经营面积 29,199m<sup>2</sup>，占比 12.81%；公司合计经营面积达 227,928m<sup>2</sup>。根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都 2005 年位列中国连锁经营百强第 69 位；根据商务部商业改革发展司和中国连锁经营协会的调查统计，新华都位列 2006 年中国连锁经营百强第 61 位；根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都 2007 年位列中国连锁经营百强第 53 位。

自成立以来，公司的主营业务及主要服务未发生变化。

### 二、行业基本情况

#### （一）行业管理体制及行业政策

公司所属行业为零售连锁行业，具体为超市与百货的连锁经营行业。我国连锁超市经营行业的行政管理部门为商务部，行业自律组织为中国连锁经营协会；我国百货零售业的行政管理部门为商务部和各地商业管理部门，行业自律组织有中国商业联合会、中国百货商业协会及中国连锁经营协会。公司的门店目前以超市为主，主要对应的行业协会是中国连锁经营协会，连锁经营协会在许多省、市、

自治区都有分会。

2002年8月下发的《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49号）指出，为了适应我国加入世贸组织后更加激烈的市场竞争，不断提高流通产业的组织化程度和现代化水平，引导消费和规范市场经济秩序，必须采取切实有效措施促进连锁经营的发展。促进连锁经营发展对我国生产、流通、消费以及整个国民经济发展具有重要意义。同时指出，对资产质量好、经营机制规范、成长性强的连锁经营企业，要鼓励其上市。

2005年下发的《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19号）指出，要切实推进连锁经营的快速发展，切实把《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49号）的各项政策措施落到实处。要充分调动各方面的积极性，促进流通业发展。

商务部下发的《国内贸易发展“十一五”规划》指出，“十一五”期间国内贸易发展的总体目标是：社会消费品零售总额年均实际增长约11%；批发零售贸易和餐饮业增加值年均实际增长约9%，占GDP的10%左右；限额以上连锁企业销售总额年均增长约21%，占社会消费品零售总额的25%左右；形成15~20家具有全国影响力和一定国际竞争力的大型国内贸易企业及一批区域性龙头企业。“十一五”期间国内贸易的发展战略中提及，要大力推进流通创新，继续推进连锁经营等现代流通方式。同时指出，要支持符合条件的流通企业利用股票上市、发行债券、资产重组、股权置换等多种方式筹措发展资金。

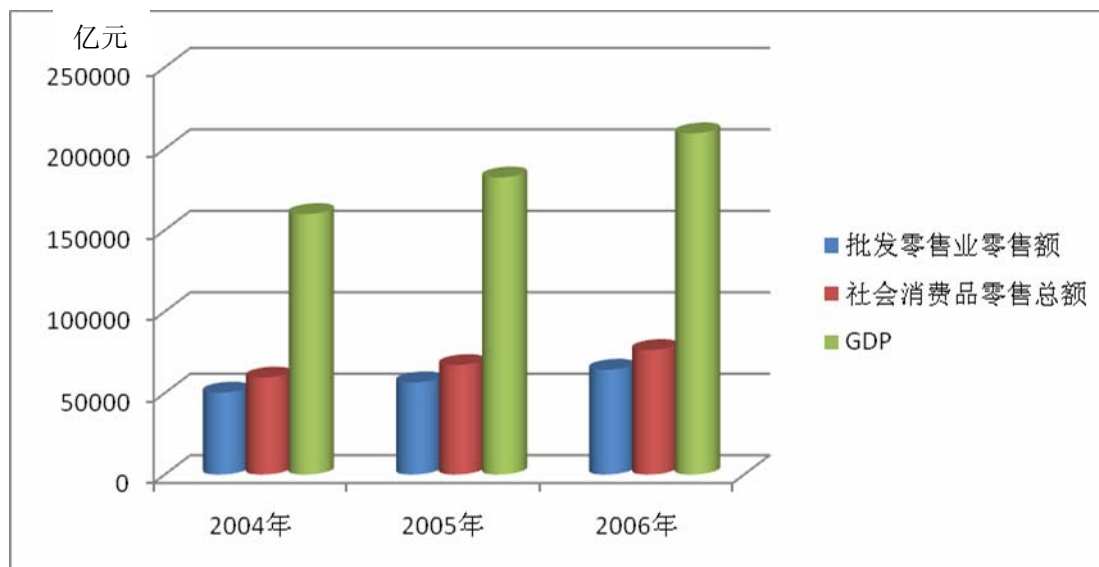
零售行业主要法规有：《零售商促销行为管理办法》、《零售商供应商公平交易管理办法》、《超市食品安全操作规范》、《商业特许经营管理办法》、《商业特许经营信息披露管理办法》等。

## （二）零售连锁行业的基本情况

### 1、流通产业及零售行业的总体发展状况

流通是国民经济的重要产业，改革开放以来，我国流通产业发生了巨大变化，体制改革不断深入，开放步伐明显加快，产业持续稳定发展，对经济社会的作用显著增强。近年来，我国国民经济继续稳定增长，GDP、社会消费品零售总额及批发零售业零售额均持续增长，如图所示：

GDP、社会消费品零售总额及批发零售业零售额增长趋势图



资料来源：国家统计局

GDP 的持续稳定增长和人民生活水平的不断提高，促进了消费增长，也为流通产业及零售行业持续发展提供了坚实基础。

“十五”期间是流通业实现较快发展的重要时期。社会消费品零售总额年均实际增长 11.1%，高于“九五”期间年均增长速度，2005 年流通规模接近 2000 年的两倍。

2006 年流通产业规模进一步扩大，社会商品流通总额 59.6 万亿元，比 2005 年增长 24%，明显高于 GDP10.7% 的增速；社会消费品零售总额 76,410 亿元，比 2005 年增长 13.7%，创 1997 年以来最高增长率，全国人均社会消费品零售总额 5,813 元，人均每天实现社会消费品零售额 15.9 元，比上年提高 1.8 元；流通产业对国民经济的贡献持续提高。社会消费品零售总额占 GDP 的比重达到 36.5%。

2007 年 1~6 月，社会消费品零售总额 42,043.80 亿元，比去年同期增长 15.4%，其中批发零售总额为 35,494.50 亿元，同比增长 15.2%。根据商务部预测，2007 年中国零售业将继续加快发展，社会消费品零售总额规模将达 8.7 万亿元。

商务部《国内贸易发展“十一五”规划》明确指出“十一五”期间发展目标：社会消费品零售总额年均实际增长约 11%；批发零售贸易和餐饮业增加值年均实际增长约 9%，占 GDP 的 10% 左右；限额以上连锁企业销售总额年均增长约 21%，占社会消费品零售总额的 25% 左右；形成 15~20 家具有全国影响力和一定国际



竞争力的大型国内贸易企业及一批区域性龙头企业。（资料来源：商务部）

## 2、连锁经营行业状况

连锁经营已成为目前国内外零售企业的主要组织形式，在流通业中占据举足轻重的地位。由于连锁经营企业存在规模优势和经营的标准化，提高了组织化程度，增强了企业的抗风险能力，因此，连锁经营发展十分迅速。

我国连锁经营行业的迅速发展，推动了我国流通结构优化、流通方式调整和企业经营机制的转换，促进了我国流通产业组织化水平的提高。连锁经营在国内流通产业尤其是在零售业、餐饮业等服务行业中得到普遍应用，被视为我国零售业中最具增长潜力的行业。

我国连锁经营发展的现状主要表现在以下几个方面：

### （1）企业经营规模逐步扩大

目前全国已经形成了一些较大规模的连锁型企业，这些连锁企业发展势头迅猛，规模效益明显，市场份额不断扩大，市场地位日益突显。但从全球零售连锁经营市场来看，我国的连锁企业规模仍然偏小，2006年连锁百强企业中，销售额超过百亿美元的只有国美电器一家，这与我国的经济地位不相适应，我国连锁企业仍然具有较大的发展空间。

### （2）采用连锁经营的行业呈多样化趋势

连锁经营方式的内涵和运作规律以及由此产生的规模效益已日益为中国商业所认识。作为对这种方式的认同，已经开始把连锁经营的方式从超市连锁拓展和运用到其他领域和业态中，如专业、专卖店连锁，餐饮、快餐店连锁，服务业连锁、家电销售连锁、建材连锁、药店连锁等。

### （3）连锁经营业态日益丰富

中国连锁经营将从零售领域向批发领域、生产领域和服务行业中不断发展。如生产企业开设的专卖连锁店，将从服装、包袋鞋类向汽车、家用电器等行业发展。以批发商业组织的销售网合作连锁将得到长足的发展。服务行业的连锁经营广泛开展，将从旅游、餐饮、洗染、照相彩扩，迅速向服务、速递、运输、租赁、法律、中介服务、社会化家政等领域发展。农村农副产品的销售连锁组织也会得到一定程度的发展。在零售业中，连锁经营将会迅速从超级市场向便利店、大卖场、仓储式超市、购物中心、折扣店、廉价店和家居中心等业态发展。

中国连锁经营的发展已形成了一些有独立市场地位的流通组织，20 世纪 90 年代末至 21 世纪初，便利店、大卖场和仓储式超市成为发展最迅速的连锁经营的业态。超级市场已经在我国一些城市和地区成为极具竞争力的流通产业。它的发展同时还带动了社会许多相关产业的发展，如食品加工业、电子计算机产业、货架设备业、冷柜生产企业、集约化的仓储业等。

#### **(4) 沿海地区发展较快**

我国的连锁经营从发展上来看，存在着地域上的不平衡，沿海比内地发展快、成功率高、成熟度强，沿海地区的连锁企业在地域的拓展上存在着很大的市场发展空间，沿海已经发展起来的连锁企业之中也将产生更多的大型连锁企业。

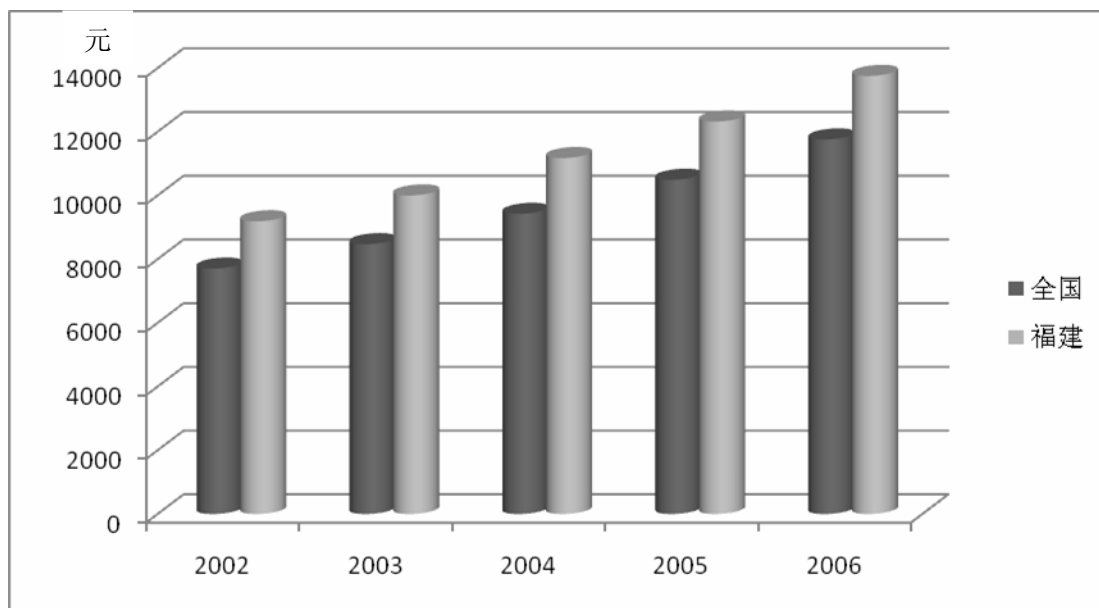
### **3、福建区域经济及零售行业发展状况**

根据《福建省 2006 年国民经济和社会发展统计公报》，全省实现生产总值 7,501.63 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13.4%。人均地区生产总值 21,152 元，比上年增长 12.7%。全省实现社会消费品零售总额 2,704.23 亿元，比上年增长 15.3%，扣除物价因素，实际增长 14.7%。分城乡看，城市消费品零售额 1,743.20 亿元，增长 17.6%；县及县以下消费品零售额 961.03 亿元，增长 11.2%。批发零售业零售额 2,324.31 亿元，增长 15.8%。全省 2006 年末常住总人口 3,558 万人，其中城镇人口为 1,708 万人，城镇居民人均可支配收入 13,753.28 元，扣除价格因素，实际增长 10.4%。

根据《福建省 2008 年政府工作报告》，福建省 2007 年经济发展继续良好趋势，全省实现生产总值 9,075 亿元，增长 15.1%；社会消费品零售总额增长 17.9%；居民消费价格总水平上升 5.2%；城镇居民人均可支配收入 15,505 元，实际增长 10.1%。

福建的经济发展水平在全国处于领先行列，城镇居民可支配收入水平高于全国平均水平，为零售连锁业的发展提供了重要保障，如图所示：

福建省与全国的城镇居民人均可支配收入对比图



数据来源：国家统计局

2007 年上半年福建省限额以上批发和零售企业主营业务收入和主营业务利润稳步增长，主要运行特点：（1）主营业务收入稳定增长。2007 年 1~6 月福建省限额以上批发和零售企业实现主营业务收入 1,516.80 亿元，比上年同期增长 27.2%。分行业看，主营业务收入主要由批发企业增长拉动，批发企业实现主营业务收入 1,259.68 亿元，占批发和零售业主营业务收入 83.0%，增长 25.2%，零售企业实现主营业务收入 257.12 亿元，增长 37.9%。（2）主营业务利润平稳增长。2007 年 1~6 月福建省限额以上批发和零售企业主营业务利润 90.26 亿元，比上年同期增长 23.3%。分行业看，批发企业实现主营业务利润 67.68 亿元，比上年同期增长 19.9%，零售企业实现主营业务收入 22.58 亿元，增长 37.9%，零售企业主营业务利润增长速度高于批发企业 18 个百分点。

福建省交通运输业的快速发展，也为连锁业的发展提供了基础保障。近几年福建省公路建设以每年递增 1,000 公里的速度稳步发展，至 2006 年底，福建省的公路里程已达 86,560 公里，形成了以省会福州和沿海港口城市为中心，对接周边省份，向内地辐射的现代交通网络体系，这都使得商品运输配送变得十分便捷和经济，从而有助于连锁经营低成本优势的实现。

《福建省 2008 年政府工作报告》中指出，要推广连锁经营、特许经营等现代经营方式和新型业态，推动消费性服务业实现新提升。福建省政府的政策支持

也将为当地连锁经营企业提供良好的发展空间。

#### 4、行业发展趋势

##### (1) 零售连锁行业将继续稳定增长

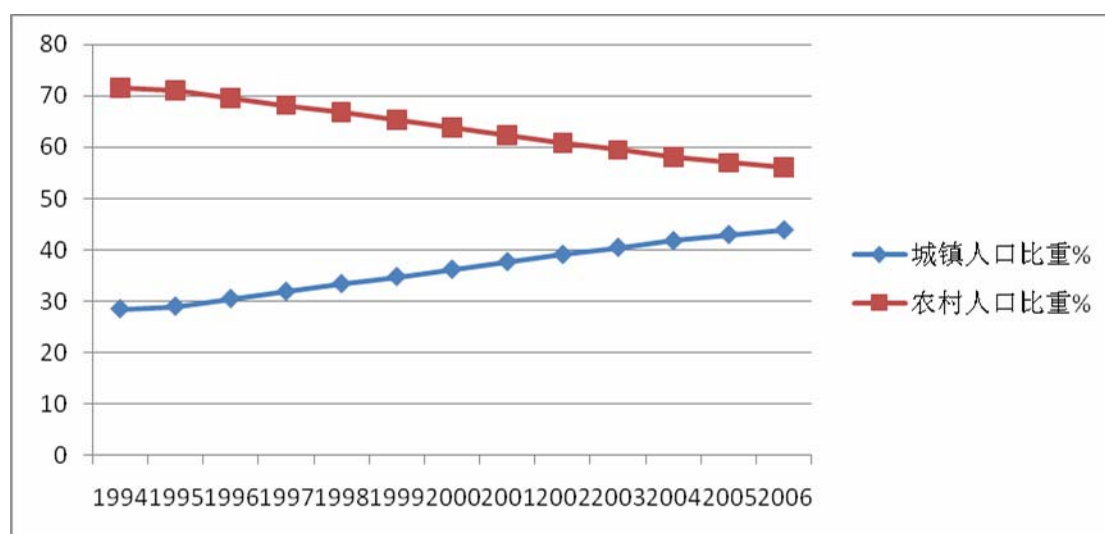
###### ① 近年来我国国民经济持续增长、人民生活水平不断提高

我国 GDP 近 25 年年均增长高达 9.6%，2003 年以来经济增长连续三年超 10%，GDP 总量已经跃居世界第六位。中国经济增长周期将保持较长的时间。与 GDP 增长密切相关的社会消费品零售总额多年来也保持持续稳定增长态势，2001 年以来保持高于 10% 的增长速度。宏观经济的长期持续向好为零售业的发展壮大奠定了坚实的基础。

###### ② 城镇化进程的加快

随着经济的发展，众多的农村人口逐渐迁移到城市，使城市人口不断增长。我国城市化率在 2006 年为 43.9%，但与发达工业国家 80% 左右的城市化水平相比仍然存在较大差距。国家统计局预计：2010 年我国城市化水平将接近 45%，2020 年前后为 55%~60%，2050 年前后将达到 70% 左右，初步完成我国城市化过程。城市化率提高的直接表现就是城镇人口的增多。而由于我国城镇居民的收入与消费水平明显高于农村居民（2005 年城镇居民家庭平均每人全年消费性支出 7,942.88 元，农村居民家庭人均年生活消费支出 2,555.40 元）。因此，城市化发展和城市人口的增加必然将大大拉动消费的增长。

我国城乡人口比重变化情况图



资料来源：中国人口网

###### ③ 连锁经营本身具有的优势将使更多的零售企业采用这种经营模式

连锁经营本质上就是生产、管理、服务、操作标准的建立和复制传播，它不是一种业态，但只要与具体的业态相结合，就能形成独特的经营方式，并赋予该业态强大的生命力。

连锁经营与零售业的结合促进了零售业的迅速增长。从国际上看，世界 500 强企业中，连锁零售企业占到 10%，成为仅次于银行业的第二大行业；国际知名零售企业沃尔玛、家乐福、家得宝、宜家、特易购等全部都是采用连锁经营模式。

规模是企业实现效益的基本条件，零售业属于一种薄利多销的商业形态，对规模的需求更是强烈。长期以来我国零售业由于制度、资金、经验等因素的制约，造成其规模有限，店面经营面积小、经营品种少、零售价格居高不下，进而无法与外资零售巨头形成竞争局面。

我国的连锁零售业发展时间较短，但年均增长速度远远高于 GDP 增长速度。未来我国连锁零售业仍将保持较快的增长速度，连锁零售企业将在零售行业扮演愈来愈重要角色。

连锁经营可以促使零售企业在品牌、商品、服务等方面标准化；采购、配送、销售、管理等环节专业化；管理制度、岗位职责、操作流程的简单化。最终形成统一的经营理念、统一的企业识别、统一的商品服务、统一的经营管理、统一的扩张渗透。因此，零售企业一方面可以通过连锁经营模式进行简单复制、快速扩张，以实现大规模化零售；另一方面，零售企业形成规模后，连锁经营模式可以帮助其实现规范经营、集中采购、统一配送，进而形成成本优势和价格优势，攫取更多的规模效益。

基于国际零售业的发展历程以及连锁经营本身具有的优势，更多的零售企业将通过连锁经营模式进行复制扩张，最终以实现组织方式的连锁化、规模化、效益化。

从目前的消费者心理和行为分析来看，经营民生必需品的连锁大型综合超市是目前发展最为确定、增长最为迅速的零售子业态，代表着零售业的发展方向。

## **(2) 法规完善、行业规范化**

为进一步促进中国零售业快速、健康、有序的发展，中国零售业主管部门商务部在最近最近两年以来制定和出台了《零售商促销行为管理办法》、《零售商供应商公平交易管理办法》等一系列零售业政策措施。这些零售法律法规的制定

和完善,将在零售市场活动、活动主体、活动秩序、调控和管理等方面对我国零售业营造一个开放、竞争、有序的良好市场环境。这一系列法律法规的密集颁布动作表明,作为我国经济体系中重要组成部分的零售业,在2007年中将会迎来其高效、规范发展的新行业时代。

### (3) 零售连锁企业将进行更大力度的资产和资源整合

伴随国家鼓励大型流通企业集团的政策和抵御外资进入的冲击,通过兼并收购以增强企业竞争力,正成为零售连锁行业战略投资的主要手段。随着零售业竞争的加剧和外资零售巨头的扩张,预计并购重组事件将会更频繁地发生,跨区域并购、内外资企业之间的并购将呈现多发态势。同时,并购之后的零售连锁企业,也将面临着对并购资源进行有效整合的挑战。

### (4) 连锁经营企业将更加注重内涵式增长,高效的管理和信息化水平等竞争要素将决定成败

近年来,连锁零售企业纷纷投身于外延式增长,大规模进行门店扩张,其中部分企业由于忽略了自身的管理能力而破产,从而退出竞争行列。随着我国零售业竞争焦点从网点资源和扩张速度的逐渐转移,下一个阶段,零售企业的综合管理水平、单店盈利率将会成为零售企业间竞争的重点,而信息化程度的高低将会直接决定零售企业的管理效率和单店利润率。

信息技术作为零售业的一种重要管理手段,它在降低零售企业运营成本、提高企业运行效率、增强物流配送以及控制仓储资源等环节的作用在很大程度上决定了零售企业的核心竞争力。随着科学技术的进步,连锁经营手段将更趋现代化和电子化。在今后的几年中,信息化建设必将在我国零售业竞争中占据重要的位置。

## (三) 行业竞争状况

### 1、基本情况

根据商务部商业改革发展司和中国连锁经营协会的调查统计,2006年“中国连锁经营100强”销售规模、门店总数、营业面积都保持快速增长态势。

2006年中国连锁经营100强指标增长情况表

项目	数额	同比增长
销售规模	8,552 亿元	25%

门店总数	69,100 个	57%
营业总面积	5,170 万 m <sup>2</sup>	16%
员工人数	204 万人	31%

数据来源：中国连锁经营协会

整个行业的竞争状况主要呈现出以下几个特点：

### （1）行业集中度进一步提高

从总体规模看，近几年，100 强企业的总销售规模平均增幅超过 30%，占社会消费品零售总额的比重从 2002~2006 年，分别为 6.0%、7.8%、9.3%、10.5% 和 11.2%，五年内将近翻了一番。2006 年，100 强中的前 10 家企业总销售规模达 4,073 亿元，占 100 强总销售规模的 48%，比 2005 年提高了 4 个百分点；前 30 家企业的总销售规模达 6,396 亿元，占 100 强的 75%。

从业态情况看，家电专业店一枝独秀，有 5 家家电企业入围前 30 强，即国美、苏宁、五星、大中、宏图三胞，其销售规模和店铺数量的增幅分别为 56% 和 54%，远高于其它业态。

### （2）外资零售企业发展活跃

一是开店速度快。2006 年，家乐福新开 33 家店，沃尔玛新开 15 家店，麦德龙新开 6 家。以经营大型超市为主的 11 家外资零售商（家乐福、大润发、沃尔玛、好又多、易初莲花、麦德龙、乐购 TESCO、百佳、欧尚、永旺、华糖）新开店数量超过 100 家，也超过了上年同期水平。在本轮扩张中，外资零售巨头将扩张的重点区域转移到二、三线城市是一个显著特征。

二是并购力度大。在快速开店的同时，外资企业普遍采取了并购的扩张方式。其中，比较具有代表性的是百思买控股江苏五星电器，家得宝并购家世界家居，特易购增资并控股乐购，百盛收购输出管理百货店等。在这些并购案例中，并购企业实力强，涉及金额大，并购的战略意图明显。此外，在现有的中外合资公司内，外方通过收购合作公司的股权，加快了独资经营的步伐。

三是效益水平高。2006 年 18 家国外品牌经营零售企业，店铺数量增幅只有 20%，不及 100 强平均水平，但销售规模增幅却达 27%，高于 100 强平均水平。其中 11 家以经营大型超市（包括会员店）为主的外资企业共经营 567 家大型超市，比 2005 年增加 102 家门店。单店销售规模为 2.15 亿元，同比增长 5%，大大

高于国内同业态店铺的销售。

### (3) 国内零售企业区域为王

与大多数外资企业的遍地开花的布局方式不同,大部分优秀的民族零售企业呈现出在重点区域布局的特点。如武汉中百成功地凭借百货店、仓储超市、便民超市、便利店等多业态在以武汉为中心的湖北省确立了市场领先地位,物美集团则在北京占据领先优势,苏果超市则在江苏省确立了先发优势。这些区域零售企业凭借对当地市场需求的准确把握,达到了与外资企业相抗衡的目的,并成为当地的龙头企业,取得了良好的经营绩效。

### (4) 区域优势企业份额持续扩大

区域性企业一般在本地区占有较大的市场份额。2006年100强企业,有58家是以区域发展为主的企业,比2005年增加了4家,其中北京、山东、江苏各有7家。2006年,58家企业共实现销售规模2,660亿元,店铺数23,700个,占100强的比重为31%和34%,分别比2005年增长了21%和23%。

数据来源:中国连锁经营协会

## 2、行业内的主要企业

2006年中国连锁经营前10强企业、2006年中国快速消费品连锁企业前10强企业名单如下:

2006年中国连锁经营前10名		2006年中国快速消费品连锁企业前10强	
排序	企业名称	排序	企业名称
1	国美电器集团	1	联华超市股份有限公司
2	百联集团有限公司	2	大连大商集团有限公司
3	苏宁电器集团	3	家乐福(中国)管理咨询服务有限公司
4	华润万家有限公司	4	苏果超市有限公司
5	大连大商集团有限公司	5	北京华联集团投资控股有限公司
6	家乐福(中国)管理咨询服务有限公司	6	物美控股集团有限公司(不含美廉美)
7	物美控股集团有限公司	7	农工商超市(集团)有限公司
8	北京华联集团投资控股有限公司	8	上海大润发有限公司
9	农工商超市(集团)有限公司	9	华润万家有限公司(不含苏果)
10	上海大润发有限公司	10	沃尔玛(中国)投资有限公司



资料来源：中国连锁经营协会

### 3、进入本行业的主要障碍

#### (1) 规模化经营的要求

连锁经营本身是商业企业规模扩大的内在要求，规模化是商业企业实现效益的基本条件，而实现规模化必须具备强大的资金实力和管理能力。

由于规模有限，其必然的结果是经营品种少，配套程度低，无法形成供应链优势，单位不变成本无法有效降低，成本优势无从体现，投入要素利用率低，规模不经济；由于规模有限，导致配送中心发展滞后，而完善高效的配送中心是连锁企业发展不可或缺的支撑条件。但是，很多连锁企业的配送中心远不能适应业务发展的需要，配送体系不规范，供货、配货不及时，计算机管理信息系统不完善，物流作业自动化程度低，造成配送技术落后、配送资源闲置和重复配置的现象突出，效率低下，影响连锁企业的正常经营；由于规模有限，企业很难采用现代化的管理手段和技术。连锁企业是一种先进的现代化经营方式，必须引入先进的管理方式、管理手段和管理技术。但很多连锁经营企业很难有实力采用自动化管理系统等先进的管理手段和技术，管理水平低下；由于规模有限，抗风险能力不足，在激烈的竞争中很难占据有力地位。

#### (2) 城市商业网点规划布局的限制

近几年，国家有关部门不断加大力度推动城市商业网点规划工作，原国家经贸委先后印发了《关于城市商业网点规划工作的指导意见》（国经贸贸易[2001]789号）、《关于进一步做好大中城市商业网点规划工作的通知》（国经贸厅贸易[2002]44号）和《关于加强城市商业网点规划工作的通知》（国经贸贸易[2003]83号）。商务部等先后印发了《关于做好地级城市商业网点规划工作的通知》（商建发[2004]18号）和《关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》（商建发[2005]378号）。

商务部、财政部、建设部《关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》（商建发[2005]378号）指出，做好城市商业网点规划工作，有利于加强城市商业网点的合理布局，防止盲目投资和重复建设，促进城市商业网点全面、均衡发展，满足人民群众日常生活需求，是贯彻科学发展观、构建和谐社会的要求。同时，在我国商业领域按照加入WTO承诺全面对外开放后，城市商业网点规划对于加强对商业领域外资进入的引导，保障内外资商业企业公平竞争，促

进商业设施建设健康发展等具有十分重要的意义。各地必须高度重视，将城市商业网点规划列入政府工作重点，在组织制定经济社会发展“十一五”规划、制定城市总体规划、城市近期建设规划时，都必须将商业网点规划作为一项重要内容。城市商业网点的新建和改、扩建，改变现有商业网点的用途，都必须符合城市商业网点规划。城市商务主管部门应当组织或参与对新建大型商业网点的论证。新建大型商业网点的选址以及城市新区开发、旧城更新过程中商业网点的规划布置，应当征求商务主管部门的意见。对于不符合规划要求的商业网点，应当通过规划的调控和引导，逐步进行调整和改造。城市商务主管部门应定期发布鼓励和限制建设的商业网点指导目录，引导社会资金投向。

目前，各大零售企业为了抢占先机，一线城市商业网点的重点布局已经基本完成，并且已经开始进入二、三线城市。在大多数有利位置已经被瓜分的情况下，再加上城市商业网点规划的限制，新进入的企业进行网点布局将具有一定难度。

### **(3) 人力资源的开发与储备**

人才是企业的根本，更是连锁企业制胜的要素。连锁企业要实现连锁扩张，要实现成功经营，必须建立一支强有力的特别是服务及商品管理方面的人才队伍。连锁企业战略的拟订与战术的实施无不需要员工真正的理解和切实执行到位，庞大的连锁系统也绝不允许出现执行断层和扭曲。一旦执行走样，将危及整个连锁系统的生存安全。如果没有足够多的熟悉连锁经营的人才，将很难在连锁经营行业立足。

## **4、行业利润水平**

2006年中国连锁经营100强企业总销售规模同比增长25%，增幅分别比2005年和2004年降低8%和9%，但企业的效益水平普遍改善。

首先，百货业态效益大幅提高。相对于店铺数量的增长幅度，连锁百货企业的销售规模、利润总额和净利润的增长幅度更大。

其次，超市业态盈利能力明显增强。以超市和大型超市为主要业态（不包括百货店和便利店）的企业，店铺数量和销售规模保持同步增长，增幅均为19%。总体库存周转次数由上年的平均11.7次，增加到12.2次。毛利率由12.6%提高到12.9%。自有品牌商品销售规模达到43.5亿元，比上年增长52%。便利店企业的平均毛利率也由2005年的16.8%提高到2006年的17.7%，库存年平均周转次数

由 20 次增加到 24 次。（资料来源：中国连锁经营协会）

#### （四）影响本行业发展的有利因素和不利因素

##### 1、有利因素

###### （1）产业政策的支持

近几年，国家多次出台鼓励发展连锁经营的相关政策，主要包括：2002 年 8 月下发的《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49 号）、2005 年下发的《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19 号）、《国内贸易发展“十一五”规划》等。主要政策精神为：鼓励大力发展连锁经营行业，加快行业配套体系建设，积极培育具有国际竞争力的大型连锁集团，并要求相关部门为发展连锁经营创造良好的外部环境。

###### （2）消费升级

《国内贸易发展“十一五”规划》明确提出了“十一五”期间我国社会消费品零售总额年均实际增长 11% 的总体目标，比“十五”期间 10% 的实际增长率提高一个百分点。城市化进程加快、居民消费升级和促进内需政策力度加大等因素，将使得“十一五”时期零售行业的景气度高于“十五”时期。城乡居民收入保持较快增长仍是零售行业景气的主因。而且受益于人民币升值、股市和房地产市场的走强，居民拥有个人资产价值也迅速增长，提高了消费者消费预期。收入的增长和良好的预期将促进消费结构的升级换代。

长期以来，投资和外贸成为中国经济增长的主要动力，消费在国民经济中的比重只有 53%，较世界平均水平低 20 多个百分点。然而，凭借投资增长拉动经济的形式，是以资源和能源的消耗为代价的，在全球资源能源紧缺的情况下，投资拉动经济不具有持续性。同时，人民币升值和贸易摩擦也使得出口受到一定程度的影响。因此，只有消费才是经济增长真正和持久的拉动力量。特别是过去两年我国投资过热形成的过多产能，将在未来几年内产生大量商品供给，也需要通过扩大消费需求来消耗。因此，扩大国内需求，提升消费的作用成了经济增长的必然选择。在“《国内贸易发展“十一五”规划》中，将“扩大国内需求”作为促进经济增长的重要手段，同时强调“调整投资和消费的关系，增强消费对经济增长的拉动作用”。党的十七大报告中也明确指出，要加快转变经济发展方式，

推动产业结构优化升级，坚持扩大国内需求特别是消费需求的方针，促进经济增长由主要依靠投资、出口拉动向依靠消费、投资、出口协调拉动转变。

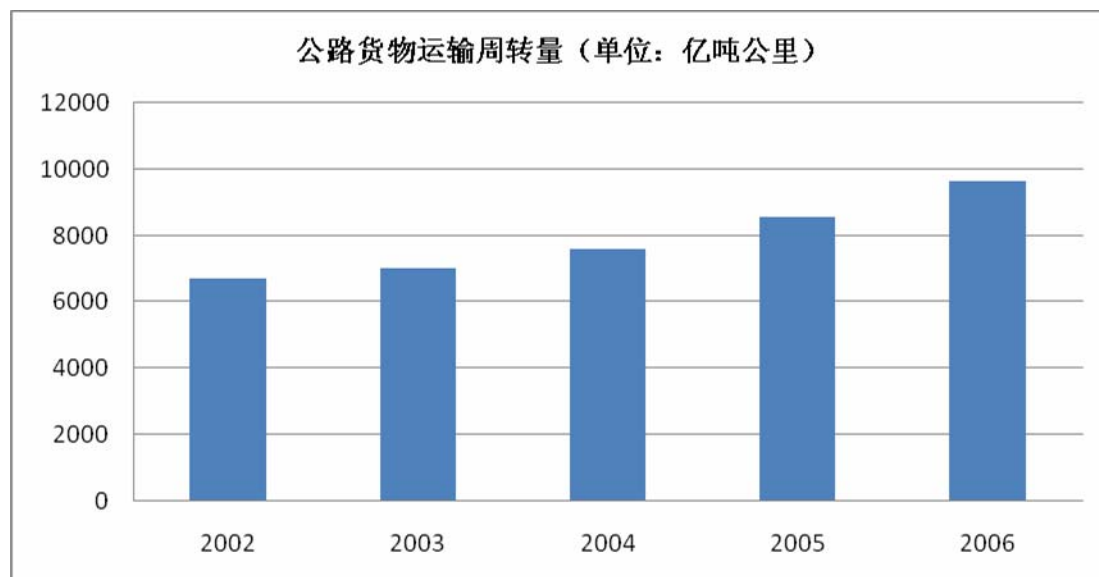
扩大内需的宏观政策将推动消费预期向好。“十一五”期间，国家对于社会保险、医疗、教育等方面的改革不断完善以及财政投入的大幅增加，将大大减少居民对未来的不稳定预期，更加有效地促进城乡居民消费能力的释放。

### （3）交通运输业的迅速发展

便捷的交通对于流通产业的作用不言而喻，尤其是对连锁经营企业而言，将大大提高其商品配送效率，降低运输成本。

近年来，我国交通基础设施建设不断加强，交通运输行业保持持续健康发展。公路总量继续增长。截至 2006 年底，全国公路总里程达到 345.70 万公里，路网结构进一步完善。公路技术等级和路面等级不断提高。截至 2006 年底，全国等级公路里程 228.29 万公里，占公路总里程的 66%。高速公路建设实现历史性突破，“十五”期间建成高速公路 2.47 万公里，是“七五”、“八五”和“九五”建成高速公路总和的 1.5 倍，截至 2006 年底，高速公路达 4.53 万公里。各地区公路里程持续增长，公路密度及公路技术状况进一步提高。（资料来源：交通部）

随着公路建设的发展，公路运输能力不断加强，近年来公路货物运输周转量也呈现不断增长的态势，如图所示：



资料来源：交通部

国家《公路水路交通“十一五”规划》确立了交通发展的总体目标：到 2010 年，公路水路基础设施能力明显增加、网络结构基本合理、运行质量有较大改观，

基本形成符合社会主义市场经济要求的交通运输市场体系。“十一五”期间公路建设具体目标如下：

单位：万公里

指标	2005年	2010年	累计增长
公路网总里程	193.0	230.0	19.17%
高速公路里程	4.1	6.5	58.54%
二级以上公路里程	32.6	45.0	38.04%

公路运输能力及网络结构的改观，将直接提高连锁经营企业的物流体系运作效率，降低营运成本，同时还将影响区域经济的发展状况，从而间接促进连锁经营企业的进行区域网点布局。

#### （4）相关法规的出台将促进行业健康持续发展

目前我国零售行业仍存在着无序竞争的情况，大量存在零售商与供应商关系紧张的状况，针对这种情况，2006年下半年国家陆续出台了《零售商促销行为管理办法》、《零售商供应商公平交易管理办法》等一系列法律法规。相关法律法规的出台，将进一步维护公平竞争秩序和社会公共利益，改善市场经营环境，促进零售行业健康有序发展，从长远角度来看，有利于具有核心竞争力的零售商在市场上脱颖而出。

## 2、不利因素

我国连锁经营行业虽然总体发展势头较好，但仍然存在一些问题，在一定程度上制约了连锁经营的发展。

### （1）连锁经营管理规范化程度低

连锁经营要求规范化的高水平管理模式，而目前我国大多数连锁经营企业还没有形成一个完善的、规范化运作的经营管理体制，缺乏一套完整的管理运作手册，使得总店对各连锁分店监管不力。有的分店在各种不正当利益的驱动下，自行进货，使产品无论在价格还是在质量上都无法得到保障，从而使企业的名誉受损，又由于连锁经营的强连锁效应，严重时会导致整个连锁体系的崩溃。有的企业连集中进货都做不到，经营上相当分散，在连锁店铺之间未能建立起内在经济联系，最后往往因各店铺之间的相互竞争、协调不顺而导致这种连锁的瓦解；还有一些企业在管理方面，不研究不同类型连锁企业在进货、财务、广告、物流、

形象设计等方面独特的要求和内在的规律，而是照搬单体商店的管理方法，使得连锁企业难以发挥“连锁”的规模优势。

### **(2) 连锁经营中的信息化程度低**

信息技术的应用可以优化供应链条，节约配送成本和仓储成本，能够及时掌握商品销售情况。目前我国大多数连锁企业中的信息系统建设还很薄弱，使得总部、分店、配送中心、供应商之间联系不紧密，资金流、物流、信息流的运作效率低，成本居高不下，最终影响其在市场上的竞争力。

### **(3) 物流配送水平低**

从物流方面来看，目前我国的物流管理仍处于较低的水平，从配送中心的基础建设到科学管理都落后于发达国家，全行业缺乏高效率、合理布局的物流配送设施对现代流通各行业、业态的支持，导致企业在连锁扩张中物流成本增加，连锁经营的规模化难以得到充分体现。

### **(4) 专业人才的缺乏**

连锁经营的成功，不仅需要管理模式，流程制度等标准化，更需要专业人才，连锁企业的从业人员不仅需要具备很高的敬业意识、服务精神和行业经验，而且需要具备一定的产品技术、连锁经营管理知识、现代营销技术、物流管理及信息系统管理等专业知识。从目前我国连锁经营行业的发展现状来看，连锁零售行业的增长速度远大于高校相关人才的培养速度，企业的扩张速度远大于合格的人力资本增长速度。

经过几年的实践，许多连锁企业已经形成了较完整的营运体系，在店铺发展、配送中心运作、采购系统有效控制、统一的销售体制推行，都积累了许多适合中国特点的经验，并培养和造就了一些连锁经营方面的管理人才。但是对于整个连锁经营对连锁管理人才的需求来说，这些人才还远远不够。人才的匮乏在一定程度上阻碍了中国连锁经营的发展，成为连锁发展的瓶颈。

## **(五) 行业特征**

### **1、技术特征**

与一般零售企业不同，连锁企业体现了连锁管理技术的统一运用。连锁企业虽然网点是分散的，但在管理上是统一的，具有统一的操作流程、标准化的服务和商品。连锁经营把传统的流通体系中相互独立的各种商业职能有机地组合在一

个统一的经营体系中，实现了采购、配送、批发、零售的一体化。在供应链上，连锁经营是一对多的关系，即总部向外要面对众多的供应商，向内则面对众多的连锁分店，承担着产品集散的功能，连锁总部负责集中进货和配送，各连锁分店负责销售。统一采购和集中进货使连锁分店获得了低成本的优势，从而提高了分店的利润空间。

信息技术的应用可以优化供应链条，节约配送成本和仓储成本，能够及时掌握商品销售情况，提高决策能力。信息化是现代零售连锁行业发展的大势所趋，有利于企业资源的合理配置。

连锁管理技术及信息化技术将决定企业是否具备可持续发展能力。

## 2、区域性特征

### （1）区域发展不平衡

由于我国区域经济的发展不平衡，连锁经营行业的发展也同样存在着地域上的不平衡，沿海地区比内地发展快、成熟度高。

### （2）当地企业的本土优势

由于当地企业在网点布局上的先发优势，同时对当地消费者的需求和消费习惯了解比较深入，形成了在特定区域较强的竞争能力。很多区域连锁经营企业充分利用了上述优势，逐步成为当地的龙头企业。

## 3、季节性与周期性特征

（1）春节、“五一”劳动节、“十一”国庆节等节日期间，零售企业销售额一般较平时大幅增长，零售商也借此机会大举进行促销活动。

（2）部分商品具有很强的季节性特征，如家电、防晒霜、服装、月饼、粽子等等。零售企业应根据商品的季节性特征及时进行品类调整，及时满足消费者的需求，同时又要合理安排进货量，以免造成积压。

## （六）与上下游行业的关联性

零售行业面对的是终端消费者，除了针对消费者的购买能力和消费喜好提供商品外，最重要的就是对上游的供应商关系管理。

从我国零售行业的现状来看，零售商相对于供应商具有较强的话语权，所以近几年存在着拖欠供应商货款、对供应商以各种名目乱收费等情形。针对这种情形，商务部出台了《零售商供应商公平交易管理办法》，旨在改善零售行业的整

体经营环境。从长远来看，重视供应商关系管理、重视消费者权益保护的零售连锁企业将逐步发挥其供应链管理方面的优势，在规范经营中获取更强的可持续发展能力。

### 三、本公司的行业竞争地位

#### （一）公司在行业中的市场地位

零售连锁行业总体上集中度不高，目前尚无一家竞争优势明显的全国性大型零售连锁企业。2006年连锁经营100强企业的销售规模占社会消费品零售总额的比重为11.2%，与发达国家相比有明显的差距。

本公司为福建地区连锁经营行业的龙头企业，主要竞争对手为沃尔玛等外资零售商及福建永辉集团有限公司（2007年中国连锁经营100强中排名第45位），目前公司在福建的市场份额仅次于福建永辉集团有限公司。业态上本公司以大卖场为主，并经营百货业务，而福建永辉集团有限公司以综合超市为主，不经营百货业务；经营模式上福建永辉集团有限公司采用直营连锁与加盟店相结合的方式，而本公司全部采用直营连锁的方式。

凭借着对本地市场规律的准确把握，公司的竞争能力突出，近几年表现出良好的增长势头。公司2005年起跻身“中国连锁经营100强”，排名第69位，2006年排名第61位，2007年排名第53位，呈现出稳定增长的趋势，公司在福建省经济最发达的闽南（厦门、漳州、泉州）地区处于绝对领导地位。

近年来公司营业总收入从2004年的12,497.78万元增长到2007年的164,250.00万元，呈现出快速增长的势头，市场份额有望进一步扩大。

#### （二）公司的竞争优势与劣势

##### 1、竞争优势

##### （1）长期规范经营，形成品牌优势

公司控股股东新华都集团1995年开始在福州经营“新华都”百货，1999年在福州开办了当时福建省的第一家大卖场“新华都购物广场”。公司于2004年成立以来，新华都集团将旗下零售业务逐步注入公司，同时公司新设门店数量也不断增加，“新华都”品牌得以推广并被广泛接受，在福建省内的消费者中有很高的知名度和美誉度。2006年，“新华都”商标获“福建省著名商标”称号。2007



年6月1日，公司与新华都集团签订《注册商标转让合同》，新华都集团无偿向本公司转让其拥有的注册商标，2007年10月28日，国家工商行政管理总局商标局出具了《核准商标转让证明》，商标转让完成。（详见本招股书“第六节 三之关联交易”）

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，同时，在供应链管理方面，公司一方面一直坚持与规范运作的供应商合作，比如拒绝与不提供税票的供应商合作，做到诚信纳税，另一方面坚持“双赢”的合作模式，为自身也为当地零售行业创造了健康的产业环境，同时也确立了品牌优势。从长远来看，随着市场的逐步规范，公司将逐步发挥其增长的潜力。

在人才管理和引进方面，公司坚持专业化、职业化的管理方式，与部分家族式任人唯亲的方式相比，更具有可复制性、可扩张性。

### **（2）本土企业更了解本地消费需求**

作为一家区域零售连锁龙头企业，凭借其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。

### **（3）成本费用控制好**

①开店时间早，租金水平低：公司作为福建较早从事超市连锁经营的企业，具有先发优势，很多门店开店时间早，选址占据了先机，同时租赁时间早，签订了长期租约，租金较目前市场水平低；

②开设新门店的投资成本低：做为福建零售连锁龙头企业，新华都具有较强的品牌优势，许多大型商业购物综合物业的业主都希望引入新华都经营超市，以提升该物业的整体形象；同时公司一直规范经营并具备较强的履约能力，业主一般也希望与新华都签订长期稳定的租约，因此公司在与业主进行谈判时有一定优势，这有利于降低租金水平，同时也可以要求业主提供电梯、中央空调、消防设施、地板砖等设施，降低了公司开设新门店的投资成本；

③电费及人员成本相对较低：除租金外，电费是超市企业中仅次于人员成本的费用，公司一般会利用建筑结构采用中央空调与自然通风相结合，节约电费开支；另外，与国际企业相比，公司人员成本相对较低。

### **（4）强大的信息化系统**

公司的管理信息系统为自主开发，源代码自己掌握；实现了“标准化、简单

化、效率化、业务流程特色化”；对于物流每个环节都能做到监控到位，订货、到仓库、在途、在门店，每个过程门店可通过管理信息系统了解；供应商直接登陆系统，根据系统的数据就可知道当期采购量，也可在网上进行对账与结算。

强大的管理信息系统为公司带来了以下优势：

①通过信息在供应商、零售企业和顾客之间迅速的流动，从而实现对资金流和物流的高效管理，“进、销、存”协同管理，降低了运营成本，尤其是降低了采购成本，减少了库存量，提高了公司效益，给消费者带来更多实惠，同时使公司竞争力得到增强。

②总部和连锁店之间实现了信息的及时传递、缩短了传达和交流时间，提高了工作效率，提升了决策准确性和及时性，并节约纸张成本。

③管理信息系统的实施与应用，提高了管理人员和员工的素质，同时加强了人力资源管理，追踪其工作业绩，有利于激励与约束机制的实行。

④加强了供应商的关系管理，降低双方的交易成本，提高了双方的工作效率和反应速度，同时可准确考核供应商的贡献度，以便对其实施准确的分级管理。

⑤通过对交易信息和客户信息的大量积累，从中提取出有价值的市场和客户信息，如畅销商品的类别、商品在不同地区的销售对比、最经常光顾的客户群等等。通过对这些信息的分析整理，有针对性的进行促销，调整商品进货种类和数量等。

#### **(5) 激励机制突出，管理团队稳定、行业经验丰富**

公司的人力资源素质在国内同行中处于较高水平，公司的中高层管理团队中一半人员曾在沃尔玛等外资零售商工作过，有相当丰富的行业工作经验，并为公司的制度建设和业务流程的完善做出了重要贡献。公司建立了良好的激励机制，高级管理人员全部持有公司股份，部分中层管理人员也持有公司股份，与同行业大部分公司相比，公司中高层管理人员忠诚度高，近两年多以来离职率为 1.5%，远低于同行。

#### **(6) 主业突出、战略清晰**

通过对零售行业的业态及消费者的心理及习惯分析，公司确立了“以大卖场为主，综合超市及百货为辅”的业务定位，近年来在福建地区取得了不俗的销售业绩，确立了公司在福建地区的龙头地位。公司下一个目标是逐步向福建周边省

份发展，做海峡西岸经济区最优秀的零售商。

### **(7) 区域市场先发优势**

目前恰逢中国零售业快速发展，且政府对福建区域经济的发展非常重视，对福建零售企业的发展非常有利。

2004年8月，中共福建省委七届七次全体会议在福州召开。会议研究了“树立和落实科学发展观，推进海峡西岸经济区建设”这一主题，并讨论了《海峡西岸经济区建设纲要》和有关配套政策意见。2004年11月初，《海峡西岸经济区建设纲要（试行）》由省委正式颁发。该纲要指出，海峡西岸经济区是以福建为主体，涵盖周边区域，对应台湾海峡，具有自身特点、自然集聚、独特优势的区域经济综合体。其发展目标是：立足祖国统一大业，着力推动福建以及周边地区作为一个充满活力的经济板块加速崛起，成为促进祖国和平统一的前沿平台，两岸三地交流合作的重要地区，形成区域制造业中心、现代物流中心、科教文化中心，最终成为中国经济重要增长极。2006年3月，在十届全国人大四次会议上，“支持海峡西岸经济发展”分别写入《政府工作报告》和《“十一五”规划纲要》。海峡西岸经济区的建设，将对福建区域经济的发展产生很大的促进作用，同时也为福建省零售企业的发展壮大提供了历史的机遇。

公司作为福建区域零售连锁龙头企业，无论与当地其他零售企业或与外资零售商相比，公司具备区域规模优势；其次，公司长期扎根福建市场开拓，十分了解当地消费需求；同时，公司在福建很多重点地区门店为当地第一家大卖场，形成了本土先发的优势。

### **(8) 供应链关系管理优势**

公司合法经营、诚信纳税，积极履行社会责任，与当地政府关系良好；与部分零售商只注重自身利益不同，公司注重“公司、供应商、消费者”共赢的模式，供应商方面，公司一直注重合理进行利益分配的原则，与很多优秀供应商形成了长期合作的伙伴关系，基本上供应商提供给本公司的商品为当地的最低价；消费者方面，由于公司成本控制及信息化管理的优势，使得公司能够提供具有竞争力的销售价格，而且能够掌握消费者的需求趋势，同时，公司对消费者实行会员制的管理办法，对其实行更有吸引力的会员价格，举办各种会员活动及顾客座谈活动，用电子邮件与会员进行沟通联络，增强了消费者的忠诚度。

## （9）绿色营销

《国家食品药品安全“十一五”规划》指出，到十一五末期，食品安全保障体系基本建立，大中城市批发市场、大型农贸市场和连锁超市的鲜活农产品的抽检质量安全合格率达到95%。从目前现状来看，相对于农贸市场来说，连锁超市的管理控制能力更强。为确保人民群众的食品消费安全，国内部分城市正在大力进行改造农贸市场、推广生鲜超市的规划，旨在构建以连锁超市为主导，多业态并存，布局合理，方便放心的生鲜食品流通网络。预计今后将有更多城市进行生鲜超市的推广，改善农副产品的流通渠道和流通方式，建立可追溯的农产品质量信息管理体系，最终解决食品安全问题，同时也将为生鲜超市经营企业提供良好的发展机遇。

公司以绿色营销为特色，以创建绿色综合超市为目标，大力经营绿色食品，引导绿色消费，严格把好食品质量关，保证食品安全。公司在各家门店都设立了农残检测室，对农副产品定期进行农残检测，确保农副产品的卫生安全。公司近年来在各个门店大力推动果蔬、生鲜等产品的经营，针对果蔬、生鲜等特点，公司充分发挥地采直送优势，配送速度快，保证了品质新鲜，形成了一定的品牌优势。

## 2、竞争劣势

### （1）经营规模尚需进一步加大

与大型零售连锁企业相比，本公司经营规模偏小，公司将利用本次募集资金扩大经营规模，以进一步发挥连锁管理上的优势并降低成本。

### （2）管理规范性和服务仍有待提升

从国际上成功的连锁经营企业来看，柔性管理少，刚性管理多，公司规范化、流程化运作程度仍可进一步加强。

服务仍有提升的空间，公司应进一步树立品牌形象、通过提供优质的商品和满意的服务提高顾客的忠诚度和满意度，吸纳更多的会员，并对会员开展更有针对性的服务。

### （3）人才培养、储备与外资零售商仍有差距

外资零售商具有多年的连锁经营的从业经验，储备了大量的专业人才，同时具有比较成熟的人才培训体系。

公司在人才培养、储备方面与外资零售商仍有一定差距。对此，公司确立了人才六字方针：“留住、培养、吸纳”，并致力于营造开放式的工作环境，坚持“公司善待员工，员工为顾客提供更好的服务”的用人理念。

培训方面，公司注重实战式的培训，主要采用内部培训，做到每一级领导都有能力对下一级员工进行培训与指导。同时，公司已采用与职校联合办学的方式为长期的人才储备做准备，目前已与福建经济学校、安溪职业中专学校、安溪陈利职业中专学校、安溪华侨职业中专学校、福建农业职业技术学院等建立了合作关系。

#### **(4) 网点分散，区域发展不平衡，市场占有率有待提高**

目前新华都在福建的七个地市已布点，并形成了一定的竞争优势，但规模优势尚未完全发挥；成熟区域已进入收获期，如闽南的某些门店；内地区域还处于投入期，如三明市。

#### **(5) 配送中心建设尚待加强**

由于目前很多供应商能够提供低成本的配送服务，公司根据成本孰低原则，在发挥自身配送中心功能的同时，尽可能地利用供应商的物流系统。但随着公司业务发展和区域的扩张，目前的配送中心在硬件设施方面将不能满足未来业务需求。

公司拟利用本次募集资金对配送中心进行改造，增加仓库自动化设备、信息终端设备、运输设备、办公设备及通讯设备等，进一步增强物流体系的功能与效率，完善公司的业务链系统。

### **(三) 公司竞争策略**

公司在沿海城市以大卖场同外资零售商等强大的竞争对手采取正面交锋，凭借对本地市场规律的准确把握不断扩大市场份额；同时，以百货店提高档次，创造差异化优势，吸引中高端消费群体；逐步以社区综合超市蚕食对手市场份额，做透做大市场。

在内陆城市及县城市场则以大卖场引领消费潮流。

## 四、主要业务情况

### （一）公司从事的主要业务

#### 1、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证明后方可营业。）

#### 2、主营业务

本公司的主营业务是大卖场、综合超市及百货的连锁经营，主要是为了满足人们的购物需求，在生产商、供应商和消费者之间建立一个联系的纽带。

目前公司主要通过直营门店开展连锁销售和服务。

### （二）公司主要业务流程

#### 1、超市连锁业务采购及配送流程

公司以连锁超市的经营为主，采购及配送是超市连锁经营过程中最主要的业务环节，公司采购及配送流程如下：

##### （1）采购模式

目前公司对商品的采购实行统采与地采相结合的方式。统采一般采购量大，采购成本较低。但如生鲜类产品周转速度快、保鲜要求高，通常采用地采的方式。还有一种情况是，零售行业某些商品存在着地方供应商把持渠道的现象，对于这些商品必须通过当地的供应商来采购（外地有实力的供应商有可能突破这种限制）。

公司自成立以来，逐步推行统采制度，随着公司规模的不间断扩大，公司统采占总采购额的比例越来越高。公司统采由母公司结算，因此通过测算母公司的营业成本占公司营业总成本的比例大致能推算出公司统采的占比，2005年~2007年，公司母公司的营业成本占公司合并营业成本的比例分别为18.94%、30.15%、36.71%，可见，公司统采力度不断加强。但是，目前统采占公司总采购额的比例仍然偏低，公司正在寻求更多实力强大的供应商，打破区域采购的限制，进一步

发挥规模优势，降低采购成本。

## （2）配送模式

目前公司的商品配送采用配送和直送两种方式：配送是指供应商将商品送到公司自有的配送中心，再由配送中心统一配送到门店；直送是指供应商将商品直接送到门店。

公司配送的优势在于：①由于配送中心有一定的库存，门店需要补充商品时无需向供应商下订单，因此送货较为及时；②对于销售量较大的商品，如宝洁的产品，生产商在福建省一般只设一个供应商，供应商会将商品送至公司配送中心，而不会送至每个门店，此时公司配送模式可以发挥作用；③门店距离供应商较远，供应商无法送货时，配送可发挥作用；④当配送的门店数量增加，配送商品数量较大时，即可发挥规模优势，降低配送成本。

供应商直送的优势在于：由于销售渠道的区域限制，某些商品只能通过当地供应商进货，这些供应商一般有自己的车辆为当地的客户送货。供应商送货至公司当地的门店较通过配送中心送货更为便利，成本更低。

公司目前较多采用供应商直送的方式，主要原因是在目前阶段，除宝洁等少数商品外，较多的商品需通过地方供应商采购，由地方供应商送货成本更低。

目前公司有三个配送中心，分别位于福州、泉州和龙岩。随着公司的规模不断扩张，以及供应商区域限制的打破，对统一配送的要求必将加大，目前的自有配送中心规模、硬件设施、区域布局等都将无法满足公司的发展需要。

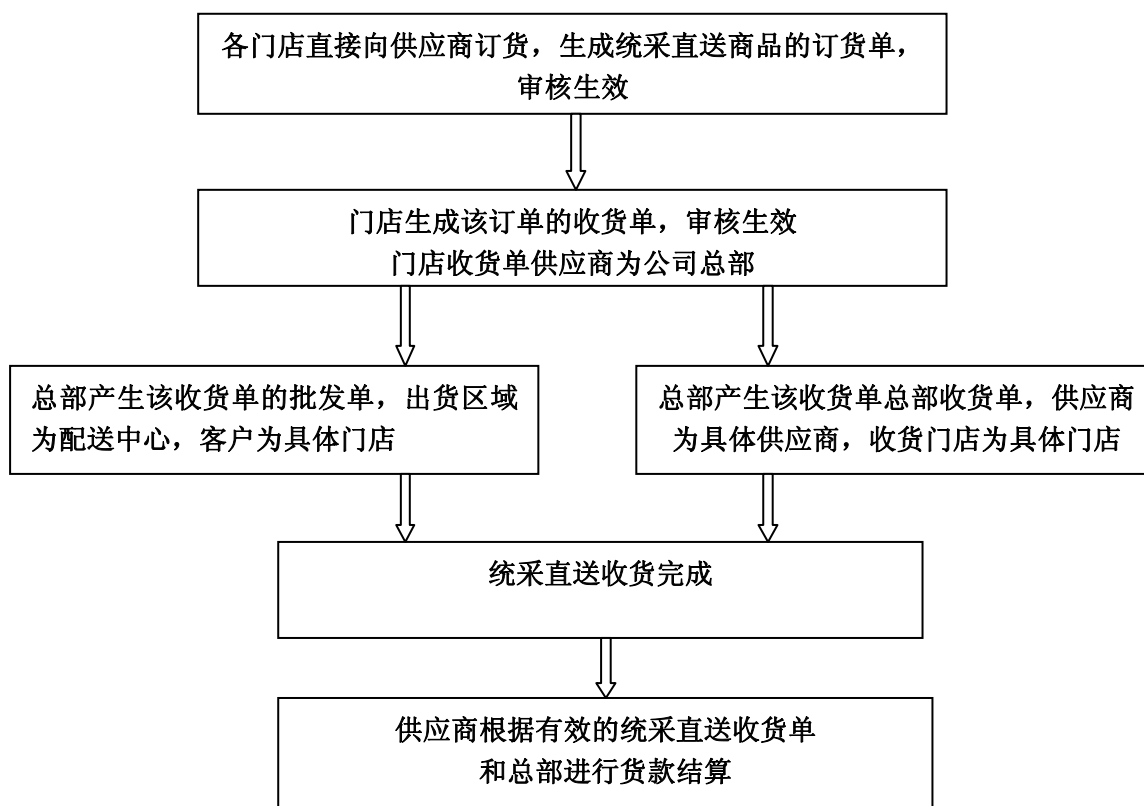
## （3）采购及配送业务流程

配送模式的选择与采购模式密切相关，一般根据商品的不同、供应商配送能力的不同而采取不同的结合方式。根据不同情况，目前公司存在统采直送、统采配送、地采直送三种业务流程，具体如下：

### ①统采直送

采购合同由总部采购部洽谈，门店直接向供应商发送订单，商品由供应商直接送到门店指定的收货点，供应商货款的结算地点为总部财务部，即区域财务部将货款支付给总部，总部将货款支付给原供货商。进货价格由总部采购部控制。

统采直送业务流程图

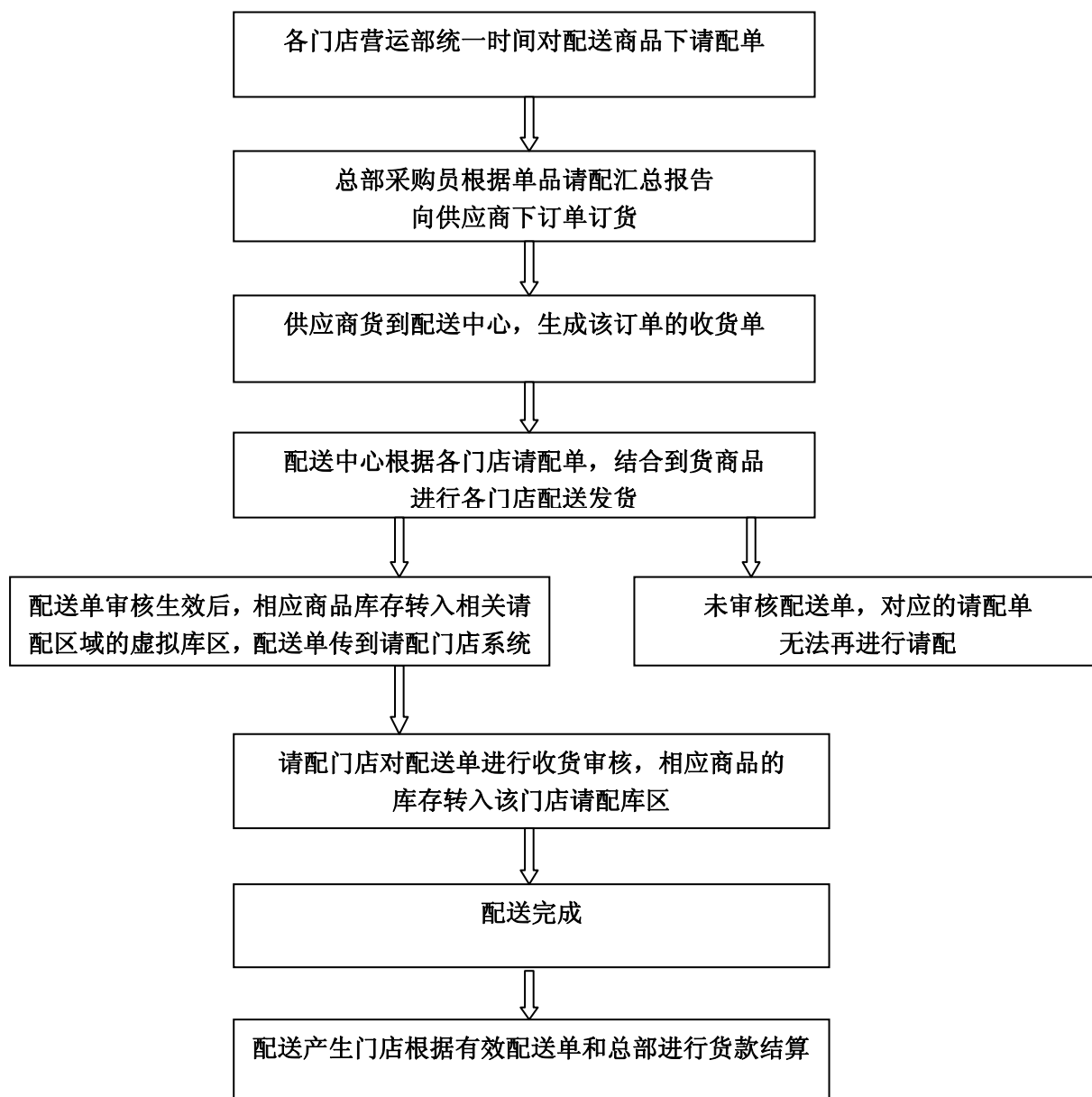


## ②统采配送

采购合同由总部采购部洽谈，门店向总部发出请配单，总部向供应商发送订货单，商品由供应商送到总部指定的配送中心后再由配送中心转送请配门店，货款结算地点为总部财务部，即区域财务部将货款支付给总部，总部将货款支付给原供货商。进货价格由总部采购部控制。



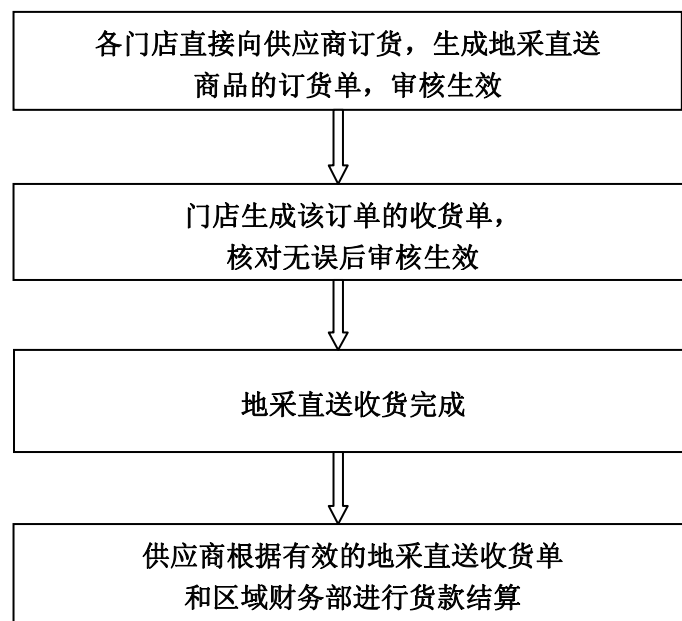
统采配送业务流程图



### ③地采直送

采购合同由总部采购部洽谈，门店直接向供应商发送订单，商品由供应商直接送到门店指定的收货点，货款结算地点为门店所在区域财务部，即区域财务部将货款直接支付给供应商。进货价格由总部采购部控制。

地采直送业务流程图



## 2、百货零售业务流程

目前，公司门店中元洪店、东街口店为百货门店，丰泽店为大卖场+百货综合体。公司百货零售业务主要采用的经营模式包括联营及购销，具体如下：

### (1) 联营

联营(专柜)指的是品牌供应商在本公司百货门店内相关区域设立形象专柜，提供相应的商品并由供应商的销售人员负责商品销售的一种经营模式。本公司目前采用联营模式的商品品类主要为服饰、化妆品、珠宝首饰、家居用品等品类，是目前公司百货零售业务采用的最主要的经营模式。

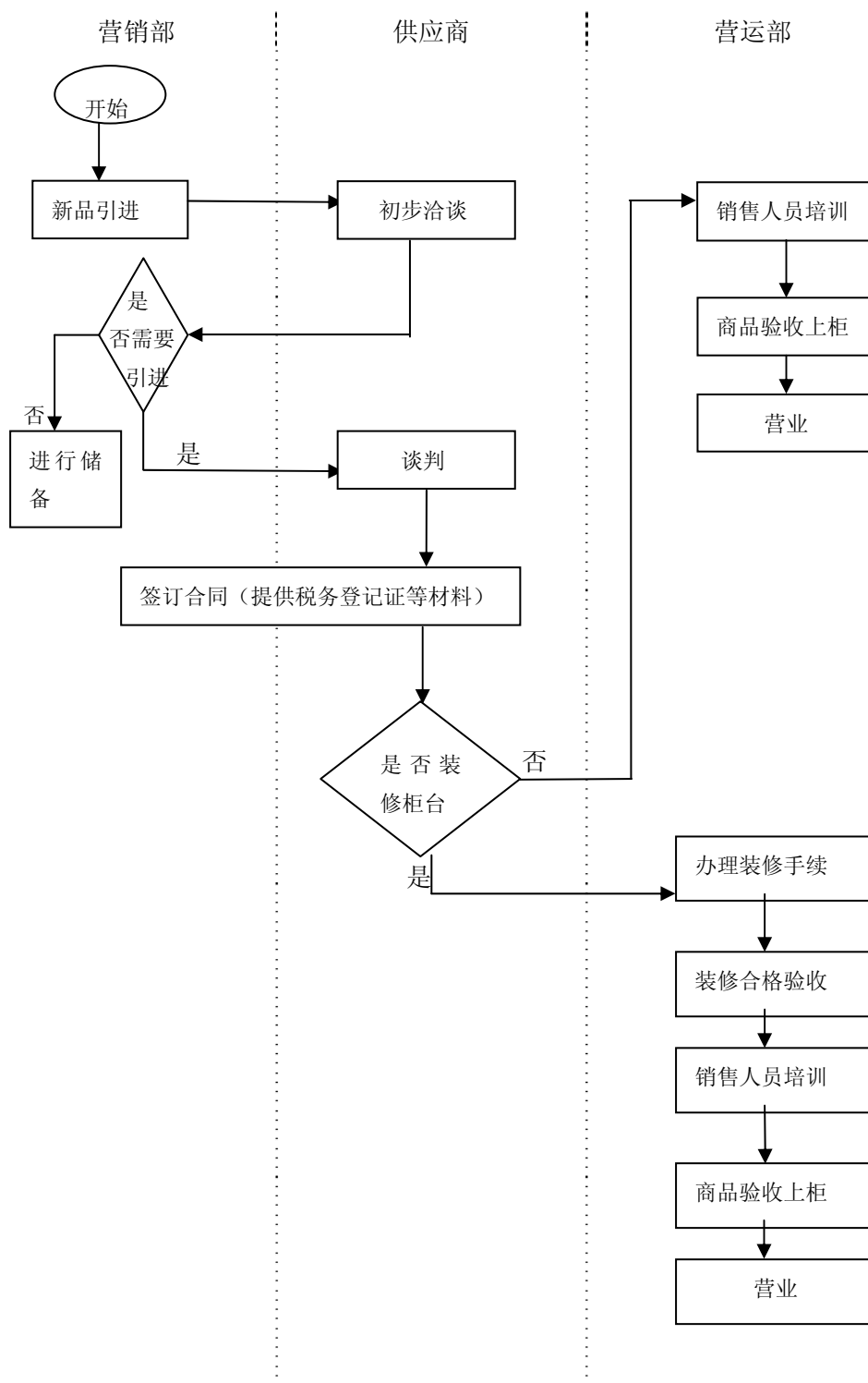
本公司会对百货门店所处的商圈进行分析，考虑消费者对商品的需求和喜好，有选择地引进供应商。同时，对供应商的资信情况和运营能力等进行评定，对其提供的商品质量进行把关。在合约签订后，供应商进行专柜的设计，装修施工及日常维护。专柜的销售人员由供应商聘请，但须通过本公司面试及接受本公司的必要培训，遵守本公司的服务规范。供应商在合约期内，本公司会对其提供统一管理、统一服务、统一促销、统一收银、统一结算等服务。在提供空调及基本照明等基本设施的同时，亦提供收银、保安、维修、清洁及员工管理等服务。

消费者购买商品的款项由本公司统一收取。供应商定期按销售售价扣除与百

货门店约定的分成比例后开具增值税票给公司，公司在商品售出后按企业会计准则的规定核算结转毛利。毛利来源主要为商品销售按协议约定的分成。

联营模式不仅满足消费者购物需求及统一的服务，而且对公司、供应商均有利。对公司而言：在联营模式下本公司无需在商品销售前支付供应商货款，且在统一取得销售商品款项的一定时间后才与供应商结算；联营（专柜）的货品库存属于供应商，本公司不承担商品库存的成本和商品积压风险；本公司不用承担商品跌价、损坏、变质所引起的损失；公司可以以较小的资金成本扩大经营的品类品种。对供应商而言：供应商可以通过本公司的销售平台及品牌资源，快速地取得消费者的信任感，打开商品的销路；同时统一管理，统一收银，统一结算为供应商的财务管理提供很大便利，节省财务费用；也为供应商的销售人员管理提供有力保障。

公司联营模式业务流程如下：



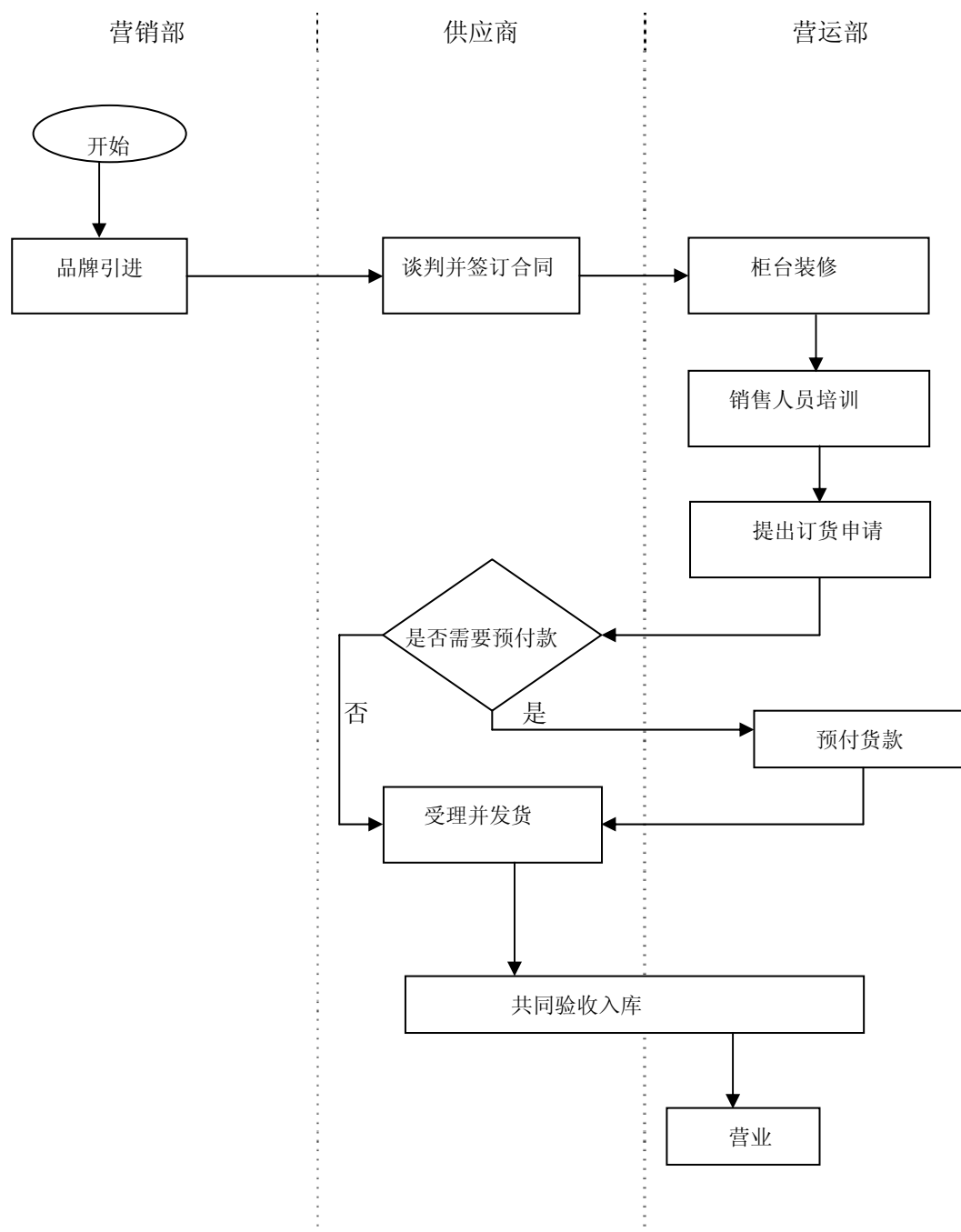
## (2) 购销

购销即公司直接向供应商采购商品，由百货门店销售员进行销售，取得商品销售收入的一种经营模式。购销模式是公司目前对不能采取联营模式而又是消费

者需求较大的商品采用的一种补充经营模式。主要为部分烟酒、自选商场商品。

购销模式的毛利来源于购入商品和销售商品之间的差价。一般而言购销模式下本公司可取得相对较多的毛利空间，但同时资金的占用和商品库存风险也加大。经销商品验收入库后纳入库存管理，承担商品所有权上的风险和报酬，但通常公司可有一定退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。

公司购销模式业务流程如下：



### 3、客户服务业务流程

公司的客户服务主要包括：导购、免费寄包、迎宾、广播、投诉受理、送货、

收银、大宗业务接待、停车服务、免费借伞、租车服务等。

顾客服务中心负责统一管理对外服务，主要职责包括：（1）受理顾客对商品的投诉及日常商品退换、维修管理工作，同工程组、外协维修单位的联络、维修服务的安排，有关商品维修方面的咨询服务，不规范引起的各类纠纷的投诉等。

（2）负责跟踪由厂家提供的商品售后的安装、调试、维修服务，并监督其服务质量。相应采购部、工程组维修组、收货部给予必要的配合。（3）负责受理消费者委员会“12315”工商行政职能部门转来的顾客投诉。（4）负责各类电器商品维修件的接收中转工作、跟踪回访工作。（5）负责收集顾客服务要求的各类信息、意见和建议。

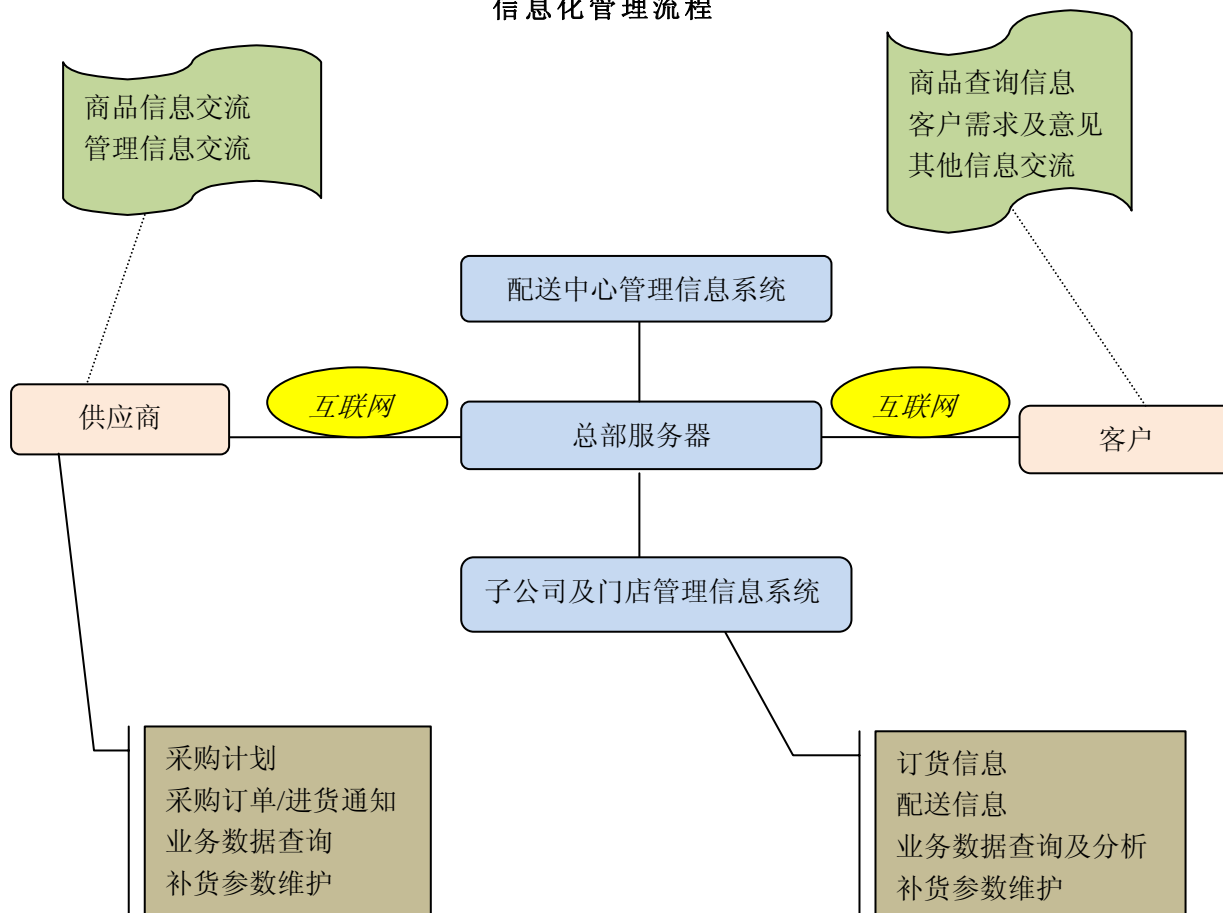
公司非常重视客户关系管理，通过电子邮件及顾客座谈会、发放调查表等多种形式与客户进行信息交流。公司利用节假日、店庆等时机，通过多种方式进行宣传促销活动，加强与客户之间的互动。对会员客户，公司实行积分返利政策，消费积分累积到一定程度即可获得相应的赠品。公司还非常重视机关、企事业单位等团体客户的关系管理，专门制定了相关的管理政策，为其提供高附加值的商品及服务，同时及时进行信息沟通与交流。

公司通过管理信息系统对客户服务进行信息化管理，包括客户对产品质量及服务质量的满意程度、消费取向及习惯、对商品的需求及变化趋势、对价格的敏感程度等，以便于准确分析客户信息、挖掘客户需求、把握营销机会、实现客户价值。

#### 4、信息化管理流程

通过管理信息系统，公司可实现整个业务链的集成与优化，实现公司总部与子公司及门店、供应商、配送中心、客户之间的信息沟通与业务指令传递，同时进行供应商关系管理和客户关系管理。其中客户通过在公司网站进行会员注册及登录或通过电子邮件的方式与公司之间建立沟通与反馈渠道。

## 信息化管理流程



### （三）公司的盈利模式

公司盈利主要来源于三个部分：第一部分是主营业务的毛利，其中包括采购当期的进销差价和随后实现的返利；第二部分是促销服务费收入，形成企业当期的其他业务收入，促销服务费收入与公司主营业务密切相关；第三部分是通过降低营运成本，相应提高公司盈利。目前，返利和促销服务费收入是我国连锁零售行业供应商与零售商长期合作过程中形成的普遍的业务模式。公司盈利来源具体情况如下：

#### 1、进销差价及返利

公司主营业务的毛利主要包括采购当期实现的进销差价和随后实现的返利。其中，进销差价是毛利最主要的构成部分。返利主要是供应商依照合同根据公司的销售额的不同，给予不同水平的返利。返利是供货商为提高销售规模而针对零售商普遍采用的一种激励措施，在这种措施下，零售商和供货商利益一致。为了更好地起到激励作用，供货商对零售商通常制定累进比例的激励措施。零售商销

售的金额越多，超出约定金额部分的返利比例也越高。

毛利率水平反映了进销差价和返利水平的高低，公司综合毛利率水平逐年提高，2005年、2006年及2007年分别为12.21%、13.26%、14.60%，说明随着公司规模扩大，议价能力也稳步提升。

报告期内，公司毛利构成情况如下：

项目	2007年度		2006年度		2005年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
毛利	311,233,014.25	100.00	190,874,305.43	100.00	132,771,570.41	100.00
其中：进销差价	285,570,067.65	91.75	175,529,018.61	91.96	128,697,560.38	96.93
返利	25,662,946.60	8.25	15,345,286.82	8.04	4,074,010.03	3.07

从上表可以看出，报告期内，进销差价是公司主营业务毛利的最主要的构成部分，同时，公司销售规模的增加也直接带动了返利金额的增加。

## 2、向供应商收取促销服务费

促销服务费收入主要是公司向供应商收取的促销活动费及广告宣传费等，与公司主营业务密切相关。

报告期内，公司促销服务费收入及占公司营业总收入比例情况如下：

项目	2007年度	2006年度	2005年度
营业总收入（元）	1,642,500,011.19	1,062,923,105.15	747,676,509.51
其中：促销服务费收入（元）	68,196,445.40	48,760,406.39	40,531,759.00
占比	4.15%	4.59%	5.42%

报告期内，公司主营业务收入和其他业务收入的同比增长情况如下：

项目	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入同比增长率	55.05%	43.53%	-
促销服务费收入同比增长率	39.86%	20.30%	-

从以上表格可以看出，近三年，公司促销服务费收入金额逐年增长，但在公司营业总收入中的占比逐年降低；同时，在公司主营业务收入和促销服务费收入都增长的情况下，公司主营业务收入同比增长率高于同期促销服务费收入同比增长率。可见，公司的盈利能力提高主要来源于主营业务收入的增长。

## 3、降低营运成本

2005年、2006年及2007年，公司三项费用占营业总收入的比重分别为13.36%、13.77%、14.63%，自2005年以来，营运成本保持较稳定的水平，尚有



进一步降低的空间。主要是公司目前的物流配送体系建设尚需进一步完善，尚需进一步加大统采的力度。

公司将进一步完善盈利模式，打造和谐的商业经营环境，实现公司、供应商及客户的共赢。随着公司规模扩大，加大统采力度，提高公司主营业务毛利，逐步降低收取供应商的促销服务费，同时加大力度致力于营运成本的降低。公司将进一步加强统一管理，完善物流配送体系，充分发挥管理信息系统的优势，不断加强供应链的协同能力，以降低营运成本，使得公司有能力在与供应商共同获利的情况下，同时为客户提供高附加值的商品与服务。

保荐人经过核查后认为：公司盈利主要来源于三个部分：第一部分是主营业务的毛利，其中包括采购当期的进销差价和随后实现的返利；第二部分是促销服务费收入，形成公司当期的其他业务收入，促销服务费收入与公司主营业务密切相关；第三部分是通过降低营运成本，相应提高公司盈利。其中，主营业务毛利中的进销差价是公司盈利最主要的来源。目前，返利和促销服务费收入是我国连锁零售行业供应商与零售商长期合作过程中形成的普遍的业务模式。报告期内，公司返利占当期主营业务毛利的比例不高，促销服务费收入占当期营业总收入的比例不高且占比不断降低。因此，返利及促销服务费收入不会对公司的盈利模式产生本质影响。

#### （四）公司销售情况

##### 1、公司总体销售情况

公司近三年合并会计报表营业总收入和利润情况如下：

单位：万元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业总收入	164,250.00	106,292.31	74,767.65
营业利润	9,203.80	4,845.19	2,824.91
利润总额	9,261.03	4,896.57	2,840.68
归属于母公司所有者的净利润	7,301.73	3,842.85	2,100.60

##### 2、公司近三年主要销售情况

###### （1）按业务性质列示营业总收入

单位：万元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务收入	155,887.90	100,539.98	70,046.58
其他业务收入	8,362.10	5,752.33	4,721.07
合计	164,250.00	106,292.31	74,767.65

## (2) 按商品分类列示主营业务收入

单位：万元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
生鲜类	36,095.67	23,155.05	16,320.43
食品类	45,638.42	28,612.19	18,872.95
日用品	32,999.10	19,309.53	13,682.13
百货类	41,154.71	29,463.21	21,171.07
合计	155,887.90	100,539.98	70,046.58

## (3) 按业务地区分布列示主营业务收入

单位：万元

地区	2007 年度	2006 年度	2005 年度
闽南地区	98,573.60	81,449.65	70,046.58
闽东地区	37,115.24	17,624.06	-
闽西、北地区	20,045.40	1,466.27	-
广东地区	153.66	-	-
合计	155,887.90	100,539.98	70,046.58

注：厦门、漳州、泉州属于闽南；福州、莆田属于闽东；龙岩、三明属于闽西、北；潮州属于广东。

**(五) 公司的采购和资源供应情况****1、资源供应情况**

公司经营所需资源主要为水和电，2005 年、2006 年及 2007 年，公司水电费分别为 1,518.76 万元、2,010.31 万元及 3,157.13 万元。

**2、主要供应商情况**

## (1) 2005 年度前五名供应商的情况

供应商名称	采购金额（万元）	占年度总采购额比例（%）
广州宝洁有限公司	4,433.96	7.21
联合利华服务（合肥）有限公司	925.44	1.51
厦门自然世家实业有限公司	716.92	1.17
泉州福贸贸易有限公司	484.51	0.79
广州高露洁棕榄有限公司	380.79	0.62
合计	6,941.62	11.30

## (2) 2006 年度前五名供应商的情况

供应商名称	采购金额（万元）	占年度总采购额比例（%）
广州宝洁有限公司	4,614.89	6.37
联合利华服务（合肥）有限公司	995.47	1.37
泉州鸿鑫食品有限公司	900.09	1.24
泉州福贸贸易有限公司	754.77	1.04
福州中汇米业有限公司	596.33	0.82
合计	7,861.55	10.84

## (3) 2007 年度前五名供应商的情况

供应商名称	采购金额（万元）	占年度总采购额比例（%）
广州宝洁有限公司	6,307.95	3.53%
漳州市芗城区炎发农贸商行	2,034.28	1.14%
福建省烟草公司福州市公司	1,794.00	1.00%
石狮市狮兴食品有限公司	1,658.71	0.93%
联合利华服务（合肥）有限公司	1,433.75	0.80%
合计	13,228.69	7.40%

本公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，全体股东在上述供应商中未占有权益。

## (六) 公司设立以来门店拓展情况

## 1、2004年度门店拓展情况

2004年，公司设立子公司厦门新华都，收购漳州新华都、泉州新华都控股权。截至2004年末，公司拥有门店数量共5家，经营面积合计约58,102m<sup>2</sup>，具体情况如下：

子公司名称	门店名称	年末经营面积 (m <sup>2</sup> )
厦门新华都	美仁宫店	8,063
	莲花店	8,900
漳州新华都	胜利店	6,668
泉州新华都	丰泽店	29,199
	新门店	5,272
合计	—	58,102

## 2、2005年度门店拓展情况

2005年，公司新增5家门店，新增经营面积约42,264m<sup>2</sup>。截至2005年末，公司拥有门店数量共10家，经营面积合计约100,366m<sup>2</sup>，具体情况如下：

子公司名称	年初门店情况		新增门店		年末经营面积 (m <sup>2</sup> )
	门店名称	经营面积 (m <sup>2</sup> )	门店名称	经营面积 (m <sup>2</sup> )	
厦门新华都	美仁宫店	8,063			8,063
	莲花店	8,900			8,900
			厦大店	2,576	2,576
漳州新华都	胜利店	6,668			6,668
			元光店	6,502	6,502
泉州新华都	丰泽店	29,199			29,199
	新门店	5,272			5,272
			汇金店	14,885	14,885
			晋江洪山店	12,501	12,501
			南安溪美店	5,800	5,800
合计	—	58,102	—	42,264	100,366

## 3、2006年度门店拓展情况

2006年，公司新设子公司福州新华都、龙岩新华都、三明新华都、莆田新华都；公司新增10家门店，新增经营面积约57,927m<sup>2</sup>。截至2006年末，公司拥有门店数量共20家，经营面积合计约158,293m<sup>2</sup>，具体情况如下：

子公司名称	年初门店情况		新增门店		年末 经营面积 (m <sup>2</sup> )
	门店名称	经营面积 (m <sup>2</sup> )	门店名称	经营面积 (m <sup>2</sup> )	
福州新华都			五四店	12,581	12,581
厦门新华都	美仁宫店	8,063			8,063
	莲花店	8,900			8,900
	厦大店	2,576			2,576
漳州新华都	胜利店	6,668			6,668
	元光店	6,502			6,502
泉州新华都	丰泽店	29,199			29,199
	新门店	5,272			5,272
	汇金店	14,885			14,885
	晋江洪山店	12,501			12,501
	南安溪美店	5,800			5,800
				惠安科山店	9,575
三明新华都			燕江店	8,900	8,900
莆田新华都			南门店	2,700	2,700
龙岩新华都			佳宝店	6,207	6,207
			国贸店	3,635	3,635
			银河店	4,011	4,011
			莲花店	2,318	2,318
			溪南店	6,700	6,700
			凤凰店	1,300	1,300
合计	—	100,366	—	57,927	158,293

#### 4、2007年度门店拓展情况

2007年，公司新设子公司潮州新华都；公司新增15家门店，新增经营面积约69,635m<sup>2</sup>。截至2007年12月31日，公司拥有门店数量共35家，经营面积合计约227,928m<sup>2</sup>，具体情况如下：

子公司名称	年初门店情况		新增门店		年末 经营面积 (m <sup>2</sup> )
	门店名称	经营面积 (m <sup>2</sup> )	门店名称	经营面积 (m <sup>2</sup> )	
福州新华都	五四店	12,581			12,581

			火车站店	4,860	4,860
			东街口店	6,579	6,579
			元洪店	11,533	11,533
厦门新华都	美仁宫店	8,063			8,063
	莲花店	8,900			8,900
	厦大店	2,576			2,576
			翔安店	4,682	4,682
			美湖店	1,928	1,928
			东渡店	1,302	1,302
			仙岳店	3,457	3,457
漳州新华都	胜利店	6,668			6,668
	元光店	6,502			6,502
泉州新华都	丰泽店	29,199			29,199
	新门店	5,272			5,272
	汇金店	14,885			14,885
	晋江洪山店	12,501			12,501
	南安溪美店	5,800			5,800
	惠安科山店	9,575			9,575
			南安水头店	5,970	5,970
			晋江福隆店	8,263	8,263
三明新华都	燕江店	8,900			8,900
莆田新华都	南门店	2,700			2,700
龙岩新华都	佳宝店	6,207			6,207
	国贸店	3,635			3,635
	银河店	4,011			4,011
	莲花店	2,318			2,318
	溪南店	6,700			6,700
	凤凰店	1,300			1,300
			汇盛店	5,048	5,048
			和平店	560	560
			永定店	420	420
			长汀店	150	150

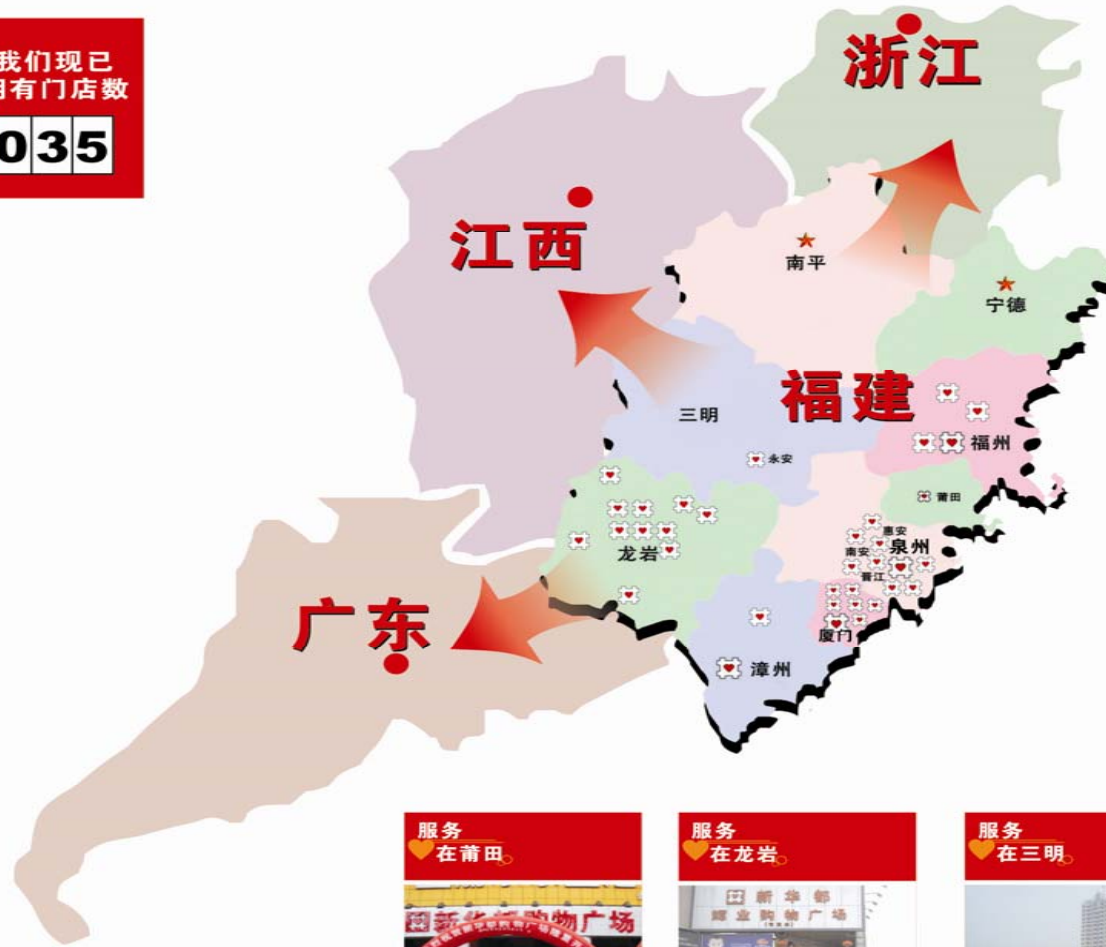
			泰阳店	2,883	2,883
潮州新华都			新桥店	12,000	12,000
合计	—	158,293	—	69,635	227,928

截至 2007 年 12 月 31 日，公司区域网点分布及战略布局情况如下：

成为海峡西岸乃至全国最优秀的零售商  
我们的目标是“

我们现已拥有门店数

035



服务在福州



服务在泉州



服务在厦门



服务在莆田



服务在龙岩



服务在三明



服务在漳州





## （七）环境保护情况

福州市环境保护局、厦门市环境保护局、漳州市环境保护局、泉州市环境保护局、晋江市环境保护局、莆田市环境保护局、龙岩市环境保护局、三明永安市环境保护局和潮州市环境保护局已出具《证明》，证明公司及控股子公司近三年不存在违反环保方面法律法规的情形。根据发行人注册所在地管辖局厦门市环境保护局思明分局出具的《证明》，发行人募集资金拟投资的连锁超市发展项目不属于污染行业，配送中心改造和信息系统改造属于内部设备改造和软件升级，不存在环保问题。

保荐人认为：根据福州市环境保护局、厦门市环境保护局、漳州市环境保护局、泉州市环境保护局、晋江市环境保护局、莆田市环境保护局、龙岩市环境保护局、三明永安市环境保护局和潮州市环境保护局出具的《证明》，发行人及下属子公司近三年生产经营符合环保要求，未因环保问题受到任何行政处罚；根据发行人注册所在地管辖局厦门市环境保护局思明分局出具的《证明》，发行人募集资金拟投资的连锁超市发展项目不属于污染行业，配送中心改造和信息系统改造属于内部设备改造和软件升级，不存在环保问题。因此，公司生产经营和募股资金运用项目符合环保要求。

发行人律师认为：发行人的生产经营和本次募集资金投资项目均符合国家有关环境保护的要求，发行人在最近三年内不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

## 五、主要技术

### （一）连锁管理技术

公司积极引进和吸收同行业先进的连锁经营技术和管理经验，坚持走统一采购、统一标准、统一配送、统一规范的经营之路，按照连锁经营标准化、专业化、简单化的要求，逐步建立完善的业务流程和经营管理体系，加强对企业经营活动、财务管理、业务链关系的协同管理，提高决策效率与准确性，加强成本控制并提升企业效益。

## （二）信息技术

公司的管理信息系统为自主开发，源代码由自己掌握，涵盖了企业管理、财务管理、供应商关系及客户关系管理、物流配送管理等各个环节，实现了信息流、物流、资金流的完整统一运作，大大提升了整个业务链的运作效率。

## 六、主要固定资产、无形资产

### （一）公司主要固定资产的情况

根据中审出具的中审审字（2008）第 8087 号审计报告，截至 2007 年 12 月 31 日，本公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋建筑物	8,467.32	626.19	7,841.12	92.60%
机器设备	4,104.27	1,314.84	2,789.43	67.96%
运输设备	1,150.16	371.44	778.73	67.71%
其他经营用及办公设备	6,806.71	2,954.30	3,852.41	56.60%
合计	20,528.46	5,266.77	15,261.69	74.34%

注：成新率 = 净值 ÷ 原值

### （二）公司土地使用权和主要经营性房产情况

#### 1、公司自有房产情况

所有权人	房权证	座落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押 情况
福州 新华都	榕房权证 R 字第 0671488 号	鼓楼区鼓东街道五四路 162 号新华福广场	商业	3,790.50	抵押
漳州 新华都	漳房权证芗字第 01036310 号	芗城区胜利西路新玗广场地下室	车库	2,767.67	无抵押
	漳房权证芗字第 01043241 号	芗城区新玗广场第一层商场	商场	3,157.04	无抵押
	漳房权证芗字第 01042600 号	芗城区新玗广场第二层商场	商场	3,511.41	无抵押
	漳房权证芗字第 01094106 号	芗城区新玗广场 B 幢 201 号	住宅	76.50	无抵押
	漳房权证芗字第 01094105 号	芗城区新玗广场 B 幢 101 号	住宅	76.50	无抵押
	漳房权证芗字第 01094126 号	芗城区新玗广场 B 幢 102 号	住宅	135.96	无抵押

	漳房权证芴字第 01094127 号	芴城区新玗广场 B 幢 302 号	住宅	135.96	无抵押
	漳房权证芴字第 01094128 号	芴城区新玗广场 B 幢 202 号	住宅	135.96	无抵押

公司拥有的土地使用权情况：

土地使用权人	土地座落	《国有土地使用证》证号	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	取得方式	终止日期	有无及存在何种他项权利
福州新华都	鼓楼区五四路 162 号新华福广场 1、2 座连接楼二层 01 号商场	榕鼓国用 (2006) 第 00252423660 号	217.90	商业	出让	2036 年 11 月 06 日	抵押
漳州新华都	芴城区胜利西路新玗广场地下室	漳国用 (2004) 第 48727 号	5,088	车库	出让	2064 年 4 月 12 日	无
	芴城区胜利西路新玗广场第一层商场	漳国用 (2004) 第 48584 号	5,088	商业	出让	2044 年 4 月 12 日	无
	芴城区胜利西路新玗广场第二层商场	漳国用 (2004) 第 48583 号	5,088	商业	出让	2044 年 4 月 12 日	无
	芴城区新玗广场 B 幢 101 号	漳国用 (2007) 第 76431 号	5,088	住宅	出让	2064 年 4 月 12 日	无
	芴城区新玗广场 B 幢 201 号	漳国用 (2007) 第 76432 号	5,088	住宅	出让	2064 年 4 月 12 日	无
	芴城区新玗广场 B 幢 102 号	漳国用 (2007) 第 76433 号	5,088	住宅	出让	2064 年 4 月 12 日	无
	芴城区新玗广场 B 幢 202 号	漳国用 (2007) 第 76434 号	5,088	住宅	出让	2064 年 4 月 12 日	无
	芴城区新玗广场 B 幢 302 号	漳国用 (2007) 第 76435 号	5,088	住宅	出让	2064 年 4 月 12 日	无

## 2、公司及下属公司房屋租赁情况

截至本招股说明书签署日，公司及下属公司共租赁 50 项、租赁面积合计约为 238,953m<sup>2</sup> 的物业，具体情况如下：

序号	承租人	门店或场所用途	座落	租赁面积 (m <sup>2</sup> )
1	本公司	福州办公场所	福州市五四路 162 号五层	682

序号	承租人	门店或场所用途	座落	租赁面积(m <sup>2</sup> )
2		厦门办公场所	厦门市思明区吕岭路2号14C室	334
3		福州配送中心	福州市晋安区鼓山镇151号	1,000
4		泉州配送中心	泉州市浔美工业园区集聚区域A-3南大楼仓库	5,250
5		五四店	福州市五四路162号一、三、四层	5,498
6	福州市五四路162号三层		1,493	
7	福州新华都	东街口店	福州市东街8号利达大厦	6,579
8		火车站店	福州市华林路417号福州站客运配套大楼	4,860
9		元洪店	福清市元洪路27号	14,861
10	厦门新华都	美仁宫店	厦门市厦禾路628号美仁广场	8,063
11		莲花店	厦门市开元区香莲里28号莲花广场商业中心	8,900
12		厦大店	厦门市思明区演武路15-69号大学城	2,576
13		翔安店	厦门市翔安区巷南路祥安商业广场	4,681
14		美湖店	厦门市思明区美仁新村北区底层商场	1,928
15		东渡店	厦门市湖里区东渡路78号	1,302
16		仙岳店	厦门市思明区仙岳路638号翠湖屯商场中部	3,457
17	漳州新华都	元光店	漳州市元光南路鸿达花园8-10号	6,502
18	泉州新华都	丰泽店	泉州市丰泽区田安路泉州丰泽商城301#、303#	924
19			泉州市丰泽区田安路泉州丰泽商城一楼中庭	600
20			泉州市丰泽区田安路泉州丰泽商城三楼东侧	3,130
21			泉州市丰泽区田安路泉州丰泽商城四层	8,099
22			泉州市丰泽区田安路泉州丰泽商城一至三层	16,891
23		新门店	泉州市鲤城区新门街南4号楼	5,272
24		汇金店	泉州市汇金广场一、二、三、四楼商场	14,885
25		惠安科山店	惠安县螺城镇中山南路西侧科山花园1-7号	10,118
26		南安溪美店	南安市溪美长安商业街长安大商场	5,800
27		南安水头店	南安水头镇东南财富广场A栋	5,970
28	晋江洪山店	晋江市泉安中路洪山综合区华港汽车城	21,409	
29	晋江福隆店	晋江市锦青街81号、83号地下一层商场	8,125	
30		晋江市福隆商业广场一期F6店面	42	
31		晋江市福隆商业广场一期F7店面	48	

序号	承租人	门店或场所用途	座落	租赁面积(m <sup>2</sup> )
32			晋江市福隆商业广场一期 F8 店面	48
33	三明新华都	燕江店	三明市永安永利城市广场大楼一、三层部分商场	5,641
34			三明市永安永利城市广场大楼二层部分商场	1,529
35			三明市永安永利城市广场大楼二层 201 号商场	1,730
36	莆田新华都	南门店	莆田市胜利南路南门商场	2,700
37		办公场所	莆田市胜利南路南门商场西侧两层小楼	200
38	龙岩新华都	溪南店	龙岩市新罗区小溪路 9 号	6,700
39		国贸店	龙岩市九一北路 88 号	3,635
40		佳宝店	龙岩市新罗区西城西桥九一南路 45 号	6,207
41		凤凰店	龙岩市新罗区解放北路汇盛花园 9 幢一层 38-42 号	1,300
42		莲花店	龙岩市新罗区莲花北路 16 号	2,318
43		银河店	龙岩市龙川东路 1 号	4,011
44		和平店	漳平市和平路 105 号	560
45		汇盛店	漳平市青城八一路汇盛名城地下一层仓库及一楼、二楼	5,048
46		泰阳店	上杭县北大路泰阳广场二楼商场以及仓库	3,427
47		永定店	永定县凤城镇环城西路金源购物中心	820
48		长汀店	长汀县汀州镇兆征路 164 号	150
49		龙岩配送中心	龙岩市新罗区东肖经济开发区铭丰纸厂内 2、3 号仓库	1,650
50		潮州新华都	新桥店	潮州市新桥西路西门市场
	合计	-	-	238,953

上述房屋租赁中，共 34 项处合计租赁面积约 186,124m<sup>2</sup>的房产，出租方拥有该等房产的房屋所有权证；第 14、15 项共 2 处合计租赁面积约 3,230m<sup>2</sup>的房产，是经房屋所有权人同意，由厦门新华都向原承租方转租；第 6、10、16、24 项共 4 处合计租赁面积约 27,898m<sup>2</sup>的房产，是向房屋所有权人委托的资产管理方租赁，出租方已取得房屋所有权人的合法授权；第 8、12、33、34、35、39、47 项共 7 处合计租赁面积约 20,791m<sup>2</sup>的房产，出租方未能提供相应的房屋所有权证，但根据有关政府主管部门出具的函件或出租方提供的商品房买卖合同，出

租方拥有该等房屋的处分权。上述 47 项房屋租赁事项不存在法律纠纷或风险。

上述房屋租赁中，第 37 项共 1 处租赁面积约 200m<sup>2</sup> 的房产，系由莆田新华都租赁作为办公场所，出租方未能提供该等房产的房屋所有权证或其他能够证明其拥有该出租房屋所有权或处分权的文件；第 44、48 项共 2 处合计租赁面积约 710m<sup>2</sup> 的房产，系由龙岩新华都之少数股东连国伟与出租方签订租赁合同，但实际由龙岩新华都履行租赁合同，龙岩新华都目前正在与出租方协商转租事宜。上述 3 项房屋租赁事项存在一定的法律风险，但由于该 3 项房屋租赁面积较小，仅占公司租赁房屋总面积的 0.38%，该 3 项房屋租赁存在的法律风险对本次发行不会构成重大不利影响。

公司上述租赁中，大部分门店的租约属于长期租约，年限大部分在 10 年以上，截至 2007 年 12 月 31 日，公司下属门店尚余租期平均约为 9 年；大部分门店租金水平在 20 元~50 元/m<sup>2</sup>/月之间。

发行人律师认为：除第 37、44、48 项房屋租赁存在一定的法律风险之外，其他房屋租赁事项目前不存在法律纠纷或风险；因第 37 项房屋系由莆田新华都作为办公场所，不涉及商业经营，且第 37、44、48 项房屋面积合计 910 平方米，仅占发行人租赁房屋总面积的 0.38%，因此，第 37、44、48 项房屋租赁所存在的法律风险对本次发行上市不会构成重大不利影响。

上述租赁情况不包括本次发行募集资金运用拟开门店已签租赁合同的情况（关于本次发行募集资金运用拟开门店情况，详见本招股说明书“第十二节 二之募股资金投资项目简介”）。

## 七、商标情况

2007 年 6 月 1 日，本公司与控股股东新华都集团签订了《注册商标转让合同》，将与本公司经营相关的商标全部无偿转让给本公司，具体如下：

商标名称	注册号	有效期限
“新华都”文字商标	1715529	2012 年 2 月 13 日
“华都”文字商标	1109137	2017 年 9 月 20 日
	1439902	2010 年 8 月 27 日

2007 年 10 月 28 日，国家工商行政管理总局商标局分别对以上商标转让出

具了《核准商标转让证明》，商标转让完成。

根据双方签订的《注册商标转让合同》，本公司取得上述商标权后将许可新华都集团及其控制的其他企业在与本公司不构成同业竞争的产品和经营上无偿使用上述商标。

## 八、公司特许经营权情况

2006年7月11日，第29届奥林匹克运动会组织委员会与本公司签订了《北京2008年奥运会特许零售合同》，公司可在2008年12月31日之前，在零售点使用“北京奥运会特许商品零售店（点）”的授权称谓，向特许生产商购买特许商品，以零售的方式向消费者销售特许商品，经北京奥组委的事先书面批准从事以宣传、促销特许商品为目的的广告、宣传活动等等。

在合同有效期内，公司每年向北京奥组委按照奥运特许商品年度销售收入的2%缴纳市场营销费。

## 九、公司主要产品和服务的质量控制情况

公司采购部为商品质量控制的第一道关口，采购部的职责中，与商品质量控制有关的包括：选择信誉较好的供应商；慎选适合公司客户群的产品；对商品的质量、规格、包装、品牌等进行把关。公司制定了《商品检验规程》及《商品法规自查表》，通过多种方式进行商品质量检验与监督。

公司的管理信息系统中，将采购人员信息与商品信息进行记录，以便发生质量问题时能够找出相关责任人。

此外，公司认真研究了消费者对服务的需求，制定并严格执行了《新华都服务规范》，为客户提供专业、周到的服务。

## 第六节 同业竞争和关联交易

### 一、同业竞争

#### (一) 关于同业竞争

截至本招股说明书签署日，新华都集团持有本公司 58.69%的股份，为本公司的控股股东。陈发树先生直接持有新华都集团 75.87%的股权，通过自然人独资公司新华都咨询持有新华都集团 16.82%的股权，为本公司的实际控制人。

新华都集团目前主要从事对外股权投资业务，包括对零售业、采矿业、旅游业、房地产业等领域企业的投资。截至本招股说明书签署日，新华都集团除持有本公司 58.69%的股权外，还持有新华都投资 56.21%的股权、新华都管理 64.54%的股权、华福大酒店 51.00%的股权、重庆骏树 50.00%的股权、香港华诚 100.00%的股权、港澳资讯 51.70%的股权、武夷山旅游 35.00%的股权、紫金矿业 11.89%的股权。目前，新华都投资主要从事对外投资业务；新华都管理主要从事信息咨询及管理业务；华福大酒店、重庆骏树主要从事房地产业务；香港华诚主要从事对外投资业务；港澳资讯主要从事证券信息网络服务业务；武夷山旅游主要从事旅游业务；紫金矿业主要从事以黄金为主导产业的矿产资源的勘探、采矿、选矿、冶炼及矿产品销售业务。上述公司均不从事与本公司相同或相似业务。

陈发树先生目前担任新华都集团董事长，港澳资讯法定代表人、董事长，新华都咨询法定代表人、执行董事，华福大酒店、重庆骏树董事长，香港华诚董事，除此之外未担任其他公司的职务，也未直接从事其他具体经营活动。截至本招股说明书签署日，陈发树先生除持有新华都集团 75.87%的股权外，还持有新华都咨询 100.00%的股权、新华都工程 50.99%的股权、海悦物业 95.00%的股权、新华都投资 38.17%的股权、紫金矿业 3.09%的股权。目前，新华都咨询主要从事对外投资业务；新华都工程主要从事工程施工业务；海悦物业主要从事物业管理业务。上述公司均不从事与本公司相同或相似业务。

因此，本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间目前不存在同业竞争。



## （二）控股股东及实际控制人作出的避免同业竞争的承诺

为了避免同业竞争，更好地维护中小股东的利益，本公司控股股东新华都集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：“在本公司持有贵公司控股权期间内，本公司及本公司的全资或控股企业将不在中国境内外以任何形式从事与贵公司主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与贵公司主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织。若贵公司将来开拓新的业务领域，贵公司享有优先权，本公司及本公司的全资或控股企业将不再发展同类业务。”

本公司实际控制人陈发树先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：“在本人及本人三代以内的直系、旁系亲属拥有贵公司实际控制权期间，本人及本人投资控股的公司、企业将不在中国境内外以任何形式从事与贵公司主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与贵公司主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织；若贵公司将来开拓新的业务领域，贵公司享有优先权，本人及本人投资控股的公司、企业将不再发展同类业务。”

## 二、关联方及关联关系

截至本招股说明书签署日，本公司的关联方及关联关系如下：

### （一）本公司的控股股东和实际控制人

序号	关联方名称	关联关系
1	陈发树	本公司的实际控制人
2	新华都集团	本公司的控股股东，持有本公司 58.69%的股份

### （二）本公司的子公司

序号	关联方名称	关联关系
1	泉州新华都	本公司的全资子公司
2	漳州新华都	本公司的全资子公司
3	厦门新华都	本公司的全资子公司
4	福州新华都	本公司的全资子公司

5	三明新华都	本公司的全资子公司
6	莆田新华都	本公司的全资子公司
7	新华都科技	本公司的全资子公司
8	龙岩新华都	本公司持股 70%的控股子公司
9	潮州新华都	本公司持股 70%的控股子公司
10	晋江新华都	泉州新华都的全资子公司

### (三) 控股股东的子公司（除本公司外）

序号	关联方名称	关联关系
<b>控股股东的控股子公司</b>		
1	新华都投资	新华都集团持有该公司 56.21%的股权
2	新华都管理	新华都集团持有该公司 64.54%的股权
3	港澳资讯	新华都集团持有该公司 51.70%的股权
4	华福大酒店	新华都集团持有该公司 51%的股权
5	重庆骏树	新华都集团持有该公司 50%的股权
6	香港华诚	新华都集团持有该公司 100%的股权
<b>控股股东的参股公司</b>		
7	武夷山旅游	新华都集团持有该公司 35.00%的股权
8	紫金矿业	新华都集团持有该公司 11.89%的股权

### (四) 陈发树先生控制的公司（除新华都集团外）

序号	关联方名称	关联关系
1	新华都咨询	陈发树先生持有该公司 100.00%的股权
2	新华都工程	陈发树先生持有该公司 50.99%的股权
3	海悦物业	陈发树先生持有该公司 95.00%的股权

### (五) 其他自然人关联方

序号	关联方名称	关联关系
1	陈志勇	本公司股东，持有本公司 9.85%的股份
2	关键管理人员	本公司董事、监事、高级管理人员

有关本公司关联方的详细情况请分别参阅本招股说明书“第四节 五、（四）之发行人的子公司情况”、“第四节 六 之发起人、主要股东及实际控制人的基本情况”及“第七节 董事、监事、高级管理人员和核心技术人员”。

### 三、关联交易

#### （一）近三年关联交易概述

近三年，本公司的关联交易包括经常性关联交易和偶发性关联交易。

经常性关联交易主要包括：向关联方销售及采购商品、向关联方租赁房屋等。公司向关联方购买五四店、东街口店、火车站店的经营设备和存货后，上述门店由本公司全资子公司福州新华都经营。今后，仍有少部分门店及办公场所通过向关联方租赁房屋解决。

偶发性关联交易主要包括：受让新华都集团持有的厦门新华都股权；购买关联方拥有的福州地区的五四店、东街口店、火车站店的经营设备和存货等资产；购买关联方的房产；受让关联方的商标；与关联方的资金往来；担保等。受让股权及购买资产的关联交易背景和原因如下：

新华都集团及实际控制人为了整合旗下零售业务，设立了本公司，并逐步将零售业务注入本公司。根据公司发展规划，公司设立之初，将市场开拓重点放在省内经济相对发达的闽南厦（门）、漳（州）、泉（州）区域，并逐步向其他地区拓展。2004年，鉴于当时《公司法》对股东人数的规定，公司与新华都集团共同设立了厦门新华都，公司拥有控股权，2006年，新《公司法》实施后，公司受让了新华都集团持有厦门新华都的股权；2006年，公司投资设立了福州新华都，拟以其作为福州地区的业务经营主体，2006年至2007年，关联方逐步将其在福州的五四店、东街口店、火车站店注入福州新华都。至此，关联方旗下零售业务已全部注入本公司。上述关联交易符合本公司的战略发展规划，消除了本公司与关联方之间的同业竞争，减少了今后与关联方的关联交易，增强了本公司的独立性。

#### （二）经常性关联交易

##### 1、公司向关联方销售与采购商品

2004年5月，公司成立时，新华都集团、福建新华都商城有限责任公司（现

新华都投资)、福建新华都百货有限责任公司(现新华都管理)仍在福州分别经营五四店、火车站店、东街口店(该店以经营百货为主)。公司成立后,为降低采购成本,逐步推行统一采购,本公司采购有关商品后,再分销给上述关联方的门店;同时,由于部分商品供应商不愿变更采购主体等原因,仍有部分商品由上述关联方统一采购后,再分销给本公司。

2004年6月1日,公司分别与新华都集团、新华都投资签订《商品长期购销协议》,协议约定,由供方统一采购相关商品后,再分销给需方,商品价格由进货价格适当增加部分流通费用构成,具体商品名称、规格、数量、交货时间、交货地点、货款结算时间、结算方式等以交易时的提货单为准。

2005年12月31日,公司与新华都管理签订《商品长期购销协议》,协议约定,由公司向新华都管理提供由其向供应商进货的部分商品,商品价格由进货价格适当增加部分流通费用构成,具体商品名称、规格、数量、交货时间、交货地点、货款结算时间、结算方式等以交易时的提货单为准。

近三年,公司向关联方销售、采购商品及占当期公司销售、采购总额比例情况如下:

销售 关联方名称	2007年度		2006年度		2005年度	
	销售金额 (元)	占比 (%)	销售金额 (元)	占比 (%)	销售金额 (元)	占比 (%)
新华都集团	—	—	7,764,378.07	0.77	27,265,635.09	3.89
新华都投资	10,618,359.04	0.68	12,899,296.00	1.28	5,889,817.08	0.84
新华都管理	1,118,070.75	0.07	1,645,135.13	0.16	—	—
合计	11,736,429.79	0.75	22,308,809.20	2.21	33,155,452.17	4.73
采购 关联方名称	采购金额 (元)	占比 (%)	采购金额 (元)	占比 (%)	采购金额 (元)	占比 (%)
新华都集团	—	—	683,718.92	0.08	1,475,587.96	0.23
新华都投资	19,641.08	0.00	330,599.11	0.04	13,766.26	0.00
合计	19,641.08	0.00	1,014,318.03	0.12	1,489,354.22	0.23

上述商品销售与采购均按市场原则定价,占公司当期销售与采购总额比例较低,对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

## 2、向关联方租赁房屋

近三年，公司向关联方支付租金及占当期公司租金总额比例情况如下：

关联方名称	2007 年度		2006 年度	
	租金额（元）	占比（%）	租金额（元）	占比（%）
华福大酒店	2,186,017.28	3.84	1,514,177.00	4.66
新华都管理	1,728,000.00	3.03	-	-
合计	2,844,430.88	6.87	1,514,177.00	4.66

公司向关联方租赁房屋具体情况如下：

### （1）向华福大酒店租赁房屋

公司全资子公司福州新华都成立后，于 2006 年 2 月向新华都集团购买了五四店存货和经营性设备，五四店转由福州新华都经营，该店经营场所使用的新华福广场的房产由华福大酒店拥有。2006 年 2 月 20 日，福州新华都与华福大酒店签订《租赁合同》，福州新华都向华福大酒店租赁新华福广场 1、2、3、4 层做为五四店的经营场所。2006 年 11 月，福州新华都向华福大酒店购买了新华福广场 2 层的房产（详见“本节三、（三）之偶发性关联交易”）。2006 年 11 月 30 日，公司与华福大酒店签订《租赁合同终止协议》，约定终止上述《租赁合同》。同日，福州新华都与华福大酒店重新签订《租赁合同》，福州新华都租赁新华福广场 1、3、4、5 层的房屋。公司于 2006 年 11 月 15 日召开的股东会决议通过了上述关联交易事项。

2007 年 5 月 28 日，福州新华都与华福大酒店签订《补充协议》，协议约定，福州新华都不再租赁新华福广场 5 层，仍继续租赁 1、3、4 层做为五四店的经营场所。同日，公司与华福大酒店签订《租赁合同》，租赁新华福广场 5 层做为公司本部在福州的办公场所。2007 年 6 月 11 日，公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过上述租赁房屋的决议。

### （2）向新华都管理租赁房屋

2007 年 6 月，福州新华都向新华都管理购买经营性设备和存货后，东街口店由福州新华都经营。2007 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。2007 年 6 月 11 日，公司召开第一届董事会第二次会

议，审议通过上述租赁房屋的决议。

截至本招股说明书签署日，公司向关联方租赁房屋具体情况如下：

关联方	房屋坐落	租赁方	层次	面积 (m <sup>2</sup> )	租金单价 <sup>注</sup> (元/m <sup>2</sup> /月)	租金总价 (元/月)	租赁期限
华福大酒店	福州五四路新华福广场	福州新华都	1层	1,456.51	56.35	82,074.34	2006.12.1 至 2021.11.30
			3层	1,617.38	27.12	43,863.35	
			4层	2,424.76	21.58	52,326.32	
		小计	—	5,498.65	—	178,264.00	
公司本部	5层	682.13	16.00	10,914.08	2007.6.1 至 2022.5.31		
新华都管理	福州鼓楼区东街8号利达大厦	福州新华都	负1层、1、2、6层	6,579.88	—	288,000.00	2007.7.1 至 2019.6.30
合计	—	—	—	12,760.66	—	477,178.08	—

注：根据福州新华都、本公司分别与华福大酒店签订的《租赁合同》，公司本部及福州新华都租赁华福大酒店房屋租金水平每3年递增3%。

上述房屋租赁均按市场原则定价，占公司当期租金总额的比重较低，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

### 3、关联方为公司提供物业服务

海悦物业是福州五四路新华福广场的物业管理服务机构，公司及福州新华都使用新华福广场的办公及经营场所由海悦物业提供物业管理服务。2006年11月30日，福州新华都与海悦物业签订《前期物业服务合同》，合同约定，福州新华都委托海悦物业进行物业管理，收费标准为写字楼3.5元/m<sup>2</sup>/月，商场1.5元/m<sup>2</sup>/月。2007年6月30日，公司与海悦物业签订《前期物业服务合同》，合同约定，公司委托海悦物业进行物业管理，收费标准为3.5元/m<sup>2</sup>/月。近三年，公司向海悦物业支付物业管理费情况如下：

关联方名称	支付物业费金额（元）	
	2007年度	2006年度
海悦物业	117,436.86	21,270.88

上述物业费根据海悦物业向新华福广场业主或租户按统一标准收取。该费用金额较小，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

### 4、支付关键管理人员薪酬

公司支付关键管理人员薪酬情况请参阅本招股说明书“第七节 董事、监事、

高级管理人员和核心技术人员”。

### （三）偶发性关联交易

#### 1、受让新华都集团持有厦门新华都的股权

2004 年公司成立后，为开拓厦门市场，同时鉴于当时的《公司法》规定有限责任公司除国有独资公司外，至少需两名股东，公司决定与新华都集团共同投资设立厦门新华都，公司拥有控股权。2004 年 6 月 10 日，厦门新华都完成工商注册登记，注册资本 300.00 万元，其中，公司出资 210.00 万元，占注册资本的 70.00%；新华都集团出资 90.00 万元，占注册资本的 30.00%。

2006 年新《公司法》实施后，允许全资子公司存在，因此，公司决定受让新华都集团持有厦门新华都的股权，使厦门新华都成为本公司的全资子公司。2006 年 2 月 1 日，公司股东会决议通过受让厦门新华都 30.00%股权的事宜。2006 年 2 月 15 日，公司与新华都集团签订《股权转让协议》，新华都集团将其持有的厦门新华都 30.00%的股权，按其出资额作价 90.00 万元转让给公司。上述股权转让已完成工商变更登记。至此，公司持有厦门新华都 100%的股权。

上述股权转让作价金额较厦门新华都账面净资产溢价 849,809.24 元，相应冲减公司当期留存收益（未分配利润）849,809.24 元。由于股权转让总金额不大，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。厦门新华都成为本公司全资子公司后，有利于理清公司与新华都集团的关联关系，增强了公司的独立性。

#### 2、福州新华都向关联方购买五四店、东街口店、火车站店的经营设备和存货

2006 年 1 月，公司投资设立了福州新华都，拟以其作为福州地区的业务经营主体。当时，新华都集团、福建新华都百货有限责任公司（现新华都管理）、福建新华都商城有限责任公司（现新华都投资）在福州分别拥有五四店、东街口店、火车站店。为避免同业竞争，减少关联交易，2006 年至 2007 年，上述关联方逐步将五四店、东街口店、火车站店的零售业务注入福州新华都。

2006 年 2 月 1 日，公司股东会决议通过福州新华都购买五四店资产的事宜。2006 年 2 月 21 日，福州新华都与新华都集团签订《存货及设备转让合同》，福州新华都向新华都集团购买五四店内的所有经营设备和存货等资产。

2007 年 6 月 11 日，本公司第一届董事会第二次会议审议通过福州新华都购

买东街口店、火车站店资产的事宜。2007年6月25日，福州新华都分别与新华都投资、新华都管理签订《存货及设备转让合同》，福州新华都分别向上述关联方购买火车站、东街口店内的所有经营设备和存货等资产。

具体情况如下：

收购时间	收购方	转让方	收购标的	账面价值 (元)	作价金额 (元)	作价依据
<b>2006年福州新华都向新华都集团购买五四店资产</b>						
2006年 2月	福州 新华都	新华都 集团	五四店 存货	7,643,641.17	7,643,641.17	存货原则上以原进价 计算；设备参照转让 方账面净值计算
			五四店 经营设备	3,138,365.15	3,138,365.15	
合计	—	—	—	10,782,006.32	10,782,006.32	—
<b>2007年福州新华都向关联方购买东街口店、火车站店资产</b>						
2007年 6月	福州 新华都	新华都 管理	东街口店 存货	5,724,212.12	5,818,932.16	存货原则上以原进价 上浮1-2%计算
			东街口店 经营设备	185,046.78	188,670.00	设备参照转让方账面 净值计算
小计	—	—	—	5,909,258.90	6,007,602.16	
2007年 6月	福州 新华都	新华都 投资	火车站店 存货	2,664,873.22	2,691,602.76	存货原则上以原进价 上浮1-2%计算
			火车站店 经营设备	1,197,437.04	1,199,350.00	设备参照转让方账面 净值计算
小计	—	—	—	3,862,310.26	3,890,952.76	—
合计	—	—	—	9,771,569.16	9,898,554.92	—

上述资产购买完成后，五四店、火车站店、东街口店转由福州新华都经营。至此，关联方旗下零售业务全部进入本公司，关联方不再经营零售业务。

上述资产买卖对公司的财务状况和经营成果不构成不利影响。上述关联交易完成后，完全消除了与关联方之间的同业竞争，减少了与关联方今后的关联交易，增强了公司业务的独立性。

交易价格公允性说明：

①2006年福州新华都向新华都集团购买五四店的存货原则上以原进价计算交易价格，设备参照新华都集团账面净值计算交易价格。转让方的购买存货的原进价均按市场原则从供货商购买。因此，福州新华都向关联方购买门店资产交易



价格与市场价格基本一致，交易价格公允。

经核查，保荐人认为：为避免同业竞争，减少关联交易，发行人全资子公司福州新华都向新华都集团购买五四店资产，购买的存货与市场价格基本一致，购买的设备按转让方账面净值定价，交易未损害发行人利益，交易价格公允。

经核查，发行人会计师认为：发行人全资子公司福州新华都向新华都集团购买五四店资产的交易价格是公允的。

经核查，发行人律师认为：发行人全资子公司福州新华都向新华都集团购买五四店资产的交易价格是公允的。

②2007年福州新华都向新华都管理、新华都投资分别购买东街口店、火车站店的存货原则上以原进价上浮1-2%计算交易价格，设备参照转让方账面净值计算交易价格。转让方的购买存货的原进价均按市场原则从供货商购买。因此，福州新华都向关联方购买门店资产交易价格与市场价格基本一致，设备按账面净值计算，交易价格公允。

经核查，保荐人认为：为避免同业竞争，减少关联交易，发行人全资子公司福州新华都向关联方收购了东街口店、火车站店的资产，购买的存货与市场价格基本一致，购买的设备按转让方账面净值定价，交易未损害发行人利益，交易价格公允。

经核查，发行人会计师认为：发行人全资子公司福州新华都向关联方收购了东街口店、火车站店的资产的交易价格是公允的。

经核查，发行人律师认为：发行人全资子公司福州新华都向关联方收购了东街口店、火车站店的资产的交易价格是公允的。

### 3、购买关联方的房产

#### (1) 2005年漳州新华都向陈志勇先生购买房产

2005年4月，漳州新华都拥有胜利店，该店位于漳州市胜利西路新玗广场，当时陈志勇先生拥有新玗广场B幢的五处房产。漳州新华都决定向陈志勇先生购买房产，做为漳州新华都的经营办公场所。2005年4月25日，公司股东会决议通过漳州新华都向陈志勇先生购买房产的事宜。2005年5月20日，漳州新华都与陈志勇先生签订五份《房地产买卖合同》。上述房产已办理完成过户登记手续，陈志勇先生买入、卖出上述房产等具体情况如下：

房产坐落	房产面积 (m <sup>2</sup> )	买入金额 (元)	卖出金额 (元)	房权证号	地产证号
漳州芗城区新瓏广场B幢101号	76.50	111,870.00	120,000.00	漳房权证芗字第01094105号	漳国用(2007)第76431号
漳州芗城区新瓏广场B幢201号	76.50	111,870.00	120,000.00	漳房权证芗字第01094106号	漳国用(2007)第76432号
漳州芗城区新瓏广场B幢102号	135.96	190,785.00	191,000.00	漳房权证芗字第01094126号	漳国用(2007)第76433号
漳州芗城区新瓏广场B幢202号	135.96	190,785.00	191,000.00	漳房权证芗字第01094128号	漳国用(2007)第76434号
漳州芗城区新瓏广场B幢302号	135.96	190,785.00	191,000.00	漳房权证芗字第01094127号	漳国用(2007)第76435号
合计	560.88	796,095.00	813,000.00	—	—

上述房产买卖按市场原则定价，总金额较小，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

漳州新华都向陈志勇先生购买上述房产的价格是在陈志勇先生原买入价格的基础上适当上浮，双方考虑了陈志勇先生买入至卖出期间的房地产市场升值因素。

经核查，保荐人和发行人律师认为：上述房产买卖的价格是公允的。

#### (2) 2006年福州新华都向华福大酒店购买房产

福州新华都经营的五四店坐落于福州中央商务区的新华福广场，地段优势明显。五四店的卖场共有4层，均向华福大酒店租赁，鉴于五四店未来经营前景较好，同时考虑到公司的资产结构，为使公司持续稳定发展，公司决定由福州新华都向华福大酒店购买新华福广场2层的房产。2006年11月15日，公司股东会决议通过向华福大酒店购买房产的事宜。2006年11月20日，福州新华都与华福大酒店签订《商品房买卖合同》。上述房产已办理完成过户登记手续，具体情况如下：

房产坐落	房产面积 (m <sup>2</sup> )	金额 (元)	房权证号	地产证号
福州五四路 162 号 新华福广场 1#2#楼 连接体 2 层 01 号	3,790.50	44,727,900.00	榕房权证 R 字 第 0671488 号	榕鼓国用(2006) 第 00252423660 号

上述房产买卖按市场原则定价,对公司的财务状况和经营成果不构成不利影响。上述房产买卖完成后,将更有利于五四店未来持续稳定经营。

上述房产买卖的单价为 11,800.00 元/m<sup>2</sup>,系按照市场原则定价,上述关联交易发生前后,新华福广场有关房产买卖价格比较如下:

出售方	购买方	房产坐落	房产面积 (平方米)	单价 (元)	总金额 (元)	购买 时间
华福 大酒店	福州 新华都	福州五四路 162 号 新华福广场 1#2#楼连接体 2 层 01 号	3,790.50	11,800.00	44,727,900.00	2006 年 11 月
	某银行	福州五四路 162 号 新华福广场 1#2#楼连接体 1 层 02、03 号	580.40	20,082.00	11,655,593.00	2005 年 12 月
某银行 委托 拍卖	个人	福州五四路 162 号 新华福广场 1#2#楼连接体 6 层 8-13 单元	768.80	4,227.37	3,250,000.00	2006 年 12 月
		福州五四路 162 号 新华福广场 1#2#楼连接体 6 层 14-17 单元	966.92	4,291.98	4,150,000.00	

新华福广场位于福州市鼓楼区五四路,属于福州市中央商务区,新华福广场 1-4 层系用作商场,5-28 层系用作写字楼或公寓。一般而言,作为商场,一层的价格往往最高;而作为写字楼或公寓,则楼层越低价格越低,楼层越高价格越高。从上表可以看出,某银行购买的一层房产价格最高,某银行通过拍卖方式出售的六层房产系作为办公使用,因此价格较低;而福州新华都购买的二层房产系作为五四店的部分营业场所,其价格低于一层房产但高于六层房产。

经核查,保荐人认为:为改善公司资产结构,使公司持续稳定发展,发行人全资子公司向华福大酒店购买了坐落于福州中央商务区新华福广场 2 层的房产,做为五四店的部分经营场所,房产买卖按市场原则定价,交易价格公允,交易未损害发行人利益。

经核查,发行人律师认为:华福大酒店作为新华福广场的开发商,其向福州新华都出售的房产系按照市场原则定价,上述房产买卖的价格是公允的。

#### 4、受让新华都集团的商标

为增强公司的独立性，公司决定受让新华都集团的商标。2007年6月1日，本公司与新华都集团签订《注册商标转让合同》，新华都集团无偿向本公司转让其拥有的注册商标，名称如下：“新华都”文字商标（注册号1715529）、“华都”文字商标（注册号1109137）及图形商标（注册号：1439902）。根据双方签订的《注册商标转让合同》，商标转让完成前，新华都集团许可本公司及本公司之控股子公司无偿使用上述商标；同时，本公司取得上述商标权后将许可新华都集团及其控制的其他企业在与本公司不构成同业竞争的产品和经营上无偿使用上述商标。

2007年6月11日，本公司第一届董事会第二次会议审议通过了无偿受让新华都集团拥有的注册商标的决议。

2007年10月28日，上述商标转让申请已获中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局核准，商标转让完成。上述商标的转让有利于增强公司的独立性。

## 5、与关联方之间的资金往来

### （1）关联方资金往来情况

近三年，本公司与关联方之间应收应付款项余额情况如下：

科目 关联方名称	2007年12月31日		2006年12月31日		2005年12月31日	
	金额 (元)	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)
<b>应收账款</b>						
新华都集团	-	-	30,168.46	0.77	2,128,121.97	83.28
新华都投资	-	-	2,378,493.04	60.55	402,797.92	15.76
新华都管理	-	-	240,318.50	6.12	-	-
<b>其他应收款</b>						
新华都集团	-	-	-	-	13,900,000.00	17.75
华福大酒店	-	-	58,000,000.00	79.04	68,000,000.00	86.84
新华都咨询	-	-	20,000.00	0.03	20,000.00	0.03
<b>应付账款</b>						
新华都集团	-	-	11,140.34	0.01	4,515.10	0.00
<b>其他应付款</b>						
新华都集团	-	-	13,505,709.11	33.00	34,716,333.32	86.35
新华都投资	-	-	10,412,674.41	25.45	2,387.20	0.01

新华都管理	-	-	2,549,366.02	6.23	-	-
新华都咨询	-	-	-	-	3,930,000.00	9.78
陈志勇	-	-	429,063.01	1.05	429,063.01	1.07

关联方之间资金往来的说明：

①应收账款、应付账款

应收账款与应付账款系公司与关联方之间购销商品形成的（详见“本节三、（二）、1之公司向关联方销售与采购商品”）。

②其他应收款、其他应付款

对华福大酒店的其他应收款：2004年9月30日，公司股东会决议通过向华福大酒店提供借款的事宜。同日，公司、华福大酒店及新华都集团签订《借款合同》，合同约定，公司及公司控股子公司将向华福大酒店提供不超过7,000万元的借款，新华都集团对该笔借款提供连带责任。截至2007年2月底，华福大酒店已偿还全部借款。

对陈志勇先生的其他应付款余额是2005年4月漳州新华都向其购买房产形成的（详见“本节三、（三）、3、之（1）2005年漳州新华都向陈志勇先生购买房产”）。

其余的其他应付款主要是公司与关联方之间临时资金周转的期末余额，2004年9月30日，公司股东会决议通过与新华都集团及其下属公司之间进行临时资金周转事宜。

公司与关联方之间发生资金往来的背景及原因：公司所处零售行业普遍存在现金流较为充裕的现象，加上公司发展初期，由于公司规模不大，对流动资金的需求量不大，因此公司在发展初期存在阶段性的资金闲置。为合理利用公司的闲置资金，同时考虑到资金运用的安全性，经公司2004年9月30日股东会决议通过，公司同意向华福大酒店提供借款事宜、与新华都集团及其下属公司之间进行临时资金周转事宜。随着公司业务的不拓展，公司经营规模扩大，流动负债相应增加，另外，《零售商供应商公平交易管理办法》自2006年11月15日起施行后，公司与供应商的结算周期缩短，因此，公司对流动资金的需求不断增大。同时，为规范公司与关联方之间资金往来的行为，公司整体变更为股份公司前，公司已收回全部关联方占用公司的资金。

报告期内，公司与关联方资金往来具体情况如下：

## 2005 年度公司与关联方之间资金占用情况：

单位：元

科目	关联方名称	期初占用额	年度累计发生额	年度偿还累计发生额	2005 年期末占用余额	资金用途	偿还资金来源
其他应收款	华福大酒店	45,000,000.00	43,000,000.00	20,000,000.00	68,000,000.00	房地产开发	房产销售资金回笼
	新华都集团	610,200.00	92,175,000.00	78,885,200.00	13,900,000.00	临时资金周转	流动资金
	新华都咨询	20,000.00			20,000.00	资金周转	—
小计		45,630,200.00	135,175,000.00	98,885,200.00	81,920,000.00		
科目	关联方名称	期初占用额	年度累计发生额	年度偿还累计发生额	2005 年期末占用余额	资金用途	偿还资金来源
其他应付款	新华都集团	23,654,227.62	81,003,675.80	69,941,570.10	34,716,333.32	临时资金周转	流动资金
	新华都投资	3,500,000.00	13,147.50	3,510,760.30	2,387.20	临时资金周转	流动资金
	新华都咨询	3,930,000.00			3,930,000.00	资金周转	—
	陈志勇		813,000.00	383,936.99	429,063.01	购买房产	流动资金
	陈发树	690,000.00		690,000.00	—	注	注
小计		31,774,227.62	81,829,823.30	74,526,267.39	39,077,783.53		

注：对陈发树先生的其他应付款系公司 2004 年 10 月受让陈发树先生持有的漳州新华都、泉州新华都股权形成的（详见本招股说明书“第四节 三（三）之发行人设立以来的重大资产收购及转让情况”）。

## 2006 年度公司与关联方之间资金占用情况：

单位：元

科目	关联方名称	期初占用额	年度累计发生额	年度偿还累计发生额	2006 年期末占用余额	资金用途	偿还资金来源
其他应收款	华福大酒店	68,000,000.00		10,000,000.00	58,000,000.00	—	房产销售资金回笼
	新华都集团	13,900,000.00	38,500,000.00	52,400,000.00	—	临时资金周转	流动资金
	新华都	20,000.00			20,000.00	—	—

科目	关联方名称	期初占用额	年度累计发生额	年度偿还累计发生额	2006年期末占用余额	资金用途	偿还资金来源
小计		81,920,000.00	38,500,000.00	62,400,000.00	58,020,000.00		
其他应付款	新华都集团	34,716,333.32	89,744,224.99	110,954,849.20	13,505,709.11	临时资金周转	流动资金
	新华都投资	2,387.20	23,251,711.80	12,841,424.59	10,412,674.41	临时资金周转	流动资金
	新华都管理		16,957,825.06	14,408,459.04	2,549,366.02	临时资金周转	流动资金
	新华都咨询	3,930,000.00		3,930,000.00	-	-	流动资金
	陈志勇	429,063.01			429,063.01	-	-
小计		39,077,783.53	129,953,761.85	142,134,732.83	26,896,812.55		

2007年度公司与关联方之间资金占用情况：

单位：元

科目	关联方名称	期初占用额	年度累计发生额	年度偿还累计发生额	2007年期末占用余额	资金用途	偿还资金来源
其他应收款	华福大酒店	58,000,000.00		58,000,000.00	-	-	房产销售资金回笼
	新华都咨询	20,000.00		20,000.00	-	-	流动资金
小计		58,020,000.00	-	58,020,000.00	-		
其他应付款	新华都集团	13,505,709.11	2,100,000.00	15,605,709.11	-	临时资金周转	流动资金
	新华都投资	10,412,674.41	40,911,090.00	51,323,764.41	-	临时资金周转	流动资金
	新华都管理	2,549,366.02	16,222,340.31	18,771,706.33	-	临时资金周转	流动资金
	陈志勇	429,063.01		429,063.01	-	-	流动资金
小计		26,896,812.55	59,233,430.31	86,130,242.86	-		

公司与关联方之间发生的资金往来系由历史原因形成，且关联方之间相互占

用资金的情况在现实中具有一定的普遍性。公司整体变更为股份公司前，公司已收回全部关联方占用公司的资金。2007年6月1日，新华都集团出具《承诺函》，承诺该公司及该公司之控股子公司将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用公司及公司控股子公司之资金，且将严格遵守中国证监会关于上市公司法人治理的有关规定，避免与公司发生除正常业务外的一切资金往来。2008年3月7日，新华都集团再次出具《承诺函》，承诺若发行人因在本次发行上市前与关联方之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚，新华都集团愿意对发行人因受处罚所产生的经济损失予以全额补偿。同时，经2007年7月25日召开的2007年第二次临时股东大会决议通过的《公司章程》（草案）对资金占用问题制订了较为严格的防范措施，《公司章程》（草案）第一百零七条第十一款规定：“公司董事会发现控股股东侵占公司资产的应对其所持公司股份立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产；并视情节轻重对协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产的直接责任人给予处分和对负有严重责任的董事予以罢免。”

经核查，保荐人认为：

①发行人与关联方之间的资金往来系由历史原因形成，关联方占用发行人的资金已于股份公司设立前全部偿还，上述披露的公司与关联方之间的资金占用情况真实、完整。新华都集团已出具《承诺函》承诺今后不再占用公司资金，发行人《公司章程》（草案）也对资金占用制订了严格的防范措施。发行人向关联方提供资金履行了合法有效的决策程序；发行人与关联方之间的资金占用对发行人本次发行、上市不构成重大影响，不形成法律障碍。

②关于公司内控：2007年6月26日，发行人召开2007年第一次临时股东大会，审议通过《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》；审议通过了董事会成员调整的议案，在董事会成员中增加了1名独立董事，独立董事占董事会人数的1/3以上；审议通过了设立董事会专门委员会的议案，设立了董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。2007年7月25日，发行人召开2007年第一次临时股东大会，审议通过《关于修改公司章程并制定公司章程草案的议案》，根据《上市公司章程指引（2006年修订）》的通知》的要求，对《公司章程》进行了修改。目前，发行人股东大会、董事会、监



事会按照有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，各司其职。因此，发行人目前的法人治理结构较为完善，基本符合上市公司的有关要求。

③关于公司治理：2007年6月11日发行人召开第一届董事会第二次会议，审议通过《关于实施公司内部控制制度的议案》，发行人根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国会计法》等法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的有关规定，对公司经营过程中包括财务、采购、营运等具体管理制度进行修改和完善，并制定《福建新华都购物广场股份有限公司内部控制手册》。目前，发行人内部控制制度较为完整、合理和有效，不存在由于内部控制制度失控而使发行人财产受到重大损失、或对财务报表产生重大影响并令其失真的情况，在所有重大方面，不存在重大缺陷。

经核查，发行人律师认为：

①发行人与关联方之间的资金占用行为不符合中国人民银行以及中国证监会的有关规定，发行人对此进行了整改，在发行人于2007年4月9日由有限责任公司整体变更为股份有限公司前，发行人已向关联方收回全部借款。

2007年6月1日，发行人之控股股东新华都集团出具《承诺函》，承诺其自身及其控股子公司将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用发行人及发行人之控股子公司的资金，且将严格遵守中国证监会关于上市公司法人治理的有关规定，避免与发行人发生除正常业务外的一切资金往来。

2008年3月7日，发行人之控股股东新华都集团再次出具《承诺函》，承诺若发行人因在本次发行上市前与关联方之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚，新华都集团愿意对发行人因受处罚所产生的经济损失予以全额补偿。

鉴于关联方之间资金占用的情况在现实中具有一定的普遍性，且发行人在整体变更为股份有限公司前已进行了整改，自股份有限公司设立后，发行人建立了严格的资金管理制度，不存在资金被关联方以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形；同时，发行人之控股股东已承诺对发行人若因前述资金占用行为受处罚所产生的经济损失进行全额补偿。据此，发行人律师认为，前述资金占用情况对发行人本次发行上市不会产生重大不利影响。

②关于公司内控：2007年6月11日，发行人第一届董事会第二次会议审议通过了《关于实施公司内部控制制度的议案》，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人章程的规

定，发行人对公司经营过程中包括财务、采购、营运等具体管理制度进行了修改和完善，并相应制定了《福建新华都购物广场股份有限公司内部控制手册》。发行人的内部控制制度已经中审会计师事务所有限公司审核，中审会计师事务所有限公司出具了无保留结论的内部控制审核报告（中审审字（2008）第 8087-2 号《内部控制审核报告》）。经发行人律师核查，自发行人整体变更为股份有限公司后，发行人及其关联方严格遵守发行人章程和内部控制制度的相关规定，未发生新的关联方占用资金的情形。

③关于公司治理：2007 年 6 月 26 日，发行人 2007 年第一次临时股东大会审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》和《关于设立董事会专门委员会的议案》。根据发行人章程以及上述规章制度的有关规定，发行人建立了股东大会、董事会、监事会以及经营管理层等法人治理组织机构；发行人还建立了独立董事制度，发行人目前设独立董事三名，占发行人董事会成员的三分之一以上；同时，发行人董事会还设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。为了适应本次发行上市的需要，根据本次发行方案以及中国证监会《关于印发〈上市公司章程指引（2006 年修订）〉的通知》（证监公司字[2006]38 号）的要求，2007 年 7 月 25 日，发行人 2007 年第二次临时股东大会审议通过了章程修改草案。该章程修改草案按照《上市公司章程指引（2006 年修订）》进行修改，不存在与《上市公司章程指引（2006 年修订）》不一致的条款。经发行人律师核查，自股份有限公司设立以来，发行人建立了健全的法人治理组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责，发行人历次股东大会、董事会和监事会会议的召开、决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。

经核查，发行人会计师认为：

①公司与关联方之间发生的资金往来系由历史原因形成。公司整体变更为股份公司前，公司已收回全部关联方占用公司的资金。2007 年 6 月 1 日，新华都集团出具《承诺函》，承诺该公司及该公司之控股子公司将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用公司及公司控股子公司之资金，且将严格遵守中国证监会关于上市公司法人治理的有关规定，避免与公司发生除正常业务外的一切资金往来。2008 年 3 月 7 日，新华都集团再次出具《承诺函》，承诺若公司因在本次发行上市前与关联方之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚，新华都

集团愿意对公司因受处罚所产生的经济损失予以全额补偿。同时，公司《公司章程》对资金占用问题制订了较为严格的防范措施，《公司章程》第一百零七条第十一款规定：“公司董事会发现控股股东侵占公司资产的应对其所持公司股份立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产；并视情节轻重对协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产的直接责任人给予处分和对负有严重责任的董事予以罢免。”因此，公司与关联方之间的资金占用对公司本次发行、上市不构成重大影响，不形成法律障碍。

②关于公司内控：2007年6月26日，公司召开2007年第一次临时股东大会，审议通过《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》；审议通过了董事会成员调整的议案，在董事会成员中增加了1名独立董事，独立董事占董事会人数的1/3以上；审议通过了设立董事会专门委员会的议案，设立了董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。2007年7月25日，公司召开2007年第一次临时股东大会，审议通过《关于修改公司章程并制定公司章程草案的议案》，根据《上市公司章程指引（2006年修订）》的通知的要求，对《公司章程》进行了修改。目前，公司股东大会、董事会、监事会按照有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，各司其职。因此，公司目前的法人治理结构较为完善，基本符合上市公司的有关要求。

③关于公司治理：2007年6月11日公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过《关于实施公司内部控制制度的议案》，公司根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国会计法》等法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的有关规定，对公司经营过程中包括财务、采购、营运等具体管理制度进行修改和完善，并制定《福建新华都购物广场股份有限公司内部控制手册》。目前，公司内部控制制度较为完整、合理并得到了有效的实施，能够适应公司管理的需要和发展的需要，较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，确保公司所属财产物资的安全、完整；不存在由于内部控制制度失控而使公司财产受到重大损失、或对财务报表产生重大影响并令其失真的情况，在所有重大方面，不存在重大缺陷。

## （2）收取关联方资金占用费情况及对公司经营业绩的影响

根据本公司、华福大酒店及新华都集团三方签订的《借款合同》，华福大酒

店按实际借款天数参考同期银行贷款利率向公司及公司控股子公司支付资金占用费。根据谨慎性原则，发行人将收取的资金占用费收入中超过按 1 年期银行存款利率计算的金额扣除相应的所得税影响后的余额进入资本公积-关联交易差价，其余部分计入当期损益，相应增加公司利润总额。2005 年度~2007 年度，公司计入当期损益的资金占用费净额（即相应增加公司利润总额的金额）分别为 1,060,577.10 元、1,361,346.37 元、157,782.78 元。发行人向华福大酒店收取资金占用费具体情况如下：

项目	2007 年度		2006 年度		2005 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
资金占用费	464,094.00	-	4,368,714.00	-	3,563,679.20	-
其中：计入当期损益 的资金占用费净额	157,782.78	0.17	1,361,346.37	2.81	1,060,577.10	3.75

### (3) 规范关联方资金往来的措施

①截至 2007 年 2 月底，关联方已全部偿还本公司向其提供的借款。

②2007 年 6 月 1 日，新华都集团出具《承诺函》，承诺该公司及该公司之控股子公司将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用本公司及本公司控股子公司之资金，且将严格遵守中国证监会关于上市公司法人治理的有关规定，避免与本公司发生除正常业务外的一切资金往来。同时，对于已经发生的由于临时资金周转导致的本公司及本公司控股子公司借用该公司及该公司之控股子公司的部分资金，该公司承诺对该部分资金不收取任何资金占用费。

③《公司章程》(草案)的相关规定

第三十九条：“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。”

第一百五十五条：“公司可以采取现金或者股票方式分配股利。如存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减分配给该股东的现金红利，以偿还其占用的资金。”

第一百零七条、(十一)：“公司董事会发现控股股东侵占公司资产的应对其所持公司股份立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产；并视情节轻重对协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产的直接责任人给予处分和对负有严重责任的董事予以罢免。”

## 6、担保

### (1) 关联方为本公司提供担保

①2006年6月22日,本公司与交通银行股份有限公司福州南门支行签订《借款合同》,该行向本公司提供3,000万元的贷款,期限为2006年6月22日~2007年3月30日。同日,新华都工程、新华都管理分别与该行签订《股权质押合同》,新华都工程、新华都管理分别以其持有的紫金矿业的股权共同为本公司上述借款提供担保。

上述借款到期后,本公司已偿还上述借款,相关担保已全部解除。

②2007年6月14日,本公司与交通银行股份有限公司福州分行签订《最高额借款合同》,该行向本公司授予最高4,900万元的贷款授信额度,期限为2007年6月14日~2008年5月11日。同日,陈发树先生与该行签订《最高额保证合同》,为本公司上述授信提供担保。

截至2007年12月31日,本公司实际使用上述授信额度下1,000万元的贷款。

## (2) 本公司为关联方提供担保

①2006年9月5日,新华都集团、本公司、华福大酒店、陈发树先生与恒生银行福州分行共同签署协议,该行向新华都集团授予最高5,000万元的贷款授信额度,期限1年,本公司、华福大酒店、陈发树先生共同为新华都集团上述授信提供担保。2007年6月25日,该行出具《贷款函》,解除本公司为新华都集团上述授信提供担保的责任。

②2006年10月12日,新华都集团与兴业银行股份有限公司福州东街支行签订《基本授信合同》,该行向新华都集团授予最高12,000万元的贷款授信额度,期限为2006年10月12日~2007年8月21日。同日,本公司与该行签订《最高额保证合同》,为新华都集团上述授信提供担保。截至2007年6月30日,新华都集团已偿还上述授信额度下的全部借款。兴业银行福州分行也出具《确认函》,确认本公司为新华都集团上述授信提供担保的的责任已解除。

2006年9月1日,公司股东会决议通过为新华都集团提供担保的事宜,新华都集团回避表决。

经核查,保荐人认为:公司向新华都集团提供担保履行的决策程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

经核查,发行人律师认为:公司向关联方提供担保履行的决策程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,上述担保行为合法有效。

上述关联方为本公司提供担保提高了公司的融资能力，对公司有利。公司为关联方提供担保的责任已全部解除，对公司的财务状况和经营成果不构成不利影响。

#### **（四）关联交易对本公司的影响**

##### **1、经常性关联交易对公司的影响**

本公司近三年的经常性关联交易主要是向关联方销售、采购商品及向关联方租赁房屋。本公司购买五四店、东街口店、火车站店的经营设备和存货后，上述门店将由福州新华都经营。租赁的关联交易满足了公司门店经营场所及办公场所的需要，有利于公司未来持续稳定发展。同时，经常性关联交易金额较小，且占同类交易比例较低，对公司的财务状况和经营成果不构成重大影响。

##### **2、偶发性关联交易对公司的影响**

本公司近三年的偶发性关联交易主要是受让股权、购买资产、购买房产、受让商标、资金往来及担保等。其中，关联方已全部偿还“其他应收款”项下的资金往来，本公司为关联方提供的担保责任已全部解除，其他偶发性关联交易的完成，消除了与关联方的同业竞争，减少了与关联方今后的关联交易，增强了本公司的独立性。偶发性关联交易对公司的财务状况和经营成果未构成不利影响。

#### **（五）规范关联交易的制度安排**

本公司规范关联交易的制度安排主要包括《公司章程》（草案）、《关联交易决策制度》。

##### **1、《公司章程》（草案）的相关规定**

“第四十一条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

第七十九条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

第八十条 股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应当由两名非关联股东代表参加计票、监票。

股东大会决议中应当充分披露非关联股东的表决情况。

第一百一十九条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

## 2、《关联交易决策制度》的相关规定

为进一步规范和明确公司的关联交易行为，公司制定了《关联交易决策制度》，并经 2007 年 6 月 26 日召开的 2007 年度第一次临时股东大会审议通过，《关联交易决策制度》的相关规定如下：

### (1) 关联交易批准权限的规定

“第十一条 公司与关联自然人发生的交易金额低于人民币 30 万元的关联交易事项，以及与关联法人发生的交易金额低于人民币 300 万元且低于公司最近一期经审计会计报表净资产绝对值 0.5%的关联交易事项，由公司总经理或者总经理办公会议审议批准。

第十二条 公司与关联自然人发生的交易金额达到人民币 30 万元以上（含 30 万元）的关联交易事项，由公司董事会审议批准。

公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上（含 300 万元）或占公司最近一期经审计会计报表净资产绝对值 0.5%（含 0.5%），由公司董事会审议批准。

第十三条 公司与关联自然人、关联法人发生的交易（公司获赠现金资产除外）金额在人民币 3,000 万元以上（含 3,000 万元），且占公司最近一期经审计会计报表净资产绝对值 5%以上（含 5%）的关联交易，由公司股东大会审议批准。

第十四条 公司与关联方就同一标的或者公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额达到本制度第十一条、第十二条及第十三条所述标准的，公司应当按照本制度规定的程序作出决策。

第十五条 由公司控制或持有 50%以上股权的子公司发生的关联交易，视同本公司行为，其决策程序适用本制度规定；公司的参股公司发生的关联交易，以其交易标的乘以参股比例或协议分红比例后的数额，其决策程序适用本制度规定。”



## (2) 关联交易回避与决策程序的规定

“第十六条 公司关联方与公司签署涉及关联交易的协议,应当采取必要的回避措施:(一)任何个人只能代表一方签署协议;(二)关联方不得以任何方式干预公司的决定;(三)公司董事会就关联交易表决时,有利害关系的当事人属以下情形的,不得参与表决:1、与董事个人利益有关的关联交易;2、董事个人在关联企业任职或拥有关联企业的控股权或实际控制权的,该等企业与公司的关联交易;3、按照法律、法规和《公司章程》规定应当回避的。(四)股东大会审议有关关联交易事项时,关联股东不应当参与投票表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会对有关关联交易事项作出决议时,视普通决议和特别决议不同,分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票,应当由两名非关联股东代表参加计票和监票。股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

第十七条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的,应将该事项提交股东大会审议。

第十八条 对于公司拟与关联人达成的总额高于300万元或高于公司最近一期经审计会计报表净资产的0.5%的关联交易,应当经独立董事认可后方可提交董事会审议。

第十九条 公司监事会应当对关联交易作价是否公允发表意见。

第二十条 公司与关联方达成以下的交易,可免于按照本制度规定的方式表决:(一)关联方按照公司的招股说明书、配股说明书或增发新股说明书以缴纳现金方式认购应当认购的股份;(二)关联方依据股东大会决议领取股息或者红利;(三)关联方购买公司发行的企业债券;(四)公司与控股子公司发生的关联交易;(五)法律、法规和规范性文件规定的其他情况。”

## (六) 规范和减少关联交易采取的措施

近三年,公司采取了以下规范和减少关联交易的措施以保护公司和中小股东利益。

1、为消除同业竞争、减少关联交易，本公司于 2006 年向关联方购买了五四店的经营性设备和存货；于 2007 年向关联方购买了东街口店、火车站店的经营性设备和存货。

2、严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，建立了独立完整的生产经营系统，人员、财务、资产与股东严格分开。

3、制订了《关联交易决策制度》，关联交易需履行法定的批准程序，股东大会决策时关联股东需进行回避。

4、公司为关联方提供的担保目前已全部解除，今后公司若发生为关联方提供担保的行为，将严格按照《公司法》、《公司章程》、《对外担保管理办法》等有关法律规定，做到决策程序合法，公平、公正。公司对子公司的担保行为，也将严格遵守中国证监会证监发[2005]120 号文等相关规定执行。

5、完善独立董事制度，目前公司有独立董事 3 名，对关联交易事项的监督得到加强。

#### **（七）关联交易程序的合法性及独立董事对关联交易的意见**

公司近三年发生的关联交易均按照《公司章程》的规定履行了程序，公司制订《关联交易决策制度》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等规范制度后，各项关联交易均按照上述规范制度规定的程序进行，重大关联交易履行了完备的法定批准程序，涉及关联交易的股东大会、董事会召开程序、表决方式、关联方回避等方面均符合公司规范制度的规定。

独立董事对关联交易发表意见如下：公司对关联交易的决策程序符合我国有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，公司已采取必要措施保护公司及非关联股东的利益。公司关联交易的定价符合我国有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定的定价原则和定价方法。关联交易的价格没有偏离市场独立主体之间进行交易的价格。关联交易是公允、合理的，不存在损害公司及非关联股东利益的情况。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

本公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员均为中国国籍，无境外永久居留权，相互之间不存在配偶关系、三代以内直系和旁系亲属关系。

### 一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员情况

#### (一) 董事会成员 (7 名)

**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（任期 2007 年 3 月至 2010 年 3 月），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，大专学历、厦门大学 EMBA 在读。曾任台湾味全集团有限公司办事处经理、安宾超商 (A&P) 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（任期 2007 年 3 月至 2010 年 3 月），兼任龙岩新华都董事长、潮州新华都董事长、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（任期 2007 年 3 月至 2010 年 3 月），兼任厦门新华都董事。

**龚严冰**，男，1976 年 5 月出生，博士学位，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（任期 2007 年 3 月至 2010 年 3 月），兼任三明新华都董事长、莆田新华都董事长、新华都科技执行董事、龙岩新华都董事、潮州新华都董事。

**裴亮**，男，1968 年 10 月出生，博士学位。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（任期 2007 年 3 月至 2010 年 3 月）。

**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，厦门大学资产管理有限公司监事，本公司独立董事（任期2007年6月至2010年3月）。

**胡宝珍**，女，1965年11月出生，副教授职称。曾任福建省第九届妇女代表大会执委、福建省青联委员。在《中国法学》、《中国公安大学学报》等刊物上公开发表学术论文40余篇，出版专著、教材9部。现任福建警察学院法律系主任，福建省法学会常务理事，福建省警察学会学术委员会委员，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（任期2007年6月至2010年3月）。

## （二）监事会成员（3名）

**付小珍**，女，1962年2月出生，大专学历，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。现任新华都集团财务总监，重庆骏树监事会主席，本公司监事会主席（任期2007年3月至2010年3月），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、潮州新华都、港澳资讯监事。

**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（任期2007年3月至2010年3月）、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公司副总经理。现任本公司防损部经理，本公司职工监事（任期2007年3月至2010年3月）。

## （三）其他高级管理人员

**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（任期2007年3月至2010年3月）。

#### （四）发行人董事、监事的提名和选聘情况

##### 1、董事的提名和选聘情况

2007年3月28日，本公司创立大会暨第一次股东大会通过决议，选举陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、裴亮、毛付根为公司第一届董事会成员，任期三年，其中裴亮、毛付根为独立董事。同日，本公司第一届第一次董事会通过决议，选举陈志程为公司第一届董事会董事长，任期三年。

2007年6月3日，毛付根因出国辞去独立董事职务。

2007年6月11日，本公司第一届第二次董事会通过决议，提名胡宝珍、袁新文为公司第一届董事会独立董事候选人。2007年6月26日，经公司2007年第一次临时股东大会批准，增补胡宝珍、袁新文为公司第一届董事会独立董事，任期至本届董事会期满。

##### 2、监事的提名和选聘情况

2007年3月28日，本公司创立大会暨第一次股东大会通过决议，选举付小珍、郭建生为公司第一届监事会成员，同时与职工代表民主选举的监事龚水金组成公司第一届监事会，任期三年。同日，公司第一届第一次监事会通过决议，选举付小珍为公司第一届监事会主席，任期三年。

## 二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持股情况

### （一）直接持股情况

董事、监事、高级管理人员及核心技术人员中，除裴亮、胡宝珍、袁新文三名独立董事外，其他人员均直接持有本公司的股份。

股份公司设立时，董事、监事、高级管理人员持股情况如下：

姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）
陈志程	120.00	1.50
周文贵	120.00	1.50
上官常川	80.00	1.00
龚严冰	40.00	0.50
付小珍	60.00	0.75
郭建生	40.00	0.50

龚水金	20.00	0.25
李青	20.00	0.25

截至本招股说明书签署日，上述人员持有本公司股份情况无变化。

上述人员持有的公司股份不存在质押或冻结情况。

股份公司设立时，董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的近亲属直接持有本公司股份的情况如下：

姓名	亲属关系	持股数量（万股）	持股比例（%）
陈志勇	陈志程的弟弟	788.40	9.85
陈云岚	陈志程的哥哥	40.00	0.50
陈耿生	陈志程的侄子	80.00	1.00
刘国川	陈发树姐姐的女婿	40.00	0.50

截至本招股说明书签署日，上述人员持有本公司股份情况无变化。

上述人员持有的公司股份不存在质押或冻结情况。

## （二）间接持股情况

董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属间接持股情况如下：

姓名	持有公司股东股份或对公司股东出资	间接持有本公司股份（%）
陈志程	持有新华都集团1.00%的股份	0.59
	对新华都投资出资占比5.62%	0.66
付小珍	持有新华都集团0.07%的股份	0.04
陈志勇	持有新华都集团4.10%的股份	2.40
陈耿生	持有新华都集团0.07%的股份	0.04

上述人员近三年持有公司股东股份情况未发生变化。

新华都集团及新华都投资所持本公司股份未被质押或冻结。

## 三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

本公司董事陈志程、监事付小珍的其他对外投资情况如下：

姓名	对外投资企业	持股数/出资金额	持股/出资比例（%）
陈志程	新华都集团	139.80万股	1.00
	紫金矿业	482.84万股	0.03

	新华都投资	190.00万元	5.62
	新华都管理	120.00万元	4.62
	港澳资讯	101.00万股	3.06
付小珍	新华都集团	10.00万股	0.07

上述董事、监事的其他对外投资企业与发行人不存在利益冲突。

除上述董事外，其他董事、监事、高级管理人员和核心技术人员无其他对外投资。

#### 四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬

2007年度，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬如下表所示：

姓名	职务	薪酬（元）	是否在公司专职领薪
陈志程	董事长	12,000	否
周文贵	董事、总经理	207,000	是
上官常川	董事、常务副总经理	174,000	是
龚严冰	董事、董事会秘书	141,000	是
付小珍	监事会主席	9,600	否
郭建生	监事、人事行政总监	139,200	是
龚水金	职工监事、防损部经理	91,320	是
李青	财务总监	132,000	是

说明：董事长陈志程未在本公司专职领薪，其在本公司领取的薪酬为董事津贴；监事会主席付小珍未在本公司专职领薪，其在本公司领取的薪酬为监事津贴；其他董事、监事领取的薪酬中包含董事津贴或监事津贴；独立董事年度津贴为5万元。

#### 五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

姓名	公司职务	兼职单位及职务	兼职单位与本公司关系
陈志程	董事长	新华都集团副总裁	本公司控股股东
		厦门新华都法定代表人、董事长	本公司全资子公司
周文贵	董事、总经理	龙岩新华都法定代表人、董事长	本公司控股子公司
		潮州新华都法定代表人、董事长	本公司控股子公司

		厦门新华都董事	本公司全资子公司
上官常川	董事、常务副总经理	厦门新华都董事	本公司全资子公司
龚严冰	董事、董事会秘书 信息总监	三明新华都法定代表人、董事长	本公司全资子公司
		莆田新华都法定代表人、董事长	本公司全资子公司
		龙岩新华都董事	本公司控股子公司
		潮州新华都董事	本公司控股子公司
		新华都科技法定代表人、执行董事	本公司全资子公司
裴亮	独立董事	中国连锁经营协会秘书长	无关联关系
袁新文	独立董事	厦门大学管理学院会计系教授、审计处处长	无关联关系
		厦门大学资产经营有限公司监事	无关联关系
		福建省教育审计学会副会长	无关联关系
		厦门市内部审计协会副会长	无关联关系
		福建七匹狼实业股份有限公司独立董事	无关联关系
		福建风竹纺织科技股份有限公司独立董事	无关联关系
胡宝珍	独立董事	福建警察学院法律系主任	无关联关系
		福建省法学会常务理事	无关联关系
		福建省警察学会学术委员会委员	无关联关系
		福建省青年法律工作者协会理事	无关联关系
		福州仲裁委员会仲裁员	无关联关系
		厦门仲裁委员会仲裁员	无关联关系
郭建生	监事、人事行政总监	福州新华都监事	本公司全资子公司
付小珍	监事会主席	新华都集团财务总监	本公司控股股东
		重庆骏树监事会主席	新华都集团控股子公司
		港澳资讯监事	新华都集团控股子公司
		厦门新华都监事	本公司全资子公司
		漳州新华都监事	本公司全资子公司
		泉州新华都监事	本公司全资子公司
		三明新华都监事	本公司全资子公司
		莆田新华都监事	本公司全资子公司
		龙岩新华都监事	本公司控股子公司



		潮州新华都监事	本公司控股子公司
李青	财务总监	新华都科技监事	本公司全资子公司

除上述人员外，其他董事、监事、高管及核心技术人员均未在股东单位、股东单位控制的企业以及同行业其他法人单位兼任执行职务。

## 六、发行人与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议

除三名独立董事外，其他董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均与本公司签订了《劳动合同》。《劳动合同》对上述人士的工作时间与条件，劳动报酬和保险、福利，劳动纪律等权利义务作出了详细规定。

截至目前，上述公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未与公司签订任何借款、担保等协议。

## 七、董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员由公司董事会、股东大会和职工代表大会依法定程序产生，不存在违反法律法规和公司章程规定的任职资格的情形。

## 八、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

2004年4月25日，本公司前身新华都购物广场有限公司股东就公司设立事宜召开股东会，选举陈志程、周文贵、上官常川为公司董事，选举付小珍、郭建生为监事。同日，公司召开董事会，选举陈志程为董事长，聘任周文贵为总经理，根据总经理的提名聘任上官常川为副总经理。

2005年7月4日，新华都购物广场有限公司召开临时股东会，增选池金明、龚严冰为董事，原董事陈志程、周文贵、上官常川职务不变。增选詹辉明为监事，原监事付小珍、郭建生职务不变。

2007年3月28日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，选举陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、裴亮、毛付根为公司第一届董事会董事（其中裴亮、毛付根为独立董事）；选举付小珍、郭建生为监事，与职工代表大会民主选举产生的职工监事龚水金共同组成第一届监事会。

2007年3月28日，发行人召开第一届董事会第一次会议，选举陈志程为公

司董事长，聘任周文贵为总经理，上官常川为常务副总经理，李青为财务总监，龚严冰为董事会秘书。同日，发行人召开第一届监事会第一次会议，选举付小珍为监事会主席。

2007年6月3日，毛付根因出国辞去独立董事职务。

2007年6月26日，发行人召开2007年第一次临时股东大会，增选胡宝珍、袁新文为公司第一届董事会独立董事。

上述董事、监事和高级管理人员的变化符合《公司章程》和其他有关规定，履行了必要的法律手续。

## 第八节 公司治理结构

### 一、公司治理结构概况

本公司于2007年3月28日召开了创立大会、第一届董事会和第一届监事会。创立大会通过了公司章程，选举产生了第一届董事会、监事会成员；董事会选举了董事长，聘请了总经理；监事会选举了监事会主席。由此完善了本公司的法人治理结构。

2007年6月本公司召开的2007年第一次临时股东大会，审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》；审议通过了本公司董事会成员调整的议案，在董事会成员中增加了1名独立董事，独立董事占董事会人数的1/3以上；审议通过了设立董事会专门委员会的议案，设立了董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。至此，公司的法人治理结构得到了进一步的完善。

目前，公司股东大会、董事会、监事会按照有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，各司其职，公司已经建立起了符合上市公司要求的法人治理结构。

### 二、公司三会制度及相关制度的建立健全及运行情况

#### （一）股东大会制度的建立健全及运行情况

公司制订了健全的《股东大会议事规则》，股东大会规范运作，股东依法履行各种权利和义务。

#### 1、股东的权利与义务

公司股东为依法持有公司股份的人。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股

份。(5) 查阅本公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；(6) 公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；(7) 对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；(8) 法律、行政法规、部门规章或本公司章程规定的其他权利。

公司股东承担下列义务：(1) 遵守法律、行政法规和本公司章程；(2) 依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；(3) 除法律、法规规定的情形外，不得退股；(4) 不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；(5) 法律、行政法规及本公司章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

股东大会依法行使以下职权：(1) 决定公司的经营方针和投资计划；(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；(3) 审议批准董事会的报告；(4) 审议批准监事会的报告；(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；(8) 对发行公司债券作出决议；(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；(10) 修改本章程；(11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；(12) 审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；(14) 审议批准变更募集资金用途事项；(15) 审议股权激励计划；(16) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 3、股东大会议事规则

### (1) 会议的召开

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会，年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后 6 个月内举行，临时股东大会不定期召开。

### (2) 会议的提案

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3% 以上股

份的股东，有权向公司提出提案。

提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

### (3) 会议决议

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

下列事项由股东大会以普通决议通过：董事会和监事会的工作报告；董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；公司年度预算方案、决算方案；公司年度报告；除法律、行政法规规定或者公司章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：公司增加或者减少注册资本；公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；公司的分立、合并、解散和清算；公司章程的修改；股权激励计划；法律、行政法规或本公司章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

### (4) 会议记录

股东大会会议记录由董事会秘书负责。会议记录应记载以下内容：会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、董事会秘书、总经理和其他高级管理人员姓名；出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；计票人、监票人姓名及公司聘请的律师姓名（若有）；公司章程规定应当载入会议记录的其他内容。

出席会议的董事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名，并保证会议记录内容真实、准确和完整。会议记录应当与现场出席股东的签名册及代理出席的委托书、有关表决情况的有效资料一并保存，保存期限

为 20 年。

#### 4、股东大会的运行情况

自公司成立至今，公司共召开4次股东大会，历次股东大会均按照《公司章程》规定的程序召开。公司股东大会对公司投资计划、《公司章程》修订、董事、监事任免、利润分配、重大投资、公司重要规章制度的建立等事项作出相关决议，切实发挥了股东大会的作用。

### （二）董事会制度的建立健全及运行情况

#### 1、董事会构成

董事会由七名董事组成，其中独立董事三名。董事会设董事长一人，为公司法定代表人。

#### 2、董事会的职权

董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）公司董事会发现控股股东侵占公司资产的应对其所持公司股份立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产；并视情节轻重对协助、纵容控股股东及其附属企业侵占公司资产的直接责任人给予处分和对负有严重责任的董事予以罢免。（12）制定公司的基本管理制度；（13）制订本章程的修改方案；（14）管理公司信息披露事项；（15）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（16）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（17）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

#### 3、董事会议事规则

##### （1）会议的召开

董事会每年至少召开两次会议,由董事长召集,于会议召开十日以前书面通知全体董事。代表 1/10 以上表决权的股东、1/3 以上董事、监事会,可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后 10 日内,召集和主持董事会会议。

#### (2) 会议的表决

董事会作出决议,必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决,实行一人一票。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。在董事回避表决的情况下,有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的,不得对有关提案进行表决,而应当将该事项提交股东大会审议。

#### (3) 会议记录

董事会秘书应当安排董事会办公室工作人员对董事会会议做好记录。与会董事应当代表其本人和委托其代为出席会议的董事对会议记录和决议记录进行签字确认。董事对会议记录或者决议记录有不同意见的,可以在签字时作出书面说明。必要时,应当及时向政府有关部门报告,也可以发表公开声明。董事既不按前款规定进行签字确认,又不对其不同意见作出书面说明或者向政府有关部门报告、发表公开声明的,视为完全同意会议记录和决议记录的内容。董事会会议记录作为公司档案保存,保存期限不少于 10 年。

### 4、董事会的运行情况

公司成立至今共召开5次董事会,均按照《公司章程》规定的程序召开。公司董事会除审议日常事项外,在高管人员任免、重大投资、一般性规章制度的制订等方面切实发挥了作用。

### (三) 监事会制度的建立健全及运行情况

#### 1、监事会构成

公司设监事会。监事会由三名监事组成,设监事会主席一名,其中职工监事一名。

#### 2、监事会的职权

监事会行使下列职权：（1）检查公司的财务；（2）对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、总经理和其他高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；（4）提议召开临时股东大会，在董事会不履行章程规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；（5）向股东大会会议提出提案；（6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

### 3、监事会议事规则

#### （1）会议的召开

监事会每六个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。

出现下列情况之一的，监事会应当在 10 日内召开临时会议：任何监事提议召开时；股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求，通过了违反公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；董事和其他高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害或者在市场中造成恶劣影响时；公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；公司、董事、监事、高级管理人员被政府有关部门处罚或被证券交易所公开谴责时；公司章程规定的其他情形。

#### （2）会议的表决

监事会决议既可采取记名投票表决方式，也可采取举手表决方式，但若有任何一名监事要求采取投票表决方式时，应当采取投票表决方式。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会决议的表决，实行一人一票。

#### （3）会议记录

监事会办公室工作人员应当对现场会议做好记录。与会监事应当对会议记录进行签字确认。监事对会议记录有不同意见的，可以在签字时作出书面说明。必要时，应当及时向监管部门报告，也可以发表公开声明。

监事会会议档案，包括会议通知、会议材料、会议签到簿、会议录音资料、表决票、经与会监事签字确认的会议记录、会议纪要、决议记录等，由董事会秘书负责保管。



监事会会议档案的保存期限为 10 年。

#### 4、监事会的运行情况

自公司成立至今共召开4次监事会，均按照《公司章程》规定的程序召开。公司监事会除审议日常事项外，在检查公司的财务、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督等方面发挥了重要作用。

### （四）独立董事制度的建立健全及运行情况

#### 1、独立董事情况

为进一步完善公司法人治理结构，保护中小股东利益，公司聘请了独立董事，建立了独立董事制度。目前公司共有 3 名独立董事，分别是来自于零售行业、会计、法律方面的专家，独立董事人数占公司全体董事人数的三分之一以上。

#### 2、独立董事发挥作用的制度安排

公司根据有关法律法规和《公司章程》的规定，制订了《独立董事工作制度》，为保证独立董事履行职责、促进公司规范运作进行了制度上的安排。

##### （1）独立董事的任职条件

担任公司独立董事应符合下列基本条件：根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任公司董事的资格；具有《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的独立性；具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验；公司章程规定的其他条件。

独立董事必须具有独立性，下列人员不得担任独立董事：在公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系；直接或间接持有公司已发行股份 1%以上或者是公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；在直接或间接持有公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属；最近一年内曾经具有前三项所列举情形的人员；为公司或者其附属企业提供财务、法律、咨询等服务的人员；公司章程规定的其他人员；中国证监会认定的其他人员。

##### （2）独立董事的职权

为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还赋予独立董事以下特别职权：重大关联交

易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：提名、任免董事；聘任或解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬；公司的股东、实际控制人及其关联方对公司现有或新发生的总额高于300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；公司董事会未做出现金利润分配预案；在年度报告中，对公司累计和当期对外担保情况进行专项说明，并发表独立意见；公司章程规定的其他事项。

### （3）独立董事的工作条件

公司应当保证独立董事享有与其他董事同等的知情权。凡须经董事会决策的事项，公司必须按法定的时间提前通知独立董事并同时提供足够的资料，独立董事认为资料不充分的，可以要求补充。当2名或2名以上独立董事认为资料不充分或论证不明确时，可联名书面向董事会提出延期召开董事会会议或延期审议该事项，董事会应予以采纳。

公司应提供独立董事履行职责所必需的工作条件。独立董事行使职权时，公司有关人员应当积极配合，不得拒绝、阻碍或隐瞒，不得干预其独立行使职权。独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需的费用由公司承担。

公司可以建立必要的独立董事责任保险制度，以降低独立董事正常履行职责可能引致的风险。

### 3、独立董事发挥作用的情况

公司独立董事裴亮为零售行业专家，袁新文为财务管理专家，胡宝珍为法律专家，他们自接受聘任以来，仔细审阅了本公司年度报告、审计报告、董事会等有关文件资料，并就关联交易、公司规范运作等事项发表了独立意见。另外，独立董事在公司发展战略、完善公司的内部控制、决策机制等方面提出了很多建设性意见，发挥了重要作用。

## （五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

### 1、董事会秘书情况

公司聘请了董事会秘书，制订了《董事会秘书工作制度》，对董事会秘书的任职资格、职责作了详细的规定。董事会秘书按照《公司章程》及《董事会秘书工作制度》履行了职责。

### 2、董事会秘书的职责

董事会秘书的职责包括：（1）负责公司和相关当事人与政府有关部门、证券监管机构之间的沟通和联络；（2）负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务；（3）协调公司与投资者之间的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司披露的资料；（4）按照法定程序筹备股东大会和董事会会议，准备和提交有关会议文件和资料；（5）参加董事会会议，制作会议记录并签字；（6）负责与公司信息披露有关的保密工作，制订保密措施，促使董事、监事和其他高级管理人员以及相关知情人员在信息披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时及时采取补救措施；（7）负责保管公司股东名册、董事名册、大股东及董事、监事和高级管理人员持有本公司股票的资料，以及股东大会、董事会会议文件和会议记录等；（8）协助董事、监事和其他高级管理人员了解信息披露相关法律、法规、规章和公司章程；（9）促使董事会依法行使职权；在董事会拟作出的决议违反法律、法规、规章或者公司章程时，应当提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持作出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录，同时向政府有关部门报告；（10）法律、法规、规章和公司章程要求履行的其他职责。

## （六）董事会专门委员会制度

### 1、董事会专门委员会的设置情况

根据 2007 年 6 月 26 日召开的临时股东大会上审议通过的《关于设立董事会专门委员会的议案》，公司在董事会下设了 4 个专门委员会，包括审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略与投资委员会，并相应制订了各个专门委员会的工作细则。

### 2、董事会专门委员会的职责

审计委员会的职责：（1）提议聘请或更换外部审计机构；（2）监督公司的内部审计制度及其实施；（3）负责内部审计与外部审计之间的沟通；（4）审核公司的财务信息及其披露；（5）审查公司内控制度，对重大关联交易进行审计；（6）公司董事会授予的其他事宜。

提名委员会的职责：（1）根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；（2）研究董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；（3）广泛搜寻合格的董事、高级管理人员的人选；（4）对董事候选人选进行审查并提出建议；（5）对须提请董事会聘任的高级管理人员进行审查并提出建议；（6）董事会授权的其他事宜。

薪酬与考核委员会的职责：（1）根据董事（不含独立董事）、高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制订薪酬计划或方案；（2）薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；（3）审查公司董事（不含独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；（4）负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；（5）董事会授权的其他事宜。

战略与投资委员会的职责：（1）对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；（2）对公司章程规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；（3）对公司章程规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；（4）对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；（5）对以上事项的实施进行检查；（6）董事会授权的其他事宜。

### 三、发行人近三年违法违规行为情况

本公司及子公司在最近三年内不存在因违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规受到行政处罚且情节严重的情形。

### 四、发行人近三年资金占用和对外担保情况

详见本招股说明书第六节之三、（三）之“5、与关联方之间的资金往来”及“6、担保”。

截至 2007 年 2 月底，关联方已全部偿还本公司向其提供的借款，目前不存在对本公司的资金占用。目前公司为关联方提供担保的责任已全部解除。

## 五、发行人内部控制制度情况

### （一）公司管理层的自我评估意见

本公司管理层认为，到目前为止，内部控制制度是较为完整、合理和有效的，不存在由于内部控制制度失控而使公司财产受到重大损失、或对财务报表产生重大影响并令其失真的情况，在所有重大方面，不存在重大缺陷。

### （二）注册会计师对公司内部控制的审核意见

发行人会计师对公司的内部控制制度进行了专项审核，出具了中审审字（2008）第 8087-2 号《内部控制审核报告》，报告的结论性意见为：“我们认为，贵公司按照财政部《内部会计控制规范》的基本规范及相关具体规范的标准于 2007 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

## 第九节 财务会计信息

本公司从 2007 年 1 月 1 日起开始执行 2006 年 2 月 15 日财政部颁布的《企业会计准则》。根据中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）以及《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的相关要求，本公司 2005~2007 年度的财务报表系按照现行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，并分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对报告期间利润表和各期末资产负债表的影响，按照追溯调整的原则进行编制的。同时，为增加企业近三年财务报表的可比性，本公司提供了假定自申报财务报表比较期初开始即全面执行新《企业会计准则》的备考利润表。

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司近三年经审计的财务状况。中审对本公司截至 2007 年 12 月 31 日的近三年会计报表进行了审计，并出具了中审审字[2008]第 8087 号标准无保留意见的审计报告。

### 一、近三年经审计的财务会计报表

## 合并资产负债表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

资产	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产：			
货币资金	114,612,732.15	45,147,577.23	28,448,040.63
交易性金融资产	-	37,307,746.89	-
应收票据	-	-	-
应收账款	3,475,006.84	3,849,866.79	2,504,201.35
预付款项	14,108,963.84	12,442,567.21	11,204,187.92
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	22,262,860.47	72,367,749.54	77,246,854.60
存货	136,326,003.65	81,647,980.79	57,787,727.82
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	5,227,030.81	392,499.78	75,063.00
<b>流动资产合计</b>	<b>296,012,597.76</b>	<b>253,155,988.23</b>	<b>177,266,075.32</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	152,616,904.14	129,190,138.81	70,568,322.73
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	614.36	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	262,275.50	41,437.83	21,000.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	70,393,130.92	53,472,727.89	37,592,437.52
递延所得税资产	5,110,326.26	2,988,528.82	1,414,786.47
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>228,382,636.82</b>	<b>185,693,447.71</b>	<b>109,596,546.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>524,395,234.58</b>	<b>438,849,435.94</b>	<b>286,862,622.04</b>

## 合并资产负债表（续）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

负债和所有者权益	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债：			
短期借款	10,000,000.00	30,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	1,000,000.00	500,000.00	-
应付账款	190,548,474.55	143,358,751.22	107,009,758.70
预收款项	120,588,144.36	61,595,678.74	27,373,656.77
应付职工薪酬	2,322,183.75	6,925,466.40	3,056,533.69
应交税费	12,113,478.14	10,263,948.76	7,970,876.30
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	15,178,005.51	40,815,133.89	40,203,498.85
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	1,132,253.07	567,868.90	-
<b>流动负债合计</b>	<b>352,882,539.38</b>	<b>294,026,847.91</b>	<b>185,614,324.31</b>
非流动负债：			
长期借款	-	6,930,000.00	9,570,000.00
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	-	1,349,968.73	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>8,279,968.73</b>	<b>9,570,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>352,882,539.38</b>	<b>302,306,816.64</b>	<b>195,184,324.31</b>
所有者权益：			
实收资本	80,080,000.00	80,080,000.00	80,080,000.00
资本公积	11,781,803.26	4,522,184.28	2,172,015.88
减：库存股	-	-	-
盈余公积	8,410,810.93	7,225,785.42	3,382,938.12
未分配利润	56,527,992.60	35,760,879.03	6,029,062.54
外币报表折算差额	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>156,800,606.79</b>	<b>127,588,848.73</b>	<b>91,664,016.54</b>
少数股东权益	14,712,088.41	8,953,770.57	14,281.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>171,512,695.20</b>	<b>136,542,619.30</b>	<b>91,678,297.73</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>524,395,234.58</b>	<b>438,849,435.94</b>	<b>286,862,622.04</b>



## 合并利润表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
<b>一、营业总收入</b>	1,642,500,011.19	1,062,923,105.15	747,676,509.51
<b>二、营业总成本</b>	1,579,834,063.35	1,024,293,850.61	719,427,418.48
其中：营业成本	1,331,266,996.94	872,048,799.72	614,904,939.10
营业税金及附加	9,142,776.97	5,899,994.27	4,299,023.13
销售费用	198,440,321.46	121,016,276.33	84,063,826.18
管理费用	39,615,596.94	24,630,234.79	15,460,105.09
财务费用	2,285,322.31	722,954.59	342,852.47
资产减值损失	-916,951.27	-24,409.09	356,672.51
加：公允价值变动收益	-8,999,791.50	8,999,791.50	-
投资收益	38,371,807.63	822,806.31	-
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	92,037,963.97	48,451,852.35	28,249,091.03
加：营业外收入	1,259,622.01	735,612.40	400,942.07
减：营业外支出	687,331.08	221,793.45	243,195.81
其中：非流动资产处置损失	32,615.67	107,148.69	79,540.62
<b>四、利润总额</b>	92,610,254.90	48,965,671.30	28,406,837.29
减：所得税费用	19,834,649.90	10,547,518.13	7,446,882.58
<b>五、净利润</b>	72,775,605.00	38,418,153.17	20,959,954.71
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
少数股东损益	-241,682.16	-10,319.86	-46,006.72
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	0.91	0.48	0.34
（二）稀释每股收益	0.91	0.48	0.34

## 合并现金流量表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,040,844,459.83	1,287,142,485.84	863,581,071.25
收到的税费返还	-	-	7,574.58
收到其他与经营活动有关的现金	34,947,641.77	34,989,032.16	18,700,197.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,075,792,101.60</b>	<b>1,322,131,518.00</b>	<b>882,288,842.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,648,016,854.61	1,026,915,006.62	698,863,783.99
支付给职工以及为职工支付的现金	76,096,347.34	40,364,746.97	22,796,962.34
支付的各项税费	68,131,658.77	37,267,940.60	19,839,197.50
支付其他与经营活动有关的现金	208,795,786.25	122,173,893.68	83,652,363.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,001,040,646.97</b>	<b>1,226,721,587.87</b>	<b>825,152,306.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>74,751,454.63</b>	<b>95,409,930.13</b>	<b>57,136,536.06</b>
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	-	-
取得投资收益收到的现金	38,371,807.63	5,191,520.31	3,563,679.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,277.20	156,701.70	232,451.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	58,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>125,169,398.59</b>	<b>15,348,222.01</b>	<b>13,796,130.34</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66,286,409.50	95,649,013.28	41,197,261.30
投资支付的现金	-	28,307,955.39	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	900,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	33,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>66,286,409.50</b>	<b>124,856,968.67</b>	<b>74,197,261.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>58,882,989.09</b>	<b>-109,508,746.66</b>	<b>-60,401,130.96</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	6,000,000.00	9,000,000.00	30,080,000.00
取得借款收到的现金	25,000,000.00	30,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
筹资活动现金流入小计	31,000,000.00	39,000,000.00	30,080,000.00
偿还债务支付的现金	51,930,000.00	2,640,000.00	16,675,505.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,239,288.80	5,561,646.87	1,070,514.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	97,169,288.80	8,201,646.87	17,746,020.41
筹资活动产生的现金流量净额	-66,169,288.80	30,798,353.13	12,333,979.59
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	67,465,154.92	16,699,536.60	9,069,384.69
加：期初现金及现金等价物余额	45,147,577.23	28,448,040.63	19,378,655.94
六、期末现金及现金等价物余额	112,612,732.15	45,147,577.23	28,448,040.63

## 合并现金流量表（续）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	72,775,605.00	38,418,153.17	20,959,954.71
加：资产减值准备	-916,951.27	-24,409.09	356,672.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,740,327.54	10,925,676.54	7,675,157.84
无形资产摊销	29,030.33	6,932.17	6,000.00
长期待摊费用摊销	9,601,694.17	6,458,373.43	3,340,339.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	30,669.80	106,669.67	61,825.90
固定资产报废损失	-	-2,918.36	-
公允价值变动损失	8,999,791.50	-8,999,791.50	-
财务费用	1,195,288.80	1,557,646.87	1,070,514.97
投资损失	-38,371,807.63	-822,806.31	-
递延所得税资产减少	-2,121,797.44	-1,573,742.35	1,449,295.00
递延所得税负债增加	-1,349,968.73	1,349,968.73	-
存货的减少	-54,678,022.86	-23,860,252.97	-17,757,994.07
经营性应收项目的减少	-87,372,976.71	-46,248,176.80	-39,346,822.00
经营性应付项目的增加	150,630,935.49	119,887,660.70	81,114,914.84
其他	-1,440,363.36	-1,769,053.77	-1,793,323.13
经营活动产生的现金流量净额	74,751,454.63	95,409,930.13	57,136,536.06
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：			
货币资金的期末余额	112,612,732.15	45,147,577.23	28,448,040.63
减：货币资金的期初余额	45,147,577.23	28,448,040.63	19,378,655.94
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	67,465,154.92	16,699,536.60	9,069,384.69

## 资产负债表（母公司）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

资产	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产：			
货币资金	54,868,450.62	16,057,636.06	13,076,326.79
交易性金融资产	-	37,307,746.89	-
应收票据	-	-	-
应收账款	20,637,772.99	28,976,814.00	19,955,425.39
预付款项	3,423,801.77	957,361.81	251,773.47
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	73,980,955.92	88,779,941.13	67,530,172.15
存货	2,202,801.75	1,044,746.19	1,827,611.70
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	3,074,116.60	3,410.82	-
流动资产合计	158,187,899.65	173,127,656.90	102,641,309.50
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	89,984,447.44	58,984,447.44	22,085,709.82
投资性房地产	-	-	-
固定资产	559,325.97	302,547.18	26,448.26
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	218,923.37	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	3,208.39	8,708.35
递延所得税资产	1,736.74	138,850.39	162,292.62
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	90,764,433.52	59,429,053.40	22,283,159.05
资产总计	248,952,333.17	232,556,710.30	124,924,468.55

## 资产负债表（母公司）（续）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

负债和所有者权	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债：			
短期借款	10,000,000.00	30,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	1,000,000.00	500,000.00	-
应付账款	60,283,737.91	56,226,936.70	25,006,976.68
预收款项	-	103,689.60	-
应付职工薪酬	76,230.22	332,023.89	106,411.12
应交税费	4,915,069.56	5,430,119.45	4,135,842.99
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	26,763,957.66	10,409,314.59	4,011,221.22
一年内到期的非流 动负债	-	-	-
其他流动负债	19,855.00	53,625.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>103,058,850.35</b>	<b>103,055,709.23</b>	<b>33,260,452.01</b>
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	-	1,349,968.73	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>1,349,968.73</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>103,058,850.35</b>	<b>104,405,677.96</b>	<b>33,260,452.01</b>
所有者权益：			
实收资本	80,080,000.00	80,080,000.00	80,080,000.00
资本公积	11,781,803.26	4,522,184.28	2,172,015.88
减：库存股	-	-	-
盈余公积	6,632,877.54	7,225,785.42	3,382,938.12
未分配利润	47,398,802.02	36,323,062.64	6,029,062.54
外币报表折算差额	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>145,893,482.82</b>	<b>128,151,032.34</b>	<b>91,664,016.54</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>248,952,333.17</b>	<b>232,556,710.30</b>	<b>124,924,468.55</b>

## 利润表（母公司）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业收入	538,938,268.54	298,701,587.30	133,334,104.86
减：营业成本	488,715,155.57	262,897,771.71	116,453,392.50
营业税金及附加	2,174,287.32	1,799,924.55	1,037,649.15
销售费用	643,303.37	907,118.43	69,090.55
管理费用	5,089,130.84	3,387,340.86	1,349,485.88
财务费用	496,546.24	-665,615.52	-949,192.19
资产减值损失	-918,722.33	-156,281.52	406,550.81
加：公允价值变动收益	-8,999,791.50	8,999,791.50	-
投资收益	38,371,807.63	5,471,353.17	8,226,520.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润	72,110,583.66	45,002,473.46	23,193,648.18
加：营业外收入	154,418.09	82,140.31	2,854.39
减：营业外支出	2,995.66	27.19	2,748.22
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额	72,262,006.09	45,084,586.58	23,193,754.35
减：所得税费用	10,714,026.51	6,093,929.94	2,187,792.92
四、净利润	61,547,979.58	38,990,656.64	21,005,961.43
五、每股收益			
（一）基本每股收益	0.77	0.49	0.34
（二）稀释每股收益	0.77	0.49	0.34

## 现金流量表（母公司）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	630,566,367.08	336,500,754.19	133,595,476.74
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	28,827,073.07	11,276,160.62	48,013.47
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>659,393,440.15</b>	<b>347,776,914.81</b>	<b>133,643,490.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	564,921,202.31	269,230,014.04	113,614,882.34
支付给职工以及为职工支付的现金	2,950,779.20	2,303,407.16	870,977.34
支付的各项税费	24,125,644.16	13,950,441.81	4,226,077.47
支付其他与经营活动有关的现金	58,873,516.81	37,899,427.06	6,257,495.39
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>650,871,142.48</b>	<b>323,383,290.07</b>	<b>124,969,432.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,522,297.67</b>	<b>24,393,624.74</b>	<b>8,674,057.67</b>
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	-	-
取得投资收益收到的现金	38,371,807.63	5,191,520.31	3,050,776.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	4,800,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	58,000,000.00	10,000,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>125,049,121.39</b>	<b>19,991,520.31</b>	<b>3,050,776.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	583,476.37	304,630.39	37,985.69
投资支付的现金	-	28,307,955.39	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	31,000,000.00	37,900,000.00	4,800,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	33,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>31,583,476.37</b>	<b>66,512,585.78</b>	<b>37,837,985.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>93,465,645.02</b>	<b>-46,521,065.47</b>	<b>-34,787,208.83</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	30,080,000.00
取得借款收到的现金	25,000,000.00	30,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>30,080,000.00</b>
偿还债务支付的现金	45,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,177,128.13	4,891,250.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-



项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
筹资活动现金流出小计	90,177,128.13	4,891,250.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-65,177,128.13	25,108,750.00	30,080,000.00
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	36,810,814.56	2,981,309.27	3,966,848.84
加：期初现金及现金等价物余额	16,057,636.06	13,076,326.79	9,109,477.95
六、期末现金及现金等价物余额	52,868,450.62	16,057,636.06	13,076,326.79

## 现金流量表（母公司）（续）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	61,547,979.58	38,990,656.64	21,005,961.43
加：资产减值准备	-918,722.33	-156,281.52	406,550.81
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	93,019.58	28,531.47	995.76
无形资产摊销	14,754.63	-	-
长期待摊费用摊销	3,208.39	5,499.96	1,833.32
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产的损失	-	-	-
固定资产报废损失	-	-	-
公允价值变动损失	8,999,791.50	-8,999,791.50	-
财务费用	1,133,128.13	887,250.00	-
投资损失	-38,371,807.63	-5,471,353.17	-8,226,520.02
递延所得税资产减少	137,113.65	23,442.23	-162,292.62
递延所得税负债增加	-1,349,968.73	1,349,968.73	-
存货的减少	-1,158,055.56	782,865.51	-1,745,268.24
经营性应收项目的减少	-41,370,362.38	-40,820,464.41	-20,772,437.82
经营性应付项目的增加	20,036,911.12	39,741,632.22	19,538,515.53
其他	-274,692.28	-1,968,331.42	-1,373,280.48
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,522,297.67</b>	<b>24,393,624.74</b>	<b>8,674,057.67</b>
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：			
货币资金的期末余额	52,868,450.62	16,057,636.06	13,076,326.79
减：货币资金的期初余额	16,057,636.06	13,076,326.79	9,109,477.95
加：现金等价物的期末余额	-	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>36,810,814.56</b>	<b>2,981,309.27</b>	<b>3,966,848.84</b>

## 二、财务报表编制的基础、合并报表范围及变化情况

### （一）财务报表编制的基础

公司财务报表以持续经营为基础进行编制，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量。

公司 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。根据中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）以及《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的相关要求，本公司报告期内财务报表系按照现行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，并分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对报告期间利润表和各期资产负债表的影响，按照追溯调整的原则进行编制的。

### （二）合并报表范围及其变化

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。公司将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。

1、2005 年纳入合并范围的子公司包括：厦门新华都、漳州新华都、泉州新华都、晋江新华都、南安新华都、惠安新华都。

2、2006 年纳入合并范围的子公司包括：厦门新华都、漳州新华都、泉州新华都、晋江新华都、南安新华都、惠安新华都、福州新华都、三明新华都、莆田新华都、龙岩新华都。

3、2007 年纳入合并范围的子公司包括：厦门新华都、漳州新华都、泉州新华都、晋江新华都、南安新华都、惠安新华都、福州新华都、三明新华都、莆田新华都、龙岩新华都、潮州新华都、新华都科技。纳入合并报表范围的子公司情况如下：

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	纳入合 并年度
泉州新华都	1,000	福建泉州	批发零售百货	73566032-5	1,000	100%	2004
漳州新华都	1,000	福建漳州	批发零售百货	72643692-X	1,000	100%	2004

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	纳入合 并年度
厦门新华都	1,500	福建厦门	批发零售百货	76170648-9	1,500	100%	2004
晋江新华都	510	福建晋江	批发零售百货	77290473-9	510	100%	2005
南安新华都	502	福建南安	批发零售百货	77960446-4	502	100%	2005
惠安新华都	500	福建惠安	批发零售百货	78219287-X	500	100%	2005
福州新华都	500	福建福州	批发零售百货	78450969-9	500	100%	2006
三明新华都	500	福建三明	批发零售百货	79175184-6	500	100%	2006
莆田新华都	500	福建莆田	批发零售百货	79177751-X	500	100%	2006
龙岩新华都	3,000	福建龙岩	批发零售百货	79376846-5	2,100	70%	2006
潮州新华都	2,000	广东潮州	批发零售百货	79778400-8	1,400	70%	2007
新华都科技	500	福建厦门	计算机及外部 设备相关业务	66471380-4	500	100%	2007

注：晋江新华都、南安新华都、惠安新华都为泉州新华都之子公司。截至 2007 年 12 月 31 日，南安新华都和惠安新华都已完成注销。

子公司的详细情况请参见本招股说明书“第四节 发行人的基本情况”之“五 发行人的组织结构”。

### 三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

#### (一) 收入确认和计量的具体方法

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：

(1) 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。

(2) 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：

(1) 相关的经济利益很可能流入企业。

(2) 收入的金额能够可靠地计量。

4、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。

5、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。

## **（二）金融资产和金融负债**

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四大类。交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，可供出售金融资产以公允价值计量且其变动计入股东权益，应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

## **（三）存货核算方法**

### **1、存货分类**

本公司存货主要包括：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。

#### **(四) 长期股权投资的核算**

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：**

(1) 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。

(2) 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：**

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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

(1) 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。

(2) 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。

#### (五) 固定资产的核算

##### 1、固定资产的确认标准

是指同时具有下列特征的有形资产：

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

##### 2、固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋建筑物、机器设备、运输设备及办公设备四类。

##### 3、固定资产的计价和折旧方法

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，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

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(%)
房屋建筑物	40	3-5
机器设备	5-10	3-5
运输设备	10	3-5
其他经营用及办公设备	5	3-5

#### 4、固定资产后续支出

固定资产后续支出在符合：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 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。

## **（六）无形资产计价和摊销方法**

### **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**

本公司的无形资产主要为外购的专业软件，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。无形资产按实际成本计价，按规定的使用年限采用直线法摊销。

### **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。

## **（七）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**

（1）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。

（2）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**

（1）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形成坏账的可能性较小，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。

(2) 对于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。

#### (八) 其他主要资产的减值准备提取政策

本公司于会计期末检查长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及其他资产是否存在《企业会计准则第 8 号—资产减值》第五条规定的各种可能发生减值的迹象，如果发现上述资产存在减值迹象的，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，则将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

本公司对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。如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，则按照该资产所属的资

产组为基础确定资产组的可收回金额。

### **（九）借款费用资本化核算方法**

#### **1、借款费用资本化的确认原则**

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

（1）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。

（2）借款费用已发生。

（3）为使资产达到预计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：

（1）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。

（2）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。

### **（十）返利的核算方法**

供应商提供的返利是连锁零售行业中零售商和供应商长期合作过程中形成的一种特定的操作模式。公司根据与供应商签订的购销合同，按货款结算周期获取固定返利或按季度、年度获取条件返利。

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，所以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《企业会计准则第1号—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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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。

(2) 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。

在报告期内公司确认的返利金额及其对经营业绩的影响详见下表：

单位：元

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
返 利	25,662,946.60	15,345,286.82	4,074,010.03
占当期合并主营业务收入的比例	1.65%	1.53%	0.58%

发行人会计师经过核查后认为：公司的返利确认原则比较稳健，相应的会计核算方法符合相关的规定。

根据公司的组织架构及经营规划，母、子公司作为一个整体在经营过程中的定位原则是：母公司专注于统一采购的谈判、定位及货物的配送，在公司整体经营过程中，母公司承担了采购人员成本、配送成本、信息系统成本、总部机构运营成本；子公司专注于市场的营销及执行公司的考核目标，业绩主要体现在购销差价，及部分返利（地采部分）。因此统采的返利体现在母公司、地采的返利体现在子公司较为合理。

由于公司经营主业为零售连锁业务，存货周转速度快（公司 2005-2007 年期间的存货周转率分别为 12.57、12.51 和 12.21）公司确认的返利收入与相应的存货周转基本能匹配。经测算，截至 2007 年 12 月 31 日止，在公司库存的统采商品中尚未实现最终销售的返利收入金额为 12.83 万元，占当期已确认返利收入的 0.50%，占当期合并净利润的 0.18%。

发行人会计师经过核查后认为：该事项影响金额较小，对公司的经营成果未构成重大影响。

### （十一）会计政策、会计估计的变更

公司于 2006 年 12 月 31 日之前执行原企业会计准则和《企业会计制度》，自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。公司在编制报告期内财务报表时，按照中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）以及《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的要求确认 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，并以此为基础，根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的相关规定，对 2005 年度及 2006 年度财务报表进行追溯调整。主要会计政策及会计估计变更情况如下所列：

1、长期股权投资差额：根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》和《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，属于同一控制下企业合并形成的长期投资，长期投资的初始投资成本与支付的现金的差额，应当调整资本公积，资本公积余额不足冲减的，调整留存收益。公司按照规定将 2006 年同一控制下企业合并产生的股权投资差额冲减留存收益 662,584.07 元，并相应地调整 2005 年、2006 年的股权投资差额摊销 1,662,624.42 元、1,723,361.25 元。

2、以公允价值计价且变动计入当期损益的金融资产：根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，交易性金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司将在 2006 年购入的基金和股票按公允价值计量，相关的价值变动计入 2006 年公允价值变动损益 8,999,791.50 元。

3、所得税：公司所得税原按照应付税款法进行核算，现根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的要求采用资产负债表债务法，并调整了 2005 年度、2006

年度净利润-1,449,295.00元、223,773.62元。

同时，本公司按《企业会计准则第30号——财务报表列报》要求的格式编制申报财务报告。

#### 四、非经常性损益

依据经中审核验的非经常性损益明细表，本公司近三年非经常性损益的情况如下表所示：

单位：元

非经常性损益明细项目	2007年	2006年	2005年
非流动资产处置损益	-30,669.80	-103,751.31	-79,540.62
交易性金融工具公允价值变动损益	-8,999,791.50	8,999,791.50	
计入损益的资金占用费净额	157,782.78	1,361,346.37	1,060,577.10
其他营业外收支净额	602,960.73	617,570.26	237,286.88
短期投资收益	38,371,807.63	822,806.31	
执行新会计准则转回福利费用	3,099,668.71		
<b>合计</b>	<b>33,201,758.55</b>	<b>11,697,763.13</b>	<b>1,218,323.36</b>
所得税的影响数	5,719,492.25	1,763,989.14	305,209.52
非经常性损益税后净利润影响数	<b>27,482,266.30</b>	<b>9,933,773.99</b>	<b>913,113.84</b>
其中：非经常损益对少数股东净损益影响	83,786.06	1,456.13	11,932.22
归属于母公司所有者的净利润	<b>73,017,287.16</b>	<b>38,428,473.03</b>	<b>21,005,961.43</b>
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	<b>45,618,806.92</b>	<b>28,496,155.17</b>	<b>20,104,779.81</b>
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润的比例	62.48%	74.15%	95.71%

2005年度，非经常性损益占本公司净利润的比例较小，对公司的经营业绩影响不大。2006年度，本公司根据自身的财务状况，运用部分暂时闲置资金购买了基金及少量股票。由于中国证券市场持续走强，本公司购买的基金也出现了较大程度的增值，致使2006年度及2007年度公司业绩中，非经常性损益占比较以往年度出现了较大的变化。2007年上半年，本公司根据经营发展的需要，已

将所购买的基金及股票分批出售，截至 2007 年 12 月 31 日，公司未持有交易性金融资产。

## 五、主要资产情况

### （一）最近一期末固定资产

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司的固定资产净值占总资产的 29.10%，本公司各类固定资产的原值、累计折旧、净值等情况如下：

单位：元

固定资产类别	原值	累计折旧	净值	折旧年限	残值率
房屋建筑物	84,673,158.88	6,261,942.06	78,411,216.82	40 年	3%-5%
机器设备	41,042,661.68	13,148,368.33	27,894,293.35	5-10 年	3%-5%
运输设备	11,501,623.50	3,714,355.75	7,787,267.75	10 年	3%-5%
其他经营用及办公设备	68,067,147.09	29,543,020.87	38,524,126.22	5 年	3%-5%
合计	205,284,591.15	52,667,687.01	152,616,904.14	-	-

### （二）最近一期末无形资产

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司的无形资产主要是购买的软件。本公司无形资产情况如下：

单位：元

项目	取得方式	2006年12月31日	本期购入	本期摊销	2007年12月31日	剩余摊销期限
软件	购买	41,437.83	249,868.00	29,030.33	262,275.50	18-59 个月
合计	-	41,437.83	249,868.00	29,030.33	262,275.50	-

公司期末无形资产中不存在需计提减值准备的情况。

## 六、主要债项

### （一）银行借款

1、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司银行借款情况如下：

类别	明细情况					
	贷款银行	授信额度 (万元)	授信期限	贷款额度 (万元)	贷款期限	年利率
最高额借款合同	交通银行股份有限公司福州分行	4,900.00	2007.06.14- 2008.05.11	1,000.00	2007.08.06- 2008.07.10	6.24%
合计	—	4,900.00	—	1,000.00	—	—

上述授信额度协议由福州新华都提供最高额抵押担保和陈发树先生提供最高额保证。福州新华都以新华福广场 1#、2#连体楼 2 层 01 商场提供抵押担保，抵押担保的最高债权额为 4,900.00 万元。

## （二）应付职工薪酬

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司应付职工薪酬明细项目列示如下：

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日
工资、奖金	-
职工福利费	-
社会保险费	-
其中：医疗保险费	-
基本养老保险费	-
失业保险费	-
工伤保险费	-
生育保险费	-
工会经费及职工教育经费	2,322,183.75
合计	2,322,183.75

2007 年公司按照《企业会计准则——第 9 号职工薪酬》的规定，根据企业实际情况和职工福利计划确认应付职工薪酬（职工福利费），该项金额与原转入应付职工薪酬（职工福利费）之间的差额调整管理费用。

## （三）应付账款

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司应付账款细项目列示如下：



单位：元

账 龄	2007 年 12 月 31 日	
	金 额	比例 (%)
1 年以内	188,839,682.17	99.10
1—2 年	821,610.51	0.43
2—3 年	472,066.26	0.25
3 年以上	415,115.61	0.22
合 计	190,548,474.55	100.00

**(四) 预收款项**

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司预收款项明细项目列示如下：

单位：元

账 龄	2007 年 12 月 31 日	
	金 额	比例 (%)
1 年以内	120,588,144.36	100.00
合 计	120,588,144.36	100.00

**(五) 其他应付款**

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司其他应付款明细项目列示如下：

账 龄	2007 年 12 月 31 日	
	金 额 (元)	比例 (%)
1 年以内	13,639,873.34	89.87%
1—2 年	625,364.08	4.12%
2—3 年	358,054.50	2.36%
3 年以上	554,713.59	3.65%
合 计	15,178,005.51	100.00%

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。

**(六) 或有负债**

截至 2007 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的或有事项。

**七、股东权益情况**

近三年，公司股东权益情况如下：

单位：元

项 目	2007. 12. 31	2006. 12. 31	2005. 12. 31
<b>所有者权益：</b>			
股 本	80,080,000.00	80,080,000.00	80,080,000.00
资本公积	11,781,803.26	4,522,184.28	2,172,015.88
减：库存股	-	-	-
盈余公积	8,410,810.93	7,225,785.42	3,382,938.12
未分配利润	56,527,992.60	35,760,879.03	6,029,062.54
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>156,800,606.79</b>	<b>127,588,848.73</b>	<b>91,664,016.54</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>14,712,088.41</b>	<b>8,953,770.57</b>	<b>14,281.19</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>171,512,695.20</b>	<b>136,542,619.30</b>	<b>91,678,297.73</b>

2005~2006 年度，公司资本公积的增加，为公司向关联方收取的资金占用费收入中超过按 1 年期银行存款利率计算的金额扣除相应的所得税影响后的余额（近三年本公司与关联方资金往来具体情况请参见本招股说明书“第六节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”）。2007 年度资本公积变化情况如下：①本公司 2007 年改制为股份公司时，根据 2006 年度审计报告，以 2006 年末净资产 131,145,148.08 元扣除 2007 年 2 月分配现金股利 44,044,000.00 元后与股本 80,080,000.00 元之间的差额转入 7,021,148.08 元；②向关联方收取的资金占用费收入中超过按 1 年期银行存款利率计算的金额扣除相应的所得税影响后的余额为 238,470.90 元，计入其它资本公积。

## 八、现金流量

近三年，公司现金流量基本情况如下：

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
经营活动产生的现金流量净额	74,751,454.63	95,409,930.13	57,136,536.06
投资活动产生的现金流量净额	58,882,989.09	-109,508,746.66	-60,401,130.96
筹资活动产生的现金流量净额	-66,169,288.80	30,798,353.13	12,333,979.59
现金及现金等价物净增加额	67,465,154.92	16,699,536.60	9,069,384.69

近三年，本公司不存在不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

现金流量分析请参阅本招股说明书“第十节 管理层讨论与分析”之“三、发行人现金流量的分析”。

## 九、财务报表附注中的重要事项

**（一）或有事项**

截至 2007 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的或有事项。

**（二）资产负债表日后事项**

公司没有其他需披露的资产负债表日后事项。

**（三）其他事项**

本公司不存在需要说明的其他事项。

**十、近三年的主要财务指标****（一）主要财务指标**

项 目	2007. 12. 31	2006. 12. 31	2005. 12. 31
流动比率	0.84	0.86	0.96
速动比率	0.45	0.58	0.64
资产负债率（母公司，%）	41.39	44.89	25.84
资产负债率（合并，%）	67.29	68.89	68.04
项 目	2007 年	2006 年	2005 年
应收账款周转率（次）	425.64	316.46	542.20
存货周转率（次）	12.21	12.51	12.57
息税折旧摊销前利润（元）	121,444,437.68	67,978,245.17	40,544,856.31
利息保障倍数	77.41	31.40	27.58
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.93	1.19	0.71
每股净现金流量（元/股）	0.84	0.21	0.11
无形资产占净资产的比例（%）	0.17	0.03	0.02

注：上述指标的计算公式如下：

- ① 流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债
- ② 速动比率 = (流动资产 - 存货) ÷ 流动负债
- ③ 资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%
- ④ 应收账款周转率 = 销售收入 ÷ 应收账款平均余额
- ⑤ 存货周转率 = 销售成本 ÷ 存货平均余额
- ⑥ 息税折旧摊销前利润 = 税前利润 + 利息 + 折旧支出 + 长期待摊费用摊销额 + 无形资产摊销
- ⑦ 利息保障倍数 = (税前利润 + 利息费用) ÷ 利息费用

⑧ 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动的现金流量净额÷期末普通股份总数

⑨ 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末普通股份总数

## (二) 净资产收益率和每股收益

按照《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)计算的公司净资产收益率和每股收益如下表所示:

时间	报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2007年	归属于母公司所有者的净利润	46.57	51.35	0.91	0.91
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	29.09	32.08	0.57	0.57
2006年	归属于母公司所有者的净利润	30.12	35.24	0.48	0.48
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	22.33	26.13	0.36	0.36
2005年	归属于母公司所有者的净利润	22.92	33.52	0.34	0.34
	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	21.93	32.08	0.32	0.32

注:上述指标的计算公式如下:

① 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。

② 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;E<sub>0</sub>为归属于母公司所有者的期初净资产;E<sub>i</sub>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<sub>j</sub>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;M<sub>0</sub>为报告期月份数;M<sub>i</sub>为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数;M<sub>j</sub>为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数;E<sub>k</sub>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= $P \div S$

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

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； $S_0$ 为期初股份总数； $S_1$ 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； $M_0$ 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= $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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。

## 十一、资产评估情况

根据《公司注册资本登记管理规定》的要求，公司在整体变更为股份有限公司时，聘请了具有评估资格的福建武夷资产评估有限公司进行了评估。根据福建武夷资产评估有限公司2007年3月22日出具的闽武夷评报字（2007）A6015号评估报告的评估结论，评估情况如下：

项目	评估前账面净值（元）	评估值（元）	评估增值率	评估方法
总资产	234,200,857.31	247,998,592.84	5.89%	重置成本法
总负债	103,055,709.23	103,055,709.23	0.00%	
净资产	131,145,148.08	144,942,883.61	10.52%	

本次资产评估仅作为折股参考，公司未根据评估结果进行账务处理。

## 十二、历次验资情况

截至目前，公司共进行了4次验资。有关验资的具体情况请参阅本招股说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、历次验资情况”的有关内容。

### 十三、备考利润表

公司已于 2007 年 1 月 1 日开始全面执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。为使投资者能够更好的预测企业未来的盈利状况和增加与未来财务报表的可比性，本公司按照新《企业会计准则》的要求编制了备考利润表，即假定自申报财务报表比较期初开始全面执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》。按照上述编制基础，编制 2005 年度~2006 年度备考利润表如下：

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：元

项 目	2006 年度		2005 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、 营业总收入	1,062,923,105.15	298,701,587.30	747,676,509.51	133,334,104.86
二、 营业总成本	1,023,771,418.45	268,083,647.37	718,539,953.02	118,284,977.44
其中：营业成本	872,048,799.72	262,897,771.71	614,904,939.10	116,453,392.50
营业税金及附加	5,899,994.27	1,799,924.55	4,299,023.13	1,037,649.15
销售费用	121,016,276.33	907,118.43	84,063,826.18	69,090.55
管理费用	24,107,802.63	3,300,729.72	14,572,639.63	1,267,486.62
财务费用	722,954.59	-665,615.52	342,852.47	-949,192.19
资产减值损失	-24,409.09	-156,281.52	356,672.51	406,550.81
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)	822,806.31	822,806.31		
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)	48,974,284.51	40,440,537.74	29,136,556.49	15,049,127.42
加：营业外收入	735,612.40	82,140.31	400,942.07	2,854.39
减：营业外支出	221,793.45	27.19	243,195.81	2,748.22
其中：非流动资产处置损失			-	
四、 利润总额(亏损总额以“-”号填列)	49,488,103.46	40,522,650.86	29,294,302.75	15,049,233.59
减：所得税费用	10,773,219.58	6,106,921.61	7,647,534.74	2,200,092.81
五、 净利润(净亏损以“-”号填列)	38,714,883.88	34,415,729.25	21,646,768.01	12,849,140.78
归属于母公司所有者的净利润	38,811,622.92	34,415,729.25	21,579,281.11	12,849,140.78
少数股东损益	-96,739.04		67,486.90	
六、 每股利益：				
(一) 基本每股收益	0.48	0.43	0.35	0.21
(二) 稀释每股收益	0.48	0.43	0.35	0.21

## 第十节 管理层讨论与分析

### 一、发行人财务状况分析

#### (一) 资产的主要构成分析

报告期内公司各类资产金额及占总资产的比例如下：

单位：元

资产	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产	296,012,597.76	253,155,988.23	177,266,075.32
非流动资产	228,382,636.82	185,693,447.71	109,596,546.72
资产总计	524,395,234.58	438,849,435.94	286,862,622.04
资产占比	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产	56.45%	57.69%	61.79%
非流动资产	43.55%	42.31%	38.21%
资产总计	100.00%	100.00%	100.00%

近三年，报告期内公司资产规模不断增加。2007年末资产总额较2006年末增长了19.49%，2006年末资产总额较2005年末增长了52.98%。近三年公司资产总额不断增加，主要是公司报告期内处于快速扩张阶段，经营发展保持了较快的增长速度。近三年公司的资产构成基本稳定。2006年及2007年非流动资产占比略微增加，主要是由于公司2006年及2007年加大了门店的装修及机器设备等经营性固定资产的投入。

#### 1、流动资产

单位：元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
货币资金	114,612,732.15	45,147,577.23	28,448,040.63
交易性金融资产	-	37,307,746.89	-
应收账款	3,475,006.84	3,849,866.79	2,504,201.35
预付款项	14,108,963.84	12,442,567.21	11,204,187.92
其他应收款	22,262,860.47	72,367,749.54	77,246,854.60
存货	136,326,003.65	81,647,980.79	57,787,727.82
其他流动资产	5,227,030.81	392,499.78	75,063.00
流动资产合计	296,012,597.76	253,155,988.23	177,266,075.32
项目占比	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
货币资金	38.72%	17.83%	16.05%

交易性金融资产	-	14.74%	-
应收账款	1.17%	1.52%	1.41%
预付款项	4.77%	4.91%	6.32%
其他应收款	7.52%	28.59%	43.58%
存货	46.05%	32.25%	32.60%
其他流动资产	1.77%	0.16%	0.04%
<b>流动资产合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 货币资金分析

截至2007年12月31日，公司货币资金情况如下：

单位：元

项 目	2007-12-31
现金	18,288,666.91
银行存款	88,265,892.50
其他货币资金	8,058,172.74
合 计	114,612,732.15

上表中，其他货币资金构成主要有：公司签发给供应商贷款保函的保证金存款4,780,000.00元（剩余保证期在三个月以内2,780,000.00元，剩余保证期在三个月以上2,000,000.00元）；银行汇票保证金1,000,000.00元；在途资金2,278,172.74元。

2007年末公司货币资金余额占流动资产的比例较上年同期增加了20.89个百分点，主要是由于：①四季度是公司销售旺季，公司主要以零售为主的销售模式使得公司年末收到的货币资金大幅增加，而公司与供应商的结算存在一定周期，使公司年末的货币资金余额较大；②公司2007年业绩大幅增长，2007年营业总收入较2006年增长了54.53%；③公司对关联方的其他应收款已于2007年结清（详见本招股说明书“第六节三、（三）之偶发性关联交易”）。

### (2) 交易性金融资产分析

2006年，公司根据自身的财务状况，运用部分暂时性闲置资金购买了基金及少量股票。2007年上半年，本公司根据经营发展的需要，已将所购买的基金及股票分批出售。截至2007年12月31日，公司未持有交易性金融资产。

报告期内交易性金融资产的具体项目、各期的期初与期末余额、期间的具体变化如下：



单位：元

具体项目	2007 年末	2006 年末	2005 年末
大港股份（股票）	-	301,000.00	-
成长先峰（基金）	-	18,780,764.39	-
华安宏利（基金）	-	13,977,559.08	-
兴业全球视野基金（基金）	-	4,248,423.42	-
<b>合 计</b>	<b>-</b>	<b>37,307,746.89</b>	<b>-</b>

公司将上述资产列入资产负债表的“交易性金融资产”项目，会计期末的价值变动列入利润表“公允价值变动损益”项目，出售后实现的收益列入利润表的“投资收益”项目。

公司在报告期内各期短期投资收益的具体项目如下：

单位：元

具体项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一级市场申购新股收益	743,539.87	720,518.36	-
二级市场买卖收益	5,898.38	102,287.95	-
购入基金收益	37,622,369.38	-	-
<b>合 计</b>	<b>38,371,807.63</b>	<b>822,806.31</b>	<b>-</b>

公司在报告期内各期公允价值变动损益的具体项目如下：

单位：元

具体项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
大港股份（股票）	21,955.39	-21,955.39	-
成长先峰（基金）	-3,780,764.39	3,780,764.39	-
华安宏利（基金）	-3,977,559.08	3,977,559.08	-
兴业全球视野基金（基金）	-1,263,423.42	1,263,423.42	-
<b>合 计</b>	<b>-8,999,791.5</b>	<b>8,999,791.50</b>	<b>-</b>

履行的决策程序：2006年4月18日，公司股东会决议通过运用闲置资金购买基金及股票的事宜，决策程序符合当时公司适用的《公司章程》的有关规定。

公司有效控制投资风险的防范措施：

①股份公司设立后，修订了《公司章程》，现行《公司章程》（草案）相关规定如下：

“第四十条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；……”

第一百零七条 董事会行使下列职权：……（三）决定公司的经营计划和投资方案；……（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、

资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；……

第一百一十条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。”

②为更有效的控制公司的投资风险，公司制订了《投资管理制度》，并经 2007 年 6 月 26 日召开的 2007 年度第一次临时股东大会审议通过，《投资管理制度》关于股票、基金、债券、委托贷款及其他他债权等投资的决策程序规定如下：

“公司投资行为单笔金额在人民币 500 万元以下（不含 500 万元），且单笔金额未超过公司最近一期经审计总资产 5%，且 12 个月内累计金额在人民币 1,000 万元以下（不含 1,000 万元），且 12 个月内累计金额未超过公司最近一期经审计总资产 10%的事项，由公司总经理或总经理办公会批准。

公司投资行为单笔金额在人民币 500 万元以上（含 500 万元），或单笔金额超过公司最近一期经审计总资产 5%，或 12 个月内累计金额在人民币 1,000 万元以上（含 1,000 万元），或 12 个月内累计金额超过公司最近一期经审计总资产 10%；且 12 个月内累计金额在人民币 5,000 万元以下（不含 5,000 万元），且 12 个月内累计金额未超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项，由公司董事会作出决议批准。

公司投资行为在 12 个月内累计金额在人民币 5,000 万元以上（含 5,000 万元）或超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项，由公司董事会审议后提出议案，提交股东大会批准，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。”

### （3）应收账款分析

近三年，公司应收账款占流动资产的比例基本稳定。

公司产品销售大多以直接面对终端零售客户的方式进行结算，因此公司应收账款占流动资产总额的比例很小，且报告期内应收账款的账龄基本在半年以内。近三年公司应收账款的账龄结构情况请见下表：

单位：元

账 龄	2007 年 12 月 31 日			2006 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	3,543,283.50	99.92	70,865.67	3,928,435.50	100.00	78,568.71
0.5—1 年	1,670.00	0.05	83.50	-	-	-
1—2 年	1,113.90	0.03	111.39	-	-	-

合 计	3,546,067.40	100.00	71,060.56	3,928,435.50	100.00	78,568.71
账 龄	2005年12月31日					
	金 额	比 例 (%)		坏 账 准 备		
半年以内	2,555,307.50	100.00		51,106.15		
0.5—1年	-	-		-		
1—2年	-	-		-		
合 计	2,555,307.50	100.00		51,106.15		

应收账款最近一年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及关联单位款项。

#### （4）预付款项分析

近三年公司预付款项占流动资产总额的比例基本稳定。最近一年年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及预付关联单位款项。

#### （5）其他应收款分析

公司2005年末及2006年末其他应收款主要是与关联方的往来款，截至2007年12月31日，公司对关联方的其他应收款已结清（详见本招股说明书“第六节三、（三）之偶发性关联交易”）。截至2007年12月31日，公司其他应收款主要系租赁门店而预付的定金，其他应收款账龄情况如下：

单位：元

账 龄	2007年12月31日		
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
半年以内	4,595,419.05	20.55	25,389.18
0.5—1年	6,783,646.61	30.34	16,214.58
1—2年	1,525,958.57	6.82	11,595.86
2—3年	6,619,734.00	29.60	3,602.80
3—4年	2,335,357.81	10.44	21,129.60
4—5年	502,691.12	2.25	22,014.67
5年以上	-	-	-
合 计	22,362,807.16	100.00	99,946.69

截至2007年12月31日，公司其他应收款期末余额中前五位金额合计为11,240,000.00元，占其他应收款余额的50.26%。明细列示如下：

单位：元

名 称	金 额	性 质 或 内 容	账 龄
连国伟	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	0.5-1年
泉州市丰泽商城	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	2-3年
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	3-4年

名称	金额	性质或内容	账龄
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	2-3年
福建阳光房地产开发有限公司	1,240,000.00	商场租赁履约保证金	0.5年以内
<b>合计</b>	<b>11,240,000.00</b>		

报告期内，上述五位欠款单位或人员与本公司不存在关联关系。

#### (6) 存货分析

近三年，由于公司经营规模不断扩大，存货也随之增加。截至2007年12月31日，公司存货明细情况如下：

单位：元

项目	2007年12月31日	
	金额	跌价准备
包装物	891,734.49	-
低值易耗品	696,340.44	-
库存商品	134,737,928.72	-
<b>合计</b>	<b>136,326,003.65</b>	<b>-</b>

报告期内，库存商品的具体构成及变化情况如下：

单位：元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
生鲜类	6,838,288.26	3,819,242.06	2,054,660.37
食品类	50,843,257.36	28,902,661.33	22,988,955.92
日用品	38,381,020.60	26,285,961.47	16,897,133.25
百货类	38,675,362.50	21,725,951.77	15,107,138.87
<b>合计</b>	<b>134,737,928.72</b>	<b>80,733,816.64</b>	<b>57,047,888.41</b>

公司库存商品实行单品和类别相结合的品类管理办法，每件商品进入公司后，MIS系统（商品管理系统）都会详细记录其进销存的情况。根据MIS系统得出的销售排名、库存周转、毛利贡献率等分析指标，公司及时采取调整商品库存结构、陈列方式、促销手段等措施，提高公司整体营业额及毛利率。为了控制商品损耗、查找滞销品和临近保质期商品、并使实物库存与MIS系统记录的库存相一致，公司采取对贵重商品每日盘点、对易损耗及库存异常等商品进行滚动盘点（经过30天的滚动，全场所有商品均能盘过一次）、对所有商品年末进行一次性全场大盘点。对盘点中发现残次品、滞销品、临近保质期商品及库存差异等按公司规定进行处理。

报告期内各资产负债表日公司存货未计提跌价准备的原因是：①公司存货种类多、数量大，从便于管理的角度考虑，公司按照存货类别对存货计提跌价准备；经测试，报告期内各资产负债表日各类别存货均不存在需计提跌价准备的情况；②报告期内公司存货周转率较高，2007年、2006年及2005年分别为12.21次、12.51次、12.57次，周转率平均值为12.43次，平均周转天数为29天，单个存货项目发生跌价的机会较少；对于周转速度出现异常的商品，按照公司与供应商签订的合同条款约定，公司可以采取降价促销、加赠促销品促销或者向供应商退货或换货等手段加快商品消化速度，此部分因加快商品周转而导致的降价损失或费用投入，供应商一般以销售补差的方式给予补偿，因此此部分商品也不可能产生跌价损失；③报告期内，中国居民消费价格指数不断上升，公司存货可变现净值低于成本价的机会较少。

#### (7) 其他流动资产分析

其他流动资产明细项目列示如下：

单位：元

类别	2007年12月31日	期末结存原因
房租等	2,167,411.39	按受益期分摊
待抵扣增值税进项税额	3,059,619.42	
合计	5,227,030.81	—

本公司其他流动资产主要核算待摊费用，待摊费用2007年较2006年末余额增加1,231.73%，主要是由于随着公司门店的增加，预付的房屋租赁费相应增加，同时2007年末待抵扣增值税进项税额增加。

## 2、非流动资产

单位：元

项目名称	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
固定资产	152,616,904.14	129,190,138.81	70,568,322.73
在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	614.36	-
无形资产	262,275.50	41,437.83	21,000.00
长期待摊费用	70,393,130.92	53,472,727.89	37,592,437.52
递延所得税资产	5,110,326.26	2,988,528.82	1,414,786.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>228,382,636.82</b>	<b>185,693,447.71</b>	<b>109,596,546.72</b>
项目占比	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
固定资产	66.83%	69.57%	64.39%

在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	0.00%	-
无形资产	0.11%	0.02%	0.02%
长期待摊费用	30.82%	28.80%	34.30%
递延所得税资产	2.24%	1.61%	1.29%
<b>非流动资产合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 固定资产

公司固定资产的内容主要是房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他经营用设备。2006年固定资产较上年同期增加58,621,816.08元,增长83.07%。主要是由于公司在2006年向华福大酒店购买了房产,总金额44,727,900.00元(详见本招股说明书“第六节三、(三)之偶发性关联交易”)。随着经营规模的扩大,公司2007年加大了门店机器设备、运输设备及办公及其他经营用设备的投入,导致公司2007年固定资产增加。近三年,公司固定资产占非流动资产的比例基本稳定。

### (2) 长期待摊费用

公司长期待摊费用大部分是门店的装修支出。由于公司处于业务扩张阶段,公司门店数量和营业面积逐年大幅度增加,公司门店的装修支出也相应大幅增加。近三年,公司长期待摊费用占非流动资产合计额的比例基本稳定。截至2006年12月31日、2007年12月31日,公司长期待摊费用情况如下:

单位:元

项目名称	2007年12月31日	2006年12月31日	剩余摊销期限
门店装修支出	64,369,348.92	46,758,213.89	6-120个月
租金	6,023,782.00	6,714,514.00	117月
<b>合计</b>	<b>70,393,130.92</b>	<b>53,472,727.89</b>	-

注: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年晋江洪山店开业后,该代垫款项在租赁合同期内按57,561.00元/月用于抵付租金。

### (3) 递延所得税资产

公司近三年递延所得税资产的情况如下:

单位:元

可抵扣暂时性差异内容	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产减值准备	37,207.31	189,019.37	171,481.82
开办费	68,698.02	188,049.68	388,233.58
未弥补亏损	5,004,420.93	2,611,459.77	855,071.07
<b>合计</b>	<b>5,110,326.26</b>	<b>2,988,528.82</b>	<b>1,414,786.47</b>

## 3、主要资产减值准备的计提情况

单位：元

项 目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
一、应收款项坏账准备			
应收账款	71,060.56	78,568.71	51,106.15
其他应收款	99,946.69	1,009,389.81	1,061,261.46
二、固定资产减值准备			
房屋建筑物	-	-	-
机器设备	-	-	-
运输设备	-	-	-
办公及其他经营用设备	-	-	-
合计	171,007.25	1,087,958.52	1,112,367.61

公司2007年末其他应收款坏账准备大幅减少，主要是原关联方华福大酒店有限公司欠款58,000,000.00元已于2007年2月底前收回，已计提的坏账准备870,000.00元相应转回所致。

公司近三年末固定资产未出现减值情形，无须计提减值准备。

公司对应收账款、其他应收款、固定资产等主要资产制定并实施了严格的减值准备计提政策。公司管理层认为：公司制定了稳健的会计估计政策，主要资产的减值准备充分、合理，充分恰当反映了资产质量的实际情况，能够保证公司的资本保全和持续经营。

本公司针对无形资产建立了谨慎的减值准备计提政策，且年末均进行了减值测试并经过了中审的审计确认。公司管理层认为，本公司无形资产充分执行了减值准备计提政策。

## (二) 负债的主要构成分析

单位：元

项目名称	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债	352,882,539.38	294,026,847.91	185,614,324.31
非流动负债	-	8,279,968.73	9,570,000.00
负债合计	352,882,539.38	302,306,816.64	195,184,324.31
项目占比	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债	100.00%	97.26%	95.10%
非流动负债	-	2.74%	4.90%
负债合计	100.00%	100.00%	100.00%

近三年，公司的负债构成没有发生大的变化。公司流动负债是负债的主要构

成部分，近三年呈现小幅增加的趋势；公司非流动负债占公司负债总额的比例不大，近三年呈现小幅下降的趋势。公司这种负债构成特点是与公司的主营业务特征相吻合的。公司的经营模式有以下几个特点：①公司与供货商的结算存在周期性；②公司大部分经营性场地都是租赁取得，自有固定资产较少，可以用于抵押而获取长期借款的固定资产数量有限。因此，伴随着公司业务规模的扩大，公司流动负债也随之增加，但非流动负债不能同比增长，导致公司流动负债在债务结构中的比例逐渐增加。

## 1、流动负债

单位：元

项目名称	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
短期借款	10,000,000.00	30,000,000.00	-
应付票据	1,000,000.00	500,000.00	-
应付账款	190,548,474.55	143,358,751.22	107,009,758.70
预收款项	120,588,144.36	61,595,678.74	27,373,656.77
应付职工薪酬	2,322,183.75	6,925,466.40	3,056,533.69
应交税费	12,113,478.14	10,263,948.76	7,970,876.30
其他应付款	15,178,005.51	40,815,133.89	40,203,498.85
其他流动负债	1,132,253.07	567,868.90	-
<b>流动负债合计</b>	<b>352,882,539.38</b>	<b>294,026,847.91</b>	<b>185,614,324.31</b>
项目占比	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
短期借款	2.83%	10.20%	-
应付票据	0.28%	0.17%	-
应付账款	54.00%	48.76%	57.65%
预收款项	34.17%	20.95%	14.75%
应付职工薪酬	0.66%	2.36%	1.65%
应交税费	3.43%	3.49%	4.29%
其他应付款	4.30%	13.88%	21.66%
其他流动负债	0.32%	0.19%	-
<b>流动负债合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 短期借款

2007年6月14日，公司实际控制人陈发树先生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4,900.00万元，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4,900.00万元，



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。2007年12月31日公司短期借款1,000.00万元为上述最高额借款合同项下的额度使用。截至2007年12月31日止，公司不存在已到期未归还的短期借款。

### (2) 应付账款

公司目前的采购结算政策主要有两种：①货到0~15天，即本月收到的货物自收到货物之日起0~15天进行结算；②月结30天，即本月收到的货物自下个月月初起0~30天进行结算。

公司应付账款主要是经营过程中的采购款，且大部分应付账款的账龄在一年以内。2007年末、2006年末，公司应付账款分别较上年末增长32.92%、33.97%，主要系公司门店数量不断增加，采购规模不断增长所致。

公司2007年12月31日的应付账款账龄情况如下：

单位：元

账龄	2007年12月31日	
	金额	比例(%)
1年以内	188,839,682.17	99.10
1-2年	821,610.51	0.43
2-3年	472,066.26	0.25
3年以上	415,115.61	0.22
合计	190,548,474.55	100.00

2007年末，公司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及关联单位款项。

### (3) 预收款项

公司截至2007年12月31日预收款项账龄及构成情况如下：

单位：元

账龄	2007年12月31日	
	金额	比例(%)
1年以内	120,588,144.36	100.00
合计	120,588,144.36	100.00
构成	金额	比例(%)
提货卡款	111,850,327.44	92.75%
预收大宗客户商品款	8,737,816.92	7.25%
合计	120,588,144.36	100.00

公司在零售业务经营过程中，通过进一步细分客户，将客户对象分为小额客户和大宗客户。小额客户主要是指个人客户；大宗客户主要指企业客户以及机关、

团体客户。为方便大宗客户的消费行为，公司在各门店设立团购部门，负责向大宗客户的销售事宜。部分大宗客户采购量较大、需要分次提货时，在向公司预付货款后，公司向其发放提货卡，客户凭提货卡在一定期限内以预付的款项金额为限提货。公司预收款项 2007 年末较 2006 年末余额增长 95.77%，2006 年末较 2005 年末余额增长 125.02%，主要系公司门店数量增加，经营规模扩大，公司向客户发放提货卡及预收大宗客户商品款增加，从而使预收款项相应增加。

报告期内，客户通过提货卡方式进行消费金额及占公司主营业务收入比例情况如下：

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务收入（元）	1,558,879,017.95	1,005,399,851.41	700,465,771.82
其中：提货卡消费金额（元）	281,642,870.48	175,010,514.19	37,031,707.40
占比	18.07%	17.41%	5.29%

公司确认收入不区分小额客户或大宗客户，一律以商品通过门店的终端收银机来确认销售收入。

报告期内，公司预收款项的前五名客户（与提货卡款余额前五名客户相同）情况如下：

单位：元

序号	2007 年 12 月 31 日	
	名称	金额
1	福建嘉龙房地产开发有限公司	386,689.36
2	泉州千亿地产有限公司	339,023.50
3	泉州太子酒店有限公司	312,567.58
4	厦门福厦苏宁电器有限公司	289,123.60
5	漳州 7***9 部队	178,560.11
合计	——	1,505,964.15
序号	2006 年 12 月 31 日	
	名称	金额
1	福建嘉龙房地产开发有限公司	346,750.12
2	泉州联广广告有限公司	231,910.30
3	福建富士通信息软件有限公司	189,963.00
4	泉州太子酒店有限公司	189,260.57
5	福建金爵房地产开发有限公司	174,867.30
合计	——	1,132,751.29
序号	2005 年 12 月 31 日	
	名称	金额
1	泉州千亿地产有限公司	269,768.00

2	福建嘉龙房地产开发有限公司	231,456.91
3	泉州联广广告有限公司	215,810.62
4	泉州盈众汽车销售有限公司	196,642.73
5	福建金爵房地产开发有限公司	125,661.39
合计	——	1,039,339.65

#### (4) 应付职工薪酬

2007年12月31日，公司应付职工薪酬较年初减少66.47%，这主要是2007年公司按照《企业会计准则第9号--职工薪酬》的规定，根据企业实际情况和职工福利计划确认应付职工薪酬（职工福利费），该项金额与原转入应付职工薪酬（职工福利费）之间的差额调整管理费用所致。

#### (5) 应交税费

截至2007年12月31日，公司应交税费明细情况如下：

单位：元

税 种	适用税率	2007年12月31日
营业税	5%	684,708.78
所得税	15%、33%	5,096,106.17
增值税	13%、17%	4,625,740.36
防洪护堤费	0.07%—0.10%	308,925.31
其他	——	1,397,997.52
合计	——	12,113,478.14

近三年，应交税费占流动负债的比例不大，且占比比较稳定。

#### (6) 其他应付款

公司2007年末其他应付款较2006年末减少62.81%，主要系应付关联方往来款减少（详见本招股说明书“第六节三、（三）偶发性关联交易”）。

#### (7) 其他流动负债

公司其他流动负债主要是由于结算单据未到达而产生的负债。截至2007年12月31日，公司其他流动负债明细情况如下：

单位：元

项 目	2007年12月31日
借款利息	19,855.00
水电费	343,341.24
租金	650,020.91
保洁费等	119,035.92
合计	1,132,253.07

## 2、非流动负债

单位：元

项目名称	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
长期借款	-	6,930,000.00	9,570,000.00
递延所得税负债	-	1,349,968.73	-
<b>非流动负债合计</b>	-	8,279,968.73	9,570,000.00
项目占比	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
长期借款	-	83.70%	100.00%
递延所得税负债	-	16.30%	-
<b>非流动负债合计</b>	-	100.00%	100.00%

### (1) 长期借款

公司2005年末、2006年末长期借款均为控股子公司漳州新华都购买房产的按揭抵押借款。2007年上半年，漳州新华都购买房产的按揭抵押借款本息已全部偿还。

近三年公司不存在用于日常经营的长期借款，主要是由于公司可用于作为长期借款抵押品的自有资产较少。随着公司经营规模的扩大，公司目前的负债结构将不利于公司的持续、稳健经营。公司将在保持公司业绩稳健增长的基础上，通过完善公司资产结构，逐步改善现有的负债结构。

### (2) 递延所得税负债

按照新会计准则的规定，交易性金融资产按照公允价值计价，公允价值变动计入当期损益。因此，本公司2006年运用暂时性闲置资金所购买的基金及少量股票在2006年的公允价值变动需计入2006年度损益。由此产生2006年年末递延所得税负债1,349,968.73元。2007年上半年，公司已将交易性金融资产全部出售，递延所得税负债也相应转回。

## (三) 偿债能力分析

### 1、公司偿债能力分析

项 目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动比率	0.84	0.86	0.96
速动比率	0.45	0.58	0.64
资产负债率（母公司，%）	41.39%	44.89%	25.84%
资产负债率（合并，%）	67.29%	68.89%	68.04%
项 目	2007年度	2006年度	2005年度
息税折旧摊销前利润（元）	121,444,437.68	67,978,245.17	40,544,856.31

利息保障倍数（倍）	77.41	31.40	27.58
-----------	-------	-------	-------

近三年，公司流动比率和速动比率基本保持稳定。2007年12月31日公司速动比率较上年同期有所下降，主要是因为公司2007年门店数量增加导致公司2007年末存货较上年同期增加比例（2007年末公司存货较上年同期增长了66.97%）超过公司2007年末流动资产增加比例（2007年末公司流动资产较上年同期增长了16.93%）所致。

公司2006年末资产负债率（母公司）较上年有所增加，主要是因为公司2006年增加短期借款3,000.00万元及经营规模扩大而使应付账款增加所致。报告期内，公司资产负债率（母公司）仍处于合理水平。

公司利息保障倍数较高，反映公司偿债能力较强。

综合上述几点，本公司管理层认为，公司负债水平合理，近三年息税折旧摊销前利润及利息保障倍数均较高，偿债压力不大，且银行资信状况良好，因此，公司能够按时足额清偿贷款利息和本金。然而，由于本公司资产结构存在自有固定资产较少的特点，在现有基础上进一步提升债务融资尤其是长期债务融资的空间有限，本次股权融资后，将有助于提高公司的偿债能力，并将改善公司的融资结构。

## 2、与同行业上市公司偿债能力指标比较分析

目前中国A股上市公司中，武汉中百（000759）、华联综超（600361）、友谊股份（600827）与本公司具有较好的可比性。公司与同行业可比上市公司偿债能力指标比较情况如下：

项目	公司名称	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
流动比率	武汉中百	0.72	0.58	0.59
	华联综超	1.02	1.02	0.83
	友谊股份	0.85	0.74	0.68
	<b>以上均值</b>	<b>0.86</b>	<b>0.78</b>	<b>0.70</b>
	<b>新华都</b>	<b>0.84</b>	<b>0.86</b>	<b>0.96</b>
速动比率	武汉中百	0.36	0.30	0.28
	华联综超	0.77	0.79	0.59
	友谊股份	0.63	0.49	0.33
	<b>以上均值</b>	<b>0.59</b>	<b>0.53</b>	<b>0.40</b>
	<b>新华都</b>	<b>0.45</b>	<b>0.58</b>	<b>0.64</b>
资产负债率（合并，%）	武汉中百	69.11	69.98	68.28
	华联综超	57.03	53.91	67.83

	友谊股份	67.66	69.04	64.83
	<b>以上均值</b>	<b>64.60</b>	<b>64.31</b>	<b>66.98</b>
	<b>新华都</b>	<b>67.29</b>	<b>68.89</b>	<b>68.04</b>
资产负债率（母公司，%）	武汉中百	40.92	22.24	27.01
	华联综超	59.60	53.88	67.01
	友谊股份	13.58	12.89	18.46
	<b>以上均值</b>	<b>38.03</b>	<b>29.67</b>	<b>37.49</b>
	<b>新华都</b>	<b>41.39</b>	<b>44.89</b>	<b>25.84</b>
利息保障倍数（倍）	武汉中百	5.49	3.21	2.75
	华联综超	16.42	12.20	8.86
	友谊股份	34.70	39.14	23.95
	<b>以上均值</b>	<b>18.87</b>	<b>18.18</b>	<b>11.85</b>
	<b>新华都</b>	<b>77.41</b>	<b>31.40</b>	<b>27.58</b>

2005年末及2006年末，本公司流动比率及速动比率均优于可比上市公司平均水平。

2005年末，本公司资产负债率（母公司）低于可比上市公司平均水平。2006年末公司资产负债率高于可比上市公司平均水平，且高于公司2005年末水平，主要是由于母公司在2006年增加短期借款3,000.00万元所致。

#### （四）资产周转能力分析

##### 1、公司资产周转能力分析

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
应收账款周转率（次）	425.64	316.46	542.20
存货周转率（次）	12.21	12.51	12.57

公司产品销售模式是直接面对终端零售客户。因此，公司大部分产品销售是以现金结算方式进行的，应收账款占资产总额的比例很小。公司应收账款周转率较高，表明公司资产周转能力较强。公司2006年应收账款周转率较上年同期有所下降，这主要是因为公司2006年末应收账款增加所致，2005年末、2006年末公司应收账款主要是向关联方销售商品形成的（详见本招股说明书第六节 三之关联交易），若剔除对关联方的应收账款，公司应收账款周转率将大大提高。

公司在经营过程当中，成功开发并不断完善了公司的MIS系统。通过MIS系统，公司总部可以及时了解各门店的采购需求，合理安排采购，使公司库存保持最低，提高存货周转能力。近三年，公司存货周转率一直保持在较好的水平。

尽管公司资产周转能力较强，但公司管理层已经意识到，与外资零售商相比，

公司在资产周转能力方面还存在差距。因此，本公司希望通过此次募集资金，完善公司的物流配送及信息系统，强化公司在超市连锁经营方面的核心竞争力。

## 2、与同行业上市公司资产周转能力指标比较分析

公司与同行业可比上市公司资产周转能力指标比较情况如下：

项目	公司名称	2007 年度	2006 年度	2005 年度
应收账款周转率（次）	武汉中百	426.47	271.32	278.77
	华联综超	1,390.47	1,261.88	753.67
	友谊股份	320.60	483.22	176.28
	以上均值	712.51	672.14	402.91
	新华都	425.64	316.46	542.20
存货周转率（次）	武汉中百	9.53	8.23	7.40
	华联综超	12.43	13.13	13.80
	友谊股份	9.07	8.56	9.53
	以上均值	10.34	9.97	10.24
	新华都	12.21	12.51	12.57

报告期内，与可比上市公司比较而言，公司应收账款周转率处于中间水平。这主要是因为零售业务的应收账款周转率普遍高于百货业务，在与可比上市公司比较中，公司零售业务在公司整体业务中的构成比例处于中间水平。

与可比上市公司比较而言，2005年~2006年，公司存货周转率均高于可比上市公司平均水平。

### （五）持有交易性金融资产的情况

截至2007年12月31日，公司没有持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人的款项、委托理财等财务性投资。

## 二、发行人盈利能力分析

### （一）营业总收入分析

#### 1、按照业务性质分类

报告期内，公司营业总收入按照业务性质分类情况如下：

单位：元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务收入	1,558,879,017.95	1,005,399,851.41	700,465,771.82
其他业务收入	83,620,993.24	57,523,253.74	47,210,737.69
其中：租赁收入	14,704,547.84	8,762,847.35	6,678,978.69

促销服务费收入	68,196,445.40	48,760,406.39	40,531,759.00
信息咨询费收入	720,000.00	-	-
合计	1,642,500,011.19	1,062,923,105.15	747,676,509.51
项目占比	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	94.91%	94.59%	93.69%
其他业务收入	5.09%	5.41%	6.31%
其中：租赁收入	0.90%	0.82%	0.89%
促销服务费收入	4.15%	4.59%	5.42%
信息咨询费收入	0.04%	-	-
合计	100.00%	100.00%	100.00%

近三年，公司营业总收入保持了快速增长。2007年营业总收入较2006年增长了54.53%，2006年营业总收入较2005年增长了42.16%。报告期内，公司营业总收入主要由主营业务收入与其他业务收入构成。

#### (1) 主营业务收入

公司营业总收入的大幅增长，主要系主营业务收入的大幅增长所致。公司2007年主营业务收入较2006年增长了55.05%；2006年主营业务收入较2005年增长了43.53%。由于公司一直将主营业务收入做为公司获得收入增长的最重要来源，公司主营业务收入占公司营业总收入的比重逐年上升，由2004年的93.69%提升至2007年的94.91%。

#### (2) 其他业务收入

其他业务收入包括租赁收入、促销服务费收入和信息咨询费收入。租赁收入主要是将门店的部分面积转租给其他经营者取得的收入；促销服务费收入主要是向供应商收取的印刷费、促销活动费及广告宣传费等；信息咨询费主要是子公司新华都科技向供应商收取的信息服务费。促销服务费是目前我国连锁超市业态普遍存在现象，近三年，随着公司规模扩大，公司促销服务费收入逐年增长。公司2007年其他业务收入较2006年增长了45.36%，2006年其他业务收入较2005年增长了21.84%，增长幅度均小于公司同期主营业务收入的增长幅度，其他业务收入占公司营业总收入的比重也逐年下降。

## 2、按照产品类别分类

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
生鲜类	360,956,723.84	231,550,504.15	163,204,271.40
食品类	456,384,219.51	286,121,933.92	188,729,471.35



日用品	329,991,007.98	193,095,283.83	136,821,281.26
百货类	411,547,066.62	294,632,129.51	211,710,747.81
<b>合计</b>	<b>1,558,879,017.95</b>	<b>1,005,399,851.41</b>	<b>700,465,771.82</b>
<b>项目占比</b>	<b>2007年度</b>	<b>2006年度</b>	<b>2005年度</b>
生鲜类	23.15%	23.03%	23.30%
食品类	29.28%	28.46%	26.94%
日用品	21.17%	19.21%	19.53%
百货类	26.40%	29.30%	30.22%
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

近三年，公司主营业务收入来自于食品类和百货类的比例始终排在头两位，来自生鲜类和日用品的比例基本保持稳定。

报告期内，来自食品类的绝对金额和占比都增长显著。其中，来自食品类的收入2007年度较2006年度增长了59.51%，2006年度较2005年度增长了51.60%。来自食品类收入的大幅增长表明消费者用于食品类的消费支出不断提高，并呈现高速增长趋势。基于这一特点，公司管理层将有针对性地调整经营方式，在当前良好的市场环境下，争取收入获得更大的提高。

### 3、按照地区分布分类

单位：元

<b>地 区</b>	<b>2007年度</b>	<b>2006年度</b>	<b>2005年度</b>
闽南地区	985,736,023.39	814,496,540.44	700,465,771.82
闽东地区	371,152,391.36	176,240,565.06	-
闽西、北地区	200,454,034.46	14,662,745.91	-
广东地区	1,536,568.74	-	-
<b>小计</b>	<b>1,558,879,017.95</b>	<b>1,005,399,851.41</b>	<b>700,465,771.82</b>
<b>地区占比</b>	<b>2007年度</b>	<b>2006年度</b>	<b>2005年度</b>
闽南地区	63.23%	81.01%	100.00%
闽东地区	23.81%	17.53%	-
闽西、北地区	12.86%	1.46%	-
广东地区	0.10%	-	-
<b>小计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

注：厦门、漳州、泉州属于闽南；福州、莆田属于闽东；龙岩、三明属于闽西、北；潮州属于广东。

近三年公司主营业务收入的地区构成情况较好得反映出公司的经营发展思路。自公司成立以来，公司就制定了以闽南为中心、逐步向福建省内其他地区及

周边省份发展的总体经营思路。

#### (1) 闽南地区

作为公司业务发展重心的闽南地区，公司不断强化其优势地位。2004年设立控股子公司厦门新华都，并收购漳州新华都、泉州新华都控股权；2006年厦门新华都、漳州新华都、泉州新华都成为公司全资子公司；2004年~2007年闽南地区门店数量不断增加，截至2007年12月31日，公司在闽南地区门店数量共17家。公司不断巩固闽南地区市场的一系列举措也使闽南地区的主营业务收入大幅增长。其中，2007年度主营业务收入较2006年度增长了21.02%，2006年度较2005年度增长了16.28%。

#### (2) 闽东地区

2006年，公司相继设立全资子公司福州新华都、莆田新华都，截至2007年12月31日，公司在闽东地区的门店共5家。2006年当年闽东地区的主营业务收入就达176,240,565.06元，占当期公司主营业务收入总额的17.53%；2007年度主营业务收入达371,152,391.36元，占当期公司主营业务收入的比例上升到23.81%。闽东地区成为继闽南地区后公司第二个业务重心地区，并有望持续、快速增长。

#### (3) 闽西、北地区

2006年度，公司设立子公司龙岩新华都，通过与连国伟合作的方式拓展龙岩市场；设立全资子公司莆田新华都拓展莆田市场。截至2007年12月31日，公司在闽西、北地区的门店共12家。2006年当年闽西、北地区主营业务收入达14,662,745.91元，占当期公司主营业务收入总额的1.46%；2007年度主营业务收入增加到200,454,034.46元，占当期公司主营业务收入总额的12.86%。闽西、北地区有望获得快速增长。

#### (4) 广东地区

2007年2月，公司设立子公司潮州新华都，通过与连国伟合作的方式拓展潮州市场，截至2007年12月31日，公司在潮州有1家门店。潮州市场的开拓符合公司逐步向周边省份拓展的战略方针，潮州市场作为公司向省外拓展的桥头堡，有着重要的意义。

### 4、季节性特点

受国内节假日分布等因素的影响，公司的销售具有较为明显的季节性特点。报告期内各季度主营业务收入占当期全年主营业务收入比例的季节性情况如下：

年度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2007	26.61%	19.75%	25.22%	28.42%
2006	24.78%	22.99%	24.38%	27.85%
2005	27.47%	21.47%	24.30%	26.76%

从上表可以看出，公司第一季度、第四季度销售占比较大，第二季度占比最小。主要是由于元旦、春节集中在一季度，而国庆节、圣诞节集中在四季度，这些节日均是购物旺季。

## （二）利润分析

### 1、影响利润的因素分析

公司主要从事大卖场、综合超市及百货的连锁经营。影响公司盈利能力稳定性及持续性的因素主要包括：

#### （1）门店培育期

培育期即为从新门店开业到实现即时盈亏平衡的持续时间，如培育期为6个月，那么即门店于第7个月开始实现当月盈利（并未弥补完前期亏损），同时在以后的绝大多数月份以及年度持续盈利。培育期越短，门店越早实现盈利。公司门店平均培育期越短，则公司盈利能力越强。

##### ①新门店开业后需经历培育期的主要原因

A、一个新门店开业后，目标顾客从认知、认可一个新门店到经常来此购物消费需要一个时间过程，因此新店初期客流量会偏少；

B、开业初期商品结构未必能马上到完全符合目标顾客的需求，需要经过开业后一段时间才能调整到位，客单价（即平均每个顾客每次在门店消费的金额）将是一个持续提升的过程；

C、为引导顾客经常性、习惯性地转到新门店购物，开业初期几个月内商品的售价会定得比较低、促销力度会较大，所以毛利率会较低。

以上三项内容是新门店培育期内的普遍规律。另外，如果新门店所在地门店数量少、规模小，可能会因成本提高而造成亏损，使培育期较长，具体原因如下：

A、门店分摊子公司运营成本：公司在每个地级市以子公司的形式运营，每个子公司需要设立单独的总经理、财务部、人事行政部等，如在该地门店数量少、规模小，则平均每家门店分摊子公司的运营成本高；如门店数量增多，但由于总

经理、财务部、人事行政部等部门将不再增加，则平均每家门店分摊子公司的运营成本低。

B、配送与采购成本：对于统采商品，需要从配送中心配送到门店，门店所在地的销售规模较小时，日常配送量较小，配送成本较高；对于地采商品，在销售规模较小时，子公司在当地的议价能力较低。

## ②公司门店的培育期情况

公司门店根据培育期长短、开业年度分别分类统计如下（说明：漳州胜利店、泉州丰泽店、泉州新门店开业早于公司设立，而且当时门店的规模、竞争环境和现在有较大区别，因此未纳入统计比较）：

公司门店按培育期长短分为6个月内、12个月内、超过12个月三类，分类统计如下：

A、培育期在6个月之内的门店为20家，以开业作为起始日计算，这些门店在头一个季度内实现利润-110.10万元，平均每家亏损5.51万元；头一个半年内（仅统计有完整半年经营纪录的19家）实现利润281.31万元，平均每家盈利14.81万元；头一个年度内实现利润1,378.93万元（仅统计有完整一年经营纪录的16家），平均每家盈利86.18万元。

B、培育期在12个月之内的门店为6家，以开业作为起点日计算，这些门店在头一个季度内实现利润-162.88万元，平均每家亏损27.15万元；头一个半年内实现利润-465.61万元，平均每家亏损77.60万元；头一个年度内实现利润-1,227.58万元，平均每家亏损204.60万元；头两个年度内（仅统计有完整两年经营纪录的3家）实现利润-150.08万元，平均每家亏损50.03万元；头三个年度内（仅统计有完整三年经营纪录的2家）实现利润9.27万元，平均每家盈利4.68万元。

C、培育期超过12个月的门店为6家，以开业作为起点日计算，这些门店在头一个季度内实现利润-143.27万元，平均每家亏损23.88万元；头一个半年内实现利润-476.59万元，平均每家亏损79.43万元；头一个年度内实现利润-1,033.39万元，平均每家亏损172.23万元；头两个年度内（仅统计有完整两年经营纪录的3家）实现利润-568.44万元，平均每家亏损189.48万元；完整三年经营纪录的家数不足，不再统计。

以开业年度分类，统计如下：

A、2004年新开设门店2家，培育期均为12个月内，当年造成亏损214.31万元，

平均每家亏损107.16万元；

B、2005年新开设门店5家，其中培育期在6个月之内的3家，培育期超过12个月的2家，当年造成亏损20.24万元，平均每家亏损4.05万元。但因母公司和泉州丰泽店的盈利增长，公司净利润（扣除非经常性损益后）比04年增长1,867万元，增长1,407%；

C、2006年新开设门店10家，其中培育期在6个月之内的6家，培育期在12个月内的1家，培育期超过12个月的3家，当年实现盈利341.76万元，平均每家盈利34.18万元；同时因母公司、老门店的盈利增长以及次新门店由亏损转为盈利，公司净利润（扣除非经常性损益）比05年增长839万元，增长41.74%；

D、2007年新开设门店15家，其中培育期在6个月之内的11家，培育期在12个月之内的3家，培育期超过12个月的1家，当年共计造成亏损602.80万元，平均每家亏损40.19万元；但因母公司、老门店的盈利增长以及次新门店由亏损转为盈利，公司净利润（扣除非经常性损益）比06年增长1,712万元，增长60.09%。

③对于长期亏损的门店（指接近或者超过24个月培育期的门店），公司将依以下情况对其进行取舍：

A、出于公司战略需要，比如在当前在当地仅有一家门店的，而且将有可能在当地再开设门店的，那么公司将继续承担亏损；

B、虽然不是公司战略需要，但是亏损额在降低、销售额在提高的门店，公司也将继续承受亏损，因为这样的门店将可能在某个时点由亏损转为盈利；

C、不是公司战略需要，而且亏损额在增加、销售额没有明显提高的门店，公司将关闭此门店。

④公司如何控制募投项目新开设31家门店因培育期内亏损所带来的风险

公司采取滚动式的门店拓展策略，本次发行募集资金拟新设门店将在2009年底前陆续开业。募集资金拟新设的31家门店中，2007年已经开业2家，而“厦门农改超一揽子计划”项目包含了多家小的农改超门店，规划于2009年底之前陆续开业。剔除上述3家外，其余28家在2008年、2009年的开业时间以及盈利预估如下（为便于体现门店滚动发展的效果，下表除列出拟新开的28家门店外，还加入了2006年和2007年内已经开业的门店）：

#### 新门店开业时间及盈利预估表

开业时间		开业门店家数	盈利门店家数					
			2006年	2007年	2008年 (预估)	2009年 (预估)	2010年 (预估)	2011年 (预估)
2006年	上半年	2	6	1	3			
	下半年	8						
2007年	上半年	10		11	3	1		
	下半年	5						
2008年	上半年	5			10	3		
	下半年	8						
2009年	上半年	9				8	5	2
	下半年	6						
合计		53	6	12	16	12	5	2

从上表可以看出，2008年募集资金拟投资项目陆续开业后，除部分当年实现盈利外，2006年、2007年一些已经开业门店开始在2008年进入盈利期，2008年可能开始盈利的门店为16家，2008年可能还在亏损的门店为4家，盈利门店多于亏损门店；2009年募集资金拟投资项目陆续开业后，除部分当年实现盈利外，2007年、2008年一些已经开业的门店开始在2009年进入盈利期，2009年可能开始盈利的门店为12家，2009年可能还在亏损的门店为7家，盈利门店多于亏损门店；2010年募集资金完成所有投资项目，2008年、2009年一些已经开业的门店开始在2010年进入盈利期，2010年可能开始盈利的门店为5家，2010年可能还在亏损的门店为2家，盈利门店多于亏损门店。

在以上滚动式发展模式下，老门店以及次新门店的盈利增长超过新设门店的亏损，从而使得公司的盈利仍将保持持续增长。2006年末、2007年末公司门店数量分别较上年末增长100%、75%，而公司2006年、2007年的净利润（扣除非经常性损益后）仍分别较上年增长41.74%、60.09%，说明公司有能力在不断开设新门店的前提下保持盈利的增长。

综上所述，公司认为：滚动式发展模式下，募投资金拟投资项目的风险是可以控制的，公司有能力在募集资金投入使用后保持盈利的增长。

## （2）门店分布情况

公司主营业务利润的地区分布情况如下：

单位：元

地区	2007年度	2006年度	2005年度
闽南地区	154,823,633.12	111,616,742.73	85,560,832.72
闽东地区	47,090,220.03	20,729,836.77	-
闽西、北地区	25,511,955.55	1,004,472.19	-
广东地区	186,212.31	-	-
合计	227,612,021.01	133,351,051.69	85,560,832.72
地区占比	2007年度	2006年度	2005年度
闽南地区	68.02%	83.70%	100.00%
闽东地区	20.69%	15.55%	-
闽西、北地区	11.21%	0.75%	-
广东地区	0.08%	-	-
合计	100.00%	100.00%	100.00%

注：厦门、漳州、泉州属于闽南；福州、莆田属于闽东；龙岩、三明属于闽西、北；潮州属于广东。

从上表可以看出，近三年公司主营业务利润主要来自闽南地区。闽东地区、闽西及闽北地区门店自设立以来，虽然增长较快，但在主营业务利润中的占比还较低。广东地区市场2007年上半年才开始开发培育，对公司主营业务利润还没有明显的贡献。整体而言，目前公司主营业务利润分布呈现出区域不均衡的特征。随着闽东地区、闽西及闽北地区市场的逐渐成熟，公司业绩有望保持高速增长。

### （3）信息化建设的水平

信息化建设程度是连锁经营企业核心竞争力的重要体现之一。强大的信息化建设不但有助于提高企业内部的工作效率，而且是现代连锁企业打造高效物流体系的重要基础。本公司在多年的经营与摸索中，开发并建立了适合自身业务特点的信息系统——MIS系统。随着MIS系统的不断完善，公司的业务链得到了优化，配送成本和仓储成本大大降低。然而，随着公司近年来业务的不断扩张，门店数量不断增加，公司现有的信息化建设不断面临升级的需要。如果公司的信息化建设不能与公司业务扩张步伐保持一致，公司的各种资源就无法得到合理配置，进而影响到公司业绩增长速度。

### （4）后备人才的储备

公司的中高层管理团队中一半人员曾在沃尔玛等外资零售商工作过，有相当丰富的行业工作经验，并为公司的制度建设和业务流程的完善做出了重要贡献。随着公司业务规模的不断扩张，对后备人才的需求加大。对此，公司确立了人才六字方针：“留住、培养、吸纳”，并致力于营造开放式的工作环境，坚持“公司

善待员工，员工为顾客提供更好的服务”的用人理念。此外，公司还采用定期内部培训的方式，进行实战方面的培训。同时，公司已采用与职校联合办学的方式为长期的人才储备做准备。

## 2、利润表分析

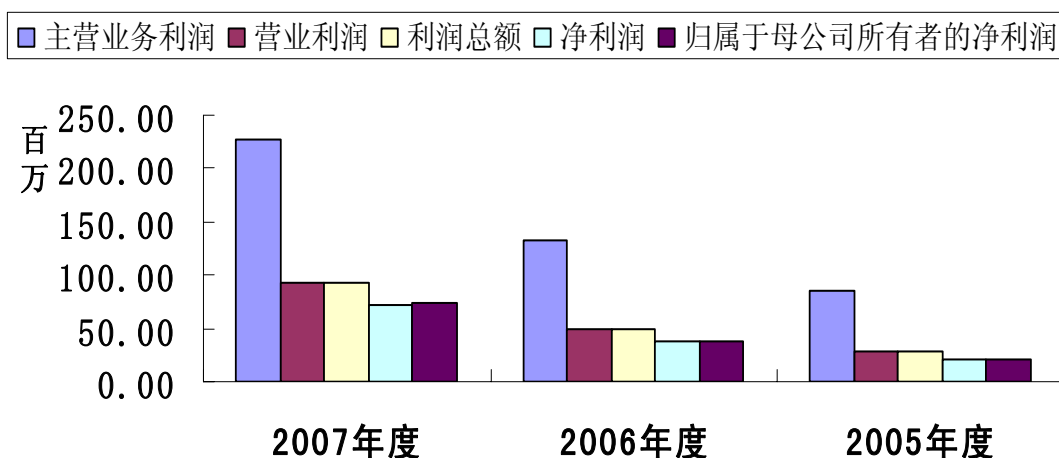
单位：元

项目	2007年度	同比增幅	2006年度	同比增幅	2005年度	同比增幅
一、营业总收入	1,642,500,011.19	54.53%	1,062,923,105.15	42.16%	747,676,509.51	498.25%
二、营业总成本	1,579,834,063.35	54.24%	1,024,293,850.61	42.38%	719,427,418.48	484.15%
减：营业成本	1,331,266,996.94	52.66%	872,048,799.72	41.82%	614,904,939.10	501.50%
营业税金及附加	9,142,776.97	54.96%	5,899,994.27	37.24%	4,299,023.13	435.44%
销售费用	198,440,321.46	63.98%	121,016,276.33	43.96%	84,063,826.18	430.58%
管理费用	39,615,596.94	60.84%	24,630,234.79	59.31%	15,460,105.09	323.72%
财务费用	2,285,322.31	216.11%	722,954.59	110.86%	342,852.47	36.00%
资产减值损失	-916,951.27	3656.60%	-24,409.09	-106.84%	356,672.51	-6.66%
加：公允价值变动收益	-8,999,791.50	-200.00%	8,999,791.50	-	-	-
投资收益	38,371,807.63	4563.53%	822,806.31	-	-	-
三、营业利润	92,037,963.97	89.96%	48,451,852.35	71.52%	28,249,091.03	1,451.83%
加：营业外收入	1,259,622.01	71.23%	735,612.40	83.47%	400,942.07	1,671.92%
减：营业外支出	687,331.08	209.90%	221,793.45	-8.80%	243,195.81	990.11%
其中：非流动资产处置损失	32,615.67	-69.56%	107,148.69	34.71%	79,540.62	402.42%
四、利润总额	92,610,254.90	89.13%	48,965,671.30	72.37%	28,406,837.29	1,460.23%
减：所得税费用	19,834,649.90	88.05%	10,547,518.13	41.64%	7,446,882.58	712.40%
五、净利润	72,775,605.00	89.43%	38,418,153.17	83.29%	20,959,954.71	2,218.51%
归属于母公司所有者的净利润	73,017,287.16	90.01%	38,428,473.03	62.94%	21,005,961.43	1,257.89%



## (1) 利润变化情况

## 公司报告期内利润变化情况



近三年, 公司营业利润、利润总额、净利润等各项利润指标大幅增长, 主要是由于: ①报告期内公司综合毛利率及产品类别毛利率不断提高, 导致主营业务利润快速增长; ②公司期间费用控制良好 (具体请见本节关于期间费用的分析)。此外, 交易性金融资产公允价值变动收益及投资收益使公司2006年度及2007年度营业利润进一步提高 (具体请见本节关于公允价值变动收益以及投资收益的分析)。

报告期内公司综合毛利率及产品类别毛利率情况如下:

毛利率	2007 年度	2006 年度	2005 年度
生鲜类	8.43%	7.14%	7.24%
食品类	12.30%	10.63%	8.95%
日用品	16.54%	15.75%	13.42%
百货类	21.01%	19.01%	18.19%
<b>综合毛利率</b>	<b>14.60%</b>	<b>13.26%</b>	<b>12.21%</b>

近三年, 公司综合毛利率及大部分类别产品毛利率呈逐年上升态势, 主要原因在于: ①公司经营管理日趋成熟, 加强采购管理, 逐步推行统采制度; ②公司门店数量增加, 销售规模扩大, 规模经济效应得以体现; ③零售行业的快速发展, 为公司提供了良好的市场环境。

公司综合毛利率与同行业上市公司综合毛利率比较情况如下:

综合毛利率(%)	2007 年度	2006 年度	2005 年度
武汉中百	17.35	12.44	12.59
华联综超	12.06	11.22	11.04
友谊股份	20.21	19.98	17.69
以上均值	16.54	14.55	13.77
新华都	14.60%	13.26%	12.21%

从上表可以看出,近三年公司综合毛利率稳步提升。与同行业可比上市公司综合毛利率水平相比,公司综合毛利率处于中等偏上水平。公司与可比上市公司综合毛利率水平的差异,主要是由各个公司经营业态侧重不同产生的。一般而言,百货销售占比较高的公司综合毛利率较高,综合超市或者大卖场业务占比较大则公司综合毛利率偏低。

## (2) 期间费用分析

单位:元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
主营业务收入	1,558,879,017.95	1,005,399,851.41	700,465,771.82
销售费用	198,440,321.46	121,016,276.33	84,063,826.18
管理费用	39,615,596.94	24,630,234.79	15,460,105.09
财务费用	2,285,322.31	722,954.59	342,852.47
费用合计	240,341,240.71	146,369,465.71	99,866,783.74
占主营业务收入比	2007 年度	2006 年度	2005 年度
销售费用	12.73%	12.04%	12.00%
管理费用	2.54%	2.45%	2.21%
财务费用	0.15%	0.07%	0.05%
合计	15.42%	14.56%	14.26%
占费用总额比	2007 年度	2006 年度	2005 年度
销售费用	82.57%	82.68%	84.18%
管理费用	16.48%	16.83%	15.48%
财务费用	0.95%	0.49%	0.34%
合计	100.00%	100.00%	100.00%

近三年,公司期间费用总额占主营业务收入的比例基本稳定。

### ①销售费用分析

报告期内,公司销售费用占费用总额的比例在80.00%以上。近三年,公司销售费用构成情况如下:

单位：元

销售费用	2007 年度	2006 年度	2005 年度
租金	55,785,574.50	32,466,846.68	23,810,190.57
工资	53,471,766.49	30,009,355.46	18,927,103.76
水电费	30,127,082.93	20,082,476.07	15,176,717.54
折旧费	15,665,023.13	8,913,816.24	6,079,708.41
包装费	7,562,751.91	4,744,261.38	3,665,722.73
业务宣传费	5,763,521.81	5,065,663.95	3,094,887.02
其他	30,064,600.69	19,733,856.55	13,309,496.15
<b>合计</b>	<b>198,440,321.46</b>	<b>121,016,276.33</b>	<b>84,063,826.18</b>

从上表可以看出，租金、工资、水电费是公司销售费用中的主要构成部分，这与公司所处行业的特征及本公司的经营模式有关，具体原因是：①公司大部分门店为租赁取得；②门店的经营需要雇佣大量的人员；③门店在正常经营过程中，对室内照明及温度有比较严格的要求，而现在大卖场及综合超市普遍营业时间较长，致使水电费较高。

与同行业上市公司相比，销售费用占主营业务收入比例的比较情况如下：

公司名称	销售费用占主营业务收入比		
	2007 年度	2006 年度	2005 年度
武汉中百	10.38	10.95%	10.60%
华联综超	14.68	13.25%	12.74%
友谊股份	16.24	17.39%	14.73%
<b>以上均值</b>	<b>13.77</b>	<b>13.86%</b>	<b>12.69%</b>
<b>新华都</b>	<b>12.73%</b>	<b>12.04%</b>	<b>12.00%</b>

从上表可以看出，自2005年以来，公司销售费用占主营业务收入的比例低于同行业可比上市公司的平均水平，显示公司销售费用控制较好。

## ②管理费用分析

与同行业上市公司管理费用占主营业务收入比例的比较情况如下：

管理费用占主营业务收入比	2007 年度	2006 年度	2005 年度
武汉中百	3.68	4.03%	4.17%
华联综超	2.56	2.32%	2.43%
友谊股份	2.09	1.88%	2.06%
<b>以上均值</b>	<b>2.78</b>	<b>2.74%</b>	<b>2.89%</b>
<b>新华都</b>	<b>2.54%</b>	<b>2.45%</b>	<b>2.21%</b>

从上表可以看出，自2005年以来，公司管理费用占主营业务收入的比例均低于同行也可比上市公司的平均水平，显示公司管理费用控制水平良好。

## (3) 资产减值损失

近三年，公司资产减值损失情况如下：

单位：元

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
坏账损失	-916,951.27	-24,409.09	356,672.51
存货减值损失	-	-	-
固定资产减值损失	-	-	-
合 计	-916,951.27	-24,409.09	356,672.51

近三年，公司资产减值损失占营业总收入的比例很小。2006年及2007年资产减值损失为负数，系以前年度计提坏账准备转回。

## (4) 公允价值变动损益

公司2006年度公允价值变动收益是公司根据自身的财务状况，运用部分暂时性闲置资金购买基金及少量股票产生。2007年上半年，本公司根据经营发展的需要，已将所购买的基金及股票分批出售。截至2007年末，公司不再持有交易性金融资产。

## (5) 投资收益

公司2006年度投资收益为822,806.31元，占当期营业总收入的0.08%；2007年度投资收益为38,371,807.63元，占当期营业总收入的2.34%。报告期内，投资收益占营业总收入的比例很小。2007年上半年，公司根据自身资金的需求状况，已将交易性金融资产全部处置。

## (6) 营业外收入与支出

近三年，公司营业外收入和支出情况如下：

单位：元

营业外收入	2007 年度	2006 年度	2005 年度
处理固定资产收益	1,945.87	3,397.38	-
违约金收入	437,632.30	378,004.81	146,682.99
长款	142,728.63	143,499.28	59,691.03
其他	677,315.21	210,710.93	194,568.05
合 计	1,259,622.01	735,612.40	400,942.07
营业外支出	2007 年度	2006 年度	2005 年度
短款	1,481.96	8,601.50	1,152.89
罚款及滞纳金支出	310,204.77	36,646.37	156,637.77
固定资产清理损失	32,615.67	107,148.69	79,540.62
其他	278,526.29	67,209.89	5,864.53
捐赠	64,502.39	2,187.00	-

合 计	687,331.08	221,793.45	243,195.81
营业外收支净额	572,290.93	513,818.95	157,746.26

报告期内，公司营业外收入和支出金额占营业利润的比例很小，对公司的盈利能力不构成重大影响。

### （三）产品销售价格及成本价格波动对公司利润的影响

公司从事的是大卖场、综合超市及百货的连锁经营。由于所销售的产品种类较多，单一产品销售价格及成本价格的波动对公司利润不构成重大影响。此外，公司在采购过程中，通过与供应商的谈判，能够将毛利率维持在一个比较合理的水平，从而保证公司利润空间。

### （四）报告期内非经常性损益情况

报告期内，公司非经常性损益情况如下：

单位：元

非经常性损益明细项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
非流动资产处置损益	-30,669.80	-103,751.31	-79,540.62
交易性金融工具公允价值变动损益	-8,999,791.50	8,999,791.50	-
计入损益的资金占用费净额	157,782.78	1,361,346.37	1,060,577.10
其他营业外收支净额	602,960.73	617,570.26	237,286.88
短期投资收益	38,371,807.63	822,806.31	-
执行新会计准则转回福利费用	3,099,668.71	-	-
<b>合计</b>	<b>33,201,758.55</b>	<b>11,697,763.13</b>	<b>1,218,323.36</b>
所得税的影响数	5,719,492.25	1,763,989.14	305,209.52
<b>非经常性损益税后净利润影响数</b>	<b>27,482,266.30</b>	<b>9,933,773.99</b>	<b>913,113.84</b>
其中：非经常损益对少数股东净损益影响	83,786.06	1,456.13	11,932.22
归属母公司普通股股东净利润	<b>73,017,287.16</b>	<b>38,428,473.03</b>	<b>21,005,961.43</b>
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	<b>45,618,806.92</b>	<b>28,496,155.17</b>	<b>20,104,779.81</b>

2006年度及2007年度，公司非经常性损益主要来自交易性金融工具公允价值变动产生的损益及短期投资收益。由于上述期间交易性金融工具系公司根据自身财务状况以暂时闲置资金购买的基金及少量股票，不具有持续性，因而不会对公司的业绩持续性带来重大影响。从扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净

利润来看，公司2007年度净利润较2006年度增长了60.09%，2006年度净利润较2005年度增长了41.74%，显示公司业绩保持了较高的增长水平。

### （五）报告期内税收优惠情况

报告期内，依照中华人民共和国财政部于1988年2月26日发布的《关于对厦门经济特区内资企业征收所得税问题的批复》（（88）财税字第039号），本公司及子公司厦门新华都、新华都科技享受15%的所得税优惠税率。

2005年度、2006年度和2007年度三家公司（公司、厦门新华都及新华都科技）合计享受的所得税优惠分别为2,615,172.18元、7,812,024.56元和13,039,960.02元；如果不享受该优惠政策，相应期间的净利润将分别减少2,615,172.18元、7,812,024.56元和13,039,960.02元。

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知（国发[2007]39号）》，自2008年1月1日起，公司和子公司厦门新华都的所得税税率，2008年执行18%税率，2009年执行20%税率，2010年执行22%税率，2011年执行24%税率，2012年执行25%税率。这将会对公司业绩产生一定不利影响。但同时，公司下属泉州新华都等8家子公司（含晋江新华都）原执行33%的所得税税率，自2008年1月1日起执行25%的所得税税率。综合来看，所得税税率调整对公司的业绩影响比较平缓，且影响不大。

## 三、发行人现金流量的分析

近三年，公司现金流量情况如下：

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
经营活动产生的现金流量净额	74,751,454.63	95,409,930.13	57,136,536.06
投资活动产生的现金流量净额	58,882,989.09	-109,508,746.66	-60,401,130.96
筹资活动产生的现金流量净额	-66,169,288.80	30,798,353.13	12,333,979.59
现金及现金等价物净增加额	67,465,154.92	16,699,536.60	9,069,384.69

### （一）经营活动产生的现金流量分析

近三年，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,040,844,459.83	1,287,142,485.84	863,581,071.25

收到的税费返还	-	-	7,574.58
收到其他与经营活动有关的现金	34,947,641.77	34,989,032.16	18,700,197.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,075,792,101.60</b>	<b>1,322,131,518.00</b>	<b>882,288,842.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,648,016,854.61	1,026,915,006.62	698,863,783.99
支付给职工以及为职工支付的现金	76,096,347.34	40,364,746.97	22,796,962.34
支付的各项税费	68,131,658.77	37,267,940.60	19,839,197.50
支付其他与经营活动有关的现金	208,795,786.25	122,173,893.68	83,652,363.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,001,040,646.97</b>	<b>1,226,721,587.87</b>	<b>825,152,306.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>74,751,454.63</b>	<b>95,409,930.13</b>	<b>57,136,536.06</b>

从上表可以看出，报告期内，销售商品、提供劳务收到的现金是经营活动现金流入的主要内容，购买商品、接受劳务支付的现金是经营活动现金流出的主要内容。

2005年度~2007年度，公司经营活动产生的现金流量净额较为充裕，主要原因是：①公司业务发展势头良好，门店数量增加，经营业绩增长较快，公司产品销售收到的现金大幅度增加；②公司所处零售行业的特点，与终端客户的销售结算基本以现金方式结算。

## （二）投资活动产生的现金流量分析

2005年度~2006年度，公司投资活动产生的现金流净额为负数，主要是由于公司为了满足业务扩张的需要，在此期间加大了机器设备、房屋建筑物等的投资所致。2006年度投资活动产生的现金流量净额较大，主要是由于以下几个方面的原因导致投资活动现金流出额较大：①2006年11月20日，福州新华都与华福大酒店签订《商品房买卖合同》，购买了华福大酒店位于福州五四路162号新华福广场1#2#楼连接体2层01号的房产，购买金额为44,727,900.00元（具体情况请见本招股说明书“第六节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”部分）；②公司根据当期财务状况，用暂时性闲置资金购买交易性金融工具。

2007年度投资活动产生的现金流量为正数，主要是由于以下几个方面的原因导致投资活动现金流入金额较大：①公司2006年度购买的交易性金融工具在2007年上半年全部出售，导致投资活动产生的现金流入较大；②公司2007年2月底前收回与关联方华福大酒店往来款58,000,000.00元。

## （三）筹资活动产生的现金流量分析

2005年度~2006年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为正数，主要是公

司为了扩大业务规模，增加股本规模和向银行贷款所致。2007年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为负数，主要是由于公司在本期归还借款、支付利息以及分配2006年度股利所致。

#### （四）偿债能力分析

近三年，公司经营活动产生的现金流量净额与有息债务总额的比例情况如下：

单位：元

项目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
经营活动产生的现金流量净额 (A)	74,751,454.63	95,409,930.13	57,136,536.06
有息债务总额 (B)	10,000,000.00	36,930,000.00	9,570,000.00
A/B	7.48	2.58	5.97

从上表可以看出，近三年公司偿债能力较强。

### 四、发行人资本性支出的分析

#### （一）报告期内资本性支出的情况

近三年，公司资本性支出情况如下：

单位：元

资本性支出	2007 年度	2006 年度	2005 年度
固定资产支出	41,484,340.61	75,959,263.38	15,130,331.25
无形资产支出	249,868.00	27,370.00	-
长期待摊费用	26,529,097.20	21,776,378.35	25,462,422.49
合计	68,263,305.81	97,763,011.73	40,592,753.74

公司的重大性资本支出主要用于购买机器设备、运输设备、办公经营用设备等与正常经营相关固定资产以及门店装修支出。2006年度固定资产支出较大的原因是公司全资子公司福州新华都于2006年11月购买了新华福广场2层的房产，总金额44,727,900.00元。

相对于公司总资产规模，近三年公司的资本性支出金额较小，未对公司主营业务和经营成果造成重大影响。

#### （二）未来可预见的重大资本性支出计划

本次募股资金将用于公司主营业务的发展及辅助系统的改造，其中：投资32,357万元用于“连锁超市发展项目”；投资5,050万元用于“配送中心改造项



目”；投资2,180万元用于“信息系统改造项目”。

本次募集资金投资项目情况详见本招股说明书“第十二节 募股资金运用”。

## 五、或有事项或重大期后事项对发行人的影响

本公司不存在需要披露的或有事项或重大期后事项。

## 六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

未来对公司财务状况和盈利能力有重要影响的主要因素有：

### （一）公司门店数量及其分布

公司自成立以来，秉承“天天平价、为您省钱”的经营宗旨，“真诚服务、追求完美”的服务理念，用规模效应来降低经营成本，为消费者提供实惠、齐全的优质商品和良好的服务，用先进的硬件和现代化的经营管理来满足顾客的需求，回馈消费者。截至2007年12月31日，公司门店数量已达35家，成为福建省零售连锁龙头企业。目前，公司门店分布的区域以闽南为重点，向闽东、闽西及闽北辐射，并逐步向周边省份发展。根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都2005年位列中国连锁经营百强第69位；根据商务部商业改革发展司和中国连锁经营协会的调查统计，新华都位列2006年中国连锁经营百强第61位；根据中国连锁经营协会的调查统计，新华都2007年位列中国连锁经营百强第53位。

尽管公司在福建省内已具有较高的品牌知名度，且近几年的业绩保持了较高的增长速度，但与国内外同行业竞争对手相比，公司在门店数量方面规模还偏小，且门店的分布还不均衡。在竞争日趋激烈的市场环境下，公司需要继续增加门店数量并完善门店的布局，才能维持公司的竞争优势。

### （二）物流配送能力

物流配送能力是连锁经营企业核心竞争力的重要体现之一。近年来，公司规模扩张步伐加快，而公司规模扩张的优势并没有全部体现出来。这主要是由于：第一、门店数量大量增加后，物流配送的需求大大增加，而公司现有的物流配送能力还无法全部承担公司整体的配送要求；第二、公司门店地区分布不均衡，物流配送复杂程度提高，物流配送的难度加大。今后，如果公司物流配送能力不能跟上公司规模扩张的速度，公司整体业绩就有可能受到影响。

本次募集资金投向，着重于解决公司门店数量及物流配送体系方面的问题。这两个方面的投入，将对公司未来的财务状况和盈利能力产生以下影响：

### 1、财务状况趋势

随着募集资金到位，公司资产规模将进一步增加，公司的综合竞争能力和抗风险能力将得到提升。

随着目前公司超市、经销渠道销售的增加，以及公司产品结构的优化，公司存货余额将有所降低，跌价损失发生的比例也将相应较少，公司存货周转率将有所提高。同时，公司将进一步加大应收账款的催收力度，提高货币资金的周转效率，将货币资金和应收账款继续保持在一个健康合理的范围和水平。

公司目前可用于长期借款的非流动资产较少，导致公司长期借款能力较低，债务结构中对短期借款比例过高。本次募集资金投资项目建成后，预计非流动资产数量将增加，这有助于公司提高长期借款的借款能力，从而优化公司目前债务结构。

本次发行上市后，公司的资产负债率将大幅降低，偿债能力将有所提高，并且资本市场为公司提供了一个更多样更灵活的融资渠道和融资平台，公司可以更加主动地保持最佳资本结构。

### 2、盈利能力趋势

目前在福建省内，公司在销售规模、质量、成本、品牌方面已具备一定优势。

本次发行募集资金项目投产后，公司竞争力将上一个新台阶，主营业务盈利能力将保持较快的增长，具体表现在：

(1) 由于门店数量增加，公司市场占有率和盈利能力将进一步提高；公司在福建省内的竞争力得到加强；此外，由于统采规模的增加，公司议价能力将增强，有利于公司获得更加有利的成本。

(2) 物流配送体系的完善，将提高公司的存货周转率，从而提高公司资产的盈利能力；此外，立足于强大的物流配送体系，公司能够加大统采的比例，大大降低了产品的成本。

(3) 公司盈利的地区分布将更加合理，公司对单一地区盈利依赖将发生转变，有助于公司长期、稳定发展。

## 七、其他事项说明

1、报告期内，公司重大会计政策及会计估计与可比上市公司基本一致，不存在较大差异。

2、公司目前不存在重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项。

## 第十一节 业务发展目标

### 一、发行人发行当年和未来两年的发展计划

#### （一）总体目标

公司将以申请公开发行股票为契机，把握零售连锁经营行业快速发展的有利条件，优化供应链管理，力求准确把握和引导市场需求，进一步巩固公司在福建省连锁经营行业中的龙头地位，在将区域市场做大的同时，逐步向省外扩张。通过首次公开发行股票并上市，公司将加强企业内部管理，通过高度的标准化、简单化、效率化，进一步发挥规模效益，降低管理成本和经营成本，提高公司的核心竞争能力，使公司成为国内零售连锁行业的龙头企业之一。

#### （二）经营理念

经营宗旨：天天平价、为您省钱；

服务理念：真诚服务、追求完美；

和谐的商业环境：供应商是我们的合作伙伴，顾客是我们的上帝，员工是我们的财富。

#### （三）未来二至三年发展战略

目前，国内零售行业正在从无序竞争逐步走向规范，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。

#### （四）具体发展计划

##### 1、区域拓展计划

在未来两年，公司将坚持区域集中发展策略，积极、适度扩张，立足全省，在沿海城市与竞争对手进行正面竞争，在内陆城市与县城市场做行业领导者。做福建最大最强的零售企业，并逐步往周边省份渗透。公司对于门店扩张的原则是：拟设立门店地区拥有便利的交通条件，以保证物流配送效率。

## 2、配送中心改造计划

公司目前有 3 个配送中心，即泉州配送中心、福州配送中心、龙岩配送中心。随着公司的快速扩张，上述配送中心的仓储能力、配送能力及周转效率将难以满足发展需要。公司将对上述配送中心进行改造，提高作业能力及配送效率。

## 3、信息系统改造计划

随着公司的快速扩张，对信息化系统的要求也越来越高，公司将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，进一步提高整个业务链的运行效率。

## 4、商品开发计划

公司将加强自有品牌商品的开发，寻找优秀的生产厂商对自有品牌商品进行 OEM 生产，并专供公司销售，进一步增加公司的商品种类，增强差异化竞争能力。

## 5、人才培养与引进计划

公司目前已形成了“以人为本”的人力资源管理体系。公司将继续努力提升企业整体的人员素质水平，一方面在企业内部定期举办培训班，通过具有丰富实战经验的专业人员的授课及互动交流与学习来对企业内部人员进行培训；另一方面，采取与职业学校联合办学的形式，增强人才储备力量。同时通过建立和完善和谐的工作环境和有效的激励机制，为专业人才提供充分的发展空间和创新的平台，吸引更多的专业人才及管理人员，形成一个以职业经理人为核心的、有活力的多层次的人才梯队。

## 6、筹资计划

本公司将通过股票发行上市建立完善的法人治理结构和充分的信息披露制度，进一步规范运作；加快募集资金项目的建成投产，保持良好的经营业绩，为全体股东带来更好的回报。

本次发行募集资金完成后，本公司将视业务发展的需要，通过其他融资渠道分阶段、低成本地筹措短期流动资金和长期资本，充分发挥债务杠杆和资本市场的融资功能，保持稳健、合理的资产负债结构。

## 7、战略联盟计划

公司拟引进国美、苏宁、经营药房的企业、经营电讯产品的企业等战略联盟伙伴，进一步丰富公司的经营体系。

## 8、收购兼并计划

本公司将以股票发行上市为契机，视企业发展实际需要，运用本公司管理、市场、资金、规模等方面的优势，通过收购、兼并、控股、参股等多种资本经营方式，选择适当的时机逐步收购福建省内各地有规模的零售商，实现低成本扩张。

## 二、上述计划所依据的假设条件

1、公司所遵循的我国现行法律法规和产业政策以及本公司所在地区的社会政治、经济环境无重大变化。

2、公司所在行业及领域的市场处于正常发展的状态下，没有出现重大的市场突变情形。

3、公司能够及时通过各种融资渠道获得充足资金已满足持续发展需要。

4、无其他人力不可抗拒的因素造成的重大不利影响。

## 三、实施上述计划的主要困难

1、连锁经营行业处于快速发展之中，随着各企业规模不断扩大，门店数目不断扩张，相关人才比较紧缺。因此，本公司需要做好长期的人才资源引进、开发和培养的工作。

2、本公司要实现上述的发展计划，需要筹集大量的资金用于门店扩张、市场拓展、物流配送中心的建设与优化等，为此，本公司需要努力维持多种融资渠道的畅通，并有效控制融资成本。

## 四、确保上述发展计划拟采取的方式、方法或途径

1、公司本次发行股票为实现上述业务目标提供了资金支持，公司将认真组织项目的实施，尽快完成配送中心的建设，促进公司业务链的优化与升级。

2、公司将严格按照上市公司的要求规范运作，进一步加强公司治理、风险管理和财务管理的能力。

3、以本次发行为契机，公司将按照人员培养与引进计划，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。

4、提高公司的社会知名度和市场影响力，进一步提升公司的品牌，充分利

用公司的现有资源，准确把握市场需求，积极进行市场拓展，提高公司的市场占有率。

## 五、发展计划与现有业务的关系

上述业务发展计划，是在公司现有业务的基础上按照公司发展战略要求所进行的扩大、延伸和发展。现有业务是公司未来几年发展计划的基础，是上述计划实施的保证。发展计划主要从三方面体现了对现有业务的提升：一是通过人才培养与引进等，增强公司内部管理能力，实现内涵式增长；二是优化供应链结构，构造和谐的零供关系、消费者关系，增强公司的可持续发展能力；三是进行区域拓展，实现外延式增长及规模效益。

## 第十二节 募股资金运用

### 一、募集资金运用的一般情况

#### (一) 本次发行募集资金量

本公司拟向社会公开发行人2,680万股A股,预计募集资金额 \* 万元。若募集资金不能满足拟投资项目的资金需求,缺口部分将由本公司通过银行贷款或其他途径解决。若资金有剩余则用于补充流动资金。

#### (二) 董事会和股东大会对本次募集资金投资项目的意见

2007年7月10日,本公司第一届董事会第三次会议审议通过了《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目可行性分析的议案》,本次募集资金拟用于投资以下项目:(1)连锁超市发展项目;(2)配送中心改造项目;(3)信息系统改造项目。

2007年7月25日,本公司2007年第二次临时股东大会批准上述募集资金投资项目,并授权董事会负责实施。

本公司董事会认为:本次募集资金投资项目将扩大公司经营规模,有利于巩固公司现有业务的优势,增强公司对供应链的控制能力,提升公司竞争实力。

#### (三) 募集资金投资项目的进度及备案情况

募集资金投资项目已经福建省发展和改革委员会闽发改备[2007]K00039号及广东省汕头市发展和改革局080511651120013号备案。根据项目实施的轻重缓急,项目实施顺序及时间进度安排如下:

序号	项目名称	投资金额 (万元)	建设期	说明
1	连锁超市发展项目	32,357	单店建设期为6个月	承接项目物业后,单店建设期为6个月,预计所有门店将在2009年底前全部建成,其中2007年内已开业2家,2008年开业13家,2009年开业16家(含厦门农改超一揽子项目)。本项目中除了广东汕头项目由其他股东投入505万元、龙岩项目由其他股东90万元以外,剩余共计31,762万元,拟全部通过公司公开发行股票融资筹得。
2	配送中心	5,050	一年	全部为第一年投入



	改造项目			
3	信息系统改造项目	2,180	两年	第一年投入1,090万元,第二年投入1,090万元
合计	—	39,587	—	—

#### (四) 募集资金投资项目的环境保护情况

根据发行人注册所在地管辖局厦门市环境保护局思明分局出具的《证明》，发行人募集资金拟投资的连锁超市发展项目不属于污染行业，配送中心改造和信息系统改造属于内部设备改造和软件升级，不存在环保问题。

## 二、募集资金投资项目简介

本次募集资金拟投资的三个项目均围绕公司主营业务及未来两到三年的业务发展目标开展，项目实施后，公司门店经营规模将迅速扩大，配送能力大大增强，业务链的信息化程度整体得到提升。

### (一) 连锁超市发展项目

#### 1、项目背景

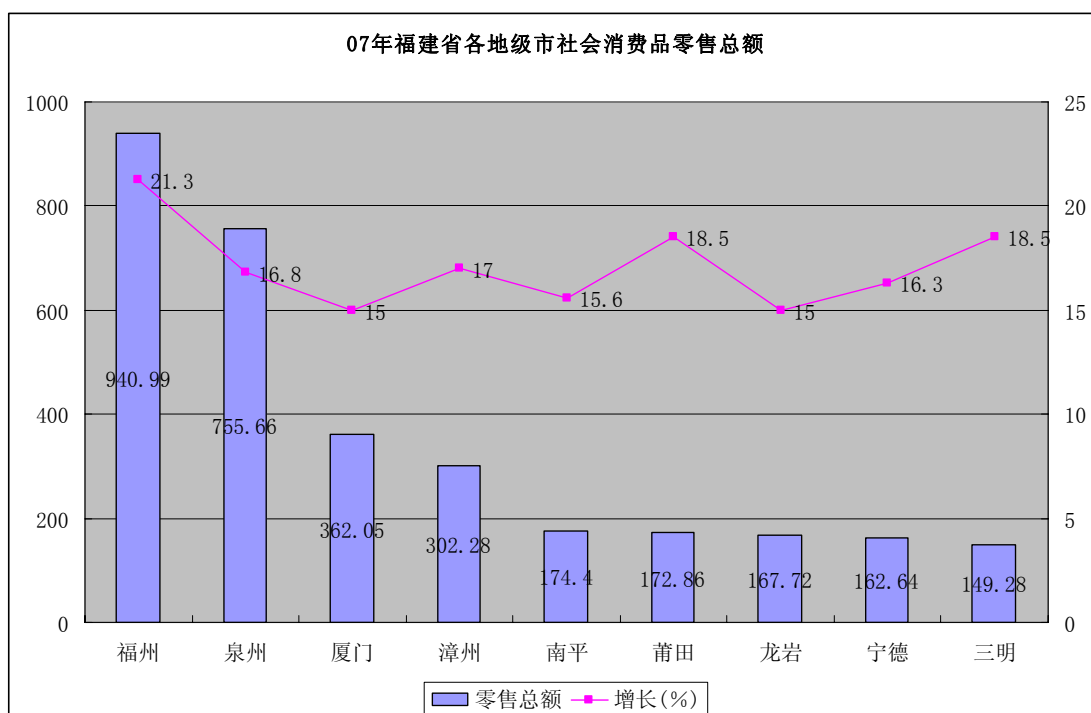
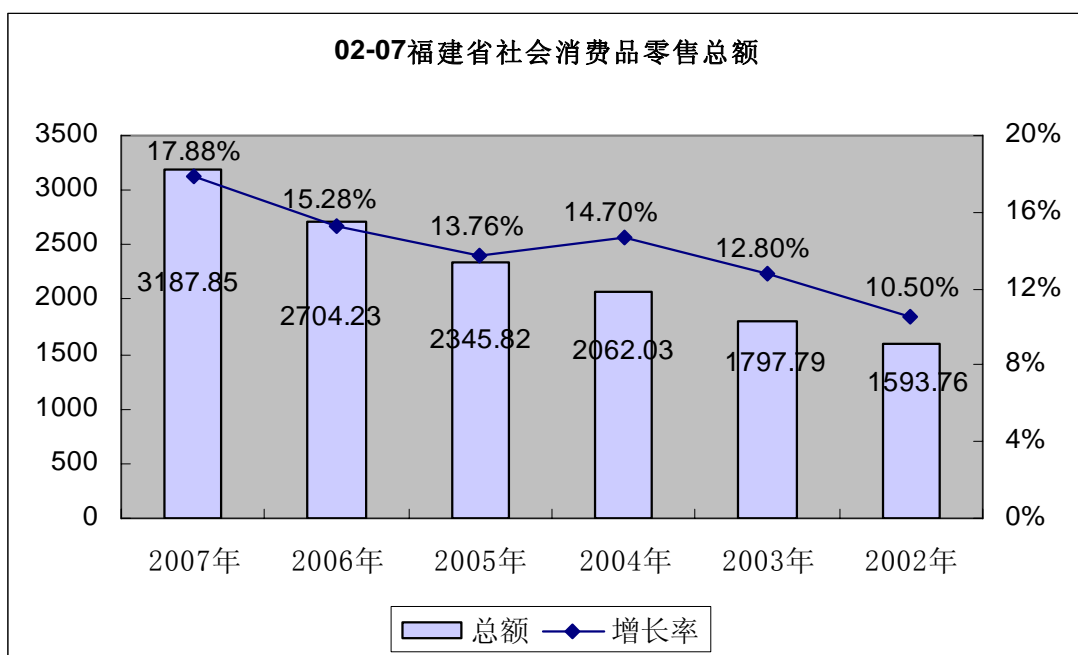
##### (1) 市场背景

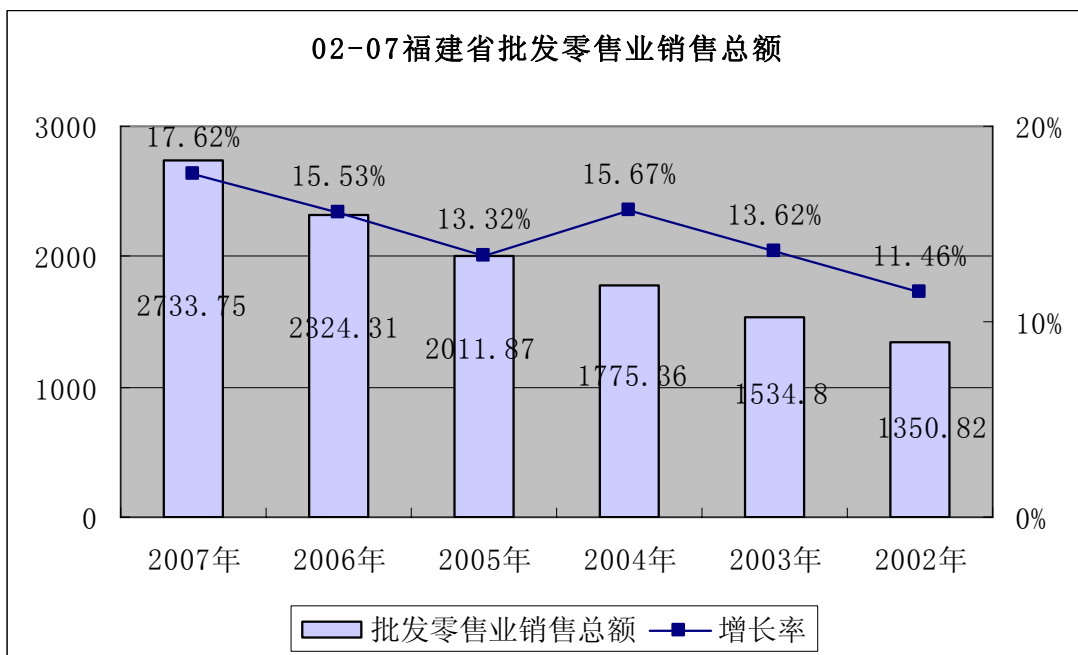
我国经济经过十多年持续高速发展，社会消费品零售总额不断增长，居民收入水平持续保持增长，居民消费能力不断提升。宏观政策方面，国家将“扩大国内需求”作为促进经济增长的重要手段，推动消费升级，逐步增强消费对经济增长的拉动作用。在此背景下，我国零售连锁行业近年来迅速发展，各零售连锁企业纷纷进行区域网点布局，以在竞争中取得先机。在目前阶段，门店扩张这种外延式增长方式仍然是零售连锁企业获取利润及竞争优势的重要手段。就福建市场而言，部分城市在商业网点布局方面仍存在空白点，公司通过充分的可行性研究和论证，拟在福建省内的福州、泉州、厦门、漳州、龙岩、三明、宁德等7个城市，以及广东东部城市汕头市进行门店建设。

##### (2) 市场容量分析

2007年，福建省实现社会消费品零售总额3,187.85亿元，比上年增长17.9%，扣除价格因素，实际增长13.0%。其中，城市消费品零售总额增长20.6%，县及县以下消费品零售总额分别增长15.9%和11.6%。分行业看，批发业零售额增长12.0%，零售业零售额增长18.6%，住宿和餐饮业零售额增长20.8%。

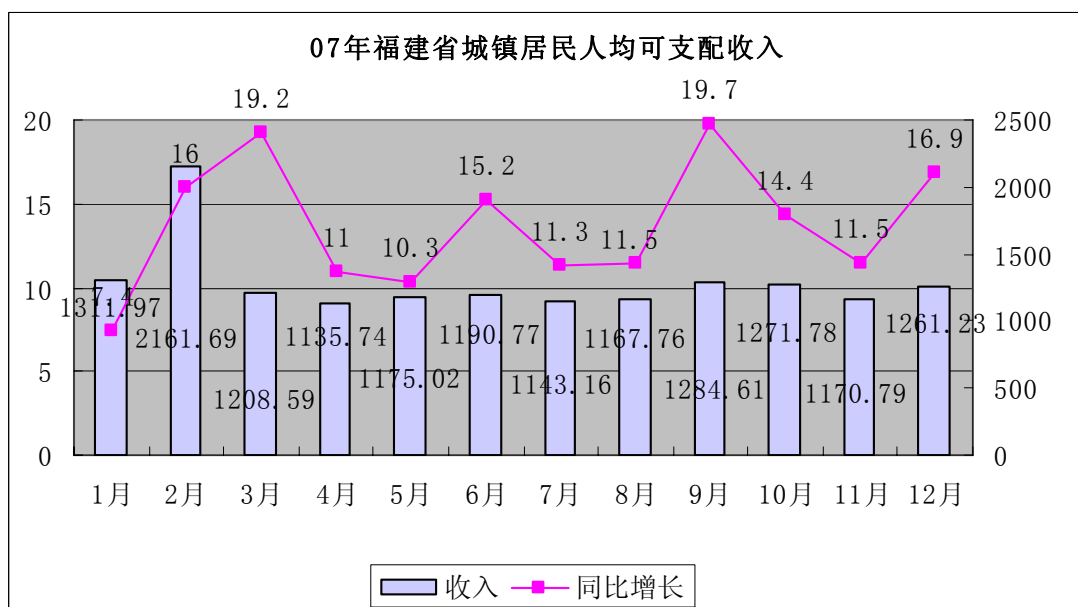
单位：亿元





城乡居民收入平稳增长，2007年，全省城镇居民人均可支配收入15,505元，比上年增加1,752元，实际增长10.1%；农民人均纯收入5,467元，增加632元，实际增长7.3%。

单位：元



资料来源：国家统计局

#### (2) 行业发展趋势

##### ①消费环境的改善将推动行业持续稳定增长

我国消费需求未来仍将呈现稳步上升的走势，消费的增长势头更不会减弱。

城乡居民收入增势良好将扩大消费。同时，国家在医疗、教育、养老和住房保障等社会保障制度改革上一直在持之以恒地投入和采取措施解决，这也将解决居民消费的后顾之忧。

### ②零售业迎来更为强势整合

未来零售行业的集中度将进一步提高，资源更为集中，并购与整合不会停息。各个行业都将迎来更为强势的整合，资本的力量更加显现。

### ③大卖场、综合超市、百货三种业态的发展前景

大卖场、综合超市和百货是零售业的三个重要业态，分别具有下面的特点：

大卖场在经营理念、目标市场、定位策略上具有鲜明的业态特征和竞争优势，它是融合了生鲜食品超市、综合百货公司、折扣店优势而组合起来的新生体，具有营业面积大、商圈范围广、商品齐全、价格竞争力强等其他零售业态无法比拟的优势。中国的大卖场起步较晚，但发展很快，其每年 30%~40%的销售增速是其他零售业态无法相比的。

综合超市一般位于居民聚集区，营业面积较小，所销售商品的品种也比大卖场少，但商品的针对性较强，一般是和居民的日常生活息息相关的生鲜、食品和日用品。综合超市和大卖场相比具有营业面积和价格方面的劣势，但因其门店一般位于居民区，在购物便捷上具有优势，随着城市的扩大和城市居民的增加，交通越来越拥堵，综合超市在购物便捷上的优势得到日益的显现。

综合超市在某种程度上和大卖场构成直接竞争，不过如果选址合适，也可以避开这样的竞争，尤其是在大卖场无法覆盖的区域，或者城市中人口密度大且交通较拥堵的地方。在这些地方开设的综合超市可以成为大卖场的有效补充，对于方便顾客日常购物、扩大市场份额、提高企业的知名度有显著的作用。

百货业态和大卖场、综合超市的区别较大，不构成直接的竞争，主要针对收入较高、对品牌及购物环境有更高要求的顾客。随着经济的发展和居民收入水平的提高，百货行业进入新的发展时期。近年来，百货行业销售规模和盈利规模持续增长，百货业态在各零售业态中的市场份额保持稳步提高。不过百货对地址的要求特别高，往往只有在成熟的中心商业区才能达到理想的销售预期。

## （3）竞争状况分析

### ①零售行业竞争特点

### A、行业集中度进一步提高

从总体规模看，近几年，中国连锁经营 100 强企业的总销售规模平均增幅超过 30%，占社会消费品零售总额的比重从 2002~2006 年，分别为 6.0%、7.8%、9.3%、10.5%和 11.2%，五年内将近翻了一番。2006 年，100 强中的前 10 家企业总销售规模达 4,073 亿元，占 100 强总销售规模的 48%，比 2005 年提高了 4 个百分点；前 30 家企业的总销售规模达 6,396 亿元，占 100 强的 75%。

### B、外资零售企业发展活跃

一是开店速度快。2006 年，家乐福新开 33 家店，沃尔玛新开 15 家店，麦德龙新开 6 家。以经营大型超市为主的 11 家外资零售商（家乐福、大润发、沃尔玛、好又多、易初莲花、麦德龙、乐购 TESCO、百佳、欧尚、永旺、华糖）新开设店铺数量超过 100 家，也超过了上年同期水平。在本轮扩张中，外资零售巨头将扩张的重点区域转移到二、三线城市是一个显著特征。

二是并购力度大。在快速开店的同时，外资企业普遍采取了并购的扩张方式。其中，比较具有代表性的是百思买控股江苏五星电器，家得宝并购家世界家居，特易购增资并控股乐购，百盛收购输出管理百货店等。在这些并购案例中，并购企业实力强，涉及金额大，并购的战略意图明显。此外，在现有的中外合资公司内，外方通过收购合作公司的股权，加快了独资经营的步伐。

三是效益水平高。2006 年 18 家国外品牌经营零售企业，店铺数量增幅只有 20%，不及 100 强平均水平，但销售规模增幅却达 27%，高于 100 强平均水平。其中 11 家以经营大型超市（包括会员店）为主的外资企业共经营 567 家大型超市，比 2005 年增加 102 家门店。单店销售规模为 2.15 亿元，同比增长 5%，大大高于国内同业态店铺的销售。

### C、国内零售企业区域为王

与大多数外资企业的遍地开花的布局方式不同，大部分优秀的民族零售企业呈现出在重点区域布局的特点。如武汉中百成功地凭借百货店、仓储超市、便民超市、便利店等多业态在以武汉为中心的湖北省确立了市场领先地位，物美集团则在北京占据领先优势，苏果超市则在江苏省确立了先发优势。这些区域零售企业凭借对当地市场需求的准确把握，达到了与外资企业相抗衡的目的，并成为当地的龙头企业，取得了良好的经营绩效。

## D、区域优势企业份额持续扩大

区域性企业一般在本地区占有较大的市场份额。2006年100强企业，有58家是以区域发展为主的企业，比2005年增加了4家，其中北京、山东、江苏各有7家。2006年，58家企业共实现销售规模2,660亿元，店铺数23,700个，占100强的比重为31%和34%，分别比2005年增长了21%和23%。

数据来源：中国连锁经营协会

## ②行业内的主要企业

2006年中国连锁经营前10强企业、2006年中国快速消费品连锁企业前10强企业名单如下：

2006年中国连锁经营前10名		2006年中国快速消费品连锁企业前10强	
排序	企业名称	排序	企业名称
1	国美电器集团	1	联华超市股份有限公司
2	百联集团有限公司	2	大连大商集团有限公司
3	苏宁电器集团	3	家乐福(中国)管理咨询服务有限公司
4	华润万家有限公司	4	苏果超市有限公司
5	大连大商集团有限公司	5	北京华联集团投资控股有限公司
6	家乐福(中国)管理咨询服务有限公司	6	物美控股集团有限公司(不含美廉美)
7	物美控股集团有限公司	7	农工商超市(集团)有限公司
8	北京华联集团投资控股有限公司	8	上海大润发有限公司
9	农工商超市(集团)有限公司	9	华润万家有限公司(不含苏果)
10	上海大润发有限公司	10	沃尔玛(中国)投资有限公司

资料来源：中国连锁经营协会

## ③公司在行业中的市场地位

零售连锁行业总体上集中度不高，目前尚无一家竞争优势明显的全国性大型零售连锁企业。2006年连锁经营100强企业的销售规模占社会消费品零售总额的比重为11.2%，与发达国家相比有明显的差距。

本公司为福建地区连锁经营行业的龙头企业，主要竞争对手为沃尔玛等外资零售商及福建永辉集团有限公司(2007年中国连锁经营100强中排名第45位)，目前公司在福建的市场份额仅次于福建永辉集团有限公司。业态上本公司以大卖

场为主，并经营百货业务，而福建永辉集团有限公司以综合超市为主，不经营百货业务；经营模式上福建永辉集团有限公司采用直营连锁与加盟店相结合的方式，而本公司全部采用直营连锁的方式。

#### ④公司的竞争优势与劣势

**竞争优势：**长期规范经营，形成品牌优势；本土企业更了解本地消费需求；成本费用控制好；强大的信息化系统；激励机制突出，管理团队稳定、行业经验丰富；主业突出、战略清晰；区域市场先发优势；供应链关系管理优势；绿色营销。

**竞争劣势：**经营规模尚需进一步加大；管理规范性和服务仍有待提升；人才培养、储备与外资零售商仍有差距；网点分散，区域发展不平衡，市场占有率有待提高；配送中心建设尚待加强。

#### ⑤公司竞争策略

公司在沿海城市以大卖场同外资零售商等强大的竞争对手采取正面交锋，凭借对本地市场规律的准确把握不断扩大市场份额；同时，以百货店提高档次，创造差异化优势，吸引中高端消费群体；逐步以社区综合超市蚕食对手市场份额，做透做大市场。在内陆城市及县城市场则以大卖场引领消费潮流。

#### ⑥公司拟开拓门店地区竞争状况分析

序号	城市	竞争对手及竞争状况	市场空间
1	福州	福州是福建省会，零售市场竞争较为激烈，外资企业沃尔玛、家乐福、好友多、麦德龙均在市场开始大卖场，而以综合超市为主要业态的内资企业永辉超市在福州的市场份额最大。	福州市场竞争远未达到白热化，几个大卖场相互的间隔也较远，仍然存在较大的市场空间。其中，仓山区是大福州概念下的新城区，近几年的发展较快，外资企业尚未进入该区。
2	厦门	厦门是国家经济特区，零售市场竞争激烈，现已进驻厦门的外资零售企业有：沃尔玛、家乐福、麦德龙、好又多等，分别分布在厦门市区的几个交通干线。	厦门是福建省内经济最发达、居民平均收入最高的城市，大卖场及超市等现代零售渠道仍有发展空间。同时，公司将积极争取农改超带来的市场机会。
3	泉州	新华都在泉州零售市场占据主导地	泉州县域经济的发达预示着县城零

		位,同时随着沃尔玛以及麦德龙等外资企业的进入,泉州的市场竞争将趋于激烈。	售市场存在巨大的发展机会,公司在泉州的项目将以在各个县城建设大卖场为主。同时,为巩固公司市场龙头地位,公司将在市区的合适位置建设大卖场和综合超市,以扩大市场份额。
4	漳州	新华都在漳州零售市场占据主导地位,漳州零售市场的竞争随着沃尔玛在2006年的进入而开始趋于激烈,除沃尔玛外,当地的零售企业规模均较小。	在漳州市区和下辖县城的项目建设有利于确立公司巩固公司在漳州的市场优势。
5	龙岩	新华都在龙岩各级县市已经拥有11家门店,在当地占据绝对主导地位。	新华都在市区的项目建设有助于继续扩大公司的市场优势。
6	三明	三明零售市场的竞争程度较弱,竞争对手只有当地的零售企业,规模均较小,单店面积小。	在三明市区的新华都大卖场项目和新华都百货项目建成后,将是市区最大的大卖场和百货公司,可以一举建立新华都在三明的市场领先地位。
7	宁德	宁德零售市场的竞争程度较弱,周边竞争对手主要为本地超市东方康宁和农贸超市,规模均较小。	新华都在宁德的项目是宁德市的最大的商业项目之一,有望一举建立公司在宁德的市场领先地位。
8	广东 汕头	汕头零售市场的竞争程度较弱,大卖场、超市等现代零售渠道仍然未成为居民消费的主流,主要竞争对手有沃尔玛和易初莲花。	汕头大卖场的距离相对较远,整个零售市场还是开发和挖掘之中,存在很大的发展空间。公司在汕头市开设门店,有利于落实公司向周边省份拓展的发展战略。

## 2、项目概况

公司计划以租赁店面的方式,在福建省内的福州、泉州、厦门、漳州、龙岩、三明、宁德等7个城市,以及广东东部城市汕头市,发展30家连锁超市和1家百货(备注:厦门农改超项目包含9家门店,因每个门店的面积较小,而且门店形态



和规模都比较接近，在本文中将其视为1家门店），新增租赁面积22.43万 $m^2$ ，项目完成后预计新增年营业收入21.02亿元（含税）。本项目总投资为32,357万元。

31家连锁门店的城市、店名、选址区域、**选址进展情况**、租赁面积和预计年销售额如下：

序号	地区	店名（暂定名，以工商登记为准）	商圈与区域	选址进展情况	租赁面积（ $m^2$ ）	年预计销售额（万元，含税）
1	福州	仓山区师大店	福州市仓山区福建师大学区商圈	合同洽谈中	6,143	6,935
2		仓山区金山一店	福州市仓山区金山大道	合同洽谈中	17,500	13,000
3		仓山区金山二店	福州市仓山区埔上路	合同洽谈中	4,796	4,600
4		鼓楼区福新店	福州市鼓楼区福新路五一商圈	已签租赁合同	10,896	8,400
5		晋安区金鸡山店	福州市晋安区连江北路	合同洽谈中	2,300	2,190
6	厦门	农改超一揽子项目	厦门市市区	合同洽谈中	12,800	21,185
7		思明区东埔店	厦门市东埔路	合同洽谈中	2,728	2,190
8		思明区湖滨店	厦门市湖滨南路	合同洽谈中	4,500	6,200
9		思明区莲坂店	厦门市嘉禾路莲坂商圈	合同洽谈中	12,000	10,500
10		思明区仙岳店	厦门市松柏小区核心商圈	已签租赁合同	3,457	3,000
11		海沧区新城店	厦门市海沧新城核心区核心商圈	合同洽谈中	12,000	9,125
12		湖里区海天店	厦门市湖里区海天路	合同洽谈中	7,000	5,475
13	泉州	安溪南街店	泉州市安溪县城南街	已签租赁合同	8,900	8,500
14		南安美林店	南安市美林镇中心	合同洽谈中	4,000	5,220
15		南安成功店	南安市成功路商圈	合同洽谈中	4,300	6,570
16		石狮九二店	石狮九二路商圈	合同洽谈中	4,000	6,200
17		晋江福隆店	晋江市青阳福隆商业广场	已签租	8,125	9,125

序号	地区	店名(暂定名,以工商登记为准)	商圈与区域	选址进展情况	租赁面积(m <sup>2</sup> )	年预计销售额(万元,含税)
				赁合同		
18		永春桃城店	永春县城桃园广场	已签租赁合同	5,300	4,202
19		德化瓷都店	德化县城瓷都广场	已签租赁合同	4,892	5,000
20		鲤城区温陵店	泉州市温陵路	合同洽谈中	4,000	6,570
21		鲤城区江南店	泉州市展览城	已签租赁合同	11,000	8,400
22		市区洛江店	泉州市洛江区核心商圈	合同洽谈中	5,000	5,475
23		鲤城区浮桥店	泉州市鲤城区浮桥核心商圈	合同洽谈中	4,500	6,570
24	漳州	芗城区丹霞店	漳州市芗城区丹霞路财富广场	已签租赁合同	2,027	1,825
25		漳浦北大店	漳浦县县城中心	已签租赁合同	5,856	4,500
26	龙岩	市区文化宫店	龙岩市新罗区文化宫商圈	合同洽谈中	1,400	2,050
27	三明	大田岩城店	大田县城岩城广场	已签租赁合同	6,700	5,000
28		市区列东店	三明市列东街阳光城广场	已签租赁合同	10,686	8,400
29		市区百货店	三明市列东街阳光城广场	已签租赁合同	14,480	7,400
30	宁德	市区蕉城店	宁德市蕉城东区核心商圈	合同洽谈中	12,000	8,030
31	广东汕头	金平店	汕头市金平区核心商圈	合同洽谈中	11,000	8,400
合计				—	224,286	210,237

注：①以上项目，除第 29 个项目“三明市区百货店”为百货业态以外，其他项目均为大卖场或者综合超市业态；②已签门店是指具体地址已选定，并已与业主签订相关租赁协议的门店。

### 3、商圈分析

本项目拟在福建省内的福州、泉州、厦门、漳州、龙岩、三明、宁德等 7 个城市，以及广东东部城市汕头市，开设 30 家连锁超市和 1 家百货。

2006 年福建实现国民生产总值(GDP)7,501.63 亿元，同比增长 13.4%，GDP

总值和增速均名列全国第 11 位，人均 GDP 达 21,152 元，增长 12.7%。

下表是福建省内各城市 2006 年的 GDP 总额和人均 GDP 对比：

序号	城市	GDP 总额 (亿元)	同比增长率 (%)	人均 GDP (万元)
1	泉州	1,901	15.0	24,953
2	福州	1,656	12.2	24,879
3	厦门	1,162	16.7	51,661
4	漳州	717	13.1	15,255
5	三明	452	13.1	17,106
6	龙岩	449	12.5	16,374
7	莆田	423	16.0	15,039
8	南平	391	12.0	13,576
9	宁德	386	11.2	12,647

从表中可以看出，福建省内各城市发展很不平衡，从 GDP 总额看，泉州、福州、厦门三个城市的发展远远超出省内其他城市，从人均 GDP 看，厦门一枝独秀，远远领先于其他城市，率先进入比较发达城市的行列，泉州和福州构成第二梯队，而省内其他城市的发展水平则相对较为落后。

项目的选择和所在城市的发展水平息息相关，因此公司选择重点发展经济最发达的泉州、福州、厦门三个城市，同时，也适当的关注省内其他城市。

#### (1) 福州

福州是福建的省会，位于福建省中部东端，台湾海峡西岸，东临台湾海峡，西靠三明市、南平市，南邻莆田市，北接宁德地区。总面积 11,968 平方公里，其中市区面积 1,043 平方公里，城市建成区面积 70.5 平方公里。现辖闽侯县、连江县、罗源县、闽清县、永泰县、平潭县、鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区等 6 县 5 区，代管长乐市、福清市。总人口 569.95 万人，其中城市人口 139.66 万人。经济总量和总人口数在福建省内均排第二位；福州是省内党政机关、企业总部最多的城市，居民的消费水准较高；随着福州城区范围的扩展和城市人口的增加，其零售市场的容量还在继续扩大 2006 年全市地区 GDP 完成 1,660 亿元，同比增 12.2%。2007 年上半年福州市商贸经济呈现快速增长的良好势头，社会消费品零售总额实现 454 亿元，比增 21.4%。其中零售业实现社会消费品零

销售额 318 亿元，比增 23.2%。居民人均可支配收入为 8,517 元，比增 12.5%，农民人均收入约为 3,200 元，比增 9.6%。受城乡居民收入增加的拉动作用，预计下半年我市社会消费品零售总额将继续以两位数增长，全年增幅预计达 18.5%，总额有望突破 900 亿元。

福州市零售市场的竞争较为激烈，外资企业沃尔玛、家乐福、好又多、麦德龙均在市区内开设了大卖场，而以综合超市为主要业态的内资企业永辉超市在福州的市场份额最大。不过福州市场的竞争还远未到白热化的程度，几个大卖场相互的间隔也较远，仍然存在较大的市场空间。仓山区是大福州概念下的新城区，近几年的发展较快，常住人口也在不断增长，外资企业除麦德龙外尚未进入这个新城区，该新城区，具有很大的发展空间。

#### ①仓山区师大店

仓山区师大店位于福州市仓山区上三路师大商圈。该项目周边附近有大量的学校，是传统的住教区，外来人口较多，消费水平较高，主要消费群体比较固定。项目的周边有学生步行街、超市等配套设施，形成浓厚的商业气氛。项目交通条件优良，停车方便，公交等公共设施齐全。该项目附近的竞争对手主要有：上渡路的永辉货仓超市、首山路的金辉生活超市以及周边的农贸市场。上述竞争对手规模较小，该区域的竞争强度为较弱。

#### ②仓山区金山一店

仓山区金山一店项目位于福州市仓山区金山核心商圈。该项目周边有大量刚完工的楼盘正在陆续入住中，并还有大量的新楼盘正在开发之中，以金山大道、浦上路为轴心的商圈正在形成而且潜力巨大。本商圈的商业轮廓正逐渐形成，预计该项目周边日后将是大众消费的新热点地带，酒店、银行、娱乐设施等配套设施也在逐渐完善之中。该项目处于交通要道，停车方便，很适合开发大众消费休闲等项目。目前该项目附近的竞争对手主要有：金祥路的民乐超市、金洲路的好日子超市、金榕路的好日子超市以及川正超市，均为本地零售商。上述竞争对手规模较小，该区域的竞争强度为弱。

#### ③仓山区金山二店

仓山区金山二店位于福州市仓山区浦上大道的融侨商圈。该项目周边有大量楼盘在建设中，日后这些楼盘建成并入住后，将形成一个巨大的商圈。金山是福州政府重点开发的商业住宅地段，未来几年将有许多娱乐休闲等商业配套设施一

并入住，将给该项目带来消费客流。该项目具有交通便捷、停车方便等优点。目前该项目周围 1 公里内没有面积大于 1,000m<sup>2</sup> 的超市，该区域的竞争强度为弱。

#### ④鼓楼区福新店

鼓楼区福新店位于福州市鼓楼区福新路 28 号，属于商用和居住混合区域，该项目紧邻福新路、五一路，处于五一商圈和津泰商圈的中间，周围医院、邮局、学校、写字楼、酒店等生活配套设施一应俱全，随着背后津泰东路的兴建，该区域将会将五一商圈与津泰商圈连成一片，成为福州市的中心繁华地段，全市主要消费人流车流大量聚集此处。该项目附近的竞争对手主要有：沃尔玛长城店（位于福新店南边，距离 1 公里以上）、好又多花开富贵店（位于福新店北边，距离 1 公里以上）、家乐福福新店（位于福新店东边，距离 1.5 公里以上）。虽然该区域的竞争强度为较强，但该项目处于繁华街道的十字路口，而且地面停车场面积大，在出入便捷程度和停车条件方面优于竞争对手。该项目向西方向 2 公里之内无大型卖场，而且向西可以辐射福州市最繁华的商业街八一七路，在竞争中占据一定的地利优势。

#### ⑤晋安区金鸡山店

晋安区金鸡山店位于福州市晋安区连江北路的二化商圈。该区域属于商用和居住混合区域，该项目位于东二环高架桥旁，随着东二环的景观改造、二化的搬迁以及随之而来的新的商业项目的兴起，该处的商业氛围将逐渐成熟。人流车流较多，消费水平比较高。项目交通发达，多条公交线路经过，停车条件优良。目前附近的竞争对手主要有：万嘉生鲜超市、永辉折扣店以及背后的农贸市场。该区域的竞争强度为一般。

### (2) 厦门

厦门市地处我国东南沿海——福建省东南部、九龙江入海处，背靠漳州、泉州平原，濒临台湾海峡，面对金门诸岛，与台湾宝岛和澎湖列岛隔海相望。厦门由厦门岛、鼓浪屿、内陆九龙江北岸的沿海部分地区以及同安区、翔安区等组成，陆地面积 1,565.09 多平方公里，海域面积 300 多平方公里。是一个国际性海港风景城市。

至 2006 年末，全市户籍人口 160.38 万人，常住人口为 233 万人。在户籍人口中，城镇人口为 109.24 万人，岛内的思明、湖里两个区人口合计 72.83 万人，比重达 45.4%。

厦门是国家的经济特区，是福建省内经济最发达、居民平均收入最高的城市，居民更倾向于在大卖场、超市等现代零售渠道购物，因此大卖场和超市的发展空间巨大。现已进驻厦门的外资零售企业有：沃尔玛、家乐福、麦德龙、好又多等，分别分布在厦门市区内的几个交通干线。由于厦门是国家的经济特区，也是福建省内经济最发达、居民平均收入最高的城市，厦门市民有就近购物的消费习惯，因此厦门市仍有很大的空间。

#### ①厦门“农改超”9个项目

厦门“农贸市场改为生鲜超市”简称“农改超”项目，是由厦门市政府推行的一项改善厦门市人民生活水平、环境的为民办实事工程，改造方式主要是“新建一批、改造一批、关闭一批”，实施分为三个阶段：第一阶段试点（2006年5月至2006年12月）启动阶段；第二阶段（2007年1月至2009年12月）全面铺开、攻坚阶段；第三阶段（2010年1月至2010年6月）检查验收阶段；2007年主要是改造厦门岛内50几个农贸市场，2008年到2009年完成全市农贸市场的改造，包括岛外的农贸市场。改造后的生鲜超市以生鲜食品为主，日用品为辅；经营生鲜食品的营业面积应占租赁面积的60%以上，包装食品、调味品、日用百货经营面积控制在40%以下。经营品种需满足以下要求：蔬菜50种以上（以净菜为主）、水果20种以上、鲜活水产品40种以上、生鲜冷冻食品40种以上、粮油及其制品40种以上、猪、牛、羊、家禽等肉食品以及蛋品、干杂食品、熟品、调味品等各类品种基本齐全。在第一批竞标的5个农改超项目中，有2家纳入新华都的生鲜超市体系。

#### ②思明区东埔店

思明区东埔店位于厦门思明区东埔路商圈，该区域属于商用和居住混合区域，该项目在东埔社区中心，靠近莲坂商圈，周围居民密集，周围1公里内的人口约8万人，消费群体主要是上班族，消费水平比较高。项目周边商业气氛浓厚，娱乐休闲等配套设施能带来大量的消费群体，项目交通条件优良，道路四通八达，停车方便。该项目附近的竞争对手主要是好又多和家乐福，不过距离均在2公里以上，该项目周围的居民到好又多、家乐福的距离较远，开车和走路都不方便。该区域的竞争强度为弱。

#### ③湖滨店

湖滨店位于湖滨南商圈，又临近禾祥西商圈，周围1公里内的人口约10万

人，住宅楼新旧交替。项目周边消费群体固定，人流车流多，消费水平比较高。项目周边有医院、酒店、银行、小学、中学、餐厅等配套设施，均可以帮助带来消费群体。湖滨南路是厦门主要交通道路之一，贯穿市府大道和嘉禾路，交通便捷，停车方便。周边竞争对手有好又多、本土小超市倍顺和农贸市场，竞争强度为一般。

#### ④思明区莲坂店

思明区莲坂店位于莲坂商圈中心，是厦门四大商圈中的主商圈。该项目商业氛围浓厚，消费群体大量集中，消费水平高。项目周边业态有金融、贸易、百货、零售、房产、餐饮、银行、酒店、学校等，能带来大量的消费群体，是大众休闲娱乐的最佳场所。该项目交通便捷，停车方便，附近的竞争对手有家乐福和好又多。该区域的竞争强度为较强。该点与竞争对手相比的优势是，商场周边尤其是向西方向有大量商住社区，如槟榔社区、湖光社区，这些社区居民如果到家乐福或者好又多要横跨一条或者多条交通干道，较为不方便，而向西 2 公里内又无其他大型卖场。

#### ⑤思明区仙岳店

仙岳店位于松柏商圈，属于厦门四大商圈之一。周围 1 公里内的居民约 6 万，周围的社区主要是屿后南里社区和屿后北里社区。这两个社区是厦门较早前的安置房，所以居住的大部份是厦门本地人，消费群体固定，消费水平高，周围有松柏小学、中学、京闽酒店、永乐电器、国美电器等配套设施，项目交通便利，停车方便。周边竞争对手有沃尔玛和农贸市场。不过该项目经营面积较小，属社区综合超市，不与沃尔玛构成直接竞争。竞争强度为一般。

#### ⑥海沧新城店

海沧新城店位于海沧新城区商圈，周围已建好的新楼盘有 10 栋，住宅套数约 7,000 套，预计在 2007 年年底可以入住。周围还有七八个楼盘正在施工，预计到 2009 年年初也可以入住。另距离海沧生活区不到 2 公里，可以辐射那里的居民约 10 万人。周围新建的项目有五星级酒店、游泳池、银行、学校等，居民的消费水平较高。该项目正好位于新城中心，道路交通发达，停车条件便利。周边的竞争对手主要为农贸超市，竞争强度为弱。

#### ⑦湖里海天店

湖里海天店位于湖里生活区中心商圈，人口居住密集。湖里区原来是工业区，

现已逐步成为生活社区，整体消费潜力巨大，且周围没有大型的商场，现在该区域的业态主要是店铺式的商业。所以湖里海天店在这个区域具有不可复制的地位，并且具备交通便利、停车方便等优点。周边竞争对手主要为农贸超市，竞争强度为弱。

### （3）泉州

泉州是省内经济总量最大的城市，也是省内民营经济最活跃的城市。泉州有别于省内其他城市的主要特点是县域经济特别发达，即泉州下辖的县或者县级市成为经济的发展主体，县或者县级市的经济总量大，已经达到甚至略微超过市区的发展水平。以泉州市下辖的晋江市为例，其 2006 年 GDP 为 580 亿元，超过了省内的地级市三明、龙岩、莆田、南平和宁德。2006 年福建省入围中国百强县的有晋江市、南安市、石狮市、惠安县、安溪县、龙海市、福清市、长乐市等 8 个县市，其中，除了龙海隶属于漳州市，福清、长乐隶属于福州市外，其他 5 个县市全部隶属于泉州市。

泉州零售市场的竞争相对较为不激烈，新华都在泉州占据最大的市场份额，外资企业沃尔玛在 2007 年才进入泉州市区，公司面临的主要竞争对手为市区以及各县城当地的零售企业，不过这些企业的规模均较小。

鉴于公司在泉州零售市场的主导地位，同时随着沃尔玛以及麦德龙等外资企业的进入，泉州的市场竞争必将趋于激烈，公司有必要在市区的合适位置建设大卖场和综合超市，以扩大市场份额。同时，泉州县域经济的发达预示着县城零售市场存在巨大的发展机会，公司在泉州的项目将以在各个县城建设大卖场为主。

#### ①晋江福隆店

该项目位于晋江市中心位置，该区域属于商用、住宅、主题公园、文教、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是晋江区域消费与休闲的中心地带，客流量大，其中 500 米商圈内住户 8,164 户，总人口数 24,492，两公里范围内的总人口已经超过 10 万人。周边店面月租普遍已达到 350~400 元/m<sup>2</sup>。店铺售价达到 3~4 万元/m<sup>2</sup>左右。周边地带有市政府、农贸市场、酒店、苏宁电器等，符合作为商业区域开发的条件。该项目位于十字路口，可从四面进入该区，进出便捷，停车方便。离晋江最繁华的商业街道阳光路仅一街之隔，具备较好的商业开发与挖掘潜力。周边竞争对手有本土零售商捷龙超市和蔚蓝超市以及农贸市场。竞争强度为一般。



### ②安溪南街店

该项目位于安溪县大同路（当地人俗称南街），所属区域是安溪县最繁华、最有潜力的区域。项目周边人口密集，仅 500 米范围就有居民 8,200 户左右，约 24,600 人，两公里范围内总人口已经超过十万人；而且安溪是中国的茶都，是铁观音茶叶的原产地，当地居民收入高，都具有相当高的消费水平。项目周边环境优美，改造后的公园非常适合顾客休息乘凉；项目商业氛围浓厚，周边有商场、酒店、餐厅、专卖店等商业配套设施；项目周边交通便利，停车方便。周边竞争对手有本土零售商中闽百货和联谊润家超市，竞争强度为一般。

### ③南安美林店

该项目位于南安市美林镇中心繁华位置，属于商用、住宅、文教、娱乐休闲、企业工厂等混合区域。项目周边人口密集，外来务工人口多，周边人口属于年轻层次，具有一定的消费水平；项目周边交通四通八达，人流车流多，离南安中心地段不到一公里；项目商业氛围浓厚，周边有小超市、酒店、KTV 等商业配套设施；项目周边停车条件优良，停车方便，该区域是南安市美林镇最繁华的区域，也是该镇重点发展的区域。周边竞争对手主要为本土小超市和农贸市场，竞争强度为弱。

### ④南安成功店

该项目位于南安市中心大道位置，项目对面有汽车站以及娱乐休闲场所，是南安市重点发展的地段，也是南安的经济重点区域，人流车流大，消费水平较高。项目周边有农贸市场、小超市、酒店等商业配套设施，能从多方面满足消费者购物、休闲的需求，符合作为商业区域开发的条件。该项目位于国道必经路上，交通便捷，停车条件方便。周边主要竞争对手有本土百姓、安顺超市和农贸市场。竞争强度为一般。

### ⑤石狮九二店

该项目位于石狮市最繁华的九二路商圈，该区域属于商用、住宅、人才市场、文教、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是石狮区域消费与休闲的中心地带，项目旁边是进出石狮的必经路段，客流量和车流量均较大。周边有人才市场、农贸市场、小超市、酒店、苏宁电器等较为完善的商业配套设施，能从多方面满足消费者购物需求，另停车方便，交通便捷，大众消费水平较高，造就了较好商业开发的条件。周边竞争对手有本土零售商捷龙超市和百姓超市。

竞争强度为一般。

#### ⑥永春桃城店

该项目位于永春县中心商业地区，该区域属于商用、住宅、车站、人才市场、文教、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是永春区域消费与休闲的中心地带，客流量车流量大。周边有农贸市场、超市、酒店等较为完善的商业配套设施，能从多方面满足消费者购物、休闲的心理需求，符合作为商业区域开发的条件。该项目位于县政府旁边，可从四面进出，交通便捷，停车方便。周边小区人口众多，消费水平较高。周边竞争对手主要为本地小超市。竞争强度为弱。

#### ⑦德化瓷都店

该项目位于德化县最繁华的位置，属于商用、住宅、车站、文教、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是德化县消费与休闲的中心地带，项目位于进出德化的必经路上，客流量车流量大。周边有农贸市场、超市、酒店等较为完善的商业配套设施，能从多方面满足消费者的购物需求，符合作为商业区域开发的条件。该项目位于十字路口，可从四面进出，交通便捷，停车方便。周边的竞争对手有本地小超市和农贸市场。竞争强度为弱。

#### ⑧鲤城区温陵店

该项目位于泉州市鲤城区温陵路中段，属于商用、住宅、车站、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是鲤城区消费与休闲的中心地带，消费水平较高，客流量车流量大。周边地区有邮电局、超市、酒店、豪客来西餐厅等较为完善的商业配套设施，同时也是泉州最有名气的手机批发一条街，能从多方面满足消费者购物、休闲的需求，符合作为商业区域开发的条件。该路段交通便利，该项目停车方便。周边竞争对手主要有本地零售商永相逢超市、奇龙超市，面积均较小。竞争强度为一般。

#### ⑨鲤城区江南店

该项目位于泉州市鲤城区市政展览城位置，属于商用、住宅、娱乐等混合区域。项目周边已逐渐形成商业氛围，外来务工人员多，客流量车流量大。周边地带带有区政府、展览城、超市等较为完善的商业配套设施并还在逐渐的完善过程中，有一定的发展潜力，符合作为商业区域开发的条件。该项目位于泉州市区的出入口位置，是通往晋江，安溪等必经之路，交通便利，而且项目附带的停车场面积

大，停车便利，进出方便。项目周边是泉州市三千亩地改造工程，计划 2008 年完工，实现泉州次中心的位置，项目改造完成即将新增 10 万以上的固定居民。周边竞争对手主要为农贸市场。竞争强度为弱。

#### ⑩鲤城区浮桥店

该项目位于泉州市鲤城区浮桥临江位置，属于商用、住宅、车站、文教、娱乐等混合区域。项目周边已逐渐形成商业氛围，外来务工人员多，休闲消费水平较高，客流量车流量大。周边地带有戏院、超市、农贸市场等较为完善的商业配套设施，满足善大众的消费需求，符合作为商业区域开发的条件。该项目位于泉州市区通往南安、安溪等必经之路，交通便利。该区消费强，停车条件便捷。周边竞争对手有沃尔玛和一些本土小超市，不过和沃尔玛的距离较远，不构成直接竞争，竞争强度为一般。

#### ⑪市区洛江店

该项目位于泉州市洛江区最繁华的位置，属于商用、住宅、车站、文教、娱乐等混合区域。项目对面是区土地局，周边还有区政府、区交通局等政府部门，属于区的最中心位置，正在逐渐形成浓厚的商业氛围，是洛江区域消费与休闲的中心地带，项目位置处于大众消费的中心，消费水平较高，客流量车流大。该项目位于十字路口处，可从四面进入该区，交通便捷、停车方便，有利于我们对泉州区域投资的辐射。周边竞争对手主要为本土小超市和农贸市场，竞争强度为弱。

#### (4) 漳州

漳州市位于福建省南部沿海，面积 12,873.3 平方公里。辖芗城、龙文 2 区，龙海市，云霄、漳浦、诏安、长泰、东山、南靖、平和、华安 8 县。人口 450.27 万，通行闽南方言。漳州是著名的侨乡和台胞祖籍地，有外籍华人、华侨 70 多万人，台湾现有人口中，祖籍漳州的占 35.8%。

漳州地处福建省最南端，与台湾岛隔海相望，南临港澳，处于厦门、汕头两个经济特区之间。漳州零售市场的竞争随着沃尔玛在 2006 年的进入而开始趋于激烈，新华都在漳州占据主导地位，竞争对手除沃尔玛外，主要为当地的零售企业，规模均较小。在漳州市区和下辖县城的项目建设有利于确立公司在漳州的市场优势。

#### ①芗城区丹霞店

该项目所处位置属于市区纯居民生活区，周边居民人口密集，社区组成主要有糖厂社区、工人新村、群裕小区等主要居民区，该项目正处这三大社区的古塘路入口，处于社区居民上下班出入必经之处。项目周边配套有玉兰小学、糖厂公园、漳糖菜市场、东岳批发菜市场、漳州八中、175 医院、网吧、小吃街等社区项目，处于中心繁华地段。该项目门前停车方便，进出自然。本项目为综合社区店。周边竞争对手有本地零售商芴客隆超市、吉马超市，竞争强度为一般。

## ②漳浦北大店

漳浦县人口数 82 万。城区人口数约 15 万，其中 10 万左右为城区户口，3 万为农村迁入户口，2 万为工业区外来人口。该店址商圈为漳浦县城中心主商圈，周边人口密集、商业配套完善，有漳浦一中、南门小学，中医院、县政府机关等。在该项目的南面有正在规划改造中的老城区；项目北面是县城的主干道西大街，有餐饮、体育场、汽车站、欢唱 KTV、宾馆、酒店等城市配套设施，再往北是漳浦的工业区及规划楼盘；项目西面是县城的休闲娱乐区，西湖公园及新建的众多小区；项目东面是县城最为繁华的街道麦市街，整条街道以流行服饰专卖、精品小店等业态为主。

该店址处于漳浦县城最为繁华的两条城市干道交汇处，店址门前广场夜间有夜市摆摊，服饰、烧烤等，西湖公园门前在夜间有热闹的排档，公园内常有自发的群众组织交谊舞活动。店址处于成熟社区，南面有规划中的居民区，具有良好的消费潜力。

周边竞争对手有本地零售商恒盛超市、吉马超市。竞争强度为一般。

## (5) 龙岩

龙岩市位于福建省西南部，通称闽西，与粤、赣两省相邻，面积 19,028.3 平方公里。辖新罗区，漳平市，长汀、永定、上杭、武平、连城 5 县。人口 285.89 万。龙岩零售市场的竞争程度较弱，竞争对手只有当地的零售企业，规模均较小。新华都在龙岩各级县市已经开设了 11 家分店，在当地占据绝对主导地位，新华都在市区的项目建设有助于继续扩大公司的市场优势。

市区文化宫店项目位于龙岩溪南路，为早期商品批发交易市场，属成熟商圈，目前为溪南农贸市场，为周边居民提供日常用品；周边人口居住密集，企事业单位居多，客户群体稳定，常住人口在 2 万左右。周边商业氛围浓厚，开设此店能弥补小区的空白。更好地服务大众。本项目属社区综合店。周边竞争对手有本地

零售商街心超市、米兰春天超市。竞争强度为一般。

#### (6) 三明

三明市位于福建省中西部，面积 22,929 平方公里，辖梅列、三元两区，永安市、明溪、清流、宁化、大田、尤溪、沙县、将乐、泰宁、建宁 9 县。人口 267.7 万。三明（市区）、永安、沙县通行闽中方言，尤溪、大田通行闽南方言，宁化、清流通行闽西客家方言，建宁、泰宁、将乐、明溪通行闽赣方言。

三明零售市场的竞争程度较弱，竞争对手只有当地的零售企业，规模均较小，单店面积小。在三明市区的新华都大卖场项目和新华都百货项目建成后，将是市区最大的大卖场和百货公司，可以一举建立新华都在三明的市场领先地位。

##### ①大田岩城店

该项目位于三明大田县中心位置，属于商用、住宅、主题公园、文教、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是大田区域消费与休闲的中心地带，人流客流车流量大，促进周边的商业发展，周边地带有农贸市场、超市、酒店等较为完善的商业配套设施，能从多方面满足消费者购物需求，符合作为商业区域开发的条件。该项目交通便利、停车方便，大众消费水平增长较高等条件让该区域逐渐具备较好商业开发的区域。

周边竞争对手主要为本土小超市和农贸市场。竞争强度为弱。

##### ②市区列东店、市区列东百货店两个项目

两个项目均位于三明市列东街阳光城广场内，该区域属于商用、住宅、主题公园、文教、娱乐等混合区域。项目周边已形成浓厚的商业氛围，是三明区域消费与休闲的中心地带，客流量大，消费人群多，周边居民区及写字楼较多，项目北边区域大量商品房在建设之中。预计一年之后，新增入住人口达到五万人以上。项目周边苏宁电器、列东百货、肯德基等复合行业态，是三明市最值得投资的商业地块之一。

两个项目建成后，将是市区最大的大卖场和百货公司，并在这个商圈中互为补充、协同发展，共同创造“新华都”的品牌形象。

大卖场项目的竞争对手为本土小超市万德福和农贸市场。竞争强度为弱。

百货项目的竞争对手为老的国有企业列东百货。不过新华都百货和竞争对手相比具有品牌方面的优势，竞争强度为一般。

#### (7) 宁德

蕉城店项目位于宁德市蕉城区，项目周边正在形成商业氛围，是宁德市区未来消费与休闲的中心地带，客流量大，消费人群多，周边居民区及写字楼较多，项目北边区域大量商品房在建设之中，预计在未来的两年内，新增居民达到 4 万人左右。宁德零售市场的竞争程度较弱，周边竞争对手主要为本地超市东方康宁和农贸超市，规模均较小。该项目是宁德市的最大的商业项目之一，有望一举建立公司在宁德的市场领先地位。

#### (8) 广东省汕头市

汕头零售市场的竞争程度较弱，大卖场、超市等现代零售渠道仍然未成为居民消费的主流，主要竞争对手有沃尔玛和易初莲花，不过大卖场的距离相对较远。整个零售市场还是开发和挖掘之中，存在很大的发展空间。

潮汕地区（潮州市和汕头市）文化、消费习惯历来接近于福建闽南地区，其方言和闽南话相通而与粤语不通，其到闽南的距离近于到广州、深圳的距离。

汕头市金平店项目位于金平区旧城核心商圈，属于政府机关、商用、住宅、文教、娱乐等混合区域。周边已形成浓厚的商业氛围，是汕头市消费与休闲的中心地带之一，客流量大，消费人群多。周边一公里内的社区居民量达 20 万人，是目前汕头市最为密集的社区。本项目停车面积大，进出方便，是汕头现有商业项目中较大的有停车优势的物业。周边主要竞争对手有沃尔玛、本土小超市和农贸市场，不过该点和沃尔玛的距离较远，不构成直接竞争。竞争强度为一般。

公司新开门店选址主要分布在二、三线城市或乡镇，还有一些分布在城市中的新商圈。与同地区的现有网点比较而言，优势主要体现在所面临的竞争压力相对较小，而且后开门店能够更大程度上受益于公司整体的规模效应，在进货议价能力、费用控制能力等方面的竞争力更加突出，较现有门店的培育期缩短。与同地区的现有网点比较而言，劣势是新开门店所处的商圈可能还不够成熟。

#### 4、管理能力

公司有较为成熟的经营管理模式，运营标准化程度也比较高，因而具备门店的复制能力。虽然本次募股资金运用将使公司门店数量几乎扩大一倍，但大部分项目（汕头、宁德两个地区除外）都在现有子公司架构内，这就意味着公司在开发这些门店时，在经营机构设立及管理人员储备、商品供应链、信息系统等方面都能够依托现有的区域子公司。具体如下：

##### (1) 公司开设 29 个项目（汕头、宁德两个项目除外）时无需开设独立的法

人机构，仅需在原有子公司下开设分支机构。无需增加区域总经理以及财务、采购等后勤管理人员，仅需增加如店长、副店长、部门经理等中层管理人员。目前公司管理层队伍经过适当时间的培养之后，能够胜任新店建设的要求。以店长为例，公司现有副店长约 60 名，在接下来两年新门店的开设过程中，通过对外招聘，以及现有副店长晋升可以满足店长岗位的需求。至于每个项目 200—300 名的普通员工，其应聘条件为初高中学历的初级从业人员，提前 2—3 个月进行岗前培训后即可上岗。

(2) 同一区域内，新店与原有门店的供应商及商品资源是一样的，因此商品供应链并未改变。汕头、宁德两个项目虽需开设独立的法人机构，需设立独立的区域总经理和财务等后勤管理人员，供应商也将有所改变，但宁德与福州距离较近，汕头则邻近漳州，两地距离均在 100 公里左右，管理半径跨度不大，届时将以福州、漳州两地的物流、管理人员等资源分别支援宁德、汕头两家门店。

(3) 公司现有的信息系统具有可复制性和可扩充性，新店的门店运营系统和老店的运营系统完全一致，开设一个新店只需在整个公司的系统网络中增加一个节点即可。

## 5、未签项目的障碍和解决办法

对于尚未签订租赁合同的项目，公司认为大部分不存在实施障碍，主要是基于以下几个判断：

(1) “新华都”在福建省内的行业龙头地位保证了公司在和房地产业主谈判中处于相对有利的地位，“新华都”的品牌美誉度也有利于提高业主其他房产的价值，因此大部分业主愿意选择和本公司合作以追求长期而稳定的收益。

(2) 公司以往的经验表明，从与网点业主初步接触开始到最后签订合同一般需 6—12 个月的过程，因此公司对尚未签约的项目在未来时间内基本是有把握的。

个别项目也存在最终不能签约的可能，为此，公司除了募投资金所列项目外，也在同一或者临近商圈内积极寻找可开设的网点，对于未能签约的网点，将以新的网点替代。

## 6、项目建设内容

新店项目的建设需要经过以下几个主要流程：

### （1）制定开业计划

项目签约后，开发部按总部领导的指示及依据开发商各项配套工程完成情况，负责开业计划时间表的制定，各相应部门需严格按开业计划表执行。

### （2）商场定位及规划

由开发部负责楼层定位、动线规划，采购部确定小分类配置及陈列尺数，经营部及采购部会审后最终确认可行方案。

### （3）工程项目完成时间计划

商场定位、规划完成后，行政部负责工程装修招投标，确定装修公司。建店队依据开业计划表制定出土建工程、消防设施工程、生鲜设备、空调安装、用水用电增容、货梯扶梯安装、监控系统、装修工程的完成时间表。

### （4）设备及物料定购

行政部依据商场规划需求负责大型设备的采购：货架设备、扶梯货梯、空调、收银系统、监控系统、防盗系统、冷冻冷藏设备、厨房设备、生鲜设备、顾客寄包柜、生鲜磅秤、购物篮手推车、动力配电柜。

### （5）开业倒计时

商场内部通电，照明及设备调试，商品收货，上架。开业前检查。确定开业活动及促销方案。

31家门店均采用租赁物业的形式，为使其达到公司门店面的标准，需要对其进行以下建设与投入：

#### 第一部分、店面装修

- （1）包括顶、地、墙的再次装修；
- （2）标准展台、展柜的制作，以及商场内部装饰装修；
- （3）商场外立面装修以及店招制作安装；
- （4）商场油烟机管道系统；
- （5）商场机械通风系统；
- （6）商场熟食、面包、鲜肉加工厨房的设计装修；
- （7）商场办公区设计装修。

#### 第二部分、消防系统改造

- （1）喷淋、烟感及自动报警系统（本次项目大部分由业主配置到位）；
- （2）消防供水系统（本次项目大部分由业主配置到位）；



(3) 消防通道及防火分区。

### 第三部分、商场设备设施

(1) 自动扶梯、货梯改造与安装（本次项目大部分由业主配置到位，只有地面一层的物业无需投入）；

(2) 商场空调（中央空调或吸顶式空调）改造与安装（本次项目大部分由业主配置到位）；

(3) 电容量增容及后备发电机（本次项目大部分由业主配置到位）。

### 第四部分、经营设备

(1) 商场信息系统（含电脑、打印机、条码机、传真机、电子秤、路由器、交换机、电源设备、线路材料等一系列配套设备）；

(2) 商场广播监视系统（含扬声器、功放、监视探头、主机等）；

(3) 商场防盗设备（含防盗扣、软硬标签、感应器主副机系统等）；

(4) 商场收银设备（含收银台、扫描平台、扫描枪、POS机、验钞机、刷卡机等）；

(5) 商场办公设备（含电话、传真、复印机、办公桌椅等）；

(6) 商场厨房加工设备（熟食加工机械、皿器、炸鸡烤鸡炉、面包房设备、鲜肉分割设备等）；

(7) 商场冷藏设备（岛柜、冷风柜、保鲜库、冷冻库、冷热展车、制冰机等）；

(8) 仓库、收货工具设备（登高车、卡板、液压叉车、机动升降叉车等设备）；

(9) 顾客存储与购物设备（寄包柜、购物车、购物篮等）。

## 7、投资估算和资金筹措

本项目总投资32,357万元，其中固定资产投资24,715万元，铺底流动资金5,734万元，履约保证金1,908万元。除了广东汕头项目由其他股东投入505万元、龙岩项目由其他股东90万元以外，剩余共计31,762万元，拟全部通过公司公开发行股票融资筹得。

### (1) 固定资产投资

本项目固定资产投资总额为24,715万元，其中土建工程及设备费用24,566万元、建设单位管理费97.5万元、其他费用51.5万元。

投资明细见下表：

序号	类别	估算金额（万元）			
		建安设备工 程费用	安装 费用	工程其 它费用	合计
1	第一部分 工程费用				24,566
1.1	店面装修				8,585
	顶、地、墙再次装修	5,988		1,109	7,097
	标准展台、展柜的制作	297			297
	商场外立面装修及店招制作安装	175	12		187
	商场油烟机管道系统	247	28		275
	商场机械通风系统	135			135
	商场熟食、面包、鲜肉加工厨房、 海鲜池的设计装修	486			486
	商场办公区设计装修	109			109
1.2	消防系统改造				790
	喷淋、烟感及自动报警系统（本次 项目大部分由业主投入）	112			112
	消防供水系统（本次项目大部分由 业主投入）	37			37
	消防通道及防火分区	641			641
1.3	商场设备设施购置				6,091
	自动扶梯、货梯改造与安装（本次 项目大部分由业主投入，经营场所 只在一层的无需投入）	834	93		927
	商场空调改造与安装（本次项目大 部分由业主投入）	591	66		657
	电容量增容及后备发电机（本次项 目大部分由业主投入）	903			903
	商场厨房加工设备（熟食加工机 械、皿器、炸鸡烤鸭炉、面包房设 备、鲜肉分割设备等）	1,685			1,685
	商场冷藏设备（岛柜、冷风柜、保 鲜库、冷冻库、冷热展车、制冰机 等）；	1,920			1,920
1.4	经营设备购置				9,100

序号	类别	估算金额（万元）			
		建安设备工程费用	安装费用	工程其它费用	合计
	货架设备	2,201			2,201
	商场信息系统（含电脑、打印机、条码机、价签机、电子秤、路由器、交换机、电源设备、线路材料等一系列配套设备）	1,277			1,277
	商场广播监视系统（含扬声器、功放、监视探头、主机等）	947	105		1,052
	商场防盗设备（含防盗扣、软硬标、感应器主副机系统等）	1,478			1,478
	商场收银设备（含收银台、扫瞄平台、POS机、扫瞄枪、验钞机、刷卡机、取订器等）	1,479			1,479
	商场办公设备（含电话、传真、复印机、办公桌椅等）	631			631
	仓库、收货工具设备（登高车、卡板、液压叉车、机动升降叉车等设备）	207			207
	顾客存储与购物设备（寄包柜、购物车、购物篮等）	775			775
2	<b>第二部分 工程建设其它费用</b>				149
2.1	建设单位管理费			97.5	97.5
2.2	其他费用			51.5	51.5
	<b>固定资产投资合计</b>	23,154	303	1,258	24,715

### （2）流动资金估算

根据公司近年运转实际情况，本项目流动资金按第一年销售收入的1/11计算（即资金年周转11次，符合零售业态的运行模式），年流动资金需求量为19,112万元，其中铺底流动资金5,734万元（流动资金的30%）计入项目总投资。

### （3）履约保证金估算

租赁合同中一般都约定了需向业主支付一定数额的履约保证金，履约保证金数额因项目不同而有差异，一般为2~3个月的租金。本项目合计履约保证金1,908万元计入项目总投资。

以上投资细分到各个门店，如下表：

序号	地区	店名 (暂定名)	租赁 面积 (m <sup>2</sup> )	设备 投资额 (万元)	装修 总额 (万元)	铺底 资金 (万元)	履约 保证金 (万元)	合计 (万元)
1	福州	仓山区师大店	6,143	925	250	189	60	1,424
2		仓山区金山一店	17,500	686	560	355	150	1,751
3		仓山区金山二店	4,796	698	205	125	56	1,084
4		鼓楼区福新店	10,896	796	350	229	120	1,495
5		晋安区金鸡山店	2,300	159	68	60	30	317
6	厦门	农改超一揽子项目	12,800	1,450	715	578	270	3,013
7		思明区东埔店	2,728	159	78	60	20	317
8		思明区湖滨店	4,500	328	145	169	80	722
9		思明区莲坂店	12,000	602	303	286	100	1,291
10		思明区仙岳店	3,457	231	95	82	10	418
11		海沧区新城店	12,000	519	445	249	100	1,313
12		湖里区海天店	7,000	700	310	149	80	1,239
13	泉州	安溪南街店	8,900	594	295	232	50	1,171
14		南安美林店	4,000	400	200	142	20	762
15		南安成功店	4,300	400	200	179	30	809
16		石狮九二店	4,000	348	145	169	30	692
17		晋江福隆店	8,125	489	215	249	32	985
18		永春桃城店	5,300	346	170	115	10	641
19		德化瓷都店	4,892	380	200	136	60	776
20		鲤城区温陵店	4,000	400	200	179	30	809
21		鲤城区江南店	11,000	868	503	229	100	1,700
22		市区洛江店	5,000	400	200	149	30	779
23	鲤城区浮桥店	4,500	393	200	179	30	802	
24	漳州	芗城区丹霞店	2,027	146	40	50	10	246
25		漳浦北大店	5,856	317	163	123	30	633

序号	地区	店名 (暂定名)	租赁 面积 (m <sup>2</sup> )	设备 投资额 (万元)	装修 总额 (万元)	铺底 资金 (万元)	履约 保证金 (万元)	合计 (万元)
26	龙岩	市区文化宫店	1,400	165	70	56	10	301
27		大田岩城店	6,700	425	210	136	30	801
28	三明	市区列东店	10,686	693	535	229	30	1,487
29		市区百货店	14,480	286	895	202	100	1,483
30	宁德	市区蕉城店	12,000	641	450	219	100	1,410
31	广东 汕头	金平店	11,000	872	485	229	100	1,686
合计			224,286	15,815	8,900	5,734	1,908	32,357

## 8、项目实施方式

为提高募集资金的使用效率，公司将依据“先开先用”的原则以本项目门店开设的先后顺序确定对控股子公司的增资顺序。若因市场竞争因素导致门店在本次发行募集资金到位前必须进行先期投入，公司拟以自筹资金先期进行投入，待本次发行募集资金到位后以募集资金补偿自筹资金投入。

公司将依据门店的开设进度一次性或分次向控股子公司实施增资或者新设立子公司，具体方案如下：

(1) 拟使用资金约6,100万元，增资全资子公司福州新华都综合百货有限公司，增资资金将用于开设仓山区师大店、仓山区金山一店、仓山区金山二店、鼓楼区福新店、晋安区金鸡山店。

(2) 拟使用资金约8,300万元，增资全资子公司厦门新华都购物广场有限公司，增资资金将用于开设农改超一揽子项目、思明区东埔店、思明区湖滨店、思明区莲坂店、思明区仙岳店、海沧区新城店、湖里区海天店。

(3) 拟使用资金约9,900万元，增资全资子公司泉州新华都购物广场有限公司，增资资金将用于开设安溪南街店、南安美林店、南安成功店、石狮九二店、晋江福隆店、永春桃城店、德化瓷都店、鲤城区温陵店、鲤城区江南店、市区洛江店、鲤城区浮桥店。

(4) 拟使用资金约900万元，增资全资子公司漳州新华都百货有限责任公司，增资资金将用于开设芗城区丹霞店和漳浦北大店。

(5) 拟使用资金约200万元，联合龙岩新华都辉业购物广场有限公司其他股东连国伟对其增资约300万元，增资资金将用于开设龙岩市区文化宫店。共同增资后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构保持不变，即本公司70%，连国伟30%。

(6) 拟使用资金约3,800万元，增资全资子公司三明新华都购物广场有限公司，增资资金将用于开设大田岩城店、市区列东店、市区百货店。

(7) 拟使用资金约1,400万元，新设立全资子公司宁德新华都购物广场有限公司，以开设宁德市区蕉城店。

(8) 拟使用资金约1,200万元，联合连国伟，共同合计出资约1,700万元新设立汕头新华都购物广场有限公司，以开设汕头金平店。新成立的控股子公司，本公司所占股权比例为70%，连国伟所占股权比例为30%。

## 9、合作方基本情况介绍

姓名：连国伟

国籍：中国

性别：男

年龄：39

住址：福建龙岩东城工农巷9号

## 10、财务效益分析

### (1) 分析依据及说明

本财务分析计算根据国家现行财税制度进行。

本财务分析计算期为10年，不包含建设期，一般项目的建设期为3~6个月。

### (2) 营业收入（包含主营业务收入和其他业务收入两部分）

#### ①主营业务收入

第一年主营业务收入（即销售额）的预估将按每个门店进行分解，并充分考量门店所在地的经济发展水平、商圈的成熟程度、人流量等因素，以期得到尽可能符合现实的预估。销售额第2~4年每年增长5%，以后年度不再增长。

经估算，在计算期内总销售额为2,366,395万元（含税）。

#### ②其他业务收入

其他业务收入为场地租赁收入和向供应商收取的促销服务费用。

第一年因新开设门店供应商一般会投入较多的费用进行促销,其他业务收入按销售额的 5.1%计算。其他年度均按销售额的 4.7%计算。

经估算,在计算期内总其他业务收入为 108,655 万元。

### (3) 总成本费用

——超市的进价成本按其营业收入 $\times$ (1-超市销售毛利)计算。

——折旧:商用设备折旧按平均 7 年计提。

——固定资产改良的摊销:按 10 年计提。

——销售税金及附加:主营业务收入按 0.21%计算;其他业务收入按 5.5%计算。

——租赁费:充分调研市场,按当地的市场价格计算,已签约项目以合同为准。

经估算,在计算期内总成本费用为 2,058,835 万元。

### (4) 项目的损益

销售税金及附加为 10,252 万元

所得税:按应纳税额的 25%计,计算期内所得税合计为 18,607 万元。

税后利润:计算期内税后利润合计为 55,821 万元。

### (5) 本项目主要财务指标

全部投资财务内部收益率:26.5%

净现值(必要收益率按 8%计算):23,802 万元

静态投资回收期:3.02 年

### (6) 不确定因素分析

盈亏平衡分析:经计算,项目的盈亏平衡点为 77.8%,当项目营业收入达到 77.8%,即计算期内总销售额达到 1,841,055 万元(含税)时,项目方可保本。

敏感性分析:本项目实施过程中影响效益的不确定因素较多,为了比较这些因素所带来的影响,敏感性分析选择了经营成本、经营收入、建设投资三个主要变量,并在分析中只考虑其有利和不利两个方向的变化。

敏感性分析结果显示:经营成本和经营收入是影响本项目效益的最敏感因素;建设投资是不敏感因素。

项 目	变 化 率 (%)	内 部 收 益 率 (%)	净 现 值 (万元)	投 资 回 收 期 (静态/年)
基 本 方 案	0	26.50	23,802	3.02
经营成本变动	2	17.87	11,891	3.80
	-2	41.26	47,966	2.15
经营收入变动	2	39.09	44,934	2.27
	-2	10.77	2,670	4.53
总投资额变动	2	25.69	23,155	3.09
	-2	27.35	24,449	2.95

### (7) 拟新增门店实现未来效益的可行性

公司有较为成熟的经营管理模式，运营标准化程度也比较高，具备经营门店的复制能力。虽然本次募股资金运用将使公司门店数量几乎扩大一倍，但在两年的跨度期内，平均每年的新店增加速度没有快于前三年的发展速度，且大部分新开门店（汕头、宁德两个地区除外）都在现有子公司架构内，处于公司现在具有规模优势和市场领先地位的区域。这就意味着公司在开发这些门店时，在经营机构设立及管理人员储备、商品供应链、信息系统等方面都能够依托现有的区域子公司，多数新开门店的培育期会大大缩短。公司的战略实施方式是培育一批、成熟一批、盈利一批。在这种滚动式发展模式下，依据公司现有门店的历史经营纪录测算，在新开门店的每个会计年度内，老门店以及次新门店的盈利增长将超过新设门店的亏损，从而使得公司的盈利仍将保持持续增长。

因此，公司有能力和在募集资金投入使用后保持盈利的增长。

### 11、保荐人、发行人会计师的意见

保荐人和发行人会计师认为：发行人关于连锁超市发展项目的论证分析充分，该项目发展前景较佳，该项目的实施将扩大发行人的经营规模，巩固发行人在福建市场的龙头地位，提升发行人的盈利能力。

## (二) 配送中心改造项目

### 1、项目概况

公司现有配送中心3个，即泉州配送中心、福州配送中心和龙岩配送中心，本项目将对原有配送中心进行现代化改造，新增仓库自动化设备、信息终端设备、运输设备、办公设备和通讯设备等，并建设统一管理的物流配送系统，通过改造将平面库改造为立体高架库，并加快货物的周转速度。



本项目总投资5,050万元，项目建成将新增年配送能力151万 $m^3$ ，新增年配送金额14.97亿元，配送比率将由原来的15.67%提高到45.33%。

## 2、配送体系现状

### (1) 体系结构和作业流程

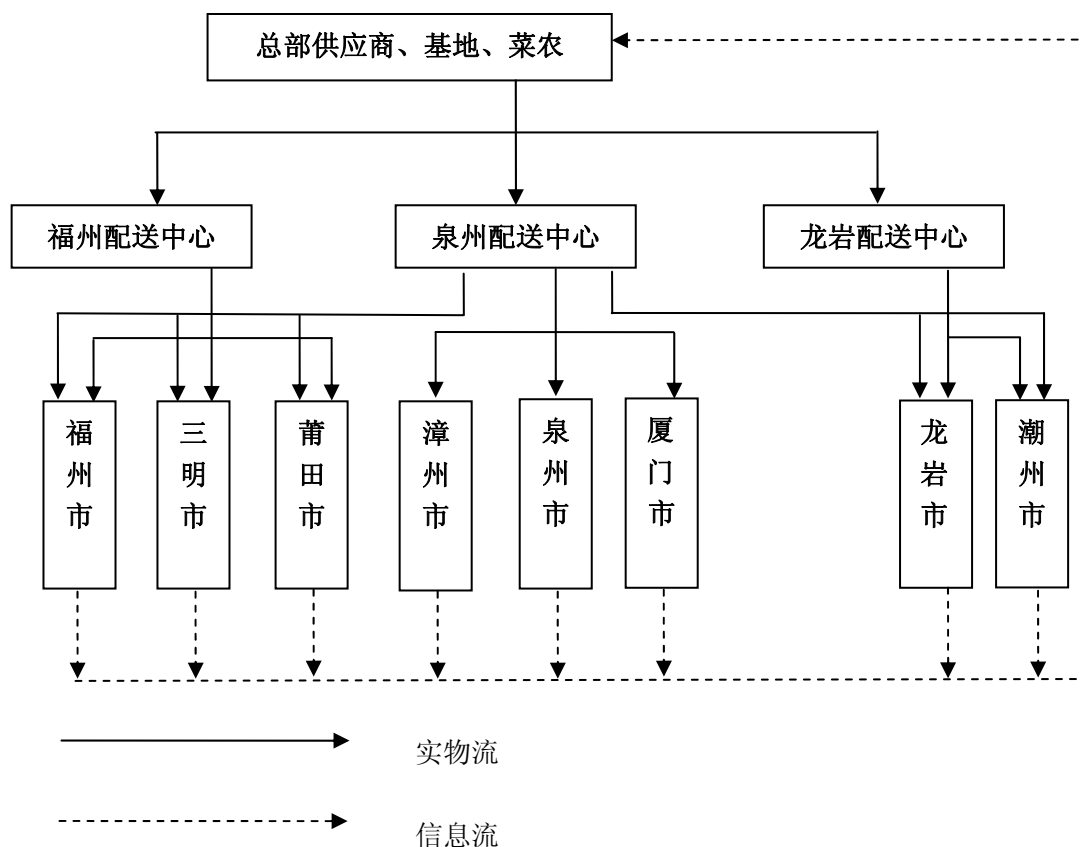
目前公司物流配送体系由一个面向全省的配送中心（泉州配送中心）、一个福州配送中心（功能为对福州和临近的莆田市、三明市进行配送）和一个龙岩配送中心（功能为对龙岩和潮州市进行配送），覆盖范围是福建全省及周边。

公司的物流配送体系较为简单，只分为一级，即泉州配送中心、福州配送中心、龙岩配送中心平级，直接面向各个门店进行配送。（备注：本项目所指配送的概念是货物从供应商经配送中心到达门店的全过程，不包括货物从门店到达消费者这个过程，因为公司所售商品除大家电外基本不用配送，大家电并非公司的经营主项，此类送货由各个门店自行负责，不统一纳入公司的配送体系。）

物流配送的整个流程如下：

门店下订单→供应商汇总订单后送货到对应的配送中心→配送中心验收→入库储存→根据门店订单进行配送→门店收货验收→配送中心对配送成功的订单进行生效审核

目前公司物流配送体系图



### （2）配送中心地址和现有建筑状况

泉州配送中心：位于丰泽区城东浔美工业区。长56.6m，宽29.4m。共三层，一楼层高4.8m，二、三楼层高4.1m。共有4个出入库门，其中3部货梯可以直接到达二、三楼。建筑面积4,992m<sup>2</sup>。

福州配送中心：位于福州市晋安区鼓山镇樟林村151号。长56m，宽18m。层高4.5m。一个出入库门。建筑面积1,000m<sup>2</sup>。

龙岩配送中心：位于龙岩经济技术开发区龙五路和龙兴路交叉路口处。仓库层高7.65m，长73.2m，宽25m。东西南北四个门。建筑面积1,650m<sup>2</sup>。

### （3）现有作业能力

下面将表述的几个指标定义如下：

仓储面积：因配送中心建筑面积中无公摊部分，因此，仓储面积可视为建筑面积；

有效仓储面积：仓储面积扣除通道、楼梯（或电梯）等无法储备货物的面积

仓储容量：有效仓储面积×货物储藏的高度

周转天数：货物经配送中心流转一次，在配送中心里所滞留的天数

年周转次数： $365 \div$  周转天数

年仓储容量：仓储容量×年周转次数

年配送容量：在运力可以得到充分保障的前提下，与年仓储容量相等

年配送金额：年配送容量所对应的销售额

目前，公司物流配送体系具备如下作业能力：

➤ 仓储面积= $4,992+1,000+1,650=7,642\text{m}^2$

➤ 有效仓储面积= $3,328 \times 70\%+1,000 \times 80\%+1,650 \times 80\%=4,450\text{m}^2$

（备注：泉州第三层仍未使用，故仅列出  $3,328\text{m}^2$ ；泉州楼梯和电梯占用面积，故有效面积的比例较小）

➤ 仓储容量= $4,450 \times 1.5=6,675\text{m}^3$

➤ 周转天数：平均为 8.76 天

生鲜平均 1.5 天（其中蔬菜 1 天，水果 2 天）

快速消费品平均 8 天

非食品平均 12 天

➤ 年周转次数= $365 \div 8.76=41.7$

➤ 年配送容量=年仓储容量= $6,675 \times 41.7=278,348\text{m}^3$

➤ 年配送金额=2.82 亿元

公司现拥有自备运营车辆 7 辆，签约第三方物流公司运营车辆 50 辆，日最高调度车辆约 35 部，可以满足现有配送要求。

配送商品当中，以销售额计算，生鲜商品类（主要是水果蔬菜）占比约 15.9%、快速消费品类占 39.1%、非食品类 45%。

以销售额计算，年配送比率= $2.82\text{亿} \div 18\text{亿}=15.67\%$

当前，配送中心存在如下问题：配送中心现代程度较低，主要依赖手工作业，配送效率不能满足公司门店持续扩张的需求，同时，由于没有立体化仓储设备，仓储作业空间的利用率不高。具体表现在：

①目前主要搬运系统为人工+液压叉车；

②验收、分拣方法均为人工作业，无任何设备辅助，耗费大量人力，分拣准确率低，且效率低下；

③仓储使用面积仅用到地面或楼层一层，无立体货架，空间利用率低；

④其他电子化配套设施基本属于空白，不利于配送中心的管理和损耗控制。

### 3、项目改造目标

#### (1) 配送能力目标

物流配送体系改造项目主要是通过对泉州配送中心、福州配送中心、龙岩配送中心现代化改造，提高作业能力，满足公司的发展需要。

改造主要针对两个方面：

①通过增加仓储货架，将货物的仓储空间从原来的单层地面提升为立体的空间

②增加自动分拣系统，同时引入无线射频技术对货物进行管理，大大增加物流流转的效率，减少货物周转天数

改造后，公司物流整个配送体系将具备如下作业能力：

➤ 仓储面积=4,992+1,000+1,650=7,642m<sup>2</sup>

➤ 有效仓储面积=4,992×60%+1,000×70%+1,650×70%=4,850m<sup>2</sup>

(备注：泉州第三层将启用，泉州楼梯和电梯占用面积，故有效面积的比例较小，同时，因立体货架需要的通道更大，所以每个配送中心的有效面积比例都将减小)

➤ 仓储容量=4,850×4=19,400m<sup>3</sup>

➤ 周转天数：平均为 4.03 天

生鲜平均 1 天（其中蔬菜 1 天，水果 1 天）

快速消费品平均 3 天

非食品平均 6 天

➤ 年周转次数=365÷4.03=90.6

➤ 年配送容量=年仓储容量=19,400×90.6=1,757,640m<sup>3</sup>

➤ 年配送金额=17.79 亿元

年配送金额为原来的 6.31 倍

公司将拥有自备运营车辆 82 辆，另计划签约第三方物流公司运营车辆 280 辆，日最高调度车辆约 220 辆，可以满足配送要求。

以销售额计算，年配送比率=17.79 亿 ÷ 39 亿=45.62%

改造后，整个配送体系将增加年配送金额 14.97 亿元，年配送比率由原来的 15.67%提高到 45.62%，基本上满足公司的发展需要。

## （2）管理能力目标

本项目将不修改原来的配送体系，仍然只分为一级，即泉州配送中心、福州配送中心、龙岩配送中心平级，直接面向各个门店进行配送。只是随着公司将逐渐建设宁德、汕头等城市的门店，拟对三个配送中心的配送范围做部分的调整。

同时，将在物流配送体系中引入“远程监控中心”，拟设在泉州配送中心内或者设在泉州子公司的办公区域，此监控中心将统一管理三个配送中心。

另外，为了充分发挥配送中心的作用，拟导入与现代化配送中心相匹配的物流管理系统，包括仓储管理系统、资源管理系统、智能调度系统、绩效管理系统、成本管理系统以及远程监控系统等模块，使信息流能够有效的在整个购物广场的各个部门各环节快速准确传递。

物流管理系统建设将达成以下目标：

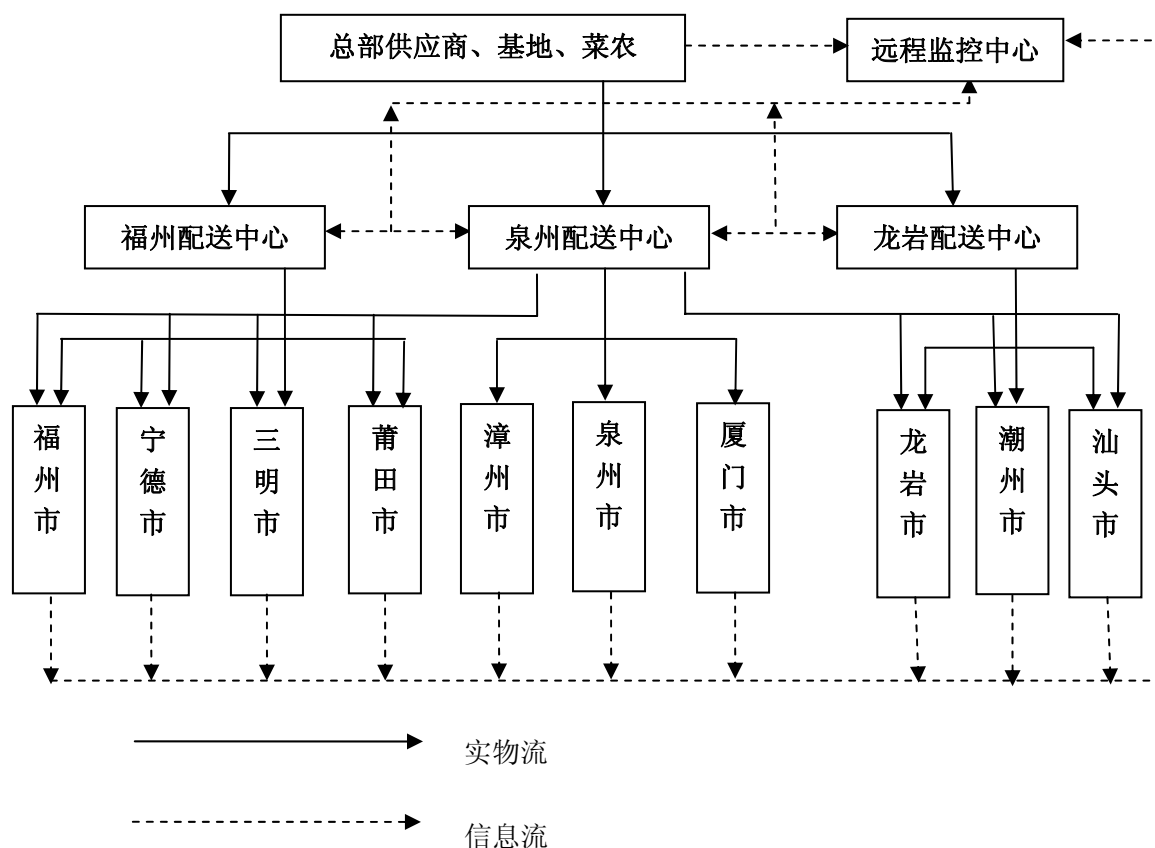
①配送作业方式的自动化水平提高，提高配送质量，提高商品周转速度，库存水平更趋合理。

②对门店的订单响应速度将比原来更快，既可有效避免断货也可更好的支持门店销售计划。

③仓储管理水平提高，可以更好的控制库存商品损耗。

④各配送中心的联系更加紧密、相互分工更加明确，整体配送优势得到突显。

改造后公司物流配送体系图



#### 4、项目建设内容和投资预算

本项目总投资预算 5,050 万元，其中固定资产投资 4,350 万元，软件投资 700 万元，拟全部利用本次发行募集资金进行投资。建设内容包括：

(1) 改造泉州配送中心，总投资 2,071.6 万元，新增 40 辆自备车，新增用于在一、二、三层之间传送货物的带式输送机，新增立体货架、计算机服务器和终端设备、办公设备、通讯设备等。

(2) 改造福州配送中心，总投资 1,016.7 万元，新增 18 辆自备车，新增立体货架、计算机服务器和终端设备、办公设备、通讯设备等。

(3) 改造龙岩配送中心，总投资 1,411.7 万元，新增 24 辆自备车，新增立体货架、计算机服务器和终端设备、办公设备、通讯设备等。

(4) 建设远程监控中心，总投资 50 万元，新增计算机设备和办公设备等。

(5) 建设物流信息系统，总投资 500 万元，新增中心服务器和系统软件，

包括仓储管理系统、资源管理系统、智能调度系统、绩效管理系统、成本管理系统以及远程监控系统等模块，且包含系统的实施费和两年之内的维护费。

具体投资项目细分如下：

单位：万元

序号	设备或费用名称	估计金额	按配送中心分类		
			福州	泉州	龙岩
1	<b>计算机和网络等相关配置</b>	<b>468.2</b>	150.7	163.5	154
	服务器	222	74	74	74
	光纤磁盘阵列	54	18	18	18
	光纤交换机	13.5	4.5	4.5	4.5
	其他网络设备	15	5	5	5
	工控 PC 和普通 PC	51	14	22	15
	打印机	21.5	6.4	8	7.1
	UPS (不间断电源)	72	24	24	24
	其他 IT 设备	19.2	4.8	8	6.4
2	<b>RFID 以及条码读写设备</b>	<b>177.5</b>	43.4	82.2	51.9
	RFID 标签	3.9	0.5	2.4	1
	RFID 车载终端	104	24	48	32
	移动手持设备	66	18	30	18
	固定式条码扫描装置	3.6	0.9	1.8	0.9
3	<b>运输系统</b>	<b>2,282.3</b>	445.6	1,125.9	710.8
	叉车	550	100	300	150
	液压托盘车	5.4	1.2	2.4	1.8
	液压月台	13.5	3	6	4.5
	带式输送机	104	24	48	32
	运输车辆(含冷藏特种车)	1,073	209	552	312
	GPS 系统	36.4	8.4	17.5	10.5
	鲜货自动加工流水线	500	100	200	200
4	<b>货架和托盘</b>	<b>350</b>	43	222	85
	货架	121	18	63	40
	托盘	145	25	75	45
	托盘升降机	84		84	
5	<b>安防、监控设备、指挥中心</b>	<b>592</b>	154	228	210
	监控设备	66	12	36	18
	防火设备	400	100	150	150
	指挥中心监控平台	60	20	20	20
	门禁系统	6	2	2	2
	呼叫中心	60	20	20	20
6	<b>装修、办公家具（不含建筑物的装修）</b>	<b>330</b>	<b>80</b>	150	100

	中央空调	200	50	100	50
	电气以及网络配置（布线）	80	20	30	30
	办公家具	50	10	20	20
7	三个配送中心的系统集成费用	300	100	100	100
8	物流管理系统	500	-	-	-
	中心服务器	100	-	-	-
	系统软件（含实施费和两年之内的维护费）	400	-	-	-
9	远程监控中心	50	-	-	-
	合计	5,050	1,017	2,072	1,412

## 5、财务效益分析

配送中心改造完成后，其收入来源于向供应商收取的配送费（根据不同类别的供应商收取不同比例的配送费，平均2%），支出主要为人工费用、固定资产折旧、运费。

经测算，本项目完成后，年实现所得税后利润973万元，所得税后投资财务内部收益率为15.07%，所得税后投资回收期为4.15年。

通过配送中心，供应商可以降低送货的成本，有望达成超市和供应商的双赢。

## 6、环境保护

本项目功能为一般货物仓储、办公和运输改造，属于污染因素简单、污染物种类少和产生量小、毒性低的对环境无特别影响的项目。

## 7、项目实施

本项目改造期为一年。

### （三）信息系统改造项目

#### 1、项目概况

公司计划在现有信息系统的基础上，对信息系统实施进一步的升级，建立和完善企业资源计划(ERP)系统、供应链管理系统(SCM)、客户关系管理系统(CRM)及呼叫中心、决策支持系统、办公自动化系统(OA)、视频会议系统，使企业实现现代意义上的商业信息化管理，节约管理成本，最大限度地减少库存，进一步提高服务质量，增强企业竞争力。

本项目建成后，将有力支撑公司未来连锁业务的拓展，加强公司的系统数据处理能力和安全运行能力，进一步提高企业的管理水平和信息化应用能力，有利



于企业的长期、持续、稳定发展。

## 2、项目系统现状

公司信息化系统属于完全自主研发，基本能满足当时的需求，几年来为公司迅速扩张提供了强有力的保证，是公司科学化管理的基础。

随着公司规模扩大，对管理的要求越来越高，公司对信息系统的依赖程度在增加，对信息系统的功能、安全稳定性提出了更高的要求。

公司没有OA系统、决策支持系统，这在一定程度上影响了公司的运行效率。硬件配置也不能满足新软件系统的运行要求。同时，随着门店数目的增加，尤其是县城门店的建设，总部进行现场管理的成本逐渐增加，因此有必要寻找其他方式（比如视频会议）来加强对现场的管理。

## 3、项目建设的目标

系统建设的目的以公司总部为中心，涵盖下属所有分店的人流、物流、资金流、信息流和价值流的商业信息化系统；完成公司总部对下属子公司和分店的透明化掌握，使公司内的资源得到科学的、全面的、合理的使用；并通过改造流程、重组机构、精减人员，提高服务质量，最大限度地减少库存，提高资金周转率，控制和降低成本，进一步全面提升公司的竞争力以及公司的整体效益；推进现代化的连锁商业管理体系的建立，不断提高公司的综合素质，将公司建成具有国际水平的、充满竞争活力的商业连锁企业。

具体包含以下几个方面：

(1) 升级和完善应用软件平台，包括ERP系统、供应链管理、客户关系管理系统及呼叫中心、决策支持系统、办公自动化系统、视频会议系统等。

①公司将不断优化完善现有的ERP系统，进一步整合内部资源，完善信息化应用，提高工作效率，固化标准。

②公司现有CRM系统功能较为单一，而针对客户的精细化管理是零售的必然方向。公司需要大力发展CRM系统，以会员制为纽带，以客户为中心，优化与客户的售前、售中、售后关系，加强品牌建设和服务质量，并可针对团购客户或特殊客户提供更有效率的服务。

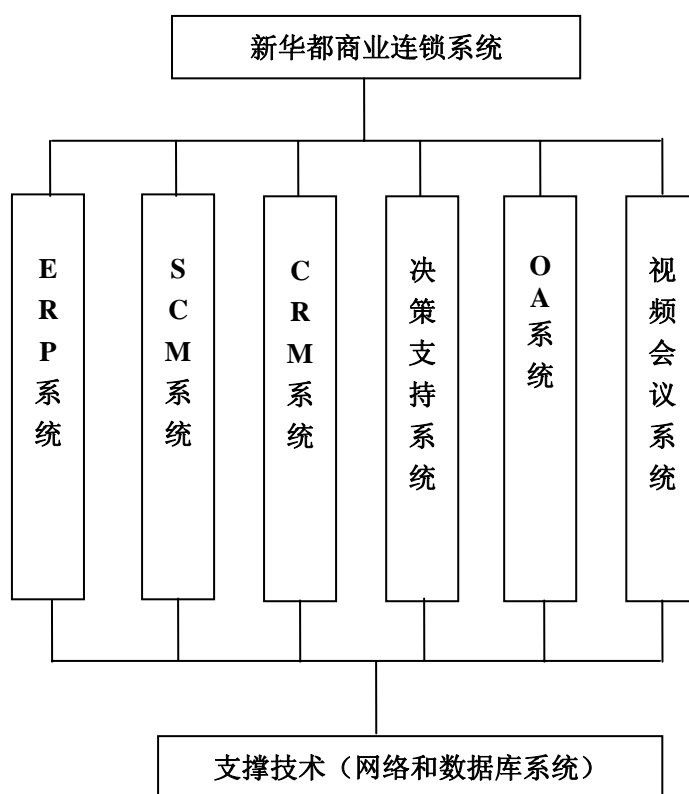
③公司现有SCM系统还处于初级阶段，难以满足销售日益增长的需要，公司将积极推进SCM系统的建设，与上游供应商、终端用户等合作单位实现全面信息

化对接，整合供应链，有效支持采购、销售体系发展，同时也为发展自有品牌建立有效的管理平台。

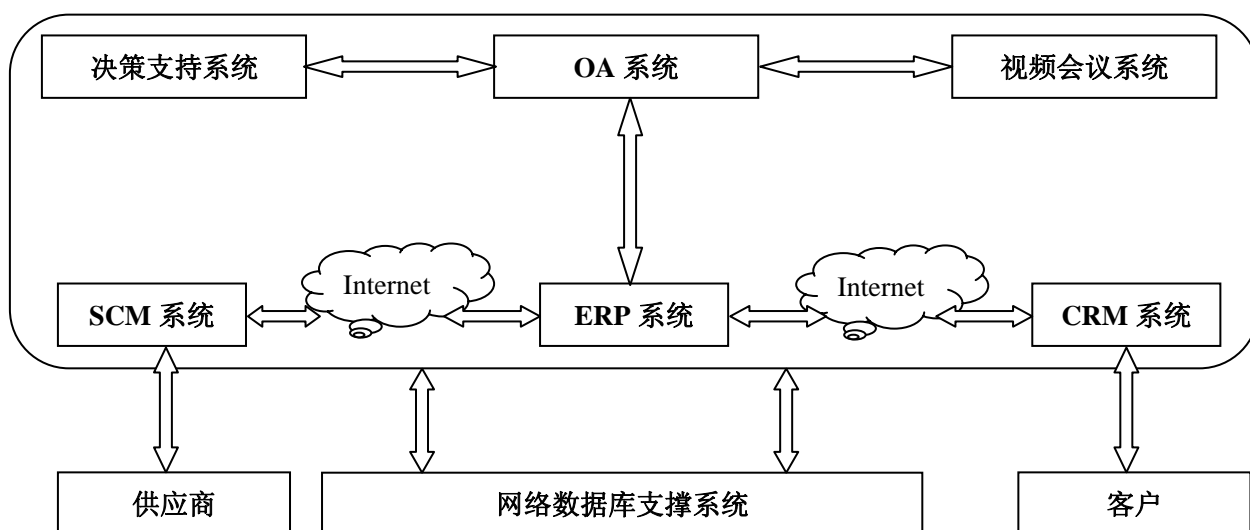
(2) 完善系统功能，提高系统稳定性、安全性

随着公司信息化程度的提高，对系统的安全性要求也越来越高。公司将购买备份类软件和网络安全类软件，运行于现有硬件平台，以提高系统的稳定性和安全性。同时，公司还将采购部分财务类软件、操作系统类软件和网络管理类软件，以进一步完善系统功能。

本项目实施后，公司连锁商业信息系统的功能结构如下图所示：



项目实施后，公司连锁商业信息系统各子系统之间的关联关系如下图所示：



#### 4、项目建设内容和投资预算

本项目建设内容为购置服务器、中心路由器、各系统所需相应硬件设备，优化和完善升级应用软件平台以及购买部分管理和安全软件。

本项目总投资预算2,180万元，其中480万元为固定资产投资，其余为系统软件投资，拟全部利用本次发行募集资金进行投资。

投资预算包括硬件预算和软件预算。总预算为2,180万元。

##### 系统硬件配置

序号	硬件设备名称	单价（万元）	数量	总投资额（万元）
1	服务器	80	3	240
2	光纤路由器	30	2	60
3	磁盘阵列	20	1	20
4	视频会议MCU	70	1	70
5	视频会议终端	4.5	20	90
合计				480

##### 系统软件配置

序号	软件名称	投资额（万元）
1	ERP系统	900

2	CRM系统和呼叫中心	120
3	SCM系统	120
4	决策支持系统	160
5	办公自动化（OA）系统	50
6	备份类软件	40
7	安全类软件	50
8	财务类软件	150
9	操作系统类软件	30
10	网络管理类软件	80
合计		1,700

本项目投入运行后，不直接产生收入，其效益体现在企业管理水平的提高上。本项目建成后，将加快连锁商业信息化系统的建设，为公司的发展搭建强有力的应用平台，满足公司管理应用的需求，提高系统运行安全性和稳定性，对企业的长远发展将产生深远而积极的影响。

### 5、项目的实施

对信息系统的改造将遵循“不影响门店正常营业、分期改造、循序渐进”的原则，建设期为两年。

#### （四）募集资金投资项目的环境保护情况

根据发行人注册所在地管辖局厦门市环境保护局思明分局出具的《证明》，发行人募集资金拟投资的连锁超市发展项目不属于污染行业，配送中心改造和信息系统改造属于内部设备改造和软件升级，不存在环保问题。

## 三、固定资产大幅增加与公司业务发展的配比关系

根据募集资金投资计划，本次募集资金投资项目完成后，本公司固定资产增加约30,245万元，较发行前有较大幅度的增加。本公司认为，固定资产投资规模增加符合本公司业务发展的需要，通过募集资金投资项目的实施和固定资产的更新和投入，将有利于扩大本公司业务。

### （一）与业务发展的配比关系

本公司募集资金增加的固定资产主要包括门店建设所需各种设备、仓储及运输设备、信息系统电子设备等,上述固定资产的增加与公司业务的发展密切相关,主要表现在:

1、固定资产中投入的24,175万元为连锁超市发展项目所必需,对于公司进行区域网点布局优化、扩大经营规模、增加利润来源等具有重要作用。

2、配送中心固定资产投资金额为4,350万元,项目实施后将大大提高仓储及配送能力,加快货物周转效率。

3、信息系统固定资产投资金额为480万元,项目完成后,信息系统的硬件设施得以改善,安全性和稳定性得以提高,业务链的运作效率得以提高。

### （二）新增固定资产投资增加折旧对发行人未来经营成果的影响

根据本公司的折旧政策,前述新增设备的折旧年限为5~10年,净残值率5%。假设新增固定资产的折旧年限为7年,净残值率5%,则募集资金投资项目建成后公司将每年增加固定资产折旧3,936.39万元,占发行前一年(2007年)公司营业总收入(164,250.00万元)的2.40%,占发行前一年(2007年)公司三项费用总额(24,034.12万元)的16.38%。如果募集资金投资项目不能产生预期收益,将对公司未来效益造成一定压力。

## 第十三节 股利分配政策

### 一、公司的股利分配政策

#### （一）发行前的股利分配政策

本公司发行的股票均为人民币普通股，同股同权，同股同利。

公司税后利润的分配顺序如下：（1）公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入法定公积金。公司法定公积金累计额达公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。（2）公司法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补公司亏损。（3）公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

（4）公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前述规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司可以采取现金或者股票或者两者相结合的方式分配股利。

如存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减分配给该股东的现金红利，以偿还其占用的资金。

#### （二）最近三年的股利分配情况

年度	分配决议及日期	分配方案	分配现金股利金额（元）
2005	2006 年 4 月 25 日召开的股东会	以 2005 年 12 月 31 日总股本 8,008 万股为基数，每 10 股派发现金股利红利 0.50 元（含税）	4,004,000.00
2006	2007 年 2 月 20 日 2006 年度股东会	以 2006 年 12 月 31 日总股本 8,008 万股为基数，每 10 股派发现金股利 5.50 元（含税）。	44,044,000.00

### **（三）发行后的股利分配政策**

公司发行后的股利分配政策与发行前的股利分配政策保持一致。

## **二、本次发行完成前滚存利润的分配安排**

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司经审计的未分配利润为 56,527,992.60 元。经公司于 2007 年 7 月 25 日召开的 2007 年第二次临时股东大会决议通过，若公司于本决议作出之日起一年内完成公开发行股票，则截至 2007 年 6 月 30 日及 2007 年 7 月 1 日后滚存的未分配利润由新老股东共享。

## 第十四节 其他重要事项

### 一、信息披露制度

#### （一）信息披露制度

为保护投资者的合法权利，加强公司信息披露工作的管理，根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法规的规定，本公司制定了《信息披露制度》，以便真实、准确、完整、及时地报送及披露信息，更好为投资者服务。

#### （二）信息披露和投资者关系的负责机构

负责机构：董事会办公室

负责人：龚严冰

咨询电话：0591-87987972

传 真：0591-87987982

电子邮箱：info@nhd.com.cn

### 二、重要商务合同

截至本招股说明书签署日，本公司已签署、正在履行和将要履行的重大商务合同主要包括以下内容：

#### （一）借款合同

2007年6月15日，公司与交通银行股份有限公司福州分行（贷款人）签订《最高额借款合同》（编号：榕交银07年南门最高额贷字001号），合同约定，贷款人向公司提供总额为4,900万元的授信额度，用于公司资金周转；授信期限自2007年6月14日起至2008年5月11日止。根据该合同，贷款人于2007年8月6日向公司发放了1,000万元的贷款，贷款期限自2007年8月6日起至2008年7月10日止，年利率为6.4980%。上述授信额度协议由福州新华都提供最高额抵押担保和陈发树先生提供最高额保证。



## （二）抵押合同

2007年6月14日，福州新华都与交通银行股份有限公司福州分行签订《最高额抵押合同》（编号：榕交银07年南门最高额抵字002号），合同约定，福州新华都以新华福广场1#、2#连接楼2层01商场作为抵押物，对本公司签订的编号为榕交银07年南门最高额贷字001号的最高额借款合同项下，在2007年6月14日至2008年5月11日内连续发生的债权的实现，提供最高债权额为本金人民币肆千玖佰万元整及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用的抵押担保。

## （三）房屋租赁合同

### 1、正在租赁的房屋租赁合同

（1）公司与华福大酒店于2007年5月28日签订《租赁合同》，合同约定，公司向华福大酒店租赁其位于福州市五四路162号新华福广场五层的房产，面积约为682.13m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年6月1日起至2022年5月31日止。租赁期届满前三个月提出申请，除出租方收回自用，公司在同等条件下优先承租。

（2）公司与厦门阿里山房地产开发有限公司（出租方）于2007年2月14日签订《厦门阿里山大厦写字楼租赁合同》，合同约定，公司向出租方租赁其位于厦门市思明区吕岭路2号14C室写字楼作为办公场所，面积为334.11m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年3月11日至2009年3月10日止。租赁期届满前三个月提出申请，经出租方同意可重新签定租赁合同，同等条件下，公司优先承租。

（3）公司与中国外运福建樟林储运公司（出租方）于2006年8月1日签订《仓库租赁合同》，合同约定，公司向出租方租赁其位于福州市晋安区鼓山镇樟林村151号的仓库，面积约1,000m<sup>2</sup>。租赁期限自2006年8月10日至2011年8月10日止。租赁期届满前一个月，双方对是否续租进行商议，同等条件下，公司优先承租并另签订约。

（4）公司与泉州市恒鑫机电发展有限公司（出租方）于2006年9月30日签订《配送中心租赁合同》，合同约定，公司向出租方租赁其位于泉州市浔美工业园区集聚区域A-3南大楼的仓库，面积为5,250m<sup>2</sup>。租赁期限自2006年10月25日起至2011年11月24日止（其中2006年10月25日至2006年11月24日为进场装修免租期）。租赁期届满前一个月，双方对是否续租进行商议，同等条

件下，公司优先承租并另签订约。

(5) 公司子公司福州新华都与华福大酒店于 2006 年 11 月 30 日签订《租赁合同》，合同约定，福州新华都向华福大酒店租赁其位于福州市五四路 162 号新华福广场一、三、四、五层的房产，面积合计为 6,180.78m<sup>2</sup>。租赁期限自 2006 年 12 月 1 日至 2012 年 11 月 30 日止。租赁期届满前三个月提出申请，除出租方收回自用，福州新华都在同等条件下优先承租。2007 年 5 月 28 日，双方签订《租赁合同补充协议》，协议约定，自 2007 年 6 月 1 日起福州新华都不再租赁新华福广场五层面积约为 682.13m<sup>2</sup>的房产。原合同租赁期限变更为 15 年。

(6) 公司子公司福州新华都与福建省华福房地产公司（出租方）于 2006 年 12 月 20 日签订《房屋租赁合同》，合同约定，福州新华都向出租方租赁其位于福州市鼓楼区五四路 162 号华城国际北楼三楼的房产，建筑面积为 1,493.84m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止。租赁期届满前三个月提出要求，出租方需将房产继续出租，福州新华都在同等条件下优先承租。

(7) 公司子公司福州新华都与新华都管理于 2007 年 5 月 28 日签订《房屋租赁合同》，合同约定，福州新华都向新华都管理租赁其位于福州市鼓楼区东街 8 号利达大厦负一层、一层、二层和六层的房产，面积合计为 6,579.88m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日止。租赁期届满，若出租方继续出租该房产，福州新华都优先承租。

(8) 公司子公司福州新华都与福建铁路投资发展总公司（出租方）于 2007 年 5 月 31 日签订《房屋租赁合同》，合同约定，福州新华都向出租方租赁其位于福州华林路 417 号福州站客运配套大楼西侧地上第一层一部、第二、第三层的房屋，面积合计为 4,860m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 6 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日止。租赁期限届满前 60 天，如需续租应由福州新华都发出书面要求，进行新的租赁关系商洽。

(9) 公司子公司福州新华都与福清瑞云房地产开发有限公司（出租方）分别于 2006 年 10 月 10 日和 2007 年 2 月 10 日签订《福清店租赁合同》及《补充协议》，双方约定，福州新华都向出租方租赁其位于福清市元洪路 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的商场，面积合计为 14,861m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 10 日至 2020 年 1 月 9 日止。租赁期届满前六个月提出续租

申请，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，福州新华都优先承租。

(10) 公司子公司厦门新华都与厦门淘德磐投资发展有限公司及厦门九龙兴贸易发展有限公司（合称“出租方”）于 2004 年 6 月 20 日签订《美仁广场租赁合同》，合同约定，厦门新华都向出租方租赁其位于厦门市厦禾路 628 号美仁广场一层、夹层及二层的商场，面积合计约 8,063m<sup>2</sup>。租赁期限自 2004 年 5 月 21 日至 2013 年 8 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租申请，若出租方需将房产继续出租，同等条件下，厦门新华都优先承租。

(11) 公司子公司泉州新华都与厦门南福房地产开发有限公司（出租方）于 2004 年 3 月 17 日签订《摩尔莲花（莲花广场三期）租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁其位于厦门市开元区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层的商场，建筑面积约为 8,900m<sup>2</sup>。租赁期限自 2004 年 6 月 1 日至 2014 年 8 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租申请，若出租方需将房产继续出租，同等条件下，泉州新华都优先承租。

(12) 公司子公司厦门新华都与厦门市百顺商贸有限公司（出租方）于 2005 年 8 月 4 日签订《新华都厦门大学城租赁合同》，合同约定，厦门新华都向出租方租赁其位于厦门市思明区演武路 15-69#号大学城地下一层的商场，面积为 2,576m<sup>2</sup>。租赁期限自 2005 年 8 月 8 日至 2018 年 1 月 7 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若若出租方需将房产继续出租，同等条件下，厦门新华都优先承租。

(13) 公司子公司厦门新华都与厦门大千实业有限公司（出租方）于 2006 年 11 月 30 日签订《翔安商业广场租赁合同》，合同约定，厦门新华都向出租方租赁其位于厦门市巷南路翔安商业广场地上一至三层的商场，建筑面积约为 4,681.85m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 15 日至 2007 年 4 月 14 日止。租赁期届满前六个月提出续租申请，若出租方需将房产继续整体出租，同等条件下，厦门新华都优先承租。

(14) 公司子公司厦门新华都与厦门民兴超市管理有限公司（出租方）于 2007 年 2 月 16 日签订《美仁新村农贸市场租赁合同》，合同约定，厦门新华都向出租方租赁其位于厦门市思明区美仁新村北区底层 138-141、154-156、165-173 号的商场，面积合计为 1,928.12m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 3 月 1 日至 2016 年 2 月

29 日止。租赁期限届满，若出租方需继续出租该房产，均采用邀标或公开竞标，以最高价中标方式确定承租权，厦门新华都在同等条件下优先承租。

(15)公司子公司厦门新华都与厦门民兴超市管理有限公司(出租方)于 2007 年 2 月 16 日签订《东渡农贸市场租赁合同》，合同约定，厦门新华都向出租方租赁其位于厦门市湖里区东渡路 78 号第一层的商场，面积为 1,302.43m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 3 月 1 日至 2016 年 2 月 29 日止。租赁期限届满，若出租方需继续出租该房产，均采用邀标或公开竞标，以最高价中标方式确定承租权，厦门新华都在同等条件下优先承租。

(16)公司子公司漳州新华都与漳州鸿达房地产开发有限公司(出租方)于 2005 年 10 月 25 日签订《漳州鸿达店租赁合同》及《补充协议》，双方约定，漳州新华都向出租方租赁其位于漳州市元光南路的鸿达花园 8#、9#、10#大楼一、二两层商场，建筑面积为 6,502.91m<sup>2</sup>。租赁期限自 2005 年 12 月 20 日起至 2021 年 6 月 19 日止(其中 2005 年 12 月 20 日至 2006 年 6 月 19 日为免租期)。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，漳州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(17)公司子公司泉州新华都与泉州市闽侨实业投资有限公司(出租方)于 2004 年 12 月 28 日签订《房屋租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州丰泽商城三层 301#、303#房产，面积合计为 924.95m<sup>2</sup>。租赁期限自 2002 年 7 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止。租赁期限届满前 60 天提出续租申请，同等条件下，泉州新华都优先承租。

(18)公司子公司泉州新华都与泉州市丰泽商城建设有限公司(出租方)于 2002 年 12 月 11 日签订《租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州商城中心商场一楼中庭，面积为 600m<sup>2</sup>。租赁期限自 2003 年 1 月 1 日至 2012 年 7 月 14 日止。租赁期限届满，若出租方需继续出租该租赁物，泉州新华都在同等条件下优先承租。

(19)公司子公司泉州新华都与泉州丰泽商城建设有限公司(出租方)于 2004 年 4 月 20 日签订《泉州丰泽商城中心商场三楼租赁补充协议》，协议约定，泉州新华都向出租方租赁泉州丰泽商城三楼东侧房产，面积合计 3,130m<sup>2</sup>。租赁期限自 2004 年 10 月 1 日至 2005 年 7 月 14 日止。

(20) 公司子公司泉州新华都与泉州市丰泽商城建设有限公司(出租方)于2004年9月1日签订《泉州商城中心商场四楼租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州商城中心商场四层，建筑面积为8,099.4m<sup>2</sup>。租赁期限自2005年3月1日至2012年7月31日止。租赁期限届满，若出租方需继续出租该租赁物，泉州新华都在同等条件下优先承租。

(21) 公司子公司泉州新华都与泉州市丰泽商城建设有限公司(出租方)及新华都集团于2002年3月1日签订《泉州商城中心商场租赁合同补充三方协议》，协议约定，新华都集团将其与出租方于2002年2月8日签订的《泉州商城中心商场租赁合同》中的权利义务全部转让给泉州新华都，即由泉州新华都向出租方租赁泉州商城中心商场一至三层，建筑面积为16,891m<sup>2</sup>。租赁期限自2002年7月15日起至2012年7月14日止。租赁期限届满，若出租方需继续出租该租赁物，泉州新华都在同等条件下优先承租。

(22) 公司子公司泉州新华都与泉州市住宅建设开发有限公司(出租方)于2003年11月20日签订《泉州新门街南4号楼一、二层商场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州市新门街南4号楼一、二层商场，建筑面积为5,272.20m<sup>2</sup>。租赁期限自2004年2月15日起至2014年2月14日止。租赁期限届满，若出租方继续出租该租赁物，泉州新华都优先承租。

(23) 公司子公司泉州新华都与泉州三盛物业管理有限公司(出租方)于2004年12月1日签订《汇金广场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州市汇金广场一至四层，建筑面积为14,885m<sup>2</sup>。租赁期限自2005年1月1日至2012年12月31日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(24) 公司子公司泉州新华都与泉州兴隆房地产开发有限公司(出租方)于2005年9月28日签订《科山市场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁其位于泉州市惠安县螺城镇中山南路西侧科山商住区一期1-7#楼一楼的商场，建筑面积约为10,118m<sup>2</sup>。租赁期限自2005年12月1日起至2021年4月30日止(其中2005年12月1日至2006年4月30日为免租期)。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(25) 公司子公司泉州新华都与晋江市华港投资有限公司（出租方）于 2005 年 1 月 10 日签订《晋江市华港租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁其位于晋江市泉安中路洪山综合区的华港汽车城广场一、二、三楼商场、地下室及夹层，面积合计为 21,409m<sup>2</sup>。租赁期限自 2005 年 1 月 11 日起至 2017 年 4 月 20 日止（其中 2005 年 1 月 11 日至 2005 年 4 月 20 日为免租期）。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(26) 公司子公司泉州新华都与南安市溪美房地产开发有限公司（出租方）于 2005 年 5 月 20 日签订《长安大商场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁南安市长安商业街长安大商场地下室及第一、二层，建筑面积约为 5,800m<sup>2</sup>。租赁期限自 2005 年 9 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止（其中 2005 年 9 月 1 日至 2005 年 11 月 30 日为免租装修期）。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(27) 公司子公司泉州新华都与自然人吴英才（出租方）于 2006 年 11 月 2 日签订《南安水头东南财富广场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁南安市水头镇东南财富广场 A 栋二、三楼，建筑面积约为 5,970m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 5 日起至 2019 年 1 月 4 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(28) 公司子公司三明新华都与永安市永利置业经营有限公司（出租方）于 2007 年 7 月 30 日签订《三明永安永利大厦租赁合同》，合同约定，三明新华都向出租方租赁位于永安市人民广场旁三明永安永利城市广场大楼一、三层的商场作为零售商业经营场所，建筑面积约为 5,641m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，三明新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(29) 公司子公司三明新华都与福建永安国有林场（出租方）于 2006 年 12 月 28 日签订《三明永安永利大厦租赁合同》，合同约定，三明新华都向出租方租赁位于永安市人民广场旁三明永安永利城市广场大楼二层的一部分商场作为零

售商业经营场所，建筑面积约为 1,529m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，三明新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(30) 公司子公司三明新华都与林维福（出租方）于 2007 年 8 月 27 日签订《三明永安永利大厦租赁合同》，合同约定，三明新华都向出租方租赁位于永安市人民广场旁三明永安永利城市广场大楼二层 201 号商场作为零售商业经营场所，建筑面积约为 1,730m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，三明新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(31) 公司子公司莆田新华都与莆田市南门企业集团有限公司（出租方）及发行人于 2007 年 7 月 9 日签订《合同权利义务转让协议书》，协议约定，发行人将其与出租方于 2006 年 8 月 1 日签订的《新华都（莆田南门店）租赁合同》中的权利义务自 2007 年 7 月 10 日起全部转让给莆田新华都，即由莆田新华都向出租方租赁莆田市南门商场一、二楼，面积合计为 2,700m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 7 月 10 日起至 2014 年 11 月 30 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，莆田新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(32) 公司子公司龙岩新华都与龙岩国葳农产品物流有限公司（出租方）于 2006 年 10 月 15 日签订《新华都龙岩店租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市新罗区小溪路 9 号的国葳地产绿色销售中心大楼二楼，建筑面积约为 6,700m<sup>2</sup>。租赁期限自 2006 年 12 月 1 日至 2007 年 5 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，龙岩新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(33) 公司子公司龙岩新华都与龙岩市国贸商厦（出租方）及自然人连国伟于 2006 年 12 月 31 日签订《合同权利义务转让协议书》，协议约定，连国伟将其与出租方于 2003 年 3 月 21 日签订的《租赁合同》中的权利义务自 2007 年 1 月 1 日起全部转让给龙岩新华都，即由龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市九一八北路 88 号的国贸商厦一至三层，建筑面积合计为 3,635m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日至 2008 年 4 月 30 日止。租赁期届满，若需继续租用，龙岩新华都优先承

租。

(34) 公司子公司龙岩新华都与龙岩市辉业购物广场有限公司及自然人连国伟（合称“出租方”）于2006年11月12日签订《新华都租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市新罗区西城西桥九一南路45号的佳宝商业城二层，建筑面积约为6,207.25m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年1月1日起至2018年12月31日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，龙岩新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(35) 公司子公司龙岩新华都与自然人连国伟（出租方）于2006年11月12日签订《新华都租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市新罗区解放北路的汇盛花园第9幢一层38#-42#房产，面积约为1,300m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年1月1日起至2018年12月31日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，龙岩新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(36) 公司子公司龙岩新华都与自然人连国伟（出租方）于2006年11月12日签订《新华都租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市新罗区西城莲花北路16号的莲花家园二层房产，面积为2,318.54m<sup>2</sup>。租赁期限自2006年12月15日起至2018年12月14日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，龙岩新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(37) 公司子公司龙岩新华都与龙岩市新罗区饮食服务公司（出租方）于2007年1月10日签订《租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市龙川东路1号的银河大厦大堂以内的一层及二层房产，建筑面积合计为4,011m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年1月1日至2010年9月28日止。

(38) 公司子公司龙岩新华都与自然人连国伟（出租方）于2006年11月12日签订《新华都租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于漳平市青城八一路的汇盛名城地下一层仓库和一楼、二楼房产，建筑面积合计为5,048.56m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年1月1日起至2018年12月31日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，龙岩新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。



(39) 公司子公司龙岩新华都与自然人连国伟（出租方）于 2006 年 11 月 12 日签订《新华都租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于上杭县北大路的泰阳广场二楼以及仓库，面积合计为 3,427.23m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，龙岩新华都优先承租，达成协议后重新签订续租合同。

(40) 公司子公司龙岩新华都与永定县金源物业管理有限公司（出租方）及龙岩市辉业购物广场有限公司于 2006 年 12 月 30 日签订《合同权利义务转让协议书》，协议约定，龙岩市辉业购物广场有限公司将其与出租方于 2001 年 11 月 20 日签订的《永定县金源购物中心一楼商场租赁合同》中的权利义务自 2007 年 1 月 1 日起全部转让给龙岩新华都，即由龙岩新华都向出租方租赁其位于永定县环城西路与东路的金源购物中心一楼，面积约 820m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日起至 2009 年 9 月 14 日止。

(41) 公司子公司龙岩新华都与龙岩市铭丰纸业有限公司（出租方）于 2006 年 12 月 30 日签订《配送中心租赁合同》，合同约定，龙岩新华都向出租方租赁其位于龙岩市新罗区东肖经济开发区铭丰纸厂内的仓库，面积为 1,650m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。租赁期限届满后，经协商可续签，同等条件下龙岩新华都优先承租。

(42) 公司子公司潮州新华都与广东省潮州市市场物业管理总站（出租方）及自然人连国伟于 2006 年 12 月 30 日签订《合同权利义务转让协议书》，协议约定，连国伟将其与出租方于 2004 年 7 月 6 日签订的《租赁合同》中的权利义务自 2007 年 1 月 1 日起全部转让给潮州新华都，即由潮州新华都向出租方租赁其位于潮州市新桥西路的西门市场，建筑面积约为 12,000m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。租赁期满，如潮州新华都履行合同权利义务，出租方应将租赁物继续租赁给潮州新华都，续租期限不少于 10 年。

## 2、已签募集资金投资项目的房屋租赁合同

(1) 公司子公司福州新华都与福建阳光房地产开发有限公司（出租方）于 2007 年 9 月 5 日签订《租赁合同》，合同约定，福州新华都向出租方租赁福州市鼓楼区福新路 28 号阳光城 1 区三期（阳光假日公寓）1、2 号楼裙房物业一楼至

四楼，建筑面积约 10,896m<sup>2</sup>。租赁期限自福州新华都装修工程通过消防验收之日起算（最迟不超过合同签订日满后 7 个月），计 15 年。租赁期届满前 6 个月，若需继续租赁该房产，福州新华都应向出租方（如已转让即本物业的买受人和受让方）提出续租要求，达成协议后重新签定续租合同。

(2) 公司子公司厦门新华都与厦门建设工程有限公司（出租方）于 2007 年 9 月 3 日签订《房产租赁合同》，合同约定，厦门新华都租赁出租方位于思明区仙岳路 638 号翠湖屯商场中不及东北角部分的房产，建筑面积 3,457.31m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 9 月 1 日起至 2017 年 2 月 28 日止（其中 2007 年 9 月 1 日至 2007 年 10 月 31 日为装修免租期）。租赁期届满前三个月书面通知出租方，经出租方同意后续签租赁合同。若出租方继续出租该房产，同等条件下，厦门新华都优先承租。

(3) 公司子公司泉州新华都与厦门新景地集团有限公司（出租方）于 2007 年 7 月 12 日签订《泉州市安溪县新景商业广场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州市安溪县大同路新景商业广场地下一层南侧部分，建筑面积约为 8,900m<sup>2</sup>。租赁期限自 2009 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止（其中 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日为免租期）。租赁期届满前六个月书面通知出租方，若出租方继续出租该房产，同等条件下，泉州新华都优先承租。

(4) 发行人之子公司泉州新华都与晋江福隆置业有限公司（出租方）于 2007 年 8 月 22 日签订《晋江福隆商业广场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州晋江市锦青街 81、83 号地下一层商场，建筑面积约为 8,125.13m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 14 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(5) 发行人之子公司泉州新华都与晋江福隆置业有限公司（出租方）于 2007 年 8 月 22 日分别签订《房屋租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁泉州晋江市福隆商业广场一期 F6、F7、F8 店面用于商业经营，其中 F6 店面面积为 41.89m<sup>2</sup>，F7、F8 面积为 47.95m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 14 日止。如需续租应在租赁期届满前六个月通知出租方，经同意后重新签定租赁合同。

(6) 发行人之子公司泉州新华都与泉州金荣房地产开发有限公司（出租方）于 2006 年 3 月 28 日签订《永春桃源金龙城 15 号大厦租赁合同》及补充协议，双方约定，泉州新华都向出租方租赁泉州市永春桃城小区二期桃源金龙城 15 号楼商场，建筑面积约为 5,340m<sup>2</sup>。租赁期限自 2008 年 3 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止（其中 2008 年 3 月 1 日至 2008 年 8 月 31 日为免租期）。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(7) 发行人之子公司泉州新华都与泉州展览城有限公司（甲方）分别于 2007 年 3 月 28 日、2007 年 4 月 8 日签订《关于合作经营新华都（展览城）购物广场协议书》和《关于合作经营新华都（展览城）购物广场补充协议》，协议约定，泉州新华都向甲方租赁泉州展览城二、三层展厅、一层大堂双向扶梯之间的场地，面积约 11,000m<sup>2</sup>。租赁期限为自 2007 年 8 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。租赁期届满前 6 个月提出续租要求，若出租方需继续整体出租该租赁物，同等条件下泉州新华都优先承租。

(8) 公司子公司泉州新华都与德化县永立房地产开发有限公司（出租方）于 2007 年 7 月 9 日签订《德化瓷都广场租赁合同》，合同约定，泉州新华都向出租方租赁福建省泉州市德化县瓷都广场地下商业城，面积约 4,892.33m<sup>2</sup>。租赁期限自 2008 年 1 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止（其中 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 6 月 30 日为免租期）。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，泉州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(9) 公司子公司漳州新华都与厦门新华源房地产开发有限公司（出租方）于 2007 年 8 月 27 日签订《漳州（新城财富广场）店租赁合同》，合同约定，漳州新华都向出租方租赁其位于漳州市丹霞路北段东侧的新城佳园财 3# 楼一、二层商场，面积为 2,027.69m<sup>2</sup>。租赁期限自 2007 年 1 月 5 日起至 2019 年 1 月 4 日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，漳州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

(10) 公司子公司三明新华都与三明一鹏房地产开发有限公司（出租方）于 2007 年 7 月 19 日签订《三明大田租赁合同》，合同约定，三明新华都向出租方租赁大田县建山路岩城文化广场地下一层商场，面积约为 6,700m<sup>2</sup>。租赁期限自 2009

年3月1日起至2024年2月30日止（其中2009年3月1日至2010年2月30日为免租期）。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，三明新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

（11）公司子公司三明新华都与福建省立丰印染股份有限公司（出租方）于2007年8月14日签订《三明阳光城时代广场百货商场租赁合同》，合同约定，三明新华都向出租方租赁其位于三明市列东街时代广场B区的商场，面积约为10,686.15m<sup>2</sup>。租赁期限自2008年4月1日起至2023年3月31日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，三明新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

（12）公司子公司三明新华都与福建省立丰印染股份有限公司（出租方）于2006年9月4日签订《三明阳光城时代广场商场租赁合同》，合同约定，三明新华都向出租方租赁其位于三明市列东街时代广场D区的商场第一、二层，建筑面积约为14,488m<sup>2</sup>。租赁期限自2007年10月15日起至2019年10月14日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，三明新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

（13）公司子公司漳州新华都与福建万新房地产开发有限公司（出租方）于2008年1月5日签订《漳浦万新西湖商业广场租赁合同》，合同约定，漳州新华都向出租方租赁其位于漳州市漳浦县西大街与麦市街交汇处万新西湖商业广场地上一层60m<sup>2</sup>、地下一层6,590m<sup>2</sup>的商场，合计总租赁建筑面积为6,650m<sup>2</sup>。租赁期限自2009年10月1日至2024年9月30日止。租赁期届满前六个月提出续租要求，若出租方将房产继续整体出租，同等条件下，漳州新华都优先承租，达成协议后重新签定续租合同。

#### （四）特许零售合同

2006年7月1日，本公司与第29届奥林匹克运动会组织委员会（简称“北京奥组委”）签订《北京2008年奥运会特许零售合同》，合同约定，北京奥组委授权发行人成为2008年北京奥运会特许零售商，本公司可在其各个零售点使用“北京奥运会特许商品零售店（点）”的授权称谓，向特许生产商购买特许商品，以零售的方式向消费者销售特许商品，经北京奥组委的事先书面批准从事以宣传、促销特许商品为目的的广告、宣传活动等。公司每年应向北京奥组委按照年

度销售收入的 2% 缴纳市场营销费, 年初按销售目标额的 2% 预缴, 预缴金额为当年市场营销费的最低保证, 北京奥组委不予退还; 之后每季度按实际销售收入的 2% 核算。该合同有效期自签订之日起至 2008 年 12 月 31 日止。

### **(五) 合作合同**

2006 年 11 月 12 日, 本公司与龙岩辉业、连国伟签署了合作合同, 合同约定, 龙岩市辖区和广东省潮州市、汕头市、梅州市、揭阳市辖区作为合作范围, 龙岩辉业、连国伟将现有合作范围项下自有的公司及门店的有形资产(包括但不限于设备、土建及乙丙方提供的《资产清单》所列资产等; 房产、存货除外)按现状转让给公司; 龙岩辉业、连国伟同时将现有合作范围项下所有门店的房产租赁(含转租)给公司开设超市, 并逐一订立租赁或转租合同; 在合作范围内设立的有限责任公司, 本公司持股比例均为 70%, 连国伟为 30%; 双方均以现金出资。

此外, 本公司与龙岩辉业及连国伟承诺, 在上述合同约定的合作区域内, 除由公司或者上述合同约定比例(本公司持股比例均为 70%, 连国伟 30%, 双方均以现金出资)成立的新公司经营业务外, 不再单独经营与其竞争或可能构成竞争的业务或活动。若有发生者, 以其实际经营销售总额的 20% 赔偿给本公司, 同时, 本公司有权要求其立即停止同业竞争。

### **(六) 注册商标转让及使用许可合同**

本公司与新华都集团于 2007 年 6 月 1 日签订《注册商标转让合同》, 合同约定, 新华都集团将其拥有的“新华都”文字商标(注册号: 第 1715529 号)、“华都”文字商标(注册号: 第 1109137 号)以及图形商标(注册号: 第 1439902 号)无偿转让给本公司; 在上述商标转让完成前, 新华都集团许可本公司及本公司子公司无偿使用上述商标; 在本公司取得上述商标所有权后, 本公司将同意新华都集团及其控制的其他企业在与本公司不构成同业竞争的产品和经营上使用上述商标。2007 年 10 月 28 日, 国家工商行政管理总局商标局分别对以上商标转让出具了《核准商标转让证明》。

### **(七) 保荐协议及主承销协议**

本公司于 2007 年 9 月 18 日与安信证券股份有限公司签订了《保荐协议》及《主承销协议》, 聘请安信证券股份有限公司担任本次发行的保荐人和主承销商。

### 三、对外担保事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在对外担保事项。

### 四、诉讼和仲裁事项

#### 1、本公司的重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

#### 2、主要关联人及核心技术人员的重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、控股子公司、全资子公司、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

#### 3、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的刑事诉讼情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

## 第十五节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

### 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事：（签字）

陈志程 

上官常川 

裴 亮 

袁新文 

周文贵 

龚严冰 

胡宝珍 

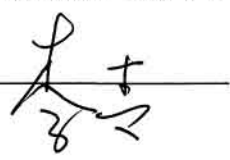
公司全体监事：（签字）

付小珍 

龚水金 

郭建生 

公司其他高管：（签字）

李青 

福建新华都购物广场股份有限公司  
二〇〇八年 五 月 三十一日






## 保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：   
牛冠兴

保荐代表人：   
李泽业

  
陈亚辉

项目主办人：   
郭建兵



## 发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

事务所负责人：   
蒋方斌

经办律师：   
蒋方斌

  
陈向阳



## 会计师事务所声明


本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

  
杨池生

经办注册会计师：

  
陈祖珍

  
涂蓬芳



## 验资机构声明


本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

验资机构负责人：

  
杨池生

经办注册会计师：

  
陈祖珍

  
涂蓬芳



## 验资机构声明

本机构已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

验资机构负责人： 徐强      黄英凤      林志波  
徐强                      黄英凤                      林志波

说明：我所原经办福建新华都购物广场有限公司验资的注册会计师黄剑清已离开我所，此次承诺书其本人无法签署。

福建华强会计师事务所有限责任公司



## 资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评估机构负责人：

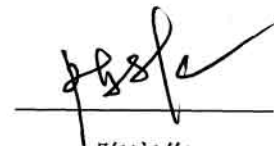


方高葱

经办注册资产评估师：



游金贵



陈家作



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件目录

投资者可查阅与本次发行有关的所有正式法律文件，具体如下：

- 1、发行保荐书；
- 2、财务报表及审计报告；
- 3、内部控制鉴证报告；
- 4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- 5、法律意见书及律师工作报告；
- 6、公司章程（草案）；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；
- 8、其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、文件查阅地点

在本次股票发行期间每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，，投资者可在下列地点查阅有关备查文件：

#### 1、福建新华都购物广场股份有限公司

地点：福州市五四路 162 号华城国际 5 层

电话：0591-87987972

传真：0591-87987982

联系人：龚严冰、戴文增

#### 2、安信证券股份有限公司

地点：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 层

电话：021-68767886

传真：021-68762320

联系人：郭建兵

### 三、信息披露网址

深圳证券交易所指定信息披露网址：<http://www.cninfo.com.cn>