

关于福建新华都购物广场股份有限公司首次公开发行

人民币普通股(A股)股票并上市的

## 补充法律意见书

(之一)

### 福建至理律师事务所

地址：中国福州市湖东路152号中山大厦25层

邮政编码：350003

电话：(0591) 87813898 87855641 87855642

传真：(0591) 87855741

电子信箱：zlfjssws@fjlawyers.net

## 福建至理律师事务所

# 关于福建新华都购物广场股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)股票并上市的补充法律意见书

闽理股意字[2008]第 2007005-01 号

致：福建新华都购物广场股份有限公司

根据福建新华都购物广场股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与福建至理律师事务所（以下简称“本所”）签订的《证券法律业务委托协议书》，本所接受发行人的委托，指派蒋方斌、陈向阳律师（以下简称“本所律师”）担任发行人申请首次公开发行人民币普通股(A股)股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的特聘专项法律顾问。本所已于 2007 年 9 月 21 日为本次发行上市出具了闽理股意字[2007]第 005 号《法律意见书》及《律师工作报告》。现因发行人委托中审会计师事务所有限公司对其 2007 年度财务报表进行了审计，同时本次发行上市所涉及的有关事项发生了一定变化，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发[2001]37 号《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》的规定，本所特此出具补充法律意见如下：

### 一、关于发行人最近一年的审计报告

(一)中审会计师事务所有限公司对发行人 2007 年度财务报表进行了审计，并于 2008 年 1 月 21 日对发行人 2005、2006 和 2007 年度财务报表出具了标准无保留意见的《审计报告》（中审审字[2008]第 8087 号），符合中国证监会《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《管理办法》”）第三十条之规定。

(二)根据上述《审计报告》，发行人符合下列条件：

1、发行人最近 3 个会计年度的净利润（按照孰低原则，已扣除非经常性损益）分别为 20,104,779.81 元、28,496,155.17 元和 45,618,806.92 元，均为正数，且累计超过 3,000 万元，符合《管理办法》第三十三条第(一)项之规定。

2、发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额分别为 57,136,536.06 元、95,409,930.13 元和 74,751,454.63 元，累计超过 5,000 万元；最近 3 个会计年度营业收入分别为 747,676,509.51 元、1,062,923,105.15 元和 1,642,500,011.19 元，累计超过 3 亿元，符合《管理办法》第三十三条第(二)项之规定。

3、发行人现有股本总额为 8,008 万元，不少于 3,000 万元，符合《管理办法》第三十三条第(三)项之规定。

4、最近一期末（截至 2007 年 12 月 31 日），发行人的无形资产为 262,275.50 元，净资产（扣除少数股东权益）为 156,800,606.79 元，无形资产占净资产的比例为 0.167%，不高于 20%，符合《管理办法》第三十三条第(四)项之规定。

5、最近一期末（截至 2007 年 12 月 31 日），发行人的未分配利润为 56,527,992.60 元，不存在未弥补亏损，符合《管理办法》第三十三条第(五)项之规定。

## 二、发行人的业务

根据中审会计师事务所有限公司中审审字[2008]第 8087 号《审计报告》，2007 年度发行人的营业收入（按合并财务报表计算）为 1,642,500,011.19 元，其中，主营业务收入为 1,558,879,017.95 元，主营业务收入占营业收入的比例为 94.91%。可见，发行人的主营业务突出。

## 三、关联交易

### (一)关联方

1、控股股东及实际控制人控制的企业发生如下变化：

(1)福建省新华都工程有限责任公司（简称“新华都工程”），其股权结构原

为：新华都实业集团股份有限公司（简称“新华都集团”）持有 51%的股权，厦门恒兴实业有限公司持有 49%的股权；现已变更为：陈发树先生持有 51%的股权，厦门鑫祥景投资管理有限公司持有 49%的股权；其他事项不变。

(2) 厦门新华都投资管理咨询有限公司，其股权结构原为：陈发树先生持有 80%的股权，陈云岚先生持有 20%的股权；现已变更为：陈发树先生持有 100%的股权；其法定代表人已由陈云岚先生变更为陈发树先生；其他事项不变。

## 2、控股股东及实际控制人控制的企业新增一家，具体情况如下：

海南港澳资讯产业股份有限公司，新华都集团持有其 51.70%的股权，上海奥佳投资管理有限公司持有其 28%的股权，陈志程等 10 名自然人持有其 20.30%的股权。该公司在海南省工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号：460000000083581，注册资本 3,300 万元，注册地址为海口市龙昆北路 2 号珠江广场帝都大厦 18 楼；法定代表人为陈发树。经营范围为：信息网络服务；网络建设及系统集成、计算机软硬件开发与销售；办公设备、电子产品销售；电子商务服务；证券投资咨询。

## 3、发行人的子公司发生如下变化：

根据南安市工商行政管理局和惠安县工商行政管理局出具的《注销（吊销）内资企业登记基本情况表》和《企业注销核准通知书》，发行人之子公司南安新华都购物广场有限公司（简称“南安新华都”）和惠安新华都购物广场有限公司（简称“惠安新华都”）已分别于 2007 年 9 月 17 日和 2007 年 12 月 14 日在公司登记机关办理注销登记手续。发行人下属的南安溪美店和惠安科山店作为泉州新华都购物广场有限公司（简称“泉州新华都”）的分支机构，由泉州新华都负责经营管理。

## (二) 关联交易

1、根据中审会计师事务所有限公司中审审字[2008] 第 8087 号《审计报告》并经本所律师核查，自《法律意见书》及《律师工作报告》出具日至今，发行人与其关联方（不含合并财务报表的子公司）之间并未发生新的关联交易。

2、关于发行人与新华都集团于 2007 年 6 月 1 日签订的《注册商标转让合同》，经本所律师核查，新华都集团将其拥有的“新华都”文字商标(注册号：第 1715529 号)、“华都”文字商标(注册号：第 1109137 号)及图形商标(注册号：第 1439902 号)转让给发行人之事宜已于 2007 年 10 月 28 日获得国家工商行政管理总局商标局核准，发行人目前已拥有上述商标权。

#### 四、发行人的主要财产

##### (一) 注册商标

发行人拥有 3 项注册商标(参见本补充法律意见书第三条“关联交易”第(二)款)，具体情况如下：

商标文字或图样	《商标注册证》 注册号	核定使用商品 或服务	注册有效期限
“新华都”文字商标	1715529	第 35 类：推销（替他人）	2002 年 2 月 14 日至 2012 年 2 月 13 日
“华都”文字商标	1109137	第 35 类：推销（替他人）	2007 年 9 月 21 日至 2017 年 9 月 20 日
	1439902	第 35 类：推销（替他人）	2000 年 8 月 28 日至 2010 年 8 月 27 日

本所律师认为，上述注册商标是由发行人以合法方式取得，发行人已取得完备的权属证书。

##### (二) 房屋租赁情况

发行人新增 5 项房屋租赁（发行人与出租方签订的《租赁合同》已在《律师工作报告》中予以披露，出租方现已将该等房屋交付发行人使用），具体情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋座落	租赁到期日
1	泉州新华都	晋江福隆置业有限公司	晋江市福隆商业广场一期 F6 店面	2022. 9. 14
2			晋江市福隆商业广场一期 F7 店面	2022. 9. 14
3			晋江市福隆商业广场一期 F8 店面	2022. 9. 14
4			晋江市锦青街 81、83 号地下一层商场	2022. 9. 14
5	厦门新华都	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分	2017. 2. 28

在上表中，第 1—4 项是由泉州新华都向房屋所有权人租赁，第 5 项是由厦门新华都购物广场有限公司（简称“厦门新华都”）向房屋所有权人委托的资产管理方租赁，出租方已取得房屋所有权人的合法授权。本所律师认为，上述房屋租赁行为合法有效。

## 五、发行人的重大债权债务

### （一）重大合同

1、注册商标转让合同，《律师工作报告》第十一条“发行人的重大债权债务”第（一）款第 4 项所披露的注册商标转让合同已经履行完毕（参见本补充法律意见书第三条“关联交易”第（二）款）。

2、租赁合同，发行人新增 1 项租赁合同，具体如下：

发行人之子公司漳州新华都百货有限责任公司（简称“漳州新华都”）与福建万新房地产开发有限公司（出租方）于 2008 年 1 月 5 日签订《新华都漳浦万新西湖商业广场租赁合同》，合同约定，发行人向出租方租赁其位于福建省漳州市漳浦县西大街与麦市街交汇处的万新西湖商业广场地下一层及地上一层用作商业经营，面积总计 6,650 平方米；租赁期限自 2009 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止；第一年租金为每月每平方米 12.5 元，第二年起租金为每月每平方米 25 元，从第四年起每 3 年递增 3%；租金每月支付一次，漳州新华都应于收到出租方提供的发票后 7 个工作日内支付；合同签订之日起 10 个工作日内漳州新华都向出租方支付 40 万元定金，待出租方移交租赁物后转为合同履行保证金，

合同期满前一个月作为当月租金进行抵扣，结余部分在合同期满后 20 个工作日内无息退还给漳州新华都。

本所律师认为，上述发行人之子公司将要履行的重大合同合法有效，不存在潜在风险，发行人已经履行完毕的重大合同不存在纠纷或者潜在纠纷。

(二)根据中审会计师事务所有限公司中审审字[2008]第 8087 号《审计报告》，截至 2007 年 12 月 31 日，发行人的其他应收款余额(按合并财务报表计算)为 22,262,860.47 元，其他应付款余额为 15,178,005.51 元，其中，发行人金额较大的其他应收款和其他应付款分别如下：

#### 1、其他应收款

序号	单位名称或个人姓名	欠款性质或内容	金额(元)
1	连国伟	商场租赁履约保证金	3,000,000.00
2	泉州市丰泽商城建设有限公司	商场租赁履约保证金	3,000,000.00
3	泉州三盛物业管理有限公司	商场租赁履约保证金	2,000,000.00
4	福建省晋江市华港投资有限公司	商场租赁履约保证金	2,000,000.00
5	福建阳光房地产开发有限公司	商场租赁履约保证金	1,240,000.00
合 计			11,240,000.00

#### 2、其他应付款

序号	单位名称或个人姓名	欠款性质或内容	金额(元)
1	泉州市丰泽商城建设有限公司	租金	913,190.10
2	福州榕洋制冷设备有限公司	设备款	573,222.30
3	厦门永特新装修工程有限公司	装修款	540,000.00
4	连国伟	往来款	500,000.00
5	南安市溪美房地产开发有限公司	租金	450,000.00
合 计			2,976,412.40

经本所律师核查，上述金额较大的其他应收款和其他应付款均系因正常的生产经营活动而发生，是合法有效的。

## 六、发行人的股东大会、董事会和监事会会议

(一)自《法律意见书》及《律师工作报告》出具日至今，发行人分别召开了1次董事会和1次监事会会议，具体情况如下：

1、2008年1月21日，发行人召开第一届董事会第四次会议，审议通过了《公司2007年度总经理工作报告》、《公司2007年度董事会工作报告》、《公司2007年度财务决算报告》、《公司2008年度财务预算报告》、《公司2007年度利润分配预案》、《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》和《关于召开2007年度股东大会的议案》。

2、2008年1月21日，发行人召开第一届监事会第四次会议，审议通过了《公司2007年度监事会工作报告》、《公司2007年度财务决算报告》、《公司2008年度财务预算报告》、《公司2007年度利润分配预案》和《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》。

(二)经核查上述董事会和监事会的会议通知、会议议案、会议记录和决议，本所律师认为，上述董事会和监事会会议的召开、决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。

## 七、发行人的税务

发行人及其子公司厦门新华都因设在厦门经济特区，在报告期内按照15%的税率缴纳企业所得税，根据《中华人民共和国企业所得税法》（2008年1月1日起施行）和《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号），发行人及其子公司厦门新华都2008年企业所得税税率为18%，2009年企业所得税税率为20%，2010年企业所得税税率为22%，2011年企业所得税税率为24%，2012年后企业所得税税率为25%；发行人之其他子公司自2008年起均按照25%的税率缴纳企业所得税。

## 八、关于募集资金投资项目的立项问题

发行人本次发行募集资金的投资项目为：1、投资约 32,000 万元用于连锁超市发展项目；2、投资约 5,000 万元用于配送中心改造项目；3、投资约 2,000 万元用于信息系统改造项目。上述投资项目已于 2007 年 9 月 10 日获得厦门市发展和改革委员会厦发改服务[2007]函 19 号《关于“福建新华都购物广场”扩建项目备案的函》备案。

鉴于上述投资项目涉及拟在福建省 7 个设区市发展 29 家连锁超市和 1 家百货项目以及在广东省汕头市发展 1 家超市项目，上述投资项目（除汕头市 1 家超市项目外）已于 2007 年 12 月 27 日获得福建省发展和改革委员会闽发改备[2007]K00039 号《福建省企业投资项目备案表》备案；拟在汕头市发展的 1 家超市项目已于 2008 年 1 月 18 日获得汕头市发展和改革局 080511651120013 号《广东省企业基本建设投资项目备案证》备案。

本所律师认为，发行人本次发行募集资金投资项目已获得有权部门备案立项，符合《国务院关于投资体制改革的决定》、《福建省企业投资项目备案制管理暂行办法》和《广东省企业投资项目备案办法》之规定。

本补充法律意见书构成本所于 2007 年 9 月 21 日出具的闽理股意字[2007]第 005 号《法律意见书》及《律师工作报告》的组成部分。除本补充法律意见书所作的修改或补充外，原法律意见书和律师工作报告的内容仍然有效。

本补充法律意见书于二〇〇八年一月二十五日签署。正本伍份，副本若干份，具有同等法律效力。

特此致书！

(本页无正文,为《福建至理律师事务所关于福建新华都购物广场股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)股票并上市的补充法律意见书》(之一)签署页)



负责人: 蒋方斌

经办律师:

蒋方斌

陈向阳

二〇〇八年一月二十五日