新华都购物广场股份有限公司

证券代码:002264　证券简称:新华都　公告编号:2016-044

2015年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明:无

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
黄建忠	独立董事	国外讲学	戴亦一

非标准审计意见提示

√ 适用 □不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司2015年度计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

公司简介

股票简称	新华都	股票代码	002264
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	郭建生	全保敏	
办公地址	福州市鼓楼区福新路28号阳光域3期四楼	福州市鼓楼区福新路28号阳光域3期四楼	
传真	0591-87987982	0591-87987982	
电话	0591-87987972	0591-87987972	
电子信箱	CIO@nhd.com.cn	counselor@nhd.com.cn	

二、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司从事的主要业务为零售业。

公司零售业:公司积极应对,不断尝试创新,一是拓展线上渠道寻出路,报告期内筹划收购久爱致和(北京)科技有限公司、久爱(天津)科技发展有限公司和泸州聚酒致和电子商务有限公司等三家电商;二是传统零售商业充分发挥自身实体优势,提升顾客消费体验,以谋求生存发展。

面对错综复杂的经济发展态势,公司上下以积极的心态和信心,通过稳收入、促转型、防风险等具体措施,保证了经营管理工作的持续平稳运行。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

单位:人民币元

	2015年	2014年		本年比上年增减	2013年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	6,488,166,718.75	7,018,481,146.25	7,017,563,192.53	-7.54%	7,379,716,543.39	7,380,186,259.06
归属于上市公司股东的净利润	-373,935,073.32	36,693,527.47	31,705,674.91	-1,279.39%	-236,278,109.15	-225,101,938.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-364,836,232.78	-12,732,753.36	-17,720,605.92	-1,958.82%	-181,869,238.73	-170,693,068.29
经营活动产生的现金流量净额	-88,326,002.73	-215,825,929.49	-215,825,929.49	59.08%	175,707,997.61	175,707,997.61
基本每股收益(元/股)	-0.69	0.07	0.06	-1,250.00%	-0.44	-0.42
稀释每股收益(元/股)	-0.69	0.07	0.06	-1,250.00%	-0.44	-0.42
加权平均净资产收益率	-43.12%	3.48%	3.05%	-46.17%	-20.09%	-19.05%

	2015年末	2014年末		本年末比上年末增减	2013年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额	3,516,552,055.47	3,685,910,847.63	3,685,910,847.63	-4.59%	3,792,196,230.54	3,792,196,230.54
归属于上市公司股东的净资产	680,152,904.40	1,073,941,698.50	1,054,087,977.72	-35.47%	1,037,248,171.03	1,022,382,302.81

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

以前年度调整系根据厦门证监局[2016]2号《行政监管措施决定书》,对2014年度、2013年度的财务报表按追溯重述法进行了调整。上述追溯调整事项已经本公司董事会批准。

2、分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,838,227,972.80	1,496,596,062.85	1,585,534,506.33	1,567,808,176.77
归属于上市公司股东的净利润	17,047,687.81	-40,856,023.84	-74,568,154.42	-275,558,582.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,462,226.33	-50,779,084.33	-63,752,161.87	-237,842,760.25
经营活动产生的现金流量净额	3,007,133.64	-145,747,887.65	69,398,230.22	-14,983,478.94

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	17,500	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,454	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

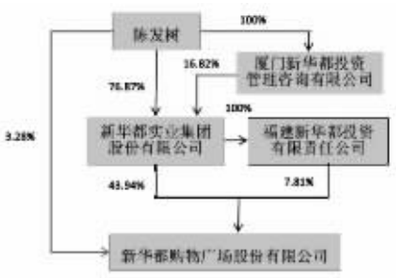
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
新华都实业集团股份有限公司	境内非国有法人	43.94%	237,951,934	0		
福建新华都投资有限责任公司	境内非国有法人	7.81%	42,282,000	0		
洪泽君	境内自然人	4.73%	25,610,000	0		
陈双玉	境内自然人	4.67%	25,275,100	0		
陈发树	境内自然人	3.28%	17,773,822	0		
林汉文	境内自然人	2.51%	13,616,590	0		
陈志勇	境内自然人	1.90%	10,312,900	0		
南华资产管理(香港)有限公司—客户资金	境外法人	1.14%	6,200,000	0		
山东省国际信托有限公司—非赎1期证券投资集合资金信托计划	其他	1.01%	5,450,000	0		
刘晓初	境内自然人	0.74%	4,004,163	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建新华都投资有限责任公司是新华都集团的全资子公司,陈志勇先生系新华都集团法定代表人陈发树先生的弟弟。根据《上市公司收购管理办法》第八十三条关于投资者及一致行动人的规定,新华都集团、福建新华都投资有限责任公司、陈发树先生和陈志勇先生应认定为一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	公司股东洪泽君通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股票24,678,900股。					

2、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内,公司坚持"顾客第一、保证满意"的服务承诺,通过精细化管理和提升门店形象,进一步调整完善商业业态,提高现有门店的经营能力;同时,加快发展方式转变,优化竞争方式,做好渠道下沉、服务升级等工作,开展区域营销,形成区域性竞争优势,促进企业由注重门店数量和营业面积扩张转向注重内在质量,从而提升赢利能力。但由于受宏观经济疲软,行业景气度低迷及关店影响,营业额下滑,人工等费用上升,2015年度公司业绩出现较大亏损。

2015年度,公司实现营业收入648,816.67万元,比去年同期减少7.54%,归属于上市公司股东的净利润-37,393.51万元,与去年同期减少1279.39%,扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-36,483.62万元,比去年同期减少1958.82%。

报告期内,公司新开门店13家,关停14家,截止2015年12月31日,公司门店总数为126家,其中超市117家、百货9家。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
生鲜类	1,464,163,600.26	120,203,821.04	8.21%	-12.24%	-27.81%	-1.77%
食品类	1,686,467,894.08	266,149,211.86	15.78%	-4.08%	0.38%	0.70%
日用品	1,233,482,810.59	233,528,577.15	18.93%	1.52%	-6.36%	-1.59%
百货类	1,681,756,870.99	286,049,431.80	17.01%	-11.21%	-11.89%	-0.13%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

2015年度,公司实现营业收入648,816.67万元,比去年同期减少7.54%,归属于上市公司股东的净利润-37,393.51万元,比去年同期减少1279.39%,扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-36,483.62万元,比去年同期减少1958.82%。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

√ 适用 □ 不适用

第三届董事会第二十五次会议和第三届监事会第十九次会议审议通过了《关于前期会计差错更正及追溯调整的议案》。根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号—财务信息的更正及相关披露》和《中小企业板信息披露业务备忘录第2号——定期报告披露相关事项》的相关规定,公司对2013年至2014年相关财务数据作出会计差错更正及追溯调整,具体情况如下:

一、重要前期差错更正的原因

公司于2015年9月7日起接受中国证券监督管理委员会厦门监管局(以下简称厦门证监局)检查,于2016年3月1日收到厦门证监局《关于对新华都购物广场股份有限公司采取责令改正措施的决定》(行政监管措施决定书〔2016〕2号),责令公司就下述事项进行改正:

1.公司存在广告费、场地租金费核算跨期问题:2014年年度累计多计其他业务收入917,953.72元,其中应属于2013年度的其他业务收入469,715.67元,应属于2015年度的其他业务收入448,238.05元。

2.公司每年年终十三薪于次年春节发放并计提,存在费用跨期,2014年度计提并发放归属2013年度十三薪15,607,790.44元,2015年计提并发放归属2014年度十三薪19,696,776.50元,2014年度多计利润4,088,986.06元。

二、重要前期差错更正的追溯调整

公司于2016年3月25日通过三届二十五次董事会决议,对上述会计差错进行追溯调整。

1. 调整增加2013年度其他业务收入469,715.67元,调整减少2014年度其他业务收入917,953.72元。

2. 调整增加2014年度工资费用19,696,776.50元,同时调整减少2014年度工资费用15,607,790.44元;调整增加2013年度工资费用15,607,790.44元,同时调整减少2013年度工资费用26,359,338.92元和调减2013年年初未分配利润。

同时,根据上述更正事项,调整相应的营业税金及附加和盈余公积。

三、重要前期差错更正对财务状况和经营成果的影响

(一)对合并财务报表的影响(金额单位:元)

1.对合并资产负债表的影响

(1)对2013年12月31日合并资产负债表的影响

项目	2013年12月31日		
	调整前	影响数	调整后
其他应收款	320,518,072.02	469,715.67	320,987,787.69
应付职工薪酬	10,896,391.83	15,607,790.44	26,504,182.27
应交税费	22,456,467.15	26,304.07	22,482,771.22
盈余公积	63,216,910.16	-66,347.59	63,150,562.57
未分配利润	109,857,836.86	-14,799,520.63	95,058,316.23
少数股东权益	-31,724,202.31	-298,510.62	-32,022,712.93

(2)对2014年12月31日合并资产负债表的影响

项目	2014年12月31日		
	调整前	影响数	调整后
预收账款	1,017,723,489.58	448,238.05	1,018,171,727.63
应付职工薪酬	8,650,560.25	19,696,776.50	28,347,336.75
应交税费	16,630,844.63	-25,101.33	16,605,743.30
盈余公积	77,449,843.30	-82,036.41	77,367,806.89
未分配利润	132,318,431.19	-19,771,684.37	112,546,746.82
少数股东权益	-38,419,765.07	-266,192.44	-38,685,957.51

2.对合并利润表的影响

(1)对2013年度合并利润表的影响

项目	2013年度		
	调整前	影响数	调整后
营业收入	7,379,716,543.39	469,715.67	7,380,186,259.06
营业税金及附加	58,783,086.47	26,304.07	58,809,390.54
管理费用	262,520,712.61	-933,643.35	261,587,069.26
销售费用	1,252,445,158.27	-9,817,905.13	1,242,627,253.14
净利润	-264,003,761.42	11,194,960.08	-252,808,801.34
其中:归属于母公司所有者的净利润	-236,278,109.15	11,176,170.44	-225,101,938.71
少数股东损益	-27,725,652.27	18,789.64	-27,706,862.63
基本每股收益	-0.44	0.02	-0.42
稀释每股收益	-0.44	0.02	-0.42

(2)对2014年度合并利润表的影响

项目	2014年度		
	调整前	影响数	调整后
营业收入	7,018,481,146.25	-917,953.72	7,017,563,192.53
营业税金及附加	52,400,532.25	-51,405.40	52,349,126.85
管理费用	215,519,968.06	-175,541.19	215,344,426.87
销售费用	1,178,746,384.02	4,264,527.25	1,183,010,911.27
净利润	24,797,964.71	-4,955,534.38	19,842,430.33
其中:归属于母公司所有者的净利润	36,693,527.47	-4,987,852.56	31,705,674.91
少数股东损益	-11,895,562.76	32,318.18	-11,863,244.58
基本每股收益	0.07	-0.01	0.06
稀释每股收益	0.07	-0.01	0.06

(二)对母公司财务报表的影响(金额单位:元)

1.对母公司资产负债表的影响

(1)对2013年12月31日母公司资产负债表的影响

项目	2013年12月31日		
	调整前	影响数	调整后
应付职工薪酬	0	518,475.37	518,475.37
盈余公积	63,216,910.16	-66,347.59	63,150,562.57
未分配利润	270,755,644.09	-452,127.78	270,303,516.31

(2)对2014年12月31日母公司资产负债表的影响

项目	2014年12月31日		
	调整前	影响数	调整后
应付职工薪酬	93,738.41	675,363.55	769,101.96
盈余公积	77,449,843.30	-82,036.41	77,367,806.89
未分配利润	398,852,042.32	-593,327.14	398,258,715.18

2.对母公司利润表的影响

(1)对2013年度母公司利润表的影响

项目	2013年度		
	调整前	影响数	调整后
管理费用	4,172,103.43	-145,000.49	4,027,102.94
净利润	-123,308,011.66	145,000.49	-123,163,011.17

(2)对2014年度母公司利润表的影响

项目	2014年度		
	调整前	影响数	调整后
管理费用	18,591,917.12	156,888.18	18,748,805.30
净利润	142,329,331.37	-156,888.18	142,172,443.19

3、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

√ 适用 □ 不适用

详见公司刊登于2016年4月20日巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《新华都购物广场股份有限公司董事会对带强调事项段无保留审计意见涉及事项的专项说明》、《新华都购物广场股份有限公司监事会关于带强调事项段无保留审计意见涉及事项的专项说明的意见》、《新华都购物广场股份有限公司独立董事对带强调事项段无保留审计意见涉及事项的独立意见》。

5、对2016年1-3月经营业绩的预计

□ 适用 √ 不适用

新华都购物广场股份有限公司

董事长:上官常川

二〇一六年四月十九日

股票简称:新华都　股票代码:002264　公告编号:2016-045

新华都购物广场股份有限公司 2015年度关联交易执行情况说明及2016年度日常关联交易预计的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据中国证监会、深圳证券交易所对上市公司日常关联交易的有关规定,结合新华都购物广场股份有限公司(以下简称"公司")实际情况,现将公司2015年度关联交易执行情况进行说明,并对2016年度日常关联交易情况进行预计。

一、2015年度关联交易执行情况说明

1、公司2015年度的关联交易已按照相关规定履行董事会、股东大会审批程序和相关信息披露义务。

2、公司2015年度的关联交易遵循了市场公平、公正、公开的原则,交易定价公允、合理,没有损害公司及股东利益。

二、2016年度日常关联交易预计

(一)预计全年日常关联交易

序号	关联交易事项内容	关联人	2016年度预计金额(元)	2015年度实际金额(元)
1	房屋租赁	福建新华都房地产开发有限公司	5,500,000.00	4,864,122.33
2	房屋租赁	福建新华都企业管理有限公司	3,456,000.00	3,456,000.00
3	房屋租赁	福州海悦酒店物业管理有限公司	100,000.00	11,744.85
4	物业费	福州海悦酒店物业管理有限公司	700,000.00	515,894.56
5	停车费	福建新华都房地产开发有限公司	84,000.00	84,619.00
6	软件及服务费	厦门鑫点击网络科技股份有限公司	150,000.00	26,570.00
合　计			9,990,000.00	8,958,950.74

(二)日常关联交易概述

上述日常关联交易是指公司及全资子公司福建新华都综合百货有限公司(以下简称"福州新华都")与福建新华都房地产开发有限公司(以下简称"新华都房地产")之间发生的常年房屋租用业务和停车费;福州新华都与福建新华都企业管理有限公司(以下简称"新华都管理")之间发生的常年房屋租用业务;公司及福州新华都与福州海悦酒店物业管理有限公司(以下简称"海悦物业")之间发生的物业管理服务;公司与厦门鑫点击网络科技股份有限公司(以下简称"厦门鑫点击")之间发生的软件费用和服务费用。

(三)关联方介绍

1、新华都房地产

成立于1985年3月23日,原名华福大酒店有限公司,注册号350100400018056,注册资本600万美元,实收资本600万美元,法定代表人陈发树,公司住所福州市鼓楼区五四路162号华福大酒店裙房六楼。主营业务:在福州市鼓楼区五四路162号规划范围内建造、销售、出租写字楼、商场及住宅等商品房。

新华都实业集团股份有限公司(以下简称"新华都集团")持有新华都房地产51%股权,新华都房地产为新华都集团控股子公司。

2、新华都管理

成立于1997年4月16日,曾用名福州华都百货有限公司、福建新华都百货有限责任公司,注册号350100100166478,注册资本2,600万元,实收资本2,600万元,法定代表人陈志勇,公司住所福州市鼓楼区东街8号利达大厦4层。经营范围:信息咨询、物业管理、企业经营管理。

新华都集团持有新华都管理100%股权,新华都管理为新华都集团全资子公司。

3、海悦物业

成立于2003年7月23日,注册号350100100187299,注册资本50万元,实收资本50万元,法定代表人黄履端,公司住所福州市鼓楼区五四路162号六层。经营范围:物业管理。

陈发树先生持有海悦物业95%股权,陈发树先生为公司的实际控制人,海悦物业是陈发树先生控制的企业。

4、福州新华都

福州新华都成立于2006年1月19日,原名福州新华都综合超市有限公司,注册号为350100100025838,注册资本9,433万元,实收资本9,433万元,法定代表人陈志勇,公司住所福州市鼓楼区五四路162号。经营范围:主要从事大卖场、综合超市及百货的经营。

福州新华都是公司的全资子公司。

5、厦门鑫点击

厦门鑫点击成立于2006年3月10日,统一社会信用代码91350200784163069 8,注册资本8300.000000万人民币,法定代表人蔡立文,公司住所厦门火炬高新区软件园华讯楼A区B1F-046。经营范围:移动电信服务;互联网接入及相关服务(不含网吧);软件开发;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;其他未列明信息技术服务业(不含需经许可审批的项目);广告的设计、制作、代理、发布;计算机、软件及辅助设备零售。

公司实际控制人陈发树先生持有厦门鑫点击800万股股份,占比9.64%。

(四)定价政策、依据及相关内容

上述关联交易定价按照市场价格定价,房屋租赁的价格比照新华都房地产其他租户租赁价格定价;物业费根据海悦物业向物业业主或租户按统一标准收取;软件费用及服务费用按厦门鑫点击向其他客户按统一标准收取。

(五)交易目的和对上市公司的影响

以上关联交易,房屋租赁、物业管理和软件服务是为了满足公司及公司控股子公司日常正常业务开展以及管理工作协调的需要,该关联交易事项遵循市场定价原则,不存在损害上市公司利益的情形,不会对公司的财务状况、经营成果造成重大不利影响,也不会影响上市公司独立性。

特此公告!

新华都购物广场股份有限公司

董 事 会

二〇一六年四月十九日

股票简称:新华都　股票代码:002264　公告编号:2016-046

新华都购物广场股份有限公司 关于举办2015年年度报告说明会的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

新华都购物广场股份有限公司(以下简称"公司")将于2016年4月22日(星期五)下午15:00—17:00通过深圳证券信息有限公司提供的网上平台举办2015年年度报告说明会,本次说明会将采取网络远程的方式举行,投资者可登陆投资者互动平台(http://irm.p5w.net)参加本次说明会。

参加本次说明会的有:公司董事长、总经理上官常川先生,董事、董事会秘书郭建生先生,独立董事张白先生,财务总监李青女士。

欢迎广大投资者积极参与。

特此公告!

新华都购物广场股份有限公司

董 事 会

二〇一六年四月十九日

股票简称:新华都　股票代码:002264　公告编号:2016-047

新华都购物广场股份有限公司 重大诉讼公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、本次诉讼事项受理的基本情况

2016年1月12号,新华都购物广场股份有限公司(以下简称"公司")及子公司江西新华都购物广场有限公司(以下简称"江西新华都")分别收到江西省南昌市青云谱区人民法院寄来的民事传票及民事起诉状(林政乡诉公司与江西新华都租赁合同纠纷案)等资料。截止本公告日,公司已向南昌市青云谱区人民法院提起反诉,南昌市青云谱区人民法院尚未正式受理。

2016年1月21日,泉州新华都购物广场有限公司(以下简称"泉州新华都")收到福建省泉州市惠安县人民法院寄来的民事传票及民事起诉状〔泉州兴隆房地产开发有限公司诉泉州新华都及第三人泉州苏宁云商有限公司(以下简称"泉州苏宁")租赁合同纠纷案〕等资料。2016年3月18日,泉州新华都提起反诉,惠安县人民法院已受理。

2016年2月1日,公司及子公司贵州新华都购物广场股份有限公司(以下简称"贵州新华都")分别收到贵州市云岩区人民法院发来的《受理通知书》,公司及子公司贵州新华都诉贵阳新华都和潘燕镖的合同纠纷,已被贵州市云岩区人民法院受理。

二、林政乡诉公司与江西新华都租赁合同纠纷案及公司反诉的基本情况

(一)案件当事人

1、原告:林政乡

住所:福建省福清市玉屏临河路32号

2、被告一:新华都购物广场股份有限公司

住所:厦门市思明区香莲里28号莲花广场商业中心二层237-263单元

法定代表人:上官常川

3、被告二:江西新华都购物广场有限公司

住所:江西省南昌县金沙大道 2268 号平安风情象湖大卖场

法定代表人:上官常川

(二)《民事起诉状》中诉讼事由

2012年5月8日,被告福建新华都购物广场股份有限公司(后更名新华都购物广场股份有限公司,简称新华都股份公司)作为乙方和原告签订《房屋租赁合同》,承租了原告位于南昌市洪城路6号"国贸大厦"用于商业经营,从2012年6月1日至2027年10月31日止,共15年5个月。前五个月为装修优惠期免每月743681元,以后按期按6%递增。2014 年4月21日,被告以江西新华都购物广场有限公司(江西新华都)名义,与原告就有关租赁的事项等又签订了《变更协议书》,就合同的履行,及租金等进行了变更。2015 年6月4日,被告江西新华都提出因其的原因不能履行《房屋租赁合同》和《变更协议书》,经原告同意,双方签订了《终止协议书》。

《终止协议书》中约定,2015年7月31日为原合同的终止日,第一条第2款为"乙方(被告)同意将投入的可正常使用的中央空调、电梯、照明、发电机组、消防设备及装修装饰给甲方,作为乙方给予甲方的补偿。乙方其余设施设备和物品撤出时间:一、二层的设施设备和物品在 2015年7月31日前撤出,若一层,二层在8月1日到5日间撤出按实际占用天数和占有面积以每月150元/平方米支付租金。超出8月5日搬出,则按一楼整层4099平方米、二楼整层6556平方米支付整月租金(租金按原合同约定,)"同时第2款还约定"甲方同意接收乙方的一楼转租户"新天美"和"大食头餐饮",并与乙方、商户签订租赁关系转移三方协议。"终止协议签订后,原告为了减少因被告解除租赁合同给原告造成的损失,在 2015年11月又与他人签订了租赁合同,将该房屋租与他人使用。

然而在该终止协议签订后,被告江西新华都并没有遵守该协议,在搬迁设施设备时进行破坏性的拆除,所留下的设备装修装饰毁坏严重,同时也没有将电梯、发电机组等设备(其中部分已经损坏)移交给原告,并且至今没有和原告签订租赁关系转移三方协议,并且到原告起诉时止,而被告也没有依协议约定的房屋交付条件将该承租房屋的一、二楼移交给原告。因一二楼未交付原告,导致三楼部分楼面(2741平方米)无法出租使用。上述事实证明在终止协议签订后,二被告并没有履行终止协议的约定,已经构成违约。

原告认为,二被告不按合同约定将所租的房屋交回原告,导致原告无法履行与他人签订的租赁合同,或者无法出租已经交回来的房屋,而承担了违约赔偿责任。原告的这一切损失,包括房屋租金损失、设备、装修装饰损失,违约赔偿的损失,房屋无法出租的租金损失,都是被告不履行《终止协议书》的约定而导致的,因此,原告有权要求二被告承担赔偿责任。

(三)诉讼请求

1、判令二被告支付拖欠原告的房屋租金人民币 4179689.4 元(暂计算自2015年8月1日起至2016年6月止)。

2、判令二被告赔偿因违约不按期交回房导致原告三楼2741平方米房屋无法出租的租金损失1055285元(暂计算自2015年12 月1日起至2016年6月止。)

3、判令二被告赔偿因野蛮拆除导致原告房屋的设备损坏、装修损失人民币 5000000 元(暂定)

4、本案的诉讼费用由被告承担。

江西新华都反诉的基本情况:

(一)案件当事人

反诉原告:江西新华都购广场有限公司,法定代表人:上官常川。住所地:江西省南昌县金沙大道2268号平安风情象湖大卖场,组织机构代码:06075945—7,法定代表人:上官常川。

反诉被告:林政乡,男,汉族,住福建省福清市玉屏临河路32号,身份证号:350127195610250516。

第三人:林则龙,男,汉族,福建省福清市人,学生,住江苏省苏州市工业园区星海街198号。身份证号码:360102200006173831。

法定代理人暨第三人:张微,女,汉族,江西省广丰县人,个体户,住江苏省苏州市工业园区星海街198号,身份证号:360103196909260085,系第三人林则龙母亲。

(二)《民事反诉状》中诉讼事由

林政乡诉反诉原告租赁合同纠纷一案,贵院已立案,由于反诉被告林政乡2013年4月21日与反诉原告签订《变更协议书》的同时向出具《承诺书》,对上列变更林政乡做出保证和承诺:"在租赁期内,林政乡保证因上述租赁期限、装修优惠租赁期、各层租金分配、租赁费用等条款的变更给反诉原告造成的一切损失和责任均由甲方全权承担。"

林政乡在第三人张微、林则龙撤销委托后,继续要求反诉原告将张微、林则龙的租金交给林政乡,已被青云谱区法院判决林政乡将向原告收取的林则龙、张微的租金、物业费及设备租赁费805247.75元应当返还给张微、林则龙。

上列事实有《承诺书》及2015年2月15日青云谱区法院已经作出的(2014)青少民初字第12号《民事判决书》及付款凭证证实。由于该判决判令反诉原告向张微、林则龙支付2013年11月1日至2014年2月28日的租金、物业费及设备管理费574264.32元,但这项费用反诉原告已经支付给林政乡,因此林政乡应当向反诉原告退还该款288189.92 元;并承担由此给反诉原告造成的全部经济损失288189.92元。

2013年12月17日林政乡向反诉原告发出《关于要求江西新华都购物广场有限公司拒绝向张微支付物业管理费和设备租赁费的通知》,要求反诉原告将张微、林则龙名下2990平方米房屋的租金直接支付给林政乡,据此我司从2014年3月至2015年7月向林政乡支付了张微、林则龙名下2990平方米的租金1224807.16元交反诉被告,并赔偿反诉原告由此造成的经济损失。同时反诉原告还按照2015年6月4日与林政乡签订的《终止协议书》向林政乡支付了张微、林则龙名下2990平方米房屋的违约金1066347.11元,由于该《终止协议书》约定的违约赔偿金额显失公平,过分高于法律规定的标准,请求法院依法核减,并判令林政乡立即向反诉原告退回不当收取张微、林则龙的房租1224807.16元和违约赔偿金1066347.11元。

上列事实有《承诺书》、《民事判决书》和支付凭证可以证实,特此依据《民事诉讼法》之规定,提出反诉,请法院依法支持反诉原告的反诉请求。

(三)反诉请求

1、判令反诉被告将已向反诉原告收取张微、林则龙名下2990平方米房屋的租金2013年11月至2014年2月的租金、物业费、及设备租赁费288189.92元退还给反诉原告,赔偿该租赁期间给反诉原告造成的经济损失288189.92元。

2、判令反诉被告向反诉原告退回不当收取张微、林则龙名下2990平方米房屋2014年3月至2015年7月的租金1224807.16元;并赔偿反诉原告的经济损失。

3、判令反诉被告向反诉原告退回其不当收取反诉原告支付给张微、林则龙违约赔偿金1066347.11元。并依法核减《终止协议》中约定的显失公平过分高于法律规定的违约金。

4、本案反诉费由反诉被告承担。

三、泉州兴隆房地产开发有限公司诉泉州新华都及第三人泉州苏宁云商有限公司(以下简称"泉州苏宁")租赁合同纠纷案的基本情况

(一)案件当事人

1、原告:泉州兴隆房地产开发有限公司

住所:惠安县螺城镇中山路

法定代表人:翁兴发

2、被告:泉州新华都购物广场有限公司

住所:泉州市丰泽区田安路丰泽商场

法定代表人:陈志勇

3、第三人:泉州苏宁云商有限公司

住所:泉州市丰泽区温陵南路远太大厦一层至四层

法定代表人:蒋勇

(二)《民事起诉状》中诉讼事由

2005年9月28日,原告与被告签订《科山市场租赁合同》一份、《科山市场租赁合同》补充协议一份,约定:被告承租原告开发建设的"惠安科山商住区一期"1-7#楼一楼商场、地下车库、附属及配套设施设备,用于开设新华都商场或转租、复合式经营,租赁期限15年(自2005年12月1日起至2021年4月30日止,其中2005年12月1日至2006年4月30日免付租金)。租金包括:主合同约定的租赁商场建筑面积约10118平方米、地下停车库面积约3331平方米,前5年每月租金72366.5元,后10年每月租金164969元;补充协议约定的配套设施设备每月租赁使用费47619元,租赁合同及补充协议签订后,被告按期进驻经营;2007年2月,被告将部分租赁物转租给"泉州苏宁电器有限公司"使用,"泉州苏宁电器有限公司"于2013年5月更名为第三人"泉州苏宁云商有限公司",被告向第三人收取转租的租金至今。

按照上述租赁合同第四条啊的约定,被告应于每月18日之前支付当月租金。租赁期间,被告多次违约未按时支付租金,其中:2014年1月、2月的租金,被告拖延至2014年3月12日才支付;2015年6月的租金,被告拖延至2015年9月15日才支付;2015年7月1日至2015年12月31日的六个月间,被告应于每月18日支付当月租金212588元(包括:主合同约定的每月租金164969元、补充协议约定的配套设施设备租赁使用费每月47619元),而被告至今一直拖欠次六个月租金共计1275528元。根据租赁合同第十条第(二)项的约定,被告拖欠租金应按每日千分之三向原告支付违约金;被告拖欠租金达到3个月的,原告有权单方解除合同,被告应支付12个月租金合计2551056元(每月212588元×12)作为违约金。鉴于被告拖欠租金超过3个月,原告于2016年1月13日发函通知被告解除租赁合同及补充协议、要求被告移交租赁物并催讨租金、违约金,而被告迄今不履行义务。为此,现提起诉讼,请依法支持原告的上述诉求。

(三)诉讼请求

1、判决解除原、被告签订的《科山市场租赁合同》及补充协议;

2、判令被告将租赁物"惠安科山商住区一期"1-7#楼一楼商场、地下停车库、附属及配套设施设备完整移交给原告;

3、判令被告支付租金1275528元(从2015年7月1日起计至2015年12月31日止,每月212588元×6个月);2016年1月1日起至被告完整移交租赁物之日止,被告应按每月212588元的租金标准支付。

判令被告按照租赁合同的约定支付违约金2551056元(即:12个月租金,每月212588×12)。

泉州新华都反诉的基本情况:

(一)案件当事人

反诉原告:泉州新华都购物广场有限公司,住所地泉州市丰泽区田安路丰泽商城,统一社会信用代码:91350500735660325B。

法定代表人:陈志勇,董事长。

反诉被告:泉州兴隆房地产开发有限公司,住所地惠安县螺城镇中山路,组织机构代码:72424386—8。

法定代表人:翁兴发,董事长。

第三人:泉州苏宁云商有限公司,住所地泉州市丰泽区温陵路远太大厦一层至四层。

法定代表人:蒋勇。

第三人:惠安县尊皇台球会所,住所地:惠安县螺城镇西北社区中山南路新华都惠安县科山店内。

经营者:李德芳,男,汉族,1971年7月21日出生,住福建省惠安县螺城镇西苑路西门巷15号,身份证号码:350521197107210050,联系电话:13506908890。

(二)《民事反诉状》中诉讼事由

2005年9月28日,反诉原告与反诉被告签订《科山市场租赁合同》、《科山市场租赁合同》补充协议各一份,约定反诉原告向反诉被告承租"惠安科山商住区一期"1—7