福建新华都购物广场股份有限公司2009年年度报告摘要

(上接B27版)

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。

(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、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

随着公司规模的不断扩张,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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: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	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	310,923.82	252,333.38	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%
合计	310,923.82	252,333.38	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%
主营业务分产品情况						
生鲜类	67,339.24	60,508.93	10.14%	30.35%	30.45%	-0.07%
食品类	84,826.71	75,174.18	11.38%	34.01%	35.45%	-0.94%
日用品	52,967.90	44,062.69	16.81%	47.72%	46.84%	0.50%
百货类	89,933.75	72,587.45	19.29%	36.55%	37.71%	-0.68%
主营业务收入小计	295,067.60	252,333.26	14.48%	36.18%	36.69%	-0.32%
租赁收入	3,293.68	0.12	100.00%	46.64%	-97.00%	0.18%
促销服务费收入	12,476.88	0.00	100.00%	39.96%		0.00%
信息服务费收入	85.65	0.00	100.00%	-11.84%		0.00%
其他业务收入小计	15,856.22	0.12	100.00%	40.85%	-97.00%	0.04%
合计	310,923.82	252,333.38	18.84%	36.41%	36.69%	-0.17%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
闽南地区	177,534.41	29.22%
闽东地区	85,671.15	45.69%
闽西、北地区	47,718.26	50.50%
广东地区	0.00	-100.00%
合计	310,923.82	36.41%

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:万元

募集资金总额		30,290.56	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	19,198.90	10,334.00	16,844.00	-2,354.90	87.73	2009年12月31日	-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	-5,050.00	0.00	2010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	95.98	198.39	-891.61	18.20	2010年12月31日	0.00	是	否
合计	-	39,587.00	39,191.90	25,338.90	10,429.98	17,042.39	-8,296.51	-	-	-881.90	-	-
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: 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;以自有资金开设的5家,收购门店为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。 (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部完善规划设计、询价、招投标阶段。 (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。											
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	2008年公司根据国经济形势变化,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。 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》。 2009年募集资金投资项目无地点变更情况。											
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4,04356万元。 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												
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。											
尚未使用的募集资金用途及去向	募集资金全额实行专户存储管理。											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	本公司本期募集资金未发生其他使用情况。											

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

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

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。

公司最近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率
2008年	26,720,000.00	64,467,425.65	41.45%
2007年	0.00	73,017,287.16	0.00%
2006年	44,044,000.00	38,428,473.03	114.61%
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)			120.68%

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:万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并)	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	定价原则	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	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
福建万家惠商贸有限公司	莆田万家惠购物广场有限公司70%股权	2009年06月30日	4,983.54	-686.85	0.00	否	市场价	是	是	否
漳州市榕树岛内价超市有限公司、王煜熙等	门店资产	2009年06月12日	665.00	0.00	0.00	否	市场价	是	是	否
惠安县岛内价购物广场有限公司、潘灿灿等	门店资产	2009年06月12日	665.00	0.00	0.00	否	市场价	是	是	否
沙县金古经济开发有限公司	配送中心用地	2009年07月08日	1,000.00	0.00	0.00	否	市场价	否	是	否

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

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。

无。

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: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
福建新华都房地产开发有限公司有限公司((租金)	0.00	0.00%	227.54	2.17%
福建新华都企业管理有限公司(租金)	0.00	0.00%	345.60	3.30%
福州海悦酒店物业管理有限公司(物业费)	0.00	0.00%	27.51	2.90%
合计	0.00	0.00%	600.65	8.37%

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 2009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、陈联生、刘国川分别承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的发行人股份,也不由发行人回购该部分股份。

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

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

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	不适用
股份限售承诺	发行前股东	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、陈联生、刘国川分别承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的发行人股份,也不由发行人回购该部分股份。 担任公司董事、监事、高级管理人员等职务的股东陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、付小珍、郭建生、龚水金、李青分别承诺:自公司股票上市交易之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的公司股份,也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后,其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其直接和间接持有公司股份总数的百分之二十五,且在离职后半年内,不转让其直接和间接持有的公司股份。 其他股东承诺:自公司股票上市之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份,也不由发行人回购其持有的股份。	严格履行承诺事项
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	不适用
重大资产重组时所作承诺	无	无	不适用
发行时所作承诺	公司控股股东新华都集团	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
其他承诺(含追加承诺)	无	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 持有拟上市公司及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

7.8.5 其他综合收益细目

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
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额		
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	0.00	0.00

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

(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。

§9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	中审国际审字[2010]第01020033号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	福建新华都购物广场股份有限公司全体股东
引言段	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。
管理层对财务报表的责任段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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。
非标意见	无
审计机构名称	中审国际会计师事务所有限公司
审计机构地址	北京市海淀区阜石路73号裕惠大厦G1202
审计报告日期	2010年02月24日
注册会计师姓名	
陈祖珍、涂蓬芳	

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 2009年12月31日 单位:元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	344,392,766.04	194,374,367.07	438,570,089.70	365,196,102.59
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	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
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
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
买入返售金融资产				
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
流动资产合计	819,526,131.48	325,622,815.92	767,461,919.26	493,749,715.52
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		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				
非流动资产合计	570,889,073.03	344,897,861.74	295,876,256.03	166,748,712.85
资产总计	1,390,415,204.51	670,520,677.66	1,063,338,175.29	660,498,428.37
流动负债:				
短期借款	3,108,436.58			
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	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	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
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
应付分保账款		