

报备防伪码：



报备防伪号：D15561CFA0672828

报告文号：闽华兴所〔2019〕审字A-052号

报告日期：2019年03月28日

报备时间：2019年03月28日 17:12:21

签字注册会计师：王永平，陈依航

## 福建东百集团股份有限公司

### 审计报告



事务所名称：福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通 信 地 址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

---

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系  
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

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

注协电话：0591-87097005



# 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

## 审 计 报 告

闽华兴所(2019)审字A-052号

福建东百集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

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

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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



# 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (一) 处置全资子公司股权及大额投资收益的确认

关键审计事项	审计中的应对
<p>2018年东百集团将全资所属公司佛山睿优工业投资管理有限公司(现更名为“佛山睿优仓储有限公司”,以下简称“佛山睿优”)80%股权转让给 Foshan Leping Holdings II Limited, 交易价格为28,391.78万元, 此次交易在合并层面确认投资收益合计22,640.82万元, 占利润总额的59.20%。</p> <p>上述交易完成后,东百集团丧失对佛山睿优的控制权,管理层需详细考虑丧失控制权的判断依据、丧失控制权日的判断、处置对价和剩余股权的公允价值的确定、以及确定会计处理的恰当性等。由于上述事项对本年度财务报表具有重大影响,因此,我们将该事项识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>--了解并测试东百集团投资相关的内部控制,评价其设计和运行的有效性;</li><li>--获取与上述事项相关的董事会决议、股东会决议、股权转让文件、佛山睿优变更后的公司章程以及工商备案信息,确认该项交易的授权是否完整,手续是否齐备,交易事项是否完成;</li><li>--获取了管理层聘请的外部评估师出具的评估报告,并对外部评估师的胜任能力、专业性和客观性进行了评估,复核评估报告的关键假设、评估方法以及评估结果的合理性,了解交易定价的原则及依据,判断该交易定价的公允性;</li><li>--查询交易方的工商登记资料、查询交易方的股东信息、向律师发沟通函,获取该项交易的法律意见书、管理层声明书等,以评价交易方是否存在关联方关系;</li><li>--检查佛山睿优变更后的公司章程以及工商备案信息等支持性文件,以评估管理层关于丧失控制权的判断、丧失控制权日的判断,复核公司在丧失控制权日的会计处理,获取交易资金银行单据,核查交易资金来源,并执行重新计算等审计程序复核管理层计算的处置损益金额的准确性及相关会计处理的恰当性。</li></ul>



# 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (二) 收入的确认

关键审计事项	审计中的应对
<p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”(二十六)及“五、合并财务报表项目附注注释”(三十四)所示:2018年度,东百集团的营业收入为29.97亿元,包含商业零售类、商业地产、供应链等多个业务板块。各业务板块的收入确认原则及时点对收入确认的准确性和完整性对东百集团的利润影响较大,且由于营业收入系公司关键业绩指标之一,因此,我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一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;</li> <li>一执行分析性程序,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;</li> <li>一针对收入真实性的检查,实施了以下具有针对性的审计程序               <ul style="list-style-type: none"> <li>一百货零售:检查相关销售合同,检查货款的结算方式、营业收入的确认政策是否符合相关会计准则的要求;结合销售系统和用友财务数据的全年各月份数据进行比对审查;抽样检查营业收入发生的外部证据,包括检查销售小票、客户付款记录等;</li> <li>一房产租赁:对租赁收入选取样本,根据合同约定的租赁期间、租赁价格,复核报告期应计租金的准确性和完整性;</li> <li>一商业地产销售:检查房产标准买卖合同条款,判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;抽样检查房地产买卖合同、相关移交手续以及可以证明房产已达到交付条件并且已交付的支持证据,以评价相关房地产销售收入确认的准确性;</li> <li>一供应链:选取样本检查签订的销售合同,识别与商品所有权相关的风险和报酬转移的条款和条件,评价收入确认的时点是否符合企业会计准则的要求;在本年账面记录的销售收入中选取样本检查销售合同、出库单、发票、将出库记录与账面的收入记录进行核对,以评价收入确认的准确性;结合对应收账款的审计,在客户中选取样本,对本期的销售额执行函证程序;</li> <li>一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。</li> </ul> </li> </ul>



# 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

#### 四、其他信息

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

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督东百集团的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。



# 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



# 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## FUJIAN HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

(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)



中国福州市

中国注册会计师:  
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇一九年三月二十八日

# 合并资产负债表

2018年12月31日

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、(一)	588,155,910.70	925,784,100.96	短期借款	五、(十七)	520,000,000.00	480,670,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	五、(二)	72,758,550.58	27,632,828.27	衍生金融负债			
其中：应收票据			850,000.00	应付票据及应付账款	五、(十八)	1,079,566,043.24	499,619,654.56
应收账款		72,758,550.58	26,782,828.27	预收款项	五、(十九)	200,278,231.28	267,817,389.95
预付款项	五、(三)	115,223,582.94	20,512,535.04	卖出回购金融资产款			
应收保费				应付手续费及佣金			
应收分保合同准备金				应付职工薪酬	五、(二十)	31,443,730.21	27,570,384.44
其他应收款	五、(四)	506,754,745.11	194,397,631.77	应交税费	五、(二十一)	200,079,915.31	234,688,651.82
其中：应收利息				其他应付款	五、(二十二)	794,100,648.02	762,201,273.93
应收股利				其中：应付利息		5,414,236.83	3,750,796.71
买入返售金融资产				应付股利		1,165,047.89	1,165,047.89
存货	五、(五)	2,461,207,024.73	3,064,098,840.27	应付分保账款			
持有待售资产				保险合同准备金			
一年内到期的非流动资产				代理买卖证券款			
其他流动资产	五、(六)	242,541,030.54	71,418,391.95	代理承销证券款			
流动资产合计		3,986,640,844.60	4,303,844,328.26	持有待售负债			
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	五、(二十三)	606,360,857.30	633,906,114.72
发放贷款和垫款				其他流动负债	五、(二十四)	30,449,400.00	
可供出售金融资产				流动负债合计		3,462,278,825.36	2,906,473,469.42
持有至到期投资			4,449,640.00	非流动负债：			
长期应收款	五、(八)	71,065,356.91	212,555.95	长期借款	五、(二十五)	2,189,555,111.88	1,189,219,964.68
长期股权投资	五、(九)	2,232,276,186.59	425,994,909.59	应付债券			
投资性房地产	五、(十)	830,932,038.77	519,821,033.47	其中：优先股			
固定资产	五、(十一)	396,757,580.14	355,234,827.68	永续债			
在建工程				长期应付款	五、(二十六)	5,419,725.09	5,881,304.11
生产性生物资产				长期应付职工薪酬	五、(二十七)	205,548.30	326,685.57
油气资产				预计负债			
无形资产	五、(十二)	438,868,303.49	542,359,877.80	递延收益	五、(二十八)	29,564,792.50	30,588,000.00
开发支出				递延所得税负债		76,768,744.81	67,497,899.90
商誉	五、(十三)	4,887,500.00	4,887,500.00	其他非流动负债	五、(二十九)	2,301,513,922.58	1,415,836,554.26
长期待摊费用	五、(十四)	362,337,660.24	267,829,351.81	非流动负债合计		5,763,792,747.94	4,322,310,023.68
递延所得税资产	五、(十五)	69,894,032.79	72,970,193.67	负债合计		898,229,148.00	898,229,148.00
其他非流动资产	五、(十六)	27,019,776.93	310,658,953.90	所有者权益(或股本)：			
非流动资产合计		4,428,488,075.86	2,504,418,843.87	实收资本(或股本)			
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五、(三十一)	112,323,252.72	127,023,471.08
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、(三十二)	199,674,792.90	185,260,178.37
				一般风险准备			
				未分配利润	五、(三十三)	1,107,655,561.13	950,032,786.33
				归属母公司所有者权益合计		2,317,882,754.75	2,160,545,583.78
				少数股东权益		333,453,417.77	325,407,564.67
				所有者权益(或股本权益)合计		2,651,336,172.52	2,485,953,148.45
资产总计		8,415,128,920.46	6,808,263,172.13	负债和所有者权益(或股本权益)总计		8,415,128,920.46	6,808,263,172.13

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

2018年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,996,951,202.38	3,855,695,680.64
其中：营业收入	五、（三十四）	2,996,951,202.38	3,855,695,680.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,844,741,106.96	3,314,954,027.14
其中：营业成本	五、（三十四）	2,334,243,204.81	2,824,257,507.53
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（三十五）	76,555,809.74	160,862,879.10
销售费用	五、（三十六）	245,223,689.83	203,345,687.21
管理费用	五、（三十七）	123,086,437.94	104,830,033.71
研发费用			
财务费用	五、（三十八）	63,161,928.86	20,083,574.01
其中：利息费用		56,745,675.34	19,475,311.11
利息收入		8,205,138.99	9,923,913.92
资产减值损失	五、（三十九）	2,470,035.78	1,574,345.58
加：其他收益	五、（四十）	1,971,696.81	4,358,899.90
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十一）	226,336,696.74	4,928,772.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（四十二）		-2,909,292.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十三）	-7,859,947.89	-11,017,294.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		372,658,541.08	536,102,739.56
加：营业外收入	五、（四十四）	11,300,023.57	5,744,308.19
减：营业外支出	五、（四十五）	1,481,368.40	3,651,429.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		382,477,196.25	538,195,618.53
减：所得税费用	五、（四十六）	106,138,410.94	140,421,542.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		276,338,785.31	397,774,075.96
（一）按经营持续性分类		276,338,785.31	397,774,075.96
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		276,338,785.31	397,774,728.20
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-652.24
（二）按所有权归属分类		276,338,785.31	397,774,075.96
1.少数股东损益		14,345,634.75	150,361,881.88
2.归属于母公司所有者的净利润		261,993,150.56	247,412,194.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		276,338,785.31	397,774,075.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		261,993,150.56	247,412,194.08
归属于少数股东的综合收益总额		14,345,634.75	150,361,881.88
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.2917	0.2754
（二）稀释每股收益（元/股）		0.2917	0.2754

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2018年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额	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：				取得投资收益收到的现金			502,200.00
销售商品、提供劳务收到的现金		3,312,028,064.35	3,802,885,392.14	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		724,394.72	774,091.14
客户存款和同业存放款项净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		255,620,582.82	1,830,901.19
向中央银行借款净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
向其他金融机构拆入资金净增加额				投资活动现金流入小计		276,400,114.53	250,944,232.02
收到原保险合同保费取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		760,142,974.64	652,614,432.80
收到再保险业务现金净额				投资支付的现金		162,000,000.00	139,046,914.97
保户储金及投资款净增加额				质押贷款净增加额			
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				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		107,735,199.92	109,153,055.62
收取利息、手续费及佣金的现金				支付其他与投资活动有关的现金			
拆入资金净增加额				投资活动现金流出小计		1,029,878,174.56	900,844,403.39
回购业务资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		-753,478,060.03	-649,900,171.37
收到的税费返还				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十七）	221,910,699.69	124,779,233.85	吸收投资收到的现金			1,000,000.00
经营活动现金流入小计		3,533,938,764.04	3,927,664,625.99	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		2,843,520,050.78	2,821,450,207.17	取得借款收到的现金		3,001,835,111.88	1,573,587,446.68
客户贷款及垫款净增加额				发行债券收到的现金			
存放中央银行和同业款项净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十七）	30,449,400.00	103,792,234.92
支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流入小计		3,032,284,511.88	1,678,379,681.60
支付利息、手续费及佣金的现金				偿还债务支付的现金		2,080,882,654.72	1,017,955,928.28
支付保单红利的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		249,345,963.58	122,525,813.92
支付给职工以及为职工支付的现金		196,981,086.73	150,913,373.58	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,288,091.77	
支付的各项税费		297,043,683.44	322,102,946.96	支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十七）	57,171,313.09	4,940,894.72
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十七）	354,654,056.63	327,875,351.29	筹资活动现金流出小计		2,387,399,931.39	1,145,422,636.92
经营活动现金流出小计		3,692,198,877.58	3,622,342,079.00	筹资活动产生的现金流量净额		644,884,580.49	532,957,044.68
经营活动产生的现金流量净额		-158,260,113.54	305,322,546.99	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额		-266,853,593.08	188,379,420.30
收回投资所收到的现金		20,055,136.99	247,837,039.69	加：期初现金及现金等价物余额		805,529,773.08	617,150,352.78
				六、期末现金及现金等价物余额		538,676,180.00	805,529,773.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2018年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：福建东百集团股份有限公司

项目	本期金额										少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	898,229,148.00			127,023,471.08				185,260,178.37		950,032,786.33	325,407,564.67	2,485,453,148.45	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	898,229,148.00			127,023,471.08				185,260,178.37		949,899,939.30	325,407,564.67	2,485,820,302.02	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-14,700,218.36				14,414,614.53		157,755,621.23	8,045,853.10	165,515,870.30	
(一)综合收益总额										261,993,150.56	14,345,634.75	276,338,785.31	
(二)所有者投入和减少资本				-14,700,218.36							-2,011,689.88	-16,711,908.24	
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他				-14,700,218.36									
(三)利润分配								14,414,614.53		-104,237,529.33	-4,288,091.77	-94,111,006.57	
1.提取盈余公积								14,414,614.53					
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配										-89,822,914.80	-4,288,091.77	-94,111,006.57	
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	898,229,148.00			112,323,252.72				199,674,792.90		1,107,655,561.13	333,453,417.77	2,651,336,172.52	

法定代表人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表（续）

2018年度

项目	上期金额										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本（或股本）	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.所有者投入的普通股											1,000,000.00	1,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他											1,546,432.57	1,546,432.57
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转				-389,323.83							-1,617,201.88	-2,036,525.71
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他				-389,323.83							-1,617,201.88	-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

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：福建东百集团股份有限公司	项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
	流动资产：				流动负债：			
	货币资金		245,113,547.75	350,039,604.25	短期借款		450,000,000.00	410,670,000.00
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
	衍生金融资产				衍生金融负债			
	应收票据及应收账款	十三、(一)	3,546,977.36	883,777.11	应收票据及应付账款		113,820,316.34	81,722,628.62
	其中：应收票据				预收款项		78,869,327.43	67,993,283.54
	应收账款		3,546,977.36	883,777.11	应付职工薪酬		12,588,919.29	8,626,344.03
	预付款项		4,388,618.82	2,914,213.39	应交税费		36,549,281.06	1,833,982.31
	其他应收款	十三、(二)	2,963,633,142.18	2,048,492,010.73	其他应付款		485,095,926.17	274,312,920.33
	其中：应收利息				其中：应付利息		3,487,707.13	2,351,149.61
	应收股利				应付股利		1,165,047.89	1,165,047.89
	存货		27,409,658.17	14,632,067.41	持有待售负债			
	持有待售资产				一年内到期的非流动负债		492,106,414.68	436,573,460.00
	一年内到期的非流动资产				其他流动负债		30,449,400.00	
	其他流动资产		100,723,953.37	9,951,329.25	其他流动负债合计		1,699,479,584.97	1,281,732,618.83
	流动资产合计		3,344,815,897.65	2,426,913,002.14	非流动负债：			
	非流动资产：				长期借款		1,368,615,111.88	690,049,964.68
	可供出售金融资产		4,449,640.00	4,449,640.00	应付债券			
	持有至到期投资				其中：优先股			
	长期应收款				永续债			
	长期股权投资	十三、(三)	961,182,449.58	901,470,541.35	长期应付款			
	投资性房地产				长期应付职工薪酬		205,548.30	326,685.57
	固定资产		559,244,613.09	574,650,938.67	预计负债			
	在建工程		4,984,756.91	32,177,376.81	递延收益		29,564,792.50	30,588,000.00
	生产性生物资产				递延所得税负债		65,774,624.61	67,497,899.90
	油气资产				其他非流动负债		122,322,700.00	
	无形资产		2,432,464.96	1,466,363.39	非流动负债合计		1,464,160,077.29	910,785,250.15
	开发支出				负债合计		3,163,639,662.26	2,192,517,868.98
	商誉				所有者权益（或股东权益）：			
	长期待摊费用		165,289,122.12	69,179,746.39	实收资本（或股本）		898,229,148.00	898,229,148.00
	递延所得税资产		24,582,683.68	31,228,995.47	其他权益工具			
	其他非流动资产				其中：优先股			
	非流动资产合计		1,722,165,730.34	1,614,623,602.08	永续债			
					资本公积		141,730,282.49	141,730,282.49
					减：库存股			
					其他综合收益			
					专项储备			
					盈余公积		199,674,792.90	185,260,178.37
					一般风险准备			
					未分配利润		663,707,742.34	623,799,126.38
					所有者权益（或股东权益）合计		1,903,341,965.73	1,849,018,735.24
	资产总计		5,066,981,627.99	4,041,536,604.22	负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,066,981,627.99	4,041,536,604.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2018年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、（四）	1,021,805,651.53	563,096,529.83
减：营业成本	十三、（四）	842,268,387.44	464,887,387.38
税金及附加		18,836,313.39	10,427,301.89
销售费用		96,687,054.14	71,186,930.04
管理费用		59,972,938.97	43,209,436.43
研发费用			
财务费用		46,987,765.27	10,642,229.26
其中：利息费用		101,236,027.06	77,882,079.58
利息收入		65,926,148.56	75,342,064.58
资产减值损失		786,981.37	232,415.89
加：其他收益		1,510,000.00	4,028,899.90
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	215,541,213.79	13,823,736.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-1,107,459.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,565,047.63	-9,034,537.28
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		171,752,377.11	-29,778,530.72
加：营业外收入		5,660,533.46	34,045.08
减：营业外支出		200,132.76	916,435.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		177,212,777.81	-30,660,921.00
减：所得税费用		33,066,632.52	-6,993,407.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		144,146,145.29	-23,667,513.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		144,146,145.29	-23,667,513.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		144,146,145.29	-23,667,513.74
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2018年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

2018年度

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额											
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37		623,799,126.38	1,849,018,735.24
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37		623,799,126.38	1,849,018,735.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一)综合收益总额									14,414,614.53		39,908,615.96	54,323,230.49
(二)所有者投入和减少资本											144,146,145.29	144,146,145.29
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配									14,414,614.53		-104,237,529.33	-89,822,914.80
1.提取盈余公积									14,414,614.53		-14,414,614.53	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配											-89,822,914.80	-89,822,914.80
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				199,674,792.90		683,707,742.34	1,903,341,965.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表 (续)

2018年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：福建东百集团股份有限公司

项目	上期金额											
	实收资本(或股本)	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	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)												
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 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												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				185,260,178.37		623,799,126.38	1,849,018,735.24

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

## 一、公司的基本情况

本公司于 1990 年 10 月 1 日在国营福州东街口百货大楼基础上改组设立福州东街口百货大楼股份有限公司，1997 年经福建省人民政府闽政体改(1997)23 号文批准并变更为福建东百集团股份有限公司(以下称公司)。

公司股票于 1993 年在上海证券交易所上市交易，截至 2018 年 12 月 31 日，公司总股本为 898,229,148 股，其中无限售条件流通股 897,247,594 股，占总股本的 99.89%；有限售条件流通股 981,554 股，占总股本的 0.11%。福建丰琪投资有限公司(以下简称“丰琪投资”)为公司控股股东，截至报告期末，丰琪投资及其一致行动人施章峰先生合计持有公司股份 472,584,056 股，占公司总股本的 52.61%，其中，丰琪投资持有公司股份 409,746,718 股，占公司总股本的 45.62%；施章峰先生持有公司股份 62,837,338 股，占公司总股本的 7.00%

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

公司注册及办公地点：福建省福州市八一七北路 84 号-185 号(除 178-1 号)。

公司财务报告于 2019 年 3 月 28 日经第九届董事会第二十二次会议批准通过。

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

具体情况详见本财务报表附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”相关内容。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、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。

## (二) 持续经营

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。

## 三、重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

公司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、经营成果和现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

### (三) 营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

### (四) 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并:本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并:本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。

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。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 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。

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

企业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

本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。

#### （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （九）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务

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

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

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

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

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

#### (十) 金融工具

##### 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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。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。

## （十一）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

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

### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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、政府间往来等	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

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 (含 2 年)	10	10
2—3 年 (含 3 年)	15	15
3—4 年 (含 4 年)	50	50
4—5 年 (含 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

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

## (十二) 存货

### 1. 存货的分类

公司存货是指在经营过程中持有的以备销售的商品，以及其他材料等，包括各类库存材料、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，存货期末可变现净值低于账面成本的，按

差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(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。

### (十三) 持有待售资产

#### 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，预计出售将在一年内完成。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) 可收回金额。

#### (十四) 长期股权投资

##### 1. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投

资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

## 2. 初始投资成本确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量和损益确认方法

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

(2) 权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。



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

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

#### (十五) 投资性房地产

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

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第(十六)项固定资产和第(十九)项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### (十六) 固定资产

##### 1. 固定资产的确认条件

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

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

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。

#### (十七) 在建工程

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

#### (十八) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

(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。

## （十九）无形资产

### 1. 无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

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附注三、（二十）“长期资产减值”。

#### （二十）长期资产减值

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。

#### （二十一）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：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。

#### （二十二）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

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

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

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

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。

#### （二十三）预计负债

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

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，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。

#### （二十四）股份支付

##### 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。

## （二十五）优先股、永续债等其他金融工具

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。

## （二十六）收入

### 1. 销售商品

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

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。

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。

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：

(1) 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。

(2) 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。

## (二十七) 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. 政府补助的会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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

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

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

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

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

## （二十八）递延所得税资产/递延所得税负债

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：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（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：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（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：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

## （二十九）租赁

### 1. 经营租赁的会计处理方法

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

### （三十）其他重要的会计政策和会计估计

#### 1. 回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

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

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

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

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

#### 2. 资产证券化业务

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

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

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

#### 3. 套期会计

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

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

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

(2) 该套期预期高度有效，且符合公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

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

(4) 套期有效性能够可靠地计量；

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

公允价值套期满足上述条件的，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

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

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

套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

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

#### 4. 建造合同

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

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与

合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

#### 5. 附回购条件的资产转让

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

#### 6. 衍生金融工具

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

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

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

#### 7. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有代售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该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。

(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

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

其他说明:

公司对 2017 年 12 月 31 日/2017 年度的财务报表列报项目进行追溯调整如下:

	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
资产负债表	应收票据	850,000.00	应收票据及应收账款	27,632,828.27
	应收账款	26,782,828.27		
	应收利息	-	其他应收款	194,397,631.77
	应收股利	-		
	其他应收款	194,397,631.77		
	固定资产	519,821,033.47	固定资产	519,821,033.47
	固定资产清理			
	在建工程	355,234,827.68	在建工程	355,234,827.68
	工程物资	-		
	应付票据	-	应付票据及应付账款	499,619,654.56
	应付账款	499,619,654.56		
	应付利息	3,750,796.71	其他应付款	762,201,273.93
	应付股利	1,165,047.89		
	其他应付款	757,285,429.33		
	长期应付款	5,881,304.11	长期应付款	5,881,304.11
	专项应付款	-		
利润表	管理费用	104,830,033.71	管理费用	104,830,033.71
			研发费用	

2. 重要会计估计变更

无。



## 四、税项

### （一）主要税种及税率情况

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

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

2、存在执行不同企业所得税税率纳税主体的，应按纳税主体分别披露。

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

### （二）税收优惠

根据财政部、国家税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）规定，自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本年度福建东百供应链发展有限公司、天津融熠供应链有限公司享受该优惠政策。

### （三）其他

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

## 五、合并财务报表主要项目注释

### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,153.84	87,893.54
银行存款	519,002,112.58	794,026,023.30
其他货币资金	69,105,644.28	131,670,184.12
合计	588,155,910.70	925,784,100.96
其中：存放在境外的款项总额		

A. “其他货币资金”主要为存出投资款 5.93 元、委托银行收款 19,625,907.65 元、人民币利率掉期业务保证金 130 万元、黄金租赁业务基础保证金 2 万元及商品房销售按揭保证金 48,159,730.70 元。

B. 报告期使用权受限制的资金详见本附注第五（五十）项“所有权或使用权受到限制的资产”。

### （二）应收票据及应收账款

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

#### 1. 应收票据

##### （1）应收票据分类列示

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

（2）期末公司无已质押的应收票据。

（3）期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

（4）期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

## 2. 应收账款

### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	75,494,629.49	99.73	2,736,078.91	3.62	72,758,550.58	28,333,566.52	99.29	1,550,738.25	5.47	26,782,828.27
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	202,549.05	0.27	202,549.05	100.00		202,549.05	0.71	202,549.05	100.00	
合计	75,697,178.54	100.00	2,938,627.96	3.88	72,758,550.58	28,536,115.57	100.00	1,753,287.30	6.14	26,782,828.27

### 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	42,835,348.26	2,141,767.41	5.00
1-2年 (含2年)	4,013,877.39	401,387.74	10.00
2-3年 (含3年)	555,650.84	83,347.63	15.00
3-4年 (含4年)	9,111.90	4,555.95	50.00
4-5年 (含5年)			
5年以上	105,020.18	105,020.18	100.00
合计	47,519,008.57	2,736,078.91	5.76

### 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	27,975,620.92		
合计	27,975,620.92		

### 其中，期末低风险组合列示的应收账款

单位名称	期末余额	不计提坏账理由
Foshan Leping Holdings II Limited	27,975,620.92	履约期内信用评级高，期后已收回，低风险
合计	27,975,620.92	

期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的应收账款

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	100.00	收回的可能性较小
合计	202,549.05	202,549.05	100.00	

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

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

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

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款合计数的比例（%）
福建鸿森林物流有限公司	42,000,000.00	36.46
中天建设集团浙江钢构有限公司	25,973,212.95	22.54
海伟石化有限公司	15,986,000.00	13.87

单位名称	期末余额	占预付账款合计数的比例 (%)
内蒙古隆华新材料有限公司	5,783,814.63	5.02
福建红星美凯龙置业有限公司	5,441,640.00	4.72
合计	95,184,667.58	82.61

#### (四) 其他应收款

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

1. 应收利息：无。

2. 应收股利：无。

3. 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,235,086.00	1.02	5,235,086.00	100.00		5,235,086.00	2.59	5,235,086.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	509,043,196.70	98.83	2,288,451.59	0.45	506,754,745.11	196,227,187.07	97.14	1,829,555.30	0.93	194,397,631.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	773,302.32	0.15	773,302.32	100.00		533,536.03	0.27	533,536.03	100.00	
合计	515,051,585.02	100.00	8,296,839.91	1.61	506,754,745.11	201,995,809.10	100.00	7,598,177.33	3.76	194,397,631.77

#### 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
三信集团(莆田)商业运营有限公司	5,235,086.00	5,235,086.00	100.00	合同纠纷、起诉中
合计	5,235,086.00	5,235,086.00	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,435,247.48	221,762.83	5.00
1-2 年 (含 2 年)	978,229.10	97,822.91	10.00
2-3 年 (含 3 年)	26,362.01	3,954.30	15.00
3-4 年 (含 4 年)	56,986.86	28,493.43	50.00
4-5 年 (含 5 年)	1,538,080.18	1,076,656.12	70.00
5 年以上	859,762.00	859,762.00	100.00
合计	7,894,667.63	2,288,451.59	28.99

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	500,597,640.33		
备用金组合	550,888.74		
合计	501,148,529.07		

其中，期末按低风险组合列示的其他应收款

单位名称	期末余额	不计提理由
佛山睿优仓储有限公司 (原名佛山睿优工业投资管理有限公司, 以下简称佛山睿优)	298,284,845.72	关联方借款、期后已收回、低风险
兰州七里河拆迁安置指挥部	122,616,614.36	代垫款项、低风险
兰州市人力资源和社会保障局	27,233,400.00	农民工保证金、低风险
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	15,444,267.98	租赁押金、低风险
福建轩辉房地产开发有限公司	7,075,106.00	租赁押金、低风险
兰州市七里河区建兰路街道办事处	5,925,924.00	代垫款项、低风险
福建永锦商贸有限公司	4,782,597.00	租赁押金、低风险
宁德市住房公积金管理中心直属营业部	4,511,000.00	按揭保证金、低风险
兰州市城乡建设局	3,546,726.15	墙改基金、低风险
兰州市土地登记交易信息中心	3,054,000.00	土地保证金、低风险
福安市财政局	2,000,000.00	押金、低风险
房屋押金、设备租赁押金等	1,813,590.92	押金、低风险
兰州七里河区城市管理行政执法局	1,398,557.20	代垫款项、低风险

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
福建中兴投资有限公司	850,000.00	押金、低风险
东莞市恒添盈能源有限公司	412,000.00	押金、低风险
上海金光外滩置地有限公司	349,011.00	押金、低风险
中智项目外包服务有限公司	300,000.00	保证金、低风险
合计	500,597,640.33	

#### 期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

#### （2）按款项性质分类情况

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

#### （3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

#### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(五) 存货

1. 存货分类

(1) 按性质分类

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

(2) 开发成本主要项目及其利息资本化情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	资金来源
兰州国际商贸中心项目	2012年7月	2019年12月	610,000.00	1,172,010,693.65	1,489,224,171.45		657,876,466.25	340,662,988.45	股东投入和销售
福安东百广场项目	2014年5月	2019年09月	258,000.00	873,153,749.23	603,729,257.99		458,163,523.22	727,588,014.46	银行贷款/自有资金
合计			868,000.00	2,045,164,442.88	2,092,953,429.44		1,116,039,989.47	1,068,251,002.91	--

(3) 开发产品主要项目信息

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

(4) 出租开发产品主要项目信息

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰州中心项目		677,801,939.88		677,801,939.88
合计		677,801,939.88		677,801,939.88



## 2. 存货跌价准备

### 按性质分类

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

## 3. 存货期末余额中利息资本化率的情况

根据兰州国际商贸中心项目股东双方约定，对股东投入超出注册资本金部分自 2013 年 6 月 1 日开始，按中国人民银行公布的同类同期贷款基准利率 6.15% 计算资金占用费；报告期末兰州东方友谊置业有限公司向兰州银行宏鑫支行贷款 25,000 万元，贷款利率 9.72%。兰州国际商贸中心项目报告期末开发成本中累计资本化利息金额 336,550,515.59 元，其中本期资本化利息金额 59,260,184.67 元。

根据公司与子公司福安市东百置业有限公司签订的借款合同约定，公司按照支付给银行的累计利息支出占各期公司拨付本金总额的加权平均的综合利率 5.257% 向福安市东百置业有限公司计算资金占用费。福安东百广场项目报告期末开发成本中累计资本化利息金额 176,739,545.71 元，其中本期资本化利息金额 25,510,791.83 元。

## (六) 其他流动资产

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

## (七) 可供出售金融资产

### 1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						

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
按成本计量的	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00
合计	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00	4,499,640.00	50,000.00	4,449,640.00

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产：无。

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

4. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	50,000.00		50,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值余额	50,000.00		50,000.00

5. 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：无。

#### (八) 长期股权投资

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

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

公司将剩余未转让的20%股权按照丧失控制权日的公允价值7,097.95万元，调整对佛山睿优的长期股权投资并确认投资收益4,385.54万元。该交易在合并报表层面确认的投资收益合计22,640.82万元。

2、公司子公司东百瑞兴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、汤阳于2017年共同投资设立中交联达（北京）企业管理有限公司，东百瑞兴持股比例为35%，实际出资35万元。2018年3月，东百瑞兴将其持有的35%股权以人民币1元转让。

#### （九）投资性房地产

##### 1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	516,675,326.50	56,515,398.71	573,190,725.21
2. 本期增加金额	1,903,674,611.88	352,425,319.12	2,256,099,931.00
（1）外购	313,340,002.39	134,801,634.97	448,141,637.36
（2）存货\固定资产\在建工程转入	1,590,334,609.49		1,590,334,609.49
（3）企业合并增加			
（4）无形资产重分类转入投资性房地产		217,623,684.15	217,623,684.15
3. 本期减少金额	279,019,347.52	142,536,125.97	421,555,473.49
（1）处置	279,019,347.52	142,536,125.97	421,555,473.49
（2）其他转出			
4. 期末余额	2,141,330,590.86	266,404,591.86	2,407,735,182.72

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	144,899,102.04	2,296,713.58	147,195,815.62
2. 本期增加金额	26,417,518.27	14,726,673.54	41,144,191.81
(1) 计提或摊销	26,417,518.27	6,210,865.40	32,628,383.67
(2) 无形资产-累计摊销转入		8,515,808.14	8,515,808.14
3. 本期减少金额	5,168,669.44	7,712,341.86	12,881,011.30
(1) 处置	5,168,669.44	7,712,341.86	12,881,011.30
(2) 其他转出			
4. 期末余额	166,147,950.87	9,311,045.26	175,458,996.13
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,975,182,639.99	257,093,546.60	2,232,276,186.59
2. 期初账面价值	371,776,224.46	54,218,685.13	425,994,909.59

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

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

## (十) 固定资产

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

## 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	715,464,004.21	14,292,093.40	30,267,913.75	10,534,842.69	4,826,040.23	775,384,894.28
2. 本期增加金额	317,824,565.25	914,467.85	2,021,346.47	2,649,239.62	711,006.21	324,120,625.40
(1) 购置		544,719.64	1,934,610.47	2,649,239.62	711,006.21	5,839,575.94
(2) 在建工程转入	4,281,933.08	369,748.21				4,651,681.29
(3) 企业合并增加			86,736.00			86,736.00
(4) 存货转入	313,542,632.17					313,542,632.17
3. 本期减少金额		217,393.16	697,674.54	1,757,760.65	411,713.19	3,084,541.54
(1) 处置或报废		217,393.16	697,674.54	1,757,760.65	411,713.19	3,084,541.54
4. 期末余额	1,033,288,569.46	14,989,168.09	31,591,585.68	11,426,321.66	5,125,333.25	1,096,420,978.14
二、累计折旧						
1. 期初余额	206,675,219.53	11,354,192.72	26,886,329.19	7,216,068.57	3,432,050.80	255,563,860.81
2. 本期增加金额	19,666,860.50	448,332.51	792,469.73	786,940.97	406,412.59	22,098,652.01
(1) 计提	19,666,860.50	448,332.51	711,341.10	786,940.97	406,412.59	22,017,523.38
(2) 企业合并增加			81,128.63			81,128.63
3. 本期减少金额		206,523.50	598,909.03	986,482.04	384,023.17	2,173,573.45
(1) 处置或报废		206,523.50	598,909.03	986,482.04	384,023.17	2,173,573.45
4. 期末余额	226,342,080.03	11,596,001.73	27,079,889.89	7,016,527.50	3,454,440.22	275,488,939.37
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	806,946,489.43	3,393,166.36	4,511,695.79	4,409,794.16	1,670,893.03	820,932,038.77
2. 期初账面价值	508,788,784.68	2,937,900.68	3,381,584.56	3,318,774.12	1,393,989.43	519,821,033.47

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

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

## (十一) 在建工程

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

## 在建工程

## (1) 在建工程情况

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

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

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	本期转入投资性房地产金额	本期转入长期待摊费用金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
佛山乐平项目	460,870,000.00	235,175,744.59	54,961,900.26		290,137,644.85			100.00	100.00	25,157,128.72	4,944,083.32	5.26	自有资金、金融机构贷款
佛山芦苞项目	525,940,000.00	11,205,665.91	168,710,251.42		119,282,904.66		60,633,012.67	46.91	46.91	6,433,304.19	4,811,774.24	5.26	自有资金、金融机构贷款
北京亦庄项目	396,420,000.00	71,145,188.96	99,790,407.77		282,744.87		170,652,851.86	96.05	96.05	15,720,260.97	10,304,730.36	5.26	自有资金、金融机构贷款
东莞沙田项目	290,000,000.00	4,076,792.72					4,076,792.72	1.41	1.41			5.26	自有资金
嘉兴王店项目	443,400,000.00	670,876.98	117,811,987.68				118,482,864.66	34.80	34.80	6,284,737.53	6,284,737.53	5.26	自有资金、金融机构贷款
成都新津项目	332,190,000.00		25,804,717.07				25,804,717.07	11.85	11.85	5,777,157.37	5,777,157.37	5.26	自有资金、金融机构贷款
装修工程	145,934,460.00	30,649,583.43	71,889,769.88	4,651,681.29		80,780,330.86	17,107,341.16	70.26	70.26				自有资金
其他	48,600,000.00	2,310,975.09	46,213,031.45			48,524,006.54		99.84	99.84				自有资金
合计	2,643,354,460.00	355,234,827.68	588,220,868.80	4,651,681.29	409,703,294.38	129,304,337.40	396,757,580.14	—	—	59,372,588.78	32,122,482.82	—	—

## (十二) 无形资产

### 1. 无形资产情况

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

2. 报告期末公司不存在未办妥产权证书的土地使用权。

### (十三) 商誉

#### 1. 商誉账面原值

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

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

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

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

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



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

(十四) 长期待摊费用

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

(十五) 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

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

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的公允价值变动				
拆迁补偿款延期纳税	263,098,498.45	65,774,624.61	269,991,599.61	67,497,899.90
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得引起的递延所得税负债	43,855,355.53	10,963,838.88		
其他	121,125.24	30,281.32		
合计	307,074,979.22	76,768,744.81	269,991,599.61	67,497,899.90

## 3. 未确认递延所得税资产明细

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

## 4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

1、公司根据 2011 年 5 月 16 日第七届董事会第二次会议决议、2011 年 6 月 1 日第一次临时股东大会决议、以及东百集团与福州市城市地铁有限责任公司、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签定的拆迁补偿安置协议书规定：福州市城市地铁有限责任公司一次性以货币方式补偿福州市地铁一号线东街口站建设拆除的东百集团东街店 C、D 楼建筑面积 7,062.00 平方米，共计补偿金额为人民币 34,304.85 万元，其中：搬家补助费人民币 7.06 万元；经营补助费人民币 70.62 万元；二次装修补偿费 679.93 万元；按财政评估

的货币安置补助费人民币 33,547.24 万元。本公司将拆迁补偿款在扣除 C、D 楼房产账面净残值、清理费用后，差额 30,718.72 万元于 2011 年转入营业外收入。根据国家税务总局 2013 年 11 号《关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》规定，扣除前期固定资产重置成本后，确认拆迁补偿款延期纳税的递延所得税负债金额为 6,834.12 万元。截至报告期末，公司重置的各类资产总额包括回购土地及东百 B 楼改扩建项目等累计支出为 30,725.59 万元，公司将在上述资产投入使用后按折旧年限进行摊销并转入所得税费用。2017 年 9 月重置资产已投入使用，产生折旧相应分摊递延所得税负债，截止报告期末累计摊销递延所得税负债转入所得税费用 256.66 万元，递延所得税负债余额剩余 6,577.46 万元。

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

2、报告期公司转让佛山睿优 80% 股权，详见本附注第五（八）项“长期股权投资”的说明。鉴于该交易事项为公司物流项目业务模式中的最后一个退出环节，对剩余持有的股权，公司在可预见的未来将择机出售所持有佛山睿优剩余的 20% 股权。因此，上述交易事项在合并报表层面按照公允价值确认的投资收益 4,385.54 万元，公司于本期对其计提相应的递延所得税负债 1,096.38 万元。

#### （十六）其他非流动资产

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
预付其他购置非流动资产款项		3,304,233.16
一年以上增值税待抵扣进项税	1,046,563.98	1,077,690.74
成都欣嘉项目预付工程款	25,973,212.95	
合计	27,019,776.93	310,658,953.90

## （十七）短期借款

### 1. 短期借款分类

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

### 2. 短期借款分类的说明

（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，抵押情况详见本附注第五（五十）项“所有权或使用权受到限制的资产”的说明。

（2）报告期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款情况。

## （十八）应付票据及应付账款

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

1. 应付票据：无。

2. 应付账款

### （1）应付账款列示

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

（2）账龄超过1年的重要应付账款：无。

## （十九）预收款项

### 1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收福安东百广场项目商品房预售款	90,366,995.50	91,196,959.00
预收商业预售卡款	71,587,238.49	68,029,487.52
预收租户租金、物业费等	22,868,714.15	14,631,720.41
预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款	8,549,000.00	92,251,697.00
预收供应链购货款	3,807,800.02	
其他	3,098,483.12	1,707,526.02
合计	200,278,231.28	267,817,389.95

### 2. 账龄超过1年的重要预收款项

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

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

## （二十）应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

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

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	27,349,335.12	156,211,297.29	152,415,712.57	31,144,919.84
2. 职工福利费	5,720.52	9,099,972.25	9,076,492.77	29,200.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3. 社会保险费	4,373.20	4,320,679.07	4,321,945.55	3,106.72
其中： 医疗保险费	4,373.20	3,881,614.65	3,882,881.13	3,106.72
工伤保险费		123,678.21	123,678.21	
生育保险费		315,386.21	315,386.21	
4. 住房公积金	13,560.00	4,282,263.48	4,283,823.48	12,000.00
5. 工会经费和职工教育经费		989,060.23	977,103.31	11,956.92
6. 短期带薪缺勤	26,427.59	657,175.48	657,175.48	26,427.59
7. 短期利润分享计划				
合计	27,399,416.43	175,560,447.80	171,732,253.16	31,227,611.07

### 3. 设定提存计划列示

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

### (二十一) 应交税费

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

(二十二) 其他应付款

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

1. 应付利息

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

2. 应付股利

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

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。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

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

其他应付款中兰州友谊饭店资金往来款详见本附注第九(六)项“关联方应收应付款项”的说明。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
兰州友谊饭店资金往来款	504,565,524.40	项目完工后结算
合计	504,565,524.40	

(二十三) 一年内到期的非流动负债

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

1、1 年内到期的长期借款期末余额中，抵押借款期末余额为 38,896 万元，信用借款期末余额为 5,940 万元、保证借款期末余额为 4 万元、质押借款期末余额为 3,500.00 万元。

2、1 年内到期的黄金租赁款，分别为 2016 年 8 月、2017 年 3 月公司与平安银行股份有限公司福州分行签订编号为 20160726117086、20170320119271，交易金额为 5,067.83 万元、7,203.82 万元的黄金租赁合同，黄金交付日 2016 年 8 月 11 日、2017 年 3 月 21 日，到期日 2019 年 8 月 9 日、2019 年 9 月 20 日，租赁费率 4.62%、4.75%。

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
黄金租赁款	30,449,400.00	
合计	30,449,400.00	

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

(二十五) 长期借款

长期借款分类

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



长期借款分类的说明：

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

(2) 抵押借款以公司自有房产、土地、在建工程为抵押物，抵押情况详见本附注第五（五十）项“所有权或使用权受到限制的资产”的说明。抵押借款其中：39,100 万元同时追加了保证担保和质押担保，49,049.51 万元同时追加了保证担保。

(二十六) 长期应付款

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

长期应付款

按款项性质列示长期应付款

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

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。

(二十七) 长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬表

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

(二十八) 递延收益

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

涉及政府补助的项目

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
地铁出入口补偿款	29,812,500.00			750,000.00			29,062,500.00	与收益相关
合计	29,812,500.00			750,000.00			29,062,500.00	

公司于2016年度收到的地铁出入口风亭占用商业面积补偿款计入递延收益,自2017年开始分期确认计入其他收益,本期确认金额为750,000.00元,计入其他收益。

(二十九) 其他非流动负债

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

(三十) 股本

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

(三十一) 资本公积

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

本期资本公积变动说明:

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

(三十二) 盈余公积

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

本期盈余公积变动说明：报告期计提法定盈余公积系按照母公司净利润 10% 计提。

(三十三) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	950,032,786.33	702,620,592.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-132,846.43	
调整后期初未分配利润	949,899,939.90	702,620,592.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	261,993,150.56	247,412,194.08
减：提取法定盈余公积	14,414,614.53	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	89,822,914.80	
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	1,107,655,561.13	950,032,786.33

报告期公司转让佛山睿优 80% 股权，详见本附注第五（八）项“长期股权投资”的说明。根据企业会计准则的规定对佛山睿优剩余股权改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，调整年初未分配利润-132,846.43 元。

(三十四) 营业收入和营业成本

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

(三十五) 税金及附加

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

(三十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	44,472,464.40	50,088,401.31
广宣费	34,445,659.75	29,317,088.06
租金、物管费支出	52,704,979.49	41,396,041.49
水电费	26,953,384.33	20,735,767.55
长期待摊费用摊销	48,940,497.79	37,294,364.70
折旧费用	20,925,887.05	16,005,238.26
其他费用	16,780,817.02	8,508,785.84
合计	245,223,689.83	203,345,687.21

(三十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	82,392,554.98	64,273,034.70
行政费用	13,317,685.74	17,781,626.27
长期待摊费用摊销	2,028,109.12	1,220,016.12
折旧费用	904,358.91	1,262,265.62
税费	2,175,665.41	1,755,016.90

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费用	4,550,634.31	2,434,922.01
其他费用	17,717,429.47	16,103,152.09
合计	123,086,437.94	104,830,033.71

#### (三十八) 财务费用

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

#### (三十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,884,003.24	1,574,345.58
二、存货跌价损失	586,032.54	
合计	2,470,035.78	1,574,345.58

#### (四十) 其他收益

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

本期计入其他收益的政府补助金额合计 1,942,806.97 元，详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

#### (四十一) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-794,747.00	-137,444.05
处置长期股权投资产生的投资收益	183,220,951.22	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		502,200.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		3,146,402.41
持有至到期投资在持有期间的投资收益		

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	55,136.99	1,417,614.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	43,855,355.53	
合计	226,336,696.74	4,928,772.73

报告期公司转让佛山睿优 80%股权，在合并报表层面确认的投资收益合计 22,640.82 万元，详见本附注第五（八）项“长期股权投资”的说明。

#### （四十二）公允价值变动收益

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
合计		-2,909,292.50

#### （四十三）资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-7,859,947.89	-11,017,294.07
合计	-7,859,947.89	-11,017,294.07

#### （四十四）营业外收入

##### 营业外收入情况

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

#### （四十五）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
非流动资产处置损失合计	722,205.35	35,958.05	722,205.35
其中：固定资产处置损失	152,569.22	35,958.05	152,569.22
无形资产处置损失			
长期待摊费用处置损失	569,636.13		569,636.13

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
对外捐赠	28,436.40		28,436.40
罚款及滞纳金	377,201.62	296,869.40	377,201.62
租户解约赔偿款	2,300.00	2,663,794.75	2,300.00
其他	351,225.03	654,807.02	351,225.0
合计	1,481,368.40	3,651,429.22	1,481,368.40

#### (四十六) 所得税费用

##### 1. 所得税费用表

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

##### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

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

#### (四十七) 现金流量表项目

##### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

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

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	205,226,668.38	177,678,979.83
银行手续费支出	6,927,614.51	4,986,107.43
其他费用性支出	142,499,773.74	145,210,464.03
合计	354,654,056.63	327,875,551.29

## 3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

## 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

## (四十八) 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项目	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	276,338,785.31	397,774,075.96
加：资产减值准备	2,470,035.78	1,574,345.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,648,271.34	27,641,005.74
无形资产摊销	12,016,595.21	10,979,309.53
长期待摊费用摊销	53,012,988.55	38,468,942.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	7,859,947.89	11,017,294.07
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	720,923.30	35,378.39
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		2,909,292.50
财务费用（收益以“-”号填列）	64,523,193.23	104,164,608.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-226,336,696.74	-4,928,772.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,448,125.69	-33,101,391.91



项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,270,844.91	-1,334,916.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	602,305,783.00	228,588,966.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-295,790,973.43	-34,989,731.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-720,747,937.58	-443,475,860.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-158,260,113.54	305,322,546.99
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	538,676,180.00	805,529,773.08
减：现金的期初余额	805,529,773.08	617,150,352.78
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-266,853,593.08	188,379,420.30

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

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

### 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

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

### 4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	538,676,180.00	805,529,773.08
其中：库存现金	48,153.84	87,893.54
可随时用于支付的银行存款	519,002,112.58	794,026,023.30
可随时用于支付的其他货币资金	19,625,913.58	11,415,856.24
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	538,676,180.00	805,529,773.08
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### （四十九）所有者权益变动表项目注释

本期调整年初未分配利润-132,846.43 元，详见本附注第五（三十三）项“未分配利润”的说明。

#### （五十）所有权或使用权受到限制的资产

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

项目	期末账面价值	受限原因
在建工程	231,285,864.36	用于抵押
无形资产	166,872,801.38	用于抵押
合计	1,113,622,205.82	

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 296,355.51 万元（其中短期借款 40,000.00 万元，长期借款 213,959.51 万元，一年内到期的长期借款 42,396.00 万元），黄金租赁业务 15,316.59 万元（一年内到期 12,271.65 万元，其他流动负债 3,044.94 万元）。

## （五十一）政府补助

### 1. 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
17 年度省级流通业发展专项资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
服务业奖励金	380,000.00	其他收益	380,000.00
2017 年经济指标奖励金	80,000.00	其他收益	80,000.00
经济指标奖励金	300,000.00	其他收益	300,000.00
半年增量奖励金	10,000.00	其他收益	10,000.00
纳税突出奖励金	20,000.00	其他收益	20,000.00
商贸企业受灾重建及“菜篮子”供应保障补助款	183,185.00	营业外收入	183,185.00
财政局纳税标兵奖励金	100,000.00	其他收益	100,000.00
2017 年专项资金	2,806.97	其他收益	2,806.97
地铁出入口风亭占用商业面积补偿款	750,000.00	其他收益	750,000.00
合计	2,125,991.97		2,125,991.97

2. 政府补助退回情况：无。

## 六、合并范围的变更

### （一）非同一控制下企业合并

报告期，根据 2018 年 5 月 3 日总裁办会议审议通过，子公司平潭信智资产管理有限公司以现金人民币 97,352,100.00 元通过厦门产权交易中心以公开挂牌方式收购厦门信达股份有限公司控股子公司成都信达诺投资有限公司转让的成都欣嘉物流有限公司 100% 股权，本期纳入合并范围。

报告期，根据 2018 年 5 月 3 日总裁办会议审议通过，子公司福州百华房地地开发有限公司以现金人民币 1,200,000.00 元收购自然人翁芳民、自然人郑永平持有的福建缘北建设工程有限公司合计 100% 股权，本期纳入合并范围。

### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

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

### 2. 合并成本及商誉

合并成本	成都欣嘉物流有限公司	福建缘北建设工程有限公司
--现金	97,352,100.00	1,200,000.00
合并成本合计	97,352,100.00	1,200,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	97,352,100.00	1,200,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

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

### 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	成都欣嘉物流有限公司		福建缘北建设工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	115,586,853.79	20,626,754.04	1,219,375.00	11,471.84
货币资金	157,614.24	157,614.24	1,600.84	1,600.84
应收款项	325,380.01	325,380.01	9,871.00	9,871.00
固定资产	4,778.87	4,778.87		
在建工程	2,453,983.00	2,453,983.00		
无形资产	112,645,097.67	17,684,997.92	1,207,903.16	
负债：	18,234,753.79	18,234,753.79	19,375.00	19,375.00
应付款项	17,745,596.26	17,745,596.26	19,375.00	19,375.00
应付职工薪酬	24,000.00	24,000.00		

项目	成都欣嘉物流有限公司		福建缘北建设工程有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
应交税费	465,157.53	465,157.53		
净资产	97,352,100.00	2,392,000.25	1,200,000.00	-7,903.16
减：少数股东权益				
取得的净资产	97,352,100.00	2,392,000.25	1,200,000.00	-7,903.16

## (二) 处置子公司

### 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权 处置 比例	股 权 处 置 方 式	丧失控制权 的时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控制权之 日剩余股权的 账面价值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制 权之日剩 余股权公 允价值的 确定方法 及主要 假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益的 金额
佛山睿优仓储有限公司 (原名: 佛山睿优工业投资管理有限公司)	283,917,833.62	80%	出售	2018.12.17	实际交割日	182,552,861.32	20%	27,124,102.70	70,979,458.41	43,855,355.71	参考 交易价	不适用

## (三) 其他原因的合并范围变动

1、根据公司总裁办公会议决议，公司设立的子公司明细如下，报告期纳入合并报表范围。

序号	公司名称	注册资本(万元)	成立日期
1	福建东百供应链发展有限公司	1,000.00	2018年5月24日
2	福州东百永星商业广场有限公司	500.00	2018年8月15日
3	福州东百永丰商业广场有限公司	500.00	2018年8月1日
4	西藏信志企业管理咨询有限公司	1,000.00	2018年12月3日

### 2、报告期内注销的子公司

序号	公司名称	注册资本(万元)	注销日期
1	西藏红坤资本管理有限公司	1,000.00	2018年3月14日

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	75.00	25.00	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	85.00	15.00	设立
福建东百物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	90.00	10.00	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	100.00		设立
福建东百坊巷大酒店有限公司(原名福建东百大酒店有限公司)	福州市	福州市	酒店及餐饮管理	90.00	10.00	收购
兰州东百商业管理有限公司(原名兰州东百投资有限公司)	兰州市	兰州市	对外投资	80.00	15.00	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	100.00		收购
莆田东百购物广场有限公司	莆田市	莆田市	百货零售	100.00		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	100.00		设立
东百瑞兴资本管理有限公司	上海市	平潭县	企业资产管理、投资管理	100.00		设立
平潭睿志投资管理有限公司	上海市	平潭县	投资管理、企业资产管理		100.00	设立
平潭睿德资产管理有限公司	上海市	平潭县	企业资产管理、工程管理服务		100.00	设立
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	佛山市	佛山市	项目投资、运营及管理	99.19	0.81	收购
平潭信友资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	收购

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	
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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		90.00	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		90.00	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		100.00	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		100.00	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	100.00		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	100.00		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		100.00	设立
成都欣嘉物流有限公司	新津县	新津县	货运代理服务、仓储服务		100.00	收购
福建缘北建设工程有限公司	福州市	福州市	建筑工程、装修装饰工程施工		100.00	收购
福州东百永丰商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福州东百永星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福建东百供应链发展有限公司	福州市	平潭县	供应链贸易、货运咨询、综合物流服务	100.00		设立
西藏信志企业管理咨询有限公司	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务		100.00	设立

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州东方友谊置业有限公司	51.55%	7,576,036.34		313,324,247.30

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
兰州东方友谊置业有限公司	1,569,666,854.43	1,532,167,068.21	3,101,833,922.64	2,233,161,500.15	230,000,000.00	2,463,161,500.15

子公司名称	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
兰州东方友谊置业有限公司	2,563,446,561.27	28,977,464.14	2,592,424,025.41	1,968,448,084.67		1,968,448,084.67

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州东方友谊置业有限公司	181,068,479.23	14,696,481.75	14,696,481.75	-304,399,158.57

子公司名称	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
兰州东方友谊置业有限公司	1,018,265,802.47	294,143,012.65	294,143,012.65	-10,374,085.48

使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无。

#### (二) 在合营企业或联营企业中的权益

##### 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
佛山睿优仓储有限公司	佛山市	佛山市	仓储服务、仓储设施的经营、管理及相关的咨询和服务		20.00	权益法核算

##### 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额
	佛山睿优仓储有限公司
流动资产	31,458,125.76
非流动资产	417,274,207.32
资产合计	448,732,333.08
流动负债	312,682,326.19
负债合计	312,682,326.19



项目	期末余额/本期发生额
	佛山睿优仓储有限公司
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	136,050,006.89
按持股比例计算的净资产份额	27,210,001.38
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对联营企业权益投资的账面价值	27,210,001.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	
营业收入	1,724,312.08
净利润	429,493.40
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	
本年度收到的来自联营企业的股利	

## 八、与金融工具相关的风险

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2018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334,612.09万元。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类长短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

## 九、关联方及关联交易

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

### （一）本企业的母公司情况

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 万元	45.62	45.62

公司的母公司是丰琪投资（郑淑芳女士直接持丰琪投资 100%股权，以间接方式实际控制公司 45.62%股份，为公司实际控制人）。截止 2018 年 12 月 31 日，丰琪投资持有本公司 409,746,718 股，其中 316,400,000 股已质押，上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理登记手续。

本企业最终控制方是郑淑芳。

### （二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见七在其他主体中的权益附注（一）。

### （三）本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见七在其他主体中的权益附注（二）。

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

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

### （四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
兰州友谊饭店	持有公司的子公司兰州东方友谊置业有限公司 49%股份
福建福融辉投资有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生控制的企业
福建福融科技集团有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生间接控制的企业
福融辉实业（福建）有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生间接控制的企业
福融盛（福建）包装材料有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生间接控制的企业
福建兰天包装材料有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生间接控制的企业
福建晟联辉投资有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生控制的企业
福融辉实业（江苏）有限公司	实际控制人郑淑芳女士配偶施恭香先生间接控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中联控股集团（中国）有限公司	董事长施文义先生控制的企业
创辉投资集团有限公司	董事长施文义先生控制的企业
福建中联房地产开发集团有限公司	董事长施文义先生间接控制的企业
福清兰天房地产开发有限公司	董事长施文义先生间接控制的企业
福融辉工业集团（中国）有限公司	董事长施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
康采有限公司	董事长施文义先生配偶施丽钦女士控制的企业
福清市兰天大酒店有限公司	董事长施文义先生兄弟施香义先生任执行董事兼总经理的企业
福建福融华薄膜工业有限公司	董事长施文义先生妹夫何德华先生任董事长的企业
福建辰峰贸易有限公司	董事长施文义先生配偶兄弟施孟振先生控制的企业
广州融冠材料科技股份有限公司	董事施霞女士间接控制的企业
怡盛集团有限公司	董事施霞女士间接控制的企业
恒冠贸易有限公司	董事施霞女士控制的企业
广州宏顺塑胶工业有限公司	董事施霞女士间接控制的企业
广州融盛包装材料有限公司	董事施霞女士担任董事长的企业
福清兰天置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
福清中联置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
福州中联置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
厦门世纪中联置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
漳州世纪中联置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
漳州中联龙江置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
漳州中联天御置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
福建中联物业服务服务有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
福建中联辉投资有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
汇和国际有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生控制的企业
伟恒国际有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生控制的企业
福建融峰贸易有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
福建奉卓投资有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
福建中联城实业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
创峰国际控股集团有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生间接控制的企业
名城地产（福清）有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生担任董事的企业
福清顺泰置业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生担任董事的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建福融昌包装工业有限公司	董事长施文义先生儿子施章峰先生担任董事长的企业
深圳钦舟实业发展有限公司	关联自然人姚建华先生间接控制的企业
深圳市博睿财智控股有限公司	关联自然人姚建华先生控制的企业
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	关联自然人姚建华先生间接控制的企业
深圳市恩情投资发展有限公司	关联自然人姚建华先生配偶朱崇辉女士控制的企业
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	关联自然人姚建华先生配偶朱崇辉女士间接控制的企业
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	关联自然人姚建华先生配偶朱崇辉女士间接控制的企业
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	关联自然人姚建华先生配偶朱崇辉女士间接控制的企业
克芮绮亚时装（中国）有限公司	关联自然人姚建华先生担任董事长的企业
鸿博股份有限公司	独立董事洪波先生担任独立董事的企业
福建雪人股份有限公司	独立董事洪波先生担任独立董事的企业
宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事洪波先生担任独立董事的企业
广州弘亚数控机械股份有限公司	过去 12 个月独立董事陈珠明先生曾任独立董事的企业
广东广州日报传媒股份有限公司	独立董事陈珠明先生担任独立董事的企业
广东钢正建材股份有限公司	独立董事陈珠明先生担任董事的企业
广东精艺金属股份有限公司	独立董事陈珠明先生担任独立董事的企业
广东南方新媒体股份有限公司	独立董事陈珠明先生担任独立董事的企业
广州益如贸易有限公司	职工监事叶海燕女士弟弟叶宏亮先生控制的企业
平潭睿信资产管理有限公司	前副总裁王黎民先生控制的企业（王黎民离职未满 12 个月）
平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）	前副总裁王黎民先生间接控制的企业、持有公司子公司东百瑞兴资本管理有限公司 10%股份（王黎民离职未满 12 个月）
深圳赫拉化妆品贸易有限公司	副总裁袁幸福先生妹夫梅涛先生担任执行董事兼总经理的企业
福州依菲服饰有限公司	副总裁李鹏先生配偶李旭升女士担任经理并投资的企业
广州华圣通达投资管理有限公司	副总裁王江川担任董事的企业
福建睿诚进建筑工程有限公司	监事刘晟先生弟弟刘进先生直接控制的企业
福建玉佛园投资管理有限公司	监事刘晟先生弟媳江莉女士直接控制的企业
福建优邦合正实业有限责任公司	监事刘晟先生弟媳江莉女士担任执行董事兼总经理的企业
福建瑞云堂生物科技有限公司	监事刘晟先生弟媳江莉女士担任执行董事兼总经理的企业
元力老龄产业（福州）股份有限公司	监事刘晟先生弟媳江莉女士担任董事兼总经理的企业

## （五）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

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

#### 出售商品、提供劳务情况表

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

### 2. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
董事	3,258,286.78	2,897,288.55
监事	567,690.63	534,301.42
高级管理人员	6,898,653.53	4,460,111.00
合计	10,724,630.94	7,891,700.97

## （六）关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应收款	佛山睿优仓储有限公司	299,930,218.32	

## 2. 应付项目

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

兰州友谊饭店关联往来说明：

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（原名为兰州东百投资有限公司）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（原名为兰州东百投资有限公司）占51%的股权，兰州友谊饭店占49%的股权。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。

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：

投资双方	期末余额	期初余额
兰州友谊饭店	119,635,013.66	102,287,859.99
子公司兰州东百商业管理有限公司	240,770,736.94	197,170,027.10
合计	360,405,750.60	299,457,887.09

报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来明细余额表：

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

(七) 关联方承诺：无。

## 十、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

资产负债表日公司不存在对外重要承诺事项。

### (二) 或有事项

#### 1. 资产负债表日存在的重要或有事项：

##### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

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

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

2013 年度福建省莆田市中级人民法院对其中的三个案件作出一审判决，（2011）莆民初字第 7 号、（2011）莆民初字第 94 号及（2011）莆民初字第 87 号民事判决书判决



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

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

### (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司的部分购房客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买商品房的，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至 2018 年 12 月 31 日，借款人尚未到期的贷款余额为人民币 143,076.40 万元。

项目	本期金额	上期金额
兰州国际商贸中心项目	614,374,000.00	604,174,000.00
福安东百广场项目	816,390,000.00	759,780,000.00
合计	1,430,764,000.00	1,363,954,000.00

### (3) 其他或有负债及其财务影响

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

根据公司 2019 年 3 月 28 日第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司控制的企业平潭信众资产管理有限公司拟将其持有的天津兴建供应链管理有限公司(以下简称“天津兴建”、“标的公司”)80%股权以合计不低于人民币 35,700 万元转让给 Tianjin Ninghe Holdings II Limited。天津兴建系公司天津宁河物流项目的开发建设及运营主体，本次交易完成后，天津兴建将不再纳入公司合并报表范围，公司通过平潭信众资产管理有限公司仍持有天津兴建 20%股权，并继续作为天津兴建物流项目物业管理服务提供方，向天津兴建收取管理服务费。

### （二）利润分配情况

根据公司 2019 年 3 月 28 日第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司 2018 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，可分配利润结转下年度。该议案尚需提交公司股东大会审议。

### （三）其他资产负债表日后事项说明

1、2016 年 4 月，明发集团有限公司因与公司全资子公司厦门东百购物中心有限公司（以下简称：厦门东百）租赁合同纠纷，向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁。2016 年 12 月 9 日，厦门东百收到中国国际经济贸易仲裁委员会签发的“〔2016〕中国贸仲京裁字第 1498 号”裁决书，累计应支付租金利息及违约金合计 8,785,327.28 元。因厦门东百系公司全资子公司，该子公司对外独立承担责任，目前处于清算状态且已资不抵债，无力支付上述应付款项，该仲裁事项对公司前期利润不产生影响。（具体内容详见公司于 2016 年 4 月 28 日、2016 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）

明发集团有限公司于 2018 年 11 月向厦门市中级人民法院申请强制执行与厦门东百上述裁决，并于 2019 年 3 月向法院申请追加本公司及子公司厦门世纪东百商业广场有限公司为被执行人，法院按程序通知本公司及厦门世纪东百商业广场有限公司于 2019 年 3 月 20 日进行调查听取相关意见，该案件目前正在审理中。

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

## 十二、其他重要事项

### （一）前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错。

### （二）债务重组：无。

### （三）资产置换：无。

### （四）年金计划：无。

### （五）终止经营：无。

### （六）分部信息

分行业	2018年		2017年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业地产	561,062,908.58	335,694,128.03	1,885,525,293.11	1,130,908,643.43
商业零售	1,982,405,013.06	1,596,019,368.49	1,324,535,913.35	1,060,037,035.63
供应链管理	370,341,191.07	367,666,341.17	629,831,486.30	622,963,878.22
仓储物流	75,787,378.38	28,823,967.35	6,730,534.46	4,239,613.45
酒店餐饮	7,354,711.29	6,039,399.77	8,068,700.79	5,085,921.28
合计	2,996,951,202.38	2,334,243,204.81	3,855,695,680.64	2,824,257,507.53

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收票据及应收账款

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

1. 应收票据：无。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	3,733,660.38	100.00	186,683.02	5.00	3,546,977.36	930,291.70	100.00	46,514.59	5.00	883,777.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,733,660.38	100.00	186,683.02	5.00	3,546,977.36	930,291.70	100.00	46,514.59	5.00	883,777.11

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 140,168.43 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(二) 其他应收款

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

1. 应收利息：无。
2. 应收股利：无。
3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	33,467,541.25	1.12	33,467,541.25	100.00		33,467,541.25	1.61	33,467,541.25	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,963,992,318.36	98.81	359,176.18	0.01	2,963,633,142.18	2,048,791,294.51	98.29	299,283.78	0.01	2,048,492,010.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,126,164.91	0.07	2,126,164.91	100.00		2,125,276.91	0.10	2,125,276.91	100.00	
合计	2,999,586,024.52	100.00	35,952,882.34	1.20	2,963,633,142.18	2,084,384,112.67	100.00	35,892,101.94	1.72	2,048,492,010.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
厦门东百购物中心有限公司	33,467,541.25	33,467,541.25	100.00	厦门东百购物中心有限公司终止营业进入清算程序
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

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	2,388,085.20	119,404.26	5.00
1-2年 (含2年)	408,099.77	40,809.98	10.00
2-3年 (含3年)	26,066.10	3,909.91	15.00
3-4年 (含4年)	48,231.86	24,115.93	50.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
4-5 年 (含 5 年)	129,273.00	90,491.10	70.00
5 年以上	80,445.00	80,445.00	100.00
合计	3,080,200.93	359,176.18	11.66

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

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

其中，期末按低风险组合列示的其他应收款

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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	100.00	未决诉讼
莆田东百购物广场有限公司	326,164.91	326,164.91	100.00	终止营业
合计	2,126,164.91	2,126,164.91		

(2) 按款项性质分类情况

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

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 60,780.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(4) 本期实际核销的其他应收款情况：无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	980,182,449.58	19,000,000.00	961,182,449.58	920,470,541.35	19,000,000.00	901,470,541.35
对联营、合营企业投资						
合计	980,182,449.58	19,000,000.00	961,182,449.58	920,470,541.35	19,000,000.00	901,470,541.35

对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建东方百货管理有限公司	79,000,000.00			79,000,000.00		
福州东百广告信息有限公司	2,015,815.75			2,015,815.75		
福建东百物业管理有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
中侨（福建）房地产有限公司	125,475,000.00			125,475,000.00		
福州百华房地产有限公司	112,952,444.60			112,952,444.60		

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
福建东百坊巷大酒店有限公司(原名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(原名为兰州东百投资有限公司)	48,000,000.00			48,000,000.00		
厦门东百购物中心有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		9,000,000.00
福州东百超市有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
厦门世纪东百商业广场有限公司	33,000,000.00			33,000,000.00		
福安市东百置业有限公司	189,000,000.00			189,000,000.00		
莆田东百商业管理有限公司	3,666,500.00			3,666,500.00		
福建东百红星商业广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
东百物流有限公司(原名福建东百睿信资产管理有限公司)	99,200,000.00			99,200,000.00		
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	100,000,000.00	23,000,000.00		123,000,000.00		
东百瑞兴资本管理有限公司	9,000,000.00	16,711,908.23		25,711,908.23		
天津融熠供应链管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
福建东百供应链发展有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	920,470,541.35	59,711,908.23		980,182,449.58		19,000,000.00

#### (四) 营业收入和营业成本

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

#### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	215,541,213.79	10,238,407.53
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		355,268.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		502,200.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		1,310,246.74
持有至到期投资在持有期间的投资收益		



项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,417,614.37
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	215,541,213.79	13,823,736.72

## 十四、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,757,485.31	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,375,991.97	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	55,136.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,385,283.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-764,731.74	
少数股东权益影响额(税后)	-47,573.34	
合计	2,246,621.88	

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

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

（二）净资产收益率及每股收益

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

福建东百集团股份有限公司

2019 年 3 月 28 日