福建新华都购物广场股份有限公司首次公开发行股票招股意向书(摘要)

FUJIAN NEW HUA DU SUPERCENTER CO.,LTD.

(注册地址:厦门市思明区吕岭路2号14C室)

保荐人(主承销商) 安信证券股份有限公司 Essence Securities Co., Ltd.

(深圳市福田区金田路2222号安联大厦34层、28层A02单元)

声　明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文同时刊载于下述网址:http:/www.cninfo.com.cn。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读招股意向书全文,并以其作为投资决定的依据。

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

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

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

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

第一节　重大事项提示

一、本次发行前公司总股本为8,008万股,本次拟发行2,680万股A股,发行后总股本10,688万股。上述股份均为流通股。本次发行前控股股东新华都实业集团股份有限公司、股东福建新华都投资有限责任公司及实际控制人陈发树先生及公司自然人股东陈志勇、陈志程、陈云岚、陈耿生、刘国川承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的发行人股份,也不由发行人回购该部分股份。担任公司董事、监事、高级管理人员等职务的股东陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、付小珍、郭建生、龚水金、李青分别承诺:自公司股票上市交易之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的公司股份,也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后,其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其直接和间接持有公司股份总数的百分之二十五,且在离职后半年内,不转让其直接和间接持有的公司股份。其他股东承诺:自公司股票上市之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份,也不由发行人回购其持有的股份。

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

三、本公司特别提醒投资者注意"风险因素"中的下列风险:

1.募集资金投资项目短期不能盈利的风险

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

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

2.人才短缺风险

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

尽管公司历来十分注重人才的培养与引进,并通过公司内部定期举办培训班、与职业学校联合办学、建立和完善和谐的工作环境和有效的激励机制等措施加强人才的储备,但由于公司未来门店数量将快速扩张,如果公司人才储备步伐跟不上公司连锁业务快速发展的速度,仍将面临人力资源短缺的风险。

3.门店与物流配送中心选址的风险

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

4.经营场所租赁期满不能续租或提高租金的风险

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

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

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

单位:万元

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

2006年及2007年非经常性损益占当期净利润比重较高,主要是公司2006年购买的基金和少量股票2006年未产生公允价值变动损益,2007年出售产生投资收益所致。为了专注于主营业务的发展,公司已于2007年上半年将相关交易性金融资产全部卖出,截至2007年12月31日,公司未持有交易性金融资产。

第二节　本次发行概况

股票种类	人民币普通股(A股)
每股面值	1.00元
发行股数、占发行后总股本的比例	公开发行2,680万股,占发行后总股本的比例为25.07%
发行价格	通过向询价对象初步询价确定发行价格
发行市盈率(以2007年度扣除非经常性损益后净利润除以发行后总股本)	*
发行前一年末每股净资产	1.96元
发行后每股净资产	*
发行市净率(以每股发行价格除以发行后每股净资产)	*
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
本次发行股份的流通限制和锁定安排	本次发行前控股股东新华都集团、股东新华都投资、实际控制人陈发树先生及公司自然人股东陈志勇、陈志程、陈云岚、陈耿生、刘国川分别承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其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。
预计募集资金总额	*
预计募集资金净额	*
发行费用概算	*

第三节　发行人基本情况

一、发行人基本资料

中文名称	福建新华都购物广场股份有限公司
英文名称	FUJIAN NEW HUA DU SUPERCENTER CO.,LTD.
注册资本	8,008万元
法定代表人	陈志程
成立日期	2004年5月17日
住所及其邮政编码	厦门市思明区吕岭路2号14C室,350003
电话、传真号码	0591-87987972，0591-87987982
互联网网址	http:/www.nhd-mart.com

本公司是由福建新华都购物广场有限公司整体变更,发起设立的股份有限公司。本公司设立时注册资本8,008万元,公司2007年4月9日在厦门市工商行政管理局登记注册,注册号3502001007001。

二、发起人及其投入的资产

本公司的发起人为新华都集团、新华都投资等两名法人及陈志勇等29名自然人。本公司发起人以新华都经审计的截至2006年12月31日的扣除2006年度利润分配金额4,404.40万元后剩余净资产8,710.11万元为基础,折股8,008万股,整体变更设立股份公司。公司成立时主要从事大卖场、综合超市及百货的连锁经营,主要拥有房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他经营用设备等与主业经营相关资产。

三、发行人的股本情况

(一)总股本、本次发行的股份

本次发行前,公司总股本为8,008万股。本次拟公开发行2,680万股,占发行后总股本10,688万股的比例为25.07%。

(二)股东持股情况

本公司的发起人股东持股情况如下:

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

(三)发行人股东之间的关联关系

本次发行前股东中,新华都集团是新华都投资的控股股东;陈志勇、陈志程、陈云岚与公司实际控制人陈发树之间是兄弟关系;陈耿生是陈云岚的儿子;刘国川是陈发树姐姐的女婿;其余股东之间不存在关联关系。

四、主营业务情况

(一)主营业务及主要服务

本公司主营业务是大卖场、综合超市及百货的连锁经营。

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

公司成立以来,连锁门店不断扩张,主营业务呈现出大幅增长的态势,行业地位不断加强,已经成为福建地区零售连锁经营的龙头企业。截至2007年12月31日,公司共拥有35家门店,其中:大卖场(经营面积6,000m²以上的超市)13家,总经营面积约121,745m²,占比53.41%;综合超市(经营面积6,000m²以下的超市)19家,总经营面积58,872m2,占比25.83%;百货2家(东街口店、元洪店),总经营面积18,112m²,占比7.95%;大卖场+百货综合体1家(丰泽店),总经营面积29,199m²,占比12.81%;公司合计经营面积达227,928m²。根据中国连锁经营协会的调查统计,新华都2005年位列中国连锁经营百强第69位;根据商务部商业改革发展司和中国连锁经营协会的调查统计,新华都位列2006年中国连锁经营百强第61位;根据中国连锁经营协会的调查统计,新华都2007年位列中国连锁经营百强第53位。

自成立以来,公司的主营业务及主要服务未发生变化。

(二)产品销售方式和渠道

目前公司主要通过直营门店开展零售连锁销售和服务。

(三)经营所需主要资源

公司经营所需资源主要为水和电。

(四)行业竞争情况

1、基本情况

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

整个行业的竞争状况主要呈现出以下几个特点:①行业集中度进一步提高;②外资零售企业发展活跃;③国内零售企业区域为王;④区域优势企业份额持续扩大

2、行业利润水平

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

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

其次,超市业态盈利能力明显增强。以超市和大型超市为主要业态(不包括百货店和便利店)的企业,店铺数量和销售规模保持同步增长,增幅均为19%。总体库存周转次数由上年的平均11.7次,增加到12.2次。毛利率由12.6%提高到12.9%。自有品牌商品销售规模达到43.5亿元,比上年增长52%。便利店企业的平均毛利率也由2005年的16.8%提高到2006年的17.7%,库存年平均周转次数由20次增加到24次。

(资料来源:中国连锁经营协会)

(五)发行人在行业中的竞争地位

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

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

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

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

五、主要资产及权属情况

(一)主要固定资产

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

单位:万元

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

注:成新率=净值÷原值

(二)公司土地使用权和主要经营性房产情况

1.公司自有房产情况

所有权人	房权证	座落	用途	面积(m²)	抵押情况
福州新华都	榕房权证R字第0671488号	鼓楼区鼓东街道五四路162号新华福广场	商业	3,790.50	抵押
漳州新华都	漳房权证芗字第01036310号	芗城区胜利西路新玑广场地下室	车库	2,767.67	无抵押
	漳房权证芗字第01043241号	芗城区新玑广场第一层商场	商场	3,157.04	无抵押
	漳房权证芗字第01042600号	芗城区新玑广场第二层商场	商场	3,511.41	无抵押
	漳房权证芗字第01094106号	芗城区新玑广场B幢201号	住宅	76.50	无抵押
	漳房权证芗字第01094105号	芗城区新玑广场B幢101号	住宅	76.50	无抵押
	漳房权证芗字第01094126号	芗城区新玑广场B幢102号	住宅	135.96	无抵押
	漳房权证芗字第01094127号	芗城区新玑广场B幢302号	住宅	135.96	无抵押
	漳房权证芗字第01094128号	芗城区新玑广场B幢202号	住宅	135.96	无抵押

公司拥有的土地使用权情况:

土地使用权人	土地座落	《国有土地使用证》证号	面积(m²)	用途	取得方式	终止日期	有无及存在何种抵项权利
福州新华都	鼓楼区五四路162号新华福广场1、2座连接楼二层01号商场	榕鼓国用(2006)第0025423660号	217.90	商业	出让	2036年11月06日	抵押
漳州新华都	芗城区胜利西路新玑广场地下室	漳国用(2004)第48727号	5,088	车库	出让	2064年4月12日	无
	芗城区胜利西路新玑广场第一层商场	漳国用(2004)第48584号	5,088	商业	出让	2044年4月12日	无
	芗城区胜利西路新玑广场第二层商场	漳国用(2004)第48583号	5,088	商业	出让	2044年4月12日	无
	芗城区新玑广场B幢101号	漳国用(2007)第76431号	5,088	住宅	出让	2064年4月12日	无
	芗城区新玑广场B幢201号	漳国用(2007)第76432号	5,088	住宅	出让	2064年4月12日	无
	芗城区新玑广场B幢102号	漳国用(2007)第76433号	5,088	住宅	出让	2064年4月12日	无
	芗城区新玑广场B幢202号	漳国用(2007)第76434号	5,088	住宅	出让	2064年4月12日	无
	芗城区新玑广场B幢302号	漳国用(2007)第76435号	5,088	住宅	出让	2064年4月12日	无

2.公司及下属公司房屋租赁情况

截至本招股意向书签署日,公司及下属公司共租赁50项、租赁面积合计约为238,953m2的物业(不包括本次发行募集资金运用拟开门店已签租赁合同的情况)。

(三)商标情况

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

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

2007年10月28日,国家工商行政管理总局商标局分别对以上商标转让出具了《核准商标转让证明》,商标转让完成。本公司取得上述商标权后将许可新华都集团及其控制的其他企业在与本公司不构成同业竞争的产品和经营上无偿使用上述商标。

(四)特许经营权情况

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

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

六、同业竞争及关联交易

(一)关于同业竞争

本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间目前不存在同业竞争。

(二)关于关联方及关联关系

截至本招股意向书签署日,本公司的关联方及关联关系如下:

1.本公司的控股股东和实际控制人

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

2.本公司的子公司

序号	关联方名称	关联关系
1	泉州新华都	本公司的全资子公司
2	漳州新华都	本公司的全资子公司
3	厦门新华都	本公司的全资子公司
4	福州新华都	本公司的全资子公司
5	三明新华都	本公司的全资子公司
6	莆田新华都	本公司的全资子公司
7	新华都科技	本公司的全资子公司
8	龙岩新华都	本公司持股70%的控股子公司
9	湖州新华都	本公司持股70%的控股子公司
10	晋江新华都	泉州新华都的全资子公司

3.控股股东的子公司(除本公司外)

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

4.陈发树先生控制的公司(除新华都集团外)

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

5.其他自然人关联方

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

(三)关于关联交易

1.经常性关联交易

①公司向关联方销售与采购商品

近三年,公司向关联方销售、采购商品及占当期公司销售、采购总额比例情况如下:

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

②向关联方租赁房屋

近三年,公司向关联方支付租金及占当期公司租金总额比例情况如下:

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

③关联方为公司提供物业服务

近三年,公司向海悦物业支付物业管理费情况如下:

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

2.偶发性关联交易

①受让新华都集团持有厦门新华都的股权

2006年2月15日,公司与新华都集团签订《股权转让协议》,新华都集团将其持有的厦门新华都30.00%的股权,按其出资额作价90.00万元转让给公司。上述股权转让已完成工商变更登记。至此,公司持有厦门新华都100%的股权。

②福州新华都向关联方购买五四店、东街口店、火车站店的经营设备和存货

具体情况如下:

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

③购买关联方的房产

①2005年漳州新华都向陈志勇先生购买房产

2005年4月25日,公司股东会决议通过漳州新华都向陈志勇先生购买房产的事宜。2005年5月20日,漳州新华都与陈志勇先生签订五份《房地产买卖契约》。上述房产已办理完成过户登记手续,陈志勇先生买入、卖出上述房产等具体情况如下:

房产坐落	房产面积(m²)	买入金额(元)	卖出金额(元)	房权证号	地产证号
漳州芗城区新玑广场B幢101号	76.50	111,870.00	120,000.00	漳房权证芗字第01094105号	漳国用(2007)第76431号
漳州芗城区新玑广场B幢201号	76.50	111,870.00	120,000.00	漳房权证芗字第01094106号	漳国用(2007)第76432号
漳州芗城区新玑广场B幢102号	135.96	190,785.00	191,000.00	漳房权证芗字第01094126号	漳国用(2007)第76433号
漳州芗城区新玑广场B幢202号	135.96	190,785.00	191,000.00	漳房权证芗字第01094128号	漳国用(2007)第76434号
漳州芗城区新玑广场B幢302号	135.96	190,785.00	191,000.00	漳房权证芗字第01094127号	漳国用(2007)第76435号
合计	560.88	796,095.00	813,000.00	-	-

②2006年福州新华都向华福大酒店购买房产

2006年11月15日,公司股东会决议通过向华福大酒店购买房产的事宜。2006年11月20日,福州新华都与华福大酒店签订《商品房买卖合同》。上述房产已办理完成过户登记手续,具体情况如下:

房产坐落	房产面积(m²)	金额(元)	房权证号	地产证号
福州五四路162号新华福广场1#2#楼连接体2层01号	3,790.50	44,727,900.00	榕房权证R字第0671488号	榕鼓国用(2006)第00252423660号

④受让新华都集团的商标为增强公司的独立性,公司决定受让新华都集团的商标。2007年6月1日,本公司与新华都集团签订《注册商标转让合同》,新华都集团无偿向本公司转让其拥有的注册商标,名称如下:"新华都"文字商标(注册号1715529)、"华都"文字商标(注册号1109137)及图形商标(注册号:1439902)。2007年10月28日,上述商标转让申请已获中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局核准,商标转让完成。上述商标的转让有利于增强公司的独立性。

⑤与关联方之间的资金往来

近三年,本公司与关联方之间应收应付款项余额情况如下:

科目 关联方名称	2007年12月31日		2006年12月31日		2005年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
应收账款						
新华都集团	-	-	30,168.46	0.77	2,128,121.97	83.28
新华都投资	-	-	2,378,493.04	60.55	402,797.92	15.76
新华都管理	-	-	240,318.50	6.12	-	-
其他应收款						
新华都集团	-	-	-	-	13,900,000.00	17.75
华福大酒店	-	-	58,000,000.00	79.04	68,000,000.00	86.84
新华都咨询	-	-	20,000.00	0.03	20,000.00	0.03
应付账款						
新华都集团	-	-	11,140.34	0.01	4,515.10	0.00
其他应付款						
新华都集团	-	-	13,505,709.11	33.00	34,716,333.32	86.35
新华都投资	-	-	10,412,674.41	25.45	2,387.20	0.01
新华都管理	-	-	2,549,366.02	6.23	-	-
新华都咨询	-	-	-	-	3,930,000.00	9.78
陈志勇	-	-	429,063.01	1.05	429,063.01	1.07

发行人向华福大酒店收取资金占用费情况如下:

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

6.担保

①关联方为本公司提供担保

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

2007年6月14日,本公司与交通银行股份有限公司福州分行签订《最高额借款合同》,该行向本公司授予最高4,900万元的贷款授信额度,期限为2007年6月14日-2008年5月11日。同日,陈发树先生与该行签订《最高额保证合同》,为本公司上述授信提供担保。截至2007年12月31日,本公司实际使用上述授信额度下1,000万元的贷款。

②本公司为关联方提供担保

2006年9月5日,新华都集团、本公司、华福大酒店、陈发树先生与恒生银行福州分行共同签署协议,该行向新华都集团授予最高5,000万元的贷款授信额度,期限1年,本公司、华福大酒店、陈发树先生共同为新华都集团上述授信提供担保。2007年6月25日,该行出具《贷款函》,解除本公司为新华都集团上述授信提供担保的责任。

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

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

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

3.独立董事的意见

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

七、董