

公司代码：600693

公司简称：东百集团

福建东百集团股份有限公司 2014 年年度报告摘要



一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

| 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 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|------------------|------------------|
| 姓名 | 刘夷 | 李京宁 |
| 电话 | 0591-87531724 | 0591-87531724 |
| 传真 | 0591-87531804 | 0591-87531804 |
| 电子信箱 | db600693@126.com | db600693@126.com |

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 2014年末 | 2013年末 | | 本期末比上年同期末增减(%) | 2012年末 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | | 调整后 | 调整前 | | |
| 总资产 | 4,119,710,897.78 | 3,303,659,202.10 | 3,303,659,202.10 | 24.70 | 2,314,080,356.49 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,212,843,030.91 | 1,066,604,623.14 | 1,066,604,623.14 | 13.71 | 1,009,490,012.04 |
| | 2014年 | 2013年 | | 本期比上年同期增减(%) | 2012年 |
| | | 调整后 | 调整前 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -380,655,604.73 | -719,457,801.66 | -719,457,801.66 | 47.09 | 138,824,765.62 |
| 营业收入 | 1,746,335,463.33 | 2,036,736,478.08 | 2,036,736,478.08 | -14.26 | 2,068,528,405.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 146,238,407.77 | 56,221,971.11 | 56,221,971.11 | 160.11 | 38,399,475.41 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 14,115,316.42 | 52,316,300.70 | 52,316,300.70 | -73.02 | 45,999,179.49 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 12.83 | 5.42 | 5.42 | 增加7.41个百分点 | 3.69 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.4261 | 0.1638 | 0.1638 | 160.13 | 0.1119 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.4261 | 0.1638 | 0.1638 | 160.13 | 0.1119 |

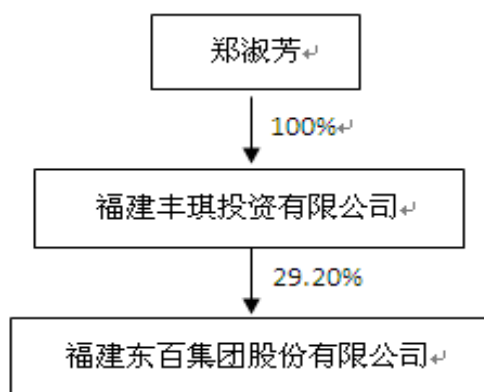
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数（户） | 19,919 | | | | | |
|-------------------------|---------|---------|-------------|--------------|------------|-------------|
| 年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户） | 13,568 | | | | | |
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 福建丰琪投资有限公司 | 境内非国有法人 | 29.20 | 100,227,419 | 0 | 质押 | 100,000,000 |

| | | | | | | |
|------------------------------------|--|-------|------------|---|---|--|
| 深圳钦舟实业发展有限公司 | 境内非国有法人 | 17.54 | 60,204,135 | 0 | 无 | |
| 姚建华 | 境内自然人 | 3.54 | 12,137,840 | 0 | 无 | |
| 交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF) | 其他 | 2.16 | 7,399,819 | 0 | 无 | |
| 福建晟联投资管理有限公司 | 境内非国有法人 | 2.03 | 6,963,698 | 0 | 无 | |
| 中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金 | 其他 | 1.88 | 6,436,052 | 0 | 无 | |
| 全国社保基金—零七组合 | 其他 | 1.50 | 5,158,718 | 0 | 无 | |
| 中国邮政储蓄银行有限责任公司—中欧中小盘股票型证券投资基金(LOF) | 其他 | 1.45 | 4,989,044 | 0 | 无 | |
| 杨玉杰 | 境内自然人 | 1.28 | 4,400,000 | 0 | 无 | |
| 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 | 0 | 无 | |
| 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。 | | | | | |

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年，世界经济仍处于危机后的修复期，主要发达经济体消费低迷，新经济增长点尚在孕育，调整、复苏之路依然缓慢而曲折，中国进入了增速放缓、结构调整的新常态。

国家统计局数据显示，2014年社会消费品零售总额为262,394亿元，较上年名义增长12.0%（扣除价格因素实际增长10.9%），创下近十年来增幅最低。其中，城镇消费品零售额226,368亿元，同比增长11.8%；乡村消费品零售额36,027亿元，比上年增长12.9%。相比之下，网上零售额迅猛增长，2014年达到27,898亿元，同比增长49.7%。

根据中华全国商业信息中心统计数据，2014年全国百家重点大型零售企业零售额同比仅增长0.4%，增速较上年放缓8.5个百分点，为自2012年来连续第三年呈现放缓情况。其中重要的一个原因在于金银珠宝类商品零售额同比下降11.6%，增速对比上一年度大幅下滑33.3个百分点。

受宏观环境和政策影响，百货零售市场增长乏力，持续低迷。一方面，严控三公消费政策、新业态对客户分流、同质化竞争、电商冲击、成本攀升等因素的叠加给百货零售市场带来了严峻的挑战，另一方面，传统促销模式在推动销售增长的效果上正逐渐减弱。

在百货零售市场持续不振的大环境下，报告期内，在全体同仁的共同努力之下，公司基本完成年度经营目标。2014年度公司实现营业收入174,633.55万元，同比下降14.26%，其中百货零售营业收入155,328.19万元，同比下降16.40%，百货零售毛利率14.21%，同比下降0.42个百分点；营业利润21,205.69万元，同比上升155.02%；归属上市公司股东的净利润14,623.84万元，同比上升160.11%。归属上市公司扣除非经营性损益的净利润1,411.53万元，同比下降73.02%。

报告期内，受市场竞争、电商冲击及地铁建设、B楼拆除等内外因素影响，公司百货主营业务销售继续下滑。面对不利的市场环境，公司积极应对，各门店加快了升级转型的步伐，积极向购物中心、多元化复合型业态延伸。同时，通过合理控制各项费用支出，实施针对性促销策略及强化对VIP客户群的精准服务，有效提升客流，为门店提升业绩奠定良好基础。东百东街店通过开展VIP超级乐周末、国际化妆品节、珠宝节等营销活动，有效提升业绩。东百元洪店通过招商调整，进一步强化餐饮、休闲、快时尚等业态品类，打造专属年轻人消费的“星街”。东方东街店在继续巩固“高端精品百货”的基础上，加快餐饮、休闲娱乐等配套业态的招商引进工作。厦门蔡塘购物中心于2014年9月全新开业。因业主方交房延期，东百仓山店开业日期延后，预计在2015年下半年开业。

报告期内，公司对外投资项目进展顺利。兰州国际商贸中心项目主体工程建设按计划进行，开始进入预售阶段，先行推出的SOHO和办公楼销售良好。福安东百广场项目分三期开发，一期住宅已开工建设，项目整体的品牌推广及宣传工作已全面开展，营销中心已于2015年3月对外开放，该项目将于2015年开始预售。东百东街店B楼改扩建项目的全面报批及拆除工作如期完成，目前正加快推进地下部分的桩基施工及商业组合规划工作，预计于2016年底前完成建设及开业工作；B楼改扩建完成后，东百东街店总建筑面积将增加至6.7万平方米。

为保证企业核心管理团队的稳定，2014年，公司向包括高管及核心管理层在内的十名认购方非公开发行股份，本次非公开发行的实施完成，为企业战略转型补充了资金，同时有利于公司股权结构的稳定，大股东与管理团队的现金投入表明了对企业未来发展的信心。

此外，报告期公司根据中国证监会、上海证券交易所有关规定，遵循内部控制的基本原则，制定了各项内控制度，形成了比较系统的公司治理框架，并得到有效的贯彻和执行，保证公司各项业务活动的正常进行，有效防范经营风险。

(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:万元 币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|------------|------------|----------|
| 营业收入 | 174,633.55 | 203,673.65 | -14.26 |
| 营业成本 | 136,147.06 | 160,821.22 | -15.34 |
| 销售费用 | 26,122.40 | 22,469.23 | 16.26 |
| 管理费用 | 6,324.80 | 5,046.26 | 25.34 |
| 财务费用 | 892.55 | 2,731.21 | -67.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -38,065.56 | -71,945.78 | 47.09 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 63,121.90 | -45,591.43 | 238.45 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 23,919.47 | 90,519.57 | -73.58 |

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 174,633.55 万元，上期 203,673.65 万元，同比下降 14.26%。其中主业百货零售主营业务收入 155,328.19 万元，上期 185,806.63 万元，同比下降 16.40%。主要是东方百货群升店定位由百货联营改为租赁模式，东百东街店 B 楼改扩建减少营业面积 6000 平方米，其他门店不断加大餐饮、休闲的租赁面积，以上原因减少联营比例导致整体百货销售业绩下滑。此外，同城的新商圈逐步培育成熟也对客源造成一定的分流，东街口两家主力门店仍受地铁施工围堵的影响，在地铁开通以前，业绩成长仍面临较大压力。

(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 (%) | 情况说明 |
| 百货零售 | 百货成本 | 133,263.87 | 97.88 | 158,652.76 | 98.65 | -16.00 | 销售规模下降，相应成本减少。 |
| 房产租赁 | 房产成本 | 1,489.74 | 1.09 | 1,517.45 | 0.94 | -1.83 | |
| 物业管理 | 物业成本 | 882.58 | 0.65 | 258.68 | 0.16 | 241.19 | 物业管理规模扩大，相应物业成本增加。 |
| 酒店餐饮 | 酒店成本 | 440.34 | 0.32 | 361.96 | 0.23 | 21.65 | 酒店餐饮收入增加，酒店经营成本同比增加。 |
| 广告信息 | 广告成本 | 70.53 | 0.05 | 30.37 | 0.02 | 132.23 | 劳务成本同比增加。 |
| 合计 | | 136,147.06 | 100.00 | 160,821.22 | 100.00 | -15.34 | |

(2) 主要供应商情况

报告期内公司前五名供应商供货总额 30,720.19 万元，占公司年度采购总额 23.05%，供应商主要分布在公司珠宝、钟表等品类。

4、费用

单位：万元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动金额 | 变动比例（%） |
|------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 销售费用 | 26,122.40 | 22,469.23 | 3,653.17 | 16.26 |
| 管理费用 | 6,324.80 | 5,046.26 | 1,278.54 | 25.34 |
| 财务费用 | 892.55 | 2,731.21 | -1,838.66 | -67.32 |
| 合计 | 33,339.75 | 30,246.70 | 3,093.05 | 10.23 |

报告期销售费用较上期增加主要是子公司租金费用增加、控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司兰州国际商贸中心项目推介广宣费投入增加。

报告期管理费用较上期增加主要是公司员工薪酬增加。

报告期财务费用较上期减少主要是兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目利息支出符合资本化的条件，费用化利息支出相应减少。

5、投资收益

报告期投资收益 19,248.45 万元，较上期增加 18,092.53 万元,主要是处置公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%的股权，增加股权转让收益 18,277.26 万元。

6、现金流

单位：万元 币种：人民币

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 变动金额 | 变动比例 |
|----------------|------------|------------|------------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -38,065.56 | -71,945.78 | 33,880.22 | 47.09% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 63,121.90 | -45,591.43 | 108,713.33 | 238.45% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 23,919.47 | 90,519.57 | -66,600.10 | -73.58% |
| 现金及现金等价物净增加额 | 48,975.81 | -27,017.64 | 75,993.45 | 281.27% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 14,623.84 | 5,622.20 | 9,001.64 | 160.11% |
| 现金及现金等价物净额/净利润 | 3.35 | -4.81 | 8.16 | 169.65% |

(1)经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：

报告期经营活动产生的现金流量净额较上期增加 38,880.22 万元，主要是控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款。

(2)投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：

报告期投资活动产生的现金流量净额较上期增加 108,713.33 万元，主要是处置公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有的福州丰富房地产有限公司 35%股权，收回投资成本和投资收益，以及报告期收回理财投资。

(3)筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：

报告期筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 66,600.10 万元，主要是公司减少贷款规模以及增加金融机构还款。

7、其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期利润总额 18,189.99 万元，较上期增加 10,364.04 万元，增长 132.43%。主要原因是：

①报告期营业利润 21,205.69 万元，较上期增加 12,890.38 万元，增长 155.02%，

报告期营业利润增加因素：A、处置公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有的福州

丰富房地产有限公司 35%股权,增加投资收益 18,277.26 万元。B、公司持有的交易性金融资产(股票)期末市值上升,造成公允价值变动收益增加 1,885.82 万元。C、兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目利息支出符合资本化条件,减少财务费用 1838.66 万元。

报告期营业利润减少因素:A、受福州地铁施工交通持续围堵及黄金市场大幅波动的影响,公司营业收入、营业成本较上期下降幅度分别为 14.26%、15.34%,造成毛利减少 4,365.94 万元。B、公司员工薪酬增加 1,808.89 万元、租金费用增加 1,639.67 万元、控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司项目广宣费投入增加 1,499.37 万元,造成销售费用、管理费用同比增加 4,931.72 万元。

②报告期公司对 B 楼进行改扩建发生处置损失 1,154.49 万元、子公司福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司定位由百货联营改为租赁模式处置长期待摊费用-装修 1,713.81 万元,造成营业外支出增加 2,459.14 万元。

(2) 发展战略和经营计划进展说明

公司 2013 年年度报告披露的 2014 年度经营计划为:力争 2014 年度实现营业收入 20 亿元,营业成本 16 亿元,实际实现营业收入 17.46 亿元,完成年度计划的 87.30%;营业成本 13.61 亿元,完成年度计划的 85.06%。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,受运营成本上升、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;东方群升店业态调整等均对当年营业收入产生较大影响。2015 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 | 155,328.19 | 133,258.28 | 14.21 | -16.40 | -16.00 | 减少 0.42 个百分点 |
| 房产租赁 | 1,654.84 | 1,489.74 | 9.98 | 0.42 | -1.83 | 增加 2.07 个百分点 |
| 物业管理 | 1,421.91 | 881.00 | 38.04 | 52.04 | 242.67 | 减少 34.47 个百分点 |
| 酒店餐饮 | 911.03 | 440.34 | 51.67 | 14.83 | 21.65 | 减少 2.71 个百分点 |
| 广告信息 | 352.15 | 67.26 | 80.90 | 0.67 | 148.20 | 减少 11.35 个百分点 |
| 合计 | 159,668.12 | 136,136.62 | 14.74 | -15.76 | -15.34 | 减少 0.42 个百分点 |

主营业务分行业和分产品情况的说明

(1)公司以百货零售为主业,兼营商业物业管理、房地产开发、酒店餐饮、广告信息等,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 159,668.12 万元,较上期减少 15.76%。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 155,328.19 万元,较上期减少 16.40%。

(3)报告期内公司主营业务实现毛利额 23,531.50 万元,较上期减少 18.11%。其中:百货零售业务实现毛利额 22,069.91 万元,较上期减少 18.78%。

(4)报告期内公司主营业务毛利率水平为 14.74%,较上期减少 0.42 个百分点;其中百货零售业务毛利率为 14.21%,较上期减少 0.42 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 | 145,901.78 | -16.74 |
| 莆田地区 | 788.60 | 8.81 |
| 厦门地区 | 12,977.74 | -4.38 |
| 合计 | 159,668.12 | -15.76 |

主营业务分地区情况的说明

报告期公司福州地区完成主营业务收入 145,901.78 万元，较上期减少 16.74%，主要是福州地区主力门店东百东街店、东方东街店继续受地铁施工交通围堵影响、东百东街店 B 楼改扩建工程施工及受黄金市场波动的影响，销售同比下降。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位：万元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) |
|------------------------|------------|------------------|-----------|------------------|---------------------|
| 货币资金 | 72,249.48 | 17.54 | 23,273.67 | 7.04 | 210.43 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 4,723.52 | 1.15 | 2,944.70 | 0.89 | 60.41 |
| 应收账款 | 374.48 | 0.09 | 194.38 | 0.06 | 92.65 |
| 预付账款 | 687 | 0.17 | 72,980.05 | 22.09 | -99.06 |
| 应收利息 | | | 173.99 | 0.05 | -100 |
| 存货 | 246,280.22 | 59.78 | 94,501.59 | 28.61 | 160.61 |
| 一年内到期的非流动资产 | 108.42 | 0.03 | | | 100 |
| 其他流动资产 | 3,128.24 | 0.76 | 42,600.00 | 12.89 | -92.66 |
| 长期股权投资 | | | 6,722.74 | 2.03 | -100 |
| 在建工程 | 371.27 | 0.09 | 1,412.55 | 0.43 | -73.72 |
| 商誉 | 488.75 | 0.12 | 1,646.63 | 0.5 | -70.32 |
| 递延所得税资产 | 2,919.80 | 0.71 | 1,938.01 | 0.59 | 50.66 |
| 短期借款 | 27,800.00 | 6.75 | 19,100.00 | 5.78 | 45.55 |
| 预收账款 | 58,831.92 | 14.28 | 16,584.34 | 5.02 | 254.74 |
| 应付职工薪酬 | 1,535.25 | 0.37 | 981.48 | 0.3 | 56.42 |
| 应交税费 | 5,825.92 | 1.41 | 2,130.86 | 0.65 | 173.41 |

(1)货币资金较期初增加主要是出售公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%的股权，收到股权转让款 2.5 亿元、预收商品房预售款 41,859.45 万元。

(2)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较期初增加主要是股票市值增长。

(3)应收账款较期初增加主要是子公司应收租户租金、物业费增加。

(4)预付账款较期初减少主要是子公司福安东百置业有限公司预付土地出让金转为存货。

(5)应收利息较期初减少主要是期末未到期理财余额较上期减少 42,600 万元，计提的应收利息相应减少。

(6)存货较期初增加主要是控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司增加对开发成本投入 56,103.85

万元以及子公司福安东百置业有限公司预付土地出让金 90,700 万元转入存货。

(7)一年内到期的非流动资产较期初增加主要是受摊销期在一年内的长期待摊费用列报影响。

(8)其他流动资产较期初减少主要是期初理财产品在报告期末陆续到期。

(9)长期股权投资较期初减少主要是处置公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%股权减少投资成本。

(10)在建工程较期初减少主要是子公司厦门世纪东百商业广场有限公司商场装修达到可使用状态转入长期待摊费用。

(11)商誉较期初减少主要是对子公司厦门东百购物中心有限公司商誉计提减值准备 1,157.88 万元。

(12)递延所得税资产较期初增加主要是对控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司的可弥补亏损计提递延所得税资产。

(13)短期借款较期初增加主要是流动资金借款增加。

(14)预收款项较期初增加主要是控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司预收商品房预售款 46,193 万元。

(15)应付职工薪酬较期初增加主要公司规模扩大期末计提员工年终绩效工资较上期增加。

(16)应交税费较期初增加主要是预缴商业预售卡增值税进项税额列报影响。

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：

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

目前公司以公允价值计量的资产，是从证券二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 | | | | | |
| 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） | 29,446,998.10 | 17,206,926.90 | | | 47,235,180.00 |
| 2、以公允价值计量的可供出售金融资产 | 4,449,640.00 | | | | 4,449,640.00 |
| 金融资产合计 | 33,896,638.10 | 17,206,926.90 | | | 51,684,820.00 |

(四) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，公司采取各项积极措施，做好品牌维护和经营管理

工作，核心竞争力得到进一步巩固和加强（具体详见 2013 年年度报告相关内容）。

(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 | 510050 | 50ETF | 7,434,327.61 | 4,300,000 | 10,973,600.00 | 23.23 | 4,545,333.90 |
| 2 | 股票 | 002736 | 国信 证券 | 2,915.00 | 500 | 5,080.00 | 0.01 | 2,165.00 |
| 3 | 股票 | 600177 | 雅戈尔 | 44,940,737.96 | 3,150,000 | 36,256,500.00 | 76.76 | 12,659,428.00 |
| 期末持有的其他证券投资 | | | | | / | | | |
| 报告期已出售证券投资损益 | | | | / | / | / | / | 1,514,377.91 |
| 合计 | | | | 52,377,980.57 | / | 47,235,180.00 | 100% | 18,721,304.81 |

(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 | 5,371,543 | 0.17 | 4,449,640 | 244,161.05 | | 可供出 售的金 融资产 | 购买、 增资 |
| 合计 | 1,034,800 | 5,371,543 | / | 4,449,640 | 244,161.05 | | / | / |

(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) |
|-------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------|
| 陕西黑猫 | | 1,000 | 6,150 | 1,000 | | 13,044.79 |
| 海立美达 | 750 | | | 750 | | -8,151.87 |
| ST 锐电 | 12,000 | | | 12,000 | | -223,627.58 |
| 洽洽食品 | 1,690 | | | 1,690 | | -9,045.69 |
| 吉鑫科技 | 8,800 | | | 8,800 | | -33,055.42 |
| 50ETF | 3,620,000 | 680,000 | 998,340 | | 4,300,000 | -1,497.51 |
| 国信证券 | | 500 | 2,915 | | 500 | |
| 海南矿业 | | 2,000 | 20,680 | 2,000 | | 15,891.19 |
| 雅戈尔 | 3,150,000 | | | | 3,150,000 | |
| 合计 | 6,793,240 | 683,500 | 1,028,085 | 26,240 | 7,450,500 | -246,442.09 |

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额-244,944.58元。

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

从宏观经济和政策看来，2014年，世界经济形势依然严峻，中国经济进入增长速度换挡期、结构调整阵痛期，下行的压力仍贯穿全年。中国政府已将拉动内需作为战略重点，2014年在国民经济的三大产业中，服务业的增加值占GDP的比重达到了48.2%，最终消费对经济增长的贡献超过了投资，消费对中国经济增长的作用日益重要，给零售业的发展制造了良好的机遇。

从行业发展来看，2014年，国内零售业增长持续放缓，竞争激烈，处于行业整合、变革的关键时期，行业的集中度有望逐步提升。随着移动互联网时代来临，消费者的消费习惯和消费观念发生了巨大的变化，在注重购物体验的同时，更追求个性化、方便和快捷。目前电商的增速仍将快于实体零售，并向移动端扩张，向农村延展，向线下布局。为应对电商带来的冲击，实体零售将通过提升自我品质，增加多元化、特色化经营，加速触网，进行渠道下沉，实现差异化竞争等方式谋求调整转型。百货零售业以企业为主导的产销格局也正在向以消费者为主导的全新格局转变，关键仍是回归商业零售本质，以消费者需求为本。

(二) 公司发展战略

1、立足福州，辐射福建（福、厦市场为先），放眼全国。依托公司57年的品牌信誉及资源优势，以商业零售（百货、购物中心）为主体和基础，不断增加自持物业比例，择优发展商业综合体项目，适当涉足自有、自营品牌经营及电子商务关联产业（物流、支付、信息）业务，持续提升企业整体价值。

2、现有百货门店增加餐饮、休闲、娱乐等多元化配套，向大型综合百货转型；零售业务逐步从单体百货向购物中心业态转型，主要发展购物中心业态或处于购物中心内的优质百货主力店。

(三) 经营计划

2015年度公司计划实现营业收入17.8亿元、营业成本13.5亿元。为确保相关经营目标达成，公司将重点推进以下几方面工作：

1、加快兰州国际商贸中心项目SOHO、写字楼、商铺的全面销售去化及回款进度，商业部分要完成主力店意向签约工作。

2、加快福安东百广场项目的工程建设、住宅部分的预售及主力店签约工作，按项目整体进度安排，完成相关节点的工作目标。

3、加快东百B楼的施工进度，按重建规划，完成相关施工任务，提前做好重建后的规划布局及品牌签约工作。

4、现有各门店在2014年经营基础上，结合2015年度经营工作重点，做好经营夯实与业绩提升工作，确保全年经营指标的实现。

(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2015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加快兰州国际商贸中心和福安东百广场项目建设；②新开百货连锁门店福州红星项目；③东百B楼改扩建项目；④根据市场和经营需要继续对现有部分商业门店进行改造提升等。实施上述项目预计需要较多资金。资金来源一是自有资金，二是募集资金，三是发行包括短期融资券、公司债和理财直融工具等在内的各类直接融资债务工具，四是兰州国际商贸中心项目和福安东百广场项目预售款回笼，五是向金融机构融资筹措。

(五) 可能面对的风险

1、百货零售行业转型和变革风险：受宏观经济放缓及行业竞争加剧的影响，转型期的百货零售业面临着诸多挑战。在收入水平和毛利率不断下降的同时，成本和费用仍居高不下，加上线上消费的持续快速增长，导致行业竞争不断加剧，给业内公司经营带来较大压力。

2、企业运营风险：面对行业转型和变革，企业运营风险在不断加大。2015年度公司将持续加强

运营管理，在进行创新营销的同时控制成本，丰富盈利模式，实施必要转型，严控费用支出，加快人才培养和引进，完善绩效考核体系，以保证公司在效益和规模上取得更佳成绩。

3、经营风险：主要风险来源于新项目的开业培育及现有项目竞争加剧的风险。公司将通过建立供应商资源储备及对新店、弱店培育进行营销倾斜等政策加以支持。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

根据 2014 年财政部新发布和修订的《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》等具体准则的规定，并按照上海证券交易所《关于做好上市公司 2014 年第三季度报表披露工作的通知》的要求，公司召开董事会第八届第六次会议，审议通过了“关于会计政策变更的议案”，决定于 2014 年 7 月 1 日起执行上述九项新会计准则。此次会计政策变更，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。

根据财政部、国家税务总局于 2014 年 10 月 20 日联合发布的《关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税[2014]75 号），公司第八届董事会第八次会议通过《关于会计估计变更的议案》，决定从 2014 年 10 月 1 日起将持有的单位价值不超过 5,000 元的固定资产折余价值一次性计入当期成本费用，不再分年度计算折旧；以上会计估计的变更对公司报告期净利润产生的影响数为 -194.54 万元。

董事会认为：公司本次会计政策变更及会计估计变更系根据财政部相关规定和要求而进行的，决策程序符合法律、法规及《公司章程》等相关规定，不存在损害公司和股东权益的情形，同意本次会计政策及会计估计的变更。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本公司合并财务报表范围的主要子公司详见本报告第九点“在其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比，本年因新设成立纳入合并范围的子公司有福建东百红星商业广场有限公司。具体情况详见本报告第八点“合并范围的变更”和第九点“在其他主体中的权益”相关内容。