

## 福建新华都购物广场股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人陈志程、主管会计工作负责人李青及会计机构负责人(会计主管人员)张美珍声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

## 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：(人民币)元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度(%)	
总资产(元)	1,312,408,711.43	1,063,338,175.29	23.42%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	493,128,517.16	511,694,581.34	-3.63%	
股本(股)	106,880,000.00	106,880,000.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.61	4.79	-3.76%	
	2009年7-9月	比上年同期增减(%)	2009年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	756,310,787.25	39.36%	2,252,517,694.16	33.64%
归属于上市公司股东的净利润(元)	15,850,522.38	72.24%	56,249,935.82	6.50%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	144,335,940.03	12.96%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	1.35	12.50%
基本每股收益(元/股)	0.15	36.36%	0.53	-13.11%
稀释每股收益(元/股)	0.15	36.36%	0.53	-13.11%
净资产收益率(%)	3.21%	1.41%	11.41%	1.10%
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	3.18%	0.98%	10.63%	0.17%

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	3,244,651.37	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,342,310.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	461,993.91	
少数股东权益影响额	-7,877.10	
所得税影响额	-1,187,092.29	
合计	3,853,986.80	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	5,896	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国银行—易方达策略成长二号混合型证券投资基金	1,562,512	人民币普通股
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	1,514,917	人民币普通股
中国银行—易方达策略成长证券投资基金	1,385,098	人民币普通股
中国农业银行—交银施罗德精选股票证券投资基金	1,372,215	人民币普通股
池金明	1,332,000	人民币普通股
叶芦生	1,200,000	人民币普通股
刘晓初	1,200,000	人民币普通股
中国农业银行—景顺长城资源垄断股票型证券投资基金（L O F）	1,137,325	人民币普通股
周文贵	1,043,241	人民币普通股
中国银行-富兰克林国海成长动力股票型证券投资基金	873,497	人民币普通股

## § 3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>(1) 营业收入：2009 年 1—9 月，公司继续推进连锁发展，随着宏观经济的逐步回稳，实现营业总收入 225,251.77 万元，比上年同期增长 33.64%；</p> <p>(2) 销售费用：本年 1—9 月较上年同期增加 49.53%，主要系销售规模扩大，销售费用随之增加；</p> <p>(3) 管理费用：本期较上年同期增加 35.41%，主要原因为经营规模扩大，人工费用等增加；</p> <p>(4) 财务费用：报告期由于银行利息收入增加及公司加强与银行的合作，银行卡消费的手续费率有所下降，同比减少 775.17%；</p> <p>(5) 营业外收入：本期 560.65 万元，较上年同期增加 113.85%，主要系处置部分资产及政府补贴收入；</p> <p>(6) 其他应收款：期末较期初增加 60.21%，主要为支付租赁经营场所的履约保证金等；</p> <p>(7) 长期待摊费用：期末较年初增加 90.99%，主要为新增门店装修支出；</p> <p>(8) 应付票据：报告期支付货款加大采用银行承兑汇票方式；</p> <p>(9) 预收款项：报告期末较期初增加 58.83%，主要为临近国庆、中秋销售旺季，预收客户款项增加；</p> <p>(10) 其他流动负债：期末较期初增加 493.73%，主要系期末结算单据未达的店租及应付水电费等；</p> <p>(11) 支付给职工以及为职工支付的现金：本期为 12,625 万元，较上年同期增长 45.76%，主要系门店扩张、人工费用增加所致；</p> <p>(12) 支付其他与经营活动有关的现金：报告期为 22,448 万元，较上年同期增长 45.85%，主要系支付除员工薪酬之外的费用及经营性往来支出；</p> <p>(13) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金：报告期比增 63.1%，主要系新增门店支出；</p> <p>(14) 报告期分配股利 7,481.6 万元。</p>
---

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

<p>(1) 公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。</p> <p>(2) 报告期内，公司大股东及其一致行动人没有提出或实施股份增持计划的情况。</p> <p>(3) 公司第一届董事会第十一次会议审议通过《关于公司首期股票期权激励计划（草案）的议案》，公司拟进行首期股票期权激励计划。报告期内，公司正按有关规定准备向中国证券监督管理委员会报送的相关材料。</p>
--

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无
股份限售承诺	<p>(1) 公司控股股东新华都集团和股东新华都投资及公司自然人股东陈志勇、陈志程、陈云岚、陈耿生、刘国川分别承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。</p> <p>(2) 担任公司董事、监事、高级管理人员等职务的股东陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、付小珍、郭建生、龚水金、李青分别承诺：自公司股票上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其直接和间接持有公司股份总数的百分之二十五，且在离职后半年内，不转让其直接和间接持有的公司股份。</p> <p>(3) 其他股东承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人回购其持有的股份。</p>	报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	为避免同业竞争损害本公司及其他股东的利益，公司控股股东新华都实业集团股份有限公司以及实际控制人陈发树先生已分别出具了《避免同业竞争承诺书》。	报告期内，公司控股股东及实际控制人信守承诺，没有发生与公司同业竞争的行为。
其他承诺（含追加承诺）	无	无

### 3.4 对 2009 年度经营业绩的预计

单位：（人民币）元

2009 年度预计的经营业绩	归属于母公司所有者的净利润比上年增减变动幅度小于 30%	
	归属于母公司所有者的净利润比上年同期增长 0-30%。	
2008 年度经营业绩	2008 年度归属于母公司所有者的净利润：	64,467,425.65
业绩变动的的原因说明	<p>(1) 国内经济持续回稳复苏、CPI 转正回升的预期，将对公司经营产生积极影响；</p> <p>(2) 随着公司门店的扩张和数量的增加，公司规模效益将得到体现。</p>	

### 3.5 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	419,184,678.08	264,120,529.90	438,570,089.70	365,196,102.59
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	6,969,279.35	47,466,922.91	2,571,886.82	15,873,764.98
预付款项	70,657,448.11	10,807,618.59	54,534,025.85	9,350,390.57
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息			359,940.00	359,940.00
应收股利				
其他应收款	62,961,098.85	47,337,474.18	39,298,944.21	98,129,854.46
买入返售金融资产				
存货	283,570,459.01	4,956,420.81	228,482,165.65	4,815,976.92
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	4,823,160.05	3,415.00	3,644,867.03	23,686.00
流动资产合计	848,166,123.45	374,692,381.39	767,461,919.26	493,749,715.52
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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		309,169,827.44		163,514,447.44
投资性房地产				
固定资产	240,227,554.83	1,126,542.02	192,961,312.20	1,175,260.74
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	2,106,722.27	2,052,369.55	1,108,967.68	1,060,381.16
开发支出				
商誉	27,279,627.10			
长期待摊费用	183,406,002.38		96,027,961.22	

递延所得税资产	11,222,681.40	997,308.12	5,778,014.93	998,623.51
其他非流动资产				
非流动资产合计	464,242,587.98	313,346,047.13	295,876,256.03	166,748,712.85
资产总计	1,312,408,711.43	688,038,428.52	1,063,338,175.29	660,498,428.37
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	53,630,206.90	2,000,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
应付账款	305,405,990.35	104,972,526.51	269,961,141.28	100,435,135.78
预收款项	387,291,988.72		243,834,842.43	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,880,282.04	92,380.55	1,992,718.83	75,245.91
应交税费	10,502,524.87	6,970,769.43	8,808,512.85	2,549,468.34
应付利息				
应付股利				
其他应付款	29,793,848.89	104,607,535.79	23,262,237.48	65,035,365.69
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	15,727,002.21	218,477.00	2,284,141.08	
流动负债合计	805,231,843.98	218,861,689.28	551,643,593.95	169,595,215.72
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	805,231,843.98	218,861,689.28	551,643,593.95	169,595,215.72
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	106,880,000.00	106,880,000.00	106,880,000.00	106,880,000.00
资本公积	275,408,352.16	287,887,257.01	275,408,352.16	287,887,257.01
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	14,867,321.06	10,843,305.15	14,867,321.06	10,843,305.15
一般风险准备				
未分配利润	95,972,843.94	63,566,177.08	114,538,908.12	85,292,650.49
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	493,128,517.16	469,176,739.24	511,694,581.34	490,903,212.65
少数股东权益	14,048,350.29			
所有者权益合计	507,176,867.45	469,176,739.24	511,694,581.34	490,903,212.65
负债和所有者权益总计	1,312,408,711.43	688,038,428.52	1,063,338,175.29	660,498,428.37

## 4.2 本报告期利润表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	756,310,787.25	262,716,419.61	542,710,518.34	189,478,183.49
其中：营业收入	756,310,787.25	262,716,419.61	542,710,518.34	189,478,183.49
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	739,205,260.23	237,738,690.69	529,161,638.24	175,945,894.99
其中：营业成本	607,495,816.79	242,278,303.14	441,130,766.62	174,667,213.29
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	4,013,019.04	620,012.92	2,996,635.39	758,383.56
销售费用	114,515,267.83	113,159.29	70,634,882.93	177,786.42
管理费用	18,365,147.32	1,753,117.37	14,119,390.32	806,166.33
财务费用	-5,594,881.13	-7,014,883.19	345,702.16	-473,006.96
资产减值损失	410,890.38	-11,018.84	-65,739.18	9,352.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）			-3,250,076.73	-4,971,200.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,105,527.02	24,977,728.92	10,298,803.37	8,561,088.50

加：营业外收入	328,008.72	48,210.00	914,119.14	24,225.00
减：营业外支出	122,443.34		145,476.72	1,914.00
其中：非流动资产处置损失	13,382.72		27,546.04	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,311,092.40	25,025,938.92	11,067,445.79	8,583,399.50
减：所得税费用	2,958,970.97	5,005,899.82	1,922,696.54	1,544,357.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,352,121.43	20,020,039.10	9,144,749.25	7,039,042.25
归属于母公司所有者的净利润	15,850,522.38	20,020,039.10	9,202,681.45	7,039,042.25
少数股东损益	-1,498,400.95		-57,932.20	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.15		0.11	
（二）稀释每股收益	0.15		0.11	
七、其他综合收益			-5,262,375.74	
八、综合收益总额	14,352,121.43	20,020,039.10	3,882,373.51	7,039,042.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,850,522.38	20,020,039.10	9,202,681.45	7,039,042.25
归属于少数股东的综合收益总额	-1,498,400.95		-5,320,307.94	

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,252,517,694.16	735,835,384.88	1,685,570,917.76	551,402,171.87
其中：营业收入	2,252,517,694.16	735,835,384.88	1,685,570,917.76	551,402,171.87
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,189,014,110.71	670,859,257.49	1,617,118,084.33	507,285,431.16
其中：营业成本	1,827,584,115.37	672,478,978.50	1,366,426,468.48	503,063,991.04
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	12,139,681.23	2,338,886.57	8,315,393.43	1,867,634.10
销售费用	299,983,001.96	362,220.57	200,617,840.06	582,680.13
管理费用	55,339,126.50	5,133,889.80	40,867,804.77	3,049,188.98

财务费用	-6,242,032.95	-9,448,141.05	924,516.69	-1,286,767.07
资产减值损失	210,218.60	-6,576.90	-33,939.10	8,703.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）			-3,250,076.73	-4,971,200.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,503,583.45	64,976,127.39	65,202,756.70	39,145,540.71
加：营业外收入	5,606,507.10	1,386,670.91	2,621,723.74	1,151,909.90
减：营业外支出	557,550.91		354,981.92	6,914.00
其中：非流动资产处置损失	159,750.10		91,895.91	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	68,552,539.64	66,362,798.30	67,469,498.52	40,290,536.61
减：所得税费用	13,801,004.77	13,273,271.71	14,150,402.16	7,251,687.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	54,751,534.87	53,089,526.59	53,319,096.36	33,038,849.30
归属于母公司所有者的净利润	56,249,935.82	53,089,526.59	52,815,403.37	33,038,849.30
少数股东损益	-1,498,400.95		503,692.99	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.53		0.61	
（二）稀释每股收益	0.53		0.61	
七、其他综合收益			-5,262,375.74	
八、综合收益总额	54,751,534.87	53,089,526.59	48,056,720.62	33,038,849.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	56,249,935.82	53,089,526.59	52,815,403.37	33,038,849.30
归属于少数股东的综合收益总额	-1,498,400.95		-4,758,682.75	

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,674,330,701.33	795,640,342.82	2,060,659,492.88	610,621,721.31
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				



收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	28,609,474.27	103,743,326.34	24,474,954.86	87,246,831.90
经营活动现金流入小计	2,702,940,175.60	899,383,669.16	2,085,134,447.74	697,868,553.21
购买商品、接受劳务支付的现金	2,135,358,089.47	754,102,885.92	1,660,793,057.04	539,841,265.06
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	126,255,654.92	2,244,756.89	86,617,391.18	1,412,451.40
支付的各项税费	72,503,457.86	18,512,775.48	56,031,052.03	15,263,069.33
支付其他与经营活动有关的现金	224,487,033.32	12,019,230.70	153,915,111.73	91,654,914.84
经营活动现金流出小计	2,558,604,235.57	786,879,648.99	1,957,356,611.98	648,171,700.63
经营活动产生的现金流量净额	144,335,940.03	112,504,020.17	127,777,835.76	49,696,852.58
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,922,693.96		72,146.83	700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,000,000.00	7,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	4,922,693.96		7,072,146.83	7,000,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111,179,767.82	443,592.86	68,164,942.11	1,231,585.90
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44,247,263.57	142,820,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	155,427,031.39	143,263,592.86	68,164,942.11	1,231,585.90
投资活动产生的现金流量净额	-150,504,337.43	-143,263,592.86	-61,092,795.28	5,769,114.10
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	5,880,000.00		302,905,453.75	302,905,453.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	51,218,985.78		8,694,546.25	6,694,546.25
筹资活动现金流入小计	57,098,985.78		311,600,000.00	309,600,000.00
偿还债务支付的现金			10,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,816,000.00	74,816,000.00	364,610.00	364,610.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	51,630,206.90		5,603,117.10	5,603,117.10
筹资活动现金流出小计	126,446,206.90	74,816,000.00	15,967,727.10	15,967,727.10
筹资活动产生的现金流量净额	-69,347,221.12	-74,816,000.00	295,632,272.90	293,632,272.90
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	-75,515,618.52	-105,575,572.69	362,317,313.38	349,098,239.58
加：期初现金及现金等价物余额	437,070,089.70	363,696,102.59	112,612,732.15	54,868,450.62
六、期末现金及现金等价物余额	361,554,471.18	258,120,529.90	474,930,045.53	403,966,690.20

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

福建新华都购物广场股份有限公司  
 法定代表人： 陈志程  
 二〇〇九年十月二十三日