

公司代码：600693

公司简称：东百集团

# 福建东百集团股份有限公司 2019 年半年度报告



## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况的讨论与分析部分其他披露事项中可能面对的风险部分内容。

十、其他

适用 不适用

## 目录

|      |                     |     |
|------|---------------------|-----|
| 第一节  | 释义.....             | 4   |
| 第二节  | 公司简介和主要财务指标.....    | 6   |
| 第三节  | 公司业务概要.....         | 9   |
| 第四节  | 经营情况的讨论与分析.....     | 12  |
| 第五节  | 重要事项.....           | 19  |
| 第六节  | 普通股股份变动及股东情况.....   | 34  |
| 第七节  | 优先股相关情况.....        | 37  |
| 第八节  | 董事、监事、高级管理人员情况..... | 38  |
| 第九节  | 公司债券相关情况.....       | 39  |
| 第十节  | 财务报告.....           | 40  |
| 第十一节 | 备查文件目录.....         | 163 |

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义      |   |  |
|-------------|---|--|
| 东百集团、公司、本公司 | 指 | 福建东百集团股份有限公司   |
| 丰琪投资        | 指 | 公司控股股东福建丰琪投资有限公司   |
| 东百中心        | 指 | 公司的旗舰店，分为 A 馆、B 馆、C 馆；由母公司经营管理                                       |
| 兰州中心        | 指 | 公司的旗舰店，兰州国际商贸中心项目商业部分，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司经营管理，2019 年 1 月 11 日正式营业   |
| 东百优品城元洪店    | 指 | 公司主要门店（原元洪东百城），由公司全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司经营管理                            |
| 东百爱琴海店      | 指 | 公司主要门店，由公司全资子公司福建东百红星商业广场有限公司经营管理                                    |
| 东百城蔡塘店      | 指 | 公司主要门店，由公司全资子公司厦门世纪东百商业广场有限公司经营管理                                    |
| 东百城福安店      | 指 | 福安东百广场项目商业部分，2019 年 7 月 19 日正式营业                                     |
| 东百城群升店      | 指 | 公司主要门店，由公司全资子公司福建东百元洪购物广场有限公司经营管理                                    |
| 东百运动生活城     | 指 | 公司门店，由公司全资子公司福州东百永丰商业广场有限公司经营管理，预计下半年开业                              |
| 东百城永嘉天地店    | 指 | 公司门店，由公司全资子公司福州东百永星商业广场有限公司经营管理，2019 年 5 月 20 日正式营业                  |
| 兰州国际商贸中心项目  | 指 | 兰州国际商贸中心项目，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司开发建设                                  |
| 兰州东百商业管理    | 指 | 兰州东百商业管理有限公司，原兰州东百投资有限公司，公司控股子公司                                     |
| 福安东百广场项目    | 指 | 福安市东百城市综合体项目，由公司全资子公司福安市东百置业有限公司开发建设                                 |
| 东百坊巷大酒店     | 指 | 福建东百坊巷大酒店有限公司，原福建东百大酒店有限公司   |
| 东百物流        | 指 | 东百物流有限公司，原福建东百睿信资产管理有限公司，公司全资子公司                                     |
| 东百瑞兴        | 指 | 东百瑞兴资本管理有限公司，公司全资子公司   |
| 佛山睿优        | 指 | 佛山睿优仓储有限公司，公司参股公司，原名佛山睿优工业投资管理有限公司，2018 年公司已转让 80% 的股权，现公司持股比例为 20%。 |
| 佛山乐平项目      | 指 | 红信物流电子商务产业园项目，由公司参股公司佛山睿优仓储有限公司开发建设                                  |
| 北京亦庄项目      | 指 | 北京环博达物流园项目，由公司子公司北京环博达物流有限公司开发建设                                     |
| 佛山芦苞项目      | 指 | 东百瑞兴佛山三水物流中心项目，由公司子公司佛山睿信物流管理有限公司开发建设                                |
| 天津宁河项目      | 指 | 原天津潘庄项目；（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目，由公司子公司天津兴建供应链管理有限公司开发建设                |
| 东莞沙田项目      | 指 | 东添加工电商配送产业园项目，由公司子公司五矿电工（东莞）有限责任公司开发建设                               |
| 嘉兴王店项目      | 指 | 大恩供应链中心项目，由公司子公司嘉兴大恩供应链管理有限公司开发建设                                    |
| 成都新津项目      | 指 | 成都新津物流园项目，由公司子公司成都欣嘉物流有限公司开发建设                                       |
| 武汉黄陂项目      | 指 | 湖北台诚食品产业园项目，由公司子公司湖北台诚食品科技有限公司开发建设                                   |

|         |   |                                  |
|---------|---|----------------------------------|
| 天津兴建    | 指 | 天津兴建供应链管理有限公司，平潭信众全资子公司          |
| 三信公司    | 指 | 福建省三信集团（莆田）商业发展有限公司              |
| 黑石集团    | 指 | The Blackstone Group L.P.，美国上市公司 |
| 报告期     | 指 | 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日  |
| 中国证监会   | 指 | 中国证券监督管理委员会                      |
| 上交所     | 指 | 上海证券交易所                          |
| 公司章程    | 指 | 《福建东百集团股份有限公司章程》                 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元                 |

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

|      |                          |                          |
|------|--------------------------|--------------------------|
|      | 董事会秘书                    | 证券事务代表                   |
| 姓名   | 郑飏                       | 祝士哲                      |
| 联系地址 | 福建省福州市鼓楼区八一七北路88号东百大厦24层 | 福建省福州市鼓楼区八一七北路88号东百大厦24层 |
| 电话   | 0591-83815133            | 0591-83815133            |
| 传真   | 0591-87531804            | 0591-87531804            |
| 电子信箱 | db600693@dongbai.com     | db600693@dongbai.com     |

### 三、 基本情况变更简介

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| 公司注册地址      | 福州市八一七北路84号-185号（除178-1号） |
| 公司注册地址的邮政编码 | 350001                    |
| 公司办公地址      | 福建省福州市八一七北路88号东百大厦24层     |
| 公司办公地址的邮政编码 | 350001                    |
| 公司网址        | http://www.dongbai.com    |
| 电子信箱        | db600693@dongbai.com      |

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 公司选定的信息披露报纸名称        | 《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》 |
| 登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址 | http://www.sse.com.cn |
| 公司半年度报告备置地点          | 公司董事会办公室              |

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 其他有关资料

适用 不适用

### 七、 公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 本报告期<br>(1-6月)   | 上年同期             | 本报告期比上年<br>同期增减(%) |
|--------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入   | 1,863,797,082.94 | 1,285,684,358.53 | 44.97              |

|                        |                  |                  |                              |
|------------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| 归属于上市公司股东的净利润          | 38,597,172.99    | 34,621,587.45    | 11.48                        |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 36,068,353.29    | 32,783,289.46    | 10.02                        |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 9,906,542.47     | -401,037,007.34  | 102.47                       |
|                        | <b>本报告期末</b>     | <b>上年度末</b>      | <b>本报告期末比上年<br/>年度末增减(%)</b> |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 2,262,482,168.65 | 2,317,882,754.75 | -2.39                        |
| 总资产                    | 8,432,142,327.03 | 8,415,128,920.46 | 0.20                         |

## (二) 主要财务指标

| 主要财务指标                  | 本报告期<br>(1-6月) | 上年同期   | 本报告期比上年同期<br>增减(%) |
|-------------------------|----------------|--------|--------------------|
| 基本每股收益(元/股)             | 0.0432         | 0.0385 | 12.21              |
| 稀释每股收益(元/股)             | 0.0432         | 0.0385 | 12.21              |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)   | 0.0403         | 0.0365 | 10.41              |
| 加权平均净资产收益率(%)           | 1.67           | 1.60   | 增加0.07个百分点         |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | 1.56           | 1.52   | 增加0.04个百分点         |

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

1. 营业收入较上期增加 44.97%，主要是报告期公司商业零售及供应链管理营业收入分别较上期增加 59,854.58 万元及 11,797.19 万元；商业地产营业收入较上期减少 14,215.82 万元共同影响所致。

2. 归属于上市公司股东的净利润较上期增长 11.48%，主要是报告期公司仓储物流及商业零售业务实现的归属于上市公司股东的净利润分别较上期增加 2,901.23 万元及 1,756.49 万元、商业地产实现的归属于上市公司股东的净利润较上期减少 2,590.64 万元共同影响所致。

3. 归属于上市公司股东的净资产较上年末下降 2.39%，主要是报告期公司实施股份回购，支付回购款项 9,385.89 万元所致。

4. 综合上述因素后，报告期公司基本每股收益为 0.0432 元，较上期增长 12.21%，加权平均净资产收益率为 1.67%，较上期增加 0.07 个百分点。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目   | 金额           | 附注(如适用) |
|--|--------------|---------|
| 非流动资产处置损益  | -43,679.02   |         |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 921,848.59   |         |
| 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、衍生金融资产、交易                 | 1,471,003.88 |         |

|   |              |  |
|---|--------------|--|
| 性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 |              |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | 1,145,097.37 |  |
| 少数股东权益影响额   | -91,883.41   |  |
| 所得税影响额  | -873,567.71  |  |
| 合计  | 2,528,819.70 |  |

#### 十、其他

适用 不适用



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 公司主要业务及经营模式

公司成立于1957年，经过近62年的成长变革，现已发展成为商业零售与仓储物流双轮驱动，集商业地产开发、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。

#### 1. 商业零售

公司商业零售的经营模式，主要包括联营、自营和租赁。

(1) 联营是国内百货零售企业通常采用的销售模式。在联营模式下，由供应商提供商品在公司指定区域设立品牌专柜，由供应商的销售人员负责销售；公司向供应商提供品牌宣传、促销活动、人员培训等服务。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后，公司按照售价及与合同约定的分成比例确认收入与成本。公司目前采用联营模式经营的品类主要有：珠宝、钟表眼镜、服饰、部分化妆品、鞋帽、箱包、家居用品、数码、小家用电器等。

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

报告期内，公司一线化妆品销售规模大幅增长，自营销售收入占百货零售收入的比例为14%，销售占比提升了5个百分点。

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

#### 2. 仓储物流

公司仓储物流服务主要是对仓储物流设施的开发和运营，提供标准化的物流设施和高标准的服务，采用以“投-建-管-退”的闭环运作模式及轻资产运营的思路，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营和退出，滚动经营，实现资金闭环。合作对象主要为京东等大型电商及第三方物流企业，以及国内外大型产业基金。主要收入来源于物流仓库的租赁收入、管理服务收入和项目退出收益。项目退出是物流投资轻资产运作的一个重要组成部分，退出收益目前是仓储物流业务利润的一个重要来源。

#### 3. 商业地产开发

公司商业地产开发主要以综合购物中心为主，与五星级酒店、超市、影院、KTV、餐饮等共同组成商业综合体进行运营。其利润主要来源于商铺、SOHO、写字楼、住宅等商品房的出售收入。公司开发的商业地产项目包括兰州国际商贸中心项目和福安东百广场项目。

#### 4. 供应链管理服务

公司供应链管理服务主要为大宗农产品、原材料流通领域供应链管理贸易执行服务，搭建直供终端平台，提供市场、销售、信息、物流、结算等一站式供应链服务，目前主要贸易品种为大米等农产品及铝棒、化工原料等原材料供应链业务。供应链管理服务分为供应链贸易执行服务、综合物流服务等形式。贸易执行服务是指在贸易中，预先匹配上下游客户需求，分别与上下游客户签订购销合同，然后通过物流、信息流和资金流等为客户提供高效、低成本的供应链服务。综合物流服务主要是物流服务、仓储配送服务以及进出口通关服务等。

#### (二) 报告期行业情况

## 1. 商业零售行业

根据国家统计局数据显示，2019 年上半年，中国社会消费品零售总额 195,210 亿元，同比增长 8.4%。其中，6 月份社会消费品零售总额 33,878 亿元，同比增长 9.8%。上半年限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年同期分别增长 7.4%、1.5%、5.3%和 3.0%。全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%。

国内消费对经济增长的拉动作用持续增强，成为经济增长的第一驱动力。随着供给侧结构性改革的持续推进和居民收入的稳定增长，行业发展优化调整步伐逐步加快，线上线下融合的新业态、新服务、新模式的发展机会不断涌现，消费转型升级态势将会延续，满足消费者需求、提升服务效率、注重体验质量成为新零售回归商业本质的根本要求。为适应新的商业零售行业发展趋势，东百集团加快转型变革，加速业态升级，加力市场深耕，面对消费市场和生活方式的深刻变化，大力进行门店改造，全面提升服务能力，经营业绩稳步提高。

## 2. 仓储物流行业

2019 年上半年，我国仓储物流行业继续保持稳步回升的态势，行业需求持续增长，效益有所提升。据戴德梁行发布的中国物流地产市场报告显示，2019 年中国内地优质物流仓储存量累计 5,400 万平方米，整体空置率环比微升 0.2 个百分点至 8.7%，但仍处于历史较低水平；物流业指数平均水平保持在 52.5%的较高水平。公司将通过战略合作、并购等方式实现高质量扩张，加快物流布局，建设高标准的仓储项目，满足仓储物流日益增长的升级需求，提高公司的市场竞争力。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

（一）报告期末其他应收款较上期减少 27,517.35 万元，主要是公司收回对参股公司佛山睿优仓储有限公司的财务资助。

（二）报告期末在建工程较上期增加 29,458.51 万元，主要是报告期仓储物流佛山芦苞项目、北京亦庄项目、嘉兴王店项目、成都新津项目工程投入增加。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）管理优势

公司深耕百货零售行业多年，零售管理团队具有丰富的行业经验，与供应商建立了良好的合作关系，拥有较强的品牌集合能力和稳定的供应商渠道。公司物流管理团队来自国内各知名物流企业，在物流仓储领域具有人才、技术、管理及招商等方面的经验与优势，管理团队之专业优势将奠定公司未来发展的基础。

### （二）区位优势

公司主力门店东百中心商业面积约 16 万平方米，位于福州市中心“东街口——三坊七巷”旅游文化商圈，与中国十大历史文化名街“三坊七巷”无缝相连，地理位置优越。随着商业建筑面积逾 23 万平方米、毗邻全国十大博物馆——甘肃省博物馆的公司另一主力门店兰州中心于 2019 年的开业，公司一南一北“双灯塔”显著的区位优势将成为公司商业零售业绩增长的有力支撑。

公司仓储物流项目主要位于包括环渤海、长三角、珠三角、中西部“一带一路”倡议的重要节点城市等全国物流核心区域，地域布局优势明显。

### （三）模式优势

公司商业零售门店结合各自区域特色，创新经营模式，不断丰富百货业态，发挥实体店比较优势，加强消费者现场实景体验。同时拥抱互联网思维，结合新技术打通线上渠道，试水线上业务。公司仓储物流业务，通过与黑石基金合作，形成“投-建-管-退”全链条闭环运作的轻资产运营模式。

### （四）供应商优势

公司积极探索与供应商的深度合作，全面提升全渠道供应链能力，与众多国内外著名品牌建立了稳定的长期战略合作关系，通过互利双赢，提升供应商的战略协同性。

#### （五）政策优势

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

#### （六）数据优势

公司主力门店占据福州、兰州历史文化核心商圈，同时仓储物流项目位于全国物流核心区域，区域数据源上拥有难以替代的优势。结合“数字中国”、“数字福建”的大力推行建设，通过不断深化和国内大型电商的战略合作，深入挖掘区域数据，更有针对性地服务消费者，提供更好的消费体验。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，公司进一步明确战略发展方向，加快推进商业零售与仓储物流业务的高质量发展，同时有序推进存量商业地产业务。

#### （一）加快传统零售转型升级，提升核心竞争力

##### 1. 加快新店开业速度，进一步提升市场份额

报告期内，公司位于兰州七里河区西站商圈的兰州中心正式开业，共引入近千家品牌，其中首次进驻甘肃的品牌有 150 家；东百城永嘉天地店于 2019 年 5 月底开业，着力打造新兴零售、童真趣玩、珍馐美味、人文艺术、潮流科技五大消费场景的社区新型购物中心。此外，东百城福安店于 7 月份开业，是公司商业零售业务做强福建战略实施至关重要的一城，以打造东百未来发展四五线城市的 1.0 商业模式。

##### 2. 深化战略品牌合作，实现门店调改升级

公司通过树立品类标杆、集团化品牌分级营销、品牌责任制等方式，与品牌商进行深度合作，推进集团战略合作，提升品牌级次，提高经营效益。报告期内，东百中心完成春季调改，全面优化 A、B 馆品牌结构；爱琴海 4F-5F 进行全面升级调整，聚焦品类优势，强化品牌组合，已于 2019 年 8 月重装开业。

##### 3. 强化精细化、数据化管理，提升运营管理水平

进一步细化“人、货、场”管理标准，推动管理流程不断优化；坚持复盘思维，不断迭代、赋能商业管理模式；强化流量思维，实现客流量不断突破；注重数据化运营，进一步优化消费结构，提升品牌交叉复购率。

#### （二）加快仓储物流项目拓展速度，进一步强化全国战略布局

2019 年初至本报告披露日，公司完成了湖北台诚食品科技有限公司、常熟神州通工业地产开发有限公司及福建华威物流供应链有限公司三家企业股权收购事项的合同签署工作，目前相关交易正在推进中。交易完成后，公司预计可新取得仓储物流项目用地 25.93 万平方米。公司在继续围绕京津冀、长三角、珠三角的整体布局的基础上，逐步完成对中部“一带一路”倡议重要节点和“海丝”核心区物流网络的进一步覆盖。

项目退出方面，继佛山乐平物流项目退出后，公司间接控制的全资子公司平潭信众资产管理有限公司拟将持有的天津兴建 80%股权转让给黑石集团控制的企业 Tianjin Ninghe Holdings II Limited，目前双方已完成协议的签署。

#### （三）存量商业地产项目陆续完工，为商业中心运营提供保障

报告期内，公司完成了兰州国际商贸中心商业部分的工程建设、项目验收工作，实现兰州中心 2019 年 1 月 11 日按期开业目标；完成兰州希尔顿酒店装修设计、施工的准备工作的准备工作，为下一步组织实施兰州希尔顿酒店建设施工奠定基础。

此外，福安东百广场项目完成三期商业主体的工程建设和验收工作，东百城福安店已于 2019 年 7 月正式开业；酒店部分主体施工完成，进入装修方案设计阶段。

**(一) 主营业务分析****1. 财务报表相关科目变动分析表**

单位:万元 币种:人民币

| 科目            | 本期数        | 上年同期数      | 变动比例 (%) |
|---------------|------------|------------|----------|
| 营业收入          | 186,379.71 | 128,568.44 | 44.97    |
| 营业成本          | 151,046.11 | 96,928.88  | 55.83    |
| 销售费用          | 15,189.55  | 10,119.12  | 50.11    |
| 管理费用          | 6,556.07   | 4,976.44   | 31.74    |
| 财务费用          | 5,425.83   | 2,538.13   | 113.77   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 990.65     | -40,103.70 | 102.47   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,569.42  | -38,487.90 | 88.13    |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -6,272.39  | 36,562.99  | -117.16  |

(1) 营业收入变动原因说明:商业零售及供应链业务营业收入分别较上年同期增加 5.99 亿元及 1.18 亿元,商业房地产业务营业收入较上年同期数减少 1.42 亿元。

(2) 营业成本变动原因说明:商业零售业务因毛利率相对较低的商品销售大幅提升,毛利率较上期有所下降。

(3) 销售费用变动原因说明:门店数量增加带来租赁成本、企划宣传费、资产折旧摊销、员工薪酬支出的增加。

(4) 管理费用变动原因说明:门店数量增加带来行政费用及员工薪酬的增加。

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

(6) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:商业房地产业务经营性现金流入较上年同期减少、商业零售业务经营性现金流入较上年同期增加、仓储物流佛山乐平项目上年同期支付解押保证金,报告期无此事项。

(7) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司收回对参股公司佛山睿优的财务资助;仓储物流项目建设及酒店装修投入较上年同期增加。

(8) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司借款净流入较上期减少 39,483.61 万元;报告期支付股份回购款项 9,385.89 万元;上年同期公司分配股利支付现金 9,411.10 万元。

**2. 其他****(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

√适用 □不适用

报告期公司归属于上市公司股东的净利润较上期增加 397.56 万元,较上期增长 11.48%,主要变动原因:①仓储物流板块营业收入较上期增加 875.11 万元,同时各项费用、税金减少,故归属于上市公司股东的净利润较上期增加 2,901.23 万元;②商业零售旗舰店东百中心业绩快速增长、兰州中心正式营业,商业零售板块营业收入较上期增加 59,854.58 万元,营业毛利增加 9,557.52 万元;同时,由于新开门店正处于经营培育期,报告期新增了租赁费用、薪酬费用、企划营销费用等各项费用,故归属于上市公司股东的净利润增加 1,756.49 万元;③商业房地产业务中兰州国际商贸中心项目营业收入较上期减少 18,648.87 万元、福安东百广场项目营业收入较上期增加 4,433.05 万元,共同影响商业地产营业毛利减少 6,267.84 万元,归属于上市公司股东的净利润较上期减少 2,590.64 万元。

**(2) 其他**

□适用 √不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：万元

| 项目名称                        | 本期期末数      | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数      | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) | 情况说明  |
|-----------------------------|------------|------------------|------------|------------------|---------------------|---|
| 交易性金融资产                     | 2,608.90   | 0.31             |            |                  |                     | 报告期执行新金融工具准则调整科目列报所致                              |
| 其他流动资产                      | 17,888.50  | 2.12             | 24,254.10  | 2.88             | -26.25              |   |
| 预付账款                        | 5,349.83   | 0.63             | 11,522.36  | 1.37             | -53.57              | 公司2018年10月预付江阴仓储物流用地收购款4,200万元,报告期内资产收购协议解除,款项收回。 |
| 其他应收款                       | 23,158.12  | 2.75             | 50,675.47  | 6.02             | -54.30              | 公司收回对参股公司佛山睿优仓储有限公司的财务资助                          |
| 可供出售金融资产                    |            |                  | 444.96     | 0.05             | -100.00             | 报告期执行新金融工具准则调整科目列报所致                              |
| 其他权益工具投资                    | 444.96     | 0.05             |            |                  |                     |   |
| 其他非流动金融资产                   | 1,900.00   | 0.23             |            |                  |                     | 公司新增对京东智能物流产业基金的投资                                |
| 在建工程                        | 69,134.27  | 8.20             | 39,675.76  | 4.71             | 74.25               | 仓储物流项目建设投入增加                                      |
| 其他非流动资产                     | 556.91     | 0.07             | 2,701.98   | 0.32             | -79.39              | 仓储物流项目预付工程款在报告期内转入在建工程                            |
| 应付职工薪酬                      | 1,320.71   | 0.16             | 3,144.37   | 0.37             | -58.00              | 公司上年度末计提的员工年终绩效工资在报告期内发放                          |
| 短期借款、一年内到期的非流动负债(长期借款)、长期借款 | 335,656.41 | 39.81            | 331,591.60 | 39.40            | 1.23                | 公司贷款规模较上期略有增长                                     |
| 其他流动负债                      |            |                  | 3,044.94   | 0.36             | -100.00             | 黄金租赁业务合同在报告期内到期                                   |
| 长期应付款                       | 1,167.85   | 0.14             | 541.97     | 0.06             | 115.48              | 新开门店东百城永嘉天地店新增应付融资租赁款                             |

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末账面价值         | 受限原因   |
|------|----------------|--|
| 货币资金 | 58,191,748.93  | 福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金/人民币利率掉期业务保证金/黄金租赁业务押金/银行保函/仓储物流项目共管户保证金 |
| 固定资产 | 241,741,409.38 | 用于抵押   |

|        |                  |      |
|--------|------------------|------|
| 投资性房地产 | 433,670,245.67   | 用于抵押 |
| 在建工程   | 334,449,127.25   | 用于抵押 |
| 无形资产   | 164,983,919.94   | 用于抵押 |
| 合计     | 1,233,036,451.17 |      |

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 投资状况分析

##### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内公司及子公司购买股权投资金额为 15,217.33 万元，比上年同期增加 3,810.93 万元，增幅 33.41%。其中，公司收购仓储物流业务的股权投资金额为 9,117.33 万元，对境内物流产业基金的投资金额为 6,100 万元。

报告期内公司投资新设 6 家子公司，合计注册资本为 5,500 万元。

报告期内公司全资子公司佛山市空间工业投资中心（有限合伙）注册资本由 12,400 万元减至 400 万元；同时，公司对部分子公司股权进行内部划转，子公司注册资本合计减少 300 万元。截止本报告披露日，子公司正在办理减资的相关手续。

##### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

报告期内，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，同意公司间接控制的全资子公司西藏信志企业管理咨询有限公司（以下简称“西藏信志”）收购杨富强、武汉粹粹餐饮管理有限公司合计持有的湖北台诚食品科技有限公司 93% 的股权，本次股权转让交易对价为 3,917.33 万元，有关各方已根据协议约定完成了湖北台诚食品科技有限公司的资产交割及工商变更登记手续（具体详见公司于 2019 年 4 月 30 日、5 月 10 日、6 月 25 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）。

报告期内，经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，同意西藏信志以人民币 5,200 万元收购共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊、周宏翔合计持有的常熟神州通工业地产开发有限公司 100% 的股权（具体详见公司于 2019 年 6 月 12 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）。截止本报告披露日，依据股权转让协议，出让方正申请办理项目相关手续，股权尚未交割。

2019 年 7 月，经公司第九届董事会第二十六次会议审议通过，同意公司间接控制的全资子公司西藏信茂企业管理有限公司以人民币 33,435 万元收购福建华威集团有限公司持有的福建华威物流供应链有限公司 100% 的股权（具体内容详见 2019 年 7 月 5 日、7 月 6 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）。截止本报告披露日，依据股权转让协议，出让方正申请办理项目建设相关手续，股权尚未交割。

##### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

##### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称     | 期末金额          | 期初金额           | 对当期净利润的影响金额  |
|----------|---------------|----------------|--------------|
| 交易性金融资产  | 26,089,041.09 | 100,000,000.00 | 1,471,003.88 |
| 其他权益工具投资 | 4,449,640.00  | 4,449,640.00   |              |

|           |               |                |              |
|-----------|---------------|----------------|--------------|
| 其他非流动金融资产 | 19,000,000.00 |                |              |
| 合计        | 49,538,681.09 | 104,449,640.00 | 1,471,003.88 |

其他非流动金融资产的说明：

公司第九届董事会第二十一次会议审议通过《关于拟投资暨参与管理京东智能物流产业基金的议案》，同意公司参与投资京东智能物流产业基金，其中公司拟出资人民币 15 万元受让天津汇禾海河投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇海投资”）其他股东所持有的其 15 万份额；公司全资子公司东百物流有限公司拟出资人民币 6,000 万元作为有限合伙人之一入伙天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“产业基金”）。汇海投资作为产业基金普通合伙人认购产业基金份额，并担任其执行事务合伙人。该产业基金主要对智能物流、供应链及智能制造等相关新兴产业的企业、项目进行投资，以及作为母基金对私募投资基金进行直接和间接投资。

报告期内，公司受让的汇海投资份额由 15 万份调整为 100 万份，出资金额相应由人民币 15 万元调整为人民币 100 万元，公司已缴纳 100 万元的认缴出资，汇海投资已完成相应工商变更登记手续。产业基金于 2019 年 7 月在中国证券投资基金业协会完成基金备案手续，东百物流已按照相关约定缴纳了 30% 的认缴出资 1,800 万元，剩余认缴出资根据执行事务合伙人汇海投资另行确定的时间分别以 40%、30% 分两次缴纳（具体内容详见公司于 2019 年 3 月 8 日、7 月 30 日在上海证券交易所网站及其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

## （五）重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1. 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了《关于转让物流子公司部分股权的议案》，同意公司控制的企业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工业投资管理有限公司（现已更名为“佛山睿优仓储有限公司”，以下简称“佛山睿优”）79.97%、0.03% 股权以合计不低于人民币 27,500 万元转让给黑石集团控制的公司 Foshan Leping Holdings II Limited，上述股权转让的工商变更登记手续已于 2018 年 11 月办理完毕。交易对方于 2018 年 12 月支付了 90% 股权转让款合计 3,712.86 万美元（折合人民币 25,552.60 万元），并于报告期内支付了剩余 10% 股权转让款合计 412.54 万美元（折合人民币 2,774.87 万元），上述交易于报告期内完成。交易完成后，公司仍间接持有佛山睿优 20% 股份，并作为佛山睿优物业管理服务提供方，向佛山睿优收取管理费（具体内容详见公司于 2018 年 10 月 8 日、2018 年 10 月 24 日、2018 年 12 月 20 日及 2019 年 3 月 2 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及公司 2018 年年度报告）。

2. 公司第九届董事会第二十二次会议及 2018 年度股东大会审议通过了《关于转让物流子公司部分股权的议案》，同意公司全资子公司平潭信众资产管理有限公司将持有的天津兴建 80% 股权转让给黑石集团控制的企业 Tianjin Ninghe Holdings II Limited。交易各方已签署正式的《买卖协议》及其他相关协议，暂定股权转让价格为人民币 35,150.80 万元，实际转让价格以双方确认的天津兴建资产净值为准。目前，本次交易尚未进行股权交割（具体内容详见公司于 2019 年 3 月 30 日、5 月 11 日在上海证券交易所网站及其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

## （六）主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称         | 行业性质          | 权益比例   | 注册资本      | 总资产        | 净资产       | 营业收入      | 净利润       |
|--------------|---------------|--------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 兰州东方友谊置业有限公司 | 房地产开发、销售、物业管理 | 48.45% | 20,000.00 | 316,617.26 | 62,371.31 | 36,381.87 | -1,518.89 |
| 福安市东百置业有限公司  | 房地产开发、销售、     | 100%   | 18,900.00 | 135,427.00 | 41,596.37 | 9,885.25  | 1,426.09  |



|                |                |      |           |            |           |           |         |
|----------------|----------------|------|-----------|------------|-----------|-----------|---------|
|                | 物业管理           |      |           |            |           |           |         |
| 福建东百元洪购物广场有限公司 | 百货零售、租赁、物业管理   | 100% | 3,000.00  | 16,751.87  | 1,851.26  | 14,187.60 | -64.55  |
| 福建东方百货管理有限公司   | 百货零售、租赁        | 100% | 8,000.00  | 26,425.99  | 8,888.83  | 3,067.00  | -605.48 |
| 厦门世纪东百商业广场有限公司 | 百货零售、租赁        | 100% | 1,000.00  | 6,418.45   | 3,700.13  | 3,560.75  | 404.89  |
| 福建东百红星商业广场有限公司 | 百货零售、租赁        | 100% | 1,000.00  | 4,610.77   | 1,117.42  | 12,263.05 | 38.34   |
| 福州东百超市有限公司     | 超市零售           | 100% | 1,300.00  | 1,890.78   | 1,873.88  | 556.62    | 447.03  |
| 中侨(福建)房地产有限公司  | 租赁、物业管理        | 100% | 6,452.00  | 18,218.76  | 18,099.83 | 954.79    | 424.32  |
| 福州百华房地产开发有限公司  | 租赁、物业管理        | 100% | 1,800.00  | 14,097.26  | 12,308.76 | 6,847.71  | 366.89  |
| 福建东百物业管理有限公司   | 物业管理           | 100% | 1,000.00  | 4,668.50   | 1,789.47  | 2,506.28  | 450.94  |
| 莆田东百商业管理有限公司   | 租赁、物业管理        | 100% | 200.00    | 2,217.42   | 1,850.08  | 442.79    | 230.91  |
| 福州东百广告信息有限公司   | 广告发布           | 100% | 200.00    | 424.94     | 414.12    | 53.79     | 48.29   |
| 福建东百坊巷大酒店有限公司  | 酒店及餐饮管理        | 100% | 1,000.00  | 7,187.31   | 625.27    | 57.04     | -480.91 |
| 兰州东百商业管理有限公司   | 对外投资           | 95%  | 6,000.00  | 80,279.80  | 5,567.33  | 0.00      | -0.02   |
| 福建东百供应链发展有限公司  | 供应链管理          | 100% | 1,000.00  | 1,213.17   | 1,019.76  | 13,349.00 | 12.33   |
| 东百物流有限公司       | 资产管理、项目投资、管理咨询 | 100% | 10,000.00 | 213,799.08 | 12,411.97 | 2,895.84  | 443.10  |
| 东百瑞兴资本管理有限公司   | 资产管理、项目投资、管理咨询 | 100% | 9,000.00  | 4,250.43   | -294.48   | 166.11    | -355.49 |
| 天津融熠供应链管理有限公司  | 供应链管理          | 100% | 1,000.00  | 5,697.47   | 1,048.90  | 5,006.40  | -15.89  |

## (七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 二、其他披露事项

## (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

□适用 √不适用

## (二) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1. 转型风险

公司商业零售业务因经营模式的调整,业态组合的创新及客户群结构的变化,对公司商业运营、资源整合及市场开拓提出更高要求;公司仓储物流业务处于扩张期,土地资源作为扩张核心资源之一,能否满足公司业务扩张需要存在不确定性,同时公司对项目的运营管理能力是对业务发展的持续性考验。

### 2. 跨区域经营风险

兰州中心于 2019 年初开业,当地消费者结构、偏好及消费模式与福州本土存在一定差异,消费者对公司的品牌认知度不高,公司需要花费一定时间来建设能够满足当地消费者需求的供应链,并制定和执行合适的市场营销计划,以提升公司在当地的品牌形象,并与当地其他零售企业开展差异化竞争。

### 3. 管理风险

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

### 4. 政策风险

金融环境、政府政策、银行对贷款条件的变化可能对项目去化进度造成影响,公司将通过拓展融资渠道积极应对,以保证充沛的现金流。

## (三) 其他披露事项

□适用 √不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

| 会议届次            | 召开日期            | 决议刊登的指定网站的查询索引  | 决议刊登的披露日期       |
|-----------------|-----------------|---|-----------------|
| 2019 年第一次临时股东大会 | 2019 年 1 月 18 日 | <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> | 2019 年 1 月 19 日 |
| 2018 年年度股东大会    | 2019 年 4 月 19 日 | <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> | 2019 年 4 月 20 日 |

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 是否分配或转增               | 否 |
| 每 10 股送红股数 (股)        | / |
| 每 10 股派息数 (元) (含税)    | / |
| 每 10 股转增数 (股)         | / |
| 利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明 |   |
| 不适用                   |   |

## 三、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景               | 承诺类型   | 承诺方 | 承诺内容  | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|--------------------|--------|-----|---|---------|---------|----------|----------------------|-----------------|
| 收购报告书或权益变动报告书      | 解决关联交易 | 施章峰 | <p>1. 本人将尽量减少并规范本人及本人控制的企业与上市公司之间的关联交易。</p> <p>2. 如果有不可避免的关联交易发生, 本人及本人控制的企业承诺将遵循市场化原则, 按照有关法律法规、规范性文件和福建东百集团股份有限公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序, 并履行披露义务, 保证不通过关联交易损害福建东百集团股份有限公司及其股东的合法权益。</p> <p>3. 如本人及本人控制的企业违反上述承诺, 导致上市公司权益受到损害的, 本人及本人控制的企业同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。</p>   | 长期有效    | 否       | 是        | 不适用                  | 不适用             |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | 解决同业竞争 | 施章峰 | <p>1. 本人及本人控制的公司从事住宅地产的开发、投资、建设项目, 除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外, 未从事以商业地产开发为主的房地产项目, 也无计划在未来从事以商业地产开发为主的房地产开发业务。</p> <p>2. 本人及本人控制的公司投资、开发、建设住宅地产项目中, 本人承诺单一开发项目中配套的商业面积将不超过该项目总建筑面积的10%。</p> <p>3. 本人及本人控制的公司从事住宅房地产开发业务过程中, 若存在与东百集团投资、开发、建设的以商业地产为主的房地产业务有竞争或可能有竞争, 则本人将立即通知东百集团, 并立即采取措施以避免和东百集团产生有直接利益的冲突, 包括但不限于以公允价格转让本人及本人控制的公司持有的权益给东百集团或者转让给无关联关系的第三方、赔偿东百集团的损失等措施。</p> | 长期有效    | 否       | 是        | 不适用                  | 不适用             |

|       |       |                |  |      |   |   |     |     |
|-------|-------|----------------|--|------|---|---|-----|-----|
|       | 其他    | 施章峰            | <p>(一) 保证上市公司人员独立</p> <p>1. 保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬。</p> <p>2. 本人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。</p> <p>(二) 保证上市公司资产独立完整</p> <p>1. 保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。</p> <p>2. 保证上市公司不存在资金、资产被本人占用的情形。</p> <p>(三) 保证上市公司的财务独立</p> <p>1. 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。</p> <p>2. 保证上市公司的财务人员不在本人之控股公司兼职。</p> <p>3. 保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>4. 保证上市公司能够独立作出财务决策，本人不干预上市公司的资金使用。</p> <p>(四) 保证上市公司机构独立</p> <p>1. 保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>2. 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>(五) 保证上市公司业务独立</p> <p>1. 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>2. 保证本人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干 预。</p> <p>3. 保证本人其他控股公司或其他关联公司避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。</p> <p>4. 保证尽量减少本人与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。</p> | 长期有效 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| 与再融资相 | 解决关联交 | 福建丰琪投资有限公司、郑淑芳 | <p>在本公司/本人作为被法律法规认定为东百集团控股股东/实际控制人期间，将尽可能规范与东百集团及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，包括但不限于商品交易，相互提供服务或者作为代理，本公司/本人将一律严格遵循等价、有偿、公平交易的原则，在一项市场公平交易中不要求东百集团及其控股子公司提供优于任何第三者给予或给予第三</p>   | 长期有效 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |

|                  |                            |   |  |   |   |   |     |     |  |
|------------------|----------------------------|---|--|---|---|---|-----|-----|--|
| 关<br>的<br>承<br>诺 | 易                          |   | 者的条件，并依据东百集团《关联交易管理制度》等有关制度性文件及东百集团公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决义务，遵守信息披露义务，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害东百集团及其股东的合法权益。  |   |   |   |     |     |  |
|                  | 解<br>决<br>同<br>业<br>竞<br>争 | 福建丰琪投资有限公司、郑淑芳  | <p>1. 本公司/本人依照中国法律法规被确认为东百集团控股股东/实际控制人及关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与东百集团构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与东百集团产品相同、相似或可能取代东百集团产品的业务活动，不从事商业零售业务，不进行以商业地产开发为主的房地产项目；</p> <p>2. 本公司/本人如从任何第三方获得的商业机会与东百集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司/本人将立即通知东百集团，并将该商业机会让予东百集团；</p> <p>3. 本公司/本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响东百集团经营、发展的业务或活动。</p> | 长期有效  | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
|                  | 其<br>他                     | 福建丰琪投资有限公司、郑淑芳、朱红志、魏立平、刘夷、宋克均、龙俊、杨艳华、顾琍琍、洪波、陈珠明、林越、王向红、李京宁、李鹏 | 《福建东百集团股份有限公司关于房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日期间内房地产开发项目的自查情况，东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承担相应的赔偿责任。  | 长期有效  | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
|                  | 其<br>他                     | 福建丰琪投资有限公司、郑淑芳  | 从承诺函出具之日（2016 年 4 月 19 日）至东百集团 2016 年非公开发行完成后六个月内，本公司及关联方不存在减持东百集团股票的计划。   | 2016 年 4 月 19 日至东百集团 2016 年非公开发行完成后六个月，目前尚未发行 | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |
|                  | 其<br>他                     | 福建丰琪投资有限公司、郑淑芳、施文义、朱红志、                                       | 《福建东百集团股份有限公司关于公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间内房地产开发项目的自查情况，东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行  | 长期有效  | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |  |

|               |      |  |   |                                      |   |   |     |     |
|---------------|------|--|---|--------------------------------------|---|---|-----|-----|
|               |      | 刘夷、宋克均、魏秀法、施霞、顾琍琍、洪波、陈珠明、林越、李京宁、叶海燕、王黎民、袁幸福、李鹏 | 为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。   |                                      |   |   |     |     |
|               | 股份限售 | 福建丰琪投资有限公司                                     | 认购东百集团 2016 年非公开发行股票的股份自本次非公开发行结束之日起 60 个月内不得转让。  | 东百集团 2016 年非公开发行结束之日起 60 个月内，目前尚未发行。 | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 其他   | 福建东百集团股份有限公司                                   | <p>三年（2017 年-2019 年）股东分红回报规划：</p> <p>1. 公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。</p> <p>2. 在满足现金分红条件的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司董事会可以根据公司当期的盈利状况、现金流状况及资金需求状况，提议公司进行中期分红。实施现金分红的条件：如公司当年度累积未分配利润为正且当期可分配利润为正，且公司未来 12 个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外），公司应采取现金方式分配股利。重大投资计划或重大现金支出指以下情形之一：</p> <p>(1) 公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%；</p> <p>(2) 公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。</p> <p>3. 公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。公司董事会应综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。</p> <p>(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；</p> | 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日     | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |

|               |      |  |   |                                   |   |   |     |     |
|---------------|------|--|---|-----------------------------------|---|---|-----|-----|
|               |      |  | <p>(2)公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；</p> <p>(3)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按前项规定处理。</p> |                                   |   |   |     |     |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 股份限售 | <p>福建丰琪投资有限公司、郑淑芳、施章峰、深圳钦舟实业发展有限公司、姚建华、施文义、陈文胜、宋克均、郑飏、魏秀法、施霞、洪波、陈珠明、魏志华、林越、刘晟、叶海燕、袁幸福、王海峻、李鹏</p> | <p>1. 自 2019 年 5 月 14 日起三个月内，不存在减持东百集团股份计划。</p> <p>2. 自 2019 年 5 月 14 日起六个月内，不存在减持东百集团股份计划。</p>   | 2019 年 5 月 14 日至 2019 年 11 月 13 日 | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |



#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

2017年7月，莆田市中级人民法院对公司与三信公司之间租赁合同纠纷系列发回重审案件做出一审判决（具体情况详见公司于2017年7月15日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。公司就上述判决向福建省高级人民法院提起上诉，福建省高级人民法院于2018年4月开庭审理了上述系列案件。截止本报告披露日，公司尚未收到福建省高级人民法院送达的民事判决书。

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

适用 不适用

公司独立董事陈珠明同时担任广东广州日报传媒股份有限公司（证券简称：粤传媒，证券代码：002181）独立董事。陈珠明担任粤传媒独立董事期间，粤传媒因涉嫌违反证券法律法规，于2019年2月收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2019]27号），其中拟给予陈珠明警告，并处3万元罚款。粤传媒已向中国证监会申请陈述、申辩及听证，截止报告期末，中国证监会尚未作出最终处罚决定。

#### 八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

公司第九届董事会第十九次会议及 2019 年第一次临时股东大会审议通过《福建东百集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要》及相关议案，同意公司实施第二期员工持股计划。公司代表第二期员工持股计划作为一般委托人委托国通信托有限责任公司设立的“国通信托·紫金 16 号集合资金信托计划”于 2019 年 1 月 28 日正式成立，实际募集规模为人民币 14,000 万元，优先信托资金和一般信托资金的比例为 1:1。一般信托资金的来源为公司员工合法薪酬、自筹资金及其他合法合规方式取得的资金（具体详见公司于 2019 年 1 月 3 日、1 月 19 日、1 月 26 日、2 月 19 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）

截至 2019 年 5 月 7 日，公司第二期员工持股计划已完成股票购买，上述集合资金信托计划以集中竞价交易方式累计买入公司股票 25,850,865 股，占公司总股本的 2.88%，锁定期为自 2019 年 5 月 9 日起 12 个月（具体详见公司于 2019 年 5 月 9 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）。

公司第二期员工持股计划设立时，实际参与的员工人数为 126 人（含董监高 6 人）。报告期内，公司部分参与员工因工作变动等原因，根据相关约定将持有的员工持股计划份额转让给其他参与人员，截止报告期末，公司第二期员工持股计划参与员工人数由 126 人变更为 124 人，其中，董监高人数由 6 人变更为 7 人（原参与员工王海峻先生于 2019 年 4 月被聘为公司副总裁）。

其他激励措施

适用 不适用

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司 2019 年度日常关联交易预计的议案》，具体内容详见公司于 2019 年 3 月 30 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。

截止报告期末，公司 2019 年度日常关联交易的预计和执行情况如下：

单位：万元 币种：人民币

| 关联交易类别   | 关联人            | 2019 年度<br>预计金额 | 2019 年 1-6 月<br>实际发生金额 |
|----------|----------------|-----------------|------------------------|
| 向关联人采购商品 | 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 1,800.00        | 756.40                 |
|          | 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司 | 500.00          | 238.57                 |

|           |                |          |          |
|-----------|----------------|----------|----------|
|           | 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 390.00   | 152.94   |
|           | 克芮绮亚时装（中国）有限公司 | 390.00   | 189.17   |
|           | 小计             | 3,080.00 | 1,337.08 |
| 收取关联方合同收费 | 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 23.00    | 10.90    |
|           | 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司 | 12.00    | 6.20     |
|           | 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 6.00     | 2.89     |
|           | 克芮绮亚时装（中国）有限公司 | 8.00     | 5.93     |
|           | 小计             | 49.00    | 25.92    |

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4. 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(五) 其他重大关联交易**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

**十一、 重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

**1. 托管情况**

适用 不适用

**2. 承包情况**

适用 不适用

## 3. 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

| 出租方名称                 | 租赁方名称                 | 租赁资产情况   | 租赁资产涉<br>及金额 | 租赁面积<br>(平方米) | 租赁起始日      | 租赁终止日      | 租赁<br>收益<br>确定<br>依据 | 是否<br>关联<br>交易 | 关联<br>关系 |
|-----------------------|-----------------------|--|--------------|---------------|------------|------------|----------------------|----------------|----------|
| 福建元洪城房地产有限公司          | 福建东百元洪购物广场有限公司        | 租赁坐落于福州市台江区台江路95号的元洪城商场                        | 2,610.70     | 79,112.00     | 2017.01.01 | 2026.12.31 | 市场行情                 | 否              |          |
| 福建中兴投资有限公司            | 福建东百元洪购物广场有限公司        | 福州市台江区台江路95号元洪城广场综合一层05#、06#、07#、08#店面         | 158.29       | 1,873.70      | 2018.06.24 | 2026.12.31 | 市场行情                 | 否              |          |
| 福建群升置业有限公司            | 福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司 | 租赁坐落于福州市台江区八一七中路群升国际E地块之E2#楼地下一层(部分)、地上一至六层    | 1,180.76     | 32,798.43     | 2008.11.01 | 2023.10.31 | 市场行情                 | 否              |          |
| 厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会       | 厦门世纪东百商业广场有限公司        | 租赁坐落于厦门市湖里区吕岭路1068号蔡塘社区发展中心半地层至三层              | 1,163.26     | 41,026.72     | 2014.09.01 | 2034.08.31 | 市场行情                 | 否              |          |
| 福建红星美凯龙置业有限公司         | 福建东百红星商业广场有限公司        | 租赁坐落于福州市仓山区浦上大道198号红星国际广场的地下1层、地上1-6层部分区域,共计七层 | 1,224.37     | 45,347.00     | 2015.12.19 | 2035.12.18 | 市场行情                 | 否              |          |
| 福州市三坊七巷保护开发有限公司       | 福建东百集团股份有限公司          | 租赁坐落于福州市鼓楼区八一七北路三坊七巷南街商业中心A、B、C、D区             | 2,470.92     | 46,200.00     | 2018.08.12 | 2028.08.12 | 市场行情                 | 否              |          |
| 永辉超市股份有限公司/福建永锦商贸有限公司 | 福州东百永丰商业广场有限公司        | 租赁坐落于福建省福州市台江区鳌峰路与连江中路(鳌峰大桥)交汇处的红星苑三期商场(B1-5F) | 1,012.53     | 53,139.97     | 2018.08.01 | 2033.08.31 | 市场行情                 | 否              |          |
| 福建轩辉房地产开发有限公司         | 福州东百永星商业广场有限公司        | 租赁坐落于福建省福州市闽侯县国宾大道268号                         | 1,010.73     | 47,167.37     | 2019.01.01 | 2033.12.31 | 市场行情                 | 否              |          |

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）               |             |            |        |               |           |           |      |            |        |            |         |          |      |
|------------------------------------|-------------|------------|--------|---------------|-----------|-----------|------|------------|--------|------------|---------|----------|------|
| 担保方                                | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方       | 担保金额   | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保类型 | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额     | 是否存在反担保 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 佛山市空间工业投资中心（有限合伙）                  | 全资子公司       | 佛山睿优仓储有限公司 | 29,700 | 2019.5.23     | 2019.5.23 | 2032.2.24 | 一般担保 | 否          | 否      | 0          | 否       | 否        |      |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）            |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 30,000.00  |         |          |      |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）          |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 29,700.00  |         |          |      |
| 公司对子公司的担保情况                        |             |            |        |               |           |           |      |            |        |            |         |          |      |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                    |             |            |        |               |           |           |      |            |        | /          |         |          |      |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）                  |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 91,730.66  |         |          |      |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保）                |             |            |        |               |           |           |      |            |        |            |         |          |      |
| 担保总额（A+B）                          |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 121,430.66 |         |          |      |
| 担保总额占公司净资产的比例（%）                   |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 53.67      |         |          |      |
| 其中：                                |             |            |        |               |           |           |      |            |        |            |         |          |      |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）           |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 0          |         |          |      |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D） |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 79,732.66  |         |          |      |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E）               |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 5,536.52   |         |          |      |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E）                  |             |            |        |               |           |           |      |            |        | 85,269.18  |         |          |      |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明                  |             |            |        |               |           |           |      |            |        | /          |         |          |      |
| 担保情况说明                             |             |            |        |               |           |           |      |            |        | /          |         |          |      |

注：担保期限为担保合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满的期限，主合同债权于2029年2月25日到期，债权诉讼时效为3年，上表中担保到期日以该债权诉讼时效实际届满日期为准

**(三) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十二、 上市公司扶贫工作情况**

√适用 □不适用

**1. 精准扶贫规划**

√适用 □不适用

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

**2. 报告期内精准扶贫概要**

√适用 □不适用

报告期内，公司结合实际情况，在兜底保障、帮助贫困残疾人、社会扶贫等方面共计投入资金 3.00 万元。

**3. 精准扶贫成效**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 指 标                   | 数量及开展情况                     |
|-----------------------|-----------------------------|
| 一、总体情况                | 3.00                        |
| 其中：1. 资金              | 2.88                        |
| 2. 物资折款               | 0.12                        |
| 3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）   | /                           |
| 二、分项投入                | /                           |
| 1. 产业发展脱贫             | /                           |
| 2. 转移就业脱贫             | /                           |
| 3. 易地搬迁脱贫             | /                           |
| 4. 教育脱贫               | /                           |
| 5. 健康扶贫               | /                           |
| 6. 生态保护扶贫             | /                           |
| 7. 兜底保障               | 0.75                        |
| 其中：7.1 帮助“三留守”人员投入金额  | /                           |
| 7.2 帮助“三留守”人员数（人）     | /                           |
| 7.3 帮助贫困残疾人投入金额       | 0.75                        |
| 7.4 帮助贫困残疾人数（人）       | /                           |
| 8. 社会扶贫               | 0.15                        |
| 其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额    | /                           |
| 8.2 定点扶贫工作投入金额        | 0.15                        |
| 8.3 扶贫公益基金            | /                           |
| 9. 其他项目               | 2.1                         |
| 其中：9.1. 项目个数（个）       | 2                           |
| 9.2. 投入金额             | 2.1                         |
| 9.3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人） | /                           |
| 9.4. 其他项目说明           | 防止乳腺癌医疗讲座、“大爱简单”和儿童跳蚤集市募捐活动 |
| 三、所获奖项（内容、级别）         | /                           |

#### 4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

#### 5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

在前期扶贫工作的基础上，公司 2019 年下半年将更加有计划、有步骤、有组织地开展各项扶贫工作，与媒体、社会机构合作，重点突出教育脱贫，对山区助学、老年人关爱、残疾人资助、孤儿院送物资等工作。

### 十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

### 十四、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司主营业务为商业零售，不属于重点排污单位。公司始终坚持安全环保为经营理念，切实履行企业环境保护责任。

#### (三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### (四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### 十五、其他重大事项的说明

#### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

国家财政部于 2017 年 3 月 31 日修订发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》，2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，以上四项金融工具相关会计准则要求中国境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。本公司 2019 年 1 月 1 日起开始执行上述金融工具准则，并根据新金融工具准则中衔接规定的相关要求，不对比较财务报表列报的信息进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对 2019 年期初留存收益或其他综合收益进行调整。

国家财政部于 2019 年 4 月 30 日修订发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）文件，本公司对财务报表格式进行修订，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

上述会计政策变更情况详见第十节、第五项、第 41 点“重要会计政策和会计估计的变更”的说明。



**(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

1. 经公司第八届董事会第十二次会议及 2016 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司向丰琪投资、林绍康、唐郡、海恒（平潭）资产管理有限公司、福建稳可信资产管理有限公司、陈军等 6 名特定对象非公开发行股票。本次发行申请于 2017 年 1 月获中国证监会发行审核委员会审核通过。截止本报告日，公司尚未取得中国证监会正式发行批复文件（具体详见公司于 2016 年 1 月 23 日、4 月 21 日、5 月 28 日、9 月 20 日及 2017 年 1 月 12 日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）。

2. 经公司第九届董事会第二次会议及 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行不超过人民币 8 亿元的公司债券。截止本报告日，公司正在积极推进公司债发行申请的有关工作（具体详见公司于 2017 年 7 月 8 日、8 月 4 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）。

3. 经公司第九届董事会第十一次会议及 2018 年第二次临时股东大会审议通过，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额合计不超过人民币 21 亿元的超短期融资券及中期票据。2019 年 8 月，公司收到中国银行间交易商协会的注册通知书，核准公司超短期融资券注册金额为 10 亿元（具体详见公司于 2018 年 6 月 27 日、2018 年 7 月 14 日及 2019 年 8 月 17 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）。

4. 2019 年 5 月 13 日，公司召开第九届董事会第二十四次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》等议案，同意公司使用人民币 7,500 万元到 15,000 万元的自有资金，以不超过人民币 7.50 元/股的价格回购公司股份，回购期限为董事会审议通过之日起 6 个月内，回购股份用途为股权激励或员工持股计划。公司于 2019 年 5 月 22 日首次实施回购股份。截至报告期末，公司回购专用证券账户通过集中竞价交易方式累计回购公司股份数量为 17,826,200 股，占公司总股本的比例为 1.98%，累计支付的资金总额为人民币 93,842,693.76 元（上述内容具体详见公司于 2019 年 5 月 14 日、5 月 23 日、7 月 3 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）。

2019 年 7 月 24 日，公司实施完成本次股份回购，累计回购公司股份数量为 28,382,902 股，占公司总股本的 3.16%，累计支付的资金总额为人民币 149,978,570.42 元。本次回购方案实际执行情况与公司原披露的回购方案不存在差异，公司已按披露方案完成本次回购（上述内容详见公司于 2019 年 7 月 26 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）。

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1. 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2. 股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3. 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响(如有)

适用 不适用

##### 4. 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户)       | 16,401 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0      |

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

单位:股

| 前十名股东持股情况                     |             |             |           |                         |          |             |          |
|-------------------------------|-------------|-------------|-----------|-------------------------|----------|-------------|----------|
| 股东名称<br>(全称)                  | 报告期内增<br>减  | 期末持股数<br>量  | 比例<br>(%) | 持有有<br>限售条<br>件股份<br>数量 | 质押或冻结情况  |             | 股东<br>性质 |
|                               |             |             |           |                         | 股份<br>状态 | 数量          |          |
| 福建丰琪投资有限公司                    | 0           | 409,746,718 | 45.62     | 0                       | 质押       | 337,040,000 | 境内非国有法人  |
| 施章峰                           | 0           | 62,837,338  | 7.00      | 0                       | 质押       | 29,000,000  | 境外自然人    |
| 许惠君                           | -21,755,100 | 31,444,900  | 3.50      | 0                       | 质押       | 27,160,000  | 境内自然人    |
| 深圳钦舟实业发展有限公司                  | 0           | 30,137,140  | 3.36      | 0                       | 无        | 0           | 境内非国有法人  |
| 国通信托有限责任公司-国通信托·紫金16号集合资金信托计划 | 25,850,865  | 25,850,865  | 2.88      | 0                       | 无        | 0           | 其他       |

| 福建东百集团<br>股份有限公司<br>回购专用证券<br>账户      | 17,826,200  | 17,826,200 | 1.98        | 0 | 无 | 0 | 其他        |
|---------------------------------------|---|------------|-------------|---|---|---|-----------|
| 姚建华                                   | 0   | 15,200,000 | 1.69        | 0 | 无 | 0 | 境内自然<br>人 |
| 香港中央结算<br>有限公司                        | 4,566,136   | 8,098,382  | 0.90        | 0 | 无 | 0 | 其他        |
| 郭华容                                   | 100,000   | 5,902,843  | 0.66        | 0 | 无 | 0 | 境内自然<br>人 |
| 张雪英                                   | 1,155,208   | 5,495,889  | 0.61        | 0 | 无 | 0 | 境内自然<br>人 |
| <b>前十名无限售条件股东持股情况</b>                 |   |            |             |   |   |   |           |
| 股东名称                                  | 持有无限售条件流<br>通股的数量   | 股份种类及数量    |             |   |   |   |           |
|                                       |   | 种类         | 数量          |   |   |   |           |
| 福建丰琪投资有限公司                            | 409,746,718   | 人民币普通股     | 409,746,718 |   |   |   |           |
| 施章峰                                   | 62,837,338  | 人民币普通股     | 62,837,338  |   |   |   |           |
| 许惠君                                   | 31,444,900  | 人民币普通股     | 31,444,900  |   |   |   |           |
| 深圳钦舟实业发展有限<br>公司                      | 30,137,140  | 人民币普通股     | 30,137,140  |   |   |   |           |
| 国通信托有限责任公司<br>—国通信托·紫金16号<br>集合资金信托计划 | 25,850,865  | 人民币普通股     | 25,850,865  |   |   |   |           |
| 福建东百集团股份有限<br>公司回购专用证券账户              | 17,826,200  | 人民币普通股     | 17,826,200  |   |   |   |           |
| 姚建华                                   | 15,200,000  | 人民币普通股     | 15,200,000  |   |   |   |           |
| 香港中央结算有限公司                            | 8,098,382   | 人民币普通股     | 8,098,382   |   |   |   |           |
| 郭华容                                   | 5,902,843   | 人民币普通股     | 5,902,843   |   |   |   |           |
| 张雪英                                   | 5,495,889   | 人民币普通股     | 5,495,889   |   |   |   |           |
| 上述股东关联关系<br>或一致行动的说明                  | <p>公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> |            |             |   |   |   |           |
| 表决权恢复的优先股<br>股东及持股数量的说明               | 无   |            |             |   |   |   |           |

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

| 序号 | 有限售条件股东名称 | 持有的有<br>限售条件<br>股份数量 | 有限售条件股份可<br>上市交易情况 |                 | 限售条件    |
|----|-----------|----------------------|--------------------|-----------------|---------|
|    |           |                      | 可上市<br>交易时间        | 新增可上市交<br>易股份数量 |         |
| 1  | 福建省福州第三中学 | 188,760              | /                  | /               | 未偿还股改对价 |
| 2  | 福州外轮供应公司  | 188,760              | /                  | /               | 未偿还股改对价 |

|                      |               |  |   |   |         |
|----------------------|---------------|--|---|---|---------|
| 3                    | 福州市丝绸印染联合厂    | 163,592  | / | / | 未偿还股改对价 |
| 4                    | 石狮市玖益时装有限公司   | 163,592  | / | / | 未偿还股改对价 |
| 5                    | 莆田华灵时装有限公司    | 125,840  | / | / | 未偿还股改对价 |
| 6                    | 罗国亮           | 88,088   | / | / | 未偿还股改对价 |
| 7                    | 石狮市美姿时装有限公司   | 62,920   | / | / | 未偿还股改对价 |
| 8                    | 福建省食品工业联合贸易中心 | 2  | / | / | 未偿还股改对价 |
| 上述股东关联关系<br>或一致行动的说明 |               | 公司未知上述有限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 |   |   |         |

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

**三、控股股东或实际控制人变更情况**

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

| 姓名  | 担任的职务 | 变动情形 |
|-----|-------|------|
| 王海峻 | 副总裁   | 聘任   |
| 王江川 | 副总裁   | 离任   |

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司副总裁王江川先生因个人原因辞去副总裁职务。2019年4月29日，经公司第九届董事会第二十三次会议审议，同意聘任王海峻先生担任公司副总裁（具体详见公司于2019年4月30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）。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 附注   | 2019 年 6 月 30 日  | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>           |      |                  |                  |
| 货币资金                   | 七、1  | 498,861,420.19   | 588,155,910.70   |
| 结算备付金                  |      |                  |                  |
| 拆出资金                   |      |                  |                  |
| 交易性金融资产                | 七、2  | 26,089,041.09    |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                  |                  |
| 衍生金融资产                 |      |                  |                  |
| 应收票据                   |      |                  |                  |
| 应收账款                   | 七、5  | 57,559,852.87    | 72,758,550.58    |
| 应收款项融资                 |      |                  |                  |
| 预付款项                   | 七、7  | 53,498,283.22    | 115,223,582.94   |
| 应收保费                   |      |                  |                  |
| 应收分保账款                 |      |                  |                  |
| 应收分保合同准备金              |      |                  |                  |
| 其他应收款                  | 七、8  | 231,581,208.90   | 506,754,745.11   |
| 其中：应收利息                |      |                  |                  |
| 应收股利                   |      |                  |                  |
| 买入返售金融资产               |      |                  |                  |
| 存货                     | 七、9  | 2,542,796,184.40 | 2,461,207,024.73 |
| 持有待售资产                 |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                  |                  |
| 其他流动资产                 | 七、12 | 178,885,000.89   | 242,541,030.54   |
| 流动资产合计                 |      | 3,589,270,991.56 | 3,986,640,844.60 |
| <b>非流动资产：</b>          |      |                  |                  |
| 发放贷款和垫款                |      |                  |                  |
| 债权投资                   |      |                  |                  |
| 可供出售金融资产               |      |                  | 4,449,640.00     |
| 其他债权投资                 |      |                  |                  |
| 持有至到期投资                |      |                  |                  |
| 长期应收款                  |      |                  |                  |
| 长期股权投资                 | 七、16 | 71,107,024.79    | 71,065,356.91    |
| 其他权益工具投资               | 七、17 | 4,449,640.00     |                  |
| 其他非流动金融资产              | 七、18 | 19,000,000.00    |                  |
| 投资性房地产                 | 七、19 | 2,178,045,131.41 | 2,232,276,186.59 |
| 固定资产                   | 七、20 | 858,369,479.10   | 820,932,038.77   |



|                        |      |                  |                  |
|------------------------|------|------------------|------------------|
| 在建工程                   | 七、21 | 691,342,664.50   | 396,757,580.14   |
| 生产性生物资产                |      |                  |                  |
| 油气资产                   |      |                  |                  |
| 使用权资产                  |      |                  |                  |
| 无形资产                   | 七、25 | 476,025,077.77   | 438,868,303.49   |
| 开发支出                   |      |                  |                  |
| 商誉                     | 七、27 | 4,887,500.00     | 4,887,500.00     |
| 长期待摊费用                 | 七、28 | 449,167,287.47   | 362,337,660.24   |
| 递延所得税资产                | 七、29 | 84,908,423.15    | 69,894,032.79    |
| 其他非流动资产                | 七、30 | 5,569,107.28     | 27,019,776.93    |
| 非流动资产合计                |      | 4,842,871,335.47 | 4,428,488,075.86 |
| 资产总计                   |      | 8,432,142,327.03 | 8,415,128,920.46 |
| <b>流动负债：</b>           |      |                  |                  |
| 短期借款                   | 七、31 | 519,997,558.00   | 520,000,000.00   |
| 向中央银行借款                |      |                  |                  |
| 拆入资金                   |      |                  |                  |
| 交易性金融负债                |      |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      |                  |                  |
| 衍生金融负债                 | 七、32 | 840,002.77       |                  |
| 应付票据                   |      |                  |                  |
| 应付账款                   | 七、35 | 1,027,829,478.97 | 1,079,566,043.24 |
| 预收款项                   | 七、36 | 209,018,980.95   | 200,278,231.28   |
| 卖出回购金融资产款              |      |                  |                  |
| 吸收存款及同业存放              |      |                  |                  |
| 代理买卖证券款                |      |                  |                  |
| 代理承销证券款                |      |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 | 七、37 | 13,207,051.46    | 31,443,730.21    |
| 应交税费                   | 七、38 | 158,796,138.45   | 200,079,915.31   |
| 其他应付款                  | 七、39 | 831,195,671.20   | 794,100,648.02   |
| 其中：应付利息                |      | 4,280,920.72     | 5,414,236.83     |
| 应付股利                   |      | 1,165,047.89     | 1,165,047.89     |
| 应付手续费及佣金               |      |                  |                  |
| 应付分保账款                 |      |                  |                  |
| 持有待售负债                 |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            | 七、41 | 205,401,092.62   | 606,360,857.30   |
| 其他流动负债                 | 七、42 |                  | 30,449,400.00    |
| 流动负债合计                 |      | 2,966,285,974.42 | 3,462,278,825.36 |
| <b>非流动负债：</b>          |      |                  |                  |
| 保险合同准备金                |      |                  |                  |
| 长期借款                   | 七、43 | 2,754,126,364.68 | 2,189,555,111.88 |
| 应付债券                   |      |                  |                  |
| 其中：优先股                 |      |                  |                  |
| 永续债                    |      |                  |                  |
| 租赁负债                   |      |                  |                  |
| 长期应付款                  | 七、46 | 11,678,542.36    | 5,419,725.09     |
| 长期应付职工薪酬               | 七、47 | 160,154.40       | 205,548.30       |
| 预计负债                   |      |                  |                  |

|                      |      |                  |                  |
|----------------------|------|------------------|------------------|
| 递延收益                 | 七、49 | 33,402,620.30    | 29,564,792.50    |
| 递延所得税负债              | 七、29 | 75,905,438.35    | 76,768,744.81    |
| 其他非流动负债              |      |                  |                  |
| 非流动负债合计              |      | 2,875,273,120.09 | 2,301,513,922.58 |
| 负债合计                 |      | 5,841,559,094.51 | 5,763,792,747.94 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |      |                  |                  |
| 实收资本（或股本）            | 七、51 | 898,229,148.00   | 898,229,148.00   |
| 其他权益工具               |      |                  |                  |
| 其中：优先股               |      |                  |                  |
| 永续债                  |      |                  |                  |
| 资本公积                 | 七、53 | 112,323,252.72   | 112,323,252.72   |
| 减：库存股                | 七、54 | 93,858,944.36    |                  |
| 其他综合收益               |      |                  |                  |
| 专项储备                 |      |                  |                  |
| 盈余公积                 | 七、57 | 199,672,671.08   | 199,674,792.90   |
| 一般风险准备               |      |                  |                  |
| 未分配利润                | 七、58 | 1,146,116,041.21 | 1,107,655,561.13 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 |      | 2,262,482,168.65 | 2,317,882,754.75 |
| 少数股东权益               |      | 328,101,063.87   | 333,453,417.77   |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |      | 2,590,583,232.52 | 2,651,336,172.52 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |      | 8,432,142,327.03 | 8,415,128,920.46 |

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

## 母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位:福建东百集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目                     | 附注   | 2019年6月30日       | 2018年12月31日      |
|------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>流动资产:</b>           |      |                  |                  |
| 货币资金                   |      | 284,209,758.53   | 245,113,547.75   |
| 交易性金融资产                |      | 26,089,041.09    |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                  |                  |
| 衍生金融资产                 |      |                  |                  |
| 应收票据                   |      |                  |                  |
| 应收账款                   | 十七、1 | 434,753.13       | 3,546,977.36     |
| 应收款项融资                 |      |                  |                  |
| 预付款项                   |      | 5,872,882.09     | 4,388,618.82     |
| 其他应收款                  | 十七、2 | 3,007,679,504.52 | 2,963,633,142.18 |
| 其中: 应收利息               |      |                  |                  |
| 应收股利                   |      |                  |                  |
| 存货                     |      | 26,440,250.49    | 27,409,658.17    |
| 持有待售资产                 |      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                  |                  |
| 其他流动资产                 |      | 155,821.33       | 100,723,953.37   |
| 流动资产合计                 |      | 3,350,882,011.18 | 3,344,815,897.65 |
| <b>非流动资产:</b>          |      |                  |                  |
| 债权投资                   |      |                  |                  |
| 可供出售金融资产               |      |                  | 4,449,640.00     |
| 其他债权投资                 |      |                  |                  |
| 持有至到期投资                |      |                  |                  |
| 长期应收款                  |      |                  |                  |
| 长期股权投资                 | 十七、3 | 845,801,704.87   | 961,182,449.58   |
| 其他权益工具投资               |      | 4,449,640.00     |                  |
| 其他非流动金融资产              |      | 1,000,000.00     |                  |
| 投资性房地产                 |      |                  |                  |
| 固定资产                   |      | 548,808,531.01   | 559,244,613.09   |
| 在建工程                   |      | 2,133,295.25     | 4,984,756.91     |
| 生产性生物资产                |      |                  |                  |
| 油气资产                   |      |                  |                  |
| 使用权资产                  |      |                  |                  |
| 无形资产                   |      | 2,808,356.27     | 2,432,464.96     |
| 开发支出                   |      |                  |                  |
| 商誉                     |      |                  |                  |
| 长期待摊费用                 |      | 184,649,094.67   | 165,289,122.12   |
| 递延所得税资产                |      | 25,424,120.05    | 24,582,683.68    |
| 其他非流动资产                |      |                  |                  |
| 非流动资产合计                |      | 1,615,074,742.12 | 1,722,165,730.34 |
| 资产总计                   |      | 4,965,956,753.30 | 5,066,981,627.99 |
| <b>流动负债:</b>           |      |                  |                  |

|                        |  |                  |                  |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| 短期借款                   |  | 449,997,558.00   | 450,000,000.00   |
| 交易性金融负债                |  |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |  |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |  | 840,002.77       |                  |
| 应付票据                   |  |                  |                  |
| 应付账款                   |  | 167,720,213.93   | 113,820,316.34   |
| 预收款项                   |  | 59,496,223.46    | 78,869,327.43    |
| 应付职工薪酬                 |  | 3,799,130.75     | 12,588,919.29    |
| 应交税费                   |  | 12,456,270.57    | 36,549,281.06    |
| 其他应付款                  |  | 317,576,882.98   | 485,095,926.17   |
| 其中：应付利息                |  | 3,178,198.76     | 3,487,707.13     |
| 应付股利                   |  | 1,165,047.89     | 1,165,047.89     |
| 持有待售负债                 |  |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |  | 150,116,450.00   | 492,106,414.68   |
| 其他流动负债                 |  |                  | 30,449,400.00    |
| 流动负债合计                 |  | 1,162,002,732.46 | 1,699,479,584.97 |
| <b>非流动负债：</b>          |  |                  |                  |
| 长期借款                   |  | 1,851,859,964.68 | 1,368,615,111.88 |
| 应付债券                   |  |                  |                  |
| 其中：优先股                 |  |                  |                  |
| 永续债                    |  |                  |                  |
| 租赁负债                   |  |                  |                  |
| 长期应付款                  |  |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬               |  | 160,154.40       | 205,548.30       |
| 预计负债                   |  |                  |                  |
| 递延收益                   |  | 33,402,620.30    | 29,564,792.50    |
| 递延所得税负债                |  | 64,912,987.17    | 65,774,624.61    |
| 其他非流动负债                |  |                  |                  |
| 非流动负债合计                |  | 1,950,335,726.55 | 1,464,160,077.29 |
| 负债合计                   |  | 3,112,338,459.01 | 3,163,639,662.26 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>   |  |                  |                  |
| 实收资本（或股本）              |  | 898,229,148.00   | 898,229,148.00   |
| 其他权益工具                 |  |                  |                  |
| 其中：优先股                 |  |                  |                  |
| 永续债                    |  |                  |                  |
| 资本公积                   |  | 141,730,282.49   | 141,730,282.49   |
| 减：库存股                  |  | 93,858,944.36    |                  |
| 其他综合收益                 |  |                  |                  |
| 专项储备                   |  |                  |                  |
| 盈余公积                   |  | 199,672,671.08   | 199,674,792.90   |
| 未分配利润                  |  | 707,845,137.08   | 663,707,742.34   |
| 所有者权益（或股东权益）合计         |  | 1,853,618,294.29 | 1,903,341,965.73 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计      |  | 4,965,956,753.30 | 5,066,981,627.99 |

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

## 合并利润表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                            | 附注   | 2019 年半年度        | 2018 年半年度        |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入                       |      | 1,863,797,082.94 | 1,285,684,358.53 |
| 其中：营业收入                       | 七、59 | 1,863,797,082.94 | 1,285,684,358.53 |
| 利息收入                          |      |                  |                  |
| 已赚保费                          |      |                  |                  |
| 手续费及佣金收入                      |      |                  |                  |
| 二、营业总成本                       |      | 1,827,718,223.11 | 1,189,725,765.49 |
| 其中：营业成本                       | 七、59 | 1,510,461,133.64 | 969,288,809.30   |
| 利息支出                          |      |                  |                  |
| 手续费及佣金支出                      |      |                  |                  |
| 退保金                           |      |                  |                  |
| 赔付支出净额                        |      |                  |                  |
| 提取保险合同准备金净额                   |      |                  |                  |
| 保单红利支出                        |      |                  |                  |
| 分保费用                          |      |                  |                  |
| 税金及附加                         | 七、60 | 45,542,614.39    | 44,100,046.25    |
| 销售费用                          | 七、61 | 151,895,499.86   | 101,191,202.84   |
| 管理费用                          | 七、62 | 65,560,674.97    | 49,764,438.00    |
| 研发费用                          |      |                  |                  |
| 财务费用                          | 七、64 | 54,258,300.25    | 25,381,269.10    |
| 其中：利息费用                       |      | 50,765,510.10    | 23,208,133.52    |
| 利息收入                          |      | 4,599,879.61     | 4,789,402.45     |
| 加：其他收益                        | 七、65 | 1,350,589.46     | 797,806.97       |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 七、66 | 2,314,534.42     | -212,555.95      |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |      |                  |                  |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）               |      |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |      |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           | 七、68 | -1,452,472.77    |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | 七、69 | -503,323.66      |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             | 七、70 |                  | -658,990.08      |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 七、71 | -13,791.24       | -21,768.60       |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）             |      | 37,774,396.04    | 95,863,085.38    |
| 加：营业外收入                       | 七、72 | 1,608,220.43     | 2,351,332.70     |
| 减：营业外支出                       | 七、73 | 467,496.26       | 133,022.59       |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |      | 38,915,120.21    | 98,081,395.49    |
| 减：所得税费用                       | 七、74 | 8,187,813.91     | 34,531,418.76    |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）             |      | 30,727,306.30    | 63,549,976.73    |
| （一）按经营持续性分类                   |      | 30,727,306.30    | 63,549,976.73    |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      | 30,727,306.30    | 63,550,473.80    |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      |                  | -497.07          |

|                             |  |               |               |
|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| (二) 按所有权归属分类                |  | 30,727,306.30 | 63,549,976.73 |
| 1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) |  | 38,597,172.99 | 34,621,587.45 |
| 2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)       |  | -7,869,866.69 | 28,928,389.28 |
| 六、其他综合收益的税后净额               |  |               |               |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额        |  |               |               |
| (一) 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         |  |               |               |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动           |  |               |               |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动           |  |               |               |
| (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. 其他债权投资公允价值变动             |  |               |               |
| 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益         |  |               |               |
| 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额       |  |               |               |
| 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益    |  |               |               |
| 6. 其他债权投资信用减值准备             |  |               |               |
| 7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)  |  |               |               |
| 8. 外币财务报表折算差额               |  |               |               |
| 9. 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                    |  | 30,727,306.30 | 63,549,976.73 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            |  | 38,597,172.99 | 34,621,587.45 |
| 归属于少数股东的综合收益总额              |  | -7,869,866.69 | 28,928,389.28 |
| 八、每股收益:                     |  |               |               |
| (一) 基本每股收益(元/股)             |  | 0.0432        | 0.0385        |
| (二) 稀释每股收益(元/股)             |  | 0.0432        | 0.0385        |

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

法定代表人:施文义

主管会计工作负责人:宋克均

会计机构负责人:高萍

## 母公司利润表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目                            | 附注   | 2019年半年度       | 2018年半年度       |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                        | 十七、4 | 824,886,711.94 | 466,600,287.68 |
| 减：营业成本                        | 十七、4 | 680,787,820.11 | 376,656,414.63 |
| 税金及附加                         |      | 11,960,944.98  | 8,826,336.63   |
| 销售费用                          |      | 57,492,193.53  | 44,394,969.08  |
| 管理费用                          |      | 29,613,727.39  | 23,469,917.57  |
| 研发费用                          |      |                |                |
| 财务费用                          |      | 20,800,522.33  | 19,419,268.49  |
| 其中：利息费用                       |      | 55,387,608.85  | 46,121,334.80  |
| 利息收入                          |      | -41,023,821.06 | -32,180,745.69 |
| 加：其他收益                        |      | 1,150,000.00   | 675,000.00     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 十七、5 | 27,482,564.65  | 34,294,724.60  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |      |                |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |      |                |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |      |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |      | -1,452,472.77  |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |      | 38,204.27      |                |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |      |                | 64,237.12      |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |      | -61,343.98     | -18,919.60     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |      | 51,388,455.77  | 28,848,423.40  |
| 加：营业外收入                       |      | 124,693.46     | 25,954.09      |
| 减：营业外支出                       |      | 294,427.36     | 32,479.40      |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |      | 51,218,721.87  | 28,841,898.09  |
| 减：所得税费用                       |      | 7,062,230.85   | -1,104,568.97  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |      | 44,156,491.02  | 29,946,467.06  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |      | 44,156,491.02  | 29,946,467.06  |
| （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           |      |                |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |      |                |                |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |      |                |                |
| （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. 其他债权投资公允价值变动               |      |                |                |
| 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益           |      |                |                |
| 4. 金融资产重分类计入其他综合收益            |      |                |                |

|                            |  |               |               |
|----------------------------|--|---------------|---------------|
| 的金额                        |  |               |               |
| 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益   |  |               |               |
| 6. 其他债权投资信用减值准备            |  |               |               |
| 7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分) |  |               |               |
| 8. 外币财务报表折算差额              |  |               |               |
| 9. 其他                      |  |               |               |
| 六、综合收益总额                   |  | 44,156,491.02 | 29,946,467.06 |
| 七、每股收益：                    |  |               |               |
| （一）基本每股收益(元/股)             |  |               |               |
| （二）稀释每股收益(元/股)             |  |               |               |

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍



## 合并现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注   | 2019年半年度         | 2018年半年度         |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |      |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 2,080,343,552.39 | 1,485,077,173.40 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额           |      |                  |                  |
| 向中央银行借款净增加额               |      |                  |                  |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额           |      |                  |                  |
| 收到原保险合同保费取得的现金            |      |                  |                  |
| 收到再保险业务现金净额               |      |                  |                  |
| 保户储金及投资款净增加额              |      |                  |                  |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            |      |                  |                  |
| 拆入资金净增加额                  |      |                  |                  |
| 回购业务资金净增加额                |      |                  |                  |
| 代理买卖证券收到的现金净额             |      |                  |                  |
| 收到的税费返还                   |      |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 七、76 | 110,629,763.16   | 62,562,382.62    |
| 经营活动现金流入小计                |      | 2,190,973,315.55 | 1,547,639,556.02 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 1,708,416,245.72 | 1,195,012,769.31 |
| 客户贷款及垫款净增加额               |      |                  |                  |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |      |                  |                  |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |      |                  |                  |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额         |      |                  |                  |
| 拆出资金净增加额                  |      |                  |                  |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |      |                  |                  |
| 支付保单红利的现金                 |      |                  |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 115,351,780.35   | 94,832,433.72    |
| 支付的各项税费                   |      | 152,954,687.82   | 217,089,122.18   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 七、76 | 204,344,059.19   | 441,742,238.15   |
| 经营活动现金流出小计                |      | 2,181,066,773.08 | 1,948,676,563.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |      | 9,906,542.47     | -401,037,007.34  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |      | 1,610,745,213.96 |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 6,150,526.03     |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 75,900.00        | 641,634.72       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      | 27,975,620.92    | 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                |      | 1,644,947,260.91 | 3,369,268.76     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 445,580,750.37   | 286,701,058.43   |
| 投资支付的现金                   |      | 1,224,956,227.05 |                  |
| 质押贷款净增加额                  |      |                  |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      | 20,104,489.34    | 101,547,199.92   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |      |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                |      | 1,690,641,466.76 | 388,248,258.35   |

|                           |      |                  |                 |
|---------------------------|------|------------------|-----------------|
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | -45,694,205.85   | -384,878,989.59 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                  |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                  |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                  |                 |
| 取得借款收到的现金                 |      | 1,393,097,558.00 | 918,338,634.35  |
| 发行债券收到的现金                 |      |                  |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |      |                  |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |      | 1,393,097,558.00 | 918,338,634.35  |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 1,236,785,072.22 | 367,190,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 90,506,544.86    | 164,391,382.55  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |      |                  | 4,288,091.77    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 七、76 | 128,529,842.91   | 21,127,356.26   |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 1,455,821,459.99 | 552,708,738.81  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | -62,723,901.99   | 365,629,895.54  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      | 505,056.63       |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |      | -98,006,508.74   | -420,286,101.39 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 538,676,180.00   | 805,529,773.08  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |      | 440,669,671.26   | 385,243,671.69  |

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

## 母公司现金流量表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

| 项目                        | 附注 | 2019年半年度         | 2018年半年度         |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量:</b>     |    |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 942,895,556.83   | 619,606,517.75   |
| 收到的税费返还                   |    |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 192,898,342.67   | 309,694,055.46   |
| 经营活动现金流入小计                |    | 1,135,793,899.50 | 929,300,573.21   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 735,122,211.81   | 419,170,688.71   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 36,762,309.98    | 31,589,571.20    |
| 支付的各项税费                   |    | 61,730,640.24    | 13,656,495.92    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 702,271,794.58   | 861,575,008.25   |
| 经营活动现金流出小计                |    | 1,535,886,956.61 | 1,325,991,764.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | -400,093,057.11  | -396,691,190.87  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量:</b>     |    |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |    | 1,624,033,273.75 |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 4,134,526.03     |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    |                  | 641,634.72       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                  | 2,727,634.04     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                |    | 1,628,167,799.78 | 3,369,268.76     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 16,631,547.88    | 59,236,319.41    |
| 投资支付的现金                   |    | 1,136,000,000.00 | 26,711,908.23    |
| 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                |    | 1,152,631,547.88 | 85,948,227.64    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | 475,536,251.90   | -82,578,958.88   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>     |    |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                 |    | 1,240,097,558.00 | 778,330,000.00   |
| 发行债券收到的现金                 |    |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 1,240,097,558.00 | 778,330,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 1,098,845,111.88 | 297,160,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 56,309,587.22    | 135,439,966.69   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 127,689,842.91   | 4,214,948.01     |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 1,282,844,542.01 | 436,814,914.70   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | -42,746,984.01   | 341,515,085.30   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                  |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | 32,696,210.78    | -137,755,064.45  |
| 加:期初现金及现金等价物余额            |    | 243,803,547.75   | 349,529,604.25   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | 276,499,758.53   | 211,774,539.80   |

法定代表人:施文义

主管会计工作负责人:宋克均

会计机构负责人:高萍

## 合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

| 项目                    | 2019年半年度       |        |    |  |                |               |        |                |      |                  |       |                  | 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<br>(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 | 其他               |                |                  |
|                       | 优先股            | 永续债    | 其他 |  |                |               |        |                |      |                  |       |                  |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 898,229,148.00 |        |    |  | 112,323,252.72 |               |        | 199,674,792.90 |      | 1,107,655,561.13 |       | 2,317,882,754.75 | 333,453,417.77 | 2,651,336,172.52 |
| 加:会计政策变更              |                |        |    |  |                |               |        | -2,121.82      |      | -136,692.91      |       | -138,814.73      | 118,187.41     | -20,627.32       |
| 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 |        |    |  | 112,323,252.72 |               |        | 199,672,671.08 |      | 1,107,518,868.22 |       | 2,317,743,940.02 | 333,571,605.18 | 2,651,315,545.20 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) |                |        |    |  |                | 93,858,944.36 |        |                |      | 38,597,172.99    |       | -55,261,771.37   | -5,470,541.31  | -60,732,312.68   |
| (一)综合收益总额             |                |        |    |  |                |               |        |                |      | 38,597,172.99    |       | 38,597,172.99    | -7,869,866.69  | 30,727,306.30    |
| (二)所有者投入和减少资本         |                |        |    |  |                |               |        |                |      |                  |       |                  | 2,399,325.38   | 2,399,325.38     |
| 1.所有者投入的普通股           |                |        |    |  |                |               |        |                |      |                  |       |                  |                |                  |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                |        |    |  |                |               |        |                |      |                  |       |                  |                |                  |



| 2018 年半年度             |                |        |     |    |                |       |        |      |                |        |                |                  |                |                  |    |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|------|----------------|--------|----------------|------------------|----------------|------------------|----|
| 项目                    | 归属于母公司所有者权益    |        |     |    |                |       |        |      |                |        |                |                  | 少数股东权益         | 所有者权益合计          |    |
|                       | 实收资本(或股本)      | 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          | 其他               |                |                  | 小计 |
|                       |                | 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 | 2,160,545,583.78 | 325,407,564.67 | 2,485,953,148.45 |    |
| 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 |        | 950,032,786.33 | 2,160,545,583.78 | 325,407,564.67 | 2,485,953,148.45 |    |
| 三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列) |                |        |     |    | -14,700,218.36 |       |        |      |                |        | -55,201,327.35 | -69,901,545.71   | 22,628,607.63  | -47,272,938.08   |    |
| (一)综合收益总额             |                |        |     |    |                |       |        |      |                |        | 34,621,587.45  | 34,621,587.45    | 28,928,389.28  | 63,549,976.73    |    |
| (二)所有者投入和减少资本         |                |        |     |    |                |       |        |      |                |        |                | 0.00             | -2,011,689.88  | -2,011,689.88    |    |
| 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      |                |        |     |    |                |       |        |      |                |        |                |                  |                |                  |    |



## 母公司所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

| 项目                        | 2019年半年度       |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
|---------------------------|----------------|-------------|-------------|--------|----------------|---------------|----------------|----------|----------------|----------------|------------------|
|                           | 实收资本<br>(或股本)  | 其他权益工<br>具  |             |        | 资本公积           | 减:库存股         | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
|                           |                | 优<br>先<br>股 | 永<br>续<br>债 | 其<br>他 |                |               |                |          |                |                |                  |
| 一、上年期末余额                  | 898,229,148.00 |             |             |        | 141,730,282.49 |               |                |          | 199,674,792.90 | 663,707,742.34 | 1,903,341,965.73 |
| 加:会计政策变更                  |                |             |             |        |                |               |                |          | -2,121.82      | -19,096.28     | -21,218.10       |
| 前期差错更正                    |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 其他                        |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 二、本年期初余额                  | 898,229,148.00 |             |             |        | 141,730,282.49 |               |                |          | 199,672,671.08 | 663,688,646.06 | 1,903,320,747.63 |
| 三、本期增减变动金额<br>(减少以“-”号填列) |                |             |             |        |                | 93,858,944.36 |                |          |                | 44,156,491.02  | -49,702,453.34   |
| (一)综合收益总额                 |                |             |             |        |                |               |                |          |                | 44,156,491.02  | 44,156,491.02    |
| (二)所有者投入和减少<br>资本         |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 1.所有者投入的普通股               |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 2.其他权益工具持有者<br>投入资本       |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 3.股份支付计入所有者<br>权益的金额      |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 4.其他                      |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| (三)利润分配                   |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 1.提取盈余公积                  |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 2.对所有者(或股东)<br>的分配        |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 3.其他                      |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| (四)所有者权益内部结<br>转          |                |             |             |        |                |               |                |          |                |                |                  |
| 1.资本公积转增资本(或<br>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. 其他综合收益结转留存收益    |                |  |  |                |               |               |  |                |                |                  |
| 6. 其他              |                |  |  |                |               |               |  |                |                |                  |
| (五) 专项储备           |                |  |  |                |               |               |  |                |                |                  |
| 1. 本期提取            |                |  |  |                |               |               |  |                |                |                  |
| 2. 本期使用            |                |  |  |                |               |               |  |                |                |                  |
| (六) 其他             |                |  |  |                |               | 93,858,944.36 |  |                |                | -93,858,944.36   |
| 四、本期期末余额           | 898,229,148.00 |  |  | 141,730,282.49 | 93,858,944.36 |               |  | 199,672,671.08 | 707,845,137.08 | 1,853,618,294.29 |

| 项目                    | 2018 年半年度      |         |         |    |                |           |                |          |                |                |                  |
|-----------------------|----------------|---------|---------|----|----------------|-----------|----------------|----------|----------------|----------------|------------------|
|                       | 实收资本<br>(或股本)  | 其他权益工具  |         |    | 资本公积           | 减：<br>库存股 | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 所有者权益合计          |
|                       |                | 优先<br>股 | 永续<br>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） |                |         |         |    |                |           |                |          |                | -59,876,447.74 | -59,876,447.74   |
| （一）综合收益总额             |                |         |         |    |                |           |                |          |                | 29,946,467.06  | 29,946,467.06    |
| （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           |                |  |  |  |                |  |  |  | -89,822,914.80 | -89,822,914.80 |                  |
| 1. 提取盈余公积          |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 2. 对所有者(或股东)的分配    |                |  |  |  |                |  |  |  | -89,822,914.80 | -89,822,914.80 |                  |
| 3. 其他              |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| (四) 所有者权益内部结转      |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)   |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)   |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 6. 其他              |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| (五) 专项储备           |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 1. 本期提取            |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 2. 本期使用            |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| (六) 其他             |                |  |  |  |                |  |  |  |                |                |                  |
| 四、本期期末余额           | 898,229,148.00 |  |  |  | 141,730,282.49 |  |  |  | 185,260,178.37 | 563,922,678.64 | 1,789,142,287.50 |

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：宋克均

会计机构负责人：高萍

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

公司成立于 1957 年，于 1990 年 10 月 1 日在国营福州东街口百货大楼基础上改组设立福州东街口百货大楼股份有限公司，1997 年经福建省人民政府闽政体改（1997）23 号文批准并变更为福建东百集团股份有限公司。公司股票于 1993 年在上海证券交易所上市交易。

经过 62 年的成长变革，公司现已发展成为商业零售与仓储物流双轮驱动，集商业地产开发、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。

截至报告期末，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 99.89%；有限售条件流通股 981,554 股，占总股本 0.11%。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 52.61%。其中丰琪投资持有公司股份 409,746,718 股，占公司总股本 45.62%；施章峰先生持有公司股份 62,837,338 股，占公司总股本 7.00%。

公司财务报告于 2019 年 8 月 27 日经第九届董事会第二十七次会议批准通过。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司合并财务报表范围的主要子公司详见第十节、第九项“其他主体中的权益”的相关内容。与上年末相比，报告期因新设成立纳入合并范围的子公司有 6 家；因收购而纳入合并范围的子公司有 1 家。

具体情况详见第十节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### (1) 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、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

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

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并报表编制范围

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

### (2) 合并程序

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

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

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

#### ①增加子公司以及业务

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

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

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在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，公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综

合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### B. 分步处置股权至丧失控制权

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

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

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

#### ③购买子公司少数股权

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

#### ④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(2) 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将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。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (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。

### (2) 外币财务报表的折算

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

③按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

④现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的价格进行交易价格进行初始计量。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产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。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## (2) 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

公司在金融负债初始确认时，被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场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。

## (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认



| 情形                           |             | 确认结果                             |
|------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬        |             | 终止确认该金融资产(确认新资产/负债)              |
| 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬 | 放弃了对该金融资产控制 |                                  |
|                              | 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:被转移金融资产在终止确认日的账面价值;因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②转移金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,应当将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下,所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间,按照转移日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:终止确认部分在终止确认日的账面价值;终止确认部分收到的对价(包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债),与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

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

#### (5) 金融负债的终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,应当终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。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,偿付债务的义务仍存在的,不应当终止确认该金融负债。

②公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债方式替换原金融负债(或其一部分),且合同条款实质上是不同的,公司应当终止确认原金融负债(或其一部分),同时确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

#### (6) 金融资产减值

##### ①减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外,对合同资产、贷款承诺及财务担保合同,也应按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融资产的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

#### ②已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### ③购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

#### ④信用风险显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### ⑤评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### ⑥金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，借记“信用减值损失”科目，根据金融资产的种类，贷记“贷款损失准备”“债权投资减值准备”“坏账准备”“合同资产减值准备”“租赁应收款减值准备”等科目；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得，做相反的会计分录。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，应当根据批准的核销金额，借记“贷款损失准备”等科目，贷记相应的资产科目，如“贷款”“应收账款”“合同资产”等。若核销金额大于已计提的损失准备，还应按其差额借记“信用减值损失”。

#### (7) 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

#### (8) 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。除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

#### (9) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- ①公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；
- ②公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (10) 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少股东权益。发放的股票股利不影响股东权益总额。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备。本

公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 项目     | 确定组合的依据       |
|--------|---------------|
| 银行承兑汇票 | 承兑人为信用风险较小的银行 |
| 商业承兑汇票 | 以承兑人的信用风险划分   |

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项和合同资产，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别：

| 项目      | 确定组合的依据                                    |
|---------|--|
| 应收关联方组合 | 关联方的应收款项                                   |
| 账龄组合    | 以应收款项的账龄作为信用风险特征                           |
| 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 |

本公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失，应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：

| 账龄          | 预计信用损失率 |      |      |      |      |
|-------------|---------|------|------|------|------|
|             | 商业零售    | 酒店餐饮 | 商业地产 | 供应链  | 仓储物流 |
| 信用期内        | 0%      | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| 逾期 3 个月内    | 1.4%    | 1.5% | 1%   | 1.5% | 4%   |
| 逾期 3 个月-1 年 | 48%     | 40%  |      |      |      |
| 逾期 1-2 年    | 76%     | 70%  | 12%  | 50%  | 100% |
| 逾期 2-3 年    | 89%     | 100% | 20%  | 100% | 100% |
| 逾期 3 年以上    | 100%    | 100% | 100% | 100% | 100% |

## 13. 应收款项融资

□适用 √不适用

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司以共同风险特征为依据，将其他应收款分为不同组别：

| 项目              | 确定组合的依据 |
|-----------------|---------|
| 兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款 | 应收代垫款   |
| 为政府机构代垫款        | 应收代垫款   |

|          |          |
|----------|----------|
| 兰州项目墙改基金 | 应收保证金    |
| 保证金或押金   | 应收保证金或押金 |
| 备用金      | 应收备用金    |
| 其他       | 应收往来款及其他 |

## 15. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

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

### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

发出存货的计价方法：

餐饮原材料发出时的成本按加权平均法核算，其他存货发出时按先进先出法核算。

### (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

除酒店新开业所领用的大量低值易耗品，按预计受益年限在领用后 36 个月内进行摊销外，其他领用均采用一次性摊销法进行核算。

### (5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

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

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

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

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

## 16. 持有待售资产

√适用 □不适用

### (1) 划分为持有待售的依据

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。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。

## 17. 债权投资

### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于债权投资，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与行业前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十节、第五项、第10点“金融工具”的规定。

## 18. 其他债权投资

### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于其他债权投资，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与行业前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十节、第五项、第10点“金融工具”的规定。

## 19. 长期应收款

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期股权投资

适用 不适用

### (1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：

①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

### (2) 初始投资成本确定

#### ①企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

### (3) 后续计量和损益确认方法

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

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

## 21. 投资性房地产

### 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

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



公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照第十节、第五项、第 22 点“固定资产及折旧”和第 28 点“无形资产”的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 22. 固定资产

### (1) 确认条件

√适用 □不适用

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

### (2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- ①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。

## 23. 在建工程

√适用 □不适用

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

## 24. 借款费用

适用 不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化的期间

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

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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。

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十节、第五项、第 29 点“长期资产减值”的会计政策。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 29. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 30. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的装修及改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照 10 年摊销，专柜装修按照 3-5 年摊销，酒店软装类按照 8 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。

### 31. 职工薪酬

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

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

##### ① 设定提存计划

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

##### ② 设定受益计划

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

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

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

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

**(3) 辞退福利的会计处理方法**√适用  不适用

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

**(4) 其他长期职工福利的会计处理方法**√适用  不适用

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

**32. 预计负债**√适用  不适用

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

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

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

**33. 租赁负债** 适用  不适用**34. 股份支付**√适用  不适用**(1) 股份支付的种类**

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

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

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在

等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## (2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

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

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

## 35. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

公司发行的金融工具按照金融工具准则和金融负债和权益工具的区分及相关会计处理规定进行初始确认和计量。其后，公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理。对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

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

## 36. 收入

√适用 □不适用

### (1) 销售商品

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

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

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

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

合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定供应链贸易执行收入金额。

## (2) 提供劳务

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

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

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

①物业管理在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

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

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

## (3) 让渡资产使用权

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

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

## (4) 房产租赁

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

## 37. 政府补助

√适用 □不适用

### (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。

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

#### (1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

#### (2) 递延所得税负债的确认

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

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



### 39. 租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

##### ①承租人的会计处理

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

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

##### ②出租人的会计处理

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

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 40. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (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

### ①套期会计方法及套期工具

套期会计方法是指公司将套期工具和被套期项目产生的利得或损失在相同会计期间计入当期损益（或其他综合收益）以反映风险管理活动影响的方法。

套期工具是指公司为进行套期而指定的、其公允价值或现金流量变动预期可抵消被套期项目的公允价值或现金流量变动的金融工具，分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。被套期项目是指公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。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：

A. 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成；

B. 在套期开始时，公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法（包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法）等内容；

C. 套期关系符合套期有效性的要求。套期同时满足下列条件的，应当认定套期关系符合套期有效性要求：

a. 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动；

b. 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；

c. 套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比。

### ②套期会计确认和计量

A. 公允价值套期满足上述条件的，应当按照下列规定处理：

a. 套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益；

b. 被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。

B. 现金流量套期满足上述条件的，应当按照下列规定处理：

a. 套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，应当按照下列两项的绝对额中较低者确定：

- 套期工具自套期开始的累计利得或损失；
- 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额应当为当期现金流量套期储备的变动额。

b. 套期工具产生的利得或损失中属于无效套期的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。公司应当按照下列规定对现金流量套期储备进行后续处理：

- 被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，公司应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额；

- 对于不属于上述 a. 涉及的现金流量套期，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益；

- 如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，公司应当将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

c. 境外经营净投资套期满足上述条件的，应当按照下列规定处理：

a. 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益；

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

b. 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

公司对套期关系作出再平衡的，应当在调整套期关系之前确定套期关系的套期无效部分，并将相关利得或损失立即计入当期损益。同时，更新在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生原因的分析，并相应更新套期关系的书面文件。

套期关系再平衡可能会导致企业增加或减少指定套期关系中被套期项目或套期工具的数量。企业增加了指定的被套期项目或套期工具的，增加部分自指定增加之日起作为套期关系的一部分进行处理；企业减少了指定的被套期项目或套期工具的，减少部分自指定减少之日起不再作为套期关系的一部分，作为套期关系终止处理。

#### **(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) 终止经营**

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

- ①组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- ③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示。

#### 41. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

| 会计政策变更的内容和原因  | 审批程序          | 备注(受重要影响的报表项目名称和金额) |
|---|---------------|---------------------|
| 国家财政部于 2017 年 3 月 31 日修订发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》，2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，以上四项金融工具相关会计准则要求中国境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。本公司 2019 年 1 月 1 日起开始执行上述金融工具准则。 | 已经董事会<br>审议批准 | 详见其他说明（1）           |
| 国家财政部于 2019 年 4 月 30 日修订发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）文件，本公司对财务报表格式进行修订，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。   | 已经董事会<br>审议批准 | 详见其他说明（2）           |

其他说明：

（1）根据财政部的相关要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，并根据新金融工具准则中衔接规定的相关要求，不对比较财务报表列报的信息进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对 2019 年期初留存收益或其他综合收益进行调整。上述会计政策变更已经公司董事会审议通过。相应会计报表项目变动详见下表（3）“首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况”。

（2）公司根据财会[2019]6 号规定的财务报表格式编制 2019 年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

单位：元 币种：人民币

| 原列表报表项目及金额 |                  | 新列表报表项目及金额 |                  |
|------------|------------------|------------|------------------|
| 应收票据及应收账款  | 72,758,550.58    | 应收票据       |                  |
|            |                  | 应收账款       | 72,758,550.58    |
| 应付票据及应付账款  | 1,079,566,043.24 | 应付票据       |                  |
|            |                  | 应付账款       | 1,079,566,043.24 |

##### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

| 项目                     | 2018年12月31日      | 2019年1月1日        | 调整数             |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>流动资产:</b>           |                  |                  |                 |
| 货币资金                   | 588,155,910.70   | 588,155,910.70   |                 |
| 结算备付金                  |                  |                  |                 |
| 拆出资金                   |                  |                  |                 |
| 交易性金融资产                |                  | 100,000,000.00   | 100,000,000.00  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                  |                 |
| 衍生金融资产                 |                  |                  |                 |
| 应收票据                   |                  |                  |                 |
| 应收账款                   | 72,758,550.58    | 72,968,840.31    | 210,289.73      |
| 应收款项融资                 |                  |                  |                 |
| 预付款项                   | 115,223,582.94   | 115,223,582.94   |                 |
| 应收保费                   |                  |                  |                 |
| 应收分保账款                 |                  |                  |                 |
| 应收分保合同准备金              |                  |                  |                 |
| 其他应收款                  | 506,754,745.11   | 506,516,952.29   | -237,792.82     |
| 其中: 应收利息               |                  |                  |                 |
| 应收股利                   |                  |                  |                 |
| 买入返售金融资产               |                  |                  |                 |
| 存货                     | 2,461,207,024.73 | 2,461,207,024.73 |                 |
| 持有待售资产                 |                  |                  |                 |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                  |                 |
| 其他流动资产                 | 242,541,030.54   | 142,541,030.54   | -100,000,000.00 |
| 流动资产合计                 | 3,986,640,844.60 | 3,986,613,341.51 | -27,503.09      |
| <b>非流动资产:</b>          |                  |                  |                 |
| 发放贷款和垫款                |                  |                  |                 |
| 债权投资                   |                  |                  |                 |
| 可供出售金融资产               | 4,449,640.00     |                  | -4,449,640.00   |
| 其他债权投资                 |                  |                  |                 |
| 持有至到期投资                |                  |                  |                 |
| 长期应收款                  |                  |                  |                 |
| 长期股权投资                 | 71,065,356.91    | 71,065,356.91    |                 |
| 其他权益工具投资               |                  | 4,449,640.00     | 4,449,640.00    |
| 其他非流动金融资产              |                  |                  |                 |
| 投资性房地产                 | 2,232,276,186.59 | 2,232,276,186.59 |                 |
| 固定资产                   | 820,932,038.77   | 820,932,038.77   |                 |
| 在建工程                   | 396,757,580.14   | 396,757,580.14   |                 |
| 生产性生物资产                |                  |                  |                 |
| 油气资产                   |                  |                  |                 |
| 使用权资产                  |                  |                  |                 |
| 无形资产                   | 438,868,303.49   | 438,868,303.49   |                 |
| 开发支出                   |                  |                  |                 |
| 商誉                     | 4,887,500.00     | 4,887,500.00     |                 |

|                        |                  |                  |            |
|------------------------|------------------|------------------|------------|
| 长期待摊费用                 | 362,337,660.24   | 362,337,660.24   |            |
| 递延所得税资产                | 69,894,032.79    | 69,900,908.56    | 6,875.77   |
| 其他非流动资产                | 27,019,776.93    | 27,019,776.93    |            |
| 非流动资产合计                | 4,428,488,075.86 | 4,428,494,951.63 | 6,875.77   |
| 资产总计                   | 8,415,128,920.46 | 8,415,108,293.14 | -20,627.32 |
| <b>流动负债：</b>           |                  |                  |            |
| 短期借款                   | 520,000,000.00   | 520,000,000.00   |            |
| 向中央银行借款                |                  |                  |            |
| 拆入资金                   |                  |                  |            |
| 交易性金融负债                |                  |                  |            |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |            |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |            |
| 应付票据                   |                  |                  |            |
| 应付账款                   | 1,079,566,043.24 | 1,079,566,043.24 |            |
| 预收款项                   | 200,278,231.28   | 200,278,231.28   |            |
| 卖出回购金融资产款              |                  |                  |            |
| 吸收存款及同业存放              |                  |                  |            |
| 代理买卖证券款                |                  |                  |            |
| 代理承销证券款                |                  |                  |            |
| 应付职工薪酬                 | 31,443,730.21    | 31,443,730.21    |            |
| 应交税费                   | 200,079,915.31   | 200,079,915.31   |            |
| 其他应付款                  | 794,100,648.02   | 794,100,648.02   |            |
| 其中：应付利息                | 5,414,236.83     | 5,414,236.83     |            |
| 应付股利                   | 1,165,047.89     | 1,165,047.89     |            |
| 应付手续费及佣金               |                  |                  |            |
| 应付分保账款                 |                  |                  |            |
| 持有待售负债                 |                  |                  |            |
| 一年内到期的非流动负债            | 606,360,857.30   | 606,360,857.30   |            |
| 其他流动负债                 | 30,449,400.00    | 30,449,400.00    |            |
| 流动负债合计                 | 3,462,278,825.36 | 3,462,278,825.36 |            |
| <b>非流动负债：</b>          |                  |                  |            |
| 保险合同准备金                |                  |                  |            |
| 长期借款                   | 2,189,555,111.88 | 2,189,555,111.88 |            |
| 应付债券                   |                  |                  |            |
| 其中：优先股                 |                  |                  |            |
| 永续债                    |                  |                  |            |
| 租赁负债                   |                  |                  |            |
| 长期应付款                  | 5,419,725.09     | 5,419,725.09     |            |
| 长期应付职工薪酬               | 205,548.30       | 205,548.30       |            |
| 预计负债                   |                  |                  |            |
| 递延收益                   | 29,564,792.50    | 29,564,792.50    |            |
| 递延所得税负债                | 76,768,744.81    | 76,768,744.81    |            |
| 其他非流动负债                |                  |                  |            |
| 非流动负债合计                | 2,301,513,922.58 | 2,301,513,922.58 |            |
| 负债合计                   | 5,763,792,747.94 | 5,763,792,747.94 |            |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>   |                  |                  |            |
| 实收资本（或股本）              | 898,229,148.00   | 898,229,148.00   |            |
| 其他权益工具                 |                  |                  |            |

|                      |                  |                  |             |
|----------------------|------------------|------------------|-------------|
| 其中：优先股               |                  |                  |             |
| 永续债                  |                  |                  |             |
| 资本公积                 | 112,323,252.72   | 112,323,252.72   |             |
| 减：库存股                |                  |                  |             |
| 其他综合收益               |                  |                  |             |
| 专项储备                 |                  |                  |             |
| 盈余公积                 | 199,674,792.90   | 199,672,671.08   | -2,121.82   |
| 一般风险准备               |                  |                  |             |
| 未分配利润                | 1,107,655,561.13 | 1,107,518,868.22 | -136,692.91 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 2,317,882,754.75 | 2,317,743,940.02 | -138,814.73 |
| 少数股东权益               | 333,453,417.77   | 333,571,605.18   | 118,187.41  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 2,651,336,172.52 | 2,651,315,545.20 | -20,627.32  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 8,415,128,920.46 | 8,415,108,293.14 | -20,627.32  |

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年修订发布了金融工具相关会计准则，包括《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》。公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，因采用新金融工具准则引起的具体影响科目及金额见上述调整报表。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 2018年12月31日      | 2019年1月1日        | 调整数             |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>流动资产：</b>           |                  |                  |                 |
| 货币资金                   | 245,113,547.75   | 245,113,547.75   |                 |
| 交易性金融资产                |                  | 100,000,000.00   | 100,000,000.00  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                  |                 |
| 衍生金融资产                 |                  |                  |                 |
| 应收票据                   |                  |                  |                 |
| 应收账款                   | 3,546,977.36     | 3,675,684.13     | 128,706.77      |
| 应收款项融资                 |                  |                  |                 |
| 预付款项                   | 4,388,618.82     | 4,388,618.82     |                 |
| 其他应收款                  | 2,963,633,142.18 | 2,963,476,144.61 | -156,997.57     |
| 其中：应收利息                |                  |                  |                 |
| 应收股利                   |                  |                  |                 |
| 存货                     | 27,409,658.17    | 27,409,658.17    |                 |
| 持有待售资产                 |                  |                  |                 |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                  |                 |
| 其他流动资产                 | 100,723,953.37   | 723,953.37       | -100,000,000.00 |
| 流动资产合计                 | 3,344,815,897.65 | 3,344,787,606.85 | -28,290.80      |
| <b>非流动资产：</b>          |                  |                  |                 |
| 债权投资                   |                  |                  |                 |
| 可供出售金融资产               | 4,449,640.00     |                  | -4,449,640.00   |
| 其他债权投资                 |                  |                  |                 |
| 持有至到期投资                |                  |                  |                 |

|                        |                  |                  |              |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 长期应收款                  |                  |                  |              |
| 长期股权投资                 | 961,182,449.58   | 961,182,449.58   |              |
| 其他权益工具投资               |                  | 4,449,640.00     | 4,449,640.00 |
| 其他非流动金融资产              |                  |                  |              |
| 投资性房地产                 |                  |                  |              |
| 固定资产                   | 559,244,613.09   | 559,244,613.09   |              |
| 在建工程                   | 4,984,756.91     | 4,984,756.91     |              |
| 生产性生物资产                |                  |                  |              |
| 油气资产                   |                  |                  |              |
| 使用权资产                  |                  |                  |              |
| 无形资产                   | 2,432,464.96     | 2,432,464.96     |              |
| 开发支出                   |                  |                  |              |
| 商誉                     |                  |                  |              |
| 长期待摊费用                 | 165,289,122.12   | 165,289,122.12   |              |
| 递延所得税资产                | 24,582,683.68    | 24,589,756.38    | 7,072.70     |
| 其他非流动资产                |                  |                  |              |
| 非流动资产合计                | 1,722,165,730.34 | 1,722,172,803.04 | 7,072.70     |
| 资产总计                   | 5,066,981,627.99 | 5,066,960,409.89 | -21,218.10   |
| <b>流动负债：</b>           |                  |                  |              |
| 短期借款                   | 450,000,000.00   | 450,000,000.00   |              |
| 交易性金融负债                |                  |                  |              |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |              |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |              |
| 应付票据                   |                  |                  |              |
| 应付账款                   | 113,820,316.34   | 113,820,316.34   |              |
| 预收款项                   | 78,869,327.43    | 78,869,327.43    |              |
| 应付职工薪酬                 | 12,588,919.29    | 12,588,919.29    |              |
| 应交税费                   | 36,549,281.06    | 36,549,281.06    |              |
| 其他应付款                  | 485,095,926.17   | 485,095,926.17   |              |
| 其中：应付利息                | 3,487,707.13     | 3,487,707.13     |              |
| 应付股利                   | 1,165,047.89     | 1,165,047.89     |              |
| 持有待售负债                 |                  |                  |              |
| 一年内到期的非流动负债            | 492,106,414.68   | 492,106,414.68   |              |
| 其他流动负债                 | 30,449,400.00    | 30,449,400.00    |              |
| 流动负债合计                 | 1,699,479,584.97 | 1,699,479,584.97 |              |
| <b>非流动负债：</b>          |                  |                  |              |
| 长期借款                   | 1,368,615,111.88 | 1,368,615,111.88 |              |
| 应付债券                   |                  |                  |              |
| 其中：优先股                 |                  |                  |              |
| 永续债                    |                  |                  |              |
| 租赁负债                   |                  |                  |              |
| 长期应付款                  |                  |                  |              |
| 长期应付职工薪酬               | 205,548.30       | 205,548.30       |              |
| 预计负债                   |                  |                  |              |
| 递延收益                   | 29,564,792.50    | 29,564,792.50    |              |
| 递延所得税负债                | 65,774,624.61    | 65,774,624.61    |              |
| 其他非流动负债                |                  |                  |              |
| 非流动负债合计                | 1,464,160,077.29 | 1,464,160,077.29 |              |



|                      |                  |                  |            |
|----------------------|------------------|------------------|------------|
| 负债合计                 | 3,163,639,662.26 | 3,163,639,662.26 |            |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                  |                  |            |
| 实收资本（或股本）            | 898,229,148.00   | 898,229,148.00   |            |
| 其他权益工具               |                  |                  |            |
| 其中：优先股               |                  |                  |            |
| 永续债                  |                  |                  |            |
| 资本公积                 | 141,730,282.49   | 141,730,282.49   |            |
| 减：库存股                |                  |                  |            |
| 其他综合收益               |                  |                  |            |
| 专项储备                 |                  |                  |            |
| 盈余公积                 | 199,674,792.90   | 199,672,671.08   | -2,121.82  |
| 未分配利润                | 663,707,742.34   | 663,688,646.06   | -19,096.28 |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 1,903,341,965.73 | 1,903,320,747.63 | -21,218.10 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 5,066,981,627.99 | 5,066,960,409.89 | -21,218.10 |

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年修订发布了金融工具相关会计准则，包括《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》。公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，因采用新金融工具准则引起的具体影响科目及金额见上述调整报表。

#### (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

#### 42. 其他

□适用 √不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

| 税种      | 计税依据   | 税率                      |
|---------|--|-------------------------|
| 增值税     | 销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额                               | 16%/13%、10%/9%、6%、5%、3% |
| 消费税     | 应纳税销售收入  | 5%                      |
| 营业税     | 应纳税销售收入  | 5%，2016年营改增前使用          |
| 城市维护建设税 | 应交增值税、营业税额   | 7%                      |
| 教育费附加   | 应交增值税、营业税额   | 5%                      |
| 企业所得税   | 应纳税所得额   | 25%、20%                 |
| 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%                |
| 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                  |

(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)存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

| 纳税主体名称        | 所得税税率(%) |
|---------------|----------|
| 福建东百供应链发展有限公司 | 20       |
| 平潭信伟资产管理有限公司  | 20       |
| 福建缘北建设工程有限公司  | 20       |
| 福州东百广告信息有限公司  | 20       |

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税〔2019〕13号第二条规定：“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税”，本通知执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日。报告期子公司福建东百供应链发展有限公司、平潭信伟资产管理有限公司、福建缘北建设工程有限公司、福州东百广告信息有限公司享受小型微利企业所得税优惠。

## 3. 其他

√适用 □不适用

根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）的规定，本公司自2019年4月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原使用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 库存现金   | 127,296.38     | 48,153.84      |
| 银行存款   | 408,251,434.53 | 519,002,112.58 |
| 其他货币资金 | 90,482,689.28  | 69,105,644.28  |
| 合计     | 498,861,420.19 | 588,155,910.70 |

其他说明：

(1)其他货币资金具体明细：

单位：元 币种：人民币

| 其他货币资金       | 期末余额          | 期初余额          |
|--------------|---------------|---------------|
| 委托银行收款       | 40,854,735.80 | 19,625,907.65 |
| 商品房销售按揭保证金存款 | 33,756,941.50 | 48,159,730.70 |
| 存出投资款        | 8,151,011.98  | 5.93          |
| 保函保证金        | 4,000,000.00  |               |
| 人民币利率掉期业务保证金 | 3,700,000.00  | 1,300,000.00  |
| 黄金租赁业务保证金    | 20,000.00     | 20,000.00     |
| 合计           | 90,482,689.28 | 69,105,644.28 |

(2)报告期使用权受限制的资金为58,191,748.93元，具体情况详见第十节、第七项、第79点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

**2. 交易性金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                       | 期末余额          | 期初余额           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产   |               |                |
| 其中：                      |               |                |
| 理财产品                     |               | 10,000,000.00  |
| 结构性存款                    | 26,089,041.09 | 90,000,000.00  |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |               |                |
| 合计                       | 26,089,041.09 | 100,000,000.00 |

其他说明：

√适用 □不适用

2019年5月8日公司购入交通银行蕴通财富活期型结构性存款A款（价格结构型）产品，系收益与三个月期限的上海银行间同业拆放利率（3M Shibor）挂钩的结构性存款，投资金额为2,600万元，期末估值为26,089,041.09元。

**3. 衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4. 应收票据****(1) 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2) 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(5) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(6) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7) 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 5. 应收账款

## (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄         | 期末余额          |
|------------|---------------|
| 1 年以内      |               |
| 其中：1 年以内分项 |               |
| 3 个月以内     | 26,406,260.45 |
| 3 个月-1 年   | 21,856,025.98 |
| 1 年以内小计    | 48,262,286.43 |
| 1 至 2 年    | 9,278,604.40  |
| 2 至 3 年    | 18,962.04     |
| 3 至 4 年    |               |
| 4 至 5 年    |               |
| 5 年以上      |               |
| 合计         | 57,559,852.87 |

## (2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别                     | 期末余额          |       |              |         |               | 期初余额          |       |              |         |               |
|------------------------|---------------|-------|--------------|---------|---------------|---------------|-------|--------------|---------|---------------|
|                        | 账面余额          |       | 坏账准备         |         | 账面价值          | 账面余额          |       | 坏账准备         |         | 账面价值          |
|                        | 金额            | 比例(%) | 金额           | 计提比例(%) |               | 金额            | 比例(%) | 金额           | 计提比例(%) |               |
| 按单项计提坏账准备              | 202,549.05    | 0.33  | 202,549.05   | 100.00  |               | 202,549.05    | 0.27  | 202,549.05   | 100.00  |               |
| 其中：                    |               |       |              |         |               |               |       |              |         |               |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   |               |       |              |         |               |               |       |              |         |               |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 202,549.05    | 0.33  | 202,549.05   | 100.00  |               | 202,549.05    | 0.27  | 202,549.05   | 100.00  |               |
| 按组合计提坏账准备              | 60,644,239.10 | 99.67 | 3,084,386.23 | 5.09    | 57,559,852.87 | 75,494,629.49 | 99.73 | 2,525,789.18 | 3.35    | 72,968,840.31 |
| 其中：                    |               |       |              |         |               |               |       |              |         |               |
| 账龄组合                   | 54,321,497.57 | 89.28 | 3,084,386.23 | 5.68    | 51,237,111.34 | 36,221,326.47 | 47.85 | 2,525,789.18 | 6.97    | 33,695,537.29 |
| 低风险组合                  | 6,322,741.53  | 10.39 |              |         | 6,322,741.53  | 39,273,303.02 | 51.88 |              |         | 39,273,303.02 |
| 合计                     | 60,846,788.15 | /     | 3,286,935.28 | /       | 57,559,852.87 | 75,697,178.54 | /     | 2,728,338.23 | /       | 72,968,840.31 |

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 名称        | 期末余额       |            |         |          |
|-----------|------------|------------|---------|----------|
|           | 账面余额       | 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  | /        |

单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

①单项金额重大的应收账款是指单项金额超过期末应收款项余额的10%且单项金额超过300万元，单独进行减值测试，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。

②对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收账款单独进行减值测试，结合以前年度应收款项损失率确认减值损失。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

| 名称     | 期末余额          |              |         |
|--------|---------------|--------------|---------|
|        | 应收账款          | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 3个月内   | 24,563,277.04 | 643,512.99   | 2.62    |
| 3个月-1年 | 19,404,113.11 | 539,925.42   | 2.78    |
| 1-2年   | 9,623,484.50  | 1,189,286.94 | 12.36   |
| 2-3年   | 172,382.13    | 153,420.09   | 89.00   |
| 3-4年   | 450,628.71    | 450,628.71   | 100.00  |
| 4-5年   | 2,591.90      | 2,591.90     | 100.00  |
| 5年以上   | 105,020.18    | 105,020.18   | 100.00  |
| 合计     | 54,321,497.57 | 3,084,386.23 | 5.68    |

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，根据各账龄段的预期信用损失计提坏账准备。

组合计提项目：低风险组合

单位：元 币种：人民币

| 名称    | 期末余额         |      |         |
|-------|--------------|------|---------|
|       | 应收账款         | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 低风险组合 | 6,322,741.53 |      |         |

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

### (3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别                | 期初余额         | 本期变动金额       |            |       | 期末余额         |
|-------------------|--------------|--------------|------------|-------|--------------|
|                   |              | 计提           | 收回或转回      | 转销或核销 |              |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备 | 202,549.05   |              |            |       | 202,549.05   |
| 账龄组合              | 2,525,789.18 | 1,218,595.64 | 659,998.59 |       | 3,084,386.23 |
| 合计                | 2,728,338.23 | 1,218,595.64 | 659,998.59 |       | 3,286,935.28 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称               | 期末余额          | 占应收账款余额的比例 (%) | 坏账准备期末余额     |
|--------------------|---------------|----------------|--------------|
| 天津京邦达供应链科技有限公司     | 10,682,907.91 | 17.56          | 427,316.32   |
| 刘玮                 | 5,890,000.00  | 9.68           | 706,800.00   |
| 深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司 | 2,396,680.00  | 3.94           | 35,950.20    |
| 佛山睿优仓储有限公司         | 1,760,718.66  | 2.89           |              |
| 刘春香、王虎             | 1,558,823.00  | 2.56           | 187,058.76   |
| 合计                 | 22,289,129.57 | 36.63          | 1,357,125.28 |

## (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收账款期末较期初减少 1,540.90 万元，主要是报告期公司收回转让佛山睿优 80% 股权所应收的股权转让款剩余 10% 尾款。

## 6. 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7. 预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄      | 期末余额          |        | 期初余额           |        |
|---------|---------------|--------|----------------|--------|
|         | 金额            | 比例 (%) | 金额             | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 41,234,149.54 | 77.08  | 111,851,158.43 | 97.08  |
| 1 至 2 年 | 12,255,889.96 | 22.91  | 2,734,484.51   | 2.37   |
| 2 至 3 年 | 303.72        |        |                |        |
| 3 年以上   | 7,940.00      | 0.01   | 637,940.00     | 0.55   |
| 合计      | 53,498,283.22 | 100.00 | 115,223,582.94 | 100.00 |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

兰州国际商贸中心项目预付兰州供电公司电缆通道及间隔租赁费 262.83 万元，尚处于租赁期内；兰州置业预付工程款 749.33 万元，工程尚未结算。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称          | 金额            | 与本公司关系 | 年限   | 占预付账款合计数的比例% |
|---------------|---------------|--------|------|--------------|
| 福建红星美凯龙置业有限公司 | 5,441,640.00  | 业务单位   | 1 年内 | 10.17        |
| 广东世纪达建设集团有限公司 | 5,244,644.27  | 业务单位   | 1 年内 | 9.80         |
| 通力电梯有限公司      | 3,773,633.00  | 业务单位   | 1 年内 | 7.05         |
| 天津市南洋装饰工程公司   | 3,626,302.10  | 业务单位   | 1 年内 | 6.78         |
| 唐山通宝停车设备有限公司  | 3,110,186.20  | 业务单位   | 1 年内 | 5.82         |
| 合计            | 21,196,405.57 |        |      | 39.62        |

其他说明

√适用 □不适用

预付款项期末较期初减少 6,172.53 万元，主要是公司 2018 年 10 月预付江阴仓储物流用地收购款 4,200 万元，报告期内资产收购协议解除，款项收回。

## 8. 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应收利息  |                |                |
| 应收股利  |                |                |
| 其他应收款 | 231,581,208.90 | 506,516,952.29 |
| 合计    | 231,581,208.90 | 506,516,952.29 |

其他说明：

□适用 √不适用

### 应收利息

#### (1) 应收利息分类

□适用 √不适用

#### (2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

#### (3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 应收股利

#### (1) 应收股利

□适用 √不适用

#### (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用



## (3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (4) 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄        | 期末余额           |
|-----------|----------------|
| 1年以内      |                |
| 其中：1年以内分项 |                |
| 3个月内      | 10,831,380.59  |
| 3个月-1年    | 38,690,506.94  |
| 1年以内小计    | 49,521,887.53  |
| 1至2年      | 18,791,852.25  |
| 2至3年      | 17,956,228.55  |
| 3至4年      | 23,182,939.36  |
| 4至5年      | 25,346,914.41  |
| 5年以上      | 96,781,386.80  |
| 合计        | 231,581,208.90 |

## (5) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质            | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-----------------|----------------|----------------|
| 兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款 | 128,093,745.64 | 122,616,614.36 |
| 保证金或押金          | 71,164,923.88  | 72,488,236.47  |
| 联营公司财务资助        |                | 299,930,218.32 |
| 备用金             | 1,127,879.27   | 550,888.74     |
| 为政府机构代垫款        | 7,324,481.20   | 7,324,481.20   |
| 兰州项目墙改基金        | 3,546,726.15   | 3,546,726.15   |
| 其他              | 28,802,812.10  | 8,594,419.78   |
| 合计              | 240,060,568.24 | 515,051,585.02 |

## (6) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计           |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |              |
| 2019年1月1日余额    |              | 2,435,341.70         | 6,099,291.03         | 8,534,632.73 |
| 2019年1月1日余额在本期 |              | 2,435,341.70         | 6,099,291.03         | 8,534,632.73 |
| --转入第二阶段       |              |                      |                      |              |
| --转入第三阶段       |              |                      |                      |              |
| --转回第二阶段       |              |                      |                      |              |

|              |  |              |              |              |
|--------------|--|--------------|--------------|--------------|
| —转回第一阶段      |  |              |              |              |
| 本期计提         |  | 13,673.39    | 200.00       | 13,873.39    |
| 本期转回         |  | 69,146.78    |              | 69,146.78    |
| 本期转销         |  |              |              |              |
| 本期核销         |  |              |              |              |
| 其他变动         |  |              |              |              |
| 2019年6月30日余额 |  | 2,379,868.31 | 6,099,491.03 | 8,479,359.34 |

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (7) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别               | 期初余额         | 本期变动金额    |           |       | 期末余额         |
|------------------|--------------|-----------|-----------|-------|--------------|
|                  |              | 计提        | 收回或转回     | 转销或核销 |              |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  | 5,235,286.00 |           |           |       | 5,235,286.00 |
| 单项金额不重大并单项计提坏账准备 | 3,299,346.73 | 13,873.39 | 69,146.78 |       | 3,244,073.34 |
| 合计               | 8,534,632.73 | 13,873.39 | 69,146.78 |       | 8,479,359.34 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (8) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (9) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称            | 款项的性质      | 期末余额           | 账龄   | 占其他应收款期末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备期末余额  |
|-----------------|------------|----------------|------|----------------------|-----------|
| 兰州七里河拆迁安置指挥部    | 代垫款项、低风险   | 128,093,745.64 | 1-9年 | 53.36                |           |
| 兰州市人力资源和社会保障局   | 农民工保证金、低风险 | 27,233,400.00  | 5-6年 | 11.34                |           |
| 厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会 | 租赁押金、低风险   | 17,821,808.00  | 2-6年 | 7.42                 |           |
| 福建轩辉房地产开发有限公司   | 租赁押金、低风险   | 8,066,062.32   | 1年内  | 3.36                 | 13,873.39 |
| 兰州市七里河区建兰路街道办事处 | 代垫款项、低风险   | 5,925,924.00   | 2-3年 | 2.47                 |           |

|    |  |                |  |       |           |
|----|--|----------------|--|-------|-----------|
| 合计 |  | 187,140,939.96 |  | 77.95 | 13,873.39 |
|----|--|----------------|--|-------|-----------|

## (10) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (11) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (12) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

其他应收款期末较期初减少 27,493.57 万元，主要是公司收回期初对参股公司佛山睿优仓储有限公司的借款余额 29,993.02 万元(应收本金为 29,828.48 万元、相应产生的应收资金占用费 164.54 万元)。

## 9. 存货

## (1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额             |            |                  | 期初余额             |            |                  |
|--------|------------------|------------|------------------|------------------|------------|------------------|
|        | 账面余额             | 跌价准备       | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备       | 账面价值             |
| 原材料    | 3,688,844.62     |            | 3,688,844.62     | 10,140,169.96    |            | 10,140,169.96    |
| 库存商品   | 98,632,596.16    | 590,412.72 | 98,042,183.44    | 101,712,131.03   | 590,412.72 | 101,121,718.31   |
| 开发成本   | 531,172,892.31   |            | 531,172,892.31   | 1,068,251,002.91 |            | 1,068,251,002.91 |
| 开发产品   | 1,080,619,087.59 |            | 1,080,619,087.59 | 603,892,193.67   |            | 603,892,193.67   |
| 出租开发产品 | 829,273,176.44   |            | 829,273,176.44   | 677,801,939.88   |            | 677,801,939.88   |
| 合计     | 2,543,386,597.12 | 590,412.72 | 2,542,796,184.40 | 2,461,797,437.45 | 590,412.72 | 2,461,207,024.73 |

## ①开发成本分类项目如下：

单位：万元 币种：人民币

| 项目         | 开发时间       | 预计竣工时间      | 项目总投资      | 期末数       | 期初数        |
|------------|------------|-------------|------------|-----------|------------|
| 兰州国际商贸中心项目 | 2012 年 7 月 | 2019 年 12 月 | 610,000.00 | 38,258.00 | 34,066.30  |
| 福安东百广场项目   | 2014 年 5 月 | 2020 年 6 月  | 258,000.00 | 14,859.29 | 72,758.80  |
| 合计         |            |             | 868,000.00 | 53,117.29 | 106,825.10 |

福安东百广场项目商业（三期）商铺及其车位竣工，结转开发成本 70,965.07 万元至开发产品。

②兰州国际商贸中心项目建设情况如下：

单位：m<sup>2</sup>

| 兰州国际商贸中心项目业态分类 | 规划建筑面积  | 2019 年上半年竣工面积 | 2019 年上半年止累计竣工面积 | 期末在建建筑面积 |
|----------------|---------|---------------|------------------|----------|
| SOHO           | 50,874  |               | 50,874           | 0        |
| 写字楼            | 68,853  |               | 68,853           | 0        |
| 商铺             | 103,823 |               | 103,823          | 0        |
| 酒店             | 70,000  |               | 38,500           | 31,500   |
| 购物中心           | 120,000 |               | 120,000          | 0        |
| 地下室及其他         | 173,884 |               | 173,884          | 0        |
| 合计             | 587,434 |               | 555,934          | 31,500   |

截止报告期末，兰州国际商贸中心项目 SOHO、写字楼、商铺、购物中心、地下车位已竣工；酒店精装修处于装修方案优化阶段。

③福安东百广场项目建设情况如下：

单位：m<sup>2</sup>

| 福安东百广场项目业态分类 | 规划建筑面积  | 2019 年上半年竣工面积 | 2019 年上半年止累计竣工面积 | 期末在建建筑面积 |
|--------------|---------|---------------|------------------|----------|
| 住宅（一期）含地下室   | 198,924 |               | 198,924          | 0        |
| 住宅（二期）含地下室   | 105,857 |               | 105,857          | 0        |
| 商业（三期）       | 137,682 | 100,020       | 100,020          | 37,662   |
| 合计           | 442,463 | 100,020       | 404,801          | 37,662   |

截止报告期末，福安东百广场项目住宅（一期）、住宅（二期）竣工交付；商业（三期）商铺完工，酒店主体施工完成，处于酒店装修方案设计阶段。

④开发产品主要项目信息：

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期初数            | 本期增加           | 本期减少           | 期末数              |
|------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 兰州国际商贸中心项目 | 219,095,121.39 |                | 166,805,123.14 | 52,289,998.25    |
| 福安东百广场项目   | 384,797,072.28 | 709,650,712.96 | 66,118,695.90  | 1,028,329,089.34 |
| 合计         | 603,892,193.67 | 709,650,712.96 | 232,923,819.04 | 1,080,619,087.59 |

兰州国际商贸中心项目开发产品结转 268.50 万元至营业成本、结转 16,412.01 万元至出租开发产品；福安东百广场项目开发产品结转 6,611.87 万元至营业成本。

⑤出租开发产品主要项目信息：

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期初数            | 本期增加           | 本期减少          | 期末数            |
|------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 兰州国际商贸中心项目 | 677,801,939.88 | 164,120,079.44 | 12,648,842.88 | 829,273,176.44 |
| 合计         | 677,801,939.88 | 164,120,079.44 | 12,648,842.88 | 829,273,176.44 |

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 |    | 本期减少金额 |    | 期末余额 |
|----|------|--------|----|--------|----|------|
|    |      | 计提     | 其他 | 转回或转销  | 其他 |      |

|                 |            |  |  |  |  |            |
|-----------------|------------|--|--|--|--|------------|
| 原材料             |            |  |  |  |  |            |
| 在产品             |            |  |  |  |  |            |
| 库存商品            | 590,412.72 |  |  |  |  | 590,412.72 |
| 周转材料            |            |  |  |  |  |            |
| 消耗性生物资产         |            |  |  |  |  |            |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 |            |  |  |  |  |            |
| 合计              | 590,412.72 |  |  |  |  | 590,412.72 |

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

①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 27,500 万元，贷款利率 9.72%。兰州国际商贸中心项目报告期末累计资本化利息金额 34,480.08 万元，本期资本化利息金额 825.03 万元。

②根据公司与子公司福安市东百置业有限公司签订的借款合同约定，公司按照支付给银行的累计利息支出占各期公司拨付本金总额的加权平均的综合利率 5.28% 向福安市东百置业有限公司计算资金占用费。福安东百广场项目报告期末累计资本化利息金额 19,017.90 万元，其中本期资本化利息金额 1,343.95 万元。

### (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 10. 持有待售资产

□适用 √不适用

### 11. 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

### 12. 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 期末余额           | 期初余额           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 待抵扣增值税进项税                   | 140,429,097.60 | 106,719,395.35 |
| 兰州国际商贸中心项目、福安东百广场商品房预售款预征税费 | 38,455,903.29  | 32,488,010.96  |
| 其他                          |                | 3,333,624.23   |
| 合计                          | 178,885,000.89 | 142,541,030.54 |

### 13. 债权投资

#### (1) 债权投资情况

□适用 √不适用

## (2) 期末重要的债权投资

适用 不适用

## (3) 减值准备计提情况

适用 不适用

## 14. 其他债权投资

## (1) 其他债权投资情况

适用 不适用

## (2) 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

## (3) 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 15. 长期应收款

## (1) 长期应收款情况

适用 不适用

## (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

## (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

## (4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16. 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 |      |             |         |        |         |        | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|-------|------|--------|------|-------------|---------|--------|---------|--------|------|----------|
|       |      | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股 | 计提减值准备 |      |          |
|       |      |        |      |             |         |        |         |        |      |          |

|            |               |  |  | 整         |  | 利<br>或<br>利<br>润 |  |  |               |  |
|------------|---------------|--|--|-----------|--|------------------|--|--|---------------|--|
| 一、合营企业     |               |  |  |           |  |                  |  |  |               |  |
|            | 0             |  |  |           |  |                  |  |  | 0             |  |
| 小计         | 0             |  |  |           |  |                  |  |  | 0             |  |
| 二、联营企业     |               |  |  |           |  |                  |  |  |               |  |
| 佛山睿优仓储有限公司 | 71,065,356.91 |  |  | 41,667.88 |  |                  |  |  | 71,107,024.79 |  |
| 小计         | 71,065,356.91 |  |  | 41,667.88 |  |                  |  |  | 71,107,024.79 |  |
| 合计         | 71,065,356.91 |  |  | 41,667.88 |  |                  |  |  | 71,107,024.79 |  |

## 17. 其他权益工具投资

## (1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 期末余额         | 期初余额         |
|--------------|--------------|--------------|
| 福建海峡银行股份有限公司 | 4,449,640.00 | 4,449,640.00 |
| 合计           | 4,449,640.00 | 4,449,640.00 |

## (2) 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 本期确认的股利收入 | 累计利得         | 累计损失 | 其他综合收益转入留存收益的金额 | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 | 其他综合收益转入留存收益的原因 |
|--------------|-----------|--------------|------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| 福建海峡银行股份有限公司 |           | 2,397,353.71 |      |                 |                           |                 |
| 合计           |           | 2,397,353.71 |      |                 |                           |                 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 18. 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                       | 期末余额          | 期初余额 |
|--------------------------|---------------|------|
| 天津汇禾海河投资管理合伙企业（有限合伙）     | 1,000,000.00  |      |
| 天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙） | 18,000,000.00 |      |
| 合计                       | 19,000,000.00 |      |

其他说明：

其他非流动金融资产期末新增 1,900 万元，具体情况详见第四节、第一项、第四点“投资状况分析”之“以公允价值计量的金融资产”的说明。

## 19. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 房屋、建筑物           | 土地使用权          | 在建工程 | 合计               |
|--------------------|------------------|----------------|------|------------------|
| 一、账面原值             |                  |                |      |                  |
| 1. 期初余额            | 2,141,330,590.86 | 266,404,591.86 |      | 2,407,735,182.72 |
| 2. 本期增加金额          | 21,641,919.46    | 247,945,424.40 |      | 269,587,343.86   |
| (1) 外购             |                  |                |      |                  |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转入 | 21,641,919.46    |                |      | 21,641,919.46    |
| (3) 企业合并增加         |                  |                |      |                  |
| (4) 其他转入           |                  | 247,945,424.40 |      | 247,945,424.40   |
| 3. 本期减少金额          | 305,333,444.62   |                |      | 305,333,444.62   |
| (1) 处置             |                  |                |      |                  |
| (2) 其他转出           | 247,945,424.40   |                |      | 247,945,424.40   |
| (3) 转入固定资产         | 57,388,020.22    |                |      | 57,388,020.22    |
| 4. 期末余额            | 1,857,639,065.70 | 514,350,016.26 |      | 2,371,989,081.96 |
| 二、累计折旧和累计摊销        |                  |                |      |                  |
| 1. 期初余额            | 166,147,950.87   | 9,311,045.26   |      | 175,458,996.13   |
| 2. 本期增加金额          | 25,271,367.04    | 6,276,767.85   |      | 31,548,134.89    |
| (1) 计提或摊销          | 25,271,367.04    | 6,276,767.85   |      | 31,548,134.89    |
| 3. 本期减少金额          | 13,063,180.47    |                |      | 13,063,180.47    |
| (1) 处置             |                  |                |      |                  |
| (2) 其他转出           |                  |                |      |                  |
| (3) 转入固定资产         | 13,063,180.47    |                |      | 13,063,180.47    |
| 4. 期末余额            | 178,356,137.44   | 15,587,813.11  |      | 193,943,950.55   |
| 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          | 1,679,282,928.26 | 498,762,203.15 |      | 2,178,045,131.41 |
| 2. 期初账面价值          | 1,975,182,639.99 | 257,093,546.60 |      | 2,232,276,186.59 |

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 账面价值             | 未办妥产权证书原因    |
|----------|------------------|--------------|
| 兰州购物中心房产 | 1,142,976,852.46 | 待项目整体完工后统一办理 |
| 合计       | 1,142,976,852.46 |              |

其他说明

□适用 √不适用



## 20. 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 固定资产   | 858,369,479.10 | 820,932,038.77 |
| 固定资产清理 |                |                |
| 合计     | 858,369,479.10 | 820,932,038.77 |

## 固定资产

### (1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 房屋及建筑物           | 机器设备          | 运输工具          | 电子设备          | 其他            | 合计               |
|--------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值：      |                  |               |               |               |               |                  |
| 1. 期初余额      | 1,033,288,569.46 | 14,989,168.09 | 11,426,321.66 | 31,591,585.68 | 5,125,333.25  | 1,096,420,978.14 |
| 2. 本期增加金额    | 57,527,151.89    | 12,330.10     | 1,041,939.51  | 838,680.65    | 8,438,904.50  | 67,859,006.65    |
| (1) 购置       | 139,131.67       | 12,330.10     | 1,041,939.51  | 838,680.65    | 8,438,904.50  | 10,470,986.43    |
| (2) 在建工程转入   |                  |               |               |               |               |                  |
| (3) 企业合并增加   |                  |               |               |               |               |                  |
| (4) 投资性房地产转入 | 57,388,020.22    |               |               |               |               | 57,388,020.22    |
| 3. 本期减少金额    |                  |               | 779,176.03    | 45,313.90     | 481,000.43    | 1,305,490.36     |
| (1) 处置或报废    |                  |               | 779,176.03    | 45,313.90     | 481,000.43    | 1,305,490.36     |
| 4. 期末余额      | 1,090,815,721.35 | 15,001,498.19 | 11,689,085.14 | 32,384,952.43 | 13,083,237.32 | 1,162,974,494.43 |
| 二、累计折旧       |                  |               |               |               |               |                  |
| 1. 期初余额      | 226,342,080.03   | 11,596,001.73 | 7,016,527.50  | 27,079,889.89 | 3,454,440.22  | 275,488,939.37   |
| 2. 本期增加金额    | 28,246,354.71    | 220,322.71    | 629,101.20    | 595,510.94    | 516,415.41    | 30,207,704.97    |
| (1) 计提       | 15,183,174.24    | 220,322.71    | 629,101.20    | 595,510.94    | 516,415.41    | 17,144,524.50    |
| (2) 投资性房地产转入 | 13,063,180.47    |               |               |               |               | 13,063,180.47    |
| 3. 本期减少金额    |                  |               | 595,202.46    | 43,048.20     | 453,378.35    | 1,091,629.01     |
| (1) 处置或报废    |                  |               | 595,202.46    | 43,048.20     | 453,378.35    | 1,091,629.01     |
| 4. 期末余额      | 254,588,434.74   | 11,816,324.44 | 7,050,426.24  | 27,632,352.63 | 3,517,477.28  | 304,605,015.33   |
| 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 | 836,227,286.61 | 3,185,173.75 | 4,638,658.90 | 4,752,599.80 | 9,565,760.04 | 858,369,479.10 |
| 2. 期初账面价值 | 806,946,489.43 | 3,393,166.36 | 4,409,794.16 | 4,511,695.79 | 1,670,893.03 | 820,932,038.77 |

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 账面原值         | 累计折旧       | 减值准备 | 账面价值         |
|----------------|--------------|------------|------|--------------|
| 东百城永嘉天地店融资租赁设备 | 6,931,561.84 | 215,195.55 |      | 6,716,366.29 |

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 账面价值           | 未办妥产权证书的原因   |
|----------|----------------|--------------|
| 兰州购物中心房产 | 308,873,382.38 | 待项目整体完工后统一办理 |

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

## 21. 在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额           | 期初余额           |
|------|----------------|----------------|
| 在建工程 | 691,342,664.50 | 396,757,580.14 |
| 工程物资 |                |                |
| 合计   | 691,342,664.50 | 396,757,580.14 |

其他说明：

在建工程期末较期初增加 29,458.51 万元，主要是报告期仓储物流佛山芦苞项目、北京亦庄项目、嘉兴王店项目、成都新津项目工程投入增加。

## 在建工程

## (1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额           |      |                | 期初余额           |      |                |
|------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
|      | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 在建工程 | 691,342,664.50 |      | 691,342,664.50 | 396,757,580.14 |      | 396,757,580.14 |
| 合计   | 691,342,664.50 |      | 691,342,664.50 | 396,757,580.14 |      | 396,757,580.14 |

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称   | 预算数            | 期初余额          | 本期增加金额         | 本期转入固定资产金额 | 本期其他减少金额      | 期末余额           | 工程累计投入占预算比例(%) | 工程进度   | 利息资本化累计金额     | 其中：本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率(%) | 资金来源        |
|--------|----------------|---------------|----------------|------------|---------------|----------------|----------------|--------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| 佛山芦苞项目 | 525,940,000.00 | 60,633,012.67 | 112,249,593.71 |            | 21,641,919.45 | 151,240,686.93 | 86.81          | 86.81% | 12,754,275.06 | 6,320,970.87 | 5.26        | 自有资金、金融机构贷款 |

|        |                  |                |                |  |                |                |       |        |               |               |      |             |
|--------|------------------|----------------|----------------|--|----------------|----------------|-------|--------|---------------|---------------|------|-------------|
| 北京亦庄项目 | 396,420,000.00   | 170,652,851.86 | 12,555,588.63  |  |                | 183,208,440.49 | 98.65 | 98.65% | 22,999,068.50 | 7,278,807.53  | 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%  |               |               | /    | 自有资金        |
| 嘉兴王店项目 | 443,400,000.00   | 118,482,864.66 | 98,472,880.01  |  |                | 216,955,744.67 | 73.49 | 73.49% | 12,961,023.50 | 6,676,285.97  | 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  | 95,986,302.14  |  |                | 121,791,019.21 | 72.05 | 72.05% | 10,582,611.36 | 4,805,453.99  | 5.26 | 自有资金、金融机构贷款 |
| 武汉黄陂项目 | 185,731,000.00   |                | 279,400.00     |  |                | 279,400.00     | 0.15  | 0.15%  |               |               |      | 自有资金        |
| 装修工程   | 145,934,460.00   | 17,107,341.16  | 105,220,576.82 |  | 108,718,369.63 | 13,609,548.35  | 83.82 | 83.82% |               |               |      | 自有资金        |
| 其他     | 600,000.00       |                | 323,418.60     |  | 142,386.47     | 181,032.13     | 53.90 | 53.90% |               |               |      | 自有资金        |
| 合计     | 2,320,215,460.00 | 396,757,580.14 | 425,087,759.91 |  | 130,502,675.55 | 691,342,664.50 | /     | /      | 59,296,978.42 | 25,081,518.36 | /    | /           |

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

□适用 √不适用

## 22. 生产性生物资产

## (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## 其他说明

□适用 √不适用

## 23. 油气资产

□适用 √不适用

## 24. 使用权资产

□适用 √不适用

## 25. 无形资产

## (1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 土地使用权          | 软件           | 其他           | 合计             |
|------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值     |                |              |              |                |
| 1. 期初余额    | 457,763,440.65 | 7,020,508.96 | 1,207,903.16 | 465,991,852.77 |
| 2. 本期增加金额  | 41,294,222.38  | 1,301,314.12 |              | 42,595,536.50  |
| (1) 购置     |                | 1,301,314.12 |              | 1,301,314.12   |
| (2) 内部研发   |                |              |              |                |
| (3) 企业合并增加 | 41,294,222.38  |              |              | 41,294,222.38  |
| 3. 本期减少金额  |                |              |              |                |
| (1) 处置     |                |              |              |                |
| 4. 期末余额    | 499,057,663.03 | 8,321,823.08 | 1,207,903.16 | 508,587,389.27 |
| 二、累计摊销     |                |              |              |                |
| 1. 期初余额    | 22,604,500.67  | 4,357,994.86 | 161,053.75   | 27,123,549.28  |
| 2. 本期增加金额  | 4,816,571.48   | 501,400.42   | 120,790.32   | 5,438,762.22   |
| (1) 计提     | 4,816,571.48   | 501,400.42   | 120,790.32   | 5,438,762.22   |
| 3. 本期减少金额  |                |              |              |                |
| (1) 处置     |                |              |              |                |
| 4. 期末余额    | 27,421,072.15  | 4,859,395.28 | 281,844.07   | 32,562,311.50  |
| 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 | 471,636,590.88 | 3,462,427.80 | 926,059.09   | 476,025,077.77 |
| 2. 期初账面价值 | 435,158,939.98 | 2,662,514.10 | 1,046,849.41 | 438,868,303.49 |

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 26. 开发支出

□适用 √不适用

## 27. 商誉

## (1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位名称或形成商誉的事项                           | 期初余额          | 本期增加    | 本期减少 | 期末余额          |
|---|---------------|---------|------|---------------|
|   |               | 企业合并形成的 | 处置   |               |
| 溢价收购福建洲际大酒店有限公司<br>(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福州群升分公司) | 13,917,866.94 |         |      | 13,917,866.94 |
| 合计  | 34,984,152.71 |         |      | 34,984,152.71 |

## (2) 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

本公司于2006年收购福建洲际大酒店有限公司(现更名为福建东百坊巷大酒店有限公司,以下简称东百坊巷大酒店)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。由于东百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，本公司购买东百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，确定东百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。

东百坊巷大酒店于 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。

**(4) 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

适用  不适用

2018 年末经由北京中天衡平国际资产评估有限公司对东百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 2018 年末，东百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，因此不存在减值迹象，商誉无需计提减值准备。报告期末未发生变动。

**(5) 商誉减值测试的影响**

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**28. 长期待摊费用**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期初余额           | 本期增加金额         | 本期摊销金额        | 其他减少金额    | 期末余额           |
|-------------------|----------------|----------------|---------------|-----------|----------------|
| 装修工程              | 311,188,190.27 | 120,557,918.79 | 31,725,074.17 | 34,969.94 | 399,986,064.95 |
| ERP 系统<br>开发软件、硬件 | 105,536.34     |                | 12,653.84     |           | 92,882.50      |
| 其他                | 51,043,933.63  | 1,861,119.17   | 3,816,712.78  |           | 49,088,340.02  |
| 合计                | 362,337,660.24 | 122,419,037.96 | 35,554,440.79 | 34,969.94 | 449,167,287.47 |

其他说明：

长期待摊费用期末较期初增加 8,682.96 万元，主要是百货门店商场装修、坊巷酒店装修完工转入。

**29. 递延所得税资产/递延所得税负债**

**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

适用  不适用



单位：元 币种：人民币

| 项目        | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|-----------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|           | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产       | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产       |
| 资产减值准备    | 7,342,540.29   | 1,835,635.16  | 6,839,216.64   | 1,709,804.20  |
| 内部交易未实现利润 |                |               |                |               |
| 可抵扣亏损     | 146,520,434.64 | 36,630,108.67 | 100,134,421.34 | 25,033,605.33 |
| 长期股权投资差额  | 5,305,075.07   | 1,326,268.77  | 5,305,075.07   | 1,326,268.77  |
| 递延收益      | 33,402,620.30  | 8,350,655.08  | 29,654,792.50  | 7,391,198.13  |
| 预计费用      | 140,294,467.36 | 35,073,616.85 | 130,903,096.32 | 32,725,774.08 |
| 其他        | 6,768,554.50   | 1,692,138.62  | 6,857,032.18   | 1,714,258.05  |
| 合计        | 339,633,692.16 | 84,908,423.15 | 279,693,634.05 | 69,900,908.56 |

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                         | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                            | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债       |
| 非同一控制企业合并资产评估增值            |                |               |                |               |
| 其他债权投资公允价值变动               |                |               |                |               |
| 其他权益工具投资公允价值变动             |                |               |                |               |
| 拆迁补偿款延期纳税                  | 259,651,948.69 | 64,912,987.17 | 263,098,498.45 | 65,774,624.61 |
| 丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益 | 43,855,355.53  | 10,963,838.88 | 43,855,355.53  | 10,963,838.88 |
| 其他                         | 114,449.23     | 28,612.30     | 121,125.24     | 30,281.32     |
| 合计                         | 303,621,753.45 | 75,905,438.35 | 307,074,979.22 | 76,768,744.81 |

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额          | 期初余额          |
|----------|---------------|---------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 26,559,819.11 | 28,641,925.49 |
| 可抵扣亏损    | 37,018,592.82 | 35,704,200.81 |
| 合计       | 63,578,411.93 | 64,346,126.30 |

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 年份    | 期末金额          | 期初金额          | 备注 |
|-------|---------------|---------------|----|
| 2019年 |               | 8,179,127.97  |    |
| 2020年 | 11,093,502.65 | 12,008,367.86 |    |
| 2021年 | 5,249,583.01  | 4,177,828.97  |    |
| 2022年 | 2,741,897.88  | 4,879,179.27  |    |
| 2023年 | 11,869,371.17 | 6,459,696.74  |    |
| 2024年 | 6,064,238.11  |               |    |
| 合计    | 37,018,592.82 | 35,704,200.81 | /  |

其他说明：

√适用 □不适用

①拆迁补偿款延期纳税引起的递延所得税负债

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342.82万元，递延所得税负债余额剩余6,491.30万元。

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7.74万元，递延所得税资产余额剩余169.21万元。

②丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益引起的递延所得税负债

2018年公司转让佛山睿优80%股权，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，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，公司于对其计提相应的递延所得税负债1,096.38万元。

### 30. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期末余额         | 期初余额          |
|----------------|--------------|---------------|
| 一年以上增值税待抵扣进项税额 | 5,569,107.28 | 1,046,563.98  |
| 成都欣嘉项目预付工程款    |              | 25,973,212.95 |

|    |              |               |
|----|--------------|---------------|
| 合计 | 5,569,107.28 | 27,019,776.93 |
|----|--------------|---------------|

其他说明:

其他非流动资产期末较期初减少 2,145.07 万元,主要是公司仓储物流项目预付工程款在报告期内转入在建工程。

### 31. 短期借款

#### (1) 短期借款分类

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目   | 期末余额           | 期初余额           |
|------|----------------|----------------|
| 质押借款 |                |                |
| 抵押借款 | 399,997,558.00 | 400,000,000.00 |
| 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   | 519,997,558.00 | 520,000,000.00 |

短期借款分类的说明:

抵押借款以公司自有房产百华大厦部分楼层和利嘉大厦部分楼层为抵押物,抵押情况详见第十节、第七项、第79“所有权及使用权受到限制的资产”说明。

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 32. 交易性金融负债

适用 不适用

### 33. 衍生金融负债

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目        | 期末余额       | 期初余额 |
|-----------|------------|------|
| 人民币利率掉期业务 | 840,002.77 |      |
| 合计        | 840,002.77 |      |

其他说明:

衍生金融负债期末新增 84 万元,系公司人民币利率掉期交易产生的合同利息差额。

### 34. 应付票据

适用 不适用

### 35. 应付账款

#### (1) 应付账款列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应付工程款 | 747,948,209.45 | 819,997,118.19 |

|         |                  |                  |
|---------|------------------|------------------|
| 应付供应商货款 | 224,388,919.81   | 214,779,235.07   |
| 应付租金    | 38,545,884.27    | 34,453,222.21    |
| 工程材料款   | 11,152,527.16    | 4,831,504.75     |
| 其他      | 4,932,818.28     | 4,630,035.97     |
| 应付采购款   | 861,120.00       | 874,927.05       |
| 合计      | 1,027,829,478.97 | 1,079,566,043.24 |

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额          | 未偿还或结转的原因  |
|-------------------|---------------|------------|
| 中铁建工集团有限公司        | 26,732,270.19 | 尚未结算       |
| 中国建筑第五工程局有限公司     | 18,821,652.59 | 尚未结算       |
| 秦皇岛市中银房地产开发有限责任公司 | 13,398,333.55 | 质保金，尚在质保期内 |
| 合计                | 58,952,256.33 | /          |

其他说明：

□适用 √不适用

## 36. 预收款项

## (1) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 期末余额           | 期初余额           |
|--------------------|----------------|----------------|
| 预收福安东百广场项目商品房预售款   | 113,781,357.00 | 90,366,995.50  |
| 预收商业预售卡款           | 53,346,067.36  | 71,587,238.49  |
| 预收租户租金、物业费等        | 31,047,180.79  | 22,868,714.15  |
| 预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款 | 5,164,477.00   | 8,549,000.00   |
| 预收供应链购货款           | 154,160.00     | 3,807,800.02   |
| 其他                 | 5,525,738.80   | 3,098,483.12   |
| 合计                 | 209,018,980.95 | 200,278,231.28 |

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 期末余额          | 未偿还或结转的原因     |
|------------------|---------------|---------------|
| 预收福安东百广场项目商品房预售款 | 20,722,367.00 | 尚未交房，未达收入确认条件 |
| 合计               | 20,722,367.00 | /             |

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末，预收福安东百广场项目商品房预售款 11,378.13 万元，其中预收住宅（一期）、（二期）预售款 5,858.01 万元、预收商铺预售款 2,507.02 万元、预收车位预售款 3,013.10 万元；预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款 516.45 万元，其中预收 SOHO 预售款 158.05 万元，预收写字楼预售款 7 万元，预收车位预售款 351.40 万元。

## 37. 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、短期薪酬         | 31,227,611.07 | 96,477,483.37  | 114,628,476.22 | 13,076,618.22 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 13,124.80     | 4,241,267.90   | 4,210,771.94   | 43,620.76     |
| 三、辞退福利         | 97,393.00     | 1,750,519.73   | 1,847,912.73   |               |
| 四、一年内到期的其他福利   | 105,601.34    |                | 18,788.86      | 86,812.48     |
| 合计             | 31,443,730.21 | 102,469,271.00 | 120,705,949.75 | 13,207,051.46 |

## (2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少           | 期末余额          |
|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 31,144,919.84 | 84,922,877.22 | 103,072,056.01 | 12,995,741.05 |
| 二、职工福利费       | 29,200.00     | 5,446,923.18  | 5,436,423.18   | 39,700.00     |
| 三、社会保险费       | 3,106.72      | 2,752,590.17  | 2,752,371.31   | 3,325.58      |
| 其中：医疗保险费      | 3,106.72      | 2,438,436.70  | 2,438,217.84   | 3,325.58      |
| 工伤保险费         |               | 89,341.20     | 89,341.20      |               |
| 生育保险费         |               | 224,812.27    | 224,812.27     |               |
| 四、住房公积金       | 12,000.00     | 2,576,394.16  | 2,576,970.16   | 11,424.00     |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 11,956.92     | 482,904.98    | 494,861.90     |               |
| 六、短期带薪缺勤      | 26,427.59     | 295,793.66    | 295,793.66     | 26,427.59     |
| 七、短期利润分享计划    |               |               |                |               |
| 合计            | 31,227,611.07 | 96,477,483.37 | 114,628,476.22 | 13,076,618.22 |

## (3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额      | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额      |
|----------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 1、基本养老保险 | 12,734.52 | 4,115,383.82 | 4,084,911.77 | 43,206.57 |
| 2、失业保险费  | 390.28    | 125,884.08   | 125,860.17   | 414.19    |
| 3、企业年金缴费 |           |              |              |           |
| 合计       | 13,124.80 | 4,241,267.90 | 4,210,771.94 | 43,620.76 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 38. 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 土地增值税 | 126,140,905.30 | 124,603,754.09 |

|         |                |                |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 7,296,287.39   | 8,524,330.29   |
| 企业所得税   | 15,914,735.60  | 58,619,200.79  |
| 消费税     | 1,429,469.20   | 1,564,368.10   |
| 印花税     | 241,860.18     | 1,538,843.90   |
| 房产税     | 4,240,641.88   | 1,401,972.24   |
| 个人所得税   | 506,282.41     | 1,324,658.68   |
| 防洪费     | 1,220,677.03   | 1,078,507.62   |
| 城市维护建设税 | 575,549.83     | 670,237.80     |
| 教育费附加   | 372,764.32     | 484,951.34     |
| 城镇土地使用税 | 807,380.16     | 147,343.39     |
| 环境保护税   | 49,576.45      | 98,317.14      |
| 其他      | 8.70           | 23,429.93      |
| 合计      | 158,796,138.45 | 200,079,915.31 |

### 39. 其他应付款

#### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应付利息  | 4,280,920.72   | 5,414,236.83   |
| 应付股利  | 1,165,047.89   | 1,165,047.89   |
| 其他应付款 | 825,749,702.59 | 787,521,363.30 |
| 合计    | 831,195,671.20 | 794,100,648.02 |

#### 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额         | 期初余额         |
|-------------------|--------------|--------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息   | 3,541,722.43 | 4,619,993.29 |
| 企业债券利息            |              |              |
| 短期借款应付利息          | 739,198.29   | 794,243.54   |
| 划分为金融负债的优先股\永续债利息 |              |              |
| 合计                | 4,280,920.72 | 5,414,236.83 |

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

#### 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额         | 期初余额         |
|-------------------|--------------|--------------|
| 普通股股利             | 1,165,047.89 | 1,165,047.89 |
| 划分为权益工具的优先股\永续债股利 |              |              |
| 应付股利              |              |              |
| 合计                | 1,165,047.89 | 1,165,047.89 |

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

报告期末超过一年未支付的应付股利116.50万元系股东未办理领取手续。

## 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额           | 期初余额           |
|-------------|----------------|----------------|
| 兰州友谊饭店资金往来款 | 525,441,415.91 | 519,191,234.88 |
| 押金、质保金      | 157,763,041.99 | 128,527,124.05 |
| 商场装修工程款     | 70,772,397.05  | 86,038,896.75  |
| 其他          | 71,772,847.64  | 53,764,107.62  |
| 合计          | 825,749,702.59 | 787,521,363.30 |

### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|-------------|----------------|-----------|
| 兰州友谊饭店资金往来款 | 512,377,614.58 | 工程完工后清算   |
| 合计          | 512,377,614.58 | /         |

其他说明：

√适用 □不适用

兰州友谊饭店期末余额欠款情况详见第十节、第十二项、第6点“关联方应收应付款项”说明。

## 40. 持有待售负债

□适用 √不适用

## 41. 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额           | 期初余额           |
|-----------------|----------------|----------------|
| 1年内到期的长期借款      | 82,440,200.00  | 483,399,964.68 |
| 1年内到期的应付债券      |                |                |
| 1年内到期的长期应付款     |                |                |
| 1年内到期的租赁负债      |                |                |
| 1年内到期的黄金租赁业务    | 122,716,450.00 | 122,716,450.00 |
| 1年内到期的应付土地使用补偿款 | 244,442.62     | 244,442.62     |
| 合计              | 205,401,092.62 | 606,360,857.30 |

其他说明：

①1年内到期的长期借款期末余额中，抵押借款期末余额为4,734.02万元，信用借款期末余额为6万元、保证借款期末余额为4万元、质押借款期末余额为3,500万元。

②1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5,067.825万元、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%。

**42. 其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额 | 期初余额          |
|----------|------|---------------|
| 短期应付债券   |      |               |
| 短期的黄金租赁款 |      | 30,449,400.00 |
| 合计       |      | 30,449,400.00 |

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

其他流动负债期末较期初减少 3,044.94 万元，系公司黄金租赁业务合同在报告期内到期。

**43. 长期借款****(1) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 | 285,000,000.00   | 260,000,000.00   |
| 抵押借款 | 2,309,276,364.68 | 1,879,595,111.88 |
| 保证借款 | 99,940,000.00    | 49,960,000.00    |
| 信用借款 | 59,910,000.00    |                  |
| 合计   | 2,754,126,364.68 | 2,189,555,111.88 |

长期借款分类的说明：

①长期借款期末较期初增加 56,457.13 万元，主要是公司调整债务结构所致。

②抵押借款以公司自有房产、土地、在建工程为抵押物，抵押情况详见第十节、第七项、第 79 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。其中 37,738.64 万元同时追加了保证担保和质押担保，28,800.00 万元同时追加了保证担保。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

金额前五名的借款明细

单位：万元 币种：人民币

| 贷款单位     | 借款起始日      | 借款终止日      | 利率(%)  | 期末数       | 期初数       |
|----------|------------|------------|--------|-----------|-----------|
| 建行福建省分行  | 2019-3-29  | 2022-3-29  | 4.75   | 20,000.00 |           |
| 民生银行福州分行 | 2019-3-21  | 2021-3-21  | 4.9875 | 19,949.00 |           |
| 兰州银行宏鑫支行 | 2018-10-26 | 2021-10-26 | 9.72   | 18,000.00 | 18,000.00 |
| 中国银行鼓楼支行 | 2017-6-7   | 2027-5-10  | 5.145  | 11,713.00 | 11,713.00 |
| 工行佛山汾江支行 | 2018-7-6   | 2028-1-7   | 5.39   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 工行佛山汾江支行 | 2018-11-22 | 2028-1-7   | 5.39   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 工行佛山汾江支行 | 2018-12-7  | 2028-1-7   | 5.39   | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 民生银行福州分行 | 2019-4-3   | 2021-4-3   | 5.225  | 10,000.00 |           |



**44. 应付债券****(1) 应付债券**

□适用 √不适用

**(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**

□适用 √不适用

**(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45. 租赁负债**

□适用 √不适用

**46. 长期应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额         |
|-------|---------------|--------------|
| 长期应付款 | 11,678,542.36 | 5,419,725.09 |
| 专项应付款 |               |              |
| 合计    | 11,678,542.36 | 5,419,725.09 |

**长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 期末余额          | 期初余额         |
|-----------|---------------|--------------|
| 应付土地使用补偿款 | 5,419,725.09  | 5,419,725.09 |
| 应付融资租赁款   | 6,258,817.27  |              |
| 合计        | 11,678,542.36 | 5,419,725.09 |

其他说明：

①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、按照3.5元/m<sup>2</sup>/年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。

②公司子公司东百城永嘉天地店根据 2019 年 3 月 28 日签订的《设备租赁合同》，按照首年 7 万元/月、次年起 6 万元/月的金额支付租赁费用，租赁期限 2019 年 1 月 1 日至 2031 年 9 月 28 日。长期应付款的余额为租赁剩余期限内需支付的租赁费用的现值。

#### 专项应付款

适用 不适用

#### 47. 长期应付职工薪酬

适用 不适用

##### (1) 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额       | 期初余额       |
|-------------------|------------|------------|
| 一、离职后福利-设定受益计划净负债 |            |            |
| 二、辞退福利            | 160,154.40 | 205,548.30 |
| 三、其他长期福利          |            |            |
| 合计                | 160,154.40 | 205,548.30 |

##### (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 48. 预计负债

适用 不适用

#### 49. 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 形成原因 |
|----|------|------|------|------|------|
|----|------|------|------|------|------|

|      |               |              |            |               |                  |
|------|---------------|--------------|------------|---------------|------------------|
| 政府补助 | 29,062,500.00 |              | 375,000.00 | 28,687,500.00 | 地铁出入口风亭占用商业面积补偿款 |
| 奖励积分 | 502,292.50    | 4,212,827.80 |            | 4,715,120.30  | 奖励积分确认递延收益       |
| 合计   | 29,564,792.50 | 4,212,827.80 | 375,000.00 | 33,402,620.30 | /                |

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 负债项目             | 期初余额     | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入金额 | 本期计入其他收益金额 | 其他变动 | 期末余额     | 与资产相关/与收益相关 |
|------------------|----------|----------|-------------|------------|------|----------|-------------|
| 地铁出入口风亭占用商业面积补偿款 | 2,906.25 |          |             | 37.50      |      | 2,868.75 | 与收益相关       |
| 合计               | 2,906.25 |          |             | 37.50      |      | 2,868.75 |             |

其他说明：

适用 不适用

公司于 2016 年度收到的地铁出入口风亭占用商业面积补偿款计入递延收益，自 2017 年开始分期确认计入其他收益，报告期确认金额为 37.50 万元，计入其他收益。

#### 50. 其他非流动负债

适用 不适用

#### 51. 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 52. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 53. 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|------------|----------------|------|------|----------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 108,802,290.16 |      |      | 108,802,290.16 |
| 其他资本公积     | 3,520,962.56   |      |      | 3,520,962.56   |
| 合计         | 112,323,252.72 |      |      | 112,323,252.72 |

**54. 库存股**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额 | 本期增加          | 本期减少 | 期末余额          |
|------|------|---------------|------|---------------|
| 股票回购 |      | 93,858,944.36 |      | 93,858,944.36 |
| 合计   |      | 93,858,944.36 |      | 93,858,944.36 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2019年5月13日，公司召开第九届董事会第二十四次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，同意公司进行股份回购，用途为股权激励或员工持股计划。

2019年5月22日至6月30日期间，公司累计回购股份数量为17,826,200股，累计支付的资金总额为人民币93,858,944.36元（含交易费用）。

**55. 其他综合收益**

□适用 √不适用

**56. 专项储备**

□适用 √不适用

**57. 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 157,406,255.65 |      |      | 157,406,255.65 |
| 任意盈余公积 | 42,266,415.43  |      |      | 42,266,415.43  |
| 储备基金   |                |      |      |                |
| 企业发展基金 |                |      |      |                |
| 其他     |                |      |      |                |
| 合计     | 199,672,671.08 |      |      | 199,672,671.08 |

**58. 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 本期               | 上期             |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 1,107,655,561.13 | 950,032,786.33 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | -136,692.91      |                |
| 调整后期初未分配利润            | 1,107,518,868.22 | 950,032,786.33 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 38,597,172.99    | 34,621,587.45  |
| 减：提取法定盈余公积            |                  |                |
| 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 |                  |                |
| 期末未分配利润    | 1,146,116,041.21 | 894,831,458.98 |

调整期初未分配利润明细:

- (1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0 元。
- (2) 由于会计政策变更,影响期初未分配利润-136,692.91 元。
- (3) 由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0 元。
- (4) 由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0 元。
- (5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 59. 营业收入和营业成本

### (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目   | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                |
|------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本             |
| 主营业务 | 1,819,676,496.39 | 1,482,193,596.56 | 1,246,764,648.62 | 950,877,245.90 |
| 其他业务 | 44,120,586.55    | 28,267,537.08    | 38,919,709.91    | 18,411,563.40  |
| 合计   | 1,863,797,082.94 | 1,510,461,133.64 | 1,285,684,358.53 | 969,288,809.30 |

## 60. 税金及附加

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 房产税     | 21,585,697.94 | 8,176,558.81  |
| 消费税     | 11,307,356.09 | 8,248,961.94  |
| 城市维护建设税 | 3,073,098.62  | 2,374,726.15  |
| 土地增值税   | 4,318,245.69  | 20,023,145.14 |
| 教育费附加   | 2,204,082.14  | 1,696,233.02  |
| 土地使用税   | 2,072,861.99  | 2,228,068.13  |
| 印花税     | 822,283.52    | 1,005,436.25  |
| 环境保护税   | 139,769.22    | 136,696.81    |
| 车船使用税   | 5,340.00      | 7,970.00      |
| 其他      | 13,879.18     | 202,250.00    |
| 合计      | 45,542,614.39 | 44,100,046.25 |

## 61. 销售费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目       | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------|---------------|---------------|
| 租金、物管费支出 | 38,197,487.82 | 24,287,596.85 |
| 长期待摊费用摊销 | 32,064,899.65 | 22,426,605.28 |
| 员工薪酬     | 26,900,935.91 | 20,451,643.73 |
| 企划宣传费    | 24,890,888.91 | 6,352,177.91  |
| 累计折旧     | 14,541,310.35 | 10,402,095.26 |
| 水电费      | 11,514,126.73 | 11,177,939.13 |
| 其他费用     | 1,908,482.68  | 5,043,436.85  |

|      |                |                |
|------|----------------|----------------|
| 行政费用 | 1,877,367.81   | 1,049,707.83   |
| 合计   | 151,895,499.86 | 101,191,202.84 |

其他说明：

销售费用本期较上期增加 5,070.43 万元，主要是门店数量增加带来租赁成本、企划宣传费、资产折旧摊销、员工薪酬支出的增加。

## 62. 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------|---------------|---------------|
| 员工薪酬     | 42,931,516.95 | 34,025,844.77 |
| 行政费用     | 11,637,688.27 | 4,427,912.07  |
| 累计折旧     | 2,492,026.43  | 191,131.53    |
| 聘请中介机构费用 | 1,956,728.84  | 890,594.88    |
| 税费       | 1,762,214.67  | 1,036,082.99  |
| 长期待摊费用摊销 | 1,315,465.63  | 814,654.88    |
| 无形资产摊销   | 956,355.79    | 319,921.45    |
| 其他费用     | 2,508,678.39  | 8,058,295.43  |
| 合计       | 65,560,674.97 | 49,764,438.00 |

其他说明：

管理费用本期较上期增加 1,579.62 万元，主要是门店数量增加带来行政费用及员工薪酬的增加。

## 63. 研发费用

□适用 √不适用

## 64. 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------|---------------|---------------|
| 利息支出 | 50,765,510.10 | 23,208,133.52 |
| 利息收入 | -4,599,879.61 | -4,789,402.45 |
| 手续费  | 5,083,276.34  | 2,980,711.65  |
| 其他支出 | 3,514,450.05  | 3,981,826.38  |
| 汇兑损益 | -505,056.63   |               |
| 合计   | 54,258,300.25 | 25,381,269.10 |

其他说明：

财务费用本期较上期增加 2,887.70 万元，主要是公司贷款规模较上期增加，相应支付的利息支出与融资费用增加。

## 65. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 本期发生额        | 上期发生额      |
|------------------|--------------|------------|
| 政府补助             | 1,296,848.59 | 797,806.97 |
| 生产、生活性服务业加计抵减进项税 | 39,097.22    |            |
| 其他               | 14,643.65    |            |
| 合计               | 1,350,589.46 | 797,806.97 |

## 66. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                               | 本期发生额        | 上期发生额       |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益                   | 843,530.54   | -35,941.83  |
| 处置长期股权投资产生的投资收益                  |              | -176,614.12 |
| 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 | 1,471,003.88 |             |
| 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  |              |             |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益                |              |             |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益                 |              |             |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益                 |              |             |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益                |              |             |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益                |              |             |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入             |              |             |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入                 |              |             |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入               |              |             |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益                 |              |             |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益                |              |             |
| 处置债权投资取得的投资收益                    |              |             |
| 处置其他债权投资取得的投资收益                  |              |             |
| 合计                               | 2,314,534.42 | -212,555.95 |

## 67. 净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 68. 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源        | 本期发生额         | 上期发生额 |
|----------------------|---------------|-------|
| 交易性金融资产              |               |       |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 |               |       |
| 交易性金融负债              |               |       |
| 按公允价值计量的投资性房地产       |               |       |
| 衍生金融负债               | -1,452,472.77 |       |
| 合计                   | -1,452,472.77 |       |

其他说明：

公允价值变动收益报告期新增-145.25 万元，系公司人民币利率掉期交易计提的公允价值变动损失。

## 69. 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额       | 上期发生额 |
|------------|-------------|-------|
| 应收账款坏账损失   | -558,597.05 |       |
| 其他应收款坏账损失  | 55,273.39   |       |
| 债权投资减值损失   |             |       |
| 其他债权投资减值损失 |             |       |
| 长期应收款坏账损失  |             |       |
| 合计         | -503,323.66 |       |

其他说明：

报告期公司执行新金融工具准则，计提应收款项的信用减值损失。

## 70. 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 本期发生额 | 上期发生额       |
|----------------|-------|-------------|
| 一、坏账损失         |       | -658,990.08 |
| 二、存货跌价损失       |       |             |
| 三、可供出售金融资产减值损失 |       |             |
| 四、持有至到期投资减值损失  |       |             |
| 五、长期股权投资减值损失   |       |             |
| 六、投资性房地产减值损失   |       |             |
| 七、固定资产减值损失     |       |             |
| 八、工程物资减值损失     |       |             |
| 九、在建工程减值损失     |       |             |
| 十、生产性生物资产减值损失  |       |             |
| 十一、油气资产减值损失    |       |             |
| 十二、无形资产减值损失    |       |             |
| 十三、商誉减值损失      |       |             |
| 十四、其他          |       |             |
| 合计             |       | -658,990.08 |

## 71. 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额      | 上期发生额      |
|-------------|------------|------------|
| 非流动资产处置利得合计 | -13,791.24 | -21,768.60 |
| 合计          | -13,791.24 | -21,768.60 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 72. 营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|-------|-------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 |       |       |               |
| 其中：固定资产处置利得 |       |       |               |
| 无形资产处置利得    |       |       |               |



|            |              |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 债务重组利得     |              |              |              |
| 非货币性资产交换利得 |              |              |              |
| 接受捐赠       |              |              |              |
| 政府补助       |              | 183,185.00   |              |
| 不需付应付款项转入  | 43,649.65    |              | 43,649.65    |
| 其他         | 1,564,570.78 | 2,168,147.70 | 1,564,570.78 |
| 合计         | 1,608,220.43 | 2,351,332.70 | 1,608,220.43 |

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补助项目    | 本期发生金额 | 上期发生金额     | 与资产相关/与收益相关 |
|---------|--------|------------|-------------|
| 政府专项奖励金 |        | 183,185.00 | 与收益相关       |
| 合计      |        | 183,185.00 | /           |

其他说明：

√适用 □不适用

报告期计入营业外收入的政府补助金额详见第十节、第七项、第82点“政府补助”的说明。

### 73. 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额      | 上期发生额      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 29,887.78  | 24,875.46  | 29,887.78     |
| 其中：固定资产处置损失 | 29,887.78  | 24,875.46  | 29,887.78     |
| 无形资产处置损失    |            |            |               |
| 债务重组损失      |            |            |               |
| 非货币性资产交换损失  |            |            |               |
| 对外捐赠        | 456.53     |            | 456.53        |
| 罚款及滞纳金      | 42,645.60  | 25,597.93  | 42,645.60     |
| 其他          | 394,506.35 | 82,549.20  | 394,506.35    |
| 合计          | 467,496.26 | 133,022.59 | 467,496.26    |

### 74. 所得税费用

#### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额         |
|---------|----------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 24,097,145.03  | 37,297,056.49 |
| 递延所得税费用 | -15,909,331.12 | -2,765,637.73 |
| 合计      | 8,187,813.91   | 34,531,418.76 |

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 |
|----|-------|
|    |       |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| 利润总额                           | 38,915,120.21 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 9,728,780.01  |
| 子公司适用不同税率的影响                   | -887,739.50   |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -1,667,928.23 |
| 非应税收入的影响                       |               |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 957,663.15    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -1,149,250.92 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 1,206,289.40  |
| 所得税费用                          | 8,187,813.91  |

其他说明：

适用 不适用

#### 75. 其他综合收益

适用 不适用

#### 76. 现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额         |
|---------|----------------|---------------|
| 企业间往来款项 | 107,284,518.95 | 55,972,169.68 |
| 其他收入    | 3,345,244.21   | 6,590,212.94  |
| 企业间往来款项 |                |               |
| 合计      | 110,629,763.16 | 62,562,382.62 |

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-------------|----------------|----------------|
| 佛山乐平项目解押保证金 |                | 300,816,575.68 |
| 企业间往来款项     | 77,105,567.51  | 64,191,358.43  |
| 银行手续费支出     | 4,963,902.98   | 3,020,757.96   |
| 其他费用性支出     | 122,274,588.70 | 73,713,546.08  |
| 合计          | 204,344,059.19 | 441,742,238.15 |

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

##### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

##### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额          | 上期发生额         |
|-----------|----------------|---------------|
| 支付融资费用    | 840,000.00     | 4,415,448.03  |
| 支付收购少数股权款 |                | 16,711,908.23 |
| 股份回购款项    | 93,858,944.36  |               |
| 黄金租赁业务    | 33,830,898.55  |               |
| 合计        | 128,529,842.91 | 21,127,356.26 |

## 77. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补充资料                             | 本期金额            | 上期金额            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>       |                 |                 |
| 净利润                              | 30,727,306.30   | 63,549,976.73   |
| 加：资产减值准备                         | 503,323.66      | 658,990.08      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 48,692,659.39   | 24,151,951.32   |
| 无形资产摊销                           | 5,438,762.22    | 6,265,066.07    |
| 长期待摊费用摊销                         | 35,554,440.79   | 23,262,906.33   |
| 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） | 13,791.24       | 21,768.60       |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | 29,887.78       | 24,875.46       |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              | 1,452,472.77    |                 |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 92,099,859.07   | 70,280,375.98   |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -2,314,534.42   | 212,555.95      |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | -15,007,514.59  | -2,036,062.57   |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             | -863,306.46     | -861,637.64     |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 | -81,589,159.67  | -163,191,629.90 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | 281,591,085.97  | -127,318,934.91 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | -386,422,531.58 | -296,057,208.84 |
| 其他                               |                 |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 9,906,542.47    | -401,037,007.34 |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>     |                 |                 |
| 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                         |                 |                 |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>         |                 |                 |
| 现金的期末余额                          | 440,669,671.26  | 385,243,671.69  |
| 减：现金的期初余额                        | 538,676,180.00  | 805,529,773.08  |
| 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                     | -98,006,508.74  | -420,286,101.39 |

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|                             | 金额            |
|-----------------------------|---------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物     | 20,124,462.32 |
| 其中：湖北台诚食品科技有限公司             | 20,124,462.32 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物         | 19,972.98     |
| 其中：湖北台诚食品科技有限公司             | 19,972.98     |
| 加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 |               |
| 取得子公司支付的现金净额                | 20,104,489.34 |

其他说明：

2019年6月，公司子公司西藏信志企业管理咨询咨询有限公司以人民币3,187.68万元的交易价格取得湖北台诚食品科技有限公司93%股权，并于2019年6月28日支付首笔股权对价款2,012.45万元。

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|                           | 金额            |
|---------------------------|---------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物     |               |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物    |               |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 27,975,620.92 |
| 其中：佛山睿优仓储有限公司             | 27,975,620.92 |
| 处置子公司收到的现金净额              | 27,975,620.92 |

其他说明：

2018年11月，公司将全资子公司佛山睿优仓储有限公司80%股权转让给黑石集团控制的公司Foshan Leping Holdings II Limited（具体内容详见公司于2018年10月8日、10月24日、12月20日及2019年3月2日上海证券交易所网站及其他指定信息披露媒体刊登的相关公告）。报告期公司收到Foshan Leping Holdings II Limited上述股权转让款中剩余10%的部分。

### (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                         | 期末余额           | 期初余额           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 一、现金                       | 440,669,671.26 | 538,676,180.00 |
| 其中：库存现金                    | 127,296.38     | 48,153.84      |
| 可随时用于支付的银行存款               | 391,536,627.10 | 519,002,112.58 |
| 可随时用于支付的其他货币资金             | 49,005,747.78  | 19,625,913.58  |
| 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             | 440,669,671.26 | 538,676,180.00 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物 |                |                |

其他说明：

√适用 □不适用

报告期末“使用受限制的现金和现金等价物”金额为5,819.17万元，具体情况详见第十节、第七项、第79点“所有权或使用权受到限制的资产”的说明。

#### 78. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 79. 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末账面价值           | 受限原因   |
|--------|------------------|--|
| 货币资金   | 58,191,748.93    | 福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金/人民币利率掉期业务保证金/黄金租赁业务押金/银行保函/仓储物流共管户保证金 |
| 固定资产   | 241,741,409.38   | 用于抵押   |
| 投资性房地产 | 433,670,245.67   | 用于抵押   |
| 在建工程   | 334,449,127.25   | 用于抵押   |
| 无形资产   | 164,983,919.94   | 用于抵押   |
| 合计     | 1,233,036,451.17 |  |

其他说明：

| 所有权受到限制的资产类别             | 年初余额             | 本期增加           | 本期减少          | 本年转出 | 期末余额             |
|--------------------------|------------------|----------------|---------------|------|------------------|
| 一、用于担保的资产                | 1,064,142,475.12 | 125,689,079.16 | 14,986,852.04 |      | 1,174,844,702.24 |
| 百华大厦-1层至7层、18层(公司产权)     | 101,001,001.58   |                | 2,303,333.63  |      | 98,697,667.95    |
| 百华大厦11层01#03#(公司产权)      | 52,634,318.93    |                | 1,241,715.12  |      | 51,392,603.81    |
| 百华大厦8层至17层、19-25层(子公司产权) | 121,140,382.05   |                | 2,345,237.09  |      | 118,795,144.96   |
| 利嘉大广场                    | 137,296,673.66   |                | 3,244,568.39  |      | 134,052,105.27   |
| 北京亦庄项目投资性房地产、土地及在建工程     | 341,252,190.00   | 12,555,588.64  | 2,102,572.39  |      | 351,705,206.25   |
| 佛山芦苞项目土地及在建工程            | 310,817,908.90   | 113,133,490.52 | 3,749,425.42  |      | 420,201,974.00   |
| 二、其他原因造成所有权受到限制的资产       | 49,479,730.70    | 28,623,732.98  | 19,911,714.75 |      | 58,191,748.93    |
| 仓储物流共管户保证金               |                  | 16,714,807.43  |               |      | 16,714,807.43    |

|              |                  |                |               |  |                  |
|--------------|------------------|----------------|---------------|--|------------------|
| 黄金租赁业务保证金    | 20,000.00        |                |               |  | 20,000.00        |
| 人民币利率掉期业务保证金 | 1,300,000.00     | 3,700,000.00   | 1,300,000.00  |  | 3,700,000.00     |
| 福安项目按揭保证金存款  | 34,830,543.76    | 4,125,370.12   | 9,331,714.75  |  | 29,624,199.13    |
| 兰州项目按揭保证金存款  | 13,329,186.94    | 83,555.43      | 9,280,000.00  |  | 4,132,742.37     |
| 工商银行担保函      |                  | 4,000,000.00   |               |  | 4,000,000.00     |
| 合计           | 1,113,622,205.82 | 154,312,812.14 | 34,898,566.79 |  | 1,233,036,451.17 |

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，借款余额为 307,671.42 万元（其中短期借款 39,999.76 万元，长期借款 259,427.64 万元，一年内到期的长期借款 8,244.02 万元），黄金租赁业务 12,271.645 万元。

## 80. 外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

适用 不适用

### (2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

## 81. 套期

适用 不适用

## 82. 政府补助

### (1) 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 种类                       | 金额           | 列报项目 | 计入当期损益的金额    |
|--------------------------|--------------|------|--------------|
| 2018 年省级流通业发展专项资金        | 500,000.00   | 其他收益 | 500,000.00   |
| 地铁出入口风亭占用商业面积补偿款         | 375,000.00   | 其他收益 | 375,000.00   |
| 18 年度绿色流通先进单位奖励          | 100,000.00   | 其他收益 | 100,000.00   |
| 福州市 2017 年年末促销活动奖励金（经济办） | 175,000.00   | 其他收益 | 175,000.00   |
| 企业促销奖励                   | 40,000.00    | 其他收益 | 40,000.00    |
| 财政局纳税标兵奖励金               | 100,000.00   | 其他收益 | 100,000.00   |
| 稳岗补贴                     | 6,848.59     | 其他收益 | 6,848.59     |
| 合计                       | 1,296,848.59 |      | 1,296,848.59 |

### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

报告期公司收到的政府补助均为与收益相关的政府补助。

## 83. 其他

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

## 1. 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被购买方名称       | 股权取得时点    | 股权取得成本        | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日       | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|--------------|-----------|---------------|------------|--------|-----------|----------|---------------|----------------|
| 湖北台诚食品科技有限公司 | 2019.6.28 | 31,876,751.42 | 93         | 现金购买   | 2019.6.28 | 取得控制权    | 0             | 0              |

## 其他说明：

经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司全资子公司西藏信志企业管理咨询有限公司（以下简称“西藏信志”）收购杨杨富强、武汉粹粹餐饮管理有限公司持有的湖北台诚食品科技有限公司 93% 股权，本次股权转让交易对价为人民币 3,917.33 万元，其中股权转让款 3,187.68 万元，代为归还湖北台诚食品科技有限公司原股东借款 729.65 万元。2019 年 6 月 28 日西藏信志支付了首期股权转让款 2,012.45 万元及代为归还原股东借款 729.65 万元。报告期湖北台诚食品科技有限公司纳入合并报表范围。

## (2) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合并成本                        | 湖北台诚食品科技有限公司  |
|-----------------------------|---------------|
| --现金                        | 31,876,751.42 |
| --非现金资产的公允价值                |               |
| --发行或承担的债务的公允价值             |               |
| --发行的权益性证券的公允价值             |               |
| --或有对价的公允价值                 |               |
| --购买日之前持有的股权于购买日的公允价值       |               |
| --其他                        |               |
| 合并成本合计                      | 31,876,751.42 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额           | 31,876,751.42 |
| 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：

基准日经由福建联合中和资产评估土地房地产估价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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|          | 湖北台诚食品科技有限公司  |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 购买日公允价值       | 购买日账面价值       |
| 资产：      | 41,593,595.36 | 17,018,693.42 |
| 货币资金     | 19,972.98     | 19,972.98     |
| 应收款项     |               |               |
| 存货       |               |               |
| 固定资产     |               |               |
| 无形资产     | 41,294,222.38 | 16,719,320.44 |
| 在建工程     | 279,400.00    | 279,400.00    |
| 负债：      | 7,317,518.56  | 7,317,518.56  |
| 借款       | 7,296,560.34  | 7,296,560.34  |
| 应付款项     |               |               |
| 递延所得税负债  |               |               |
| 应交税费     | 20,958.22     | 20,958.22     |
| 净资产      | 34,276,076.80 | 9,701,174.86  |
| 减：少数股东权益 | 2,399,325.38  | 679,082.24    |
| 取得的净资产   | 31,876,751.42 | 9,022,092.62  |

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

## (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

## (6) 其他说明

□适用 √不适用

## 2. 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 3. 反向购买

□适用 √不适用

## 4. 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形



□适用 √不适用

**5. 其他原因的合并范围变动**

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

√适用 □不适用

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

| 序号 | 公司名称         | 注册资本（万元） | 成立日期       |
|----|--------------|----------|------------|
| 1  | 西藏信茂企业管理有限公司 | 1,000.00 | 2019年6月5日  |
| 2  | 西藏信仁企业管理有限公司 | 1,000.00 | 2019年6月5日  |
| 3  | 西藏信鹏企业管理有限公司 | 1,000.00 | 2019年6月5日  |
| 4  | 兰州东百商贸有限公司   | 500.00   | 2019年6月10日 |
| 5  | 西藏信恩企业管理有限公司 | 1,000.00 | 2019年6月25日 |
| 6  | 西藏信岭企业管理有限公司 | 1,000.00 | 2019年6月25日 |

**6. 其他**

□适用 √不适用

**九、在其他主体中的权益****1. 在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

√适用 □不适用

| 子公司名称          | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质           | 持股比例(%) |       | 取得方式 |
|----------------|-------|-----|----------------|---------|-------|------|
|                |       |     |                | 直接      | 间接    |      |
| 福建东百元洪购物广场有限公司 | 福州市   | 福州市 | 百货零售、房产租赁      | 88.33   | 11.67 | 设立   |
| 福建东方百货管理有限公司   | 福州市   | 福州市 | 百货零售、房产租赁      | 100     |       | 设立   |
| 厦门世纪东百商业广场有限公司 | 厦门市   | 厦门市 | 百货零售、房产租赁、物业管理 | 100     |       | 设立   |
| 福州东百红星商业广场有限公司 | 福州市   | 福州市 | 百货零售、房产租赁      | 100     |       | 设立   |
| 福州东百超市有限公司     | 福州市   | 福州市 | 超市零售           | 100     |       | 设立   |
| 兰州东方友谊置业有限公司   | 兰州市   | 兰州市 | 房地产开发、销售、物业管理  |         | 48.45 | 设立   |
| 福安市东百置业有限公司    | 福安市   | 福安市 | 房地产开发、销售、物业管理  | 100     |       | 设立   |
| 中侨（福建）房地产有限公司  | 福州市   | 福州市 | 房产租赁、物业管理      | 75      | 25    | 收购   |
| 福州百华房地产开发有限公司  | 福州市   | 福州市 | 房产租赁、物业管理      | 85      | 15    | 设立   |
| 福建东百物业管理有限公司   | 福州市   | 福州市 | 物业管理           | 100     |       | 设立   |
| 莆田东百商业管理有限公司   | 莆田市   | 莆田市 | 房产租赁、物业管理      | 73.33   | 26.67 | 收购   |
| 福州东百广告信息有限公司   | 福州市   | 福州市 | 广告代理           | 100     |       | 设立   |
| 福建东百坊巷大酒店有限公司  | 福州市   | 福州市 | 酒店及餐饮管理        | 90      | 10    | 收购   |
| 兰州东百商业管理有限公司   | 兰州市   | 兰州市 | 对外投资           | 80      | 15    | 设立   |
| 兰州东方友谊物业管理有限公司 | 兰州市   | 兰州市 | 房产租赁、物业管理      |         | 48.45 | 设立   |
| 厦门东百购物中心有限公司   | 厦门市   | 厦门市 | 百货零售、房产租赁      | 100     |       | 收购   |
| 莆田东百购物广场有限公司   | 莆田市   | 莆田市 | 百货零售           | 100     |       | 设立   |
| 东百物流有限公司       | 福州市   | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资    | 100     |       | 设立   |

|                      |     |     |                                 |     |     |    |
|----------------------|-----|-----|---------------------------------|-----|-----|----|
| 东百瑞兴资本管理有限公司         | 上海市 | 平潭县 | 企业资产管理、投资管理                     | 100 |     | 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 | 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 | 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                      | 75  | 25  | 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 | 设立 |
| 佛山睿信物流管理有限公司         | 佛山市 | 佛山市 | 物流管理及咨询服务                       |     | 100 | 设立 |
| 平潭信汇资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 福建炬达丰胜实业发展有限公司       | 福州市 | 福清市 | 仓储服务、普通货运                       |     | 100 | 收购 |
| 北京环博达物流有限公司          | 北京市 | 北京市 | 货运代理、仓储服务                       |     | 100 | 收购 |
| 平潭信远资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信众资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信海资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信宏资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信隆资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信伟资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信正资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信义资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 项目投资、运营及管理                      |     | 100 | 设立 |
| 平潭信茂资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 项目投资、运营及管理                      |     | 100 | 设立 |
| 平潭信柏资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 项目投资、运营及管理                      |     | 100 | 设立 |
| 广州刚添贸易有限公司           | 广州市 | 广州市 | 商品批发贸易;商品零售贸易                   |     | 100 | 收购 |
| 五矿电工(东莞)有限责任公司       | 东莞市 | 东莞市 | 产销电力变压器铁芯;加工、销售、物流配送、储存、装卸电子产品等 |     | 100 | 收购 |
| 浙江自贸区联智供应链管理有限公司     | 舟山市 | 舟山市 | 供应链管理、仓储服务                      |     | 100 | 收购 |
| 浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司 | 舟山市 | 舟山市 | 供应链管理、仓储服务                      |     | 90  | 收购 |
| 嘉兴大恩供应链管理有限公司        | 嘉兴市 | 嘉兴市 | 供应链管理、仓储服务                      |     | 90  | 收购 |
| 平潭信智资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 平潭信彪资产管理有限公司         | 福州市 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资                     |     | 100 | 设立 |
| 上海榕睿商业管理有限公司         | 上海市 | 上海市 | 企业管理、市场营销策划等                    | 100 |     | 设立 |
| 天津融熠供应链管理有限公司        | 天津市 | 天津市 | 供应链管理                           | 100 |     | 设立 |

|                |     |     |                    |     |       |    |
|----------------|-----|-----|--------------------|-----|-------|----|
| 天津兴建供应链管理有限公司  | 天津市 | 天津市 | 供应链管理及咨询、物流管理及咨询服务 |     | 100   | 设立 |
| 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   | 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   | 收购 |
| 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 |       | 设立 |
| 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   | 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   | 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   | 设立 |
| 湖北台诚食品科技有限公司   | 武汉市 | 武汉市 | 仓库租赁、仓储服务、食品生产经营   |     | 93    | 收购 |
| 西藏信茂企业管理有限公司   | 上海市 | 拉萨市 | 企业管理咨询服务、仓储服务      |     | 100   | 设立 |
| 西藏信仁企业管理有限公司   | 上海市 | 拉萨市 | 企业管理咨询服务、仓储服务      |     | 100   | 设立 |
| 西藏信鹏企业管理有限公司   | 上海市 | 拉萨市 | 企业管理咨询服务、仓储服务      |     | 100   | 设立 |
| 兰州东百商贸有限公司     | 兰州市 | 兰州市 | 百货零售、房产租赁、企业管理     |     | 48.45 | 设立 |
| 西藏信恩企业管理有限公司   | 上海市 | 拉萨市 | 企业管理咨询服务、仓储服务      |     | 100   | 设立 |
| 西藏信岭企业管理有限公司   | 上海市 | 拉萨市 | 企业管理咨询服务、仓储服务      |     | 100   | 设立 |

## (2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

| 子公司名称        | 少数股东持股比例 (%) | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|--------------|--------------|--------------|----------------|------------|
| 兰州东方友谊置业有限公司 | 51.55        | -782.97      |                | 30,561.95  |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

| 子公司名称        | 期末余额       |            |            |            |           |            | 期初余额       |            |            |            |           |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
|              | 流动资产       | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债     | 负债合计       | 流动资产       | 非流动资产      | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债     | 负债合计       |
| 兰州东方友谊置业有限公司 | 161,570.21 | 155,047.05 | 316,617.26 | 228,745.95 | 25,500.00 | 254,245.95 | 156,966.69 | 153,216.70 | 310,183.39 | 223,316.15 | 23,000.00 | 246,316.15 |

| 子公司名称        | 本期发生额     |           |           |          | 上期发生额     |          |          |            |
|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|------------|
|              | 营业收入      | 净利润       | 综合收益总额    | 经营活动现金流量 | 营业收入      | 净利润      | 综合收益总额   | 经营活动现金流量   |
| 兰州东方友谊置业有限公司 | 36,381.87 | -1,518.89 | -1,518.89 | -64.38   | 21,205.91 | 4,289.58 | 4,289.58 | -13,307.62 |

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3. 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 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 | 权益法核算               |

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|                      | 期末余额/ 本期发生额    | 期初余额/ 上期发生额    |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 佛山睿优仓储有限公司     | 佛山睿优仓储有限公司     |
| 流动资产                 | 42,385,198.07  | 31,458,125.76  |
| 非流动资产                | 415,034,971.30 | 417,274,207.32 |
| 资产合计                 | 457,420,169.37 | 448,732,333.08 |
| 流动负债                 | 24,800,269.26  | 312,682,326.19 |
| 非流动负债                | 296,491,567.00 |                |
| 负债合计                 | 321,291,836.26 | 312,682,326.19 |
| 少数股东权益               |                |                |
| 归属于母公司股东权益           | 136,128,333.11 | 136,050,006.89 |
| 按持股比例计算的净资产份额        | 27,225,666.62  | 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       | 27,225,666.62  | 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                 | 20,139,752.02  |                |
| 净利润                  | 208,339.41     |                |
| 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      |                |                |

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

□适用 √不适用

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

□适用 √不适用

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**4. 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6. 其他**

□适用 √不适用

**十、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本公司的金融工具包括：货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、交易性金融资产、其他权益工具投资、短期借款、交易性金融负债、衍生金融负债、应付账款、应付利息、其他应付款、长期借款等。这些金融工具的持有目的主要在于为本公司用于日常营运或投资。本公司具有多种经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收票据及应收账款、应付账款等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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、应收票据及应收款项。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。

本公司应收票据及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。本公司集团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。截止报告期末，本公司的带息债务主要以人民币计价的固定利率和浮动利率借款等，金额合计为人民币 347,928.06 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，满足公司各类长期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 期末公允价值     |               |              |               |
|-----------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|
|                             | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量    | 第三层次公允价值计量   | 合计            |
| <b>一、持续的公允价值计量</b>          |            |               |              |               |
| (一) 交易性金融资产                 |            | 26,089,041.09 |              | 26,089,041.09 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产    |            | 26,089,041.09 |              | 26,089,041.09 |
| (1) 债务工具投资                  |            |               |              |               |
| (2) 权益工具投资                  |            |               |              |               |
| (3) 衍生金融资产                  |            |               |              |               |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |               |              |               |
| (1) 债务工具投资                  |            |               |              |               |
| (2) 权益工具投资                  |            |               |              |               |
| (二) 其他债权投资                  |            |               |              |               |
| (三) 其他权益工具投资                |            |               | 4,449,640.00 | 4,449,640.00  |
| (四) 投资性房地产                  |            |               |              |               |
| 1. 出租用的土地使用权                |            |               |              |               |
| 2. 出租的建筑物                   |            |               |              |               |
| 3. 持有并准备增值后转让的土地使用权         |            |               |              |               |

|                             |  |                |               |                |
|-----------------------------|--|----------------|---------------|----------------|
| (五) 生物资产                    |  |                |               |                |
| 1. 消耗性生物资产                  |  |                |               |                |
| 2. 生产性生物资产                  |  |                |               |                |
| (六) 其他非流动金融资产               |  |                | 19,000,000.00 | 19,000,000.00  |
| <b>持续以公允价值计量的资产总额</b>       |  | 26,089,041.09  | 23,449,640.00 | 49,538,681.09  |
| (七) 交易性金融负债                 |  |                |               |                |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债    |  |                |               |                |
| 其中：发行的交易性债券                 |  |                |               |                |
| 衍生金融负债                      |  |                |               |                |
| 其他                          |  |                |               |                |
| 2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 |  |                |               |                |
| (八) 衍生金融负债                  |  | 840,002.77     |               | 840,002.77     |
| (九) 1年内到期的非流动负债             |  | 122,716,450.00 |               | 122,716,450.00 |
| <b>持续以公允价值计量的负债总额</b>       |  | 123,556,452.77 |               | 123,556,452.77 |
| <b>二、非持续的公允价值计量</b>         |  |                |               |                |
| (一) 持有待售资产                  |  |                |               |                |
| <b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>      |  |                |               |                |
| <b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>      |  |                |               |                |

注 1：以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产为公司购买的结构性存款

注 2：其他权益工具投资为公司持有的海峡银行股权

注 3：其他非流动金融资产为公司新增对京东智能物流产业基金的投资

注 4：衍生金融负债为公司人民币利率掉期交易产生的合同利息差额

注 5：1年内到期的非流动负债为公司向平安银行股份有限公司福州分行购买的黄金租赁产品

## 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

## 3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

折现现金流量计算方法：未来现金流量基于远期汇率（来源于财务报表日可观察到的远期汇率）和合同远期汇率估算，并以反映交易对手信用风险的折现率予以折现。

## 4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                                | 期末公允价值        | 估值技术 | 不可观察输入值            |
|-----------------------------------|---------------|------|--------------------|
| 天津汇禾海河投资管理合伙企业(有限合伙)-股权投资         | 1,000,000.00  | 净资产法 | 净资产 4,198,311.54   |
| 天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业(有限合伙)-产业基金股权投资 | 18,000,000.00 | 净资产法 | 净资产 185,240,162.00 |

## 5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用



6. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
适用 不适用

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9. 其他

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1. 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

| 母公司名称      | 注册地 | 业务性质 | 注册资本      | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|------------|-----|------|-----------|-----------------|------------------|
| 福建丰琪投资有限公司 | 福州  | 对外投资 | 42,000.00 | 45.62           | 45.62            |

本企业的母公司情况的说明

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)。截至 2019 年 6 月 30 日,丰琪投资持有公司 409,746,718 股,其中 337,040,000 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。

### 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

公司子公司的情况详见第十节、第九项、第 1 点“在子公司中的权益”的说明。

### 3. 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附注

适用 不适用

公司重要的合营或联营企业的情况详见第十节、第九项、第 3 点“在合营企业或联营企业中的权益”的说明。

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

适用 不适用

| 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 |

其他说明

适用 不适用

## 4. 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

|                 |  |
|-----------------|--|
| 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司  |  |
| 深圳玛丝菲尔素时装有限公司   |  |
| 克芮绮亚时装(中国)有限公司  |  |
| 鸿博股份有限公司        |  |
| 福建雪人股份有限公司      |  |
| 宁德时代新能源科技股份有限公司 |  |
| 广东广州日报传媒股份有限公司  |  |
| 广东钢正建材股份有限公司    |  |
| 广东精艺金属股份有限公司    |  |
| 广东南方新媒体股份有限公司   |  |
| 福建绿恒建筑工程有限公司    |  |
| 广州益如贸易有限公司      |  |
| 深圳赫拉化妆品贸易有限公司   |  |
| 福州依菲服饰有限公司      |  |
| 广州华圣通达投资管理有限公司  |  |
| 福建睿诚进建筑工程有限公司   |  |
| 福建玉佛园投资管理有限公司   |  |
| 福建优邦合正实业有限责任公司  |  |
| 福建瑞云堂生物科技有限公司   |  |
| 福州执一堂健康科技有限公司   |  |

## 5. 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方            | 关联交易内容 | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------------|--------|---------------|---------------|
| 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 采购品牌服装 | 7,563,956.24  | 6,330,443.73  |
| 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司 | 采购品牌服装 | 2,385,715.41  | 1,336,473.02  |
| 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 采购品牌服装 | 1,529,406.13  | 1,811,238.29  |
| 克芮绮亚时装(中国)有限公司 | 采购品牌服装 | 1,891,722.71  | 1,694,393.13  |
| 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 管理服务费  |               | 14,150.94     |
| 合计             |        | 13,370,800.49 | 11,186,699.11 |

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方            | 关联交易内容 | 本期发生额      | 上期发生额      |
|----------------|--------|------------|------------|
| 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 合同收费收入 | 108,956.55 | 74,999.37  |
| 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司 | 合同收费收入 | 61,990.28  | 25,695.75  |
| 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 合同收费收入 | 28,942.40  | 111,253.80 |
| 克芮绮亚时装(中国)有限公司 | 合同收费收入 | 59,333.27  | 57,975.20  |
| 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 租金等收入  |            | 161,801.82 |
| 合计             |        | 259,222.50 | 431,725.94 |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

**(5) 关联方资金拆借**

适用 不适用

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

适用 不适用

**(7) 关键管理人员报酬**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额        | 上期发生额        |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员报酬 | 6,250,140.21 | 4,490,947.72 |

**(8) 其他关联交易**

适用 不适用

## 6. 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目名称  | 关联方        | 期末余额         |      | 期初余额           |      |
|-------|------------|--------------|------|----------------|------|
|       |            | 账面余额         | 坏账准备 | 账面余额           | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 佛山睿优仓储有限公司 |              |      | 299,930,218.32 |      |
| 应收账款  | 佛山睿优仓储有限公司 | 1,760,718.66 |      |                |      |

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目名称  | 关联方            | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 兰州友谊饭店         | 525,441,415.91 | 519,191,234.88 |
| 应付账款  | 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 2,220,264.46   | 2,626,523.43   |
| 应付账款  | 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司 | 843,490.31     | 526,778.25     |
| 应付账款  | 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 364,132.87     | 828,449.30     |
| 应付账款  | 克芮绮亚时装(中国)有限公司 | 829,413.28     | 463,805.58     |
| 其他应付款 | 深圳玛丝菲尔时装股份有限公司 | 64,000.00      | 26,000.00      |
| 其他应付款 | 深圳玛丝菲尔素时装有限公司  | 63,000.00      | 29,000.00      |
| 其他应付款 | 深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司 | 9,000.00       | 9,000.00       |
| 其他应付款 | 克芮绮亚时装(中国)有限公司 | 6,000.00       | 2,000.00       |

## ①兰州友谊饭店关联往来情况说明:

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

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

## ②兰州东方友谊置业有限公司占用投资双方的资金占用费情况如下:

单位:元 币种:人民币

| 投资双方            | 期末数(累计数)       | 期初数(累计数)       |
|-----------------|----------------|----------------|
| 兰州友谊饭店          | 127,907,569.17 | 119,635,013.66 |
| 子公司兰州东百商业管理有限公司 | 262,127,776.17 | 240,770,736.94 |
| 合计              | 390,035,345.34 | 360,405,750.60 |

## ③公司与兰州友谊饭店资金往来明细余额如下:

单位：元 币种：人民币

| 项目内容  | 2018 年止累计<br>垫款金额 | 2019 年上半年<br>垫款金额 | 2019 年上半年止<br>累计垫款金额 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|
| 兰州友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到兰州友谊饭店投入土地（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）                  | 119,635,013.66    | 8,272,555.51      | 127,907,569.17       |
| 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） | 273,275,039.71    | 2,022,374.48      | 275,297,414.19       |
| 报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额=（1）+（2）-（3）-（4）                   | 519,191,234.88    | 6,250,181.03      | 525,441,415.91       |

**7. 关联方承诺**适用 不适用**8. 其他**适用 不适用**十三、 股份支付****1. 股份支付总体情况**适用 不适用**2. 以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**3. 以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4. 股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5. 其他**适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1. 重要承诺事项**适用 不适用**2. 或有事项****(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用

### ①未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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。

B. 2016年4月，明发集团有限公司（以下简称：明发集团）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878.53万元。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的上述裁决，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，法院于2019年4月19日裁定驳回明发集团要求追加被执行人的申请，明发集团已就该裁定向法院提起执行异议之诉，该案件目前正在审理中，对公司财务状况和经营成果可能会产生的影响金额暂时无法判断。

## ②为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A. 公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司按照房地产经营惯例为兰州国际商贸中心项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至报告期末，公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司为兰州国际商贸中心项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 61,437.40 万元。

B. 子公司福安市东百置业有限公司按照房地产经营惯例为福安东百广场项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至报告期末，子公司福安市东百置业有限公司按照房地产经营惯例为福安东百广场项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 66,857.00 万元。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

## 十五、 资产负债表日后事项

## 1. 重要的非调整事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 项目       | 内容   | 对财务状况和经营成果的影响数 | 无法估计影响数的原因 |
|----------|------|----------------|------------|
| 股票和债券的发行 |      |                |            |
| 重要的对外投资  | 股权投资 | 38,635.00      |            |
| 重要的债务重组  |      |                |            |
| 自然灾害     |      |                |            |
| 外汇汇率重要变动 |      |                |            |

(1) 2019 年 7 月，公司全资子公司西藏信茂企业管理有限公司以人民币 33,435 万元收购福建华威集团有限公司持有的福建华威物流供应链有限公司 100%的股权。（具体内容详见 2019 年 7 月 5 日、7 月 6 日上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体）。截至本公告披露日，依据股权转让协议约定，出让方正申请项目建设相关手续，股权尚未交割。

(2) 2019 年 6 月，公司全资子公司西藏信志企业管理咨询有限公司以人民币 5,200 万元收购共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊、周宏翔合计持有的常熟神州通工业地产开发有限公司 100%的股权（具体详见公司于 2019 年 6 月 12 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）。截至本公告披露日，根据股权转让协议约定，出让方正申请项目相关手续，股权尚未交割。

## 2. 利润分配情况

适用 不适用

## 3. 销售退回

适用 不适用

## 4. 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用



## 十六、 其他重要事项

### 1. 前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

适用 不适用

#### (2) 未来适用法

适用 不适用

### 2. 债务重组

适用 不适用

### 3. 资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2) 其他资产置换

适用 不适用

### 4. 年金计划

适用 不适用

### 5. 终止经营

适用 不适用

### 6. 分部信息

报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

#### (1) 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### (2) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

#### (3) 其他说明

适用 不适用

### 7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

### 8. 其他

适用 不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1. 应收账款

## (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄               | 期末余额       |
|------------------|------------|
| 1 年以内            |            |
| 其中：1 年以内分项       |            |
| 3 个月内            | 420,010.76 |
| 3 个月-1 年内（含 1 年） | 14,742.37  |
| 1 年以内小计          | 434,753.13 |
| 1 至 2 年          |            |
| 2 至 3 年          |            |
| 3 至 4 年          |            |
| 4 至 5 年          |            |
| 5 年以上            |            |
| 合计               | 434,753.13 |

## (2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别        | 期末余额       |        |           |          |            | 期初余额         |        |           |          |              |
|-----------|------------|--------|-----------|----------|------------|--------------|--------|-----------|----------|--------------|
|           | 账面余额       |        | 坏账准备      |          | 账面价值       | 账面余额         |        | 坏账准备      |          | 账面价值         |
|           | 金额         | 比例 (%) | 金额        | 计提比例 (%) |            | 金额           | 比例 (%) | 金额        | 计提比例 (%) |              |
| 按单项计提坏账准备 |            |        |           |          |            |              |        |           |          |              |
| 按组合计提坏账准备 |            |        |           |          |            |              |        |           |          |              |
| 其中：       |            |        |           |          |            |              |        |           |          |              |
| 账龄组合      | 454,325.11 | 100    | 19,571.98 | 4.31     | 434,753.13 | 3,733,660.38 | 100    | 57,976.25 | 1.55     | 3,675,684.13 |
| 合计        | 454,325.11 | /      | 19,571.98 | /        | 434,753.13 | 3,733,660.38 | /      | 57,976.25 | /        | 3,675,684.13 |

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

| 名称       | 期末余额       |           |          |
|----------|------------|-----------|----------|
|          | 应收账款       | 坏账准备      | 计提比例 (%) |
| 3 个月内    | 425,974.40 | 5,963.64  | 1.40     |
| 3 个月-1 年 | 28,350.71  | 13,608.34 | 48.00    |
| 合计       | 454,325.11 | 19,571.98 | 4.31     |

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用  不适用

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，根据各账龄段的预期信用损失计提坏账准备。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用  不适用

### (3) 坏账准备的情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别   | 期初余额      | 本期变动金额 |           |       | 期末余额      |
|------|-----------|--------|-----------|-------|-----------|
|      |           | 计提     | 收回或转回     | 转销或核销 |           |
| 账龄组合 | 57,976.25 |        | 38,404.27 |       | 19,571.98 |
| 合计   | 57,976.25 |        | 38,404.27 |       | 19,571.98 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用  不适用

| 单位名称            | 期末金额       | 占应收账款总额的比例 (%) | 坏账准备期末余额  |
|-----------------|------------|----------------|-----------|
| 工商银行福建省分行       | 245,524.99 | 54.04          | 5,216.58  |
| 福州禧坊餐饮管理有限公司    | 88,200.00  | 19.41          | 1,234.80  |
| 交通银行福州分行        | 54,738.80  | 12.05          | 766.34    |
| 彭梦娟             | 27,287.01  | 6.01           | 382.02    |
| 中国银行股份有限公司福建省分行 | 23,440.50  | 5.16           | 11,251.44 |
| 合计              | 439,191.30 | 96.67          | 18,851.18 |

### (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用  不适用

### (7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 2. 其他应收款

项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  |                  |
| 应收股利  |                  |                  |
| 其他应收款 | 3,007,679,504.52 | 2,963,476,144.61 |
| 合计    | 3,007,679,504.52 | 2,963,476,144.61 |

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1) 应收利息分类

适用 不适用

#### (2) 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (4) 应收股利

适用 不适用

#### (5) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (6) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (7) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄               | 期末余额             |
|------------------|------------------|
| 1 年以内            |                  |
| 其中：1 年以内分项       |                  |
| 3 个月内            | 318,597,782.38   |
| 3 个月-1 年内（含 1 年） | 1,228,731,865.07 |
| 1 年以内小计          | 1,547,329,647.45 |
| 1 至 2 年          | 279,208,574.31   |
| 2 至 3 年          | 411,253,138.79   |

|      |                  |
|------|------------------|
| 3至4年 | 135,611,315.54   |
| 4至5年 | 609,240,657.65   |
| 5年以上 | 25,036,170.78    |
| 合计   | 3,007,679,504.52 |

## (8) 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 款项性质   | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|--------|------------------|------------------|
| 关联方往来款 | 3,026,981,934.35 | 2,982,772,010.19 |
| 押金     | 13,471,714.00    | 13,491,714.00    |
| 备用金    | 115,000.00       | 74,600.00        |
| 其他     | 3,220,936.08     | 3,247,700.33     |
| 合计     | 3,043,789,584.43 | 2,999,586,024.52 |

## (9) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2019年1月1日余额    |              | 436,999.75           | 35,672,880.16        | 36,109,879.91 |
| 2019年1月1日余额在本期 |              |                      |                      |               |
| --转入第二阶段       |              |                      |                      |               |
| --转入第三阶段       |              |                      |                      |               |
| --转回第二阶段       |              |                      |                      |               |
| --转回第一阶段       |              |                      |                      |               |
| 本期计提           |              |                      | 200.00               | 200.00        |
| 本期转回           |              |                      |                      |               |
| 本期转销           |              |                      |                      |               |
| 本期核销           |              |                      |                      |               |
| 其他变动           |              |                      |                      |               |
| 2019年6月30日余额   |              | 436,999.75           | 35,673,080.16        | 36,110,079.91 |

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

□适用 √不适用

## (10) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 类别                     | 期初余额          | 本期变动金额 |       |       | 期末余额          |
|------------------------|---------------|--------|-------|-------|---------------|
|                        |               | 计提     | 收回或转回 | 转销或核销 |               |
| 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 |        |       |       | 33,467,541.25 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  |               |        |       |       |               |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 2,642,338.66  | 200.00 |       |       | 2,642,538.66  |
| 合计                     | 36,109,879.91 | 200.00 |       |       | 36,110,079.91 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称          | 款项的性质  | 期末余额             | 账龄   | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------|--------|------------------|------|---------------------|----------|
| 兰州东百商业管理有限公司  | 关联方往来款 | 747,124,700.00   | 3-8年 | 24.55               |          |
| 福安市东百置业有限公司   | 关联方往来款 | 584,772,090.15   | 1-4年 | 19.21               |          |
| 天津兴建供应链管理有限公司 | 关联方往来款 | 283,792,330.68   | 1年内  | 9.32                |          |
| 平潭信茂资产管理有限公司  | 关联方往来款 | 276,364,537.44   | 1年内  | 9.08                |          |
| 兰州东方友谊置业有限公司  | 关联方往来款 | 261,749,249.51   | 1-6年 | 8.60                |          |
| 合计            | /      | 2,153,802,907.78 | /    | 70.76               |          |

(13) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3. 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额           |               |                | 期初余额           |               |                |
|------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|            | 账面余额           | 减值准备          | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备          | 账面价值           |
| 对子公司投资     | 864,801,704.87 | 19,000,000.00 | 845,801,704.87 | 980,182,449.58 | 19,000,000.00 | 961,182,449.58 |
| 对联营、合营企业投资 |                |               |                |                |               |                |
| 合计         | 864,801,704.87 | 19,000,000.00 | 845,801,704.87 | 980,182,449.58 | 19,000,000.00 | 961,182,449.58 |

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位          | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少           | 期末余额           | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额      |
|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------|---------------|
| 福建东方百货管理有限公司   | 79,000,000.00  | 1,000,000.00 |                | 80,000,000.00  |          |               |
| 福州东百广告信息有限公司   | 2,015,815.75   |              | 1,000,000.00   | 1,015,815.75   |          |               |
| 福建东百物业管理有限公司   | 9,000,000.00   | 1,000,000.00 | 2,000,000.00   | 8,000,000.00   |          |               |
| 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 |          |               |
| 福建坊巷大酒店有限公司    | 34,087,500.00  |              |                | 34,087,500.00  |          |               |
| 福建东百元洪购物广场有限公司 | 35,073,281.00  |              |                | 35,073,281.00  |          |               |
| 莆田东百购物广场有限公司   | 10,000,000.00  |              |                | 10,000,000.00  |          | 10,000,000.00 |
| 兰州东百商业管理有限公司   | 48,000,000.00  |              |                | 48,000,000.00  |          |               |
| 厦门东百购物中心有限公司   | 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  | 1,000,000.00 |                | 13,000,000.00  |          |               |
| 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       | 99,200,000.00  |              |                | 99,200,000.00  |          |               |
| 佛山市空间工业投资中心（有限 | 123,000,000.00 |              | 115,380,744.71 | 7,619,255.29   |          |               |

|               |                |              |                |                |  |               |
|---------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--|---------------|
| 合伙)           |                |              |                |                |  |               |
| 东百瑞兴资本管理有限公司  | 25,711,908.23  |              |                | 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            | 980,182,449.58 | 3,000,000.00 | 118,380,744.71 | 864,801,704.87 |  | 19,000,000.00 |

## (2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 4. 营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 824,729,498.33 | 680,773,849.86 | 460,553,467.29 | 376,656,414.63 |
| 其他业务 | 157,213.61     | 13,970.25      | 6,046,820.39   |                |
| 合计   | 824,886,711.94 | 680,787,820.11 | 466,600,287.68 | 376,656,414.63 |



## 5. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                               | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 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                  |               |               |
| 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 |               |               |
| 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  |               |               |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益                |               |               |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益                 |               |               |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益                 |               |               |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益                |               |               |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益                | 1,379,308.36  |               |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入             |               |               |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入                 |               |               |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入               |               |               |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益                 |               |               |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益                |               |               |
| 处置债权投资取得的投资收益                    |               |               |
| 处置其他债权投资取得的投资收益                  |               |               |
| 成本法核算的长期股权投资收益                   | 26,103,256.29 | 34,294,724.60 |
| 合计                               | 27,482,564.65 | 34,294,724.60 |

## 6. 其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1. 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 金额           | 说明 |
|---|--------------|----|
| 非流动资产处置损益   | -43,679.02   |    |
| 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）   | 921,848.59   |    |
| 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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 1,471,003.88 |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | 1,145,097.37 |    |
| 所得税影响额  | -873,567.71  |    |
| 少数股东权益影响额   | -91,883.41   |    |
| 合计  | 2,528,819.70 |    |

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，应说明原因。

适用 不适用

## 2. 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率 (%) | 每股收益   |        |
|-------------------------|----------------|--------|--------|
|                         |                | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 1.67           | 0.0432 | 0.0432 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.56           | 0.0403 | 0.0403 |

## 3. 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4. 其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

|        |  |
|--------|--|
| 备查文件目录 | 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2019年半年度财务报表原件<br>报告期内,公司在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件 |
|--------|--|

董事长: 施文义

董事会批准报送日期: 2019年8月27日

### 修订信息

适用 不适用