

福建东百集团股份有限公司

600693

2013 年年度报告

重要提示

- 一、 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、 公司全体董事出席董事会会议。
- 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、 公司负责人彭瑞涛、主管会计工作负责人张嘉玲及会计机构负责人（会计主管人员）余林声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、 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
- 六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	27
第六节	股份变动及股东情况.....	32
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第八节	公司治理.....	41
第九节	内部控制.....	44
第十节	财务会计报告.....	45
第十一节	备查文件目录.....	126

第一节 释义及重大风险提示

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
报告期	指	2013 年度
《公司章程》	指	《福建东百集团股份有限公司章程》
上交所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
丰琪公司、丰琪投资	指	福建丰琪投资有限公司
钦舟公司	指	深圳钦舟实业发展有限公司

二、 重大风险提示：

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。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	福建东百集团股份有限公司
公司的中文名称简称	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	彭瑞涛

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	徐海涛
联系地址	福建省福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层
电话	0591-87531724
传真	0591-87531804
电子信箱	db600693@126.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	福建省福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层
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 18 层
公司办公地址的邮政编码	350001
公司网址	http://www.dongbai.com
电子信箱	db600693@126.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
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	东百集团

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 3 月 15 日
注册登记地点	福建省福州市八一七北路 84 号
企业法人营业执照注册号	350000100024737
税务登记号码	350102154382187
组织机构代码	15438218-7

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

参见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 所披露的公司 2011 年年度报告中公司基本情况之其他有关资料部分。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司自上市以来, 主营业务一直为百货零售业, 未发生变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1、1992 年 9 月 10 日, 经中国证监会发审字[1993]40 号批准, 同意公司向社会公开发行股份并提出上市申请; 本公司上市后, 福州市财政局成为本公司国家股股权持股单位, 即本公司控股股东。

2、2005 年 12 月, 经国务院国资委国资产权(2005)1497 号《关于福建东百集团股份有限公司国家股转让有关问题的批复》确认, 福州市财政局将其所持有的本公司国家股转让给深圳市钦舟实业发展有限公司和深圳市飞尚实业发展有限公司。本公司控股股东变更为深圳市钦舟实业发展有限公司(后因注册地由深圳市变更为福州市, 公司名称相应变更为福建钦舟实业发展有限公司)。

3、2009 年 7 月 1 日, 公司控股股东福建钦舟实业发展有限公司与实际控制人毕德才先生签订了一份《股份转让协议》, 将其所持有的东百集团有限售条件的流通股 5,995,520 股(占东百集团总股本的 17.47%)以及上述股份项下的一切权益、权利和义务转让给毕德才先生(具体内容详见 2009 年 7 月 2 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn])。此后, 双方向中登公司上海分公司办理了股权转让变更登记手续。本次权益变动后, 毕德才先生成为公司控股股东。

由于毕德才先生未实际履行《股权转让协议》, 福建省高级人民法院判令解除了福建钦舟实业发展有限公司与毕德才先生签订的《股份转让协议》, 毕德才先生应将其持有的东百集团 17.47%股份返还给福建钦舟实业发展有限公司。上述股权转让的变更登记手续已于 2010 年 10 月 19 日在中登公司上海分公司办理完毕。上述权益变动完成后, 福建钦舟实业发展有限公司即成为本公司的控股股东。(具体内容详见 2010 年 10 月 14 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn])。

4、福建钦舟实业发展有限公司将公司工商注册地由福建省福州市变更为广东省深圳市, 公司名称相应变更为深圳钦舟实业发展有限公司(详见 2012 年 7 月 21 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn])。

5、2012 年 8 月至 2013 年 9 月期间, 福建丰琪投资有限公司通过证券交易系统集中竞价交易持续买入东百集团股份, 截至 2013 年 9 月 4 日, 丰琪公司共计持有东百集团股份 72,888,452 股, 占上市公司总股本的 21.24%。本次权益变动后, 丰琪公司成为上市公司控股股东。截止报告期末, 丰琪公司持有上市公司股份 100,227,419 股, 占上市公司总股本的 29.20%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(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	刘延东 陈依航

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	2,036,736,478.08	2,068,528,405.28	-1.54	2,134,717,864.23
归属于上市公司股东的净利润	56,221,971.11	38,399,475.41	46.41	321,904,343.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	52,316,300.70	45,999,179.49	13.73	94,606,150.60
经营活动产生的现金流量净额	-719,457,801.66	138,824,765.62	-618.25	-66,976,202.36
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,066,604,623.14	1,009,490,012.04	5.66	1,018,871,480.86
总资产	3,303,659,202.10	2,314,080,356.49	42.76	1,715,968,896.12

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.1638	0.1119	46.38	0.9379
稀释每股收益(元/股)	0.1638	0.1119	46.38	0.9379
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1524	0.1340	13.73	0.2756
加权平均净资产收益率(%)	5.42	3.69	增加 1.73 个百分点	37.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.04	4.42	增加 0.62 个百分点	11.05

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-655,165.97	-8,193,374.23	-3,954,901.20
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	140,000.00	363,006.00	307,187,249.13

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	14,203,482.72	-140,223.86	-5,290,158.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,416,284.06	-2,211,947.80	-5,268,461.62
少数股东权益影响额	-3,048,354.11	37,200.84	-385.44
所得税影响额	-2,318,008.17	2,545,634.97	-65,375,149.08
合计	3,905,670.41	-7,599,704.08	227,298,192.8

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	30,603,676.70	29,446,998.10		-1,651,254.95
合计	30,603,676.7	29,446,998.10		-1,651,254.95

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，世界经济在政策刺激下缓慢复苏，但复苏基础仍旧脆弱，总体形势相对稳定，呈现低速增长的局面。我国经济虽总体运行平稳，但目前正处于发展转型的关键时期，仍需缓解长期积累的深层次矛盾以促进经济平稳发展，经济发展下行压力仍然较大。宏观经济环境的持续不振使得中国消费市场持续低靡，国内零售行业的景气度依然偏低，社会消费品零售总额为 234,380.0 亿元，同比增长 13.1%，较上年下降 1.2 个百分点，创下近八年以来增幅最低；其中，城镇社会消费品零售总额增长 12.9%，比去年下降 1.4 个百分点，近年呈逐年下降的趋势，比乡村增幅低 1.7%；分地区看，东部沿海等经济发达地区消费增幅仍明显低于中西部地区；从百货业态来看，受行业竞争加剧、成本上升、网络购物冲击及三公消费大幅下降影响，百货行业整体经营环境面临严峻挑战，根据 2013 年商务部重点流通企业销售数据，2013 年百货店销售同比增幅维持在 10.3%。

2013 年，公司面临的竞争依然十分激烈，诸多购物中心和百货入驻对客源造成一定的分流，加上福州地铁建设和围堵的影响，给公司主力门店的经营带来较大压力，经营业绩不容乐观，群升店销售出现下滑。报告期内，在全体员工的共同努力之下，公司基本实现年度销售目标。2013 年度公司实现营业收入 203,673.64 万元，同比下降 1.54%，其中百货零售营业收入 185,806.63 万元，同比下降 1.56%，百货零售毛利率 14.63%，同比降低 0.52 个百分点；营业利润 8,315.31 万元，同比下降 9.01%；归属上市公司股东的净利润 5,622.20 万元，同比增长 46.41%。归属上市公司扣除非经营性损益的净利润 5,231.63 万元，同比增长 13.73%。

报告期内，公司以积极心态，上下一心，全力做好百货主业经营工作。为降低地铁围堵及交通不便带来的负面影响，公司在加大营销频次和力度的同时不断进行营销创新，通过多元化促销和积极的交通引导缓解东街口商圈两家主力门店的销售压力，努力增加销售和客流。东百东街店克服地铁围堵的不利因素，超额完成年度销售目标；东方东街店积极谋求转型与突破，对六、七、八楼业态进行调整，引进部分多元化品牌，有效提高客流；东百元洪店对百货区和 G 层进行了全面的改造升级，在确保基本租金收益的前提下，全面提升 G 层以及百货区域的经营档次与品牌组合；厦门明发店在继续巩固珠宝、女鞋品类优势的基础上，重点对二、三楼品牌进行了调整、优化，并引进多元化品牌，基本实现了年初制定的考核指标。

报告期内，为提升企业管理水平，公司在组织架构、薪酬调整、绩效考核、费用管控等多方面进行了一系列的创新变革和尝试，取得了一定的积极成效。为整合集团招商资源，带动各门店协同发展，公司成立集团招商和营运中心，负责各门店商业规划、新店前期招商及门店运营管理。为满足公司发展不断增长的人才需求，公司进行了薪酬调整，同时为确保各岗位薪酬的市场竞争力，公司将薪酬调整与绩效考核相结合，进一步完善目标责任书的考核体系，强化了对公司中高级管理人员的目标责任管理与过程考核控制，以促进员工工作热情，提升企业对人才的竞争力。报告期公司继续严格费用管理以控制成本费用的提升，在风险可控的前提下进行委托理财，有效盘活资金，提高资金使用效率；同时加强工程项目管理，成立集团成本控制部，从工程项目的前期设计、招投标、合同签订、现场管理和造价审核等各个流程加强管控，防范风险，节约成本，提升工程费用管理水平。

为奠定长期区域竞争优势，布局未来，公司积极推动传统百货购物中心化及城市综合体的建设工作。报告期内公司通过竞拍方式拿下福安项目，兰州项目、蔡塘项目和红星项目的规划和建设均取得积极进展。

2014 年，公司面临的严峻市场形势尚难改变，压力与机会并存，为此，公司拟在认真分析的基础上，将通过加强管理和经营创新，尽力降低市场不利因素的影响，进一步提升企业的核心竞争力，巩固公司在福建区域的行业地位。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,036,736,478.08	2,068,528,405.28	-1.54
营业成本	1,608,212,163.44	1,621,977,240.25	-0.85
销售费用	224,692,317.87	221,731,590.82	1.34
管理费用	50,462,566.67	48,447,039.84	4.16
财务费用	27,312,078.28	17,450,633.62	56.51
经营活动产生的现金流量净额	-719,457,801.66	138,824,765.62	-618.25
投资活动产生的现金流量净额	-455,914,284.94	-14,298,416.49	-3,088.56
筹资活动产生的现金流量净额	905,195,672.58	-7,214,952.68	12,646.11

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期公司营业收入 203,673.65 万元，上年同期 206,852.84 万元，同比下降 1.54%。其中主业百货零售主营业务收入 185,806.63 万元，上年同期 188,752.66 万元，同比下降 1.56%。主要原因是百货零售市场竞争激烈，诸多购物中心建立新商圈的形成对客源造成一定的分流，东街口两家主力门店继续受福州地铁施工道路围堵，客流减少，以及网络购物冲击，奢侈品销售下降等不利因素影响。

(2) 主要销售客户的情况

公司主力顾客群一般为个人消费者，客户很多而且分散无法统计前五名客户情况。

3、 成本

(1) 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 (%)
百货零售	百货成本	158,652.76	98.65	160,180.68	98.76	-0.95
房产租赁	房产成本	1,517.45	0.94	1,611.51	0.99	-5.84
物业管理	物业成本	258.68	0.16	149.35	0.09	72.14
酒店餐饮	酒店成本	361.96	0.23	201.30	0.12	79.81
广告信息	广告成本	30.37	0.02	54.88	0.04	-50.62
合计		160,821.22	100.00	162,197.72	100.00	-0.85

物业成本：报告期东百物业管理有限公司业务量增加，相应增加人工成本。

酒店成本：报告期酒店重新装修后营业额大幅增加，经营成本相应增加。

广告成本：报告期广告位成本摊销同比减少。

(2) 主要供应商情况

报告期内公司前五名供应商供货总额 42,832.78 万元，占公司年度采购总额 21.03%，供应商主要分布在公司珠宝、钟表等品类。

4、 费用

销售费用：报告期同比增加 296.07 万元，增幅 1.34% 主要是报告期子公司兰州东方友谊商贸中心有限公司增加项目推介广告宣传费用的投入。

管理费用：报告期同比增加 201.55 万元，增幅 4.16% 主要是因为报告期增支厦门蔡塘项目咨询费等。

财务费用：报告期同比增加 986.14 万元，增幅 56.51%，主要是报告期公司贷款规模扩大，相应增加财务费用。

5、 现金流

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额	上期金额	差额	比例	变动分析
收到其他与经营活动有关的现金	388,001,204.65	222,256,215.94	165,744,988.71	74.57	(1) ①
购买商品、接受劳务支付的现金	2,553,050,800.23	1,842,596,884.98	710,453,915.25	38.56	(1) ②
支付其他与经营活动有关的现金	489,735,392.18	271,141,886.25	218,593,505.93	80.62	(1) ③
收回投资所收到的现金	1,907,948,104.10	27,754,738.33	1,880,193,365.77	6,774.31	(2) ①
取得投资收益收到的现金	14,311,261.16	2,409,068.35	11,902,192.81	494.06	(2) ②
投资支付的现金	2,334,621,606.80	3,354,519.29	2,331,267,087.51	69,496.31	(2) ③
取得借款收到的现金	1,033,000,000.00	143,300,000.00	889,700,000.00	620.87	(3) ①
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,704,327.42	53,214,952.68	-33,510,625.26	-62.97	(3) ②
支付其他与筹资活动有关的现金	7,100,000.00	0.00	7,100,000.00	100.00	(3) ③

(1) 经营活动产生的现金流量净额报告期较上年度下降 618.25%，原因主要是：

①收到的其他与经营活动有关的现金报告期较上年度增加 74.57%，主要系报告期公司收回土地竞买保证金 13,680 万元。

②购买商品、接受劳务支付的现金报告期较上年度增加 38.56%，主要原因系报告期子公司福安市东百置业有限公司根据国有建设用地使用权出让合同预付第一期土地出让金 72,560 万元。

③支付的其他与经营活动有关的现金报告期较上年度增加 80.62%，主要系报告期公司支付土地竞买保证金 13,680 万元；本期子公司兰州东方友谊商贸中心有限公司为兰州友谊饭店、七里河指挥部垫付款（项目土地出让金、契税、安置房款等）较上年同期增加 7,430 万元等原因所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额报告期较上年度下降 3,088.56%，原因主要是：

①收回投资所收到的现金报告期较上年度增加 6,774.31%，主要原因系报告期公司收回购买的到期银行理财产品金额较上年同期增加所致。

②取得投资收益所收到的现金报告期较上年度增加 494.06%，主要原因系报告期公司购买银行短期保本型理财产品取得的理财收益比上年同期增加所致。

③投资所支付的现金报告期较上年度增加 69,496.31%，主要原因系报告期公司购买银行短期保本型理财产品金额较上年同期增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额报告期较上年度增加 12,646.11%，原因主要是：

①取得借款所收到的现金报告期较上年度增加 620.87%，系报告期根据公司经营和项目建设需要，扩大贷款规模，增加银行借款所致。

② 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金报告期较上年度减少 62.97%，主要系上年同期公司支付分配股利 4,617.90 万元，本期仅支付股利 164.72 万元。

③支付其他与筹资活动有关的现金报告期较上年度增加 710 万，系报告期公司增支融资咨

询服务费及贷款手续费。

6、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期公司实现利润总额 7,825.95 万元，较上年度 8,145.18 万元，下降 3.92%。利润构成中：营业利润 8,315.31 万元，较上年同期 9,139.03 万元，下降 9.01%，主要原因：①在福州地铁施工交通持续围堵和日益激烈竞争的市场环境下，公司百货零售营业收入同比下降 1.56%，且百货零售毛利率同比降低 0.52 个百分点；②报告期子公司兰州东方友谊商贸有限公司加大项目推介及广宣费用的投入，公司增支厦门蔡塘项目咨询费及人工成本升高，使销售费用、管理费用同比增加；③公司贷款规模扩大，相应增加财务费用等。但是，报告期公司投资收益较上年同期增加 2,979.27 万元，利润占比较上年提高 37 个百分点。其中主要系按权益法其他股权投资收益同比减亏 1,539.87 万元，购买理财产品增加收益 1,316.79 万元，持有股票分红及处置交易性金融资产收益同比增加 103 万元。

营业外收入 200.38 万元，较上年同期 114.56 万元，增长 74.91%，主要系部分物业租户提前终止合同，收回合同保证金及个别子公司不需支付款项转入营业外收入。

营业外支出 689.74 万元，较上年同期 1,108.40 万元，下降 37.77%，主要系报告期公司清理处置固定资产及其他非流动资产损失较上年度减少，同比减少支付租户解约赔偿金等原因所致。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

2013 年是企业经营极为艰难的一年，全年公司实现营业收入 20.37 亿元，完成年度计划目标的 97%；营业成本 16.08 亿元，完成年度计划的 97.45%；三项费用合计同比增长 5.16%，增幅控制在计划目标内。营业收入未完成计划目标主要原因是百货行业整体经营环境竞争加剧，受营运成本上升、网络购物冲击的影响，加之东街商圈两家主力门店继续被福州地铁施工道路围堵，客流减少；东百元洪店 G 层改造，东方群升店部分场地业态调整等均对当年营业收入产生一定影响。2014 年，公司将通过加强管理和经营创新，努力降低市场不利因素的影响，创造更佳的经营业绩。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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 (%)
百货零售	185,806.63	158,632.30	14.63	-1.56	-0.95	减少 0.52 个百分点
房产租赁	1,647.84	1,517.45	7.91	28.00	-5.84	增加 33.09 个百分点
物业管理	935.24	257.10	72.51	14.10	72.14	减少 9.27 个百分点
酒店餐饮	793.37	361.96	54.38	190.51	79.81	增加 28.09 个百分点
广告信息	349.79	27.10	92.25	-25.47	-50.62	增加 3.95 个百分点
合计	189,532.87	160,795.91	15.16	-1.08	-0.85	减少 0.20 个百分点

(1) 公司经营范围：商品零售、批发业务、兼营进出口贸易、房地产开发、旅游餐饮、加工实业、广告信息等，其中商品零售业是公司的核心主营业务，目前公司在福建省零售业中占有重要地位。

(2) 报告期公司完成主营业务收入 189,532.87 万元，较上年 191,602.12 万元减少 1.08%。其中占公司主营业务收入及主营业务利润 10%以上的百货零售业务完成 185,806.63 万元，较上年 188,752.66 万元同比减少 1.56%。

(3) 报告期内公司主营业务实现毛利额 28,736.96 万元，较上年 29,428.32 万元减少 2.35%。其中：商业零售业务实现毛利额 27,174.32 万元，较上年 28,595.90 万元同比减少 4.97%。

(4) 报告期内公司主营业务毛利率水平为 15.16%，较上年 15.36%减少 0.20 个百分点；其中商业零售业务毛利率为 14.63%，较上年 15.15%减少 0.52 个百分点。

(5) 报告期公司的产品或服务未发生重大变化或调整。

2、 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
福州地区	175,236.07	-1.63
莆田地区	724.75	52.01
厦门地区	13,572.05	4.59
合计	189,532.87	-1.08

(1) 报告期公司完成福州地区营业收入 175,236.07 万元，较上年 178,148.28 万元减少 1.63%，主要系福州地区东街口商圈继续受地铁建设施工道路围堵，客流减少；以及高端品牌门店东方群升店受经济环境影响、奢侈品销售大幅下降，部分楼层经营业态调整等对营业收入影响所致。

(2) 报告期公司完成莆田地区营业收入 724.75 万元，较上年 476.78 万元增加 52.01%，主要系子公司莆田商业管理有限公司租金收入较上年增加所致。

(3) 报告期公司完成厦门地区营业收入 13,572.05 万元，较上年 12,977.05 万元增加 4.59%，主要系子公司厦门东百购物中心有限公司百货销售增长所致。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位: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(%)
货币资金	232,736,662.23	7.04	502,913,076.25	21.73	-53.72
预付账款	729,800,460.19	22.09	4,068,650.15	0.18	17,837.16
应收利息	1,739,906.85	0.05			
其他流动资产	426,000,000.00	12.89			
商誉	16,466,285.77	0.50	27,334,152.71	1.18	-39.76
在建工程	14,125,504.78	0.43	789,998.46	0.03	1,688.04
短期借款	191,000,000.00	5.78	101,000,000.00	4.36	89.11
应交税费	21,308,634.36	0.65	11,863,724.94	0.51	79.61
长期借款	842,000,000.00	25.49			

货币资金：报告期末较期初减少 53.72%，主要原因系报告期子公司福安东百置业有限公司预付购地款；子公司兰州东方友谊商贸有限公司项目建设投入及垫付款增加；加强资金管理利用暂时沉淀闲置资金购买银行短期理财产品。

预付账款：报告期末较期初增加 17,837.16%，系报告期子公司福安东百置业有限公司根据国有建设用地使用权出让合同预付土地出让金 72,560 万元。

应收利息：报告期末数 173.99 万元，系应收未到期理财产品的利息收益。年初无此事项。

其他流动资产：报告期末数 42,600 万元，系报告期公司持有的尚未到期的银行短期保本型理财产品，因产品期限在 92 天之内，故在其他流动资产项下列示。年初无此事项。

商誉：报告期末较期初减少 39.79%，系报告期公司对存在减值迹象的的商誉进行减值测试，确认子公司厦门东百购物中心有限公司商誉减值并计提商誉减值准备金额 460 万元。根据公司第七届董事会第十二次会议审议通过的关于“同意由福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并福建东方百货群升购物中心有限公司”的决议，公司于 2013 年 6 月底完成了两家子公司吸收合并工作。原公司名注销，新公司工商注册名称为“福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司”（简称“群升分公司”）。因其法人主体资格灭失，对原账面商誉余额 6,267,866.94 元全额处置。

在建工程：报告期末较期初增加 1,688.04%，主要原因系报告期新设立的子公司厦门世纪东百商业广场有限公司蔡塘项目增加装修投入 1,066 万元，以及报告期内个别子公司百货门店改造装修增加投入所致。

短期借款：报告期末较期初增加 89.11%，系报告期公司新增一年期的流动资金借款所致。

应交税费：报告期末较期初增加 79.61%，主要原因系公司在上年一次性预交预收账款中消费卡销售的增值税及税金附加所致。

长期借款：报告期末较期初增加 84,200 万元，系根据公司发展战略、项目建设实施及经营对资金的需求，向银行金融机构办理三年期的结构化融资及中期流贷所致。

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

(1) 同公允价值计量相关的内部控制制度情况：

公司根据《企业会计准则》及《企业内部控制基本规范》的规定，对公允价值的取得、计量、使用的假设以及选择适当的估价方法都作了明确的规定。确认公允价值方法：

①、资产或负债等存在活跃市场的，以活跃市场中的报价用于确定其公允价值。

②、当不存在活跃市场时，参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同或相似的其他资产或负债等的市场交易价格确定其公允价值。

③、不存在活跃市场，且不满足上述两个条件的，采用现金流量折现法和期权定价模型等估值技术确定公允价值。

目前公司以公允价值计量的资产，是从证券一级市场获得的上市公司股票。公司已建立相关内部控制制度及流程并指定专门部门持续关注相关资产的市场价格即公允价值的变化，并适时采取措施保护公司利益。在日常会计核算方面，公司严格按照《企业会计准则》的相关规定进行核算。在内部审核方面，公司指派资深会计专业人员对公允价值进行确认，并接受内、外部审计，对审核中发现与指出的问题及时进行改进，

(2) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	30,603,676.70	-1,651,254.95			29,446,998.10
金融资产合计	30,603,676.70	-1,651,254.95			29,446,998.10

(四) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生变化，但公司采取各项积极措施，做好经营管理工作，核心竞争力得到了进一步加强，为公司后续发展奠定了基础。

1、良好的市场形象和品牌美誉度。东百集团作为福建地区百货行业的龙头企业，长期以来在福建区域拥有良好的商业信誉，专业的百货运营经验、专业的管理团队以及庞大的供应商资源是企业赖以生存的基础，东百东街店一直以来保持着福建百货单店销售桂冠及单店销售市场占有率最高的称号。

2、自持物业比重较大且处于城市核心地段。东百集团自持拥有的福州市商业中心东街口商圈的两座物业，即百华大厦及东方百货购物广场，总建筑面积近 10 万平方米，随着东百 B 楼改扩建及东街口地铁建设完工之后，公司的经营面积将在现有基础上再增加 2.3 万平方米。这些核心地段的商业物业，作为商业经营的独有资源及不可再生资源，将为公司继续保持福州市场竞争优势、地铁开通后销售业绩的增长提供最佳保障。

3、依托海峡经济区发展优势。为贯彻实施中央经济发展战略，加快海峡西岸经济区建设，将海峡西岸经济区划分为三大功能区，确定了“一带、五轴、九区”的网状空间开发格局。福建省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，借此重大的历史机遇，将对企业的未来发展起到至关重要的促进作用。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	600177	雅戈尔	44,940,737.96	3,150,000.00	23,625,000.00	80.23	-1,260,000.00
2	股票	600619	海立股份	20,000.00	750.00	10,717.50	0.04	2,167.50
3	股票	601558	华锐风电	270,000.00	12,000.00	49,320.00	0.17	-13,800.00
4	股票	002557	洽洽食品	40,000.00	1,690.00	40,796.60	0.14	-6,405.10
5	股票	601218	吉鑫科技	90,000.00	8,800.00	34,144.00	0.12	3,584.00
6	股票	510050	50ETF	6,435,987.61	3,620,000.00	5,687,020.00	19.30	-376,801.35
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	1,605,586.54
合计				51,796,725.57	/	29,446,998.10	100	-45,668.41

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价 值(元)	报告期损 益(元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会计 核算 科目	股份 来源
--------	---------------	-------------	-----------------------------	---------------	--------------	---------------------------	----------------	----------

福建海峡 银行股份 有限公司	1,034,800. 00	4,883,221.00	0.17	4,449,640.00	488,322.10		长期 股权 投资	购 买、 增 资
合计	1,034,800. 00	4,883,221.00	/	4,449,640.00	488,322.10		/	/

(3) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数 量(股)	报告期买入 股份数量 (股)	使用的资金 数量(元)	报告期卖出 股份数量 (股)	期末股份数 量(股)	产生的投资 收益(元)
海立股份	500.00				500.00	
海立送股	250.00				250.00	
华锐风电	6,000.00				6,000.00	
华锐送股	6,000.00				6,000.00	
洽洽食品	1,950.00		79.97	650	1,300	-5,403.92
洽洽送股	585.00			195	390	
吉鑫科技	4,000.00				4,000.00	
吉鑫送股		4,800.00			4,800.00	
高盟新材	500.00	500.00	38.92	1,000.00		-87.27
雅戈尔	3,150,000.00				3,150,000.00	
50ETF	3,000,000.00	3,570,000.00	6,138,991.90	2,950,000.00	3,620,000.00	-140,870.55
小计	6,169,785.00	3,575,300.00	6,139,110.79	2,951,845.00	6,793,240.00	-146,361.74

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0 元。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
中信银行台江支行	中信理财之惠益14号9期对公理财	50,000,000	2013年3月28日	2013年4月27日	保本收益	152,054.79	50,000,000	152,054.79	否	否	否	自有资金	母公司
招商银行福州晋安支行	招商银行点金公司理财之人民币岁月流金51337号保本型理财	30,000,000	2013年4月1日	2013年5月31日	保本收益	207,123.00	30,000,000	207,123.00	否	否	否	自有资金	母公司
招商银行福州五一支行	招商银行点金公司理财之人民币岁月流金51345号保本型理财	25,000,000	2013年4月16日	2013年6月18日	保本收益	185,548.00	25,000,000	185,548.00	否	否	否	自有资金	母公司
交通银行福州杨桥支行	交通银行“蕴通财富·日增利S款”集合理财	30,000,000	2013年4月11日	2013年8月9日	保本收益	355,068.49	30,000,000	355,068.49	否	否	否	自有资金	母公司
交通银行福州杨桥支行	交通银行“蕴通财富·日增利S款”集合理财	23,000,000	2013年5月17日	2013年8月31日	保本收益	229,117.81	23,000,000	229,117.81	否	否	否	自有资金	母公司
中信银行台江支行	中信理财之惠益计划稳健系列12号41期保本型理财	50,000,000	2013年5月17日	2013年8月19日	保本收益	463,561.64	50,000,000	463,561.64	否	否	否	自有资金	母公司
工商银行福州洪山支行	工银理财共赢3号保本型2013年第26期理财	5,000,000	2013年6月25日	2013年8月5日	保本收益	20,712.33	5,000,000	20,712.33	否	否	否	自有资金	母公司
中信银行	中信理财之信赢	15,000,000	2013年	2013	保本	142,931.51	15,000,000	142,931.5	否	否	否	自有资金	母公

台江支行	系列 1361 期人民币对公理财		6 月 21 日	年 9 月 23 日	保 收 保 益			1					司
中国建设银行福建省分行	中国建设银行福建省分行“乾元”2013 年第 21 期保本型人民币理财	17,000,000	2013 年 6 月 24 日	2013 年 7 月 29 日	保 本 保 收 保 益	97,808.22	17,000,000	97,808.22	否	否	否	自有资金	全 资 子 公 司
中国建设银行福建省分行	中国建设银行福建省分行“乾元”2013 年第 21 期保本型人民币理财	3,000,000	2013 年 6 月 24 日	2013 年 7 月 29 日	保 本 保 收 保 益	17,260.27	3,000,000	17,260.27	否	否	否	自有资金	全 资 子 公 司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保证收益型 CNYAQQF1 理财	300,000,000	2013 年 6 月 24 日	2013 年 9 月 24 日	保 本 保 收 保 益	4,234,520.55	300,000,000	4,234,520.55	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
招商银行福州五一支行	招商银行点金公司理财之人民币岁月流金 51364 号	38,000,000	2013 年 7 月 16 日	2013 年 9 月 16 日	保 本 保 收 保 益	277,555.80	38,000,000	277,555.80	否	否	否	自有资金	母 公 司
招商银行福州五一支行	招商银行点金公司理财“集财易”之人民币岁月流金 54012 号	20,000,000	2013 年 7 月 19 日	2013 年 8 月 21 日	保 本 保 收 保 益	75,940.00	20,000,000	75,940.00	否	否	否	自有资金	母 公 司
中信银行台江支行	中信理财之惠益计划稳健系列 14 号 43 期保本型	30,000,000	2013 年 7 月 23 日	2013 年 8 月 29 日	保 本 保 收 保 益	130,767.12	30,000,000	130,767.12	否	否	否	自有资金	母 公 司
上海浦东发展银行福州分行	2013 年利多多公司理财计划 2013 年 HH294 期	10,000,000	2013 年 8 月 1 日	2013 年 10 月 10 日	保 本 保 收 保 益	90,136.99	10,000,000	90,136.99	否	否	否	自有资金	母 公 司
中国农业银行兰州泰安路支行	中国农业银行“金钥匙·本利丰”2013 年第 232 期贵宾专享人民币理财产品	30,000,000	2013 年 8 月 1 日	2013 年 9 月 9 日	保 本 保 收 保 益	128,219.18	30,000,000	128,219.18	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
中国农业银行兰州	中国农业银行“金钥匙·本利	60,000,000	2013 年 8 月 2 日	2013 年 9 月	保 本 保 收	240,000.00	60,000,000	240,000.00	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司

泰安路支行	丰”第 228 期百县千镇人民币理财产品			11 日	益								司
中国建设银行福建省分行	中国建设银行福建省分行“乾元”保本型人民币 2013 年第 24 期理财产品	20,000,000	2013 年 8 月 1 日	2013 年 9 月 10 日	保 本 保 收 益	105,205.48	20,000,000	105,205.48	否	否	否	自有资金	全 资 子 公 司
中信银行台江支行	中信理财之惠益计划稳健系列 14 号 49 期(保本型)	10,000,000	2013 年 8 月 2 日	2013 年 9 月 10 日	保 本 保 收 益	47,547.95	10,000,000	47,547.95	否	否	否	自有资金	母 公 司
中国建设银行福建省分行	中国建设银行福建省分行“乾元”保本型理财产品 2013 年第 28 期(保本型产品)	10,000,000	2013 年 8 月 13 日	2013 年 10 月 12 日	保 本 保 收 益	79,726.03	10,000,000	79,726.03	否	否	否	自有资金	全 资 子 公 司
中国建设银行福建省分行	中国建设银行福建省分行“乾元”保本型理财产品 2013 年第 28 期(保本型产品)	30,000,000	2013 年 8 月 13 日	2013 年 10 月 12 日	保 本 保 收 益	239,178.08	30,000,000	239,178.08	否	否	否	自有资金	全 资 子 公 司
中信银行台江支行	中信理财之惠益计划稳健系列 12 号 55 期保本型产品(保本型)	10,000,000	2013 年 8 月 22 日	2013 年 9 月 26 日	保 本 保 收 益	40,273.97	10,000,000	40,273.97	否	否	否	自有资金	母 公 司
交通银行福州杨桥支行	交通银行“蕴通财富·日增利”52 天	30,000,000	2013 年 8 月 30 日	2013 年 10 月 21 日	保 本 保 收 益	192,328.77	30,000,000	192,328.77	否	否	否	自有资金	母 公 司
上海浦东发展银行福州分行	上海浦东发展银行股份有限公司利多多现金管理 1 号	50,000,000	2013 年 9 月 4 日	2013 年 9 月 11 日	保 本 保 收 益	43,835.60	50,000,000	43,835.60	否	否	否	自有资金	母 公 司
上海浦东发展银行福州分行	上海浦东发展银行利多多公司理财计划 2013 年	30,000,000	2013 年 9 月 12 日	2013 年 12 月 12 日	保 本 保 收 益	355,273.97	30,000,000	355,273.97	否	否	否	自有资金	母 公 司

	HH366 期			日									
中国农业 银行兰州 秦安路支 行	中国农业银行 “本利丰” 2013 年第 314 期贵宾 专享人民币理财 产品	60,000,000	2013 年 9 月 18 日	2013 年 10 月 22 日	保 本 保 收 益	279,452.05	60,000,000	279,452.05	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
上海浦东 发展银行 福州分行	上海浦东发展银 行股份有限公司 利多多现金管理 1 号	73,000,000	2013 年 9 月 18 日	2013 年 10 月 21 日	保 本 保 收 益	272,000.00	73,000,000	272,000.00	否	否	否	自有资金	母 公 司
上海浦东 发展银行 福州分行	上海浦东发展银 行股份有限公司 利多多现金管理 1 号	188,000,000	2013 年 9 月 23 日	2013 年 10 月 21 日	保 本 保 收 益	597,479.45	188,000,000	597,479.45	否	否	否	自有资金	母 公 司
上海浦东 发展银行 兰州七里 河支行	上海浦东发展银 行利多多公司理 财计划 2013 年 13HH385 期	200,000,000	2013 年 9 月 26 日	2013 年 10 月 31 日	保 本 保 收 益	968,493.15	200,000,000	968,493.15	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
中国银行 兰州市城 关支行	中国银行人民币 “按期开放”保 证收益型 CNYAQKF1 理财	50,000,000	2013 年 9 月 26 日	2013 年 10 月 10 日	保 本 保 收 益	78,630.14	50,000,000	78,630.14	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
中国银行 兰州市城 关支行	中国银行人民币 “按期开放”保 证收益型 CNYAQKF1 理财	20,000,000	2013 年 9 月 26 日	2013 年 10 月 10 日	保 本 保 收 益	31,452.05	20,000,000	31,452.05	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
中国银行 兰州市城 关支行	中国银行人民币 “按期开放”保 证收益型 CNYAQKF1 理财	30,000,000	2013 年 9 月 26 日	2013 年 10 月 10 日	保 本 保 收 益	47,178.08	30,000,000	47,178.08	否	否	否	自有资金	控 股 子 公 司
交通银行 福州杨桥 支行	交通银行“蕴通 财富·日增利” 2171130102	30,000,000	2013 年 9 月 30 日	2013 年 11 月 13 日	保 本 保 收 益	173,589.04	30,000,000	173,589.04	否	否	否	自有资金	母 公 司
上海浦东 发展银行	上海浦东发展银 行股份有限公司	33,000,000	2013 年 10 月 9 日	2013 年 10 月 9 日	保 本 保 收 益	47,013.70	33,000,000	47,013.70	否	否	否	自有资金	母 公 司

福州分行	利多多现金管理1号		日	月 21	益								
上海浦东发展银行福州分行	上海浦东发展银行股份有限公司利多多现金管理1号	12,500,000	2013年10月10日	2013年10月21日	保本收益	16,438.36	12,500,000	16,438.36	否	否	否	自有资金	母公司
中信银行台江支行	中信理财之信盈对公13120期保本理财	40,000,000	2013年10月10日	2013年12月11日	保本收益	319,342.47	40,000,000	319,342.47	否	否	否	自有资金	母公司
上海浦东发展银行福州分行	上海浦东发展银行股份有限公司利多多现金管理1号	10,000,000	2013年10月11日	2013年10月21日	保本收益	12,054.78	10,000,000	12,054.78	否	否	否	自有资金	母公司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保证收益型CNYAQQFPT	50,000,000	2013年10月11日	2013年10月25日	保本收益	78,630.14	50,000,000	78,630.14	否	否	否	自有资金	控股子公司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保证收益型CNYAQQFPT	20,000,000	2013年10月11日	2013年10月25日	保本收益	31,452.05	20,000,000	31,452.05	否	否	否	自有资金	控股子公司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保证收益型CNYAQQFPT	20,000,000	2013年10月11日	2013年10月25日	保本收益	31,452.05	20,000,000	31,452.05	否	否	否	自有资金	控股子公司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保证收益型CNYAQQFPT	40,000,000	2013年10月25日	2014年1月29日	保本收益	515,506.85		1,555.56	否	否	否	自有资金	控股子公司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保证收益型CNYAQQFPT	50,000,000	2013年10月29日	2014年1月29日	保本收益	617,534.25			否	否	否	自有资金	控股子公司
中国银行兰州市城关支行	中国银行人民币“按期开放”保	40,000,000	2013年10月29日	2014年1月	保本收益	494,027.40			否	否	否	自有资金	控股子公司

关支行	证收益型 CNYAQKFPT		日	29日	益								司
上海浦东发展银行兰州七里河分行	上海浦东发展银行股份有限公司利多多理财计划2013年HH432期	120,000,000	2013年11月7日	2013年12月12日	保本收益	523,561.64	120,000,000	523,561.64	否	否	否	自有资金	控股子公司
上海浦东发展银行兰州七里河分行	上海浦东发展银行股份有限公司利多多现金管理1号	80,000,000	2013年11月5日		保本收益	455,890.38	20,000,000	359,451.92	否	否	否	自有资金	控股子公司
交通银行福州杨桥支行	交通银行“蕴通财富·日增利”38天对公理财保本保收益	36,000,000	2013年12月13日	2014年1月20日	保本收益	191,145.21			否	否	否	自有资金	母公司
中信银行台江支行	中信理财之安赢系列1375期人民币对公理财B130C0427	40,000,000	2013年12月13日	2014年1月15日	保本收益	159,123.29			否	否	否	自有资金	母公司
中国农业银行兰州秦安路支行	中国农业银行“汇利丰”2013年第3234期对公定制人民币理财产品	50,000,000	2013年12月19日	2014年1月21日	保本收益	248,630.14			否	否	否	自有资金	控股子公司
上海浦东发展银行兰州七里河分行	上海浦东发展银行股份有限公司利多多保证收益型-财富班车进取2号	100,000,000	2013年12月17日	2014年2月14日	保本收益	904,109.59			否	否	否	自有资金	控股子公司
交通银行福建省分行	交通银行“蕴通财富·日增利”对公理财保本保收益	10,000,000	2013年12月20日	2014年1月27日	保本收益	53,095.89			否	否	否	自有资金	母公司
合计	/	2,328,500,000	/	/	/	15,298,977.70	1,902,500,000	12,020,922.18	/	/	/	/	/

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

(1) 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析：

单位：万元

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
福建东方百货管理有限公司	百货零售	100%	8,000.00	35,385.69	16,881.34	28,940.59	907.21
福建东百元洪购物广场有限公司	百货零售	100%	3,000.00	28,803.64	8,868.73	50,809.98	1,252.09
兰州东方友谊商贸有限公司	商业地产开发	51%	20,000.00	139,245.46	17,379.60	14.98	-1,695.80
厦门东百购物中心有限公司	百货零售	100%	800.00	1,365.36	-1,981.09	15,170.48	-26.99
福州东百超市有限公司	超市零售	100%	1,300.00	3,424.81	1,877.74	4,147.22	-203.00
中侨（福建）房地产有限公司	物业租赁	100%	6,452.00	20,976.80	10,224.02	1,755.91	-1.29
福州百华房地产有限公司	物业租赁	100%	1,800.00	12,409.52	1,760.73	1,018.79	300.07
福建东百物业管理有限公司	物业管理	100%	1,000.00	5,120.40	4,358.01	1,436.40	840.27
福建洲际大酒店有限公司	酒店及餐饮管理	100%	463.53	1,830.28	-1,214.62	1,093.30	-264.44
兰州东百投资有限公司	对外投资	95%	6,000.00	80,541.51	5,783.47	-	-59.12
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	75,440.45	18,876.48	-	-23.52
厦门世纪东百商业广场有限公司	百货零售	100%	1,000.00	2,066.66	999.09	-	-0.91

(2) 占公司主营收入或主营利润 10%以上的子公司经营情况：

单位：万元

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
福建东方百货管理有限公司	百货零售	100%	8,000.00	35,385.69	16,881.34	28,940.59	907.21
福建东百元洪购物广场有限公司	百货零售	100%	3,000.00	28,803.64	8,868.73	50,809.98	1,252.09
福建东百物业管理有限公司	物业管理	100%	1,000.00	5,120.40	4,358.01	1,436.40	840.27

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

伴随着中国经济结构的转型，中国政府已将拉动内需作为战略重点，消费将对中国经济增长起基础性作用，这给零售行业的发展带来了巨大机遇。2013年，为贯彻落实国务院办公厅于2012年9月下发的《国内贸易发展“十二五”规划的通知》，商务部前后分别出台《关于深入贯彻落实国内贸易“十二五”规划加强内贸规划工作的实施意见》及《关于进一步加强内贸规划工作的实施意见》，通过科学规划引领国内贸易又好又快发展，并落实到位，以扩大消费需求，保障和改善民生。从地区来看，受中央近几年来发布的多项惠闽政策催化，福建省经济保持平稳较快发展，政策的保障和态势良好的经济环境对福建零售行业起到了积极促进作用。但由于宏观经济整体不振，拖累了居民消费意愿，零售行业特别是传统百货零售企业，承压较重，面临行业变革。首先，国内经济正处于转型期，扩大国内有效需求仍存在着不少制约因素。其次，传统零售企业受到消费预期持续低靡及三公消费大幅下降影响，对百货销售特别是中高端消费构成抑制，销售增长乏力。再者，中国网络零售业飞速发展，广大消费者网上购物的消费习惯已经形成，网络购物迅猛发展对传统商业零售模式的冲击较大，并带来市场格局和销售模式的变化。根据《国务院关于促进信息消费扩大内需的若干意见》关于“拓宽电子商务发展空间”的工作部署，要求传统零售百货与时俱进，调整发展战略，明确自身定位，挖掘实体店的优势，进行业态整合、提升服务质量并实施精细化管理。

(二) 公司发展战略

新市场环境下，公司将顺应国内转型期的经济发展特点、行业竞争格局及发展趋势，积极应对市场的变化与挑战，继续贯彻公司发展战略，以变革、创新为驱动力，加强风险防控，保证企业健康、稳定、持续的发展。2014年，公司将继续坚持以商业零售（百货、购物中心）为基础，在明确门店差异化经营策略前提下，加速现有门店的升级转型，增加百货的购物中心元素，开展个性化服务管理，有效提升现有门店的市场竞争力。同时积极推进公司购物中心业态的发展，适时通过自建或收购等多种渠道增加自持物业的比例，显著提高公司在区域市场的竞争力，寻找企业新的利润增长点。

(三) 经营计划

新的一年，面对市场和行业带来的竞争压力，公司将加快转型以应对市场需求，克服东街店B楼拆除重建将给经营造成的影响，力争2014年度实现营业收入人民币20亿元，营业成本人民币16亿元。为实现经营计划，公司将团结一致，调动一切积极因素促进经营指标的完成。首先，加强集团对门店的管理与指导，深化集团招商和运营管理，全面提升企业的商业管理水平；现有门店将通过品牌升级调整、会员管理及精准营销提升经营业绩。其次，在做好日常经营的同时，公司将加强百货业态的创新和转型，强化百货的功能配套和购物体验，以顾客为中心，不断满足消费者多渠道的购物需求。再者，加快红星、蔡塘项目的推进速度，年底前完成品牌招商及新店开业工作；加快兰州及福安两个商业地产项目的规划和建设工作；根据福州地铁建设工程的需要如期完成公司主力门店东百东街店B楼招商调整和改扩建工作，为企业长远发展奠定良好的基础。为顺应行业变革需要，2014年度公司将进一步深化信息技术的应用，充分发挥数据在商品、毛利率及客户管理方面的作用，有效提升企业科学管控水平，同时积极探索线上线下业务整合的必要性，适时构建适合于企业发展需求的电子商务业态。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司为完成 2014 年的经营及投资计划，在经营和项目建设上的资金需求为：在确保日常经营资金周转正常的同时，计划实施①加速推进区域购物中心业态发展；②继续兰州国际商贸中心建设；③新开百货连锁门店厦门世纪东百商业广场有限公司蔡塘项目、福州红星项目；④东百 B 楼改扩建项目；⑤福安东百广场项目的开工建设；⑥对现有部分商业门店进行改造提升等。项目实施预计资金需求约 16 亿元人民币。资金来源一是自有资金，二是向金融机构融资筹措，三是发行短期融资券，四是兰州项目预售款回笼。

(五) 可能面对的风险

①新型电子商务(O2O)的飞速发展对传统百货运营模式构成冲击，百货行业正加速升级转型，传统零售百货企业纷纷展开线上线下结合战略，从长期来看，业务创新和科技化进程是不可避免的，行业面临巨大的变革风险。②公司业务的快速发展带来的管理风险不断加大，对公司的管理能力提出了更高的要求，需要公司在集团管控、人力资源保障、风险控制等方面加强建设，以求公司的平稳较快发展。③下一年度新项目、储备项目及改扩建项目陆续开工建设，资金需求压力增大，公司将面临融资和财务成本上升的风险。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 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

根据《公司章程》和“公司 2012-2014 年分红回报规划”制定的利润分配政策规定，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司于 2012 年 6 月 22 日发布《公司 2011 年度分红派息实施公告》，以 2011 年 12 月 31 日总股本 34,322.2594 万股为基数，向公司全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元(含税)，共计分配 51,483,389.10 元。根据公司经营发展战略，并考虑盈利规模，鉴于公司正处在发展关键期，项目建设投入资金需求量大，为保证项目建设顺利实施，并兼顾股东长远利益，继 2012 年度公司未进行现金红利分配，2013 年度拟定利润分配方案仍不进行利润分配和公积金转增股本，可分配利润结转下年度。公司最近三年以现金方式累计分配的利润实际是超过最近三年实现的年均可分配利润百分之三十的规定。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
根据公司发展战略规划，公司目前正处于发展的关键期，且又遇经济大环境下行及福州地铁施工建设，道路围堵持续的影响，东街口商圈两家主力门店效益下滑，公司经营业绩处在低谷。为提高百货主业的市场竞争力和市场占有率，公司正加速推进区域购物中心业态发展、百货连锁项目的实施；总建筑面积 60 万平方米的兰州国际商贸中心项目建设已进入建设的	1、新开百货连锁门店；2、东百 B 楼改扩建；3、兰州国际商贸中心项目建设；4、福安东百广场项目建设；5 改造提升现有

<p>高峰期；福安东百广场项目建设，预计 2014 年下半年开始启动；为配合福州市政规划和地铁建设需要，计划在 2014 年二季度将对东百 B 楼进行改扩建；新开百货连锁门店厦门蔡塘项目和福州红星项目年内应完成装修并开业。为此，资金需求量大。在公司资金有限的情况下，将利润留存公司，有助于缓解公司资金压力，保证项目建设顺利实施，并有利于公司在日益激烈的市场竞争环境下，保持持续稳定的发展能力。</p>	<p>部分百货门店。</p>
--	----------------

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2013 年					56,221,971.11	
2012 年	0	0	0	0	38,399,475.41	
2011 年	0	1.5	0	51,483,389.10	321,904,343.40	15.99

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

社会责任报告全文详见上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明不适用。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
公司与福建省三信集团（莆田）商业运营有限公司（下称三信公司）因租赁合同履行纠纷、委托合同履行纠纷分别向福建省莆田市中级人民法院提起五个关联诉讼，分别为（2010）莆民初字第 60 号案件及（2011）莆民初字第 7 号、87 号、94 号、119 号案	具体详见 2011 年 3 月 23 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]、后续进展详见公司 2011 年年度报告、2012 年半年度报告、2012 年年度报告及 2013 年半年度报告相关披露内容。
报告期内，关于公司与三信公司有关租赁合同、委托合同履行纠纷系列案件，公司已收到福建省莆田市中级人民法院送达的（2010）莆民初字第 60 号及（2011）莆民初字第 7 号、87 号、94 号、119 号民事判决书。	具体详见 2013 年 9 月 28 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]。

(二) 其他说明

因一审诉讼请求未能得到有效支持，公司已向福建省高级人民法院提起上诉，因此目前暂无法判断案件审理结果以及对公司利润的影响。本公司将对案件进展情况保持关注，及时履行披露义务。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 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

事项概述	查询索引
2013 年 3 月 15 日，经公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司 2013 年度日常关联交易计划的议案》	具体详见 2013 年 3 月 16 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2013 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	2013 年预计金额 (万元)	2013 年实际发生 金额 (万元)	预计金额与实际发生金 额差异较大的原因
合作合同书	深圳玛丝菲尔时装股 份公司	4,000	2,733.78	/

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

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）	
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
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	12,800
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12,800
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	12,800
担保总额占公司净资产的比例（%）	11.09
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	12,800
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）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	12,800

(三) 其他重大合同

经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，2013 年 5 月本公司与福建红星美凯龙置业有限公司签订《关于福州红星国际广场的租赁合同》，承租福州红星国际广场的大型购物中心地下一层、地上一至六层的部分区域（共计七层）总计租面积约 45,000 平方米，用于福建东百集团股份有限公司及其关联方以“东百集团自有或其关联品牌”名称从事百货或从事与百货经营相关联的服务。租赁期限为 20 个租约年，自计租日起算。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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	关于避免同业竞争的承诺函	福建丰琪投资有限公司	<p>(1)丰琪投资保证不利用本公司对东百集团的关联关系从事或参与从事有损东百集团及其中小股东利益的行为。</p> <p>(2)丰琪投资未直接或间接从事与东百集团相同或相似的业务；亦未对任何与东百集团存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。</p> <p>(3)丰琪投资将不直接或间接从事与东百集团业务构成或可能构成同业竞争的活动。</p> <p>(4)无论何种原因，如丰琪投资获得可能与东百集团构成同业竞争的业务机会，丰琪投资将尽最大努力，促使该等业务机会转移给东百集团。若该等业务机会尚不具备转让给东百集团的条件，或因其他原因导致东百集团暂无法取得上述业务机会，东百集团有权选择以书面确认的方式要求丰琪投资或所控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。</p> <p>丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p>	2013年9月4日	否	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	关于减少和规范关联交易的承诺	福建丰琪投资有限公司	<p>(1)丰琪投资将尽量避免与东百集团之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>(2)丰琪投资将严格遵守东百集团《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照东百集团关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。</p> <p>(3)丰琪投资保证不会利用关联交易转移东百集团利润，不会通过影响东百集团的经营决策来损害东百集团及其他股东的合法权益。</p> <p>丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p>	2013年9月4日	否	是	不适用	不适用
其他承诺	分红	福建东百集团股份有限公司	<p>上市公司未来三年（2012-2014年度）具体分红回报规划如下：</p> <p>1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。</p> <p>2、公司在盈利、现金流能满足正常经营和长期发展的前提下，应积极推行现金分红。</p> <p>3、在满足利润分配条件的前提下，公司原则上每年度向股东进行一次利润分配。在有条件的情况下，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。</p> <p>4、公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。</p>	2012年8月8日	否	是	不适用	不适用

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	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	21

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

1、经公司第七届董事会第十二次会议审议通过，福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并福建东方百货群升购物中心有限公司，公司于报告期内完成了两家子公司吸收合并工商、税务、及银行账户注销、变更等相关手续。福建东方百货群升购物中心有限公司被吸收合并后，原公司名注销，新公司工商注册名称为“福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司”。合并后福建东百元洪购物广场有限公司注册资本金，由原 2,000 万元人民币增至 3,000 万元人民币，其在合并中确认取得的被合并方的资产、负债仅限于被合并方账面上原已确认的资产和负债，合并中不产生新的资产和负债。合并后群升分公司持续经营，经营业务范围不变。

2、本公司现行会计估计对固定资产运输设备折旧年限规定为 10 年，并按该规定执行。2009 年 9 月，公司下发《高级管理人员车辆使用改革实施规定》，对副店级以上中、高级管理人员进行车辆使用改革。现根据公司实际需要，从会计实质重于形式和谨慎性原则考虑，公司决定自 2013 年 4 月 20 日起，对“公司现行运输设备折旧年限”作会计估计变更。

公司现行的会计政策与会计估计规定：公司固定资产折旧方法是采用年限平均法计提折旧，其中运输设备的折旧年限为 10 年，估计残值率 5%，年折旧率 9.5%。本次调整变更即公司运输设备的折旧年限为 5 年，估计残值率 5%，年折旧率 19%。

根据《企业会计准则第 28 号：会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定，对上述会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，也不会对公司以往各年度财务状况和经营成果产生影响。经初步测算，此项会计估计的变更对当年度净利润的影响金额约为 89 万。影响金额在董事会审批范围内，该事项无需经股东大会审议。

公司董事会认为：本次会计估计变更符合公司实际情况，符合相关法律法规的要求，本次会计估计变更使公司的会计核算更为合理和有效，能够更加准确和谨慎的反映公司的实际经营情况和财务状况，降低财务风险，上述会计估计变更是合理的。

具体详见 2013 年 4 月 23 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]。

3、报告期内，兰州市人民政府办公厅与东百集团签订了《合作建设兰州国际商贸中心协议书补充协议》，双方通过补充协议方式主要确认以下事项：

(1) 关于成立合资公司及股东投入确定

兰州市人民政府办公厅授权出资人代表兰州友谊饭店、本公司授权其全资子公司兰州东百投资有限公司依据此前双方签订的合作协议书，成立兰州东方友谊商贸中心有限公司（下称合资公司），注册资金 2 亿元人民币，其中：兰州东百投资有限公司占合资公司总股本的 51%，兰州友谊饭店占合资公司总股本的 49%。兰州市人民政府办公厅向合资公司的投入为以其作为出资的土地使用权净地作价金额，即土地使用权（含友谊饭店、友谊饭店家属楼、市一建土地，共 109.3 亩）评估值 77,426.61 万元，占合资公司 49%。我公司向合资公司的投入按照其占有 51%计算，即为 80,586.88 万元，全部为资金投入。双方的投入超出注册资金部份，合资公司确

认为债务，由合资公司根据资金占用时间、中国人民银行公布同类同期贷款基准利率计算资金占用费给双方。

(2) 关于乙方垫付资金的处理

本公司为兰州市人民政府办公厅垫付资金范围为友谊饭店、友谊饭店家属楼、市一建土地和建兰农贸市场拆迁安置资金，友谊饭店历史遗留问题处理资金或双方约定的其他资金。在项目建成后从兰州市人民政府办公厅的项目收益分成中（包括资产、现金）一次性扣除。

(3) 关于项目收益分配

兰州国际商贸中心项目建设完成后，资产收益按双方股份比例（即兰州市人民政府办公厅 49%，我公司 51%）分成；其中五星级酒店以兰州市人民政府办公厅为主，东方购物中心以我公司为主；分配差额部分通过现金、资产、股权等方式互找；剩余的其他资产由合资公司经营管理，收益按照双方在合资公司的股份比例分配。

具体详见 2013 年 5 月 4 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]。

4、报告期内，经公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过，公司全资子公司福安市东百置业有限公司以 90,700 万元竞得福建省福安市 2013-47 地块的国有建设用地使用权，具体详见 2013 年 11 月 1 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 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	44,210,667	12.88						44,210,667	12.88
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	44,210,667	12.88						44,210,667	12.88
其中：境内非国有法人持股	44,210,667	12.88						44,210,667	12.88
境内自然人持股									
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	299,011,927	87.12						299,011,927	87.12
1、人民币普通股	299,011,927	87.12						299,011,927	87.12
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	343,222,594	100.00						343,222,594	100.00

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		20,851	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		20,725	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福建丰琪投资有限公司	境内非国有法人	29.20	100,227,419	41,933,613		无
深圳钦舟实业发展有限公司	境内非国有法人	17.54	60,200,326	11,427	43,039,197	无
国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	4.22	14,479,200	-417,699		未知
万家共赢—兴业—华福证券有限责任公司	其他	3.83	13,155,310	新晋		未知
姚建华	境内自然人	3.54	12,137,840	未变		无
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	未知	1.14	3,901,169	-1,352,068		未知
杨玉杰	境内自然人	1.01	3,470,046	新晋		未知
深圳市中瑞投资发展有限公司	境内非国有法人	0.61	2,084,950	未变		未知
何全光	境内自然人	0.48	1,650,000	未变		未知
福建晟联投资管理有限公司	境内非国有法人	0.44	1,510,499	未变		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
福建丰琪投资有限公司	100,227,419		人民币普通股			
深圳钦舟实业发展有限公司	17,161,129		人民币普通股			
国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	14,479,200		人民币普通股			
万家共赢—兴业—华福证券有限责任公司	13,155,310		人民币普通股			
姚建华	12,137,840		人民币普通股			
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	3,901,169		人民币普通股			
杨玉杰	3,470,046		人民币普通股			
深圳市中瑞投资发展有限公司	2,084,950		人民币普通股			
何全光	1,650,000		人民币普通股			
福建晟联投资管理有限公司	1,510,499		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生系关联人，存在关联关系且属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

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	深圳钦舟实业发展有限公司	43,039,197	未知	43,039,197	限售条件系股改承诺,目前股改承诺已完成,上述股份已具备解禁条件,但尚未解禁
2	合建工程发展有限公司福州办事处	314,600	未知		未偿还股改对价
3	方宝贵	157,300	未知		未偿还股改对价
4	福建省福州第三中学	94,380	未知		未偿还股改对价
5	福州外轮供应公司	94,380	未知		未偿还股改对价
6	福州市丝绸印染联合厂	81,796	未知		未偿还股改对价
7	石狮市玫益时装有限公司	81,796	未知		未偿还股改对价
8	福州开发区海兴贸易服务公司	62,920	未知		未偿还股改对价
9	莆田华灵时装有限公司	62,920	未知		未偿还股改对价
10	福建省商业(集团)有限责任公司	55,302	未知		未偿还股改对价
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知前十名有限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位:元 币种:人民币

名称	福建丰琪投资有限公司
单位负责人或法定代表人	施文义
成立日期	2009年7月24日
组织机构代码	69193396-8
注册资本	120,000,000
主要经营业务	对商业的投资。
财务状况	丰琪投资主要从事商业投资,最近一期简要财务数据如下:公司总资产为504,819,961.23元,公司净资产为119,889,961.23元。

2、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

2012年8月至2013年9月期间,丰琪公司通过证券交易系统集中竞价交易持续买入东百集团股份,截至2013年9月4日,丰琪公司共计持有东百集团股份72,888,452股,占上市公司总股本的21.24%。本次权益变动后,丰琪公司成为上市公司控股股东(具体详见2012年8月16日、8月20日、10月30日及2013年7月16日、9月4日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]。)

截止报告期末,丰琪公司持有上市公司股份100,227,419股,占上市公司总股本的29.20%。

(二) 实际控制人情况

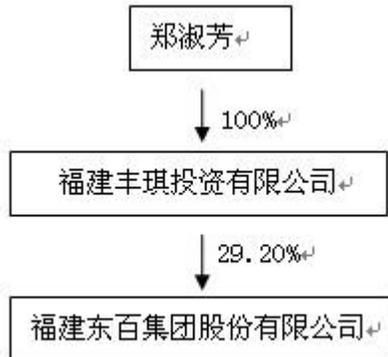
1、 自然人

姓名	郑淑芳
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	福建丰琪投资有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	否

2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

2012 年 8 月至 2013 年 9 月期间，丰琪公司通过证券交易系统集中竞价交易持续买入东百集团股份，截至 2013 年 9 月 4 日，丰琪公司共计持有东百集团股份 72,888,452 股，占上市公司总股本的 21.24%。本次权益变动后，丰琪公司成为上市公司控股股东，公司实际控制人变更为郑淑芳女士(具体详见 2012 年 8 月 16 日、8 月 20 日、10 月 30 日及 2013 年 7 月 16 日、9 月 4 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]。

3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
深圳钦舟实业发展有限公司	姚建华	1995年6月22日	19235200-X	343,750,000	房地产开发、销售；日用百货、化工产品、建筑材料的批发、代购代销。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
彭瑞涛	董事长	女	39	2012年11月26日	2014年3月21日					10	
魏立平	副董事长、 总裁	男	51	2011年5月11日	2014年3月21日					88.8	
刘 夷	董事、副 总裁	男	36	2012年11月26日	2014年3月21日					36.92	
宋克均	董事、审 计总监	男	49	2012年11月26日	2014年3月21日					39.82	
龙 俊	董事	男	35	2011年5月11日	2014年3月21日					10	
赖小琼	独立董事	女	56	2011年5月11日	2014年3月21日					10	
龙凤鸣	独立董事	女	46	2011年5月11日	2014年3月21日					10	
李 刚	独立董事	男	52	2011年5月11日	2014年3月21日					10	
顾琍琍	独立董事	女	66	2012年11月26日	2014年3月21日					10	
施敏秀	监事长	女	57	2011年5月11日	2014年3月21日	1,227	1,227			36.91	
林 越	监事	男	68	2012年11月26日	2014年3月21日					6	
林 琳	职工监事	女	37	2011年	2014年	10,000	10,000			13.16	

				5月11日	3月21日						
邹子平	执行总裁	男	60	2012年10月25日	2014年3月21日					91.19	
孟小霞	副总裁	女	48	2013年1月9日	2014年3月21日					66.41	
徐海涛	副总裁、董事会秘书	男	44	2011年5月11日	2014年3月21日					47.84	
李鹏	副总裁	男	51	2011年5月11日	2014年3月21日					43.58	
张嘉玲	财务总监	女	59	2013年1月9日	2014年3月21日					25.38	
合计	/	/	/	/	/	11,227	11,227		/	556.01	

彭瑞涛：历任深圳国际信托投资有限责任公司国际金融部、信托部高级业务经理，深圳市深国投商业投资有限公司助理总经理，深圳嘉德深国投商业咨询管理有限公司集团副总经理，深圳格瑞企业管理咨询有限公司集团副总裁，深圳深国投商置商业管理有限公司常务副总裁，深圳创东方投资有限公司合伙人、副总裁；现任深圳市博睿财智控股有限公司副总裁，峰昭科技（深圳）有限公司首席运营官。经公司 2012 年第一次临时股东大会和公司第七届董事会第十一次会议决议审议通过，担任公司董事、董事长。

魏立平：自 2002 年起至今担任公司副董事长、董事、总裁，福建东方百货管理有限公司董事长、福建东百元洪购物广场有限公司董事长、兰州东百投资有限公司董事长。

刘 夷：历任福建东百集团股份有限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公司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。

宋克均：历任福建中福实业股份有限公司（原福建昌源投资股份有限公司）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。经公司 2012 年第一次临时股东大会和公司第七届董事会第十二次会议审议通过，担任公司董事、审计总监。

龙 俊：武汉大学法律硕士，浙江大学法律在读博士，曾任深圳市高新技术投资担保有限公司风控经理，现任深圳玛丝菲尔时装股份公司法务部经理。经公司 2010 年年度股东大会会议审议通过，开始担任公司第七届董事会董事。

赖小琼：经济学博士，厦门大学经济学院教授、博士生导师，现任王亚南经济研究院副院长。2008 年 3 月 5 日，经公司 2007 年度股东大会会议决定，开始担任公司独立董事。

龙凤鸣：经济管理研究生，高级会计师，注册纳税筹划师，项目数据分析师，财务管理国家一级，财务管理国际最高级，剑桥 CFO，现任兰州市政府项目投资评审中心专家评审。经公司 2010 年第二次临时股东大会会议审议通过，开始担任公司独立董事。

李 刚：工商管理研究生，法律硕士，国家二级律师。2006 年 7 月至今担任北京市洪范广住律师事务所主任，兼任中国政法大学兼职教授。经公司 2010 年年度股东大会会议审议通过，开始担任公司第七届董事会独立董事。

顾琍琍：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。经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，担任公司独立董事。

施敏秀：自 2002 年起至今担任福建东百集团股份有限公司监事长、党委副书记、工会主席、纪委书记。

林 越：毕业于清华大学动力机械系，本科学历，高级经济师。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。经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，担任公司监事。

林琳：经公司第八届职工代表大会第十一次会议选举，做为职工代表出任公司第七届监事会监事。

邹子平：曾任武警福建总队政治部处长、莆田支队政委，福州西湖大酒店副总经理、总经理、执行董事、党委书记，福建师范大学、华侨大学、闽江学院客座教授，福建师范大学旅游学院研究生导师。经公司第七届董事会第九次会议审议通过，担任公司执行总裁职务。

孟小霞：本科学历，曾任中国春天百货集团有限公司东南区总经理。经公司第七届董事会第十二次会议审议通过，担任公司副总裁职务。

徐海涛：历任公司董事、董事会秘书、副总裁、财务总监，现任公司副总裁、董事会秘书。

李鹏：自 2002 年起担任公司总裁助理、副总裁。

张嘉玲：曾任福建省青山纸业股份有限公司总经理助理兼财务部经理、财务总监。经公司第七届董事会第十二次会议审议通过，担任公司财务总监职务。

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

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
姚建华	深圳钦舟实业发展有限公司	执行（常务）董事	2012 年 10 月 16 日	

(二) 在其他单位任职情况

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
彭瑞涛	深圳市博睿财智控股有限公司\峰昭科技（深圳）有限公司	副总裁\首席运营官	2011 年 11 月 1 日	
龙俊	深圳玛丝菲尔时装股份公司	法务经理	2011 年 2 月 1 日	
赖小琼	厦门大学王亚南经济研究院	副院长	2008 年 1 月 1 日	
龙凤鸣	兰州市政府项目投资评审中心	专家评审	2010 年 11 月 9 日	
李刚	北京市洪范广住律师事务所	主任	2006 年 7 月 1 日	
林越	福建中联房地产开发集团有限公司	副董事长	2006 年 8 月 1 日	2014 年 1 月 31 日

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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，由基础薪金和绩效

	薪金组成。基础薪金根据考勤记录按月发放，绩效薪金按半年度和年度，根据经济指标完成情况和绩效管理制度的规定，考核后发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况与年报披露的数据相符。
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	报告期公司董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为 556.02 万元（详见董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况），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

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘夷	副总裁	聘任	聘任
宋克均	审计总监	聘任	聘任
孟小霞	副总裁	聘任	聘任
张嘉玲	财务总监	聘任	聘任

五、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	112
主要子公司在职工的数量	814
在职工的数量合计	926
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
生产人员	0
销售人员	173
技术人员	132
财务人员	260
行政人员	110
管理人员	117
安保人员	134
合计	926
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上学历	117
大专学历	254
合计	371

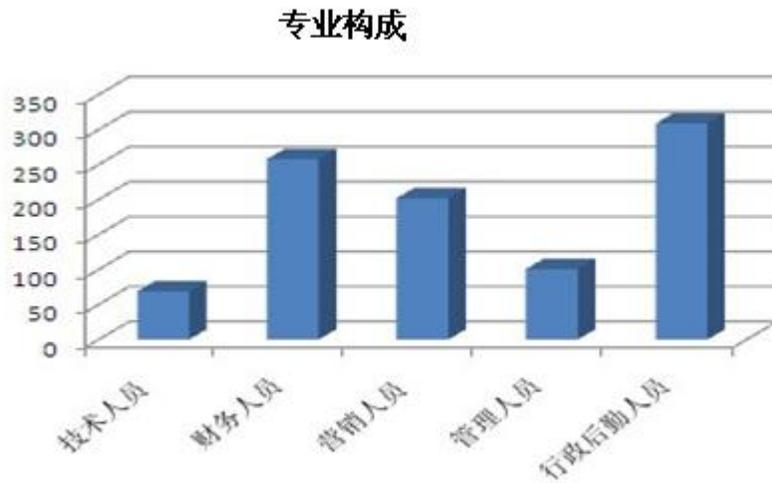
(二) 薪酬政策

根据公司战略调整需要及市场薪酬变化需要，公司对集团各部门及各门店商业类岗位进行相应的编制调整，并结合市场实际情况与薪酬调查结果，公司制定了薪酬调整方案，确保各岗位薪酬的市场竞争力。同时公司将薪酬调整与绩效考核相结合，在制定具有市场竞争力的薪酬同时，以绩效考核结果作为薪酬调整的主要标准，保证薪酬的内部公平性。此外公司还不断的完善绩效考核制度，加强绩效考核工作，按照考核结果发放绩效奖金，进行人员晋升，提高员工工作的积极性与主动性，吸引并留住优秀、核心人才。

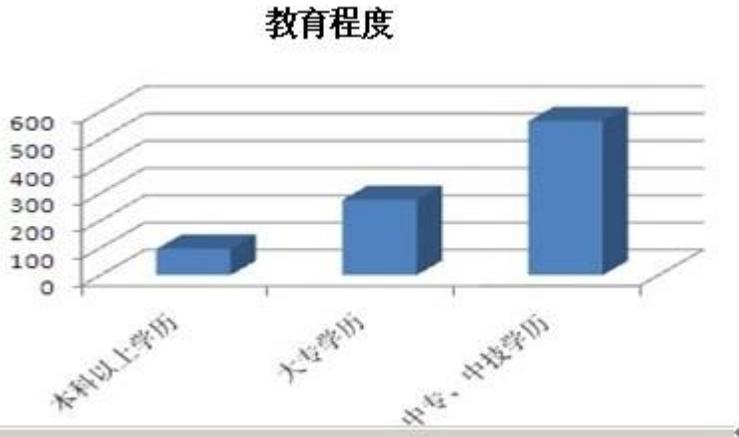
(三) 培训计划

遵循公司年度经营目标，在保证常规培训的基础上开展主抓培训。第一、高层管理人员的培训。以参加专题公开课，业余参加高校的 EMBA、MBA 专业学习等形式更新经营理念、管理方式、专业知识。第二、新晋高层管理人员的培训。通过对新晋中层管理人员的角色认知、员工管理、团队管理等使企业中层管理人员具备应有的管理素质。第三、中层管理人员的培训。主要分招商、营运、营销、客服四大模块，开展岗位系列培训、专题讲座、部门相关文件的规范梳理等培训，提升就职者的任职能力。第四、内训师队伍的培训。通过内训师掌握专业的培训开发技能，提升内训师队伍的授课技能，增强内训师的自由演讲技能及课堂危机的应对技巧。确保建立系统的培训机制，满足企业发展所需的各阶段所需的人才。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	365,809 小时
劳务外包支付的报酬总额	804.78 万元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的相关规定规范运作，同时配合公司内控体系建设工作的进行，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，强化信息披露工作，保障中小投资者合法权益。

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，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。同时，公司不断完善股东大会投票机制，积极推行网络投票、累积投票，确保所有股东尤其是中小股东对公司重大事项的参与权。

2、关于控股股东与上市公司

报告期内，公司的实际控制人发生变更，公司董事会、监事会和高级管理人员实现了平稳过渡，并未发生较大变动，保证了公司运营管理的稳定性和持续性。公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干扰公司经营行为的行为，严格按照有关条例规定在人员、资产、财务、机构和业务方面始终做到“五分开”，公司与控股股东不存在同业竞争和关联交易情况。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会按《公司章程》、《董事会议事规则》的规定开展各项工作，共召开了七次董事会会议，各位董事、独立董事均能以认真负责的态度出席会议，勤勉尽责地履行职责和义务，关联董事在表决关联事项时实行回避，保证表决事项符合公开、公平、公正的原则。同时，公司董事积极参加相关培训，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，公司监事会按照《监事会议事规则》以及相关法律法规的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易及公司董事、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

报告期内，根据上海证券交易所对信息披露实施直通车业务的规定，为进一步规范公司信息披露事务管理，公司重新修订了《信息披露事务管理制度》，重新梳理信息披露流程，明确相关部门人员职责。此外，公司董事会审议通过了《董事会秘书工作职责》、《内部问责制度》等十多项制度，并对部分制度重新进行了修订，公司严格遵守信息披露的有关规定，有效提升了公司信息披露的及时性和完整性，确保所有股东有平等机会获得信息。

6、关于投资者关系及相关利益者

报告期内，公司通过召开业绩说明会，上证 e 互动平台及公司“投资者关系”专栏平台，实现投资者与公司的在线沟通，公司认真接待投资者、新闻媒体来访，对投资者的来电、邮件提问及时进行答复，认真听取广大投资者对公司生产经营、未来发展的意见和建议。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，共同推动公司可持续、健康、稳定的发展。

7、关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司按《内幕信息知情人登记管理制度》、《外部信息使用人管理制度》要求，持续加强内幕信息知情人登记管理工作。在定期报告编制、审核、披露期间，对未公开信息，公司董事会办公室严格控制知情人范围并组织填写《内幕信息知情人登记表》，并报送上海证券交易所监管部门。此外，公司根据《新媒体登记监控制度》要求，已初步建立新媒体账号资料档案，并对建立的相关档案适时进行更新，进一步建立健全内幕信息知情人登记管理体系。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

经自查，报告期内公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况，公司在信息披露、公司独立性、三会运作等方面治理的实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 15 日	公司董事会 2012 年度工作报告；公司监事会 2012 年度工作报告；公司 2012 年年度报告及报告摘要；公司 2012 年度财务报告及利润分配预案；关于公司 2013 年度向相关银行申请借款额度的议案；关于公司续聘会计师事务所的议案；关于同意公司申请银行综合授信额度相关事项的议案。	审议通过全部议案	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》	2013 年 5 月 16 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 7 月 15 日	关于同意授权公司管理层利用公司闲置资金进行委托理财的议案	审议通过该项议案	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》	2013 年 7 月 16 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 11 月 18 日	关于同意公司购买土地运作城市综合体项目的议案	审议通过该项议案	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》	2013 年 11 月 19 日

公司 2012 年度股东大会现场会议于 2013 年 5 月 15 日在福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层会议室召开，本次会议由公司董事会召集，董事长彭瑞涛女士主持，会议采用现场和网络投票相结合的方式举行，出席现场及网络会议的股东及股东代理人人数共计 26 人，代表股份数量为 131,135,445 股，占公司有表决权股份总数 343,222,594 股的 38.21%，会议审议通过全部七项议案，会议的召集和召开符合《公司法》及《公司章程》的规定。

公司 2013 年第一次临时股东大会于 2013 年 7 月 15 日在福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层会议室召开，本次会议由公司董事会召集，董事长彭瑞涛女士主持，会议采取现场方式召开，出席现场会议的股东及股东代理人人数为 6 人，代表股份数量为 140,118,235 股，占公司有表决权股份总数 343,222,594 股的 40.82%，会议审议通过了公司董事会提交的《关于同意授权公司管理层利用公司闲置资金进行委托理财的议案》，会议的召集和召开符合《公司法》及《公司章程》的规定。

公司 2013 年第二次临时股东大会于 2013 年 11 月 18 日在福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层会议室召开，本次会议由公司董事会召集，董事长彭瑞涛女士主持，会议采用现场方式召开，出席现场会议的股东及股东代理人人数为 6 人，代表股份数量为 159,125,459 股，占公司有表决权股份总数 343,222,594 股的 46.36%，会议审议通过了公司董事会提交的《关于同意公司购买土地运作城市综合体项目的议案》，会议的召集和召开符合《公司法》及《公司章程》的规定。

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					是否连续两次未亲自参加会议	参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		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		

彭瑞涛	否	7	7	6	0	0	否	3
魏立平	否	7	7	6	0	0	否	2
刘 夷	否	7	7	6	0	0	否	3
宋克均	否	7	7	6	0	0	否	3
龙 俊	否	7	7	6	0	0	否	0
赖小琼	是	7	7	6	0	0	否	1
龙凤鸣	是	7	7	6	0	0	否	1
李 刚	是	7	7	6	0	0	否	0
顾琍琍	是	7	7	6	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

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

报告期内，公司董事会各专门委员会按《董事会专门委员会工作细则》的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行职责，在年报审计、内控体系建设、选聘审计机构、高级管理人员的聘任审查等方面提供了重要的咨询意见和建议，为完善公司治理、促进公司发展起到了积极的作用。

公司董事会审计委员会按照《上海证券交易所上市公司董事会审计委员会运作指引》规范运作要求，向董事会提交了《董事会审计委员会 2013 年度工作报告》，报告全文详见上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 同日公告。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内监事会未发现公司存在风险。

六、 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

报告期内，公司对高管人员实行绩效考核制度和激励机制。年初公司制定本年度业务计划和经营目标分解计划，根据高管人员的工作分工制定相应的考核办法和考核指标。期末根据高管人员的履行职责情况，由公司薪酬与考核委员会考核其工作目标和经济效益指标，根据考核结果计算年度报酬和奖金分配。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

截至本报告期末，公司已按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》及其他相关法律法规的要求，对公司截至 2013 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。经自查认为，公司已对纳入评价范围的业务与事项均已初步建立了内部控制，并得到有效执行；且在执行内部控制制度过程中，公司也未发现重大的风险失控、严重管理舞弊及重要流程错误等重大缺陷。今后，公司将根据公司发展需要对公司相关职责进行调整，进一步修订完善公司内控制度和流程体系，持续推进全面风险管理工作，努力提高公司风险管理水平。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

报告期内，公司不存在因年报重大差错追责情形。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师刘延东、陈依航审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

闽华兴所（2014）审

字 A-008 号

福建东百集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的福建东百集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国福州市

中国注册会计师：刘延东
（合伙人）

中国注册会计师：陈依航

2014 年 02 月 27 日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 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	年初余额
流动资产:			
货币资金	七(一)	232,736,662.23	502,913,076.25
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七(二)	29,446,998.10	30,603,676.70
应收票据			
应收账款	七(四)	1,943,827.60	2,383,729.78
预付款项	七(六)	729,800,460.19	4,068,650.15
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七(三)	1,739,906.85	
应收股利			
其他应收款	七(五)	123,956,784.63	109,203,430.24
买入返售金融资产			
存货	七(七)	945,015,858.17	805,225,071.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七(八)	426,000,000.00	
流动资产合计		2,490,640,497.77	1,454,397,635.01
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七(十)	71,677,020.79	75,972,559.06
投资性房地产	七(十一)	134,926,703.50	138,366,395.40
固定资产	七(十二)	359,873,873.56	383,276,229.79
在建工程	七(十三)	14,125,504.78	789,998.46
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产	七（十四）	1,741,781.16	2,198,525.14
开发支出			
商誉	七（十五）	16,466,285.77	27,334,152.71
长期待摊费用	七（十六）	194,827,405.39	215,266,185.59
递延所得税资产	七（十七）	19,380,129.38	16,478,675.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		813,018,704.33	859,682,721.48
资产总计		3,303,659,202.10	2,314,080,356.49
流动负债：			
短期借款	七（十九）	191,000,000.00	101,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七（二十）	273,500,465.18	221,109,200.85
预收款项	七（二十一）	165,843,357.49	166,253,538.15
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七（二十二）	9,814,797.24	9,927,071.26
应交税费	七（二十三）	21,308,634.36	11,863,724.94
应付利息			
应付股利	七（二十四）	6,513,247.89	8,343,482.89
其他应付款	七（二十五）	571,238,988.77	620,604,481.33
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			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		1,239,219,490.93	1,139,101,499.42
非流动负债:			
长期借款	七(二十七)	842,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	七(二十六)	110,306.22	
递延所得税负债	七(二十七)	68,341,191.71	68,341,191.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		910,451,497.93	68,341,191.71
负债合计		2,149,670,988.86	1,207,442,691.13
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七(二十八)	343,222,594.00	343,222,594.00
资本公积	七(二十九)	42,336,396.18	41,443,756.19
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	七(三十)	155,252,112.36	150,567,715.78
一般风险准备			
未分配利润	七(三十一)	525,793,520.60	474,255,946.07
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,066,604,623.14	1,009,490,012.04
少数股东权益		87,383,590.10	97,147,653.32
所有者权益合计		1,153,988,213.24	1,106,637,665.36
负债和所有者权益总计		3,303,659,202.10	2,314,080,356.49

法定代表人: 彭瑞涛

主管会计工作负责人: 张嘉玲

会计机构负责人: 余林

母公司资产负债表

2013 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	年初余额
流动资产:			
货币资金		126,895,164.55	276,685,778.55
交易性金融资产		5,804,926.10	5,680,417.80
应收票据			
应收账款	十四(一)	243,980.62	515,346.42
预付款项		1,249,478.53	1,134,443.82
应收利息		214,016.44	
应收股利			
其他应收款	十四(二)	1,730,393,450.09	579,026,674.06
存货		9,012,910.80	9,865,954.28
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		86,000,000.00	
流动资产合计		1,959,813,927.13	872,908,614.93
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四(三)	633,890,075.87	448,446,479.66
投资性房地产			
固定资产		139,184,233.46	149,177,000.21
在建工程		764,022.00	612,272.66
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,593,757.64	2,198,525.14
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		51,325,955.04	59,156,729.48
递延所得税资产		4,774,107.63	4,786,294.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		831,532,151.64	664,377,301.19
资产总计		2,791,346,078.77	1,537,285,916.12
流动负债:			

短期借款		163,000,000.00	101,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		148,534,048.15	118,972,411.27
预收款项		164,260,243.03	164,893,207.34
应付职工薪酬		4,690,352.37	4,528,473.48
应交税费		1,226,440.70	-8,888,793.42
应付利息			
应付股利		6,513,247.89	8,343,482.89
其他应付款		470,444,049.11	104,603,402.85
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		958,668,381.25	493,452,184.41
非流动负债：			
长期借款		742,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		68,341,191.71	68,341,191.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		810,341,191.71	68,341,191.71
负债合计		1,769,009,572.96	561,793,376.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		343,222,594.00	343,222,594.00
资本公积		56,644,838.67	56,644,838.67
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		155,252,112.36	150,567,715.78
一般风险准备			
未分配利润		467,216,960.78	425,057,391.55
所有者权益（或股东权益）合计		1,022,336,505.81	975,492,540.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,791,346,078.77	1,537,285,916.12

法定代表人：彭瑞涛

主管会计工作负责人：张嘉玲

会计机构负责人：余林

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,036,736,478.08	2,068,528,405.28
其中:营业收入	七(三十二)	2,036,736,478.08	2,068,528,405.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,963,491,367.29	1,957,303,676.90
其中:营业成本	七(三十二)	1,608,212,163.44	1,621,977,240.25
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			
营业税金及附加	七(三十三)	39,608,303.56	37,047,526.94
销售费用	七(三十四)	224,692,317.87	221,731,590.82
管理费用	七(三十五)	50,462,566.67	48,447,039.84
财务费用	七(三十六)	27,312,078.28	17,450,633.62
资产减值损失	七(三十九)	13,203,937.47	10,649,645.43
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	七(三十七)	-1,651,254.95	-1,600,905.61
投资收益(损失以“—”号填列)	七(三十八)	11,559,199.40	-18,233,537.55
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		83,153,055.24	91,390,285.22
加:营业外收入	七(四十)	2,003,793.64	1,145,589.59
减:营业外支出	七(四十)	6,897,391.56	11,084,034.19

	一)		
其中：非流动资产处置损失		655,165.97	8,481,376.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,259,457.32	81,451,840.62
减：所得税费用	七（四十二）	30,808,909.44	45,562,072.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		47,450,547.88	35,889,768.41
归属于母公司所有者的净利润		56,221,971.11	38,399,475.41
少数股东损益		-8,771,423.23	-2,509,707.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七（四十三）	0.1638	0.1119
（二）稀释每股收益		0.1638	0.1119
七、其他综合收益			2,776,833.65
八、综合收益总额	七（四十四）	47,450,547.88	38,666,602.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		56,221,971.11	41,176,309.06
归属于少数股东的综合收益总额		-8,771,423.23	-2,509,707.00

法定代表人：彭瑞涛

主管会计工作负责人：张嘉玲

会计机构负责人：余林

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四 (四)	1,022,797,176.05	1,024,520,163.77
减: 营业成本	十四 (四)	825,895,443.71	819,623,018.82
营业税金及附加		17,182,648.96	15,862,561.57
销售费用		61,980,357.30	68,643,086.88
管理费用		38,883,198.82	34,503,670.32
财务费用		13,970,593.64	11,456,776.14
资产减值损失		-97,976.04	1,544,194.47
加: 公允价值变动收益(损失以 “—”号填列)		-405,163.05	1,313,176.50
投资收益(损失以“—”号 填列)	十四 (五)	2,515,166.52	-6,365,111.46
其中: 对联营企业和合营 企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		67,092,913.13	67,834,920.61
加: 营业外收入		894,257.23	403,461.75
减: 营业外支出		4,594,882.92	2,838,850.99
其中: 非流动资产处置损失		198,318.73	2,317,737.89
三、利润总额(亏损总额以“—”号 填列)		63,392,287.44	65,399,531.37
减: 所得税费用		16,548,321.63	21,469,282.35
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		46,843,965.81	43,930,249.02
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			2,776,833.65
七、综合收益总额		46,843,965.81	46,707,082.67

法定代表人: 彭瑞涛

主管会计工作负责人: 张嘉玲

会计机构负责人: 余林

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,132,308,585.26	2,261,926,269.86
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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(四十五)1	388,001,204.65	222,256,215.94
经营活动现金流入小计		2,520,309,789.91	2,484,182,485.80
购买商品、接受劳务支付的现金		2,553,050,800.23	1,842,596,884.98
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		74,070,977.73	65,538,524.23
支付的各项税费		122,910,421.43	166,080,424.72
支付其他与经营活动有关的现金	七（四十五）2	489,735,392.18	271,141,886.25
经营活动现金流出小计		3,239,767,591.57	2,345,357,720.18
经营活动产生的现金流量净额		-719,457,801.66	138,824,765.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,907,948,104.10	27,754,738.33
取得投资收益收到的现金		14,311,261.16	2,409,068.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		53,565.00	33,997.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,922,312,930.26	30,197,803.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,588,104.41	41,135,097.74
投资支付的现金		2,334,621,606.80	3,354,519.29
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			
支付其他与投资活动有关的现金	七（四十五）3	17,503.99	6,603.20
投资活动现金流出小计		2,378,227,215.20	44,496,220.23
投资活动产生的现金流量净额		-455,914,284.94	-14,298,416.49
三、筹资活动产生的现金			

流量：			
吸收投资收到的现金			
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		1,033,000,000.00	143,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,033,000,000.00	143,300,000.00
偿还债务支付的现金		101,000,000.00	97,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,704,327.42	53,214,952.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七（四十五）4	7,100,000.00	
筹资活动现金流出小计		127,804,327.42	150,514,952.68
筹资活动产生的现金流量净额		905,195,672.58	-7,214,952.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-270,176,414.02	117,311,396.45
加：期初现金及现金等价物余额		502,913,076.25	385,601,679.80
六、期末现金及现金等价物余额		232,736,662.23	502,913,076.25

法定代表人：彭瑞涛

主管会计工作负责人：张嘉玲

会计机构负责人：余林

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,138,619,796.63	1,133,041,947.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,516,692,413.29	206,159,422.79
经营活动现金流入小计		2,655,312,209.92	1,339,201,370.30
购买商品、接受劳务支付的现金		875,580,081.16	918,839,050.41
支付给职工以及为职工支付的现金		28,341,114.87	27,469,140.16
支付的各项税费		58,504,844.25	100,517,200.02
支付其他与经营活动有关的现金		2,319,762,652.47	166,667,110.13
经营活动现金流出小计		3,282,188,692.75	1,213,492,500.72
经营活动产生的现金流量净额		-626,876,482.83	125,708,869.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		847,918,381.40	26,392,250.70
取得投资收益收到的现金		5,162,243.02	1,192,463.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		853,080,624.42	27,584,714.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		7,077,870.48	14,583,317.01

的现金			
投资支付的现金		1,133,621,606.80	1,009,880.00
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		17,385.10	6,603.20
投资活动现金流出小计		1,140,716,862.38	15,599,800.21
投资活动产生的现金流量净额		-287,636,237.96	11,984,913.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		905,000,000.00	125,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		905,000,000.00	125,000,000.00
偿还债务支付的现金		101,000,000.00	79,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,427,893.21	52,390,626.73
支付其他与筹资活动有关的现金		6,850,000.00	
筹资活动现金流出小计		140,277,893.21	131,390,626.73
筹资活动产生的现金流量净额		764,722,106.79	-6,390,626.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-149,790,614.00	131,303,156.69
加：期初现金及现金等价物余额		276,685,778.55	145,382,621.86
六、期末现金及现金等价物余额		126,895,164.55	276,685,778.55

法定代表人：彭瑞涛

主管会计工作负责人：张嘉玲

会计机构负责人：余林

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	343,222,594.00	41,443,756.19			150,567,715.78		474,255,946.07		97,147,653.32	1,106,637,665.36
加:会计政策变更										
期差错更正										
其他										
二、本年初余额	343,222,594.00	41,443,756.19			150,567,715.78		474,255,946.07		97,147,653.32	1,106,637,665.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		892,639.99	0.00	0.00	4,684,396.58	0.00	51,537,574.53	0.00	-9,764,063.22	47,350,547.88
(一)净利润							56,221,971.11		-8,771,423.23	47,450,547.88
(二)其他综合										

合收益										
上述 (一) 和(二) 小计						56,221,971.11		-8,771,423.23		47,450,547.88
(三) 所有者 投入和 减少资 本		892,639.99						-992,639.99		-100,000.00
1. 所有 者投入 资本								-992,639.99		-992,639.99
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额										
3. 其他		892,639.99								892,639.99
(四) 利润分 配	0.00				4,684,396.58	-4,684,396.58				0.00
1. 提取 盈余公 积					4,684,396.58	-4,684,396.58				0.00
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配										
4. 其他										
(五)										

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. 其他										
(六) 专项储 备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
(七) 其他										
四、本 期期末 余额	343,222,594.00	42,336,396.18			155,252,112.36		525,793,520.60		87,383,590.10	1,153,988,213.24

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额
----	--------

	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	343,222,594.00	37,741,311.32			146,174,690.88		491,732,884.66		96,657,360.32	1,115,528,841.18
：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	343,222,594.00	37,741,311.32			146,174,690.88		491,732,884.66		96,657,360.32	1,115,528,841.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		3,702,444.87			4,393,024.90		-17,476,938.59		490,293.00	-8,891,175.82
（一）净利润							38,399,475.41		-2,509,707.00	35,889,768.41
（二）其他综合		3,702,444.87								3,702,444.87

合收益										
上述 (一) 和(二) 小计		3,702,444.87					38,399,475.41		-2,509,707.00	39,592,213.28
(三) 所有者 投入和 减少资 本									3,000,000.00	3,000,000.00
1. 所有 者投入 资本									3,000,000.00	3,000,000.00
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额										
3. 其他										
(四) 利润分 配					4,393,024.90		-55,876,414.00			-51,483,389.10
1. 提取 盈余公 积					4,393,024.90		-4,393,024.90			
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配							-51,483,389.10			-51,483,389.10
4. 其他										
(五)										

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. 其他										
(六) 专项储 备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
(七) 其他										
四、本 期期末 余额	343,222,594.00	41,443,756.19			150,567,715.78		474,255,946.07		97,147,653.32	1,106,637,665.36

法定代表人：彭瑞涛

主管会计工作负责人：张嘉玲

会计机构负责人：余林

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	343,222,594.00	56,644,838.67			150,567,715.78		425,057,391.55	975,492,540.00
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	343,222,594.00	56,644,838.67			150,567,715.78		425,057,391.55	975,492,540.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					4,684,396.58		42,159,569.23	46,843,965.81
(一)净利润							46,843,965.81	46,843,965.81
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							46,843,965.81	46,843,965.81

(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					4,684,396.58		-4,684,396.58	
1. 提取盈余公积					4,684,396.58		-4,684,396.58	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 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. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								

(七)其他								
四、本期期末余额	343,222,594.00	56,644,838.67			155,252,112.36		467,216,960.78	1,022,336,505.81

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	343,222,594.00	52,942,393.80			146,174,690.88		437,003,556.53	979,343,235.21
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	343,222,594.00	52,942,393.80			146,174,690.88		437,003,556.53	979,343,235.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		3,702,444.87			4,393,024.90		-11,946,164.98	-3,850,695.21
(一)净利润							43,930,249.02	43,930,249.02
(二)其他综合收益		3,702,444.87						3,702,444.87
上述(一)和(二)小计		3,702,444.87					43,930,249.02	47,632,693.89
(三)所有者投入和减少资								

本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					4,393,024.90	-55,876,414.00		-51,483,389.10
1. 提取盈余公积					4,393,024.90	-4,393,024.90		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-51,483,389.10	-51,483,389.10
4. 其他								
(五) 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. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末	343,222,594.00	56,644,838.67			150,567,715.78	425,057,391.55		975,492,540.00

余额									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

法定代表人：彭瑞涛

主管会计工作负责人：张嘉玲

会计机构负责人：余林

三、 公司基本情况

本公司于 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。

本公司股票于 1993 年在上海证券交易所上市交易，公司总股本 343,222,594 股。其中有限售条件流通股 44,210,667 股，占总股本 12.88%，无限售条件流通股 299,011,927 股，占总股本 87.12%。福建丰琪投资有限公司为本公司控股股东，截至 2013 年末持有本公司无限售流通股 100,227,419 股，持股比例 29.20%。

公司以百货零售为主业，兼营商业物业管理、广告信息、酒店餐饮、房地产开发业务。

公司注册及办公地点：福建省福州市八一七北路 84 号东百大厦 18 层。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一） 财务报表的编制基础：

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、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二） 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、现金流量等有关信息。

（三） 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。

（四） 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的控股合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，除因会计政策不同而进行的调整以外，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

合并方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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下企业合并进行过程中发生的各项直接相关费用，除以发行债券方式进行的企业合并，与发行债券相关的佣金、手续费等应按照《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的规定进行会计处理外，应于发生时费用化计入当期损益。

2、非同一控制下的控股合并中，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方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相关管理费用，于发生时计入当期费用。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应视情况分别处理

A、企业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，应确认为商誉。

B、企业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，应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，并在会计报表附注中披露相关交易的背景情况。

3、企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

A、购买日后 12 个月内对有关价值量的调整，应视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息，也应进行相关的调整。

B、超过规定期限后的价值量调整，应当按照《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理，即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整，应作为前期差错处理。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、

A、合并类型：企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并

①同一控制下的企业合并

公司各项资产、负债，按其账面价值为基础进行编制合并报表。编制合并资产负债表时，对合并资产负债表所有相关项目的期初数以及前期比较报表进行相应调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时纳入合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

在合并资产负债表中，对于被合并方在企业合并前实现的留存收益(盈余公积和未分配利润之和)中归属于合并方的部分，按以下原则，自合并方的资本公积转入留存收益

a. 确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额大于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分，在合并资产负债表中，将被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

b. 确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额小于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分的，在合并资产负债表中，以合并方资本公积(资本溢价或股本溢价)的贷方余额为限，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

②非同一控制下的企业合并

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、负债及或有负债在合并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。

B、合并范围：合并财务报表的合并范围的确定原则是以控制为基础，即公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或公司对被投资单位符合下列条件之一的，均将其纳入合并财务报表的范围

- ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

C、合并程序及方法：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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。

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。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与公司的权益分开确定，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额，在合并财务报表中，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的份额的，其余仍应当冲减少数股东权益。分步处置股权至丧失控制权

①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以下一种或多种情况，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、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②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，在合并财务报表中应当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。

③分步处置股权对于不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中对不丧失控制权和丧失控制权分别进行会计处理。

公司出售不丧失控制权的股权，在合并报表中处置价与处置长期投资相对应享有子公司净资产的差额列入资本公积。

公司因处置部分股权投资或其他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，应当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与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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法。

(七) 现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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。

(八) 外币业务和外币报表折算：

(1) 外币交易

发生外币业务时，外币金额按交易发生日（或者与交易发生日类似）的即期汇率（中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价）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

A、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。

B、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。

C、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作为公允价值变动，计入当期损益。

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

A、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。

B、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率近似的汇率（或者即期汇率近似的汇率）折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

C、现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率近似的汇率（或者即期汇率近似的汇率）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。

(九) 金融工具：

(1) 分类

金融工具分为下列五类

A、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；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、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为：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

A、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。

B、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。

C、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。

D、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资本公积（其他资本公积）。

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，将原直接计入所有者权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。

E、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，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(4) 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
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	未放弃对该金融资产控制
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。

A、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。

B、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。

(5) 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

A、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。

B、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。

(6) 金融资产减值测试和减值准备计提方法

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。

期末对应收款项的减值处理见附注二、10。

公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。

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。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据。

(十) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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 万元人民币
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、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	账龄状态
关联方组合	公司的关联方
备用金组合	备用金
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	其他方法
备用金组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
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，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	不计提
备用金组合	不计提

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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。

(十一) 存货：

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，包括各类原材料、库存商品、房地产开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

先进先出法

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，库存商品及各类原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。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

A、存货可变现净值的确定依据：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应当以一般销售价格为基础计算。

B、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。

4、 存货的盘存制度

永续盘存制

(十二) 长期股权投资：

1、 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资

①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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时的资产、负债评估价值调整账面价值的，母公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确

定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询的中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

B、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

①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。

②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。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议价值不公允的除外。

④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。

⑤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。

⑥企业进行公司制改造，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资应以评估价值作为改制时的认定成本。

2、 后续计量及损益确认方法

A、成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，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。对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

B、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，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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。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、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

对外投资符合下列情况时，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；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；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。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资期末按账面价值与可收回金额孰低计价。

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生减值时，公司将该长期股权投资的账面价值，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。

其他的长期股权投资，公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

5、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。出售不丧失控制权的股权，处置价与长期投资相对应享有子公司净资产的差额列入资本公积。

(十三) 投资性房地产：

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。

公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

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，公司按照本会计政策之第 14 项固定资产及折旧和第 16 项无形资产的规定，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。

期末，公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项资产的可收回金额难以进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

可收回金额根据固定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较高者确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可取得的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号-债务重组》、《企业会计准则第20号-企业合并》和《企业会计准则第21号-租赁》确定。

5、 其他说明

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

(十五) 在建工程：

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。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

(十六) 借款费用：

(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：

A、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；

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预计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：

A、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。

B、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。

(十七) 无形资产：

1、无形资产的计价方法

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。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

2、无形资产摊销

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。

3、无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

(十八) 长期待摊费用：

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。对于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转入当期损益”。

(十九) 预计负债：

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时，或者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。

(二十) 股份支付及权益工具：

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、 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

4、 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），公司应当

A、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。

B、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。

C、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。

（二十一） 收入：

1、 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。

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。

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。

- A、相关的经济利益很可能流入企业；
- B、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定的合同或协议规定，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认房产租赁收入的实现。

(二十二) 政府补助：

1、分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2、确认原则

政府补助同时满足下列条件，予以确认

- A、企业能够满足政府补助所附条件；
- B、企业能够收到政府补助。

3、计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，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。

4、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理

- A、用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、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。

2、所得税资产的确认

A、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

- ①该项交易不是企业合并；
- ②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）。

B、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；

- ①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ②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。

C、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。

3、递延所得税负债的确认

A、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

- ①商誉的初始确认；
- ②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）。

B、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

- ①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；
- ②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税

- A、企业合并；
- B、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

5、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

6、递延所得税资产的减值

A、在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

- B、在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回

(二十四) 经营租赁、融资租赁：

1、融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁

- A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- B、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公司将会行使这种选择权。
- C、即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）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。

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2、融资租赁的主要会计处理

A、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。

B、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。

3、经营租赁的主要会计处理

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。

（二十五） 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
公司根据实际情况，遵循会计实质重于形式和谨慎性原则，将固定资产运输设备折旧年限，由原 10 年变更为 5 年，估计残值率 5%不变，年折旧率由原 9.5%调整为 19%。	经 2013 年 4 月 18 日公司第七届第十四次董事会审议通过起执行。	固定资产、管理费用	1,187,463.04

（二十六） 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

（二十七） 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

1、主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象，可能发生资产减值的迹象包括

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；

G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值；

H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的，公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

2、商誉

商誉是指在非同一控制下的企业合并下，购买方的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。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

公司在每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。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，则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，则就其差额确认减值损失，资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

3、职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

A、以股份为基础的薪酬详见四、（二十）股份支付及权益工具

B、辞退福利

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提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

C、其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

五、 税项：

（一） 主要税种及税率

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%、13%
消费税	应纳税销售收入	5%

营业税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴流转税	5%

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福建东方百货管理有限公司	全资子公司	福州市	百货零售	8,000	百货零售	8,000		100	100	是			
福建东百元洪购物广场有限公司	全资子公司	福州市	百货零售	3,000	百货零售	4,182.33		100	100	是			
福州东百广告信息公司	全资子公司	福州市	广告代理	200	广告代理	201.58		100	100	是			
福建东百物业管理有限公司	全资子公司	福州市	物业管理	1,000	物业管理	1,000		100	100	是			
福州百华房地产开发有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	1,800	房地产开发	2,795.25		100	100	是			
福州东百超市有限公司	全资子公司	福州市	超市零售	1,300	超市零售	1,300		100	100	是			
莆田东百购物广场有限公司	全资子公司	莆田市	百货零售	1,000	百货零售	1,000		100	100	是			
兰州东百投资有限公司	控股子公司	兰州市	投资	6,000	投资	5,700		95	95	是	222.35		
兰州东方友谊商贸中心有限公司	控股子公司的控股子公司	兰州市	商贸、房地产开发	20,000	商贸、房地产开发	10,200		51	51	是	8,516.01		
厦门世纪东百商业广场有限公司	全资子公司	厦门市	百货零售	1,000	百货零售	1,000		100	100	是			

福安市东百置业有限公司	全资子公司	福安市	房地产开发	18,900	房地产开发、销售、物业管理	18,900		100	100	是			
-------------	-------	-----	-------	--------	---------------	--------	--	-----	-----	---	--	--	--

2、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福建洲际大酒店有限公司	全资子公司	福州市	酒店餐饮	463.53	酒店餐饮	488.75		100	100	是			
中侨(福建)房地产有限公司	全资子公司	福州市	房地产开发	6,452.00	房地产开发	22,730.00		100	100	是			
莆田商业管理有限公司	全资子公司	莆田市	物业管理	200.00	物业管理	600.00		100	100	是			
厦门东百购物中心有限公司	全资子公司	厦门市	百货零售	800.00	百货零售	900.00		100	100	是			

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
福安市东百置业有限公司	188,764,815.01	-235,184.99	2013年9月5日
厦门世纪东百商业广场有限公司	9,990,938.66	-9,061.34	2013年12月6日

A、报告期,根据第七届董事会第十八次会议决议,于2013年9月公司投资人民币18,900万元设立全资子公司福安市东百置业有限公司,注册资本18,900万元,本期新纳入公司合并范围;

B、报告期,根据第七届董事会第十九次会议决议,于2013年12月公司投资人民币1,000万元设立厦门世纪东百商业广场有限公司,注册资本1000万元,本期新纳入公司合并范围。

(三) 本期发生的吸收合并

单位:元 币种:人民币

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并				

福建东方百货群升购物中心有限公司	货币资金	4,178,846.33	应付账款	13,438,437.70
	交易性金融资产	19,281,996.55	预收款项	24,513.56
	应收账款	282,203.49	应付职工薪酬	259,000.00
	预付款项	323,172.00	应交税金	-840,454.88
	其他应收款	9,356,406.20	其他应付款	108,138,797.89
	存货	92,939.26		
	固定资产	177,748.32		
	在建工程	540,008.08		
	长期待摊费用	31,109,413.53		
递延所得税资产	5,036,256.07			

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	166,129.36	57,455.39
人民币	166,129.36	57,455.39
银行存款：	210,244,480.27	482,892,770.91
人民币	210,244,480.27	482,892,770.91
其他货币资金：	22,326,052.60	19,962,849.95
人民币	22,326,052.60	19,962,849.95
合计	232,736,662.23	502,913,076.25

A、报告期末较期初余额减少 53.72%，主要原因系报告期子公司福安东百置业有限公司预付购地款；子公司兰州东方友谊商贸有限公司项目建设投入及垫付款增加；加强资金管理利用暂时沉淀闲置资金购买银行短期理财产品。

B、其他货币资金中银行履约担保函金额 1,600 万元，属于使用权受限制的资产。

(二) 交易性金融资产：

1、交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资		
3. 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	29,446,998.10	30,603,676.70
4. 衍生金融资产		
5. 套期工具		
6. 其他		
合计	29,446,998.10	30,603,676.70

2、交易性金融资产的说明

A、交易性金融资产本期公允价值变动损益-1,651,254.95 元，具体详见本附注七、（三十七）点说明。

B、报告期末交易性金融资产均为二级市场买入的股票，投资变现不存在重大限制。

(三) 应收利息:

1、 应收利息

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
委托理财		8,342,897.62	6,602,990.77	1,739,906.85
合计		8,342,897.62	6,602,990.77	1,739,906.85

2、 应收利息的说明

报告期末余额 173.99 万元, 系应收未到期理财产品的利息收益。详见本附注第七、(八)。

(四) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
其中: 账龄组合	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	2,722,790.49	100.00	339,060.71	12.45
组合小计	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	2,722,790.49	100.00	339,060.71	12.45
合计	2,271,042.91	/	327,215.31	/	2,722,790.49	/	339,060.71	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	1,944,955.84	85.64	97,247.80	1,828,101.74	67.14	91,405.09
1 至 2 年	2,838.30	0.13	283.83	619,739.98	22.76	61,974.00
2 至 3 年	48,300.00	2.13	7,245.00	105,020.18	3.86	15,753.03
3 至 4 年	105,020.18	4.62	52,510.09			
5 年以上	169,928.59	7.48	169,928.59	169,928.59	6.24	169,928.59
合计	2,271,042.91	100.00	327,215.31	2,722,790.49	100.00	339,060.71

2、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
李圳(咖啡厅)	租金	73,516.81	无法收回	否
石山水西餐酒廊	租金	3,353.00	无法收回	否
香山国际游艇俱乐部(厦门)有限	租金	111,974.71	无法收回	否

公司				
海尔公司	销售款	272.00	无法收回	否
合计	/	189,116.52	/	/

- 3、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、 应收账款金额前五名单位情况 单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
福建石山水西餐酒廊有限公司	租户	277,881.00	1年内	12.24
中国移动通信福州分公司	合作商	176,221.71	1年内	7.76
福建闽台书城有限公司	租户	169,928.59	5年以上	7.48
福州喜乐泉教育咨询有限公司	租户	135,681.96	1年内	5.97
厦门市易通卡运营有限责任公司	合作商	114,891.40	1年内	5.06
合计	/	874,604.66	/	38.51

(五) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	123,079,212.80	94.27	5,047,852.00	4.1	103,227,550.43	90.67	2,816,788.20	2.73
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
其中：账龄组合	5,763,372.55	4.41	1,529,522.85	26.54	8,137,721.59	7.15	1,634,444.97	20.08
关联方组合								
个人备用金	1,691,574.13	1.30			2,289,391.39	2.01		
组合小计	7,454,946.68	5.71	1,529,522.85	20.52	10,427,112.98	9.16	1,634,444.97	15.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	31,090.20	0.02	31,090.20	100.00	200,857.55	0.17	200,857.55	100.00
合计	130,565,249.68	/	6,608,465.05	/	113,855,520.96	/	4,652,090.72	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
福建元洪房地产有限公司	15,000,000.00			预付租金、低风险
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	20,000,000.00			合同押金、低风险
七里河拆迁安置指挥部	79,790,126.80			代垫款项、低风险
三信集团(莆田)商业运营有限公司	5,235,086.00	5,047,852.00	96.42	合同纠纷、起诉中
兰州市土地登记交易信息中心	3,054,000.00			预付土地出让金、低风险
合计	123,079,212.80	5,047,852.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	3,866,923.78	67.10	193,346.17	4,866,966.89	59.81	243,348.35
1至2年	119,891.43	2.08	11,989.15	507,012.17	6.23	50,701.21
2至3年	217,136.81	3.77	32,570.52	1,594,526.03	19.59	239,178.91
3至4年	535,607.03	9.29	267,803.51	130,000.00	1.60	65,000.00
4至5年		0.00	0.00	10,000.00	0.12	7,000.00
5年以上	1,023,813.50	17.76	1,023,813.50	1,029,216.50	12.65	1,029,216.50
合计	5,763,372.55	100.00	1,529,522.85	8,137,721.59	100.00	1,634,444.97

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
福州西湖大酒店往来款	8,814.20	8,814.20	100	收回的可能性较小
股权转让手续费	21,276.00	21,276.00	100	收回的可能性较小
电信莆田分公司	1,000.00	1,000.00	100	收回的可能性较小
合计	31,090.20	31,090.20	/	/

2、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福州市土地发展中心租用郎官巷场地押金	押金	10,000.00	无法收回	否
预付差旅费	代垫款	28,581.55	无法收回	否
北京长京益康公司	考察费	50,000.00	无法收回	否
广州水果捞餐饮有限公	押金	30,000.00	无法收回	否

司				
福州驰名贸易有限公司	销售款	22,097.79	无法收回	否
闽江饭店贸易公司	押金	500.00	无法收回	否
合计	/	141,179.34	/	/

- 3、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
七里河拆迁安置指挥部	合同关系	79,790,126.80	1-3 年内	61.11
厦门湖里区蔡塘社区居里委员会	合同关系	20,000,000.00	2-3 年内	15.32
福建元洪房地产有限公司	租赁关系	15,000,000.00	1 年内	11.49
三信集团(莆田)商业运营有限公司	合同关系	5,235,086.00	1-4 年内	4.01
兰州市土地登记交易信息中心	合同关系	3,054,000.00	1 年内	2.34
合计	/	123,079,212.80	/	94.27

(六) 预付款项：

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	727,918,035.19	99.74	2,186,225.15	53.73
1 至 2 年			1,882,425.00	46.27
2 至 3 年	1,882,425.00	0.26		
合计	729,800,460.19	100.00	4,068,650.15	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
福安市财政局	合同关系	725,600,000.00	1 年以内	根据合同预付土地出让金
甘肃欣荣置业有限公司	合同关系	1,882,425.00	2-3 年以内	根据合同预付 15%购房款
无添加贸易(上海)有限公司	供应商	756,981.93	1 年以内	根据合同预付货款
福建省烟草公司福州分公司	供应商	478,544.00	1 年以内	根据合同预付货款
福建大丰投资集团有限公司	租赁关系	238,742.81	1 年以内	根据合同预付租金
合计	/	728,956,693.74	/	/

注：预付账款前五名单位总额 728,956,693.74 元，占全部预付账款余额的 99.88%。

3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、 预付款项的说明:

报告期末较期初余额增加 17837.16%，系报告期子公司福安东百置业有限公司根据国有建设用地使用权出让合同预付土地出让金 72,560 万元。

(七) 存货:

1、 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,482,783.69	47,820.00	1,434,963.69	1,640,807.48		1,640,807.48
库存商品	17,126,899.48	29,541.68	17,097,357.80	20,872,770.15	83,493.05	20,789,277.10
开发成本	926,483,536.68		926,483,536.68	782,794,987.31		782,794,987.31
合计	945,093,219.85	77,361.68	945,015,858.17	805,308,564.94	83,493.05	805,225,071.89

2、 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料		47,820.00			47,820.00
库存商品	83,493.05	13,425.74		67,377.11	29,541.68
合计	83,493.05	61,245.74		67,377.11	77,361.68

A、 报告期末较期初余额增加 17.36%，主要是因为 2013 年兰州友谊国际商贸中心项目开发成本增加 11,599.83 万元，福安东百置业项目开发成本增加 2,769.03 万元。

B、 开发成本期末余额 92,648.35 万元，其中：兰州友谊国际商贸中心项目 89,879.32 万元，福安东百城市综合体项目 2,769.03 万元。

C、 期末开发成本中资本化利息金额 30,098,445.75 元，根据兰州友谊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同类同期贷款基准利率 6.15% 计算资金占用费。

D、 期末存货不存在抵押情况。

(八) 其他流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
委托理财	426,000,000.00	
合计	426,000,000.00	

报告期末余额 42,600 万元，系报告期公司持有的尚未到期的银行短期保本型理财产品，因产品期限在 92 天之内，故在其他流动资产项下列示。年初无此事项。

(九) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
福州丰富房地产有限公司	35	35	810,252,553.74	635,488,608.60	174,763,945.14		-6,501,537.91

(十) 长期股权投资:

1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
福建海峡银行股份有限公司	1,034,800.00	4,449,640.00		4,449,640.00		0.17	0.17
江苏炎黄在线股份有限公司	50,000.00	50,000.00		50,000.00	50,000.00		

按权益法核算:单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
福州丰富房地产有限公司	110,500,000.00	71,522,919.06	-4,295,538.27	67,227,380.79			35	35

A、主要联营企业福州丰富房地产有限公司重要的会计政策、会计估计与本公司一致。

B、本公司对联营企业福州丰富房地产有限公司的长期股权投资按权益法核算结果与对方净资产及股权比例不一致原因:原投资时形成的股权投资借方差额 2,020 万元,按剩余摊销年限直线摊销后的净额。

(十一) 投资性房地产:

1、按成本计量的投资性房地产

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	199,672,826.26	2,606,434.46		202,279,260.72

1. 房屋、建筑物	199,672,826.26	2,606,434.46		202,279,260.72
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	61,306,430.86	6,046,126.36		67,352,557.22
1. 房屋、建筑物	61,306,430.86	6,046,126.36		67,352,557.22
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	138,366,395.40		3,439,691.9	134,926,703.50
1. 房屋、建筑物	138,366,395.40		3,439,691.9	134,926,703.50
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：6,046,126.36 元。

报告期内新增投资性房地产 2,606,434.46 元，系全资子公司莆田商业管理有限公司将原自用房产改变用途，用于对外出租。
报告期不存在未办妥产权证书的情况。

(十二) 固定资产：

1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	641,949,112.23	3,271,513.11		6,514,033.95	638,706,591.39
其中：房屋及建筑物	554,567,839.76			4,043,360.70	550,524,479.06
机器设备	17,926,992.13	8,550.39		1,660.00	17,933,882.52
运输工具	10,984,687.88	1,969,206.09		868,381.00	12,085,512.97
电子设备	47,827,489.37	804,705.93		485,169.25	48,147,026.05
其他设备	10,642,103.09	489,050.70		1,115,463.00	10,015,690.79
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	258,672,882.44		23,099,412.78	2,939,577.39	278,832,717.83
其中：房屋及建筑物	194,056,440.90		15,935,260.66	1,436,926.24	208,554,775.32
机器设备	13,039,796.97		1,140,944.20		14,180,741.17
运输工具	4,588,561.11		2,627,718.78	421,231.04	6,795,048.85

电子设备	40,526,426.93		2,387,864.46	437,812.54	42,476,478.85
其他设备	6,461,656.53		1,007,624.68	643,607.57	6,825,673.64
三、固定资产账面净值合计	383,276,229.79		/	/	359,873,873.56
其中：房屋及建筑物	360,511,398.86		/	/	341,969,703.74
机器设备	4,887,195.16		/	/	3,753,141.35
运输工具	6,396,126.77		/	/	5,290,464.12
电子设备	7,301,062.44		/	/	5,670,547.20
其他设备	4,180,446.56		/	/	3,190,017.15
四、减值准备合计			/	/	
其中：房屋及建筑物			/	/	
机器设备			/	/	
运输工具			/	/	
电子设备			/	/	
其他设备			/	/	
五、固定资产账面价值合计	383,276,229.79		/	/	359,873,873.56
其中：房屋及建筑物	360,511,398.86		/	/	341,969,703.74
机器设备	4,887,195.16		/	/	3,753,141.35
运输工具	6,396,126.77		/	/	5,290,464.12
电子设备	7,301,062.44		/	/	5,670,547.20
其他设备	4,180,446.56		/	/	3,190,017.15

本期折旧额：23,099,412.78 元。

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	96,602,740.94	110,707,501.94	10,475,502.96		196,834,739.92
百华大厦-1层至7层、18层	7,008,166.75	80,395,747.36	3,108,595.55		84,295,318.56
利嘉大广场	89,594,574.19	30,311,754.58	7,366,907.41		112,539,421.36
二、其他原因造成所有权受到限制的资产		16,000,000.00			16,000,000.00
银行担保函		16,000,000.00			16,000,000.00
合计	96,602,740.94	126,707,501.94	10,475,502.96		212,834,739.92

A、本公司以上述资产作为抵押物，向银行金融机构取得短期借款及中长期借款，截止报告期末公司借款余额为人民币 79,100 万元。

B、与福建红星美凯龙置业有限公司签订《关于福州红星国际广场的租赁合同》，提供 1000 万元的银行履约担保函，有效期截止 2014 年 5 月 1 日。

C、针对发行的商业预付卡提供 600 万元的银行担保函，有效期截止 2014 年 11 月 24 日。

D、本公司无闲置固定资产。

E、报告期内不存在已经达到预定可使用状态并办理竣工决算未结转固定资产的工程项目。

F、报告期房屋建筑物原值减少 4,043,360.70 元、累计折旧减少 1,436,926.24 元，详见第七、（十一）“投资性房地产”。

(十三) 在建工程：

1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	14,125,504.78		14,125,504.78	789,998.46		789,998.46

2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	其他减少	资金来源	期末数
系统开发费		74,913.67	74,913.67	自有资金	
装修工程	612,272.66	28,772,205.32	16,448,707.70	自有资金	12,935,770.28
其他	177,725.80	4,528,705.56	3,516,696.86	自有资金	1,189,734.50
合计	789,998.46	33,375,824.55	20,040,318.23	/	14,125,504.78

A、报告期末较期初余额增加 1,688.04%，主要系子公司厦门世纪东百商业广场有限公司蔡塘项目装修投入 1,066 万元。

B、报告期由在建工程转入长期待摊费用原值 20,040,318.23 元。

(十四) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,343,310.85	340,027.24		2,683,338.09
其中：软件	2,343,310.85	340,027.24		2,683,338.09
二、累计摊销合计	144,785.71	796,771.22		941,556.93
其中：软件	144,785.71	796,771.22		941,556.93
三、无形资产账面净值合计	2,198,525.14		456,743.98	1,741,781.16
其中：软件	2,198,525.14		456,743.98	1,741,781.16
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	2,198,525.14		456,743.98	1,741,781.16
其中：软件	2,198,525.14		456,743.98	1,741,781.16

本期摊销额：796,771.22 元。

截止报告期末，公司无形资产不存在抵押、质押等担保事项。

(十五) 商誉：

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	期末减值准备
溢价收购福建	4,887,500.00			4,887,500.00	

洲际大酒店有限公司					
溢价收购福州乐天百货有限公司（改名为福建东方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	13,917,866.94
溢价收购厦门东百购物中心有限公司	16,178,785.77			16,178,785.77	4,600,000.00
合计	34,984,152.71			34,984,152.71	18,517,866.94

A、本公司于 2006 年收购福建洲际大酒店有限公司（以下简称洲际酒店）100%股权，截至 2006 年末已摊销股权投资借方差额 112,500.00 元，尚余 4,887,500.00 元未摊销。由于洲际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，本公司购买洲际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，确定洲际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。

B、本公司于 2007 年 6 月 1 日收购福州乐天百货有限公司（后更名为福建东方元洪购物广场有限公司福州群升分公司）75%的股权，收购价格 16,323,281.00 元，收购日该公司账面净资产份额为 2,155,414.06 元。该公司也是租赁其他公司的房产用于经营百货业务，主要资产即商场的装修费，因此该公司的账面净资产视同为可辨认净资产公允价值，收购价与其差额 14,167,866.94 元确认为商誉。但因 2008 年本公司将股权转让款提前支付，按 2007 年现值计价后 2008 年调减多确认的商誉 25 万元。

C、本公司于 2010 年 12 月 17 日收购厦门东百购物广场有限公司 100%的股权，收购价格 9,000,000.00 元，该公司也是租赁其他公司的房产用于经营百货业务，主要资产即商场的装修费，因此该公司的账面净资产视同为可辨认净资产公允价值。收购日该公司可辨认净资产公允价值-11,678,785.77 元，收购价与公允价值的差额 20,678,785.77 元确认为商誉，2011 年末本公司对原取得的被购买方负债的公允价值进行调整，同时调减商誉 450 万元。

D、2012 年末公司采用收益法测算的企业整体价值减去采用资产基础法测算的企业有形资产及可确指的无形资产价值的差额的方法，对子公司商誉对应的资产组进行减值测试，确认子公司福建东方百货群升购物中心有限公司商誉减值并计提商誉减值准备金额 765.00 万元。报告期根据公司第七届董事会第十二次会议审议通过的关于“同意由福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并福建东方百货群升购物中心有限公司”的决议，公司于 2013 年 6 月底完成了两家子公司吸收合并工作。福建东方百货群升购物中心有限公司被吸收合并后，原公司名注销，新公司工商注册名称为“福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司”（简称“群升分公司”）。合并后群升分公司持续经营，但其法人主体资格灭失，对原账面商誉余额 6,267,866.94 元全额做减值处理。

E、报告期末，公司采用收益法测算的企业整体价值减去采用资产基础法测算的企业有形资产及可确指的无形资产价值的差额的方法，对子公司商誉对应的资产组进行减值测试，确认子公司厦门东百购物中心有限公司商誉减值并计提商誉减值准备金额 460 万元。

(十六) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修	175,997,163.38	16,467,826.83	33,557,710.90	648,566.55	158,258,712.76	重新装修核销
ERP 系统开发	1,360,451.97	74,913.67	263,184.81		1,172,180.83	
其他	37,908,570.24	4,263,187.76	6,775,246.20		35,396,511.80	
合计	215,266,185.59	20,805,928.26	40,596,141.91	648,566.55	194,827,405.39	

(十七) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
可抵扣亏损	8,489,886.05	5,907,054.54
应收账款坏账准备	81,803.82	84,765.18
其他应收款坏账准备	429,189.23	922,595.45
交易性金融资产公允价值变动损益	5,486,141.10	5,174,618.13
存货减值准备	19,340.41	20,873.26
长期股权投资差额摊销	4,861,268.77	4,356,268.77
长期股权投资减值准备	12,500.00	12,500.00
小计	19,380,129.38	16,478,675.33
递延所得税负债:		
拆迁补偿款延期纳税	68,341,191.71	68,341,191.71
小计	68,341,191.71	68,341,191.71

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	1,324,217.82	240,427.24
可抵扣亏损	5,498,713.42	13,618,418.67
合计	6,822,931.24	13,858,845.91

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013 年		11,651,916.72	
2014 年		6,784,230.34	
2015 年	5,726,614.77	11,230,174.88	
2016 年	2,503,907.72	8,372,275.32	
2017 年	12,249,816.36	16,435,077.41	
2018 年	1,514,514.85		
合计	21,994,853.70	54,473,674.67	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
应收账款坏账准备	327,215.31
其他应收款坏账准备	1,716,756.85
存货减值准备	77,361.68
长期股权投资差额摊销	19,445,075.07
长期股权投资减值准备	50,000.00
可抵扣亏损	33,959,544.20
交易性金融资产公允价值变动损益	21,944,564.39
小计	77,520,517.50
可抵扣差异项目：	
拆迁补偿款延期纳税	273,364,766.84
小计	273,364,766.84

A、报告期末较期初余额增加 17.61%，主要系子公司兰州东方友谊商贸中心有限公司正处于项目开发建设期，确认可弥补亏损对应的递延所得税资产 512.03 万元。

B、本公司根据 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 343,048,485.00 元，其中：搬家补助费人民币 70,620.00 元；经营补助费人民币 706,200.00 元；二次装修补偿费 6,799,260.00 元；按财政评估的货币安置补助费人民币 335,472,405.00 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 307,187,249.13 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，公司报告期扣除当年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 68,341,191.71 元。

(十八) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	4,991,151.43	2,686,487.52	411,662.73	330,295.86	6,935,680.36
二、存货跌价准备	83,493.05	61,245.74		67,377.11	77,361.68
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	50,000.00				50,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					

十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	7,650,000.00	10,867,866.94			18,517,866.94
十四、其他					
合计	12,774,644.48	13,615,600.20	411,662.73	397,672.97	25,580,908.98

(十九) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	49,000,000.00	101,000,000.00
保证借款	28,000,000.00	
信用借款	114,000,000.00	
合计	191,000,000.00	101,000,000.00

A、抵押借款以百华大厦、利嘉大广场为抵押物，抵押情况详见附注第七、(十二)“所有权受限制的资产”。

B、报告期末较期初余额增加 89.11%，系报告期公司新增一年期内流动资金借款所致。

C、期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款情况。

(二十) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内（含 1 年）	271,598,486.69	216,243,171.61
1-2 年（含 2 年）	959,399.20	3,787,082.30
2-3 年（含 3 年）	462,280.28	862,516.24
3 年以上	480,299.01	216,430.70
合计	273,500,465.18	221,109,200.85

2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	6,352,932.01	4,363,750.01
合计	6,352,932.01	4,363,750.01

(二十一) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内（含 1 年）	165,411,087.28	165,918,034.64

1-2 年 (含 2 年)	137,912.20	333,813.51
2-3 年 (含 3 年)	294,358.01	1,690.00
合计	165,843,357.49	166,253,538.15

2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(二十二) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,817,459.72	62,366,980.36	62,445,909.58	9,738,530.50
二、职工福利费	11,550.00	4,200,652.33	4,211,852.33	350.00
三、社会保险费	5,377.00	6,709,487.74	6,718,035.74	-3,171.00
其中：1. 医疗保险费		2,349,722.33	2,349,896.29	-173.96
2. 基本养老保险费	5,094.00	3,830,856.19	3,839,052.43	-3,102.24
3. 失业保险费	283.00	236,257.57	236,435.37	105.20
4. 工伤保险费		118,908.91	118,908.91	
5. 生育保险费		173,742.74	173,742.74	
四、住房公积金		1,759,585.72	1,759,585.72	
五、辞退福利		256,667.00	256,667.00	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	92,684.54	1,391,681.84	1,405,278.64	79,087.74
合计	9,927,071.26	76,685,054.99	76,797,329.01	9,814,797.24

工会经费和职工教育经费金额 1,391,681.84 元，因解除劳动关系给予补偿 256,667.00 元。

(二十三) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	542,212.52	-8,974,831.04
消费税	1,992,274.89	1,815,672.41
营业税	2,329,505.57	1,078,164.91
企业所得税	16,525,238.36	16,117,898.28
个人所得税	393,561.55	630,563.93
城市维护建设税	-1,118,519.46	-600,318.86
房产税	427,037.59	1,113,649.99
教育费附加	-798,944.17	-428,510.45
防洪费	796,839.10	868,424.17
印花税	197,000.03	201,510.14
其他	22,428.38	41,501.46
合计	21,308,634.36	11,863,724.94

报告期末较期初余额增加 79.61%，主要系上年一次性预交预收账款中消费卡销售的增值税及税金附加。

(二十四) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
法人股东	6,513,247.89	6,522,806.89	未办理领取手续
自然人股东		1,820,676.00	
合计	6,513,247.89	8,343,482.89	/

(二十五) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内 (含 1 年)	160,214,666.12	587,176,476.52
1-2 年 (含 2 年)	387,549,773.58	15,131,720.71
2-3 年 (含 3 年)	12,517,616.41	15,253,286.49
3 年以上	10,956,932.66	3,042,997.61
合计	571,238,988.77	620,604,481.33

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	8,500.00	8,500.00
合计	8,500.00	8,500.00

3、 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例%
兰州友谊饭店	关联企业	437,319,177.06	1-2 年内	76.55
福州电业局	合同关系	1,644,427.87	1 年内	0.29
福建省天闽建筑装饰有限公司	合同关系	1,637,585.20	1 年内	0.29
福州泰普服饰贸易有限公司	合同关系	1,565,913.49	1 年内	0.27
群升国际置业公司	合同关系	1,250,000.00	1 年内	0.22
合计		443,417,103.62		77.62

期末应付关联企业深圳玛丝菲尔时装股份有限公司金额为 8,500.00 元, 占全部其他应付款余额的 0.001%。

(二十六) 预计负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼		110,306.22		110,306.22
合计		110,306.22		110,306.22

报告期末预计负债余额 110,306.22 元, 系子公司莆田东百购物广场有限公司与莆田市城厢区蔚海贸易有限公司发生联营合同纠纷, 法院判决应付莆田市城厢区蔚海贸易有限公司的赔偿款。

(二十七) 长期借款:

1、 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

抵押借款	742,000,000.00	
保证借款	100,000,000.00	
合计	842,000,000.00	

A、报告期末长期借款余额 84,200 万元，系根据公司发展战略、项目建设实施及经营对资金的需求，向银行金融机构办理三年期结构化融资及中期流贷。

B、抵押借款以公司自有房产百华大厦、利嘉大广场为抵押物，抵押情况详见附注第七、(十二)点“所有权受限制的资产”。

(二十八) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	343,222,594.00						343,222,594.00

(二十九) 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	37,913,748.54	892,639.99		38,806,388.53
其他资本公积	3,530,007.65			3,530,007.65
合计	41,443,756.19	892,639.99		42,336,396.18

资本公积增加 892,639.99 元，主要是因为报告期公司收回控股子公司福州东百广告信息公司剩余 5%的少数股权，投资成本 100,000.00 元，股权投资差额 892,639.99 元，计入资本公积。

(三十) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	108,301,300.35	4,684,396.58		112,985,696.93
任意盈余公积	42,266,415.43			42,266,415.43
合计	150,567,715.78	4,684,396.58		155,252,112.36

(三十一) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	474,255,946.07	/
调整后 年初未分配利润	474,255,946.07	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	56,221,971.11	/
减：提取法定盈余公积	4,684,396.58	10
期末未分配利润	525,793,520.60	/

(三十二) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,895,328,715.75	1,916,021,196.05

其他业务收入	141,407,762.33	152,507,209.23
营业成本	1,608,212,163.44	1,621,977,240.25

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
百货零售	1,858,066,262.96	1,586,323,068.24	1,887,526,586.75	1,601,567,567.55
房产租赁	16,478,449.18	15,174,484.41	12,874,053.47	16,115,104.79
物业管理	9,352,414.75	2,571,011.20	8,196,461.22	1,493,536.01
酒店餐饮	7,933,657.80	3,619,556.29	2,730,906.97	2,012,981.39
广告信息	3,497,931.06	271,018.55	4,693,187.64	548,806.42
合计	1,895,328,715.75	1,607,959,138.69	1,916,021,196.05	1,621,737,996.16

3、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福州地区	1,752,360,715.76	1,487,626,328.28	1,781,482,828.53	1,506,959,400.31
莆田地区	7,247,500.22	879,298.53	4,767,822.33	861,992.27
厦门地区	135,720,499.77	119,453,511.88	129,770,545.19	113,916,603.58
合计	1,895,328,715.75	1,607,959,138.69	1,916,021,196.05	1,621,737,996.16

4、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
广东周大福珠宝金行有限公司	160,433,921.88	7.88
周生生（中国）商业有限公司	136,986,287.11	6.73
上海新宇钟表集团有限公司	43,873,534.96	2.15
福建鼎盛黄金有限公司	43,725,875.86	2.14
深圳市盛荟珠宝有限公司	43,308,176.85	2.13
合计	428,327,796.66	21.03

(三十三) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	21,554,984.75	18,782,794.08	应纳税销售收入 5%
营业税	11,240,147.14	10,198,841.23	应纳税销售收入 5%
城市维护建设税	3,911,299.88	4,622,365.72	应缴流转税 7%
教育费附加	2,793,785.72	3,301,689.83	按应缴流转税的 5%
其他	108,086.07	141,836.08	广告业主营收入的 3% 缴纳文化事业费
合计	39,608,303.56	37,047,526.94	/

(三十四) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬（包括工资、劳务费、五险一金、三金）	43,554,798.25	45,532,070.60
广宣费（广告费、企划费、业务宣传费）	31,902,017.54	25,262,550.37
租金	54,395,170.96	54,594,591.29
水电费	30,059,636.12	30,236,593.76
长期待摊费用摊销	40,402,716.46	42,623,543.75
累计折旧	11,505,562.01	13,086,057.32
其他费用	12,872,416.53	10,396,183.73
合计	224,692,317.87	221,731,590.82

(三十五) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬（包括工资、劳务费、五险一金、三金）	22,185,151.17	21,553,319.15
行政费用（应酬费、差旅费、杂项支出）	6,643,055.78	8,740,166.43
长期待摊费用摊销	561,523.44	707,774.98
累计折旧	441,543.30	183,983.17
税费	10,130,460.44	9,923,116.85
聘请中介机构费用	2,034,185.10	1,773,295.32
其他费用	8,466,647.44	5,565,383.94
合计	50,462,566.67	48,447,039.84

(三十六) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	18,057,115.92	6,946,694.53
利息收入	-8,839,553.23	-3,642,119.96
手续费	18,094,515.59	14,146,059.05
合计	27,312,078.28	17,450,633.62

A、报告期同比增加 986.14 万元，增幅 56.51%，主要是报告期公司贷款规模扩大，相应增加财务费用。

(三十七) 公允价值变动收益：

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
交易性金融资产	-1,651,254.95	-1,600,905.61
合计	-1,651,254.95	-1,600,905.61

期末持有股权名称	股票成本	股票数量	每股市价	账面价值	确认的公允价值

海立股票	20,000.00	750.00	14.2900	10,717.50	2,167.50
华锐风电	270,000.00	12,000.00	4.1100	49,320.00	-13,800.00
洽洽食品	40,000.00	1,690.00	24.1400	40,796.60	-6,405.10
吉鑫申购	90,000.00	8,800.00	3.8800	34,144.00	3,584.00
雅戈尔	44,940,737.96	3,150,000.00	7.5000	23,625,000.00	-1,260,000.00
50ETF	6,435,987.61	3,620,000.00	1.5710	5,687,020.00	-376,801.35
合计	51,796,725.57	6,793,240.00		29,446,998.10	-1,651,254.95

(三十八) 投资收益:

1、 投资收益明细情况:

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	488,322.10	281,724.30
权益法核算的长期股权投资收益	-2,275,538.27	-17,674,219.30
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	1,751,948.28	1,417,755.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-146,361.74	-831,719.93
持有至到期投资取得的投资收益	13,760,829.03	592,922.38
其他	-2,020,000.00	-2,020,000.00
合计	11,559,199.40	-18,233,537.55

2、 按成本法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福建海峡银行股份有限公司	488,322.10	281,724.30	2013 年现金分红比 2012 年增加
合计	488,322.10	281,724.30	/

3、 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福州丰富房地产有限公司	-2,275,538.27	-17,674,219.30	本期对联营企业权益法核算金额变动
合计	-2,275,538.27	-17,674,219.30	/

A、报告期较上年同期增加 163.40%，主要原因：一是联营企业丰富房地产有限公司地产项目开发建设已到后期，权益法核算亏损金额减少；二是购买理财产品增加收益；三是持有股票分红及处置交易性金融资产收益同比增加。

B、本公司不存在投资收益汇回有重大限制的情形。

(三十九) 资产减值损失:

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	2,274,824.79	2,931,494.03
二、存货跌价损失	61,245.74	68,151.40
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	10,867,866.94	7,650,000.00
十四、其他		
合计	13,203,937.47	10,649,645.43

(四十) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

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		288,001.91	
其中: 固定资产处置利得		3,239.50	
政府补助	140,000.00	363,006.00	140,000.00
不需支付应付款项转入	1,025,810.76	348,728.41	1,025,810.76
其他	837,982.88	145,853.27	837,982.88
合计	2,003,793.64	1,145,589.59	2,003,793.64

2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
政府专项奖励金	140,000.00	363,006.00	
合计	140,000.00	363,006.00	/

计入当期损益的政府补助

单位: 元 币种: 人民币

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府专项奖励金	140,000.00	363,006.00	
合计	140,000.00	363,006.00	

A、报告期较上年同期增加 74.91%，主要是因为报告期不需支付的应付款项转入金额增加

B、根据福州市鼓楼区人民政府关于《福州市鼓楼区推进国家服务业综合改革试点区域工作实施办法》规定，本公司收到福州鼓楼区财政局发放的服务业专项奖励金 13 万元，列入政府补助。2012 年度纳税大户财政大户奖励金 1 万元。

(四十一) 营业外支出：

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	655,165.97	8,481,376.14	655,165.97
其中：固定资产处置损失	655,165.97	2,481,171.20	655,165.97
罚款及滞纳金	849,021.00	280,826.18	849,021.00
租户解约赔偿款	947,003.82	1,786,558.94	947,003.82
其他	4,446,200.77	535,272.93	4,446,200.77
合计	6,897,391.56	11,084,034.19	6,897,391.56

报告期较上年同期减少 37.77%，主要原因是全资子公司莆田东百购物广场有限公司与三信集团（莆田）商业运营有限公司因租赁合同纠纷，在 2012 年对莆田东百购物广场装修费 600.02 万元进行处置，报告期无此事项。

(四十二) 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	33,710,363.49	41,189,729.26
递延所得税调整	-2,901,454.05	4,372,342.95
合计	30,808,909.44	45,562,072.21

报告期较上年同期减少 32.38%，主要原因：（1）报告期子公司对已前年度未弥补亏损确认的递延所得税资产转回的金额同比减少；（2）报告期子公司兰州东方友谊商贸有限公司对当期发生的未弥补亏损确认递延所得税资产；（3）报告期公司主营利润同比下降。

(四十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

（1）基本每股收益=为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润÷发行在外的普通股加权平均数，发行在外的普通股加权平均数=期初股份总数+报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数+为报告期因发行新股或债转股等增加股份数×为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数÷报告期月份数-为报告期因回购等减少股份数×为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数÷报告期月份数-SK 为报告期缩股数

未扣除非经常性损益的基本每股收益=56,221,971.11÷343,222,594=0.1638

扣除非经常性损益的基本每股收益=52,316,300.70÷343,222,594=0.1524

（2）稀释每股收益= [为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用)×(1-所得税率)]/发行在外的普通股加权平均数，发行在外的普通股加权平均数=期初股份总数+报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数+为报告期因发行新股或债转股等增加股份数×为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数÷报告期月份数-为报告期因回购等减少股份数×为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数÷报告期月份数-报告期缩股数+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

未扣除非经常性损益的基本每股收益=56,221,971.11÷343,222,594=0.1638

扣除非经常性损益的基本每股收益=52,316,300.70 ÷ 343,222,594=0.1524

(四十四) 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		3,702,444.87
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		925,611.22
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		2,776,833.65

2012 年其他综合收益是本公司实际控制人姚建华短线交易减持本公司股票所获收益 3,702,444.87 元上缴公司形成，2013 年无此事项。

(四十五) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
企业间往来款	378,816,955.95
其他收入	9,184,248.70
合计	388,001,204.65

收到的其他与经营活动有关的现金报告期较上年度增加 74.57%，主要系报告期公司收回土地竞买保证金 13,680 万元。

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
企业间往来款	333,740,817.12
银行手续费支出	17,844,115.59
其他费用性支出	138,150,459.47
合计	489,735,392.18

支付的其他与经营活动有关的现金报告期较上年度增加 80.62%，主要系报告期公司支付土地竞买保证金 13,680 万元；本期子公司兰州东方友谊商贸中心有限公司为兰州友谊饭店、七里河指挥部垫付款（项目土地出让金、契税、安置房款等）较上年同期增加 7,430 万元等原因所致。

3、 支付的其他与投资活动有关的现金： 单位：元 币种：人民币

项目	金额
股票交易费用	17,503.99
合计	17,503.99

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金： 单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付贷款手续费	7,100,000.00
合计	7,100,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金报告期较上年度增加 710 万元，系报告期公司增支融资咨询服务费及贷款手续费。

(四十六) 现金流量表补充资料：

1、 现金流量表补充资料： 单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	47,450,547.88	35,889,768.41
加：资产减值准备	13,203,937.47	10,649,645.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,145,539.14	28,951,732.39
无形资产摊销	796,771.22	144,785.71
长期待摊费用摊销	41,244,708.46	43,810,892.43
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）	655,165.97	8,193,374.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,651,254.95	1,600,905.61
财务费用（收益以“-”号填列）	25,157,115.92	6,946,694.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,559,199.40	18,233,537.55
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,901,454.05	4,840,475.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-468,132.82
存货的减少（增加以“-”号填列）	-139,784,654.91	-778,722,538.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-741,989,791.18	18,810,283.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	17,472,256.87	736,240,897.14
其他		3,702,444.87
经营活动产生的现金流量净额	-719,457,801.66	138,824,765.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	232,736,662.23	502,913,076.25

减：现金的期初余额	502,913,076.25	385,601,679.80
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	-270,176,414.02	117,311,396.45

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	232,736,662.23	502,913,076.25
其中：库存现金	166,129.36	57,455.39
可随时用于支付的银行存款	210,244,480.27	482,892,770.91
可随时用于支付的其他货币资金	22,326,052.60	19,962,849.95
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	232,736,662.23	502,913,076.25

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
福建丰琪投资有限公司	有限责任公司	福州	施文义	投资	12,000	29.20	29.20	郑淑芳	69193396-8

福建丰琪投资有限公司（下称“丰琪公司”）通过证券交易系统集中竞价交易持续买入东百集团股份，截至 2013 年 9 月 4 日，丰琪公司共计持有东百集团股份 72,888,452 股，占上市公司总股本的 21.24%。本次权益变动后，丰琪公司成为上市公司控股股东，公司实际控制人变更为郑淑芳女士。

(二) 本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
福建东方百货管理有限公司	有限责任公司	福州市	魏立平	百货零售	80,000,000.00	100	100	75936820-6
福建东百元洪购物广场有限公司	有限责任公司	福州市	魏立平	百货零售	30,000,000.00	100	100	66037853-5
福州东百广告信息公司	集体所有制	福州市	李鹏	广告代理	2,000,000.00	100	100	15444094-9
福建东百物业管理有限公司	有限责任公司	福州市	徐海涛	物业管理	10,000,000.00	100	100	15443874-2

福州百华房地产开发有限公司	有限责任公司	福州市	戚振海	房地产开发	18,000,000.00	100	100	61131165-X
福州东百超市有限公司	有限责任公司	福州市	徐海涛	超市零售	13,000,000.00	100	100	7938031-X
莆田东百购物广场有限公司	有限责任公司	莆田市	李鹏	百货零售	10,000,000.00	100	100	69663175-8
福建洲际大酒店有限公司	有限责任公司	福州市	李鹏	酒店服务	4,635,300.00	100	100	611700794
中侨(福建)房地产有限公司	有限责任公司	福州市	徐海涛	房地产开发	64,520,000.00	100	100	61133893-2
莆田商业管理有限公司	有限责任公司	莆田市	李鹏	物业管理	2,000,000.00	100	100	155349346
兰州东百投资有限公司	有限责任公司	兰州市	魏立平	投资	60,000,000.00	95	95	55629284-6
兰州东方友谊商贸中心有限公司	有限责任公司	兰州市	魏立平	商贸、房地产开发	200,000,000.00	51	51	56114635-X
厦门东百购物中心有限公司	有限责任公司	厦门市	孟小霞	百货零售	8,000,000.00	100	100	71786679-2
厦门世纪东百商业广场有限公司	有限责任公司	厦门市	孟小霞	百货零售	10,000,000.00	100	100	07938376-0
福安市东百置业有限公司	有限责任公司	福安市	宋克均	房地产开发	189,000,000.00	100	100	07741496-5

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
福州丰富房地产有限公司	有限责任公司	福州	林德旺	房地产开发	19,800	35	35	78217921-9

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳钦舟实业发展有限公司	其他	19235200-X
兰州友谊饭店	其他	62420021-1
深圳市博睿财智控股有限公司	其他	76495682X

深圳慧维时装有限公司	其他	736283170
深圳市玛丝菲尔时装股份有限公司	其他	715235452
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	其他	791748532
深圳市恩情投资发展有限公司	其他	192425061

(五) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	采购品牌服装	市场价	27,337,834.71	1.72	30,408,131.38	1.9
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	合同收费收入	依据市场条件、合理确定	1,221,914.93	1.68	1,426,142.48	1.95

2、 其他关联交易

①关键管理人员薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年度	2012 年度
董事	1,267,407.94	583,333.32
监事	560,665.00	542,089.76
高级管理人员	3,732,035.32	3,107,802.88
合计	5,560,108.26	4,233,225.96

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项：

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
应付账款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	6,352,932.01	4,363,750.01
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	8,500.00	8,500.00
其他应付款	兰州友谊饭店	437,319,177.06	549,579,075.27
应付股利	姚建华		1,820,676.00

九、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

无

十、 或有事项：

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

1、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、物业委托合同纠纷、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，本公司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。为此本公司于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本公司提起五个诉讼，诉讼总标的约为2,800.00万元。

2013年度福建省莆田市中级人民法院对该案件作出一审判决，(2010)莆民初字第60号及(2011)莆民初字第7号、87号、94号、119号民事判决书判决结果：应该向三信集团支付补偿金和逾期腾房占用费6,823,899.60元（不含诉讼费）；应向三信集团收取补偿金及前期损失费用5,990,506.98元（不含诉讼费）。对公司财务状况和经营成果可能会产生的影响金额为83.34万

因一审诉讼请求未能得到有效支持，东百集团已向福建省高级人民法院进一步提起上诉。

2、2013年度本公司与石建新因房屋租赁合同纠纷诉讼尚未有判决结果，对公司的财务状况和经营成果可能会产生的影响金额为33.08万。

3、2013年度本公司与谢道猛因房屋租赁合同纠纷诉讼尚未有判决结果，对公司的财务状况和经营成果可能会产生的影响金额为35.98万。

4、2013年度本公司与刘熙因房屋租赁合同纠纷诉讼尚未有判决结果，对公司的财务状况和经营成果可能会产生的影响金额为41.03万。

报告期上述案件尚未全部审理、判决。

十一、 承诺事项：

（一） 重大承诺事项

报告期本公司不存在需要披露的承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项：

（一） 其他资产负债表日后事项说明

经公司第七届董事会第十九次会议审议通过《关于同意公司出让福州丰富房地产有限公司股权的议案》，2014年1月10日公司与股权受让方福州中胜投资发展有限公司签订《股权转让协议》，受让方受让转让方股权的对价为人民币25000万元，受让转让方所持有福州丰富房地产有限公司的35%股权。本次交易优化了公司资产结构，有利于提高公司资产运营效率，降低资产负债率，改善债务结构，预计为公司合并报表带来约15000万元的收益（该数据未经审计）。

十三、 其他重要事项：

（一） 租赁

2013年5月本公司与福建红星美凯龙置业有限公司签订《关于福州红星国际广场的租赁合同》，承租福州红星国际广场的大型购物中心地下一层、地上一至六层的部分区域（共计七层）总计租面积约45182平方米。租赁的商业物业实际计租面积以商场建成后经房地产产权登记管理部门测绘的数据或双方认可的第三方测绘结果为准。用于福建东百集团股份有限公司及其关联方以‘东百集团自有或其关联品牌’名称从事百货或从事与百货经营相关联的服务。合同约定与百货经营相关联的服务是指：餐饮店、休闲娱乐项目、生活便利设施、文化中心等有关的服务。

务（具体以东百集团及其转租人营业执照核准的经营为准）。租赁期限为 20 个租约年，自计租日起算。

(二) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	30,603,676.70	-1,651,254.95			29,446,998.10
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
金融资产小计	30,603,676.70	-1,651,254.95			29,446,998.10

(三) 其他

报告期，根据公司第七届董事会第十二次会议审议通过的关于“同意由福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并福建东方百货群升购物中心有限公司”的决议，公司于 2013 年 6 月底完成了两家子公司吸收合并工商、税务、及银行账户注销、变更等相关手续。福建东方百货群升购物中心有限公司被吸收合并后，原公司名注销，新公司工商注册名称为“福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司”（简称“群升分公司”）。合并方福建东百元洪购物广场有限公司注册资本金，由原 2000 万元人民币增至 3000 万元人民币。其在合并中确认取得的被合并方的资产、负债仅限于被合并方账面上原已确认的资产和负债，合并中不产生新的资产和负债。合并后群升分公司持续经营，经营业务范围不变。

(四) 截至 2013 年末，本公司不存在其他需要披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
其中：账龄组合	256,821.71	100.00	12,841.09	5.00	542,469.92	100.00	27,123.50	5.00
组合小计	256,821.71	100.00	12,841.09	5.00	542,469.92	100.00	27,123.50	5.00
合计	256,821.71	/	12,841.09	/	542,469.92	/	27,123.50	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	256,821.71	100.00	12,841.09	542,469.92	100.00	27,123.50
合计	256,821.71	100.00	12,841.09	542,469.92	100.00	27,123.50

2、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
中国移动通信集团有限公司	客户	176,221.71	1 年内	68.62
光大银行福州分行	客户	41,550.00	1 年内	16.18
福建五丰大商场有限公司	供应商	39,050.00	1 年内	15.20
合计	/	256,821.71	/	100.00

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	20,000,000.00	1.15			20,000,000.00	3.44		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
其中：账龄组合	1,893,481.27	0.11	99,454.29	5.25	3,544,663.04	0.61	201,879.91	5.70
关联方组合	1,707,952,847.68	98.59			554,711,312.49	95.44		
个人备用金	646,575.43	0.04			972,578.44	0.17		
组合小计	1,710,492,904.38	98.74	99,454.29	0.01	559,228,553.97	96.22	201,879.91	0.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	1,830,090.20	0.11	1,830,090.20	100.00	1,999,857.55	0.34	1,999,857.55	100.00
合计	1,732,322,994.58	/	1,929,544.49	/	581,228,411.52	/	2,201,737.46	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	20,000,000.00			低风险
合计	20,000,000.00		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	1,836,687.47	97.00	91,834.37	3,411,728.04	96.25	170,586.41
1至2年	17,983.00	0.95	1,798.30	92,935.00	2.62	9,293.50
2至3年	38,810.80	2.05	5,821.62			
3至4年				30,000.00	0.85	15,000.00
4至5年				10,000.00	0.28	7,000.00
合计	1,893,481.27	100.00	99,454.29	3,544,663.04	100.00	201,879.91

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
三信集团(莆田)商业运营有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100	合同纠纷，收回的可能性较小
福州西湖大酒店往来款	8,814.20	8,814.20	100	收回的可能性较小
股权转让手续费	21,276.00	21,276.00	100	收回的可能性较小
合计	1,830,090.20	1,830,090.20	/	/

2、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福州市土地发展中心租用郎官巷场地押金	押金	10,000.00	无法收回	否
预付差旅费	差旅费	28,581.55	无法收回	否
广州水果捞餐饮有限公司	押金	30,000.00	无法收回	否
北京长京益康公司	考察费	50,000.00	无法收回	否
合计	/	118,581.55	/	/

3、 本报告期其他应收款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
------	--------	----	----	-----------------

兰州东百投资有限公司	子公司	747,293,700.00	1-3 年	43.14
福安市东百置业有限公司	子公司	565,613,500.00	1 年	32.65
福建东百元洪购物广场有限公司	子公司	109,666,021.33	1-2 年	6.33
中侨（福建）房地产有限公司	子公司	105,759,977.45	1-2 年	6.11
福州百华房地产开发有限公司	子公司	105,229,334.05	1-2 年	6.07
合计	/	1,633,562,532.83	/	94.30

(三) 长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
福建东方百货管理有限公司	79,000,000.00	79,000,000.00		79,000,000.00			98.75	98.75
福州东百广告信息公司	1,900,000.00	1,915,815.75	100,000.00	2,015,815.75			100.00	100.00
福建东百物业管理有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00			90.00	90.00
中侨（福建）房地产有限公司	39,000,000.00	170,475,000.00		170,475,000.00			75.00	75.00
福州百华房地产有限公司	13,649,775.36	38,938,694.60	-10,986,250.00	27,952,444.60			85.00	85.00
福建洲际大酒店有限公司	4,500,000.00	4,387,500.00		4,387,500.00			90.00	90.00
福建东百元洪购物广场有限公司群升分公司	16,073,281.00	16,073,281.00	-16,073,281.00	0.00			0	0
福建东百元洪购物广场有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	16,073,281.00	35,073,281.00			88.33	88.33
莆田东百购物广场有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
兰州东百投资有限公司	48,000,000.00	48,000,000.00		48,000,000.00			80.00	80.00
厦门东百购物中心有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00			100.00	100.00
福州东百超市有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00			92.31	92.31
厦门世纪东百商业广场有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00			100.00	100.00

福安市东百置业有限公司	189,000,000.00		189,000,000.00	189,000,000.00			100.00	100.00
福建海峡银行股份有限公司	1,034,800.00	4,449,640.00		4,449,640.00			0.17	0.17
江苏炎黄在线股份有限公司	50,000.00	50,000.00		50,000.00	50,000.00			

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
福州丰富房地产有限公司	46,000,000.00	26,206,548.31	-2,670,153.79	23,536,394.52				10.00	10.00

A、被投资单位无由于所在国家或地区及其他方面的影响，其向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

B、期末无未确认的投资损失金额。

C、报告期收回子公司福州东百广告信息公司 5%少数股权，新增长期股权投资 10 万元；

D、根据公司第七届董事会第十九次会议决议，公司投资人民币 1,000 万元设立厦门世纪东百商业广场有限公司，注册资本 1,000 万元，新增长期股权投资 1,000 万元；

E、根据公司第七届董事会第十八次会议决议，公司投资人民币 18,900 万元设立全资子公司福安市东百置业有限公司，注册资本 18,900 万元，新增长期股权投资 18,900 万元；

F、根据公司第七届董事会第十二次会议决议，全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并全资子公司福建群升购物中心有限公司，新增对子公司福建东百元洪购物广场有限公司长期股权投资 1,607.33 万元。同时减少原对福建群升购物中心有限公司投资 1,607.33 万元。

J、报告期将持有的福州百华房地产有限公司 15%股权转让给子公司中侨（福建）房地产有限公司，长期股权投资减少 1,098.625 万元；

H、报告期本公司的联营企业福州丰富房地产有限公司期末数减少 267.02 万元是权益法核算投资收益以及摊销长期股权投资差额所形成。

(四) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	977,724,239.33	977,109,489.70
其他业务收入	45,072,936.72	47,410,674.07
营业成本	825,895,443.71	819,623,018.82

2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
百货零售	977,724,239.33	825,895,443.71	977,109,489.70	819,623,018.82
合计	977,724,239.33	825,895,443.71	977,109,489.70	819,623,018.82

3、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)

广东周大福珠宝金行有限公司	79,483,401.85	7.77
周生生珠宝(佛山)有限公司	69,702,386.32	6.81
深圳市盛荟珠宝有限公司	42,564,514.10	4.16
福建鼎盛黄金有限公司	36,157,245.76	3.54
上海新宇钟表集团有限公司	24,329,111.28	2.38
合计	252,236,659.31	24.66

(五) 投资收益:

1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	488,322.10	281,724.30
权益法核算的长期股权投资收益	-650,153.79	-5,049,776.94
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	176,156.78	201,150.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-140,870.55	-371,131.20
持有至到期投资取得的投资收益	4,661,711.98	592,922.38
其它	-2,020,000.00	-2,020,000.00
合计	2,515,166.52	-6,365,111.46

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福建海峡银行股份有限公司	488,322.10	281,724.30	2013 年现金分红比 2012 年增加
合计	488,322.10	281,724.30	/

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福州丰富房地产有限公司	-650,153.79	-5,049,776.94	本期对联营企业权益法核算金额变动
合计	-650,153.79	-5,049,776.94	/

报告期投资收益较上年同期增加 139.51%，原因见上述七（三十八）、3

(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	46,843,965.81	43,930,249.02
加: 资产减值准备	-97,976.04	1,544,194.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,067,532.85	9,149,656.08
无形资产摊销	789,824.74	144,785.71
长期待摊费用摊销	8,632,053.45	8,833,881.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	198,318.73	2,317,737.89

(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	405,163.05	-1,313,176.50
财务费用(收益以“-”号填列)	12,732,904.83	6,122,368.58
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,515,166.52	6,365,111.46
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	12,186.41	2,567,546.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-468,132.82
存货的减少(增加以“-”号填列)	805,223.48	-3,429,822.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,115,039,942.68	-158,543,642.14
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	410,289,429.06	204,785,667.01
其他		3,702,444.87
经营活动产生的现金流量净额	-626,876,482.83	125,708,869.58
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	126,895,164.55	276,685,778.55
减: 现金的期初余额	276,685,778.55	145,382,621.86
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	-149,790,614.00	131,303,156.69

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-655,165.97	-8,193,374.23	-3,954,901.20
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	140,000.00	363,006.00	307,187,249.13
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	14,203,482.72	-140,223.86	-5,290,158.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,416,284.06	-2,211,947.80	-5,268,461.62

少数股东权益影响额	-3,048,354.11	37,200.84	-385.44
所得税影响额	-2,318,008.17	2,545,634.97	-65,375,149.08
合计	3,905,670.41	-7,599,704.08	227,298,192.8

(二) 净资产收益率及每股收益

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	5.42	0.1638	0.1638
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.04	0.1524	0.1524

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金：报告期末较期初减少 53.72%，主要原因系报告期子公司福安东百置业有限公司预付购地款；子公司兰州东方友谊商贸有限公司项目建设投入及垫付款增加；加强资金管理利用暂时沉淀闲置资金购买银行短期理财产品。

(2) 预付账款：报告期末较期初增加 17,837.16%，系报告期子公司福安东百置业有限公司根据国有建设用地使用权出让合同预付土地出让金 72,560 万元。

(3) 应收利息：报告期末数 173.99 万元，系应收未到期理财产品的利息收益。年初无此事项。

(4) 其他流动资产：报告期末数 42,600 万元，系报告期公司持有的尚未到期的银行短期保本型理财产品，因产品期限在 92 天之内，故在其他流动资产项下列示。年初无此事项。

(5) 在建工程：报告期末较期初增加 1,688.04%，主要原因系报告期新设立的子公司厦门世纪东百商业广场有限公司蔡塘项目增加装修投入 1,066 万元，以及报告期内个别子公司百货门店改造装修增加投入所致。

(6) 商誉：报告期末较期初减少 39.76%，系报告期公司对存在减值迹象的的商誉进行减值测试，确认子公司厦门东百购物中心有限公司商誉减值，并计提商誉减值准备金额 460 万元。根据公司第七届董事会第十二次会议审议通过的关于“同意由福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并福建东方百货群升购物中心有限公司”的决议，公司于 2013 年 6 月底完成了两家子公司吸收合并工作。原公司名注销，新公司工商注册名称为“福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司”（简称“群升分公司”）。因其法人主体资格灭失，对原账面商誉余额 6,267,866.94 元全额处置。

(7) 短期借款：报告期末较期初增加 89.11%，系报告期公司新增一年期的流动资金借款所致。

(8) 应交税费：报告期末较期初增加 79.61%，主要原因系公司在上年一次性预交预收账款中消费卡销售的增值税及税金附加。

(9) 长期借款：报告期末较期初增加 84,200 万元，系根据公司发展战略、项目建设实施及经营对资金的需求，向银行金融机构办理三年期的结构化融资及中期流贷所致。

(10) 预计负债：报告期末余额 11.03 万元，系子公司莆田东百购物广场有限公司与莆田市城厢区蔚海贸易有限公司发生联营合同纠纷，法院判决应付莆田市城厢区蔚海贸易有限公司的赔偿款。

(11) 财务费用：报告期同比增加 986.14 万元，增幅 56.51%，主要是报告期公司贷款规模扩大，相应增加财务费用。

(12) 投资收益：报告期末较期初增加 163.40%，主要一是联营企业丰富房地产有限公司地产项目开发建设已到后期，权益法核算亏损金额减少；二是购买理财产品增加收益；三是持有股票分红及处置交易性金融资产收益同比增加。

(13) 营业外收入：报告期较同期增长 74.91%，主要系部分物业租户提前终止合同，收回合同保证金及个别子公司不需支付款项转入营业外收入。

(14) 营业外支出：报告期较上年同期下降 37.77%，主要系报告期公司清理处置固定资产及

其他非流动资产损失较上年度减少，同比减少支付租户解约赔偿金等原因所致。

(15) 收到的其他与经营活动有关的现金报告期较上年度增加 74.57%，主要系报告期公司收回土地竞买保证金 13,680 万元。

(16) 购买商品、接受劳务支付的现金报告期较上年度增加 38.56%，主要原因系报告期子公司福安东百置业有限公司根据国有建设用地使用权出让合同预付第一期土地出让金 72,560 万元。

(17) 支付的其他与经营活动有关的现金报告期较上年度增加 80.62%，主要系报告期公司支付土地竞买保证金 13,680 万元；本期子公司兰州东方友谊商贸中心有限公司为兰州友谊饭店、七里河指挥部垫付款（项目土地出让金、契税、安置房款等）较上年同期增加 7430 万元等原因所致。

(18) 收回投资所收到的现金报告期较上年度增加 6,774.31%，主要原因系报告期公司收回购买的到期银行理财产品金额较上年同期增加所致。

(19) 取得投资收益所收到的现金报告期较上年度增加 494.06%，主要原因系报告期公司购买银行短期保本型理财产品取得的理财收益比上年同期增加所致。

(19) 投资所支付的现金报告期较上年度增加 69,496.31%，主要原因系报告期公司购买银行短期保本型理财产品金额较上年同期增加。

(20) 取得借款所收到的现金报告期较上年度增加 620.87%，系报告期根据公司经营和项目建设需要，扩大贷款规模，增加银行借款所致。

(21) 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金报告期较上年度减少 62.97%，主要系上年同期公司支付分配股利 4,617.90 万元，本期仅支付股利 164.72 万元。

(22) 支付其他与筹资活动有关的现金报告期较上年度增加 710 万元，系报告期公司增支融资咨询服务费及贷款手续费。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司董事长亲笔签署的 2013 年年度报告文本；
- (二) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人亲笔签名并盖章的财务报告原件；
- (三) 载有福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、中国注册会计师亲笔签名的审计报告原件；
- (四) 报告期内公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》公告的股东大会、董事会、监事会决议；
- (五) 公司最近一次股东大会通过的《公司章程》。

董事长： 彭瑞涛

福建东百集团股份有限公司

2014 年 3 月 1 日