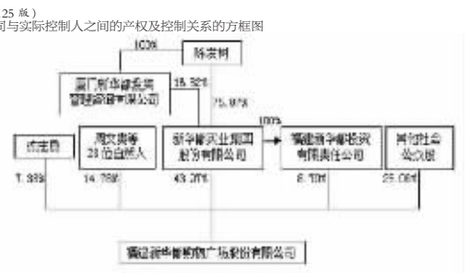
福建新华都购物广场股份有限公司2008年度报告摘要

（上接C125版）

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈志程	董事长	男	38	2007年03月28日	2010年03月27日	1,200,000	1,200,000	未变动	1.20	是
周文贵	董事、总经理	男	36	2007年03月28日	2010年03月27日	1,200,000	1,200,000	未变动	28.01	否
上官常川	董事、副总经理	男	43	2007年03月28日	2010年03月27日	800,000	800,000	未变动	22.91	否
龚严冰	董事、董事会秘书	男	33	2007年03月28日	2010年03月27日	400,000	400,000	未变动	17.91	否
骁亮	独立董事	男	41	2007年03月28日	2010年03月27日	0	0	未变动	4.99	否
袁新文	独立董事	男	47	2007年06月26日	2010年03月27日	0	0	未变动	4.99	否
胡宝珍	独立董事	女	44	2007年06月26日	2010年03月27日	0	0	未变动	4.99	否
付小珍	监事	女	47	2007年03月28日	2010年03月27日	600,000	600,000	未变动	0.96	是
郭建生	监事	男	39	2007年03月28日	2010年03月27日	400,000	400,000	未变动	17.67	否
龚水金	监事	男	33	2007年03月28日	2010年03月27日	200,000	200,000	未变动	11.22	否
李青	财务总监	女	49	2007年03月28日	2010年03月27日	200,000	200,000	未变动	16.71	否
合计	–	–	–	–	–	5,000,000	5,000,000	–	131.56	–

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	2

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）管理层讨论与分析

1、公司报告期内总体经营情况

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

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

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

2、公司主要优势和困难

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

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

3、公司经营和盈利能力的连续性和稳定性

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

4、公司主营业务

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。

（二）对公司未来发展的展望

1、公司所处行业发展状况和趋势

（1）我国国民经济持续增长，社会消费品零售总额保持一定幅度增长。

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

（2）国家宏观政策调整将对国民经济发展产生积极影响。

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

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

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

（4）零售连锁超市发展空间仍然很大。

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

2、公司发展战略及经营规划

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

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

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

3、公司2009年经营计划

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

4、为实现年度经营计划，公司2009年要做好以下方面工作：

（1）加强与供应商合作，进一步降低采购成本。

（2）满足顾客需求，升级顾客服务。

（3）按照募集资金使用计划，并结合实际情况，积极拓展新门店。

（4）按照募集资金使用计划，加强配送中心改造和信息系统改造建设项目，在硬件设施和软件升级两方面对现有信息系统进行改造，完善系统功能，提高其稳定性和安全性，进一步提高整个供应链的运行效率，逐步实现商业自动化。

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

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

5、公司未来发展战略所需的资金需求及使用计划，以及资金来源情况

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

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

（1）宏观经济形势影响的风险

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

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

（2）管理风险

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

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

（3）人才短缺风险

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

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

（4）市场竞争风险

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

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

（5）商品质量风险

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

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
零售业	227,931.75	184,607.37	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%
合计	227,931.75	184,607.37	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%
主营业务分产品情况						
生鲜类	51,660.55	46,384.17	10.21%	43.12%	40.33%	1.78%
食品类	63,297.69	55,501.43	12.32%	38.69%	38.67%	0.02%
日用品	35,856.11	30,006.95	16.31%	8.66%	8.96%	–0.23%
百货类	65,859.69	52,710.75	19.97%	60.03%	62.15%	–1.04%
主营业务收入合计	216,674.04	184,603.30	14.80%	38.99%	38.67%	0.20%
租赁收入	2,246.12	4.07	99.82%	52.75%		
促销服务费收入	8,914.44	0.00	100.00%	30.72%		
信息服务费收入	97.15	0.00	100.00%	34.93%		
其他业务收入合计	11,257.71	4.07	99.96%	34.63%		
合计	227,931.75	184,607.37	19.01%	38.77%	38.67%	0.06%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
闽南地区	137,387.58	30.78%
闽东地区	58,802.19	55.20%
闽西、北地区	31,705.61	50.48%
广东地区	36.37	–85.03%
合计	227,931.75	38.77%

6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额	30,290.55	本年度投入募集资金总额	6,612.41
变更用途的募集资金总额	4,236.00	已累计投入募集资金总额	6,612.41
变更用途的募集资金总额比例	10.70%		

承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)–(1)	截至期末投入进度（%）(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
连锁超市发展项目	是	32,357.00	31,961.90	12,940.90	6,510.00	6,510.00	–6,430.90	50.31	2009年12月31日	–483.66	是	否
配送中心改造项目	否	5,050.00	5,050.00	5,050.00	0.00	0.00	–5,050.00	0.00	2009年12月31日	0.00	是	否
信息系统改造项目	否	2,180.00	2,180.00	1,090.00	102.41	102.41	–987.59	9.40	2010年12月31日	0.00	是	否
合计	–	39,587.00	39,191.90	19,080.90	6,612.41	6,612.41	–12,468.49	–	–	–483.66	–	–
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	(1)连锁超市发展项目： ①公司2008年日标开店13家，实际已开14家，其中属于募集资金项目的11家。 ②截至2008年12月31日应付募集资金款项3,601.23万元。 公司募集资金变更项目议案于2008年12月31日获股东大会批准，相应募集资金应付款项将顺延支付。 2008年新增门店大部分在年底开业，相应募集资金款项的支付将跨越两个年度。 截至2008年12月31日应付募集资金项目款项共计3,601.23万元。 ③新开门店处于培育期。 (2)配送中心改造项目 为支撑未来连锁业务的拓展，有利于企业长期稳定持续发展，公司对该项目高度重视，力求符合现代物流业发展。目前该项目处于规划完善、询价、洽谈阶段。 (3)信息系统改造项目 该项目正按计划展开，现阶段主要着手于优化和改善现有的ERP系统，对财务软件进行全面升级，进一步整合内部资源，完善信息化运用，固化标准，提高工作效率。目前投入主要为购买项目所需的部分软件。											
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	由于实施项目变更带来地点变更情况： 1、原拟于2008年使用资金1,424万元新开设福州师大店，因原物业无法交付，现以同一城市的可以交付的物业项目进行替换，变更为使用资金2,003.90万元新开设福州宝龙店。 2、原拟2008年使用资金317万元新开设福州金鸡山店，因原物业无法交付，现以同一城市的可以交付的物业项目进行替换，变更为使用资金380万元新开设福州同德店。 3、原拟于2008年使用资金1,686万元新开设广东汕头金平店，因原物业无法交付，现以福建漳州的可以交付的物业项目进行替换，变更为使用资金473万元新开设漳州龙海商台店和使用资金544万元新开设漳州龙海工农店。 4、原拟于2008年使用资金809万元新开设泉州福陵店，因原物业无法交付，现以泉州惠安的可以交付的物业项目进行替换，变更为使用资金430万元新开设泉州惠安广海店。
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	截至2008年7月26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4,04356万元。 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。 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4,04356万元置换上述预先已投入募集资金项目的自筹资金。 2008年12月31日上述预先投入资金已全部置换完毕。
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投生其他使用情况。

变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额	截至期末计划累计投资金额(1)	本年度实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	投资进度（%）(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
连锁超市发展项目	连锁超市发展项目	31,961.90	12,940.90	6,510.00	6,510.00	50.31	2009年12月31日	–483.66	是	否
合计	–	31,961.90	12,940.90	6,510.00	6,510.00	–	–	–483.66	–	–
变更原因、决策程序及信息披露情况说明（分具体项目）	变更原因：因经济形势变化，少部分房地产企业无法按时交付物业或合作方条件发生变化。 决策程序：2008年12月15日公司董事会第八次会议审议通过，2008年12月31日公司第二次临时股东大会均审议批准《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。 信息披露：相关信息已在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网披露。									
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	①公司2008年日标开店13家，实际已开14家，其中属于募集资金项目的11家。 ②截至2008年12月31日应付募集资金款项3,601.23万元。 公司募集资金变更项目议案于2008年12月31日获股东大会批准，相应募集资金应付款项将顺延支付。 2008年新增门店大部分在年底开业，相应募集资金款项的支付将跨越两个年度。 ③新开门店处于培育期。									
变更项目可行性发生重大变化的情况说明	未发生重大变化。									

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

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
龙岩新华都辉业购物广场有限公司 –– 曹溪店	350.00	100%	18.35
龙岩新华都辉业购物广场有限公司 –– 街心店	630.00	100%	25.23
漳州新华都百货有限责任公司 –– 龙池店 _	111.00	100%	–4.19
合计	1,091.00	–	–

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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

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

（1）提取10%的法定盈余公积金4,210,427.61元；

（2）提取法定盈余公积金后剩余利润37,893,848.47元，加年初未分配利润47,398,802.02元，2008年度可供股东分配的利润为85,292,650.49元。

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

本次利润分配预案须经2008年度股东大会审议批准后实施。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007年	0.00	73,017,287.16	0.00%
2006年	44,044,000.00	38,428,473.03	114.61%
2005年	4,004,000.00	21,005,961.43	19.06%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	关联关系
厦门百顺商贸有限公司	厦大店房产	2008年10月08日	2,280.53	0.00	0.00	否		是	是	否
连国伟	龙岩新华都辉业购物广场有限公司30%的股权	2008年12月10日	2,243.00	3.21	0.00	否		是	是	否
漳州欣然贸易有限公司	海翔、云霄4家门店资产	2008年11月16日	914.00	0.00	0.00	否		是	是	否
福州康城百货有限公司	福州宝龙装修等项目补偿费	2008年08月29日	1,000.00	0.00	0.00	否		是	是	否

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	关联关系
连国伟	潮州新华都购物广场有限公司70%股权	2008年09月01日	902.88	–68.45	–325.01	否		是	是	否

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

公司成立以来一直专注于零售连锁业务的经营，通过收购方式拓展门店，能够迅速开拓新市场，突出主业、增强规模效益，并进一步落实公司的发展战略。

通过有选择地收购经营场所，能更好地保障公司业务经营的连续性。

对原收购龙岩项目时统一处置资产 – – 潮州店的处置使公司的资产更加优化，管理层信心更足、更稳定。

7.3 重大担保

□ 适用 √ 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
华福大酒店有限公司(租金)	0.00	0.00%	220.46	3.12%
福建新华都企业管理有限公司(租金)	0.00	0.00%	345.60	4.88%
福州海悦酒店物业管理有限公司(物业费)	0.00	0.00%	19.40	2.41%
合计	0.00	0.00%	585.46	7.43%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0.00万元。

7.4.2 关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

7.4.3 2008年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

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。

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：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其直接和间接持有公司股份总数的百分之二十五，且在离职后半年内，不转让其直接和间接持有的公司股份。

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

公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	不适用
重大资产重组时所作承诺	无	不适用
发行时所作承诺	公司控股股东新华都集团承诺：在持有本公司控股权期间内，新华都集团及新华都集团的全资或控股企业将不在中国境内外以任何形式从事与本公司主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与本公司主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织。若本公司将来开拓新的业务领域，本公司享有优先权，新华都集团及新华都集团的全资或控股企业将不再发展同类业务。	严格履行承诺事项
其他对公司中小股东所作承诺	无	不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

（一）对公司2008年度经营管理行为的基本评价

2008年监事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》和有关法律、法规的要求，从切实维护公司利益和股东权益出发，认真履行监督职责。监事会列席了2008年历次董事会现场会议，并认为：董事会认真执行了股东大会的决议，忠实履行了诚信义务，未出现损害公司、股东利益的行为，董事会的各项决议符合《公司法》等法律法规和公司《章程》的要求。监事会对任期内公司的生产经营活动进行了监督，认为公司经营班子勤勉尽责，认真执行了董事会的各项决议，经营中不存在违规操作行为。

（二）监事会会议情况

在2008年里，公司监事会共召开了3次会议，各次会议情况及决议内容如下：

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

（1）审议通过《公司2007年度监事会工作报告》；

（2）审议通过《公司2007年度财务决算报告》；

（3）审议通过《公司2008年度财务预算报告》；

（4）审议通过《公司2007年度利润分配预案》；

（5）审议通过《关于续聘中审会计师事务所有限公司为公司2008年度审计机构的议案》。

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

（1）审议通过《关于审议2008年第三季度报告全文及正文的议案》；

（2）审议通过《监事会对2008年第三季度报告的书面审核意见》。

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

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

（2）审议通过《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。

（三）监事会对2008年度有关事项的独立意见

1、发表关于变更部分募集资金投资项目的监事会独立意见

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

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

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

（四）监事会对2008年度有关事项的监督意见

1、公司依法运作情况

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

2、检查公司财务情况

报告期内，公司监事会认真细致地检查和审核了本公司的会计报表及财务资料，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》有关规定，公司2008年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有限公司出具的“标准无保留意见”审计报告，其审计意见是客观公正的。

3、检查公司募集资金使用情况

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

4、检查公司重大收购、出售资产情况。

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

5、检查公司关联交易情况。

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

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

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

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见

审计报告正文

审 计 报 告

中审国际审字[2009]第00002号

福建新华都购物广场股份有限公司全体股东：

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

三、审计意见

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

中审国际会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：陈祖珍

中国注册会计师：涂蓬芳

中国 北京　　二〇〇九年三月二十七日

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：福建新华都购物广场股份有限公司　2008年12月31日　单位：（人民币）元

| 项目 | 期