

公司代码：600693

公司简称：东百集团

# 福建东百集团股份有限公司 2018 年年度报告



## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	陈文胜	工作原因	郑飏
独立董事	陈珠明	工作原因	魏志华

三、福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人施文义、主管会计工作负责人宋克均及会计机构负责人（会计主管人员）高萍声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司2019年3月28日第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司2018年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，可供分配利润结转下年度。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析部分关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分内容。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	45
第七节	优先股相关情况.....	50
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节	公司治理.....	57
第十节	公司债券相关情况.....	60
第十一节	财务报告.....	61
第十二节	备查文件目录.....	174

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
东百集团、公司、本公司	指	福建东百集团股份有限公司
丰琪投资	指	福建丰琪投资有限公司
东百中心	指	公司的旗舰店，分为 A 馆、B 馆、C 馆；其中 A 馆（原东百东街店）由母公司经营管理，B 馆（原东方东街店）由公司全资子公司福建东方百货管理有限公司经营管理，C 馆（三坊七巷南街城市生活综合体运营服务项目）由母公司经营管理；2019 年 1 月 1 日起，B 馆业务转入母公司经营管理
兰州中心	指	兰州国际商贸中心项目商业部分，于 2019 年 1 月 11 日正式开业
东百优品城元洪店	指	公司主要门店（原元洪东百城），由公司全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司经营管理
东百爱琴海店	指	公司主要门店，由公司全资子公司福建东百红星商业广场有限公司经营管理
东百城蔡塘店	指	公司主要门店，由公司全资子公司厦门世纪东百商业广场有限公司经营管理
东百城福安店	指	福安东百广场项目商业部分，筹备中
东百城群升店	指	公司主要门店，由公司全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司经营管理
东百运动生活城	指	公司门店，由公司全资子公司福州东百永丰商业广场有限公司经营管理
东百城永嘉天地店	指	公司门店，由公司全资子公司福州东百永星商业广场有限公司经营管理
兰州国际商贸中心项目	指	兰州国际商贸中心项目，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司开发建设
兰州东百商业管理	指	兰州东百商业管理有限公司，原兰州东百投资有限公司，公司控股子公司
福安东百广场项目	指	福安市东百城市综合体项目，由公司全资子公司福安市东百置业有限公司开发建设
东百坊巷大酒店	指	福建东百坊巷大酒店有限公司，原福建东百大酒店有限公司
东百物流	指	东百物流有限公司，原福建东百睿信资产管理有限公司，公司全资子公司
东百瑞兴	指	东百瑞兴资本管理有限公司，公司全资子公司
佛山睿优	指	佛山睿优仓储有限公司，公司参股公司，原名佛山睿优工业投资管理有限公司，报告期公司已转让 80% 的股权。
佛山乐平项目	指	红信物流电子商务产业园项目，由公司参股公司佛山睿优仓储有限公司开发建设
北京亦庄项目	指	北京环博达物流园项目，由公司子公司北京环博达物流有限公司开发建设
佛山芦苞项目	指	东百瑞兴佛山三水物流中心项目，由公司子公司佛山睿信物流管理有限公司开发建设
天津宁河项目	指	原天津潘庄项目；（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目，由公司子公司天津兴建供应链管理有限公司开发建设
东莞沙田项目	指	东添加工电商配送产业园项目，由公司子公司五矿电工（东莞）

		有限责任公司开发建设
嘉兴王店项目	指	大恩供应链中心项目，由公司子公司嘉兴大恩供应链管理有限公司开发建设
成都新津项目	指	成都新津物流园项目，由公司子公司成都欣嘉物流有限公司开发建设
天津兴建	指	天津兴建供应链管理有限公司，平潭信众全资子公司
三信公司	指	福建省三信集团（莆田）商业发展有限公司
黑石集团	指	The Blackstone Group L.P.，美国上市公司
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司章程	指	《福建东百集团股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	福建东百集团股份有限公司
公司的中文简称	东百集团
公司的外文名称	FUJIAN DONGBAI (GROUP) CO., LTD.
公司的外文名称缩写	FJDB
公司的法定代表人	施文义

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑飏	祝士哲
联系地址	福建省福州市鼓楼区八一七北路84号东百大厦24层	福建省福州市鼓楼区八一七北路84号东百大厦24层
电话	0591-87531724	0591-87531724
传真	0591-87531804	0591-87531804
电子信箱	db600693@dongbai.com	db600693@dongbai.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	福建省福州市鼓楼区八一七北路84号-185号（除178-1号）
公司注册地址的邮政编码	350001
公司办公地址	福建省福州市八一七北路84号东百大厦24层
公司办公地址的邮政编码	350001
公司网址	<a href="http://www.dongbai.com">http://www.dongbai.com</a>
电子信箱	db600693@dongbai.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	东百集团	600693	/

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	福建省福州市湖东路中山大厦B座八层
	签字会计师姓名	王永平、陈依航
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	福建省福州市湖东路268号证券大厦16层
	签字的保荐代表人姓名	吕泉鑫、陈霖
	持续督导的期间	2016年3月3日至募集资金使用完毕止之日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	2,996,951,202.38	3,855,695,680.64	-22.27	3,009,898,941.86
归属于上市公司股东的净利润	261,993,150.56	247,412,194.08	5.89	101,046,654.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	259,746,528.68	249,107,710.23	4.27	103,664,501.61
经营活动产生的现金流量净额	-158,260,113.54	305,322,546.99	-151.83	-29,820,463.29
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	2,317,882,754.75	2,160,545,583.78	7.28	1,913,522,713.53
总资产	8,415,128,920.46	6,808,263,172.13	23.60	5,832,973,023.42

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.2917	0.2754	5.92	0.1125
稀释每股收益(元/股)	0.2917	0.2754	5.92	0.1125
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2892	0.2773	4.29	0.1154
加权平均净资产收益率(%)	11.70	12.14	减少0.44个百分点	5.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.60	12.23	减少0.63个百分点	5.56

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

1、营业收入较上期下降 22.27%，主要是报告期公司商业零售及仓储物流营业收入分别较上期增加 65,786.91 万元及 6,905.68 万元；商业地产、供应链管理营业收入较上期分别减少 132,446.24 万元及 25,949.03 万元共同影响所致。

2、归属于上市公司股东的净利润较上期增长 5.89%，主要是报告期公司仓储物流业务实现的净利润较上期增加 15,667.55 万元、商业零售业务实现的净利润较上期增加 4,232.86 万元、商业地产实现的净利润较上期减少 17,720.93 万元共同影响所致。

3、综合上述因素后，报告期公司基本每股收益为 0.2917 元，较上期增长 5.92%，加权平均净资产收益率为 11.70%，较上期减少 0.44 个百分点。

## 八、2018 年分季度主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	67,837.14	60,731.30	55,653.90	115,472.78
归属于上市公司股东的净利润	2,935.36	526.80	522.82	22,214.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,852.65	425.68	-59.03	22,755.35
经营活动产生的现金流量净额	-12,584.64	-27,519.06	25,992.15	-1,714.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用**九、非经常性损益项目和金额**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-8,757,485.31	详见第十一节、七、41、43、44、45 点的说明	-11,052,672.46	-12,614,567.40
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,375,991.97	详见第十一节、七、40、44、51 点的说明	4,171,399.90	1,605,757.30
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	55,136.99	详见第十一节、七、41 点的说明	2,156,924.28	7,557,186.87
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,385,283.31	详见第十一节、七、44、45 点的说明	2,128,257.36	259,164.92
少数股东权益影响额	-47,573.34		35,420.46	-223,503.67
所得税影响额	-764,731.74		865,154.31	798,114.57
合计	2,246,621.88		-1,695,516.15	-2,617,847.41

公司报告期内转让仓储物流佛山乐平项目 80%的股权实现投资收益 22,640.82 万元，确认为经常性损益，具体原因详见第十一节、第十六项“当期非经常性损益明细表”的说明。

**十、采用公允价值计量的项目**适用 不适用**十一、其他**适用 不适用



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 公司主要业务及经营模式

公司成立于 1957 年，经过近 62 年的成长变革，现已发展成为商业零售与仓储物流双轮驱动，集商业地产开发、供应链管理服务、房产租赁、酒店物业管理、广告信息等为一体的大型商业集团，致力于商业基础设施的投资运营。

#### 1、商业零售

公司商业零售的经营模式，主要包括联营、自营和租赁。

(1) 联营是国内百货零售企业通常采用的销售模式。在联营模式下，由供应商提供商品在公司指定区域设立品牌专柜，由供应商的销售人员负责销售；公司向供应商提供品牌宣传、促销活动、人员培训等服务。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后，公司按照售价及与合同约定的分成比例确认收入与成本。公司目前采用联营模式经营的品类主要有：珠宝、钟表眼镜、服饰、部分化妆品、鞋帽、箱包、家居用品、数码、小家用电器等。

(2) 自营模式下，由公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，公司负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和收益。通常公司与供应商约定可有一定比例的退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿；其利润来源于商品的购销差价。在自营模式下，供应商按门店提出的订单计划提供商品，门店在合同约定的账期内向供应商支付货款。公司目前采用自营模式经营的品类主要有：部分一线化妆品、烟、酒等。

报告期内，公司联营销售收入与自营销售收入之比约为 9:1。

(3) 租赁模式主要指购物中心、百货商场将部分区域的场地提供给租户自主经营，依据合同约定定期向商户收取租金；目前采用租赁模式涉及的项目主要是餐饮、部分零售、配套、主力店等。

#### 2、仓储物流

公司仓储物流服务主要是对仓储物流设施的开发和运营，提供标准化的物流设施和高标准的服务，采用以“投-建-管-退”的闭环运作模式及轻资产运营的思路，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营和退出，滚动经营，实现资金闭环。合作对象主要为京东等大型电商及第三方物流企业，以及国内外大型产业基金。主要收入来源于物流仓库的租赁收入、管理服务收入和项目退出收益。项目退出是物流投资轻资产运作的一个重要组成部分，退出收益是仓储物流业务利润的一个重要来源。

#### 3、商业地产开发

公司商业地产开发主要以综合购物中心为主，与五星级酒店、超市、影院、KTV、餐饮等共同组成商业综合体进行运营。其利润主要来源于商铺、SOHO、写字楼、住宅等商品房的出售收入。公司开发的商业地产项目包括兰州国际商贸中心项目和福安东百广场项目。

#### 4、供应链管理服务

公司供应链管理服务主要为大宗农产品、原材料流通领域供应链管理贸易执行服务，搭建直供终端平台，提供市场、销售、信息、物流、结算等一站式供应链服务，目前主要贸易品种为玉米、大米等农产品及铝棒、化工原料等原材料供应链业务。供应链管理服务分为供应链贸易执行服务、综合物流服务等形式。贸易执行服务是指在贸易中，预先匹配上下游客户需求，分别与上下游客户签订购销合同，然后通过物流、信息流和资金流等为客户提供高效、低成本的供应链服务。综合物流服务主要是物流服务、仓储配送服务以及进出口通关服务等。

#### (二) 报告期行业情况

#### 1、商业零售行业

根据国家统计局公布的信息显示,2018 年实现国内生产总值比上年增长 6.6%,全年社会消费品零售总额同比增长 9.0%,增速较 2017 年相比虽均有所放缓,但宏观经济稳中有进。相较 GDP 的增速,消费仍保持了较高的增长,连续 5 年成为经济增长第一动力,对经济增长贡献率为 76.2%,比上年提高 18.6 个百分点,继续发挥着对经济增长的基础性作用。2018 年福建社会消费品零售总额 1.43 万亿元,增长 10.8%,增速高于全国平均水平。

随着消费结构调整、技术创新加速,商业零售业加快转型升级,互联网、大数据、人工智能等新技术与传统零售深度融合,新模式、新业态,新物种不断涌现,行业发展已经由高速增长阶段转向高质量发展阶段。

消费市场方面,收入增长驱动消费升级,消费结构显著变化。消费形态正在从购买产品转变为购买服务,顾客价格敏感度下降、品质追求上升,购买体验、提升生活品质及获得体验逐步成为消费的核心动力。同时随着消费者收入水平的提高,人们的消费能力和消费意愿不断增强。根据国家统计局相关数据统计,2018 年各季度中国消费者信心指数始终在 119-122 点,处于历史较高水平,为中国消费结构转型升级提供更多可能性。

为适应新的商业零售行业发展趋势,公司加快转型变革,加速业态升级,加力市场深耕,面对消费市场和生活方式的深刻变化,大力进行门店改造,全面提升服务能力,经营业绩稳步提高。公司作为一家拥有近 62 年商业历史的零售企业,拥有“东百”福建老字号品牌,在福建市场拥有较高的知名度和市场占有率,作为区域商业零售龙头,得到消费者的广泛认可。近几年,公司致力于在福建省各地市、兰州等区域拓展商业零售业务,公司的区域规模优势进一步巩固,竞争力进一步提升。

## 2、仓储物流行业

2018 年我国仓储物流行业继续保持稳步回升的态势,行业需求持续增长,效益有所提升。据中国物流与采购联合会发布的中国仓储指数显示,2018 年全年该指数平均水平保持在 51.32%的较高水平,处于扩张区间。根据世邦魏理仕发布的中国物流市场报告,2018 年 16 个主要城市高标仓库的新增供应和净吸纳量为约 375 万平方米和 430 万平方米,仓储物流市场总体需求较为强劲;主要城市物流仓储市场总体空置率为 9%,处于历史较低水平。公司已取得全国核心区域近 100 万平方米的仓储物流用地,已建在建面积约 70 万平方米,公司将通过战略合作、并购等方式实现高质量扩张,加快物流布局,建设高标准的仓储项目,满足仓储物流日益增长的升级需求,提高公司的市场竞争力。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

(一)报告期末存货较上期减少 60,289.18 万元,主要为兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目本期工程投入 111,604.00 万元,同时部分完工结转固定资产、投资性房地产 147,278.94 万元、实现销售收入结转成本 33,569.41 万元;新增供应链存货 6,483.69 万元;商业零售存货增加 2,471.48 万元。

(二)报告期末投资性房地产较上期增加 180,628.13 万元,主要为兰州中心对外出租转入投资性房地产 115,924.68 万元;仓储物流天津宁河项目、佛山芦苞项目一期转入投资性房地产 69,509.97 万元。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### (一) 管理优势

公司深耕百货零售行业多年,零售管理团队具有丰富的行业经验,与供应商建立了良好的合作关系,拥有较强的品牌集合能力和稳定的供应商渠道。公司物流管理团队来自国内各知名物流企业,在物流仓储领域具有人才、技术、管理及招商等方面的经验与优势,管理团队之专业优势将奠定公司未来发展的基础。

### (二) 区位优势

公司主力门店东百中心商业面积逾 16 万平方米，位于福州市中心“东街口—三坊七巷”旅游文化商圈，与中国十大历史文化名街“三坊七巷”无缝相连，地理位置优越。随着商业面积逾 23 万平方米、毗邻全国十大博物馆——甘肃省博物馆的公司另一主力门店兰州中心于 2019 年的开业，公司一南一北“双灯塔”显著的区位优势将成为公司商业零售业绩增长的有力支撑。

公司仓储物流项目主要位于包括环渤海、长三角、珠三角、中西部“一带一路”倡议的重要节点城市等全国物流核心区域，地域布局优势明显。

### （三）模式优势

公司商业零售门店结合各自区域特色，创新经营模式，不断丰富百货业态，发挥实体店比较优势，加强消费者现场实景体验。同时拥抱互联网思维，结合新技术打通线上渠道，试水线上业务。公司仓储物流业务，通过与黑石基金合作，形成“投-建-管-退”全链条闭环运作的轻资产运营模式。

### （四）供应商优势

公司积极探索与供应商的深度合作，全面提升全渠道供应链能力，与众多国内外著名品牌建立了稳定的长期战略合作关系，通过互利双赢，提升供应商的战略协同性。

### （五）政策优势

福建在海峡西岸经济区中居主体地位，具有对台交往的独特优势，同时被定位为“21 世纪海上丝绸之路核心区”，加之设立了自由贸易试验区，上述政策将推动福建区域整体经济的发展，对公司的长远发展将起到至关重要的促进作用。

### （六）数据优势

公司主力门店占据福州、兰州历史文化核心商圈，同时仓储物流项目位于全国物流核心区域，区域数据源上拥有难以替代的优势。结合“数字中国”、“数字福建”的大力推行建设，通过不断深化和国内大型电商的战略合作，深入挖掘区域数据，更有针对性地服务消费者，提供更好的消费体验。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，面对行业发展的新趋势，公司梳理现有业务，调整未来业务发展重心，优化组织架构，推动效率提升、人才优化、考核激励“三项变革”，实现商业零售与仓储物流业务的高质量发展。

#### （一）梳理公司现有业务，明确未来重点发展方向

报告期内，公司完成管理团队组织架构调整，梳理公司现有业务，明确公司为商业零售与仓储物流双轮驱动，集商业地产开发、供应链管理服务、房产租赁、酒店物业管理、广告信息等为一体，致力于商业基础设施的投资运营。在商业零售方面，公司作为福州、兰州两个省会城市的商业零售龙头，现拥有商业总经营面积逾 75 万平方米，快速扩张强化比较优势地位的同时，开始尝试线上渠道，力求打通线下和线上业务的连接。在仓储物流方面，公司已取得全国核心区域近 1,500 亩的仓储物流用地，已建在建面积近 70 万平方米，致力于成为一流的现代物流服务产业园基础设施提供商和运营商。

#### （二）推进传统零售转型升级，提升核心竞争力

1、明确商业定位，创新业态丰富购物体验。打造东百中心成为集百货的商品力和运营力、购物中心的体验，以及街区的休闲生活场景为一体的“超级百货”；以全业态、全客层、全配套、一站式体验为定位，建成西北地区目前最大、以城市命名的商业综合体兰州中心。做强做优以东百城福安店、蔡塘店、永嘉天地店为代表的购物中心，并推出以东百优品城元洪店为代表的“城市奥莱+线上销售”模式、以东百运动生活城为代表的主题店，促进东百商业多种业态融合发展。

2、着力调改提升，加大战略品牌合作力度。2018 年东百集团商业零售调整品牌数 212 个，面积 4.11 万 $m^2$ ；规划调整品牌数 317 个，面积 9.36 万 $m^2$ 。引入首进全国品牌 1 个，首进福建品牌 26 个，打造 43 个千万店。

3、回归零售本质，以顾客为中心提升运营能力。通过开展顾客 NPS 与顾客画像，聚焦“人、货、场”，以消费者需求为导向，通过“8+1”管理模型，重新构建零售真正的专业化体系与能力，提升客户体验感及满意度。报告期内，新增 VIP 会员 26.35 万人，VIP 平均年龄下降 1.86 岁，会员年龄结构趋向年轻化和多样化。

#### （三）仓储物流取得新突破，实现全链条闭环运作

报告期内，公司稳步推进现有仓储物流项目的开发、建设及运营，并积极在重点布局区域拓展新的仓储物流项目，上半年竞得成都新津项目 100% 股权。此外，报告期内天津宁河、佛山乐平、佛山芦苞一期等项目相继竣工并进入实际运营阶段，嘉兴大恩、佛山芦苞二期、成都新津等项目相继动工建设。

项目收益实现方面，随着物流项目正式投入运营，租赁收入及管理服务收入给公司物流项目的可持续发展注入了活力，实现自我造血功能。同时，公司与美国黑石集团达成合作，成功实现公司在仓储物流领域“投-建-管-退”全链条闭环运作。

#### （四）商业地产稳步推进，为商业中心运营提供保障

报告期内，完成了兰州国际商贸中心商业部分的工程建设、项目验收工作，实现兰州中心 2019 年 1 月 11 日按期开业目标。截至 2018 年底，除兰州希尔顿酒店室内装修工程外，兰州国际商贸中心建设任务基本完成。

福安东百广场项目 2018 年完成御玺住宅一、二期小区的全面交付；东百城三期商业主体已完成，计划 2019 年开业，并已完成酒店主体工程。

#### （五）实施组织变革与管理提升，推动体制机制变革

公司通过与著名管理咨询机构合作，对公司的组织架构进行调整，搭建了商业零售与仓储物流两大事业部，进一步规范了业务流程，明确责权利边界，实现管理效率的提升；通过社会招聘、内部竞聘、“东道主”活动等方式招聘和选拔人才，人才队伍体系逐渐优化；通过不断健全和完善考核激励机制，激发员工的积极性和创造性。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 299,695.12 万元，较上期下降 22.27%，主要是报告期公司商业零售及仓储物流营业收入分别较上期增加 65,786.91 万元及 6,905.68 万元；商业地产、供应链管理营业收入较上期分别减少 132,446.24 万元及 25,949.03 万元共同影响所致。

营业毛利实现 66,270.80 万元，较上期下降 35.75%，主要是商业零售毛利较上期增加 12,187.68 万元、仓储物流营业毛利较上期增加 4,447.25 万元、商业地产营业毛利较上期减少 53,134.66 万元共同影响所致。

归属上市公司股东的净利润实现 26,199.32 万元，较上期增长 5.89%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 25,974.65 万元，较上期增长 4.27%。

### (一) 主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:万元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	299,695.12	385,569.57	-22.27
营业成本	233,424.32	282,425.75	-17.35
税金及附加	7,655.58	16,086.29	-52.41
销售费用	24,522.37	20,334.57	20.59
管理费用	12,308.64	10,483.00	17.42
财务费用	6,316.19	2,008.36	214.49
投资收益	22,633.67	492.88	4,492.13
所得税费用	10,613.84	14,042.15	-24.41
经营活动产生的现金流量净额	-15,826.01	30,532.25	-151.83
投资活动产生的现金流量净额	-75,347.81	-64,990.02	-15.94
筹资活动产生的现金流量净额	64,488.46	53,295.70	21.00

#### 1、收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司主营业务收入实现 289,964.74 万元，较上期下降 23.25%，具体情况分析如下：

##### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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 (%)
商业零售	189,173.56	155,486.98	17.81	49.60	48.73	增加 0.49 个百分点
商业地产	56,106.29	33,569.41	40.17	-70.02	-69.88	减少 0.27 个百分点
供应链管理	37,034.12	36,766.64	0.72	-41.20	-40.98	减少 0.37 个百分点
仓储物流	6,954.95	2,261.70	67.48	1,421.77	1,014.96	增加 11.86 个百分点
酒店餐饮	695.82	362.62	47.89	-13.76	-28.70	增加 10.92 个百分点
合计	289,964.74	228,447.35	21.22	-23.25	-18.12	减少 4.93 个百分点

##### 主营业务分地区情况

分地区	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 (%)
华东地区	246,558.69	193,814.48	21.39	15.45	14.29	增加 0.80 个百分点
西北地区	17,143.57	13,184.79	23.09	-83.07	-72.17	减少 30.13 个百分点
华南地区	16,004.72	13,795.75	13.80	-72.55	-76.07	增加 12.67 个百分点
东北地区	2,968.49	2,952.80	0.53	-29.39	-29.45	增加 0.08 个百分点
华北地区	7,289.27	4,699.53	35.53	1,494.92	2,216.75	减少 20.09 个百分点
合计	289,964.74	228,447.35	21.22	-23.25	-18.12	减少 4.93 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

①主营业务分行业情况的说明：

A. 收入变动分析

a. 商业零售业务收入较上期增长 49.60%，主要是上年同期东百中心 A、B 馆处于调整重装期，报告期 A、B 馆重装开业后零售业绩大幅提升，同时 C 馆新开业带来各项收入的增长。

b. 仓储物流业务收入较上期增长 1,421.77%，主要是报告期仓储物流佛山乐平项目、天津宁河项目、佛山芦苞项目一期相继投入使用，物流仓库租金收入增加。

c. 商业地产收入较上期下降 70.02%，主要是报告期兰州国际商贸中心项目商铺销售政策调整的影响。

d. 供应链管理收入较上期下降 41.20%，主要是报告期公司对大宗商品经营品种进行调整的影响。

e. 酒店餐饮收入较上期下降 13.76%，主要是 9 月公司对酒店进行重新装修的影响。

B. 毛利率变动分析

a. 商业零售业务毛利率为 17.81%，较上期增加 0.49 个百分点，主要受报告期百货合同扣率提高、促销力度减小的影响。

b. 商业地产业务毛利率为 40.17%，较上期减少 0.27 个百分点，毛利率变动幅度不大。

c. 仓储物流业务毛利率为 67.48%，较上期增加 11.86 个百分点，主要是报告期佛山乐平项目、天津宁河项目、佛山芦苞项目一期相继投入使用，物流仓库租金收入增加。

d. 供应链管理业务毛利率为 0.72%，较上期减少 0.37 个百分点，主要是供应链管理经营品种调整影响。

②主营业务分地区情况的说明：

报告期内，华东地区收入增加，主要是商业零售收入增加及商业地产福安东百广场项目收入减少共同影响；西北地区收入减少，主要是商业地产兰州商贸中心项目收入减少的影响；华南、东北地区收入减少，主要是供应链管理收入减少的影响；华北地区收入增加，主要是供应链管理收入增加及物流仓库租金收入增加共同影响。

(2) 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商业零售	百货成本	155,486.98	68.06	104,545.97	37.47	48.73	百货零售收入增加相应的成本增加、租赁业态面积增加带来租金成本的增加
商业	建造	33,569.41	14.70	111,454.26	39.95	-69.88	商业地产销售收入减

地产	成本						少相应的成本减少
供应链管理	贸易成本	36,766.64	16.09	62,296.39	22.33	-40.98	供应链管理经营品种调整使收入减少相应的成本减少
仓储物流	仓储成本	2,261.70	0.99	202.85	0.07	1,014.96	仓库租金收入增加相应的成本增加
酒店餐饮	酒店成本	362.62	0.16	508.59	0.18	-28.70	报告期受停业装修的影响，无可比性
合计		228,447.35	100.00	279,008.06	100.00	-18.12	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

### (3) 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

①商业地产业务前五名客户销售额 13,179.40 万元，占商业地产年度销售总额 23.49%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

②百货零售业务主力顾客群一般为个人消费者，无法统计前五名客户情况。

③供应链管理业务前五名客户销售额 26,172.31 万元，占供应链年度销售总额 70.67%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

④商业地产业务前五名供应商采购额 55,987.62 万元，占商业地产年度采购总额 55.19%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

⑤百货零售业务前五名供应商采购额 34,002.15 万元，占商业零售年度采购总额 24.62%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

⑥供应链管理业务前五名供应商采购额 34,075.14 万元，占供应链年度采购总额 78.79%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 元，占年度采购总额 0%。

## 2、费用

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	24,522.37	20,334.57	20.59
管理费用	12,308.64	10,483.00	17.42
财务费用	6,316.19	2,008.36	214.49

销售费用、管理费用变动原因：员工薪酬费用较上期增长；商业零售新增门店带来各项费用的增长。

财务费用变动原因：公司贷款规模较上期增加，相应支付的利息支出与融资费用增加。

## 3、现金流

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-15,826.01	30,532.25	-151.83
投资活动产生的现金流量净额	-75,347.81	-64,990.02	-15.94
筹资活动产生的现金流量净额	64,488.46	53,295.70	21.00

(1)经营活动产生的现金流量净额较上期下降 151.83%，主要是公司商业地产经营活动产生的现金净流入较上期减少 66,420.82 万元；供应链管理经营活动产生的现金净流入较上期减少 9,103.03 万元；商业零售经营活动产生的现金净流入较上期增加 37,603.01 万元。

(2)投资活动产生的现金流量净额较上期下降 15.94%，主要是报告期公司仓储物流项目现金净流入增加 7,345.29 万元(其中新增转让佛山睿优 80%股权现金流入 25,289.29 万元、项目建设投入较上期增加 13,744 万元、新增预付江阴仓储物流用地收购款 4,200 万元)、公司理财现金净流入较上期减少 16,994.49 万元共同影响所致。

(3)筹资活动产生的现金流量净额较上期增长 21.00%，主要是报告期公司借款净流入较上期增加 36,532.09 万元；黄金租赁业务现金净流入较上期减少 12,557.33 万元；报告期分配股利支付现金 9,397.91 万元；支付利息较上期增加 3,284.10 万元。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1、 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	58,815.59	6.99	92,578.41	13.60	-36.47	商业地产销售现金流入减少、仓储物流业务加大对项目建设的资金投入。
应收账款	7,275.86	0.86	2,678.28	0.39	171.66	新增转让佛山睿优 80%股权所应收的 10%股权转让尾款尚未收回、仓储物流业务应收仓库租金增加。
预付款项	11,522.36	1.37	2,762	0.30	461.72	新增预付收购江阴仓储物流用地的收购款、供应链业务预付货款及兰州中心预付供应商货款。
其他应收款	50,675.47	6.02	19,439.76	2.86	160.68	新增对佛山睿优的借款。
其他流动资产	24,254.10	2.88	7,141.84	1.05	239.61	银行短期保本型理财产品、结构性存款增加；子公司待抵扣增值税增加。
长期股权投资	7,106.54	0.84	21.26	0.00	33,326.81	新增对持有佛山睿优剩余 20%股权按照丧失控制权日的公允价值调增长期股权投资。
投资性	223,227.62	26.53	42,599.49	6.26	424.01	兰州中心对外出租转入；仓储



房地产						物流的天津宁河项目、佛山芦苞项目一期竣工投入。
固定资产	82,093.20	9.76	51,982.10	7.64	57.93	兰州国际商贸中心项目开发产品转入。
长期待摊费用	36,233.77	4.31	26,782.94	3.93	35.29	东百中心 C 馆及兰州中心商场装修完工转入。
其他非流动资产	2,701.98	0.32	31,065.90	4.56	-91.30	仓储物流天津宁河项目竣工投入使用转入投资性房地产核算。
应付账款	107,956.60	12.83	49,961.97	7.34	116.08	兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目及仓储物流业务应付工程款增加。
应付利息	541.42	0.06	375.08	0.06	44.35	公司贷款规模增加，期末应付利息增加。
短期借款、一年内到期的非流动负债（长期借款）、长期借款	319,295.51	37.94	227,200.26	33.37	40.53	公司仓储物流业务收购及建设对资金的需求增加。

## 2、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	49,479,730.70	福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金/人民币利率掉期业务保证金/黄金租赁业务押金
固定资产	227,528,122.68	用于抵押
投资性房地产	438,455,686.70	用于抵押
在建工程	231,285,864.36	用于抵押
无形资产	166,872,801.38	用于抵押
合计	1,113,622,205.82	/

### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

行业信息详见第三节、第一点“报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况”说明。

#### 零售行业经营性信息分析

##### 1、报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	城市	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
			门店数量	建筑面积(万平米)	门店数量	建筑面积(万平米)
华东地区	福州	购物中心/百货	1	10.00	5	30.56

	厦门	购物中心/百货			1	4.10
西北地区	兰州	购物中心/百货	1	20.18		

注:东百中心由 A、B、C 三馆组成,其中 A、B 馆为自有物业,C 馆为租赁物业,上表统计时作为 1 家门店列入“自有物业门店”。

序号	城市	经营业态	门店名称	地址	建筑面积 (平方米)	开业时间	物业权属	租赁期限	
1	福州	百货商场	东百中心	A 馆	福州市鼓楼区八一七北路 84 号	66,078.12	1957 年 11 月	自有	/
				B 馆	福州市鼓楼区杨桥东路 8 号	33,868.71	2004 年 3 月	自有	/
				C 馆	福州市鼓楼区八一七北路三坊七巷南街商业中心	46,200.00	2018 年 10 月	租赁	10 年
3	福州	百货商场	东百爱琴海店	福建省福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场	45,347.00	2015 年 9 月	租赁	20 年	
2	福州	购物中心	东百优品城元洪店	福州市台江区台江路 95 号	80,985.70	2007 年 5 月	租赁	10 年	
4	福州	购物中心	东百城群升店	福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2 楼	32,798.43	2008 年 12 月	租赁	15 年	
5	福州	购物中心	东百运动生活城	福州市台江区鳌峰路与连江中路(鳌峰大桥)交汇处的红星苑三期商场	53,139.97	2019 年二季度	租赁	15 年 1 个月	
6	福州	购物中心	东百城永嘉天地店	福州市闽侯县国宾大道 268 号	47,167.37	2019 年二季度	租赁	15 年	
7	厦门	购物中心	东百城蔡塘店	厦门市湖里区吕岭路 1068 号蔡塘社区发展中心半地层至三层	41,026.72	2014 年 9 月	租赁	20 年	
8	兰州	购物中心	兰州中心	甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号	201,795.47	2019 年 1 月	自有	/	

## 2、 门店变动情况

报告期内东百运动生活城、东百永嘉天地店部分开业,全面开业时间预计为 2019 年二季度。兰州中心于 2018 年 12 月试营业,于 2019 年 1 月正式开业。为确保数据的可比性,以下数据分析均不含上述三家门店的发生额。

## 3、 门店店效情况

### (1) 报告期门店零售收入情况:

单位:万元 币种:人民币

地区	城市	经营业态	2018 年零售收入	上年同期零售收入	同比增减(%)	年零售收入坪效 (万元/m <sup>2</sup> )
----	----	------	------------	----------	---------	---------------------------------

华东地区	福州	百货商场	150,299.18	96,701.67	55.43	2.69
		购物中心	10,981.95	9,342.73	17.55	1.03
	厦门	购物中心	1,267.04	1,669.87	-24.12	2.40

①福州地区百货商场零售收入较上期增长 55.43%，主要是东百中心全力打造“超级百货”，同时 C 馆新开业，零售业绩大幅提升的影响。

②福州地区购物中心零售收入较上期增长 17.55%，主要是东百优品城元洪店部分场地由租赁转为零售，零售业绩提升的影响。

③厦门地区购物中心零售收入较上期下降 24.12%，主要是东百城蔡塘店部分场地由零售转为租赁，零售业绩减少的影响。

## (2) 报告期门店租赁收入情况

单位：万元 币种：人民币

地区	城市	经营业态	报告期租赁收入	上年同期租赁收入	同比增减 (%)	年租赁收入坪效 (万元/m <sup>2</sup> )
华东地区	福州	百货商场	5,684.59	1,897.28	199.62	0.10
		购物中心	8,064.37	7,807.61	3.29	0.14
	厦门	购物中心	4,370.16	3,771.92	15.86	0.20

注：上述数据已合并抵消关联方收入，不含莆田地区的租赁收入。

①福州地区百货商场租赁收入较上期增长 199.62%，主要原因详见上述零售收入增长的原因。

②福州地区购物中心租赁收入较上期增长 3.29%，主要是东百城群升店租赁面积增加带来收入增长。

③厦门地区购物中心租赁收入较上期增长 15.86%，主要原因详见上述零售收入下降的原因。

## (2) 报告期门店租金成本情况

单位：万元 币种：人民币

地区	城市	经营业态	建筑面积 (平方米)	2018 年租金	年租金成本 (万元/m <sup>2</sup> )
华东地区	福州	购物中心	113,784.13	7,079.28	0.06
		百货商场	91,547.00	3,937.45	0.04
	厦门	购物中心	41,026.72	2,326.52	0.06

报告期门店租金成本增加，主要是新增东百中心 C 馆租赁成本，同时东百爱琴海店租赁成本增加。

## 4、零售业务分类别情况

单位：万元 币种：人民币

项目	主营收入占比 (%)	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 (%)
百货零售	56.11	162,699.12	138,081.47	15.13	51.05	48.01	1.74
其中：福州地区	55.62	161,281.13	136,781.83	15.19	52.09	49.04	1.73
其中：联营模式	49.78	144,339.79	121,317.11	15.95	43.72	40.37	2.00
其中：厦门地区	0.44	1,267.04	1,153.97	8.92	-24.12	-23.90	-0.26
其中：联营模式	0.44	1,267.04	1,153.97	8.92	-24.12	-23.90	-0.26

## 5、自营模式下商品采购与存货情况说明

(1) 商品货源情况：自营商品主要从厂商、代理商处采购。

(2) 采购团队情况：公司设立营运管理部门，全面负责自营商品的采购。

(3) 前五名供应商的供货比例：公司前五名供应商的供货金额为 12,717.46 万元，占自营采购成本的 83.01%。公司自营商品主要为部分一线化妆品、酒及烟，供应商相对集中。

(4) 存货管理政策：公司制定安全库存管理政策，进行存货周转率控制，定期对库存商品进行分析，并分别按照淡旺季销售计划进行备货管理。

(5) 对滞销商品及过期商品的处理政策及减值计提政策：针对滞销商品，公司区分不同情况采取退换货、折价销售处理等政策。具体存货减值计提政策详见第十一节、第五项、第 12 点“存货”说明。

## 6、与零售行业特点相关的费用项目及变化分析

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)
员工薪酬	8,294.24	7,566.09	728.15	9.62
租金及物管费用	5,119.63	3,787.49	1,332.14	35.17
广告宣传及促销费	1,992.74	2,151.92	-159.18	-7.40
装修费摊销	4,478.15	3,570.17	907.97	25.43

## 7、会员管理

公司实行 VIP 会员管理制，截止报告期末会员人数达 100.18 万，会员消费占比联营销售 79.2%。报告期公司力推“全员营销”服务以促进会员快速增长；设立“顾客委员会”，倾听顾客最真实的声音；启用微信便捷注册会员；推出“放肆邮、放肆退、放肆报”、“晨迎暖心服务”等一系列 VIP 服务。

## 8、其他说明

适用 不适用

## 商业房地产行业经营性信息分析

## 1、报告期内商业地产开发投资情况

项目名称	权益比重	地区	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	用地面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
兰州国际商贸中心	51.00%	甘肃兰州	商业	在建项目	72,541	425,025	587,434	31,500	555,934	610,000	65,787.65
福安东百广场	100.00%	福建福安	住宅、商业	在建项目	122,491	349,457	442,463	137,682	304,781	258,000	45,816.35
合计					195,032	774,482	1,029,897	169,182	860,715	868,000	111,604.00

## 2、报告期内商业地产销售情况

项目名称	权益比重	地区	经营业态	报告期可供出售面积(平方米)	本期预售面积(平方米)	累计预售面积(平方米)	本期预售金额(万元)	累计预售金额(万元)	本期结算面积(平方米)	累计结算面积(平方米)
兰州国际商贸中心	51.00%	甘肃兰州	商业	237,705.44	-3,537.76	121,668.21	-5,083.30	226,967.55	8,355.28	121,031.36
福安东百广场	100.00%	福建福安	住宅、商业	378,953.19	43,207.72	218,570.87	32,616.96	170,969.59	46,547.61	192,015.67
合计				616,658.63	39,669.96	340,239.08	27,533.66	397,937.14	54,902.89	313,047.03

注：上述可供出售面积指已取得预售许可证面积。

3、报告期内公司商业地产项目部分交房，预售结转实现营业收入 56,106.29 万元，报告期末未结算的预收账款为 9,891.60 万元。具体经营情况如下：

单位：万元 币种：人民币

项目名称	地区	经营业态	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减
兰州国际商贸中心	甘肃兰州	商业	15,656.63	7,310.69	53.31	-84.45	-84.24	减少 0.61 个百分点
福安东百广场	福建福安	住宅	40,449.66	26,258.72	35.08	-53.22	-59.65	增加 10.34 个百分点
合计			56,106.29	33,569.41	40.17	-70.02	-69.88	减少 0.27 个百分点

4、报告期内公司商业地产项目无新增土地储备。

5、报告期内公司财务融资情况（商业地产项目）

单位：万元 币种：人民币

项目	期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
兰州国际商贸中心项目	122,583.47	6.33	5,926.02
福安东百广场项目	48,048.71	5.55	2,551.08
合计	170,632.18	6.10	8,477.10

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

##### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

2018年2月，公司全资子公司平潭信智资产管理有限公司以人民币9,735.21万元竞得成都信达诺投资有限公司持有的成都欣嘉物流有限公司100%股权。上述工商变更登记手续已于2018年2月办理完毕。

2018年4月，公司以人民币1,671.19万元收购平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）持有的东百瑞兴10%股权。本次收购完成后，东百瑞兴将成为公司全资子公司。上述工商变更登记手续已于2018年4月办理完毕。

##### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

##### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

公司第九届董事会第十七次会议及2018年第四次临时股东大会审议通过了《关于转让物流子公司部分股权的议案》，同意公司控制的企业佛山市空间工业投资中心（有限合伙）、东百物流有限公司分别将持有的佛山睿优工业投资管理有限公司（现已更名为“佛山睿优仓储有限公司”，以下简称“佛山睿优”）79.97%、0.03%股权以合计不低于人民币27,500万元转让给黑石集团控制的公司Foshan Leping Holdings II Limited，上述股权转让的工商变更登记手续已于2018年11月办理完毕，本次交易完成后，公司仍间接持有佛山睿优20%股份，并作为佛山睿优物业管理服务提供方，向佛山睿优收取管理费。交易对方于2018年12月支付了90%股权转让款合计3,712.86万美元，折合人民币25,552.60万元（具体内容详见公司于2018年10月8日、2018年10月24日、2018年12月26日及2019年3月2日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。2019年3月28日，公司收到Foshan Leping Holdings II Limited支付的剩余10%股权转让款合计412.54万美元，折合人民币2,774.87万元。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业性质	权益比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
兰州东方友谊置业有限公司	房地产开发、销售、物业管理	48.45%	20,000.00	310,183.39	63,867.24	18,106.85	1,469.65
福安市东百置业有限公司	房地产开发、销售、物业管理	100%	18,900.00	128,311.52	40,170.28	40,449.66	8,812.10
福建东百元洪购物广场有限公司	百货零售、租赁、物业管理	100%	3,000.00	17,073.72	1,934.46	21,228.59	60.90
福建东方百货管理有限公司	百货零售、租赁	100%	8,000.00	28,989.07	10,399.95	33,899.31	1,063.25
厦门世纪东百商业广场有限公司	百货零售、租赁	100%	1,000.00	6,682.80	3,645.44	6,010.35	559.87
福建东百红星商业广场有限公司	百货零售、租赁	100%	1,000.00	5,693.16	1,383.82	24,233.30	338.34
福州东百超市有限公司	超市零售	100%	1,300.00	1,533.38	1,426.85	1,047.68	206.56
中侨（福建）房地产有限公司	租赁、物业管理	100%	6,452.00	17,925.22	17,675.52	1,884.65	687.36
福州百华房地产开发有限公司	租赁、物业管理	100%	1,800.00	13,057.27	12,060.93	2,712.91	206.82
福建东百物业管理有限公司	物业管理	100%	1,000.00	5,397.28	1,696.06	8,303.78	1,678.91
莆田东百商业管理有限公司	租赁、物业管理	100%	200.00	2,510.22	2,078.17	889.80	459.04
福州东百广告信息有限公司	广告发布	100%	200.00	1,030.75	940.93	302.39	475.11
福建东百坊巷大酒店有限公司	酒店及餐饮管理	100%	1,000.00	1,181.25	1,106.38	735.47	-789.09
兰州东百商业管理有限公司	对外投资	95%	6,000.00	80,279.82	5,567.35	0.00	-19.75
福建东百供应链发展有限公司	供应链管理	100%	1,000.00	2,173.42	1,007.43	9,877.92	7.43



东百物流有限公司	资产管理、项目投资、管理咨询	100%	10,000.00	202,713.50	11,718.57	7,578.74	20,098.16
东百瑞兴资本管理有限公司	资产管理、项目投资、管理咨询	100%	9,000.00	3,488.01	61.02	4,882.26	2,157.64
天津融熠供应链管理有限公司	供应链管理	100%	1,000.00	8,262.54	1,058.50	27,156.20	58.50

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

##### 1、商业零售行业

2019年,我国经济发展仍处于重要战略机遇期,经济发展的主题由高速增长向高质量发展转变。在年初商务部举行新闻发布会上,商务部新闻发言人表示,预计2019年社会消费品零售总额将继续处于平稳较快的增长区间。从区域上来看,作为公司业务主导区域的福建省2018年社会消费品零售总额14,317.4亿元,增长10.8%,城镇居民人均可支配收入42,120元,增长8%,增速均超全国,预计2019年将继续保持稳中有升的态势。

从行业发展趋势上看,一是商业业态结构调整优化、丰富创新,重消费体验。购物中心、百货店、超市等业态及时调整经营结构,提升购物环境,丰富体验业态,由传统销售场所向社交体验、家庭消费、时尚消费、文化消费中心等转变。二是经营机制创新协同。为应对新的行业竞争环境,商业零售企业在理念、技术、模式持续创新,围绕经营客流理念,不断深化平台端打造,加强重度运营能力,提升数字化转型,强化供应链管理,提高供应链管控能力和资源整合、运营协同能力。三是跨界融合持续推进。线上线下优势企业将通过多种形式整合资源、相互渗透、全面赋能,线下物流、服务、体验等优势与线上商流、资金流、信息流加速融合,实体商业与网络电商由相互竞争加速向合作共赢转变。

基于对行业趋势的研判,公司将持续推进商业零售调改升级,进一步优化组织架构、创新管理方式,推动商业零售与仓储物流的有机融合,深化与京东集团等企业的战略合作,探索线上与线下业务有效协同的发展路径,在巩固福建商业零售领军地位的同时,开拓全国的商业零售市场。

##### 2、仓储物流行业

2019年,国内经济继续企稳向好发展,新旧动能转换仍在持续、基础设施建设潜力依然较大、消费的基础性作用仍将继续体现,消费增长带动仓储需求的增长,高标仓供给存在缺口,仓储物流行业总体企稳向好的态势尚未改变。

高端仓库是现代物流业发展、供应链管理技术进步的重要基础配套设施。我国目前存在大量的仓储供应以通用仓为主,在空间布局、选址、建设标准、配套设施、运营管理、土地权属和经营稳定性上与高端仓储设施存在显著差距。高标仓虽然在初始投入、租金等环节提高了仓储成本,但在体量、软硬件标准、系统和技术承载能力上与物流规模的高速增长和技术不断进步相适应,优化了供应链的整体效率。

在内需增长、消费升级的背景下,零售商(包括电商)、第三方物流、高端制造业是高端仓库的主要需求方,未来的需求规模将稳定增长,另一方面,部分旧式仓库存在被高端仓库替换的需求,物流基础设施升级进一步推动高端仓储需求增长。据机构报告预计,到2020年电子商务、消费品、物流服务和工业对高标仓的需求将达到1.4亿平方米,而届时供应量或只有5,600万平方米至6,600万平方米。公司将加快拿地速度,深化与京东集团、黑石集团等企业的战略合作,通过轻资产运营的管理模式,实现更高效的发展,创造更丰厚的价值回报。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将立足福建，努力传承历史，以福州、兰州商业线下实体为根基，实施辐射整个海西经济圈乃至全国多元化发展战略，以精心服务每一位消费者的品质生活为使命，实现传承创新融合，打造百年企业的愿景，致力成为商业零售、仓储物流、供应链管理等业态有机融合发展的大型集团企业。

**商业零售业务：**以“重价值、重家庭、多需求”为定位，以有消费能力的中产阶级家庭全客层为主要目标客户群体，坚持效益优先的经营原则，强调客户体验与服务质量，有机的将线下实体与线上电商、商业零售与历史文化相结合，从提升组织团队能力、产品化能力、商业数据化与信息化能力，着手构建核心优势。通过进一步做强存量市场，加大并购及内容端收购、轻资产管理，聚焦区域市场沉淀及挖掘数据价值三条路径，为业务增长提供支撑，以机制、组织、团队支撑战略落地与执行。

**仓储物流业务：**重点聚集核心物流市场，倾力打造高素质人才梯队，建立标准化的项目拓展及品牌输出模式，不断地延伸仓储物流行业的发展内涵。通过战略合作、收购、并购、基金等多种方式实现高质量地扩张，成为国内仓储物流领域一股重要力量，致力成为以长三角、珠三角、京津冀核心城市群为基础，以华中、西南、西北重要节点城市为支撑，联结线上电商与线下商业实体，以新兴仓储物流城市为补充的现代化物流资产投资运营商。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2018 年度，公司计划商业零售、仓储物流、商业地产、供应链管理业务累计实现营业收入 45.80 亿元，实际完成 29.97 亿元，完成计划的 65.44%，营业收入完成情况如下：商业零售计划实现营业收入 23 亿元，实际完成 19.82 亿元，完成 86.17%，主要是受兰州中心开业延期的影响；仓储物流业务计划实现营业收入 0.8 亿元，实际完成 0.76 亿元，完成 95%；商业地产计划实现营业收入 13 亿元，实际完成 5.61 亿元，完成 43.15%，主要是受兰州国际商贸中心项目商铺销售政策调整的影响；供应链业务计划实现营业收入 9 亿元，实际完成 3.7 亿元，完成 41.11%，主要是受公司对大宗商品经营品种调整的影响。

2019 年公司将密切关注行业发展变化趋势，坚持创新发展，持续推进转型变革，提升管理效率，提升核心竞争力，实现商业零售与仓储物流业务的高质量发展。

### 1、商业零售业务

#### (1) 借助地利优势，打造区域标杆

依托东百中心、兰州中心区位优势，借助省会城市核心旅游文化商圈地利，打造公司一南一北“双灯塔”项目，树立区域城市综合体标杆。

#### (2) 线上线下融合，商业零售数字化

持续试水线上业务，搭建商业零售数字化平台，深化与国内大型电商在线上零售与线下体验的战略合作。

#### (3) 加快市场布局，满足消费者差异化需求

兰州中心已于 2019 年 1 月正式开业，下半年计划新开城市综合体东百城福安店。同时，以运动为主题的东百运动生活城、服务大学校园与周边社区的时尚化的东百城永嘉天地店等购物中心项目，亦计划于 2019 年二季度开业。

#### (4) 深化战略品牌合作，细化营销运营管理，做强存量市场

树立品类标杆，与品牌商进行深度合作，提升品牌级次，通过数据化、精细化运营，运用顾客 NPS 工具将顾客反馈作为整改营运现场与调整促销活动的辅助工具，提升营销营运的管理水平。2019 年东百中心、东百爱琴海店计划调改到位，进一步提升门店经营的商品力、品牌性。

## 2、仓储物流业务

### (1) 持续全链条闭环运作，实现轻资产经营

公司在仓储物流领域采用“投-建-管-退”全链条闭环的轻资产运作模式，将继续保持与产业基金在退出环节的友好合作，保留退出物流项目经营管理权，加快前期投入资金回笼速度进行项目再扩张，实现滚动发展。

### (2) 多渠道协同，促进业务拓展

利用已有的政府资源和未来的合作资源，拓展一手土地；加强对一二线城市的二手收购项目；拓展与物流产业基金的合作，打开仓储物流市场信息资源获取途径；绑定定制客户，结合战略区域进行业务拓展等方式提高拿地速度；根据政府以及战略客户的需求，不断创新业务合作模式。

### (3) 项目管理改进，提升管理效率

从项目尽调、政策研判、方案设计、成本控制、工程施工、市场拓展等方面，梳理各环节工作流程、管理制度、管控标准，持续加强管理水平。

### (4) 成本费用控制，提升经营效益

通过组织架构优化、人才梯队建设、激励体系建设、严控人力增量等综合手段，全面提升人均效能，有效控制人工成本，将各项费用落实到对应平台、项目及成本中心，建立费用标准，实现管控效益的提升。

## 3、商业地产业务

2019 年公司商业地产做好尾盘销售工作，加快销售资金回笼速度，并做好项目后期配套和服务设施建设。

## 4、供应链管理服务

继续稳固、发展粮油、铝棒、聚丙烯等三大业务，完善业务模式，加快资金周转，提高利润率。在做大做强现有业务的同时，不断开拓思路，发展新业务，探索新模式。进一步完善公司各项管理制度，通过制定年度、季度、月度经营指标和绩效考核管理办法，提高各部门工作效率。同时建立健全客户管理体系和订单管理体系，以科学系统的方式服务客户，管理业务。

## 5、打造高效商管团队，提供优质管理服务

经过多年沉淀，以公司拥有丰富线下商业零售行业经验的团队为基础，通过进一步建立健全公司人才激励机制，大力吸引高端人才，培养年轻新秀，形成人才梯队，为实现对外进行轻资产商业管理服务提供支撑。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1、转型风险

公司商业零售业务因经营模式的调整，业态组合的创新及客户群结构的变化，对公司商业运营、资源整合及市场开拓提出更高要求；公司物流仓储业务处于项目储备及培育期，土地作为行业核心资源，能否顺利取得存在不确定性，对公司项目拓展能力及管理运营能力是持续性考验。

### 2、跨区域经营风险

兰州中心于 2019 年初开业，当地消费者结构、偏好及消费模式与福州本土存在一定差异，消费者对公司的品牌认知度不高，公司需要花费一定时间来建设能够满足当地消费者需求的供应链，并

制定和执行合适的市场营销计划，以提升公司在当地的品牌形象，并与当地其他零售企业开展差异化竞争。

### 3、管理风险

随着公司资产及业务规模的扩大，子公司较多且区域跨度较大，公司在内部控制、资金管理等 方面将面临新的挑战，公司将通过建立健全内部控制体系并确保有效执行、加强管控等方式控制风 险。

### 4、政策风险

金融环境、政府政策、银行对贷款条件的标黄可能对项目去化进度造成影响，公司将通过拓展 融资渠道积极应对，以保证充沛的现金流。

## (五) 其他

适用 不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司高度重视对投资者的合理回报，严格按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]23号）及相关文件的要求制定利润分配政策。公司于2014年5月30日召开2014年第二次临时股东大会审议通过《关于修订公司章程的议案》，进一步明确了公司现金分红在利润分配政策中的优先地位，完善了现金分红的实施条件、原则和比例，增加了利润分配政策的调整机制等内容。在利润分配政策制定及修订过程中，公司充分考虑中小股东的诉求，建立了电话、邮箱、网站等沟通平台，给予全体股东表达意见及诉求的机会，公司独立董事均能在结合公司实际情况、市场水平和中小股东意见的基础上充分发表意见，尽职履责并发挥积极作用，充分维护中小股东合法权益。

报告期内，公司实施了2017年度利润分配方案，以公司2017年末的总股本为基数，向全体股东每10股派现金1元（含税），共派发现金红利89,822,914.80元。

公司2018年度利润分配预案为：公司2018年度母公司实现净利润144,146,145.29元，扣除当年度提取法定盈余公积金和分红款后，2018年末可供全体股东分配的未分配利润为663,707,742.34元。目前公司正处于仓储物流项目建设及并购阶段，且三家门店开业需要装修投入，资金需求量大，为保证项目建设顺利实施，并兼顾股东长远利益，2018年度公司拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，可供分配利润结转下年度。

在相关利润分配方案制定过程中，公司独立董事发表了同意的独立意见，相关审议、决策程序合法合规，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润已超过最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，符合《公司章程》及《公司未来三年（2017年-2019年）股东分红回报规划》的相关规定。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018年	0	0	0	0	261,993,150.56	0
2017年	0	1.00	0	89,822,914.80	247,412,194.08	36.30
2016年	0	0	0	0	101,046,654.20	0

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用  不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用  不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司仓储物流项目建设及并购有重大资金需求，三家门店开业需要装修投入，因此将利润留存公司，有助于缓解公司资金压力，提高公司未来可持续发展的能力。	1、仓储物流项目建设及并购； 2、东百城福安店、东百城永嘉天地店及东百运动生活城三家门店开业装修投入。

## 二、承诺事项履行情况

## (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	施章峰	1、本人将尽量减少并规范本人及本人控制的企业与上市公司之间的关联交易。 2、如果有不可避免的关联交易发生,本人及本人控制的企业承诺将遵循市场化原则,按照有关法律法规、规范性文件和福建东百集团股份有限公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序,并履行披露义务,保证不通过关联交易损害福建东百集团股份有限公司及其股东的合法权益。3、如本人及本人控制的企业违反上述承诺,导致上市公司权益受到损害的,本人及本人控制的企业同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	施章峰	1、本人及本人控制的公司从事住宅地产的开发、投资、建设项目,除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外,未从事以商业地产开发为主的房地产项目,也无计划在未来从事以商业地产开发为主的房地产开发业务。 2、本人及本人控制的公司投资、开发、建设住宅地产项目中,本人承诺单一开发项目中配套的商业面积将不超过该项目总建筑面积的10%。 3、本人及本人控制的公司从事住宅房地产开发业务过程中,若存在与东百集团投资、开发、建设的以商业地产为主的房地产业务有竞争或可能有竞争,则本人将立即通知东百集团,并立即采取措施以避免和东百集团产生有直接利益的冲突,包括但不限于以公允价格转让本人及本人控制的公司持有的权益给东百集团或者转让给无关联关系的第三方、赔偿东百集团的损失等措施。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	股份限售	施章峰	在要约收购期间(2018年8月20日至2018年9月18日)不出售本人所持有的东百集团股份。	报告期内已履行完毕	是	是	不适用	不适用
		福建丰琪投资有限公司	在要约收购期间(2018年8月20日至2018年9月18日)不接受要约收购人施章峰先生本次要约收购,不出售持有的东百集团股份。	报告期内已履行完毕	是	是	不适用	不适用

	其他	许惠君	自 2019 年 2 月 28 日起 12 个月内,根据自身情况需要减持所持有的东百集团股份,拟减持总数不超过东百集团总股本的 2.5%。	2019 年 2 月 28 日至 2020 年 2 月 27 日	是	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决关联交易	福建丰琪投资有限公司、郑淑芳	在本公司/本人作为被法律法规认定为东百集团控股股东/实际控制人期间,将尽可能规范与东百集团及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,包括但不限于商品交易,相互提供服务或者作为代理,本公司/本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则,在一项市场公平交易中不要求东百集团及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三者的条件,并依据东百集团《关联交易管理制度》等有关制度性文件及东百集团公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同,严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决义务,遵守信息披露义务,规范相关交易行为,保证不通过关联交易损害东百集团及其股东的合法权益。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	福建丰琪投资有限公司、郑淑芳	1、本公司/本人依照中国法律法规被确认为东百集团控股股东/实际控制人及关联方期间,将不会在中国境内或境外以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益)直接或间接从事或参与任何与东百集团构成竞争的任何业务或活动,不以任何方式从事或参与生产任何与东百集团产品相同、相似或可能取代东百集团产品的业务活动,不从事商业零售业务,不进行以商业地产开发为主的房地产项目; 2、本公司/本人如从任何第三方获得的商业机会与东百集团经营的业务有竞争或可能有竞争,则本公司/本人将立即通知东百集团,并将该商业机会让予东百集团; 3、本公司/本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响东百集团经营、发展的业务或活动。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	福建丰琪投资有限公司、郑淑芳、朱红志、魏立平、刘夷、宋克均、龙俊、杨艳华、顾琍琍、洪波、陈珠明、林越、王向红、李京宁、李鹏	《福建东百集团股份有限公司关于房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日期间内房地产开发项目的自查情况,东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,承担相应的赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用

其他	福建丰琪投资有限公司、郑淑芳	从承诺函出具之日（2016年4月19日）至东百集团2016年非公开发行完成后六个月内，本公司及关联方不存在减持东百集团股票的计划。	2016年4月19日至东百集团2016年非公开发行完成后六个月	是	是	不适用	不适用
其他	福建丰琪投资有限公司、郑淑芳、施文义、朱红志、刘夷、宋克均、魏秀法、施霞、顾琍琍、洪波、陈珠明、林越、李京宁、叶海燕、王黎民、袁幸福、李鹏	《福建东百集团股份有限公司关于公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2014年1月1日至2017年6月30日期间内房地产开发项目的自查情况，东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用
股份限售	福建丰琪投资有限公司	认购东百集团2016年非公开发行股票的股份自本次非公开发行结束之日起60个月内不得转让。	东百集团2016年非公开发行结束之日起60个月内	是	是	不适用	不适用
股份限售	福建丰琪投资有限公司、魏立平、薛建、宋克均、刘夷、李鹏、孙军、聂慧、翁祖翔、刘晓鸣	认购东百集团2014年非公开发行股票的股份自本次非公开发行结束之日即2015年3月31日起36个月内不得转让。	报告期内履行完毕	是	是	不适用	不适用
其他对公	福建东百集团股份有限公司	三年（2017年-2019年）股东分红回报规划： 1、公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。 2、在满足现金分红条件的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上	2017年1月1日至2019年12月31日	是	是	不适用	不适用



司 中 小 股 东 所 作 承 诺		<p>不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司董事会可以根据公司当期的盈利状况、现金流状况及资金需求状况，提议公司进行中期分红。实施现金分红的条件：如公司当年度累积未分配利润为正且当期可分配利润为正，且公司未来 12 个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外），公司应采取现金方式分配股利。重大投资计划或重大现金支出指以下情形之一：</p> <p>(1)公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%；</p> <p>(2)公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。</p> <p>3、公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。公司董事会应综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。</p> <p>(1)公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；</p> <p>(2)公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；</p> <p>(3)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按前项规定处理。</p>					
---	--	---	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

### 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

#### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 1、会计政策变更概述：

2018年6月15日，国家财政部（以下简称“财政部”）发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），根据上述会计准则的修订要求，公司按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

#### 2、本次会计政策变更的具体情况对公司的影响：

(1) 本次会计政策变更的具体内容根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），对财务报表相关科目进行列报调整，具体如下：

##### ①资产负债表项目：

- A. “应收票据”、“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目；
- B. “应收利息”、“应收股利”项目合并计入“其他应收款”项目；
- C. “固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目；
- D. “工程物资”项目归并至“在建工程”项目；
- E. “应付票据”、“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目；
- F. “应付利息”、“应付股利”项目合并计入“其他应付款”项目；
- G. “专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；

##### ②利润表项目：

A. 新增“研发费用”行项目，将利润表中原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增的项目中列示；

B. “财务费用”项目下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目，分别反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和企业确认的利息收入。

##### ③所有者权益变动表项目：

新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

(2) 此项会计政策变更采用追溯调整法，2017年度财务报表受重要影响的报表项目和主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
资产负债表	应收票据	850,000.00	应收票据及应收账款	27,632,828.27
	应收账款	26,782,828.27		
	应收利息	-	其他应收款	194,397,631.77
	应收股利	-		
	其他应收款	194,397,631.77		
	固定资产	519,821,033.47	固定资产	519,821,033.47
	固定资产清理	-		
	在建工程	355,234,827.68	在建工程	355,234,827.68
	工程物资	-		
	应付票据	-		

	应付账款	499,619,654.56		
	应付利息	3,750,796.71	其他应付款	762,201,273.93
	应付股利	1,165,047.89		
	其他应付款	757,285,429.33		
	长期应付款	5,881,304.11	长期应付款	5,881,304.11
	专项应付款	-		
利润表	管理费用	104,830,033.71	管理费用	104,830,033.71
			研发费用	-

## (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	26 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	30
保荐人	兴业证券股份有限公司	0

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

## (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

2017年7月，莆田市中级人民法院对公司与三信公司之间租赁合同纠纷系列发回重审案件做出一审判决（具体情况详见公司于2017年7月15日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

公司已就上述判决向福建省高级人民法院提起上诉，福建省高级人民法院于2018年4月开庭审理了上述系列案件。截止本报告披露日，公司尚未收到福建省高级人民法院送达的民事判决书。

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

公司独立董事陈珠明同时担任广东广州日报传媒股份有限公司（证券简称：粤传媒，证券代码：002181）独立董事。陈珠明担任粤传媒独立董事期间，粤传媒因涉嫌违反证券法律法规，于2019年2月收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2019]27号），其中拟给予陈珠明警告，并处3万元罚款。粤传媒已向中国证监会申请陈述、申辩及听证，截止本报告日，中国证监会尚未作出最终处罚决定。

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

2017年5月，公司开始实施第一期员工持股计划。截至2017年6月30日，公司第一期员工持股计划完成股票购买，累计购买数量15,240,145股，占公司总股本的1.70%，锁定期为自2017年7月1日起12个月。报告期内，公司第一期员工持股计划的参与人员由16人变更为9人，参与本期

持股计划的董监高中，原公司副总裁王黎民先生在报告期内将其持有的份额转让给公司其他员工。公司第一期员工持股计划持有的公司股票于锁定期满后全部出售完毕，本期员工持股计划实施完毕，并已完成相关财产清算分配工作（具体详见公司于2017年4月13日、2017年5月6日、2017年5月23日、2017年7月1日及2018年7月19日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于公司2018年度日常关联交易预计金额的议案》，具体内容详见公司于2018年3月24日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告。

截止报告期末，公司2018年度日常关联交易的预计和执行情况如下：

关联交易类别	关联人	2018年度预计金额(万元)	2018年度实际发生金额(万元)
向关联人采购商品	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	1,600.00	1,382.17
	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	170.00	312.48
	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	500.00	355.35
	克芮绮亚时装(中国)有限公司	280.00	355.10
	小计	2,550.00	2,405.10
向关联方支付管理服务费	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	4.00	4.25
收取关联人合同收费	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	16.00	16.96
	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	6.00	7.11
	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	15.00	9.71
	克芮绮亚时装(中国)有限公司	7.00	11.10
	小计	44.00	44.87
收取关联人租金等收入	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	30.00	30.10

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
报告期内，公司以人民币16,711,908.23元收购关联人平潭睿信投资管理合伙企业(有限合伙)持有的东	具体详见公司于2018年4月4日在上海证券交易所网站及公司其他指定信

百瑞兴 10%股权，收购完成后，东百瑞兴成为公司全资子公司。上述股权转让的工商变更登记手续已于 2018 年 4 月办理完毕。	息披露媒体披露的相关公告。
---	---------------

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

## 3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁面积(平方米)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益确定依据	是否关联交易	关联关系
福建元洪城房地产有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司	租赁坐落于福州市台江区台江路 95 号的元洪城商场	4,717.79	79,112.00	2017.01.01	2026.12.31	市场行情	否	
福建中兴投资有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司	福州市台江区台江路 95 号元洪城广场综合一层 05#、06#、07#、08#店面	83.53	1,873.70	2018.06.24	2026.12.31	市场行情	否	
福建群升置业有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司	租赁坐落于福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2#楼地下一层(部分)、地上一至六层	2,277.96	32,798.43	2008.11.01	2023.10.31	市场行情	否	
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	厦门世纪东百商业广场有限公司	租赁坐落于厦门市湖里区吕岭路 1068 号蔡塘社区发展中心半地层至三层	2,326.52	41,026.72	2014.09.01	2034.08.31	市场行情	否	
福建红星美凯龙置业有限公司	福建东百红星商业广场有限公司	租赁坐落于福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场的地下 1 层、地上 1-6 层部分区域,共计七层	2,047.49	45,347.00	2015.12.19	2035.12.18	市场行情	否	
福州市三坊七巷保护开发有限公司	福建东百集团股份有限公司	租赁坐落于福州市鼓楼区八一七北路三坊七巷南街商业中心 A、B、C、D 区	1,889.96	46,200.00	2018.08.12	2028.08.12	市场行情	否	
永辉超市股份有限公司/福建永锦商贸有限公司	福州东百永丰商业广场有限公司	租赁坐落于福建省福州市台江区鳌峰路与连江中路(鳌峰大桥)交汇处的红星苑三期商场	843.77	53,139.97	2018.08.01	2033.08.31	市场行情	否	
福建轩辉房地产开发有限公司	福州东百永星商业广场有限公司	租赁坐落于福建省福州市闽侯县国宾大道 268 号	-	47,167.37	2019.01.01	2033.12.31	市场行情	否	

## 租赁情况说明：

(1)2017年8月，公司与福州市三坊七巷保护开发有限公司就承租“三坊七巷南街城市生活综合体运营服务项目”签署租赁合同，租赁期限为10年（不含装修免租期1年），因此该项目的租赁期限为2018年8月12日至2028年8月12日。

(2)报告期内，经公司第九届董事会第十三次会议及2018年第三次临时股东大会审议通过，同意公司与永辉超市股份有限公司及其子公司福建永锦商贸有限公司就承租运营福州台江红星苑三期商场部分物业经营商场相关事项签署协议，租赁期限为2018年8月1日起至2033年8月31日。（具体详见公司于2018年7月27日、2018年8月25日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

(3)报告期内，经公司第九届董事会第十四次会议及2018年第三次临时股东大会审议通过，同意公司与福建轩辉房地产开发有限公司就承租运营永嘉天地部分物业经营商场相关事项签署协议，租赁期限为15年，约定交付日为2018年8月31日。2019年3月双方签订租赁合同补充协议（二），双方确认租赁场所实际交付日为2018年12月31日，租赁期限为2019年1月1日起至2033年12月31日。

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											0		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											0		
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											238,000.00		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											89,495.00		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											89,495.00		
担保总额占公司净资产的比例（%）											38.61		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											/		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											77,995.00		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）											77,995.00		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											/		
担保情况说明											/		



**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1、委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	120,000,000.00	100,000,000.00	

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2、委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
抵押委托贷款	自有资金	59,954,635.00		

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3、其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

√适用 □不适用

2018年10月，公司与北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东集团”）签订了《战略合作框架协议》，双方将建立长期、稳定、持续的战略合作关系，在商业零售、仓储物流、供应链金融等领域开展全方位合作（具体详见公司于2018年10月18日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

2019年3月,为进一步深化与京东集团的战略合作关系,公司及子公司东百物流有限公司拟参与投资京东集团关联企业牵头发起设立的智能物流产业基金,产业基金主要对智能物流、供应链及智能制造等相关新兴产业的企业、项目进行投资,以及作为母基金对私募投资基金进行直接和间接投资(具体详见公司于2019年3月8日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告)。

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

(一)经公司第八届董事会第十二次会议及2016年第一次临时股东大会审议通过,同意公司向丰琪投资、林绍康、唐郡、海恒(平潭)资产管理有限公司、福建稳可信资产管理有限公司、陈军等6名特定对象非公开发行股票。本次发行申请于2017年1月获中国证监会发行审核委员会审核通过。截止本报告日,公司尚未取得中国证监会正式发行批复文件(具体详见公司于2016年1月23日、4月21日、5月28日、9月20日及2017年1月12日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告)。

(二)经公司第九届董事会第二次会议及2017年第三次临时股东大会审议通过,同意公司向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行不超过人民币8亿元的公司债券。截止本报告日,公司正在积极推进公司债发行有关工作(具体详见公司于2017年7月8日、8月4日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告)。

(三)经公司第九届董事会第十一次会议及2018年第二次临时股东大会审议通过,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额合计不超过人民币21亿元的超短期融资券及中期票据。截止本报告日,公司发行超短融事项已向中国银行间交易商协会进行申报(具体详见公司于2018年6月27日、7月13日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告)。

(四)公司第九届董事会第十九次会议及2019年第一次临时股东大会审议通过《福建东百集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案)及其摘要》及相关议案,同意公司实施第二期员工持股计划。公司代表第二期员工持股计划作为一般委托人委托信托机构设立的“国通信托·紫金16号集合资金信托计划”于2019年1月28日正式成立,募集规模为人民币14,000万元。截止2019年3月15日,公司第二期员工持股计划已通过“国通信托·紫金16号集合资金信托计划”以集中竞价交易方式累计买入公司股票22,910,504股,占公司总股本的2.55%(具体详见公司于2019年1月3日、1月24日、1月26日、2月19日及3月19日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告)。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1、精准扶贫规划

√适用 □不适用

为贯彻落实中央精准扶贫、精准脱贫的战略部署,改善帮扶对象的生活及教育环境,公司以社会扶贫、教育扶贫为重点,建立健全长效工作机制,通过加大资金投入、强化任务落实等方式,积极推进扶贫工作。

#### 2、年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内,公司结合实际情况在教育脱贫、兜底保障、社会扶贫等方面参与扶贫活动,共计投入资金约14.33万元。

**3、精准扶贫成效**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	14.33
其中：1. 资金	11.95
2. 物资折款	2.38
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
二、分项投入	
1. 教育脱贫	3.5
其中：1.1 资助贫困学生投入金额	3.5
1.2 资助贫困学生人数（人）	/
1.3 改善贫困地区教育资源投入金额	/
2. 兜底保障	4.48
其中：2.1 帮助“三留守”人员投入金额	/
2.2 帮助“三留守”人员数（人）	/
2.3 帮助贫困残疾人投入金额	4.48
2.4 帮助贫困残疾人数（人）	/
3. 社会扶贫	6.35
其中：3.1 东西部扶贫协作投入金额	/
3.2 定点扶贫工作投入金额	/
3.3 扶贫公益基金	6.35
三、所获奖项（内容、级别）	福安希望工程-阳光助学捐赠

**4、后续精准扶贫计划**

√适用 □不适用

在前期扶贫工作的基础上，公司 2019 年度将更加有计划、有步骤、有组织的开展各项扶贫工作，与媒体、社会机构合作，重点突出教育脱贫等工作。

**(二) 社会责任工作情况**

√适用 □不适用

详见公司同日在上海证券交易网站披露的《福建东百集团股份有限公司 2018 年度社会责任报告》

**(三) 环境信息情况****1、属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**2、重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

√适用 □不适用

公司主营业务为商业零售，不属于重点排污单位。公司始终将安全环保作为经营理念，切实履行企业环境保护责任。

**3、重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

□适用 √不适用

**4、报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

**报告期转债累计转股情况**

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	212,765,514	23.69				-211,783,960	-211,783,960	981,554	0.11
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	212,765,514	23.69				-211,783,960	-211,783,960	981,554	0.11
其中：境内非国有法人持股	192,677,426	21.45				-191,783,960	-191,783,960	893,466	0.10
境内自然人持股	20,088,088	2.24				-20,000,000	-20,000,000	88,088	0.01
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	685,463,634	76.31				211,783,960	211,783,960	897,247,594	99.89
1、人民币普通股	685,463,634	76.31				211,783,960	211,783,960	897,247,594	99.89
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	898,229,148	100.00				0	0	898,229,148	100.00

##### 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2015年3月31日，公司向福建丰琪投资有限公司、魏立平、薛建、宋克均、刘夷、李鹏、孙军、聂慧、翁祖翔、刘晓鸣10名特定对象非公开发行人民币普通股105,891,980股，锁定期为36个月，2016年5月公司实施2015年度资本公积金转增股本方案后，该非公开发行股份数量变更为211,783,960股。

上述非公开发行限售股份锁定期已于2018年3月31日届满，并于2018年4月2日全部上市流通（具体详见公司于2018年3月27日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福建丰琪投资有限公司	191,783,960	191,783,960	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
魏立平	3,200,000	3,200,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
薛建	2,200,000	2,200,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
宋克均	2,200,000	2,200,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
刘夷	2,200,000	2,200,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
李鹏	2,200,000	2,200,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
翁祖翔	2,000,000	2,000,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
孙军	2,000,000	2,000,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
聂慧	2,000,000	2,000,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
刘晓鸣	2,000,000	2,000,000	0	0	非公开发行锁定	2018年4月2日
合计	211,783,960	211,783,960	0	0	/	/

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	17,362
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	17,716
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
福建丰琪投资有限公司	0	409,746,718	45.62	0	质押	316,400,000	境内非国有法人
施章峰	62,837,338	62,837,338	7.00	0	质押	29,000,000	境外自然人
许惠君	0	53,200,000	5.92	0	质押	53,200,000	境内自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	0	30,137,140	3.36	0	无	0	境内非国有法人
陈钦	18,783,286	18,783,286	2.09	0	无	0	境内自然人
姚建华	0	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
周华亮	10,200,000	10,200,000	1.14	0	无	0	境内自然人
李多佳	6,539,600	6,539,600	0.73	0	无	0	境内自然人
郭华容	5,802,843	5,802,843	0.65	0	无	0	境内自然人
林针	5,408,512	5,408,512	0.60	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
福建丰琪投资有限公司	409,746,718	人民币普通股	409,746,718				
施章峰	62,837,338	人民币普通股	62,837,338				
许惠君	53,200,000	人民币普通股	53,200,000				
深圳钦舟实业发展有限公司	30,137,140	人民币普通股	30,137,140				
陈钦	18,783,286	人民币普通股	18,783,286				
姚建华	15,200,000	人民币普通股	15,200,000				
周华亮	10,200,000	人民币普通股	10,200,000				
李多佳	6,539,600	人民币普通股	6,539,600				
郭华容	5,802,843	人民币普通股	5,802,843				
林针	5,408,512	人民币普通股	5,408,512				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限 售条件 股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交 易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	福建省福州第三中学	188,760	/	/	未偿还股改对价

2	福州外轮供应公司	188,760	/	/	未偿还股改对价
3	福州市丝绸印染联合厂	163,592	/	/	未偿还股改对价
4	石狮市玖益时装有限公司	163,592	/	/	未偿还股改对价
5	莆田华灵时装有限公司	125,840	/	/	未偿还股改对价
6	罗国亮	88,088	/	/	未偿还股改对价
7	石狮市美姿时装有限公司	62,920	/	/	未偿还股改对价
8	福建省食品工业联合贸易中心	2	/	/	未偿还股改对价
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述有限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

报告期内,原有限售条件流通股股东福建省莆田市金属制品厂持有的 88,088 股有限售条件流通股过户给罗国亮。

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1、 法人

适用 不适用

名称	福建丰琪投资有限公司
单位负责人或法定代表人	施霞
成立日期	2009 年 7 月 24 日
主要经营业务	对商业的投资
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

#### 2、 自然人

适用 不适用

#### 3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

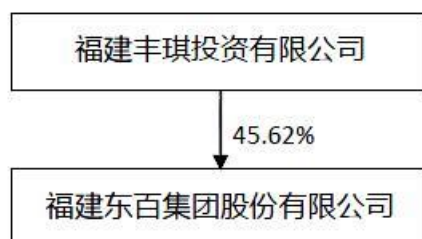
适用 不适用

#### 4、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用





**(二) 实际控制人情况****1、 法人**

□适用 √不适用

**2、 自然人**

√适用 □不适用

姓名	郑淑芳
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	任福建福融辉投资有限公司、福建福融科技集团有限公司、福建晟联辉投资有限公司监事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

**3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

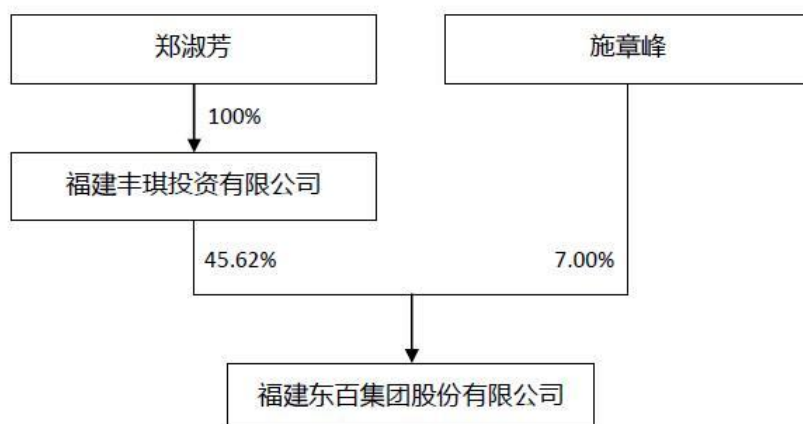
□适用 √不适用

**4、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用



施章峰先生为公司实际控制人郑淑芳女士之孙，为郑淑芳女士之一致行动人。

**6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

**五、 其他持股在百分之十以上的法人股东**

□适用 √不适用

**六、 股份限制减持情况说明**

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
施文义	董事长、总裁	男	51	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0	/	0	是
陈文胜	董事	男	51	2018年7月13日	2020年5月3日	0	0	0	/	90.83	否
	副总裁			2018年6月26日	2020年5月3日						
宋克均	董事	男	54	2012年11月26日	2020年5月3日	2,700,000	2,700,000	0	/	99.24	否
	副总裁			2017年5月4日	2020年5月3日						
	财务总监			2014年3月21日	2020年5月3日						
魏秀法	董事	男	48	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0	/	10	是
施霞	董事	女	33	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0	/	10	是
郑飏	董事、副总裁、 董事会秘书	男	49	2018年7月13日	2020年5月3日	0	0	0	/	52.04	否
洪波	独立董事	男	60	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0	/	10	是
陈珠明	独立董事	男	54	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0	/	10	是
魏志华	独立董事	男	36	2018年10月23日	2020年5月3日	0	0	0	/	1.17	是
林越	监事会主席	男	73	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0	/	6	否
刘晟	监事	男	44	2018年7月13日	2020年5月3日	0	0	0	/	2.37	是
叶海燕	职工监事	女	45	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0	/	25.52	否
袁幸福	副总裁	男	45	2017年5月4日	2020年5月3日	100	100	0	/	200.54	否
李鹏	副总裁	男	56	2005年6月28日	2020年5月3日	2,200,000	2,200,000	0	/	72.53	否
王江川	副总裁	男	56	2018年6月26日	2020年5月3日	0	0	0	/	241.20	否
朱红志	副董事长(离任)	女	49	2014年3月21日	2018年6月25日	0	0	0	/	5.83	是

刘夷	董事(离任)	男	41	2012年11月26日	2018年6月25日	2,200,000	1,650,000	-550,000	个人 资金 需求	27.55	否
	副总裁(离任)			2013年1月9日	2018年6月25日						
	董事会秘书(离任)			2014年3月21日	2018年6月25日						
顾琍琍	独立董事(离任)	女	71	2012年11月26日	2018年10月23日	0	0	0	/	9.16	否
李京宁	监事(离任)	女	45	2014年3月17日	2018年7月13日	0	0	0	/	22.88	否
王黎民	副总裁(离任)	男	51	2017年5月4日	2018年6月25日	0	0	0	/	175.60	否
合计	/	/	/	/	/	7,100,100	6,550,100	-550,000	/	1,072.46	/

姓名	主要工作经历
施文义	大专学历,高级经济师。福建中联房地产开发集团有限公司董事长。现任公司董事长、总裁。
陈文胜	本科学历,经济师。历任中国建设银行福建信托投资公司业务部经理、福建分行直属支行投贷部副经理、福州城东支行及城北支行副行长兼党委委员、福清分行行长兼党委书记,阳光控股有限公司副总裁,华通银行股份有限公司董事、副行长、代行长。现任公司董事、副总裁。
宋克均	本科学历,审计师,中共党员。历任福建中福实业股份有限公司财务总监、代理董秘,福建中联房地产开发集团有限公司审计管理中心总经理。现任公司董事、副总裁、财务总监。
魏秀法	本科学历,工程师,中共党员。历任建设银行福州城东支行副行长、福建省分行公司业务部总经理、福州自贸区分行行长。现任福建中联房地产开发集团有限公司副董事长、总裁。2017年5月至今担任公司董事。
施霞	本科学历,经济师。现任福建中联房地产开发集团有限公司董事。2017年5月至今担任公司董事。
郑飏	本科学历,会计师。历任福建证券交易中心财务清算部经理,华福证券有限责任公司福清营业部总经理、福州广达路营业部总经理、资产管理总部副总经理(主持工作)、上海分公司总经理、投行业务董事总经理及债权业务三部总经理。现任公司董事、副总裁、董事会秘书。
洪波	研究生学历,中共党员,一级律师。历任福建省律师协会秘书长、副会长、会长、名誉会长;中华全国律师协会副会长等;现为福建新世通律师事务所首席合伙人;同时兼任国家食品药品监督管理局(法律组)安全专家,福州仲裁委员会委员、仲裁员,福建省国资委法律咨询专家委员会法律咨询专家,鸿博股份有限公司、福建雪人股份有限公司及宁德时代新能源科技股份有限公司独立董事。2014年3月至今担任公司独立董事。
陈珠明	管理学博士,中山大学管理学教授,金融学专业、财务投资专业的硕士研究生导师。广东经济学会理事、美国GLG集团Educators、广州国资产业发展股权投资基金投资决策委员会外部专业评委。现兼任广东南方新媒体股份有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司、广东精艺金属股份有限公司独立董事及广州钢正建材股份有限公司董事。2014年3月至今担任公司独立董事。
魏志华	财务学博士。历任厦门大学经济学院助理教授、副教授、教授、博士生导师,现任厦门大学经济学院教授、博士生导师;兼任南宁百货大楼股份有限公司、厦门亿联网络技术股份有限公司的独立董事,2018年10月至今担任公司独立董事。
林越	清华大学本科学历,高级经济师,中共党员。历任福州电线厂厂长、福州市经委主任、香港华榕集团有限公司董事长兼总经理、福州百华房地产开发有限公司副董事长、福建中联房地产开发集团有限公司副董事长。2012年11月至2014年3月任公司监事,现任公司监事会主席。
刘晟	本科学历,会计师,历任福建省亚细亚华兴购物有限公司及福州捷成贸易有限公司会计、深圳沃尔玛百货零售有限公司福州山姆会员商店主办会计、福建中联房地产开发集团有限公司审计经理,现任福建中联房地产开发集团有限公司审计总监。2018年7月至今担任公司监事。

叶海燕	大专学历。现担任公司职工监事、总裁办副主任。
袁幸福	本科学历，在读 EMBA。2002 年至 2009 年 10 月担任深圳茂业国际控股有限公司营运部经理、店总经理，2009 年 10 月至 2017 年 4 月历任银泰百货义乌伊美店店总经理、温州世贸店店总经理、浙中南区副总经理、武林总店店总经理、杭州区总经理、银泰商业集团助理总裁。2017 年 5 月至今担任公司副总裁。
李鹏	本科学历，硕士学位。2002 年至 2005 年曾任公司总裁助理，2005 年 6 月至今担任公司副总裁。
王江川	研究生学历，历任广州开发区东区开发总公司董事会秘书、总经理助理，普洛斯公司中国区副总裁兼广州及中西部区域总经理、高级副总裁兼华南区总经理，广州实地投资有限公司总经理。2018 年 6 月至今担任公司副总裁。
朱红志 (离任)	本科学历，会计师。历任中信银行福州分行资金资本市场部总经理、金融同业部总经理。2014 年 3 月至 2017 年 5 月任公司董事长，2017 年 5 月至 2018 年 6 月担任公司副董事长。
刘夷 (离任)	本科学历，经济师。历任公司投资管理部经理、财务管理部经理、业务管理部经理，福建中联房地产开发集团有限公司董事长助理。经公司 2012 年第一次临时股东大会和第七届董事会第十二次会议审议通过，担任公司董事、副总裁。2014 年 3 月至 2018 年 6 月担任公司董事、副总裁、董事会秘书。
顾琍琍 (离任)	高级会计师。历任福州变压器厂财务科长、福州电冰箱公司财务总监、福州市电子工业局财务处长、福州华京地产公司副总经理兼财务总监、福建东建集团财务总监、福州财会学会常务理事。2012 年 11 月至 2018 年 10 月担任公司独立董事。
李江宁 (离任)	本科学历，法学硕士学位。历任公司法务部经理、董事会办公室负责人，2014 年 3 月至 2018 年 7 月担任公司监事、证券事务代表。
王黎民 (离任)	毕业于加拿大约克大学舒立克商学院 (MBA 学位)。曾任安博 (PROLOGIS) 中国高级副总裁、华北区总经理。2017 年 5 月至 2018 年 6 月担任公司副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
施霞	福建丰琪投资有限公司	执行董事	2018 年 4 月	/
施霞	福建丰琪投资有限公司	总经理	2018 年 12 月	/
在股东单位任职情况的说明	无			

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
施文义	福建中联房地产开发集团有限公司	董事长	2015年10月	/
施文义	广州融冠材料科技股份有限公司	董事	2011年10月	/
施文义	广州宏顺塑胶工业有限公司	董事	2011年10月	/
施文义	中联控股集团(中国)有限公司	董事	1992年6月	/
施文义	创辉投资集团有限公司	董事	1993年3月	/
施文义	福清兰天房地产开发有限公司	董事长	1994年5月	2018年4月
魏秀法	福建中联房地产开发集团有限公司	副董事长、总裁	2016年5月	/
施霞	福建中联房地产开发集团有限公司	董事	2014年5月	/
施霞	福清兰天置业有限公司	董事	2008年4月	/
施霞	福清中联置业有限公司	董事	2006年12月	/
施霞	福建融峰贸易有限公司	监事	2016年2月	/
施霞	福融辉实业(江苏)有限公司	董事	2012年9月	/
施霞	广州融冠材料科技股份有限公司	董事	2011年10月	/
施霞	广州融盛包装材料有限公司	董事长	2011年9月	/
施霞	怡盛集团有限公司	董事	2010年12月	/
施霞	恒冠贸易有限公司	董事	2010年9月	/
洪波	福建新世通律师事务所	首席合伙人	2000年1月	/
洪波	鸿博股份有限公司	独立董事	2015年3月	/
洪波	福建雪人股份有限公司	独立董事	2015年12月	/
洪波	宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事	2017年8月	/
陈珠明	中山大学管理学院	管理学教授、金融、财务投资硕士研究生导师	2002年8月	/
陈珠明	广东广州日报传媒股份有限公司	独立董事	2013年6月	/
陈珠明	广东钢正建材股份有限公司	董事	2014年5月	/
陈珠明	广东精艺金属股份有限公司	独立董事	2015年7月	/
陈珠明	广东南方新媒体股份有限公司	独立董事	2017年6月	/
陈珠明	广州弘亚数控机械股份有限公司	独立董事	2013年4月	2018年6月
魏志华	厦门大学经济学院	应用经济学教授、博士生导师	2010年8月	/
魏志华	南宁百货大楼股份有限公司	独立董事	2018年4月	/
魏志华	厦门亿联网络技术股份有限公司	独立董事	2018年5月	/
刘晟	福建中联房地产开发集团有限公司	审计总监	2015年4月	/
在其他单位任职情况的说明	无			

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事津贴由股东大会审议决定，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会审议决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事津贴以股东大会决议为依据发放，公司高级管理人员的年薪由公司根据实际情况并结合行业薪金水平确定，由基本年薪加年终绩效组成。基本薪金根据考勤记录按月发放，年终绩效根据公司年度经营业绩及考核结果发放。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司为董事、监事、高级管理人员发放的薪酬符合公司薪酬确定依据和标准，相关数据真实、准确。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为人民币 1,072.46 万元（具体详见本节第一部分内容），公司均已实际支付到位。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈文胜	董事	选举	股东大会选举
郑飏	董事	选举	股东大会选举
魏志华	独立董事	选举	股东大会选举
刘晟	监事	选举	股东大会选举
陈文胜	副总裁	聘任	董事会聘任
郑飏	副总裁、董事会秘书	聘任	董事会聘任
王江川	副总裁	聘任	董事会聘任
朱红志	副董事长	离任	个人原因辞职
刘夷	董事、副总裁、董事会秘书	离任	个人原因辞职
顾琍琍	独立董事	离任	个人原因辞职
李京宁	监事	离任	个人原因辞职
王黎民	副总裁	离任	个人原因辞职

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

#### 六、母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	171
主要子公司在职员工的数量	1,229
在职员工的数量合计	1,400
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	408
技术人员	180
财务人员	143
行政人员	151
安保人员	243
管理人员	275
合计	1,400
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	487
大专	400
其它	513
合计	1,400

**(二) 薪酬政策**√适用  不适用

员工薪酬遵循“按劳取酬、多劳多得、效益优先、兼顾公平”的分配原则，公司员工享有“五险一金、带薪年假、带薪培训、餐补等福利。

公司以员工所在工作岗位的职责、工作能力及工作贡献为分配依据，并结合年度社会平均工资水平、物价，同时对全国同行业薪酬水平展开调查，制定合适的薪酬等级，使公司薪酬于同行业内有较好的竞争力，能够吸引、保留和激励不同层级的员工，为公司的快速发展提供人才保障。

**(三) 培训计划**√适用  不适用

2019 年度，公司培训将采用线下培训为主，线上课程为辅方式，重点从扩容课程、实用至上、创新学法、提供平台四个方面开展工作。

1、扩容课程：一方面建立企业课程库，重点围绕新员工、营运岗位、初级管理者搭建完善的课程体系；另一方面学习外部培训机构通用素质、拓展类课程以内化，保障培训内容的丰富性、多样性、有效性

2、实用至上：以实际工作需要出发，针对东道主项目，通过军式训练、各岗位轮岗学习、体验式培训、市调等，加速人才培养；针对中层管理人员，加强进行面试官、内训师、部属培育课程的培训与实操，逐步提高员工管理能力

3、创新学法：通过双周培训会、直播课、读书会等学习方法，提高员工培训积极性

4、提供平台：E-learning 平台，通过微课、短视频课程等丰富培训形式。

**(四) 劳务外包情况**√适用  不适用

劳务外包的工时总数	705,492.10 小时
劳务外包支付的报酬总额	28,925,176.03 元

**七、其他** 适用  不适用



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会、上交所有关上市公司治理的规范性文件要求，不断健全完善公司治理结构和公司内部控制体系，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范，切实保障了公司和股东的合法权益。公司治理情况具体如下：

#### （一）制度建设情况

报告期内，公司修订了《关联交易管理制度》，并制定了《公司董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法》，同时通过各项公司治理制度的建立健全和贯彻实施，不断完善公司治理结构，提升公司规范运作水平。

#### （二）公司治理实施具体情况

##### 1、关于股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》、《公司股东大会议事规则》要求召集、召开股东大会，报告期内公司共计召开 5 次股东大会，全部采取现场和网络投票相结合的方式表决，充分保障中小股东对公司重大事项的参与权，并聘请律师对股东大会的召集召开程序、出席人身份、审议内容、表决结果等事项进行确认和见证，确保股东大会表决结果合法有效。此外，股东大会审议关联交易事项时，关联股东均能回避表决，不存在损害中小股东利益的情形。

##### 2、关于控股股东与上市公司

公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在人员、资产、财务、机构和业务方面完全独立于控股股东。公司控股股东行为合法、合规，报告期内未发生公司控股股东利用其特殊地位侵占或损害上市公司和其他股东利益的行为。

##### 3、关于董事与董事会

报告期内公司共计召开 12 次董事会会议，各次董事会的召集、召开程序符合《公司章程》、《公司董事会议事规则》的有关规定，关联董事在表决关联事项时均回避表决，保证表决事项符合公开、公平、公正的原则。全体董事均能按照相关规定，以认真负责的态度出席会议，勤勉尽责地履行职责。同时，公司积极组织有关人员参加培训或学习，熟悉相关监管法律法规，进一步提升规范治理意识。

##### 4、关于监事与监事会

报告期内，公司全体监事本着对全体股东负责的态度，认真履行自己的职责，审议定期报告，列席股东大会，对公司重大事项、关联交易及董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，以维护公司及股东的合法权利。

##### 5、关于信息披露与透明度

公司高度重视信息披露工作，严格按照法律、法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，充分履行上市公司信息披露义务；并做好信息披露前的保密工作，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。

##### 6、关于投资者关系及相关利益者

公司通过召开年度业绩说明会、上证 e 互动平台及公司“投资者关系”专栏平台，与投资者保持实时沟通，以增进其对公司的了解和认同。此外，公司充分尊重和保护供应商、消费者、企业职工等相关利益方的合法权益，实现股东、职工、社会等各方面利益的协调平衡，共同推动公司健康、稳定地可持续发展。

##### 7、关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》的相关规定，如实、完整地记录内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等环节相关的内幕信息知情人名单。此外，公司根据《新媒体登记监控制度》要求，适时更新新媒体账号资料档案，不断建立健全内幕信息知情人登记管理体系。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 1 月 19 日	http://www.sse.com.cn	2018 年 1 月 20 日
2017 年年度股东大会	2018 年 4 月 26 日	http://www.sse.com.cn	2018 年 4 月 27 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 7 月 13 日	http://www.sse.com.cn	2018 年 7 月 14 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 8 月 24 日	http://www.sse.com.cn	2018 年 8 月 25 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 10 月 23 日	http://www.sse.com.cn	2018 年 10 月 24 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
施文义	否	12	12	0	0	0	否	4
陈文胜	否	7	7	0	0	0	否	2
宋克均	否	12	12	0	0	0	否	5
郑飏	否	7	7	0	0	0	否	2
魏秀法	否	12	11	0	1	0	否	3
施霞	否	12	12	0	0	0	否	5
洪波	是	12	12	0	0	0	否	0
陈珠明	是	12	12	11	0	0	否	0
魏志华	是	1	1	1	0	0	否	0
朱红志	否	4	4	0	0	0	否	0
刘夷	否	4	4	0	0	0	否	1
顾琍琍	是	11	11	0	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	11

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

**六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

公司人力资源中心根据《公司董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法》制定高级管理人员薪酬方案，综合考虑公司年度主要财务指标和经营目标完成情况，经董事会评述考评后报董事会薪酬考核委员会核定实施。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

根据有关规定和要求，公司董事会组织有关部门及各控股子公司从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督等方面对公司截至 2018 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了系统性分析，并出具了《公司 2018 年度内部控制评价报告》(详见同日上海证券交易所网站)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

公司聘请的福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2018 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行审计，出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》(报告全文详见同日上海证券交易所网站)。

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审 计 报 告

闽华兴所（2019）审字A-052号

福建东百集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了福建东百集团股份有限公司（以下简称东百集团）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东百集团2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东百集团，并履行了职业道德方面的其他责任。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。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）处置全资子公司股权及大额投资收益的确认

关键审计事项	审计中的应对
<p>2018年东百集团将全资子公司佛山睿优工业投资管理有限公司（现更名为“佛山睿优仓储有限公司”，以下简称“佛山睿优”）80%股权转让给Foshan Leping Holdings II Limited，交易价格为28,391.78万元，此次交易在合并层面确认投资收益合计22,640.82亿元，占利润总额的59.20%。</p> <p>上述交易完成后，东百集团丧失对佛山睿优的控制权，管理层需详细考虑丧失控制权的判断依据、丧失控制权日的判断、处</p>	<p>我们执行的主要程序如下：</p> <p>—了解并测试东百集团投资相关的内部控制，评价其设计和运行的有效性；</p> <p>—获取与上述事项相关的董事会决议、股东会决议、股权转让文件、佛山睿优变更后的公司章程以及工商备案信息，确认该项交易的授权是否完整，手续是否齐备，交易事项是否完成；</p> <p>—获取了管理层聘请的外部评估师出具的评估报告，并对外部评估师的胜任能力、专业性和客观性进行了评估，复核评估报告的关键假设、评估方法以及评估结果的合理性，了解交易定价的原则及依据，判断该交易定价的公允性；</p> <p>—查询交易方的工商登记资料、查询交易方的股东信息、向律师发沟通函，获取该项交易的法律意见书、管理层声明书等，以评价交易方是否存在关联方关系；</p> <p>—检查佛山睿优变更后的公司章程以及工商备案信息等支持</p>

关键审计事项	审计中的应对
置对价和剩余股权的公允价值的确定、以及确定会计处理的恰当性等。由于上述事项对本年度财务报表具有重大影响，因此，我们将该事项识别为关键审计事项。	性文件，以评估管理层关于丧失控制权的判断、丧失控制权日的判断，复核公司在丧失控制权日的会计处理，获取交易资金银行单据，核查交易资金来源，并执行重新计算等审计程序复核管理层计算的处置损益金额的准确性及相关会计处理的恰当性。

## (二) 收入的确认

关键审计事项	审计中的应对
<p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（二十五）及“五、合并财务报表项目附注注释”（三十九）所示：2018年度，东百集团的营业收入为29.97亿元，包含商业零售类、商业地产、供应链等多个业务板块。各业务板块的收入确认原则及时点对收入确认的准确性和完整性对东百集团的利润影响较大，且由于营业收入系公司关键业绩指标之一，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下：</p> <p>—了解并测试东百集团与收入的确认相关的内部控制，评价其设计和运行的有效性；</p> <p>—执行分析性程序，包括各业务板块本期收入、成本、毛利率与上期比较分析，各业务板块毛利率与同行业比较分析等分析性程序；</p> <p>—针对收入真实性的检查，实施了以下具有针对性的审计程序</p> <p>—百货零售：检查相关销售合同，检查货款的结算方式、营业收入的确认政策是否符合相关会计准则的要求；结合销售系统和用友财务数据的全年各月份数据进行比对审查；抽样检查营业收入发生的外部证据，包括检查销售小票、客户付款记录等；</p> <p>—房产租赁：对租赁收入选取样本，根据合同约定的租赁期间、租赁价格，复核报告期应计租金的准确性和完整性；</p> <p>—商业地产销售：检查房产标准买卖合同条款，判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；抽样检查房地产买卖合同、相关移交手续以及可以证明房产已达到交付条件并且已交付的支持证据，以评价相关房地产销售收入确认的准确性；</p> <p>—供应链：选取样本检查签订的销售合同，识别与商品所有权相关的风险和报酬转移的条款和条件，评价收入确认的时点是否符合企业会计准则的要求；在本年账面记录的销售收入中选取样本检查销售合同、出库单、发票、将出库记录与账面的收入记录进行核对，以评价收入确认的准确性；结合对应收账款的审计，在客户中选取样本，对本期的销售额执行函证程序</p> <p>—资产负债表日前后确认的截止性测试，核对收入确认相关单据以及支持性文件的时间节点，以评估相关收入是否在恰当的期间确认。</p>

## 四、其他信息

东百集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东百集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算东百集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东百集团的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东百集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东百集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就东百集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情

形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

(此页无正文)

福建华兴会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：王永平  
(项目合伙人)

中国注册会计师：陈依航

中国福州市

二〇一九年三月二十八日



## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	588,155,910.70	925,784,100.96
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、2	72,758,550.58	27,632,828.27
其中：应收票据			850,000.00
应收账款		72,758,550.58	26,782,828.27
预付款项	七、3	115,223,582.94	20,512,535.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、4	506,754,745.11	194,397,631.77
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、5	2,461,207,024.73	3,064,098,840.27
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	242,541,030.54	71,418,391.95
流动资产合计		3,986,640,844.60	4,303,844,328.26
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、7	4,449,640.00	4,449,640.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	71,065,356.91	212,555.95
投资性房地产	七、9	2,232,276,186.59	425,994,909.59
固定资产	七、10	820,932,038.77	519,821,033.47
在建工程	七、11	396,757,580.14	355,234,827.68
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、12	438,868,303.49	542,359,877.80
开发支出			
商誉	七、13	4,887,500.00	4,887,500.00
长期待摊费用	七、14	362,337,660.24	267,829,351.81
递延所得税资产	七、15	69,894,032.79	72,970,193.67
其他非流动资产	七、16	27,019,776.93	310,658,953.90
非流动资产合计		4,428,488,075.86	2,504,418,843.87
资产总计		8,415,128,920.46	6,808,263,172.13
<b>流动负债：</b>			

短期借款	七、17	520,000,000.00	480,670,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、18	1,079,566,043.24	499,619,654.56
预收款项	七、19	200,278,231.28	267,817,389.95
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、20	31,443,730.21	27,570,384.44
应交税费	七、21	200,079,915.31	234,688,651.82
其他应付款	七、22	794,100,648.02	762,201,273.93
其中：应付利息		5,414,236.83	3,750,796.71
应付股利		1,165,047.89	1,165,047.89
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、23	606,360,857.30	633,906,114.72
其他流动负债	七、24	30,449,400.00	
流动负债合计		3,462,278,825.36	2,906,473,469.42
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、25	2,189,555,111.88	1,189,219,964.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、26	5,419,725.09	5,881,304.11
长期应付职工薪酬	七、27	205,548.30	326,685.57
预计负债			
递延收益	七、28	29,564,792.50	30,588,000.00
递延所得税负债	七、15	76,768,744.81	67,497,899.90
其他非流动负债	七、29		122,322,700.00
非流动负债合计		2,301,513,922.58	1,415,836,554.26
负债合计		5,763,792,747.94	4,322,310,023.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、30	898,229,148.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、31	112,323,252.72	127,023,471.08
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、32	199,674,792.90	185,260,178.37
一般风险准备			
未分配利润	七、33	1,107,655,561.13	950,032,786.33

归属于母公司所有者权益合计		2,317,882,754.75	2,160,545,583.78
少数股东权益		333,453,417.77	325,407,564.67
所有者权益（或股东权益）合计		2,651,336,172.52	2,485,953,148.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,415,128,920.46	6,808,263,172.13

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

## 母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位:福建东百集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		245,113,547.75	350,039,604.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十五、1	3,546,977.36	883,777.11
其中:应收票据			
应收账款		3,546,977.36	883,777.11
预付款项		4,388,618.82	2,914,213.39
其他应收款	十五、2	2,963,633,142.18	2,048,492,010.73
其中:应收利息			
应收股利			
存货		27,409,658.17	14,632,067.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		100,723,953.37	9,951,329.25
流动资产合计		3,344,815,897.65	2,426,913,002.14
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		4,449,640.00	4,449,640.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	961,182,449.58	901,470,541.35
投资性房地产			
固定资产		559,244,613.09	574,650,938.67
在建工程		4,984,756.91	32,177,376.81
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,432,464.96	1,466,363.39
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		165,289,122.12	69,179,746.39
递延所得税资产		24,582,683.68	31,228,995.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,722,165,730.34	1,614,623,602.08
资产总计		5,066,981,627.99	4,041,536,604.22
<b>流动负债:</b>			
短期借款		450,000,000.00	410,670,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		113,820,316.34	81,722,628.62
预收款项		78,869,327.43	67,993,283.54
应付职工薪酬		12,588,919.29	8,626,344.03

应交税费		36,549,281.06	1,833,982.31
其他应付款		485,095,926.17	274,312,920.33
其中：应付利息		3,487,707.13	2,351,149.61
应付股利		1,165,047.89	1,165,047.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		492,106,414.68	436,573,460.00
其他流动负债		30,449,400.00	
流动负债合计		1,699,479,584.97	1,281,732,618.83
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,368,615,111.88	690,049,964.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		205,548.30	326,685.57
预计负债			
递延收益		29,564,792.50	30,588,000.00
递延所得税负债		65,774,624.61	67,497,899.90
其他非流动负债			122,322,700.00
非流动负债合计		1,464,160,077.29	910,785,250.15
负债合计		3,163,639,662.26	2,192,517,868.98
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		898,229,148.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		141,730,282.49	141,730,282.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		199,674,792.90	185,260,178.37
未分配利润		663,707,742.34	623,799,126.38
所有者权益（或股东权益）合计		1,903,341,965.73	1,849,018,735.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,066,981,627.99	4,041,536,604.22

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

**合并利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七、34	2,996,951,202.38	3,855,695,680.64
其中:营业收入		2,996,951,202.38	3,855,695,680.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,844,741,106.96	3,314,954,027.14
其中:营业成本	七、34	2,334,243,204.81	2,824,257,507.53
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、35	76,555,809.74	160,862,879.10
销售费用	七、36	245,223,689.83	203,345,687.21
管理费用	七、37	123,086,437.94	104,830,033.71
研发费用			
财务费用	七、38	63,161,928.86	20,083,574.01
其中:利息费用		56,745,675.34	19,745,311.11
利息收入		8,205,138.99	9,923,913.92
资产减值损失	七、39	2,470,035.78	1,574,345.58
加:其他收益	七、40	1,971,696.81	4,358,899.90
投资收益(损失以“-”号填列)	七、41	226,336,696.74	4,928,772.73
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、42		-2,909,292.50
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、43	-7,859,947.89	-11,017,294.07
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		372,658,541.08	536,102,739.56
加:营业外收入	七、44	11,300,023.57	5,744,308.19
减:营业外支出	七、45	1,481,368.40	3,651,429.22
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		382,477,196.25	538,195,618.53
减:所得税费用	七、46	106,138,410.94	140,421,542.57
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		276,338,785.31	397,774,075.96
(一)按经营持续性分类		276,338,785.31	397,774,075.96
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		276,338,785.31	397,774,728.20
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			-652.24
(二)按所有权归属分类		276,338,785.31	397,774,075.96
1.归属于母公司股东的净利润		261,993,150.56	247,412,194.08

2. 少数股东损益		14,345,634.75	150,361,881.88
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		276,338,785.31	397,774,075.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		261,993,150.56	247,412,194.08
归属于少数股东的综合收益总额		14,345,634.75	150,361,881.88
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2917	0.2754
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2917	0.2754

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

**母公司利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五、4	1,021,805,651.53	563,096,529.83
减: 营业成本	十五、4	842,268,387.44	464,887,387.38
税金及附加		18,836,313.39	10,427,301.89
销售费用		96,687,054.14	71,186,930.04
管理费用		59,972,938.97	43,209,436.43
研发费用			
财务费用		46,987,765.27	10,642,229.26
其中: 利息费用		101,236,027.06	77,882,079.58
利息收入		65,926,148.56	75,342,064.58
资产减值损失		786,981.37	232,415.89
加: 其他收益		1,510,000.00	4,028,899.90
投资收益(损失以“—”号填列)	十五、5	215,541,213.79	13,823,736.72
其中:对联营企业和合营企业的投资收 益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填 列)			-1,107,459.00
资产处置收益(损失以“—”号填列)		-1,565,047.63	-9,034,537.28
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		171,752,377.11	-29,778,530.72
加: 营业外收入		5,660,533.46	34,045.08
减: 营业外支出		200,132.76	916,435.36
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		177,212,777.81	-30,660,921.00
减: 所得税费用		33,066,632.52	-6,993,407.26
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		144,146,145.29	-23,667,513.74
(一)持续经营净利润(净亏损以“—” 号填列)		144,146,145.29	-23,667,513.74
(二)终止经营净利润(净亏损以“—” 号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融 资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		144,146,145.29	-23,667,513.74
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 施文义

主管会计工作负责人: 宋克均

会计机构负责人: 高萍



**合并现金流量表**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,312,028,064.35	3,802,885,392.14
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、47	221,910,699.69	124,779,233.85
经营活动现金流入小计		3,533,938,764.04	3,927,664,625.99
购买商品、接受劳务支付的现金		2,843,520,050.78	2,821,450,207.17
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		196,981,086.73	150,913,373.58
支付的各项税费		297,043,683.44	322,102,946.96
支付其他与经营活动有关的现金	七、47	354,654,056.63	327,875,551.29
经营活动现金流出小计		3,692,198,877.58	3,622,342,079.00
经营活动产生的现金流量净额		-158,260,113.54	305,322,546.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,055,136.99	247,837,039.69
取得投资收益收到的现金			502,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		724,394.72	774,091.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		255,620,582.82	1,830,901.19
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		276,400,114.53	250,944,232.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		760,142,974.64	652,644,432.80
投资支付的现金		162,000,000.00	139,046,914.97
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		107,735,199.92	109,153,055.62
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,029,878,174.56	900,844,403.39
投资活动产生的现金流量净额		-753,478,060.03	-649,900,171.37

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,001,835,111.88	1,573,587,446.68
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、47	30,449,400.00	103,792,234.92
筹资活动现金流入小计		3,032,284,511.88	1,678,379,681.60
偿还债务支付的现金		2,080,882,654.72	1,017,955,928.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		249,345,963.58	122,525,813.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,288,091.77	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、47	57,171,313.09	4,940,894.72
筹资活动现金流出小计		2,387,399,931.39	1,145,422,636.92
筹资活动产生的现金流量净额		644,884,580.49	532,957,044.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-266,853,593.08	188,379,420.30
加：期初现金及现金等价物余额		805,529,773.08	617,150,352.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		538,676,180.00	805,529,773.08

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

**母公司现金流量表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,355,390,094.05	669,553,811.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		936,669,981.20	674,801,408.75
经营活动现金流入小计		2,292,060,075.25	1,344,355,220.03
购买商品、接受劳务支付的现金		909,648,184.18	566,298,538.03
支付给职工以及为职工支付的现金		81,782,530.26	45,114,250.87
支付的各项税费		31,378,240.78	32,584,877.68
支付其他与经营活动有关的现金		1,468,184,823.54	667,132,267.50
经营活动现金流出小计		2,490,993,778.76	1,311,129,934.08
经营活动产生的现金流量净额		-198,933,703.51	33,225,285.95
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			232,835,644.45
取得投资收益收到的现金		167,375,835.04	502,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		677,903.22	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,727,634.04	2,727,634.04
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		170,781,372.30	236,065,478.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,800,997.74	125,738,191.20
投资支付的现金		457,996,753.95	246,004,070.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		560,797,751.69	371,742,261.20
投资活动产生的现金流量净额		-390,016,379.39	-135,676,782.71
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,823,125,111.88	953,229,964.68
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		30,449,400.00	103,792,234.92
筹资活动现金流入小计		1,853,574,511.88	1,057,022,199.60
偿还债务支付的现金		1,140,620,000.00	777,610,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		189,922,384.34	77,561,116.29
支付其他与筹资活动有关的现金		39,808,101.14	4,940,894.72
筹资活动现金流出小计		1,370,350,485.48	860,112,011.01
筹资活动产生的现金流量净额		483,224,026.40	196,910,188.59
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-105,726,056.50	94,458,691.83
加: 期初现金及现金等价物余额		349,529,604.25	255,070,912.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		243,803,547.75	349,529,604.25

法定代表人: 施文义

主管会计工作负责人: 宋克均

会计机构负责人: 高萍

合并所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	898,229,148.00				127,023,471.08				185,260,178.37		950,032,786.33	325,407,564.67	2,485,953,148.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他											-132,846.43		-132,846.43
二、本年期初余额	898,229,148.00				127,023,471.08				185,260,178.37		949,899,939.90	325,407,564.67	2,485,820,302.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-14,700,218.36				14,414,614.53		157,755,621.23	8,045,853.10	165,515,870.50
（一）综合收益总额											261,993,150.56	14,345,634.75	276,338,785.31
（二）所有者投入和减少资本					-14,700,218.36							-2,011,689.88	-16,711,908.24
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-14,700,218.36							-2,011,689.88	-16,711,908.24
（三）利润分配									14,414,614.53		-104,237,529.33	-4,288,091.77	-94,111,006.57
1. 提取盈余公积									14,414,614.53		-14,414,614.53		

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-89,822,914.80	-4,288,091.77	-94,111,006.57	
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	898,229,148.00				112,323,252.72					199,674,792.90	1,107,655,561.13	333,453,417.77	2,651,336,172.52

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	898,229,148.00				127,412,794.91				185,260,178.37		702,620,592.25	174,146,452.10	2,087,669,165.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	898,229,148.00				127,412,794.91				185,260,178.37		702,620,592.25	174,146,452.10	2,087,669,165.63

2018 年年度报告

三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-389,323.83					247,412,194.08	151,261,112.57	398,283,982.82
(一) 综合收益总额										247,412,194.08	150,361,881.88	397,774,075.96
(二) 所有者投入和减少资本											2,546,432.57	2,546,432.57
1. 所有者投入的普通股											1,000,000.00	1,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											1,546,432.57	1,546,432.57
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转					-389,323.83						-1,647,201.88	-2,036,525.71
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他					-389,323.83						-1,647,201.88	-2,036,525.71
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	898,229,148.00				127,023,471.08				185,260,178.37	950,032,786.33	325,407,564.67	2,485,953,148.45

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

母公司所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债	其 他							
一、上年期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37	623,799,126.38	1,849,018,735.24
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37	623,799,126.38	1,849,018,735.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									14,414,614.53	39,908,615.96	54,323,230.49
(一)综合收益总额										144,146,145.29	144,146,145.29
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									14,414,614.53	-104,237,529.33	-89,822,914.80
1.提取盈余公积									14,414,614.53	-14,414,614.53	
2.对所有者(或股东)的分配										-89,822,914.80	-89,822,914.80
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				199,674,792.90	663,707,742.34	1,903,341,965.73

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37	647,466,640.12	1,872,686,248.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37	647,466,640.12	1,872,686,248.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-23,667,513.74	-23,667,513.74
(一) 综合收益总额										-23,667,513.74	-23,667,513.74
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											



3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37	623,799,126.38	1,849,018,735.24

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

公司于1990年10月1日在国营福州东街口百货大楼基础上改组设立福州东街口百货大楼股份有限公司，1997年经福建省人民政府闽政体改（1997）23号文批准并变更为福建东百集团股份有限公司。公司股票于1993年在上海证券交易所上市交易。

截至报告期末，公司总股本为898,229,148股，其中无限售条件流通股897,247,594股，占总股本99.89%；有限售条件流通股981,554股，占总股本0.11%，丰琪投资为公司控股股东，截至报告期末，丰琪投资及其一致行动人施章峰先生合计持有公司股份472,584,056股，占公司总股本52.61%。其中丰琪投资持有公司股份409,746,718股，占公司总股本45.62%；施章峰先生持有公司股份62,837,338股，占公司总股本7.00%。

公司成立于1957年，经过62年的成长变革，现已发展成为商业零售与仓储物流双轮驱动，集商业地产开发、供应链管理服务、房产租赁、酒店物业管理、广告信息等为一体的大型商业集团，致力于商业基础设施的投资运营。

公司注册地点：福建省福州市鼓楼区八一七北路84号-185号（除178-1号）

公司财务报告于2019年3月28日经第九届董事会第二十二次会议批准通过。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表范围的主要子公司详见第十一节、第九项“其他主体中的权益”的相关内容。与上年末相比，报告期因新设成立纳入合并范围的子公司有4家；因收购而纳入合并范围的子公司有2家；因处置股权而丧失控制权的公司有1家。

具体情况详见第十一节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

## 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

√适用 不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

### (1) 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (2) 非同一控制下企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。②在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并报表编制范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### (2) 合并程序

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### ①增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在当期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ②处置子公司以及业务

##### A. 一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利

润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### B. 分步处置股权至丧失控制权

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- a. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- c. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d. 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### ③ 购买子公司少数股权

公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### ④ 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

(1) 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

(3) 对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

(4) 外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(4) 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融工具分为下列五类

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

② 持有至到期投资；

③ 贷款和应收款项；

④可供出售金融资产；

⑤其他金融负债。

## (2) 确认依据和计量方法

金融工具的确认依据：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当期损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第22号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产控制	
	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收益确认为负债

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

①金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

②金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

#### **(4) 金融负债的终止确认条件**

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

①公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

②公司与债权人之间签订协议(不涉及债务重组所指情形)，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

#### **(5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### **(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法及会计处理方法**

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末，对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，计入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金



融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指单项金额超过期末应收款项余额的 10%且单项金额超过 300 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方组合	公司的关联方	不计提坏账准备
备用金组合	备用金	不计提坏账准备
低风险组合	与生产经营相关且期满可以全部收回的各种保证金、押金、有足额抵押物的款项、政府间往来等	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	15	15
3—4 年	50	50
4—5 年	70	70
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

公司存货是指在经营过程中持有的以备销售的商品，以及其他材料等，包括各类库存材料、库存商品、房地产开发成本、开发产品等。

## (2) 存货取得和发出的计价方法

公司库存商品入账成本的基础，即购入库存商品实行进价核算，并以各种商品的实际成本入账，库存商品及各类库存材料出库采用先进先出法核算；房地产开发项目的成本按实际成本进行归集核算，并结转营业成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用先进先出法核算。

## (3) 存货的盘存制度

采用实地盘存制。

## (4) 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

## (5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价。年末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因过期、陈旧或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分计提存货跌价准备。其中，对于库存商品、开发产品等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确认其可变现净值。

①存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

## 13. 持有待售资产

√适用 □不适用

### (1) 划分为持有待售的依据

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### (2) 持有待售的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可回收金额。

#### 14. 长期股权投资

√适用 □不适用

##### (1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：

①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

##### (2) 初始投资成本确定

### ①企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并, 以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的, 在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额, 确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本, 与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额, 调整股本溢价, 股本溢价不足冲减的, 冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并, 在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本:

A. 以支付现金取得的长期股权投资, 应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

### (3) 后续计量和损益确认方法

①成本法核算: 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 采用成本法核算。采用成本法核算时, 追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益, 不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

②权益法核算: 对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资, 除“对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响, 公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定, 对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益”外, 采用权益法核算。采用权益法核算时, 公司取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以

取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

③处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 15. 投资性房地产

### 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照第十一节、第五项、第16点“固定资产及折旧”和第19点“无形资产”的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为销售商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限法平均法	20-45	5%	2.11%-4.75%
机器设备	年限法平均法	8-15	5%	6.33%-11.88%
电子设备	年限法平均法	5	5%	19.00%
运输设备	年限法平均法	5	5%	19.00%
其他设备	年限法平均法	5	5%	19.00%

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用 □不适用

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- ①租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

**17. 在建工程**

√适用 □不适用

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

**18. 借款费用**

√适用 □不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则**

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

**(2) 借款费用资本化的期间**

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其

借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 19. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十一节、第五项、第 20 点“长期资产减值”的会计政策。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 20. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其

账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 21. 长期待摊费用

√适用  不适用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的装修及改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照 10 年摊销，专柜装修按照 3-5 年摊销。对在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，公司对其尚未摊销的摊余价值全部价值转入当期损益。

## 22. 职工薪酬

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的装修及改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照 10 年摊销，专柜装修按照 3-5 年摊销。对在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，公司对其尚未摊销的摊余价值全部价值转入当期损益。

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用  不适用

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用  不适用

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计



划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### ① 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### ② 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用  不适用

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## 23. 预计负债

√适用  不适用

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：(1) 该义务是公司承担的现时义务；(2) 该义务的履行可能导致经济利益的流出；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义

务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 24. 股份支付

√适用 □不适用

### (1) 股份支付的种类

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，公司都应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应的服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），处理如下：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

③如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，公司应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 25. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

公司发行的金融工具按照金融工具准则和金融负债和权益工具的区分及相关会计处理规定进行初始确认和计量。其后，公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理。对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行方发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 26. 收入

√适用 □不适用

### 销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

①公司商品销售收入的具体确认原则为：公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。

②公司房地产销售收入的具体确认原则为：销售房地产在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，商品房竣工验收办理移交手续时确认营业收入的实现。

③公司供应链收入的具体确认原则为：在公司已将供应链贸易执行标的主要风险和报酬转移给执行对方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已执行标的实施控制，与供应链贸易执行相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠的计量时确认收入。公司按照从执行对方已收或应收的合同或协议价款确定供应链贸易执行收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定供应链贸易执行收入金额。

### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本转入当期损益，不确认提供劳务收入。

①物业管理在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

②酒店餐饮在酒店餐饮服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

③广告信息服务主要系提供户外广告牌发布及LED媒体信息广告服务，该项业务以投放时按合同约定发布，并在客户合理保证可收回相关款项时确认收入。

### (3) 让渡资产使用权

提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认：

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

### (4) 房产租赁

房产租赁按与承租方签订的合同或协议规定，在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

## 27. 政府补助

√适用 □不适用

### (1) 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### (2) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

①公司能够满足政府补助所附条件；

②公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

### (3) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

②政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

### (4) 政府补助的会计处理方法

①与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

②与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

③对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

④与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

⑤已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 28. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

### (1) 递延所得税资产的确认

①公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：A. 该项交易不是企业合并；B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

②公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

### (2) 递延所得税负债的确认

①除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：A. 商誉的初始确认；B. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

②公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：A. 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 29. 租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

√适用  不适用

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法或其他更合理的方法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

√适用  不适用

#### ①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## ②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 30. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本，同时进行备查登记。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

公司回购其普通股形成的库存股不参与公司利润分配，公司将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

### (2) 资产证券化业务

公司设立特殊目的主体作为结构化融资的载体，公司把金融资产转移到特殊目的主体，如果公司能够控制该特殊目的主体，这些特殊目的主体则视同为子公司而纳入公司合并财务报表的范围。

公司出售金融资产作出承诺，已转移的金融资产将来发生信用损失时，由公司进行全额补偿，公司实质上保留了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，公司未终止确认所出售的金融资产。

资产证券化募集的资金列专项应付款，资产证券化融资费用（包括财务顾问费、银行担保费等）列入当期财务费用，收益权与实际募集的委托资金差额列长期待摊费用，在存续期内按证券化实施的项目进行摊销列入财务费用。

### (3) 套期会计

套期会计方法是指在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益的方法。

套期工具是指公司为规避外汇风险、利率风险、商品价格风险、股票价格风险、信用风险等所使用的衍生工具，分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理：

①在套期开始时，公司对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件；

②该套期预期高度有效，且符合公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

③对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

④套期有效性能够可靠地计量；

⑤公司应当持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

公允价值套期满足上述条件的，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

现金流量套期满足上述条件的，套期利得或损失中属于有效套期的部分计入其他综合收益，无效部分计入当期损益。对于被套期项目为预期交易且该预期交易使公司随后确认一项金融资产或金融负债的，原确认为其他综合收益的利得或损失在该金融资产或金融负债影响公司损益的相同期间转出，计入当期损益。

境外经营净投资套期满足上述条件的，公司应按类似于现金流量套期会计的规定处理：套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为所有者权益，并单列项目反映。处置境外经营时，将上述在所有者权益中单列项目反映的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

不符合上述条件的其他公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期，其公允价值变动直接计入当期损益。

#### (4) 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

本公司于资产负债表日按照合同总收入乘以完工程度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工程度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

#### (5) 附回购条件的资产转让

售后回购是指销售商品的同时，公司同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。公司根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。若售后回购交易属于融资交易的，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，公司在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

#### (6) 衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

公司根据政策管理衍生金融工具的应用，并以书面方式列明与公司风险管理策略一致的衍生金融工具应用原则。

衍生金融工具的后续计量时，因公允价值变动而产生的利得或损失在利润表中确认。对于符合套期会计处理的衍生金融工具，确认任何产生的利得或损失取决于被套期项目的性质。不符合套期会计处理的衍生金融工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及金融负债。

**(7) 终止经营**

终止经营，是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有代售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- ①组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- ③组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

**31. 重要会计政策和会计估计的变更****(1) 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据财政部于 2018 年发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表, 公司对该项会计政策变更采用追溯调整法, 对 2017 年度的财务报表列报项目进行追溯调整。	第九届第二十二次董事会会议批准通过	财政部于 2018 年发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)

其他说明

此项会计政策变更采用追溯调整法, 2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和主要影响详见第五节、第五点、(一)“公司对会计政策、会计估计变更原因及影响”的说明。

**(2) 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%/16%、11%/10%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售收入	5%
营业税	应纳税销售收入	5%，2016 年营改增前使用
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除 25%-30%后余值的 1.2%计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额或规定的税率计缴(注)	超率累进税率

(1)土地增值税按房地产开发应纳税收入的 2%—5%预缴, 待开发项目达到国家规定的清算条件时, 按销售或转让房地产所取得的应纳税增值额依 30%—60%的累进税率计算缴纳。



(2)存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明  
适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
天津融熠供应链管理有限公司	20
福建东百供应链发展有限公司	20

## 2. 税收优惠

适用 不适用

根据《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》财税[2018]77号第一条规定：“自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税”。报告期子公司天津融熠供应链管理有限公司、福建东百供应链发展有限公司享受小型微利企业所得税优惠。

## 3. 其他

根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）的规定，本公司自2018年5月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原使用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,153.84	87,893.54
银行存款	519,002,112.58	794,026,023.30
其他货币资金	69,105,644.28	131,670,184.12
合计	588,155,910.70	925,784,100.96

其他说明

(1)其他货币资金具体明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商品房销售按揭保证金存款	48,159,730.70	119,744,327.88
委托银行收款	19,625,907.65	11,415,577.92
人民币利率掉期业务保证金	1,300,000.00	
黄金租赁业务保证金	20,000.00	10,000.00
存出投资款	5.93	278.32
保函保证金		500,000.00
合计	69,105,644.28	131,670,184.12

(2)报告期使用权受限制的资金为4,947.97万元，具体情况详见第十一节、第七项、第50点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

## 2、 应收票据及应收账款

## 总表情况

## (1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		850,000.00
应收账款	72,758,550.58	26,782,828.27
合计	72,758,550.58	27,632,828.27

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收票据

## (2) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		850,000.00
商业承兑票据		
合计		850,000.00

其他说明

√适用 □不适用

报告期兰州国际商贸中心项目预售商品房房款收取的银行承兑汇票到期承兑。

## 应收账款

## (3) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	75,494,629.49	99.73	2,736,078.91	3.62	72,758,550.58	28,333,566.52	99.29	1,550,738.25	5.47	26,782,828.27
其中：账龄组合	47,519,008.57	62.78	2,736,078.91	5.76	44,782,929.66	27,987,876.76	98.08	1,550,738.25	5.54	26,437,138.51
低风险组合	27,975,620.92	36.95			27,975,620.92	345,689.76	1.21			345,689.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	202,549.05	0.27	202,549.05	100.00		202,549.05	0.71	202,549.05	100.00	
合计	75,697,178.54	/	2,938,627.96	/	72,758,550.58	28,536,115.57	/	1,753,287.30	/	26,782,828.27

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	42,835,348.26	2,141,767.41	5
1 年以内小计	42,835,348.26	2,141,767.41	5
1 至 2 年	4,013,877.39	401,387.74	10
2 至 3 年	555,650.84	83,347.63	15
3 至 4 年	9,111.90	4,555.95	50
4 至 5 年			70
5 年以上	105,020.18	105,020.18	100
合计	47,519,008.57	2,736,078.91	5.76

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	27,975,620.92		
合计	27,975,620.92		

其中：期末按低风险组合列示的应收账款

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	款项性质	不计提坏账理由
Foshan Leping Holdings II Limited	27,975,620.92	应收股权转让款	详见下方说明

公司于 2018 年 11 月与 Foshan Leping Holdings II Limited（黑石集团所控制的基金为本次交易设立的项目公司）签署的《买卖协议》，并经公司第九届董事会第十七次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议通过，公司的控股子公司佛山市空间工业投资中心（有限合伙）、东百物流有限公司分别将持有的佛山睿优 79.97%、0.03% 股权作价 28,391.78 万元转让给 Foshan Leping Holdings II Limited。经福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对佛山睿优转让基准日的全部股东权益进行评估，并出具《评估报告》（闽联合中和评报字（2018）第 1264 号），采用资产基础法评估的结果为 35,033.85 万元。佛山睿优已于交割日前办妥工商变更手续。

公司于报告期内收到了 90% 的股权转让款，截至报告期末，剩余 10% 股权转让款 2,797.56 万元未收回，根据买卖协议的付款约定，上述款项尚在履约期内。交易对方履约能力强，信用评级高，且上述款项在期后已全额收回，公司认为该应收款项在报告期末不存在减值迹象，属于低风险组合，因此不计提坏账准备。

**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 1,485,278.26 元；本期收回或转回坏账准备金额 299,937.60 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	与本公司关系	年限	占应收账款合计数的比例	坏账准备余额
Foshan Leping Holdings II Limited	27,975,620.92	业务单位	1年内	36.96	
北京京东世纪信息技术有限公司	11,895,491.34	业务单位	1年内	15.71	594,774.57
刘玮	5,890,000.00	业务单位	1年内	7.78	294,500.00
福州中影星汇影院有限公司	3,368,738.08	业务单位	1年内	4.45	168,436.90
深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	2,396,680.00	业务单位	1年内	3.17	119,834.00
合计	51,526,530.34			68.07	1,177,545.47

(7) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
朱向荣（咏蛙田鸡）	202,549.05	202,549.05	100%	收回的可能性较小
合计	202,549.05	202,549.05	-	

其他说明：

适用 不适用

应收账款期末较期初增加 4,597.57 万元，主要是新增转让佛山睿优 80%股权所应收的 10%股权转让尾款尚未收回、仓储物流业务应收仓库租金增加。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	111,851,158.43	97.08	19,585,068.39	95.48
1至2年	2,734,484.51	2.37	289,526.65	1.41
2至3年			7,940.00	0.04
3年以上	637,940.00	0.55	630,000.00	3.07
合计	115,223,582.94	100.00	20,512,535.04	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过 1 年的预付款项主要是兰州国际商贸中心项目预付兰州供电公司电缆通道及间隔租赁费 283.58 万元。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	与本公司关系	年限	占预付账款合计数的比例
福建鸿森林物流有限公司	42,000,000.00	业务单位	1 年内	36.46
中天建设集团浙江钢构有限公司	25,973,212.95	业务单位	1 年内	22.54
海伟石化有限公司	15,986,000.00	业务单位	1 年内	13.87
内蒙古隆华新材料有限公司	5,783,814.63	业务单位	1 年内	5.02
福建红星美凯龙置业有限公司	5,441,640.00	业务单位	1 年内	4.72
合计	95,184,667.58			82.61

其他说明

√适用 □不适用

预付款项期末较期初增加 9,471.10 万元，主要是公司新增预付收购江阴仓储物流用地的收购款、供应链业务预付货款及兰州中心预付供应商货款。

## 4、其他应收款

总表情况

### (1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	506,754,745.11	194,397,631.77
合计	506,754,745.11	194,397,631.77

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

### (2) 应收利息分类

□适用 √不适用

应收股利

### (3) 应收股利

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (4) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,235,086.00	1.02	5,235,086.00	100.00		5,235,086.00	2.59	5,235,086.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	509,043,196.70	98.83	2,288,451.59	0.45	506,754,745.11	196,227,187.07	97.14	1,829,555.30	0.93	194,397,631.77
其中：账龄组合	7,894,667.63	1.53	2,288,451.59	28.99	5,606,216.04	6,723,012.41	3.33	1,829,555.30	27.21	4,893,457.11
个人备用金组合	550,888.74	0.11			550,888.74	492,596.93	0.24			492,596.93
低风险组合	500,597,640.33	97.19			500,597,640.33	189,011,577.73	93.57			189,011,577.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	773,302.32	0.15	773,302.32	100.00		533,536.03	0.27	533,536.03	100.00	
合计	515,051,585.02	/	8,296,839.91	/	506,754,745.11	201,995,809.10	/	7,598,177.33	/	194,397,631.77

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
三信集团(莆田)商业运营有限公司	5,235,086.00	5,235,086.00	100	合同纠纷、起诉中
合计	5,235,086.00	5,235,086.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,435,247.48	221,762.83	5
1 年以内小计	4,435,247.48	221,762.83	5
1 至 2 年	978,229.10	97,822.91	10
2 至 3 年	26,362.01	3,954.30	15
3 至 4 年	56,986.86	28,493.43	50
4 至 5 年	1,538,080.18	1,076,656.12	70
5 年以上	859,762.00	859,762.00	100
合计	7,894,667.63	2,288,451.59	28.99

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
备用金组合	550,888.74		
低风险组合	500,597,640.33		
合计	501,148,529.07		

其中：期末按低风险组合列示的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	不计提理由
佛山睿优仓储有限公司	298,284,845.72	详见下方注释
兰州七里河拆迁安置指挥部	122,616,614.36	代垫款项、低风险
兰州市人力资源和社会保障局	27,233,400.00	农民工保证金、低风险
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	15,444,267.98	租赁押金、低风险
福建轩辉房地产开发有限公司	7,075,106.00	租赁押金、低风险
兰州市七里河区建兰路街道办事处	5,925,924.00	代垫款项、低风险
福建永锦商贸有限公司	4,782,597.00	租赁押金、低风险



单位名称	期末余额	不计提理由
宁德市住房公积金管理中心直属营业部	4,511,000.00	按揭保证金、低风险
兰州市城乡建设局	3,546,726.15	墙改基金、低风险
兰州市土地登记交易信息中心	3,054,000.00	土地保证金、低风险
福安市财政局	2,000,000.00	押金、低风险
房屋押金、设备租赁押金等	1,813,590.92	押金、低风险
兰州七里河区城市管理行政执法局	1,398,557.20	代垫款项、低风险
无添加贸易(上海)有限公司	1,000,000.00	押金、低风险
福建中兴投资有限公司	850,000.00	押金、低风险
东莞市恒添盈能源有限公司	412,000.00	押金、低风险
上海金光外滩置地有限公司	349,011.00	押金、低风险
中智项目外包服务有限公司	300,000.00	保证金、低风险
合计	500,597,640.33	

注释：该应收款项29,828.48万元为公司对参股公司的借款，具体内容详见公司于2019年1月26日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的编号为“临2019—015”的公告。结合对方公司的信用风险和经济实力的评估，且上述款项在期后已全额收回，公司认为该应收款项在报告期末不存在减值迹象，属于低风险组合，因此不计提坏账准备。

期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
莆田商业管理前期旧账	533,536.03	533,536.03	100.00	收回可能性小
东莞市恒添盈能源有限公司（五矿项目收购前旧账）	239,766.29	239,766.29	100.00	收回可能性小
合计	773,302.32	773,302.32	/	

#### (5) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方借款	298,284,845.72	
兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款	122,616,614.36	114,186,744.80
押金、保证金	72,488,236.47	69,978,547.13
其他	21,661,888.47	17,830,517.17
合计	515,051,585.02	201,995,809.10

#### (6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 711,000.74 元；本期收回或转回坏账准备金额 12,338.16 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

#### (7) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
佛山睿优仓储有限公司	关联方借款	299,930,218.32	1年以内	58.23	82,268.63
兰州七里河拆迁安置指挥部	代垫款项	122,616,614.36	1-8年	23.81	
兰州市人力资源和社会保障局	农民工保证金	27,233,400.00	4-5年	5.29	
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	租赁押金	15,444,267.98	2-5年	3.00	
福建轩辉房地产开发有限公司	租赁押金	7,075,106.00	1年以内	1.37	
合计	/	472,299,606.66	/	91.70	82,268.63

其他说明：

√适用 □不适用

其他应收款期末较期初增加 31,235.71 万元，其中应收佛山睿优 29,993.02 万元（应收本金为 29,828.48 万元、相应产生的应收资金占用费 164.54 万元），具体详见“期末按低风险组合列示的其他应收款”的注释。

## 5、存货

## (1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	10,140,169.96		10,140,169.96	1,379,661.57		1,379,661.57
库存商品	101,712,131.03	590,412.72	101,121,718.31	20,334,860.93	4,380.18	20,330,480.75
开发成本	1,068,251,002.91		1,068,251,002.91	2,045,164,442.88		2,045,164,442.88
开发产品	603,892,193.67		603,892,193.67	997,224,255.07		997,224,255.07
出租开发产品	677,801,939.88		677,801,939.88			
合计	2,461,797,437.45	590,412.72	2,461,207,024.73	3,064,103,220.45	4,380.18	3,064,098,840.27

## ①开发成本分类项目如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末数	期初数
兰州国际商贸中心项目	2012年7月	2019年12月	610,000.00	34,066.30	117,201.07
福安东百广场项目	2014年5月	2019年9月	258,000.00	72,758.80	87,315.37
合计	/	/	868,000.00	106,825.10	204,516.44

## ②兰州国际商贸中心项目建设情况如下：

单位：m<sup>2</sup>

兰州国际商贸中心项目业态分类	规划建筑面积	2018 年竣工面积	2018 年止累计竣工面积	期末在建建筑面积
SOHO	50,874		50,874	
写字楼	68,853		68,853	
商铺	103,823		103,823	
酒店	70,000		38,500	31,500
购物中心	120,000	42,000	120,000	
地下室及其他	173,884	52,165	173,884	
合计	587,434	94,165	555,934	31,500

截止报告期末，兰州国际商贸中心项目 SOHO、写字楼、商铺、购物中心、地下车位已全部竣工；酒店项目处于装修方案优化实施阶段。

③福安东百广场项目建设情况如下：

单位：m<sup>2</sup>

福安东百广场项目业态分类	规划建筑面积	2018 年竣工面积	2018 年止累计竣工面积	期末在建建筑面积
住宅（一期）含地下室	198,924		198,924	
住宅（二期）含地下室	105,857	105,857	105,857	
商业（三期）	137,682			137,682
合计	442,463		304,781	137,682

截止报告期末，福安东百广场项目住宅（一期）1#、2#、3#、5#、10#、11#交付使用，4#、12#完工；住宅（二期）6#、7#、8#、9#交付使用；商业（三期）主体施工完成，进行公共部分装修。

④开发产品分类项目如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州国际商贸中心项目	953,569,214.61	1,489,420,956.70	2,223,895,049.92	219,095,121.39
福安东百广场项目	43,655,040.46	603,729,257.99	262,587,226.17	384,797,072.28
合计	997,224,255.07	2,093,150,214.69	2,486,482,276.09	603,892,193.67

⑤出租开发产品主要项目信息：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州国际商贸中心项目		677,801,939.88		677,801,939.88
合计		677,801,939.88		677,801,939.88

(2) 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	4,380.18	586,032.54				590,412.72
合计	4,380.18	586,032.54				590,412.72

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

①根据兰州国际商贸中心项目股东双方约定，对股东投入超出注册资本金部分自2013年6月1日开始，按中国人民银行公布的同类同期贷款基准利率6.15%计算资金占用费；报告期末兰州东方友谊置业有限公司向兰州银行宏鑫支行贷款25,000万元，贷款利率9.72%。兰州国际商贸中心项目报告期末累计资本化利息金额33,655.05万元，其中本期资本化利息金额5,926.02万元。

②根据公司与子公司福安市东百置业有限公司签订的借款合同约定，公司按照支付给银行的累计利息支出占各期公司拨付本金总额的加权平均的综合利率5.257%向福安市东百置业有限公司计算资金占用费。福安东百广场项目报告期末累计资本化利息金额17,673.95万元，其中本期资本化利息金额2,551.08万元。

**6、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期保本型理财产品、结构性存款	100,000,000.00	
待抵扣增值税进项税	106,719,395.35	45,586,720.06
兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目商品房预售款预征税费等	32,488,010.96	24,025,545.46
其他	3,333,624.23	1,806,126.43
合计	242,541,030.54	71,418,391.95

**其他说明**

其他流动资产期末较期初增加17,112.26万元，主要是银行短期保本型理财产品、结构性存款增加；子公司待抵扣增值税增加。

**7、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00
合计	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00

**(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产**

□适用 √不适用

**(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少			期末
福建海峡银行股份有限公司	4,449,640.00			4,449,640.00					0.10	
江苏炎黄在线股份有限公司	50,000.00			50,000.00	50,000.00			50,000.00		
合计	4,499,640.00			4,499,640.00	50,000.00			50,000.00	/	

## 8、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
	0									0	
	0									0	
小计	0									0	
二、联营企业											
中交联达（北京）企业管理有限公司	212,555.95			-35,941.83					-176,614.12		
佛山睿优仓储有限公司				85,898.68					70,979,458.23	71,065,356.91	
小计	212,555.95			49,956.85					70,802,844.11	71,065,356.91	
合计	212,555.95			49,956.85					70,802,844.11	71,065,356.91	

## 其他说明

①报告期公司转让佛山睿优 80%股权，详见第十一节、第七项、第 2 点“应收票据及应收账款”中“期末按低风险组合列示的应收账款”的说明。公司将剩余未转让的 20%股权按照丧失控制权日的公允价值 7,097.95 万元，调增对佛山睿优的长期股权投资并确认投资收益 4,385.54 万元。该交易在合并报表层面确认的投资收益合计 22,640.82 万元。

②公司子公司东百瑞兴于 2017 年与北京圣特尔科技发展有限公司、北京界上投资顾问有限公司及自然人张少彤、汤阳共同投资设立中交联达（北京）企业管理有限公司，东百瑞兴持股比例为 35%，实际出资 35 万元。2018 年 3 月，东百瑞兴将其持有的 35%股权以人民币 1 元转让。

## 9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	516,675,326.50	56,515,398.71	573,190,725.21
2. 本期增加金额	1,903,674,611.88	352,425,319.12	2,256,099,931.00
(1) 外购	313,340,002.39	134,801,634.97	448,141,637.36
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,590,334,609.49		1,590,334,609.49
(3) 企业合并增加			
(4) 无形资产重分类转入		217,623,684.15	217,623,684.15
(5) 从其他非流动资产转入			
3. 本期减少金额	279,019,347.52	142,536,125.97	421,555,473.49
(1) 处置	279,019,347.52	142,536,125.97	421,555,473.49
(2) 其他转出			
4. 期末余额	2,141,330,590.86	266,404,591.86	2,407,735,182.72
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	144,899,102.04	2,296,713.58	147,195,815.62
2. 本期增加金额	26,417,518.27	14,726,673.54	41,144,191.81
(1) 计提或摊销	26,417,518.27	6,210,865.40	32,628,383.67
(2) 无形资产-累计摊销转入		8,515,808.14	8,515,808.14
3. 本期减少金额	5,168,669.44	7,712,341.86	12,881,011.30
(1) 处置	5,168,669.44	7,712,341.86	12,881,011.30
(2) 其他转出			
4. 期末余额	166,147,950.87	9,311,045.26	175,458,996.13
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,975,182,639.99	257,093,546.60	2,232,276,186.59
2. 期初账面价值	371,776,224.46	54,218,685.13	425,994,909.59

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州购物中心房产	1,159,246,790.76	待项目整体完工后统一办理
佛山芦苞项目一期仓库	194,229,087.27	竣工日延迟，按权证办证流程报批中
合计	1,353,475,878.03	

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产期末较期初增加 180,628.13 万元，主要是兰州中心对外出租转入；仓储物流天津宁河项目及佛山芦苞项目一期转入。

## 10、 固定资产

总表情况

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	820,932,038.77	519,821,033.47
固定资产清理		
合计	820,932,038.77	519,821,033.47

其他说明：

√适用 □不适用

固定资产期末较期初增加 30,111.10 万元，主要是兰州国际商贸中心项目开发产品转入固定资产。



## 固定资产

### 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	715,464,004.21	14,292,093.40	10,534,842.69	30,267,913.75	4,826,040.23	775,384,894.28
2. 本期增加金额	317,824,565.25	914,467.85	2,649,239.62	2,021,346.47	711,006.21	324,120,625.40
(1) 购置		544,719.64	2,649,239.62	1,934,610.47	711,006.21	5,839,575.94
(2) 在建工程转入	4,281,933.08	369,748.21				4,651,681.29
(3) 企业合并增加				86,736.00		86,736.00
(4) 存货转入	313,542,632.17					313,542,632.17
3. 本期减少金额		217,393.16	1,757,760.65	697,674.54	411,713.19	3,084,541.54
(1) 处置或报废		217,393.16	1,757,760.65	697,674.54	411,713.19	3,084,541.54
(2) 其他转出						
4. 期末余额	1,033,288,569.46	14,989,168.09	11,426,321.66	31,591,585.68	5,125,333.25	1,096,420,978.14
二、累计折旧						
1. 期初余额	206,675,219.53	11,354,192.72	7,216,068.57	26,886,329.19	3,432,050.80	255,563,860.81
2. 本期增加金额	19,666,860.50	448,332.51	786,940.97	792,469.73	406,412.59	22,101,016.30
(1) 计提	19,666,860.50	448,332.51	786,940.97	711,341.10	406,412.59	22,019,887.67
(2) 企业合并增加				81,128.63		81,128.63
3. 本期减少金额		206,523.50	986,482.04	598,909.03	384,023.17	2,175,937.74
(1) 处置或报废		206,523.50	986,482.04	598,909.03	384,023.17	2,175,937.74
(2) 其他转出						
4. 期末余额	226,342,080.03	11,596,001.73	7,016,527.50	27,079,889.89	3,454,440.22	275,488,939.37
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						

4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	806,946,489.43	3,393,166.36	4,409,794.16	4,511,695.79	1,670,893.03	820,932,038.77
2. 期初账面价值	508,788,784.68	2,937,900.68	3,318,774.12	3,381,584.56	1,393,989.43	519,821,033.47

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3) 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
兰州购物中心房产	313,542,632.17	待项目整体完工后统一办理
合计	313,542,632.17	

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 11、在建工程

## 总表情况

## (1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	396,757,580.14	355,234,827.68
工程物资		
合计	396,757,580.14	355,234,827.68

## 在建工程

## (2) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	396,757,580.14		396,757,580.14	355,234,827.68		355,234,827.68
合计	396,757,580.14		396,757,580.14	355,234,827.68		355,234,827.68

## (3) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
佛山乐平项目	460,870,000.00	235,175,744.59	54,961,900.26		290,137,644.85		100	100	25,157,128.72	4,944,083.32	5.26	自有资金、金融机构贷款
佛山芦苞项目	525,940,000.00	11,205,665.91	168,710,251.42		119,282,904.66	60,633,012.67	46.91	46.91	6,433,304.19	4,811,774.24	5.26	自有资金、金融机构贷款
北京亦庄项目	396,420,000.00	71,145,188.96	99,790,407.77		282,744.87	170,652,851.86	96.05	96.05	15,720,260.97	10,304,730.36	5.26	自有资金、金融机构贷款
东莞沙田项目	290,000,000.00	4,076,792.72				4,076,792.72	1.41	1.41			5.26	自有资金
嘉兴王店项目	443,400,000.00	670,876.98	117,811,987.68			118,482,864.66	34.80	34.80	6,284,737.53	6,284,737.53	5.26	自有资金、金融机构贷款

成都新津项目	332,190,000.00		25,804,717.07			25,804,717.07	11.85	11.85	5,777,157.37	5,777,157.37	5.26	自有资金、金融机构贷款
装修工程	145,934,460.08	30,649,583.43	71,889,769.88	4,651,681.29	80,780,330.86	17,107,341.16	70.26	70.26				自有资金
其他	48,600,000.00	2,310,975.09	46,213,031.45		48,524,006.54		99.84	99.84				自有资金
合计	2,643,354,460.08	355,234,827.68	585,182,065.53	4,651,681.29	539,007,631.78	396,757,580.14	/	/	59,372,588.78	32,122,482.82	/	/

(4) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 12、无形资产

## (1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	559,077,659.02	5,172,439.60		564,250,098.62
2. 本期增加金额	116,309,465.78	1,848,069.36	1,207,903.16	119,365,438.30
(1) 购置	1,959,893.16	1,820,002.92		3,779,896.08
(3) 企业合并增加	114,349,572.62	28,066.44	1,207,903.16	115,585,542.22
3. 本期减少金额	217,623,684.15			217,623,684.15
(1) 处置				
(2) 其他	217,623,684.15			217,623,684.15
4. 期末余额	457,763,440.65	7,020,508.96	1,207,903.16	465,991,852.77
二、累计摊销				
1. 期初余额	18,311,063.40	3,579,157.42		21,890,220.82
2. 本期增加金额	12,809,245.41	778,837.44	161,053.75	13,749,136.60
(1) 计提	11,083,954.61	771,586.85	161,053.75	12,016,595.21
(2) 企业合并	1,725,290.80	7,250.59		1,732,541.39
3. 本期减少金额	8,515,808.14			8,515,808.14
(1) 处置				
(2) 其他	8,515,808.14			8,515,808.14
4. 期末余额	22,604,500.67	4,357,994.86	161,053.75	27,123,549.28
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	435,158,939.98	2,662,514.10	1,046,849.41	438,868,303.49
2. 期初账面价值	540,766,595.62	1,593,282.18		542,359,877.80

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

## 13、商誉

## (1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
溢价收购福建洲际大酒店有限公司 (现更名为福建东百坊巷大酒店有限公司)	4,887,500.00			4,887,500.00
溢价收购厦门东百购物中心有限公司	16,178,785.77			16,178,785.77
溢价收购福州乐天百货有限公司(现更名为福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司)	13,917,866.94			13,917,866.94
合计	34,984,152.71			34,984,152.71

**(2) 商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
溢价收购厦门东百购物中心有限公司	16,178,785.77			16,178,785.77
溢价收购福州乐天百货有限公司(现更名为福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司)	13,917,866.94			13,917,866.94
合计	30,096,652.71			30,096,652.71

**(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

本公司于 2006 年收购福建洲际大酒店有限公司（现更名为福建东百坊巷大酒店有限公司，以下简称东百坊巷大酒店）100%股权，截至 2006 年末已摊销股权投资借方差额 11.25 万元，尚余 488.75 万元未摊销。由于东百坊巷大酒店的营业场所是租赁关联企业福州百华房地产开发有限公司开发的百华大厦 20-24 层房产，主要资产为装修费用，无其他实质性资产，本公司购买东百坊巷大酒店的目的是实现集团公司经营的多元化，同时为集团公司的客户提供配套服务。根据实际情况，确定东百坊巷大酒店的账面净资产视同为可辨认净资产的公允价值，根据《企业会计准则》（2006 年）的规定应计入投资成本，2007 年新旧企业会计准则衔接时，将摊余的借方差额作为购买价与该公司可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

东百坊巷大酒店于 2018 年 9 月起重新装修，租赁百华大厦 18-23 层房产，酒店的主营业务明确，具有相对的独立性，因此，公司将酒店整体经营性资产认定为一个资产组。

**(4) 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

√适用 □不适用

报告期末经由北京中天衡平国际资产评估有限公司对东百坊巷大酒店商誉对应的资产组可回收价值进行评估，评估采用收益法计算的与商誉相关的经营性资产及负债形成的资产组可回收价值，

与账面经营性净资产价值差额即为商誉价值。根据中天衡平评字【2019】16015号评估报告，评估采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。按照预算预计未来5年内现金流量，后续预测期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定，未超过同行业上市公司的平均增长率。计算未来现金流现值所采用的税前折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率，取值为16.08%。截止报告期末，东百坊巷大酒店资产组可回收价值为843.34万元，可回收价值与经营性净资产之间的差额515.95万元为商誉评估值，与商誉账面值488.75万元相比，评估增值27.2万元，报告期不存在减值迹象，商誉无需计提减值准备。

#### (5) 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 14、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程	255,407,135.87	109,863,376.81	47,332,096.61	6,750,225.80	311,188,190.27
ERP 系统开发软件、硬件	198,019.11		45,200.12	47,282.65	105,536.34
其他	12,224,196.83	46,039,206.85	5,635,691.82	1,583,778.23	51,043,933.63
合计	267,829,351.81	155,902,583.66	53,012,988.55	8,381,286.68	362,337,660.24

其他说明：

长期待摊费用期末较期初增加9,450.83万元，主要是东百中心C馆及兰州中心商场装修完工转入。

#### 15、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,811,713.55	1,702,928.43	4,341,677.76	1,085,419.49
可抵扣亏损	100,134,421.34	25,033,605.33	130,615,812.14	32,653,953.03
长期股权投资差额	5,305,075.07	1,326,268.77	5,305,075.07	1,326,268.77
递延收益	29,564,792.50	7,391,198.13	30,588,000.00	7,647,000.00
预计费用	130,903,096.32	32,725,774.08	113,996,221.64	28,499,055.41
其他	6,857,032.18	1,714,258.05	7,033,987.92	1,758,496.97
合计	279,576,130.96	69,894,032.79	291,880,774.53	72,970,193.67

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
拆迁补偿款延期纳税	263,098,498.45	65,774,624.61	269,991,599.61	67,497,899.90
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益	43,855,355.53	10,963,838.88		
其他	121,125.24	30,281.32		
合计	307,074,979.22	76,768,744.81	269,991,599.61	67,497,899.90

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	28,641,925.49	11,948,282.07
可抵扣亏损	35,704,200.81	23,820,221.08
合计	64,346,126.30	35,768,503.15

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018年		1,616,734.33	
2019年	8,179,127.97	5,965,923.87	
2020年	12,008,367.86	11,474,695.93	
2021年	4,177,828.97	2,942,905.74	
2022年	4,879,179.27	1,819,961.21	
2023年	6,459,696.74		
合计	35,704,200.81	23,820,221.08	/

其他说明：

√适用 □不适用

## ①拆迁补偿款延期纳税引起的递延所得税负债

公司根据2011年5月16日第七届董事会第二次会议决议、2011年6月1日第一次临时股东大会决议、以及东百集团与福州市城市地铁有限责任公司、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签定的拆迁补偿安置协议书规定：福州市城市地铁有限责任公司一次性以货币方式补偿福州市地铁一号线东街口站建设拆除的东百集团东街店C、D楼建筑面积7,062.00平方米，共计补偿金额为人民币34,304.85万元，其中：搬家补助费人民币7.06万元；经营补助费人民币70.62万元；二次装修补偿费679.93万元；按财政评估的货币安置补助费人民币33,547.24万元。本公司将拆迁补偿款在扣除C、D楼房产账面净残值、清理费用后，差额30,718.72万元于2011年转入营业外收入。根据国家税务总局2013年11号《关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》规定，扣除前期固定资产



重置成本后，确认拆迁补偿款延期纳税的递延所得税负债金额为 6,834.12 万元。截至报告期末，公司重置的各类资产总额包括回购土地及东百 B 楼改扩建项目等累计支出为 30,725.59 万元，公司将在上述资产投入使用后按折旧年限进行摊销并转入所得税费用。2017 年 9 月重置资产已投入使用，产生折旧相应分摊递延所得税负债，截止报告期末累计摊销递延所得税负债转入所得税费用 256.66 万元，递延所得税负债余额剩余 6,577.46 万元。

公司于 2014 年 10 月开始对东百 B 楼进行改扩建，根据国家税务总局 2011 年第 34 号《关于企业所得税若干问题的公告》规定，公司拟将旧 B 楼原值扣除计提折旧后的净值 707.82 万元，并入重置后的新 B 楼固定资产计税成本，在新 B 楼投入使用后的次月起，按照税法规定的折旧年限，分期确认折旧的税前列支金额。因此在 2015 年确认该 B 楼拆除净值的递延所得税资产 176.96 万元。2017 年 9 月新 B 楼完工投入使用，产生折旧相应摊销递延所得税资产，截至报告期末，累计摊销递延所得税资产转入所得税费用共计 5.53 万元，递延所得税资产余额剩余 171.43 万元。

#### ②丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益引起的递延所得税负债

报告期公司转让佛山睿优 80% 股权，详见第十一节、第七项、第 2 点“应收票据及应收账款”中“期末按低风险组合列示的应收账款”的说明。鉴于该交易事项为公司物流项目业务模式中的最后一个退出环节，公司在可预见的未来将择机出售所持有佛山睿优剩余的 20% 股权。因此，上述交易事项在合并报表层面按照公允价值确认的投资收益 4,385.54 万元，公司于本期对其计提相应的递延所得税负债 1,096.38 万元。

## 16、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天津宁河项目预付资产转让款		306,277,030.00
一年以上增值税待抵扣进项税额	1,046,563.98	1,077,690.74
预付非流动资产款项		3,304,233.16
成都欣嘉项目预付工程款	25,973,212.95	
合计	27,019,776.93	310,658,953.90

其他说明：

报告期仓储物流天津宁河项目竣工投入使用转入投资性房地产核算。

## 17、短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	400,000,000.00	360,670,000.00
保证借款	70,000,000.00	70,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	520,000,000.00	480,670,000.00

短期借款分类的说明：

抵押借款以公司自有房产百华大厦部分楼层和利嘉大厦部分楼层为抵押物，抵押情况详见第十一节、第七项、第 50 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

## 18、应付票据及应付账款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	1,079,566,043.24	499,619,654.56
合计	1,079,566,043.24	499,619,654.56

其他说明：

□适用 √不适用

## 应付票据

## (2). 应付票据列示

□适用 √不适用

## 应付账款

## (3). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	819,997,118.19	342,066,813.87
应付供应商货款	214,779,235.07	153,180,649.08
应付租金	34,453,222.21	
工程材料款	4,831,504.75	
其他	4,630,035.97	3,496,141.28
应付采购款	874,927.05	876,050.33
合计	1,079,566,043.24	499,619,654.56

## (4). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

应付账款期末较期初增加 57,994.64 万元，主要是兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目、仓储物流业务应付工程款增加。

## 19、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收福安东百广场项目商品房预售款	90,366,995.50	91,196,959.00
预收商业预售卡款	71,587,238.49	68,029,487.52
预收租户租金、物业费等	22,868,714.15	14,631,720.41
预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款	8,549,000.00	92,251,697.00

预收供应链销售款	3,807,800.02	
其他	3,098,483.12	1,707,526.02
合计	200,278,231.28	267,817,389.95

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款	1,370,000.00	尚未交房，未达收入确认条件
预收福安东百广场项目商品房预售款	7,698,062.00	尚未交房，未达收入确认条件
合计	9,068,062.00	/

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

①报告期末较期初减少 6,753.92 万元，主要是商业地产项目部分商品房预售款符合收入确认条件实现销售收入所致。

②报告期末，预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款 854.90 万元，其中预收 SOHO 预售款 27 万元，预收商铺预售款 130 万元，预收车位预售款 697.90 万元；预收福安东百广场项目商品房预售款 9,036.70 万元，其中预收住宅（一期）、（二期）预售款 4,528.24 万元、预收商铺预售款 2,327.56 万元、预收车位预售款 2,180.90 万元

## 20、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,399,416.43	175,560,447.80	171,732,253.16	31,227,611.07
二、离职后福利-设定提存计划	15,803.77	6,278,633.25	6,281,312.22	13,124.80
三、辞退福利	25,667.91	3,028,737.75	2,957,012.66	97,393.00
四、一年内到期的其他福利	129,496.33		23,894.99	105,601.34
合计	27,570,384.44	184,867,818.80	180,994,473.03	31,443,730.21

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,349,335.12	156,211,297.29	152,415,712.57	31,144,919.84
二、职工福利费	5,720.52	9,099,972.25	9,076,492.77	29,200.00
三、社会保险费	4,373.20	4,320,679.07	4,321,945.55	3,106.72
其中：医疗保险费	4,373.20	3,881,614.65	3,882,881.13	3,106.72
工伤保险费		123,678.21	123,678.21	
生育保险费		315,386.21	315,386.21	
四、住房公积金	13,560.00	4,282,263.48	4,283,823.48	12,000.00

五、工会经费和职工教育经费		989,060.23	977,103.31	11,956.92
六、短期带薪缺勤	26,427.59	657,175.48	657,175.48	26,427.59
七、短期利润分享计划				
合计	27,399,416.43	175,560,447.80	171,732,253.16	31,227,611.07

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	15,246.28	6,095,920.26	6,098,432.02	12,734.52
2、失业保险费	557.49	182,712.99	182,880.20	390.28
3、企业年金缴费				
合计	15,803.77	6,278,633.25	6,281,312.22	13,124.80

其他说明：

□适用 √不适用

## 21、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	124,603,754.09	108,194,993.43
企业所得税	58,619,200.79	93,409,885.43
增值税	8,524,330.29	24,247,974.37
消费税	1,564,368.10	1,447,664.30
印花税	1,538,843.90	508,137.43
房产税	1,401,972.24	1,122,446.55
个人所得税	1,324,658.68	630,143.65
防洪费	1,078,507.62	804,914.11
城市维护建设税	670,237.80	1,762,611.74
教育费附加	484,951.34	1,259,008.21
城镇土地使用税	147,343.39	1,275,278.89
环境保护税	98,317.14	
其他	23,429.93	25,593.71
合计	200,079,915.31	234,688,651.82

## 22、其他应付款

总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	5,414,236.83	3,750,796.71
应付股利	1,165,047.89	1,165,047.89
其他应付款	787,521,363.30	757,285,429.33
合计	794,100,648.02	762,201,273.93

其他说明:

适用 不适用

## 应付利息

### (2). 分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,619,993.29	3,040,340.06
短期借款应付利息	794,243.54	710,456.65
合计	5,414,236.83	3,750,796.71

重要的已逾期未支付的利息情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

报告期末较期初增加 166.34 万元, 主要是公司贷款规模增加, 期末应付利息增加。

## 应付股利

### (3). 分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,165,047.89	1,165,047.89
合计	1,165,047.89	1,165,047.89

其他说明, 包括重要的超过 1 年未支付的应付股利, 应披露未支付原因:

报告期末超过一年未支付的应付股利 116.50 万元系股东未办理领取手续。

## 其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
兰州友谊饭店资金往来款	519,191,234.88	504,565,524.40
押金、质保金	128,527,124.05	93,648,673.31
商场装修工程款	86,038,896.75	125,135,743.40
预提租金		1,697,118.55
其他	53,764,107.62	32,238,369.67
合计	787,521,363.30	757,285,429.33

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
兰州友谊饭店资金往来款	504,565,524.40	工程完工后清算
合计	504,565,524.40	/

其他说明:

√适用 □不适用

兰州友谊饭店期末余额欠款情况详见第十一节、第十一项、第6点“关联方应收应付款项”说明。

## 23、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	483,399,964.68	602,112,654.72
1年内到期的黄金租赁款	122,716,450.00	31,793,460.00
1年内到期的应付土地使用补偿款	244,442.62	
合计	606,360,857.30	633,906,114.72

其他说明:

①1年内到期的长期借款的期末余额中,抵押借款期末余额为38,896万元,信用借款期末余额为5,940万元、保证借款期末余额为4万元、质押借款期末余额为3,500万元。

②1年内到期的黄金租赁款,分别为2016年8月、2017年3月公司与平安银行股份有限公司福州分行签订编号为20160726117086、20170320119271,交易金额为5,067.83万元、7,203.82万元的黄金租赁合同,黄金交付日2016年8月11日、2017年3月21日,到期日2019年8月9日、2019年9月20日,租赁费率4.62%、4.75%。

## 24、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
短期的黄金租赁款	30,449,400.00	
合计	30,449,400.00	

其他说明:

√适用 □不适用

2018年9月,公司与平安银行股份有限公司福州分行签订编号为20180920123346,交易金额为3,044.94万元的黄金租赁合同,黄金交付日2018年9月27日,到期日2019年3月27日,租赁费率2.6%。

## 25、长期借款

### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,879,595,111.88	1,034,879,964.68
质押借款	260,000,000.00	45,000,000.00
保证借款	49,960,000.00	49,940,000.00
信用借款		59,400,000.00
合计	2,189,555,111.88	1,189,219,964.68

长期借款分类的说明:

①报告期末较期初增加 100,033.51 万元,主要是公司物流项目收购及建设增加对资金的需求。

②抵押借款以公司自有房产、土地、在建工程为抵押物,抵押情况详见第十一节、第七项、第 50 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。其中 39,100 万元同时追加了保证担保和质押担保,49,049.51 万元同时追加了保证担保。

③质押借款:其中 23,000 万元以子公司兰州东百商业管理有限公司持有的兰州东方友谊置业有限公司 10,200 万股的股权及兰州东方友谊置业有限公司对兰州中心的商业运营经营权和商业租赁收费权质押,兰州东百商业管理有限公司提供保证担保,同时兰州东方友谊置业有限公司提供反担保;3,000 万元以子公司福建烜达丰胜实业发展有限公司及北京环博达物流有限公司 100%的股权质押。

其他说明,包括利率区间:

√适用 □不适用

### 金额前五名的借款明细

单位:万元 币种:人民币

贷款单位	借款起止日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数
兰州银行宏鑫支行	2018-10-26	2021-10-26	9.72	18,000.00	
中国银行鼓楼支行	2017-6-7	2027-5-10	5.145	11,713.00	11,713.00
工行佛山汾江支行	2018-7-6	2028-1-7	5.39	10,000.00	
工行佛山汾江支行	2018-11-22	2028-1-7	5.39	10,000.00	
工行佛山汾江支行	2018-12-7	2028-1-7	5.39	10,000.00	

## 26、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,419,725.09	5,881,304.11
专项应付款		
合计	5,419,725.09	5,881,304.11

其他说明:

□适用 √不适用

长期应付款

(2). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额
应付土地使用补偿款	5,881,304.11	5,419,725.09

其他说明:

根据 2013 年 11 月 19 日公司子公司五矿电工与东莞市沙田镇人民政府签订的《补充协议III》，五矿电工按照取得土地面积 66,515 平方米、每年每平米 3.5 元的金额向东莞市沙田镇人民政府交纳土地使用补偿款，按照土地使用期限 50 年支付。长期应付款余额为土地使用权剩余期限内需要支付的土地使用补偿款的现值。

## 27、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

### (1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	205,548.30	326,685.57
三、其他长期福利		
合计	205,548.30	326,685.57

## 28、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	29,812,500.00		750,000.00	29,062,500.00	地铁出入口风亭占用商业面积补偿款
奖励积分	775,500.00		273,207.50	502,292.50	奖励积分确认为递延收益
合计	30,588,000.00		1,023,207.50	29,564,792.50	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
公司收到地铁出入口风亭占用补偿金	2,981.25			75.00		2,906.25	与收益相关
合计	2,981.25			75.00		2,906.25	

其他说明：

√适用 □不适用

公司于 2016 年度收到的地铁出入口风亭占用商业面积补偿款计入递延收益，自 2017 年开始分期确认计入其他收益，报告期确认金额为 75 万元，计入其他收益。

## 29、其他非流动负债

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
黄金租赁业务		122,322,700.00
合计		122,322,700.00

其他说明：

报告期末黄金租赁业务转入一年内到期的非流动负债科目列示。

### 30、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	898,229,148.00						898,229,148.00

### 31、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	123,502,508.52		14,700,218.36	108,802,290.16
其他资本公积	3,520,962.56			3,520,962.56
合计	127,023,471.08		14,700,218.36	112,323,252.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期公司收购湘潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）持有的子公司东百瑞兴 10% 股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减资本公积-资本溢价（股本溢价）1,470.02 万元。

### 32、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	142,993,762.94	14,414,614.53		157,408,377.47
任意盈余公积	42,266,415.43			42,266,415.43
合计	185,260,178.37	14,414,614.53		199,674,792.90

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期计提法定盈余公积系按照母公司净利润的10%计提。

### 33、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	950,032,786.33	702,620,592.25
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-132,846.43	

调整后期初未分配利润	949,899,939.90	702,620,592.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	261,993,150.56	247,412,194.08
减：提取法定盈余公积	14,414,614.53	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	89,822,914.80	
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	1,107,655,561.13	950,032,786.33

### 34、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,899,647,383.30	2,284,473,459.94	3,778,221,323.13	2,790,080,579.86
其他业务	97,303,819.08	49,769,744.87	77,474,357.51	34,176,927.67
合计	2,996,951,202.38	2,334,243,204.81	3,855,695,680.64	2,824,257,507.53

### 35、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	24,301,603.39	110,334,999.46
房产税	18,100,257.70	8,707,599.75
消费税	15,950,200.38	11,828,643.08
城市维护建设税	5,825,537.20	8,978,554.46
教育费附加	4,170,056.89	6,416,485.28
土地使用税	4,609,451.20	3,242,956.98
印花税	2,941,261.47	2,927,424.28
环境保护税	382,281.35	
营业税	166,640.99	8,340,135.25
车船使用税	17,487.44	19,230.57
其他	91,031.73	66,849.99
合计	76,555,809.74	160,862,879.10

其他说明：

报告期税金及附加较上期减少 8,430.70 万元，主要是商业地产营业收入较上期减少影响土地增值税减少。

### 36、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	44,472,464.40	50,088,401.31

广宣费	34,445,659.75	29,317,088.06
租金、物管费支出	52,704,979.49	41,396,041.49
水电费	26,953,384.33	20,735,767.55
长期待摊费用摊销	48,940,497.79	37,294,364.70
折旧费用	20,925,887.05	16,005,238.26
其他费用	16,780,817.02	8,508,785.84
合计	245,223,689.83	203,345,687.21

### 37、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	82,392,554.98	64,273,034.70
行政费用	13,317,685.74	17,781,626.27
长期待摊费用摊销	2,028,109.12	1,220,016.12
折旧费用	904,358.91	1,262,265.62
税费	2,175,665.41	1,755,016.90
聘请中介机构费用	4,550,634.31	2,434,922.01
其他费用	17,717,429.47	16,103,152.09
合计	123,086,437.94	104,830,033.71

### 38、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	56,745,675.34	19,475,311.11
利息收入	-8,205,138.99	-9,923,913.92
手续费	6,843,874.62	4,658,536.98
其他支出	7,777,517.89	5,873,639.84
合计	63,161,928.86	20,083,574.01

其他说明：

财务费用较上期增加 4,307.84 万元，主要是公司贷款规模较上期增加，相应支付的利息支出与融资费用增加。

报告期公司总体利息支出为 17,363.92 万元，其中资本化的利息支出为 11,689.35 万元，费用化的利息支出为 5,674.57 万元。

### 39、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,884,003.24	1,574,345.58
二、存货跌价损失	586,032.54	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		

九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,470,035.78	1,574,345.58

#### 40、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,942,806.97	4,358,899.90
其他	28,889.84	
合计	1,971,696.81	4,358,899.90

其他说明：

报告期计入其他收益的政府补助金额合计 194.28 万元，详见第十一节、第七项、第 51 点“政府补助”的说明。

#### 41、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-794,747.00	-137,444.05
处置长期股权投资产生的投资收益	183,220,951.22	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		502,200.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		3,146,402.41
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	55,136.99	1,417,614.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	43,855,355.53	
合计	226,336,696.74	4,928,772.73

其他说明：

报告期公司转让佛山睿优80%股权，在合并报表层面确认的投资收益合计22,640.82万元，详见第十一节、第七项、第2点“应收票据及应收账款”中“期末按低风险组合列示的应收账款”的说明。

#### 42、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		-2,909,292.50
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		

合计		-2,909,292.50
----	--	---------------

#### 43、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-7,859,947.89	-11,017,294.07
合计	-7,859,947.89	-11,017,294.07

#### 44、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,282.05	579.66	1,282.05
其中：固定资产处置利得	1,282.05	579.66	1,282.05
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	183,185.00		183,185.00
不需应付款项转入	7,305,189.88	706,693.88	7,305,189.88
其他	3,810,366.64	5,037,034.65	3,810,366.64
合计	11,300,023.57	5,744,308.19	11,300,023.57

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

营业外收入较上期增加 555.57 万元，主要是报告期根据公司制度规定对往来款项进行定期清查结转所致。

#### 45、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	722,205.35	35,958.05	722,205.35
其中：固定资产处置损失	152,569.22	35,958.05	152,569.22
长期待摊费用处置损失	569,636.13		569,636.13
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	28,436.40		28,436.40
罚款及滞纳金	377,201.62	296,869.40	377,201.62

租户解约赔偿款	2,300.00	2,663,794.75	2,300.00
其他	351,225.03	654,807.02	351,225.03
合计	1,481,368.40	3,651,429.22	1,481,368.40

#### 46、所得税费用

##### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	95,419,440.34	171,289,160.00
递延所得税费用	10,718,970.60	-30,867,617.43
合计	106,138,410.94	140,421,542.57

##### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	382,477,196.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	95,619,299.06
子公司适用不同税率的影响	-126,092.83
调整以前期间所得税的影响	428,027.26
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,050,376.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,724,880.21
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,891,681.39
所得税费用	106,138,410.94

其他说明：

□适用 √不适用

#### 47、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	207,204,326.48	109,519,329.84
其他收入	14,706,373.21	15,259,904.01
合计	221,910,699.69	124,779,233.85

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	205,226,668.38	177,678,979.83
银行手续费支出	6,927,614.51	4,986,107.43

其他费用性支出	142,499,773.74	145,210,464.03
合计	354,654,056.63	327,875,551.29

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
黄金租赁业务	30,449,400.00	103,792,234.92
合计	30,449,400.00	103,792,234.92

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购少数股权	16,711,908.23	
黄金租赁租赁费及手续费	40,459,404.86	4,940,894.72
合计	57,171,313.09	4,940,894.72

## 48. 现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	276,338,785.31	397,774,075.96
加：资产减值准备	2,470,035.78	1,574,345.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,648,271.34	27,641,005.74
无形资产摊销	12,016,595.21	10,979,309.53
长期待摊费用摊销	53,012,988.55	38,468,942.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	7,859,947.89	11,017,294.07
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	720,923.30	35,378.39
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		2,909,292.50
财务费用（收益以“-”号填列）	64,523,193.23	104,164,608.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-226,336,696.74	-4,928,772.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,448,125.69	-33,101,391.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,270,844.91	-1,334,916.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	602,305,783.00	228,588,966.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-295,790,973.43	-34,989,731.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-720,747,937.58	-443,475,860.45

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-158,260,113.54	305,322,546.99
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	538,676,180.00	805,529,773.08
减: 现金的期初余额	805,529,773.08	617,150,352.78
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-266,853,593.08	188,379,420.30

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	98,552,100.00
其中: 成都欣嘉物流有限公司	97,352,100.00
福建缘北建设工程有限公司	1,200,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	159,215.08
其中: 成都欣嘉物流有限公司	157,614.24
福建缘北建设工程有限公司	1,600.84
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	9,342,315.00
其中: 广州刚添贸易有限公司	7,588,000.00
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	1,754,315.00
取得子公司支付的现金净额	107,735,199.92

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	255,942,212.67
其中: 佛山睿优仓储有限公司	255,942,212.67
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,049,263.89
其中: 佛山睿优仓储有限公司	3,049,263.89
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,727,634.04
其中: 东百供应链管理有限公司	2,727,634.04
处置子公司收到的现金净额	255,620,582.82

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	538,676,180.00	805,529,773.08
其中: 库存现金	48,153.84	87,893.54
可随时用于支付的银行存款	519,002,112.58	794,026,023.30



可随时用于支付的其他货币资金	19,625,913.58	11,415,856.24
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	538,676,180.00	805,529,773.08
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末“使用受限制的现金和现金等价物”金额为4,947.97万元，具体情况详见第十一节、第七项、第50点“所有权或使用权受到限制的资产”的说明。

#### 49、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

√适用 □不适用

报告期公司转让佛山睿优80%股权，详见第十一节、第七项、第8点“长期股权投资”的说明。根据企业会计准则的规定对佛山睿优剩余股权改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，调整年初未分配利润-132,846.43元。

#### 50、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	49,479,730.70	福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金/人民币利率掉期业务保证金/黄金租赁业务押金
固定资产	227,528,122.68	用于抵押
投资性房地产	438,455,686.70	用于抵押
在建工程	231,285,864.36	用于抵押
无形资产	166,872,801.38	用于抵押
合计	1,113,622,205.82	/

其他说明：

单位：元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	年初余额	本期增加	本期减少	本年转出	期末余额
一、用于担保的资产	1,970,737,226.30	436,863,599.64	1,334,370,598.80	9,087,752.02	1,064,142,475.12
百华大厦-1层至7层、18层（公司产权）	113,857,129.69	844,609.06	4,612,985.15	9,087,752.02	101,001,001.58
百华大厦11层01#03#（公司产权）	55,117,749.17		2,483,430.24		52,634,318.93

百华大厦 8 层至 17 层、19-25 层(子公司产权)	125,830,856.24		4,690,474.19		121,140,382.05
利嘉大广场	119,700,211.21	24,085,599.21	6,489,136.76		137,296,673.66
福安土地	934,210,000.00		934,210,000.00		
佛山乐平项目土地及在建工程	379,048,105.07		379,048,105.07		
北京亦庄项目投资性房地产、土地及在建工程	242,973,174.92	99,898,402.34	1,619,387.26		341,252,190.00
佛山芦苞项目土地及在建工程		312,034,989.03	1,217,080.13		310,817,908.90
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	120,254,327.88	30,770,000.20	101,544,597.38		49,479,730.70
黄金租赁业务保证金	10,000.00	10,000.00			20,000.00
保函保证金	500,000.00	5,380,000.00	5,880,000.00		
人民币利率掉期业务保证金		1,300,000.00			1,300,000.00
福安项目按揭保证金存款	27,450,298.42	14,327,310.13	6,947,064.79		34,830,543.76
兰州项目按揭保证金存款	92,294,029.46	9,752,690.07	88,717,532.59		13,329,186.94
合计	2,090,991,554.18	467,633,599.84	1,435,915,196.18	9,087,752.02	1,113,622,205.82

公司以房产、项目公司土地使用权和在建工程、子公司股权作为抵押物、质押物,向金融机构取得短期借款、中长期借款,借款余额为 296,355.51 万元(其中短期借款 40,000 万元,长期借款 213,959.51 万元,一年内到期的长期借款 42,396.00 万元),黄金租赁业务 15,316.59 万元(一年内到期 12,271.65 万元,其他流动负债 3,044.94 万元)。

## 51、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	说明
2017 年度省级流通业发展专项资金	300,000.00	其他收益	300,000.00	根据《关于做好 2017 年流通业发展专项资金和安全生产专项资金使用管理工作的通知》(闽商务流通【2017】13 号),福州市鼓楼区财政局拨付
服务业奖励金	380,000.00	其他收益	380,000.00	根据《福州市鼓楼区进一步国家服务业

				综合改革试点区域工作的实施办法》（鼓委【2014】27号），福州市鼓楼区南街街道会计核算中心拨付
2017 年经济指标奖励金	80,000.00	其他收益	80,000.00	根据福州市鼓商务(2018)176号,《关于发放 2017 年鼓楼区社零企业冲刺全年经济指标奖励资金的函》，福州市鼓楼区南街街道会计核算中心拨付
经济指标奖励金	300,000.00	其他收益	300,000.00	根据鼓商务〔2018〕176号《关于发放 2017 年鼓楼区社零企业冲刺全年经济指标奖励资金的函》，福州市鼓楼区鼓西街道会计核算中心拨付
半年增量奖励金	10,000.00	其他收益	10,000.00	根据鼓政综〔2016〕26号《福州市鼓楼区人民政府关于加强服务业统计工作的意见（试行）》，福州市鼓楼区鼓西街道会计核算中心拨付
纳税突出奖励金	20,000.00	其他收益	20,000.00	根据台委发〔2018〕1号《中共福州市台江区委 福州市台江区人民政府关于表彰台江区 2016 年度纳税贡献突出企业的决定》，福州市台江区财政局拨付
商贸企业受灾重建及“菜篮子”供应保障补助款	183,185.00	营业外收入	183,185.00	根据厦商务【2016】269号《厦门市商务局厦门市财政局关于对商贸企业受灾重建及“菜篮子”供应保障给予补助的通知》，厦门市湖里区财政局拨付
财政局纳税标兵奖励金	100,000.00	其他收益	100,000.00	根据福安市财政局安财预〔2018〕16号《福安市财政局关于下达 2017 年度纳税大户企业奖励资金的通知》，福安市财政局拨付
2017 年专项资金	2,806.97	其他收益	2,806.97	根据舟山市政府发布（舟政发【2011】63号）和（舟财产业【2014】27号）《大宗商品交易专项引导资金管理暂行办法》文件规定，舟山市财政局拨付
地铁出入口风亭占用商业面积补偿款	750,000.00	其他收益	750,000.00	2016 年度收到的地铁出入口风亭占用商业面积补偿款计入递延收益,自 2017 年 10 月开始分期确认计入其他收益,本期确认金额为 75 万元。
合计	2,125,991.97		2,125,991.97	

## (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

报告期公司收到的政府补助均为与收益相关的政府补助。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
成都欣嘉物流有限公司	2018.1.31	97,352,100.00	100.00	现金购买	2018.1.31	取得控制权		-1,003,754.40
福建缘北建设工程有限公司	2018.5.31	1,200,000.00	100.00	现金购买	2018.5.31	取得控制权	17,605,762.45	702,029.52

其他说明:

①根据公司总裁办公会议审议通过,子公司平潭信智以现金人民币9,735.21万元通过厦门产权交易中心以公开挂牌方式收购厦门信达股份有限公司控股子公司成都信达诺投资有限公司持有的成都欣嘉物流有限公司100%股权,报告期纳入合并报表范围。

②根据公司总裁办公会议审议通过,子公司福州百华房地产开发有限公司收购自然人翁芳民、自然人郑永平持有的福建缘北建设工程有限公司100%股权,股权转让价格为人民币120万元,报告期纳入合并范围。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合并成本	成都欣嘉物流有限公司	福建缘北建设工程有限公司
--现金	97,352,100.00	1,200,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	97,352,100.00	1,200,000.00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	97,352,100.00	1,200,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明:

基准日经由银信资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则及原则,采用资产基础法评估结果为定价基础,持续计算至购买日净资产公允价值作为确定的方法。

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	成都欣嘉物流有限公司		福建缘北建设工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

资产：	115,586,853.79	20,626,754.04	1,219,375.00	11,471.84
货币资金	157,614.24	157,614.24	1,600.84	1,600.84
应收款项	325,380.01	325,380.01	9,871.00	9,871.00
固定资产	4,778.87	4,778.87		
在建工程	2,453,983.00	2,453,983.00		
无形资产	112,645,097.67	17,684,997.92	1,207,903.16	
负债：	18,234,753.79	18,234,753.79	19,375.00	19,375.00
借款				
应付款项	17,745,596.26	17,745,596.26	19,375.00	19,375.00
应付职工薪酬	24,000.00	24,000.00		
应交税费	465,157.53	465,157.53		
净资产	97,352,100.00	2,392,000.25	1,200,000.00	-7,903.16
减：少数股东权益				
取得的净资产	97,352,100.00	2,392,000.25	1,200,000.00	-7,903.16

## 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

## 3、反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佛山睿优仓储有限公司	283,917,833.62	80%	出售	2018.12.17	实际交割日	182,552,861.32	20%	27,124,102.70	70,979,458.41	43,855,355.71	参考交易价	不适用

其他说明:

√适用 □不适用

报告期公司转让佛山睿优 80%股权, 详见第十一节、第七项、第 2 点“应收票据及应收账款”中“期末按低风险组合列示的应收账款”的说明。

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动(如, 新设子公司、清算子公司等)及其相关情况:

√适用 □不适用

(1) 根据公司总裁办公会议决议, 报告期公司新设立的子公司纳入合并报表范围的明细如下:

序号	公司名称	注册资本(万元)	成立日期
1	福建东百供应链发展有限公司	1,000	2018年5月24日
2	福州东百永丰商业广场有限公司	500	2018年8月1日
3	福州东百永星商业广场有限公司	500	2018年8月15日
4	西藏信志企业管理咨询有限公司	1,000	2018年12月3日

(2) 报告期内注销的子公司:

序号	公司名称	注册资本(万元)	注销日期
1	西藏红坤资本管理有限公司	1,000	2018年3月14日

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
福建东百元洪购物广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁	88.33	11.67	设立
福建东方百货管理有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁	98.75	1.25	设立
厦门世纪东百商业广场有限公司	厦门市	厦门市	百货零售、房产租赁、物业管理	100		设立
福州东百红星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁	100		设立
福州东百超市有限公司	福州市	福州市	超市零售	92.31	7.69	设立
兰州东方友谊置业有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、销售、物业管理		48.45	设立
福安市东百置业有限公司	福安市	福安市	房地产开发、销售、物业管理	100		设立
中侨(福建)房地产有限公司	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	75	25	收购
福州百华房地产开发有限公司	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	85	15	设立
福建东百物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	90	10	设立
莆田东百商业管理有限公司	莆田市	莆田市	房产租赁、物业管理	73.33	26.67	收购
福州东百广告信息有限公司	福州市	福州市	广告代理	100		设立
福建东百坊巷大酒店有限公司	福州市	福州市	酒店及餐饮管理	90	10	收购
兰州东百商业管理有限公司	兰州市	兰州市	对外投资	80	15	设立
兰州东方友谊物业管理有限公司	兰州市	兰州市	房产租赁、物业管理		48.45	设立
厦门东百购物中心有限公司	厦门市	厦门市	百货零售、房产租赁	100		收购
莆田东百购物广场有限公司	莆田市	莆田市	百货零售	100		设立
东百物流有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资	100		设立
东百瑞兴资本管理有限公司	上海市	平潭县	企业资产管理、投资管理	100		设立
平潭睿志投资管理有限公司	上海市	平潭县	投资管理、企业资产管理		100	设立
平潭睿德资产管理有限公司	上海市	平潭县	企业资产管理、工程管理服务		100	设立
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	佛山市	佛山市	项目投资、运营及管理	99.19	0.81	收购
平潭信友资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
佛山睿信物流管理有限公司	佛山市	佛山市	物流管理及咨询服务		100	设立
平潭信汇资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
福建炬达丰胜实业发展有限公司	福州市	福清市	仓储服务、普通货运		100	收购
北京环博达物流有限公司	北京市	北京市	货运代理、仓储服务		100	收购
平潭信远资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信众资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信海资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投		100	设立

			资			
平潭信宏资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信隆资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信伟资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信正资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信义资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
平潭信茂资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
平潭信柏资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
广州刚添贸易有限公司	广州市	广州市	商品批发贸易;商品零售贸易		100	收购
五矿电工(东莞)有限责任公司	东莞市	东莞市	产销电力变压器铁芯;加工、销售、物流配送、储存、装卸电子产品等		100	收购
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		100	收购
浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		90	收购
嘉兴大恩供应链管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	供应链管理、仓储服务		90	收购
平潭信智资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信彪资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
上海榕睿商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、市场营销策划等	100		设立
天津融熠供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	100		设立
天津兴建供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理及咨询、物流管理及咨询服务		100	设立
成都欣嘉物流有限公司	新津县	新津县	货运代理服务、仓储服务		100	收购
福建缘北建设工程有限公司	福州市	福州市	建筑工程、装修装饰工程施工		100	收购
福建东百供应链发展有限公司	福州市	平潭县	供应链贸易、货运咨询、综合物流服务	100		设立
福州东百永丰商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100	设立
福州东百永星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100	设立
西藏信志企业管理咨询有限公司	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务		100	设立

## (2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------



兰州东方友谊置业有限公司	51.55%	7,576,036.34		313,324,247.30
--------------	--------	--------------	--	----------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州东方友谊置业有限公司	156,966.69	153,216.70	310,183.39	223,316.15	23,000.00	246,316.15	256,344.66	2,897.75	259,242.40	196,844.81		196,844.81

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州东方友谊置业有限公司	18,106.85	1,469.65	1,469.65	-30,439.92	101,826.58	29,414.30	29,414.30	-1,037.41

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
佛山睿优仓储有限公司	佛山市	佛山市	仓储服务、仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务		20	权益法核算

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额
	佛山睿优仓储有限公司
流动资产	31,458,125.76
非流动资产	417,274,207.32
资产合计	448,732,333.08
流动负债	312,682,326.19
非流动负债	
负债合计	312,682,326.19
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	136,050,006.89
按持股比例计算的净资产份额	27,210,001.38
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对联营企业权益投资的账面价值	27,210,001.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	
营业收入	1,724,312.08
净利润	429,493.40

终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	
本年度收到的来自联营企业的股利	

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常经营活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险和市场风险，概括如下：

### 1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自流动资金存放、结构性存款、保本型理财产品、应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施：

本公司的流动资金存放、结构性存款和保本型理财的购买均与信用评级较高的银行合作，且分散于多家银行，故其信用风险较低。

本公司应收款项的信用风险主要产生于其他应收账款，主要系根据合同支付的垫付款、保证金、押金。为控制该项风险，本公司对此等款项与相关经济业务严格管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

### 2、流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款、结构化融资、信托借款融资等多种融资手段，已从多家商业银行取得金融机构授信额度以满足营运资金需求和资本开支。本公司总部负责监控各子公司的现金流量预测，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

### 3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司市场风险主要为利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截止报告期末，本公司的带息债务主要以人民币计价的固定利率和浮动利率借款等，金额合计为人民币 334,612.09 万元。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借

款，本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类长短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

## 十一、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
福建丰琪投资有限公司	福州	对外投资	42,000.00	45.62	45.62

本企业的母公司情况的说明

公司的母公司是丰琪投资（郑淑芳女士直接持丰琪投资 100%股权，以间接方式实际控制公司 45.62%股份，为公司实际控制人）。

截至 2018 年 12 月 31 日，丰琪投资持有本公司 409,746,718 股，其中 316,400,000 股已质押，上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理登记手续。

本企业最终控制方是郑淑芳。

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

公司子公司的情况详见第十一节、第九项、第 1 点“在子公司中的权益”的说明。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

公司重要的合营或联营企业的情况详见第十一节、第九项、第 3 点“在合营企业或联营企业中的权益”的说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
佛山睿优仓储有限公司	本公司持有其 20%股权的公司

其他说明

□适用 √不适用

### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
兰州友谊饭店	其他
福建福融辉投资有限公司	其他
福建福融科技集团有限公司	其他
福融辉实业（福建）有限公司	其他

福融盛（福建）包装材料有限公司	其他
福建兰天包装材料有限公司	其他
福建晟联辉投资有限公司	其他
福融辉实业（江苏）有限公司	其他
中联控股集团（中国）有限公司	其他
创辉投资集团有限公司	其他
福建中联房地产开发集团有限公司	其他
福清兰天房地产开发有限公司	其他
福融辉工业集团（中国）有限公司	其他
康采有限公司	其他
福清市兰天大酒店有限公司	其他
福建福融华薄膜工业有限公司	其他
福建辰峰贸易有限公司	其他
广州融冠材料科技股份有限公司	其他
怡盛集团有限公司	其他
恒冠贸易有限公司	其他
广州宏顺塑胶工业有限公司	其他
广州融盛包装材料有限公司	其他
福清兰天置业有限公司	其他
福清中联置业有限公司	其他
福州中联置业有限公司	其他
厦门世纪中联置业有限公司	其他
漳州世纪中联置业有限公司	其他
漳州中联龙江置业有限公司	其他
漳州中联天御置业有限公司	其他
福建中联物业服务有限公司	其他
福建中联辉投资有限公司	其他
汇和国际有限公司	其他
伟恒国际有限公司	其他
福建融峰贸易有限公司	其他
福建奉阜投资有限公司	其他
福建中联城实业有限公司	其他
创峰国际控股集团有限公司	其他
名城地产（福清）有限公司	其他
福清顺泰置业有限公司	其他
福建福融昌包装工业有限公司	其他
深圳钦舟实业发展有限公司	其他
深圳市博睿财智控股有限公司	其他
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	其他
深圳市恩情投资发展有限公司	其他
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	其他
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	其他
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	其他
克芮绮亚时装（中国）有限公司	其他
鸿博股份有限公司	其他
福建雪人股份有限公司	其他
宁德时代新能源科技股份有限公司	其他
广州弘亚数控机械股份有限公司	其他
广东广州日报传媒股份有限公司	其他

广东钢正建材股份有限公司	其他
广东精艺金属股份有限公司	其他
广东南方新媒体股份有限公司	其他
广州益如贸易有限公司	其他
平潭睿信资产管理有限公司	其他
平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
深圳赫拉化妆品贸易有限公司	其他
福州依菲服饰有限公司	其他
广州华圣通达投资管理有限公司	其他
福建睿诚进建筑工程有限公司	其他
福建玉佛园投资管理有限公司	其他
福建优邦合正实业有限责任公司	其他
福建瑞云堂生物科技有限公司	其他
元力老龄产业（福州）股份有限公司	其他

## 5、 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	采购品牌服装	13,821,661.49	14,095,140.23
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	采购品牌服装	3,124,841.10	1,789,646.54
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	采购品牌服装	3,553,453.07	3,759,089.94
克芮绮亚时装（中国）有限公司	采购品牌服装	3,551,022.20	2,605,983.22
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	管理服务费	42,452.82	82,075.42
福清市兰天大酒店有限公司	洗涤费		3,314.50
合计		24,093,430.68	22,335,249.85

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	合同收费收入	169,555.35	449,042.02
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	合同收费收入	71,075.23	35,542.15
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	合同收费收入	97,061.52	201,986.15
克芮绮亚时装（中国）有限公司	合同收费收入	111,041.71	109,554.33
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	租金等收入	301,011.19	303,419.21
福建中联房地产开发集团有限公司	餐饮服务收入	12,977.35	14,671.70
合计		762,722.35	1,114,215.56

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2) 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	10,724,630.94	7,891,700.97

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山睿优仓储有限公司	299,930,218.32			

详见第十一节、第七项、第4点“其他应收账款”中“期末按低风险组合列示的其他应收款”的注释

### (2) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	兰州友谊饭店	519,191,234.88	504,565,524.40
应付账款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	2,626,523.43	1,879,899.29
应付账款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	526,778.25	282,598.63
应付账款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	828,449.30	400,092.00
应付账款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	463,805.58	368,438.31
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	26,000.00	22,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	9,000.00	7,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	29,000.00	19,000.00
其他应付款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	2,000.00	2,000.00

#### ①兰州友谊饭店关联往来情况说明:

根据兰州市政府与公司签订的《合作建设兰州国际商贸中心协议书》、《合作建设兰州国际商贸中心协议书补充协议》,公司子公司兰州东百商业管理与兰州友谊饭店共同投资组建兰州东方友谊置业有限公司开发兰州国际商贸中心项目,成立时间为2010年11月17日,注册资本为2亿元,兰州东百商业管理占比51%,兰州友谊饭店占比49%。项目总投资61亿元。根据合作协议及补充协议的约定,兰州友谊饭店以土地使用权投资,实际作价7.71亿元(占兰州东方友谊置业有限公司投资比例的49%)。公司根据项目进度陆续按比例以现金投入8.02亿元(包含兰州国际商贸中心项目公司注册资金投入、为兰州友谊饭店代垫的拆迁和安置资金等,合计占兰州东方友谊置业有限公司投资比例的51%)。

根据双方签定的《合作建设兰州国际商贸中心协议书补充协议》等协议规定,双方于2013年6月1日前出资超出注册资金部分均未计收资金占用费。对于超出注册资本的部分,自2013年6月1日起,计入兰州东方友谊置业有限公司的负债,由兰州东方友谊置业有限公司根据资金占用时间按中国人民银行公布的同类同期贷款基准利率6.15%的标准计算资金占用费。

#### ②兰州东方友谊置业有限公司占用投资双方的资金占用费情况如下:

单位:元 币种:人民币

投资双方	期末数(累计数)	期初数(累计数)
兰州友谊饭店	119,635,013.66	102,287,859.99



子公司兰州东百商业管理有限公司	240,770,736.94	197,170,027.10
合 计	360,405,750.60	299,457,887.09

## ③公司与兰州友谊饭店资金往来明细余额如下:

单位:元 币种:人民币

项目内容	2017 年度累计 垫款金额	2018 年垫款金 额	2018 年年度累 计垫款金额
兰州友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到友谊饭店投入土地 (1)	770,831,260.93		770,831,260.93
应付资金占用费-兰州东方友谊置业有限公司应付兰州友谊饭店资金占用费 (2)	102,287,859.99	17,347,153.67	119,635,013.66
公司垫付兰州友谊饭店资金-垫付入股资金 (3)	98,000,000.00		98,000,000.00
垫付兰州友谊饭店款项-拆迁、过渡安置及职工安置房建设资金和住户搬迁安置费、处理历史遗留问题所需资金。(4)	270,553,596.52	2,721,443.19	273,275,039.71
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额= (1) + (2) - (3) - (4)	504,565,524.40	14,625,710.48	519,191,234.88

## 7、 关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、 其他

□适用 √不适用

## 十二、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

□适用 √不适用

## 2、 或有事项

## (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

## ①未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

A. 报告期本公司全资子公司莆田东百购物广场有限公司与福建省三信集团（莆田）商业运营有限公司（以下称三信公司）因房屋租赁合同纠纷、物业服务合同纠纷诉讼尚未有判决结果，具体如下：

a. 2009 年 10 月，与三信公司就合作开发莆田三信金鼎广场商业项目相关事宜签订了正式的《房屋租赁合同》和《商业物业托管合同》。2010 年 11 月 17 日，三信公司单方要求解除《租赁合同》的履行，并于 11 月 29 日停止了金鼎购物广场百货区的水电供应。为此公司于 2010 年 12 月 6 日向福建省莆田市中级人民法院提起诉讼，要求其承担单方解除合同的违约责任并赔偿实际损失共计 3,639.90 万元。

b. 三信公司于 2011 年 9 月就有关房屋租赁合同纠纷、物业委托合同纠纷、物业服务合同纠纷向福建省莆田市中级人民法院、福建省莆田市荔城区人民法院向公司提起四个诉讼，诉讼总标的约为 2,684.74 万元。

2013 年度福建省莆田市中级人民法院对其中的三个案件作出一审判决，（2011）莆民初字第 7 号、（2011）莆民初字第 94 号及（2011）莆民初字第 87 号民事判决书判决结果：“公司应向三信公司支付补偿金和逾期腾房占用费 6,113,834.10 元（不含诉讼费）；应向三信公司收取补偿金及前期损失费用 5,102,326.88 元（不含诉讼费）”。公司上诉后，二审法院做出裁定，撤销原判决并发回重审。2017 年 7 月，福建省莆田市中级人民法院分别作出一审判决，（2014）莆民初字第 198 号、（2014）莆民初字第 199 号、（2014）莆民初字第 200 号判决结果：“三信公司应向公司支付经济损失人民币 110 万元；公司应向三信公司支付逾期腾房占用费 6,113,834.10 元；租金 5,502,450.69 元、逾期开业违约金 24 万元。”公司已就本次诉讼的判决结果向福建省高级人民法院提起上诉，对公司财务状况和经营成果可能会产生的影响金额暂时无法判断。

另外两个案件具体进展情况如下：（2014）荔民初字第 979 号案件福建省莆田市荔城区人民法院作出一审判决：“公司应向三信公司支付寄存费、看管费、搬运费 928,957.50 元及相应利息。”该案件经二审判决，福建省莆田市中级人民法院于 2018 年 3 月 13 日作出（2017）闽 03 民终 3724 号民事判决：“驳回三信公司及公司的上诉，维持原判”。莆田市中级人民法院于 2018 年 11 月就该案件作出裁定予以再审，对公司财务状况和经营成果可能会产生的影响金额暂时无法判断。（2015）莆民初字第 202 号案件福建省莆田市中级人民法院作出一审判决“公司应向三信公司支付恢复原状费用 20 万元及相应利息。”该等判决尚未发生法律效力，公司已就本次诉讼的判决结果向上级人民法院提起上诉，对公司财务状况和经营成果可能会产生的影响金额暂时无法判断。

#### ②为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A. 公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司按照房地产经营惯例为兰州国际商贸中心项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至报告期末，公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司为兰州国际商贸中心项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 61,437.40 万元。

B. 子公司福安市东百置业有限公司按照房地产经营惯例为福安东百广场项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至报告期末，子公司福安市东百置业有限公司按照房地产经营惯例为福安东百广场项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 81,639.00 万元。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

#### 3、其他

适用 不适用

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

#### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
-----------	---

#### 3、销售退回

适用 不适用

#### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、2016年4月，明发集团有限公司因与公司全资子公司厦门东百购物中心有限公司（以下简称：厦门东百）租赁合同纠纷，向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁。2016年12月9日，厦门东百收到中国国际经济贸易仲裁委员会签发的“（2016）中国贸仲京裁字第1498号”裁决书，累计应支付租金利息及违约金合计878.53万元。因厦门东百系公司全资子公司，该子公司对外独立承担责任，目前处于清算状态且已资不抵债，无力支付上述应付款项，该仲裁事项对公司前期利润不产生影响。（具体内容详见公司于2016年4月28日、2016年12月13日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）

明发集团有限公司于2018年11月向厦门市中级人民法院申请强制执行与厦门东百的上述裁决，并于2019年3月向法院申请追加本公司及子公司厦门世纪东百商业广场有限公司为被执行人，法院按程序通知本公司及厦门世纪东百商业广场有限公司于2019年3月20日进行调查听取相关意见，该案件目前正在审理中。

2、2019年3月1日，公司收到佛山睿优归还的借款本金及资金占用费共计30,000万元，其中本金29,828.48万元，资金占用费171.52万元。2019年3月28日，公司收到佛山睿优支付的剩余资金占用费241.93万元，并收到Foshan Leping Holdings II Limited支付的剩余10%股权转让款合计412.54万美元，折合人民币2,774.87万元。至此，关于转让佛山睿优80%股权的相关款项已全部收回。

3、根据公司2019年3月28日第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司的控制子公司佛山市空间工业投资中心（有限合伙），拟对其持有20%股权的参股公司佛山睿优的固定资产贷款30,000万元提供股权质押担保，担保额度以佛山睿优20%股权所对应的价值为限，质押期间为质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满之日止。公司本次为参股公司提供担保事项尚需提交公司股东大会审议。

#### 十四、其他重要事项

##### 1、前期会计差错更正

###### (1) 追溯重述法

适用 不适用

###### (2) 未来适用法

适用 不适用

##### 2、债务重组

适用 不适用

##### 3、资产置换

###### (1) 非货币性资产交换

适用 不适用

###### (2) 其他资产置换

适用 不适用

##### 4、年金计划

适用 不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2) 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**十五、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收票据及应收账款****总表情况****(1) 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	3,546,977.36	883,777.11
合计	3,546,977.36	883,777.11

**其他说明：**

□适用 √不适用

**应收票据****(2) 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

## 应收账款

## (1) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,733,660.38	100.00	186,683.02	5.00	3,546,977.36	930,291.70	100.00	46,514.59	5.00	883,777.11
其中：账龄组合	3,733,660.38	100.00	186,683.02	5.00	3,546,977.36	930,291.70	100.00	46,514.59	5.00	883,777.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,733,660.38	/	186,683.02	/	3,546,977.36	930,291.70	/	46,514.59	/	883,777.11

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,733,660.38	186,683.02	5.00
1 年以内小计	3,733,660.38	186,683.02	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	3,733,660.38	186,683.02	5.00

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 140,168.43 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
福州嘉瑞兴商业管理有限公司	1,617,645.69	43.32	80,882.28
汤淑苗	498,688.24	13.36	24,934.41
福州市无味餐饮服务有限公司	328,263.16	8.79	16,413.16
福建特家商业管理有限公司	207,516.80	5.56	10,375.84
广州星巴克咖啡有限公司	196,101.29	5.25	9,805.06
合计	2,848,215.18	76.28	142,410.75

## 2、其他应收款

总表情况

### (1) 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,963,633,142.18	2,048,492,010.73
合计	2,963,633,142.18	2,048,492,010.73

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2) 应收利息分类

适用 不适用

应收股利

(3) 应收股利

适用 不适用

其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	33,467,541.25	1.12	33,467,541.25	100.00		33,467,541.25	1.61	33,467,541.25	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,963,992,318.36	98.81	359,176.18	0.01	2,963,633,142.18	2,048,791,294.51	98.29	299,283.78	0.01	2,048,492,010.73
其中：账龄组合	3,080,200.93	0.10	359,176.18	11.66	2,721,024.75	3,636,320.29	0.17	299,283.78	8.23	3,337,036.51
关联方组合	2,649,048,085.71	88.31			2,649,048,085.71	2,043,411,572.54	98.03			2,043,411,572.54
个人备用金	74,600.00	0.01			74,600.00	99,990.68	0.01			99,990.68
低风险组合	311,789,431.72	10.39			311,789,431.72	1,643,411.00	0.08			1,643,411.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,126,164.91	0.07	2,126,164.91	100.00		2,125,276.91	0.10	2,125,276.91	100.00	
合计	2,999,586,024.52	/	35,952,882.34	/	2,963,633,142.18	2,084,384,112.67	/	35,892,101.94	/	2,048,492,010.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
厦门东百购物中心有限公司	33,467,541.25	33,467,541.25	100	已终止经营进入清算
合计	33,467,541.25	33,467,541.25	100	/



组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,388,085.20	119,404.26	5
1 年以内小计	2,388,085.20	119,404.26	5
1 至 2 年	408,099.77	40,809.98	10
2 至 3 年	26,066.10	3,909.91	15
3 至 4 年	48,231.86	24,115.93	50
4 至 5 年	129,273.00	90,491.10	70
5 年以上	80,445.00	80,445.00	100
合计	3,080,200.93	359,176.18	11.66

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

组合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	2,649,048,085.71		
备用金组合	74,600.00		
低风险组合	311,789,431.72		
合计	2,960,912,117.43		

其中，期末按低风险组合列示的其他应收款

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	不计提理由
佛山睿优仓储有限公司	298,284,845.72	关联方借款、期后已收回、低风险
福建轩辉房地产开发有限公司	7,075,106.00	租赁押金、低风险
福建永锦商贸有限公司	4,782,597.00	租赁押金、低风险
无添加贸易（上海）有限公司	1,000,000.00	押金、低风险
上海金光外滩置地有限公司	349,011.00	押金、低风险
北京当拾文化创意有限公司	200,000.00	押金、低风险
厦门虹盛电子科技有限公司	40,000.00	押金、低风险
厦门航空有限公司福州分公司	20,000.00	押金、低风险
福州宝恒物业管理有限公司	20,000.00	押金、低风险
郑友谦	12,872.00	有足额抵押物、低风险
互盛（中国）有限公司	5,000.00	押金、低风险
合计	311,789,431.72	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额
------------	------

	其他应收款	坏账金额	计提比例(%)	计提理由
福建省三信集团(莆田)商业运营有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100	未决诉讼
莆田东百购物广场有限公司	326,164.91	326,164.91	100	终止营业
合计	2,126,164.91	2,126,164.91	/	

## (2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	2,982,772,010.19	2,077,204,390.70
押金	13,491,714.00	1,643,411.00
其他	3,322,300.33	5,536,310.97
合计	2,999,586,024.52	2,084,384,112.67

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 60,780.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
兰州东百商业管理有限公司	关联方往来款	747,124,700.00	3-8年	24.90	
福安市东百置业有限公司	关联方往来款	534,250,112.36	1-4年	17.81	
佛山睿优仓储有限公司	关联方借款	299,930,218.32	1年内	10.00	82,268.63
天津兴建供应链管理有限公司	关联方往来款	299,901,563.33	1年内	10.00	
兰州东方友谊置业有限公司	关联方往来款	240,238,089.65	1-6年	8.01	
合计		2,121,444,683.66		70.72	82,268.63

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	980,182,449.58	19,000,000.00	961,182,449.58	920,470,541.35	19,000,000.00	901,470,541.35
对联营、合营企业投资						
合计	980,182,449.58	19,000,000.00	961,182,449.58	920,470,541.35	19,000,000.00	901,470,541.35

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建东方百货管理有限公司	79,000,000.00			79,000,000.00		
福州东百广告信息有限公司	2,015,815.75			2,015,815.75		
福建东百物业管理有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
中侨（福建）房地产有限公司	125,475,000.00			125,475,000.00		
福州百华房地产有限公司	112,952,444.60			112,952,444.60		
福建坊巷大酒店有限公司	34,087,500.00			34,087,500.00		
福建东百元洪购物广场有限公司	35,073,281.00			35,073,281.00		
莆田东百购物广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
兰州东百商业管理有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
厦门东百购物中心有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		9,000,000.00
福州东百超市有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
厦门世纪东百商业广场有限公司	33,000,000.00			33,000,000.00		
福安市东百置业有限公司	189,000,000.00			189,000,000.00		
莆田东百商业管理有限公司	3,666,500.00			3,666,500.00		
福建东百红星商业广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
东百物流有限公司	99,200,000.00			99,200,000.00		
佛山市空间工业投资中心（有限合伙）	100,000,000.00	23,000,000.00		123,000,000.00		
东百瑞兴资本管	9,000,000.00	16,711,908.23		25,711,908.23		

理有限公司					
天津融熠供应链管理 管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
福建东百供应链 发展有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
合计	920,470,541.35	59,711,908.23		980,182,449.58	19,000,000.00

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,007,816,319.80	842,268,387.44	548,282,700.12	464,887,387.38
其他业务	13,989,331.73		14,813,829.71	
合计	1,021,805,651.53	842,268,387.44	563,096,529.83	464,887,387.38

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	215,541,213.79	10,238,407.53
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		355,268.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		502,200.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		1,310,246.74
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,417,614.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	215,541,213.79	13,823,736.72

#### 十六、 补充资料

##### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,757,485.31	详见第十一节、七、41、43、44、45点的说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,375,991.97	详见第十一节、七、40、44、51点的说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值	55,136.99	详见第十一节、七、41

业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		点的说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,385,283.31	详见第十一节、七、44、45 点的说明
所得税影响额	-764,731.74	
少数股东权益影响额	-47,573.34	
合计	2,246,621.88	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
佛山睿优的股权转让收益	22,640.82	<p>仓储物流的业务模式为：投-建-管-退，并持续滚动经营。项目退出是其中重要一环，项目退出收益是物流业务收入的一个重要组成部分，构成物流业务的主要利润来源。本年度完成了佛山乐平项目的退出，实现投资收益 22,640.82 万元，今后每年还有项目不断退出，实现仓储物流业务的轻资产运营。</p> <p>因此，上述退出收益确认为经常性损益。</p>

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.70	0.2917	0.2917
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.60	0.2892	0.2892

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的2018年度财务报表原件
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司2018年度审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告

董事长：施文义

董事会批准报送日期：2019年3月28日

### 修订信息

适用 不适用