首次公开发行股票招股意向书摘要

（湖南省长沙市芙蓉区八一路 1 号）

保荐机构（主承销商）

（深圳市深南东路 5047 号发展银行大厦 10 层）

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巨潮资讯网站（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 14,400 万股，本次拟发行不超过 5,000 万股流通股，发行后总股本不超过 19,400 万股，19,400 万股均为流通股。

二、根据公司于 2009 年 2 月 5 日召开的 2008 年度股东大会通过的关于 2008 年度利润分配及发行前滚存利润分配的决议，本公司 2008 年度按每 10 股 3.00 元（含税）进行现金股利分配，合计分配现金红利 43,200,000 元。本次利润分配已于 2009 年 2 月 12 日实施。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司滚存的未分配利润为 219,471,022.23 元，实施 2008 年度现金分红后，滚存的未分配利润余额为 176,271,022.23 元。根据公司 2008 年度股东大会决议，前述滚存的未分配利润及至本次发行前所产生的可供股东分配的利润，由发行后的新老股东共享。

三、本次股票发行成功后，公司的净资产将在短期内大幅度增长。由于募集资金投资项目在短时间内难以立即产生效益，公司存在净资产收益率下降可能引致的风险。

四、公司本次股票发行募集资金将用于友宜商店（A、B 馆）扩建改造工程项目、家润多百货朝阳店改造工程项目和阿波罗商业广场整体改造工程项目。其中友宜商店（A、B 馆）扩建改造工程项目和阿波罗商业广场整体改造工程项目都是对现有经营场所的改造，需要歇业改造。为实施友宜商店（A、B 馆）扩建改造工程项目，阿波罗商业城于 2006 年 5 月 29 日开始歇业，友宜商店于 2007 年 7 月 23 日开始歇业。在 2005 年，上述两店利润贡献占公司利润总额的 41.46%，而歇业改造导致两店 2006 年和 2007 年对公司利润总额的贡献分别减为 14.59%和 11.17%，对公司经营业绩影响明显。本公司已于 2008 年 1 月 10 日开始逐步恢复友宜商店（A、B 馆）的营业，重新开业的友宜商店（A、B 馆）2008 年实现销售收入 45,717.67 万元，实现利润 6,311.90 万元，对本公司的经营业绩产生显著贡献，但上述商场的改造并未全部完成，短期内，这将在一定程度上制约公司经营业绩的提升幅度。

五、为更好的集中资源发展公司百货零售业务，2006 年 2 月，本公司将湖南家润多超市有限公司（以下简称“家润多超市”或“生活超市”）80%股权转让给购宝商业集团。转让后，公司百货零售主营业务得到加强，使公司营业收入明显下降，营业毛利也相应下降，但生活超市费用率高，净利润率低，转让生活超市后，公司期间费用大幅下降，销售净利率得到较大提高，整体盈利水平并未受到影响。

六、为避免同业竞争，2006 年 9 月，本公司分别受让湖南友谊阿波罗股份有限公司（以下简称“友阿公司”）和辣妹子食品股份有限公司持有的湖南春天百货有限公司 97%和 3%的股权。收购后，本公司注销了湖南春天百货有限公司的法人资格，在此基础上成立了春天百货分公司（即春天百货长沙店）。收购湖南春天百货有限公司使本公司 2006 年发生清算损失 4,037.44 万元，但通过本次收购，本公司获得了在长沙第一大商圈——五一广场商圈建筑面积 22,756.80 平方米（营业面积 16,000 平方米）的级商业物业至 2012 年 12 月 5 日的使用权。这对完善本公司百货门店布局，增强竞争力起到了十分重要的作用。2008 年，春天百货长沙店实现主营业务收入 27,847.90 万元，利润总额 3,016.93 万元，是公司利润的重要组成部分。

七、本公司目前使用的中文“家润多”、英文“JOINDOOR”、joindoor”和有关图形的注册商标及其组合商标原属家润多超市。2006 年 11 月 7 日，家润多超市将商标无偿转让给本公司，并办理了相关过户手续。同时，本公司许可家润多超市长期无偿使用上述商标。目前，家润多超市继续使用本公司的商标。

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：	人民币 1.00 元
发行股数、占发行后总股本的比例：	不超过 5,000 万股，占发行后总股本的 25.77%（按发行 5,000 万股计算）
发行价格：	通过向询价对象询价确定发行价格
发行市盈率：	【 】倍
发行前每股净资产：	3.32 元（根据 2008 年 12 月 31 日经审计的净资产和本次发行前总股本全面摊薄计算）
发行后每股净资产：	【 】元
发行市净率：	【 】倍
发行方式：	采用网下向股票配售对象询价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、法人投资者（国家法律、法规禁止购买的除外）
本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺：	控股股东友阿公司承诺：自发行人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，也不由发行人回购其持有的股份；股东信盟投资、盛桥投资、九芝堂、恩瑞集团、凤凰古城、冯汉明、杨进、易志奇、刘宝昌、王志恒、唐正武、蔡明君、李建行、夏晓辉、罗挥进、官晓滨、林穗明、龙周、刘青青、梅欣、向萍、赵北湘、周拥平、周经建、周彦含、杜小平、张伶伶、赵百龄承诺：自公司股票上市之日起十二个月内不转让。承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。
承销方式：	承销团余额包销
预计募集资金总额和净额：	预计本次募集资金总额为【 】万元，扣除发行费用后募集资金净额为【 】万元。
发行费用概算：	【 】万元

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本资料

中文名称：	家润多商业股份有限公司
英文名称：	YOUR-MART CO., LTD
注册资本：	14,400 万元
法定代表人：	胡子敬
成立日期：	2004年6月7日
公司住所：	湖南省长沙市芙蓉区八一路 1 号
邮政编码：	410001
电话号码：	0731-82293541
传真号码：	0731-82280300
互联网网址：	www.your-mart.cn
电子信箱：	your.mart@hnmall.com

二、发行人历史沿革及改制重组情况

（一）设立方式

本公司系经中华人民共和国商务部《商务部关于同意设立家润多商业股份有限公司的批复》（商资批【2004】246 号）及《商务部关于同意家润多商业股份有限公司变更股东结构的批复》（商资批【2004】582 号）批准，由湖南友谊阿波罗股份有限公司（以下简称“友阿公司”）为主，联合香港燕麟荘有限公司、湖南其美投资有限公司、长沙西湖房地产开发有限公司和凤凰古城旅游有限责任公司（以下简称“凤凰古城”）共同发起设立的外商投资股份有限公司（外资比例小于 25%，2006 年 2 月变更为内资股份有限公司）。公司于 2004 年 6 月 7 日取得湖南省工商行政管理局颁发的注册号为企股湘总字第 001177 号的企业法人营业执照。公司成立时注册资本为人民币 14,400 万元。

（二）发起人及其投入的资产内容

本公司的发起人为友阿公司、香港燕麟荘有限公司、湖南其美投资有限公司、长沙西湖房地产开发有限公司和凤凰古城。友阿公司以商业经营性资产、长期股权投资以及货币资金出资；其余发起人以货币资金出资，其中香港燕麟荘有限公司以港币出资。

三、发行人有关股本的情况

本公司发起设立时的股本结构如下：

股 东	出资方式及金额（万元）	持股数（万股）	持股比例（%）
友阿公司	现金 1,050，净资产 12,211.91，长期股权投资 1,798.09	10,040	69.72
香港燕麟荘有限公司	港币 2,000（折合人民币 2,119.80 万元）	3,000（1,413.20）	20.83
长沙西湖房地产开发有限公司	1,500	1,000	6.95
湖南其美投资有限公司	300	200	1.39
凤凰古城	240	160	1.11
合 计		14,400（12,813.20）	100.00

注：持股数栏括号中数据为公司设立时股东实际认购股数。

2006 年 1 月 4 日，香港燕麟荘有限公司将持有的本公司全部股份以 1.90 元股的价格转让给友阿公司，同时，友阿公司以 1.50 元股的价格认购香港燕麟荘有限公司在本公司设立时未足额认购的 1,586.8 万股股份。2006 年 1 月 24 日，国家商务部以商资批【2006】331 号文批复同意上述股权转让及股权认购。2006 年 1 月 30 日，长沙西湖房地产开发有限公司将其持有的本公司全部股份共计 1,000 万股转让给恩瑞集团有限公司（以下简称“恩瑞集团”）。2006 年 2 月 6 日，湖南其美投资有限公司将其持有的本公司的全部股份共计 200 万股转让给友阿公司。

上述股份转让后，公司股权结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
友阿公司	13,240	91.95
恩瑞集团	1,000	6.94
凤凰古城	160	1.11
合 计	14,400	100.00

友阿公司于 2007 年 6 月 20 日将其持有的本公司 1,000 万股股份转让给深圳市盛桥投资管理有限公司（以下简称“盛桥投资”），2007 年 7 月 2 日将其持有的本公司 1,800 万股股份转让给万津实业有限公司，2007 年 7 月 6 日将其持有的本公司 200 万股股份转让给长沙九芝堂（集团）有限公司（以下简称“九芝堂”），2007 年 7 月 23 日将其持有的本公司 2,292 万股股份转让给冯汉明等 22 名自然人。2007 年 10 月 30 日，上海万津实业有限公司将其持有的本公司 1,800 万股股份转让给上海信盟投资有限公司（以下简称“信盟投资”）；2007 年 11 月 23 日，蔡明君将其持有的本公司 30 万股股份转让给杜小平。

此后至本次发行前，公司股本结构未再发生变化。

本公司历次股权转让价格均由双方协商确定，未就转让股权进行价值评估，历次股权转让均已办理工商变更登记，股权转让相关协议已履行完毕，不存在任何法律纠纷。

本次发行前后公司各股东持股变化情况见下表：

	股东名称	发行前 持股数（股）	发行前 占总股本比例（%）	发行后 持股数（股）	发行后 占总股本比例（%）	锁定限制及期限
有限售条件的股份	友阿公司	79,480,000	55.19	79,480,000	40.97	自上市之日起锁定 36 个月
	信盟投资	18,000,000	12.50	18,000,000	9.28	
	恩瑞集团	10,000,000	6.94	10,000,000	5.15	
	盛桥投资	10,000,000	6.94	10,000,000	5.15	
	九芝堂	2,000,000	1.39	2,000,000	1.03	
	凤凰古城	1,600,000	1.11	1,600,000	0.82	
	冯汉明	2,800,000	1.94	2,800,000	1.44	
	杨 进	2,700,000	1.87	2,700,000	1.39	
	易志奇	2,300,000	1.60	2,300,000	1.19	
	刘宝昌	2,000,000	1.39	2,000,000	1.03	
	王志恒	2,000,000	1.39	2,000,000	1.03	
	蔡明君	1,700,000	1.18	1,700,000	0.88	自上市之日起锁定 12 个月
	唐正武	1,000,000	0.69	1,000,000	0.52	
	李建行	1,000,000	0.69	1,000,000	0.52	
	夏晓辉	1,000,000	0.69	1,000,000	0.52	
	罗挥进	700,000	0.49	700,000	0.36	
	官晓滨	600,000	0.42	600,000	0.31	
	林穗明	500,000	0.35	500,000	0.26	
	龙 周	500,000	0.35	500,000	0.26	
	刘青青	500,000	0.35	500,000	0.26	
	梅 欣	500,000	0.35	500,000	0.26	
	向 萍	500,000	0.35	500,000	0.26	
	赵北湘	500,000	0.35	500,000	0.26	
	周拥平	500,000	0.35	500,000	0.26	
	周经建	500,000	0.35	500,000	0.26	
	周彦含	500,000	0.35	500,000	0.26	
	杜小平	300,000	0.21	300,000	0.15	
	张伶伶	200,000	0.14	200,000	0.10	
	赵百龄	120,000	0.08	120,000	0.06	
本次发行的股份		-	-	50,000,000	25.77	-
总 计		144,000,000	100.00	194,000,000	100.00	-

截至本招股意向书摘要签署之日，公司各股东之间存在以下关联关系：

存在关联的股东	关联关系
蔡明君与盛桥投资	蔡明君持有盛桥投资 30%的股权
李建行与友阿公司	李建行持有友阿公司 6.25%的股权
冯汉明与友阿公司	冯汉明持有友阿公司 6.25%的股权
官晓滨与友阿公司	官晓滨持有友阿公司 0.375%的股权
凤凰古城与友阿公司	友阿公司持有凤凰古城 8%，辣妹子食品股份有限公司持有凤凰古城 41%股权

除上述关联关系之外，公司其他股东之间无关联关系。

四、发行人主营业务情况

（一）主营业务

本公司的主营业务为百货零售业务。本公司是长沙市乃至湖南省最大的百货零售企业。公司拥有友谊商店、友谊商城、阿波罗商业广场、郴州店、春天百货长沙店、春天百货常德店和家润多百货朝阳店等 7 家直属商场，均位于所在区域核心商圈。其中，公司下属友谊商店是商务部评定的全国 35 家“金鼎店”之一，是湖南省唯一一家被评为“金鼎店”的百货商场。

（二）公司主要经营模式

1、公司主要经营模式

本公司百货业务主要业务模式包括：联销（含代销）、经销和物业出租。

① 联销

联销：供应商与公司签订《专柜商品合同书》，由供应商提供商品，在百货店指定区域设立品牌专柜，由供应商按照公司整体要求负责柜台的设计、装修、装饰、布置、维修及维护，由供应商自聘营业员或聘请公司营业员负责销售。商品的采购、销售及存货由供应商负责，公司不承担商品的跌价损失及其他风险。报告期内，公司百货联销销售收入分别占百货营业总收入的比例分别为 92.79%、91.36%和 93.09%，实现毛利分别占各期百货毛利额的 92.35%、90.66%和 93.83%。据统计，至 2008 年 12 月底，公司共与 1,830 家供应商签订了专柜经营合同。

② 经销

经销：即传统的先买后卖的经营模式。商品的采购、销售及存货由公司负责，商品的跌价损失及其他风险也由公司承担。公司按供应商的送货价格做经销商品入库，按公司或双方约定的价格进行销售。商品销售后，公司按销售金额结转主营业务收入，结算金额结转相应的销售成本。公司目前采用经销模式经营的商品主要是家电类商品。报告期内，百货经销收入分别占公司百货营业总收入的比例分别为 7.21%、8.64%和 6.91%，实现的毛利分别占各期毛利额的 7.65%、9.34%和 6.17%。至 2008 年 12 月底，公司共与 104 家供应商签订了经销合同。

③ 物业出租

物业出租：是在本公司经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，可分为两类：一类是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以百货公司为主营业态，运用购物中心理念，按公司统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求。此外，还包括广告位租赁等。报告期内，公司租金收入分别为 1,766.27 万元、1,437.68 万元和 2,755.68 万元。

2、公司主要零售商品和品牌

为满足不同的消费群体，公司各个门店经营定位略有不同，公司目前拥有了家百货商场，分别有不同的市场定位，品牌组合也略有差异，公司已形成覆盖不同收入消费者群的多层次的百货品牌格局。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司提供超过 1,000 个品牌及多种商品系列，大致可分为男女服饰、化妆品、珠宝首饰、床上用品、家居用品、家用电器等类别，其中 80%为国际国内知名品牌。

（三）公司门店基本情况

公司现有百货门店 7 个，2007 年实际经营面积达 10.5 万平方米，2008 年经营面积增加 7.54 万平方米至 18.04 万平方米，增长 71.81%。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司经营的百货门店如下所示：

	门店名称	所处城市	开业日期	2007年营业面积（平方米）	2008年营业面积（平方米）
1	友谊商店	长沙市	1979年1月	15,277.81	15,277.81
2	*阿波罗商业城	长沙市	1971年5月	-	31,373.34
3	友谊商城	长沙市	1995年1月	22,000	22,000
4	阿波罗商业广场	长沙市	1998年1月	36,783.04	36,783.04
5	春天百货长沙店	长沙市	2000年5月	16,000	16,000
6	春天百货常德店	常德市	2003年12月	15,000	15,000
7	家润多百货朝阳店	长沙市	2007年12月底	-	29,000
8	郴州店	郴州市	2008年4月	-	15,000
合 计				105,060.85	180,434.19

*注：阿波罗商业城原经营面积为 18,032.29 平方米，于 2006 年 5 月 29 日歇业改造，改造完成后营业面积增至 31,373.34 平方米并更名为友谊商店 B 馆，已于 2008 年 1 月 10 日开始恢复营业。

（四）发行人行业竞争情况及发行人在行业中的竞争地位

1、发行人面临的竞争态势和主要竞争对手

长沙市百货零售业从 20 世纪 90 年代初的阿波罗、友谊、中山、晓园、东塘百货“五虎闹长沙”，到后来形成的本公司和通程控股两强对峙的局面。此后，外资、外省百货零售业的不断进驻，长沙百货零售业呈现出日益激烈的竞争局面，现已基本形成了火车站、袁家岭、五一广场、东塘、溁湾镇等五大商圈，其中，五一广场商圈是长沙独一无二的市级中心商圈，分布着平和堂、春天百货、王府井百货、新世界百货、百联东方、黄兴路商业步行街等数十家购物中心，几乎占了长沙市大型商场的半壁江山。

本公司下属阿波罗商业广场、友谊商店、春天百货长沙店、友谊商城分别位于火车站、袁家岭、五一广场、东塘商圈，占据长沙五大商圈中的四席，具有明显的优势。目前活跃在长沙地区的大型百货零售商主要有本公司、平和堂、王府井、香港新世界、长沙百联东方、通程控股旗下的金色家族和通程商业广场等，除平和堂于 2007 年 9 月底新开一家分店外，其余各家均只有单店经营。

在新的百货门店陆续开设的同时，2006 年也发生了综合性百货公司长沙百意百货关门停业事件等，充分反映了长沙市百货零售行业竞争的激烈程度。

2、公司的竞争优势

① 突出的区域行业龙头地位

本公司下属 7 家百货门店，其中 5 家位于长沙，是长沙及湖南省规模最大的百货零售企业，多年来在湖南处于领先位置。2007 年实际经营面积达 10.5 万平方米，2008 年经营面积增加 7.54 万平方米至 18.04 万平方米，增长 71.81%。公司的百货门店数量、经营面积远超过当地主要竞争者；公司门店覆盖面广，涉足长沙市五大商圈之主要四个；根据长沙市统计局提供的资料，公司在长沙市大型百货店的销售额所占比例 2007 年、2008 年分别为 35.8%、38.2%，是长沙及湖南省规模最大的百货零售企业。

② 拥有产权的商业地产和优越的门店位置

公司拥有旗下近半数百货商场房屋的产权，自有物业经营面积达 8.37 万平方米。2006 年至 2008 年，公司自有物业百货门店的收入及毛利额的贡献占公司百货零售总收入及百货门店毛利总额的比例均超过 50%。2007 年由于自有物业阿波罗商业城和友谊商店歇业改造所占比例有所下降）。本公司拥有优质百货门店的物业产权降低了公司的经营成本，增强了本公司在区域内的竞争力。本公司对采取租赁物业方式的门店，绝大部分与出租方签订了 10 年以上的长期租约合同，保证优惠租金的长期有效及门店网络的长期稳定性。

③ 品牌影响力及多层次百货业务结构

本公司拥有包括“友谊”、“阿波罗”、“家润多”、“春天百货”等多个著名商业品牌，下属百货商场在湖南省运营历史最长超过 30 年，已经形成地区品牌知名度和较高美誉度。其中，2006 年友谊商店是湖南唯一一家被评为“金鼎店”的百货商场。公司下属百货商场定位包括高档精品百货、中高档综合百货、时尚百货、大众百货，覆盖城市 80%以上的消费者群体。公司拥有包括购物中心、综合百货商场及精品店等百货形式。多层次的百货业务结构及多样的百货形式，使公司在拓展新的机会时有更多的选择和组合空间。

④ 强大的招商能力和稳定的供应渠道

本公司在湖南百货零售市场具有规模优势，拥有覆盖消费者群体最广的丰富的百货层次和不同的百货形式，并凭借广泛的知名度和市场影响力，形成了强大的销售网络。公司与供应商谈判时具有知名品牌青睐程度高、谈判和议价能力强、专柜返利高的优势。公司及时准确和供应商进行货款结算，使其对公司高度信任，保持了与其长期良好的沟通和合作。目前，公司与 1,000 余家国际和国内的知名品牌供应商建立了良好的长期合作关系，并与其中大部分结成了长期稳定战略发展伙伴，各门店商品供应稳定，并能及时抓住商品销售走势进行更新。

⑤ 百货行业经验丰富的管理团队

公司的核心管理团队在当地从事百货零售业最长超过 30 年，具有丰富的百货业管理经验，对当地市场十分了解、经验丰富。公司实际控制人胡子敬先生从 1974 年开始就一直在零售百货业工作，具有十分丰富的百货零售业务经验和管理经验，于 2001 年创造性地提出了“经营管理一体化”的商业管理模式，在传统百货内部率先实行“进销分离、统一管理”的科学管理方法。该模式 2003 年被评为“第十届国家级企业管理现代化创新成果一等奖”，被中国商业政策研究会专家称作是“传统百货业升级换代的突破”，由传统百货向现代百货业迈进的典范”，并被中国商业协会作为样板工程向全国推广。

五、发行人业务及经营有关的资产权属情况

（一）公司自有房屋情况

截至 2008 年 12 月 31 日，公司自有产权的房屋情况如下：

序号	房产证编号	建筑物名称	坐落位置	建筑面积（m2）	投入使用时间	使用年限	用途
1	长房权证雨花字第 00499994 号	友谊商城房屋	长沙市雨花区劳动路 165 号	29,360.47	1995年	50年	商业
2	长房权证芙蓉字第 00486263 号	友谊商店营业大楼	长沙市芙蓉区五一东路 20 号 3 栋	23,337.12	1983年	40年	商业
3	长房权证芙蓉字第 00424426 号	友谊商店副楼	长沙市芙蓉区五一东路 20 号 2 栋	4,462.03	1988年	40年	仓库
4	长房权证芙蓉字第 00444531 号	阿波罗商业城主楼	长沙市芙蓉区韶山北路 69 号	29,087.10	1995年	50年	商业
5	长房权证芙蓉字第 00444684 号	阿波罗商业城附楼	长沙市芙蓉区韶山北路 69 号	3,537.24	1985年	40年	住宅
6	郴房权证市测区字第 00070526 号	郴州中皇城房屋	郴州市国庆路十八号	1,918.46	2008年	40年	商业
7	郴房权证市测区字第 00069683 号			4,558.50	2008年	40年	商业
8	郴房权证市测区字第 00069684 号			5,214.23	2008年	40年	商业
9	郴房权证市测区字第 00069685 号			5,410.60	2008年	40年	商业
10	郴房权证市测区字第 00069686 号			928.96	2008年	40年	商业

（二）公司租赁取得房屋使用权情况

截至 2008 年 12 月 31 日，公司通过租赁或其他方式使用的房产情况如下：

序号	商场名称	坐落位置	租赁面积（m2）	权属方	承租方	合同到期日
1	阿波罗商业广场	长沙市八一路 1 号	80,012.63	湖南龙骧交通发展集团有限责任公司	本公司	2024-11-15
2	春天百货长沙店	长沙市天心区黄兴中路 69 号	22,756.80	中山集团	本公司	2012-12-5
3	春天百货常德店	常德市人民路 169 号地下一层至地上五层	18,118	常德市德客隆商厦有限公司	本公司	2015-4-30
4	家润多百货朝阳店	长沙市雨花区人民路 9 号地下一、二层及地上一至四层	19,650	长沙佳润房地产开发有限公司	本公司	2022-7-5
			16,393	百脑汇（长沙）实业有限公司		
5	家润多家电赤岗冲店	长沙市劳动路 157 号负一楼	3,300	友阿公司	家润多家电	2017-12-31
6	家润多家电株洲店	株洲市新华西路 91 号一、二楼	4,300	株洲星城基础设施综合开发有限公司	家润多家电	2014-12-31

（三）无形资产

截至 2008 年 12 月 31 日，公司无形资产账面价值合计为 14,026.76 万元，包括土地使用权 13,857.28 万元、经营管理一体化软件 81.52 万元、计算机软件 7.08 万元、CRM 信息管理系统 76.44 万元以及 POS 广告发布和管理系统 4.44 万元。

1、土地使用权

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司已取得权属证书的土地使用权如下：

	土地使用证编号	地类	使用权类型	使用权面积（m2）	共有使用权面积（m2）	分摊面积（m2）	坐落	终止日期
1	长国用（2008）第 023390 号	商业用地	出让	-	8,127.29	3,982.37	长沙市雨花区劳动路	2042-4-26
2	长国用（2005）第 011481 号	商业用地	出让	5,587.03	-	-	长沙市芙蓉区五一东路 20 号	2042-8-6
3	长国用（2005）第 011480 号	商业用地	出让	4,704.11	-	-	长沙市芙蓉区韶山路 12 号	2041-7-16
4	郴国用 2008 第 S0207 号	城镇混合住宅	出让	-	7,110.5	857.47	郴州市国庆北路	2054-6-1
5	郴国用 2008 第 S0208 号	城镇混合住宅	出让			980.82		2054-6-1
6	郴国用 2008 第 S0209 号	城镇混合住宅	出让			1,017.75		2054-6-1
7	郴国用 2008 第 S0210 号	城镇混合住宅	出让			174.74		2054-6-1
8	郴国用 2008 第 S0211 号	城镇混合住宅	出让			360.87		2054-6-1

2、经营管理一体化软件

经营管理一体化软件为本公司根据管理层提出的百货“经营管理一体化”模式开发的 ERP 系统，2007 年由本公司和软件开发商共同进行版本提升，版本共同拥有。

3、计算机软件

计算机软件为本公司经营过程中购买的计算机系统软件。

4、商标

公司目前使用的中文“家润多”、英文“JOINDOOR”、joindoor”和有关图形的注册商标及其组合商标原属家润多超市。2006 年 11 月 7 日，家润多超市将商标无偿转让给公司，并办理了相关过户手续。同时，本公司许可家润多超市长期无偿使用上述商标。目前，家润多超市继续沿用本公司的商标。关于“家润多”商标的使用，本公司在转让家润多超市 80%股权时的约定如下：

家润多超市的前 5 年经营期限内其公司名称及商号中必须含有“家润多”三个字；本公司许可家润多超市在其存续期内所经营的大型生活超市、社区超市和加盟店三个业态内无偿使用；在并购后家润多超市的经营过程中，只要其企业名称及商号中含有“家润多”字样的期间内，本公司许可家润多超市在其贴牌产品上无偿使用“家润多”商标及其标识。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司拥有注册商标情况如下：

序号	注册人	注册商标	商标注册证号	核定项目	有效期截至日
1	家润多超市		1719865	服务第 35 类	2012年 2 月 20 日
2	家润多超市		1719866	服务第 35 类	2012年 2 月 20 日
3	家润多超市		1719897	服务第 35 类	2012年 2 月 20 日
4	家润多超市		1727850	服务第 35 类	2012年 3 月 6 日
5	家润多超市		1719363	商品第 32 类	2012年 2 月 20 日
6			1733665	商品第 8 类	2012年 3 月 20 日
7			1733773	商品第 12 类	2012年 3 月 20 日
8			1734602	商品第 29 类	2012年 3 月 20 日
9			1735024	商品第 31 类	2012年 3 月 20 日
10			1735118	商品第 33 类	2012年 3 月 20 日
11			1736822	商品第 20 类	2012年 3 月 27 日
12			1740419	商品第 5 类	2012年 4 月 6 日
13			1743463	商品第 30 类	2012年 4 月 6 日
14			1746226	商品第 28 类	2012年 4 月 13 日
15			1755621	商品第 16 类	2012年 4 月 27 日
16			1756840	商品第 25 类	2012年 4 月 27 日
17			1760024	商品第 3 类	2012年 5 月 6 日
18			1763058	商品第 11 类	2012年 5 月 6 日
19			1766299	商品第 24 类	2012年 5 月 13 日
20			1771398	商品第 27 类	2012年 5 月 20 日
21			1780939	商品第 18 类	2012年 6 月 6 日
22			1786325	商品第 21 类	2012年 6 月 13 日

六、关于同业竞争和关联交易

（一）同业竞争

本公司目前与控股股东友阿公司及实际控制人胡子敬先生之间不存在同业竞争关系。公司控股股东友阿公司及实际控制人分别出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

（二）关联交易

1、经常性关联交易

① 销售货物

为扩大采购规模，2005 年 7 月 1 日，本公司与参股公司郴州市友谊中皇城百货有限公司签订《合作采购协议》，协议约定本公司代郴州市友谊中皇城百货有限公司进行商品采购并按采购价配送到郴州市友谊中皇城百货有限公司门店，按成本价销售货物给郴州市友谊中皇城百货有限公司，本公司向供应商收取与上述销售相关的品牌使用费、自聘员工管理费，作为采购费用。报告期内，本公司向关联方郴州市友谊中皇城百货有限公司分别销售货物 2,343.84 万元、2,930.96 万元和 1,140.58 万元，分别占各期主营业务收入的 1.47%、1.82%和 0.58%。

② 关联方应收应付款项

单位：万元

项目及关联方名称	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
应收账款：			
郴州市友谊中皇城百货有限公司	-	-	131.86
预付账款：			
湖南远征科技发展有限公司	-	26.40	-
其他应收款：			
湖南友谊阿波罗股份有限公司	-	-	26,800.78
湖南远征科技发展有限公司	-	-	170.20
预收账款：			
郴州市友谊中皇城百货有限公司	-	-	218.92
其他应付款：			
湖南远征科技发展有限公司	7.37	-	-
郴州市友谊中皇城百货有限公司	-	0.60	-

③ 房屋租赁

① 2006 年 12 月 28 日，本公司控股子公司家润多家电与友阿公司签订《房屋租赁合同》，租赁友阿公司位于长沙市劳动东路 157 号《房屋产权证编号：长房权雨花字第 00557798 号）物业的负一楼，面积 3,300 平方米，作为营业及办公区。2007 年共支付租赁费 95.28 万元。2007 年 11 月 16 日，本公司控股子公司家润多家电与友阿公司签订新的《房屋租赁合同》，租赁上述物业，年租金为 95.28 万元，租赁期为 10 年，自 2008 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。租金按月支付。2008 年支付 95.28 万元。

② 2006 年 12 月 28 日，本公司与友阿公司签订《房屋转租合同》，将位于长沙市八一路 1 号阿波罗商业广场的房屋转租给友阿公司使用。转租部分分为三个部分：阿波罗商业广场五层西面面积 200 平方米，作为办公区；二层西面 2,400 平方米、四层部分面积 2,000 平方米，作为餐饮、娱乐之用。2007 年本公司共向其收取租赁费 98.30 万元。2007 年 11 月 16 日，本公司与友阿公司签订新的《房屋转租合同》，租赁上述房屋，租赁期为三年，自 2008 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止。上述房屋第一年租金总计为 156.00 万元，以后以每年 5%递增。2008 年向友阿公司收取租赁费 156.00 万元。

④ 接受劳务

本公司与湖南远征科技发展有限公司签订了《远征商业管理软件-R6 供应链管理系统合作运营协议》，约定由远征科技负责为本公司开发维护供应链管理软件系统，并保证系统运行稳定，数据准确、安全。合同有效期从 2004 年 7 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日。本公司 2005 年-2007 年每年支付更新和维护费 180 万元，2008 年支付 180 万元。本公司 2007 年 10 月与湖南远征科技发展有限公司签订工程合同书，远征科技负责本公司分支机构——友谊商店的弱电系统工程，工程合同预算总价款为 65 万元，2007 年已支付 12 万元，2008 年支付 49.45 万元。本公司 2007 年 11 月与湖南远征科技发展有限公司签订网络布线合同，远征科技负责本公司分支机构——友谊商店和家润多百货朝阳店的网络系统布线工程，合同预算 71.46 万元，2007 年已支付 14.4 万元，2008 年付 53.23 万元。

⑤ 董事、监事及高级管理人员报酬

报告期内，部分董事、监事及高级管理人员报酬从本公司关联公司领取。

2、偶发性关联交易

① 受让股权和相关承诺

为避免同业竞争，2006 年 9 月 25 日