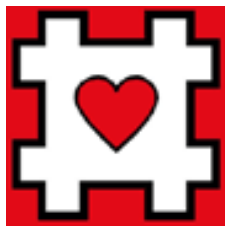


# 福建新华都购物广场股份有限公司

## 2009 年年度报告



股票简称：新华都

股票代码：002264

二〇一〇年二月二十四日



## 目录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况简介.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
六、公司治理结构.....	11
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	36
十、重要事项.....	39
十一、财务报告.....	44
十二、备查文件目录.....	118



## 一、重要提示

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

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

3、所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

4、中审国际会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

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



## 二、公司基本情况简介

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



## 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	3,109,238,189.66	2,279,317,478.81	36.41%	1,642,500,011.19
利润总额	81,863,465.60	82,708,102.88	-1.02%	92,610,254.90
归属于上市公司股东的净利润	68,685,853.60	64,467,425.65	6.54%	73,017,287.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,536,767.18	65,208,283.61	3.57%	45,618,806.92
经营活动产生的现金流量净额	218,621,167.27	156,779,830.73	39.44%	74,751,454.63
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	1,390,415,204.51	1,063,338,175.29	30.76%	524,395,234.58
归属于上市公司股东的所有者权益	505,564,434.94	511,694,581.34	-1.20%	156,800,606.79
股本	106,880,000.00	106,880,000.00	0.00%	80,080,000.00

## (二) 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益（元/股）	0.64	0.71	-9.86%	0.91
稀释每股收益（元/股）	0.64	0.71	-9.86%	0.91
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.63	0.71	-11.27%	0.57
加权平均净资产收益率 (%)	13.25%	20.79%	-7.54%	51.35%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.03%	21.01%	-7.98%	32.08%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	2.05	1.47	39.46%	0.93
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.73	4.79	-1.25%	1.96

## (三) 报告期内扣除非经常性损益的项目及涉及金额如下：

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-340,948.30	
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	1,463,858.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	292,591.55	
所得税影响额	-359,422.33	
少数股东权益影响额	93,006.59	
合计	1,149,086.42	-



## 四、股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

#### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	80,080,000	74.93%				-10,150,000	-10,150,000	69,930,000	65.43%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	80,080,000	74.93%				-13,000,000	-13,000,000	67,080,000	62.76%
其中：境内非国有法人持股	56,396,000	52.77%				0	0	56,396,000	52.77%
境内自然人持股	23,684,000	22.16%				-13,000,000	-13,000,000	10,684,000	10.00%
4、外资持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%				2,850,000	2,850,000	2,850,000	2.67%
二、无限售条件股份	26,800,000	25.07%				10,150,000	10,150,000	36,950,000	34.57%
1、人民币普通股	26,800,000	25.07%				10,150,000	10,150,000	36,950,000	34.57%
2、境内上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%				0	0	0	0.00%
三、股份总数	106,880,000	100.00%				0	0	106,880,000	100.00%

#### 2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
新华都实业集团股份有限公司	47,000,000	0	0	47,000,000	上市前承诺	2011年7月31日
福建新华都投资有限责任公司	9,396,000	0	0	9,396,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈志勇	7,884,000	0	0	7,884,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈志程	1,200,000	0	0	1,200,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈云岚	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2011年7月31日
陈耿生	800,000	0	0	800,000	上市前承诺	2011年7月31日
刘国川	400,000	0	0	400,000	上市前承诺	2011年7月31日
池金明	2,000,000	2,000,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
周文贵	1,200,000	1,200,000	900,000	900,000	高管锁定股份	2009年7月31日
叶芦生	1,200,000	1,200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
刘晓初	1,200,000	1,200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
上官常川	800,000	800,000	600,000	600,000	高管锁定股份	2009年7月31日



林军	800,000	800,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
黄履端	800,000	800,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
付小珍	600,000	600,000	450,000	450,000	高管锁定股份	2009年7月31日
刘奇志	600,000	600,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
袁振林	400,000	400,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
龚严冰	400,000	400,000	300,000	300,000	高管锁定股份	2009年7月31日
郭建生	400,000	400,000	300,000	300,000	高管锁定股份	2009年7月31日
叶常青	400,000	400,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
龚水金	200,000	200,000	150,000	150,000	高管锁定股份	2009年7月31日
翁健	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
李小焕	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
庄弥前	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
林宗杰	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
王贤斌	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
郑海棠	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
黄德永	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
王凯文	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
李青	200,000	200,000	150,000	150,000	高管锁定股份	2009年7月31日
陈志伟	200,000	200,000	0	0	上市前承诺	2009年7月31日
合计	80,080,000	13,000,000	2,850,000	69,930,000	—	—

### 3、股票发行与上市情况

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

(2) 经深圳证券交易所深证上[2008]109号文批准，公司首次上网定价公开发行的2,144万股人民币普通股股票自2008年7月31日起在深圳证券交易所中小企业板挂牌交易，网下向询价对象询价配售的536万股锁定三个月后于2008年10月31日上市流通。

公司公开发行人民币普通股2,680万股后，公司股份总数由8,008万股增加至10,688万股。

(3) 公司无内部职工股。

#### (二) 股东情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

股东总数	6,169				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
新华都实业集团股份有限公司	境内非国有法人	43.97%	47,000,000	47,000,000	0
福建新华都投资有限责任公司	境内非国有法人	8.79%	9,396,000	9,396,000	0
陈志勇	境内自然人	7.38%	7,884,000	7,884,000	0
中国工商银行—汇添富优势精选混合型证券投资基金	其他	1.80%	1,928,918	0	0
中国银行—易方达策略成长二号混合型证券投资基金	其他	1.78%	1,897,501	0	0



中国银行一易方达策略成长证券投资基金	其他	1.48%	1,585,082	0	0
中国工商银行一汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	1.43%	1,527,153	0	0
中国建设银行一工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	其他	1.42%	1,514,917	0	0
陈志程	境内自然人	1.12%	1,200,000	1,200,000	0
刘晓初	境内自然人	1.12%	1,200,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
中国工商银行一汇添富优势精选混合型证券投资基金		1,928,918		人民币普通股	
中国银行一易方达策略成长二号混合型证券投资基金		1,897,501		人民币普通股	
中国银行一易方达策略成长证券投资基金		1,585,082		人民币普通股	
中国工商银行一汇添富均衡增长股票型证券投资基金		1,527,153		人民币普通股	
中国建设银行一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	
刘晓初		1,200,000		人民币普通股	
交通银行一建信优势动力股票型证券投资基金		1,094,923		人民币普通股	
池金明		1,010,200		人民币普通股	
周文贵		900,000		人民币普通股	
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金		770,000		人民币普通股	
上述股东 关联关系 或一致行 动的说明	<p>公司控股股东新华都实业集团股份有限公司(以下简称"新华都集团")持有第二大股东福建新华都投资有限责任公司 100% 股权, 陈发树先生直接持有新华都集团 75.87% 的股权、间接持有新华都集团 16.82% 的股权, 为公司的实际控制人, 陈志勇先生、陈志程先生是陈发树先生的弟弟。</p> <p>中国工商银行一汇添富优势精选混合型证券投资基金和中国工商银行一汇添富均衡增长股票型证券投资基金同为汇添富基金管理有限公司管理的基金; 中国银行一易方达策略成长二号混合型证券投资基金、中国银行一易方达策略成长证券投资基金和中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金同为易方达基金管理有限公司管理的基金;</p> <p>公司未知其它股东之间是否存在关联关系, 也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>				

## 2、控股股东及实际控制人简介

### (1) 公司控股股东情况

新华都集团持有本公司 43.97% 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。

### (2) 公司实际控制人情况

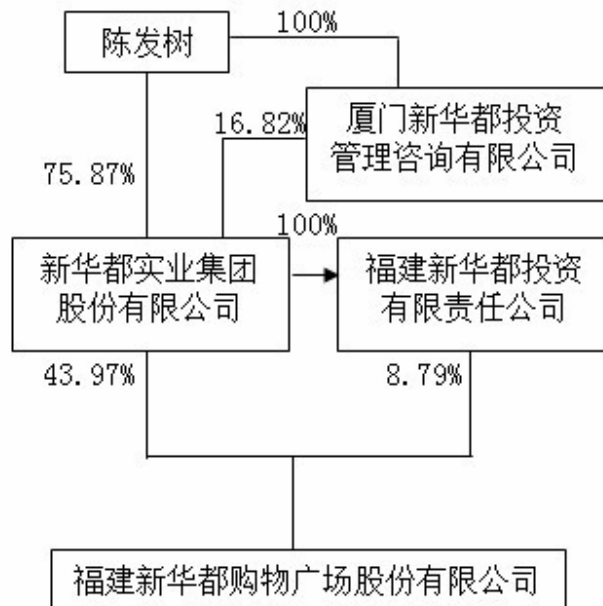
陈发树先生直接持有新华都集团 75.87% 的股权, 通过自然人独资公司厦门新华都投资管理咨询有限公司持有新华都集团 16.82% 的股权, 为本公司的实际控制人。陈发树先生目前担任新华都集团的董事长。

### (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

### (4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图





### 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

报告期内，公司未有其他持股在 10% 以上（含 10%）的法人股东。



## 五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈志程	董事长	男	39	2007年3月28日	2010年3月27日	1,200,000	1,200,000	/	12,000	是
周文贵	董事、总经理	男	37	2007年3月28日	2010年3月27日	1,200,000	900,000	二级市场卖出	409,090	否
上官常川	董事、副总经理	男	44	2007年3月28日	2010年3月27日	800,000	600,000	二级市场卖出	311,600	否
龚严冰	董事、董事会秘书	男	34	2007年3月28日	2010年3月27日	400,000	300,000	二级市场卖出	280,000	否
裴亮	独立董事	男	42	2007年3月28日	2010年3月27日	0	0	/	49,992	否
袁新文	独立董事	男	48	2007年6月26日	2010年3月27日	0	0	/	49,992	否
胡宝珍	独立董事	女	45	2007年6月26日	2010年3月27日	0	0	/	49,992	否
付小珍	监事	女	48	2007年3月28日	2010年3月27日	600,000	450,000	二级市场卖出	9,600	是
郭建生	监事	男	40	2007年3月28日	2010年3月27日	400,000	300,000	二级市场卖出	241,600	否
龚水金	监事	男	34	2007年3月28日	2010年3月27日	200,000	150,000	二级市场卖出	111,260	否
李青	财务总监	女	50	2007年3月28日	2010年3月27日	200,000	150,000	二级市场卖出	271,000	否
合计	-	-	-	-	-	5,000,000	4,050,000	-	1,796,126	-

说明: 陈志程、付小珍不在公司领取薪酬, 仅从公司领取董事或监事津贴。

### (二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历

#### 1、董事会成员

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

周文贵, 男, 1973年6月出生, 厦大EMBA。曾任台湾味全集团有限公司办事处经理、安宾超商公司经理, 上海锦江麦德龙公司食品采购部采购, 沃尔玛福州长城购物广场副总经理, 漳州新华都



百货有限责任公司总经理。现任本公司董事、总经理，兼任龙岩新华都董事长、莆田新华都万家惠公司董事长、厦门新华都董事。

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

龚严冰，男，1976年5月出生，博士学历，2004年进入本公司工作，现任本公司董事、董事会秘书、信息总监，兼任三明新华都董事长、莆田新华都董事长、莆田新华都万家惠公司董事、莆田新华都国货公司董事长、三明新华都物流配送公司董事长、福建新华都信息科技有限公司执行董事、龙岩新华都董事。

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

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

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

## 2、监事会成员

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

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

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

## 3、高级管理人员

周文贵，总经理，详见以上简历。

上官常川，副总经理，详见以上简历。

龚严冰，董事会秘书，详见以上简历。

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

### （三）公司董事监事高级管理人员变动情况



报告期内，公司董事监事高级管理人员没有发生变动。

(四) 公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 9,761 人，员工的结构如下：

1、按专业结构划分

类别	人数(人)	比例(%)
采购人员	237	2.43%
营运人员	8,698	89.10%
财务人员	105	1.08%
其他管理人员	721	7.39%
小计	9,761	100%

2、按受教育程度划分

学历	人数(人)	比例(%)
本科及以上学历	359	3.68%
大专	1,352	13.85%
中专及高中	3,685	37.75%
初中及以下	4,365	44.72%
合计	9,761	100%

公司没有需承担费用的离退休人员。



## 六、公司治理结构

### （一）公司治理的情况

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

1、根据《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及相关文件精神，2009年1月9日公司召开一届二次临时董事会会议，审议并通过了《福建新华都购物广场股份有限公司审计委员会年报工作规程》，确保充分发挥董事会审计委员会在年报编制和披露方面的监督作用，进一步完善了公司治理机制。

2、根据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板投资者权益保护指引》和《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》等有关规定，公司于2009年3月27日召开一届九次董事会会议，对《福建新华都购物广场股份有限公司章程》和《福建新华都购物广场股份有限公司投资管理制度》的相关条款进行了修订，明确了连续和稳定的利润分配政策，对股东大会、董事会和总经理的投资决策权限做了明确的规定。

以上制度的建立进一步健全了公司内部控制体系。

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

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

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

(3)关于董事和董事会：公司董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》开展工作，认真出席董事会和股东大会，恪尽职守、勤勉尽责，诚实守信地履行职责。公司现有独立董事三名，符合中国证监会的规定。报告期内，公司所有董事都参加了中国证监会厦门证监局组织的培训。

(4)关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司制定了《监事会议事规则》，监事会会议严格按照规定的程序进行；公司监事能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护股东的权益。报告期内，公司所有监事都参加了中国证监会厦门证监局组织的培训。

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

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



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

## (二) 公司内部控制制度的建立和健全情况

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

### 1、董事会对公司内部控制的自我评价

公司董事会认为：公司通过不断的建立、健全和执行各项内部控制制度，已建立了良好的治理结构、组织架构和相关控制制度，重视建设良好的企业文化，在业务管理、资金管理、会计系统管理、人力资源与薪酬管理、信息沟通与披露管理等方面形成了较完整的内部控制体系。公司内部控制是有效的。

在公司未来经营发展中，公司将不断深化管理，进一步完善内部控制制度，使之适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

### 2、独立董事对公司内部控制的独立意见

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

### 3、监事会对公司内部控制的审核意见

监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司关于2009年度内部控制的自我评价报告较为全面、客观、公正的反映了公司相关的内部控制制度的建立和实施情况。

### 4、保荐机构对公司内部控制的核查意见

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

经过现场检查、高管会谈及查阅相关文件，安信证券认为，新华都已经建立了较为完善的法人治理结构，建立了较为完备的有关公司治理及内部控制的各项规章制度，并能够结合公司的实际情况、业务特点及监管部门的最新要求，对相关规章制度进行修改完善。2009年度，公司内部控制制度执行情况良好，符合有关法律法规和证券监管部门对上市公司内控制度管理的规范要求。公司对2009年度内部控制的自我评价是较为真实、客观的。

### 5、会计师对公司内部控制的鉴证意见

中审国际会计师事务所有限公司出具了《内部控制鉴证报告》中审国际签字[2010]第01020079号，认为：



公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2009年12月31日在所有重大方面保持了有效的内部控制。

(三)、公司内部审计制度的建立和执行情况

内部控制相关情况	是/否/不适用	备注/说明（如选择否或不适用，请说明具体原因）
<b>一、内部审计制度的建立情况</b>		
1、公司是否建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2、公司董事会是否设立审计委员会，公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3、（1）审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
（2）内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作	否	因公司业务类型较为单一，且公司经营业务都在省内，内部审计部门目前只配置二名专职人员从事内部审计工作。
<b>二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况</b>		
1、公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2、内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷）	是	
3、本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	是	
4、会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具无保留结论鉴证报告。如出具非无保留结论鉴证报告，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	是	
5、独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）	是	
6、保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用）	是	
<b>三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效</b>		
<p>2009年度，审计委员会共召开了五次会议：</p> <p>（1）2月20日，审计委员会召开2009年第一次会议，审议通过了《公司2008年第四季度审计工作总结》、《关于公司2008年第四季度募集资金使用情况的内部审计报告》、《公司2008年度内部审计工作总结报告》和《公司2009年度内部审计工作计划》。</p> <p>（2）3月26日，审计委员会召开2009年第二次会议，审议通过了《关于2008年度内部控制的自我评价报告》、《公司2008年度财务报告》、《关于中审国际会计师事务所有限公司从事2008年度审计工作的总结报告》和《关于2009年度聘请会计师事务所的建议》。</p> <p>（3）4月24日，审计委员会召开2009年第三次会议，审议通过了《公司2009年第一季度财务报告》、《公司2009年第一季度审计工作总结》和《关于公司2009年第一季度募集资金使用情况的内部审计报告》。</p> <p>（4）7月23日，审计委员会召开2009年第四次会议，审议通过了《公司2009年半年度财务报告》、《公司2009年第二季度审计工作总结》和《关于公司2009年第二季度募集资金使用情况的内部审计报告》。</p> <p>（5）10月22日，审计委员会召开2009年第五次会议，审议通过了《公司2009年第三季度财务报告》、《公司2009年第三季度审计工作总结》和《关于公司2009年第三季度募集资金使用情况的内部审计报告》。</p>		
<b>四、公司认为需要说明的其他情况（如有）</b>		



无。

(四) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

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

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

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

(五) 公司董事长、独立董事及其他董事履行职责的情况

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

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

3、报告期内，裴亮、袁新文、胡宝珍三位独立董事严格按照《董事会议事规则》和《独立董事制度》的规定，本着对公司、投资者负责的态度，独立、公正地履行职责，积极出席相关会议，深入公司现场调查，了解生产经营状况和内部控制的建设及董事会决议执行情况，为公司经营和发展提出合理化的意见和建议。对公司与关联方资金往来、累计和当期对外担保情况、日常关联交易、续聘年度审计机构、年度内部控制自我评价报告和首期股票期权激励计划（草案）等事项发表独立意见，不受公司和主要股东的影响，切实维护了中小股东的利益。

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

4、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈志程	董事长	7	4	3	0	0	否
周文贵	董事、总经理	7	4	3	0	0	否
上官常川	董事、副总经理	7	4	3	0	0	否
龚严冰	董事、董事会秘书	7	4	3	0	0	否
裴亮	独立董事	7	3	3	1	0	否
袁新文	独立董事	7	4	3	0	0	否
胡宝珍	独立董事	7	4	3	0	0	否

(六) 公司对高级管理人员的考评及激励机制情况





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

公司于2009年6月22日召开一届十一次董事会会议，审议并通过了《关于公司首期股票期权激励计划（草案）的议案》，若该股票期权激励计划经中国证监会备案无异议、并经公司股东大会审议批准生效，将有利于进一步完善公司的法人治理结构，有利于建立和完善对公司董事、高级管理人员和其他骨干员工的激励和约束机制，稳定和吸引优秀的管理、营销和连锁经营人才，提高公司的市场竞争能力和可持续发展能力，有利于公司发展战略和经营目标的实现。

#### （七）2009年度公司治理整改落实情况

2009年是中国证监会确定的“上市公司治理整改年”，根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28号）和厦门证监局《关于进一步加强公司治理和内部控制工作的通知》（厦证监发[2009]286号）文件精神，为切实做好公司治理深化整改工作，公司成立了由董事长陈志程先生为组长（第一责任人），董事、董事会秘书龚严冰先生和监事会主席付小珍女士为成员的治理活动领导小组，负责推进公司治理和内部控制整改工作，切实开展“公司治理深化整改”工作。

##### 1、关于持续改进问题：

###### （1）公司内部管理制度需进一步完善：

公司根据证监会、交易所相关要求，不断完善内部管理制度。公司一届八次董事会审议并通过《福建新华都购物广场股份有限公司独立董事年报工作制度》，一届九次董事会审议并通过《关于修订〈公司章程〉的议案》和《关于修订〈投资管理制度〉的议案》，从而进一步健全了公司内部控制体系。

（2）公司尚待进一步加强对董事、监事及高级管理人员进行相关法律法规方面的业务知识培训，提高公司高管的科学决策能力：

公司董事会办公室及时将证监会、证监局和证券交易所有关文件精神传达给各位董事、监事和高级管理人员；2009年8月，公司全体董事、监事和高级管理人员参加了证监局组织的培训，对提高规范治理水平和增强责任感大有裨益。

###### （3）公司应进一步发挥董事会下属四个专门委员会的作用：

目前，公司各个专门委员会已按照董事会各个专业委员会的工作细则要求，积极履行各专业委员会的职责，发挥了各专业委员会在公司发展中的重要作用。

###### （4）监事会的监督职能有待进一步加强：

公司积极组织监事会成员参加监管部门组织的各项法律法规、规章制度的学习。监事会对公司定期报告、2008年度内部控制自我评价报告等提出了书面审核意见，并对公司首期股票期权激励计划激励对象名单进行了核查，切实发挥了监事会的监督职责。

（5）公司尚待进一步加强投资者关系管理工作，增强广大投资者对公司的了解，保证投资者与公司交流渠道的畅通，提升机构投资者对公司的关注程度，采取多种方式召开股东大会，提高投资者参与度：

公司严格执行《投资者关系管理制度》和《信息披露制度》，加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，公开、公平、公正对待所有投资者，已设立专线电话、电子信箱答复投资者的问题，努力做好投资者日常来电、来函和来访工作。公司将积极采取现场与网络投票相结合的方式召开股东大会，提高投资者的参与度。



## 2、发挥内部审计作用，加强全面风险管理。

(1) 公司高度重视内部审计的监督作用，已经建立了内部控制评价与报告制度。公司内部审计部门每季度向董事会审计委员会提交并报告有关财务报告、审计工作总结和募集资金使用情况的内部审计报告，通过定期检查和不定期抽查等方式，不断提高各部门内控建设的积极性。

(2) 公司参照最新修订的股票上市规则修订了《投资管理制度》，明确了相关投资的审批权限和操作流程。目前，公司未参与证券、期货、理财产品投资等高风险业务。

(3) 公司已经制定《分（子）公司管理制度》，能够做到子公司及分公司经营活动可计划、可知悉和可监督。

## 3、加强研究，积极探索差异化治理结构。

(1) 公司不断强化董事会建设，健全董事会集体决策机制。对董事会做出的重要决议和授权，能够进行跟踪检查，确保其得到贯彻落实。

(2) 公司已在相关制度中明确了对董事、独立董事和监事的选举采取差额选举和累计投票制度。公司将切实保障中小股东顺利行使对独立董事的提名权，努力改善独立董事的工作环境，为其发挥作用提供积极保障。

(3) 公司为进一步完善相关管理人员激励约束机制，拟实行股权激励计划，一届十一次董事会审议通过了《关于公司首期股票期权激励计划（草案）的议案》等相关议案，目前相关材料正报证监会审批。

## 4、加强学习交流，提升公司治理水平。

公司重视公司治理和内部控制相关经验的学习、研讨总结和交流，及时下载证监会、交易所的最新规定和制度并发送给各位董事、监事和高管人员学习，以期不断提升公司治理水平。

通过此次公司治理深化整改工作的开展，公司规范运作水平得到进一步提高，公司治理结构得到进一步完善。公司充分认识到公司治理、内控建设的重要性、长期性和艰巨性，今后，公司将继续重视公司治理活动的开展和深化，在实际工作中不断完善内部控制制度，以治理促规范、以规范促发展，促进公司长期稳定发展。



## 七、股东大会情况简介

### （一）年度股东大会情况

2009 年 4 月 25 日公司召开 2008 年度股东大会，审议通过了《公司 2008 年度董事会工作报告》、《公司 2008 年度监事会工作报告》、《公司 2008 年年度报告及摘要》、《公司 2008 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度利润分配方案》、《关于续聘 2009 年度审计机构的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》和《关于修订〈投资管理制度〉的议案》等 8 个议案。

该次股东大会的决议公告刊登在 2009 年 4 月 28 日的《证券日报》、《中国证券报》和《上海证券报》及指定信息披露网站 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

### （二）临时股东大会情况

报告期内，公司共召开一次临时股东大会。

2009 年 8 月 14 日公司召开 2009 年第一次临时股东大会，审议通过了《2009 年度中期利润分配方案》。

该次股东大会的决议公告刊登在 2009 年 8 月 15 日的《证券日报》、《中国证券报》和《上海证券报》及指定信息披露网站 <http://www.cninfo.com.cn> 上。



## 八、董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

#### 1、公司报告期内总体经营情况

2009 年，我国经济遇到了极其严峻的挑战，国际金融危机仍在扩散蔓延，而国内的经济也面临着很多不利因素，面对困难形势，国家实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，并不断出台和完善“保增长、调结构、促改革、惠民生”的一揽子措施，加快扭转了经济增速的明显下滑，率先实现了经济的总体回升向好；2009 年 5 月，国务院出台《关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》，为公司的发展创造了良好的外部环境。

报告期内，公司克服不利因素，抓住有利契机，通过募集资金投入和收购措施，加快门店拓展，2009 年公司共新增门店 23 家，截至 2009 年末，公司在福建省内共拥有连锁门店 71 家，公司连锁门店面积达到 447,064.38 平方米；公司根据国家“家电下乡”和“以旧换新”的产业政策，成立了新华都电器事业部，适时加大对家电产品的采购和销售力度；公司继续加强人才培养和储备力度，不断优化供应商合作关系，强化费用控制，降低管理成本。

报告期内，在全体员工的共同努力下，公司取得了较好的经营成果，实现营业收入 3,109,238,189.66 元，比去年同期增长 36.41%，归属于上市公司股东的净利润 68,685,853.60 元，比去年同期增长 6.54%，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为 67,536,767.18 元，比去年同期增长 3.57%。

#### 2、公司主要优势和困难

目前公司的主要优势有：公司长期以来守法经营、规范运作，积累了丰富的连锁经营管理的经验，“新华都”品牌在福建省内的消费者中有很高的知名度和美誉度，公司的区域龙头地位正不断得到巩固和加强；作为一家区域零售连锁龙头企业，凭借在当地多年来积累的经验，公司对当地消费者的需求及需求变化有着较深的了解和把握，因此能够为当地消费者提供更加符合其购物习惯的商品与服务；公司拥有自主开发的强大的管理信息系统；公司股票发行上市以及自身较为充裕的现金流所具备的资金优势；此外，公司还拥有一支稳定、行业经验丰富的管理团队。

目前公司的主要困难在于：新开和收购的门店较多，门店的培育和整合需要一定的时间；优质的商业网点的拓展不易、开发成本不断提高；人才培养、储备方面仍有待进一步加强。

#### 3、公司经营和盈利能力的连续性和稳定性

公司是福建地区零售连锁经营的龙头企业，在福建省经济最发达的闽南地区处于绝对领导地位，随着公司募集资金的投入和收购力度的加大，公司市场份额将继续保持稳定的增长态势，从未来发展空间来看，二、三线城市及乡镇发展空间十分广阔，因此，只要发挥出自身的资金、管理和品牌等优势，公司应能保持经营和盈利能力的连续性和稳定性。

#### 4、公司主营业务及其经营状况

##### （1）公司主营业务范围



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

(2) 主要会计数据及财务指标变动情况

单位：（人民币）元

	2009年	2008年	2007年	本年比上年增减幅度（%）	增减幅度超过30%的原因
营业收入	3,109,238,189.66	2,279,317,478.81	1,642,500,011.19	36.41%	主要源于外延式增长和业绩提升。
营业利润	80,447,963.44	80,296,163.54	92,037,963.97	0.19%	
利润总额	81,863,465.60	82,708,102.88	92,610,254.90	-1.02%	
归属于公司普通股股东的净利润	68,685,853.60	64,467,425.65	73,017,287.16	6.54%	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	67,536,767.18	65,208,283.61	45,618,806.92	3.57%	
经营活动产生的现金流量净额	218,621,167.27	156,779,830.73	74,751,454.63	39.44%	经营规模扩大，业绩良性增长，使净现金流增加。
基本每股收益（元/股）	0.64	0.71	0.91	-9.86%	
加权平均净资产收益率	13.25%	20.79%	51.35%	-7.54%	主要因上市新增净资产，摊薄收益率。
	2009年	2008年	2007年	本年比上年增减幅度（%）	增减幅度超过30%的原因。
总资产	1,390,415,204.51	1,063,338,175.29	524,395,234.58	30.76%	见说明
所有者权益（或股东权益）	505,564,434.94	511,694,581.34	156,800,606.79	-1.20%	
股本	106,880,000.00	106,880,000.00	80,080,000.00	0.00%	

2009年公司营业收入总额为310,923.82万元，较2008年的227,931.75万元增长36.41%，主要源自于新增门店的外延式发展和原有门店的内涵式增长。

报告期公司总资产的增加因素：

- ①公司销售持续增长，实现净利润6,868.59万元；
- ②经营规模不断扩大，存货、应付帐款等相应增加。



## (3) 毛利率变化情况分析

项目	2009 年	2008 年	2007 年	本年比上年 增减变化	与同行业相 比差异超过 30%的原因
销售毛利率	18.84%	19.01%	18.95%	-0.17%	处于行业中 等水平

2009 年零售行业受到了金融危机蔓延、CPI 长期负数和行业竞争加剧的三重影响，第一季度更是连锁零售业发展十多年中最为困难的时期，为保持销售增长、维持企业的市场份额，各业态零售企业都展开了频繁的促销活动。特别是在 2009 年春节前，促销力度更是空前，尽管维持了一定的销售增长，但企业的毛利率受到很大影响，加之 2008 年同期价格飞涨品类的价格回落更是加大了毛利率的下降幅度。

公司 2009 年 1-3 月毛利率受到较大影响，随着宏观经济的逐步回稳，公司毛利率亦逐步回升，但报告期同比仍下降 0.17 个百分点。

## (4) 主营业务分行业或产品构成情况表

单位：（人民币）元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
零售业	3,109,238,189.66	2,523,333,769.60	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%
合计	3,109,238,189.66	2,523,333,769.60	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%
主营业务分产品情况						
生鲜类	673,392,366.94	605,089,311.37	10.14%	30.35%	30.45%	-0.07%
食品类	848,267,132.84	751,741,771.04	11.38%	34.01%	35.45%	-0.94%
日用品	529,678,979.78	440,626,946.50	16.81%	47.72%	46.84%	0.50%
百货类	899,337,508.01	725,874,520.70	19.29%	36.55%	37.71%	-0.68%
主营业务收入小计	2,950,675,987.57	2,523,332,549.60	14.48%	36.18%	36.69%	-0.32%
租赁收入	32,936,843.98	1,220.00	100.00%	46.64%	-97.00%	0.18%
促销服务费收入	124,768,838.11		100.00%	39.96%		0.00%
信息服务费收入	856,520.00		100.00%	-11.84%		0.00%
其他业务收入小计	158,562,202.09	1,220.00	100.00%	40.85%	-97.00%	0.04%
合计	3,109,238,189.66	2,523,333,769.60	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%

从公司业务性质分类看：

2009 年营业总收入中：主营业务收入占比 94.9%，其他业务收入占比 5.1%；主营业务收入的大幅增加，是公司获得收入增长的最重要来源。

其他业务收入亦随着公司规模扩大逐年增长。

从公司商品分类看：

报告期主营业务收入：生鲜类占比 22.82%、食品类占比 28.75%、日用品占比 17.95%、百货类占比为 30.48%；日用品类、百货类较去年占比略微上升，生鲜类、食品类较去年占比略微下降，各类占比较去年基本保持平稳。



## (5) 主营业务分地区情况

单位：（人民币）元

地区	营业收入	营业成本	毛利额	占营业收入 10% 以上的情况说明
闽南地区	1,775,344,062.91	1,411,005,126.24	364,338,936.67	57.10%
闽东地区	856,711,513.14	713,352,275.10	143,359,238.04	27.55%
闽西、北地区	477,182,613.61	398,976,368.26	78,206,245.35	15.35%
合计	3,109,238,189.66	2,523,333,769.60	585,904,420.06	100%

各地区分布构成如下：

闽南地区包括：本公司、厦门新华都购物广场有限公司、泉州新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限公司、晋江新华都贸易有限公司、福建新华都信息科技有限公司。

闽东地区包括：福州新华都综合百货有限公司、莆田新华都购物广场有限公司、莆田市新华都万家惠购物广场有限公司。

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

闽南地区作为公司的业务重心，营业收入达到总额的 57.10%，2009 年新增门店 12 家，公司将通过持续渗透发展，不断强化其优势地位；

闽东地区作为公司的发展重心，2009 年收入占比 27.55%，报告期新增 9 家门店，随着 2010 年的继续发展，将有望持续、稳步增长；

闽西、北地区 2009 年新增门店 2 家；发展态势良好。

2009 年公司共计新增门店 23 家，随着 2010 年门店的继续拓展，公司将有望继续扩大市场份额。

## (6) 主营业务分业态情况

单位：（人民币）元

业态	营业收入	营业成本	毛利率 %	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
超市主营业务	2,470,816,292.40	2,123,400,167.97	14.06%	30.87%	31.28%	-0.27%
百货主营业务	479,859,695.17	399,932,381.63	16.66%	72.15%	74.92%	-1.31%
主营业务收入小计	2,950,675,987.57	2,523,332,549.60	14.48%	36.18%	36.69%	-1.70%
超市其他业务收入	149,655,452.48	1,220.00	99.99%	39.02%	-97%	-0.03%
百货其他业务收入	8,906,749.61	0	100%	80.71%	0	0
其他业务收入小计	158,562,202.09	1,220.00	99.99%	40.85%	-97%	-2.96%
总计	3,109,238,189.66	2,523,333,769.60	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%

报告期内，公司仍实行超市、百货双业态经营，全年营业总收入中超市占比 84.28%，百货占比 15.72%。

公司百货业态在营业收入增长的同时，综合毛利率比去年下降了 1.22 个百分点，主要源于宝龙等新门店的大力促销，同时也反映了百货业常年大幅度促销、竞争激烈的业态特征。

## (7) 主要供应商、客户情况



## ①前五名供应商情况

单位：（人民币）元

前 5 名供应商	采购金额	占年度采购 总金额的比例	预付账款的余额	占公司预付账款 总余额的比例	是否存在 关联关系
合计	194,124,084.33	6.60%	7,134,826.58	9.55%	否

## ②前五名客户情况

单位：（人民币）元

前 5 名客户	销售金额	占年度销售总 金额的比例	应收账款的余额	占公司应收账款 总余额的比例	是否存在 关联关系
合计	18,598,918.11	0.51%	2,719,318.87	28.39%	否

报告期前五名供应商为：广州宝洁有限公司，福建省烟草公司泉州市公司，福建鸿益（国际）贸易有限公司，石狮市狮兴食品有限公司、联合利华服务（合肥）有限公司。

由于公司主要从事商品零售业务，故不存在过度依赖单一客户或供应商的风险。

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

## (8) 主要费用情况分析

单位：（人民币）元

费用项目	2009 年	2008 年	本年比上年 增减（%）	占 2009 年营业 收入比例（%）	2007 年
销售费用	415,721,838.21	276,572,478.60	50.31%	13.37%	198,440,321.46
管理费用	79,677,597.05	58,521,945.70	36.15%	2.56%	39,615,596.94
财务费用	-6,892,738.60	505,692.84	-1463%	-0.22%	2,285,322.31
所得税费用	16,221,854.19	17,739,294.75	-8.55%	0.52%	19,834,649.90
合计	504,728,550.85	353,339,411.89	42.85%	16.23%	260,175,890.61

随着公司经营规模的扩张、销售业绩的增长，销售费用、管理费用均同比增加；

报告期财务费用同比大幅下降，主要系募集资金到位后公司存款利息增加；同时公司加强与银行和相关部门的沟通与合作，银行卡消费的手续费率普遍有所下降。

## 三项费用水平趋势分析：

项 目	2009 年	2008 年	2007 年
销售费用率	13.37%	12.13%	12.08%
管理费用率	2.56%	2.57%	2.41%
财务费用率	-0.22%	0.02%	0.14%
三项费用率	15.71%	14.72%	14.63%

受宏观经济因素影响，公司近年三项费用占营业收入的比例呈上升趋势，2009 年三项费用水平较上年增加 0.99 个百分点但综合费用水平仍在可控范围。

影响综合费用水平上升的主要因素：

## ①人工成本上升的原因：





随着物价水平的上升，社会劳动力成本普遍上升，公司为保持薪酬的社会竞争力，提高了员工的工资和福利待遇；为适应公司的发展战略，储备部分人员，以应对快速开店的需要；2009 年 12 月，5 家新店从筹备到集中开店，前期开办费进入当期，但销售与费用不同步体现，使当期费用水平上升。

②租赁费用上升的原因：

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

(9) 重要资产情况

资产类别	存放状态	性质	使用情况	盈利能力情况	减值情况	相关担保、诉讼、仲裁等情况
房屋及建筑物	正常	经营、办公	正常使用	正常	无	无

(10) 资产构成变动情况

资产项目	2009年末 占总资产的%	2008年末 占总资产的%	同比增减 (%)	同比增减(%) 达到20%的说明	资产项目
货币资金	24.77%	41.24%	-16.47%		货币资金
应收款项	0.69%	0.24%	0.45%		应收款项
存货	23.30%	21.49%	1.81%		存货
固定资产	20.56%	18.15%	2.41%		固定资产

(11) 存货变动情况

单位：（人民币）元

项目	2009年末余额	占2009年末 总资产的%	市场供 求情况	产品销售价 格变动情况	原材料价格 变动情况	存货跌价准备 的计提情况
原材料						
库存商品	322,473,636.24	23.19%				1,837,507.79
周转材料	3,391,454.08	0.24%				
消耗性生物资产						
合计	325,865,090.32	23.43%				1,837,507.79

(12) 资产运营能力分析

项目	2009年	2008年	同比增减	2007年
应收账款周转率	511.75	716.65	-204.9	425.64
存货周转率	9.13	10.12	-0.99	12.21
流动资产周转率	3.92	4.29	-0.37	5.98
总资产周转率	2.37	2.87	-0.5	3.41

①公司作为零售企业，应收账款较少，应收账款周转率较高。

②2009 年新增 23 家门店，新店开业相应配备更为充足的货源；为保障春节供应备货；加之年末 5 家新店开业，存货集中增加，导致存货周转率下降。

(13) 主要债权债务分析



单位：（人民币）元

项 目	2009 年	2008 年	同比增减%	2007 年
短期借款	3,108,436.58			10,000,000.00
应付账款余额	352,228,704.16	269,961,141.28	30.47%	190,548,474.55
应付账款周转天数（天）	45	45.53		45.77
应收账款余额	9,579,608.78	2,571,886.82	272.47%	3,475,006.84

上述借款系子公司厦门新华都购物广场有限公司开给本公司的银行承兑汇票，本公司已用于贴现。其他货币资金中的 3,108,436.58 元已为该借款提供质押担保。

截至 2009 年 12 月 31 日止，公司不存在已到期未归还的短期借款。

期末应付账款余额较期初增加 30.47%，源于报告期新增 23 家门店的库存增加。超市和百货普遍采用账期结算方式，随着公司经营规模的不断扩大，存货、应付账款的增加将成为常态。

#### （14）偿债能力分析

项目	2009 年	2008 年	同比增减	2007 年
流动比率	0.95	1.39	-0.44	0.84
速动比率	0.48	0.98	-0.5	0.45
资产负债率	65.93%	51.88%	14.05%	67.29%

报告期流动比率、速动比率较上年有所下降，主要系募投资项目资金使用的影响。

本期由于预收款项、应付帐款及其它应付款的增加，使资产负债率上升。

#### （15）报告期公司现金流状况分析

单位：（人民币）元

项 目	2009 年	2008 年度	同比增减（%）
一、经营活动产生的现金流量净额	218,621,167.27	156,779,830.73	39.44%
经营活动现金流入量	3,730,229,915.83	2,882,811,169.59	29.40%
经营活动现金流出量	3,511,608,748.56	2,726,031,338.86	28.82%
二、投资活动产生的现金流量净额	-250,762,490.93	-124,863,316.93	100.83%
投资活动现金流入量	4,975,144.95	9,068,114.14	-45.14%
投资活动现金流出量	255,737,635.88	133,931,431.07	90.95%
三、筹资活动产生的现金流量净额	-60,536,000.00	292,540,843.75	-120.69%
筹资活动现金流入量	14,280,000.00	309,600,000.00	-95.39%
筹资活动现金流出量	74,816,000.00	17,059,156.25	338.57%
四、现金及现金等价物净增加额	-92,677,323.66	324,457,357.55	-128.56%
现金流入总计	3,749,485,060.78	3,201,479,283.73	17.12%
现金流出总计	3,842,162,384.44	2,877,021,926.18	33.55%

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

本期投资活动净现金流出主要为：随着新店的扩张，固定资产、门店装修等资本性支出增大。



本期筹资活动现金流入为：收到少数股东福建万家惠商贸有限公司增资款 588 万元,莆田市国货精品商贸有限公司投资款 840 万元。

本期筹资活动现金流出为股利分配 7,481.6 万元。

上述原因，带来报告期内现金及现金等价物净增加额的同比增加。

#### (16) 董监高薪酬情况

单位：（人民币）元

姓名	职务	2009 年度从公司领取的报酬总额	2008 年度从公司领取的报酬总额	薪酬总额同比增减 (%)	公司净利润同比增减 (%)	薪酬同比变动与净利润同比变动的比较说明
陈志程	董事长	12,000	12,000	0	6.54%	只领取董事津贴
周文贵	董事、总经理	409,090	280,100	46.05	6.54%	见说明
上官常川	董事、副总经理	311,600	229,100	36.01	6.54%	见说明
龚严冰	董事、董事会秘书	280,000	179,100	56.34	6.54%	见说明
裴亮	独立董事	49,992	49,992	0	6.54%	领取固定独董薪酬
袁新文	独立董事	49,992	49,992	0	6.54%	领取固定独董薪酬
胡宝珍	独立董事	49,992	49,992	0	6.54%	领取固定独董薪酬
付小珍	监事	9,600	9,600	0	6.54%	只领取监事津贴
郭建生	监事	241,600	176,700	36.73	6.54%	见说明
龚水金	监事	111,260	112,240	-0.87	6.54%	见说明
李青	财务总监	271,000	167,100	62.18	6.54%	见说明
合计		1,796,126	1,315,916	36.49	6.54%	/

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

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

#### (17) 2009 年度经营计划完成情况

单位：（人民币）元

项目	计划情况	实际完成情况	完成比率
营业收入	3,000,000,000.00	3,109,238,189.66	103.64%
净利润	不低于 08 年度净利润	68,685,853.60	106.54%

#### (18) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位：（人民币）元

公司名称	持股比例%	是否列入合并报表	2009 年净利润	2008 年净利润	同比变动%	对合并净利润的影响比例%
福州新华都综合百货有限公司	100	是	5,532,596.14	3,771,792.51	46.68%	8.05%
厦门新华都购物广场有限公司	100	是	-633,562.58	78,984.42	-902.14%	-0.92%
漳州新华都百货有限责任公司	100	是	-1,753,707.31	104,224.71	-1782.62%	-2.55%



泉州新华都购物广场有限公司	100	是	17,203,092.04	21,611,707.31	-20.40%	25.05%
三明新华都购物广场有限公司	100	是	-6,179,833.54	-3,884,490.47	59.09%	-9.00%
莆田新华都购物广场有限公司	100	是	383,372.12	-1,901,583.64	120.16%	0.56%
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	100	是	22,803.61	2,756,222.78	-99.17%	0.03%
福建新华都信息科技有限公司	100	是	-962,531.98	-409,997.82	134.77%	-1.40%
三明新华都物流配送有限公司	100	是	-41,609.50	0		-0.06%
莆田万家惠购物广场有限公司	70	是	-6,868,517.73	0		-10.00%

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

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

#### (19) 经营环境分析

项目	对 2009 年度业绩及财务状况影响情况	对未来业绩及财务状况影响情况	对公司承诺事项的影响情况
国内市场变化	随着国内经济的回升以及国家相关促进消费措施的出台，居民的消费信心逐步回升，居民消费支出的增加对公司经营有积极影响。	随着居民的消费信心逐步回升，居民消费支出的增加对公司经营有积极影响。	无影响
国外市场变化	公司是福建省内的零售企业，国外市场变化对公司无直接影响。	公司是福建省内的零售企业，国外市场变化对公司无直接影响。	无影响
信贷政策调整	无	影响不大	无影响
汇率变动	无	无	无影响
利率变动	无	公司有一定的富余流动资金，利率上升将增加公司的利息收入。	无影响
成本要素的价格变化	公司作为零售企业，人工成本、房租成本和水电成本是公司的主要成本项目，2009 年公司人工成本和房租成本均比上年有不同幅度增长。	公司一直注重员工的培养和人才的引进，因此公司未来将会进一步提高员工的福利待遇，以吸引更多的人才，同时，随着公司规模不断扩大，人工成本也将呈上升态势；公司的房租合同大部分有逐年按一定比例增加的合同条款，从而增加房租支出；以上因素必将对公司业绩有所影响。	无影响
自然灾害	无	公司业务受自然灾害影响小	无影响
通货膨胀或通货紧缩	2009 年我国 CPI 走势呈现两头高中间低的“U”型走势，国家统计局发布的数据显示，2009 年全国居民消费价格总水平下降 0.7%。 受 CPI 影响，公司可比门店营业收入同比增幅呈现从年初到年末前低后高的走势。	通货膨胀：零售业能分享通胀前期带来的好处，但如果 CPI 在高位一直持续，将导致居民财富缩水，购买力下降，迫使消费增长势头掉转，因此适度的通货膨胀有利于公司业绩及财务状况。 通货紧缩：将导致社会消费需求缩减，将给零售行业带来负面影响。 总体来看，公司作为经营大卖场、综合超市及百货的连锁经营的零售企业，受通胀或紧缩影响相对较大。	无影响

#### (20) 主要资产的计量

详见公司财务报表附注主要会计政策。

报告期内，主要资产的计量属性无发生变化。



#### (21) 会计制度实施情况

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

#### (22) 金融资产投资情况

报告期内，公司无金融资产投资情况。

#### (23) PE 投资情况

截止报告期末，公司不存在 PE 投资的情形。

#### (24) 研发情况

最近三年公司无研发支出。

### (二) 对公司未来发展的展望

#### 1、公司所处行业发展状况和趋势

##### (1) 零售业管理日趋规范化。

2009 年 4 月，商务部发布《超市节能规范》和《超市防损经理岗位要求》，并规定同年 12 月开始实施，2009 年 8 月，商务部发布的《零售业基层岗位技能要求》系列行业标准正式实施，商超里的营业员、收货员、防损员、生鲜工、收银员的培训、考核、提拔有了标准；2009 年 10 月，国标《超市购物环境》实施，该标准规定了超市购物的硬件及软件环境的基本要求，对超市出入口、收银区、销售区、生鲜区、垃圾处理、库房及环保、节能、安全、设施设备等提出了明确的要求，重点强调了购物安全和食品安全。

##### (2) 零售行业集中度提升，零售行业的优胜劣汰为资金充足的企业带来并购机会。

根据中国连锁经营协会资料显示，国内零售行业的发展体现出优势规模递增、市场集中度提高的趋势；面对零售行业成本上升、竞争日趋激烈的状况，中国零售行业将加速优胜劣汰，为优势企业带来不少的并购机会，资本实力较强的企业将会积极寻找并购机会，零售行业的集中度会进一步提升。

##### (3) 我国国民经济持续增长，社会消费品零售总额保持平衡增长。

根据国家统计局的统计数据，2009 年国内市场需求保持稳定增长，社会消费品零售总额比上年增长 15.5%，分行业看，批发和零售业消费品零售额同比增长 15.6%，全年走势呈现出上半年增长平稳，下半年逐季走高的态势。随着国内经济的回升向好，以及 CPI 正增长的预期，预计 2010 年社会消费品零售总额仍将保持一定幅度的增长。

##### (4) 国家促进消费政策对零售企业将产生积极影响。

2009 年 12 月，国务院召开常务会议，研究完善促进消费的若干政策措施，国家发展和改革委员会召开全国发展和改革工作会议，部署明年工作，其中促进消费，增强居民消费能力，改善消费环境成为明年的工作重点；商务部将采取 5 大措施扩大消费，促进经济增长，力争 2010 年社会消费品零售总额增速及对 GDP 增长的贡献率高于去年。

(5) 国务院《关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》将对推进海峡西岸经济区建设、推动福建又好又快发展产生重大而深远的影响。公司作为福建省零售行业上市公司，海峡西岸经济的又好又快发展将直接提升居民的购买能力，从而为公司创造良好的外部发展契机。

##### (6) 零售连锁超市发展空间仍然很大。

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



## 2、公司发展战略及经营规划

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

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

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

## 3、公司 2010 年经营计划

公司 2010 年度经营计划为：主营业务收入保持平稳增长态势，力争实现营业收入 400,000 万元，归属于母公司所有者的净利润比上年同期增长 0-30%。2010 年拟新增 30 家连锁门店。

### 4、为实现年度经营计划，公司 2010 年要做好以下方面工作：

(1) 通过新开和收购方式稳步加大门店拓展力度，有效扩大公司经营规模，在条件成熟时，适时将公司业务向省外拓展。

(2) 加快信息系统改造和配送中心改造建设项目。要完成信息系统升级工作，完善 MIS 与 OA 系统功能，逐步实现商业自动化。

(3) 大力推进节能减排，着手建设低碳超市。要在各个环节推行节能减排措施，如采用节能灯光设备、使用可循环使用的货物周转箱等，实现门店更低的综合碳排放目标；推广“农超对接”项目，为顾客提供更低综合碳排放的农产品、有机食品等绿色节能产品。

(4) 进一步改善购物环境，完善客户关系管理。要从装修、布局、产品陈列等方面下功夫，为顾客营造一个充满现代化气息、温馨舒适的购物环境。

(5) 深化人力资源管理，做好人才的招聘和培训工作。要注重人才培养与储备，加快对优秀人才尤其是专业技术人才和管理人才的引进，提高公司的人才竞争优势。

(6) 加强企业文化建设，不断提高管理效率。要加强部门建设和员工团队建设、加强企业文化方面的工作，不断提高公司管理效率，保持和提升公司的核心竞争力。

(7) 公司董事、监事和高级管理人员要加强培训和学习，坚持规范运作，建立健全公司内部控制制度，不断完善法人治理结构，进一步提高公司治理和经营管理水平。

## 5、公司未来发展战略所需的资金需求及使用计划，以及资金来源情况

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

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

### (1) 经营场所租赁期满不能续租的风险

目前公司大部分门店的经营权主要通过租赁取得，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。

对策与措施：①对租期较短或即将到期的门店，公司要提前做好与业主的沟通协商，发挥公司信誉度高和品牌影响力优势，充分利用优先承租权利，做好续租工作；②新开门店选址时，要加强对当地的市场需求、商业环境及市场竞争状况进行分析和研究，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。



## （2）管理风险

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

对策与措施：①不断健全和完善公司治理和经营管理机制，通过建立健全绩效考核体系、实施股权激励计划等措施，形成更加有效的激励约束机制，使公司的经营模式和管理团队能够匹配公司发展变化的需要；②将进一步加强管理队伍建设，通过加强对现有管理人员的培训，不断提高其管理水平和协调能力。

## （3）人才短缺风险

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

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

## （4）市场竞争风险

随着外资与合资零售企业将在我国零售业中扮演更加重要的角色，公司面临的竞争不仅是本土企业的竞争；零售企业之间为了吸引客流往往会采取力度大、针对性强、活动频繁的促销手段，目前个别城市的零售市场已存在一定程度的饱和现象。因此，公司在连锁扩张过程中存在着市场过度竞争的风险。

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

## （5）商品质量风险

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

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

## （三）公司投资情况

### 1、募集资金使用情况

#### （1）募集资金基本情况

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

#### （2）募集资金管理情况



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

公司在交通银行股份有限公司福州分行、兴业银行股份有限公司福州东街支行分别开设募集资金专用账户，账号分别为 351008110018120023247、116030100100046236。2008 年 8 月 21 日，公司与保荐人安信证券股份有限公司分别与交通银行股份有限公司福州分行、兴业银行股份有限公司福州东街支行共同签订《募集资金三方监管协议》，该协议与《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异，公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

截至 2009 年 12 月 31 日，募集资金账户余额 142,039,458.75 元。公司募集资金在各银行账户的存储情况：

单位：元

开户银行	2009 年 12 月 31 日		
	募集资金余额	利息收入、银行手续费	合计
交通银行股份有限公司福州分行	117,785,453.75	8,942,051.09	126,727,504.84
兴业银行股份有限公司福州东街支行	14,696,147.00	615,806.91	15,311,953.91
合计	132,481,600.75	9,557,858.00	142,039,458.75

## (3) 本年度募集资金的实际使用情况

## ① 募集资金投资项目的资金使用情况

## 募集资金的使用情况对照表

单位：（人民币）万元

募集资金总额		30,290.55		本年度投入募集资金总额		10,429.98						
变更用途的募集资金总额		4,236.00		已累计投入募集资金总额		17,042.39						
变更用途的募集资金总额比例		10.70%										
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度 (%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
连锁超市发展项目	是	32,357.00	31,961.90	19,198.9	10,334.00	16,844	-2,354.9	87.73%	2009-12-31	-881.90	是	否
配送中心改造项目	否	5,050.00	5,050.00	5,050.00	0.00	0.00	-5,050	0%	2009-12-31	—	是	否
信息系统改造项目	否	2,180.00	2,180.00	1,090.00	95.98	198.39	-891.61	18.20%	2010-12-31	—	是	否
合计	-	39,587.00	39,191.90	25,338.9	10,429.98	17,042.39	-8296.51	67.26%	-	-	-	-
未达到计划进度或预计	(1) 连锁超市发展项目：											





收益的情况和原因(分具体项目)	<p>公司 2009 年目标开店 20 家, 实际已开 23 家, 其中: 属于募集资金项目的 8 家; 以自有资金开设 5 家, 收购门店 10 家。由于多家门店集中年底开业, 部分款项将于明年初支付。</p> <p>(2) 配送中心改造项目 为支撑未来连锁业务的拓展, 有利于企业长期稳定持续发展, 公司积极寻找合适场地, 已签约泉州、沙县两处配送中心用地, 为力求该项目符合现代物流业发展。目前处于进一步完善规划设计、询价、招投标阶段。</p> <p>(3) 信息系统改造项目 已完成财务软件的全面升级及网络化工作; 现阶段重点致力于引进、优化和改善 ERP 系统, 进一步完善信息化平台; 目前投入主要为购买项目所需的部分软件及硬件。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	无
募集资金投资项目实施地点变更情况	<p>2008 年公司根据因经济形势变化, 少部分房地产企业无法按时交付物业或合作方条件发生变化的实际情况, 对募集资金投资项目之连锁超市发展项目的拟开门店做部分地址变更。</p> <p>2008 年 12 月 15 日公司董事会第八次会议、2008 年 12 月 31 日公司第二次临时股东大会审议通过《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。</p> <p>2009 年募集资金投资项目无地点变更情况。</p>
募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>截至 2008 年 7 月 25 日募集资金到位前, 公司预先投入募集资金投资项目的自筹资金为 4,043.56 万元。</p> <p>2008 年 8 月 26 日, 中审会计师事务所有限公司出具的中审专字[2008]第 9082 号《关于福建新华都购物广场股份有限公司募集资金投资项目预先已投入资金使用情况专项审核报告》认为: 公司的披露与实际使用情况相符。</p> <p>2008 年 12 月 15 日, 公司第一届董事会第八次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》, 同意动用募集资金 4,043.56 万元置换上述预先已投入募集资金项目的自筹资金。</p> <p>2008 年 12 月 31 日上述预先投入资金已全部置换完毕。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	因募投项目尚在实施中, 募集资金全额实行专户存储管理。
募集资金其他使用情况	本公司本期募集资金未发生其他使用情况。

②募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况

2009 年度募集资金投资项目的实施地点、实施方式未发生变更。

③募集资金投资项目先期投入及置换情况

2009 年度公司没有以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的情况。

④用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

2009 年度本公司未发生以闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。

⑤节余募集资金使用情况

2009 年度公司未发生将募集资金投资项目节余资金用于其他募集资金投资项目或非募集资金投资项目的情况。

⑥募集资金使用的其他情况

2009 年度募集资金使用无其他应说明情况。

(4) 变更募集资金投资项目的资金使用情况

2009 年度公司没有变更募集资金投资项目的情况。

(5) 募集资金使用及披露中存在的问题



2009 年度本公司已严格按照相关规定及时、真实、准确、完整地披露了公司募集资金年度使用及存放情况，不存在募集资金管理违规情况。

## 2、非募集资金项目情况

### 非募集资金项目的投资及进展情况

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况	项目风险情况
泉州新华都购物广场有限公司—晋江陈埭店	455.00	100%	-89.22	目前处于培育期
泉州新华都购物广场有限公司—南安杰诚店	374.00	100%	-25.42	目前处于培育期
三明新华都购物广场有限公司—沙县府前店	757.00	100%	-60.67	目前处于培育期
合计	1,586.00			-

#### （四）董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

(1)公司于 2009 年 1 月 9 日召开第一届董事会第二次临时会议，审议通过《福建新华都购物广场股份有限公司审计委员会年报工作规程》的议案。本次董事会决议公告刊登在 2009 年 1 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(2)公司于 2009 年 3 月 27 日召开第一届董事会第九次会议，审议通过《2008 年度总经理工作报告》、《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年年度报告及摘要》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度利润分配预案》、《关于续聘 2009 年度审计机构的议案》、《关于 2009 年度日常关联交易的议案》、《关于 2008 年度内部控制的自我评价报告》、《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于修订〈投资管理制度〉的议案》和《关于召开 2008 年度股东大会的议案》等十二项议案。本次董事会决议公告刊登在 2009 年 3 月 31 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(3)公司于 2009 年 4 月 25 日召开第一届董事会第十次会议，审议通过《关于审议 2009 年第一季度报告全文及正文的议案》。2009 年第一季度报告全文及正文刊登在 2009 年 4 月 28 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(4)公司于 2009 年 6 月 22 日召开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》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司首期股票期权激励计划相关事宜的议案》和《关于公司首期股票期权激励计划实施考核办法的议案》等三项议案。本次董事会决议公告刊登在 2009 年 6 月 23 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(5)公司于 2009 年 6 月 25 日召开第一届董事会第三次临时会议，审议通过《关于收购莆田万家惠购物广场有限公司 70% 股权的议案》。本次董事会决议公告刊登在 2009 年 6 月 26 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(6)公司于 2009 年 7 月 24 日召开第一届董事会第十二次会议，审议通过《关于审议 2009 年半年度报告全文及摘要的议案》、《2009 年度中期利润分配预案》和《关于召开 2009 年第一次临时股



东大会的议案》等三项议案。本次董事会决议公告刊登在 2009 年 7 月 28 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

(7) 公司于 2009 年 10 月 23 日召开第一届董事会第十三次会议，审议通过《关于审议 2009 年第三季度报告全文及正文的议案》。2009 年第三季度报告全文及正文刊登在 2009 年 10 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 根据公司 2008 年度股东大会通过的利润分配方案，公司以 2008 年 12 月 31 日总股本 106,880,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派息 2.50 元（含税），共派发现金红利 26,720,000 元。报告期内上述股利已全部分配完毕。

根据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板投资者权益保护指引》和《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第 57 号）等有关规定，公司 2008 年度股东大会审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》和《关于修订〈投资管理制度〉的议案》。报告期内，公司在规定期限内办理了公司章程的工商变更登记手续，公司相关投资活动均按新的《投资管理制度》执行。

(2) 根据公司 2009 年第一次临时股东大会通过的利润分配方案，公司以 2009 年 6 月 30 日总股本 106,880,000 股为基数，向公司全体股东按每 10 股派息 4.50 元（含税），共计派发现金红利 48,096,000 元。报告期内上述股利已全部分配完毕。

## 3、董事会各委员会的履职情况

### (1) 战略委员会

2009 年度，战略委员会共召开了两次会议：

(1) 5 月 21 日，战略委员会召开 2009 年第一次会议，根据公司发展战略，对资产经营项目运作进行研究讨论并提出建议。

(2) 9 月 25 日，战略委员会召开 2009 年第二次会议，根据当前经济形势，对公司发展的相关问题进行讨论。

### (2) 薪酬与考核委员会

2009 年度，薪酬与考核委员会共召开了两次会议：

(1) 6 月 22 日，薪酬与考核委员会召开 2009 年第一次会议，审议通过了《福建新华都购物广场股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》和《福建新华都购物广场股份有限公司首期股票期权激励计划实施考核办法》，并提交董事会审议。

(2) 12 月 28 日，薪酬与考核委员会召开 2009 年第二次会议，根据公司高管人员业绩考核办法对公司董事、监事及高级管理人员进行考核，确认其薪酬、奖金情况。

### (3) 提名委员会

2009 年度，公司未有董事、监事或高级管理人员任免情况，未召开会议。

### (4) 审计委员会

2009 年度，审计委员会共召开了五次会议：

(1) 2 月 20 日，审计委员会召开 2009 年第一次会议，审议通过了《公司 2008 年第四季度审计工作总结》、《关于公司 2008 年第四季度募集资金使用情况的内部审计报告》、《公司 2008 年度内部审计工作总结报告》和《公司 2009 年度内部审计工作计划》。



(2) 3月26日, 审计委员会召开2009年第二次会议, 审议通过了《关于2008年度内部控制的自我评价报告》、《公司2008年度财务报告》、《关于中审国际会计师事务所有限公司从事2008年度审计工作的总结报告》和《关于2009年度聘请会计师事务所的建议》。

(3) 4月24日, 审计委员会召开2009年第三次会议, 审议通过了《公司2009年第一季度财务报告》、《公司2009年第一季度审计工作总结》和《关于公司2009年第一季度募集资金使用情况的内部审计报告》。

(4) 7月23日, 审计委员会召开2009年第四次会议, 审议通过了《公司2009年半年度财务报告》、《公司2009年第二季度审计工作总结》和《关于公司2009年第二季度募集资金使用情况的内部审计报告》。

(5) 10月22日, 审计委员会召开2009年第五次会议, 审议通过了《公司2009年第三季度财务报告》、《公司2009年第三季度审计工作总结》和《关于公司2009年第三季度募集资金使用情况的内部审计报告》。

#### (五) 利润分配预案

##### 1、本年度利润分配预案

经中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际审字[2010]第01020033号《审计报告》确认: 2009年度合并报表归属于上市公司股东的净利润为68,685,853.60元, 母公司净利润为84,429,974.32元。

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

(1) 提取10%的法定盈余公积金8,442,997.43元;

(2) 提取法定盈余公积金后剩余利润75,986,976.89元, 2009年内, 公司支付普通股股利74,816,000.00元, 加年初未分配利润85,292,650.49元, 报告期末公司未分配利润为86,463,627.38元。

(3) 以2009年12月31日公司总股本106,880,000股为基数, 向全体股东按每10股派发现金红利1.00元(含税), 本次利润分配10,688,000.00元, 利润分配后, 剩余未分配利润75,775,627.38元转入下一年度。同时以资本公积金向全体股东每10股转增5股, 转增后公司资本公积金由287,887,257.01元减少为234,447,257.01元。

本次利润分配预案须经2009年度股东大会审议批准后实施。

##### 2、公司前三年现金分红情况

单位: (人民币) 元

项目	2008	2007	2006年
现金分红金额(含税)	26,720,000.00	因公司处在筹划上市阶段, 根据相关股东会决议当年未分红。	44,044,000.00
合并报表中归属于母公司所有者的净利润	64,467,425.65	73,017,287.16	38,428,473.03
前三年年平均净利润	58,637,728.61		
现金分红与平均净利润的比率(%)	45.57%	0	75.11%



(六) 其他需要披露的事项

1、投资者关系管理

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

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

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

(4) 认真举办年度报告说明会和投资者交流活动。公司于 2009 年 4 月 8 日通过全景网投资者互动平台举行了 2008 年年度报告说明会，公司董事长、总经理、董事会秘书、财务总监以及独立董事和保荐代表人出席了本次网上业绩说明会，并详实地回答了投资者提出的各项问题。

(5) 报告期内，公司共召开两次股东大会。会上，公司董事、监事、高级管理人员认真听取了投资者的建议和意见，并就公司经营、未来发展等问题与参会的股东进行了深入的会谈。

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

## 九、监事会报告

(一) 对公司 2009 年度经营管理行为的基本评价



2009 年监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》和有关法律、法规的要求，从切实维护公司利益和股东权益出发，认真履行监督职责。监事会列席了 2009 年历次董事会现场会议，并认为：董事会认真执行了股东大会的决议，忠实履行了诚信义务，未出现损害公司、股东利益的行为，董事会的各项决议符合《公司法》等法律法规和公司《章程》的要求。监事会对任期内公司的生产经营活动进行了监督，认为公司经营班子勤勉尽责，认真执行了董事会的各项决议，经营中不存在违规操作行为。

## （二）监事会会议情况

2009 年度，公司监事会共召开了 5 次会议，各次会议情况及决议内容如下：

1、第一届监事会第七次会议情况：公司第一届监事会第七次会议于 2009 年 3 月 27 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议的监事共计 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《2008 年度监事会工作报告》；
- （2）审议通过《2008 年年度报告及摘要》；
- （3）审议通过《2008 年度财务决算报告》；
- （4）审议通过《2008 年度利润分配预案》；
- （5）审议通过《关于 2008 年度内部控制的自我评价报告》；
- （6）审议通过《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》。

2、第一届监事会第八次会议情况：公司第一届监事会第八次会议于 2009 年 4 月 25 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议的监事共计 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《关于审议 2009 年第一季度报告全文及正文的议案》；
- （2）审议通过《监事会对 2009 年第一季度报告的书面审核意见》。

3、第一届监事会第九次会议情况：公司第一届监事会第九次会议于 2009 年 6 月 22 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议监事 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了《关于核查公司首期股票期权激励计划激励对象名单的议案》。

4、第一届监事会第十次会议情况：公司第一届监事会第十次会议于 2009 年 7 月 24 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议的监事共计 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《关于审议 2009 年半年度报告全文及摘要的议案》；
- （2）审议通过《监事会对 2009 年半年度报告的书面审核意见》。
- （3）审议通过《2009 年度中期利润分配预案》。

5、第一届监事会第十一次会议情况：公司第一届监事会第十一次会议于 2009 年 10 月 23 日在福州市五四路 162 号华城国际北楼 28 层召开，本次会议由监事会主席付小珍女士主持。本次会议应出席监事 3 人，实际出席会议的监事共计 3 人。本次会议以投票表决方式一致通过了以下议案：

- （1）审议通过《关于审议 2009 年第三季度报告全文及正文的议案》；
- （2）审议通过《监事会对 2009 年第三季度报告的书面审核意见》。

## （三）监事会对有关事项的审核意见

1、发表关于 2008 年度内部控制自我评价报告的书面审核意见



监事会对《公司关于2008年度内部控制的自我评价报告》进行了认真审核，并提出如下审核意见：经核查，公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行；公司关于2008年度内部控制的自我评价报告较为全面、客观、公正的反映了公司相关的内部控制制度的建立和实施情况。

2、对公司首期股票期权激励计划激励对象名单进行核查，认为：列入首期股票期权激励计划的激励对象名单的人员具备《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等法律、法规和规范性文件规定的任职资格，不存在最近三年内被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的，不存在最近三年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的，符合《管理办法》、《股权激励有关备忘录1号》、《股权激励有关备忘录2号》、《股权激励有关备忘录3号》规定的激励对象条件，符合公司首期股票期权激励计划（草案）规定的激励对象范围，其作为公司本次股票期权激励对象的主体资格合法、有效。

#### （四）监事会对2009年度有关事项的监督意见

##### 1、公司依法运作情况

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

##### 2、检查公司财务情况

报告期内，公司监事会认真细致地检查和审核了本公司的会计报表及财务资料，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计准则》有关规定，公司2009年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，中审国际会计师事务所有限公司出具的“标准无保留意见”审计报告，其审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

##### 3、检查公司募集资金使用情况

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

##### 4、检查公司重大收购、出售资产情况。

监事会认为，公司报告期内相关资产收购事项程序合法，有利于公司做大做强当地零售市场；没有发现任何高级管理人员或掌握公司内幕信息的人员进行内幕交易的行为。

##### 5、检查公司关联交易情况。

报告期内，公司及控股子公司向关联方租赁房屋和接受物业管理服务，双方参照市场价格签订了租赁合同和物业服务协议，总金额合计6,006,449.60元。

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

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



## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项





本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、2009年6月25日，公司与福建万家惠商贸有限公司签订《股权转让协议》，拟以人民币5,064.80万元的价格收购福建万家惠商贸有限公司持有的莆田万家惠购物广场有限公司70%的股权，实际已支付金额为4,983.54万元。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次交易也不构成关联交易。

本次收购系以公司自有资金进行，有利于扩大公司在莆田地区的市场份额，有利于公司做大做强海峡西岸零售市场，确保并巩固公司区域龙头地位。

2、2009年6月30日，公司以不超过人民币665万元收购惠安县岛内价购物广场有限公司经营场所内的设备设施、装修及租赁场地使用权；以不超过人民币665万元收购漳州市榕树岛内价超市有限公司经营场所内的设备设施、装修及租赁场地使用权。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次交易也不构成关联交易。

公司本次资产收购，系以公司自有资金进行，有利于扩大公司在闽南地区的市场份额，有利于公司做大做强海峡西岸零售市场，确保并巩固公司区域龙头地位。

3、2009年9月21日，公司控股子公司莆田万家惠购物广场有限公司以不超过人民币4,301.39万元收购莆田市国货精品商贸有限公司下辖4家门店的租赁场地使用权及经营场所内的设备设施、装修。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次交易也不构成关联交易。

本次资产收购，系以自有资金进行，有利于扩大公司在莆田地区的市场份额，有利于公司做大做强海峡西岸零售市场，确保并巩固公司区域龙头地位。

4、2009年12月30日，公司全资子公司泉州新华都购物广场有限公司以人民币5,750万元收购泉州奇龙物流有限公司下辖的奇龙超市华大店、武夷店、汉塘店、温陵店、东街钟楼店的商场房屋租赁权及除商场房屋所有权之外的全部有形资产（含易耗品）。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次交易也不构成关联交易。

本次资产收购，系以自有资金进行，有利于公司资源的整合、配置，有利于扩大公司在泉州地区的市场份额，确保并巩固公司区域龙头地位。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司主要关联交易情况如下：

单位：（人民币）元

序号	关联交易事项内容	关联人	关联交易定价原则	2009年度发生金额
1	房屋租赁	福建新华都房地产开发有限公司	市场定价	2,275,377.86
2	房屋租赁	福建新华都企业管理有限公司	市场定价	3,456,000.00
3	物业管理服务	福州海悦酒店物业管理有限公司	市场定价	275,071.74



合计	/	/	/	6,006,449.60
----	---	---	---	--------------

说明：陈发树先生为公司的实际控制人，新华都集团是公司控股股东。华福大酒店有限公司于2009年7月更名为福建新华都房地产开发有限公司；新华都集团持有福建新华都房地产开发有限公司51%股权，福建新华都房地产开发有限公司为新华都集团控股子公司；新华都集团持有新华都企业管理有限公司64.54%股权，新华都企业管理有限公司为新华都集团控股子公司；陈发树先生持有海悦酒店物业管理有限公司95%股权，海悦酒店物业管理有限公司是陈发树先生控制的企业。

#### （四）报告期内证券投资情况

报告期内无证券投资情况。

#### （五）报告期内公司实行股权激励计划情况

2009年6月22日，公司一届十一次董事会审议通过了《关于公司首期股票期权激励计划（草案）的议案》等相关议案，本次股权激励计划需待中国证监会备案无异议、公司股东大会批准后方可实施。目前相关股权激励材料正报中国证监会审批。

#### （六）重大合同及其履行情况

报告期内，公司租赁、采购、销售等合同均正常履行。

#### （七）公司或持股5%以上股东的承诺事项

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

#### 2、股票发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺

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

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

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

报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。

#### （八）聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司目前聘任的审计机构为中审国际会计师事务所有限公司，现为公司2009年年度财务报告提供审计服务的签字会计师为陈祖珍先生、涂蓬芳先生。此次审计费用为32万元。

#### （九）公司、董事会、董事受处罚及整改情况



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

(十) 独立董事对关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

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

1、公司控股股东不存在占用公司资金的情况，也不存在以前年度发生并累计至2009年12月31日的违规关联方占用资金情况。

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

2009年，公司没有发生对外担保情况，也不存在以前年度发生并累计至2009年12月31日的对外担保情形。

(十一) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

序号	日期	公告内容	公告编号	刊登情况
1	2009-1-10	第一届董事会第二次临时会议决议公告	2009-001	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
2	2009-2-26	澄清公告	2009-002	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
3	2009-2-27	2008 年度业绩快报	2009-003	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
4	2009-3-3	关于所聘会计师事务所名称变更的公告	2009-004	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
5	2009-3-31	第一届董事会第九次会议决议公告	2009-005	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
6	2009-3-31	第一届监事会第七次会议决议公告	2009-006	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
7	2009-3-31	2008 年年度报告摘要	2009-007	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
8	2009-3-31	2009 年度日常关联交易公告	2009-008	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
9	2009-3-31	关于 2008 年度内部控制的自我评价报告	2009-009	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
10	2009-3-31	关于募集资金 2008 年度存放与使用情况	2009-010	证券时报、中国证券报、



		的专项报告		上海证券报和巨潮资讯网
11	2009-3-31	关于召开 2008 年度股东大会的通知	2009-011	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
12	2009-3-31	关于举办 2008 年年度报告说明会的公告	2009-012	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
13	2009-4-4	关于紫金矿业集团股份有限公司与公司股权关系的说明	2009-013	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
14	2009-4-28	2009 年第一季度季度报告正文	2009-014	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
15	2009-4-28	2008 年度股东大会决议公告	2009-015	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
16	2009-5-19	2008 年度权益分派实施公告	2009-016	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
17	2009-5-26	关于对有关媒体相关报道的澄清公告	2009-017	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
18	2009-5-27	关于对有关媒体相关报道的澄清公告的补充公告	2009-018	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
19	2009-6-23	第一届董事会第十一次会议决议公告	2009-019	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
20	2009-6-23	第一届监事会第九次会议决议公告	2009-020	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
21	2009-6-23	首期股票期权激励计划（草案）摘要	2009-021	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
22	2009-6-26	第一届董事会第三次临时会议决议公告	2009-022	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
23	2009-6-27	收购资产公告	2009-023	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
24	2009-7-23	收购资产公告	2009-024	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
25	2009-7-28	第一届董事会第十二次会议决议公告	2009-025	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
26	2009-7-28	第一届监事会第十次会议决议公告	2009-026	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
27	2009-7-28	2009 年半年度报告摘要	2009-027	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
28	2009-7-28	关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	2009-028	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
29	2009-7-31	首次公开发行前已发行股票上市流通的提示性公告	2009-029	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网



30	2009-8-15	2009 年第一次临时股东大会决议公告	2009-030	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
31	2009-9-8	2009 年度中期权益分派实施公告	2009-031	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
32	2009-9-24	控股子公司收购资产公告	2009-032	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
33	2009-10-22	关于“公司实际控制人陈发树先生成立新华都慈善基金会”媒体报道的澄清公告	2009-033	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
34	2009-10-27	2009 年第三季度季度报告正文	2009-034	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网
35	2010-1-4	全资子公司收购资产公告	2009-035	证券时报、中国证券报、上海证券报和巨潮资讯网

## (十三) 报告期内，公司接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 07 月 07 日	公司	实地调研	国信证券、宏源证券、光大证券、东北证券、长城证券、大成基金、南方基金、银华基金等行业研究员和分析师。	行业调查、门店拓展、公司经营等情况。
2009 年 10 月 10 日	公司	实地调研	中信证券、东海证券、易方达基金、兴业全球基金、建信基金、华富基金、国金通用基金等行业研究员和分析师。	行业调查、门店拓展、公司经营等情况。



## 十一、财务报告

### 审计报告

中审国际 审字【2010】第 01020033 号

福建新华都购物广场股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的福建新华都购物广场股份有限公司（以下简称新华都公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表；2009 年度的利润表和合并利润表；2009 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表；2009 年度的现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，新华都公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了新华都公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况和合并财务状况、2009 年度的经营成果和合并经营成果以及 2009 年度的现金流量和合并现金流量。

中审国际会计师事务所有限公司

中国注册会计师：陈祖珍

中国注册会计师：涂蓬芳

中国 北京

二〇一〇年二月二十四日



## 资产负债表

2009年12月31日

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>				
货币资金	344,392,766.04	194,374,367.07	438,570,089.70	365,196,102.59
交易性金融资产				
应收票据	10,000.00	10,000.00		
应收账款	9,579,608.78	42,716,132.38	2,571,886.82	15,873,764.98
预付款项	77,154,961.29	15,806,834.86	54,534,025.85	9,350,390.57
应收利息	42,200.00	42,200.00	359,940.00	359,940.00
应收股利				
其他应收款	55,820,657.38	58,768,216.06	39,298,944.21	98,129,854.46
存货	324,027,582.53	13,867,896.55	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	8,498,355.46	37,169.00	3,644,867.03	23,686.00
<b>流动资产合计</b>	<b>819,526,131.48</b>	<b>325,622,815.92</b>	<b>767,461,919.26</b>	<b>493,749,715.52</b>
<b>非流动资产：</b>				
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		340,409,827.44		163,514,447.44
投资性房地产				
固定资产	285,884,401.90	1,413,659.19	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	2,199,623.89	2,147,524.66	1,108,967.68	1,060,381.16
开发支出				
商誉	27,279,627.10			
长期待摊费用	241,624,150.31		96,027,961.22	
递延所得税资产	13,901,269.83	926,850.45	5,778,014.93	998,623.51
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>	<b>570,889,073.03</b>	<b>344,897,861.74</b>	<b>295,876,256.03</b>	<b>166,748,712.85</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,390,415,204.51</b>	<b>670,520,677.66</b>	<b>1,063,338,175.29</b>	<b>660,498,428.37</b>

法定代表人：陈志程

主管会计工作负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



## 资产负债表（续）

2009年12月31日

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,108,436.58			
交易性金融负债				
应付票据	4,458,450.11	4,458,450.11	1,500,000.00	1,500,000.00
应付账款	352,228,704.16	127,140,608.24	269,961,141.28	100,435,135.78
预收款项	396,970,961.33		243,834,842.43	
应付职工薪酬	2,177,451.06	60,645.91	1,992,718.83	75,245.91
应交税费	-8,296,195.47	4,869,135.45	8,808,512.85	2,549,468.34
应付利息				
应付股利				
其他应付款	108,397,905.67	33,474,650.98	23,262,237.48	65,035,365.69
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	4,902,547.08		2,284,141.08	
<b>流动负债合计</b>	<b>863,948,260.52</b>	<b>170,003,490.69</b>	<b>551,643,593.95</b>	<b>169,595,215.72</b>
<b>非流动负债：</b>				
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				
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债合计</b>	<b>863,948,260.52</b>	<b>170,003,490.69</b>	<b>551,643,593.95</b>	<b>169,595,215.72</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
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				
盈余公积	23,310,318.49	19,286,302.58	14,867,321.06	10,843,305.15
未分配利润	99,965,764.29	86,463,627.38	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	505,564,434.94		511,694,581.34	
少数股东权益	20,902,509.05			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>526,466,943.99</b>	<b>500,517,186.97</b>	<b>511,694,581.34</b>	<b>490,903,212.65</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>1,390,415,204.51</b>	<b>670,520,677.66</b>	<b>1,063,338,175.29</b>	<b>660,498,428.37</b>

法定代表人：陈志程

主管会计工作负责人：李青

会计机构负责人：张美珍





## 利润表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2009 年度		2008 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	3,109,238,189.66	1,015,388,173.85	2,279,317,478.81	755,834,420.90
二、营业总成本	3,028,790,226.22	937,198,992.10	2,195,771,238.54	700,659,259.65
其中：营业成本	2,523,333,769.60	936,779,902.92	1,846,073,727.82	694,559,203.99
营业税金及附加	16,845,748.90	2,831,065.34	12,120,167.70	2,345,865.15
销售费用	415,721,838.21	1,174,851.61	276,572,478.60	964,551.41
管理费用	79,677,597.05	6,619,462.73	58,521,945.70	5,202,724.21
财务费用	-6,892,738.60	-10,312,510.72	505,692.84	-2,428,055.72
资产减值损失	104,011.06	106,220.22	1,977,225.88	14,970.61
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）		20,857,200.00	-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				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	80,447,963.44	99,046,381.75	80,296,163.54	50,203,961.25
加：营业外收入	2,760,604.97	1,494,341.70	2,902,270.11	1,170,259.66
减：营业外支出	1,345,102.81		490,330.77	8,914.00
其中：非流动资产处置损失	340,948.30		170,020.69	1,914.00
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	81,863,465.60	100,540,723.45	82,708,102.88	51,365,306.91
减：所得税费用	16,221,854.19	16,110,749.13	17,739,294.75	9,261,030.83
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	65,641,611.41	84,429,974.32	64,968,808.13	42,104,276.08
归属于母公司所有者的 净利润	68,685,853.60	84,429,974.32	64,467,425.65	42,104,276.08
少数股东损益	-3,044,242.19		501,382.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.64		0.71	0.46
（二）稀释每股收益	0.64		0.71	0.46

法定代表人：陈志程

主管会计工作负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



## 现金流量表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	2009 年度		2008 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,660,625,663.04	1,119,645,567.28	2,863,714,819.64	858,974,215.04
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	69,604,252.79	19,117,115.62	19,096,349.95	61,907,292.31
经营活动现金流入小计	3,730,229,915.83	1,138,762,682.90	2,882,811,169.59	920,881,507.35
购买商品、接受劳务支付的现金	2,940,244,637.60	1,046,358,094.15	2,308,710,099.31	750,591,244.47
支付给职工以及为职工支付的现金	174,031,977.82	3,118,133.82	121,228,167.28	1,929,741.27
支付的各项税费	105,109,955.39	25,636,976.92	78,022,718.59	22,007,981.11
支付其他与经营活动有关的现金	292,222,177.75	3,857,649.87	218,070,353.68	46,786,849.12
经营活动现金流出小计	3,511,608,748.56	1,078,970,854.76	2,726,031,338.86	821,315,815.97
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>218,621,167.27</b>	<b>59,791,828.14</b>	<b>156,779,830.73</b>	<b>99,565,691.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		20,857,200.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,975,144.95		127,870.33	700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			8,940,243.81	9,028,800.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	4,975,144.95	20,857,200.00	9,068,114.14	9,029,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	211,490,372.31	1,094,763.66	111,501,431.07	2,778,383.16
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44,247,263.57	174,060,000.00	22,430,000.00	87,530,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	255,737,635.88	175,154,763.66	133,931,431.07	90,308,383.16
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-250,762,490.93</b>	<b>-154,297,563.66</b>	<b>-124,863,316.93</b>	<b>-81,278,883.16</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	14,280,000.00		302,905,453.75	302,905,453.75
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			6,694,546.25	6,694,546.25
筹资活动现金流入小计	14,280,000.00		309,600,000.00	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
支付其他与筹资活动有关的现金			6,694,546.25	6,694,546.25
筹资活动现金流出小计	74,816,000.00	74,816,000.00	17,059,156.25	17,059,156.25
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-60,536,000.00</b>	<b>-74,816,000.00</b>	<b>292,540,843.75</b>	<b>292,540,843.75</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-92,677,323.66</b>	<b>-169,321,735.52</b>	<b>324,457,357.55</b>	<b>310,827,651.97</b>
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	52,868,450.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>344,392,766.04</b>	<b>194,374,367.07</b>	<b>437,070,089.70</b>	<b>363,696,102.59</b>

法定代表人：陈志程

主管会计工作负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



## 所有者权益变动表（合并）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

2009年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额										
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			其他	实收资本 (或股本)	资本公积	减库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备			未分配利润
一、上年年末 余额	106,880,000	275,408,352.16			14,867,321.06		114,538,908.12		511,694,581.34	80,080,000	11,781,803.26			8,410,810.93		56,527,992.60		14,712,088.41	171,512,695.20
加：会计政 策变更																			
前期差错更 正																			
其他																			
二、本年年 初余额	106,880,000	275,408,352.16			14,867,321.06		114,538,908.12		511,694,581.34	80,080,000	11,781,803.26			8,410,810.93		56,527,992.60		14,712,088.41	171,512,695.20
三、本年增 减变动金额（减 少以“-”号填 列）					8,442,997.43		-14,573,143.83	20,902,509.05	14,772,362.65	26,800,000	263,626,548.90			6,456,510.13		58,010,915.52		-14,712,088.41	340,181,886.14
（一）净利润							68,685,853.60	-3,044,242.19	65,641,611.41							64,467,425.65		501,382.48	64,968,808.13
（二）其他综 合收益																			
上述（一）和 （二）小计							68,685,853.60	-3,044,242.19	65,641,611.41							64,467,425.65		501,382.48	64,968,808.13
（三）所有者 投入和减少资 本								23,946,751.24	23,946,751.24	26,800,000	263,626,548.90							-15,213,470.89	275,213,078.01
1. 所有者投入 资本								23,946,751.24	23,946,751.24	26,800,000	276,105,453.75								302,905,453.75
2. 股份支付计 入所有者权益 的金额																			
3. 其他											-12,478,904.85							-15,213,470.89	-27,692,375.74
（四）利润分 配					8,442,997.43		-83,258,997.43		-74,816,000.00				6,456,510.13	-6,456,510.13					
1. 提取盈余公 积					8,442,997.43		-8,442,997.43						6,456,510.13	-6,456,510.13					
2. 提取一般风 险准备																			
3. 对所有 者（或东 主）的							-74,816,000.00		-74,816,000.00										





## 所有者权益变动表（母公司）

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司

2009年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益 合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减库 存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	106,880,000	287,887,257.01			10,843,305.15		85,292,650.49	490,903,212.65	80,080,000	11,781,803.26			6,632,877.54		47,398,802.02	145,893,482.82
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	106,880,000	287,887,257.01			10,843,305.15		85,292,650.49	490,903,212.65	80,080,000	11,781,803.26			6,632,877.54		47,398,802.02	145,893,482.82
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					8,442,997.43		1,170,976.89	9,613,974.32	26,800,000	276,105,453.75			4,210,427.61		37,893,848.47	345,009,729.83
(一) 净利润							84,429,974.32	84,429,974.32							42,104,276.08	42,104,276.08
(二) 其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							84,429,974.32	84,429,974.32							42,104,276.08	42,104,276.08
(三) 所有者投入和减少资本									26,800,000	276,105,453.75			4,210,427.61		-4,210,427.61	302,905,453.75
1. 所有者投入资本									26,800,000	276,105,453.75			4,210,427.61		-4,210,427.61	302,905,453.75
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配					8,442,997.43		-83,258,997.43	-74,816,000.00								
1. 提取盈余公积					8,442,997.43		-8,442,997.43									
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配							-74,816,000.00	-74,816,000.00								
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	106,880,000	287,887,257.01			19,286,302.58		86,463,627.38	500,517,186.97	106,880,000	287,887,257.01			10,843,305.15		85,292,650.49	490,903,212.65

法定代表人：陈志程

主管会计工作负责人：李青

会计机构负责人：张美珍



# 福建新华都购物广场股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2009 年 12 月 31 日止会计年度 单位：元 币种：人民币

### 附注一、公司基本情况

#### （一）公司简介

公司名称：福建新华都购物广场股份有限公司

注册地址：厦门市思明区吕岭路 2 号 14C 室

注册资本：人民币 10688 万元

法定代表人：陈志程

#### （二）经营范围

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

#### （三）公司历史沿革

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

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

3、2005 年 7 月，根据福建新华都购物广场有限公司股东会决议，本公司注册资本变更为人民币 8008 万元，新增注册资本人民币 3008 万元，其中：股东新华都实业集团股份有限公司增加出资人民币 1200 万元，变更后新华都实业集团股份有限公司出资人民币 4700 万元，持股比例为 58.7%；股东福建新华都投资有限责任公司将其所持有的股份分别转让给新股东陈志勇、池金明各 1%，变更后福建新华都投资有限责任公司出资人民币 1340 万元，持股比例为 16.7%；新增股东陈志勇出资人民币 308 万元并受让股东福建新华都投资有限责任公司 1%的股份人民币 80 万



元，变更后陈志勇出资人民币 388 万元，持股比例为 4.85%；新增股东池金明出资人民币 120 万元并受让股东福建新华都投资有限责任公司 1%的股份人民币 80 万元，变更后池金明出资人民币 200 万元，持股比例为 2.5%；新增股东周文贵、叶芦生、刘晓初、陈志程各出资人民币 120 万元，持股比例均为 1.5%；新增股东上官常川、林军、陈耿生、黄履端各出资人民币 80 万元，持股比例均为 1%；新增股东付小珍、刘奇志各出资人民币 60 万元，持股比例均为 0.75%；新增股东袁振林、刘国川、龚严冰、郭建生、叶常青、陈云岚各出资人民币 40 万元，持股比例均为 0.5%；新增股东龚水金、翁健、李小焕、庄弥前、林宗杰、王贤斌、郑海棠、黄德永、王凯文、李青、陈志伟各出资人民币 20 万元，持股比例各为 0.25%。上述增资后的注册资本人民币 8008 万元业经福建华强有限责任会计师事务所验证，并出具闽华强（2005）验字第 014 号验资报告。

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

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



## 附注二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一） 公司财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

### （二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则（2006）的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （三） 会计期间

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理

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

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### （六） 合并财务报表的编制方法

#### 1. 不同合并方式的会计处理

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

##### A、同一控制下的企业合并

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

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





净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

#### B、非同一控制下的企业合并

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

#### 2. 合并范围

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

#### 3. 少数股东权益和损益的列报

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

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

#### 4. 超额亏损的处理

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

#### 5. 合并程序及方法

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

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

#### (七) 现金等价物的确定标准



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

#### （八） 外币业务和外币报表折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

#### （九） 金融工具的确认与计量

##### 1. 分类：金融工具分为下列五类：

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

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

##### 2. 初始确认和后续计量

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

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

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

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



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

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

### 3. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

A、存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价作为其公允价值。

B、金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

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

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

### 4. 金融资产减值的处理

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

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

B、对于单项金额非重大的持有至到期投资和应收款项以及经单项测试后未减值的单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备（具体参见本会计政策之第十项“应收款项坏账确认标准、坏账损失的核算方法”）。

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

## （十） 应收款项坏账确认标准、坏账损失的核算方法

### 1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

确认标准	金额 200 万元以上（含）的款项
计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备



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

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

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

2. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据和计提方法：

信用风险特征组合的确定依据		单项金额不重大且账龄 3 年以上的应收款项	
根据信用风险特征组合确定的计提方法			
应收账款余额百分比法 计提的比例 (%)	100%	其他应收款余额百分比 法计提的比例 (%)	100%

3. 以账龄为信用风险特征的应收款项组合坏账准备的确认标准和计提方法

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

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

对于单独测试后未减值的内部应收款项（公司与控股子公司之间的往来，包括单项金额重大的和非重大的），不计提坏账准备。



### (十一) 存货核算方法

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

2. 存货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；

3. 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。

4. 存货盘存制度：本公司存货采用永续盘存法。

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。

### 6. 低值易耗品和包装物的摊销方法

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。

### (十二) 固定资产的标准、分类、计价、折旧政策

1. 固定资产的确认标准：固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：

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

2. 固定资产分类：



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

### 3. 固定资产计价

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

### 4. 各类固定折旧方法：

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

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

### 5. 固定资产减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注 19 之资产减值所述方法计提固定资产减值准备。

### 6. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上 (含 75%) ]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%) ]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%) ]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

### 7. 固定资产后续支出

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



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

### （十三） 在建工程核算方法

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

### （十四） 无形资产核算方法

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

2. 初始计量：分别按以下方式进行初始计量

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

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

本公司的无形资产主要为外购的专业软件。

3. 无形资产的摊销

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

### （十五） 长期股权投资

1、 初始投资成本的确定

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

（1） 企业合并形成的长期股权投资：

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 2、后续计量及损益确认方法

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

B、权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

## 4、减值测试方法及减值准备计提方法





长期股权投资的减值准备按会计政策第 19 项、资产减值规定处理。

#### （十六） 商誉

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

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

#### （十七） 长期待摊费用

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

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

2. 租金支出按其受益期平均摊销。

#### （十八） 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现实义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

1. 减值测试的范围



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

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

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

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

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

G、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 2. 资产减值损失的确认

资产减值损失是根据期末各项资产预计可收回金额低于其账面价值的差额确认。

## 3. 预计可收回金额的确定方法

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

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

## （二十） 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

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

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。



## 2. 借款费用资本化的期间

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

## 3. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## （二十一）收入实现的确认原则

### 1. 销售商品

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

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

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

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

3. 让渡资产使用权：让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，予以确认：

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## （二十二）返利政策



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

①现金方式返利的确认依据及会计核算方法

A、现金方式返利的确认依据为同时收到供应商的货币资金和返利确认证明。

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

②转货款方式返利的确认依据及会计核算方法

A、转货款方式返利的确认依据分以下两类：

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

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

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

### （二十三）经营租赁/融资租赁

#### 1. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 2. 融资租赁

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值



之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

#### （二十四）政府补助

1. 确认原则：政府补助同时满足下列条件，予以确认：

- A、企业能够满足政府补助所附条件；
- B、企业能够收到政府补助。

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

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

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

B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### （二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### （二十六）所得税

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算。

#### （二十七）利润分配方法

根据公司章程，本公司净利润按以下顺序分配：



1. 弥补以前年度亏损；
2. 提取 10%法定盈余公积金；
3. 根据股东大会决议，可提取任意盈余公积金；
4. 剩余利润根据股东大会决议予以分配。

#### (二十八) 主要会计政策、会计估计变更以及差错更正

##### 1、会计政策变更

本公司本年度未发生会计政策变更。

##### 2、会计估计变更

本公司本年度未发生会计估计变更。

##### 3、重大前期差错更正

本公司本年度未发生重大前期差错更正。

#### 附注三、税项

本公司及子公司主要税项及税率列示如下：

##### (一) 流转税

增值税	销售粮食、食用植物油、图书、报纸、杂志收入按 13%的税率计算销项税；销售避孕药品和用具收入适用零税率；其他商品收入按 17%的税率计算销项税 增值税按销项税扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳。
营业税	按应税营业收入的 5%计缴营业税
消费税	黄金饰品按 5%缴纳消费税
城市建设维护费	按应缴纳的流转税的 5%-7%缴纳
教育费附加	按应缴纳的流转税的 3%缴纳
地方教育费附加	按应缴纳的流转税的 1%缴纳

##### (二) 企业所得税

本公司的企业所得税税率：

##### 1. 经济特区(厦门)企业所得税率

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



## 2. 非经济特区企业所得税率为 25%

泉州新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限公司、福州新华都综合百货有限公司、三明新华都购物广场有限公司、莆田新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、莆田市新华都万家惠购物广场有限公司、莆田新华都国货购物广场有限公司、龙岩新华都辉业购物广场有限公司和晋江新华都贸易有限公司 2008 年 1 月 1 日起执行 25% 的所得税税率。

### (三) 其他税费

房产税	自用房产 按房产原值的 75% 乘 12% 缴纳房产税 出租房产 按租金收入的 12% 缴纳房产税
防洪护堤费	按营业收入的 0.07%-0.10% (福建新华都购物广场股份有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、晋江新华都贸易有限公司无此税目)

## 附注四、企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

#### 1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

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	是否合并
厦门新华都购物广场有限公司	3418	福建厦门	批发零售百货	76170648-9	3418	100%	合并
福州新华都综合百货有限公司	5254	福建福州	批发零售百货	78450969-9	5254	100%	合并
三明新华都购物广场有限公司	2610	福建三明	批发零售百货	79175184-6	2610	100%	合并
莆田新华都购物广场有限公司	500	福建莆田	批发零售百货	79177751-X	500	100%	合并
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	3000	福建龙岩	批发零售百货	79376846-5	4332.21	100%	合并
福建新华都信息科技有限公司	500	福建厦门	计算机及外部	66471380-4	500	100%	合并
三明新华都物流配送有限公司	1000	福建三明	物流 (筹建中)	68939763-3	1000	100%	合并

#### 2. 同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	主营业务	企业组织机 构代码	投资额 (万元)	拥有权益 比例	备注
泉州新华都购物广场有限公司	7551	福建泉州	批发零售百货	73566032-5	7551	100%	合并
漳州新华都百货有限公司	2511	福建漳州	批发零售百货	72643692-X	2511	100%	合并

#### 3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	主营业务	企业组织机 构代码	投资额 (万元)	拥有权益 比例	备注
------	--------------	----------	------	--------------	-------------	------------	----



公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	主营业务	企业组织机 构代码	投资额 (万元)	拥有权益 比例	备注
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	5560	福建莆田	批发零售百货	68509083-7	6355.54	70%	合并

## (二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

### 1. 本期新纳入合并范围的子公司

被合并方名称	期末净资产	本期净利润
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	42,010,335.96	-9,912,759.92
三明新华都物流配送有限公司	9,958,390.50	-41,609.50

注：2009年6月，公司与福建万家惠商贸有限公司达成协议，公司以49,835,380.00元收购其持有的莆田万家惠购物广场有限公司（现已更名为莆田市新华都万家惠购物广场有限公司，下同）70%的股权，公司自2009年7月1日起将其纳入合并范围。

### 2. 本期无不再纳入合并范围的子公司。

## (三) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方名称	商誉金额	商誉计算方法
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	27,279,627.10	

商誉计算方法：公司于2009年6月29日取得莆田万家惠购物广场有限公司实际控制权，达到合并日或购买日的确认条件。根据该公司2009年6月30日的财务报表，对其净资产情况进行复核，未发现存在评估增值项目。公司购买其股权价格为49,835,380.00元，其账面净资产70%的份额为22,555,752.90元，按两者差额确认商誉27,279,627.10元。

## 附注五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

#### 1. 货币资金明细项目列示如下：

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			27,496,426.31			15,580,081.73





银行存款：						
人民币			300,236,063.86			414,191,384.05
其他货币资金：						
人民币			16,660,275.87			8,798,623.92
合计			344,392,766.04			438,570,089.70

2. 截至 2009 年 12 月 31 日止，其他货币资金构成主要有：保函保证金存款 4,000,000.00 元及银行汇票保证金 7,566,886.69 元，剩余保证期限均在三个月以内；在途资金 5,093,389.18 元。

3. 货币资金 2009 年末较 2008 年末余额减少了 21.47%，主要系募投资金的使用导致。

## （二） 应收票据

### 1. 应收票据分类

类 别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收银行本票	10,000.00	
合 计	10,000.00	

2. 期末公司无已质押的应收票据。

3. 期末无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，期末也无已经背书给他方但尚未到期的票据。

4. 期末无已贴现或质押的商业承兑票据。

## （三） 应收账款

### 1. 应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	2,780,756.26	28.45	55,615.13	28.45				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								



其他不重大应收账款	6,994,354.74	71.55	139,887.09	71.55	2,624,374.30	100.00	52,487.48	100.00
合计	9,775,111.00	--	195,502.22	--	2,624,374.30	--	52,487.48	--

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

2. 无期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备。

无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

3. 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收款。也无通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

4. 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

5. 本报告期无实际核销的应收账款情况。

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

7. 应收账款期末余额中应收前五名客户的账款金额合计 7,447,498.51 元，占应收账款余额的比例为 76.19%。明细列示如下：

客户名称	2009 年 12 月 31 日	账龄	欠款原因	备注
福建万家惠商贸有限公司	2,780,756.26	0.5 年以内	未结货款	
福州中城大洋百货有限公司	1,377,256.23	0.5 年以内	未结货款	
莆田市国货精品商贸有限公司	1,954,399.18	0.5 年以内	未结货款	
福建东百集团股份有限公司	696,977.32	0.5 年以内	未结货款	
福州大洋百货有限公司	638,109.52	0.5 年以内	未结货款	
合计	7,447,498.51			

8. 无应收关联方账款。

9. 无终止确认的应收款项。

10. 无以应收款项为标的进行证券化的，继续涉入形成的资产、负债。

11. 应收账款按账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 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	9,775,111.00	100.00	195,502.22	2,624,374.30	100.00	52,487.48



账龄	2009年12月31日			2008年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
0.5-1年						
1-2年						
合计	9,775,111.00	100.00	195,502.22	2,624,374.30	100.00	52,487.48

12. 应收账款 2009 年末较 2008 年末余额增加 272.47%，主要系随着销售额的增加，未结算的批发款项相应增加。

#### (四) 其他应收款

##### 1. 其他应收款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	22,044,807.50	39.19			19,454,496.00	49.28		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	100,000.00	0.18	100,000.00	23.50				
其他不重大其他应收款	34,101,370.35	60.63	325,520.47	76.50	20,020,281.39	50.72	175,833.18	100.00
合计	56,246,177.85	--	425,520.47	--	39,474,777.39	--	175,833.18	--

①本公司单项金额重大的应收款项是指单笔金额为 200 万元以上的应收款项，2009 年 12 月 31 日余额均为还在合同期内的租赁合同履约保证金，在租赁合同期内形成坏账的可能性较小，经减值测试后不存在减值，期末不计提减值准备。

②单项金额不重大但按信用特征组合后该组合的风险较大的应收款项是指公司因与泉州市恒鑫机电发展有限公司的合同纠纷，截止审计报告日，上述应收款项经单独减值测试后收回的可能性较小，全额计提坏账准备 100,000.00 元。

③单项金额不重大的其他应收款中含租赁合同履约保证金 26,552,825.30 元。经测试这些合同均在



履约期内，发生坏账的可能性较小，期末均未计提减值准备。

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
履约保证金	48,597,632.80	0	0	坏账可能性小
泉州市恒鑫机电发展有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	收回可能性较小
合计	48,697,632.80	100,000.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
1-2年						
2-3年						
3年以上						
3至4年	100,000.00	100.00	100,000.00			
4至5年						
5年以上						
合计	100,000.00	--	100,000.00		--	

3. 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收款。也无通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

4. 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

5. 本报告期无实际核销的应收账款情况。

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

7. 其他应收款期末余额中前五位金额合计为 17,244,807.50 元，占其他应收款余额的 30.66%。明细列示如下：

名称	金额	性质或内容	账龄
漳州天泉房地产开发有限公司	5,000,000.00	商场租赁履约保证金	1-2年
福建省泉州市聚源投资有限公司	3,335,815.50	商场租赁履约保证金	1年以内
泉州市丰泽商城建设公司	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	4-5年



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	1-2 年
福州宝龙房地产发展有限公司	2,908,992.00	商场租赁履约保证金	1-2 年
合计	17,244,807.50		

8. 无应收关联方账款。

9. 无终止确认的应收款项。

10. 无以其他应收款项为标的进行证券化，继续涉入形成的资产、负债。

11. 其他应收款按账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 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	14,747,241.98	26.22	136,164.23	19,400,215.00	49.15	40,634.67
0.5—1 年	6,046,459.00	10.75	6,193.50	3,590,280.10	9.10	5,044.30
1—2 年	20,465,008.66	36.39	18,470.98	7,504,515.04	19.01	39,321.00
2—3 年	6,733,499.30	11.97	71,100.97	1,518,048.07	3.84	21,449.61
3—4 年	1,514,625.75	2.69	131,387.73	6,625,270.25	16.78	7,065.08
4—5 年	5,925,270.25	10.53	14,130.15	335,357.81	0.85	12,195.61
5 年以上	814,072.91	1.45	48,072.91	501,091.12	1.27	50,122.91
合计	56,246,177.85	100.00	425,520.47	39,474,777.39	100.00	175,833.18

12. 期末账龄 3 年以上的主要欠款单位如下：

名称	金额	欠款原因	未收回原因
泉州市丰泽商城建设公司	3,000,000.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内
福建省晋江市华港投资有限公	2,000,000.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内
漳州鸿达房地产开发有限公司	700,000.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内
南福房地产	601,720.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内
厦门淘德磐实业发展有限公司	600,000.00	商场租赁履约保证金	尚在合同期内

13. 其他应收款 2009 年较 2008 年末余额增加 42.49%，主要是公司 2009 年门店增加，商场租赁履约保证金增加。

**(五) 预付款项**

1. 预付款项按账龄分析如下:

账 龄	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1 年以内	76,694,420.26	99.40	54,356,014.96	99.68
1—2 年	335,016.91	0.43	127,199.37	0.23
2—3 年	75,183.02	0.10	50,811.52	0.09
3 年以上	50,341.10	0.07		
合 计	77,154,961.29	100.00	54,534,025.85	100.00

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

3. 预付款项期末余额无预付关联单位款项。

4. 预付款项期末余额中前五位金额为 30,585,366.56 元, 占预付款项的余额 39.64%。明细列示如下:

名 称	2009 年 12 月 31 日	账 龄	性质或内容
沙县金古经济开发有限公司	10,000,000.00	1 年以内	购土地款
泉州东大化纤有限公司	7,250,000.00	1 年以内	购土地款
福建省烟草公司泉州市公司	7,134,826.58	1 年以内	购货款
福建省烟草公司福州市公司	3,380,783.02	1 年以内	购货款
博西家用电器(中国)有限公司	2,819,756.96	1 年以内	购货款
合 计	30,585,366.56		

5. 预付款项期末余额中账龄超过一年的金额为 460,541.03 元, 占预付账款总额的 0.60%, 主要系未结算货款。

6. 预付款项 2009 年末较 2008 年末余额增长 41.48%, 主要系 2009 年期末预付购置土地款以及公司门店增加, 随着经营规模扩大预付货款也相应增加。

**(六) 应收利息**

1. 应收利息明细项目列示如下:

类 别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收定期存款利息	42,200.00	359,940.00



类别	2009年12月31日	2008年12月31日
合计	42,200.00	359,940.00

2. 应收利息 2009 年末较 2008 年末减少 88.28%，主要是募投资金存款减少的原因所致。

### (七) 存货

#### 1. 存货类别

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	322,473,636.24	1,837,507.79	320,636,128.45	227,941,021.86	1,919,006.47	226,022,015.39
周转材料			-			-
消耗性生物资产			-			-
包装物	1,907,230.70		1,907,230.70	1,432,495.18		1,432,495.18
低值易耗品	1,484,223.38		1,484,223.38	1,027,655.08		1,027,655.08
合计	325,865,090.32	1,837,507.79	324,027,582.53	230,401,172.12	1,919,006.47	228,482,165.65

#### 2. 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
在产品					
库存商品	1,919,006.47	480,034.19	561,532.87		1,837,507.79
周转材料					
消耗性生物资产					
包装物					
低值易耗品					
合计	1,919,006.47	480,034.19	561,532.87		1,837,507.79

#### 3. 存货跌价准备情况



项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料			
库存商品	预估售价减去预估销售费用和税金低于采购成本的差额	价格回升	0.17%
在产品			
周转材料			
消耗性生物资产			
包装物			
低值易耗品			

4. 存货期末余额中无借款费用资本化金额。

5. 存货 2009 年末较 2008 年末余额增长 41.43%，主要系随着公司 2009 年门店的增加，公司经营规模快速扩大，为了保证存货的正常周转，存货库存也相应增加。

#### （八）其他流动资产

1. 本公司其他流动资产主要核算待摊费用，明细项目列示如下：

类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	期末结存原因
房租等	7,813,538.55	3,020,367.89	按受益期分摊
其他	684,816.91	624,499.14	按受益期分摊
合计	8,498,355.46	3,644,867.03	

2. 待摊费用 2009 年较 2008 年末余额增加 133.16%，主要系门店数量的增加导致待摊销的房租费用增加。

#### （九）固定资产及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	263,160,324.12	130,866,393.84	7,625,776.85	386,400,941.11
房屋建筑物	107,278,485.34	-	-	107,278,485.34





项 目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
机器设备	56,199,334.75	55,518,367.09	4,894,606.14	106,823,095.70
运输设备	14,085,415.30	8,958,332.39	181,545.00	22,862,202.69
其他经营设备及办公设备	85,597,088.73	66,389,694.36	2,549,625.71	149,437,157.38
<b>二、累计折旧合计</b>	70,199,011.92	34,873,766.16	4,556,238.87	100,516,539.21
房屋建筑物	8,384,519.20	2,547,649.56	-	10,932,168.76
机器设备	18,064,911.66	10,330,493.12	2,842,914.96	25,552,489.82
运输设备	4,507,034.62	2,468,405.45	4,311.87	6,971,128.20
其他经营设备及办公设备	39,242,546.44	19,527,218.03	1,709,012.04	57,060,752.43
<b>三、固定资产净值合计</b>				285,884,401.90
房屋建筑物				96,346,316.58
机器设备				81,270,605.88
运输设备				15,891,074.49
其他经营设备及办公设备				92,376,404.95
<b>四、减值准备合计</b>				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
其他经营设备及办公设备				
<b>五、账面价值合计</b>	192,961,312.20			285,884,401.90
房屋建筑物	98,893,966.14			96,346,316.58
机器设备	38,134,423.09			81,270,605.88
运输设备	9,578,380.68			15,891,074.49
其他经营设备及办公设备	46,354,542.29			92,376,404.95

注：固定资产本期计提的折旧额 31,390,478.23 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

2. 本期无暂时闲置的固定资产。
3. 本期无通过融资租赁租入的固定资产。



4. 本期无通过经营租赁租出的固定资产。
5. 期末无持有待售的固定资产。
6. 无未办妥产权证书的固定资产。

#### (十) 无形资产

1. 无形资产明细项目列示如下：

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,293,848.00	1,525,795.14	-	2,819,643.14
财务软件	1,293,848.00	1,525,795.14		2,819,643.14
二、累计摊销合计	184,880.32	435,138.93	-	620,019.25
财务软件	184,880.32	435,138.93		620,019.25
三、无形资产账面净值合计	1,108,967.68	1,090,656.21	-	2,199,623.89
财务软件	1,108,967.68	1,090,656.21		2,199,623.89
四、减值准备合计				-
财务软件				-
无形资产账面价值合计	1,108,967.68	1,090,656.21		2,199,623.89
财务软件	1,108,967.68	1,090,656.21		2,199,623.89

注：无形资产本期摊销额 435,138.93 元。

2. 公司本期无开发项目支出。

#### (十一) 商誉

1. 商誉明细列示如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司		27,279,627.10		27,279,627.10	
合计		27,279,627.10		27,279,627.10	

2. 商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：期末根据该项资产预计未来现金流量的现值进行减值测试，未发现存在减值迹象。

#### (十二) 长期待摊费用

1. 长期待摊费用明细项目列示如下：



项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
门店装修支出	90,694,911.22	120,230,214.84	19,896,520.02		191,028,606.04	
租金	5,333,050.00	57,328,210.74	12,065,716.47		50,595,544.27	
合计	96,027,961.22	177,558,425.58	31,962,236.49	-	241,624,150.31	

2. 租金为公司预付的门店租金费用。

3. 门店装修支出原值为 241,514,263.88 元，租金原值 64,906,139.74 元；本年度长期待摊费用的摊销额为 31,962,236.49 元。

4. 长期待摊费用 2009 年末较 2008 年末余额增长 151.62%，主要系公司各地新开门店增加的租金费用及增加的门店装修费用所致。

### （十三） 递延所得税资产

1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	613,832.93	528,330.05
开办费	77,849.24	130,970.28
可抵扣亏损	13,209,587.66	5,118,714.60
小计	13,901,269.83	5,778,014.93
<b>递延所得税负债：</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
小计		

2. 无未确认递延所得税资产。

3. 无未确认递延所得税资产并将于以下年度到期的可抵扣亏损。

4. 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
应收账款坏账准备	195,502.22
其他应收款坏账准备	425,520.47



开办费	311,396.96
存货跌价损失	1,837,507.79
可抵扣亏损	54,553,571.03
合计	57,323,498.47

**(十四) 资产减值准备**

项 目	2008-12-31	2009 年增加	2009 年减少		2009-12-31
			转 销	转 回	
应收款项坏账准备	228,320.66	392,926.49		224.46	621,022.69
其中：应收账款	52,487.48	143,014.74			195,502.22
其他应收款	175,833.18	249,911.75		224.46	425,520.47
存货跌价准备	1,919,006.47	480,034.19		561,532.87	1,837,507.79
合计	2,147,327.13	872,960.68		561,757.33	2,458,530.48

注：2009 年增加数中 207,192.29 元为本期收购莆田市新华都万家惠购物广场有限公司时转入，其余 665,768.39 元为本期计提数。

**(十五) 短期借款**

1. 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
担保借款	3,108,436.58	
合 计	3,108,436.58	

2. 上述借款系子公司厦门新华都购物广场有限公司开给本公司的银行承兑汇票，本公司已用于贴现。其他货币资金中的 3,108,436.58 元已为该借款提供质押担保。

3. 截至 2009 年 12 月 31 日止，公司不存在已到期未归还的短期借款。

**(十六) 应付票据**

1. 应付票据按类别列示如下：

类 别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	4,458,450.11	1,500,000.00



类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	4,458,450.11	1,500,000.00

2. 应付票据明细项目列示如下:

客户名称	2009 年 12 月 31 日	到期日	备注
纳爱斯集团有限公司福州分公司	2,000,000.00	2010 年 3 月 11 日	
博西家用电器(中国)有限公司	1,313,503.76	2010 年 3 月 15 日	
福州其兴家用电器有限公司	287,563.60	2010 年 3 月 15 日	
三星(中国)投资有限公司广州分公司	857,382.75	2010 年 3 月 17 日	
合计	4,458,450.11		

3. 公司其他货币资金中的 4,458,450.11 元已为该银行承兑汇票提供质押担保。

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

5. 上述应付票据到期日均在 3 个月以内。截至 2009 年 12 月 31 日止, 公司不存在已到期未付的应付票据。

#### (十七) 应付账款

1. 应付账款按账龄分析如下:

账龄	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	348,079,345.39	98.82	266,788,653.29	98.82
1—2 年	1,523,181.02	0.43	1,761,790.29	0.65
2—3 年	1,269,322.79	0.36	663,422.24	0.25
3 年以上	1,356,854.96	0.39	747,275.46	0.28
合计	352,228,704.16	100.00	269,961,141.28	100.00

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

3. 应付账款中账龄超过一年的为 4,149,358.77 元, 占应付账款总额的 1.18%, 主要系供应商未及时开具发票结算的货款。

4. 应付账款 2009 年末较 2008 年末余额增长 30.47%, 主要系随着公司经营规模的扩大, 为保证存货正常周转, 存货库存相应增加, 与供应商按期结算的货款金额也随之增加。

**(十八) 预收款项**

1. 预收款项按账龄列示如下:

账 龄	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1 年以内	396,550,131.39	99.89	243,328,765.89	99.79
1-2 年	420,829.94	0.11	506,076.54	0.21
2-3 年				
合 计	396,970,961.33	100.00	243,834,842.43	100.00

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

3. 账龄超过 1 年的预收款项占预收款总额的 0.11%，是指尚未消费完的提货券。

4. 预收款项 2009 年末较 2008 年末余额增长 62.80%，主要系随着公司经营规模的扩大以及营销力度加大，导致预收款方式销售量的增加。

**(十九) 应付职工薪酬**

1. 应付职工薪酬明细项目列示如下:

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
工资、奖金	500.00	149,974,867.92	149,975,367.92	
职工福利费		5,281,336.93	5,281,336.93	
社会保险费	109,084.56	19,448,054.02	18,989,398.42	567,740.16
其中：医疗保险费	-4,438.78	4,454,248.51	4,452,608.76	-2,799.03
基本养老保险费	112,928.32	13,164,224.94	12,753,287.14	523,866.12
失业保险费	-7,362.11	972,429.37	936,706.55	28,360.71
工伤保险费	3,479.43	344,038.50	338,516.61	8,907.74
生育保险费	4,477.70	513,112.70	508,279.36	9,404.62
住房公积金		271,292.00	271,292.00	0
工会经费及职工教育经费	1,883,134.27	1,588,409.10	1,861,832.47	1,609,710.90
合 计	1,992,718.83	176,563,959.97	176,379,227.74	2,177,451.06

2. 应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元，其中：工会经费和职工教育经费金额 0 元、非货币性福利金额 0 元、因解除劳动关系给予补偿 0 元。



3. 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：无。

## （二十） 应交税费

1. 应交税费明细项目列示如下：

税 种	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
营业税	971,069.60	919,185.94
所得税	3,798,391.07	3,904,699.59
城市维护建设税	545,601.05	316,282.94
房产税	91,431.62	93,192.85
土地使用税	5,166.11	5,166.11
个人所得税	120,006.21	80,411.32
增值税	-14,914,545.15	2,181,993.64
印花税	383,630.10	615,265.43
消费税	130,028.48	82,133.11
教育费及地方教育费附加	195,076.96	434,380.09
防洪护堤费	377,948.48	175,801.83
合计	-8,296,195.47	8,808,512.85

2. 有关税率情况详见本报告附注三--税项。

3. 应交税费期末余额的变化主要是由于期末存货增加，导致增值税留抵税额的增加所致。

## （二十一） 其他应付款

1. 其他应付款按账龄列示如下：

账 龄	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	103,114,097.59	95.13	15,162,777.51	65.18
1—2 年	3,191,837.52	2.94	7,089,748.08	30.48
2—3 年	1,384,836.37	1.28	259,439.82	1.12
3 年以上	707,134.19	0.65	750,272.07	3.22
合 计	108,397,905.67	100.00	23,262,237.48	100.00



2. 期末其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。
3. 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明：账龄超过 1 年的其他应付款单项金额均较小。
4. 金额较大的其他应付款说明：

名 称	2009 年 12 月 31 日	账 龄	性质或内容	备注
泉州奇龙物流有限公司	54,514,714.06	1 年以内	资产收购款	
三明市绿源工程建设有限公司永安分公司	6,120,000.08	1 年以内	装修款	
潘灿灿	3,325,000.00	1 年以内	资产收购款	
厦门市永特新装修工程有限公司	3,390,000.00	1 年以内	装修款	
福建万家惠商贸有限公司	2,835,380.00	1 年以内	股权转让款	
合 计	70,185,094.14			

5. 其他应付款 2009 年比 2008 年末余额增加 365.98%，主要系应付的资产收购款及装修款项的增加。

#### （二十二）其他流动负债

1. 本公司其他流动负债主要核算预提费用，明细项目列示如下：

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	期末结存余额的原因
水电费	78,644.68	237,504.12	结算单据未到达
租金	4,771,512.40	1,641,168.03	结算单据未到达
保洁费等	52,390.00	405,468.93	结算单据未到达
合计	4,902,547.08	2,284,141.08	

2. 2009 年较 2008 年末余额增加 114.63%，主要系期末尚未支付的门店租金等增加。

#### （二十三）少数股东权益

1. 少数股东权益明细项目列示如下：

合并报表单位	少数股东单位	少数股东持股比例	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
莆田新华都国货购物广场有限公司	莆田市国货精品商贸有限公司	30%	8,299,408.26	
莆田市新华都万家惠	福建万家惠商贸有限	30%	12,603,100.79	





购物广场有限公司	公司			
合计			20,902,509.05	

2. 2009 年 6 月，公司收购莆田市新华都万家惠购物广场有限公司 70% 的股权，于 2009 年 7 月 1 日起将其纳入合并范围。2009 年 10 月，莆田市新华都万家惠购物广场有限公司出资 70% 与莆田市国货精品商贸有限公司共同设立莆田新华都国货购物广场有限公司。

#### (二十四) 实收资本

1. 实收资本 2009 年度变化情况列示如下：

股东名称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日	股权比例%
1、有限售条件股份					
(1). 国家持股					
(2). 国有法人持股					
(3). 其它内资持股	80,080,000.00		10,150,000.00	69,930,000.00	65.43%
其中：境内法人持股	56,396,000.00			56,396,000.00	52.77%
境内自然人持股	23,684,000.00		10,150,000.00	13,534,000.00	12.66%
有限售条件股份合计	80,080,000.00		10,150,000.00	69,930,000.00	65.43%
2、无限售条件流通股					
(1). 人民币普通股	26,800,000.00	10,150,000.00		36,950,000.00	34.57%
无限售条件流通股合计	26,800,000.00			36,950,000.00	34.57%
总合计	106,880,000.00			106,880,000.00	100.00%

2. 上述实收资本已经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司“天健华证中洲验（2008）GF 字第 020015 号”验资报告验证。

#### (二十五) 资本公积

1. 资本公积 2009 年变动情况列示如下：

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价	283,126,601.83			283,126,601.83
其他资本公积	-7,718,249.67			-7,718,249.67



合 计	275,408,352.16			275,408,352.16
-----	----------------	--	--	----------------

2. 股本溢价主要系 2008 年度公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）2680 万股，募集资金总额为人民币 321,600,000.00 元，扣除承销费用、保荐费用及公司累计发生的其它发行费用 18,694,546.25 元后，募集资金净额为人民币 302,905,453.75 元，其中：增加股本 26,800,000.00 元，增加资本公积 276,105,453.75 元。

3. 其他资本公积主要系 2008 年度公司收购连国伟持有的子公司龙岩新华都辉业购物广场有限公司的少数股权，在编制合并财务报表时，因购买少数股权支付的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，减少资本公积 12,478,904.85 元。

### （二十六） 盈余公积

1. 盈余公积 2009 年变动情况列示如下：

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积	14,867,321.06	8,442,997.43		23,310,318.49
合 计	14,867,321.06	8,442,997.43		23,310,318.49

2. 本年度公司按税后利润的 10% 计提法定盈余公积金。

### （二十七） 未分配利润

未分配利润变动情况如下：

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	114,538,908.12	--
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--
调整后 年初未分配利润	114,538,908.12	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	68,685,853.60	--
减：提取法定盈余公积	8,442,997.43	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	74,816,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	99,965,764.29	



## (二十八) 营业收入、营业成本

## (1) 营业收入

项 目	2009 年	2008 年
主营业务收入	2,950,675,987.57	2,166,740,386.75
其他业务收入	158,562,202.09	112,577,092.06
营业成本	2,523,333,769.60	1,846,073,727.82

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
零售业	2,950,675,987.57	2,523,332,549.60	2,166,740,386.75	1,846,032,993.65
合计	2,950,675,987.57	2,523,332,549.60	2,166,740,386.75	1,846,032,993.65

## (3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
生鲜类	673,392,366.94	605,089,311.37	516,605,512.63	463,841,742.44
食品类	848,267,132.84	751,741,771.04	632,976,903.81	555,014,320.99
日用品	529,678,979.78	440,626,946.50	358,561,096.87	300,069,444.39
百货类	899,337,508.01	725,874,520.70	658,596,873.44	527,107,485.83
合计	2,950,675,987.57	2,523,332,549.60	2,166,740,386.75	1,846,032,993.65

## (4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
闽南地区	1,662,702,302.81	1,411,005,126.24	1,290,693,856.77	1,085,907,419.53
闽东地区	830,424,447.41	713,352,275.10	573,597,106.31	496,384,567.73
闽西、北地区	457,549,237.35	398,975,148.26	302,449,423.67	263,741,006.39
合计	2,950,675,987.57	2,523,332,549.60	2,166,740,386.75	1,846,032,993.65



## (5) 其他业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
零售业	158,562,202.09	1,220.00	112,577,092.06	40,734.17
合计	158,562,202.09	1,220.00	112,577,092.06	40,734.17

## (6) 其他业务（分产品）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入	32,936,843.98	1,220.00	22,461,169.44	40,734.17
促销服务费收入	124,768,838.11		89,144,422.62	
信息服务费收入	856,520.00		971,500.00	
合计	158,562,202.09	1,220.00	112,577,092.06	40,734.17

## (7) 其他业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
闽南地区	112,641,760.10		83,181,906.37	40,734.17
闽东地区	26,287,065.73		14,424,816.10	
闽西、北地区	19,633,376.26	1,220.00	14,606,669.59	
广东地区			363,700.00	
合计	158,562,202.09	1,220.00	112,577,092.06	40,734.17

注：各地区分布构成如下：

闽南地区包括：本公司、厦门新华都购物广场有限公司、泉州新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限公司、晋江新华都贸易有限公司、福建新华都信息科技有限公司。

闽东地区包括：福州新华都综合百货有限公司、莆田新华都购物广场有限公司、莆田市新华都万家惠购物广场有限公司。

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



华都物流配送有限公司。

(8) 主营业务收入 2009 年较 2008 年增长 36.18%，主要系公司 2009 年增加门店，随经营规模扩大主营业务收入相应增加。

其他业务收入 2009 年较 2008 年增长 40.85%，主要系公司 2009 年增加门店，随经营规模扩大租赁收入、促销服务费收入相应增加。

(9) 本公司主营业务收入为商品零售收入，故未统计前五名客户销售的收入总额。

### (二十九) 营业税金及附加

1. 营业税金及附加明细项目列示如下：

税 种	2009 年	2008 年
营业税	7,952,097.97	5,626,684.44
城建税	4,755,640.52	2,792,149.89
教育、地方教育费附加及农教费	2,804,341.81	2,529,380.26
消费税	1,220,541.22	1,075,354.00
防洪护提费	113,127.38	96,599.11
合 计	16,845,748.90	12,120,167.70

2. 2009 年度主营业务税金及附加较 2008 年增长 38.99%，主要系收入规模的增加导致税金及附加的增加。

### (三十) 销售费用

类 别	2009 年	2008 年
销售费用	415,721,838.21	276,572,478.60

销售费用 2009 年较 2008 年增长 50.31%，主要原因系随着经营规模和经营场所的扩大，相关的人员费用、租赁费用、广告费及装修费等支出均大幅度增长。

### (三十一) 管理费用

类 别	2009 年	2008 年
管理费用	79,677,597.05	58,521,945.70

管理费用 2009 年较 2008 年增长 36.15%，主要原因系随着经营规模和经营场所的扩大，相关的管理人员费用及办公费用等支出相应增加。

**(三十二) 财务费用**

1. 财务费用明细项目列示如下:

类 别	2009 年	2008 年
利息支出	449,914.16	344,755.00
减: 利息收入	11,719,897.06	3,434,666.43
金融机构手续费	4,377,244.30	3,595,604.27
合 计	-6,892,738.60	505,692.84

2. 本期利息支出是指票据贴现利息支出。

3. 财务费用 2009 年较 2008 年大幅度减少, 原因系 2009 年存款利息收入的大幅度增加。

**(三十三) 投资收益**

1. 投资收益明细情况

被投资单位	2009 年	2008 年
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,250,076.73
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计		-3,250,076.73

2. 本期无按成本法核算的长期股权投资收益。

3. 本期无按权益法核算的长期股权投资收益。

**(三十四) 资产减值损失**



项 目	2009 年	2008 年
一、坏账损失	340,108.61	58,219.41
二、存货跌价损失	-236,097.55	1,919,006.47
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	104,011.06	1,977,225.88

### (三十五) 营业外收入

1. 营业外收入分类列示如下:

项 目	2009 年	2008 年
非流动资产处置利得合计		8,303.38
其中：固定资产处置利得		8,303.38
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	1,463,858.91	1,927,536.50
违约金收入	871,830.87	341,856.91



项 目	2009 年	2008 年
长款	151,083.54	124,093.87
其他	273,831.65	500,479.45
合 计	2,760,604.97	2,902,270.11

## 2. 政府补助明细:

项 目	2009 年	2008 年	说明
上市扶持基金	1,205,810.91	1,000,000.00	厦思政[2007]102 号
纳税奖励	136,500.00	90,000.00	
电力增容补贴款	0	775,900.00	
其他	121,548.00	61,636.50	
合计	1,463,858.91	1,927,536.50	

## (三十六) 营业外支出

项 目	2009 年	2008 年
短款	1,164.59	4,358.90
罚款及滞纳金支出	145,192.90	130,989.34
固定资产清理损失	340,948.30	170,020.69
违约金	500,000.00	
其他	357,797.02	127,254.04
捐赠		57,707.80
合 计	1,345,102.81	490,330.77

## (三十七) 所得税费用

所得税费用明细情况如下:

项目	2009 年	2008 年
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,085,943.82	18,718,244.30
递延所得税调整	-6,864,089.63	-978,949.55
合 计	16,221,854.19	17,739,294.75



**(三十八) 少数股东损益**

少数股东损益明细列示如下：

合并报表单位	少数股东单位	少数股东 持股比例	本期数	备注
莆田新华都国货购物广场有限公司	莆田市国货精品商贸有限公司	30%	-100,591.74	9-12 月
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	福建万家惠商贸有限公司	30%	-2,943,650.45	7-12 月
合计			-3,044,242.19	

**(三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

## 1. 基本每股收益的计算过程

项目	序号	2009 年度	2008 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1	68,685,853.60	64,467,425.65
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2	1,149,086.42	-740,857.96
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	67,536,767.18	65,208,283.61
期初股份总数	4	106,880,000	80,080,000
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
发行新股或债转股等增加股份数	6		26,800,000
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7		5
因回购等减少股份数	8		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9		
报告期缩股数	10		
报告月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 / 11 - \times 9 / 11 - 10$	106,880,000	91,246,666.67
基本每股收益	13=1/12	0.64	0.71
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.63	0.71

2. 稀释每股收益等于基本每股收益，其计算过程与基本每股收益相同。



## (四十) 其他综合收益

项目	2009 年度	2008 年度
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		

## (四十一) 现金流量表项目注释

## 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年	2008 年
营业外收入	4,250,156.39	2,795,784.23



利息收入	12,037,637.06	3,074,726.43
经营性往来收入	53,316,459.34	13,225,839.29
合计	69,604,252.79	19,096,349.95

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年	2008 年
办公费	4,476,769.69	3,205,026.39
业务宣传费	20,515,919.03	15,672,226.99
业务招待费	3,081,687.15	3,168,990.29
印刷费	2,962,062.86	2,038,001.68
差旅费	2,887,350.10	2,151,682.06
租金	100,946,881.40	68,728,958.75
水电费	61,672,449.34	39,340,688.04
广告费	3,276,009.18	1,945,293.51
包装费	6,309,952.90	6,289,837.70
修理费	6,547,410.95	4,239,340.74
保洁费	9,333,121.00	6,842,168.14
其他经营费用支出	33,697,666.02	25,107,068.27
经营性往来支出	36,514,898.13	39,341,071.12
合计	292,222,177.75	218,070,353.68

3. 本期无收到其他与投资活动有关的现金。

4. 本期无支付其他与投资活动有关的现金。

5. 本期无收到其他与筹资活动有关的现金。

6. 本期无支付其他与筹资活动有关的现金。

## (四十二) 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

项 目	2009 年	2008 年
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		



净利润	65,641,611.41	64,968,808.13
加: 资产减值准备	104,011.06	1,977,225.88
固定资产折旧	31,390,478.23	20,407,888.35
无形资产摊销	435,138.93	143,844.88
长期待摊费用摊销	31,962,236.49	12,189,549.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“一”号填列)	340,948.30	108,873.24
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	0	52,844.07
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	0	-
财务费用(收益以“一”号填列)	0	364,610.00
投资损失(收益以“一”号填列)	0	3,250,076.73
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-6,864,089.63	-667,688.67
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	0	
存货的减少(增加以“一”号填列)	-71,675,401.66	-93,650,804.53
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-21,806,911.14	-93,364,472.94
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	189,093,145.28	241,359,015.88
其他	0	-359,940.00
经营活动产生的现金流量净额	218,621,167.27	156,779,830.73
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	344,392,766.04	437,070,089.70
减: 现金的期初余额	437,070,089.70	112,612,732.15
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	-92,677,323.66	324,457,357.55

## 2. 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息



项 目	2009 年	2008 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	49,835,380.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	47,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-2,752,736.43	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44,247,263.57	
4. 取得子公司的净资产	32,222,504.14	
流动资产	43,844,111.24	
非流动资产	39,050,017.05	
流动负债	50,671,624.15	
非流动负债	0	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		9,028,800.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		9,028,800.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		-88,556.19
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		8,940,243.81
4. 处置子公司的净资产		17,541,252.47
流动资产		12,294,798.33
非流动资产		5,393,083.16
流动负债		146,629.02
非流动负债		

## 3. 现金及现金等价物的构成

项 目	2009-12-31	2008-12-31
一、现金	344,392,766.04	437,070,089.70
其中：库存现金	27,496,426.31	15,580,081.73
可随时用于支付的银行存款	300,236,063.86	414,191,384.05
可随时用于支付的其他货币资金	16,660,275.87	7,298,623.92
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		



其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	344,392,766.04	437,070,089.70

## 附注六、关联方及关联交易

## (一) 本企业的母公司情况

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

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

## (二) 本企业的子公司情况

## 1. 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	是否合并
厦门新华都购物广场有限公司	3418	福建厦门	批发零售百货	76170648-9	3418	100%	合并
福州新华都综合百货有限公司	5254	福建福州	批发零售百货	78450969-9	5254	100%	合并
三明新华都购物广场有限公司	2610	福建三明	批发零售百货	79175184-6	2610	100%	合并
莆田新华都购物广场有限公司	500	福建莆田	批发零售百货	79177751-X	500	100%	合并
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	3000	福建龙岩	批发零售百货	79376846-5	4332.21	100%	合并
福建新华都信息科技有限公司	500	福建厦门	计算机及外部	66471380-4	500	100%	合并
三明新华都物流配送有限公司	1000	福建三明	物流（筹建中）	68939763-3	1000	100%	合并
泉州新华都购物广场有限公司	7551	福建泉州	批发零售百货	73566032-5	7551	100%	合并
漳州新华都百货有限公司	2511	福建漳州	批发零售百货	72643692-X	2511	100%	合并
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	5560	福建莆田	批发零售百货	68509083-7	6355.54	70%	合并

## 2. 子公司本期实收资本变化情况：

关联方名称	注册币种	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
厦门新华都购物广场有限公司	人民币	2988 万元	430 万元		3418 万元
福州新华都综合百货有限公司	人民币	1968 万元	3286 万元		5254 万元



三明新华都购物广场有限公司	人民币	1348 万元	1262 万元		2610 万元
莆田新华都购物广场有限公司	人民币	500 万元			500 万元
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	人民币	3000 万元			3000 万元
福建新华都信息科技有限公司	人民币	500 万元			500 万元
三明新华都物流配送有限公司	人民币		1000 万元		1000 万元
泉州新华都购物广场有限公司	人民币	3348 万元	4203 万元		7551 万元
漳州新华都百货有限公司	人民币	1358 万元	1153 万元		2511 万元
莆田市万家惠购物广场有限公司	人民币		5560 万元		5560 万元
晋江新华都贸易有限公司	人民币	510 万元			510 万元
莆田新华都国货购物广场有限公司	人民币		2800 万元		2800 万元

## (三) 本企业无合营和联营企业

## (四) 本企业的其他关联方情况

关联方名称	与公司的关系	企业组织机构代码
福建新华都投资有限责任公司	股东	15438969-6
陈志勇	股东	
福建新华都企业管理有限公司	共同控制人	15443680-0
福建新华都房地产开发有限公司	共同控制人	61130037-9
厦门新华都投资管理咨询有限公司	共同控制人	15500711-9
福建省新华都工程有限责任公司	共同控制人	70536011-0
福州海悦酒店物业管理有限公司	共同控制人	75139663-2
重庆骏树置业公司	共同控制人	78746593-5
香港华城投资有限公司	共同控制人	70538801-7
海南港澳资讯产业股份有限公司	共同控制人	29378829-1
福建武夷旅游发展股份有限公司	受母公司重大影响	70538801-7
长沙武夷置业有限公司	受母公司重大影响	78800339-6
长沙中泛置业有限公司	受母公司重大影响	78800336-1
青岛啤酒股份有限公司	实际控制人重大影响	16361566-7



紫金矿业集团股份有限公司	受母公司重大影响	15798763-2
--------------	----------	------------

**(五) 关联交易情况**

## 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	2009 年	2008 年
福州海悦酒店物业管理有限公司	275,071.74	193,981.20
合计	275,071.74	193,981.20

2. 关联托管情况：无。

3. 关联承包情况：无。

## 4. 关联租赁情况

关联方名称	2009 年		2008 年	
	金额	占年度租金比例(%)	金额	占年度租金比例(%)
福建新华都房地产开发有限公司	2,275,377.86	2.17	2,204,657.28	3.21
福建新华都企业管理有限公司	3,456,000.00	3.30	3,456,000.00	5.03
合计	5,731,377.86	5.47	5,660,657.28	8.24

5. 关联担保情况：无。

6. 关联方资金拆借：无。

7. 关联方资产转让、债务重组情况：无。

8. 其他关联交易：无。

**(六) 关联方应收应付款项**

2009 年 12 月 31 日无关联方应收应付款余额。

**附注七、或有事项**

公司没有需要披露而未予披露的或有事项。

**附注八、承诺事项**

1. 截至 2009 年 12 月 31 日，公司及下属子公司已签订的正在或准备履行的租赁合同主要有：





承租方	出租方	房屋座落
福建新华都购物广场股份有限公司	华福大酒店有限公司	福州市五四路 162 号五层
	厦门阿里山房地产开发有限公司	厦门市思明区吕岭路 2 号 14C、14F 室
	中国外运福建樟林储运公司	福州市晋安区鼓山镇 151 号
福州新华都综合百货有限公司	华福大酒店有限公司	新华福广场一、三、四层
	福建省华福房地产公司	福州市鼓楼区五四路 162 号华城国际北楼三层
	福建新华都企业管理有限公司	福州市鼓楼区东街 8 号利达大厦负一、一、二、六层
	福建铁路投资发展总公司	福州市华林路 417 号福州站客运配套大楼第一层一部、第二、第三层
	福清瑞云房地产开发有限公司	福清市元洪路 27 号福清冠发国际新城量贩超市广场地下一层至地面三层商场
	福建阳光房地产开发有限公司	福州市鼓楼区福新路 28 号阳光城 1 区地面一层至四层商场
	福州宝龙房地产发展有限公司	福州市工业路 193 号宝龙城市广场
	张则基	福州市台江区苍霞同德路 10 号万侯园
	中国外运福建樟林储运公司	福州市晋安区鼓山镇 151 号
	福州景城实业有限公司	福州市仓山区金山大道 589 号金山大景城商业大楼 1-4 层
	泰盛（福建）房地产开发有限公司	福州市永泰县樟城镇泰盛名居 1-3 层
	平潭县骅外房地产有限公司	福州市平潭县城关世纪购物广场商业大楼 1#-2#层
厦门新华都购物广场有限公司	厦门洵德馨投资发展有限公司	厦门市厦禾路 628 号美仁广场一层、夹层及二层整层商场
	厦门九龙兴贸易发展有限公司	
	厦门民兴超市管理有限公司	厦门市思明区美仁新村北区底层商场 138-141, 154-156, 165-173 号
	厦门市百顺商贸有限公司	厦门市思明区演武路 15-69 号大学城地下一层
	厦门民兴超市管理有限公司	厦门市湖里区东渡路 78 号第一层
	厦门大千实业有限公司	厦门市巷南路翔安商业广场一、二、三层
	厦门南福房地产开发有限公司	厦门市开元区香莲里 28 号莲花广场商业中心二楼
	厦门建设工程有限公司	厦门市思明区仙岳路 638 号翠湖屯商场中部及东北角部份
	厦门双润投资管理有限公司	厦门市湖滨东路 320 号南湖中祥大厦地下一层商场
	建发房地产集团有限公司	厦门市思明区东浦一里 30 号-S12 商铺
厦门华森房地产有限公司	同安区市场路	



泉州新华都购物广场有限公司	泉州市闽侨实业投资有限公司	泉州丰泽商城的 301#、303#区域
	泉州市丰泽商城建设有限公司	泉州丰泽商城一至四层
	泉州三盛物业管理有限公司	泉州市汇金广场一、二、三、四楼商场
	泉州市住宅建设开发有限公司	泉州市新门街南 4 号楼一、二两层
	晋江市华港投资有限公司	晋江市泉安中路洪山综合区华港汽车城一、二、三层
	南安市溪美房地产开发有限公司	南安市长安商业街长安大商场地下室及一、二层
	吴英才	南安市水头镇东南财富广场 A 栋二、三楼
	泉州兴隆房地产开发有限公司	泉州市惠安县螺城镇中山南路西侧科山商住区一期 1-7#楼一楼商场
	德化县永立房地产开发有限公司	泉州市德化县瓷都广场地下商业城
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市锦青街 81 号, 83 号地下商场
	晋江福隆置业有限公司	泉州晋江市福隆商业广场一期 F1-F8 店面
	厦门新景地集团有限公司	泉州市安溪大同路新景商业广场地下一层商场南侧
	福建省泉州市聚源投资有限公司	泉州市洪濑镇聚源花园
	南安市辉侨温泉花园发展有限公司	泉州南安市官桥镇温泉新都城大商场
	泉州福隆置业有限公司	泉州市浮桥镇福隆星城一期 12#-13#楼 S01\02 号地上地下一层商场
泉州市广海房地产发展有限公司	泉州市惠安县螺城惠兴街广海新景华庭	
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	龙岩国葳农产品物流有限公司	龙岩市新罗区小溪路 9 号国葳地产绿色销售中心大楼二楼商场
	龙岩市辉业购物广场有限公司	龙岩市新罗区西城西桥九一南路 45 号佳宝商业城商场二层
	连国伟	龙岩市新罗区解放北路汇盛花园第 9 幢一层 38#-42#店面
	连国伟	龙岩市新罗区西城莲花北路 16 号莲花家园二层
	连国伟	漳平市青城八一路汇盛名城地下一层仓库及一楼、二楼
	连国伟	上杭县北大路泰阳广场二楼商场以及仓库
	龙岩市国贸商厦	龙岩市九一北路 88 号国贸商厦一至三层
	龙岩市新罗区饮食服务公司	龙岩市龙川东路 1 号银河大厦一、二层
	永定县金源物业管理有限公司	金源购物中心一楼大商场
	龙岩市埃索电气公司	埃索公司内 2 号仓库及 2 号仓库旁空地
	连国伟	龙岩市解放南路街心广场房产证号为 20043663 号项下



	邱宏宝、曹敏强、曾建平等 7 人	龙岩市长汀县兆征路 164 号店面
	陈肖强	漳平市盛菁购物中心一层商场
	林阿东	龙岩市曹溪镇晟龙花园 5-6 栋一楼, 二楼店面
三明新华都购物广场有限公司	永安市永利置业经营有限公司	三明市永安永利城市广场大楼一至三层商场
	福建永安国有林场	三明市永安永利城市广场大楼二层部分商场
	林维福	三明市永安永利城市广场大楼二层 201 商场
	福建省立丰印染股份有限公司	三明市梅列区阳光城负一、二层
	三明一鹏房地产开发有限公司	大田县建山路 193 号岩城广场负一层
	福建融兴房地产开发有限公司	三明市沙县城关金鼎城 15-16 幢一层、负一层
	三明市梅列区列东村民委员会	三明市梅列区崇桂新村 13. 15. 17 幢
	郑金华	三明市梅列区崇桂新村 13 幢 10 号店
	徐力群、林声隆、余雄平	三明市梅列区崇桂新村 17 幢 8-10 号店
漳州新华都百货有限公司	漳州鸿达房地产开发有限公司	漳州市元光南路鸿达花园 8#9#10#大楼一、二层商场
	厦门新华源房地产开发有限公司	漳州市丹霞路北段东侧新城佳园财富广场 3#楼一、二层
	福建兆丰房地产有限公司	漳州市龙池开发区圣地亚哥项目商业街西座一、二层
	漳州天泉房地产开发有限公司	漳州市延安广场地下一层、1-3 层
	福建万新房地产开发有限公司	漳州市漳浦县万新西湖商业广场地下一层
	福建省云霄县商业特需公司	云霄县云陵镇经堂口特需公司一、二层
	黄徐凤香、黄莉莉、陈丽珠等 6 人	龙海市石码镇工农路 18 号运辉花园店面 7-9 号楼商场
	陈信珠	云霄县莆美镇绥阳路 11 号房屋
	吴碧珍	云霄县莆美镇绥阳路 21 向左 2 间号店面
	陈巧娇、罗树林	云霄县莆美镇绥阳路 9 号店面
	龙海市国防动员委员会人民防空办公室	龙海市石码镇南台公园地下室
	漳州厦成房地产开发有限公司	中国福建省漳州市东山县苏峰一路 1158 号的东方御景广场地面第二层局部
	王煜熙	漳州市芗城区新华东商贸广场 5 幢二层 B1-B41 号店面
	漳州市榕树岛内价超市有限公司	漳州市芗城区新华东商贸广场 6 幢二层 B1-B63 号店面
杨建和	漳州市芗城区新华东商贸广场 5 幢 A2-A3 店面	
莆田新华都购	莆田市南门企业集团有限公司	莆田市胜利南路南门商场一、二楼商场



物广场有限公司	莆田市南门企业集团有限公司	南门商场西侧两层小楼
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	莆田市交通房地产开发有限公司	莆田市荔城区梅园路观桥御景花园 1 座 1-3 层
	蔡美爱、林明棋、刘金明等 8 人	莆田市荔城区梅园路观桥御景花园 1 层
	林金鹏、黄希明等 4 人	莆田市涵江区宫下街
	刘丽萍、林碧兰等 12 人	涵江区市场旁宫口路凯丰金都商场
	陈国健	莆田市学园路三信花园一楼商场
	谢穗媚、郑丽强等 8 人	洪桥胜南小商品市场内
	福建仙游佳得利商业有限公司、陈强等	仙游县南大路晟隆花园
	陈强	莆田市荔城区东大路武夷小区 97 号店面
	莆田武夷房地产开发有限公司	莆田市荔城区东大路下务巷小区地下商场
	陈强、许真真	莆田市荔城区东大路武夷小区 98-99 号店面
	莆田市武夷物业管理有限公司、林瑾等 3 人	莆田市荔城区东大路下务巷
	莆田市德信房地产开发有限公司	莆田市荔城区西天尾镇东星村德信西天尾商业街 1 号楼 1-3 层
	仙游县洪桥房地产开发有限公司	仙游县洪桥商贸城底层部分商场及 1-2 层商场
	陈炳炎、林金梅	莆田秀屿区笏石镇
	莆田市荔元房地产开发有限公司	城厢区学园路烟草楼对面
	莆田市华建鞋服有限公司(陈一文)	西天尾镇南少林路中段
	福建晟大投资有限公司	莆田市荔城区丰美健城商场
	陈国健、陈炫、	
陈伯洪、黄金太、欧瑞英等 16 人	涵江区涵华西路 260 号(农贸市场二期)店面	
莆田市涵江区市场建设管理服务中心	涵江区涵华西路 260 号(农贸市场二期)	

## 2. 其它重大财务承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日，公司没有需披露而没予披露的其它重大财务承诺事项。

## 附注九、资产负债表日后事项

### 1. 资产负债表日后公司利润分配方案

根据公司 2009 年度利润分配预案：公司拟以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 106,880,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税)，本次利润分配 10,688,000.00 元，利润分配后，剩余未分配利润 75,775,627.38 元转入下一年度。同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股，转增后公司资本公积金由 287,887,257.01 元减少为 234,447,257.01 元。上述提议尚待股东大会



批准。

2. 其他资产负债表日后事项

公司本期没有需披露而没予披露的其他资产负债表日后事项。

附注十、其他重要事项

公司本期没有需披露而没予披露的其他重要事项。

附注十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	38,435,107.61	89.98			13,607,028.44	85.72		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	4,281,024.77	10.02			2,266,736.54	14.28		
合计	42,716,132.38	--		--	15,873,764.98	--		--

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

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

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
应收各子公司货款	42,716,132.38	0	0	合并范围内



合计	42,716,132.38	0	--	--
----	---------------	---	----	----

无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

3. 本报告期无实际核销的应收账款情况。

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

5. 金额较大的应收款全部为应收子公司货款。

6. 应收账款期末余额中应收前五名客户的账款金额合计 42,716,132.38 元，占应收账款余额的比例为 100.00%。明细列示如下：

客户名称	2009 年 12 月 31 日	账龄	欠款原因	关系
莆田市新华都万家惠购物广场公司	38,435,107.61	0.5 年以内	未结货款	子公司
三明新华都购物广场有限公司	1,740,435.91	0.5 年以内	未结货款	子公司
莆田市新华都购物广场有限公司	959,890.09	0.5 年以内	未结货款	子公司
漳州新华都百货有限责任公司	836,416.07	0.5 年以内	未结货款	子公司
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	744,282.70	0.5 年以内	未结货款	子公司
合计	42,716,132.38			

7. 应收关联方账款情况

客户名称	2009 年 12 月 31 日	账龄	欠款原因	关系
莆田市新华都万家惠购物广场公司	38,435,107.61	0.5 年以内	未结货款	子公司
三明新华都购物广场有限公司	1,740,435.91	0.5 年以内	未结货款	子公司
莆田市新华都购物广场有限公司	959,890.09	0.5 年以内	未结货款	子公司
漳州新华都百货有限责任公司	836,416.07	0.5 年以内	未结货款	子公司
龙岩新华都辉业购物广场有限公司	744,282.70	0.5 年以内	未结货款	子公司
合计	42,716,132.38			

8. 无符合终止确认条件的应收账款。

9. 无以应收账款为标的进行资产证券化的项目。

10. 应收账款按账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
0.5 年以内	42,716,132.38	100.00		15,873,764.98	100.00	



账龄	2009年12月31日			2008年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
合计	42,716,132.38	100.00		15,873,764.98	100.00	

11. 应收账款 2009 年末较 2008 年末增加 169.10%，系应收子公司货款的增加。

## (二) 其他应收款

### 1. 其他应收款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	56,588,500.00	96.08			96,950,000.00	98.78		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	100,000.00	0.17	100,000.00	78.04	0			
其他不重大其他应收款	2,207,853.85	3.75	28,137.79	21.96	1,201,772.03	1.22	21,917.57	100.00
合计	58,896,353.85	--	128,137.79	--	98,151,772.03	--	21,917.57	--

①本公司单项金额重大的其他应收款是指单笔金额为 200 万元以上的应收款项，2009 年 12 月 31 日余额均为应收合并范围内子公司往来款，经减值测试后不存在减值，期末不计提减值准备。

②单项金额不重大但按信用特征组合后该组合的风险较大的应收款项是指公司因与泉州市恒鑫机电发展有限公司的合同纠纷，截止审计报告日，上述应收款项经单独减值测试后收回的可能性较小，全额计提坏账准备 100,000.00 元。

③单项金额不重大的其他应收款中含租赁合同履约保证金 45,981.00 元。经测试这些合同均在履约期内，发生坏账的可能性较小，期末均未计提减值准备。

### 2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
履约保证金	45,981.00	0	0	坏账可能性小



泉州市恒鑫机电发展有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	收回可能性较小
与各子公司往来款	57,388,500.00	0	0	合并范围内往来
合计	57,534,481.00	100,000.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
1-2年						
2-3年						
3年以上						
3至4年	100,000.00	100.00	100,000.00			
4至5年						
5年以上						
合计	100,000.00	--	100,000.00		--	

3. 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

5. 金额较大的其他应收款为应收合并范围内子公司的往来款。

6. 其他应收款期末余额中前五位金额为 57,338,500.00 元，占其他应收款余额的 97.35%。明细列示如下：

名称	金额	性质或内容	账龄
漳州新华都百货有限责任公司	25,200,000.00	子公司往来	0.5 年以内
厦门新华都购物广场有限公司	13,800,000.00	子公司往来	0.5 年以内
三明新华都购物广场有限公司	12,500,000.00	子公司往来	0.5 年以内
莆田市新华都万家惠购物广场公司	5,088,500.00	子公司往来	0.5 年以内
莆田市新华都购物广场有限公司	750,000.00	子公司往来	0.5 年以内
合计	57,338,500.00		

7. 其他应收关联方款项情况





名称	金额	性质或内容	账龄
漳州新华都百货有限责任公司	25,200,000.00	子公司往来	0.5 年以内
厦门新华都购物广场有限公司	13,800,000.00	子公司往来	0.5 年以内
三明新华都购物广场有限公司	12,500,000.00	子公司往来	0.5 年以内
莆田市新华都万家惠购物广场公司	5,088,500.00	子公司往来	0.5 年以内
莆田市新华都购物广场有限公司	750,000.00	子公司往来	0.5 年以内
三明新华都物流配送有限公司	50,000.00	子公司往来	0.5 年以内
合计	57,388,500.00		

8. 无符合终止确认条件的其他应收款。
9. 无以其他应收款为标的进行资产证券化的项目。
10. 其他应收款按账龄分类：

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 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	58,775,099.67	99.79	27,012.37	98,030,517.85	99.88	21,354.86
0.5-1 年				11,254.18	0.01	562.71
1-2 年	11,254.18	0.02	1,125.42			
2-3 年				110,000.00	0.11	
3-4 年	110,000.00	0.19	100,000.00			
合计	58,896,353.85	100.00	128,137.79	98,151,772.03	100.00	21,917.57

11. 其他应收款 2009 年较 2008 年末余额减少 40.00%，主要系子公司往来款的减少。

### (三) 长期股权投资

1. 长期股权投资明细项目列示如下：

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
按成本法核算的股权投资	163,514,447.44	176,895,380.00		340,409,827.44
合计	163,514,447.44	176,895,380.00		340,409,827.44

2. 按成本法核算的股权投资明细项目列示如下：

名称	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	持股比例%
----	------	------	------	------	-------



名称	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	持股比例%
漳州新华都百货有限责任公司	13,198,179.82	11,530,000.00		24,728,179.82	100.00
泉州新华都购物广场有限公司	29,817,187.73	42,030,000.00		71,847,187.73	100.00
厦门新华都购物广场有限公司	29,263,989.94	4,300,000.00		33,563,989.94	100.00
福州新华都综合百货有限公司	26,162,348.71	32,860,000.00		59,022,348.71	100.00
三明新华都购物广场有限公司	12,390,899.78	12,620,000.00		25,010,899.78	100.00
莆田市新华都购物广场公司	4,359,710.13	0		4,359,710.13	100.00
龙岩新华都辉业购物广场公司	43,322,131.33	0		43,322,131.33	100.00
莆田市新华都万家惠购物广场有限公司	0	63,555,380.00		63,555,380.00	70.00
福建新华都信息科技有限公司	5,000,000.00	0		5,000,000.00	100.00
三明新华都物流配送有限公司	0	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00
合计	163,514,447.44	176,895,380.00		340,409,827.44	

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1. 营业收入

项目	2009 年	2008 年
主营业务收入	980,461,805.68	728,283,284.90
其他业务收入	34,926,368.17	27,551,136.00
营业成本	936,779,902.92	694,559,203.99

##### 2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
零售业	980,461,805.68	936,779,902.92	728,283,284.90	694,559,203.99
合计	980,461,805.68	936,779,902.92	728,283,284.90	694,559,203.99

##### 3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
生鲜类	248,906,699.81	238,666,956.55	165,495,131.38	158,908,245.00



食品类	243,325,294.21	235,386,599.30	186,297,533.40	179,619,078.31
日用品	254,052,009.96	241,177,310.52	216,690,182.35	206,017,761.15
百货类	234,177,801.70	221,549,036.55	159,800,437.77	150,014,119.53
合计	980,461,805.68	936,779,902.92	728,283,284.90	694,559,203.99

## 4. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
闽南地区	980,461,805.68	936,779,902.92	728,283,284.90	694,559,203.99
闽东地区				
闽西、北地区				
合计	980,461,805.68	936,779,902.92	728,283,284.90	694,559,203.99

## 5. 其他业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
零售业	34,926,368.17	-	27,551,136.00	
合计	34,926,368.17	-	27,551,136.00	

## 6. 其他业务（分产品）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入			142,691.00	
促销服务费收入	34,837,868.17		27,408,445.00	
资金占用费	88,500.00			
合计	34,926,368.17	-	27,551,136.00	-

## 7. 其他业务（分地区）

地区名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------



	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
闽南地区	34,926,368.17	-	27,551,136.00	
闽东地区				
闽西、北地区				
广东地区				
合计	34,926,368.17	-	27,551,136.00	-

**(五) 投资收益**

## 1. 投资收益明细情况

被投资单位	2009 年	2008 年
成本法核算的长期股权投资收益	20,857,200.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-4,971,200.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他-期货交易损失		
合计	20,857,200.00	-4,971,200.00

## 2. 本期按成本法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	2009 年	2008 年	变动原因
泉州新华都购物广场有限公司	20,857,200.00		股利分红
合计	20,857,200.00		

3. 本期无按权益法核算的长期股权投资收益。

4. 投资收益汇回无重大限制。



## (六) 现金流量表补充资料

项 目	2009 年	2008 年
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	84,429,974.32	42,104,276.08
加: 资产减值准备	106,220.22	14,970.61
固定资产折旧	296,183.47	165,384.39
无形资产摊销	415,933.43	128,942.21
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)		1,914.00
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		-
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		-
财务费用(收益以“一”号填列)		364,610.00
投资损失(收益以“一”号填列)	-20,857,200.00	4,971,200.00
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	71,773.06	353,081.96
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-1,349,968.73
存货的减少(增加以“一”号填列)	-9,051,919.63	-2,613,175.17
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	6,807,968.30	-15,849,430.54
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-2,427,105.03	71,633,826.57
其他		-359,940.00
经营活动产生的现金流量净额	59,791,828.14	99,565,691.38
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	194,374,367.07	363,696,102.59
减: 现金的期初余额	363,696,102.59	52,868,450.62
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	-169,321,735.52	310,827,651.97

## 附注十五、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

非经常性损益明细项目	2009 年	2008 年
(一) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-340,948.30	-3,411,546.59
(二) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；		
(三) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	1,463,858.91	1,927,536.50
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；		
(五) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		
(六) 非货币性资产交换损益；		
(七) 委托他人投资或管理资产的损益；		
(八) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；		
(九) 债务重组损益；		
(十) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；		
(十一) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；		
(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；		
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；		
(十四) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；		
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；		
(十六) 对外委托贷款取得的损益；		
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；		



(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；		
(十九) 受托经营取得的托管费收入；		
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	292,591.55	645,872.70
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目。		
<b>合计</b>	<b>1,415,502.16</b>	<b>-838,137.39</b>
所得税的影响数	359,422.33	-78,483.12
非经常性损益税后净利润影响数	1,056,079.83	-759,654.27
其中:非经常损益对少数股东净损益影响	-93,006.59	-18,796.31
归属于母公司所有者的净利润	68,685,853.60	64,467,425.65
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	67,536,767.18	65,208,283.61

## 2. 支付关键管理人员薪酬

类型	2009 年	2008 年
关键管理人员	1,271,690.00	855,400.00

## 3. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.25	0.64	0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.03	0.63	0.63

## 4. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

详见各会计报表项目附注。

### 附注十六、财务报告的批准报

本公司财务报告由本公司董事会2010年2月24日批准报出。



## 十二、备查文件目录

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

福建新华都购物广场股份有限公司

董事长：陈志程

二〇一〇年二月二十四日