

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 2017 年年度报告



重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	魏秀法	工作原因	施霞

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2018 年 4 月 3 日第九届董事会第九次会议审议通过的 2017 年度利润分配预案为：公司拟以 2017 年末的总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金 1 元（含税），共派发现金红利 89,822,914.80 元。本年度不送红股，亦不实施资本公积转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	45
第七节	优先股相关情况.....	50
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节	公司治理.....	58
第十节	公司债券相关情况.....	61
第十一节	财务报告.....	62
第十二节	备查文件目录.....	163

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
东百集团、公司、本公司	指	福建东百集团股份有限公司
丰琪投资	指	福建丰琪投资有限公司
东百中心	指	公司的旗舰店，分为 A 馆、B 馆、C 馆；其中 A 馆（原东百东街店）由母公司经营管理，B 馆（原东方东街店）由公司全资子公司福建东方百货管理有限公司经营管理，C 馆（三坊七巷南街城市生活综合体运营服务项目，筹备中）由母公司经营管理
元洪东百城	指	公司主要门店（原东百元洪店），由公司全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司经营管理
蔡塘东百城	指	公司主要门店（原厦门蔡塘店），由公司全资子公司厦门世纪东百商业广场有限公司经营管理
东百爱琴海	指	公司主要门店（原东百爱琴海店），由公司全资子公司福建东百红星商业广场有限公司经营管理
群升东百城	指	公司主要门店（原东方群升店），由公司全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司经营管理
兰州物业	指	兰州东方友谊物业管理有限公司，公司控股子公司
兰州国际商贸中心项目	指	兰州国际商贸中心项目，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司开发建设
福安东百广场项目	指	福安市东百城市综合体项目（原福安东百广场项目），由公司全资子公司福安市东百置业有限公司开发建设
福安东百城	指	福安东百广场项目商业部分，筹备中
兰州东百商业管理	指	兰州东百商业管理有限公司，原兰州东百投资有限公司，公司控股子公司
东百大酒店	指	福建东百大酒店有限公司，原福建洲际大酒店有限公司，公司子公司
东百供应链	指	福建东百供应链管理管理有限公司，报告期内已转让，后更名为福建智粮供应链管理管理有限公司。
东百物流	指	东百物流有限公司，原福建东百睿信资产管理有限公司，公司全资子公司
东百瑞兴	指	东百瑞兴资本管理有限公司，公司控股子公司
西藏红坤	指	西藏红坤资本管理有限公司，公司全资子公司
佛山睿优	指	佛山睿优工业投资管理有限公司，公司控股子公司
平潭信众	指	平潭信众资产管理有限公司，公司全资子公司
平潭信正	指	平潭信正资产管理有限公司，公司全资子公司
广州刚添	指	广州刚添贸易有限公司，公司全资子公司
五矿电工	指	五矿电工（东莞）有限责任公司，公司全资子公司
平潭信茂	指	平潭信茂资产管理有限公司，公司全资子公司
佛山乐平项目	指	红信物流电子商务产业园项目，由公司子公司佛山睿优工业投资管理有限公司开发建设
北京亦庄项目	指	北京环博达物流园项目，由公司子公司北京环博达物流有限公司开发建设
佛山芦苞项目	指	东百瑞兴佛山三水物流中心项目，由公司子公司佛山睿信物流管理有限公司开发建设
天津潘庄项目、中银项目	指	（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目，由公司子公司

		平潭信众资产管理有限公司开发建设
东莞沙田项目	指	东添加工电商配送产业园项目，由公司子公司五矿电工（东莞）有限责任公司开发建设
嘉兴王店项目	指	指大恩供应链中心项目，由公司子公司嘉兴大恩供应链管理有限公司开发建设
三信公司	指	福建省三信集团（莆田）商业发展有限公司
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司章程	指	《福建东百集团股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘夷	李京宁
联系地址	福建省福州市八一七北路84号东百大厦17层	福建省福州市八一七北路84号东百大厦17层
电话	0591-87531724	0591-87531724
传真	0591-87531804	0591-87531804
电子信箱	db600693@126.com	db600693@126.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	福州市八一七北路84号
公司注册地址的邮政编码	350001
公司办公地址	福建省福州市八一七北路84号东百大厦17层
公司办公地址的邮政编码	350001
公司网址	http://www.dongbai.com
电子信箱	db600693@126.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	3,855,695,680.64	3,009,898,941.86	28.10	1,626,196,785.19
归属于上市公司股东的净利润	247,412,194.08	101,046,654.20	144.85	49,372,990.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	249,107,710.23	103,664,501.61	140.30	14,111,647.95
经营活动产生的现金流量净额	305,322,546.99	-29,820,463.29	1,123.87	-84,071,550.07
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	2,160,545,583.78	1,913,522,713.53	12.91	1,812,485,104.42
总资产	6,808,263,172.13	5,832,973,023.42	16.72	5,287,046,245.71

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.2754	0.1125	144.80	0.1168
稀释每股收益(元/股)	0.2754	0.1125	144.80	0.1168
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2773	0.1154	140.29	0.0334
加权平均净资产收益率(%)	12.14	5.42	增加6.72个百分点	2.96
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	12.23	5.56	增加6.67个百分点	0.85

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

1、营业收入较上期增长 28.10%，主要是报告期公司商业地产业务收入较上期增加 63,377.40 万元、供应链管理业务收入较上期增加 30,017.81 万元。

2、归属于上市公司股东的净利润较上期增长 144.85%，主要是报告期公司商业地产业务实现的销售利润较上期增加。

3、归属于上市公司股东的净资产较期初增长 12.91%，略有增长。

4、综合上述因素后，报告期公司基本每股收益为 0.2754 元，较上期增长 144.80%，加权平均净资产收益率为 12.14%，较上期增加 6.72 个百分点。

八、2017 年分季度主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	85,472.42	104,228.65	77,980.22	117,888.28
归属于上市公司股东的净利润	3,024.28	6,300.30	4,498.35	10,918.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,675.16	6,171.07	5,178.00	10,886.54
经营活动产生的现金流量净额	-5,841.15	16,316.95	9,465.18	10,591.27

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注（如适用）	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	-11,052,672.46	详见第十一节、七、47、49、50 点的说明	-12,614,567.40	-4,036,535.17
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,171,399.90	详见第十一节、七、56 点的说明	1,605,757.30	322,700.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,156,924.28	详见第十一节、七、45、46 点的说明	7,557,186.87	40,113,279.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,128,257.36	详见第十一节、七、49、50 点的说明	259,164.92	11,067,431.05
少数股东权益影响额	35,420.46		-223,503.67	-338,813.77
所得税影响额	865,154.31		798,114.57	-11,866,718.77
合计	-1,695,516.15		-2,617,847.41	35,261,342.54

十、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	38,890,962.00		-38,890,962.00	-2,909,292.50
合计	38,890,962.00		-38,890,962.00	-2,909,292.50

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 公司主要业务及经营模式

公司目前以商业零售、商业地产开发为主业，重点发展物流仓储业务，同时经营供应链管理服务、房产租赁，辅以物业管理、酒店餐饮和广告信息。

1、商业零售

公司商业零售的经营模式，主要包括联营、自营和租赁。

(1) 联营是国内百货零售企业通常采用的销售模式。在联营模式下，由供应商提供商品在公司指定区域设立品牌专柜，由供应商的销售人员负责销售；在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后，供应商按售价扣除与公司约定的分成比例后开具发票给公司，公司按企业会计准则的规定结转毛利，并在合同约定的期限内将货款支付给供应商。公司目前采用联营模式经营的品类主要有：珠宝、钟表眼镜、服饰、鞋帽、箱包、家居用品、床上用品、部分化妆品、小家用电器、部分酒等。报告期内公司联营销售占比在 95% 以上。

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

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

2、商业地产开发

公司商业地产开发主要以综合购物中心为主，与五星级酒店、超市、影院、KTV、餐饮等共同组成商业综合体进行运营。其利润主要来源于百货商场和酒店等业态的运营收入以及商铺、SOHO、写字楼、住宅等商品房的出售收入。公司目前在开发的商业地产项目包括兰州国际商贸中心项目和福安东百广场项目。在未来几年，公司将立足兰州、立足福安，创造局部竞争优势。

3、物流仓储服务

公司物流仓储服务主要是物流仓储设施的开发和运营，通过滚动开发、运营和退出，实现资金闭环。服务对象主要为大型工业、电商及第三方物流企业，公司为其提供标准化的物流设施和高标准的服务。其利润主要来源于物流仓库的租赁收入、管理服务收入和退出收入。

4、供应链管理服务

公司供应链管理服务主要为大宗农产品流通领域供应链管理贸易执行服务，搭建直供终端平台，提供市场、销售、信息、物流、结算等一站式供应链服务，目前主要贸易品种以玉米、水稻、棉花等农产品为主。供应链管理服务分为供应链贸易执行服务、综合物流服务等形式。贸易执行服务是指在贸易中，预先匹配上下游客户需求，与上下游客户签订购销合同，然后通过物流、信息流和资金流等为客户提供高效、低成本的供应链服务。在该业务开展过程中，公司通过同时锁定客户和供应商的形式来规避货物跌价风险，在执行服务中充当了“贸易执行者”的角色。综合物流服务主要是物流服务、仓储配送服务以及进出口通关服务等。

（二）报告期行业情况

2017 年，世界经济增长步伐加快，复苏稳健，国内经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，新动能成为经济增长的重要动力。

根据国家统计局数据显示，2017 年全国社会消费品零售总额 366,262 亿元，比上年增长 10.2%。其中，全国网上零售额 71,751 亿元，比上年增长 32.2%。2017 年全国居民人均可支配收入 25,974 元，扣除价格因素影响，比上年实际增长 7.3%，实际增速比 GDP 和人均 GDP 增长分别快 0.4 和 1.0 个百分点。福州市 2017 年居民人均可支配收入达 32,561 元，同比增长 8.4%，人均可支配收入及增速均高于全国。

线上线下融合的新零售使行业转型升级不断深化。2017 年 3 月，商务部下发关于做好《国务院办公厅关于推动实体零售创新转型的意见》贯彻落实工作的通知，重点指出要引导零售企业适应消费需求结构变化，打造线上线下融合发展的新型市场主体。公司进一步加快转型升级步伐，逐步将“购物中心”经营理念融入到零售业务中，强化多场景购物体验，通过精准的差异化定位，满足消费升级的需要，提升公司的市场地位。

2017 年物流运行延续了稳中有进、稳中向好的发展态势。根据中国物流与采购联合会数据显示，全国社会物流总额 252.8 万亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%，增速比上年提高 0.6 个百分点。中国物流景气指数平均 55.3%，比 2016 年均值高出 0.1 个百分点。全年物流业总收入为 8.8 万亿元，比上年增长 11.5%，增速提高 6.9 个百分点。2017 年 8 月，国务院办公厅发布《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》，推动物流降本增效，促进产业结构调整 and 区域协调发展，培育经济发展新动能。物流地产是物流企业长远发展的核心资源，公司通过战略合作、收购、并购等多种方式实现了高质量地扩张，加快物流地产布局，建设高标准的仓储项目，满足日益增长的升级需求，提高公司的市场竞争力。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

（一）报告期末存货较上期减少 22,858.90 万元，主要为兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目本期工程投入 90,542.19 万元，同时实现销售收入结转成本 111,454.26 万元。

（二）报告期末投资性房地产及固定资产较上期增加 39,631.31 万元，主要为东百 B 楼改扩建项目达到可使用状态转入投资性房地产及固定资产。

（三）报告期末无形资产较上期增加 15,156.70 万元，主要为公司物流仓储业务新增东莞沙田项目、嘉兴王店项目土地使用权。

（四）报告期末其他非流动资产较上期增加 27,963.62 万元，主要为公司物流仓储天津潘庄项目预付资产转让款增加。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）管理优势

公司深耕百货零售行业多年，零售管理团队具有丰富的商业零售经验，与供应商建立了良好的

合作关系，拥有较强的品牌集合能力和稳定的供应商渠道。公司物流管理团队在物流仓储领域具有人才、技术、管理及招商等方面的经验与优势，管理团队之专业优势将奠定公司未来发展的基础。

（二）区位优势

公司主力门店东百中心A、B馆位于福州市商业中心东街口商圈，毗邻中国十大历史文化名街“三坊七巷”，馆内地下部分与福州地铁1号线无缝对接，地理位置优越；同时，公司通过竞拍取得“三坊七巷南街城市生活综合体运营服务项目”运营权，其将作为东百中心C馆，未来三馆整体联动经营形成面积逾18万m²的大型城市综合体，显著的区位优势将成为公司销售业绩增长的有力支撑。

（三）政策优势

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司在发展商业零售业务的同时，不断寻求业务的调整与转型，稳步推进商业地产及物流仓储业务的发展。报告期公司主要经营情况如下：

（一）商业零售全面升级

1、梳理视觉识别系统，统一品牌形象

为统一品牌形象，实现标准规划化管理，公司重新梳理各业务板块，全面升级 VI 系统，对百货和购物中心两大业态五家门店的 LOGO 及名称进行了相应调整。其中，原东百东街店、东方东街店合并为“东百中心”，分别作为东百中心 A、B 馆，原福州东百爱琴海店调整为“东百爱琴海”，原东百元洪城调整为“元洪东百城”，原厦门蔡塘广场调整为“蔡塘东百城”，原福安东百广场商业部分调整为“福安东百城”。

2、重新确定门店定位，明确发展方向

公司对各门店重新梳理，打造不同的商业零售定位。东百中心与兰州中心（筹备中）将作为标杆店，代表公司商业零售未来主要业态模式。以东百爱琴海为代表的精品百货，继续精耕重点商圈。以元洪东百城、蔡塘东百城、福安东百城为代表的社区购物中心，打造区域亮点。未来公司还将推出东百奥莱系列，以满足不同主体消费需求。

3、相关门店调整升级，实现稳步发展

报告期内，东百中心 A、B 馆重新规划、闭馆装修，实现全面升级后于 2017 年 10 月正式开业，两馆均实现与地铁站点的无缝对接。同时，公司通过竞价方式取得了“福州三坊七巷城市综合体运营服务项目”4.62 万平方米商业面积的十年经营权，其作为东百中心 C 馆已启动规划设计与招商工作，未来东百中心总经营面积逾 18 万平方米，将成为福州核心商圈最大的城市综合体。

（二）商业地产顺利推进

报告期内，兰州国际商贸中心项目商业部分及希尔顿酒店的消防、人防和正负零以下工程等通过综合验收，已进入装修阶段；此外，商业部分已全面启动品牌招商与运营筹备工作。

福安东百广场项目一期住宅已全面交付，二期住宅结构全面封顶，三期商业部分即“福安东百城”主体结构封顶，并已确定项目定位及品类规划，内装设计方案在持续完善中。酒店部分工程施工进展顺利。

东百大厦 B 楼（即“东百中心 A2 馆”）改扩建项目于 2017 年 9 月完成工程建设与装修工作，并于 2017 年 9 月 30 日投入运营。

（三）物流仓储稳步发展

报告期公司物流仓储项目拓展顺利，通过股权收购方式取得东莞沙田、嘉兴王店两个物流仓储项目，北京亦庄项目、天津中银项目及佛山乐平项目已完成招商并进入实际运营阶段。

此外，公司制定人才培养规划，为公司发展储备人才，不断优化人才以适应集团化的管理模式。同时公司对企业文化重新进行梳理，提出“立百业-耀东方”的企业愿景和“DO BEST!”的企业使命，对企业价值观和管理理念进行归纳与诠释。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 385,569.57 万元，较上期增长 28.10%，其中主营业务收入实现 377,822.13 万元，较上期增长 28.98%，主要是商业房地产业务销售收入实现 187,125.80 万元，较上期增加 63,377.40 万元；供应链业务销售收入实现 62,983.15 万元，较上期增加 30,017.81 万元；商业零售业务收入完成 126,449.28 万元，较上期减少 8,558.39 万元。

营业毛利实现 103,143.82 万元，较上期增长 36.18%，主要是商业房地产业务销售毛利较上期增加 26,409.65 万元。

归属上市公司股东的净利润实现 24,741.22 万元，较上期增长 144.85%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 24,910.77 万元，较上期增长 140.30%。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:万元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	385,569.57	300,989.89	28.10
营业成本	282,425.75	225,250.09	25.38
税金及附加	16,086.29	17,596.15	-8.58
销售费用	20,334.57	19,784.08	2.78
管理费用	10,483.00	9,782.65	7.16
财务费用	2,008.36	227.58	782.48
公允价值变动收益	-290.93	-187.19	-55.42
投资收益	492.88	942.91	-47.73
所得税费用	14,042.15	7,743.13	81.35
经营活动产生的现金流量净额	30,532.25	-2,982.05	1,123.87
投资活动产生的现金流量净额	-64,990.02	-31,634.87	-105.44
筹资活动产生的现金流量净额	53,295.70	17,087.58	211.90

1、收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司主营业务收入实现 377,822.13 万元，较上期增长 28.98%，具体情况分析如下：

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业地产	187,125.80	111,454.26	40.44	51.21	49.63	增加 0.63 个百分点
商业零售	126,449.28	104,545.97	17.32	-6.34	-9.74	增加 3.11 个百分点
供应链管理	62,983.15	62,296.39	1.09	91.06	91.05	0
物流仓储	457.03	202.85	55.62	436.76	255.07	增加 22.72 个百分点
酒店餐饮	806.87	508.59	36.97	-28.83	-16.38	减少 9.38 个百分点
合计	377,822.13	279,008.06	26.15	28.98	24.79	增加 2.48 个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	213,557.69	169,585.73	20.59	36.26	29.01	增加 4.46 个百分点
西北地区	101,290.82	47,382.78	53.22	-3.56	-22.73	增加 11.61 个百分点
华南地区	58,312.23	57,651.10	1.13	106.49	106.33	增加 0.08 个百分点
东北地区	4,204.36	4,185.60	0.45	47.33	48.55	减少 0.81 个百分点
华北地区	457.03	202.85	55.62	436.76	255.07	增加 22.71 个百分点
合计	377,822.13	279,008.06	26.15	28.98	24.79	增加 2.48 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

①主营业务分行业情况的说明：

A. 收入变动分析

a. 商业地产收入较上期增长 51.21%，主要是报告期福安东百广场项目销售收入增加 65,827.43 万元；

b. 报告期公司对分行业的列示进行调整，将与百货零售业务相关的租赁、物业管理及广告信息收入并入商业零售业务进行列示，并对上期数据进行同口径调整，具体数据如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	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	107,714.26	93,290.82	13.39	-11.82	-13.17	增加 1.35 个百分点
房产租赁、物业管理等	18,735.02	11,255.15	39.92	45.69	34.22	增加 5.13 个百分点
商业零售合计	126,449.28	104,545.97	17.32	-6.34	-9.74	增加 3.11 个百分点

商业零售业务收入较上期下降 6.34%，主要是主力门店东百中心 A、B 馆重新升级进行闭馆装修、元洪东百城业态转型共同影响；

c. 供应链管理收入较上期增长 91.06%，主要是报告期公司加大与国有大型粮食集团的供应链业务；

d. 物流仓储业务收入较上期增长 436.76%，主要是报告期物流仓库租金收入增加；

e. 酒店餐饮收入较上期下降 28.83%，主要是东百中心闭馆装修影响酒店正常营业。

B. 毛利率变动分析

a. 商业地产业务毛利率较上期增加 0.63 个百分点，主要是兰州国际商贸中心项目商铺毛利率高，较上期增加 11.51 个百分点；福安东百广场项目住宅毛利率低，较上期减少 2.06 个百分点；

b. 商业零售业务毛利率为 17.32%，较上期增加 3.11 个百分点，主要是合同毛利率提高、租赁业态面积增加、租赁门店租金成本增加。

②主营业务分地区情况的说明:

报告期公司对分地区的列示进行调整,上期数据已调整为可比口径。

报告期公司商业零售业务及酒店餐饮业务集中在福建省福州市、厦门市,商业房地产业务集中在甘肃省兰州市及福建省福安市,物流仓储业务集中在北京市,供应链业务经营区域不断拓展,对报告期区域的经营数据波动影响较大。

从区域收入情况看,华东、华南、华北、东北地区增幅明显,主要为商业房地产业务及供应链管理业务的贡献。

(2) 成本分析表

单位:万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商业地产	建造成本	111,454.26	39.95	74,486.52	33.32	49.63	销售收入增加,毛利率变动不大
商业零售	百货成本、租赁物业成本	104,545.97	37.47	115,828.87	51.80	-9.74	合同毛利率提高、租赁业态面积增加、租赁门店租金成本增加
供应链管理	贸易成本	62,296.39	22.33	32,607.20	14.58	91.05	销售收入增加,毛利率基本一致
物流仓储	土地摊销及厂房折旧	202.85	0.07	57.13	0.03	255.07	
酒店餐饮	酒店、餐饮成本	508.59	0.18	608.23	0.27	-16.38	东百中心闭馆装修影响酒店正常营业,收入减少同时影响成本减少
合计		279,008.06	100.00	223,587.95	100.00	24.79	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

报告期公司对分行业的列示进行调整,将与百货零售行业相关的租赁、物业管理及广告信息成本并入商业零售行业进行列示,上期数据已调整为可比口径。

(3) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

①商业地产业务前五名客户销售额 23,057.83 万元,占商业地产年度销售总额 12.32%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

②百货零售业务主力顾客群一般为个人消费者,无法统计前五名客户情况。

③供应链管理业务前五名客户销售额 31,627.07 万元,占供应链年度销售总额 50.22%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

④商业地产业务前五名供应商采购额 40,925.62 万元，占商业地产年度采购总额 50.02%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

⑤百货零售业务前五名供应商采购额 24,200.23 万元，占商业零售年度采购总额 25.94%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

⑥供应链管理业务前五名供应商采购额 57,259.75 万元，占供应链年度采购总额 91.38%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 元，占年度采购总额 0%。

2、费用

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	20,334.57	19,784.08	2.78
管理费用	10,483.00	9,782.65	7.16
财务费用	2,008.36	227.58	782.48

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

3、现金流

√适用 □不适用

单位：万元 编制：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	30,532.25	-2,982.05	1,123.87
投资活动产生的现金流量净额	-64,990.02	-31,634.87	-105.44
筹资活动产生的现金流量净额	53,295.70	17,087.58	211.90

变动原因：

(1)经营活动产生的现金流量净额较上期增长 1,123.87%，主要是商业地产项目现金净流入较上期增加所致。

(2)投资活动产生的现金流量净额较上期下降 105.44%，主要是报告期公司收购物流仓储项目现金流出增加、百货门店构建固定资产及装修投入较上期增加所致。

(3)筹资活动产生的现金流量净额较上期增长 211.90%，主要是报告期公司物流仓储项目收购及建设对资金的需求增加，扩大借款规模所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产	上期期末数	上期期末数占总资产	本期期末金额较上期	情况说明
------	-------	-----------	-------	-----------	-----------	------

		的比例 (%)		的比例 (%)	期末变 动比例 (%)	
货币资金	92,578.41	13.60	62,728.13	10.75	47.59	子公司设立物流仓储产业基金，第一期资金到位所致。
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			3,889.10	0.67	-100	公司出售持有的股票。
应收票据	85.00	0.01				兰州国际商贸中心项目预售商品房房款收取的银行承兑汇票。
应收账款	2,678.28	0.39	1,005.77	0.17	166.29	兰州国际商贸中心项目应收商品房、停车位销售款增加。
预付款项	2,051.25	0.30	731.82	0.13	180.29	百货零售门店预付租金较上期增加。
一年内到期的非流动资产			143.89	0.02	-100	一年内到期的长期待摊费用报表列示改变。
其他流动资产	7,141.84	1.05	11,456.22	1.96	-37.66	银行短期保本型理财产品余额减少、商业地产项目商品房预售款预征税费较上期减少、待抵扣增值税较上期增加。
投资性房地产	42,599.49	6.26	19,765.75	3.39	115.52	东百 B 楼改扩建项目达到可使用状态转入投资性房地产及固定资产。
固定资产	51,982.10	7.64	35,184.53	6.03	47.74	
无形资产	54,235.99	7.97	39,079.28	6.70	38.78	公司物流仓储业务新增东莞沙田项目、嘉兴王店项目土地使用权。
递延所得税资产	7,297.02	1.07	3,986.88	0.68	83.03	兰州国际商贸中心项目土地增值税计提暂时性差异增加递延所得税资产；东百中心 A 馆及物流仓储项目计提可弥补亏损的递延所得税资产。
其他非流动资产	31,065.90	4.56	3,102.27	0.53	901.39	子公司平潭信众以自有资金委托厦门银行贷款给中银地产用于天津潘庄项目。
应付账款	49,961.97	7.34	34,296.52	5.88	45.68	商业地产项目应付工程款增加、物流仓储项目应付工程款增加。
预收账款	26,781.74	3.93	70,293.01	12.05	-61.90	报告期商业地产项目部分商品房预售款符合收入确认条件实现销售收入所致。
应付职工薪酬	2,757.04	0.40	1,734.56	0.30	58.95	公司期末计提的绩效工资及年终奖较上期增加。
应交税费	23,468.87	3.45	11,531.93	1.98	103.51	公司计提的土地增值税及所得税费用较上期增加。

应付利息	375.08	0.06	265.59	0.05	41.23	公司贷款规模增加，期末应付利息增加。
短期借款、一年内到期的非流动资产（长期借款）、长期借款	227,200.26	33.37	172,086.00	29.50	32.03	公司物流仓储项目收购及建设对资金的需求增加。
长期应付款	588.13	0.09				公司新增物流东莞沙田项目应付东莞市沙田人民政府土地使用补偿款。
一年内到期的非流动资产（黄金租赁）、其他非流动负债	15,411.62	2.26	5,028.45	0.86	206.49	公司扩大黄金租赁业务规模。

2、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	120,254,327.88	福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金、黄金租赁业务押金
存货	934,210,000.00	用于抵押
固定资产	232,699,536.18	用于抵押
投资性房地产	246,823,372.85	用于抵押
在建工程	305,107,225.23	用于抵押
无形资产	251,897,092.04	用于抵押
合计	2,090,991,554.18	

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

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

零售行业经营性信息分析

1、报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	城市	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
			门店数量	建筑面积(万平米)	门店数量	建筑面积(万平米)
华东地区	福州	购物中心/百货	2	10.20	3	15.73
	厦门	购物中心/百货			1	4.10

序号	经营业态	城市	门店名称	地址	建筑面积(平方米)	开业时间	物业权属	租赁期限
1	百货商场	福州	东百中心 A 馆	福州市鼓楼区八一七北路 84 号	68,179.99	1957 年 11 月	自有	/
2	百货商场	福州	东百中心 B 馆	鼓楼区杨桥东路 8 号	33,868.71	2004 年 3 月	自有	/
3	购物中心	福州	元洪东百城	福州市台江区台江路 95 号	79,112.00	2007 年 5 月	租赁	10 年
4	百货商场	福州	东百爱琴海	福建省福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场	45,347.00	2015 年 9 月	租赁	20 年
5	购物中心	福州	群升东百城	福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2 楼	32,798.43	2008 年 12 月	租赁	15 年
6	购物中心	厦门	蔡塘东百城	厦门市湖里区吕岭路 1068 号蔡塘社区发展中心	41,026.72	2014 年 9 月	租赁	20 年

注：2017年原东百东街店、东方东街店两家门店升级调整后从经营管理上合并为“东百中心”，但财务核算仍为两家独立的公司；元洪店东百城租赁合同2014年已续签。

2、门店变动情况

报告期内无门店变动情况。

3、门店店效情况

(1) 报告期门店零售收入情况

单位：万元 币种：人民币

地区	城市	经营业态	报告期零售收入	上年同期零售收入	同比增减 (%)	年零售收入坪效 (万元/m ²)
华东地区	福州	百货商场	96,701.67	101,395.83	-4.63	1.81
		购物中心	9,342.73	18,746.95	-50.16	4.72
	厦门	购物中心	1,669.87	2,005.35	-16.73	2.23

①福州购物中心零售收入较上期下降50.16%，主要是元洪东百城业态转型的影响，百货联营收入减少；

②福州购物中心年零售收入坪效较上期增幅较大，主要是元洪东百城转型后仅一层面积经营珠宝、化妆品、鞋的品类，珠宝销售占比达到62.40%。

(2) 报告期门店租赁收入情况

单位：万元 币种：人民币

地区	城市	经营业态	报告期租赁收入	上年同期租赁收入	同比增减 (%)	年租赁收入坪效 (万元/m ²)
华东地区	福州	百货商场	1,897.28	1,998.00	-5.04	0.07
		购物中心	7,807.61	4,155.48	87.89	0.12
	厦门	购物中心	3,771.92	3,216.43	17.27	0.17

注：上述数据已合并抵消关联方收入，不含莆田地区的租赁收入。

①福州地区百货商场租赁收入较上期下降 5.04%，主要是主力门店东百中心 A、B 馆重新升级进行闭馆装修的影响。

②福州地区购物中心租赁收入较上期增长 87.89%，主要是元洪东百城业态转型后租赁面积扩大。

(3) 报告期门店租金成本情况

单位：万元 币种：人民币

地区	城市	经营业态	建筑面积 (m ²)	2017 年租金	年租金成本 (万元/m ²)
华东地区	福州	购物中心	111,910.43	7,455.21	0.07
		百货商场	45,347.00	1,025.23	0.02
	厦门	购物中心	41,026.72	2,093.95	0.05

报告期租赁门店元洪东百城及蔡塘东百城租金成本增加。

4、零售业务分类别情况

单位：万元 币种：人民币

项目	主营收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
百货零售	28.51	107,714.26	93,290.82	13.39	-11.82	-13.17	1.35
其中：福州	28.07	106,044.40	91,774.34	13.46	-11.73	-13.10	1.36
其中：联营	26.58	100,434.30	86,426.38	13.95	-13.44	-14.71	1.28

5、自营模式下商品采购与存货情况说明

(1) 商品货源情况：自营商品主要从厂商、代理商处采购。

(2) 采购团队情况：公司设立营运管理部门，并根据经营品类，下设化妆营运部、超市营运部全面负责自营商品的采购。

(3) 前五名供应商的供货比例：公司前五名供应商的供货金额为 3,813.61 万元，占自营采购成本的 71.26%。公司自营商品主要为部分一线化妆品、部分酒及烟，故供应商较为集中。

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

(5) 对滞销商品及过期商品的处理政策及减值计提政策：针对滞销商品，公司区分不同情况采取退换货、折价销售处理等政策。具体存货减值计提政策详见第十一节、第五项、第 11 点“存货”说明。

6、与零售行业特点相关的费用项目及变化分析

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)
员工薪酬	7,566.09	7,641.48	-75.39	-0.99
租金及物业管理费用	3,787.49	2,225.40	1,562.09	70.19
广告宣传及促销费	2,151.92	2,501.01	-349.09	-13.96
装修费摊销	3,570.17	2,686.47	883.70	32.89

(1)报告期租金及物业管理费用较上期增长 70.19%，主要是租赁门店元洪东百城及蔡塘东百城租金成本增加。

(2)报告期装修费摊销较上期增长 32.89%，主要是百货门店摊销费用增加。

7、会员管理

公司实行 VIP 会员管理制，主要客户为中高端消费人群，截止报告期末会员约 61 万，会员消费占比为 55.60%。报告期公司力推“全员营销、全员导购”服务以促进会员快速增长；启用微信便捷注册会员，同时推出“放肆邮、放肆退、放肆报”、“宝贝俱乐部”、“童萌会”等一系列 VIP 服务。

商业房地产行业经营性信息分析

1、报告期内商业地产开发投资情况

单位：平方米

序号	项目名称	权益比重	地区	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	用地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	在建 建筑面积	已竣工 面积	总投资额 (万元)	报告期实际投 资额(万元)
1	兰州国际 商贸中心	51%	西北 地区	商业	在建项目	72,541	425,025	587,434	125,665	461,769	610,000	71,221.59
2	福安东百 广场	100%	华东 地区	住宅、 商业	在建项目	122,491	349,457	442,463	243,539	198,924	258,000	19,320.60
合计						195,032	774,482	1,029,897	369,204	660,693	868,000	90,542.19

2、报告期内商业地产销售情况

单位：平方米

序号	项目名称	权益比重	地区	经营业态	报告期可供 出售面积	本期 预售面积	累计 预售面积	本期预售金额 (万元)	累计预售金额 (万元)	本期结算 面积	累计结算面积
1	兰州国际 商贸中心	51%	西北 地区	商业	237,705.44	20,175.87	125,205.97	38,176.45	232,050.85	48,652.53	112,676.08
2	福安东百 广场	100%	华东 地区	住宅、 商业	220,280.13	76,976.64	175,363.15	64,016.06	138,352.62	117,806.33	145,468.06
合计					457,985.57	97,152.51	300,569.12	102,192.51	370,403.47	166,458.86	258,144.14

注：上述可供出售面积指已取得预售许可证面积。

3、报告期内公司商业地产项目部分交房，预售结转实现营业收入 187,125.80 万元，报告期末未结算的预收账款为 18,344.87 万元。具体经营情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	地区	经营业态	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 同期增减 (%)	营业成本比上年 同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减
1	兰州国际商贸中心	西北地区	商业	100,656.40	46,380.43	53.92	-2.38	-21.89	增加 11.51 个百分点
2	福安东百广场	华东地区	住宅	86,469.40	65,073.83	24.74	318.90	330.69	减少 2.06 个百分点
合计				187,125.80	111,454.26	40.44	51.21	49.63	增加 0.63 个百分点

兰州国际商贸中心项目报告期新增商铺交房结转收入、福安东百广场项目新增住宅（一期）1#楼、3#楼、5#楼、10#楼交房结转收入。

4、报告期内公司商业地产项目无房地产出租，无新增土地储备。

5、报告期内公司财务融资情况（商业地产项目）

单位：万元 币种：人民币

项目	期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
兰州国际商贸中心项目	98,698.61	6.15	5,443.23
福安东百广场项目	44,275.98	5.21	3,376.87
合计	142,974.59	5.79	8,820.10

6、报告期商业地产经营信息

2017年，坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，国家加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，因城施策、分类调控，房地产调控的效果持续显现，房地产市场总体保持稳定。

公司目前已开发的商业地产项目分别是位于西部战略城市甘肃兰州的兰州国际商贸中心项目及位于福建福安的福安东百广场项目。

报告期兰州楼市不论是商品房供应量，还是成交量，受限购的影响，市场逐渐趋于稳定，并向着商业地产倾斜。2017年兰州市商品房成交面积563.12万平方米，成交金额合计396.75亿元，同比上升9.84%。公司兰州国际商贸中心项目位于兰州市七里河区西站商圈，全部为商业。项目突出商贸特点、时代特征和超前意识，具有城市地标风格。项目建成后将是我国西北地区规模宏大、档次最高、业态较全、功能配套完善，集办公、购物、酒店、金融、餐饮、娱乐等元素为一体的城市商业综合体，将成为兰州新地标、新名片。

报告期福安市受一二线城市高房价溢出效应影响楼市逐步回暖，整体市场基调仍以去库存为主。2017年福安商品房成交面积37.62万平方米，同比增19.92%。库存量进一步消化，住房库存去化周期逐渐下降，非住房去化周期仍然较长。公司福安东百广场项目位于福安新中心，集高端住宅、大型商超、五星酒店、购物中心、儿童乐园、星级影院、美食广场为一体的城市综合体，建成后将成为闽东北地区最大的商业综合体。

（五）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

（1）重大的股权投资

√适用 □不适用

①经公司第八届董事会第二十五次会议审议通过，公司全资子公司平潭信正与舒适铭、舒炜于2017年2月23日签订《项目收购协议》，平潭信正以人民币3,007.28万元收购舒适铭、舒炜持有的广州刚添贸易有限公司及其子公司五矿电工100%股权。广州刚添的工商变更已于2017年3月6日完成。截止报告期末，平潭信正依据《项目收购协议》累计支付舒适铭、舒炜股权转让款金额合计2,207.28万元（其中411.49万元为抵消广州刚添对舒适铭、舒炜享有的债权）。

②公司全资子公司平潭信茂与浙江自贸区丰盛供应链管理有限公司、海宁大恩物流科技有限公司于2017年8月18日签订《项目收购协议》，平潭信茂以人民币9,618.452万元收购上述两家公司持有的浙江自贸区联智供应链管理有限公司100%股权。截止报告期末，平潭信茂依据《项目收购协议》累计支付转让款金额合计9,443.0205万元。上述工商变更登记手续已于2017年9月完成。

③2017年12月，公司对供应链管理业务进行调整，新设两家全资子公司天津融熠供应链管理有限公司、天津兴建供应链管理有限公司，注册资本均为人民币1,000万元，以全面推进公司大宗农产品供应链管理业务。同时，公司将福建东百供应链管理有限公司51%股权以人民币545.5268万元的价格转让给平潭知年股权投资管理合伙企业（有限合伙）及平潭知年资产管理有限公司，上述工商变更登记手续于2017年12月办理完毕。

④2018年2月，公司全资子公司平潭信智资产管理有限公司以人民币9,785.21万元竞得成都信达诺投资有限公司持有的成都欣嘉物流有限公司100%股权，同时承担成都欣嘉欠款及利息共计人民币1,681.78万元。上述工商变更登记手续已于2018年2月办理完毕。

⑤经公司第九届董事会第五次会议审议通过，公司控股子公司东百瑞兴与北京圣特尔科技发展有限公司、北京界上投资顾问有限公司及自然人张少彤、汤阳共同投资设立中交联达（北京）企业管理有限公司，东百瑞兴持股比例为35%，实际出资35万元。2018年3月，东百瑞兴将其持有的35%股权以人民币0元转让。上述工商变更登记手续已于近日办理完毕。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

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)
/	/	/	/	/	/	/	/	/
期末持有的其他证券投资				/	/	/	/	/
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	739,309.91
合计				/	/	/	/	739,309.91

② 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)
雅戈尔	2,781,900			2,781,900	0	199,440.45
雅戈尔送股		401,760		401,760	0	
白银有色		3,000	5,340.00	3,000	0	24,956.79
广州港		1,000	2,290.00	1,000	0	7,824.02
中国银河		1,000	6,810.00	1,000	0	4,888.65
合计	2,781,900	406,760	14,440.00	3,188,660	0	237,109.91

(4) 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	0	0	可供出售的金融资产	购买、增资
合计	1,034,800	5,371,543	/	4,449,640	0	0	/	/

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业性质	权益比例	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
兰州东方友谊置业有限公司	房地产开发、销售、物业管理	48.45%	20,000.00	259,242.40	62,397.59	101,826.58	29,414.30
福安市东百置业有限公司	房地产开发、销售、物业管理	100%	18,900.00	103,231.31	31,358.18	86,469.39	13,656.78
福建东百元洪购物广场有限公司	百货零售、租赁、物业管理	100%	3,000.00	16,460.27	1,873.56	18,618.37	-879.49
福建东方百货管理有限公司	百货零售、租赁	100%	8,000.00	26,521.68	9,457.59	21,742.84	134.32
厦门世纪东百商业广场有限公司	百货零售、租赁	100%	1,000.00	7,310.47	3,085.56	5,531.27	285.90
福建东百红星商业广场有限公司	百货零售、租赁	100%	1,000.00	5,678.92	1,454.76	22,697.37	611.60
福州东百超市有限公司	超市零售	100%	1,300.00	5,282.78	1,220.29	588.54	-170.22
中侨(福建)房地产有限公司	租赁、物业管理	100%	6,452.00	17,209.80	16,988.16	1,826.36	641.91
福州百华房地产开发有限公司	租赁、物业管理	100%	1,800.00	12,230.88	11,854.11	890.92	-20.44

福建东百物业管理 有限公司	物业管理	100%	1,000.00	5,780.37	3,207.77	7,333.23	1,649.44
莆田东百商业管理 有限公司	租赁、物 业管理	100%	200.00	2,384.62	1,990.04	822.84	412.13
福州东百广 告信息有 限公司	广告发布	100%	200.00	691.63	609.59	185.88	143.77
福建东百大 酒店有 限公司	酒店及餐 饮管理	100%	1,000.00	2,050.96	1,895.47	907.25	-29.27
兰州东百 商业管理 有限公司	对外投资	95%	6,000.00	80,299.58	5,587.11		-23.48
福建东百 供应链管 理有限公 司	供应链贸 易、综合 物流服务	51%	1,000.00			62,983.15	53.91
东百物流 有限公司	资产管 理、项目 投资、管 理咨询	100%	10,000.00	131,527.00	8,371.28	673.05	-1,026.17
东百瑞兴 资本管理 有限公司	资产管 理、项目 投资、管 理咨询	90%	9,000.00	966.99	-667.26		-1,453.84

注：以上数据均为单家子公司报表数据。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2018年，在宏观经济形势持续向好、现代信息技术应用步伐加快等利好因素作用下，零售企业创新转型不断升级，实体店铺资源重新成为线上线下企业竞逐的焦点，实体零售回暖趋势将持续增强。

根据中国商业联合会发布的最新预测结果显示，2018年国内生产总值增长6.7%左右，社会消费品零售总额增长10.1%左右。在年初举行的商务部例行新闻发布会上，商务部新闻发言人表示，2018年将大力发展品质零售、智慧零售、跨界零售、绿色零售，着力提高供给质量和效益，不断满足人民日益增长的美好生活需要。消费升级必然是发展趋势，无论是线上还是线下，消费者的层次都在提高。消费结构也将由物质型消费向服务型消费升级，由传统消费向新型消费转变，消费者将更加注重消费体验及互动感受。购物中心和实体店在体验性和场景化方面的提升为消费升级创造条件，并将持续推动消费者向实体商业回归。

公司在福州区域内的竞争对手主要包括大洋百货、万达百货、泰禾广场及王府井等。东百中心作为公司商业零售业改革的领头羊，将打造精品百货+购物中心的商业零售新物种，探索商业零售新模式。未来公司将依旧保持时尚潮流领导者的角色，各门店将通过不同的商业定位，形成零售矩阵，给城市更多不同层次的商业体验。未来随着东百中心C馆、兰州中心、福安东百城的集中开业，公司商业零

售面积将逾 70 万平方米，将对公司经营产生积极影响。

随着近年来电子商务的蓬勃发展和“新零售”概念的崛起，物流地产供需缺口逐渐变大。据机构报告预计，至 2020 年，电子商务、消费品、物流服务和工业对高标准仓库的需求将达到 1.4 亿平方米至 2.1 亿平方米，而届时供应量或只有 5600 万平方米至 6600 万平方米，供应缺口超过 1 亿平方米。在相当长的一段时期内，中国物流地产市场将维持供不应求的态势。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将进一步立足福州，实施辐射整个海西经济圈乃至全国多元化发展战略，致力打造成为商业零售、仓储物流、供应链管理等业态并存的大型集团企业。

商业零售业务：以东百中心升级改造为契机启动东百商业的全新发展，全面实施密布福建、走向全国的战略布局，紧紧围绕建设“一流品牌，一流团队，一流效益”的目标，致力成为新型的现代零售服务商。

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

（三） 经营计划

√适用 □不适用

2017年度，公司计划商业零售、商业地产、供应链业务累计实现营业收入43.10亿元，实际完成38.41亿元，完成计划的89.12%，营业收入完成情况如下：商业地产业务计划实现营业收入19亿元，实际完成18.71亿元，完成98.47%；商业零售业务计划实现营业收入15.10亿元，实际完成13.40亿元，完成88.74%，主要是主力门店东百中心升级调整进行闭馆装修，影响了零售业务营业收入的完成情况；供应链业务计划实现营业收入9亿元，实际完成6.3亿元，完成70%，主要是报告期大宗市场价格波动较大，影响了供应链业务收入的完成情况。

公司 2018 年度经营计划具体如下：

1、商业零售

加快新门店开业与现有门店规划调整工作，东百中心C馆上半年全面进入品牌招商、运营筹备与装修阶段，计划于2018年7月开业。加强现有门店运营精细化管理，推进品牌责任制及服务提升系统管理，全面执行门店KPI考核机制及PBC激励考核机制；全面升级IT系统，强化VIP经营服务。2018年度，公司商业零售业务计划实现营业收入23亿元。

2、商业地产

继续推进兰州国际商贸中心项目商业部分的品牌招商、运营筹备及装修任务，确保 2018 年 9 月份正式营业，基本完成兰州希尔顿酒店的装潢施工及设备安装工作；福安东百广场项目计划完成住宅二期竣工验收及交付工作、福安东百城的竣工验收及酒店主体结构封顶工作。2018 年度，公司商业地产做好尾盘销售工作，计划实现营业收入 13 亿元。

3、物流仓储

稳步推进现有物流仓储项目的开发、建设及运营，并积极在重点布局区域拓展新的物流仓储项目，以增加物流用地储备。2018 年度，公司物流仓储业务计划实现营业收入 8,000 万元。

4、供应链管理服务

继续拓展国内大型粮油企业及国有粮食集团客户，加大同京粮集团、深粮集团、金谷集团、温氏集团等上、下游客户粮食供应链贸易业务。扩展多元化运营线路，不断整合海运、铁路、公路等物流资源，打造最优粮油商品物流通道。继续开拓粮油采购、储运、销售渠道，为客户提供包括渠道管理、采购经销管理、库存管理、仓储运输、供应链金融服务等综合供应链服务。2018 年度，公司供应链业务计划实现营业收入 9 亿元。

5、公司管理

公司提出“企业规范年、服务提升年、人才培养年、变革阵痛年”，将从内部进行改革，进一步加强企业规范管理，与专业咨询公司合作，对公司组织架构、制度流程、薪酬和绩效体系进行全面梳理和优化，为企业快速发展奠定坚实基础。

上述发展战略、经营计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、转型风险

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

2、跨区域经营风险

兰州中心即将开业，当地消费者结构、偏好及消费模式与福州本土存在一定差异，消费者对公司的品牌认知度不高，公司需要花费一定时间来建设能够满足当地消费者需求的供应链，并制定和执行合适的市场营销计划，以提升公司在当地的品牌形象，并与当地其他零售企业开展差异化竞争。

3、管理风险

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

4、政策风险

金融环境、银行对购房贷款的控制可能对项目去化进度造成影响，公司将通过拓展融资渠道积极应对，以保证充沛的现金流。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

公司2017年度利润分配预案为：公司拟以2017年末的总股本为基数，向全体股东每10股派现金1元（含税），共派发现金红利89,822,914.80元。本年度不送红股，亦不实施资本公积转增股本。

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

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017年	0	1.00	0	89,822,914.80	247,412,194.08	36.30
2016年	0	0	0		101,046,654.20	
2015年	0	0	10		49,372,990.49	

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	福建丰琪投资有限公司	<p>1、丰琪投资将尽量避免与东百集团之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2、丰琪投资将严格遵守东百集团《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照东百集团关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。</p> <p>3、丰琪投资保证不会利用关联交易转移东百集团利润，不会通过影响东百集团的经营决策来损害东百集团及其他股东的合法权益。丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p>	2013年7月作出承诺，长期有效	否	是		
	解决同业竞争	福建丰琪投资有限公司	<p>1、丰琪投资保证不利用本公司对东百集团的关联关系从事或参与从事有损东百集团及其中小股东利益的行为。</p> <p>2、丰琪投资未直接或间接从事与东百集团相同或相似的业务；亦未对任何与东百集团存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。</p> <p>3、丰琪投资将不直接或间接从事与东百集团业务构成或可能构成同业竞争的活动。</p> <p>4、无论何种原因，如丰琪投资获得可能与东百集团构成同业竞争的业务机会，丰琪投资将尽最大努力，促使该等业务机会转移给东百集团。若该等业务机</p>	2013年7月作出承诺，长期有效	否	是		

			会尚不具备转让给东百集团的条件，或因其他原因导致东百集团暂无法取得上述业务机会，东百集团有权选择以书面确认的方式要求丰琪投资或所控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。					
与再融资相关的承诺	股份限售	福建丰琪投资有限公司	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日	是	是		
	股份限售	魏立平	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日	是	是		
	股份限售	薛建	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日	是	是		
	股份限售	宋克均	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日	是	是		
	股份限售	刘夷	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日	是	是		
	股份限售	李鹏	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日	是	是		
	股份	孙军	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让，应按照相关法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限	2014 年 5 月 14 日承诺公布，期限为	是	是		

限售		公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2015年3月31日至2018年3月31日				
股份限售	聂慧	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起36个月内不得转让, 应按照国家法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014年5月14日承诺公布, 期限为2015年3月31日至2018年3月31日	是	是		
股份限售	翁祖翔	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起36个月内不得转让, 应按照国家法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014年5月14日承诺公布, 期限为2015年3月31日至2018年3月31日	是	是		
股份限售	刘晓鸣	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起36个月内不得转让, 应按照国家法律法规和中国证监会、证券交易所的相关规定按照福建东百集团股份有限公司要求就本次定向增发中认购的股份出具相关锁定承诺并办理相关股份锁定事宜。	2014年5月14日承诺公布, 期限为2015年3月31日至2018年3月31日	是	是		
其他	福建丰琪投资有限公司	《福建东百集团股份有限公司关于房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2012年1月1日至2015年9月30日期间内房地产开发项目的自查情况, 东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为, 给上市公司和投资者造成损失的, 承担相应的赔偿责任。	2016年1月5日作出承诺, 长期有效	否	是		
其他	郑淑芳	《福建东百集团股份有限公司关于房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2012年1月1日至2015年9月30日期间内房地产开发项目的自查情况, 东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为, 给上市公司和投资者造成损失的, 承担相应的赔偿责任。	2016年1月5日作出承诺, 长期有效	否	是		
其他	公司董事、监事及高级管理人员	《福建东百集团股份有限公司关于房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2012年1月1日至2015年9月30日期间内房地产开发项目的自查情况, 东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为, 给上市公司和投资者造成损失的, 承担相应的赔偿责任。	2016年1月5日作出承诺, 长期有效	否	是		
其他	福建丰琪投资有限公司	从承诺函出具之日(2016年4月19日)至东百集团2016年非公开发行完成后六个月内, 本公司及关联方不存在减持东百集团股票的计划。	2016年4月19日作出承诺, 承诺期限为2016年4月19日至东百集团2016年非公开发行完成后六个月	是	是		

其他	郑淑芳	从承诺函出具之日(2016年4月19日)至东百集团2016年非公开发行完成后六个月内,本公司及关联方不存在减持东百集团股票的计划。	2016年4月19日作出承诺,承诺期限为2016年4月19日至东百集团2016年非公开发行完成后六个月	是	是		
其他	福建丰琪投资有限公司	《福建东百集团股份有限公司关于公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2014年1月1日至2017年6月30日期间内房地产开发项目的自查情况,东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,承诺人将承担相应的赔偿责任。	2017年8月17日作出承诺,长期有效	否	是		
其他	郑淑芳	《福建东百集团股份有限公司关于公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2014年1月1日至2017年6月30日期间内房地产开发项目的自查情况,东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,承诺人将承担相应的赔偿责任。	2017年8月17日作出承诺,长期有效	否	是		
其他	公司董事、监事及高级管理人员	《福建东百集团股份有限公司关于公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在2014年1月1日至2017年6月30日期间内房地产开发项目的自查情况,东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,承诺人将承担相应的赔偿责任。	2017年8月17日作出承诺,长期有效	否	是		
其他对公司中小股东所作承诺	福建东百集团股份有限公司	<p>未来三年(2017-2019年)股东分红回报规划:</p> <p>1、公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。</p> <p>2、在满足现金分红条件的前提下,最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司董事会可以根据公司当期的盈利状况、现金流状况及资金需求状况,提议公司进行中期分红。实施现金分红的条件:如公司当年度累积未分配利润为正且当期可分配利润为正,且公司未来12个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外),公司应采取现金方式分配股利。重大投资计划或重大现金支出指以下情形之一:(1)公司未来12个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%;(2)公司未来12个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%。</p> <p>3、公司在经营情况良好,并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时,可以在满足上述现金分红的条件下,提出股票股利分配预案。公司董事会应综合考虑所处行业特点、发展</p>	2017年4月13日承诺公布,承诺期限为2017年1月1日至2019年12月31日	是	是		

		<p>阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。(1)公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；(2)公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；(3)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按前项规定处理。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、会计政策变更概述

(1)2017年4月28日,财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会〔2017〕13号),自2017年5月28日起施行,对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。

(2)2017年5月10日,财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号—政府补助〉的通知》(财会〔2017〕15号),自2017年6月12日起施行。对于2017年1月1日存在的政府补助,要求采用未来适用法处理;对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。公司按照新准则的衔接规定,采用未来适用法,不对比较财务报表进行调整。

上述会计政策变更事项详见公司于2018年3月24日在上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告。

2、会计变更对财务报表的影响

本次会计政策变更不涉及以前年度的追溯调整,仅对财务报表项目列示产生影响,对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生实质性影响。

公司执行上述两项准则主要影响如下:

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	报告期影响金额		上期重述金额	
		变更前	变更后	调整前	调整后
与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益		4,358,899.90		
	营业外收入	4,358,899.90			
资产处置损益列报调整	资产处置收益		-11,017,294.07		-12,411,910.96
	营业外收入			14,685.39	
	营业外支出	11,017,294.07		12,426,596.35	

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	25

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

说明：因公司 2016 年非公开发行股票尚未完成，报告期内未支付保荐人报酬。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

√适用 □不适用

2017 年 7 月，公司收到莆田市中级人民法院送达的民事判决书，该院对公司与三信公司之间租

赁合同纠纷系列发回重审案件做出一审判决（具体情况详见公司于 2017 年 7 月 15 日在上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。公司已就上述判决向福建省高级人民法院提起上诉，并于 2018 年 4 月收到福建省高级人民法院的关于上述系列案件的开庭通知。

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

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明
适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的
适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况
 股权激励情况
适用 不适用

其他说明
适用 不适用

员工持股计划情况
适用 不适用

公司第八届董事会第二十六次会议及 2016 年年度股东大会审议通过了《公司第一期员工持股计划（草案）及其摘要》及相关议案。经公司第九届董事会第二次会议审议通过，同意对公司第一期员工持股计划（草案）及其摘要的部分内容进行修订。截至 2017 年 6 月 30 日，公司第一期员工持股计划已完成股票购买，锁定期为自 2017 年 7 月 1 日起 12 个月（具体详见公司于 2017 年 4 月 13 日、5 月 6 日、5 月 23 日、7 月 1 日在上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。截止报告期末，参加公司第一期员工持股计划的员工人数由 21 人变更为 16 人，参与员工持股计划的董事、监事及高管人员及认购份额未发生变化。

其他激励措施
适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项
适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
适用 不适用

公司第八届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司 2017 年度日常关联交易预计金额的议案》，具体内容详见公司于 2017 年 1 月 21 日在上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告。

截止报告期末，公司 2017 年度日常关联交易的预计和执行情况如下：

关联交易类别	关联人	2017 年度预计 金额(万元)	2017 年实际发 生金额(万元)
向关联人采购商品	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	1,400.00	1,409.51
	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	150.00	178.96
	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	400.00	375.91
	克芮绮亚时装(中国)有限公司	120.00	260.60
	小计	2,070.00	2,224.98
向关联方支付管理服务费	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	10.00	8.21
收取关联人合同收费	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	70.00	44.90
	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	5.00	3.55
	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	30.00	20.20
	克芮绮亚时装(中国)有限公司	7.00	10.96
	小计	112.00	79.61
收取关联人租金等收入	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	35.00	30.34

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁面积 (平方米)	租赁起始日	租赁终止日	租赁 收益 确定 依据	是否 关联 交易	关联 关系
福建元洪城房地产有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司	租赁坐落于福州市台江区台江路 95 号的元洪城商场	5,161.87	79,112.00	2017.01.01	2026.12.31	市场行情	否	
福建群升置业有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司	租赁坐落于福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2#楼地下一层(部分)、地上一至六层	2,123.63	32,798.43	2008.11.01	2023.10.31	市场行情	否	
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	厦门世纪东百商业广场有限公司	租赁坐落于厦门市湖里区吕岭路 1068 号蔡塘社区发展中心项目商业楼的半地下室、F1-F4 层	2,093.95	41,026.72	2014.09.01	2034.8.31	市场行情	否	
福建红星美凯龙置业有限公司	福建东百红星商业广场有限公司	租赁坐落于福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场的地下 1 层、地上 1-6 层部分区域, 共计七层	1,025.23	45,347.00	2015.12.19	2035.12.18	市场行情	否	
福州市三坊七巷保护开发有限公司	福建东百集团股份有限公司	租赁坐落于福州市鼓楼区八一七北路三坊七巷南街商业中心 A、B、C、D 区		46,200.00	2018.8.12	2028.8.12	市场行情	否	

租赁情况说明:

(1)2017 年 8 月, 公司与福州市三坊七巷保护开发有限公司就承租“三坊七巷南街城市生活合体运营服务项目”签署了租赁合同, 租赁面积共计约 4.62 万平方米, 租赁期限为 10 年(不含免租装修期 1 年), 租金为 4,900 万元/年, 按月支付, 前四年租金不变, 第五年起每两年递增 5%, 报告期内已启动规划设计与招商工作。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)													
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)													
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						29,000.00							
报告期末对子公司担保余额合计 (B)						43,221.27							
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)													
担保总额 (A+B)						43,221.27							
担保总额占公司净资产的比例 (%)						20.00							
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)													
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)													
上述三项担保金额合计 (C+D+E)													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	募集资金	87,000,000.00		

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
抵押委托贷款	自有资金	306,277,030.00	306,277,030.00	

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、公司与上海浦东发展银行股份有限公司签署《战略合作协议》（详见公司于 2016 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。2017 年度新增流动资金贷款 3,862 万元，累计支用流动资金贷款 35,672 万元，上述贷款已于 2017 年 10 全部结清。

2、公司及子公司东百睿信与福建省福能兴业股权投资管理有限公司、万向信托有限公司共同投资设立了佛山市空间工业投资中心（有限合伙）（详见公司于 2017 年 1 月 21 日在上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。报告期内，该合伙企业股东变更的工商登记手续已办理完成，普通合伙人的认缴出资额和劣后级有限合伙人与优先级有限合伙人第一期的认缴出资额已到位。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

（一）经公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司向丰琪投资、林绍康、唐郡、海恒（平潭）资产管理有限公司、福建稳可信资产管理有限公司、陈军等 6 名特定对象非公开发行股票。本次发行申请于 2017 年 1 月获中国证监会发行审核委员会审核通过（具体详见 2016 年 1 月 23 日、4 月 21 日、5 月 28 日、9 月 20 日及 2017 年 1 月 12 日上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

（二）经公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行不超过人民币 8 亿元的公司债券（具体详见 2017 年 7 月 8 日、8 月 4 日上海证券交易所网站[www. sse. com. cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

十七、积极履行社会责任的工作情况**(一) 上市公司扶贫工作情况**

√适用 □不适用

1、精准扶贫规划

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

2、年度精准扶贫概要

报告期内，公司结合实际情况在教育扶贫、兜底保障、社会扶贫等方面参与多项扶贫活动，共计投入资金 15.97 万元。

3、精准扶贫成效

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	15.97

其中：1. 资金	15.08
2. 物资折款	0.89
二、分项投入	
4. 教育脱贫	5.56
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	5.56
4.2 资助贫困学生人数（人）	/
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	/
7. 兜底保障	5.96
其中：7.1 帮助“三留守”人员投入金额	/
7.2 帮助“三留守”人员数（人）	/
7.3 帮助贫困残疾人投入金额	5.96
7.4 帮助贫困残疾人数（人）	/
8. 社会扶贫	2.39
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	/
8.2 定点扶贫工作投入金额	/
8.3 扶贫公益基金	2.39
9. 其他项目	2.05
其中：9.1. 项目个数（个）	2
9.2. 投入金额	2.05
9.3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
9.4. 其他项目说明	公司供应商员工家属患病，公司组织筹得爱心捐款 1.01 万元；公司员工家乡发生火灾，公司筹集爱心捐款 1.04 万元。
三、所获奖项（内容、级别）	
	“福安市希望工程——阳光助学捐赠证”

4、后续精准扶贫计划

公司将在前期扶贫工作的基础上，重点突出教育脱贫，持续为贫困地区学校和学生捐款捐物，助推贫困地区教育事业的发展，同时会同政府及相关帮扶单位开展公益汇演、义卖等活动，积极发挥上市公司在扶贫脱贫中的积极作用。

（二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见公司于 2018 年 4 月 4 日在上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]披露的《福建东百集团股份有限公司 2017 年度社会责任报告》。

（三）环境信息情况

1、属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2、重点排污单位之外的公司

□适用 √不适用

3、其他说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数（户）	12,890
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	20,817
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

福建丰琪投资有限公司	0	409,746,718	45.62	191,783,960	质押	406,138,589	境内非国有法人
许惠君	0	53,200,000	5.92	0	质押	49,000,000	境内自然人
中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金	887,222	32,987,229	3.67	0	无	0	其他
深圳钦舟实业发展有限公司	0	30,137,140	3.36	0	无	0	境内非国有法人
兴业国际信托有限公司—兴业信托·东百集团1号员工持股集合资金信托计划	15,240,145	15,240,145	1.70	0	无	0	其他
姚建华	-800,000	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
王红伟	-11,378,511	13,569,509	1.51	0	质押	12,000,000	境内自然人
中国建设银行股份有限公司—富国城镇发展股票型证券投资基金	-23,300,012	12,700,000	1.41	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选混合型证券投资基金	-841,425	11,559,315	1.29	0	无	0	其他
交通银行股份有限公司—富国天益价值混合型证券投资基金	4,870,728	10,423,662	1.16	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
福建丰琪投资有限公司	217,962,758			人民币普通股	217,962,758		
许惠君	53,200,000			人民币普通股	53,200,000		
中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金	32,987,229			人民币普通股	32,987,229		
深圳钦舟实业发展有限公司	30,137,140			人民币普通股	30,137,140		
兴业国际信托有限公司—兴业信托·东百集团1号员工持股集合资金信托计划	15,240,145			人民币普通股	15,240,145		
姚建华	15,200,000			人民币普通股	15,200,000		

王红伟	13,569,509	人民币普通股	13,569,509
中国建设银行股份有限公司—富国城镇发展股票型证券投资基金	12,700,000	人民币普通股	12,700,000
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选混合型证券投资基金	11,559,315	人民币普通股	11,559,315
交通银行股份有限公司—富国天益价值混合型证券投资基金	10,423,662	人民币普通股	10,423,662
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《上市公司收购管理办法》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《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	福建丰琪投资有限公司	191,783,960	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
2	魏立平	3,200,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
3	薛建	2,200,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
4	宋克均	2,200,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
5	刘夷	2,200,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
6	李鹏	2,200,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
7	翁祖翔	2,000,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
8	孙军	2,000,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
9	聂慧	2,000,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
10	刘晓鸣	2,000,000	2018-04-02		自非公开发行结束之日起36个月内不得转让
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东之间无关联关系，不属于一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

√适用 □不适用

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

2、自然人

□适用 √不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

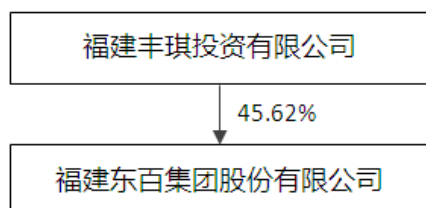
□适用 √不适用

4、报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

□适用 √不适用

2、自然人

√适用 □不适用

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

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

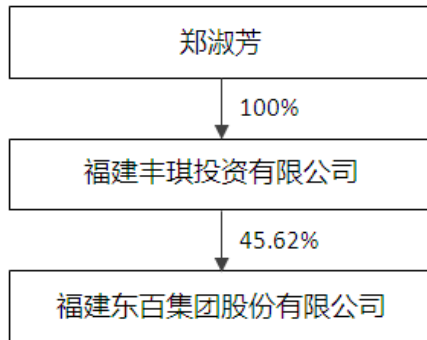
□适用 √不适用

4、报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
施文义	董事长、总裁	男	50	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0		0	是
朱红志	副董事长	女	48	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0		10.00	否
刘夷	董事	男	40	2012年11月26日	2020年5月3日	2,781,600	2,200,000	581,600	集中竞价减持	47.48	否
	副总裁			2013年1月9日	2020年5月3日						
	董事会秘书			2014年3月21日	2020年5月3日						
宋克均	董事	男	53	2012年11月26日	2020年5月3日	2,700,000	2,700,000	0		52.60	否
	副总裁			2017年5月4日	2020年5月3日						
	财务总监			2014年3月21日	2020年5月3日						
魏秀法	董事	男	47	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0		6.31	是
施霞	董事	女	32	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0		6.31	是
顾珺珺	独立董事	女	70	2012年11月26日	2018年11月25日	0	0	0		10.00	否
洪波	独立董事	男	59	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0		10.00	否
陈珠明	独立董事	男	53	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0		10.00	否
林越	监事会主席	男	72	2014年3月21日	2020年5月3日	0	0	0		6.00	否
李京宁	监事	女	44	2014年3月17日	2020年5月3日	0	0	0		27.47	否
叶海燕	职工监事	女	44	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0		17.75	是
李鹏	副总裁	男	55	2005年6月28日	2020年5月3日	2,200,000	2,200,000	0		50.21	否

2017 年年度报告

王黎民	副总裁	男	50	2017年5月4日	2020年5月3日	0	0	0		325.57	否
袁幸福	副总裁	男	44	2017年5月4日	2020年5月3日	100	100	0		70.22	否
魏立平	副董事长、总裁（离任）	男	55	2002年2月20日	2017年5月3日	3,200,000	3,200,000	0		129.65	否
龙俊	董事（离任）	男	39	2011年5月11日	2017年5月3日	0	0	0		3.69	是
杨艳华	董事（离任）	女	43	2014年3月21日	2017年5月3日	0	0	0		3.69	是
王向红	监事（离任）	女	46	2014年3月21日	2017年5月3日	4,000	4,000	0		2.22	否
合计	/	/	/	/	/	10,885,700	10,304,100	581,600	/	789.17	/

姓名	主要工作经历
施文义	大专学历，高级经济师。现任福建丰琪投资有限公司执行董事、福建中联房地产开发集团有限公司董事长。现担任公司董事长、总裁。
朱红志	本科学历，会计师。历任中信银行福州分行资金资本市场部总经理、金融同业部总经理。2014年3月至2017年5月任公司董事长，现担任公司副董事长。
魏秀法	本科学历，工程师，中共党员。历任建设银行福州城东支行副行长、福建省分行公司业务部总经理、福州自贸区分行行长。现任福建中联房地产开发集团有限公司副董事长、总裁。2017年5月至今担任公司董事。
施霞	本科学历，经济师。现任福建中联房地产开发集团有限公司董事。2017年5月至今担任公司董事。
宋克均	本科学历，审计师，中共党员。历任福建中福实业股份有限公司财务总监、代理董秘，福建中联房地产开发集团有限公司审计管理中心总经理。经公司2012年第一次临时股东大会和第七届董事会第十二次会议审议通过，担任公司董事、财务总监。2017年5月至今担任公司董事、副总裁、财务总监。
刘夷	本科学历，经济师。历任公司投资管理部经理、财务管理部经理、业务管理部经理，福建中联房地产开发集团有限公司董事长助理。经公司2012年第一次临时股东大会和第七届董事会第十二次会议审议通过，担任公司董事、副总裁。2014年3月至今担任公司董事、副总裁、董事会秘书。
顾琍琍	高级会计师。历任福州变压器厂财务科长、福州电冰箱公司财务总监、福州市电子工业局财务处长、福州华京地产公司副总经理兼财务总监、福建东建集团财务总监、福州财会学会常务理事。2012年11月至今担任公司独立董事。
洪波	研究生学历，中共党员。历任福建省律师协会秘书长、副会长、会长；中华全国律师协会副会长、福建省律师协会名誉会长等；现为福建新世通律师事务所首席合伙人、一级律师；同时兼任国家食品药品监督管理局（法律组）安全专家、福州仲裁委员会委员、仲裁员、福建省国资委法律咨询专家委员会法律咨询专家；纳川股份、泰禾集团及宁德时代新能源科技股份有限公司独立董事。2014年3月至今担任本公司独立董事。
陈珠明	中山大学管理学博士，教授。金融学专业、财务投资专业的硕士研究生导师。中国管理学年会风险投资专业委员会副主任委员、广东经济学会理事、美国 GLG 集团 Educators、广州国资产业发展股权投资基金投资决策委员会外部专业评委。现兼任广州弘亚数控机械股份有限公司、广东南方新媒体股份有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司独立董事及广州钢正建材股份有限公司董事。2014年3月至今担任本公司独立董事。

林越	清华大学本科学历，高级经济师，中共党员。历任福州电线厂厂长、福州市经委主任、香港华榕集团有限公司董事长兼总经理、福州百华房地产开发有限公司副董事长、福建中联房地产开发集团有限公司副董事长。2012年11月至2014年3月任公司监事，现任公司监事会主席。
李京宁	本科学历，法学硕士学位。历任公司法务部经理、董事会办公室负责人，2014年3月至今担任公司监事、证券事务代表。
叶海燕	大专学历，现担任公司职工监事、总裁办副主任。
王黎民	毕业于加拿大约克大学舒立克商学院（MBA 学位）。曾任安博（PROLOGIS）中国高级副总裁、华北区总经理。现担任公司副总裁。
袁幸福	本科学历，在读 EMBA。2002 年至 2009 年 10 月担任深圳茂业国际控股有限公司营运部经理、店总经理，2009 年 10 月至 2017 年 4 月历任银泰百货义乌伊美店店总经理、温州世贸店店总经理、浙中南区副总经理、武林总店店总经理、杭州区总经理、银泰商业集团助理总裁。2017 年 5 月至今担任公司副总裁。
李鹏	本科学历，硕士学位。2002 年至 2005 年曾任公司总裁助理，2005 年 6 月至今担任公司副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
施文义	福建中联房地产开发集团有限公司	董事长	2005 年 10 月	/
施文义	福清兰天房地产开发有限公司	董事长	1994 年 5 月	/
施文义	广州融冠材料科技股份有限公司	董事	2011 年 10 月	/
施文义	广州宏顺塑胶工业有限公司	董事	2011 年 10 月	/
施文义	中联控股集团（中国）有限公司	董事	1992 年 6 月	/
施文义	创辉投资集团有限公司	董事	1993 年 3 月	/
魏秀法	福建中联房地产开发集团有限公司	副董事长、总裁	2016 年 5 月	/
施霞	福建中联房地产开发集团有限公司	董事	2014 年 5 月	/

施霞	广州融冠材料科技股份有限公司	董事	1995年9月	/
施霞	怡盛集团有限公司	董事	2010年12月	/
施霞	恒冠贸易有限公司	董事	2010年9月	/
施霞	福清兰天置业有限公司	董事	2008年4月	/
施霞	福清中联置业有限公司	董事	2006年12月	/
施霞	福融辉实业（江苏）有限公司	董事	2012年9月	/
施霞	广州融盛包装材料有限公司	董事长	2011年9月	/
洪波	福建新世通律师事务所	首席合伙人	2000年1月	/
洪波	福建永德吉灯业股份有限公司	独立董事	2013年9月	2017年9月
洪波	鸿博股份有限公司	独立董事	2015年3月	/
洪波	福建雪人股份有限公司	独立董事	2015年12月	/
洪波	宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事	2017年8月	/
陈珠明	中山大学管理学院	管理学教授、金融、财务投资硕士研究生导师	2002年8月	/
陈珠明	广州弘亚数控机械股份有限公司	独立董事	2013年4月	/
陈珠明	广东广州日报传媒股份有限公司	独立董事	2013年6月	/
陈珠明	广东钢正建材股份有限公司	董事	2014年5月	/
陈珠明	广东精艺金属股份有限公司	独立董事	2015年7月	/
陈珠明	广东南方新媒体股份有限公司	独立董事	2017年6月	/
龙俊	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	法务经理	2010年2月	2017年4月
龙俊	深圳市君酌创业投资有限公司	执行董事、总经理	2012年9月	2017年12月
杨艳华	福建中联房地产开发集团有限公司	财务部经理	2006年9月	2017年12月
王向红	福州美林名家装饰工程设计有限公司	监事	2013年4月	/
王向红	福建鑫祥典当有限公司	执行董事	2014年5月	2017年5月
王向红	福州鑫丰基金管理有限公司	执行董事、总经理	2014年9月	/
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事津贴由股东大会审议决定，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会审议决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事津贴以股东大会决议为依据发放，公司高级管理人员的年薪由公司根据实际情况并结合行业薪金水平确定，由基础薪金和绩效薪金组成。基础薪金根据考勤记录按月发放，绩效薪金按照半年度和年度，根据经济指标完成情况和绩效管理制度的规定，考核后发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司为董事、监事、高级管理人员发放的薪酬符合公司的薪酬确定依据和标准，相关数据真实、准确。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期公司董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为 789.17 万元（详见董事、监事、高级管理人员持股变动及报酬情况），均已实际支付到位。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
施文义	董事长	选举	董事会选举
施文义	总裁	聘任	董事会聘任
朱红志	副董事长	选举	董事会选举
魏秀法	董事	选举	股东大会选举
施霞	董事	选举	股东大会选举
李京宁	监事	选举	股东大会选举
叶海燕	职工监事	选举	职工代表大会选举
袁幸福	副总裁	聘任	董事会聘任
王黎民	副总裁	聘任	董事会聘任
朱红志	董事长	离任	任期届满
魏立平	副董事长、总裁	离任	任期届满
龙俊	董事	离任	任期届满
杨艳华	董事	离任	任期届满
王向红	监事	离任	任期届满
李京宁	职工监事	离任	任期届满

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	145
主要子公司在职工的数量	937
在职工的数量合计	1,082
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	283
技术人员	128
财务人员	170
行政人员	42
管理人员	302
安保人员	157
合计	1,082
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及以上学历	282
大专	297
其他	503
合计	1,082

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

员工薪酬遵循“按劳取酬、多劳多得、效益优先、兼顾公平”的分配原则。公司以员工所在工作岗位的职责轻重、工作能力高低及贡献大小为分配依据，围绕薪酬增长的目标，结合公司绩效考核标准、进行薪酬的合理分配。此外，员工享有“五险一金”、带薪年假、带薪培训、餐补、话费补贴等待遇。同时，公司将结合年度社会平均工资水平、物价等因素对员工薪酬福利进行稳步调整。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2018年度，公司将继续开展新员工培训、岗位流程培训等基础类课程，进一步完善人才培养系统，合理挖掘、培养后备人才队伍，深入打造营运体系课程。此外，为丰富培训形式，公司将全力完善现有培训体系，逐步丰富课程库，建设强有力的讲师队伍；同时积极开拓培训渠道，如培训宝线上视频培训、微微道来（微信开展小型培训）等。

项目	具体内容	对象	频率
培训工作	新员工培训	新员工	每季度
	营运主管系列培训	营运主管	每年
	通用类技能培训	全体员工	每季度
	营运各岗位流程培训	营运岗位	每季度
	消控培训	消控员	每月
人才培养	东道主计划跟进（三年计划）	东道主	每年
讲师队伍组建、课程库完善	制定讲师管理制度，开展五佳讲师评选	全体讲师	每年
	开展课程设计大赛，丰富课程库	全体讲师	每年
	教师节活动	全体讲师	每年

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	724,626.66 小时
劳务外包支付的报酬总额	22,463,426.62 元

七、其他

□适用 √不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

（一）制度建设情况

报告期内，公司修订了《公司章程》及《总裁工作细则》，同时通过各项公司治理制度的建立健全和贯彻实施，不断完善公司治理结构，提升公司规范运作水平。

（二）公司治理实施具体情况

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》、《公司股东大会议事规则》要求召集、召开股东大会，并聘请律师对股东大会的召集召开程序、出席人身份、审议内容、表决结果等事项进行确认和见证，确保股东大会表决结果合法有效。报告期内，公司股东大会已全面推行网络投票及中小投资者单独计票制度，充分保障中小股东对公司重大事项的参与权。此外，股东大会审议关联交易事项时，关联股东均能回避表决，不存在损害中小股东利益的情形。

2、关于控股股东与上市公司

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

3、关于董事与董事会

公司董事会职责清晰，全体董事（含独立董事）均能按照相关规定，以认真负责的态度出席会议，勤勉尽责地履行职责和义务；公司各次董事会的召集、召开程序符合《公司章程》、《公司董事会议事规则》的有关规定，关联董事在表决关联事项时实行回避，保证表决事项符合公开、公平、公正的原则。同时，公司董事积极参加相关培训，熟悉相关监管法律法规，进一步提升规范治理意识。

4、关于监事与监事会

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

5、关于信息披露与透明度

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

6、关于投资者关系及相关利益者

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

稳定地可持续发展。

7、关于内幕信息知情人登记管理

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

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017年第一次临时股东大会	2017年1月6日	http://www.sse.com.cn	2017年1月7日
2017年第二次临时股东大会	2017年2月7日	http://www.sse.com.cn	2017年2月8日
2016年年度股东大会	2017年5月4日	http://www.sse.com.cn	2017年5月6日
2017年第三次临时股东大会	2017年9月5日	http://www.sse.com.cn	2017年9月6日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
施文义	否	6	6	0	0	0	否	0
朱红志	否	10	10	0	0	0	否	4
宋克均	否	10	10	0	0	0	否	4
刘夷	否	10	10	0	0	0	否	4
魏秀法	否	6	6	0	0	0	否	1
施霞	否	6	6	0	0	0	否	1
顾琍琍	是	10	10	0	0	0	否	4
洪波	是	10	9	8	1	0	否	1
陈珠明	是	10	10	8	0	0	否	1
魏立平	否	4	4	0	0	0	否	0
龙俊	否	4	4	4	0	0	否	0
杨艳华	否	4	4	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	8

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司人力资源部门根据《公司董事、监事、高级管理人员薪酬考核办法》制定高级管理人员薪酬方案，综合考虑公司年度主要财务指标和经营目标完成情况，经董事会述职考评后报董事会薪酬委员会核定实施。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

根据有关规定和要求，公司董事会组织公司有关部门及各控股子公司从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督等方面对公司截至 2017 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了系统性分析，并出具了《公司 2017 年度内部控制评价报告》（详见同日上海证券交易所网站）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行审计，出具了标准无保留意见的《公司内部控制审计报告》（报告全文详见同日上海证券交易所网站）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审 计 报 告

闽华兴所（2018）审字A-026号

福建东百集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了福建东百集团股份有限公司（以下简称东百集团）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东百集团2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东百集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

（一） 房地产开发项目的成本计量

1、 事项描述

如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（十一）及“五、合并财务报表项目附注注释”（三十九）所示：2017年度，东百集团的营业成本为28.24亿元，其中房地产开发项目成本为11.15亿元，约占营业成本39.48%。由于房地产项目开发成本金额重大，且管理层需要按照开发成本和开发进度对其作出估计及判断，因此，我们将房地产开发项目的成本计量识别为关键审计事项。

2、 审计应对

我们针对房地产开发项目的成本计量执行的审计程序，包括但不限于：

（1）了解并测试东百集团与房地产开发项目的成本核算相关的内部控制，评价其设计和运行的有效性；

（2）我们抽样测试了房地产开发项目成本，包括检查项目成本计算表、相关合同、发票、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件，以评估房地产开发项目成本是否真实发生，金额是否正确，是否记录在恰当的期间以及成本估计是否合理。

基于所实施的审计程序，我们未发现与房地产开发项目的成本计量相关的重大不符事项。

（二） 收入的确认

1、 事项描述

如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（二十五）及“五、合并财务报表项目附注注释”（三十九）所示：2017年度，东百集团的营业收入为38.56亿元，包含商业零售类、

商业地产、供应链等多个业务板块。各业务板块的收入确认原则及时点存在一定差异，收入确认的准确性和完整性对东百集团的利润影响较大，且由于营业收入系公司关键业绩指标之一，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对收入确认执行的审计程序包括但不限于：

(1) 了解并测试东百集团与收入的确认相关的内部控制，评价其设计和运行的有效性；

(2) 执行分析性程序，包括各业务板块本期收入、成本、毛利率与上期比较分析，各业务板块毛利率与同行业比较分析等分析性程序；

(3) 针对收入真实性的检查，我们实施了具有针对性的审计程序：

1) 对于商业零售类中的百货零售收入：我们检查相关销售合同，检查货款的结算方式、营业收入的确认政策是否符合相关会计准则的要求；结合销售系统和用友财务数据的全年各月份数据进行比对审查；抽样检查营业收入发生的外部证据，包括检查销售小票、客户付款记录等；

2) 对于商业零售类中的房产租赁类收入：我们针对本年确认的租赁收入选取样本，根据合同约定的租赁期间、租赁价格，复核报告期应计租金的准确性和完整性；

3) 对于商业地产销售收入：我们检查房产标准买卖合同条款，判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；抽样检查房地产买卖合同、相关移交手续以及可以证明房产已达到交付条件并且已交付的支持证据，以评价相关房地产销售收入确认的准确性；

4) 对于供应链类收入：我们选取样本检查签订的销售合同，识别与商品所有权相关的风险和报酬转移的条款和条件，评价收入确认的时点是否符合企业会计准则的要求；在本年账面记录的销售收入中选取样本检查销售合同、出库单、发票、将出库记录与账面的收入记录进行核对，以评价收入确认的准确性；结合对应收账款的审计，在客户中选取样本，对本期的销售额执行函证程序。

(4) 针对收入的完整性风险，我们执行了资产负债表日前后确认的截止性测试，核对收入确认相关单据以及支持性文件的时间节点，以评估相关收入是否在恰当的期间确认。

根据所实施的审计程序，我们未发现与收入确认相关的重大不符事项。

四、其他信息

东百集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2017年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督东百集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

福建华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国福州市

二〇一八年四月三日

二、财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位: 福建东百集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	925,784,100.96	627,281,296.48
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2		38,890,962.00
衍生金融资产			
应收票据	七、3	850,000.00	
应收账款	七、4	26,782,828.27	10,057,721.07
预付款项	七、5	20,512,535.04	7,318,247.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、6	194,397,631.77	189,068,778.07
买入返售金融资产			
存货	七、7	3,064,098,840.27	3,292,687,807.11
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8		1,438,895.06
其他流动资产	七、9	71,418,391.95	114,562,209.60
流动资产合计		4,303,844,328.26	4,281,305,916.69
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、10	4,449,640.00	4,449,640.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、11	212,555.95	
投资性房地产	七、12	425,994,909.59	197,657,509.21
固定资产	七、13	519,821,033.47	351,845,315.28
在建工程	七、14	355,234,827.68	308,356,373.09
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、15	542,359,877.80	390,792,835.79
开发支出			
商誉	七、16	4,887,500.00	4,887,500.00
长期待摊费用	七、17	267,829,351.81	222,786,425.33
递延所得税资产	七、18	72,970,193.67	39,868,801.76
其他非流动资产	七、19	310,658,953.90	31,022,706.27
非流动资产合计		2,504,418,843.87	1,551,667,106.73

资产总计		6,808,263,172.13	5,832,973,023.42
流动负债：			
短期借款	七、20	480,670,000.00	571,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、21	499,619,654.56	342,965,219.83
预收款项	七、22	267,817,389.95	702,930,077.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、23	27,570,384.44	17,345,598.21
应交税费	七、24	234,688,651.82	115,319,281.48
应付利息	七、25	3,750,796.71	2,655,932.78
应付股利	七、26	1,165,047.89	1,165,047.89
其他应付款	七、27	757,285,429.33	691,948,547.64
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、28	633,906,114.72	315,640,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,906,473,469.42	2,761,469,705.38
非流动负债：			
长期借款	七、29	1,189,219,964.68	833,720,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、30	5,881,304.11	
长期应付职工薪酬	七、31	326,685.57	459,472.42
专项应付款			
预计负债	七、32		537,364.00
递延收益	七、33	30,588,000.00	30,000,000.00
递延所得税负债	七、18	67,497,899.90	68,832,815.99
其他非流动负债	七、34	122,322,700.00	50,284,500.00
非流动负债合计		1,415,836,554.26	983,834,152.41
负债合计		4,322,310,023.68	3,745,303,857.79
所有者权益			
股本	七、35	898,229,148.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、36	127,023,471.08	127,412,794.91
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、37	185,260,178.37	185,260,178.37
一般风险准备			
未分配利润	七、38	950,032,786.33	702,620,592.25
归属于母公司所有者权益合计		2,160,545,583.78	1,913,522,713.53
少数股东权益		325,407,564.67	174,146,452.10
所有者权益合计		2,485,953,148.45	2,087,669,165.63
负债和所有者权益总计		6,808,263,172.13	5,832,973,023.42

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：余林

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位:福建东百集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		350,039,604.25	255,080,912.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			24,045,600.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	883,777.11	638,475.37
预付款项		2,914,213.39	239,913.14
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、2	2,048,492,010.73	1,910,167,983.78
存货		14,632,067.41	5,588,428.99
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			357,237.04
其他流动资产		9,951,329.25	70,980,419.30
流动资产合计		2,426,913,002.14	2,267,098,970.04
非流动资产:			
可供出售金融资产		4,449,640.00	4,449,640.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	901,470,541.35	797,570,541.35
投资性房地产			
固定资产		574,650,938.67	174,115,639.55
在建工程		32,177,376.81	272,888,455.06
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,466,363.39	1,982,516.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		69,179,746.39	33,541,171.75
递延所得税资产		31,228,995.47	25,091,395.54
其他非流动资产			115,384.62
非流动资产合计		1,614,623,602.08	1,309,754,744.68
资产总计		4,041,536,604.22	3,576,853,714.72
流动负债:			
短期借款		410,670,000.00	380,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		81,722,628.62	108,124,235.60

预收款项		67,993,283.54	71,591,950.98
应付职工薪酬		8,626,344.03	5,162,747.08
应交税费		1,833,982.31	7,588,721.41
应付利息		2,351,149.61	2,030,186.32
应付股利		1,165,047.89	1,165,047.89
其他应付款		270,796,722.83	28,960,882.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		436,573,460.00	315,620,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,281,732,618.83	920,743,771.70
非流动负债：			
长期借款		690,049,964.68	633,760,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		326,685.57	459,472.42
专项应付款			
预计负债			537,364.00
递延收益		30,588,000.00	30,000,000.00
递延所得税负债		67,497,899.90	68,382,357.62
其他非流动负债		122,322,700.00	50,284,500.00
非流动负债合计		910,785,250.15	783,423,694.04
负债合计		2,192,517,868.98	1,704,167,465.74
所有者权益：			
股本		898,229,148.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		141,730,282.49	141,730,282.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		185,260,178.37	185,260,178.37
未分配利润		623,799,126.38	647,466,640.12
所有者权益合计		1,849,018,735.24	1,872,686,248.98
负债和所有者权益总计		4,041,536,604.22	3,576,853,714.72

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：余林

合并利润表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,855,695,680.64	3,009,898,941.86
其中:营业收入	七、39	3,855,695,680.64	3,009,898,941.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,314,954,027.14	2,726,557,847.57
其中:营业成本	七、39	2,824,257,507.53	2,252,500,856.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、40	160,862,879.10	175,961,494.74
销售费用	七、41	203,345,687.21	197,840,788.67
管理费用	七、42	104,830,033.71	97,826,491.40
财务费用	七、43	20,083,574.01	2,275,809.29
资产减值损失	七、44	1,574,345.58	152,406.52
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、45	-2,909,292.50	-1,871,913.82
投资收益(损失以“-”号填列)	七、46	4,928,772.73	9,429,100.69
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、47	-11,017,294.07	-12,411,910.96
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
其他收益	七、48	4,358,899.90	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		536,102,739.56	278,486,370.20
加:营业外收入	七、49	5,744,308.19	6,055,758.60
减:营业外支出	七、50	3,651,429.22	4,299,766.95
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		538,195,618.53	280,242,361.85
减:所得税费用	七、51	140,421,542.57	77,431,349.36
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		397,774,075.96	202,811,012.49
(一)按经营持续性分类		397,774,075.96	202,811,012.49
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		397,774,728.20	202,840,144.91
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-652.24	-29,132.42
(二)按所有权归属分类		397,774,075.96	202,811,012.49
1.少数股东损益		150,361,881.88	101,764,358.29
2.归属于母公司股东的净利润		247,412,194.08	101,046,654.20
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税			

后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		397,774,075.96	202,811,012.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		247,412,194.08	101,046,654.20
归属于少数股东的综合收益总额		150,361,881.88	101,764,358.29
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2754	0.1125
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2754	0.1125

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：余林

母公司利润表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	563,096,529.83	627,760,491.07
减: 营业成本	十六、4	464,887,387.38	525,232,649.84
税金及附加		10,427,301.89	13,016,944.69
销售费用		71,186,930.04	61,967,055.89
管理费用		43,209,436.43	32,389,688.41
财务费用		10,642,229.26	-6,800,417.72
资产减值损失		232,415.89	110,305.06
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-1,107,459.00	1,823,590.60
投资收益(损失以“-”号填列)	十六、5	13,823,736.72	60,954,563.95
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-9,034,537.28	-325,648.36
其他收益		4,028,899.90	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-29,778,530.72	64,296,771.09
加: 营业外收入		34,045.08	1,870,339.21
减: 营业外支出		916,435.36	2,978,364.19
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-30,660,921.00	63,188,746.11
减: 所得税费用		-6,993,407.26	6,540,212.27
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-23,667,513.74	56,648,533.84
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-23,667,513.74	56,648,533.84
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-23,667,513.74	56,648,533.84
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 施文义

主管会计工作负责人: 宋克均

会计机构负责人: 余林

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,802,885,392.14	2,858,318,823.31
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、52	124,779,233.85	57,433,825.34
经营活动现金流入小计		3,927,664,625.99	2,915,752,648.65
购买商品、接受劳务支付的现金		2,821,450,207.17	2,319,303,772.08
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		150,913,373.58	154,488,982.78
支付的各项税费		322,102,946.96	184,012,949.76
支付其他与经营活动有关的现金	七、52	327,875,551.29	287,767,407.32
经营活动现金流出小计		3,622,342,079.00	2,945,573,111.94
经营活动产生的现金流量净额		305,322,546.99	-29,820,463.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		247,837,039.69	1,856,214,829.31
取得投资收益收到的现金		502,200.00	6,671,015.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		774,091.14	52,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,830,901.19	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		250,944,232.02	1,862,938,364.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		652,644,432.80	296,671,069.31
投资支付的现金		139,046,914.97	1,699,510,519.03
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		109,153,055.62	183,105,460.30
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		900,844,403.39	2,179,287,048.64

投资活动产生的现金流量净额		-649,900,171.37	-316,348,683.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,000,000.00	15,020,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,573,587,446.68	1,548,973,012.92
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、52	103,792,234.92	50,284,500.00
筹资活动现金流入小计		1,678,379,681.60	1,614,277,512.92
偿还债务支付的现金		1,017,955,928.28	1,344,257,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		122,525,813.92	97,732,025.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、52	4,940,894.72	1,411,835.59
筹资活动现金流出小计		1,145,422,636.92	1,443,401,761.32
筹资活动产生的现金流量净额		532,957,044.68	170,875,751.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		188,379,420.30	-175,293,395.46
加：期初现金及现金等价物余额		617,150,352.78	792,443,748.24
六、期末现金及现金等价物余额		805,529,773.08	617,150,352.78

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：余林

母公司现金流量表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		669,553,811.28	894,835,747.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		674,801,408.75	190,391,121.33
经营活动现金流入小计		1,344,355,220.03	1,085,226,868.52
购买商品、接受劳务支付的现金		566,298,538.03	550,460,582.23
支付给职工以及为职工支付的现金		45,114,250.87	41,172,189.33
支付的各项税费		32,584,877.68	50,757,728.48
支付其他与经营活动有关的现金		667,132,267.50	613,752,757.06
经营活动现金流出小计		1,311,129,934.08	1,256,143,257.10
经营活动产生的现金流量净额		33,225,285.95	-170,916,388.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		232,835,644.45	1,724,737,828.76
取得投资收益收到的现金		502,200.00	3,623,215.56
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		2,727,634.04	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		236,065,478.49	1,728,361,044.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		125,738,191.20	54,764,994.62
投资支付的现金		246,004,070.00	1,799,585,579.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		371,742,261.20	1,854,350,573.65
投资活动产生的现金流量净额		-135,676,782.71	-125,989,529.33
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		953,229,964.68	1,165,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		103,792,234.92	50,284,500.00
筹资活动现金流入小计		1,057,022,199.60	1,215,784,500.00
偿还债务支付的现金		777,610,000.00	1,074,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		77,561,116.29	73,414,414.02
支付其他与筹资活动有关的现金		4,940,894.72	1,411,835.59
筹资活动现金流出小计		860,112,011.01	1,149,146,249.61
筹资活动产生的现金流量净额		196,910,188.59	66,638,250.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		94,458,691.83	-230,267,667.52
加: 期初现金及现金等价物余额		255,070,912.42	485,338,579.94
六、期末现金及现金等价物余额		349,529,604.25	255,070,912.42

法定代表人: 施文义

主管会计工作负责人: 宋克均

会计机构负责人: 余林

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	898,229,148.00				127,412,794.91				185,260,178.37		702,620,592.25	174,146,452.10	2,087,669,165.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	898,229,148.00				127,412,794.91				185,260,178.37		702,620,592.25	174,146,452.10	2,087,669,165.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-389,323.83						247,412,194.08	151,261,112.57	398,283,982.82
（一）综合收益总额											247,412,194.08	150,361,881.88	397,774,075.96
（二）所有者投入和减少资本												2,546,432.57	2,546,432.57
1. 股东投入的普通股												1,000,000.00	1,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他												1,546,432.57	1,546,432.57
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转					-389,323.83							-1,647,201.88	-2,036,525.71
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他					-389,323.83							-1,647,201.88	-2,036,525.71
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	898,229,148.00				127,023,471.08				185,260,178.37		950,032,786.33	325,407,564.67	2,485,953,148.45

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
优先股		永续债	其他											

2017 年年度报告

一、上年期末余额	449,114,574.00			576,536,414.00			179,595,324.99		607,238,791.43	65,018,473.60	1,877,503,578.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	449,114,574.00			576,536,414.00			179,595,324.99		607,238,791.43	65,018,473.60	1,877,503,578.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	449,114,574.00			-449,123,619.09			5,664,853.38		95,381,800.82	109,127,978.50	210,165,587.61
（一）综合收益总额									101,046,654.20	101,764,358.29	202,811,012.49
（二）所有者投入和减少资本										7,363,620.21	7,363,620.21
1. 股东投入的普通股										6,554,575.12	6,554,575.12
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他										809,045.09	809,045.09
（三）利润分配							5,664,853.38		-5,664,853.38		
1. 提取盈余公积							5,664,853.38		-5,664,853.38		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转	449,114,574.00			-449,114,574.00							
1. 资本公积转增	449,114,574.00			-449,114,574.00							

2017 年年度报告

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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他					-9,045.09							-9,045.09
四、本期期末余额	898,229,148.00				127,412,794.91			185,260,178.37		702,620,592.25	174,146,452.10	2,087,669,165.63

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：余林

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37	623,799,126.38	1,849,018,735.24

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	449,114,574.00				590,844,856.49				179,595,324.99	596,482,959.66	1,816,037,715.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	449,114,574.00				590,844,856.49				179,595,324.99	596,482,959.66	1,816,037,715.14
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	449,114,574.00				-449,114,574.00				5,664,853.38	50,983,680.46	56,648,533.84
(一) 综合收益总额										56,648,533.84	56,648,533.84
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

2017 年年度报告

(三) 利润分配								5,664,853.38	-5,664,853.38	
1. 提取盈余公积								5,664,853.38	-5,664,853.38	
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	449,114,574.00				-449,114,574.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	449,114,574.00				-449,114,574.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49			185,260,178.37	647,466,640.12	1,872,686,248.98

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：余林

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

截止报告期末，公司总股本 898,229,148 股，其中有限售条件流通股 212,765,514 股，占总股本 23.69%，无限售条件流通股 685,463,634 股，占总股本 76.31%。福建丰琪投资有限公司为本公司控股股东，截止报告期末持有本公司 409,746,718 股，持股比例 45.62%。

公司目前以商业零售、商业地产开发为主业，重点发展物流仓储业务，同时经营供应链管理服务、房产租赁，辅以物业管理、酒店餐饮和广告信息。

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 17-18 层。

公司财务报告于 2018 年 4 月 3 日经第九届董事会第九次会议批准通过。

2、合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表范围的主要子公司详见第十一节、第九项“其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比，报告期因新设成立纳入合并范围的子公司有平潭信义资产管理有限公司、平潭信茂资产管理有限公司、平潭信柏资产管理有限公司、平潭信智资产管理有限公司、平潭信彪资产管理有限公司、天津融熠供应链管理有限公司、上海榕睿商业管理有限公司、天津兴建供应链管理有限公司；报告期因收购而纳入合并范围的子公司有广州刚添贸易有限公司、五矿电工（东莞）有限责任公司、浙江自贸区联智供应链管理有限公司、浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司、嘉兴大恩供应链管理有限公司。

具体情况详见第十一节、第九点“在其他主体中的权益”的相关内容。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

公司以 12 个月作为一个营业周期。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并报表编制范围

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

(2) 合并程序

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

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

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

①增加子公司以及业务

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

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

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

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

②处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余

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

B. 分步处置股权至丧失控制权

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

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

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(2) 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有

关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、 现金及现金等价物的确定标准

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

9、 金融工具

√适用 □不适用

(1) 金融工具分为下列五类

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

②持有至到期投资；

③贷款和应收款项；

④可供出售金融资产；

⑤其他金融负债。

(2) 确认依据和计量方法

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

金融工具的计量方法：

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

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

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

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

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

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

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

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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

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

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

(4) 金融负债的终止确认条件

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法及会计处理方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

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

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

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10

2—3 年	15	15
3—4 年	50	50
4—5 年	70	70
5 年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

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

11、存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

发出存货的计价方法：采用先进先出法核算。

(3) 存货的盘存制度

采用实地盘存制。

(4) 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

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

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

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

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

12、持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 划分为持有待售的依据

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

(2) 持有待售的会计处理方法

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

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

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

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

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

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

②可回收金额。

13、长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

(2) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

(3) 后续计量和损益确认方法

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

②权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除“对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接

持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益”外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将与公司联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

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

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

14、投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照第十一节、第五项、第 15 点“固定资产及折旧”和第 18 点“无形资产”的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

15、固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

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。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁固定资产:

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

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

16、在建工程

√适用 □不适用

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

17、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件,开始资本化:

- ①资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转

移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已发生；

③为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十一节、第五项、第 19 点“长期资产减值”

的会计政策。

19、长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

√适用 □不适用

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

21、职工薪酬

职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

① 设定提存计划

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

② 设定受益计划

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

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

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

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

22、预计负债

√适用 不适用

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

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

23、股份支付

√适用 □不适用

(1)股份支付的种类

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

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

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

(2)实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

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

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

公司发行的金融工具按照金融工具准则和金融负债和权益工具的区分及相关会计处理规定进行初始确认和计量。其后，公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为发行企业的利润分配，

其回购、注销等作为权益的变动处理。对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

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

25、收入

√适用 □不适用

(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。

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

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

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

(2) 提供劳务

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

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

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

①物业管理在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

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

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

(3) 让渡资产使用权

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

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

(4) 房产租赁

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

26、政府补助

(1) 政府补助的类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

- ①公司能够满足政府补助所附条件；
- ②公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

(3) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

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

(4) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 不适用

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

(5) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 不适用

①用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

②用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

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

(8) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

- ①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
- ②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。
- ③属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 不适用

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

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

(2) 递延所得税负债的确认

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

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

28、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

①承租人的会计处理

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

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

②出租人的会计处理

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

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

29、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 资产证券化业务

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

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

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

(2) 套期会计

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

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

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

②该套期预期高度有效，且符合公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

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

④套期有效性能可靠地计量；

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

公允价值套期满足上述条件的，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

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

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

套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

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

(3) 衍生金融工具

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

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

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

(4) 终止经营

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

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

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

30、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

√适用 □不适用

审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司第九届董事会第八次会议审议通过	详见其他说明
	详见其他说明

其他说明

1、2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会〔2017〕13 号)，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2、2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号—政府补助〉的通知》(财会〔2017〕15 号)，自 2017 年 6 月 12 日起施行。对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。公司按照新准则的衔接规定，采用未来适用法，不对比较财务报表进行调整。

3、2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。公司对报告期及比较期间数据进行了调整。

公司执行上述两项准则和财会〔2017〕30 号主要影响详见第五节、第五点、(一)公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的说明。

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

六、税项**1、主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%、13%、11%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售收入	5%
营业税	应纳税销售收入	5%，2016 年营改增前使用
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 25% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额或规定的税率计缴（注）	超率累进税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
西藏红坤资本管理有限公司	15

根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第三条规定：“西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税 15% 的税率”，子公司西藏红坤资本管理有限公司的企业所得税税率为 15%。

根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第四条规定：“自 2015 年 1 月 1 日起自 2017 年 12 月 31 日止，暂免征收我区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分”，子公司西藏红坤资本管理有限公司可享受 40% 的所得税减免，实际企业所得税税率为 9%。

2、税收优惠

√适用 □不适用

根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第四条规定：“自 2015 年 1 月 1 日起自 2017 年 12 月 31 日止，暂免征收我区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分”，子公司西藏红坤资本管理有限公司可享受 40% 的所得税减免，实际企业所得税税率为 9%。

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	87,893.54	50,237.43
银行存款	794,026,023.30	574,272,175.57
其他货币资金	131,670,184.12	52,958,883.48
合计	925,784,100.96	627,281,296.48

其他说明

(1)其他货币资金具体明细:

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
委托银行收款	11,415,577.92	12,758,519.77
结构性存款		30,000,000.00
商品房销售按揭保证金存款	119,744,327.88	10,120,943.70
存出投资款	278.32	69,420.01
黄金租赁基础保证金	10,000.00	10,000.00
保函保证金	500,000.00	
合计	131,670,184.12	52,958,883.48

(2)报告期使用权受限制的资金为 120,254,327.88 元,具体情况详见第十一节、第七项、第 55 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		38,890,962.00
其中:债务工具投资		
权益工具投资		38,890,962.00
合计		38,890,962.00

其他说明:

(1)报告期末较期初减少 3,889.10 万元,系公司出售持有的股票。

(2)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值变动损益为-290.93 万元,计入“公允价值变动损益”。

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

其他说明

√适用 □不适用

报告期末公司兰州国际商贸中心项目预售商品房房款收取的银行承兑汇票。

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	28,333,566.52	99.29	1,550,738.25	5.47	26,782,828.27	10,689,191.15	95.70	631,470.08	5.91	10,057,721.07
其中：账龄组合	27,987,876.76	98.08	1,550,738.25	5.54	26,437,138.51	10,574,829.74	94.68	631,470.08	5.97	9,943,359.66
低风险组合	345,689.76	1.21			345,689.76	114,361.41	1.02			114,361.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	202,549.05	0.71	202,549.05	100		480,430.05	4.30	480,430.05	100	
合计	28,536,115.57	/	1,753,287.30	/	26,782,828.27	11,169,621.20	/	1,111,900.13	/	10,057,721.07

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,927,112.53	1,346,355.63	5
1 年以内小计	26,927,112.53	1,346,355.63	5
1 至 2 年	899,317.72	89,931.78	10
2 至 3 年	53,664.30	8,049.65	15
3 至 4 年	2,762.03	1,381.01	50
4 至 5 年	0.00	0.00	
5 年以上	105,020.18	105,020.18	100
合计	27,987,876.76	1,550,738.25	5.54

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	345,689.76		
合计	345,689.76		

其中：期末按低风险组合列示的应收账款

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	不计提坏账理由
国药集团医药物流有限公司	163,960.69	有足额抵押物的款项
中国建筑第五工程局有限公司	181,729.07	有足额抵押物的款项
合计	345,689.76	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,068,847.58 元；本期收回或转回坏账准备金额 149,579.41 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	277,881.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	与本公司关系	年限	占应收账款总额的比例%	坏账准备余额
黄河财产保险股份有限公司	3,480,000.00	客户	1 年内	12.20	174,000.00
福州中影星汇影院有限公司 (5FT-C01 中影星汇)	2,718,313.61	租户	1 年内	9.52	135,915.68
马宗伊	2,040,000.00	客户	1 年内	7.15	102,000.00
王玉玲	1,980,000.00	客户	1 年内	6.94	99,000.00
刘春香、王虎	1,771,637.00	客户	1 年内	6.21	88,581.85
合计	11,989,950.61			42.02	599,497.53

(5) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

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

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	19,585,068.39	95.48	6,676,147.30	91.23
1 至 2 年	289,526.65	1.41	12,100.00	0.16
2 至 3 年	7,940.00	0.04	630,000.00	8.61
3 年以上	630,000.00	3.07		
合计	20,512,535.04	100.00	7,318,247.30	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过 1 年的预付款项主要是控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司预付兰州供电公司临时接电费 63 万元。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	与本公司关系	年限	占预付账款合计数的比例
福建红星美凯龙置业有限公司	4,781,640.03	业务单位	1 年内	23.31
甘肃电力公司兰州供电公司	3,880,833.34	业务单位	1-4 年内	18.92
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	3,877,540.12	业务单位	1 年内	18.90
森特士兴集团股份有限公司	3,304,233.16	业务单位	1 年内	16.11
甘肃中石油昆仑燃气有限公司	1,085,443.90	业务单位	1 年内	5.29
合计	16,929,690.55			82.53

其他说明

√适用 □不适用

报告期末较期初增加 1,319.43 万元，主要是百货零售门店预付租金较上期增加。

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,235,086.00	2.59	5,235,086.00	100.00		5,235,086.00	2.67	5,235,086.00	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	196,227,187.07	97.14	1,829,555.30	0.93	194,397,631.77	190,243,255.96	97.06	1,174,477.89	0.62	189,068,778.07
其中：账龄组合	6,723,012.41	3.33	1,829,555.30	27.21	4,893,457.11	4,493,542.48	2.29	1,174,477.89	26.14	3,319,064.59
个人备用金组合	492,596.93	0.24			492,596.93	1,296,047.24	0.66			1,296,047.24
低风险组合	189,011,577.73	93.57			189,011,577.73	184,453,666.24	94.11			184,453,666.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	533,536.03	0.27	533,536.03	100.00		533,536.03	0.27	533,536.03	100	
合计	201,995,809.10	/	7,598,177.33	/	194,397,631.77	196,011,877.99	/	6,943,099.92	/	189,068,778.07

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,231,363.48	211,568.16	5
1 年以内小计	4,231,363.48	211,568.16	5
1 至 2 年	26,362.01	2,636.20	10
2 至 3 年	65,828.64	9,874.30	15
3 至 4 年	1,539,696.28	769,848.14	50
4 至 5 年	80,445.00	56,311.50	70
5 年以上	779,317.00	779,317.00	100
合计	6,723,012.41	1,829,555.30	27.21

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
备用金组合	492,596.93		
低风险组合	189,011,577.73		
合计	189,504,174.66		

其中：期末按低风险组合列示的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	不计提坏账的理由
兰州七里河拆迁安置指挥部	114,186,744.80			代垫款项、低风险
兰州市人力资源和社会保障局	27,233,400.00			农民工保证金、低风险
厦门湖里区蔡塘社区居民委员会	18,444,267.98			租赁押金、低风险
宁德市住房公积金管理中心直属营	7,244,000.00			押金、低风险

业部			
兰州市城乡建设局	3,546,726.15		墙改基金、低风险
佛山市三水中心科技工业园发展有限公司	3,225,000.00		土地履约保证金、低风险
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
兰州市七里河区建兰路街道办事处	3,000,000.00		代垫款、低风险
福安市财政局	2,000,000.00		保证金、低风险
房租押金、设备租赁押金等	1,869,540.31		押金、低风险
兰州市七里河区城市管理行政执法局	1,398,557.20		代垫款、低风险
无添加贸易(上海)有限公司	1,000,000.00		押金、低风险
嘉兴市国土资源局	1,000,000.00		押金、低风险
东莞市恒添盈能源有限公司	651,766.29		押金、低风险
北京世纪恒丰房地产开发有限公司	483,597.00		押金、低风险
国网福建福安市供电有限公司	407,650.00		保证金、低风险
深圳市中洲置地有限公司	266,328.00		租赁押金、低风险
合计	189,011,577.73		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 750,010.66 元; 本期收回或转回坏账准备金额 94,933.25 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
兰州七里河拆迁拆迁安置指挥部代垫款	114,186,744.80	107,631,040.72
押金、保证金	69,978,547.13	76,259,180.10
其他	17,830,517.17	12,121,657.17
合计	201,995,809.10	196,011,877.99

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
兰州七里河拆迁安置指挥部	代垫款项	114,186,744.80	1-7年	56.53	
兰州市人力资源和社会保障局	农民工保证金	27,233,400.00	3-4年	13.48	
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	租赁押金	18,444,267.98	1-4年	9.13	
宁德市住房公积金管理中心直属营业部	按揭保证金	7,244,000.00	1-2年	3.59	
三信集团(莆田)商业运营有限公司	合同纠纷	5,235,086.00	5年以上	2.59	5,235,086.00
合计		172,343,498.78		85.32	5,235,086.00

(6) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款情况:

单位:元 币种:人民币

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账金额	计提比例	计提理由
莆田商业管理前期旧账	533,536.03	533,536.03	100.00%	收回可能性小
合计	533,536.03	533,536.03		

7、存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	1,379,661.57		1,379,661.57	1,176,613.43		1,176,613.43
库存商品	20,334,860.93	4,380.18	20,330,480.75	40,007,388.70	5,565.35	40,001,823.35
开发成本	2,045,164,442.88		2,045,164,442.88	2,674,480,559.75		2,674,480,559.75
开发产品	997,224,255.07		997,224,255.07	577,028,810.58		577,028,810.58
合计	3,064,103,220.45	4,380.18	3,064,098,840.27	3,292,693,372.46	5,565.35	3,292,687,807.11

①开发成本分类项目如下:

单位:万元 币种:人民币

项目	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末数	期初数
兰州国际商贸中心项目	2012年7月	2018年12月	610,000.00	117,201.07	144,762.26
福安东百广场项目	2014年5月	2018年12月	258,000.00	87,315.37	122,685.80
合计			868,000.00	204,516.44	267,448.06

报告期,新增兰州国际商贸中心项目商铺交房,结转开发成本 98,782.78 万元至开发产品;新增福安东百广场项目住宅(一期)1#楼、3#楼、5#楼、10#楼交房,结转开发成本 54,691.02 万元至开发产品。

②兰州国际商贸中心项目建设情况如下:

兰州国际商贸中心项目业态分类	规划建筑面积 (m ²)	2017 年竣工面积 (m ²)	2017 年止累计竣工面积 (m ²)	期末在建建筑面积 (m ²)
SOHO	50,874		50,874	0
写字楼	68,853		68,853	0
商铺	103,823	36,337	103,823	0
酒店	70,000		38,500	31,500
购物中心	120,000		78,000	42,000
地下室及其他	173,884		121,719	52,165
合计	587,434	36,337	461,769	125,665

截止报告期末，兰州国际商贸中心项目 SOHO、写字楼、商铺、地下车位已全部竣工；酒店及购物中心等进入精装修阶段。

③福安东百广场项目建设情况如下：

福安东百广场项目业态分类	规划建筑面积 (m ²)	2017 年竣工面积 (m ²)	2017 年止累计竣工面积 (m ²)	期末在建建筑面积 (m ²)
住宅（一期）含地下室	198,924	8,394	198,924	0
住宅（二期）含地下室	105,857			105,857
商业（三期）	137,682			137,682
合计	442,463	8,394	198,924	243,539

截止报告期末，福安东百广场项目住宅（一期）1#、2#、3#、5#、10#、11#交付使用，4#、12#基本完工；住宅（二期）6#完成主体结构封顶及内部砌体施工、8#完成斜屋面施工及外墙粉刷，7#完成主体结构封顶，9#完成屋面瓦施工及外墙粉刷；商业（三期）完成主体结构封顶。

④开发产品分类项目如下：

单位：元 币种：人民币

项目	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
兰州国际商贸中心项目	2017 年 12 月	429,545,691.85	987,827,789.22	463,804,266.46	953,569,214.61
福安东百广场项目	2017 年 12 月	147,483,118.73	546,910,224.55	650,738,302.82	43,655,040.46
合计		577,028,810.58	1,534,738,013.77	1,114,542,569.28	997,224,255.07

注：上述竣工时间为 2017 年兰州国际商贸中心项目商铺、福安东百广场项目住宅（一期）竣工时间。报告期兰州国际商贸中心项目商铺、福安东百广场项目住宅（一期）1#楼、3#楼、5#楼、10#楼交房结转新增开发产品。

(2) 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	5,565.35			1,185.17		4,380.18
合计	5,565.35			1,185.17		4,380.18

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

①据兰州国际商贸中心项目股东双方约定,对股东投入超出注册资本金部分自2013年6月1日开始,按中国人民银行公布同类同期贷款基准利率6.15%计算资金占用费。兰州国际商贸中心项目报告期末累计资本化利息金额27,729.03万元,其中本期资本化利息金额5,443.23万元。

②根据公司与子公司福安市东百置业有限公司签订的借款合同约定,公司按照支付给银行的累计利息支出占各期公司拨付本金总额的加权平均的综合利率5.099%向福安市东百置业有限公司计算资金占用费。福安东百广场项目报告期末累计资本化利息金额15,122.88万元,其中本期资本化利息金额3,376.87万元。

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期待摊费用		1,438,895.06
合计		1,438,895.06

其他说明

一年内到期的长期待摊费用报表列示改变。

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
短期保本型理财产品、结构性存款		70,000,000.00
待抵扣待认证及商业预售卡预征增值税	45,586,720.06	6,487,962.95
兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目商品房预售款预征税费等	24,025,545.46	37,834,246.65
其他	1,806,126.43	240,000.00
合计	71,418,391.95	114,562,209.60

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少			期末
福建海峡银行股份有限公司	4,449,640.00			4,449,640.00					0.17	
江苏炎黄在线股份有限公司	50,000.00			50,000.00	50,000.00			50,000.00		
合计	4,499,640.00			4,499,640.00	50,000.00			50,000.00	/	

11、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计	0									0
二、联营企业										
中交联达（北京）企业管理有限公司		350,000.00		-137,444.05						212,555.95
小计		350,000.00		-137,444.05						212,555.95
合计		350,000.00		-137,444.05						212,555.95

其他说明

2017年9月8日，子公司东百瑞兴与北京界上投资顾问管理有限公司、北京圣特尔科技发展有限公司、自然人汤阳、自然人张少彤共同出资设立中交联达（北京）企业管理有限公司，注册资本5,000万元，各股东按照出资比例行使表决权。子公司东百瑞兴认缴出资额1,750万元，持股比例35%，公司以权益法核算长期股权投资。报告期末东百瑞兴累计出资35万元。

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	257,034,371.86	56,515,398.71		313,549,770.57
2. 本期增加金额	259,640,954.64			259,640,954.64
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建	259,640,954.64			259,640,954.64

工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转出投资性房地产				
4. 期末余额	516,675,326.50	56,515,398.71		573,190,725.21
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	114,866,298.16	1,025,963.20		115,892,261.36
2. 本期增加金额	30,032,803.88	1,270,750.38		31,303,554.26
(1) 计提或摊销	8,881,265.73	1,270,750.38		10,152,016.11
(2) 固定资产-累计折旧转入				
(3) 合并转入				
(4) 固定资产重分类转入	21,151,538.15			21,151,538.15
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转出投资性房地产				
摊销				
4. 期末余额	144,899,102.04	2,296,713.58		147,195,815.62
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	371,776,224.46	54,218,685.13		425,994,909.59
2. 期初账面价值	142,168,073.70	55,489,435.51		197,657,509.21

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

13、固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	554,006,664.50	14,207,665.73	10,835,947.75	30,048,257.43	4,696,054.91	613,794,590.32
2. 本期增加金额	268,904,558.84	1,136,970.31	1,574,480.94	747,353.31	541,898.70	272,905,262.10
(1) 购置	7,052,021.55		1,574,480.94	532,652.46	541,898.70	9,701,053.65
(2) 在建工程转入	261,852,537.29	229,314.85		214,700.85		262,296,552.99
(3) 企业合并增加		907,655.46				907,655.46

3. 本期减少金额	107,447,219.13	1,052,542.64	1,875,586.00	527,696.99	411,913.38	111,314,958.14
(1) 处置或报废		1,052,542.64	1,875,586.00	527,696.99	411,913.38	3,867,739.01
(2) 其他转出	107,447,219.13					107,447,219.13
4. 期末余额	715,464,004.21	14,292,093.40	10,534,842.69	30,267,913.75	4,826,040.23	775,384,894.28
二、累计折旧						
1. 期初余额	213,291,676.85	11,005,671.92	7,410,750.86	26,796,180.64	3,444,994.77	261,949,275.04
2. 本期增加金额	14,535,080.83	773,971.63	1,511,124.41	591,460.69	378,373.76	17,790,011.32
(1) 计提	14,535,080.83	472,949.94	1,511,124.41	591,460.69	378,373.76	17,488,989.63
(2) 企业合并增加		301,021.69				301,021.69
3. 本期减少金额	21,151,538.15	425,450.83	1,705,806.70	501,312.14	391,317.73	24,175,425.55
(1) 处置或报废		425,450.83	1,705,806.70	501,312.14	391,317.73	3,023,887.40
(2) 其他转出	21,151,538.15					21,151,538.15
4. 期末余额	206,675,219.53	11,354,192.72	7,216,068.57	26,886,329.19	3,432,050.80	255,563,860.81
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	508,788,784.68	2,937,900.68	3,318,774.12	3,381,584.56	1,393,989.43	519,821,033.47
2. 期初账面价值	340,714,987.65	3,201,993.81	3,425,196.89	3,252,076.79	1,251,060.14	351,845,315.28

其他说明：

√适用 □不适用

①公司固定资产抵押情况详见第十一节、第七项、第 55 点“所有权或使用权受到限制的资产”的说明。

②报告期内公司无闲置固定资产

③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

④公司不存在未办妥产权证书的情况

14、在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	355,234,827.68		355,234,827.68	308,356,373.09		308,356,373.09
合计	355,234,827.68		355,234,827.68	308,356,373.09		308,356,373.09

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
B 楼改扩建项目	356,104,900.00	271,792,518.44	96,858,324.67	230,406,776.94	138,244,066.17	0.00						募集资金
佛山乐平项目	440,000,000.00	33,791,679.58	201,384,065.01			235,175,744.59	85.80	85.80	20,213,045.40	19,269,184.03	5.10	自有资金、金融机构贷款
佛山芦苞项目	420,000,000.00		11,205,665.91			11,205,665.91	4.33	4.33	1,621,529.95	1,621,529.95	5.10	自有资金、金融机构贷款
北京亦庄项目	360,000,000.00	920,972.29	70,224,216.67			71,145,188.96	46.80	46.80	5,415,530.61	5,415,530.61	5.10	自有资金、金融机构贷款
东莞沙田项目	290,000,000.00		4,076,792.72			4,076,792.72	1.41	1.41				自有资金
嘉兴王店项目	476,000,000.00		670,876.98			670,876.98	0.14	0.14				自有资金
装修工程	193,300,000.00	1,736,988.19	137,555,753.65	29,859,867.00	78,783,291.41	30,649,583.43	72.06	72.06				自有资金
其他	9,000,000.00	114,214.59	5,321,385.90	2,029,909.05	1,094,716.35	2,310,975.09	60.40	60.40				自有资金
合计	2,544,404,900.00	308,356,373.09	527,297,081.51	262,296,552.99	218,122,073.93	355,234,827.68	/	/	27,250,105.96	26,306,244.59	/	

15、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	393,359,471.82	5,007,767.61	398,367,239.43
2. 本期增加金额	165,718,187.20	164,671.99	165,882,859.19
(1) 购置		164,671.99	164,671.99
(3) 企业合并增加	165,718,187.20		165,718,187.20
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 期末余额	559,077,659.02	5,172,439.60	564,250,098.62
二、累计摊销			
1. 期初余额	4,696,873.60	2,877,530.04	7,574,403.64
2. 本期增加金额	13,614,189.80	701,627.38	14,315,817.18
(1) 计提	10,277,682.15	701,627.38	10,979,309.53
(2) 企业合并	3,336,507.65		3,336,507.65
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 期末余额	18,311,063.40	3,579,157.42	21,890,220.82
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	540,766,595.62	1,593,282.18	542,359,877.80
2. 期初账面价值	388,662,598.22	2,130,237.57	390,792,835.79

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末较期初增加 15,156.70 万元，主要是公司物流仓储业务新增东莞沙田项目、嘉兴王店项目土地使用权。

16、商誉

(1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
溢价收购福建洲际大酒店有限公司(现更名为福建东百大酒店有限公司)	4,887,500.00			4,887,500.00
溢价收购厦门东百购物中心有限公司	16,178,785.77			16,178,785.77
溢价收购福州乐天百货有限公司(现更名为福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司)	13,917,866.94			13,917,866.94
合计	34,984,152.71			34,984,152.71

(2) 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

本公司于2006年收购福建洲际大酒店有限公司(现更名为福建东百大酒店有限公司,以下简称“东百大酒店”)100%股权,截至2006年末已摊销股权投资借方差额11.25万元,尚余488.75万元未摊销。由于东百大酒店的营业场所是租赁关联企业福州百华房地产开发有限公司开发的百华大厦20-24层房产,主要资产为装修费用,无其他实质性资产,本公司购买东百大酒店的目的是实现集团公司经营的多元化,同时为集团公司的客户提供配套服务。根据实际情况,确定东百大酒店的账面净资产视同为可辨认净资产的公允价值,根据《企业会计准则》(2006年)的规定应计入投资成本,2007年新旧企业会计准则衔接时,将摊余的借方差额作为购买价与该公司可辨认净资产公允价值的差额,确认为商誉。2017年度经由福建华兴资产评估房地产土地估价有限公司对东百大酒店商誉进行评估,本次评估以采用收益法计算的委估与商誉对应的资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可回收价值,与账面净资产价值差额即为商誉价值。根据闽华兴评报字(2018)第011号评估报告,东百大酒店商誉评估值为534.23万元,评估增值45.48万元,报告期不存在减值情况。

其他说明

适用 不适用

17、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程	204,016,562.32	92,543,337.33	32,586,544.30	8,566,219.48	255,407,135.87
ERP 系统 开发软件、硬件	253,586.75	67,679.07	123,246.71		198,019.11
其他	18,516,276.26	2,293,866.19	5,759,151.78	2,826,793.84	12,224,196.83
合计	222,786,425.33	94,904,882.59	38,468,942.79	11,393,013.32	267,829,351.81

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,341,677.76	1,085,419.49	2,996,398.35	749,099.60
可抵扣亏损	130,615,812.14	32,653,953.03	66,850,298.23	15,996,312.29
长期股权投资差额	5,305,075.07	1,326,268.77	5,305,075.07	1,326,268.77
递延收益	30,588,000.00	7,647,000.00	30,000,000.00	7,500,000.00
预计费用	113,996,221.64	28,499,055.41	50,110,257.53	12,527,564.38
其他	7,033,987.92	1,758,496.97	7,078,226.87	1,769,556.72
合计	291,880,774.53	72,970,193.67	162,340,256.05	39,868,801.76

(2) 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
拆迁补偿款延期纳税	269,991,599.61	67,497,899.90	272,421,971.48	68,105,492.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动			2,909,292.50	727,323.12
合计	269,991,599.61	67,497,899.90	275,331,263.98	68,832,815.99

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

适用 不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	11,948,282.07	17,095,677.41
可抵扣亏损	23,820,221.08	34,240,224.83
合计	35,768,503.15	51,335,902.24

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		12,229,816.36	
2018 年	1,616,734.33	1,616,734.33	
2019 年	5,965,923.87	5,965,923.87	
2020 年	11,474,695.93	11,474,695.93	
2021 年	2,942,905.74	2,953,054.34	
2022 年	1,819,961.21		
合计	23,820,221.08	34,240,224.83	/

其他说明：

√适用 □不适用

公司根据 2011 年 5 月 16 日第七届董事会第二次会议决议、2011 年 6 月 1 日第一次临时股东大会决议、以及东百集团与福州市城市地铁有限责任公司、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签定的拆迁补偿安置协议书规定：福州市城市地铁有限责任公司一次性以货币方式补偿福州市地铁一号线东街口站建设拆除的东百集团东街店 C、D 楼建筑面积 7,062.00 平方米，共计补偿金额为人民币 34,304.85 万元，其中：搬家补助费人民币 7.06 万元；经营补助费人民币 70.62 万元；二次装修补偿费 679.93 万元；按财政评估的货币安置补助费人民币 33,547.24 万元。本公司将拆迁补偿款在扣除 C、D 楼房产账面净残值、清理费用后，差额 30,718.72 万元于 2011 年转入营业外收入。根据国家税务总局 2013 年 11 号《关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》规定，扣除前期固定资产重置成本后，确认拆迁补偿款延期纳税的递延所得税负债金额为 6,834.12 万元。截至报告期末，公司重置的各类资产总额包括回购土地及东百 B 楼改扩建项目等累计支出为 30,725.59 万元，公司将在上述资产投入使用后按折旧年限进行摊销并转入所得税费用。报告期重置资产已投入使用，产生折旧相应分摊递延所得税负债，截止报告期末累计摊销递延所得税负债转入所得税费用 84.33 万元。

公司于 2014 年 10 月开始对东百 B 楼进行改扩建，根据国家税务总局 2011 年第 34 号《关于企业所得税若干问题的公告》规定，公司拟将旧 B 楼原值扣除计提折旧后的净值 707.82 万元，并入重置后的新 B 楼固定资产计税成本，在新 B 楼投入使用后的次月起，按照税法规定的折旧年限，分期确认折旧的税前列支金额。因此在 2015 年确认该 B 楼拆除净值的递延所得税资产 176.96 万元。2017 年 9 月新 B 楼完工投入使用，产生折旧相应摊销递延所得税资产，截至报告期末，累计摊销递延所得税资产转入所得税费用共计 1.11 万元。

19、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天津潘庄项目预付资产转让款	306,277,030.00	
佛山乐平项目预付工程款		29,800,150.94
一年以上增值税待抵扣进项税额	1,077,690.74	1,107,170.71

预付非流动资产款项	3,304,233.16	115,384.62
合计	310,658,953.90	31,022,706.27

其他说明:

公司全资子公司平潭信众与中银地产就购买其名下位于天津市宁河区潘庄工业区的目标宗地以及在该宗地上建设的目标房产（以下统称“目标资产”、“中银项目”）相关事宜签署《资产收购协议》，资产收购价格为人民币 479,629,998 元。（详见公司于 2016 年 12 月 20 日在上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）

中银项目总占地面积为 210,985.8 平方米，规划建筑面积为 136,185.77 平方米，规划建设“（天津）科技型中小企业产业园一期、二期”，截止报告期末项目处于建设阶段。

鉴于截止报告期末目标资产尚处于建设阶段，双方约定由中银地产负责完成该项目的后续开发建设，在项目建设完成并取得完整的房屋权属证书后将目标资产过户至平潭信众名下。

1、平潭信众需按进度分期支付资产转让款，为了保护自身权益，其中部分资产转让款 366,231,665 元采用了抵押委托贷款的形式，以保障资金安全和交易的顺利执行。具体实施过程如下：①部分资产转让款由平潭信众通过厦门银行股份有限公司福州分行以委托贷款的形式分期出借给中银地产，在此之前中银地产已将所持土地使用权抵押给厦门银行股份有限公司福州分行，同时中银地产的股东已将持有的中银地产 100%的股权质押给平潭信众。②待中银项目工程全部完工，房产竣工后进行工程整体验收，验收后完成房产权属的过户变更事宜，与此相关的委托贷款全部转为资产转让款。

2、截止报告期末，中银项目工程建设完工百分比为 96%，平潭信众通过委托贷款形式累计付款 306,277,030 元，占全部资产转让款 63.86%。该委托贷款实质上为购买资产转让款，公司在正式取得该房产权属前列入“其他非流动资产”报表项目核算。

20、短期借款

(1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	360,670,000.00	348,780,000.00
保证借款	70,000,000.00	191,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	31,720,000.00
合计	480,670,000.00	571,500,000.00

其他说明

√适用 □不适用

①抵押借款以公司自有房产百华大厦部分楼层和利嘉大厦部分楼层为抵押物，抵押情况详见第十一节、第七项、第 55 点“所有权及使用权受到限制的资产”说明。

②报告期末本公司不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	153,180,649.08	181,837,040.22
应付工程款	342,066,813.87	159,964,341.91
应付采购款	876,050.33	35,327.70
其他	3,496,141.28	1,128,510.00
合计	499,619,654.56	342,965,219.83

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市方大建科集团有限公司	7,810,402.30	工程未结算
江西中联建设集团有限公司	3,874,939.20	工程未结算
双良节能系统股份有限公司	3,575,100.00	工程未结算
华北建设集团有限公司甘肃分公司	3,454,362.00	工程未结算
金海新能源电气江苏有限公司	3,190,000.00	工程未结算
清云建设有限公司	2,955,022.00	工程未结算
甘肃中达建设工程有限公司	2,850,520.65	工程未结算
兰州亚美装饰工程有限责任公司	2,259,766.00	工程未结算
上海三菱电梯有限公司福建分公司	1,521,884.00	工程未结算
兰州鸿运电力有限公司	1,229,840.25	工程未结算
甘肃宏宇变压器有限公司	1,078,656.00	工程未结算
吉化集团吉林市北方建设有限责任公司	1,062,597.21	工程未结算
合计	34,863,089.61	/

其他说明

√适用 □不适用

报告期末较期初增加 15,665.44 万元，主要是报告期末公司兰州国际商贸中心项目应付工程款增加、物流仓储项目应付工程款增加。

22、预收款项**(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收福安东百广场项目商品房预售款	91,196,959.00	312,792,958.00
预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款	92,251,697.00	308,192,887.00
预收商业预售卡款	68,029,487.52	70,708,007.68
预收供应链购货款		627,255.52
预收租户租金、物业费	14,631,720.41	8,047,263.56
其他	1,707,526.02	2,561,705.79
合计	267,817,389.95	702,930,077.55

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款	35,717,075.00	尚未交房，未达收入确认条件
预收福安东百广场项目商品房预售款	535,880.00	尚未交房，未达收入确认条件
合计	36,252,955.00	/

其他说明

√适用 □不适用

①报告期末较期初减少 43,511.27 万元，主要是商业地产项目部分商品房预售款符合收入确认条件实现销售收入所致。

②报告期末，预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款 9,225.17 万元，其中预收 SOHO 预售款 4,355.11 万元，预收写字楼预售款 1,023.14 万元，预收商铺预售款 3,736.92 万元，预收车位预售款 110 万元；预收福安东百广场项目住宅（一期）、（二期）商品房预售款 9,119.70 万元。

23、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	17,131,175.71	156,356,356.07	146,088,115.35	27,399,416.43
二、离职后福利-设定提存计划		6,235,362.00	6,219,558.23	15,803.77
三、辞退福利	44,745.88	1,988,204.75	2,007,282.72	25,667.91
四、一年内到期的其他福利	169,676.62	129,496.33	169,676.62	129,496.33
合计	17,345,598.21	164,709,419.15	154,484,632.92	27,570,384.44

(2) 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,097,601.19	137,279,563.01	127,027,829.08	27,349,335.12
二、职工福利费	7,096.61	9,184,327.20	9,185,703.29	5,720.52
三、社会保险费		4,141,624.76	4,137,251.56	4,373.20
其中：医疗保险费		3,772,591.53	3,768,218.33	4,373.20
工伤保险费		139,419.16	139,419.16	
生育保险费		229,614.07	229,614.07	
四、住房公积金		4,264,473.11	4,250,913.11	13,560.00
五、工会经费和职工教育经费	50.32	815,080.61	815,130.93	
六、短期带薪缺勤	26,427.59	671,287.38	671,287.38	26,427.59
七、短期利润分享计划				
八、其他				
合计	17,131,175.71	156,356,356.07	146,088,115.35	27,399,416.43

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		6,006,955.61	5,991,709.33	15,246.28
2、失业保险费		228,406.39	227,848.90	557.49
合计		6,235,362.00	6,219,558.23	15,803.77

24、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	108,194,993.43	32,844,113.27
企业所得税	93,409,885.43	67,373,563.43
增值税	24,247,974.37	6,456,125.60
消费税	1,447,664.30	1,693,980.70
个人所得税	630,143.65	2,511,188.38
城市维护建设税	1,762,611.74	562,868.48
房产税	1,122,446.55	796,183.80
教育费附加	1,259,008.21	402,048.93
防洪费	804,914.11	946,864.32
印花税	508,137.43	1,017,851.21
土地使用税	1,275,278.89	709,813.25
其他	25,593.71	4,680.11
合计	234,688,651.82	115,319,281.48

其他说明：

报告期末较期初增加 11,936.94 万元，主要是商业地产项目结转房地产收入所得税费用及土地增值税增加。

25、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,040,340.06	1,875,321.41
短期借款应付利息	710,456.65	780,611.37
合计	3,750,796.71	2,655,932.78

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末较期初增加 109.49 万元，主要是公司贷款规模增加，期末应付利息增加。

26、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

报告期末超过一年未支付的应付股利 116.50 万元系股东未办理领取手续。

27、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
兰州友谊饭店资金往来款	504,565,524.40	496,545,015.75
押金、质保金	93,648,673.31	79,544,883.88
商场装修工程款	125,135,743.40	46,649,348.11
兰州国际商贸中心项目 SOHO、 写字楼及金街商铺诚意金		2,490,000.00
预提租金	1,697,118.55	2,111,984.16
其他	32,238,369.67	64,607,315.74
合计	757,285,429.33	691,948,547.64

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
兰州友谊饭店资金往来款	496,545,015.75	工程完工后清算
合计	496,545,015.75	/

其他说明

√适用 □不适用

兰州友谊饭店期末余额欠款情况详见第十一节、第十二项、“第 5 点“关联方应收应付款项”说明。

28、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	602,112,654.72	315,640,000.00
一年内到期的黄金租赁款	31,793,460.00	
合计	633,906,114.72	315,640,000.00

其他说明：

①1 年内到期的长期借款：其中抵押借款期末余额为 54,487.27 万元，质押借款 1,500 万元，保证借款期末余额 4 万元，信用借款期末余额为 4,220 万元。

②一年内到期的黄金租赁款：2017 年 9 月 20 日，本公司与平安银行股份有限公司福州分行签订编号为 20170920120702、交易金额为 3,179.35 万元的黄金租赁合同，黄金交付日是 2017 年 9 月 21 日，到期日 2018 年 9 月 21 日，租赁费率 5.50%。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	45,000,000.00	
抵押借款	1,034,879,964.68	729,120,000.00
保证借款	49,940,000.00	
信用借款	59,400,000.00	104,600,000.00
合计	1,189,219,964.68	833,720,000.00

长期借款分类的说明：

①报告期末较期初增加 35,550 万元，主要是公司物流项目收购及建设增加对资金的需求。

②抵押借款以公司自有房产百华大厦部分楼层、利嘉大厦部分楼层、土地、开发成本及在建工程为抵押物，抵押情况详见第十一节、第七项、第 55 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

③质押借款以子公司炬达丰胜及北京环博达物流有限公司 100%的股权质押。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

金额前五名的借款明细

单位：万元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数
广发银行福州分行	2017-5-26	2022-5-26	6.46	30,000.00	
交通银行福建省分行	2016-1-28	2019-1-25	5.23	13,694.00	13,696.00
中国银行鼓楼支行	2017-6-7	2027-5-10	5.15	11,713.00	
万向信托有限公司	2017-5-27	2022-5-19	6.46	30,000.00	
民生银行福州分行	2017-9-18	2019-9-18	5.23	10,000.00	

30、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

31、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	326,685.57	459,472.42
三、其他长期福利		
合计	326,685.57	459,472.42

32、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	537,364.00		租赁合同解除纠纷
合计	537,364.00		/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

东百大厦 B 楼房屋租赁合同纠纷，双方当事人自愿达成和解，退还刘熙履约保证金 11 万元，并赔偿刘熙损失 59.61 万元，公司已于 2017 年 5 月履行支付义务。

33、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	30,000,000.00		187,500.00	29,812,500.00	地铁出入口风亭占用商业面积补偿款
奖励积分		775,500.00		775,500.00	奖励积分确认为递延收益
合计	30,000,000.00	775,500.00	187,500.00	30,588,000.00	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
公司收到地铁出入口风亭占用补偿金	3,000.00			-18.75	2,981.25	与收益相关
合计	3,000.00			-18.75	2,981.25	/

其他说明：

√适用 □不适用

公司于 2016 年度收到的地铁出入口风亭占用商业面积补偿款计入递延收益，自报告期开始分期

确认计入其他收益，报告期确认金额为 18.75 万元，计入其他收益。

34、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
黄金租赁	122,322,700.00	50,284,500.00
合计	122,322,700.00	50,284,500.00

其他说明：

2016 年 8 月 3 日，本公司与平安银行股份有限公司福州分行签订编号为 20160726117086、交易金额为 5,028.45 万元的黄金租赁合同，黄金交付日 2016 年 8 月 11 日，到期日 2019 年 8 月 9 日，租赁费率 4.62%。

2017 年 3 月 20 日，本公司与平安银行股份有限公司福州分行签订编号为 20170320119271、交易金额为 7,203.82 万元的黄金租赁合同，黄金交付日是 2017 年 3 月 21 日，到期日 2019 年 9 月 20 日，租赁费率 4.75%。

35、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

36、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	123,891,832.35		389,323.83	123,502,508.52
其他资本公积	3,520,962.56			3,520,962.56
合计	127,412,794.91		389,323.83	127,023,471.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期收购李萱持有子公司西藏红坤 12%股权、收购李湘持有子公司佛山市空间工业投资中心(有限合伙) 0.9259%股权、李湘持有佛山睿优 0.009%股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减资本公积-资本溢价(股本溢价) 389,323.83 元。

37、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	142,993,762.94			142,993,762.94
任意盈余公积	42,266,415.43			42,266,415.43

合计	185,260,178.37			185,260,178.37
----	----------------	--	--	----------------

38、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	702,620,592.25	607,238,791.43
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	702,620,592.25	607,238,791.43
加：本期归属于母公司所有者的净利润	247,412,194.08	101,046,654.20
减：提取法定盈余公积		5,664,853.38
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		
其他		
期末未分配利润	950,032,786.33	702,620,592.25

39、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,778,221,323.13	2,790,080,579.86	2,929,403,444.77	2,235,879,530.40
其他业务	77,474,357.51	34,176,927.67	80,495,497.09	16,621,326.55
合计	3,855,695,680.64	2,824,257,507.53	3,009,898,941.86	2,252,500,856.95

报告期营业收入、营业成本的变动说明详见第四节、第二点（一）、1“收入和成本分析”。

40、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	110,334,999.46	83,064,423.29
营业税	8,340,135.25	52,571,746.34
消费税	11,828,643.08	12,676,828.99
城市维护建设税	8,978,554.46	7,663,485.25
教育费附加	6,416,485.28	5,475,310.10
房产税	8,707,599.75	8,646,727.44
印花税	2,927,424.28	3,065,005.07
土地使用税	3,242,956.98	2,737,056.65
车船使用税	19,230.57	20,025.00
其他	66,849.99	40,886.61
合计	160,862,879.10	175,961,494.74

其他说明：

报告期公司营业税金及附加较上期减少 1,509.86 万元,主要受营改增影响公司营业税较上期减少;房地产项目结转销售收入土地增值税较上期增加。

41、销售费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	50,088,401.31	51,873,073.20
广宣费	29,317,088.06	42,604,895.34
租金、物管费支出	41,396,041.49	22,329,562.52
水电费	20,735,767.55	24,291,649.96
长期待摊费用摊销	37,294,364.70	35,741,886.52
折旧费用	16,005,238.26	11,049,304.91
其他费用	8,508,785.84	9,950,416.22
合计	203,345,687.21	197,840,788.67

42、管理费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	64,273,034.70	62,492,911.20
行政费用	17,781,626.27	14,631,041.36
长期待摊费用摊销	1,220,016.12	1,192,434.15
折旧费用	1,262,265.62	638,311.15
税费	1,755,016.90	1,685,155.36
聘请中介机构费用	2,434,922.01	3,564,551.55
其他费用	16,103,152.09	13,622,086.63
合计	104,830,033.71	97,826,491.40

43、财务费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	98,290,968.80	76,143,715.49
利息收入	-88,739,571.61	-83,132,398.44
手续费	4,658,536.98	8,196,996.27
其他支出	5,873,639.84	1,067,495.97
合计	20,083,574.01	2,275,809.29

其他说明:

报告期财务费用较上期增加 1,780.78 万元,主要是公司贷款规模较上期增加,相应支付的利息支出与融资费用增加。

44、资产减值损失

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,574,345.58	150,370.13

二、存货跌价损失		2,036.39
合计	1,574,345.58	152,406.52

45、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-2,909,292.50	-1,871,913.82
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	-2,909,292.50	-1,871,913.82

其他说明：

报告期公允价值变动收益较上期减少 103.74 万元，主要是公司股票投资市值变动损失较上期减少。

46、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	502,200.00	6,026,430.40
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	3,146,402.41	301,987.92
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-137,444.05	
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,232,825.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,417,614.37	1,867,857.21
合计	4,928,772.73	9,429,100.69

其他说明：

报告期投资收益较上期减少 450.03 万元，主要是公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益较上期减少。

47、资产处置收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	-11,017,294.07	-12,411,910.96
合计	-11,017,294.07	-12,411,910.96

其他说明：

报告期内东百中心A、B馆重新规划进行闭馆装修，一次性处置商场装修长摊。

48、其他收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,358,899.90	
合计	4,358,899.90	

其他说明：

报告期计入其他收益的政府补助金额合计 435.89 万元，详见第十一节、第七项、第 56 点“政府补助”的说明。

49、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	579.66	625.35	579.66
其中：固定资产处置利得	579.66	625.35	579.66
政府补助		1,605,757.30	
不需付应付款项转入	706,693.88	2,653,064.76	706,693.88
其他	5,037,034.65	1,796,311.19	5,037,034.65
合计	5,744,308.19	6,055,758.60	5,744,308.19

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府专项奖励金		1,605,757.30	与收益相关
合计		1,605,757.30	/

其他说明：

√适用 □不适用

根据财务部《企业会计准则第十六号--政府补助》规定，报告期将与日常经营活动相关的政府补助列至“其他收益”科目。

50、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	35,958.05	203,281.79	35,958.05
其中：固定资产处置损失	35,958.05	203,281.79	35,958.05
无形资产处置损失			
租户解约赔偿款	2,663,794.75	551,771.68	2,663,794.75
罚款及滞纳金	296,869.40	223,327.41	296,869.40
其他	654,807.02	3,321,386.07	654,807.02
合计	3,651,429.22	4,299,766.95	3,651,429.22

51、 所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	171,289,160.00	78,512,268.63
递延所得税费用	-30,867,617.43	-1,080,919.27
合计	140,421,542.57	77,431,349.36

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	538,195,618.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	134,548,904.63
子公司适用不同税率的影响	124.64
调整以前期间所得税的影响	293,534.21
非应税收入的影响	-91,188.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,226,125.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,974,110.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,418,152.46
所得税费用	140,421,542.57

其他说明：

√适用 □不适用

报告期所得税费用较上期增加 6,299.02 万元，主要是商业地产项目结转房地产收入较上期增加影响所得税费用增加。

52、 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	109,519,329.84	13,380,054.35
其他收入	15,259,904.01	41,273,770.99
按政策允许收取的购房诚意金		2,780,000.00
合计	124,779,233.85	57,433,825.34

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	177,678,979.83	154,031,384.16

银行手续费支出	4,986,107.43	5,709,346.48
其他费用性支出	145,210,464.03	128,026,676.68
合计	327,875,551.29	287,767,407.32

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
黄金租赁业务	103,792,234.92	50,284,500.00
合计	103,792,234.92	50,284,500.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资费用		411,599.62
黄金租赁租赁费及手续费	4,940,894.72	1,000,235.97
合计	4,940,894.72	1,411,835.59

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	397,774,075.96	202,811,012.49
加：资产减值准备	1,574,345.58	152,406.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,641,005.74	23,286,727.68
无形资产摊销	10,979,309.53	5,466,099.23
长期待摊费用摊销	38,468,942.79	47,727,142.80
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）	11,017,294.07	12,411,910.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	35,378.39	202,656.44
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,909,292.50	1,871,913.82
财务费用（收益以“-”号填列）	104,164,608.64	76,143,715.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,928,772.73	-9,429,100.69

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-33,101,391.91	67,068.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,334,916.09	-1,147,987.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	228,588,966.84	-303,861,548.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-34,989,731.87	-39,424,594.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-443,475,860.45	-46,097,885.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	305,322,546.99	-29,820,463.29
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	805,529,773.08	617,150,352.78
减：现金的期初余额	617,150,352.78	792,443,748.24
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	188,379,420.30	-175,293,395.46

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	112,388,103.95
其中：广州刚添贸易有限公司	17,957,898.95
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	94,430,205.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,235,048.33
其中：广州刚添贸易有限公司	3,075,238.63
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	159,809.70
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	109,153,055.62

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,727,634.04
其中：福建东百供应链管理有限公司	2,727,634.04
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	896,732.85
其中：福建东百供应链管理有限公司	896,732.85
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,830,901.19

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	805,529,773.08	617,150,352.78
其中：库存现金	87,893.54	50,237.43
可随时用于支付的银行存款	794,026,023.30	574,272,175.57
可随时用于支付的其他货币资金	11,415,856.24	42,827,939.78
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	805,529,773.08	617,150,352.78
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末“使用受限制的现金和现金等价物”金额为 120,254,327.88 元，具体情况详见第十一节、第七项、第 55 点“所有权或使用权受到限制的资产”的说明。

54、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

55、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	120,254,327.88	福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金、黄金租赁业务押金
存货	934,210,000.00	用于抵押
固定资产	232,699,536.18	用于抵押
投资性房地产	246,823,372.85	用于抵押
在建工程	305,107,225.23	用于抵押
无形资产	251,897,092.04	用于抵押
合计	2,090,991,554.18	

其他说明：

单位：元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	年初余额	本期增加	本期减少	本年转出	期末余额
一、用于担保的资产	1,266,722,291.41	753,767,050.39	49,752,115.50		1,970,737,226.30
百华大厦-1 层至 7 层、18 层(公司产权)	72,742,636.42	45,230,408.15	4,115,914.88		113,857,129.69
百华大厦 11 层 01#03# (公司产权)		57,601,179.41	2,483,430.24		55,117,749.17

百华大厦 8 层至 17 层、19-25 层(子公司产权)	108,305,210.70	21,903,913.69	4,378,268.15		125,830,856.24
利嘉大广场	121,575,809.26		1,875,598.05		119,700,211.21
福安土地及开发成本	964,098,635.03		29,888,635.03		934,210,000.00
佛山乐平项目土地及在建工程		381,922,838.49	2,874,733.42		379,048,105.07
北京亦庄项目投资性房地产、土地及在建工程		247,108,710.65	4,135,535.73		242,973,174.92
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	10,130,943.70	114,323,384.18	4,200,000.00		120,254,327.88
黄金租赁业务	10,000.00				10,000.00
银行担保函		4,200,000.00	4,200,000.00		
福安项目按揭保证金存款	10,120,943.70	17,329,354.72			27,450,298.42
兰州项目按揭保证金存款		92,294,029.46			92,294,029.46
厦门银行保函的保证金		500,000.00			500,000.00
合计	1,276,853,235.11	868,090,434.57	53,952,115.50		2,090,991,554.18

公司以房产、项目公司土地使用权和在建工程、子公司股权作为抵押物、质押物，向金融机构取得短期借款、中长期借款及开展黄金租赁业务，借款余额为 200,042.27 万元（其中短期借款 36,067 万元，长期借款 107,988.00 万元，一年内到期的长期借款 55,987.27 万元），黄金租赁业务 15,411.62 万元。

56、政府补助

(1) 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额	说明
总部企业奖励金	3,270,599.90	其他收益	3,270,599.90	榕政综[2011]191号《福州市人民政府关于印发〈福州市鼓励加快总部经济发展实施办法〉的通知》，福州市财政局拨付
服务业奖励金（经济）2016年“扶持存量企业做大做强”	400,000.00	其他收益	400,000.00	《福州市鼓楼区进一步推进国家服务业综合改革试点区域工作的实施方法》规定，福州市鼓楼区南街街道会计核算中心拨款
省级著名商标奖励金	10,000.00	其他收益	10,000.00	
促进服务业限下企业转型升级资金	210,000.00	其他收益	210,000.00	榕财贸（指）[2017]54号《关于下达2016年度第一批促进服务业限下企业转型升级资金的通知》，福州市仓山区

				财政局拨付款
节能循环经济项目专项资金	100,000.00	其他收益	100,000.00	福州市节能循环经济项目榕经信能源[2016]863号文件规定
纳税标兵奖励	100,000.00	其他收益	100,000.00	福安市财政局安财预[2017]15号《福安市财政局关于下达2016年度纳税大户企业奖励资金的通知》
办公用房补助	50,800.00	其他收益	50,800.00	(榕财预[2017]83号)《关于兑现总部企业奖励(第四批)的请示》,福州市财政局拨付
竣工奖励	20,000.00	其他收益	20,000.00	宁财(建)指[2017]29号《宁德市财政局宁德市发展和改革委员会关于下达2016年9-10月(第五批)重点项目开竣工奖励资金的通知》
服务业统计奖励金	10,000.00	其他收益	10,000.00	[鼓政综[2016]26号]《福州市鼓楼区人民政府关于加强服务业统计工作的意见(试行)》文件,福州市鼓楼区南街街道财政所拨付
地铁出入口风亭占用商业面积补偿款	187,500.00	其他收益	187,500.00	2016年度收到的地铁出入口风亭占用商业面积补偿款计入递延收益,自本期开始分期确认计入其他收益,本期确认金额为187,500.00元
合计	4,358,899.90	其他收益	4,358,899.90	

(2) 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明

报告期公司收到的政府补助均为与收益相关的政府补助。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

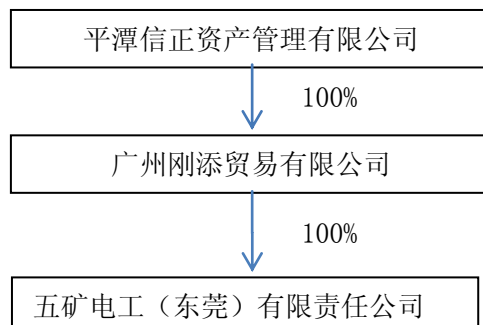
单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广州刚添贸易有限公司	2017.1.1	30,072,789.84	100	现金购买	2017.1.1	实际控制公司经营	557,065.21	-922,381.14
浙江自贸区联智供应链管理	2017.8.31	96,184,520.00	100	现金购买	2017.8.31	实际控制公司经营		-894,339.00

其他说明：

①根据 2017 年 2 月 22 日公司第八届董事会第二十五次会议审议通过，子公司平潭信正受让舒适铭及舒炜持有的广州刚添 100% 股权，股权转让价格为人民币 3,007.28 万元，属于非同一控制下企业合并。

公司 2017 年 3 月 6 日开始将广州刚添及其下属子公司纳入合并报表范围。



②根据 2017 年 8 月 9 日公司总裁办公会议审议通过，子公司平潭信茂以现金方式人民币 96,184,520 元收购浙江自贸区丰盛供应链管理有限公司、浙江自贸区圣德供应链管理有限公司持有的浙江自贸区联智供应链管理有限公司合计 100% 股权，本期纳入合并范围。

(2) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	广州刚添贸易有限公司	浙江自贸区联智供应链管理有限公司
--现金	30,072,789.84	96,184,520.00
合并成本合计	30,072,789.84	96,184,520.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	30,072,789.84	96,184,520.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

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

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	广州刚添贸易有限公司		浙江自贸区联智供应链管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	76,034,871.01	74,650,139.39	105,546,745.48	70,449,007.10
货币资金	3,075,238.63	3,075,238.63	159,809.70	159,809.70
预付账款	118,002.00	118,002.00		
应收款项	4,188,972.89	4,188,972.89	3,397,200.00	3,397,200.00
存货	556,803.61	556,803.61		
固定资产	606,633.77	606,633.77		
在建工程	3,472,171.18	3,472,171.18		

无形资产	60,448,358.36	59,063,626.74		
递延所得税资产	3,568,690.57	3,568,690.57		
其他非流动资产			101,989,735.78	66,891,997.40
负债：	45,962,081.17	45,962,081.17	2,574,456.92	2,574,456.92
预收账款	31,137.40	31,137.40		
应付款项	39,706,479.00	39,706,479.00	2,475,600.00	2,475,600.00
应交税金	110,358.16	110,358.16	98,856.92	98,856.92
长期应付款	6,114,106.61	6,114,106.61		
净资产	30,072,789.84	28,688,058.22	102,972,288.56	67,874,550.18
减：少数股东权益			6,787,768.56	6,787,768.56
取得的净资产	30,072,789.84	28,688,058.22	96,184,520.00	61,086,781.62

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

基准日经由北京国融兴华资产评估有限责任公司根据有关法律、法规和资产评估准则及原则，采用资产基础法评估结果作为可辨认资产、负债公允价值的确定方法。

2、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福建东百供应链管理有限公司	5,455,268.08	51%	出售	2017.11.22	实际交接日	0	0	0	0	0	不适用	0

其他说明：

√适用 □ 不适用

根据公司总裁办公会议决议，公司于 2017 年 11 月将福建东百供应链管理有限公司 51% 股权以人民币 5,455,268.08 元的价格转让给平潭知年股权投资管理合伙企业（有限合伙）及平潭知年资产管理服务有限公司。

3、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □ 不适用

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

序号	公司名称	注册资本（万元）	成立日期
1	平潭信义资产管理有限公司	100	2017年2月17日
2	平潭信茂资产管理有限公司	100	2017年2月17日
3	平潭信柏资产管理有限公司	100	2017年2月17日
4	平潭信智资产管理有限公司	100	2017年11月28日
5	平潭信彪资产管理有限公司	100	2017年11月28日
6	上海榕睿商业管理有限公司	1000	2017年11月22日
7	天津兴建供应链管理有限公司	1000	2017年12月01日
8	天津融熠供应链管理有限公司	1000	2017年12月22日

(2) 报告期内注销的子公司:

序号	公司名称	注册资本（万元）	注销日期
1	平潭睿诚工程管理有限公司	100	2017年8月31日

4、其他

√适用 □不适用

产业基金

①基本情况

根据2017年3月24日签订的佛山市空间工业投资中心（有限合伙）《合伙协议》约定，公司投资佛山市空间工业投资中心（有限合伙）（以下简称“产业基金”、“合伙企业”）。产业基金总规模为人民币50,000万元，其中万向信托有限公司（简称“万向信托”）作为优先级有限合伙人，出资37,500万元；公司作为劣后级有限合伙人，出资12,300万元；福建省福能兴业股权投资管理有限公司（简称“福能兴业”）作为普通合伙人、执行事务合伙人，出资100万元；公司全资子公司东百物流作为普通合伙人，出资100万元。

产业基金全部投资佛山睿优，其中：以现金方式向佛山睿优增资10,000万元，通过万向信托向佛山睿优发放信托贷款40,000万元。（详见公司于2017年1月21日在上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）

②合伙企业风险承担及可变收益分配

万向信托和福能兴业均享有固定收益，公司及全资子公司东百物流则享有剩余收益（即可变回报）。

③合伙企业保底及权益回购

根据万向信托和公司2017年3月24日签订的合伙企业《财产份额远期收购协议》第二条收购价款及支付、第三条标的权益的提前转让等相关条款的约定，公司有义务不可撤销地按万向信托的出资额提前回购万向信托持有的对合伙企业的权益。

因此，公司的子公司东百物流作为普通合伙人，公司作为劣后级有限合伙人，承担主要风险，并负有回购义务，是合伙企业的实际控制人。报告期末公司将合伙企业纳入报表合并范围，将万向信托的优先级出资额37,500万元（已实际到位资金30,000万元）列入“长期借款”报表项目。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
福建东百元洪购物广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁	88.33	11.67	设立
福建东方百货管理有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁	98.75	1.25	设立
厦门世纪东百商业广场有限公司	厦门市	厦门市	百货零售、房产租赁、物业管理	100		设立
福州东百红星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁	100		设立
福州东百超市有限公司	福州市	福州市	超市零售	92.31	7.69	设立
兰州东方友谊置业有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、销售、物业管理		48.45	设立
福安市东百置业有限公司	福安市	福安市	房地产开发、销售、物业管理	100		设立
中侨（福建）房地产有限公司	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	75	25	收购
福州百华房地产开发有限公司	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	85	15	设立
福建东百物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	90	10	设立
莆田东百商业管理有限公司	莆田市	莆田市	房产租赁、物业管理	73.33	26.67	收购
福州东百广告信息有限公司	福州市	福州市	广告代理	100		设立
福建东百大酒店有限公司	福州市	福州市	酒店及餐饮管理	90	10	收购
兰州东百商业管理有限公司	兰州市	兰州市	对外投资	80	15	设立
兰州东方友谊物业管理有限公司	兰州市	兰州市	房产租赁、物业管理		48.45	设立
厦门东百购物中心有限公司	厦门市	厦门市	百货零售、房产租赁	100		收购
莆田东百购物广场有限公司	莆田市	莆田市	百货零售	100		设立
福建东百供应链管理有限公司	福州市	平潭县	供应链贸易、综合物流服务	51		设立
东百物流有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资	100		设立
东百瑞兴资本管理有限公司	北京市	平潭县	企业资产管理、投资管理	90		设立
西藏红坤资本管理有限公司	福州市	那曲地区	资本管理、项目投资		100	收购
平潭睿志投资管理有限公司	北京市	平潭县	投资管理、企业资产管理		90	设立
平潭睿德资产管理有限公司	北京市	平潭县	企业资产管理、工程管理服务		90	设立
佛山市空间工业投资中心（有限合伙）	佛山市	佛山市	项目投资、运营及管理	99.01	0.09	收购
佛山睿优工业投资管理有限公司	佛山市	佛山市	工业地产运营及		100	收购

			出租			
平潭信友资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
佛山睿信物流管理有限公司	佛山市	佛山市	物流管理及咨询服务		100	设立
平潭信汇资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
福建炬达丰胜实业发展有限公司	福州市	福清市	仓储服务、普通货运		100	收购
北京环博达物流有限公司	北京市	北京市	货运代理、仓储服务		100	收购
平潭信远资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信众资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信海资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信宏资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信隆资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信伟资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信正资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信义资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
平潭信茂资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
平潭信柏资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
广州刚添贸易有限公司	广州市	广州市	商品批发贸易;商品零售贸易		100	收购
五矿电工(东莞)有限责任公司	东莞市	东莞市	产销电力变压器铁芯;加工、销售、物流配送、储存、装卸电子产品等		100	收购
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		100	收购
浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		90	收购
嘉兴大恩供应链管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	供应链管理、仓储服务		90	收购
平潭信智资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信彪资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
上海榕睿商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、市场营销策划等	100		设立

天津融熠供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	100		设立
天津兴建供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理及咨询、物流管理及咨询服务		100	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

佛山市空间工业投资中心（有限合伙）持股比例与表决权不同，详见第十一节、第八项、第 4 点“其他--产业基金”的说明。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：
详见第十一节、第八项、第 4 点“其他--产业基金”的说明。

(2) 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州东方友谊置业有限公司	51.55%	151,630,723.02		316,559,597.45
东百瑞兴资本管理有限公司	10%	-1,453,835.20		-667,263.60

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州东方友谊置业有限公司	256,344.65	2,897.75	259,242.40	196,844.81		196,844.81	219,818.53	1,281.08	221,099.61	188,116.31		188,116.31
福建供应链管理有限公司							6,450.82		6,450.82	5,435.07		5,435.07
东百瑞兴资本管理有限公司	342.36	624.63	966.99	1,634.25		1,634.25	60.38	70.99	131.37	344.80		344.80

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州东方友谊置业有限公司	101,826.58	29,414.30	29,414.30	-1,037.41	103,474.54	19,931.87	19,931.87	-18,398.32
福建供应链管理有限公司	62,983.15	53.91	53.91	-2,506.61	32,965.34	15.75	15.75	880.28
东百瑞兴资本管理有限公司		-1,453.84	-1,453.84	-769.28		-213.43	-213.43	26.29

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
中交联达（北京）企业管理有限公司	212,555.95	
投资账面价值合计	212,555.95	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-137,444.05	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-137,444.05	

其他说明

子公司中交联达（北京）企业管理有限公司的具体情况详见第十一节、第七项、第 11 点“长期股权投资”的说明。

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

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

其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

2、流动风险

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

源于无法产生预期的现金流量。

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

3、市场风险

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

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截止 2017 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要分别为人民币计价的固定利率和浮动利率借款合同，金额合计为人民币 242,611.88 万元。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类长短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
福建丰琪投资有限公司	福州	对外投资	42,000	45.62	45.62

本企业的母公司情况的说明

本公司的母公司是福建丰琪投资有限公司（郑淑芳女士直接持有福建丰琪投资有限公司 100% 股权，以间接方式持有公司 45.62% 股份，为本公司的实际控制人）。

截止 2017 年 12 月 31 日，福建丰琪投资有限公司持有本公司 409,746,718 股，其中 406,138,589 股已质押，上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理登记手续。

本企业最终控制方是郑淑芳

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

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

3、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳钦舟实业发展有限公司	其他
兰州友谊饭店	其他
福建福融辉投资有限公司	其他
福建福融科技集团有限公司	其他
福融辉实业（福建）有限公司	其他
福融盛（福建）包装材料有限公司	其他
福建兰天包装材料有限公司	其他
福融辉实业（江苏）有限公司	其他
中联控股集团（中国）有限公司	其他
创辉投资集团有限公司	其他
福建中联房地产开发集团有限公司	其他
福清兰天房地产开发有限公司	其他
福融辉工业集团（中国）有限公司	其他
康采有限公司	其他
福清市兰天大酒店有限公司	其他
福建福融华薄膜工业有限公司	其他
福建辰峰贸易有限公司	其他
广州融冠材料科技股份有限公司	其他
怡盛集团有限公司	其他
恒冠贸易有限公司	其他
广州宏顺塑胶工业有限公司	其他
广州融盛包装材料有限公司	其他
福清兰天置业有限公司	其他
福清中联置业有限公司	其他
福州中联置业有限公司	其他
厦门世纪中联置业有限公司	其他
漳州世纪中联置业有限公司	其他
漳州中联龙江置业有限公司	其他
漳州中联天御置业有限公司	其他
福建中联物业服务有限公司	其他
福建中联辉投资有限公司	其他
汇和国际有限公司	其他
伟恒国际有限公司	其他
福建融峰贸易有限公司	其他
福建奉阜投资有限公司	其他
福建中联城实业有限公司	其他
福建福融昌包装工业有限公司	其他
深圳市博睿财智控股有限公司	其他
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	其他
深圳市恩情投资发展有限公司	其他
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	其他
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	其他
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	其他
克芮绮亚时装（中国）有限公司	其他
福建永德吉灯业股份有限公司	其他
鸿博股份有限公司	其他

福建雪人股份有限公司	其他
宁德时代新能源科技股份有限公司	其他
广州弘亚数控机械股份有限公司	其他
广东广州日报传媒股份有限公司	其他
广东钢正建材股份有限公司	其他
广东精艺金属股份有限公司	其他
广州南方新媒体股份有限公司	其他
广州益如贸易有限公司	其他
平潭睿信资产管理有限公司	其他
平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
深圳赫拉化妆品贸易有限公司	其他
福州依菲服饰有限公司	其他
福州依菲商贸有限公司	其他

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	采购品牌服装	14,095,140.23	22,048,287.55
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	采购品牌服装	1,789,646.54	1,502,295.59
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	采购品牌服装	3,759,089.94	1,670,301.80
克芮绮亚时装（中国）有限公司	采购品牌服装	2,605,983.22	
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	管理服务费	82,075.42	101,886.72
福清市兰天大酒店有限公司	洗涤费	3,314.50	
合计		22,335,249.85	25,322,771.66

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	449,042.02	1,025,251.95
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	35,542.15	49,568.51
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	201,986.15	93,611.35
克芮绮亚时装（中国）有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	109,554.33	
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	租金等收入	303,419.21	16,199.01
福建中联房地产开发集团有限公司	餐饮服务收入	14,671.70	
合计		1,114,215.56	1,184,630.82

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,891,700.97	4,753,152.52

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司			16,945.96	

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	兰州友谊饭店	504,565,524.40	496,545,015.75
其他应付款	李萱		25,076,059.25
其他应付款	重庆众邦商业保理有限公司		2,850,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	22,000.00	23,500.00
应付账款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	1,879,899.29	2,277,028.03
应付账款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	282,598.63	498,849.17
应付账款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	400,092.00	576,226.96
应付账款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	368,438.31	
其他应付款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	7,000.00	5,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	19,000.00	17,000.00
其他应付款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	2,000.00	

①兰州友谊饭店关联往来情况说明：

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

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

②兰州东方友谊置业有限公司占用投资双方的资金占用费情况如下：

单位：元 币种：人民币

投资双方	期末数（累计数）	期初数（累计数）
兰州友谊饭店	102,287,859.99	83,981,123.91
子公司兰州东百商业管理有限公司	197,170,027.10	154,101,964.55
合计	299,457,887.09	238,083,088.46

③公司与兰州友谊饭店资金往来明细余额如下：

单位：元 币种：人民币

项目内容	2016 年度累计 垫款金额	2017 年度垫 款金额	2017 年度累计 垫款金额
兰州友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到友谊饭店投入土地（1）	770,831,260.93		770,831,260.93
应付资金占用费-兰州东方友谊置业有限公司应付兰州友谊饭店资金占用费（2）	83,981,123.91	18,306,736.08	102,287,859.99
公司垫付兰州友谊饭店资金-垫付入股资金（3）	98,000,000.00		98,000,000.00
垫付兰州友谊饭店款项-拆迁、过渡安置及职工安置房建设资金和住户搬迁安置费、处理历史遗留问题所需资金。（4）	260,267,369.09	10,286,227.43	270,553,596.52
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额=（1）+（2）-（3）-（4）	496,545,015.75	8,020,508.65	504,565,524.40

6、关联方承诺

适用 不适用

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

①未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

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

B. 三信公司于2011年9月就有关房屋租赁合同纠纷、物业委托合同纠纷、物业服务合同纠纷向

福建省莆田市中级人民法院、福建省莆田市荔城区人民法院向公司提起四个诉讼，诉讼总标的约为 2,684.74 万元。

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

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

②为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A. 公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司按照房地产经营惯例为兰州国际商贸中心项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2017 年 12 月 31 日，公司控股孙公司兰州友谊置业有限公司为兰州国际商贸中心项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 60,417.40 万元。

B. 子公司福安市东百置业有限公司按照房地产经营惯例为福安东百广场项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2017 年 12 月 31 日，子公司福安市东百置业有限公司按照房地产经营惯例为福安东百广场项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 75,978 万元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

十四、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

(1) 公司全资子公司平潭信智于 2018 年 1 月 31 日通过厦门产权交易中心以人民币 9,785.21 万元竞得厦门信达股份有限公司控股子公司成都信达诺投资有限公司以公开挂牌方式转让的成都欣嘉物流有限公司（以下简称“成都欣嘉”）100% 股权，同时平潭信智需代为承担成都欣嘉偿还其欠付厦门信达的往来款及利息共计人民币 1,681.78 万元（未经审计）。公司已收到厦门产权交易中心出具的《鉴证书》【(18)厦产鉴字第 69 号】，交易双方已就成都欣嘉 100% 股权转让事宜于 2018 年 1 月 31 日签署了正式的股权转让协议书。成都欣嘉已于 2018 年 2 月 22 日完成股权工商变更。

(2) 根据公司 2018 年 4 月 3 日第九届董事会第九次会议审议通过，公司与平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称平潭睿信）签订《股权转让协议书》，公司以人民币 16,711,908.23 元的价格收购平潭睿信持有东百瑞兴 10% 的股权，收购完成后，东百瑞兴将成为公司全资子公司。

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	89,822,914.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十五、其他重要事项**1、终止经营**

□适用 √不适用

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

3、其他

□适用 √不适用

十六、母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 应收账款分类披露：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	930,291.70	100	46,514.59	5	883,777.11	672,079.34	100	33,603.97	5	638,475.37
其中：账龄组合	930,291.70	100	46,514.59	5	883,777.11	672,079.34	100	33,603.97	5	638,475.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	930,291.70	/	46,514.59	/	883,777.11	672,079.34	/	33,603.97	/	638,475.37

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	930,291.70	46,514.59	5
1 年以内小计	930,291.70	46,514.59	5
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	930,291.70	46,514.59	5

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 12,910.62 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
中国银行股份有限公司福建省分行	221,780.00	23.84	11,089.00
福建鼎盛黄金有限公司	109,616.00	11.78	5,480.80
周如青	105,730.33	11.36	5,286.52
厦门麦上初见餐饮管理有限公司	69,457.05	7.47	3,472.85
上海浦东发展银行股份有限公司信用卡中心	65,560.50	7.05	3,278.03
合计	572,143.88	61.50	28,607.20

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	33,467,541.25	1.61	33,467,541.25	100		33,467,541.25	1.72	33,467,541.25	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,048,791,294.51	98.29	299,283.78	0.01	2,048,492,010.73	1,910,248,421.49	98.17	80,437.71		1,910,167,983.78
其中：账龄组合	3,636,320.29	0.17	299,283.78	8.23	3,337,036.51	389,179.43	0.02	80,437.71	20.67	308,741.72
关联方组合	2,043,411,572.54	98.03			2,043,411,572.54	1,908,282,293.06	98.07			1,908,282,293.06
个人备用金	99,990.68	0.01			99,990.68	511,349.00	0.03			511,349.00
低风险组合	1,643,411.00	0.08			1,643,411.00	1,065,600.00	0.05			1,065,600.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,125,276.91	0.10	2,125,276.91	100		2,124,617.71	0.11	2,124,617.71	100	
合计	2,084,384,112.67	/	35,892,101.94	/	2,048,492,010.73	1,945,840,580.45	/	35,672,596.67	/	1,910,167,983.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	3,343,512.55	167,175.62	5
1 年以内小计	3,343,512.55	167,175.62	5
1 至 2 年	26,066.10	2,606.61	10
2 至 3 年	57,023.64	8,553.55	15
3 至 4 年	129,273.00	64,636.50	50
4 至 5 年	80,445.00	56,311.50	70
5 年以上			100
合计	3,636,320.29	299,283.78	8.23

确定该组合依据的说明：

账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

组合	期末余额		
	其他应收账款	坏账准备	计提比例（%）
关联方组合	2,043,411,572.54		
备用金组合	99,990.68		
低风险组合	1,643,411.00		
合计	2,045,154,974.22		

其中，期末按低风险组合列示的其他应收款

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	不计提理由
无添加贸易（上海）有限公司	1,000,000.00	押金、低风险
上海金光外滩置地有限公司	349,011.00	押金、低风险
北京当拾文化创意有限公司	200,000.00	押金、低风险
厦门虹盛电子科技有限公司	40,000.00	押金、低风险
厦门航空有限公司福州分公司	20,000.00	押金、低风险
福州宝恒物业管理有限公司	20,000.00	押金、低风险

庄捷	9,400.00	押金、低风险
互鼎（中国）有限公司	5,000.00	押金、低风险
合计	1,643,411.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账金额	计提比例（%）	计提理由
福建省三信集团（莆田）商业运营有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100	未决诉讼
莆田东百购物广场有限公司	325,276.91	325,276.91	100	终止营业
合计	2,125,276.91	2,125,276.91		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 219,505.27 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	2,077,204,390.70	1,942,074,452.02
押金	1,643,411.00	2,890,600.00
其他	5,536,310.97	875,528.43
合计	2,084,384,112.67	1,945,840,580.45

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
兰州东百商业管理有限公司	往来款	747,124,700.00	2-7 年	35.85	
平潭信众资产管理有限公司	往来款	305,435,451.00	1 年内	14.65	
福安市东百置业有限公司	往来款	302,049,127.23	1-3 年	14.49	
兰州东方友谊置业有限公司	往来款	197,170,027.10	1-5 年	9.46	
佛山睿信物流管理有限公司	往来款	149,488,195.63	1-2 年	7.17	
合计	/	1,701,267,500.96	/	81.62	

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	920,470,541.35	19,000,000.00	901,470,541.35	816,570,541.35	19,000,000.00	797,570,541.35
对联营、合营企业投资						
合计	920,470,541.35	19,000,000.00	901,470,541.35	816,570,541.35	19,000,000.00	797,570,541.35

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建东方百货管理有限公司	79,000,000.00			79,000,000.00		
福州东百广告信息有限公司	2,015,815.75			2,015,815.75		
福建东百物业管理有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
中侨（福建）房地产有限公司	125,475,000.00			125,475,000.00		
福州百华房地产开发有限公司	112,952,444.60			112,952,444.60		
福建东百大酒店有限公司	34,087,500.00			34,087,500.00		
福建东百元洪购物广场有限公司	35,073,281.00			35,073,281.00		
莆田东百购物广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
兰州东百商业管理有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
厦门东百购物中心	9,000,000.00			9,000,000.00		9,000,000.00

有限公司						
福州东百超市有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
厦门世纪东百商业广场有限公司	33,000,000.00			33,000,000.00		
福安市东百置业有限公司	189,000,000.00			189,000,000.00		
福建东百红星商业广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
莆田东百商业管理有限公司	3,666,500.00			3,666,500.00		
东百物流有限公司	99,200,000.00			99,200,000.00		
福建东百供应链管理有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00	0.00		
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)		100,000,000.00		100,000,000.00		
东百瑞兴资本管理有限公司		9,000,000.00		9,000,000.00		
合计	816,570,541.35	109,000,000.00	5,100,000.00	920,470,541.35		19,000,000.00

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	548,282,700.12	464,887,387.38	603,082,552.88	525,232,649.84
其他业务	14,813,829.71		24,677,938.19	
合计	563,096,529.83	464,887,387.38	627,760,491.07	525,232,649.84

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,238,407.53	51,445,617.25

权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	355,268.08	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	502,200.00	2,978,630.40
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,310,246.74	4,017,873.93
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		644,585.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,417,614.37	1,867,857.21
合计	13,823,736.72	60,954,563.95

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-11,052,672.46	详见第十一节、七、47、49、50点的说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,171,399.90	详见第十一节、七、56点的说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,156,924.28	详见第十一节、七、45、46点的说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,128,257.36	详见第十一节、七、49、50点的说明
所得税影响额	865,154.31	
少数股东权益影响额	35,420.46	
合计	-1,695,516.15	

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.14	0.2754	0.2754
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.23	0.2773	0.2773

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报告原件
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司2017年度审计报告原件
备查文件目录	报告期内公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》公告的股东大会、董事会、监事会决议

董事长：施文义

董事会批准报送日期：2018年4月3日

修订信息

适用 不适用