



报备防伪码: 

(普通合伙)

报备防伪号: 2BC3AEDCA0016581

报告文号: 闽华兴所(2014)审字A-008号

报告日期: 2014年02月27日

报备时间: 2014年02月27日 09:38:23

签字注册会计师: 刘正东, 陈依航

## 福建东百集团股份有限公司

### 审计报告

事务所名称: 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 0591-87858259

传 真: 0591-87842345

通 信 地 址: 福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

如对上述报备资料有疑问的, 请与福建省注册会计师协会联系

防伪查询: <http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注册电话: 0591-87097005



# 福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 8591-87853574 传真(Fax): 8591-87840354  
Add: 7-9/F Block B, 152 Hualong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350103

## 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。



# 福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87152574 传真(Fax): 0591-87840334  
Add: 7-9/F Block B, 152 Huaxing Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350103

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:

中国注册会计师:

二〇一四年二月二十七日

# 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

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	232,735,662.23	502,913,076.25	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款	五、19	191,000,000.00	101,000,000.00
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产	五、2	29,446,998.10	30,603,676.70	拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	五、4	1,943,827.60	2,383,729.78	应付票据			
预收款项	五、6	729,800,460.19	4,068,650.15	应付账款	五、20	273,500,465.18	221,109,200.85
应收分保账款				预收款项	五、21	165,843,357.49	166,253,538.15
应收分保合同准备金				卖出回购金融资产款			
应收利息	五、3	1,739,906.85		应付手续费及佣金			
应收股利				应付职工薪酬	五、22	9,814,797.24	9,927,071.26
其他应收款	五、5	123,956,784.63	109,203,430.24	应交税费	五、23	21,308,634.36	11,863,724.94
买入返售金融资产				应付利息	五、24	6,513,247.89	8,343,482.89
存货	五、7	945,015,858.17	805,225,071.89	其他应付款	五、25	571,238,988.77	620,604,481.33
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	五、8	426,000,000.00		保险合同准备金			
流动资产合计		2,490,640,497.77	1,454,397,635.01	代理买卖证券款			
非流动资产：				代理承销证券款			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债			
可供出售金融资产				其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		1,239,219,490.93	1,139,101,499.42
长期应收款				非流动资产：			
长期股权投资	五、9	71,677,020.79	75,972,559.06	长期借款	五、26	842,000,000.00	
投资性房地产	五、10	134,926,703.50	138,366,395.40	应付债券			
固定资产	五、11	359,873,873.56	383,276,229.79	长期应付款			
在建工程	五、12	14,125,504.78	789,998.46	专项应付款			
工程物资				预计负债	五、27	110,306.22	
固定资产清理				递延所得税负债		68,341,191.71	68,341,191.71
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		910,451,497.93	68,341,191.71
无形资产	五、13	1,741,781.16	2,198,525.14	所有者权益（或股东权益）：		2,149,670,988.86	1,207,442,691.13
开发支出				股本	五、28	343,222,594.00	343,222,594.00
商誉	五、14	16,466,285.77	27,334,152.71	资本公积	五、29	42,336,396.18	41,443,756.19
长期待摊费用	五、15	194,827,405.39	215,266,185.59	减：库存股			
递延所得税资产	五、16	19,380,129.38	16,478,675.33	专项储备			
其他非流动资产				盈余公积	五、30	155,252,112.36	150,567,715.78
非流动资产合计		813,018,704.33	859,682,721.48	一般风险准备			
				未分配利润	五、31	525,793,920.60	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
资产总计		3,303,659,202.10	2,314,080,356.49	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：

涛彭印瑞

主管会计工作的负责人：

玲张印嘉

会计机构负责人：

余林

# 合并利润表

2013年度

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	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	五、32、(1)	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	五、32、(2)	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	五、33	39,608,303.56	37,047,526.94
销售费用	五、34	224,692,317.87	221,731,590.82
管理费用	五、35	50,462,566.67	48,447,039.84
财务费用	五、36	27,312,078.28	17,450,633.62
资产减值损失	五、39	13,203,937.47	10,649,645.43
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、37	-1,651,254.95	-1,600,905.61
投资收益（损失以“-”号填列）	五、38	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	五、40	2,003,793.64	1,145,589.59
减：营业外支出	五、41	6,897,391.56	11,084,034.19
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	五、42	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	十三、2	0.1638	0.1119
（二）稀释每股收益	十三、2	0.1638	0.1119
七、其他综合收益	五、43		2,776,833.65
八、综合收益总额		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

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：\_\_\_\_\_元。

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2013年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

项 目	附注	本期金额	上期金额	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	取得投资收益收到的现金		14,311,261.16	2,409,068.35
客户存款和同业存放款项净增加额				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
向中央银行借款净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
向其他金融机构拆入资金净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流入小计		1,922,312,930.26	30,197,803.74
收到再保险业务现金净额				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
保户储金及投资款净增加额				投资支付的现金		2,334,621,606.80	3,354,519.29
处置交易性金融资产净增加额				质押贷款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
拆入资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金	五、44、(3)	17,503.99	6,603.20
回购业务资金净增加额				投资活动现金流出小计		2,378,227,215.20	44,496,220.23
收到的税费返还				投资活动产生的现金流量净额		-455,914,284.94	-14,298,416.49
收到其他与经营活动有关的现金	五、44、(1)	388,001,204.65	222,256,215.94	三、筹资活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计		2,520,309,789.91	2,484,182,485.80	吸收投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		2,553,050,300.23	1,842,596,884.98	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
客户贷款及垫款净增加额				取得借款收到的现金		1,033,000,000.00	143,300,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额				发行债券收到的现金			
支付原保险合同赔付款项的现金				收到其他与筹资活动有关的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金				筹资活动现金流入小计		1,033,000,000.00	143,300,000.00
支付保单红利的现金				偿还债务支付的现金		101,000,000.00	97,300,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		74,070,977.73	65,538,524.23	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,704,327.42	53,214,952.68
支付的各项税费		122,910,421.43	166,080,424.72	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与经营活动有关的现金	五、44、(2)	489,735,392.18	271,141,886.25	支付其他与筹资活动有关的现金		7,100,000.00	
经营活动现金流出小计		3,239,767,591.57	2,345,357,720.18	筹资活动现金流出小计		127,804,327.42	150,514,952.68
经营活动产生的现金流量净额		-719,457,801.66	138,824,765.62	筹资活动产生的现金流量净额		905,195,672.58	-7,214,952.68
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资所收到的现金		1,907,948,104.10	27,754,738.33	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	五、45、(2)	232,736,662.23	502,913,076.25

法定代表人：

涛彭印瑞

主管会计工作的负责人：

玲张印嘉

会计机构负责人：

余林

# 合并所有者权益变动表 (一)

2013年度

编制单位: 福建东百集团股份有限公司

项目	本期金额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	少数股东权益		
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											
前期差错更正											
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、本年增减变动金额 (视少以“-”号填列)		892,639.99			4,684,396.58		51,537,574.53			-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											
2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他		892,639.99								-992,639.99	-992,639.99
(四) 利润分配											892,639.99
1. 提取盈余公积					4,684,396.58		-4,684,396.58				
2. 提取一般风险准备					4,684,396.58		-4,684,396.58				
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											
四、本期末余额	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

法定代表人:

**涛彭印瑞**

主管会计工作的负责人:

**玲张印嘉**

会计机构负责人:

**余林**

**余林**

# 合并所有者权益变动表 (二)

2012年度

编制单位: 福建宏百集团股份有限公司

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									
	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	少数股东权益	所有者权益合计
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
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	37,741,311.32			146,174,690.88		491,732,884.66		96,657,360.32	1,115,528,841.18
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					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) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							38,399,475.41		-2,509,707.00	33,889,768.41
(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										
1. 提取盈余公积					4,393,024.90		-55,876,414.00			-51,483,389.10
2. 提取一般风险准备					4,393,024.90		-4,393,024.90			
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										
四、本期末余额	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:

涛彭印瑞

主管会计工作的负责人:

玲张印嘉

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	项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		126,895,164.55	276,685,778.55	短期借款		163,000,000.00	101,000,000.00
交易性金融资产		5,804,926.10	5,680,417.80	交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十二、1	243,980.62	515,346.42	应付账款		148,534,048.15	118,972,411.27
预付款项		1,249,478.53	1,134,443.82	预收款项		164,260,243.03	164,893,207.34
应收利息		214,016.44		应付职工薪酬		4,690,352.37	4,528,473.48
应收股利				应交税费		1,226,440.70	-8,888,793.42
其他应收款	十二、2	1,730,393,450.09	579,026,674.06	应付利息			
存货		9,012,910.80	9,865,954.28	应付股利		6,513,247.89	8,343,482.89
一年内到期的非流动资产				其他应付款		470,444,049.11	104,603,402.85
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		1,959,813,927.13	872,908,614.93	其他流动负债			
<b>非流动资产：</b>				流动负债合计		958,668,381.25	493,452,184.41
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		742,000,000.00	
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十二、3	633,890,075.87	448,446,479.66	长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产		139,184,233.46	149,177,000.21	预计负债			
在建工程		764,022.00	612,272.66	递延所得税负债		68,341,191.71	68,341,191.71
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		810,341,191.71	68,341,191.71
生产性生物资产				负债合计		1,769,009,572.96	561,793,376.12
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产		1,593,757.64	2,198,525.14	股本		343,222,594.00	343,222,594.00
开发支出				资本公积		56,644,838.67	56,644,838.67
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		51,325,955.04	59,156,729.48	专项储备			
递延所得税资产		4,774,107.63	4,786,294.04	盈余公积		155,252,112.36	150,567,715.78
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		831,532,151.64	664,377,301.19	未分配利润		467,216,960.78	425,057,391.55
资产总计		2,791,346,078.77	1,537,285,916.12	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：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 母公司利润表

2013年度

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4、(1)	1,022,797,176.05	1,024,520,163.77
减：营业成本	十二、4、(2)	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）	十二、5	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：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2013年度

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	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,138,619,796.63	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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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的现金		7,077,870.48	14,583,317.01
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		905,000,000.00	125,000,000.00
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		276,685,778.55	145,382,621.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		126,895,164.55	276,685,778.55

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表 (一)

2013年度

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	本期金额							
	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								
1、提取盈余公积					4,684,396.58		-4,684,396.58	
2、提取一般风险准备					4,684,396.58		-4,684,396.58	
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) 专项提取								
1、本期提取								
2、本期使用								
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

法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



# 母公司所有者权益变动表 (二)

2013年度

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	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	
一、上年年末余额	343,222,594.00						343,222,594.00
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		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		-3,850,695.21
(一) 净利润							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					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							
1、提取盈余公积					4,393,024.90		-55,876,414.00
2、提取一般风险准备					4,393,024.90		-4,393,024.90
3、对所有者(或股东)的分配							
4、其他							-51,483,389.10
(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) 专项提取							
1、本期提取							
2、本期使用							
四、本期期末余额	343,222,594.00	56,644,838.67			150,567,715.78		975,492,540.00

法定代表人:

涛彭印瑞

主管会计工作的负责人:

玲张印嘉

会计机构负责人:

余林

# 财务报表附注

## 一、公司的基本情况

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条件流通股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。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，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。

### 2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的2013年12月31日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、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（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。

## 6、合并财务报表的编制方法

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、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

**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，其余部分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。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般是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。

#### 8、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。

## 9、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	放弃了对该金融资产控制	

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	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产,并将收益确认为负债	

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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，记入当期损益，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。

10、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

按组合法计提坏账准备

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

应收款项账龄	计提比例
其中：1年以内	5%
1--2年	10%
2--3年	15%
3--4年	50%
4--5年	70%
5年以上	100%

### (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。

(4) 合并报表范围内的关联往来、内部员工备用金以及抵押物足值的低风险欠款等不计提坏账准备。

#### (5) 公司确认坏账的标准是

因债务人破产, 依照法律程序清偿后, 确定无法收回的应收款项;

因债务人死亡, 既无遗产可供清偿, 又无义务承担人, 确定无法收回的应收款项;

因债务人逾期三年未履行偿债义务, 并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

## 11、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: 采用先进先出法核算: 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, 确实其可变现净值。

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: 采用永续盘存制。

## 12、长期股权投资的核算方法

### (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）后续计量和损益确认方法

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) 减值测试和减值准备计提方法

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。

### 13、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。

#### 14、固定资产

(1) 固定资产的确认条件：是指同时具有下列特征的有形资产

- A、为销售商品、提供服务、出租或经营管理而持有的；
- B、使用寿命超过一个会计年度。

固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

采用直线折旧法。固定资产按照成本进行初始计量，除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面

价值,即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

类别	估计残值率	折旧年限	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20-45	2.11-4.75%
机器设备	5%	8-15	6.33-11.88%
电子设备、器具及家具	5%	5	19.00%
运输设备	5%	5	19.00%
其他	5%	5	19.00%

### (3) 固定资产的减值测试和减值准备计提方法

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。

### 15、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不再作调整。

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。

## 16、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。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

### (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

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。

### 17、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。对在以后会计年度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。

### 18、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、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### （2）借款费用资本化的期间

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

产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### （3）借款费用资本化金额的计算方法

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

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。

## 19、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。

## 20、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数量的依据

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。

## 21、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。

## 22、 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。

## (3) 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。

## 23、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) 递延所得税资产的确认

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、清偿负债同时进行时，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。

## 24、融资租赁、经营租赁

### (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。

25、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

报告期本公司无需要披露的会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更			
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
根据《企业会计准则》的规定和公司实际情况,本着谨慎性的会计原则,为更加客观真实的反应公司的财务状况和经营成果,将固定资产运输设备折旧年限由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%	福建东百集团股份有限公司第七届董事会第十四次会议审议通过	固定资产	1,187,463.04
		管理费用	1,187,463.04

26、前期会计差错更正

报告期本公司无需要披露的前期会计差错更正事项。

27、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



福建东方百货管理有限公司	全资子公司	福州市	百货零售	8,000.00	百货零售	8,000.00		100.00	100.00	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	3,000.00	百货零售	4,182.33		100.00	100.00	是			
福州东百广告信息公司	全资子公司	福州市	广告代理	200.00	广告代理	201.58		100.00	100.00	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	1,000.00	物业管理	1,000.00		100.00	100.00	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	1,800.00	房地产开发	2,795.25		100.00	100.00	是			
福州东百超市有限公司	全资子公司	福州市	超市零售	1,300.00	超市零售	1,300.00		100.00	100.00	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	1,000.00	百货零售	1,000.00		100.00	100.00	是			
兰州东百投资有限公司	控股子公司	兰州市	投资	6,000.00	投资	5,700.00		95.00	95.00	是	222.35		
兰州东方友谊商贸中心有限公司	控股孙公司	兰州市	商贸、房地产开发	20,000.00	商贸、房地产开发	10,200.00		51.00	51.00	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	1,000.00	百货零售	1,000.00		100.00	100.00	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、销售、物业管理	18,900.00	房地产开发、销售、物业管理	18,900.00		100.00	100.00	是			

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

(单位: 人民币万元)

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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	是			

## 2、本期发生的吸收合并

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		

## 五、合并财务报表主要项目注释（单位：人民币元）

### 1、货币资金

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

注：A、2013年末较2012年末减少53.72%，主要系报告期子公司福安东百置业有限公司、兰州东方友谊商贸有限公司项目建设投入及垫付款增加。

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。

### 2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
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
合计	29,446,998.10	30,603,676.70

注：A、交易性金融资产本期公允价值变动损益-1,651,254.95元，具体详见本附注五、37点说明。

B、2013年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。

### 3、应收利息

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

注：

2013年末余额系应收未到期理财产品的利息收益。详见本附注第五、8点说明。

### 4、应收款项

#### (1) A、应收账款按种类披露

项目	期末数				年初数			
	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应收账款								
按组合计提坏账准备应收账款	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	2,722,790.49	100.00	339,060.71	12.45
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
关联方组合								
备用金组合								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	2,722,790.49	100.00	339,060.71	12.45

#### B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	1,944,955.84	85.64	97,247.80	5.00	1,828,101.74	67.14	91,405.09	5.00
1-2年(含2年)	2,838.30	0.13	283.83	10.00	619,739.98	22.76	61,974.00	10.00
2-3年(含3年)	48,300.00	2.13	7,245.00	15.00	105,020.18	3.86	15,753.03	15.00
3-4年(含4年)	105,020.18	4.62	52,510.09	50.00				
4-5年(含5年)								
5年以上	169,928.59	7.48	169,928.59	100.00	169,928.59	6.24	169,928.59	100.00
合计	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	2,722,790.49	100.00	339,060.71	12.45

(2) 应收账款按账龄披露

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	1,944,955.84	85.64	97,247.80	5.00	1,828,101.74	67.14	91,405.09	5.00
1-2年(含2年)	2,838.30	0.13	283.83	10.00	619,739.98	22.76	61,974.00	10.00
2-3年(含3年)	48,300.00	2.13	7,245.00	15.00	105,020.18	3.86	15,753.03	15.00
3-4年(含4年)	105,020.18	4.62	52,510.09	50.00				
4-5年(含5年)								
5年以上	169,928.59	7.48	169,928.59	100.00	169,928.59	6.24	169,928.59	100.00
合计	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	2,722,790.49	100.00	339,060.71	12.45

(3)

应收账款前五名欠款情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	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

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

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)有限公司	租金	111,974.71	无法收回	否
海尔公司	销售款	272.00	无法收回	否
合计		189,116.52	无法收回	否

(5) 期末应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联企业欠款。

5、其他应收款

(1) A、其他应收款按种类披露

项目	期末数				年初数			
	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应收款项	123,079,212.80	94.27	5,047,852.00	4.10	103,227,550.43	90.67	2,816,788.20	2.73
按组合计提坏账准备应收款项	7,454,946.68	5.71	1,529,522.85	20.52	10,427,112.98	9.16	1,634,444.97	15.67
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		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	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	100.00	6,608,465.05	5.06	113,855,520.96	100.00	4,652,090.72	4.09

B、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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	4.10	

C、组合

中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	3,866,923.78	67.10	193,346.17	5.00	4,866,966.89	59.81	243,348.35	5.00
1-2年(含2年)	119,891.43	2.08	11,989.15	10.00	507,012.17	6.23	50,701.21	10.00
2-3年(含3年)	217,136.81	3.77	32,570.52	15.00	1,594,526.03	19.59	239,178.91	15.00
3-4年(含4年)	535,607.03	9.29	267,803.51	50.00	130,000.00	1.60	65,000.00	50.00
4-5年(含5年)					10,000.00	0.12	7,000.00	70.00
5年以上	1,023,813.50	17.76	1,023,813.50	100.00	1,029,216.50	12.65	1,029,216.50	100.00
合计	5,763,372.55	100.00	1,529,522.85	26.54	8,137,721.59	100.00	1,634,444.97	20.08

D、单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
福州西湖大酒店往来款	8,814.20	8,814.20	100.00	收回的可能性较小
股权转让手续费	21,276.00	21,276.00	100.00	
电信莆田分公司	1,000.00	1,000.00	100.00	
合计	31,090.20	31,090.20	100.00	

(2) 其他

应收款按账龄披露

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	38,900,514.71	29.80	2,293,346.17	5.90	97,756,669.92	85.87	593,348.55	0.61
1-2年(含2年)	77,022,811.43	58.99	311,989.15	0.41	10,661,120.17	9.36	711,319.21	6.67
2-3年(含3年)	10,565,944.81	8.09	693,188.52	6.56	4,089,932.82	3.59	2,217,625.11	54.22
3-4年(含4年)	2,913,351.03	2.23	2,277,313.51	78.17	308,581.55	0.27	93,581.55	30.33
4-5年(含5年)	138,814.20	0.11	8,814.20	6.35	10,000.00	0.01	7,000.00	70.00
5年以上	1,023,813.50	0.78	1,023,813.50	100.00	1,029,216.50	0.90	1,029,216.50	100.00
合计	130,565,249.68	100.00	6,608,465.05	5.06	113,855,520.96	100.00	4,652,090.92	4.09

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	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

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

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
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司	押金	30,000.00	无法收回	否
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	无法收回	否

(5) 2013 年末较 2012 年末余额增加 13.51%，主要是因为报告期兰州国际商贸中心项目垫付款增加。

(6) 期末其他应收款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年内	727,918,035.19	99.74	2,186,225.15	53.73
1-2年			1,882,425.00	46.27
2-3年	1,882,425.00	0.26		
合计	729,800,460.19	100.00	4,068,650.15	100.00

注：A、预付账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

B、2013 年末较 2012 年末余额增加 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。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

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15%购房预付款
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%。

## 7、存货

### (1) 存货分类

项目	期末数			年初数		
	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

注：A、2013年末较2012年末余额增加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、福安置业有限公司开发成本增加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。

### (2) 存货跌价准备

存货种类	年初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			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
开发成本					
合计	83,493.05	61,245.74		67,377.11	77,361.68

## 8、其他流动资产

项目	期末数	期初数
理财产品	426,000,000.00	
合计	426,000,000.00	

注：2013 年末余额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。

### 9、长期股权投资

#### (1) 按成本法核算和按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初账面余额	期末账面余额	本期增减情况	累计增减情况	本期分得现金红利	累计分得现金红利	长期投资减值准备
一、权益法核算单位								
福州丰富房地产有限公司	110,500,000.00	71,522,919.06	67,227,380.79	-4,295,538.27	-43,272,619.21			
二、成本法核算单位								
福建海峡银行股份有限公司	1,034,800.00	4,449,640.00	4,449,640.00		3,414,840.00	488,322.10	1,455,267.68	
江苏炎黄在线股份有限公司	50,000.00	50,000.00	50,000.00					50,000.00
合计	111,584,800.00	76,022,559.06	71,727,020.79	-4,295,538.27	-39,857,779.21	488,322.10	1,455,267.68	50,000.00

#### (2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初账面余额	本期计提额	本期减少额	期末账面余额	计提原因
江苏炎黄在线股份有限公司	50,000.00			50,000.00	收回的可能性较小

#### (3) 对联营企业投资

##### 对联营企业投资主要财务信息

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	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入总额	本期净利润
福州丰富房地产有限公司	有限公司	福州	林德旺	房地产开发	19,800万元	35%	35%	810,252,553.74	635,488,608.60	174,763,945.14		-6,501,537.91

注：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。

(4) 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。

## 10、投资性房地产

### 按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	199,672,826.26	2,606,434.46		202,279,260.72
房屋、建筑物	199,672,826.26	2,606,434.46		202,279,260.72
二、累计折旧和累计摊销合计	61,306,430.86	6,046,126.36		67,352,557.22
房屋、建筑物	61,306,430.86	6,046,126.36		67,352,557.22
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋、建筑物				
四、投资性房地产账面价值合计	138,366,395.40	2,606,434.46	6,046,126.36	134,926,703.50
房屋、建筑物	138,366,395.40	2,606,434.46	6,046,126.36	134,926,703.50

注：A、报告期投资性房地产摊销额为 6,046,126.36 元。

B、报告期内新增投资性房地产 2,606,434.46 元系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。

## 11、固定资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
运输设备	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
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
运输设备	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、固定资产账面价值合计	383,276,229.79		23,402,356.23	359,873,873.56
其中：房屋建筑物	360,511,398.86		18,541,695.12	341,969,703.74
机器设备	4,887,195.16		1,134,053.81	3,753,141.35
运输设备	6,396,126.77		1,105,662.65	5,290,464.12
电子设备	7,301,062.44		1,630,515.24	5,670,547.20
其他设备	4,180,446.56		990,429.41	3,190,017.15
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产净额合计	383,276,229.79		23,402,356.23	359,873,873.56
其中：房屋建筑物	360,511,398.86		18,541,695.12	341,969,703.74
机器设备	4,887,195.16		1,134,053.81	3,753,141.35
运输设备	6,396,126.77		1,105,662.65	5,290,464.12
电子设备	7,301,062.44		1,630,515.24	5,670,547.20
其他设备	4,180,446.56		990,429.41	3,190,017.15

注：A、截止报告期末，本公司固定资产抵押情况详见本附注第五、18点的“所有权受限制的资产”。

B、本公司无闲置固定资产。

C、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。

D、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，详见本附注第五、10点的“投资性房地产”。

12、在建工程

(1) 在建工程明细情况

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
装修工程	12,935,770.28		12,935,770.28	612,272.66		612,272.66
其他	1,189,734.50		1,189,734.50	177,725.80		177,725.80
合计	14,125,504.78		14,125,504.78	789,998.46		789,998.46

注：2013年末比2012年末余额增加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。

#### (2) 重大在建工程项目变动情况

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额	资金来源	计提减值准备金额及原因
			本期转入固定资产	其他减少数			
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	12,935,770.28	自有资金	
其他	177,725.80	4,528,705.56		3,516,696.86	1,189,734.50	自有资金	
合计	789,998.46	33,375,824.55		20,040,318.23	14,125,504.78		

注：报告期由在建工程转入长期待摊费用原值20,040,318.23元。

#### 13、无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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			1,741,781.16
其中：软件	2,198,525.14			1,741,781.16
四、开形资产减值准备合计				
其中：软件				
五、无形资产净额合计	2,198,525.14	340,027.24	796,771.22	1,741,781.16
其中：软件	2,198,525.14	340,027.24	796,771.22	1,741,781.16

本期摊销额为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。

#### 14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
溢价收购福建洲际大酒店有限公司	4,887,500.00			4,887,500.00	
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

注：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 450.00 万元。

D、2012 年度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。

2013 年度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。

2013 年度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 460.00 万元。

### 15、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	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	

### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	年初数
递延所得税资产:		
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
存货减值准备	19,340.41	20,873.26
固定资产减值准备		
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
可抵扣亏损	8,489,886.05	5,907,054.54
股权激励		
交易性金融资产公允价值变动损益	5,486,141.10	5,174,618.13
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

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	5,498,713.42	13,618,418.67
其他应收款坏账准备	1,222,927.05	240,427.24
交易性金融资产公允价值变动损益	101,290.77	
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

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

项目	金额
可抵扣差异项目：	
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
固定资产减值	
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
股权激励	
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
应纳税差异项目：	
拆迁补偿款延期纳税	273,364,766.84
小计	273,364,766.84

注：A、递延所得税资产 2013 年末较 2012 年末余额增加 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。

#### 17、资产减值准备明细

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			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、长期股权投资减值准备	50,000.00				50,000.00
四、商誉减值准备	7,650,000.00	10,867,866.94			18,517,866.94
合计	12,774,644.48	13,615,600.20	411,662.73	397,672.97	25,580,908.98

### 18、所有权受到限制的资产

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

注：A、本公司以上述房产作为抵押物，向银行金融机构取得短期借款及中长期借款，至2013年末该借款余额为79,100.00万元。

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1,000万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。

### 19、短期借款

项目	期末数	年初数
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

注：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五、18点“所有权受到限制的资产”。

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。

### 20、应付账款

#### (1) 按账龄列示

账龄	期末数	年初数
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) 主要项目披露

项目	期末数	年初数
应付联营供应商结算款	273,500,465.18	221,109,200.85

注：A、期末应付关联企业深圳玛丝菲尔时装股份有限公司期末余额 6,352,932.01 元，占全部应付账款余额的 2.32%。

B、2013 年末较 2012 年末余额增加 23.69%，主要系应付供应商货款增加。

21、预收账款

按账龄列示

账龄	期末数	年初数
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
3年以上		
合计	165,843,357.49	166,253,538.15

注：A、本公司预收账款期末余额主要核算消费卡销售款。

B、预收账款期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及关联企业的款项。

22、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	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、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
六、因解除劳动关系给予的补偿		256,667.00	256,667.00	
七、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	9,927,071.26	76,685,054.99	76,797,329.01	9,814,797.24

注：应付职工薪酬中不存在属于拖欠性质的金额。

### 23、应交税费

税费项目	期末数	年初数	执行的法定税率
增值税	542,212.52	-8,974,831.04	17%、13%
消费税	1,992,274.89	1,815,672.41	5%
营业税	2,329,505.57	1,078,164.91	5%
企业所得税	16,525,238.36	16,117,898.28	25%
个人所得税	393,561.55	630,563.93	按税法规定
城市维护建设税	-1,118,519.46	-600,318.86	按应缴流转税的7%
房产税	427,037.59	1,113,649.99	按房屋原值减扣除数的1.2%或租金的12%
教育费附加	-798,944.17	-428,510.45	按应缴流转税的5%
防洪费	796,839.10	868,424.17	按收入的0.09%
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	

注：2013年末较2012年末余额增加79.61%，主要系2012年一次性预交预收账款中消费卡销售的增值税销项税额及税金附加。

### 24、应付股利

项目	期末数	年初数	超过1年未支付的原因
法人股股东	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	

## 25、其他应付款

### (1) 按账龄列示

账龄	期末数	年初数
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) 主要

### 项目披露

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

注：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%。

## 26、长期借款

项目	期末数	年初数
抵押借款	742,000,000.00	
保证借款	100,000,000.00	
合计	842,000,000.00	

注：A、报告期末余额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结构化融资，增加三年期贷款。

B、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五、18点“所有权受限制的资产”。

## 27、预计负债

项目	期末数	期初数
未决诉讼	110,306.22	
合计	110,306.22	

注：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联营合同纠纷法院判

决应赔偿莆田市城厢区蔚海贸易有限公司 110,306.22 元。

### 28、股本

	年初余额	本期增减变动					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股							
3、其他内资持股	44,210,667.00						44,210,667.00
其中：	44,210,667.00						44,210,667.00
境内法人持股							
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							
有限售条件股份合计	44,210,667.00						44,210,667.00
二、无限售条件流通股	299,011,927.00						299,011,927.00
1、人民币普通股	299,011,927.00						299,011,927.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
已上市流通股份合计	299,011,927.00						299,011,927.00
三、股份总数	343,222,594.00						343,222,594.00

### 29、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

注：资本公积增加 892,639.99 元，主要是因为 2013 年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，投资差额 892,639.99 元，计入资本公积。

### 30、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

### 31、未分配利润

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	
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
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	
收购子公司福建东百物业管理有限公司少数股权		
减:提取法定盈余公积	4,684,396.58	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	525,793,520.60	

### 32、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入

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
合计	2,036,736,478.08	2,068,528,405.28

#### (2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,607,959,138.69	1,621,737,996.16
其他业务支出	253,024.75	239,244.09
合计	1,608,212,163.44	1,621,977,240.25

#### (3) 主营业务(分行业)

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

#### (4) 公司前五名供应商销售情况

供应商名称	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

#### 33、营业税金及附加

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	5%
营业税	11,240,147.14	10,198,841.23	5%
城市维护建设税	3,911,299.88	4,622,365.72	按应缴流转税的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	

#### 34、销售费用

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

### 35、管理费用

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

### 36、财务费用

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

注：2013年度较2012年度发生额增加56.51%，主要是报告期公司贷款增加，相应增加利息支出。

### 37、公允价值变动损益

产生公允价值变动损益的来源	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

### 公允价值变动损益的说明

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

### 38、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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
处置长期股权投资产生的投资收益		
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
其他(股权投资差额摊销)	-2,020,000.00	-2,020,000.00
持有至到期投资确认的投资收益	13,760,829.03	592,922.38
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

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

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	

注：A、2013年度较2012年度发生额增加163.40%，主要是联营企业丰富房地产有限公司地产项目开发已进行至后期，权益法核算亏损金额减少。

B、本公司不存在投资收益汇回有重大限制的情形。

### 39、资产减值损失

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、商誉减值损失	10,867,866.94	7,650,000.00
合计	13,203,937.47	10,649,645.43

#### 40、营业外收入

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	
无形资产处置利得			
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
政府补助	140,000.00	363,006.00	140,000.00
合计	2,003,793.64	1,145,589.59	2,003,793.64

注：A、2013年度较2012年度发生额增加74.91%，主要是因为2013年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。

#### 41、营业外支出

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
无形资产处置损失			
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

注：营业外支出报告期同比减少37.77%，主要原因是2012年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，处置莆田东百购物广场装修费600.02万元，2013年无此事项。

#### 42、所得税费用

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

#### 43、其他综合收益

项目	2013 年度	2012 年度
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		
合计		2,776,833.65

注：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。

#### 44、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

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款	378,816,955.95	214,335,838.63
其他收入	9,184,248.70	7,920,377.31
合计	388,001,204.65	222,256,215.94

注：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

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款	333,740,817.12	126,884,646.99
银行手续费支出	17,844,115.59	14,146,059.05
其他费用性支出	138,150,459.47	130,111,180.21
合计	489,735,392.18	271,141,886.25

注：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) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股票交易费用	17,503.99	6,603.20
合计	17,503.99	6,603.20

#### 45、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
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

项目	期末余额	年初余额
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
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

## 六、关联方及关联交易

公司与子公司以及各子公司间的关联方交易已在合并报表时抵消,公司与其他关联方在报告期内的交易如下:

### 1、本公司的控股股东情况

控股股东名称	注册地	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	机构代码	注册资本
福建丰琪投资有限公司	福州	29.20%	29.20%	69193396-8	12,000 万元

注:郑淑芳女士直接持有福建丰琪投资有限公司 100%股权,以间接方式实际控制上市公司 29.20%股份,成为本公司的实际控制人。

### 2、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	公司类型	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	全资子公司	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	全资子公司	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	控股子公司	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	控股子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	控股子公司	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	控股孙公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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

3、本

### 公司联营企业情况

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	本公司持股比例	本公司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	关联关系	组织机构代码
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 万元	35%	35%	810,252,553.74	635,488,608.60	174,763,945.14		-6,501,537.91	联营	78217921-9

### 4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	主营业务	经济性质或类型	法定代表人	与本公司关系
深圳钦舟实业发展有限公司	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	有限责任公司(法人独资)	姚建华	持有本公司 5%以上股份的法人

兰州友谊饭店	住宿和餐饮服务	国有企业	柴学勇	间接控股子公司的少数股东
深圳市博睿财智控股有限公司	兴办实业；国内商业、物资供销业	有限责任公司	姚建华	关联自然人控制的法人
深圳慧维时装有限公司	生产经营各类时装，服装面料、辅料的批发及进出口。	有限责任公司	姚建华	关联自然人控制的法人
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	生产经营各类服装、饰品、手提包及鞋帽	有限公司	朱崇恽	关联自然人姚建华关系密切的家庭成员控制的企业
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	餐饮管理	有限责任公司	姚建华	关联自然人控制的法人
深圳市恩情投资发展有限公司	兴办实业；国内商业、物资供销业	有限责任公司	朱崇恽	关联自然人姚建华关系密切的家庭成员控制的企业

## 5、关联交易情况

### ①关键管理人员薪酬

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

②购

### 销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013年度		2012年度	
				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	供应商采购	采购品牌服装	市场价	27,337,834.71	1.72	30,408,131.38	1.90
	合同收费收入	管理费、手续费等合同收费项目	依据市场条件、合理确定	1,221,914.93	1.68	1,426,142.48	1.95

### ③关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
		账面余额	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
	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

## 七、股份支付

无。

## 八、或有事项

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83.34万元。

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33.08万元。

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35.98万元。

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41.03万元。

报告期上述案件尚未全部审理、判决。

## 九、承诺事项

报告期本公司不存在需要披露的承诺事项。

## 十、资产负债表日后事项

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25,000万元，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15,000万元的收益（该数据未经审计）。

## 十一、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

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

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

3、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。

4、截至2013年末，本公司不存在其他需要披露的其他重要事项。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) A、应收账款按种类列示

项目	期末数				年初数			
	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应收账款								
按组合计提坏账准备应收款项	256,821.71	100.00	12,841.09	5.00	542,469.92	100.00	27,123.50	5.00
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
关联方组合								
备用金组合								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	256,821.71	100.00	12,841.09	5.00	542,469.92	100.00	27,123.50	5.00

### B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	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	100.00	12,841.09	5.00	542,469.92	100.00	27,123.50	5.00

#### (2) 应收账款按账龄披露

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	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	100.00	12,841.09	5.00	542,469.92	100.00	27,123.50	5.00

#### (3) 应收账款前五名欠款情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	与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

## 2、其他应收款

### (1) A、其他应收款按种类披露

项目	期末数				年初数			
	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应收款项	20,000,000.00	1.15			20,000,000.00	3.44		
按组合计提坏账准备应收款项	1,710,492,904.38	98.74	99,454.29	0.01	559,228,553.97	96.21	201,879.91	0.04
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		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	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	100.00	1,929,544.49	0.11	581,228,411.52	100.00	2,201,737.46	0.38

B、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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			

C、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	1,836,687.47	97.00	91,834.37	5.00	3,411,728.04	96.25	170,586.41	5.00
1-2年(含2年)	17,983.00	0.95	1,798.30	10.00	92,935.00	2.62	9,293.50	10.00
2-3年(含3年)	38,810.80	2.05	5,821.62	15.00				
3-4年(含4年)					30,000.00	0.85	15,000.00	50.00
4-5年(含5年)					10,000.00	0.28	7,000.00	70.00
5年以上								
合计	1,893,481.27	100.00	99,454.29	5.25	3,544,663.04	100.00	201,879.91	5.70

D、单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	理由
三信集团(莆田)商业运营有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	诉讼纠纷
福州西湖大酒店往来款	8,814.20	8,814.20	100.00	收回的可能性较小
股权转让手续费	21,276.00	21,276.00	100.00	
合计	1,830,090.20	1,830,090.20	100.00	

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄结构	期末数				年初数			
	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%
1年内(含1年)	1,242,203,106.22	71.70	91,834.37	0.01	432,371,720.23	74.39	220,586.41	0.05
1-2年(含2年)	432,348,862.81	24.96	1,798.30	0.00	132,714,848.38	22.83	9,293.50	0.01
2-3年(含3年)	48,038,810.80	2.77	5,821.62	0.01	1,921,276.00	0.33	1,921,276.00	100.00
3-4年(含4年)	1,821,276.00	0.11	1,821,276.00	100.00	58,581.55	0.01	43,581.55	74.39
4-5年(含5年)	8,814.20	0.00	8,814.20	100.00	10,000.00	0.00	7,000.00	70.00
5年以上	7,902,124.55	0.46			14,151,985.36	2.43		
合计	1,732,322,994.58	100.00	1,929,544.49	0.11	581,228,411.52	100.00	2,201,737.46	0.38

### (3) 其他应收款前五名欠款情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例%
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

### 3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	年初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福州丰富房地产有限公司	权益法	46,000,000.00	26,206,548.31	-2,670,153.79	23,536,394.52	10.00	10.00				
福建东方百货管理有限公司	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	16,073,281.00	16,073,281.00	-16,073,281.00	0.00	-	-				
福建东百元洪购物广场有限公司	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	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	成本法	1,034,800.00	4,449,640.00		4,449,640.00	0.17	0.17				488,322.10
江苏炎黄在线股份有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00				50,000.00		
合计		507,207,856.36	448,496,479.66	185,443,596.21	633,940,075.87				50,000.00		488,322.10

注：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 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 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。

G、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。

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入

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
合计	1,022,797,176.05	1,024,520,163.77

##### (2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	825,895,443.71	819,623,018.82
合计	825,895,443.71	819,623,018.82

##### (3) 主营业务（分行业）

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

##### (4) 公司前五名供应商销售情况

供应商名称	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	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

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-140,870.55	-371,131.20
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	176,156.78	201,150.00
其他（股权投资差额摊销）	-2,020,000.00	-2,020,000.00
持有至到期投资取得的投资收益	4,661,711.98	592,922.38
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

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

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	

6、现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
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（收益以“-”号填列）	198,318.73	2,317,737.89
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

### 十三、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	-655,165.97	-8,193,374.23
计入当期损益的政府补助	140,000.00	363,006.00
流动资产盘盈、盘亏损益	-22,271.52	-103,871.43
持有交易性金融资产产生的公允价值变动以及处置交易性金融资产取得的投资收益	14,203,482.72	-140,223.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,394,012.54	-2,108,076.37
小计	9,272,032.69	-10,182,539.89
所得税影响额	2,318,008.17	-2,545,634.97
非经常性损益净额	6,954,024.52	-7,636,904.92
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	3,905,670.41	-7,599,704.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	52,316,300.70	45,999,179.49
非经常性损益净额对净利润的影响	6.95%	-19.89%

## 2、净资产收益率及每股收益

### (1) 2013 年度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归属普通股股东的净利润	5.04%	0.1524	0.1524

### (2) 2012 年度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
归属于普通股股东的净利润	3.69%	0.1119	0.1119
扣除非经常性损益后归属于归属普通股股东的净利润	4.42%	0.1340	0.1340

### (3) 净资产收益率及每股收益计算过程

项目	序号	2013年度	2012年度
<b>分子</b>			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	56,221,971.11	38,399,475.41
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	3,905,670.41	-7,599,704.08
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	52,316,300.70	45,999,179.49
<b>分母</b>			
年初股份总数	4	343,222,594.00	343,222,594.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数下一月份起至报告期年末的月份数	6		
发行新股或债转股等增加股份数	7		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	8		
报告期因回购等减少股份数	9		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+7*8/11-9*10/11$	343,222,594.00	343,222,594.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	13	1,009,490,012.04	1,018,871,480.86
为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	14		
为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产下一月份起至报告期年末的月份数	15		
直接计入所有者权益而增加的净资产	16	892,639.99	3,702,444.86
直接计入所有者权益而增加的净资产下一月份起至报告期年末的月份数	17		5
直接计入所有者权益而减少的净资产	18		
直接计入所有者权益而减少的净资产下一月份起至报告期年末的月份数	19		
为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	20		
报告期回购或现金分红下一月份起至报告期年末的月份数	21		
归属于公司普通股股东的期末净资产	22	1,066,604,623.14	1,009,490,012.04
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$23=13+1*50\%+14*15/11+16*17/11-18*19/11-20*21/11$	1,037,600,997.60	1,039,613,903.92

#### 十四、财务报表的批准

公司财务报表于2014年2月27日经第七届董事会第十四次会议批准通过。

根据公司章程本财务报告将提交股东大会审议。

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

福建东百集团股份有限公司

2014年2月27日

(3) 净资产收益率及每股收益计算过程

项目	序号	2013年度	2012年度
<b>分子</b>			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	56,221,971.11	38,399,475.41
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	3,905,670.41	-7,599,704.08
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	52,316,300.70	45,999,179.49
<b>分母</b>			
年初股份总数	4	343,222,594.00	343,222,594.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数下一月份起至报告期年末的月份数	6		
发行新股或债转股等增加股份数	7		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	8		
报告期因回购等减少股份数	9		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+7*8/11-9*10/11$	343,222,594.00	343,222,594.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	13	1,009,490,012.04	1,018,871,480.86
为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	14		
为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产下一月份起至报告期年末的月份数	15		
直接计入所有者权益而增加的净资产	16	892,639.99	3,702,444.86
直接计入所有者权益而增加的净资产下一月份起至报告期年末的月份数	17		5
直接计入所有者权益而减少的净资产	18		
直接计入所有者权益而减少的净资产下一月份起至报告期年末的月份数	19		
为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	20		
报告期回购或现金分红下一月份起至报告期年末的月份数	21		
归属于公司普通股股东的期末净资产	22	1,066,604,623.14	1,009,490,012.04
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$23=13+1*50\%+14*15/11+16*17/11-18*19/11-20*21/11$	1,037,600,997.60	1,039,613,903.92

十四、财务报表的批准

公司财务报表于2014年2月27日经第七届董事会第十四次会议批准通过。

根据公司章程本财务报告将提交股东大会审议。

公司法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



福建东百集团股份有限公司

2014年2月27日