

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 2020 年年度报告



重要提示

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

二、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	施文义	工作原因	郑飏

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

四、 公司负责人施文义、主管会计工作负责人林建兴及会计机构负责人(会计主管人员)高萍声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司第十届董事会第十次会议审议通过，公司2020年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，可供分配利润结转下年度。上述利润分配预案尚需提交公司2020年年度股东大会审议通过。

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、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

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

十一、 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.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	33
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	52
第七节	优先股相关情况.....	57
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节	公司治理.....	65
第十节	公司债券相关情况.....	69
第十一节	财务报告.....	70
第十二节	备查文件目录.....	198

第一节 释义

一、 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	公司主要门店，福安东百广场项目商业部分，主要由公司全资子公司福安市东百置业有限公司经营管理，2019 年 7 月 19 日正式营业
东百城永嘉天地店	指	公司主要门店，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
东百城群升店	指	公司主要门店，2020 年 5 月起由母公司负责经营管理
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 2021 年第二季度开业
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
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
福清东百利桥项目、福清利桥商业项目	指	福清东百利桥特色历史文化街项目，由公司全资子公司福清东百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，公司控股子公司
东百坊巷大酒店	指	福建东百坊巷大酒店有限公司
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%
天津兴建	指	天津兴建供应链管理有限公司，公司参股公司，2019 年公司已转让 80% 的股权，现公司持股比例为 20%
成都欣嘉	指	成都欣嘉物流有限公司，公司参股公司，2019 年公司已转让 80% 的股权，现公司持股比例为 20%
佛山睿信	指	佛山睿信物流管理有限公司，公司参股公司，2020 年 6 月公司已转让 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，由公司参股公司佛山睿信物

		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，由公司参股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，由公司参股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
福州华威项目	指	福州华威公路港物流园项目，由公司子公司福建华威物流供应链有限公司开发建设
郑州空港项目	指	河南润田物流产业园项目，由公司子公司河南润田供应链有限公司开发建设
天津崔黄口项目	指	智能家居电商供应链金融物流园项目，由公司子公司博洛尼智能科技（天津）有限公司开发建设
固安慧园项目	指	慧园标准厂房及配套项目，由公司子公司固安慧园供应链管理有限公司开发建设
肇庆大旺项目	指	鹏程大旺物流岛项目，由公司子公司肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司开发建设
常熟经开北项目	指	神州通智能仓储物流项目，由公司子公司常熟榕通供应链管理有限公司（原名常熟星宇新兴建材有限公司）开发建设
常熟经开南项目	指	新建智能物流仓储项目，由公司子公司常熟神州通工业地产开发有限公司开发建设
黑石集团	指	The Blackstone Group L.P.，美国上市公司
海峡银行	指	福建海峡银行股份有限公司
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司章程	指	《福建东百集团股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	福建省福州市湖东路中山大厦B座八层
	签字会计师姓名	王永平、陈依航

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
营业收入	1,824,041,978.67	4,100,058,390.14	4,100,058,390.14	-55.51	2,996,951,202.38
归属于上市公司股东的净利润	204,629,758.10	359,989,523.09	330,152,122.06	-43.16	261,993,150.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,005,458.72	142,407,155.18	334,229,563.57	-81.74	259,746,528.68
经营活动产生的现金流量净额	-68,434,219.39	142,782,606.21	142,782,606.21	-147.93	-158,260,113.54
	2020年末	2019年末		本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	3,645,449,211.56	3,409,091,864.14	2,499,934,975.45	6.93	2,317,882,754.75
总资产	11,960,030,955.27	10,229,544,469.87	8,839,856,305.07	16.92	8,415,128,920.46

备注：2020年12月3日，经公司2020年第三次临时股东大会审议批准，对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。投资性房地产会计政策变更日期为2020年1月1日。

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.2352	0.4081	0.3743	-42.37	0.2917
稀释每股收益(元/股)	0.2352	0.4081	0.3743	-42.37	0.2917
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0299	0.1615	0.3789	-81.48	0.2892
加权平均净资产收益率(%)	5.81	10.94	13.75	减少5.13个百分点	11.70
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.74	4.33	13.92	减少3.59个百分点	11.60

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

1. 公司实现营业收入18.24亿元，同比下降55.51%，主要是2020年执行新收入准则，商业零售联营模式按照净额法确认收入；上年同期还原为净额法核算的营业收入为21.27亿元，报告期较上期减少14.25%，主要是报告期内公司商业地产营业收入减少2.18亿元；供应链本期基本无收

入较上期减少 2.48 亿；商业零售营业收入增加 1.17 亿元；仓储物流营业收入增加 0.28 亿元；其他收入增加 0.18 亿元。

2. 归属于上市公司股东的净利润较上期减少 43.16%，减少 1.51 亿元，主要是商业地产销售减少导致毛利减少 1.62 亿元。

3. 归属于上市公司股东的净资产较上年末增长 6.93%，主要是公司报告期实现的归属于上市公司股东的净利润实现 2.05 亿元、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分造成其他综合收益增加 0.32 亿元共同影响所致。

4. 综合上述因素后，公司报告期基本每股收益为 0.2352 元，较上期减少 42.37%，加权平均净资产收益率为 5.81%，较上期下降 5.13 个百分点。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	397,586,029.48	402,159,504.02	452,545,952.34	571,750,492.83
归属于上市公司股东的净利润	18,766,085.97	133,886,159.31	3,567,727.23	48,409,785.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,043,051.30	133,402,052.00	1,344,346.18	-110,783,990.76
经营活动产生的现金流量净额	-138,515,709.74	-317,124,054.65	140,742,348.98	246,463,196.02

说明：

公司于 2020 年 12 月 3 日召开 2020 年第三次临时股东大会，会议审议通过《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》，决定将投资性房地产后续计量方法自 2020 年 1 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。故一至三季度按成本法列示（其中第二季度实现归属于上市公司股东的净利润 1.34 亿元，主要是转让佛山睿信股权确认投资收益），公允价值计量对利润的影响在第四季度体现。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：1 币种：CNY

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如	2019 年金额	2018 年金额
----------	----------	------	----------	----------

		适用)		
非流动资产处置损益	-9,352,042.09		-7,433,260.66	-8,757,485.31
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	31,667,265.77		2,938,434.67	1,375,991.97
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	371,216.14		5,875,891.80	
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	569,012.94		269,042.27	55,136.99
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	257,567,988.85		307,777,133.08	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,432,816.19		-6,671,996.61	10,385,283.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-125,639.85	
少数股东权益影响额	-33,817,893.97		-9,389,835.62	-764,731.74
所得税影响额	-70,814,064.45		-75,657,401.17	-47,573.34
合计	178,624,299.38		217,582,367.91	2,246,621.88

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	4,227,751,074.00	6,032,737,726.00	1,804,986,652.00	257,567,988.85
交易性金融资产				731,634.28
其他非流动金融资产	26,686,358.01	26,255,159.52	-431,198.49	-431,198.49
衍生金融负债	442,115.06	357,731.29	-84,383.77	-3,761,923.29

十二、 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

公司作为专注于现代生活消费和物流领域的基础设施提供商和运营商,以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动战略,致力于满足商业的消费场景和物流的仓储场景中基础设施和运营服务的需要。

1. 商业零售

东百商业坚持围绕公司商业零售的业务发展及战略布局,以“精心服务每一位消费者的品质生活”为使命,通过项目创新调改、精细化运营、数据化运营、全时全域销售,不断赋能商业。目前主要业态包括百货、购物中心、线上业务等,经营模式包括自营、联营和租赁。

百货业态:是以时尚类商品销售为主,同时配套餐饮、娱乐、休闲等服务项目和设施的综合零售业态。门店位置一般在城市或区域商业中心,主要满足消费者时尚化、个性化的消费需求,经营商品品类主要包括化妆品、服饰鞋帽、珠宝首饰、家具用品、儿童用品等。经营模式以自营、联营为主。近年来,公司在提升商品力和运营力的基础上,融合购物中心的体验优势和街区的休闲生活场景,打造了以“东百中心”为标杆的“超级百货”业态,以丰富的商品、优质的服务、全新的场景为广大消费者提供超预期的购物体验。

购物中心业态:是由多种零售店铺、服务设施集中在一个建筑物内或区域内,向消费者提供综合服务的商业集合体。门店位置可在城市或区域商业中心、城市边缘地区的交通要道附近。经营品类包括时尚类商品、各种专业店、专卖店、食品店、杂品店以及各种文化教育和娱乐设施等。经营模式以租赁为主。公司根据区位特点,打造了亲子公园、社区配套、城市奥莱、运动生活等不同主题的购物中心业务产品线,以满足不同地区不同市场环境下的消费者差异化需求。近几年,东百商业聚焦模式创新,打造了以“兰州中心”为标杆的“超级购物中心 1.0 版本”,功能齐全,集购物、餐饮、休闲、娱乐、文化功能于一体,全方位服务,同时兼具百货的强商品力和精细化运营能力。

线上业务:为促进全渠道发展,推动线上线下融合,东百商业各门店陆续上线云商城,在线服务顾客和销售商品,进行线上线下的联动营销和即时服务;同时,通过微信社群、直播、短视频等社交媒体增加消费者触点,激发消费者的购物意愿。另外,东百集团与阿里巴巴合作启动“天猫同城购”业务,东百中心成为福建首家上线天猫同城购的商业体,更好地满足消费者对即时零售、即时配送的需求。通过线上流量入口的打造,不仅可以第一时间触达顾客,让顾客体验在线服务、购物、送货到家或到店自提等多种服务场景,而且还能实现线上到线下、线下到线上的跨渠道营销,为顾客提供更优服务体验、更便捷的购物体验。

2. 仓储物流

东百物流致力于打造满足现代物流高端仓储需求的“现代仓储平台”,通过对仓储物流设施的开发和运营,为客户提供标准化、定制化的供应链体系解决方案,在源头保障货物仓储与配送,逐步建立以“人”为需求、体验为中心的“人-货-场”新架构。

东百物流围绕轻资产运营思路,采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式,通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权,滚动经营,实现资金闭环。未来公司将以自有优质物流资产以及项目持续获取能力为基础,通过与各类金融机构以及全球领先的管理公司合作,建立完善的基金管理平台,促进资产管理规模快速增长。东百物流合作对象主要为京东、顺丰、SHEIN(希音)等大型电商、快递物流企业。

东百物流收益来源主要分为资产收益和资产管理费收益。

(1) 资产收益包括租金和资产增值。租金收益主要来源于将自持物流资产出租后获得的租金收入;资产增值收益主要是物流资产在经过公司运营管理后,资产价值增加部分形成的收益。

(2) 资产管理费收益包括开发管理费、资产管理费等收益。主要是在物流项目开发建设及运营管理阶段, 根据所管理物流资产的资产价值、运营情况向外部资产所有人收取相应比例的管理费报酬。

(二) 报告期行业情况

1. 商业零售行业

2020 年受年初新冠疫情的影响, 零售行业的发展遇到了前所未有的困难, 根据国家统计局数据显示, 中国社会消费品零售总额 39.2 万亿元, 同比下降 3.9%。消费环境的改变使消费者的消费方式及结构加速转变, 2020 年实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比重为 24.9%, 较 2019 年提升了 4.2 个百分点。由于国内疫情在早期就得到了有效控制, 国民经济持续稳定恢复, 促消费政策不断发力, 居民消费需求稳步释放, 下半年消费市场逐步复苏。

另外, 新冠疫情推动了零售新业态的发展, 多数实体零售加速商业零售数字化转型升级, 实现人、货、场的全面数字化, 为顾客提供便捷高效的服务和体验; 加大力度布局线上业务, 纷纷将产品和服务转至线上, 通过线上与线下融合, 打破时空限制, 向消费者提供更加定制化的服务, 拓宽了零售业的运作方式。直播模式、网红带货、公众号等新业务模式的发展为商业零售带来新的增长空间, 加速推进行业变革。据商务部发布的数据及艾媒咨询数据显示, 截至 2020 年 12 月, 中国直播电商市场规模达到 9,610 亿元, 重点监测电商平台累计直播场次超 2,400 万场。

面对新的商业零售行业发展趋势, 公司加快数字化转型, 推进实施“会员数字化、商品数字化、导购数字化”。并且, 公司各门店布局云商城, 东百中心上线天猫同城购, 加速推动线上线下融合, 开展多渠道营销, 全年累计开展直播超 600 场, 给广大消费者带来场景性消费体验的同时不断创新营销模式, 缓解疫情对公司线下零售业务的冲击, 经营业绩稳步回升。

2. 仓储物流行业

2020 年初, 新冠疫情一定程度上影响了物流园区的运营, 推高了高标仓的空置率; 另一方面, 新冠疫情改变了大家的消费习惯和场景, 线上渗透力大幅提高, 电商业务保持快速增长, 对高标仓的需求增长形成有力支撑, 二季度以来第三方物流和电商的需求得到释放, 高标仓需求增大。同时, 制造业产地多元化, 供应链管理的升级也促进高标仓的增量开发和对老旧存量仓库的改造升级。

另外, 据世邦魏理仕数据显示, 全球新冠疫情期间, 写字楼、购物中心等物业资本化率均有所上升, 仓储物流设施资本化率有所下降, 疫情之下仓储物流设施基本面相对抗周期, 估值韧性凸显。

2020 年, 国家发展改革委、中国证监会、上海证券交易所以及深圳证券交易所发布了一系列 REITs 相关政策, REITs 政策推出拓展了仓储物流行业融资渠道, 高标仓具有客户实力雄厚、租约时间长、空间利用率高、项目选址优越、自动化水平先进、和归属性强等特点, 符合 REITs 的优质资产要求, 通过 REITs 实现权益份额公开上市交易后, 能够盘活存量资产, 形成投资良性循环。并且在 REITs 架构下, 形成较活跃的二级市场, 资本市场的价格发现功能就会被挖掘, 可以根据资产的内在价值通过市场交易形成相对合理的定价, 从而引导资源的有效配置。

截至报告期末, 公司运营及储备中的物流项目建筑面积约 182 万平方米, 公司未来将继续通过战略合作、资产并购等方式实现高质量扩张, 加快全国物流产业网络布局, 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和影响力。

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) 报告期末长期股权投资较期初增加 0.95 亿元, 主要是报告期转让佛山睿信股权, 对剩余 20%股权采用公允价值计量增加 0.69 亿元; 新增参股公司睿达诚开股权投资有限公司 49%股权投资 0.24 亿元。

(二) 报告期末投资性房地产较期初增加 18.05 亿元, 主要是报告期仓储物流增加 9.41 亿元, 其中新增项目增加 14.54 亿元, 上年存量项目增加 1.58 亿元, 报告期转让佛山睿信股权较期初减少

6.71 亿元；商业零售增加 2.25 亿元；商业地产增加 6.39 亿元，主要是福安东百广场项目出租开发产品转入投资性房地产核算。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）模式优势

公司商业零售核心门店均为公司自持物业，抗风险能力较强。公司通过打造“超级百货”新模式，将优质网点资源和各门店多业态相互整合，加强协同联动发展效应，满足消费升级需求，确保经营发展的稳定性和可持续性。

公司仓储物流业务通过与产业基金合作，形成以“管理”为核心的“投-建-招-退-管”全链条闭环运作模式，以解决长期持有物业产生的资金沉淀问题，实现高周转、高回报和收益持续稳定的轻资产模式，为持续获取物流项目奠定基础。

（二）精细化运营优势

公司基于多年积累的东百大数据，从顾客、品牌结构、品牌关联角度，利用销售诊断、顾客行为分析、品牌竞争力分析等精细化数据分析方式，发掘品牌潜能与成长空间。通过顾客挖掘、定向导流、精准营销，最终实现经营赋能。

东百物流以标准化设计为基础，以目标客户需求为导向，围绕项目实际运营情况，合理规划产品。其次，通过提前市场推广及客户跟进工作，提高预租赁比例，缩短空置期。再次，东百物流制定物业管理方案，合理规划人员配置，实时监控运营设备使用情况，减少维护成本支出。2016 年以来，东百物流形成了较强的招商运营能力，逐步积累了京东、顺丰、SHEIN（希音）、国药等大量的优质客户资源。

（三）区位优势

公司商业零售核心门店东百中心、兰州中心为公司自持优质商业资产，位于福州、兰州两个省会城市的核心地段，分别毗邻中国十大历史文化名街“三坊七巷”以及我国最早成立的综合性地志博物馆之一的甘肃省博物馆。受益于城市核心区域的人员集中度及旅游资源带来人流效应，显著的区位优势将为公司销售业绩增长提供有力支撑。

公司仓储物流项目主要位于包括粤港澳大湾区、长三角、京津冀、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。

（四）管理优势

公司深耕百货零售行业多年，管理团队具有丰富的商业零售经验，与供应商建立了良好的合作关系，拥有较强的品牌集合能力和稳定的供应商渠道；此外，公司物流管理团队在物流仓储领域具有人才、技术、管理及招商等方面的经验与优势，投资决策流程简捷高效。管理团队之专业优势将奠定公司未来发展的基础。

（五）战略资源优势

公司持续聚焦内容端建设，致力于提升城市商业品牌格局，引领消费升级。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。

（六）物流融资优势

2018 年，东百集团与美国黑石集团达成战略合作，截至报告期末，东百集团已经与美国黑石集团完成 4 个物流项目的合作，项目品质及团队能力得到知名基金的认可，也获得了新项目滚动开发的资金。同时，公司也在积极研究与国内外大型基金以及社会资本进行开发基金的合作模式。

REITs 政策推出后，公司未来将根据仓储物流发展状况和项目具体情况，合理选择 REITs 的方式进行项目退出，实现权益份额公开上市交易，有效拓宽公司的融资渠道。

（七）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”，加之自由贸易试验区的设立，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。

（八）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，通过不断深化与国内大型电商的战略合作，深入挖掘区域数据，针对性地服务消费者，提供更为优质的消费体验。目前公司数字化建设已初具成效，实现系统覆盖核心业务，未来将继续大力推进数字化建设以迅速追赶行业标杆。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020年，公司面对新冠疫情的冲击和挑战，通过各种创新经营手段，加速战略迭代升级，实现商业零售和仓储物流两大核心业务的平稳向好发展。

公司商业零售业务在“开源节流、线上提速、低谷布局、组织创新”的经营策略下，业绩快速恢复，联营销售规模占福州百货市场份额连续4年递增，保持福州百货市场第一，共有458个品牌取得区域销售冠军。公司商业零售业务聚焦品类经营，深耕国际一线化妆品经营，核心品类化妆品的销售同比增长23%，5个品牌销售额跻身全国TOP榜。公司仓储物流业务通过加强招商运营、投资拓展，促进降本增效，不断提高行业影响力，在行业受疫情影响较大的一季度，科学防范，坚守项目进度，高效拓展知名电商、冷链医药、快递快运板块的高质量客户群，贯彻集团精细化运营理念，赢得客户认可。此外，公司商业地产板块在福清东百利桥等项目上取得阶段性进展。公司经营管理方面，构建集团大管控体系，建立高效组织体系，加速数字化进程，坚持合作共赢，做大做强商业零售和仓储物流业务。

（一）精细化管理积极防疫

疫情发生后，公司高度重视，积极行动，及时制定了《新冠病毒肺炎疫情疫情期间营运流程工作指引》《新型冠状病毒感染的肺炎病毒防控应急预案》、《疫情期间物业管理细则》等规范文件，对防控工作周密部署安排，形成标准化操作流程，各项保障工作落实有效，防护用品保障到位，经营环境安全有序，做到无一经营场所、无一员工发生疫情，防疫工作卓有成效。

同时，公司积极承担社会责任，缓解供应商的经营压力，给予租赁和联营供应商减免租金及管理费的支持，合计减免逾6,800万元。

（二）商业零售加快转型升级

1. 聚焦内容端，做品质商业

报告期内，东百爱琴海店完成调改升级并于2020年11月重装开业，是东百集团继“超级百货”后的第二个重磅调改作品——“无界百货”。此次调改在物理空间上打破门户壁垒，兼具购物中心体验优势与百货精细化、数据化运营优势，实现1+1>2的效应，并引进14个国际一线化妆品品牌。调改后的东百爱琴海店在开业期间客流同比增长141.99%，销售规模同比增长93.64%，34个品牌拿下区域销量冠军，其中含1个全国销量冠军。东百中心持续升级，引进CHANEL、HR赫莲娜、GUERLAIN、POLA、迪桑特、始祖鸟、泡泡玛特、乐高旗舰店等，为东百中心注入新鲜血液，打造东百中心超级百货2.0版本。

2. 加速数字化，布局线上业务

报告期内，公司加速数字化转型，推进实施“会员数字化、商品数字化、导购数字化”，各门店陆续上线云商城，并迅速开启直播销售，通过“集团性+门店性+一级营销节点+品牌”四轮驱动模式，将直播日活动逐渐常态化，全年累计开展直播超600场。通过核心品类将迅速吸粉，同时结合美妆爆品、直播日等活动引流，全年线上整体销售额逾8,000万元，VIP累计新登录人数近20万人。公司深入社群运营，为顾客提供全时线上的实时服务，截至2021年1月东百商业社群数总计624个，社群人数总计13万人。疫情期间，消费者对即时零售、即时配送的需求被发掘放大，“近场电商”成为潜在增量。东百商业与阿里集团合作启动“天猫同城购”业务，东百中心也成为了福建首家上线天猫同城购的商业体，开设双十一“城市直播间”为同城顾客带来好物和优惠，双方资源共享、全链路营销合作，共同探索同城购消费新模式。

3. 优化组织架构，管理精细化

近年来，东百商业将传统的科层式垂直组织结构逐步转变为扁平化、网络化的组织结构，使组织变得更灵活，主张最小的作战单元，发挥每一个个体的能动性，以组织赋能，让企业更具活力。同时，公司建立了“东道主”、“东百英才”人才培养体系，细化管理模型，落地门店责任人、品牌责任人评价模型，推进梯队人才培养，保持整个组织的活力和竞争力。

（三）仓储物流持续拓展规模

截至报告期末，公司运营及储备中的物流项目建筑面积约 182 万平方米，土地面积约 202 万平方米。其中，公司持有 100% 股权的已竣工物流项目建筑面积约 21 万平方米；转让部分股权公司负责运营管理的已竣工物流项目建筑面积约 50 万平方米；在建物流项目建筑面积约 84 万平方米；储备物流项目建筑面积约 27 万平方米。报告期内，公司完成转让佛山睿信物流管理有限公司 80% 股权给美国黑石集团的交易，该物流项目建筑面积约 15 万平方米，项目累计收益约 2.21 亿元，归属于 2020 年度收益 0.73 亿元。

报告期内，公司稳定运营物流项目达到 95.67% 的高出租率，在管物流项目租金及物业管理费总收入逾 2 亿元，与京东、顺丰、SHEIN（希音）、国药等 20 多家大客户开展了密切合作，电商及快递快运类客户是需求的主要动力，租赁面积占比 79.2%。

未来，公司将继续围绕现有物流网络节点布局，加大对粤港澳大湾区、京津冀、长三角区域的核心物流网络节点建设力度，并逐步完成对中部“一带一路”倡议重要节点城市物流网络的进一步覆盖。

（四）商文旅项目顺利推进

公司于 2019 年成功竞得福清利桥片区一宗 19 万平方米的商业用地，规划整体开发、重现福清利桥历史文化街区，打造具有人文历史特色的城市商业综合体和文旅新地标。报告期内，公司相继完成对荷园、卢氏侨厝、吴氏侨厝、黄氏民居群、林氏岭顶厝、闽剧院等保留建筑的修缮工作，福清东百利桥项目整体设计及建设工作正在有序推进中。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 18.24 亿元，较上期减少 55.51%；归属上市公司股东的净利润实现 2.05 亿元，较上期减少 43.16%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 0.26 亿元，较上期减少 81.74%。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	182,404.20	410,005.84	-55.51
营业成本	101,727.91	314,181.14	-67.62
销售费用	32,346.83	33,292.62	-2.84
管理费用	19,947.32	18,858.13	5.78
财务费用	14,593.90	12,953.67	12.66
其他收益	3,601.48	514.70	599.72
信用减值损失	-456.53	-131.00	-248.50
资产减值损失	-155.32	-84.21	-84.44
营业外支出	2,648.69	1,954.39	35.53
所得税费用	12,532.45	21,436.78	-41.54
经营活动产生的现金流量净额	-6,843.42	14,278.26	-147.93
投资活动产生的现金流量净额	-106,201.75	14,803.69	-817.40
筹资活动产生的现金流量净额	117,164.86	-27,218.28	530.46

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司营业收入实现 182,404.20 万元，较上期减少 55.51%，其中主营业务收入实现 180,561.53 万元，较上期减少 54.85%，具体情况分析如下：

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业零售	141,298.38	78,906.07	44.16	-55.67	-69.09	增加 24.25 个百分点
商业地产	26,545.97	19,459.96	26.69	-45.15	-22.57	减少 21.38 个百分点
仓储物流	9,129.84	842.19	90.78	45.69	39.20	增加 0.43 个百分点
酒店餐饮	3,333.88	2,074.86	37.76	132.95	150.25	减少 4.31 个百分点
供应链管理	253.46	274.78	-8.41	-98.99	-98.90	减少 8.86 个百分点
合计	180,561.53	101,557.86	43.75	-54.85	-66.89	增加 20.47 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	128,484.47	77,880.86	39.39	-56.85	-66.99	增加 18.62 个百分点
西北地区	46,877.14	22,786.42	51.39	-49.70	-65.96	增加 23.22 个百分点
华北地区	3,090.99	526.06	82.98	-55.24	-85.73	增加 36.38 个百分点
华南地区	1,941.13	364.52	81.22	33.19	86.67	减少 5.38 个百分点
华中地区	87.83		100.00			
西南地区	79.97		100.00	-85.26	-100.00	增加 2.4 个百分点
合计	180,561.53	101,557.86	43.75	-54.85	-66.89	增加 20.47 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

①主营业务分行业情况的说明:

A. 商业零售业务收入较上期下降 55.67%，主要是报告期公司执行新收入准则，联营模式采用净额法核算，与上期采用总额法核算相比，收入减少。上期调整为净额法可比口径的收入为 13.05 亿元，报告期较上期增长 8.25%，主要是由于 2019 年新开门店在 2020 年的收入增量，以及存量门店受新冠疫情影响收入较上期减少共同影响所致。毛利率较上期增加 24.25 个百分点，主要是报告期公司执行新收入准则影响所致。

B. 商业地产业务收入较上期下降 45.15%，主要是报告期福安东百广场项目及兰州国际商贸中心项目商铺销售收入较上期减少共同影响所致；毛利率减少 21.38 个百分点，主要是报告期兰州国际商贸中心项目毛利率较高的商铺销售收入减少及福安东百广场项目车位毛利率较低影响所致。

C. 仓储物流业务收入较上期增长 45.69%，主要是仓储物流报告期新增福州华威项目一期及北京亦庄、嘉兴王店项目租金收入增加所致。

D. 酒店餐饮收入较上期增长 132.95%，主要是东百坊巷大酒店于 2018 年 9 月开始重新装修，并于 2019 年 6 月末恢复营业，同期不具有可比性。

E. 供应链管理业务收入较上期下降 98.99%，主要是报告期公司经营业务调整，供应链业务缩减；毛利率较上期减少 8.86 个百分点，主要是报告期经营品类聚丙烯价格波动较大影响所致。

②主营业务分地区情况的说明:

A. 华东地区收入较上期下降 56.85%，主要是商业零售业务收入减少（原因同上）、仓储物流新增福州华威项目一期租金收入、供应链管理业务缩减共同影响所致。

B. 西北地区收入较上期下降 49.70%，主要是商业零售业务执行新收入准则所致。

C. 华北地区收入较上期下降 55.24%，主要是供应链管理业务缩减所致。

D. 华南地区收入较上期增长 33.19%，主要是仓储物流佛山芦苞项目租金、管理费收入增加所致。

E. 西南地区收入较上期下降 85.26%，主要是仓储物流成都新津项目转让报告期租金收入减少所致。

(2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3) 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商业零售	百货成本	78,906.07	77.70	255,239.17	83.20	-69.09	主要是报告期公司执行新收入准则带来的影响；上期调整为净额法可比口径的成本为 6.71 亿元，报告期较上期增长 17.67%，主要是自营化妆品销售业绩大幅增长相应成本增加、2019 年新开租赁门店在 2020 年带来的成本增量，以及存量租赁门店受新冠疫情影响业绩下降相应成本减少共同影响所致
商业地产	建造成本	19,459.96	19.16	25,133.50	8.19	-22.57	报告期商业地产销售收入减少相应的成本减少
仓储物流	仓储成本	842.19	0.83	605.01	0.20	39.20	报告期新增福州华威项目一期，减少成都新津项目仓储租赁成本共同影响所致
酒店餐饮	酒店成本	2,074.86	2.04	829.10	0.27	150.25	东百坊巷大酒店重装后于 2019 年 6 月正式营业，报告期收入增长相应成本增加
供应链管理	贸易成本	274.78	0.27	24,962.79	8.14	-98.90	报告期经营业务调整，供应链业务缩减收入减少相应的成本减少
合计		101,557.86	100.00	306,769.58	100.00	-66.89	

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

①商业地产业务前五名客户销售额 2,119.51 万元，占年度销售总额 7.98%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

②百货零售业务主力顾客群一般为个人消费者，无法统计前五名客户情况。

③商业地产业务前五名供应商采购额 56,869.55 万元，占年度采购总额 78.77%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 3,337.92 万元，占年度采购总额 4.62%。

④百货零售经销业务前五名供应商采购额 45,798.58 万元，占商业零售经销年度采购总额 93.21%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%；

3. 费用

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	32,346.83	33,292.62	-2.84
管理费用	19,947.32	18,858.13	5.78
财务费用	14,593.90	12,953.67	12.66

财务费用较上期增长 12.66%，主要是报告期内贷款规模较上期有所增加，相应支付的利息支出与融资费用增加。

4. 研发投入

(1) 研发投入情况表

适用 不适用

(2) 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-6,843.42	14,278.26	-147.93
投资活动产生的现金流量净额	-106,201.75	14,803.69	-817.40
筹资活动产生的现金流量净额	117,164.86	-27,218.28	530.46

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上期减少 2.11 亿元，主要是商业地产经营性现金净流入较上期减少 2.25 亿元所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上期减少 12.1 亿元：①现金流入较上期减少 8.51 亿元，主要是收回参股公司财务资助及资金占用费较上期减少 5.56 亿元，收回购买的理财产品资金较上期减少 1.01 亿元，转让仓储物流项目的现金流入较上期减少 1.94 亿元；②现金流出较上期增加 3.59 亿元，主要是支付仓储物流项目投资款较上期增加 5.45 亿元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产较上期减少 1.81 亿元。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期增加 14.44 亿元：主要是公司借款净流入较上期增加 15.37 亿元，上期支付公司股份回购款项 1.5 亿元，归还被并购公司原股东借款较上期增加 2.4 亿元共同影响所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

为更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，便于投资者了解公司客观的资产状况，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。公司投资性房地产后续计量方法自 2020 年 1 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。目前，公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。投资性房地产会计政策变更后，公司以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。报告期投资性房地产公允价值变动收益为 25,756.80 万元，占本期利润总额的 65.22%。

(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
应收账款	3,236.32	0.27	5,384.79	0.53	-39.90	福安东百广场项目期初应收房款 0.12 亿元本期收回
长期股权投资	30,084.10	2.52	20,613.58	2.02	45.94	报告期转让佛山睿信股权，并对剩余 20% 股权采用公允价值计量增加 0.69 亿元；新增参股公司睿达诚开股权投资有限公司 49% 股权投资 0.24 亿元
投资性房地产	603,273.77	50.44	422,775.11	41.33	42.69	报告期仓储物流增加 9.41 亿元，其中新增项目增加 14.54 亿元，上年存量项目增加 1.58 亿元，报告期转让佛山睿信股权较期初减少 6.71 亿元；商业零售增加 2.25 亿元；商业地产增加 6.39 亿元，主要是福安东百广场项目出租开发产品转入投资性房地产核算
应付账款	82,005.98	6.86	101,444.04	9.92	-19.16	报告期仓储物流新增应付工程款 0.49 亿、新增股权收购尾款 0.32 亿元、应付郑州空港项目股权尾款减少 0.24 亿元；商业零售代收商户营业款增加 1.20 亿元
其他应付款	124,686.08	10.43	87,759.85	8.58	42.08	
预收账款	2,522.79	0.21	40,393.53	3.95	-93.75	报告期福安东百广场项目交付结转使得合同负债减少 0.80 亿元，兰州中心商业预付卡收款增加 0.13 亿元
合同负债	28,680.48	2.40				
其他流动负债（剔除有息负债）	1,093.65	0.09				
其他非流动负债（剔除有息负债）	1,614.95	0.14				
长期应付款	484.97	0.04	1,123.60	0.11	-56.84	仓储物流子公司分期支付的土地补偿金余款 523 万元在报告期一次性支付
递延收益	6,426.56	0.54	2,872.15	0.28	123.75	报告期仓储物流并购福州华威项目，其原有专项补助资金并入
短期借款、	456,044.32	38.13	334,831.09	32.73	36.20	报告期公司仓储物流项目

其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款（含黄金租赁、短期融资券）						收购及建设等对资金的需求增加，故贷款规模较上期期末增加（比较项目中其他流动负债、一年内到期的非流动负债仅含有息负债）
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--

其他说明

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	52,087,791.40	福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金、仓储物流项目收购意向金、农民工工资保证金等
固定资产	491,629,231.91	用于抵押
投资性房地产	3,360,987,790.66	用于抵押
合计	3,904,704,813.97	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

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

零售行业经营性信息分析

1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	城市	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
			门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
华东地区	福州	百货商场	1	11.29	1	9.25
	福州	购物中心			4	23.95
	福安	购物中心	1	7.14		
	厦门	购物中心			1	4.10
西北地区	兰州	购物中心	1	20.88		
合计			3	39.30	6	37.31

注：东百中心由 A、B、C 三馆组成，上表统计时作为 1 家门店列入“自有物业门店”，其中 A、B 馆为自有物业，面积计入自有物业门店，C 馆为租赁物业，面积计入租赁物业门店。

序号	城市	经营业态	门店名称	地址	建筑面积 (m ²)	开业时间	物业权属	租赁期限
1	福州	百货商场	A 馆	福州市鼓楼区八一七北路 84 号	71,284.73	1957 年 11 月	自有	/

			B 馆	福州市鼓楼区杨桥东路 8 号	41,596.23	2004 年 3 月	自有	/
			C 馆	福州市鼓楼区八一七北路三坊七巷南街商业中心	46,200.00	2018 年 9 月	租赁	10 年
			东百中心小计		159,080.96			
2	福州	百货商场	东百爱琴海店	福建省福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场	45,347.00	2015 年 9 月	租赁	20 年
				福建省福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场室内壹层	986.00	2020 年 11 月	租赁	10 年
				小计	46,333.00			
3	福州	购物中心	东百优品城元洪店	福州市台江区台江路 95 号	80,985.70	2007 年 5 月	租赁	20 年
4	福州	购物中心	东百城群升店	福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2 楼	32,798.43	2008 年 12 月	租赁	15 年
5	福州	购物中心	东百运动生活城	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及鳌峰广场地下停车场负二、负三层	77,939.97	2021 年二季度	租赁	15 年 1 个月
6	福州	购物中心	东百城永嘉天地店	福州市闽侯县国宾大道 268 号	47,788.37	2019 年 5 月	租赁	15 年
7	厦门	购物中心	东百城蔡塘店	厦门市湖里区吕岭路 1068 号蔡塘社区发展中心半地下层至三层	41,026.72	2014 年 9 月	租赁	20 年
8	福安	购物中心	东百城福安店	福安市坂中乡富春大道 17 号	71,370.24	2019 年 7 月	自有	/
9	兰州	购物中心	兰州中心	甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号	208,792.77	2019 年 1 月	自有	/
合计					766,116.16			

注 1: 报告期门店租赁面积变动情况详见第五节、第十五项、(一) 托管、承包、租赁事项, 第 3 点租赁情况说明。

注 2: 东百运动生活城于 2018 年 9 月部分开业, 预计将于 2021 年二季度全面开业。

2. 报告期内门店变动情况

无

3. 报告期零售主营业务门店店效情况

(1) 报告期门店零售收入情况

单位: 万元 币种: 人民币

地区	经营业态	报告期零售收入	上年同期零售收入	同比增减(%)	年零售收入坪效(万元/m ²)
华东地区	百货商场	62,512.34	181,273.35	-65.51	1.07
	购物中心	3,131.99	22,443.52	-86.05	0.16
西北地区	购物中心	23,473.59	62,523.80	-62.46	0.80

报告期门店零售收入较上期下降 66.53%，主要是公司执行新收入准则，联营模式采用净额法核算以及存量门店受新冠疫情影响，收入较上期减少，2019 年新开门店带来的报告期收入增量共同影响所致。上期调整为净额法可比口径后，门店零售收入情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

地区	经营业态	报告期零售收入	上年同期零售收入	同比增减(%)	年零售收入坪效(万元/m ²)
华东地区	百货商场	62,512.34	55,418.78	12.80	1.07
	购物中心	3,131.99	3,530.42	-11.29	0.16
西北地区	购物中心	23,473.59	19,225.16	22.10	0.80

(2) 报告期门店租赁收入情况

单位：万元 币种：人民币

地区	经营业态	报告期租赁收入	上年同期租赁收入	同比增减(%)	年租赁收入坪效(万元/m ²)
华东地区	百货商场	9,016.32	10,261.34	-12.13	0.16
	购物中心	15,101.32	17,095.98	-11.67	0.08
西北地区	购物中心	13,456.21	12,632.96	6.52	0.18

注：上述数据不含租赁配套收入。

①华东地区百货商场及购物中心租赁收入较上期减少，主要是受新冠疫情影响收入减少及东百城永嘉天地店为 2019 年新开门店报告期收入增加共同影响所致。

②西北地区购物中心租赁收入较上期增加，主要是兰州中心为 2019 年新开门店，报告期收入增加所致。

4. 报告期零售主营业务分经营模式情况

单位：万元 币种：人民币

项目	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
经销模式	52,402.72	49,137.39	6.23	31.57	35.64	-2.81
联营模式	36,715.20		100.00	-83.78	-100.00	83.06
租赁模式	52,180.46	29,768.68	42.95	-0.55	-12.67	7.92

注：联营模式营业收入及营业成本分别较上期下降 83.78%及 100%，主要是公司执行新收入准则，按新收入准则可比口径，营业收入较上期增长 6.33%。

5. 自营模式下商品采购与存货情况说明

- (1) 商品货源情况：自营商品主要从厂商、代理商处采购。
- (2) 货源中断风险及对策：采购部门根据销售情况随时关注库存指标，针对低库存及时进行补货，超期库存及时预警，同时采取退换货或促销的方式消化超期库存；重大节假日，大型营销节点，采购部门根据预计业绩提前联系货源备好足够量的库存，避免出现断货。
- (3) 对滞销商品及过期商品的处理政策及减值计提政策：针对滞销商品，公司区分不同情况采取退换货、折价销售处理等政策。具体存货减值计提政策详见第十一节、第五项、第 15 点“存货”说明。

6. 与零售行业特点相关的费用项目及变化分析

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)
租金及物管费用	6,906.61	6,902.22	4.39	0.06
广告宣传及促销费	3,518.48	5,069.26	-1,550.79	-30.59
装修费摊销	7,484.26	7,332.70	151.56	2.07

7. 线上销售

2020 年各门店陆续上线云商城，完善智慧零售矩阵，探索零售数字化转型。全年线上整体交易额 8,222 万元，实现营业收入 4,452 万元，占公司百货零售销售收入总额比例为 3%。

8. 会员管理

公司实行 VIP 会员管理制，截止报告期末会员人数达 224.25 万，会员消费占比联营销售 88.64%。坚持通过“顾客委员会”建立沟通渠道，了解顾客需求，增加顾客粘性。门店根据各自会员特性开展 VIP 沙龙活动，得到会员一致好评。秉持“一切从顾客出发”，提供更精准化的服务。

9. 其他说明

适用 不适用

商业房地产行业经营性信息分析

(1) 报告期内商业地产开发投资情况

项目名称	权益比重 (%)	地区	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	用地面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积(平 方米)	总投资额 (万元)	报告期实际 投资额(万 元)
兰州国际商贸中心	48.45	甘肃 兰州	商业	在建项目	72,541	425,025	587,434	31,500	555,934	610,000	7,753
福安东百广场	100	福建 福安	住宅、 商业	在建项目	122,491	349,457	442,463	37,662	404,801	258,000	3,859
福清东百利桥项目	100	福建 福清	商业	在建项目	190,766	160,940	268,623	169,482	0	250,000	64,239
合计					385,798	935,422	1,298,520	238,644	960,735	1,118,000	75,851

截止报告期末福清东百利桥项目规划总平方案尚在优化，上述项目指标待细化。

(2) 报告期内商业地产销售情况

项目名称	权益比重%	地区	经营业态	报告期可供出售 面积(平方米)	本期预售面 积(平方米)	累计预售面 积(平方米)	本期预售金 额(万元)	累计预售金 额(万元)	本期结算面 积(平方米)	累计结算面 积(平方米)
兰州国际 商贸中心	48.45	甘肃 兰州	商业	230,503.65	821.26	128,588.30	2,425.15	245,479.56	1,358.78	128,057.16
福安东百广场	100	福建 福安	住宅、 商业	378,454.26	8,161.43	264,918.14	6,601.46	213,293.42	37,784.28	263,786.69
合计				608,957.91	8,982.69	393,506.44	9,026.61	458,772.98	39,143.06	391,843.85

注 1：福清东百利桥项目开发建设中，尚未销售。

(3) 报告期内公司商业地产项目部分交房，预售结转及租赁实现营业收入 26,545.97 万元，报告期末未结算的合同负债为 18,475.49 万元。具体经营情况如下：

单位：万元 币种：人民币

项目名称	地区	经营业态	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减
兰州国际商贸中心	甘肃兰州	商业	5,337.09	1,479.37	72.28	-63.74	-72.88	增加 9.33 个百分点
福安东百广场	福建福安	住宅、商业	21,208.88	17,980.59	15.22	-37.02	-8.63	减少 26.35 个百分点
合计			26,545.97	19,459.96	26.69	-45.15	-22.57	减少 21.38 个百分点

(4) 报告期内公司商业地产项目无新增土地储备

(5) 报告期内公司财务融资情况（商业地产项目）

单位：万元 币种：人民币

项目	期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
兰州国际商贸中心项目	70,668.80	6.09	2,031.59
福安东百广场项目	25,831.77	4.89	1,359.07
福清东百利桥项目	82,788.44	4.89	3,158.02
合计	179,289.01	5.36	6,548.68

(五) 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，公司及子公司对外股权投资交易总价为人民币 31,999.34 万元，均为收购仓储物流项目公司股权事项，上述投资总额比上年同期减少人民币 62,516.48 万元，降幅 66.14%。

报告期内，公司在内地投资新设 8 家子公司，合计注册资本为 13,700 万元人民币，在香港投资新设 1 家子公司，注册资金 100 万港币。

报告期内，公司对各级子公司的增资金额合计人民币 27,408.91 万元，其中对佛山睿信物流管理有限公司增资人民币 15,508.91 万元，对西藏信志企业管理咨询有限公司增资人民币 5,200 万元，对湖北台诚食品科技有限公司增资人民币 4,500 万元，对福清东百置业有限公司增资人民币 2,200 万元。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

①关于收购肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司 100%股权事项

2020年2月，公司全资子公司平潭信伟资产管理有限公司成功竞得肇庆市高新区建设投资开发有限公司（以下简称“转让方”）整体转让的肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司（以下简称“肇庆鹏程”）100%股权和相关债权。双方于2020年2月24日签署正式《产权交易合同》，2020年3月进行交割结算，最终交易总价为人民币6,600万元，其中肇庆鹏程100%股权转让对价为人民币1,195.19万元，转让方对肇庆鹏程全部债权转让价格为人民币5,404.81万元，2020年3月，双方已完成肇庆鹏程90%股权工商过户登记及交割确认手续（具体内容详见公司于2020年2月20日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体刊登的相关公告及2020年半年报有关内容）。

2021年3月，双方办理完毕肇庆鹏程剩余10%股权工商过户登记手续。

②关于收购上海博百供应链管理有限公司 100%股权事项

2020年4月，公司全资子公司平潭信宏资产管理有限公司通过收购来宾市兴宾区如德商贸中心、来宾市满谦商贸中心（有限合伙）合计持有的上海博百供应链管理有限公司100%股权（以下简称“上海博百”），以间接持有博洛尼智能科技（天津）有限公司（以下简称“博洛尼智科”）100%股权，博洛尼智科于2018年11月取得位于天津市宝坻区大口屯镇约7.67万平米国有建设用地使用权（以下简称“标的地块”），本次交易总价为人民币7,699.73万元，其中上海博百100%股权转让对价为人民币4,039.73万元，全部债权转让价格为人民币3,660.00万元。2020年4月，有关各方根据协议约定完成上海博百的工商变更登记及交割确认手续，交易完成后，标的地块作为公司仓储物流项目进行高标仓的开发建设及运营管理。

③关于收购常熟榕通供应链管理有限公司 100%股权事项

2020年6月，经公司第十届董事会第三次会议审议通过，同意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10,100万元收购共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、共青城德昱投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊合计持有的常熟星宇新兴建材有限公司（报告期内已更名为：常熟榕通供应链管理有限公司，以下简称“常熟榕通”）100%的股权。2020年8月，有关各方根据协议约定完成了常熟榕通工商变更登记及交割确认手续（具体详见公司于2020年6月24日、7月4日、8月8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关于收购武汉市联禾华实业有限公司 100%股权事项

2020年12月，经公司第十届董事会第九次会议审议通过，同意公司全资子公司平潭信隆资产管理有限公司（以下简称“平潭信隆”）收购联华食品有限公司持有的武汉市联禾华实业有限公司（以下简称“武汉联禾华”）100%的股权，本次交易暂定股权转让对价为人民币4,952.49万元，同时，平潭信隆承担武汉联禾华债务人民币2,647.12万元。2021年4月，有关各方根据《股权转让协议》约定已办理完毕武汉联禾华90%股权工商过户登记及交割确认手续（具体详见公司于2020年12月17日、12月24日及2021年4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）。

⑤关于其他收购仓储物流项目公司股权事项的进展情况

2020年1月，公司全资子公司平潭信海资产管理有限公司与相关交易各方完成收购固安慧园供应链管理有限公 100%的股权事项的工商变更登记及交割确认手续（具体内容详见公司于2019年12月7日、2020年1月22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）。

2020年2月，公司全资子公司西藏信茂企业管理有限公司与相关交易各方完成收购福建华威物流供应链有限公司 100%的股权事项的工商变更登记及交割确认手续（具体内容详见公司于2019年7月5日、2019年7月6日、2020年2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）。该项目原股权转让协议约定交易价格为人民币 33,435 万元，双方交割结算最终交易价格调整为人民币 34,128.26 万元。

2020年8月，公司子公司西藏信志企业管理咨询有限公司与相关交易各方完成收购常熟神州通工业地产开发有限公司 100%的股权事项的工商变更登记及交割确认手续（具体内容详见公司于2019年6月12日、2020年8月8日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体刊登的相关公告）。

(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	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产				731,634.28
其他非流动金融资产	26,686,358.01	26,255,159.52	-431,198.49	-431,198.49
合计	26,686,358.01	26,255,159.52	-431,198.49	300,435.79

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

1. 关于转让佛山睿信物流管理有限公司80%股权事项

报告期内，公司第九届董事会第三十三次会议及2020年第一次临时股东大会审议通过《关于转让佛山睿信物流管理有限公司80%股权的议案》，同意公司全资子公司平潭信友资产管理有限公司将持有的佛山睿信物流管理有限公司（以下简称“佛山睿信”）80%股权转让给黑石集团控制的企业 DC Foshan Holdings II Limited。交易各方于2020年2月签署正式《买卖协议》及其他协议，暂定佛山睿信80%股权的转让价格为人民币26,947.62万元。交易各方于2020年6月29日完成本次股权转让资产交割手续，股权转让价格按截止交割日前一工作日佛山睿信资产净值调整为人民币27,980.64万元，交易对方已于交割当日支付了51%的股权转让款合计人民币14,270.12万元，剩余49%股权转让款人民币13,710.51万元预计于交割日后12个月且满足尾款支付其他先决条件后第10个工作日支付，同时将根据其他费用调整（如适用）进行最终结算，同时佛山睿信与公司之间债权债务已全部结清（具体内容详见公司于2020年1月18日、2月5日、2月22日、7月1日及7月2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）。

2. 关于转让成都欣嘉物流有限公司80%股权事项

2019年12月，公司第九届董事会第三十一次会议审议通过《关于转让成都欣嘉物流有限公司80%股权的议案》，同意公司全资子公司平潭信智资产管理有限公司将持有的成都欣嘉物流有限公司（以下简称“成都欣嘉”）80%股权转让给黑石集团控制的企业 DC Chengdu Holdings II Limited，本次股权转让价格暂定为人民币17,677.25万元。协议各方已于2019年12月完成本次股权转让事宜的资产交割手续，交易对手方已按照约定支付51%的股权转让款共计人民币9,015.40万元。2020年3月，成都欣嘉偿还公司欠款本金共计人民币4,972.43万元，相关利息已于2020年4月全部偿

还，成都欣嘉与公司之间债权债务已全部结清（具体内容详见公司于 2019 年 12 月 7 日、12 月 11 日、12 月 31 日、2020 年 3 月 21 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）。

2020 年 12 月，公司已收到 DC Chengdu Holdings II Limited 支付的剩余 49%股权转让款合计人民币 8,128.78 万元，该金额系根据有关费用调整情况最终确定。

3. 关于转让平潭广志投资合伙企业（有限合伙）出资份额的事项

2020 年 10 月，公司第十届董事会第七次会议审议通过《关于转让平潭广志投资合伙企业（有限合伙）出资份额的议案》，同意公司全资子公司东百投资有限公司将持有的平潭广志投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“平潭广志”）1%出资份额（普通合伙份额）以 0 元转让给赖颖雄先生，平潭广志及其持股 51%的睿达诚开股权投资有限公司不再纳入公司合并报表范围。2020 年 12 月，赖颖雄先生对平潭广志进行增资，增资后公司间接持有的平潭广志份额被稀释为 7.62%，同时公司将平潭广志剩余 7.62%出资份额全部转让给赖颖雄先生和陆乐先生，转让完成后公司不在持有平潭广志任何份额，但仍间接持有睿达诚开 49%股份。平潭广志已于报告期内完成上述出资份额转让及其他相关事项的工商变更登记手续，并取得最新营业执照（具体内容详见公司于 2020 年 10 月 30 日、12 月 24 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）。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业性质	权益比例 (%)	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
兰州东方友谊置业有限公司	房地产开发、销售、物业管理	48.45	20,000.00	370,083.97	102,913.58	47,794.64	12,405.21
福安市东百置业有限公司	房地产开发、销售、物业管理	100.00	18,900.00	111,794.18	50,551.92	23,186.09	449.26
福建东方百货管理有限公司	百货零售、租赁	100.00	8,000.00	60,648.21	5,686.92	26,622.42	-2,163.97
中侨（福建）房地产有限公司	租赁、物业管理	100.00	6,452.00	45,769.65	38,213.04	1,555.06	1,622.93
福州百华房地产开发有限公司	租赁、物业管理	100.00	1,800.00	35,825.29	27,854.81	3,834.35	552.95
福建东百物业管理有限公司	物业管理	100.00	1,000.00	3,299.60	1,829.18	3,472.65	270.85
东百物流有限公司	资产管理、项目投资、管理咨询；	100.00	10,000.00	346,655.42	75,703.00	8,349.10	13,523.78
福州东百超市有限公司	超市零售	100.00	1,300.00	1,632.12	1,627.31	95.33	61.04
福清东百置业有限	房地产开发、销售、物业管	100.00	7,200.00	115,301.66	4,469.84		-453.33

公司	理						
东百瑞兴 资本管理 有限公司	资产管理、项 目投资、管理 咨询；	100.00	9,000.00	4,390.59	-1,397.60	1,123.53	-160.53
福建东百 坊巷大酒 店有限公 司	酒店及餐饮 管理	100.00	1,000.00	6,476.23	299.06	3,333.88	-208.33
莆田东百 商业管理 有限公司	租赁、物业管 理	100.00	200.00	7,915.93	6,159.40	522.24	591.04

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、 公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1. 商业零售行业

2021 年，伴随经济复苏持续向好，消费正强势回归。根据国家统计局数据显示，2021 年 1-2 月份，社会消费品零售总额 6.97 万亿元，同比增长 33.8%，较 2019 年 1-2 月份增长 6.4%。商务部部长王文涛在全国两会期间表示“对今年消费总的判断，应该是处于一种恢复性的快速增长”。

从行业发展趋势上看，未来将提倡升级传统消费，培育新型消费，创新消费平台，改善消费环境。首先商业业态结构将持续调整优化、丰富创新，重消费体验。购物中心、百货店等业态及时调整经营结构，提升购物环境，丰富消费体验，由传统销售场所向社交体验、家庭消费、时尚消费、文化消费等转变。其次经营机制创新协同将被不断拓宽。商业零售企业在理念、技术、模式将持续创新，提升数字化转型，积极探索 5G、物联网、大数据等新一代信息技术，加强信息消费，拥抱新型消费。最后企业的资源整合能力将被持续推进。将通过多种形式整合资源，将线下物流、服务、体验等优势与线上商流、资金流、信息流加速融合，打造完整的消费链路，实现产业升级。

公司将加快推进商业零售调改升级，不断优化消费结构与消费环境；深化信息化建设，以会员数字化、商品数字化、导购数字化为基础，以数字化营销和数据化运营为两大抓手，通过微信云商城和天猫同城购平台持续推进智慧零售。并且基于会员数据的沉淀积累和深度运营，以精准高效、线上线下一体化的运营方式，提升商业运营效率，实现东百商业的数字化转型；同时优化组织架构、创新管理方式，推动商业零售、仓储物流的有机融合，进一步巩固公司在福建区域商业零售的领军地位。

2. 仓储物流行业

疫情期间居民消费习惯发生改变，预计电商业务将继续保持增长。同时，国家所倡导的“内外双循环”也将仓储物流的发展放到了重要位置，无论是“国内循环”还是“国外循环”都离不开高效的物流体系，目前我国高标仓规模占整体仓储的比重尚不足 10%，与世界平均水平相比存在明显差距，未来潜在市场有望逐步释放。根据世邦魏理仕报告显示，受益于电商、第三方物流需求增长，可选消费行业周期性回升以及企业仓储需求升级，2021 年高标仓新增需求同比增长 30%-50%，整体市场租金将恢复增长。

随着国内 REITs 试点工作的推进，有利于盘活仓储物流资产，拓宽融资渠道，提升投资建设和运营效率，形成良性投资循环，为行业发展带来新的机遇。同时，“仓储物流+金融工具”的轻资产模式已然成为发展的关键，深入物流产业链条，形成强运营能力，与客户达成紧密合作，才能在未来形成竞争力。

目前，东百集团已经在长三角、大湾区、京津冀等地区布局高标仓，未来公司将加快拿地速度，聚焦电商平台和医药冷链客户的市场机会，积极探索如产业基金、REITs 等新的融资渠道，实现快速高效的发展，不断提高行业市场占比。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将继续以“立足福建，走向全国”为发展方向，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动，持续深化在商业零售及仓储物流领域的战略布局，专注于生活消费领域基础设施的提供和运营，并通过全面数字化转型、多业态及轻资产商业发展模式的探索、积极推动主题基金的建立，创造更贴合消费需求及发展趋势的商业新业态；形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络。

1. 商业零售

东百商业将秉承精心服务每一位消费者的品质生活为使命，坚持效益优先的经营原则，确保区域领先、区域做强的总体目标不动摇，在“品质商业”经营的基础上，结合商业模式的迭代发展，积极拥抱数字化转型浪潮，推动“商业零售”向“智慧零售”转型；不断对城市核心商业综合体产品模型进行锤炼和优化，培养精英化商管团队，为商业零售管理输出及轻资产化发展奠定坚实基础；同时，通过与外部平台公司共同探索合作，开拓跨境、免税等新业务发展机会。

2. 仓储物流

东百物流将紧紧围绕“规模化”“强效益”两大主题持续发展，重点聚焦国内物流核心区域，通过产业基金、资管平台推动物流业务规模化发展，努力成为以粤港澳大湾区、长三角、京津冀核心城市群为基础，以华中、西南、西北重要节点城市为支撑，以新兴仓储物流城市为补充的现代化物流资产运营商；同时，以项目工程建设和运营效率的提升持续优化经营效益，并对关联性产业链进行投资、加快与客户联动，提供一体化的业务服务。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，公司将以“目标明确、战略深化、组织变革、资本驱动”十六字开启东百集团战略关键之年，继续将坚持创新发展，持续推进转型变革，提升管理效率，提升核心竞争力，实现商业零售、仓储物流的高质量发展。

1. 商业零售业务

(1) 做强存量，品质提升

标杆门店东百中心、兰州中心、东百爱琴海持续升级，打造东百商业区域型标杆；发展门店维稳经营，持续发展；集中精力攻克难点，突破创新，通过门店必赢之战，实现存量项目品质全面升级。

(2) 数字化运营，搭建精准营销体系

聚焦会员、商品、导购数字化，深化与国内大型电商在线上零售与线下体验的战略合作，推动南北双塔的数字化，带动东百商业的数字化转型。通过建立数据分析模型、搭建扁平化组织架构、重构内部考核体系等方式，全面提升一线营运管理人员的数据化、精细化运营水平、组织能力，建立精准营销体系。

(3) 加强多元化合作，探索发展新业务模式

2020 年 7 月，公司及子公司兰州东方友谊置业有限公司已分别向相关政府部门递交了有关支持申请免税品经营资质的请示，公司将持续关注免税政策变动，与有关部门保持沟通。同时，公司在数字化会员体系不断完善的基础上，将积极与消费领域跨境电商、具有免税业务资质企业等共同探索新业务发展机会。

(4) 产品模型优化，推动商管轻资产项目拓展

公司将重点推动城市核心商业超级百货模式的轻资产项目输出，在产品模型持续优化的基础上，建立商管投资平台、大力打造商管核心团队。

(5) 推进福清利桥商业项目建设，打造“商文旅”特色新项目

以成功运营“东百中心-三坊七巷”、“兰州中心-甘肃省博物馆”商业与文化、旅游相结合的项目经验为基础，重点推动福清利桥商业项目的打造，力争将项目打造成为全国 4A 级（或以上）旅游景区，建立东百“商文旅”项目标杆模型。

2. 仓储物流业务

(1) 落地物流产业基金，保障仓储物流业务发展需要

为提高开发效率，放大轻资产运营效益，公司将以自有优质物流资产以及项目持续获取能力为基础，拓展融资渠道和融资方式，积极推进与国内外产业基金、各类金融机构合作，在公司物流资产开发或运营阶段设立物流产业基金进行赋能和管理，实现战略发展目标。

(2) 完善开发建设流程，提升工程管理水平

参照市场需求和公司开发思路，进一步完善项目设计和开发标准化流程，满足投资和租赁需求，有效控制工程成本；通过完善招采流程、质量控制、施工管理等，提升工程管理水平。

(3) 科技赋能，提高运营管理效率，打造智慧生态园区

通过数字化物业管理，建立仓储运营大数据库，提高运营管理效率，完善大客户服务体系，确保自持及基金管理项目持续运营管理效率；以合作方式引入人工智能视觉识别系统、新能源无人驾驶运输工具等进行物流园区管理场景应用，不断提升园区运营品质，打造智慧生态园区。

(4) 打造物流项目投资平台，多渠道推进项目获取

结合中央双循环战略，打造多维度投资渠道。构建物流资管平台，与多方资金合作，通过熟练的园区开发和运作、园区轻资产开发运营模式的复制，不断做大项目规模。在增值业务方面，公司将在园区规模化、网络化运营的基础上配套与集团战略相关的产业供应链服务。

(5) 加强招商和营运管理能力，发展物流园区供应链服务能力，为全国 KA 客户提供供应链一体化服务。

3. 进一步完善团队激励措施，建立持续合理的人才管理机制

为应对公司业务高速增长需要，保证公司发展，持续引进外部高端专业人才，公司将充分利用已回购股份实施股权激励，通过日常绩效奖励、超额利润分成等多元化激励措施，进一步建立健全公司人才激励机制，同时培养内部年轻新秀，不断优化现有人才结构，形成人才梯队，为公司业务的持续发展提供支持。

(四) 可能面对的风险

√适用 不适用

1. 惯性思维风险

随着经济的发展、电子商务的不断渗透，尤其在经历 2020 年疫情后，居民的线上消费意愿及依赖度也在不断加深。在社会零售品消费总额多年保持两位数增速的情况下，传统线下百货零售业却连续多年表现为负增长。要抓住社会经济发展、居民消费升级的红利就必须克服惯性思维的影响，关注微观层面的消费需求、关注行业发展趋势、不断以积极的心态拥抱变革，大胆尝试、敢破敢立。

2. 政策及监管风险

金融环境、再融资政策及银行对贷款的控制可能对项目扩展进度造成影响，公司将通过拓展融资渠道积极应对；此外，公司尝试拓展的新商业业务模式、设立仓储物流领域开发或持有基金等，有关准入条件及资质的获得将成为相关业务能否顺利拓展的重要前提和基础，公司将持续关注相关领域政策变动，并做好相关预案。

3. 转型风险

公司将在商业零售、仓储物流主业领域全面推进业态及发展模式的转型升级。无论是智慧零售、轻资产模式探索、新业务拓展，抑或是仓储物流主题基金的建立、以资管平台带动项目投拓，都不再是对传统业务模式的局部优化，都将是向着更符合时代潮流与行业发展方向的决然转身。对公司

发展战略的共识的不足、转型步骤规划设计的不当、企业文化和凝聚力的不足、组织能力的缺失都有可能

导致转型失败的风险，以上也将成为公司在转型升级中最关注的点。

4. 运营管理风险

随着公司向全新业务模式的转型，内部运营管理能力将面临挑战。业态的增加将极大增加运营管理的条线及复杂程度，业务规模的快速增长将极大提高运营管理体系的负荷，作为新业务领域的初入者，在关键节点设置、管控力度、范围等方面都将有一个探索的过程。为此，公司将通过引进关键岗位优秀人才、加强标杆学习交流、强化在岗在职培训等方式，锤炼人才团队、打造高适应性、强学习能力、强执行力的运营体系。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

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

公司2020年度利润分配预案为：公司2020年度母公司实现净利润17,479,251.75元，提取当年度法定盈余公积金后，加上年初未分配利润829,683,981.19元（含因投资性房地产会计政策变更追溯调整增加126,833,283.36元），2020年末可供全体股东分配的未分配利润为845,415,307.76元。2020年度公司拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，可供分配利润结转下年度。在相关利润分配方案制定过程中，公司独立董事发表了同意的独立意见，相关审议、决策程序合法合规，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润已超过最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，符合《公司章程》及《公司未来三年（2020年-2022年）股东分红回报规划》的相关规定。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020年	0	0	0	0	204,629,758.10	0
2019年	0	0	0	0	330,152,122.06	0
2018年	0	0	0	0	261,993,150.56	0

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年度	现金分红的金额	比例(%)
2019年	149,978,570.42	45.43

2019年，公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份，累计回购金额149,978,570.42元（不含交易费用），累计回购公司股份数量28,382,902股，占公司总股本的3.16%，股份用途为股权激励或员工持股计划（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、7月20日、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）。

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
目前公司仓储物流业务处于规模化发展阶段，福清东百利桥项目处于开发建设阶段，有重大资金需求，因此将利润留存公司，有助于保证相关业务拓展及项目建设的顺利实施，提高公司未来可持续发展能力。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 仓储物流项目投资、开发与建设 2. 福清东百利桥项目开发建设投入

二、 承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	施文义、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
	解决关联交易	施文义、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、委托管理、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

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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
与再融资相关	解决关联交易	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</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

的承诺		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。						
解决同业竞争	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	
其他	福建丰琪投资有限公司、郑淑芳、施文义、朱红志、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	《福建东百集团股份有限公司关于公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东百集团在 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间内房地产开发项目的自查情况，东百集团如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他对	分红	福建东百集团股份有限公司	未来三年（2020-2022 年）股东分红回报规划 （一）公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合方式分配股利，在符合有关法律法规及中国证监会的有关规定下，优先进行现金分红。	2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12	是	是	不适用	不适用

<p>公司中小股东所作承诺</p>		<p>(二)实施现金分红的条件:在满足以下全部条件情况下,公司可进行现金分红:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.公司当年度实现盈利; 2.在依法弥补亏损、提取法定公积金后有可分配利润且现金流量为正值; 3.公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金(含银行存款、高流动性的债券等)余额足以支付现金股利; 4.公司无重大投资计划或重大现金支出等事项(募集资金项目除外)发生。公司如有重大资金支出安排等事项发生(募集资金项目除外),可以降低分红比例。重大资金支出安排是指:公司未来12个月内拟对外投资、收购资产或者购买资产的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的10%; 5.经审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告; 6.不存在公司发行证券且进入发行阶段的情形。 <p>(三)现金分红的原则和比例:在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下,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30%。公司以现金为对价,采用要约方式、集中竞价方式回购股份的,当年已实施的股份回购金额视同现金分红,纳入该年度现金分红的相关比例计算。公司原则上进行年度分红,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。公司采取现金方式分配股利的,应当按照下列原则进行:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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,现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到80%; 2.公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到40%; 3.公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在该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或有重大资金支出安排的,可以按照前项规定处理。 <p>(四)股票股利分配的条件:在满足现金股利分配的条件下,若公司营业收入和净利润增长快速,且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下,可以在提出现金股利分配预案之外,提出并实施股票股利分配预案。</p>	<p>月31日</p>				
<p>股份限售</p>	<p>施文义、陈文胜、郑飏、李毅、施霞、陈龄、赵仕坤、魏志华、黄幸伟、刘晟、刘海芬、袁幸</p>	<p>自2020年7月25日起未来12个月没有减持东百集团股份的计划。</p>	<p>2020年7月25日至2021年7月24日</p>	<p>是</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>

		福、王海峻、林建兴、福建丰琪投资有限公司、施章峰					
	股份限售	施霞	在增持计划实施期间（2021 年 1 月 12 日至 2021 年 4 月 11 日）及法定期间内不减持东百集团股份。	2021 年 1 月 11 日至 2021 年 10 月 11 日	是	是	不适用 不适用

注：2020 年 9 月，公司原实际控制人郑淑芳女士因病逝世，施文义先生作为郑淑芳女士的继承人继承丰琪投资 100% 股权，公司实际控制人由郑淑芳女士变更为施文义先生，郑淑芳女士相关承诺已不存履行可能。

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

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

1. 2017年7月，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），并要求境内上市的企业自2020年1月1日起施行新收入准则。本公司自规定之日起开始执行。

2. 2020年6月，财政部发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

3. 2019年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号），自2020年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

4. 2020年12月3日，经公司2020年第三次临时股东大会审议批准，对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。投资性房地产会计政策变更日期为2020年1月1日。

上述会计政策变更情况详见第十一节、第五项、第42点“重要会计政策和会计估计的变更”的说明。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	28

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	30

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、 面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、 破产重整相关事项

适用 不适用

十、 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

1. 2019年10月，公司收到福建省高级人民法院送达的（2017）闽民终843号、（2017）闽民终844号、（2017）闽民终892号《民事判决书》，福建省高级人民法院对公司与福建省三信集团（莆田）商业发展有限公司（以下简称“三信公司”）之间租赁合同纠纷系列发回重审案件作出二审终审判决。公司已执行上述生效判决（具体情况详见公司于2017年7月15日、2019年10月29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，三信公司就上述全部生效判决案件向最高人民法院提出再审申请，相关案件再审申请已被最高人民法院裁定驳回。

2. 报告期内，明发集团有限公司（以下简称“明发集团”）根据中国国际经济贸易仲裁委员会作出的生效裁决向厦门东百购物中心有限公司（以下简称“厦门东百”）主张债权，因未发现厦门东百存在可供执行财产，向厦门市中级人民法院申请对厦门东百进行破产清算。2020年5月，厦门市中级人民法院作出受理明发集团对厦门东百的破产清算申请的裁定。2020年7月，厦门市中级人民法院指定瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所担任厦门东百管理人，负责破产清算事务。2020年12月，厦门市中级人民法院对厦门东百破产事项作出“（2020）闽02破82号之一”《民事裁定书》，法院认为厦门东百的财产不足以清偿破产费用，管理人请求终结本次破产清算程序符合法律规定，依照相关规定，裁定宣告厦门东百破产，终结本次破产程序（具体内容详见公司于2020年4月30日、5月30日、12月12日在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）。

3. 2020年7月，公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司（以下简称“兰州置业”）收到甘肃省兰州市中级人民法院“（2020）甘01民初372号”《应诉通知书》等相关文件，中铁建工集团有限公司因与兰州置业建设工程施工合同纠纷向法院提起诉讼，并申请财产保全，法院查封兰州置业名下位于兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号8层001室房屋建筑面积约1.31万平方米，冻结兰州置业部分银行账户资金合计52.49万元（具体情况详见公司于2020年7月11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）。

上述案件已于2020年11月开庭审理，法院尚未有最终裁决。上述账户于2021年1月解除冻结。

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况适用 不适用**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**适用 不适用**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**适用 不适用**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

公司第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。公司第二期员工持股计划于 2019 年 5 月 7 日内完成股票购买，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 1 月 3 日、1 月 19 日、1 月 26 日、2 月 19 日、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）。截止报告期末，部分员工持股计划份额持有人因离职将其持有份额转让给员工持股计划管理委员会指定的其他合格受让人，公司第二期员工持股计划参与员工人数变更为 102 人，其中，董监高人数变更为 5 人，上述持有人处分权利未引起员工持股计划总份额的变动。截止报告期末，公司第二期员工持股计划持有公司股份总数 8,825,565 股，占公司总股本的 0.98%。

公司第二期员工持股计划存续期于 2021 年 1 月 17 日届满。截止 2021 年 1 月 15 日，公司第二期员工持股计划即“国通信托·紫金 16 号集合资金信托计划”所持有的公司股票合计 25,850,865 股已全部出售完毕，相关计划账户资产全部为货币性资产，第二期员工持股计划实施完毕并终止（具体详见公司于 2021 年 1 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）。

其他激励措施

适用 不适用**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用

2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2020 年 4 月 13 日召开第九届董事会第三十四次会议审议通过《关于公司 2020 年度日常关联交易预计的议案》；公司于 2020 年 8 月 24 日召开 2020 年第二次临时股东大会审议通过《关于增加 2020 年度日常关联交易预计的议案》，具体内容详见公司于 2020 年 4 月 15 日、2020 年 8 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。截至报告期末，公司 2020 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	2020 年预计金额	2020 年 1-12 月发生金额
收取关联人合同收入	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	370.00	445.15
	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	75.00	84.18
	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	85.00	69.41
	克芮绮亚时装（中国）有限公司	112.00	84.84
	小计	642.00	683.58

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2020 年度预计金额	2020 年度实际签约金额
接受关联人提供劳务	福建鑫陆建设集团有限公司	80,000.00	70,715.87

注：上表中与福建鑫陆建设集团有限公司 2020 年度预计金额为预计合同签约金额。

公司与深圳朗伊尔服饰有限公司（以下简称“朗伊尔”）自 2019 年 9 月开始合作并签署《合作合同书》，对方在公司设立专柜用于销售品牌服装，公司与其形成购销关系。朗伊尔系公司合计持股 5%以上股东姚建华先生及其配偶朱崇辉女士间接控制的企业，为公司关联人。经公司第十届董事会第十次会议审议通过，公司对与朗伊尔 2019-2020 年发生的日常关联交易情况进行确认，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2019 年度发生金额	2020 年度发生金额
向关联人采购商品	深圳朗伊尔服饰有限公司	60.15	/
收取关联人合同收入		1.90	59.99
	小计	62.05	59.99

注：2020 年度开始执行新收入准则，关联交易类别调整为“收取关联人合同收入”

3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4. 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3. 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

4. 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

5. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1. 托管情况

适用 不适用

2. 承包情况

适用 不适用

3. 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁面积(m ²)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
福建元洪城房地产有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司	租赁坐落于福州市台江区台江路 95 号的元洪城商场	4,945.82	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	301.11	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	2,343.33	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下层至三层	2,685.44	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	2,356.91	45,347.00	2015.12.19	2035.12.18	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	爱琴海购物公园室内壹层 F1003+1004、F1008、F1009、F1010、F1011、F1014A、F1014B(见租赁情况说明 2)	12.72	986.00	2020.10.20	2030.10.19	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	4,941.84	46,200.00	2018.08.12	2028.08.12	市场行情	否	
永辉超市股份	福州东百永丰	租赁坐落于福建省福州市台江区鳌峰	1,648.14	53,139.97	2018.08.01	2033.08.31	市场	否	

有限公司/福建永锦商贸有限公司	商业广场有限公司	路与连江中路（鳌峰大桥）交汇处的红星苑三期商场（B1-5F）						行情		
福州江滨建设开发公司	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 2 号鳌峰广场地下停车场负二、负三层	181.08	24,800.00	2019.10.01	2024.09.30		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	2,593.24	47,167.37	2019.01.01	2033.12.31		市场行情	否	

租赁情况说明：

1. 上述表格为截止报告期末公司商业零售租赁门店实际租赁情况。
2. 2020 年 6 月 23 日，公司第十届董事会第三次会议审议通过《关于东百爱琴海店增加经营面积的议案》，同意东百爱琴海店经营主体福建东百红星商业广场有限公司向原出租方福建红星美凯龙置业有限公司增加承租 986 平方米用于经营一线化妆品、精品等，租赁期限为 10 年（具体内容详见公司于 2020 年 6 月 24 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）。2020 年 9 月，双方签署正式租赁合同。
3. 根据福建轩辉房地产开发有限公司（甲方）与子公司福建轩辉房地产开发有限公司（乙方）于 2019 年 10 月 31 日签订的租赁及场地使用合同之补充协议（三）第一点：除原合同租赁场地外，甲方将其位于福建省福州市闽侯县国宾大道 268 号永嘉天地的地下室与地铁二号线形成 4 号对接出入口（B 接口）通道涉及甲方享有权益的场地提供给乙方有偿使用，使用场地面积为 621 平方米。该地铁口场地于 2020 年 10 月 27 日已实际开始使用并计租。

（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	27,900.00	2019.5.23	2019.5.23	2032.2.24	一般担保	否	否	0	否	否	
平潭信众资产管理有限公司	全资子公司	天津兴建供应链管理有限公司	30,043.83	2019.10.10	2019.10.10	2032.10.24	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）							0						

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	57,943.83
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	138,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	134,890.54
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	192,834.37
担保总额占公司净资产的比例 (%)	52.90
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)	126,330.79
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	10,561.91
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	136,892.70
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	<p>(一) 公司对外担保情况说明 (不包括对子公司的担保)</p> <p>1. 经公司2018年年度股东大会审议通过, 同意公司全资控制的企业佛山市空间工业投资中心 (有限合伙) 以其持有的佛山睿优仓储有限公司 (以下简称“佛山睿优”) 20%股权所对应价值为限, 对佛山睿优30,000万元固定资产贷款提供质押担保, 同时, 佛山睿优的控股股东以其持有佛山睿优80%的股权为上述贷款提供质押担保。质押期间为质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满之日止。截止报告期末, 该笔银行贷款余额为27,900.00万元。</p> <p>2. 经公司2019年第三次临时股东大会审议通过, 同意公司全资控制的企业平潭信众资产管理有限公司以其持有的天津兴建供应链管理有限公司 (以下简称“天津兴建”) 20%股权所对应价值为限, 对天津兴建33,000万元固定资产贷款提供股权质押担保, 同时, 天津兴建的控股股东以其持有天津兴建80%股权为上述贷款提供质押担保。质押期间为质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满之日止。截止报告期末, 该笔银行贷款余额为30,043.83万元。</p> <p>(二) 公司对合并报表范围内子公司担保情况, 均在公司2020年度担保预计额度内, 具体担保详见附表1。</p>

附表 1

被担保人与公司关系	被担保人	担保人 (含合并报表范围内子公司)	担保方式	授信机构	截止报告期末担保余额	报告期内担保发生额	其他说明
-----------	------	----------------------	------	------	------------	-----------	------

					(万元)	(万元)	
公司 全资子公司	福建东方百货管理有限公司	福建东百集团股份有限公司	抵押担保	交通银行	29,998.00	30,000.00	报告期内新签协议
	平潭信海资产管理有限公司	固安慧园供应链管理有限公司	保证担保	民生银行	21,000.00	22,900.00	报告期内新签协议
		福建东百集团股份有限公司	保证担保				
	固安慧园供应链管理有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	民生银行	8,559.75	27,000.00	报告期内新签协议
		平潭信海资产管理有限公司	保证担保				
	嘉兴大恩供应链管理有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	民生银行	21,232.79	0	
		平潭信茂资产管理有限公司	保证担保				
	西藏信茂企业管理有限公司	福建华威物流供应链有限公司	抵押担保	工商银行	18,000.00	20,000.00	报告期内新签协议
	福建华威物流供应链有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	工商银行	0	29,000.00	报告期内新签协议, 尚未提款
	西藏信志企业管理咨询有限公司、福建东百集团股份有限公司	常熟神州通工业地产开发有限公司	抵押担保	工商银行	4,550.00	9,100.00	报告期内新签协议
		常熟榕通供应链管理有限公司	抵押担保				
		常熟神州通工业地产开发有限公司	保证担保				
		常熟榕通供应链管理有限公司	保证担保				
	福建东百元洪购物广场有限公司	福建百华房地产开发有限公司	抵押担保	交通银行			
平潭信汇资产管理有限公司	福建烜达丰胜实业发展有限公司	质押担保	民生银行				
平潭信茂资产管理有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	民生银行	5,700.00			
	嘉兴大恩供应链管理有限公司	保证担保					
	浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	质押担保					
	浙江自贸区联智供应链管理有限公司	质押担保					
公司 控股子公司	兰州东方友谊置业有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	兴业银行	25,850.00		
合计					134,890.54	138,000.00	

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	94,000.00	0	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 □不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

(一) 关于 2016 年非公开发行股票事项

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（以下简称“本次发行”）。本次发行申请于 2017 年 1 月获中国证监会审核通过。2020 年 1 月 17 日，经公司第九届董事会第三十三次会议审议通过，同意终止本次发行事项并向中国证监会申请撤回本次发行申请材料。2020 年 3 月，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2020]20 号），中国证监会决定终止对公司行政许可申请的审查（具体详见公司于 2016 年 1 月 23 日、2016 年 4 月 21 日、2016 年 5 月 28 日、2016 年 9 月 20 日、2017 年 1 月 12 日及 2020 年 1 月 18 日、2020 年 3 月 24 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）。

（二）关于发行超短期融资券事项

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，中国银行间交易商协会核准公司超短期融资券注册金额为人民币 10 亿元。报告期内，公司在上述注册额度内发行超短期融资券人民币 3 亿元，截止报告期末，公司累计发行超短期融资券人民币 6 亿元，公司已发行但尚未到期的超短期融资券本金余额为人民币 2 亿元（具体详见公司于 2018 年 6 月 27 日、2018 年 7 月 14 日、2019 年 8 月 17 日、2020 年 2 月 20 日、4 月 30 日、9 月 23 日、11 月 12 日、11 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）。

（三）关于发行公司债券事项

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（具体详见公司于 2017 年 7 月 8 日、8 月 4 日及 2019 年 7 月 5 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）。2020 年 1 月，上海证券交易所受理公司 2019 年公开发行公司债券申请，后续因资本市场环境及公司实际融资需求等变化原因，公司于 2020 年 5 月向上海证券交易所申请撤回相关发行申请文件，公司 2019 年公开发行公司债券项目已终止。

（四）公司免税品经营资质申请事项

2020 年 7 月，公司及子公司兰州置业向有关政府相关部门递交了关于申请免税品经营资质的请示，目前相关工作仍处于申请初期阶段，公司尚未收到任何政府部门的相关文件，免税品经营资质属于特许经营资质，公司最终能否取得该资质存在重大不确定性。公司商业零售业务经营品种仍为有税商品，短期内不会发生重大变化（具体详见公司于 2020 年 7 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）。

（五）关于控股股东之一致行动人增持公司股份事项

2021 年 1 月，公司接到控股股东丰琪投资之一致行动人施霞女士关于增持计划实施情况的通知，施霞女士计划自 2021 年 1 月 12 日起 3 个月内，通过上海证券交易所系统增持公司股份，合计累计增持数量不低于公司总股本的 1.5%，不超过公司总股本的 3%，增持价格不超过 6.00 元/股。

本次增持计划实施前，施霞女士未持有公司股份，公司控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰先生合计持有公司股份 472,584,056 股，占公司总股本的 52.61%。本次增持计划于 2021 年 4 月 11 日实施期限届满，截止 2021 年 4 月 11 日，施霞女士累计增持公司股份 21,410,758 股，占公司总股本的 2.38%，公司控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰先生、施霞女士合计持有公司股份 493,994,814 股，占公司总股本的 55.00%（具体详见公司于 2021 年 1 月 12 日、1 月 22 日、1 月 28 日、2 月 6 日、4 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）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√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. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司结合实际情况在教育扶贫、社会扶贫等方面参与扶贫活动，共计投入资金约 7.15 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	
其中：1. 资金	0.50
2. 物资折款	6.65
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
二、分项投入	
1. 教育脱贫	
其中：1.1 资助贫困学生投入金额	/
1.2 资助贫困学生人数（人）	/
1.3 改善贫困地区教育资源投入金额	2.00
2. 兜底保障	
其中：2.1 帮助“三留守”人员投入金额	0.30
2.2 帮助“三留守”人员数（人）	/
2.3 帮助贫困残疾人投入金额	/
2.4 帮助贫困残疾人数（人）	/
3. 社会扶贫	
其中：3.1 东西部扶贫协作投入金额	/
3.2 定点扶贫工作投入金额	0.60
3.3 扶贫公益基金	/
4. 其他项目	
其中：4.1 项目个数（个）	7
4.2 投入金额	4.20
4.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	/
4.4 其他项目说明	1. 慰问第五干休所退休老红军 2. 致敬最美逆风者（消防、公安、街道等部门慰问） 3. 举办六一儿童节关爱儿童公益慈善活动 4. 举办社区端午节公益活动 5. 防疫期间为外卖骑手提供免费赠饮服务 6. 为高温工作者提供爱心送水服务 7. 感恩节福利院慰问

4. 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 2021 年度将更加有计划、有步骤、有组织的开展各项扶贫工作，与媒体、社会机构合作，重点突出教育脱贫等工作。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《福建东百集团股份有限公司 2020 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

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。公司合并报表范围内子公司在日常经营中认真执行国家环保方面的法律法规，报告期内未出现因环保违法违规而受到处罚的情况。公司始终将安全环保作为经营理念，切实履行企业环境保护责任。

3. 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

4. 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

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1. 普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2. 普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4. 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	17,202
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	16,308
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内	期末持股	比例	持有有	质押或冻结情况	股东

(全称)	增减	数量	(%)	限售条件股份数量	股份状态	数量	性质
福建丰琪投资有限公司	0	409,746,718	45.62	0	质押	316,910,000	境内非国有法人
施章峰	0	62,837,338	7.00	0	质押	42,500,000	境外自然人
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
福建东百集团股份有限公司回购专用证券账户	0	28,382,902	3.16	0	无	0	其他
姚建华	0	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
陈淑琤	13,491,845	13,491,845	1.50	0	无	0	境内自然人
陈亚毅	10,622,400	10,622,400	1.18	0	无	0	境内自然人
国通信托有限责任公司—国信托·紫金16号集合资金信托计划	-17,025,300	8,825,565	0.98	0	无	0	其他
郭华容	186,000	6,156,643	0.69	0	无	0	境内自然人
郎华军	4,354,600	6,104,600	0.68	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
福建丰琪投资有限公司	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				
深圳钦舟实业发展有限公司	30,137,140	人民币普通股	30,137,140				
福建东百集团股份有限公司回购专用证券账户	28,382,902	人民币普通股	28,382,902				
姚建华	15,200,000	人民币普通股	15,200,000				
陈淑琤	13,491,845	人民币普通股	13,491,845				
陈亚毅	10,622,400	人民币普通股	10,622,400				
国通信托有限责任公司—国信托·紫金16号集合资金信托计划	8,825,565	人民币普通股	8,825,565				
郭华容	6,156,643	人民币普通股	6,156,643				
郎华军	6,104,600	人民币普通股	6,104,600				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<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股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	福建省福州第三中学	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
9	/	/	/	/	/
10	/	/	/	/	/
上述股东关联关系或一致行动的说明		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

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1. 法人

适用 不适用

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

2. 自然人

适用 不适用

3. 公司不存在控股股东情况的特别说明

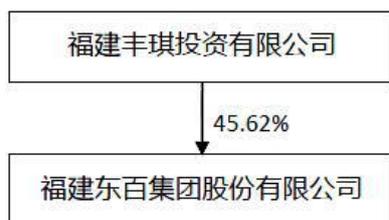
适用 不适用

4. 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1. 法人

适用 不适用

2. 自然人

适用 不适用

姓名	施文义
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	福建东百集团股份有限公司董事长、总裁
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3. 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

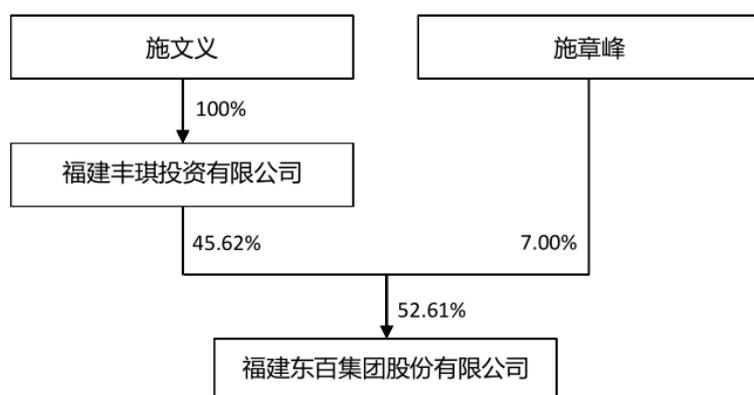
4. 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

公司原实际控制人郑淑芳女士因病于 2020 年 9 月 5 日逝世，郑淑芳女士生前已就其个人所持有的福建丰琪投资有限公司 100% 股权继承事项进行了遗嘱公证，明确由其子施文义先生继承丰琪投资 100% 股权。2020 年 9 月，施文义先生办理完毕本次继承相关手续，其直接持有丰琪投资 100% 股权，并通过丰琪投资间接持有公司 45.62% 股份，公司实际控制人由郑淑芳女士变更为施文义先生。丰琪投资工商变更登记手续亦于同月办理完毕（具体详见公司于 2020 年 9 月 7 日、9 月 11 日、9 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）。

5. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：施章峰先生为公司实际控制人施文义先生之子，为施文义先生之一致行动人。

6. 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
施文义	董事长、总裁	男	53	2017年5月4日	2023年5月5日	0	0	0	/	0	是
陈文胜	董事	男	53	2018年7月13日	2023年5月5日	0	0	0	/	160.96	否
	副总裁			2018年6月26日	2023年5月5日						
郑飏	董事、副总裁、 董事会秘书	男	51	2018年7月13日	2023年5月5日	0	0	0	/	150.44	否
	财务总监(离任)			2020年5月6日	2020年7月7日						
李毅	董事	男	39	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	0	是
施霞	董事	女	35	2017年5月4日	2023年5月5日	0	0	0	/	10.00	是
陈龄	独立董事	女	53	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	5.83	否
赵仕坤	独立董事	男	40	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	5.83	是
魏志华	独立董事	男	38	2018年10月23日	2023年5月5日	0	0	0	/	10.00	否
黄幸伟	监事会主席	男	47	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	3.50	是
刘晟	监事	男	46	2018年7月13日	2023年5月5日	0	0	0	/	6.00	是
刘海芬	职工监事	女	35	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	21.44	否
袁幸福	副总裁	男	47	2017年5月4日	2023年5月5日	100	100	0	/	360.99	否
林建兴	副总裁、 财务总监	男	43	2020年7月8日	2023年5月5日	0	0	0	/	47.50	否
宋克均	董事(离任)	男	56	2012年11月26日	2020年5月6日	2,700,000	0	2,700,000	个人资金需求	118.15	否
	副总裁(离任)			2017年5月4日							
	财务总监(离任)			2014年3月21日							
魏秀法	董事(离任)	男	50	2017年5月4日	2020年5月6日	0	0	0	/	4.17	否

洪波	独立董事(离任)	男	62	2014年3月21日	2020年5月6日	0	0	0	/	4.17	否
陈珠明	独立董事(离任)	男	56	2014年3月21日	2020年5月6日	0	0	0	/	4.17	否
林越	监事会主席(离任)	男	75	2014年3月21日	2020年5月6日	0	0	0	/	2.50	否
叶海燕	职工监事(离任)	女	47	2017年5月4日	2020年5月6日	0	0	0	/	28.81	否
李鹏	副总裁(离任)	男	58	2005年6月28日	2020年5月6日	2,200,000	0	2,200,000	个人资金需求	88.69	否
王海峻	副总裁(离任)	男	49	2019年4月29日	2021年2月9日	0	0	0	/	333.27	否
合计	/	/	/	/	/	4,900,100	100	4,900,000	/	1,366.42	/

姓名	主要工作经历
施文义	大专学历，高级经济师。福建中联房地产开发集团有限公司董事长。现任公司董事长、总裁。
陈文胜	本科学历，经济师。历任中国建设银行福建信托投资公司业务部经理、福建分行直属支行投贷部副经理、福州城东支行及城北支行副行长兼党委委员、福清分行行长兼党委书记，阳光控股有限公司副总裁，福建华通银行股份有限公司董事、副行长、代行长。现任公司董事、副总裁。
郑飏	本科学历，会计师。历任福建证券交易中心财务清算部经理，华福证券有限责任公司福清营业部总经理、福州广达路营业部总经理、资产管理总部副总经理（主持工作）、上海分公司总经理、投行业务董事总经理及债权债务三部总经理。现任公司董事、副总裁、董事会秘书。
李毅	研究生学历。历任国泰君安证券股份有限公司投资银行部助理董事、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司投资银行部经理及保荐代表人、东方花旗证券有限公司投资银行部董事及保荐代表人、东建国际控股有限公司执行董事及首席执行官，东建资产管理有限公司执行董事及持牌负责人员等职，现任上海禹达投资管理有限公司执行董事、总经理。2020年5月至今担任公司董事。
施霞	本科学历，经济师。现任福建丰琪投资有限公司执行董事、总经理，福建中联房地产开发集团有限公司董事。2017年5月至今担任公司董事。
陈龄	本科学历，农工党党员。现任福建君立律师事务所合伙人，同时兼任中国人民政治协商会议福建省福州市鼓楼区委员会委员、农工党福建省第十二届委员会社会与法制工作委员会副主任、福州仲裁委员会及泉州仲裁委员会仲裁员、福州市破产管理人协会副会长、福建省经济贸易委员会融资性担保机构暨小额贷款公司准入审核专家组专家、福州市政府PPP专家评审库专家。2020年5月至今担任公司独立董事。
赵仕坤	工商管理博士，注册资产评估师，中共党员。北京中泽融信管理咨询有限公司董事、总经理，上海立信资产评估有限公司董事、副总裁，同时任上海国家会计学院首席讲师、特聘教授，复旦大学、上海财经大学兼职教授、硕士研究生校外导师，国家财政部、发改委PPP项目双库专家，财政部PPP示范项目评审专家，全国十余省市PPP项目特邀专家，天津金融资产交易所PPP资产交易规则委员会委员等。2020年5月至今担任公司独立董事。
魏志华	财务学博士。历任厦门大学经济学院助理教授、副教授、教授、博士生导师，现任厦门大学经济学院教授、博士生导师；兼任南宁百货大楼股份有限公司、厦门亿联网络技术股份有限公司、惠州市华阳集团股份有限公司及三达膜环境技术股份有限公司的独立董事。2018年10月至今担任公司独立董事。
黄幸伟	本科学历，工程师。历任运盛（福建）地产有限公司建审部副经理，福建中升房地产开发有限公司审计部经理、福建京华地产发展有限公司成本部经理及万好地产集团有限公司总裁助理，现任福建中联房地产开发集团有限公司成本中心总经理。2020年5月至今担任公司监事会主席。

刘晟	本科学历，会计师。历任福建省亚细亚华兴购物有限公司及福州捷成贸易有限公司会计、深圳沃尔玛百货零售有限公司福州山姆会员商店主办会计、福建中联房地产开发集团有限公司审计经理，现任福建中联房地产开发集团有限公司审计总监。2018年7月至今担任公司监事。
刘海芬	研究生学历。具有法律职业资格证书。2011年至2013年担任公司法务主管，2013年至今任职于公司证券事务部。2020年5月至今担任公司职工监事。
袁幸福	EMBA。2002年至2009年10月担任深圳茂业国际控股有限公司营运部经理、店总经理，2009年10月至2017年4月历任银泰百货义乌伊美店店总经理、温州世贸店店总经理、浙中南区副总经理、武林总店店总经理、杭州区总经理、银泰商业集团助理总裁。2017年5月至今担任公司副总裁。
林建兴	本科学历，经济师、高级会计师。历任福日电子股份有限公司外派子公司财务经理，福州伟博电讯有限公司及中能电气股份有限公司财务经理，泰禾集团股份有限公司财务总监兼福州区域财务中心总经理。2020年7月至今担任公司财务总监。
宋克均 (离任)	本科学历，审计师，中共党员。历任福建中福实业股份有限公司财务总监、代理董秘，福建中联房地产开发集团有限公司审计管理中心总经理。2012年11月至2020年5月期间担任公司董事、副总裁、财务总监，目前仍在公司担任其他职务。
魏秀法 (离任)	本科学历，工程师，中共党员。历任建设银行福州城东支行副行长、福建省分行公司业务部总经理、福州自贸区分行行长。2016年5月至2019年12月担任福建中联房地产开发集团有限公司副董事长、总裁。2017年5月至2020年5月担任公司董事。
洪波 (离任)	研究生学历，中共党员，一级律师。现为福建新世通律师事务所首席合伙人，历任福建省律师协会秘书长、副会长、会长，现任名誉会长；同时兼任福州仲裁委员会委员、仲裁员，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、中闽能源股份有限公司及锐捷网络股份有限公司独立董事。2014年3月起担任公司独立董事，因任职期限届满于报告期内卸任。
陈珠明 (离任)	管理学博士，中山大学管理学教授，金融学专业博士生导师。广东经济学会理事、美国 GLG 集团 Educators。现兼任广州钢正建材股份有限公司董事。2014年3月起担任公司独立董事，因任职期限届满于报告期内卸任。
林越 (离任)	清华大学本科学历，高级经济师，中共党员。历任福州电线厂厂长、福州市经委主任、香港华榕集团有限公司董事长兼总经理、福州百华房地产开发有限公司副董事长、福建中联房地产开发集团有限公司副董事长。2012年11月至2014年3月担任公司监事，2014年3月至2020年5月担任公司监事会主席。
叶海燕 (离任)	大专学历。2017年5月至2020年5月担任公司职工监事，目前仍在公司担任其他职务。
李鹏 (离任)	本科学历，硕士学位。2002年至2005年曾任公司总裁助理，2005年6月至2020年5月担任公司副总裁，目前仍在公司担任其他职务。
王海峻 (离任)	研究生学历，普洛斯投资管理（中国）有限公司环普产业项目管理总监、环普产业天津总经理、招商中心副总裁，远洋集团写字楼事业部副总经理兼物流总经理。2019年1月至2021年2月担任公司副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
施霞	福建丰琪投资有限公司	执行董事	2018年4月	/
施霞	福建丰琪投资有限公司	总经理	2018年12月	/
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
施文义	福建中联房地产开发集团有限公司	董事长	2002年10月	/
	广州融冠材料科技股份有限公司	董事	2011年10月	/
	广州宏顺塑胶工业有限公司	董事	2011年10月	/
	中联控股集团(中国)有限公司	董事	1992年6月	/
	创辉投资集团有限公司	董事	1993年3月	/
李毅	上海禹达投资管理有限公司	执行董事、总经理	2020年3月	/
	禹达控股有限公司 YUDA HOLDINGS LIMITED	执行董事	2020年2月	/
施霞	福建中联房地产开发集团有限公司	董事	2014年5月	/
	福清兰天置业有限公司	董事	2008年4月	/
	福清中联置业有限公司	董事	2006年12月	/
	福建融峰贸易有限公司	监事	2016年2月	/
	福融辉实业(江苏)有限公司	董事	2012年9月	/
	广州融冠材料科技股份有限公司	董事	2011年10月	/
	广州融盛包装材料有限公司	董事长	2011年9月	/
	怡盛集团有限公司	董事	2010年12月	/
	恒冠贸易有限公司	董事	2010年9月	/
陈龄	福建君立律师事务所	合伙人	1998年3月	/
赵仕坤	上海立信资产评估有限公司	董事、副总裁	2004年7月	/
	北京中泽融信管理咨询有限公司	董事、总经理	2016年8月	
	上海财经大学	硕士研究生校外导师	2011年9月	/
	复旦大学	硕士研究生校外导师	2012年9月	/
魏志华	厦门大学经济学院	应用经济学教授、博士生导师	2010年8月	/
	南宁百货大楼股份有限公司	独立董事	2018年4月	/
	厦门亿联网络技术股份有限公司	独立董事	2018年5月	/
	惠州市华阳集团股份有限公司	独立董事	2019年9月	/
	三达膜环境技术股份有限公司	独立董事	2020年9月	
黄幸伟	福建中联房地产开发集团有限公司	成本中心总经理	2015年5月	

刘晟	福建中联房地产开发集团有限公司	审计总监	2015年4月	/
洪波 (离任)	福建新世通律师事务所	首席合伙人	2000年1月	/
	福建雪人股份有限公司	独立董事	2015年12月	/
	宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事	2017年8月	/
	锐捷网络股份有限公司	独立董事	2020年6月	/
陈珠明 (离任)	中山大学管理学院	管理学教授、 金融学专业博 士生导师	2002年8月	/
	广东钢正建材股份有限公司	董事	2014年5月	/
在其他 单位任 职情况 的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事津贴由股东大会审议决定，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会审议决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事津贴以股东大会决议为依据发放，公司高级管理人员的年薪由公司根据实际情况并结合行业薪金水平确定，由基本年薪加年终绩效组成。基本薪金根据考勤记录按月发放，年终绩效根据公司年度经营业绩及考核结果发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司为董事、监事、高级管理人员发放的薪酬符合公司薪酬确定依据和标准，相关数据真实、准确。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司向董事、监事和高级管理人员支付的报酬总数为人民币 1,366.42 万元（具体详见本节第一部分内容）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李毅	董事	选举	股东大会选举
陈龄	独立董事	选举	股东大会选举
赵仕坤	独立董事	选举	股东大会选举
黄幸伟	监事会主席	选举	股东大会选举
刘海芬	职工监事	选举	职工代表大会选举
林建兴	副总裁、财务总监	聘任	董事会聘任
宋克均	董事、副总裁、财务总监	离任	任期届满
魏秀法	董事	离任	任期届满
洪波	独立董事	离任	任期届满
陈珠明	独立董事	离任	任期届满
林越	监事会主席	离任	任期届满
叶海燕	职工监事	离任	任期届满
郑飏	财务总监	离任	工作调整原因
李鹏	副总裁	离任	任期届满
王海峻	副总裁	离任	个人原因辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	335
主要子公司在职员工的数量	1,213
在职员工的数量合计	1,548
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	479
技术人员	240
财务人员	156
行政人员	132
安保人员	238
管理人员	303
合计	1,548
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及以上	587
大专	430
其他	531
合计	1,548

(二) 薪酬政策

适用 不适用

员工薪酬遵循“按劳取酬、多劳多得、效益优先、兼顾公平”的分配原则，并享有“五险一金、带薪年假、带薪培训、餐补等福利。

公司以员工所在工作岗位的职责、工作能力及工作贡献为分配依据，公司并结合年度社会平均工资水平、物价，同时对全国同行业薪酬水平展开调查，制定合适的薪酬等级，使我司薪酬于同行业内有较好的竞争力，能够吸引、保留和激励不同层级的员工，为公司的快速发展提供人才保障。同时，结合公司绩效考核标准、进行薪酬的合理分配。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司培训以“为战略护航，为组织赋能”为总体目标，推动领导力、专业力提升项目，搭建人才发展体系。大力建设“五级人才库”，保障人才池良好的注水量，实现人才自循环及可持续发展。

2021年度，公司将持续推进学习型组织建设，完善内部优秀经验的沉淀与传承，规范内部讲师、教练管理；同时推进线上培训平台建设，丰富线上培训场景；继续加强应届生培养，高度重视以“东道主”为长期品牌的应届生培养计划，帮助应届生快速适应与成长，达成“2468”成长目标。

此外，公司重视专业人才进步，针对专业技术人员定期组织技能比武，专业课大讲堂以及鼓励大家外出学习认证，不断提升自身专业技能；针对管理类人员出台继续教育指引，鼓励管理类员工学习、吸收先进管理经验，提升管理水平。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	182,160.99
-----------	------------

劳务外包支付的报酬总额	7,286,439.81
-------------	--------------

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

（一）制度建设情况

报告期内，公司修订了《公司章程》、《董事会议事规则》、《总裁工作细则》及《董事会提案管理细则》等公司治理制度，并重新制定了《独立董事工作制度》及董事会各专门委员会工作制度，同时通过各项公司治理制度的建立健全和贯彻实施，不断完善公司治理结构，提升公司规范运作水平。

（二）公司治理实施具体情况

1. 关于股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》、《公司股东大会议事规则》要求召集、召开股东大会，报告期内公司共计召开4次股东大会，全部采取现场和网络投票相结合的方式表决，并聘请律师对股东大会的召集、召开程序、出席人身份、审议内容、表决结果等事项进行确认和见证，确保股东大会表决结果合法有效，平等对待所有股东，中小股东和大股东享有平等地位且均能充分行使权力。此外，股东大会审议关联交易事项时，关联股东均能回避表决，不存在损害中小股东利益的情形。

2. 关于控股股东与上市公司

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

3. 关于董事与董事会

2020年5月，公司采取累积投票制对董事会完成换届选举工作。报告期内，公司共计召开12次董事会会议，各次董事会的召集、召开程序符合《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定，关联董事在表决关联事项时均回避表决，保证表决事项符合公开、公平、公正的原则。全体董事均能按照相关规定，以认真负责的态度出席会议，勤勉尽责地履行职责，未出现董事持反对意见或放弃表决权的情况。同时，公司积极组织有关人员参加培训或学习，熟悉相关监管法律法规，进一步提升规范治理意识，了解作为董事的权利、义务和责任。

董事会下设战略发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，分别在公司战略、审计、人事和薪酬等方面强化了董事会的决策职能，各专门委员会充分发挥专业优势，保证了董事会决策的合法性、科学性、正确性，降低了公司运营风险。

4. 关于监事与监事会

报告期内，公司全体监事本着对全体股东负责的态度，认真履行自己的职责，审议定期报告，列席股东大会；监事会会议的召集召开和议事程序符合《监事会议事规则》。监事会严格按照有关法律法规及《公司章程》的相关规定勤勉尽责的履行监督职能，对公司重大事项、关联交易及董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，以维护公司及股东的合法权利。

5. 关于信息披露与透明度

公司信息披露始终坚持以合规为底线，以投资者需求为导向，持续提升信息披露有效性，以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，认真贯彻落实有关监管部门对信息披露的规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；有关部门做好信息披露前的保密工作，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者、尤其是中小股东的合法权益。公司主动加强与监管部门的沟通与联系，自觉接受监管部门的监督，及时通过网络等公开渠道回复投资者问题提高公司的透明度，保障全体股东的合法权益。

6. 关于投资者关系及相关利益者

公司在不违反信息披露规则的前提下，通过举办年度及半年度业绩说明会、接听热线电话、答复“上证 e 互动”提问等多种方式最大程度地满足投资者的信息需求，从实践角度不断完善并加强投资者关系管理水平。公司本着公开、公正、公平、守信的原则对待利益相关者，在维护公司股东利益的同时，能够充分尊重投资者、员工、客户等其他利益相关者的合法权益，实现各方面利益的协调平衡，共同推动公司健康、稳定地可持续发展。

7. 关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司严格遵守中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，做好内幕信息保密工作，控制内幕信息知情人范围，严格规范内幕信息登记，反复强调内幕信息保密，督促相关知情人员如实、完整进行登记，做好重大事项内幕信息保密工作，有效防范和杜绝内幕交易等违法行为。

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

适用 不适用

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 2 月 4 日	http://www.sse.com.cn	2020 年 2 月 5 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 6 日	http://www.sse.com.cn	2020 年 5 月 7 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 8 月 24 日	http://www.sse.com.cn	2020 年 8 月 25 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 12 月 3 日	http://www.sse.com.cn	2020 年 12 月 4 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
施文义	否	12	12	0	0	0	否	4
陈文胜	否	12	12	3	0	0	否	2
郑飏	否	12	12	0	0	0	否	4
李毅	否	9	9	8	0	0	否	0
施霞	否	12	12	0	0	0	否	4
陈龄	是	9	9	0	0	0	否	2
赵仕坤	是	9	9	8	0	0	否	0
魏志华	是	12	11	10	1	0	否	1
宋克均（离任）	否	3	3	0	0	0	否	2
魏秀法（离任）	否	3	2	0	1	0	否	2
洪波（离任）	是	3	3	0	0	0	否	1
陈珠明（离任）	是	3	3	2	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	11

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司对高级管理人员的考评与激励按照《董事会薪酬与考核委员会工作制度》、《董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法》等有关规定实施。高级管理人员标准年薪由公司董事会薪酬与考核委员会确定，公司综合考虑考核年度主要财务指标和经营目标完成情况确定高级管理人员年度具体薪酬，年度具体薪酬报董事会薪酬考核委员会审核。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

根据有关规定和要求，公司董事会组织有关部门及各控股子公司从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督等方面对公司截至 2020 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了系统性分析，并出具了《公司 2020 年度内部控制评价报告》(详见同日上海证券交易所网站)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的华兴会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行审计，出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》(报告全文详见同日上海证券交易所网站)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

华兴审字[2021]21002400049 号

福建东百集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了福建东百集团股份有限公司（以下简称东百集团）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东百集团 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

关键审计事项描述：	审计应对：
（一）收入的确认	
<p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（三十）及“五、合并财务报表项目附注注释”（三十八）所示：2020年度，东百集团的营业收入为18.24亿元，包含商业零售类、商业地产、供应链、仓储物流等多个业务板块。</p> <p>公司 2020 年开始执行新收入准则，收入确认涉及总额法或净额法的判断。当公司向客户销售商品涉及其他方参与其中时，公司应当确定其自身在该交易中的身份是主要责任人还是代理人，是按照企业已收或应收对价总额确认收入，还是按照该金额扣除应支付给供应商的价款后的净额（或者按照既定的佣金金额或比例）确认收入。公司对自身在该交易中的身份认定不同会导致收入确认存在较大差异，且各业务板块的收入确认原则及时点对收入确认的准确性和完整性对东百集团的利润</p>	<p>我们执行的主要程序如下：</p> <p>（1）了解并测试东百集团与收入的确认相关的内部控制，评价其设计和运行的有效性；</p> <p>（2）执行分析性程序，包括各业务板块本期收入、成本、毛利率与上期比较分析，各业务板块毛利率与同行业比较分析等分析性程序；</p> <p>（3）针对收入真实性的检查，实施了以下具有针对性的审计程序：</p> <p>1）百货零售：检查收入确认的会计政策、具体方法和收入确认的时点，以及对出售商品作为主要责任人还是代理人身份进行分析，以确认公司的收入确认是否符合企业会计准则的规定；结合销售系统和用友财务数据的全年各月份数据进行比对审查；抽样检查营业收入发生的外部证据，包括检查各柜台的销售日报表、核对销售小票、客户付款记录情况，确认收入的真实性和准确性；</p> <p>2）房产租赁：对租赁收入选取样本，根据合同约定的租赁期间、租赁价格，复核报告期应计租金的准确性和完整性；</p> <p>3）商业地产销售：检查房产标准买卖合同条款，判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准</p>

<p>影响较大,且由于营业收入系公司关键业绩指标之一,因此,我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>则的要求;抽样检查房地产买卖合同、相关移交手续以及可以证明房产已达到交付条件并且已交付的支持性文件,以评价相关房地产销售收入确认的准确性;</p> <p>4) 供应链:选取样本检查签订的销售合同,识别与商品所有权相关的风险和报酬转移的条款和条件,评价收入确认的时点是否符合企业会计准则的要求;在本年账面记录的销售收入中选取样本检查销售合同、出库单、发票,将出库记录与账面的收入记录进行核对,以评价收入确认的准确性;结合对应收账款的审计,在客户中选取样本,对本期的销售额执行函证程序;</p> <p>(4) 资产负债表日前后收入确认的截止性测试,核对收入确认相关单据以及支持性文件的时间节点,以评估相关收入是否在恰当的期间确认。</p>
<p>(二) 投资性房地产公允价值的确定</p>	
<p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”(十八)及“五、合并财务报表项目附注注释”(九)所示,截至2020年12月31日,公司投资性房地产公允价值人民币60.33亿元,约占集团账面总资产的50.44%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大,且投资性房地产公允价值的评估涉及重大管理层估计、假设和判断,包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等,不确定性较高。因此,我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下:</p> <p>(1) 了解并测试东百集团对投资性房地产公允价值评估的内部控制,评价其设计和运行的有效性;</p> <p>(2) 我们对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价;</p> <p>(3) 我们邀请本所内部资深审计师以及评估专家协助我们与东百集团管理层沟通了投资性房地产选用的估值技术,获取和查看了由评估师出具的投资性房地产物业评估报告,并结合公司各投资性房地产的实际开发状况,评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。</p> <p>(4) 我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序:将评估师所使用的出租率及租金水平与管理层记录核对;将评估师适用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对;通过现场查看出租物业,收集和比较周边物业,了解周边物业出租情况;结合对租赁合同的检查,了解公司物业历史的租金、空置率等情况。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

东百集团管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督东百集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：王永平
(项目合伙人)

中国注册会计师：陈依航

中国福州市

二〇二一年四月十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:福建东百集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七、1	650,260,410.02	646,104,237.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	32,363,161.92	53,847,873.89
应收款项融资			
预付款项	七、3	41,799,370.77	37,297,120.11
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、4	350,872,431.47	426,171,411.27
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、5	2,876,833,860.72	2,921,062,068.79
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	67,805,032.71	69,129,385.18
流动资产合计		4,019,934,267.61	4,153,612,096.40
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	300,840,961.28	206,135,818.60
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、9	26,255,159.52	26,686,358.01
投资性房地产	七、10	6,032,737,726.00	4,227,751,074.00
固定资产	七、11	927,512,984.26	939,095,417.03
在建工程	七、12	2,154,646.13	3,023,486.60
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、13	4,540,846.71	3,737,289.28
开发支出			
商誉	七、14	4,426,396.28	4,426,396.28
长期待摊费用	七、15	399,029,395.64	450,866,849.16
递延所得税资产	七、16	106,668,442.29	82,998,151.68

其他非流动资产	七、17	135,930,129.55	131,211,532.83
非流动资产合计		7,940,096,687.66	6,075,932,373.47
资产总计		11,960,030,955.27	10,229,544,469.87
流动负债：			
短期借款	七、18	413,478,523.53	70,106,997.92
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、19	357,731.29	442,115.06
应付票据			
应付账款	七、20	820,059,793.50	1,014,440,448.55
预收款项	七、21	25,227,858.32	403,935,349.01
合同负债	七、22	286,804,782.22	
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、23	44,156,973.15	36,786,023.35
应交税费	七、24	211,128,177.31	188,804,218.89
其他应付款	七、25	1,246,860,761.41	877,598,457.09
其中：应付利息			
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、27	349,762,271.81	151,442,807.07
其他流动负债	七、28	214,413,726.69	299,545,416.67
流动负债合计		3,612,250,599.23	3,043,101,833.61
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、29	3,594,160,607.99	2,827,842,911.91
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、30	4,849,717.38	11,236,043.89
长期应付职工薪酬	七、31	97,667.62	117,032.58
预计负债			
递延收益	七、33	64,265,625.00	28,721,450.46
递延所得税负债	七、16	483,200,711.34	434,769,258.36
其他非流动负债	七、34	16,149,467.89	
非流动负债合计		4,162,723,797.22	3,302,686,697.20
负债合计		7,774,974,396.45	6,345,788,530.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、35	898,229,148.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七、37	111,067,011.29	110,937,378.90
减：库存股	七、38	150,004,474.99	150,004,474.99
其他综合收益	七、39	31,597,956.93	
专项储备			
盈余公积	七、40	219,864,522.39	218,116,597.21
一般风险准备			
未分配利润	七、41	2,534,695,047.94	2,331,813,215.02
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计		3,645,449,211.56	3,409,091,864.14
少数股东权益		539,607,347.26	474,664,074.92
所有者权益(或股东权益)合计		4,185,056,558.82	3,883,755,939.06
负债和所有者权益(或 股东权益)总计		11,960,030,955.27	10,229,544,469.87

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：高萍

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:福建东百集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		206,002,603.77	167,917,885.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	7,174.14	358,505.09
应收款项融资			
预付款项		3,756,408.57	2,421,097.97
其他应收款	十七、2	3,892,947,117.53	3,093,453,680.79
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		52,444,313.47	38,636,646.36
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,035,382.68	68,955.28
流动资产合计		4,156,193,000.16	3,302,856,770.56
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,023,182,449.58	883,182,449.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		9,178,142.34	9,065,179.13
投资性房地产		457,505,203.00	324,416,000.00
固定资产		427,353,285.86	437,504,787.10
在建工程		39,320.39	868,799.21
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,179,152.29	2,351,454.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		151,216,874.94	182,048,296.12
递延所得税资产		27,802,538.62	24,235,168.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,099,456,967.02	1,863,672,134.17
资产总计		6,255,649,967.18	5,166,528,904.73
流动负债:			
短期借款		413,478,523.53	
交易性金融负债			
衍生金融负债		357,731.29	442,115.06
应付票据			

应付账款		84,481,045.38	214,000,857.08
预收款项		7,725,923.73	81,202,567.80
合同负债		68,414,771.46	
应付职工薪酬		14,152,883.19	12,799,307.87
应交税费		11,104,658.06	8,069,757.87
其他应付款		747,102,568.02	682,519,374.33
其中：应付利息			
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		267,503,690.21	28,891,863.77
其他流动负债		211,973,270.76	299,545,416.67
流动负债合计		1,826,295,065.63	1,327,471,260.45
非流动负债：			
长期借款		2,325,015,171.80	1,758,797,522.68
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		97,667.62	117,032.58
预计负债			
递延收益		27,562,500.00	28,721,450.46
递延所得税负债		118,048,843.10	113,666,104.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,470,724,182.52	1,901,302,110.38
负债合计		4,297,019,248.15	3,228,773,370.83
所有者权益（或股东权益）：			
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		150,004,474.99	150,004,474.99
其他综合收益		3,395,933.38	
专项储备			
盈余公积		219,864,522.39	218,116,597.21
未分配利润		845,415,307.76	829,683,981.19
所有者权益（或股东权益）合计		1,958,630,719.03	1,937,755,533.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,255,649,967.18	5,166,528,904.73

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：高萍

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		1,824,041,978.67	4,100,058,390.14
其中:营业收入	七、42	1,824,041,978.67	4,100,058,390.14
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,778,055,240.38	3,902,571,829.40
其中:营业成本	七、42	1,017,279,117.43	3,141,811,374.66
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、43	91,895,674.47	109,716,308.90
销售费用	七、44	323,468,276.22	332,926,202.85
管理费用	七、45	199,473,150.35	188,581,266.38
研发费用			
财务费用	七、46	145,939,021.91	129,536,676.61
其中:利息费用		140,770,611.89	123,240,065.56
利息收入		9,748,265.35	10,981,384.64
加:其他收益	七、47	36,014,834.82	5,146,997.77
投资收益(损失以“-”号填列)	七、48	84,272,858.39	105,522,986.39
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		5,111,738.91	2,595,030.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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、49	253,429,351.69	303,851,231.05
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、50	-4,565,348.02	-1,310,002.88
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、51	-1,553,229.93	-842,130.28
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、52	148,043.06	15,801.06
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		413,733,248.30	609,871,443.85
加:营业外收入	七、53	7,649,898.75	5,422,874.45
减:营业外支出	七、54	26,486,862.00	19,543,932.78
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		394,896,285.05	595,750,385.52
减:所得税费用	七、55	125,324,483.17	214,367,833.47
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		269,571,801.88	381,382,552.05
(一)按经营持续性分类			

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		269,572,098.15	381,382,552.05
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-296.27	
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		204,629,758.10	359,989,523.09
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		64,942,043.78	21,393,028.96
六、其他综合收益的税后净额	七、39	31,597,956.93	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		301,169,758.81	381,382,552.05
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、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：林建兴

会计机构负责人：高萍

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	679,458,308.76	1,685,539,914.24
减: 营业成本	十七、4	408,990,083.30	1,389,422,790.17
税金及附加		21,296,584.65	24,107,589.98
销售费用		102,431,601.65	111,364,128.76
管理费用		74,602,944.71	72,952,693.00
研发费用			
财务费用		81,488,815.47	49,710,668.83
其中: 利息费用		147,773,063.51	116,840,526.25
利息收入		73,504,676.05	78,810,044.16
加: 其他收益		4,564,241.77	2,271,025.20
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	22,972,682.23	27,762,448.89
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			
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)		7,733,526.95	-6,056,005.28
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-372,741.93	189,678.63
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-1,553,229.93	
资产处置收益(损失以“-”号填列)			-46,448.78
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		23,992,758.07	62,102,742.16
加: 营业外收入		746,087.98	454,712.79
减: 营业外支出		7,565,167.20	12,135,434.72
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		17,173,678.85	50,422,020.23
减: 所得税费用		-305,572.90	9,235,041.75
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		17,479,251.75	41,186,978.48
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		17,479,251.75	41,186,978.48
(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		3,395,933.38	
(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		3,395,933.38	
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		3,395,933.38	
六、综合收益总额		20,875,185.13	41,186,978.48
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：林建兴

会计机构负责人：高萍

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,978,576,795.04	4,671,441,060.32
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		16,728,551.80	5,825,956.37
收到其他与经营活动有关的现金	七、57	255,163,707.40	271,145,002.03
经营活动现金流入小计		2,250,469,054.24	4,948,412,018.72
购买商品、接受劳务支付的现金		1,487,676,361.80	3,840,155,750.97
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			
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			
支付给职工及为职工支付的现金		212,850,818.04	210,565,736.77
支付的各项税费		247,944,821.66	313,508,486.45
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	370,431,272.13	441,399,438.32
经营活动现金流出小计		2,318,903,273.63	4,805,629,412.51
经营活动产生的现金流量净额		-68,434,219.39	142,782,606.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,201,843,650.27	2,120,128,178.29
取得投资收益收到的现金		1,044,109.52	8,853,531.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		165,000.00	169,150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		247,113,379.32	441,399,002.85
收到其他与投资活动有关的现金	七、57	36,927,399.73	
投资活动现金流入小计		1,487,093,538.84	2,570,549,862.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		662,613,715.16	844,264,080.41
投资支付的现金		940,000,000.00	1,458,400,000.00
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		722,229,056.88	74,830,695.52
支付其他与投资活动有关的现金	七、57	224,268,229.41	45,018,170.44
投资活动现金流出小计		2,549,111,001.45	2,422,512,946.37
投资活动产生的现金流量净额		-1,062,017,462.61	148,036,915.92

三、筹资活动产生的现金流量：			
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		2,490,187,776.17	3,581,212,447.19
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57	33,615,000.00	89,963,280.00
筹资活动现金流入小计		2,523,802,776.17	3,671,175,727.19
偿还债务支付的现金		1,086,568,926.86	3,344,387,830.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		216,509,907.40	188,954,151.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	49,075,342.96	410,016,514.19
筹资活动现金流出小计		1,352,154,177.22	3,943,358,495.91
筹资活动产生的现金流量净额		1,171,648,598.95	-272,182,768.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-333,759.79	-3,471.95
五、现金及现金等价物净增加额		40,863,157.16	18,633,281.46
加：期初现金及现金等价物余额		557,309,461.46	538,676,180.00
六、期末现金及现金等价物余额		598,172,618.62	557,309,461.46

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：高萍

母公司现金流量表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		894,941,309.92	1,942,917,923.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,133,712,218.98	816,636,522.10
经营活动现金流入小计		2,028,653,528.90	2,759,554,445.28
购买商品、接受劳务支付的现金		439,390,429.54	1,500,323,893.93
支付给职工及为职工支付的现金		64,727,747.41	61,797,907.55
支付的各项税费		48,573,632.04	102,023,235.07
支付其他与经营活动有关的现金		2,311,662,325.04	1,355,192,802.48
经营活动现金流出小计		2,864,354,134.03	3,019,337,839.03
经营活动产生的现金流量净额		-835,700,605.13	-259,783,393.75
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		490,843,650.27	2,037,173,171.45
取得投资收益收到的现金		426,267.06	6,837,531.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			40,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,096,000.00	5,304,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		496,365,917.33	2,049,355,302.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		148,799,601.41	64,390,737.86
投资支付的现金		229,000,000.00	1,271,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		212,119,400.00	
投资活动现金流出小计		589,919,001.41	1,335,390,737.86
投资活动产生的现金流量净额		-93,553,084.08	713,964,564.74
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,599,254,671.17	2,713,820,116.00
收到其他与筹资活动有关的现金		33,615,000.00	89,963,280.00
筹资活动现金流入小计		1,632,869,671.17	2,803,783,396.00
偿还债务支付的现金		483,292,350.88	2,817,552,669.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		141,158,643.42	117,365,952.94
支付其他与筹资活动有关的现金		38,960,268.96	401,061,606.85
筹资活动现金流出小计		663,411,263.26	3,335,980,229.67
筹资活动产生的现金流量净额		969,458,407.91	-532,196,833.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		40,204,718.70	-78,015,662.68
加: 期初现金及现金等价物余额		165,787,885.07	243,803,547.75
六、期末现金及现金等价物余额		205,992,603.77	165,787,885.07

法定代表人: 施文义

主管会计工作负责人: 林建兴

会计机构负责人: 高萍

合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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 (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、上年年末余额	898,229,148.00				110,937,378.90	150,004,474.99			218,116,597.21		2,331,813,215.02		3,409,091,864.14	474,664,074.92	3,883,755,939.06
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				110,937,378.90	150,004,474.99			218,116,597.21		2,331,813,215.02		3,409,091,864.14	474,664,074.92	3,883,755,939.06
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					129,632.39		31,597,956.93		1,747,925.18		202,881,832.92		236,357,347.42	64,943,272.34	301,300,619.76
(一) 综合收益总额							31,597,956.93				204,629,758.10		236,227,715.03	64,942,043.78	301,169,758.81
(二) 所有者投入和减少资本														1,228.56	1,228.56
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															

2020 年年度报告

计入所有者 权益的金额														
4. 其他													1,228.56	1,228.56
(三) 利润 分配							1,747,925.18	-1,747,925.18						
1. 提取盈余 公积							1,747,925.18	-1,747,925.18						
2. 提取一般 风险准备														
3. 对所有 者(或股 东)的 分配														
4. 其他														
(四) 所有 者权益内部 结转														
1. 资本公积 转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积 弥补亏损														
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益														
5. 其他综合 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				129,632.39								129,632.39		129,632.39
四、本期期 末余额	898,229,148.00			111,067,011.29	150,004,474.99	31,597,956.93	219,864,522.39	2,534,695,047.94		3,645,449,211.56	539,607,347.26		4,185,056,558.82	

2020 年年度报告

项目	2019 年度													
	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		
	优先 股	永续 债	其他											
一、上年年末 余额	898,229,148.00				112,323,252.72			213,657,094.96		1,972,992,746.73		3,197,202,242.41	449,785,674.86	3,646,987,917.27
加：会计政策 变更								340,804.40		2,949,643.05		3,290,447.45	118,187.41	3,408,634.86
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			213,997,899.36		1,975,942,389.78		3,200,492,689.86	449,903,862.27	3,650,396,552.13
三、本期增减 变动金额(减 少以“-” 号填列)					-1,385,873.82	150,004,474.99		4,118,697.85		355,870,825.24		208,599,174.28	24,760,212.65	233,359,386.93
(一)综合收 益总额										359,989,523.09		359,989,523.09	21,393,028.96	381,382,552.05
(二)所有者 投入和减少 资本					-1,385,873.82							-1,385,873.82	3,367,183.69	1,981,309.87
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					-1,385,873.82							-1,385,873.82	3,367,183.69	1,981,309.87
(三)利润分								4,118,697.85		-4,118,697.85				

2020 年年度报告

配														
1. 提取盈余公积								4,118,697.85					-4,118,697.85	
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他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						150,004,474.99							-150,004,474.99	-150,004,474.99
四、本期期末余额	898,229,148.00				110,937,378.90	150,004,474.99		218,116,597.21		2,331,813,215.02		3,409,091,864.14	474,664,074.92	3,883,755,939.06

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：高萍

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	898,229,148.00				141,730,282.49	150,004,474.99			218,116,597.21	829,683,981.19	1,937,755,533.90
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	150,004,474.99			218,116,597.21	829,683,981.19	1,937,755,533.90
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							3,395,933.38		1,747,925.18	15,731,326.57	20,875,185.13
(一)综合收益总额							3,395,933.38			17,479,251.75	20,875,185.13
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									1,747,925.18	-1,747,925.18	
1.提取盈余公积									1,747,925.18	-1,747,925.18	
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											

2020 年年度报告

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	150,004,474.99	3,395,933.38		219,864,522.39	845,415,307.76	1,958,630,719.03

项目	2019 年度										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	898,229,148.00				141,730,282.49				213,657,094.96	789,548,460.88	2,043,164,986.33
加：会计政策变更									340,804.40	3,067,239.68	3,408,044.08
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	898,229,148.00				141,730,282.49				213,997,899.36	792,615,700.56	2,046,573,030.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						150,004,474.99			4,118,697.85	37,068,280.63	-108,817,496.51
(一) 综合收益总额										41,186,978.48	41,186,978.48
(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									4,118,697.85	-4,118,697.85	
1. 提取盈余公积									4,118,697.85	-4,118,697.85	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股											

2020 年年度报告

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					150,004,474.99					-150,004,474.99
四、本期期末余额	898,229,148.00			141,730,282.49	150,004,474.99			218,116,597.21	829,683,981.19	1,937,755,533.90

法定代表人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

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。

公司将继续以“立足福建，走向全国”为发展方向，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动，持续深化在商业零售及仓储物流领域的战略布局，专注于生活消费领域基础设施的提供和运营，并通过全面数字化转型、多业态及轻资产商业发展模式的探索、积极推动主题基金的建立，创造更贴合消费需求及发展趋势的商业新业态；形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络。

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%。实际控制人为施文义。

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

公司财务报告于 2021 年 4 月 15 日经第十届董事会第十次会议审议通过。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

公司合并财务报表范围的主要子公司详见第十一节、第九项“在其他主体中的权益”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 9 家；本年因收购而纳入合并范围的子公司有 7 家；报告期因处置股权而丧失控制权的子公司有 4 家。

具体情况详见十一节、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。

(3) 企业合并中相关费用的处理

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并报表编制范围

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

(2) 合并程序

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

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

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

①增加子公司以及业务

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

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

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

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

②处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

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

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之

间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 分步处置股权至丧失控制权

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

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

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将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（或者即期汇率近似的汇率）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（或者即期汇率的近似汇率）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（或者即期汇率的近似汇率）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的控制	
		未放弃对该金融资产的控制
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,并将收到的对价确认为金融负债

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

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

应收款项融资反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。会计处理方法参照本会计政策之第（十）项金融工具中划分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相关处理。

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
其他应收款组合 1	应收代垫款
其他应收款组合 2	应收保证金或押金
其他应收款组合 3	应收备用金
其他应收款组合 4	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：

存货发出时按先进先出法核算。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(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. 合同资产**(1). 合同资产的确认方法及标准**

√适用 □不适用

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终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，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的转回金额，确认为减值利得。

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

(1) 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十一节、第五项、第 10 点“金融工具”的规定

19. 其他债权投资

(1) 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十一节、第五项、第 10 点“金融工具”的规定。

20. 长期应收款

(1) 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

21. 长期股权投资

适用 不适用

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

(2) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

(3) 后续计量和损益确认方法

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

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

22. 投资性房地产

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

(1) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

23. 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，为生产商品、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	年限平均法	20-45	5%	2.11%-4.75%
机器设备	年限平均法	8-15	5%	6.33%-11.88%
电子设备	年限平均法	5	5%	19%
运输设备	年限平均法	5	5%	19%
其他设备	年限平均法	5	5%	19%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- ①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。

24. 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。

25. 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。

26. 使用权资产

适用 不适用

27. 无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十一节、第五项、第28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

28. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、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。

29. 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。

30. 合同负债

(1) 合同负债的确认方法

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

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. 租赁负债

适用 不适用

33. 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。

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

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起适用：

①收入的确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益，也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时间段内履行履约义务；否则，属于在某一时间点履行履约义务：

A. 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

B. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

C. 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时间点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

A. 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

B. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

C. 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

D. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

E. 客户已接受该商品。

②与公司取得收入的主要活动相关的具体确认方法

A. 商品销售收入

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。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）的金额确认收入。

B. 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房产在竣工验收办理移交手续时确认销售收入的实现。

C. 物业服务收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

D. 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，在客户取得资产控制权时确认让渡资产使用权收入。

(2) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

2020年1月1日前适用：

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。

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

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

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

②提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。

在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 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。

B. 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。

a. 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。

b. 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。

c. 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。

C 让渡资产使用权

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

a. 相关的经济利益很可能流入企业；

b. 收入的金额能够可靠地计量。

D. 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. 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

38. 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。

39. 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。

40. 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。

(3) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

41. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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。

42. 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)
2017年7月，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），并要求境内上市的企业自2020年1月1日起施行新收入准则。本公司自规定之日起开始执行。	已经董事会审议批准	详见其他说明①
2020年6月，财政部发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	已经董事会审议批准	详见其他说明②
2019年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号），自2020年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	已经董事会审议批准	详见其他说明③
2020年12月3日，经公司2020年第三次临时股东大会审议批准，对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。投资性房地产会计政策变更日期为2020年1月1日。	已经股东大会审议批准	详见其他说明④

其他说明

①2017年7月5日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），并要求境内上市的企业自2020年1月1日起施行新收入准则。新收入准则具体政策详见第十一节、第五项、第36点

公司自2020年1月1日起执行新收入准则，新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。此项会计政策变更已经公司董事会审议通过，采用变更后会计政策编制的2020年度合并利润表及母公司利润表各项目、2020年度合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，除部分财务报表科目重分类外，没有重大影响，相应财务报表项目变动第十一节、第五项、第42点（3）2020年起首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

②2020年6月19日，财政部发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。公司作为承租人及出租人，上述简化方法对报告期净影响为减少税前利润4,548.01万元。

③2019年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

A. 关联方认定

《企业会计准则解释第13号》明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外还明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明

了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

B. 业务的定义

《企业会计准则解释第13号》完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行《企业会计准则解释第13号》，比较财务报表不做调整，执行该解释未对本公司的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

④投资性房地产后续计量模式会计政策变更：

为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

上述会计政策变更已经公司2020年第三次临时股东大会审议批准。投资性房地产会计政策变更日期为2020年1月1日。

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。本次会计政策变更需要对当期的财务报表进行调整，同时对比较财务报表进行追溯调整。期初及上年受影响的财务报表项目明细情况如下：

A. 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

2019年12月31日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	2,911,293,679.13	4,227,751,074.00	1,316,457,394.87
固定资产	865,864,647.10	939,095,417.03	73,230,769.93
递延所得税负债	92,668,148.93	434,769,258.36	342,101,109.43
盈余公积	204,024,010.17	218,116,597.21	14,092,587.04
未分配利润	1,436,748,913.37	2,331,813,215.02	895,064,301.65
归属于母公司所有者权益合计	2,499,934,975.45	3,409,091,864.14	909,156,888.69
少数股东权益	336,233,908.24	474,664,074.92	138,430,166.68

B. 合并利润表

单位：元 币种：人民币

2019年度			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
营业成本	3,200,542,965.85	3,141,811,374.66	-58,731,591.19
销售费用	337,514,759.99	332,926,202.85	-4,588,557.14
管理费用	190,112,601.79	188,581,266.38	-1,531,335.41
投资收益	334,701,956.95	105,522,986.39	-229,178,970.56
公允价值变动收益	-3,925,902.03	303,851,231.05	307,777,133.08
所得税费用	122,853,497.83	214,367,833.47	91,514,335.64
净利润	329,447,241.43	381,382,552.05	51,935,310.62
归属于母公司所有者的净利润	330,152,122.06	359,989,523.09	29,837,401.03
少数股东损益	-704,880.63	21,393,028.96	22,097,909.59

C. 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

2019年12月31日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）

投资性房地产	174,660,091.49	324,416,000.00	149,755,908.51
固定资产	397,623,955.06	437,504,787.10	39,880,832.04
递延所得税负债	64,955,234.51	113,666,104.66	48,710,870.15
盈余公积	204,024,010.17	218,116,597.21	14,092,587.04
未分配利润	702,850,697.83	829,683,981.19	126,833,283.36
所有者权益合计	1,796,829,663.50	1,937,755,533.90	140,925,870.40

D. 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

2019 年度			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
营业成本	1,393,176,615.17	1,389,422,790.17	-3,753,825.00
销售费用	113,325,274.55	111,364,128.76	-1,961,145.79
公允价值变动收益	-3,547,080.91	-6,056,005.28	-2,508,924.37
所得税费用	7,131,845.13	9,235,041.75	2,103,196.62
净利润	40,084,128.68	41,186,978.48	1,102,849.80

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	646,104,237.16	646,104,237.16	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	53,847,873.89	50,260,248.61	-3,587,625.28
应收款项融资			
预付款项	37,297,120.11	37,297,120.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	426,171,411.27	429,759,036.55	3,587,625.28
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,921,062,068.79	2,921,062,068.79	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	69,129,385.18	69,129,385.18	

流动资产合计	4,153,612,096.40	4,153,612,096.40	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	206,135,818.60	206,135,818.60	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	26,686,358.01	26,686,358.01	
投资性房地产	4,227,751,074.00	4,227,751,074.00	
固定资产	939,095,417.03	939,095,417.03	
在建工程	3,023,486.60	3,023,486.60	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,737,289.28	3,737,289.28	
开发支出			
商誉	4,426,396.28	4,426,396.28	
长期待摊费用	450,866,849.16	450,866,849.16	
递延所得税资产	82,998,151.68	82,998,151.68	
其他非流动资产	131,211,532.83	131,211,532.83	
非流动资产合计	6,075,932,373.47	6,075,932,373.47	
资产总计	10,229,544,469.87	10,229,544,469.87	
流动负债：			
短期借款	70,106,997.92	70,106,997.92	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	442,115.06	442,115.06	
应付票据			
应付账款	1,014,440,448.55	768,715,652.96	-245,724,795.59
预收款项	403,935,349.01	25,680,004.50	-378,255,344.51
合同负债		348,861,047.83	348,861,047.83
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	36,786,023.35	36,786,023.35	
应交税费	188,804,218.89	188,804,218.89	
其他应付款	877,598,457.09	1,123,323,252.68	245,724,795.59
其中：应付利息			
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	151,442,807.07	151,442,807.07	-
其他流动负债	299,545,416.67	313,199,195.92	13,653,779.25
流动负债合计	3,043,101,833.61	3,027,361,316.18	-15,740,517.43
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款	2,827,842,911.91	2,827,842,911.91	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	11,236,043.89	11,236,043.89	
长期应付职工薪酬	117,032.58	117,032.58	
预计负债			
递延收益	28,721,450.46	28,312,500.00	-408,950.46
递延所得税负债	434,769,258.36	434,769,258.36	
其他非流动负债		16,149,467.89	16,149,467.89
非流动负债合计	3,302,686,697.20	3,318,427,214.63	15,740,517.43
负债合计	6,345,788,530.81	6,345,788,530.81	
所有者权益（或股东权益）：			
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	110,937,378.90	110,937,378.90	
减：库存股	150,004,474.99	150,004,474.99	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	218,116,597.21	218,116,597.21	
一般风险准备			
未分配利润	2,331,813,215.02	2,331,813,215.02	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,409,091,864.14	3,409,091,864.14	
少数股东权益	474,664,074.92	474,664,074.92	
所有者权益（或股东权益）合计	3,883,755,939.06	3,883,755,939.06	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,229,544,469.87	10,229,544,469.87	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	按照原收入准则	按照新收入准则	影响金额（2020年1月1日）
应收账款	53,847,873.89	50,260,248.61	-3,587,625.28
其他应收款	426,171,411.27	429,759,036.55	3,587,625.28
应付账款	1,014,440,448.55	768,715,652.96	-245,724,795.59
预收款项	403,935,349.01	25,680,004.50	-378,255,344.51
合同负债		348,861,047.83	348,861,047.83
其他应付款	877,598,457.09	1,123,323,252.68	245,724,795.59
其他流动负债	299,545,416.67	313,199,195.92	13,653,779.25
递延收益	28,721,450.46	28,312,500.00	-408,950.46
其他非流动负债		16,149,467.89	16,149,467.89

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	167,917,885.07	167,917,885.07	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	358,505.09	147,963.89	-210,541.20
应收款项融资			
预付款项	2,421,097.97	2,421,097.97	
其他应收款	3,093,453,680.79	3,093,664,221.99	210,541.20
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	38,636,646.36	38,636,646.36	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	68,955.28	68,955.28	
流动资产合计	3,302,856,770.56	3,302,856,770.56	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	883,182,449.58	883,182,449.58	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	9,065,179.13	9,065,179.13	
投资性房地产	324,416,000.00	324,416,000.00	
固定资产	437,504,787.10	437,504,787.10	
在建工程	868,799.21	868,799.21	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,351,454.95	2,351,454.95	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	182,048,296.12	182,048,296.12	
递延所得税资产	24,235,168.08	24,235,168.08	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,863,672,134.17	1,863,672,134.17	
资产总计	5,166,528,904.73	5,166,528,904.73	
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债	442,115.06	442,115.06	
应付票据			
应付账款	214,000,857.08	66,275,805.30	-147,725,051.78
预收款项	81,202,567.80	6,735,729.04	-74,466,838.76

合同负债		66,519,784.34	66,519,784.34
应付职工薪酬	12,799,307.87	12,799,307.87	
应交税费	8,069,757.87	8,069,757.87	
其他应付款	682,519,374.33	830,244,426.11	147,725,051.78
其中：应付利息			
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	28,891,863.77	28,891,863.77	
其他流动负债	299,545,416.67	307,901,421.55	8,356,004.88
流动负债合计	1,327,471,260.45	1,327,880,210.91	408,950.46
非流动负债：			
长期借款	1,758,797,522.68	1,758,797,522.68	
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	117,032.58	117,032.58	
预计负债			
递延收益	28,721,450.46	28,312,500.00	-408,950.46
递延所得税负债	113,666,104.66	113,666,104.66	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,901,302,110.38	1,900,893,159.92	-408,950.46
负债合计	3,228,773,370.83	3,228,773,370.83	
所有者权益（或股东权益）：			
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	150,004,474.99	150,004,474.99	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	218,116,597.21	218,116,597.21	
未分配利润	829,683,981.19	829,683,981.19	
所有者权益（或股东权益）合计	1,937,755,533.90	1,937,755,533.90	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,166,528,904.73	5,166,528,904.73	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	按照原收入准则	按照新收入准则	影响金额（2020年1月1日）
应收账款	358,505.09	147,963.89	-210,541.20
其他应收款	3,093,453,680.79	3,093,664,221.99	210,541.20
应付账款	214,000,857.08	66,275,805.30	-147,725,051.78
预收款项	81,202,567.80	6,735,729.04	-74,466,838.76
合同负债		66,519,784.34	66,519,784.34

其他应付款	682,519,374.33	830,244,426.11	147,725,051.78
其他流动负债	299,545,416.67	307,901,421.55	8,356,004.88
递延收益	28,721,450.46	28,312,500.00	-408,950.46

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

43. 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	13%、9%、6%、5%、3%、1%
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、消费税	7%、5%
教育费附加	应交增值税、消费税	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	20.00
平潭信伟资产管理有限公司	20.00
平潭信远资产管理有限公司	20.00
福州东百广告信息有限公司	20.00
福安市东百商业管理有限公司	20.00
兰州东百商贸有限公司	20.00
东百投资有限公司	20.00
长沙市东星仓储有限公司	20.00

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、平潭信远资产管理有限

公司、福州东百广告信息有限公司、福安市东百商业管理有限公司、东百投资有限公司、长沙市东星仓储有限公司、兰州东百商贸有限公司享受小型微利企业所得税优惠。

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》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元，纳税信用等级为 A 级或者 B 级，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额。

根据《国家税务总局福建省税务局关于充分发挥税收职能作用 落实助力打赢疫情防控阻击战十二项措施的通知》（闽税函〔2020〕11 号）、《关于疫情期间因减免个体工商户租金相应减免房产税和城镇土地使用税的公告》（国家税务总局福建省税务局 2020 年第 3 号）、《国家税务总局武汉市税务局关于贯彻落实新型冠状病毒肺炎疫情期间房产税、城镇土地使用税困难减免优惠有关事项的公告》（国家税务总局武汉市税务局公告 2020 年第 2 号）、《国家税务总局甘肃省税务局关于应对新冠肺炎疫情疫情影响有关房产税、城镇土地使用税优惠政策的公告》（国家税务总局甘肃省税务局公告 2020 年第 2 号），依法依规延期缴纳和减免税款，对受疫情影响的困难企业免征房产税、城镇土地使用税。

3. 其他

适用 不适用

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	27,266.05	78,476.63
银行存款	582,742,680.63	574,813,942.62
其他货币资金	67,490,463.34	71,211,817.91
合计	650,260,410.02	646,104,237.16

其他说明

(1) 其他货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托银行收款	24,002,006.24	27,482,019.02
商品房销售按揭保证金存款	38,475,047.97	36,585,017.91
存出投资款	3,409.13	4,780.98
农民工工资保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
人民币利率掉期业务保证金		2,120,000.00
黄金租赁业务保证金	10,000.00	20,000.00
合计	67,490,463.34	71,211,817.91

(2) 报告期使用权受限制的资金 5,208.78 万元，详见第十一节、第七项、第 60 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

2. 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	期末账面余额
1 年以内	

其中：1 年以内分项	
3 个月以内	12,337,248.06
3 个月-1 年	12,724,231.14
1 年以内小计	25,061,479.20
1 至 2 年	11,383,040.94
2 至 3 年	854,151.61
3 至 4 年	1,488,908.89
4 至 5 年	53,356.43
5 年以上	107,612.08
合计	38,948,549.15

(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	2,606,700.23	6.69	2,606,700.23	100.00		202,549.05	0.38	202,549.05	100.00	
按组合计提坏账准备	36,341,848.92	93.31	3,978,687.00	10.95	32,363,161.92	52,917,340.60	99.62	2,657,091.99	5.02	50,260,248.61
其中：										
账龄组合	25,155,988.40	64.59	3,978,687.00	15.82	21,177,301.40	49,626,096.02	93.42	2,657,091.99	5.35	46,969,004.03
低风险组合	11,185,860.52	28.72			11,185,860.52	3,291,244.58	6.20			3,291,244.58
合计	38,948,549.15	100.00	6,585,387.23	16.91	32,363,161.92	53,119,889.65	100.00	2,859,641.04	5.38	50,260,248.61

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
商业零售租户的租费	2,606,700.23	2,606,700.23	100	收回可能性小
合计	2,606,700.23	2,606,700.23	100	/

按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	4,801,096.63	119,627.96	2.49
3 个月-1 年 (含 1 年)	8,415,221.93	660,802.49	7.85
1-2 年 (含 2 年)	9,490,524.65	1,352,791.76	14.25
2-3 年 (含 3 年)	807,321.67	203,641.27	25.22
3-4 年 (含 4 年)	1,481,001.01	1,481,001.01	100.00
4-5 年 (含 5 年)	53,210.43	53,210.43	100.00
5 年以上	107,612.08	107,612.08	100.00
合计	25,155,988.40	3,978,687.00	15.82

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	11,185,860.52		

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	其他变动	
按单项计提坏账准备	202,549.05	2,606,700.23			-202,549.05	2,606,700.23
账龄组合	2,657,091.99	2,735,122.65	1,159,011.96	254,515.68		3,978,687.00
合计	2,859,641.04	5,341,822.88	1,159,011.96	254,515.68	-202,549.05	6,585,387.23

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	254,515.68

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
中国银行股份有限公司兰州市七里河中心支行	7,458,750.00	19.15	895,050.00
均豪北区（北京）物业管理有限公司	2,672,992.83	6.86	79,044.54
天津兴建供应链管理有限公司	2,130,113.95	5.47	85,204.56
佛山睿优仓储有限公司	1,378,685.31	3.54	55,147.41
刘春香、王虎	1,375,291.00	3.53	1,375,291.00
合计	15,015,833.09	38.55	2,489,737.51

(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

3. 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	37,135,130.59	88.84	33,052,514.78	88.62
1 至 2 年	2,496,844.13	5.98	2,001,612.07	5.37
2 至 3 年	368,319.15	0.88	2,235,053.26	5.99
3 年以上	1,799,076.90	4.30	7,940.00	0.02
合计	41,799,370.77	100.00	37,297,120.11	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过 1 年的预付款项主要是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 200.58 万元。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	与本公司关系	占预付账款合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	25,714,322.61	业务单位	61.52
福建红星美凯龙置业有限公司	2,142,645.86	业务单位	5.13
甘肃电力公司兰州供电公司	2,005,833.10	业务单位	4.80
甘肃保利建设工程有限公司	1,570,836.12	业务单位	3.76
甘肃中石油昆仑燃气有限公司	1,127,157.71	业务单位	2.70
合计	32,560,795.40		77.91

其他说明

□适用 √不适用

4. 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	350,872,431.47	429,759,036.55
合计	350,872,431.47	429,759,036.55

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
其中：3 个月内	14,745,843.87
3 个月-1 年（含 1 年）	148,021,311.96
1 年以内小计	162,767,155.83
1 至 2 年	26,499,044.26
2 至 3 年	39,287,671.63
3 至 4 年	11,430,784.39
4 至 5 年	19,011,567.21
5 年以上	101,054,496.81
合计	360,050,720.13

(2) 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
股权转让款	137,105,118.03	127,098,966.17
兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款	141,539,920.98	133,570,876.92
保证金或押金	43,020,607.07	89,371,757.52
其他	30,749,187.48	27,589,386.35
为政府机构代垫款	7,324,481.20	7,324,481.20
备用金	311,405.37	336,724.24
兰州项目墙改基金		3,546,726.15
关联方借款		49,724,250.27
合计	360,050,720.13	438,563,168.82

(3) 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)	
2020年1月1日余额	3,023,781.53		5,780,350.74	8,804,132.27
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-1,547,417.48		1,547,417.48	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	392,445.02		1,361,785.63	1,754,230.65
本期转回	1,369,345.55		2,348.00	1,371,693.55
本期转销				
本期核销			8,380.71	8,380.71
其他变动				
2020年12月31日余额	499,463.52		8,678,825.14	9,178,288.66

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

(4) 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	其他变动	
按单项金额重大并单项计提坏账准备	5,235,286.00					5,235,286.00
按单项金额	2,379,234.58	1,367,309.82	282,882.15	8,380.71		3,455,281.54

虽不重大但 单项计提坏 账准备						
账龄组合	1,189,611.69	386,920.83	1,088,811.40			487,721.12
合计	8,804,132.27	1,754,230.65	1,371,693.55	8,380.71		9,178,288.66

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	8,380.71

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6) 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	141,539,920.98	1-11年	39.31	
DC Foshan holdings II Limited	股权转让 款项	137,105,118.03	1年以 内	38.08	
福州市三坊七巷保护开发有限公司	租赁押金	14,180,906.00	3-4年	3.94	
厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	租赁押金	9,944,267.98	5-7年	2.76	
福建轩辉房地产开发有限公司	租赁押金	7,110,796.35	1-3年	1.97	
合计	/	309,881,009.34	/	86.06	

(7) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9) 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

5. 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	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	3,352,401.83		3,352,401.83	4,324,208.17		4,324,208.17
库存商品	93,112,031.63	2,143,642.65	90,968,388.98	65,398,767.44	971,439.28	64,427,328.16
开发成本	1,920,502,867.46		1,920,502,867.46	1,154,632,222.07		1,154,632,222.07
开发产品	93,331,299.40		93,331,299.40	307,453,017.17		307,453,017.17
出租开发产品	760,466,785.82		760,466,785.82	1,384,101,237.93		1,384,101,237.93
合同履约成本	8,212,117.23		8,212,117.23	6,124,055.29		6,124,055.29
合计	2,878,977,503.37	2,143,642.65	2,876,833,860.72	2,922,033,508.07	971,439.28	2,921,062,068.79

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	2022年12月	610,000.00	47,903.02	40,149.72
福安东百广场项目	2014年5月	2021年9月	258,000.00	31,357.88	26,763.29
福清东百利桥项目	2019年11月	2023年4月	250,000.00	112,789.39	48,550.21
合计			1,118,000.00	192,050.29	115,463.22

公司于2019年10月以人民币95,600万元竞得福清宗地编号为“2019挂-11号”地块的国有建设用地使用权，开发建设福清东百利桥项目。报告期公司依据《国有建设用地使用权出让合同》约定，支付了剩余50%土地出让款47,800万元，至此土地出让款已全额付清。

②兰州国际商贸中心项目建设情况如下：

单位：m²

兰州国际商贸中心项目业态分类	规划建筑面积	2020 年竣工面积	2020 年止累计竣工面积	期末在建建筑面积
SOHO	50,874		50,874	
写字楼	68,853		68,853	
商铺	103,823		103,823	
酒店	70,000		38,500	31,500
购物中心	120,000		120,000	
地下室及其他	173,884		173,884	
合计	587,434		555,934	31,500

截至报告期末，兰州国际商贸中心项目 SOHO、写字楼、商铺、购物中心、地下车位已竣工交付；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：m²

福安东百广场项目业态分类	规划建筑面积	2020 年竣工面积	2020 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	
住宅（二期）含地下室	105,857		105,857	
商业（三期）	137,682		100,020	37,662
合计	442,463		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，开始办理产权证；

商业（三期）商铺完工，开始办理产权证，酒店主体施工完成，酒店装修方案深化完成，样板房已开始装修。客房区域分户墙等施工完成。

④福清东百利桥项目建设情况如下：

截止报告期末，福清东百利项目在建面积 169,482 平方米，具体为龙江门广场（B1 区）完成土方开挖，开始上部施工，B2 区、A 区正在进行土方开挖，推进历史古建筑修缮施工，项目总平方案进一步优化，具体规划指标待细化。

⑤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	36,153,455.36	645,930.93	17,513,786.93	19,285,599.36
福安东百广场项目	271,299,561.81	-3,365,808.00	193,888,053.77	74,045,700.04
合计	307,453,017.17	-2,719,877.07	211,401,840.70	93,331,299.40

⑥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	782,353,774.34	3,349,443.60	25,236,432.12	760,466,785.82
福安东百广场项目	601,747,463.59		601,747,463.59	
合计	1,384,101,237.93	3,349,443.60	626,983,895.71	760,466,785.82

说明：报告期福安东百广场项目出租开发产品转入投资性房地产

(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	971,439.28	1,553,229.93			381,026.56	2,143,642.65
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	971,439.28	1,553,229.93			381,026.56	2,143,642.65

(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兴业银行兰州分行贷款25,850万元，贷款利率6%。兰州国际商贸中心项目报告期末累计资本化利息金额37,320.72万元，本期资本化利息金额2,031.59万元。

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4.89%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21,080.14万元，其中本期资本化利息金额1,359.07万元。

③根据公司与子公司福清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4.89%向福清东百置业有限公司计算资金占用费。福清东百利桥项目报告期末累计资本化利息金额3,483.93万元，其中本期资本化利息金额3,158.02万元。

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

6. 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

7. 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额	22,611,737.52	48,671,885.76
商业地产预售款预征税费	37,291,151.98	19,999,319.11
预缴企业所得税等	7,902,143.21	458,180.31
合计	67,805,032.71	69,129,385.18

其他说明：无

8. 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
佛山睿优仓储有限公司	71,630,089.48			1,379,094.63						73,009,184.11
天津兴建供应链管理有限公司	90,309,998.17			74,451.73						90,384,449.90
成都欣嘉物流有限公司	44,195,730.95			1,091,427.29					-1,332,688.99	43,954,469.25
佛山睿信物流管理有限公司				-465,309.47					69,951,591.01	69,486,281.54
睿达诚开股权投资有限公司		24,500,000.00		-601,966.49					108,542.97	24,006,576.48
小计	206,135,818.60	24,500,000.00		1,477,697.69					68,727,444.99	300,840,961.28
合计	206,135,818.60	24,500,000.00		1,477,697.69					68,727,444.99	300,840,961.28

其他说明：

1. 公司于2020年2月与DC FOSHAN HOLDINGS II LIMITED（黑石集团所控制的基金为本次交易设立的项目公司）签署的《买卖协议》，并经公司第九届董事会第三十三次会议审议通过，公司的控股子公司平潭信友资产管理有限公司将持有的佛山睿信80.00%的股权作价27,980.64万元转让给DC FOSHAN HOLDINGS II LIMITED。经福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对佛山睿信转让基准日的全部股东权益进行评估，并出具《评估报告》（联合中和评报字（2020）第1002号），采用资产基础法评估的结果为26,749.31万元。佛山睿信已于交割日前办妥工商变更手续。

公司将剩余未转让的20%股权按照丧失控制权日的公允价值6,995.16万元，调整对佛山睿信的长期股权投资并确认投资收益1,462.18万元。该交易在合并报表层面确认的投资收益合计7,310.91万元。

2. 2020年10月，公司第十届董事会第七次会议审议通过《关于转让平潭广志投资合伙企业（有限合伙）出资份额的议案》，同意公司全资子公司东百投资有限公司将持有的平潭广志投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“平潭广志”）1%出资份额（普通合伙份额）以0元转让给赖颖雄先生，平潭广志及其持股51%的睿达诚开股权投资有限公司不再纳入公司合并报表范围。2020年12月，赖颖雄先生对平潭广志进行增资，增资后公司间接持有的平潭广志份额被稀释为7.62%，同时公司将平潭广志剩余7.62%出资份额全部转让给赖颖雄先生和陆乐先生，转让完成后公司不在持有平潭广志任何份额，但仍间接持有睿达诚开49%股份。平潭广志已于报告期内完成上述出资份额转让及其他相关事项的工商变更登记手续，并取得最新营业执照。

公司将剩余未转让的49%股权按照丧失控制权日的公允价值，调整对睿达诚开的长期股权投资并确认投资收益。该交易在合并报表层面确认的投资收益合计22.15万元。

9. 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）	991,796.10	1,014,235.13
天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业(有限合伙)	17,077,017.18	17,621,178.88
福建海峡银行股份有限公司	8,186,346.24	8,050,944.00
江苏高能时代在线股份有限公司（原江苏炎黄在线股份有限公司）		
合计	26,255,159.52	26,686,358.01

其他说明：

√适用 □不适用

被投资企业江苏高能时代在线股份有限公司经营环境和经营情况、财务状况恶化已强制退市，故公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

10. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值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、期初余额	4,001,491,174.00		226,259,900.00	4,227,751,074.00
二、本期变动	440,181,852.00		1,364,804,800.00	1,804,986,652.00
加：外购	45,470,908.42			45,470,908.42
存货\固定资产\在 建工程转入	714,013,321.00			714,013,321.00
企业合并增加	248,169,556.03		763,141,463.91	1,011,311,019.94
其他非流动资产转入	13,715,596.33			13,715,596.33
完工转入	10,137,098.35		-10,137,098.35	
建筑成本投入	16,967,675.33		475,195,870.24	492,163,545.57
减：处置				
其他转出	710,835,900.00			710,835,900.00
转入固定资产	18,419,828.11			18,419,828.11
公允价值变动	120,963,424.65		136,604,564.20	257,567,988.85
三、期末余额	4,441,673,026.00		1,591,064,700.00	6,032,737,726.00

(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	1,569,126,600.00	待项目整体清算后统一办理
福安东百广场项目	307,001,703.23	项目已竣工，产权证分批办理中

其他说明

√适用 □不适用

公司于本年将东百中心B楼部分区域对外出租、由固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产；福安东百广场项目部分存货准备长期出租，由存货转为以公允价值计量的投资性房地产，转换日公允价值与账面价值差异为人民币42,130,609.24元，计入其他综合收益。

11. 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	927,512,984.26	939,095,417.03
固定资产清理		
合计	927,512,984.26	939,095,417.03

其他说明：

□适用 √不适用

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	1,179,310,556.11	16,512,448.20	11,168,736.78	32,698,139.24	13,846,284.33	1,253,536,164.66
2. 本期增加金额	90,979,244.28	3,204,093.46		3,686,564.48	434,507.58	98,304,409.80
(1) 购置	72,559,416.17	1,188,263.44		3,149,210.19	389,292.43	77,286,182.23
(2) 在建工程转入		2,015,830.02		537,354.29		2,553,184.31
(3) 企业合并增加					45,215.15	45,215.15
(4) 结算转入						
(5) 投资性房产转入	18,419,828.11					18,419,828.11
3. 本期减少金额	73,325,900.00		2,311,499.97	116,594.42	52,448.79	75,806,443.18
(1) 处置或报废			2,268,396.52	115,559.94	52,448.79	2,436,405.25
(2) 其他转出			43,103.45	1,034.48		44,137.93
(3) 转入投资性房产	73,325,900.00					73,325,900.00
4. 期末余额	1,196,963,900.39	19,716,541.66	8,857,236.81	36,268,109.30	14,228,343.12	1,276,034,131.28
二、累计折旧						

1. 期初余额	263,553,967.86	12,099,270.03	7,104,377.09	27,923,406.63	3,759,726.02	314,440,747.63
2. 本期增加金额	33,717,825.18	712,330.31	1,048,474.99	1,027,010.47	1,447,075.40	37,952,716.35
(1) 计提	33,717,825.18	712,330.31	1,048,474.99	1,027,010.47	1,432,466.50	37,938,107.45
(2) 投资性房产转入						
(3) 企业合并增加					14,608.90	14,608.90
3. 本期减少金额	1,606,211.18		2,119,624.20	96,655.23	49,826.35	3,872,316.96
(1) 处置或报废			2,119,624.20	96,655.23	49,826.35	2,266,105.78
(2) 转入投资性房产	1,606,211.18					1,606,211.18
(3) 其他转出						
4. 期末余额	295,665,581.86	12,811,600.34	6,033,227.88	28,853,761.87	5,156,975.07	348,521,147.02
三、减值准备						
1. 期初余额						0.00
2. 本期增加金额						0.00
(1) 计提						0.00
3. 本期减少金额						0.00
(1) 处置或报废						0.00
4. 期末余额						0.00
四、账面价值						
1. 期末账面价值	901,298,318.53	6,904,941.32	2,824,008.93	7,414,347.43	9,071,368.05	927,512,984.26
2. 期初账面价值	915,756,588.25	4,413,178.17	4,064,359.69	4,774,732.61	10,086,558.31	939,095,417.03

(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	989,899.53		5,941,662.31
合计	6,931,561.84	989,899.53		5,941,662.31

(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	294,370,143.39	待项目整体清算后统一办理

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

12. 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	2,154,646.13	3,023,486.60
工程物资		
合计	2,154,646.13	3,023,486.60

其他说明：

适用 不适用

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	2,154,646.13		2,154,646.13	3,023,486.60		3,023,486.60
合计	2,154,646.13		2,154,646.13	3,023,486.60		3,023,486.60

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(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

13. 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	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	8,321,823.08	1,207,903.16	9,529,726.24
2. 本期增加金额	2,166,344.47	100,000.00	2,266,344.47
(1) 购置	2,166,344.47	100,000.00	2,266,344.47
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 转入投资性房地产			
4. 期末余额	10,488,167.55	1,307,903.16	11,796,070.71
二、累计摊销			
1. 期初余额	5,389,802.57	402,634.39	5,792,436.96
2. 本期增加金额	1,213,990.10	248,796.94	1,462,787.04
(1) 计提	1,213,990.10	248,796.94	1,462,787.04
3. 本期减少金额			
(2) 转入投资性房地产			
4. 期末余额	6,603,792.67	651,431.33	7,255,224.00
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,884,374.88	656,471.83	4,540,846.71
2. 期初账面价值	2,932,020.51	805,268.77	3,737,289.28

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(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

14. 商誉

(1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
溢价收购福建洲际大酒店有限公司(现更名为福建东百坊巷大酒店有限	4,887,500.00			4,887,500.00

公司)				
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		16,178,785.77	18,805,366.94

(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)	461,103.72			461,103.72
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	30,557,756.43		16,178,785.77	14,378,970.66

(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

报告期末经由福建华兴资产评估房地产土地估价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。根据闽华兴评报字(2021)第 008 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 17.73%。截至报告期末,东百坊巷大酒店资产组可回收价值为 5880 万

元，可回收价值与经营性净资产之间的差额 453.43 万元为商誉评估值，与商誉账面值 442.64 万元相比，未发生减值。

(5) 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

其他说明：本期厦门东百购物中心有限公司破产清算，商誉转出。

15. 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	394,897,694.17	53,457,408.81	85,986,055.78	19,591,719.05	342,777,328.15
ERP 系统 开发软件、硬件	165,134.22		25,307.88	45,417.10	94,409.24
其他	55,804,020.77	13,550,861.61	10,220,508.14	2,976,715.99	56,157,658.25
合计	450,866,849.16	67,008,270.42	96,231,871.80	22,613,852.14	399,029,395.64

其他说明：

16. 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	13,095,700.53	3,273,925.14	7,621,045.49	1,905,252.64
可抵扣亏损	209,878,221.44	52,469,555.36	136,760,442.86	34,190,110.72
长期股权投资差额	4,130,075.07	1,032,518.77	4,130,075.07	1,032,518.77
公允价值变动损益	365,935.19	91,483.80	820,936.18	205,234.05
递延收益	27,562,500.00	6,890,625.00	28,721,450.46	7,180,362.62
预计费用	159,417,283.03	39,854,320.75	147,248,659.48	36,812,164.87
其他	12,224,053.85	3,056,013.47	6,690,032.01	1,672,508.01
合计	426,673,769.11	106,668,442.29	331,992,641.55	82,998,151.68

(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				
投资性房地产公允价值变动	1,602,194,411.43	400,548,602.86	1,368,404,437.72	342,101,109.43
拆迁补偿款延期纳税	249,312,293.41	62,328,073.35	256,205,398.93	64,051,349.73
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	77,449,624.40	19,362,406.10	108,610,069.86	27,152,517.46
其他非流动金融资产公允价值变动	3,736,706.24	934,176.56	3,615,539.13	903,884.78
其他	109,809.88	27,452.47	2,241,587.81	560,396.96
合计	1,932,802,845.36	483,200,711.34	1,739,077,033.45	434,769,258.36

(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	25,849,767.61	27,579,606.77
可抵扣亏损	83,919,099.39	33,366,107.86
合计	109,768,867.00	60,945,714.63

(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
2020 年		10,691,392.38	
2021 年	17,993,527.48	3,908,125.83	
2022 年	628,820.65	650,606.60	
2023 年	26,285,935.39	11,415,955.30	
2024 年	7,846,102.85	6,700,027.75	
2025 年	31,164,713.02		
合计	83,919,099.39	33,366,107.86	/

其他说明：

□适用 √不适用

①公司根据 2011 年 5 月 16 日第七届董事会第二次会议决议、2011 年 6 月 1 日第一次临时股东大会决议、以及东百集团与福州市城市地铁有限责任公司、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签定的拆迁补偿安置协议书规定：福州市城市地铁有限责任公司一次性以货币方式补偿福州市地铁一号线东街口站建设拆除的东百集团东街店 C、D 楼建筑面积 7,062.00 平方米，共计补偿金额为人民币 34,304.85 万元，其中：搬家补助费人民币 7.06 万元；经营补助费人民币 70.62 万元；二次装修补偿费 679.93 万元；按财政评估的货币安置补助费人民币 33,547.24 万元。本公司将拆迁补偿款在扣除 C、D 楼房产账面净残值、清理费用后，差额 30,718.72 万元于 2011 年转入营业外收入。根据国家税务总局 2013 年 11 号《关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》规定，扣除前期固定资产重置成本后，确认拆迁补偿款延期纳税的递延所得税负债金额为 6,834.12 万元。截至报告期末，公司重置的各类资产总额包括回购土地及东百 B 楼改扩建项目等累计支出为 52,372.56 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，截至报告期末累计摊销递延所得税负债转入所得税费用 601.31 万元，递延所得税负债余额剩余 6,232.81 万元。

②本期公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式，投资性房地产的公允价值变动，相应确认递延所得税负债。

17. 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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年以上增值税待抵扣进项税额	107,882,650.51		107,882,650.51	71,211,532.83		71,211,532.83
物流项目预付工程款	25,687,479.04		25,687,479.04			
福州华威项目股权收购预付款				60,000,000.00		60,000,000.00
预付土地意向金	2,360,000.00		2,360,000.00			
合计	135,930,129.55		135,930,129.55	131,211,532.83		131,211,532.83

18. 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	413,478,523.53	
保证借款		70,106,997.92
信用借款		
合计	413,478,523.53	70,106,997.92

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

报告期末较期初增加 34,337.15 万元，主要是公司补充流动资金需求及债务期限结构调整。

抵押借款以公司自有房产百华大厦部分楼层为抵押物，抵押物详情详见第十一节、第七项、第 60 “所有权及使用权受到限制的资产”说明。

19. 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		416,420.20
利率互换业务	357,731.29	25,694.86
合计	357,731.29	442,115.06

20. 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	681,356,903.99	661,664,959.24
应付租金	66,469,836.10	56,021,397.90
应付供应商货款	50,542,706.43	31,299,145.08
应付工程材料款	17,852,212.95	11,560,622.71
其他	3,838,134.03	8,169,528.03
合计	820,059,793.50	768,715,652.96

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21. 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
预收租户租金	25,227,858.32	25,680,004.50
合计	25,227,858.32	25,680,004.50

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

22. 合同负债

(1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收福清项目商品房预售款	179,438,532.11	179,438,532.11
预收商业预售卡款	82,399,413.56	68,992,358.94
预收福安项目商品房预售款	2,602,787.75	77,488,998.96
预收租户物业费	11,871,037.29	14,608,322.06

预收兰州国际商贸中心项目预售款	2,713,586.67	2,066,698.81
奖励积分	3,032,831.89	408,950.46
其他	4,746,592.95	5,857,186.49
合计	286,804,782.22	348,861,047.83

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

①报告期末,预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款271.36万元,其中预收SOHO预售款25.72万元、预收商铺预售款234.04万元,预收车位预售款11.6万元;

②预收福安东百广场项目商品房预售款260.28万元,其中预收住宅(一期)、(二期)预售款240.45万元、预收商铺预售款4.59万元、预收车位预售款15.24万元。

③依据公司与福清市国有资产管理中心、福清市侨乡建设投资有限公司签订的《宗地2019挂-11号地块项目回购协议》约定:福清市国有资产管理中心、福清市侨乡建设投资有限公司回购福清东百利桥项目的历史建筑、传统老建筑、新建建筑共计46,106平方米,地下车位762个,回购价款总额48,897万元。2019年公司收到第一期40%回购款19,558.80万元(含税)。

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	36,669,731.11	217,810,590.48	210,710,503.11	43,769,818.48
二、离职后福利-设定提存计划	47,240.74	3,816,641.70	3,750,794.01	113,088.43
三、辞退福利		2,681,290.73	2,481,584.73	199,706.00
四、一年内到期的其他福利	69,051.50	5,308.74		74,360.24
合计	36,786,023.35	224,313,831.65	216,942,881.85	44,156,973.15

(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	36,445,986.69	192,279,175.46	185,193,598.69	43,531,563.46
二、职工福利费	193,843.00	11,494,394.45	11,605,620.07	82,617.38
三、社会保险费	3,142.04	5,927,801.92	5,850,987.20	79,956.76
其中:医疗保险费	3,142.04	5,427,512.33	5,359,444.29	71,210.08
工伤保险费		89,726.23	86,844.30	2,881.93
生育保险费		410,563.36	404,698.61	5,864.75
四、住房公积金	11,424.00	6,252,725.20	6,211,333.25	52,815.95
五、工会经费和职工教育经费	984.80	1,379,647.17	1,372,117.62	8,514.35
六、短期带薪缺勤	14,350.58	476,846.28	476,846.28	14,350.58
七、短期利润分享计划				
合计	36,669,731.11	217,810,590.48	210,710,503.11	43,769,818.48

(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	46,848.56	3,693,494.43	3,630,356.35	109,986.64
2、失业保险费	392.18	123,147.27	120,437.66	3,101.79
3、企业年金缴费				
合计	47,240.74	3,816,641.70	3,750,794.01	113,088.43

其他说明：

□适用 √不适用

24. 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	129,782,835.98	131,263,358.75
企业所得税	55,186,970.37	39,888,412.48
增值税	9,028,327.54	6,543,013.93
消费税	1,913,011.42	2,038,708.59
印花税	606,278.91	1,037,671.14
房产税	9,108,899.43	3,798,099.03
个人所得税	827,340.46	729,716.03
防洪费	1,274,448.88	1,350,734.26
城市维护建设税	940,243.94	565,023.98
教育费附加	675,285.93	404,159.71
土地使用税	1,713,694.34	478,501.78
环境保护税	70,840.11	85,646.82
其他		621,172.39
合计	211,128,177.31	188,804,218.89

其他说明：

25. 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		
应付股利	1,165,047.89	1,165,047.89
其他应付款	1,245,695,713.52	1,122,158,204.79
合计	1,246,860,761.41	1,123,323,252.68

其他说明：

应付股利

(1) 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
报告期末超过一年未支付的应付股利116.50万元系股东未办理领取手续。

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	509,485,373.61	522,532,154.15
押金、质保金	162,146,061.44	163,011,992.68
代收商户营业款	390,239,038.18	264,972,903.93
应付股权收购款	34,895,817.49	27,757,922.00
商场装修工程款	71,671,664.42	70,000,184.46
中介咨询管理费	14,174,536.84	24,443,396.25
其他	63,083,221.54	49,439,651.32
合计	1,245,695,713.52	1,122,158,204.79

(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	509,485,373.61	工程完工后结算
合计	509,485,373.61	/

其他说明：

□适用 √不适用

26. 持有待售负债

□适用 √不适用

27. 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	349,326,831.61	150,815,538.20
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	435,440.20	414,659.33
1年内到期的租赁负债		
1年内到期的黄金租赁业务		
1年内到期的应付土地使用补偿款		212,609.54
合计	349,762,271.81	151,442,807.07

其他说明：

1年内到期的长期借款期末余额为34,932.68万元，其中抵押借款33,137.77万元，质押借款1,787.66万元，保证借款7.25万元。

28. 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	203,477,263.64	299,545,416.67
待转销项税	10,936,463.05	13,653,779.25
合计	214,413,726.69	313,199,195.92

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 闽东百 SCP001	100.00	2019.12.27	270 日	300,000,000.00	299,545,416.67		11,019,583.33	478,442.62	311,043,442.62	
20 闽东百 SCP001	100.00	2020.2.19	270 日	100,000,000.00		99,595,000.00	3,525,000.00	347,213.11	103,467,213.11	
20 闽东百 SCP002	100.00	2020.4.29	270 日	100,000,000.00		99,700,000.00	3,087,500.00	212,934.47		103,000,434.47
20 闽东百 SCP003	100.00	2020.11.11	180 日	100,000,000.00		99,700,000.00	694,166.67	82,662.50		100,476,829.17
合计	/	/	/	600,000,000.00	299,545,416.67	298,995,000.00	18,326,250.00	1,121,252.70	414,510,655.73	203,477,263.64

其他说明:

□适用 √不适用

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	508,500,000.00	325,500,000.00
抵押借款	3,035,732,958.87	2,442,462,911.91
保证借款	49,927,649.12	
信用借款		59,880,000.00
合计	3,594,160,607.99	2,827,842,911.91

长期借款分类的说明：

①报告期末较期初增加 76,631.77 万元，主要是公司物流项目建设资金需求及债务期限结构调整。

②抵押借款以公司自有房产、土地、在建工程为抵押物，抵押情况详见第十一节、第七项、第 60 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。抵押借款其中 56,042.54 万元同时追加了保证担保，2,730 万元同时追加了质押担保和保证担保。

③质押借款其中 24,200 万以子公司兰州东方友谊置业有限公司享有的对兰州中心商户的应收账款质押，追加福建东百集团股份有限公司保证担保，同时，兰州东方友谊置业有限公司提供反担保；

5,650 万以子公司浙江自贸区联智供应链管理有限公司、浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司以及嘉兴大恩供应链管理有限公司 100%的股权质押；

21,000 万以子公司固安慧园供应链管理有限公司 100%的股权质押，并追加福建东百集团股份有限公司和固安慧园供应链管理有限公司保证担保。

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
兴业银行	2019/12/4	2022/12/4	4.8375%	24,960.00	24,980.00
兴业银行	2019/8/20	2022/8/20	4.6875%	24,960.00	24,980.00
兴业银行	2019/8/1	2029/7/31	6.00%	24,200.00	25,850.00
民生银行	2020/6/9	2027/4/16	5.50%	21,000.00	
兴业银行	2019/9/6	2022/9/6	4.6875%	19,959.76	19,979.76

30. 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	4,849,717.38	11,236,043.89
专项应付款		
合计	4,849,717.38	11,236,043.89

长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付土地使用补偿款	5,230,886.31	
应付融资租赁款	6,005,157.58	4,849,717.38
合计	11,236,043.89	4,849,717.38

其他说明：

①应付土地使用补偿款，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》（以下简称“沙田镇政府”），五矿电工按照取得土地面积 66,515 平方米、每年每平方米 3.5 元的金额向沙田镇政府交纳土地使用补偿款，按照土地使用期限 50 年支付。期初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。2020 年 6 月 29 日五矿电工与沙田

镇政府签订了《〈土地使用权出让补偿合同书〉的补充协议三》，约定剩余年度的土地使用补偿款按 5 折计算并一次性缴纳，该土地使用补偿款列报至其它应付款，已于 2020 年 8 月 3 日支付。

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

(1) 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

31. 长期应付职工薪酬

适用 不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	97,667.62	117,032.58
三、其他长期福利		
合计	97,667.62	117,032.58

(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

32. 预计负债

适用 不适用

33. 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	28,312,500.00		750,000.00	27,562,500.00	地铁出入口风亭占用商业面积补偿款
政府补助		37,596,336.21	893,211.21	36,703,125.00	福州华威项目建设专项补助资金
合计	28,312,500.00	37,596,336.21	1,643,211.21	64,265,625.00	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：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	28,312,500.00			750,000.00		27,562,500.00	与收益有关
福州华威项目建设专项补助资金				893,211.21	37,596,336.21	36,703,125.00	与收益有关
合计	28,312,500.00			1,643,211.21	37,596,336.21	64,265,625.00	

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 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。

(2) 报告期并购福州华威项目，其建设专项补助资金 3,759.63 万元并入，自收到之日起分期确认计入其他收益。

34. 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	16,149,467.89	16,149,467.89
合计	16,149,467.89	16,149,467.89

35. 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

36. 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

37. 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）	107,416,416.34			107,416,416.34
其他资本公积	3,520,962.56	129,632.39		3,650,594.95
合计	110,937,378.90	129,632.39		111,067,011.29

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期公司对子公司湖北台诚食品科技有限公司（以下简称“湖北台诚”）增资 1,148.79 万元，增资后公司对湖北台诚持股比例由 93%变更为 96.74%。因对子公司增资形成的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积-资本溢价（股本溢价）12.96 万元。

38. 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
股份回购	150,004,474.99			150,004,474.99
合计	150,004,474.99			150,004,474.99

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，截至报告期末公司股权激励方案尚未确定。

39. 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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		42,130,609.24			10,532,652.31	31,597,956.93		31,597,956.93
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		42,130,609.24			10,532,652.31	31,597,956.93		31,597,956.93
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计		42,130,609.24			10,532,652.31	31,597,956.93		31,597,956.93

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

40. 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	175,850,181.78	1,747,925.18		177,598,106.96
任意盈余公积	42,266,415.43			42,266,415.43
合计	218,116,597.21	1,747,925.18		219,864,522.39

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期计提法定盈余公积系按照母公司净利润10%计提。

41. 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	2,331,813,215.02	1,972,992,746.73
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		2,949,643.05
调整后期初未分配利润	2,331,813,215.02	1,975,942,389.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	204,629,758.10	359,989,523.09
减：提取法定盈余公积	1,747,925.18	4,118,697.85
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,534,695,047.94	2,331,813,215.02

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 0 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。

42. 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	1,805,615,294.01	1,015,578,604.67	3,998,781,617.34	3,067,695,756.48
其他业务	18,426,684.66	1,700,512.76	101,276,772.80	74,115,618.18
合计	1,824,041,978.67	1,017,279,117.43	4,100,058,390.14	3,141,811,374.66

(2) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

43. 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	10,497,271.59	26,056,641.50
消费税	17,708,155.84	21,395,826.63
城市维护建设税	5,754,717.00	7,178,359.46
教育费附加	4,129,817.31	5,139,877.67
房产税	43,668,985.72	41,598,680.50
土地使用税	4,630,313.13	4,008,565.97
印花税	3,042,271.27	3,902,706.65
其他	2,314.01	26,348.14
环境保护税	201,380.65	379,542.44
车船使用税	16,237.44	29,759.94
防洪费	2,244,210.51	
合计	91,895,674.47	109,716,308.90

44. 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	51,718,828.90	59,544,485.15
企划宣传费	41,122,375.37	66,095,184.00
租金、物管费支出	74,408,587.80	70,313,189.30
水电费	32,017,085.21	29,542,295.13
长期待摊费用摊销	78,685,319.30	67,717,530.62
折旧费用	34,311,297.62	24,653,580.24
行政费用	4,413,993.22	5,244,095.88
其他费用	6,790,788.80	9,815,842.53
合计	323,468,276.22	332,926,202.85

45. 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	111,488,103.15	100,678,528.80
行政费用	24,520,013.15	31,254,718.54
长期待摊费用摊销	4,442,751.48	3,272,181.85
折旧费用	3,452,876.56	4,706,167.71
税费		3,175,400.34

聘请中介机构费用及咨询管理费	48,303,895.31	36,058,729.45
无形资产摊销	1,403,755.30	1,229,659.09
其他费用	5,861,755.40	8,205,880.60
合计	199,473,150.35	188,581,266.38

46. 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	140,770,611.89	123,240,065.56
利息收入	-9,748,265.35	-10,981,384.64
手续费	11,804,065.54	10,580,269.87
汇兑损益	948,046.00	1,012,484.89
其他支出	2,164,563.83	5,685,240.93
合计	145,939,021.91	129,536,676.61

其他说明：

财务费用较上期增加 1,640.23 万元，主要是报告期内贷款规模较上期有所增加，相应支付的利息支出与融资费用增加

47. 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	33,310,476.98	3,688,434.67
其他	2,704,357.84	1,458,563.10
合计	36,014,834.82	5,146,997.77

其他说明：

其他收益较上期增加 3,086.79 万元，主要是本期收到收到平潭综合试验区财政金融局经营贡献奖补 2,528.62 元；

48. 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	5,111,738.91	2,595,030.91
处置长期股权投资产生的投资收益	64,926,252.99	81,220,803.49
交易性金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	
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	677,149.66	1,402,022.77
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		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	13,289,139.68	20,305,129.22
合计	84,272,858.39	105,522,986.39

49. 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	54,484.62	202,651.07
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	-431,198.49	-1,335,631.57
交易性金融负债		
衍生金融负债	-3,761,923.29	-2,792,921.53
按公允价值计量的投资性房地产	257,567,988.85	307,777,133.08
合计	253,429,351.69	303,851,231.05

50. 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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-4,182,810.92	-1,450,828.03
其他应收款坏账损失	-382,537.10	140,825.15
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		
合同资产减值损失		
合计	-4,565,348.02	-1,310,002.88

51. 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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,553,229.93	-381,026.56
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		-461,103.72
十二、其他		
合计	-1,553,229.93	-842,130.28

52. 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	148,043.06	15,801.06
合计	148,043.06	15,801.06

53. 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	353.13		353.13
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
长摊待摊费用处置利得的	353.13		353.13
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
不需支付款项转入	226,809.19	80,926.39	226,809.19
其他	7,422,736.43	5,341,948.06	7,422,736.43
合计	7,649,898.75	5,422,874.45	7,649,898.75

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

54. 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	21,270,132.57	7,449,061.72	21,270,132.57
其中：固定资产处置损失	21,527.18	78,221.29	21,527.18
无形资产处置损失			
长摊待摊费用处置损失	21,248,605.39	7,370,840.43	21,248,605.39
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,151,499.43	68,413.91	1,151,499.43
租户解约赔偿款	226,936.00	99,500.00	226,936.00
罚款及滞纳金	1,990,147.57	93,719.82	1,990,147.57
其他	1,848,146.43	11,833,237.33	1,848,146.43
合计	26,486,862.00	19,543,932.78	26,486,862.00

55. 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	61,325,866.56	121,323,461.94
递延所得税费用	63,998,616.61	93,044,371.53
合计	125,324,483.17	214,367,833.47

(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	394,896,285.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	98,724,071.27
子公司适用不同税率的影响	-165,899.82
调整以前期间所得税的影响	218,161.53
非应税收入的影响	-510,794.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	21,086,987.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,519,255.29
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	11,491,213.03
所得税费用	125,324,483.17

其他说明：

□适用 √不适用

56. 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注第十章，第七节 第 39 点

57. 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	216,700,261.07	251,024,085.29
其他收入	38,463,446.33	20,120,916.74
合计	255,163,707.40	271,145,002.03

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	112,618,762.07	142,727,737.81
银行手续费支出	11,939,723.93	10,580,269.87
其他费用性支出	245,872,786.13	288,091,430.64
合计	370,431,272.13	441,399,438.32

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
收回仓储物流项目收购意向金	36,927,399.73	
合计	36,927,399.73	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
仓储物流项目收购意向金		45,018,170.44
仓储物流项目股权转让解压保证金	212,120,457.92	
处置子公司现金净额负数重分类	12,147,771.49	
合计	224,268,229.41	45,018,170.44

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
黄金租赁业务	33,615,000.00	89,963,280.00
合计	33,615,000.00	89,963,280.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
黄金租赁业务及手续费	34,415,586.04	248,206,325.39
回购库存股		150,004,474.99
收购少数股东股权		7,855,797.76
其他融资费用	14,659,756.92	3,949,916.05
合计	49,075,342.96	410,016,514.19

58. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	269,571,801.88	381,382,552.05
加：资产减值准备	1,553,229.93	842,130.28
信用减值损失	4,565,348.02	1,310,002.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,938,107.45	37,219,061.90
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,462,787.04	8,518,071.22
长期待摊费用摊销	96,231,871.80	79,857,148.03
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）	21,100,562.33	15,801.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	21,174.05	7,449,061.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-253,429,351.69	-303,851,231.05

财务费用（收益以“-”号填列）	143,512,005.58	121,084,260.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-84,272,858.39	-105,522,986.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,099,815.94	-13,097,243.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	37,898,800.67	106,270,652.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-511,096,204.93	-460,236,070.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	48,463,440.12	-16,090,454.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	91,945,250.81	297,631,850.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-68,434,219.39	142,782,606.21
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	598,172,618.62	557,309,461.46
减：现金的期初余额	557,309,461.46	538,676,180.00
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	40,863,157.16	18,633,281.46

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	698,810,225.21
其中：固安慧园供应链管理有限公司	234,524,284.56
上海博百供应链管理有限公司	36,357,288.38
肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	11,951,911.11
福建华威物流供应链有限公司	280,426,918.97
常熟神州通工业地产开发有限公司	42,046,204.85
常熟裕通供应链管理有限公司	93,503,617.34
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,115,392.16
其中：固安慧园供应链管理有限公司	8,868.61
上海博百供应链管理有限公司	38.10
博洛尼智能科技（天津）有限公司	35,555.43
肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	14,350.14
福建华威物流供应链有限公司	56,815.50
常熟神州通工业地产开发有限公司	89.73
常熟裕通供应链管理有限公司	1,999,674.65
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	25,534,223.83
其中：河南菜便利商贸有限公司	19,703,583.83
河南润田供应链有限公司	5,830,640.00
取得子公司支付的现金净额	722,229,056.88

(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	142,701,246.00
其中：佛山睿信物流管理有限公司	142,701,246.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	17,844,019.38
其中：佛山睿信物流管理有限公司	17,844,019.38
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	122,256,152.70
其中：天津兴建供应链管理有限公司	35,872,398.70
其中：成都欣嘉物流有限公司	81,287,754.00
其中：天津融熠供应链管理有限公司	5,096,000.00
处置子公司收到的现金净额	247,113,379.32

(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	598,172,618.62	557,309,461.46
其中：库存现金	27,266.05	78,476.63
可随时用于支付的银行存款	574,139,937.20	529,744,184.83
可随时用于支付的其他货币资金	24,005,415.37	27,486,800.00
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	598,172,618.62	557,309,461.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

59. 所有者权益变动表项目注释

说明对上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

60. 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	52,087,791.40	福安东百广场项目、兰州商贸中心项目按揭保证金、仓储物流项目收购意向金、农民工工资保证金等
固定资产	491,629,231.91	用于抵押
投资性房地产	3,360,987,790.66	用于抵押
合计	3,904,704,813.97	/

61. 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

62. 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
稳岗补贴	939,930.19	其他收益	939,930.19
劳动力社保补差	3,458.17	其他收益	3,458.17
省级流通业发展专项资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
2019 年度纳税标兵奖励	100,000.00	其他收益	100,000.00
总部企业经营贡献奖	3,371,500.00	其他收益	3,371,500.00
闽侯县上街镇财政所奖励金	50,000.00	其他收益	50,000.00
2019 年度、2020 年 1-3 月经营贡献奖	25,286,218.41	其他收益	25,286,218.41
2019 服务业发展专项奖.	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
商务局 2019 年新增入库限额以上贸易法人企业奖励	10,000.00	其他收益	10,000.00
兰州商务局重点企业补助	400,000.00	其他收益	400,000.00
政府省级促消费补贴	200,000.00	其他收益	200,000.00
其他	6,159.00	其他收益	6,159.00
以前年度收到的政府补助本年摊销		递延收益/其他收益	1,643,211.21
合计	31,667,265.77		33,310,476.98

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明:

无

63. 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

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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佛山睿信物流管理有限公司	279,806,364.03	80.00	出售	2020.6.29	实际交割日	58,487,314.69	20.00	55,329,762.33	69,951,591.01	14,621,828.68	参考交易价	不适用
平潭广志投资合伙企业(有限合伙)	0	100.00	出售	2020.11.02	实际交割日	605.00					参考交易价	不适用
睿达诚开股权投资有限公司	0	51.00	出售	2020.11.02	实际交割日	112,973.29	49.00	0	0	108,542.97	参考交易价	不适用

其他说明:

□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

(1) 根据公司董事会或总裁办公会议决议,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	东百投资有限公司	5000.00	2020-01-02
2	平潭广志投资合伙企业（有限合伙）	2600.00	2020-03-13
3	长沙市东星仓储有限公司	1000.00	2020-03-16
4	睿达诚开股权投资有限公司	5000.00	2020-04-29
5	长沙市东百供应链管理有限公司	1000.00	2020-07-09
6	东百控股（集团）有限公司	HK\$100.00	2020-09-02
7	福安市东百置业有限公司福安酒店管理分公司	-	2020-09-14
8	河北东达仓储服务有限公司	1000.00	2020-11-24
9	上海睿闽企业管理咨询有限公司	500.00	2020-12-16

（2）资产收购

2019年7月公司全资子公司西藏信茂企业管理有限公司与福建华威集团有限公司签订股权转让合同，西藏信茂企业管理有限公司以人民币34,128.26万元受让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（以下简称“华威供应链”）。2020年2月相关交易各方完成华威供应链100%股权工商变更登记及交割确认手续。

2019年12月公司全资子公司平潭信海资产管理有限公司与北京兴源置业集团有限公司、北京兴源时代置业有限公司及陈庆票签订股权转让合同，平潭信海资产管理有限公司人民币24,952.44万元收购北京兴源置业集团有限公司、北京兴源时代置业有限公司及陈庆票共同持有的固安慧园供应链管理有限公司100%的股权（以下简称“固安慧园”）。2020年1月，相关交易各方完成固安慧园100%股权工商变更登记及交割确认手续。

2020年2月公司全资子公司平潭信伟资产管理有限公司与肇庆市高新区建设投资开发有限公司签订产权交易合同，平潭信伟资产管理有限公司以人民币1,195.19万元竞得肇庆市高新区建设投资开发有限公司持有的肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司100%的股权（以下简称“肇庆鹏程”）。2020年3月，相关交易各方完成肇庆鹏程交割确认手续。

2020年4月公司全资子公司平潭信宏资产管理有限公司与来宾市兴宾区如德商贸中心、来宾市满谦商贸中心（有限合伙）签订股权转让合同，平潭信宏资产管理有限公司以人民币4,039.73万元收购来宾市兴宾区如德商贸中心、来宾市满谦商贸中心（有限合伙）共同持有的上海博百供应链管理有限公司100%的股权（以下简称“上海博百”），从而间接持有博洛尼智能科技（天津）有限公司100%股权。2020年4月，相关交易各方完成上海博百100%股权工商变更登记及交割确认手续。

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与共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊、周宏翔签订股权转让协议，西藏信志企业管理咨询有限公司以人民币4,204.62万元收购共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊、周宏翔共同持有的常熟神州通工业地产开发有限公司100%的股权（以下简称“常熟神州通”）。2020年8月，相关交易各方完成常熟神州通100%股权工商变更登记及交割确认手续。

2020年7月公司全资子公司西藏信志企业管理咨询有限公司与共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、共青城德昱投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊签订股权转让协议，西藏信志企业管理咨询有限公司以人民币9,350.36万元收购共青城华盛投资管理合伙企业（有限合伙）、共青城德昱投资管理合伙企业（有限合伙）、陈克俊共同持有的常熟星宇新兴建材有限公司100%的股权（报告期内已更名为：常熟榕通供应链管理有限公司，以下简称“常熟榕通”）。2020年3月，相关交易各方完成常熟榕通100%股权工商变更登记及交割确认手续。

由于华威供应链、固安慧园、肇庆鹏程、上海博百、常熟神州通、常熟榕通（以下简称“被购买方”）不构成业务，本次交易不构成企业合并。企业取得了不形成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照企业合并准则进行处理。由于公司收购上述被购买方 100% 股权，主要是收购其名下土地资产，开发仓储物流建设，收购价格与净资产的差额，实质上为土地资产的溢价。因此上述资产收购总价扣除被购买方中资产、负债的公允价值后，剩余部分在收购方的合并报表层面全部确认为土地使用权。

（3）清算子公司

2020 年 5 月，厦门市中级人民法院作出受理明发集团对厦门东百购物中心有限公司的破产清算申请的裁定。2020 年 12 月，厦门市中级人民法院对厦门东百购物中心有限公司破产事项作出“（2020）闽 02 破 82 号之一”《民事裁定书》，法院认为厦门东百购物中心有限公司的财产不足以清偿破产费用依照相关规定，裁定宣告厦门东百破产。报告期内已对该公司进行清算处理。

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		100.00	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	100.00		设立
厦门世纪东百商业广场有限公司	厦门市	厦门市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福州东百红星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁		100.00	设立
福州东百超市有限公司	福州市	福州市	超市零售、专业停车场服务	100.00		设立
兰州东方友谊置业有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、销售、物业管理		48.45	设立
福安市东百置业有限公司	福安市	福安市	房地产开发、销售、物业管理	100.00		设立
中侨（福建）房地产有限公司	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	100.00		收购
福州百华房地产开发有限公司	福州市	福州市	房产租赁、物业管理	100.00		设立
福建东百物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100.00		设立
莆田东百商业管理有限公司	莆田市	莆田市	房产租赁、物业管理	100.00		收购
福州东百广告信息有限公司	福州市	福州市	广告代理	100.00		设立

福建东百坊巷大酒店有限公司	福州市	福州市	酒店及餐饮管理	100.00		收购
兰州东百商业管理有限公司	兰州市	兰州市	对外投资	95.00		设立
兰州东方友谊物业管理有限公司	兰州市	兰州市	房产租赁、物业管理		48.45	设立
厦门东百购物中心有限公司（本期破产清算，合并至 2020 年 05 月）	厦门市	厦门市	百货零售、房产租赁	100.00		收购
莆田东百购物广场有限公司	莆田市	莆田市	百货零售	100.00		设立
东百物流有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资	100.00		设立
东百瑞兴资本管理有限公司	上海市	平潭县	企业资产管理、投资管理	100.00		设立
平潭睿志投资管理有限公司	上海市	平潭县	投资管理、企业资产管理		100.00	设立
平潭睿德资产管理有限公司	上海市	平潭县	企业资产管理、工程管理服务		100.00	设立
佛山市空间工业投资中心（有限合伙）	佛山市	佛山市	项目投资、运营及管理	75.00	25.00	收购
平潭信友资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信汇资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
福建烜达丰胜实业发展有限公司	福州市	福清市	仓储服务、普通货运		100.00	收购
北京环博达物流有限公司	北京市	北京市	货运代理、仓储服务		100.00	收购
平潭信远资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信众资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信海资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信宏资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信隆资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信伟资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信正资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信义资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100.00	设立
平潭信茂资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100.00	设立
平潭信柏资产管理有限公司	福州市	平潭县	项目投资、运营及管理		100.00	设立
广州刚添贸易有限公司	广州市	广州市	商品批发贸易；商品零售贸易		100.00	收购
五矿电工（东莞）有限责任公司	东莞市	东莞市	产销电力变压器铁芯；加工、销售、物流配送、储存、装卸电子产品等		100.00	收购
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		100.00	收购
浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	舟山市	舟山市	供应链管理、仓储服务		100.00	收购
嘉兴大恩供应链管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	供应链管理、仓储服务		100.00	收购

平潭信智资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
平潭信彪资产管理有限公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
上海榕睿商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、市场营销策划等	100.00		设立
福建缘北建设工程有限公司	福州市	福州市	建筑工程、装修装饰工程施工		100.00	收购
福州东百永丰商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福州东百永星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福建东百供应链发展有限公司	福州市	平潭县	供应链贸易、货运咨询、综合物流服务	100.00		设立
西藏信志企业管理咨询有限公司	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务		100.00	设立
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、物业管理		100.00	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、物业管理		100.00	设立
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、物业管理		100.00	设立
兰州东百商贸有限公司	兰州市	兰州市	企业管理、房屋租赁服务、商务信息咨询、百货零售		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、物业管理		100.00	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、物业管理		100.00	设立
西藏信彪企业管理有限公司	上海市	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100.00	设立
西藏东百物流有限公司	上海市	拉萨市	物流服务、道路货物运输服务、仓储服务、企业管理服务、物业管理服务		100.00	设立
福安市东百商业管理有限公司	福安市	福安市	物业管理、自有商业房屋租赁服务、百货零售		100.00	设立
兰州东百盈石物流有限公司	上海市	兰州市	供应链、物流管理及咨询服务、数据处理及存储服务、工程管理、监理及咨询服务、房屋、仓库、场地租赁		100.00	设立
福清东百置业有限公司	福州市	福清市	房地产开发经营、百货零售、物业管理	69.44	30.56	设立
湖北台诚食品科技有限公司	武汉市	武汉市	企业管理咨询服务、仓储服务、仓储设施开发出租		96.74	收购
河南菜便利商贸有限公司	郑州市	郑州市	日用百货销售、企业管理咨询服务		84.00	收购
河南润田供应链有限公司	郑州市	郑州市	仓储服务、供应链管理、仓储设施的经营		90.08	收购
东百控股（集团）有限公司	香港	香港	企业资产管理、项目投资	100.00		设立
东百投资有限公司	平潭县	平潭县	投资管理、企业资产管理及咨询服务	100.00		设立
福安市东百置业有限公司福安酒店管理分公司	福安市	福安市	酒店管理、物业管理、日用百货销售		100.00	设立
长沙市东百供应链管理有限公司	长沙市	长沙市	供应链管理与服务、仓储管理服务、物业管理		100.00	设立
上海睿闽企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询、信息咨询服务、普通货物仓储服务		100.00	设立
河北东达仓储服务有限公司	石家庄市	石家庄市	通用仓储、供应链管理、运营管理		100.00	设立

固安慧园供应链管理有限公司	固安县	固安县	供应链管理、企业管理咨询、产业园建设、运营管理	100.00	收购
上海博百供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理、仓储服务、计算机信息技术咨询服务	100.00	设立
博洛尼智能科技(天津)有限公司	天津市	天津市	智能家居系统研发、推广、咨询、服务	100.00	收购
福建华威物流供应链有限公司	福州市	福州市	物流供应链管理、货物专用运输、冷库货物仓储	100.00	收购
常熟榕通供应链管理有限公司	常熟市	常熟市	贵金属加工,生产各种宽厚板,销售本公司生产的产品;房屋租赁	100.00	收购
常熟神州通工业地产开发有限公司	常熟市	常熟市	工业产房、工业设施及配套的开发、建设、租赁、销售	100.00	收购
肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	肇庆市	肇庆市	仓储服务、仓储设施建设、经营和管理、供应链管理及咨询	100.00	收购
长沙市东星仓储有限公司	长沙市	长沙市	仓储管理服务、货物仓储、物流园运营服务	100.00	设立
福建东百物业管理有限公司福安分公司	福安市	福安市	物业管理、自有房产租赁	100.00	设立
福建东百物业管理有限公司厦门分公司	厦门市	厦门市	物业管理	100.00	设立
福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司	福州市	福州市	零售、商场、物业管理、房屋租赁	100.00	设立
佛山睿信物流管理有限公司(转让80%股权,合并至2020年6月)	佛山市	佛山市	物流管理及咨询服务;工业物流公共信息平台建设及管理;供应链管理及咨询等	100.00	设立
平潭广志投资合伙企业(有限合伙)(转让GP全部份额,合并至2020年10月)	平潭市	平潭市	对第一产业、第二产业、第三产业的投資,投資管理,资产管理,社会经济咨询,企业管理咨询,专业技术服务业,信息技术咨询服务	100.00	设立
睿达诚开股权投资有限公司(间接股权转让丧失控制权,合并至2020年10月)	上海市	平潭县	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动	100.00	设立

其他说明:

2020年2月,公司全资子公司平潭信伟资产管理有限公司竞得肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司100%股权。2020年3月,肇庆鹏程办理完毕90%股权工商变更登记手续并取新的营业执照,根据《产权交易协议》相关安排,公司自上述事项办理完毕之日即享有肇庆鹏程100%权益,剩余10%股权交割及工商变更登记手续将于首次股权交割完成日起一年后办理。报告期公司享有肇庆鹏程100%权益。2021年3月,双方办理完毕肇庆鹏程剩余10%股权工商变更登记手续。

(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%	6,394.88	52,541.95
--------------	--------	----------	-----------

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	175,990.18	194,093.79	370,083.97	231,051.56	36,118.83	267,170.39	165,370.17	187,520.66	352,890.83	227,618.89	34,763.57	262,382.46

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	47,794.64	12,405.21	12,405.21	13,390.22	96,554.41	4,051.32	4,051.32	10,613.65

其他说明：

(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		20.00	权益法核算
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等		20.00	权益法核算
成都欣嘉物流有限公司	成都市	成都市	货运代理服务;货运信息咨询;仓储(不含危险化学品)、装卸服务等		20.00	权益法核算
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;工业物流公共信息平台建设及管理;供应链管理及咨询等		20.00	权益法核算
睿达诚开股权投资有限公司	平潭市	平潭市	以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动		49.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：无

(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	天津兴建供应链管理有限公司	成都欣嘉物流有限公司	佛山睿信物流管理有限公司	佛山睿优仓储有限公司	天津兴建供应链管理有限公司	成都欣嘉物流有限公司
流动资产	45,800,428.61	47,043,514.52	30,282,190.03	58,797,442.03	42,852,040.73	41,240,573.61	21,362,850.42
非流动资产	621,173,802.16	718,379,154.85	359,672,958.01	744,490,040.50	630,863,945.92	730,151,888.98	368,741,602.54
资产合计	666,974,230.77	765,422,669.37	389,955,148.04	803,287,482.53	673,715,986.65	771,392,462.59	390,104,452.96
流动负债	23,436,743.23	25,434,100.70	15,140,482.59	32,039,065.14	25,073,972.25	32,720,296.62	77,125,798.23
非流动负债	278,491,567.00	288,066,319.16	155,042,319.22	423,817,009.69	290,491,567.00	287,122,175.10	92,000,000.00
负债合计	301,928,310.23	313,500,419.86	170,182,801.81	455,856,074.83	315,565,539.25	319,842,471.72	169,125,798.23
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	365,045,920.54	451,922,249.51	219,772,346.23	347,431,407.70	358,150,447.40	451,549,990.87	220,978,654.73
按持股比例计算的净资产份额	73,009,184.11	90,384,449.90	43,954,469.25	69,486,281.54	71,630,089.48	90,309,998.17	44,195,730.95
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	73,009,184.11	90,384,449.90	43,954,469.25	69,486,281.54	71,630,089.48	90,309,998.17	44,195,730.95
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入	41,511,058.24	47,360,055.50	28,292,971.14	23,601,248.76	41,737,901.94	10,759,396.83	
净利润	6,895,473.14	372,258.64	5,457,136.45	-2,326,547.33	-1,396,040.90	1,187,632.09	801,893.93
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

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

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

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

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

其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

2. 流动风险

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

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

3. 市场风险

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

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要分别为人民币计价的固定利率和浮动利率借款合同及报告期内发行的短期融资券，合计金额为人民币 455,049.03 万元（其中银行借款 435,049.03 万元、短期融资券 20,000 万元）。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借款，本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类长短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且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				
（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				
（四）投资性房地产		6,032,737,726.00		6,032,737,726.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		6,032,737,726.00		6,032,737,726.00
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		8,186,346.24	18,068,813.28	26,255,159.52
持续以公允价值计量的资产总额		6,040,924,072.24	18,068,813.28	6,058,992,885.52
（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			357,731.29	357,731.29
持续以公允价值计量的负债总额			357,731.29	357,731.29
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

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

公司持续的第二层次公允价值计量项目为出租的投资性房地产项目，该房产可以从房产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，且收益可以确定，故对投资性房地产项目采用市场法、收益法、假设开发法进行估值。

列入第二层级的金融工具主要是本公司持有的未上市股权投资。本公司对其投资采用估值技术确定其公允价值，所使用的估值模型主要为上市公司比较法，估值技术的输入值主要包括处于同一行业的上市公司的公允市场价值、比率乘数及不可流通折扣率。

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

(1) 列入第三层级的金融工具主要是本公司投资的京东智能物流产业基金，投资金额小持股比例低，以当年度被投资主体的净资产作为公允价值。

(2) 被投资企业江苏高能时代在线股份有限公司经营环境和经营情况、财务状况恶化已强制退市，故公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、其他流动资产、长期应付款和长期借款等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

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	47.11

本企业的母公司情况的说明

公司的母公司是丰琪投资（施文义先生直接持丰琪投资 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 2020 年 12 月 31 日，丰琪投资持有本公司 409,746,718 股，其中 316,910,000 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施文义。

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

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

3. 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第十一节、第九项、第 3 点。

√适用 □不适用

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

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
天津兴建供应链管理有限公司	本公司持有其 20%股权的公司
成都欣嘉物流有限公司	本公司持有其 20%股权的公司
佛山睿信物流管理有限公司	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	其他
福建丰琪投资有限公司	其他
福建福融辉投资有限公司	其他
福建福融科技集团有限公司	其他
福融辉实业（福建）有限公司	其他
福融盛（福建）包装材料有限公司	其他
福建兰天包装材料有限公司	其他
福建晟联辉投资有限公司	其他
福融辉实业（江苏）有限公司	其他
福建科正贸易有限公司	其他

福建鑫陆建设集团有限公司（原“福建鑫陆建设有限公司”2020年12月更名）	其他
福建广坤贸易有限公司	其他
中联控股集团（中国）有限公司	其他
创辉投资集团有限公司	其他
福建中联房地产开发集团有限公司	其他
福清兰天房地产开发有限公司	其他
福融辉工业集团（中国）有限公司	其他
康采有限公司	其他
福清市兰天大酒店有限公司	其他
福建福融华薄膜工业有限公司	其他
福建辰峰贸易有限公司	其他
广州融冠材料科技股份有限公司	其他
怡盛集团有限公司	其他
恒冠贸易有限公司	其他
广州宏顺塑胶工业有限公司	其他
广州融盛包装材料有限公司	其他
福清兰天置业有限公司	其他
福清中联置业有限公司	其他
福州中联置业有限公司	其他
厦门世纪中联置业有限公司	其他
漳州世纪中联置业有限公司	其他
漳州中联龙江置业有限公司	其他
漳州中联天御置业有限公司	其他
福建中联物业服务有限公司	其他
福建中联辉投资有限公司	其他
汇和国际有限公司	其他
伟恒国际有限公司	其他
本盛国际有限公司	其他
福建融峰贸易有限公司	其他
福建奉阜投资有限公司	其他
福建中联城实业有限公司	其他
创峰国际控股集团有限公司	其他
名城地产（福清）有限公司	其他
福清顺泰置业有限公司	其他
福建福融新材料有限公司（原“福建福融昌包装工业有限公司”2020年9月更名）	其他
福融新材料（肇庆）有限公司	其他
深圳钦舟实业发展有限公司	其他
深圳市博睿财智控股有限公司	其他
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	其他
深圳市恩情投资发展有限公司	其他
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	其他
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	其他
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	其他
克芮绮亚时装（中国）有限公司	其他
深圳市朗伊尔时装有限公司	其他
深圳试衣到家网络科技有限公司	其他
深圳玛丝菲尔设计集合有限公司	其他

上海立信资产评估有限公司	其他
北京中泽融信管理咨询有限公司	其他
上海禹达投资管理有限公司	其他
禹達控股有限公司 YUDA HOLDINGS LIMITED	其他
嘉兴禹融投资合伙企业（有限合伙）	其他
嘉兴禹合投资合伙企业（有限合伙）	其他
北京春雨天下软件有限公司	其他
东建国际控股有限公司	其他
东建资产管理有限公司	其他
东烁（上海）企业管理咨询有限公司	其他
南宁百货大楼股份有限公司	其他
厦门亿联网络技术股份有限公司	其他
惠州市华阳集团股份有限公司	其他
福建睿诚进建筑工程有限公司	其他
福建玉佛园投资管理有限公司	其他
福建优邦合正实业有限责任公司	其他
福建优邦大华文化遗产保护有限公司	其他
福州执一堂健康科技有限公司	其他
深圳市优邦合正投资合伙企业（有限合伙）	其他
深圳市优邦合正品牌策划有限公司	其他
优邦云动康旅（深圳）文化有限公司	其他
福州泰屿房地产开发有限公司	其他
福建绿恒建筑工程有限公司	其他
福建雪人股份有限公司	其他
宁德时代新能源科技股份有限公司	其他
广东钢正建材股份有限公司	其他
广州益如贸易有限公司	其他
福州依菲服饰有限公司	其他
三达膜环境技术股份有限公司	其他

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		15,600,889.83
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	采购品牌服装		3,836,963.47
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	采购品牌服装		2,813,150.73
克芮绮亚时装（中国）有限公司	采购品牌服装		3,762,722.42
深圳市朗伊尔时装有限公司	采购品牌服装		601,547.93
福建中联物业服务服务有限公司	物业服务	15,205.66	
福清市兰天大酒店有限公司	采购酒店食材	55,752.21	
福建鑫陆建设有限公司	建筑工程施工服务	85,876,391.68	1,938,445.96

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	合同收入	4,451,483.25	257,509.10
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	合同收入	841,830.58	125,723.91
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	合同收入	694,076.27	83,411.06
克芮绮亚时装(中国)有限公司	合同收入	848,411.79	110,429.05
深圳市朗伊尔时装有限公司	合同收入	599,948.25	19,028.55
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	工程装修收入		22,569.95
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	工程装修收入		28,115.72
佛山睿优仓储有限公司	管理费收入	1,156,018.70	1,246,000.71
天津兴建供应链管理有限公司	管理费收入、咨询服务费收入	6,437,522.85	
成都欣嘉物流有限公司	管理费收入	799,743.41	
佛山睿信物流管理有限公司	管理费收入、咨询服务费收入	5,337,491.78	
福建中联房地产开发集团有限公司	装修工程收入	3,035,154.13	
漳州中联天御置业有限公司	装修工程收入	1,763,353.21	
福建中联房地产开发集团有限公司	餐饮、住宿	90,768.20	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

注：报告期公司执行新收入准则，根据准则规定联营模式下公司为代理人身份，按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）的金额确认收入。因此，本期对联营供应商的采购情况及合同收入按照净额法披露

(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

(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

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
福融辉实业(福建)有限公司	办公楼	648,200.71	

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

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山睿优仓储有限公司	279,000,000.00	2019.5.23	2032.2.24	否
天津兴建供应链管理有限公司	300,438,333.00	2019.10.10	2032.10.24	否

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

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
成都欣嘉物流有限公司	49,724,250.27	2019-12-27	2020-3-18	利率 4.35%
佛山睿信物流管理有限公司	212,119,400.00	2020-6-29	2020-6-30	期限短，不计息

(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：万元 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	1,366.42	1,137.95

(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
应收账款	深圳玛丝菲尔素时装股份有限公司			14,110.00	141.10
应收账款	佛山睿优仓储有限公司	1,378,685.31	55,147.41	1,320,760.78	52,830.43
应收账款	天津兴建供应链管理有限公司	2,130,113.95	85,204.56		
应收账款	成都欣嘉物流有限公司	1,059,660.02	42,386.40		
应收账款	佛山睿信物流管理有限	998,822.61	39,952.90		

	公司				
预付账款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司			14,110.00	
其他应收款	福建科正贸易有限公司			5,096,000.00	
其他应收款	成都欣嘉物流有限公司			49,724,250.27	
其他应收款	佛山睿优仓储有限公司	6,510.97			
其他应收款	天津兴建供应链管理有 限公司	4,584.20			
其他应收款	福建鑫陆建设有限公司	23,302.85			
其他非流动资产	福建鑫陆建设有限公司	25,687,479.04			

(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
应付账款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司		2,079,705.73
应付账款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司		281,029.26
应付账款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司		358,581.48
应付账款	克芮绮亚时装(中国)有限公司		487,754.51
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	4,711,118.24	55,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	927,758.00	9,000.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司	694,093.10	51,000.00
其他应付款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	1,077,260.85	19,000.00
其他应付款	深圳市朗伊尔时装有限公司	660,301.40	235,000.56
应付账款	福建鑫陆建设有限公司	24,212,294.89	
其他应付款	兰州友谊饭店	509,485,373.61	522,532,154.15

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。

根据2020年11月30日《兰州东方友谊置业有限公司2020年第三次董事会决议》规定,自2020年1月1日起,双方同时减少36%的资金占用费基数,合计49,432.49万元,其中公司减少25,210.57万元,兰州友谊饭店减少24,221.92万元。减少后双方超出注册资本金部分合计变更为87,880.00万元,其中公司44,818.80万元,兰州友谊饭店43,061.20万元。

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	136,055,319.69	135,877,839.90

兰州东百商业管理有限公司	310,445,600.21	283,838,799.49
合计	446,500,919.90	419,716,639.39

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	2019 年末累计 垫款金额	2020 年垫款 金额	2020 年末累计 垫款金额
兰州友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到友谊饭店投入土地（1）	770,831,260.93		770,831,260.93
应付资金占用费-兰州东方友谊置业有限公司应付兰州友谊饭店资金占用费（2）	135,877,839.90	177,479.79	136,055,319.69
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）	286,176,946.68	13,224,260.33	299,401,207.01
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额=（1）+（2）-（3）-（4）	522,532,154.15	-13,046,780.54	509,485,373.61

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

2020年7月，公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司（以下简称“兰州置业”）收到甘肃省兰州市中级人民法院“（2020）甘01民初372号”《应诉通知书》等相关文件，中铁建工集团有限公司因与兰州置业建设工程施工合同纠纷向法院提起诉讼，并申请财产保全，法院查封兰州置业名下位于兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号8层001室房屋建筑面积约1.31万平方米，冻结兰州置业部分银行账户资金合计52.49万元（具体情况详见公司于2020年7月11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）。

上述案件已于2020年11月开庭审理，法院尚未有最终裁决。上述账户于2021年1月解除冻结。

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. 公司的部分购房客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买商品房的，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至2020年12月31日，借款人尚未到期的贷款余额为人民币77,059.10万元。

单位：元 币种：人民币

项目	期末金额	期初金额
兰州国际商贸中心项目	609,021,038.02	612,794,000.00
福安东百广场项目	161,570,000.00	535,960,000.00
合计	770,591,038.02	1,148,754,000.00

B. 根据公司2019年3月28日第九届董事会第二十二次会议及2018年年度股东大会审议通过，同意公司全资控制的企业佛山市空间工业投资中心（有限合伙），拟对其持有20%股权的参股公司佛山睿优的固定资产贷款30,000万元提供股权质押担保，担保额度以佛山睿优20%股权所对应的价值为限，同时天津兴建的控股股东以其持有天津兴建80%股权为上述贷款提供质押担保，质押期间为质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满之日止。报告期末担保余额为27,900万元。

C. 根据公司2019年9月12日第九届董事会第二十八次会议审议通过，同意公司全资控制的企业平潭信众资产管理有限公司，拟对其持有20%股权的参股公司天津兴建的固定资产贷款33,000万元提供股权质押担保，担保额度以天津兴建20%股权所对应的价值为限，同时佛山睿优的控股股东以其持有佛山睿优80%的股权为上述贷款提供质押担保。质押期间为质押合同生效之日起至主合同项下债权诉讼时效届满之日止。报告期末担保余额为30,043.83万元。

(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：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	详见下方 1-3 的说明		
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

(1) 根据公司2021年3月18日的总裁办公会会议纪要，同意新注册成立福建东百物业管理有限公司福清分公司。2021年3月24日于福清市市场监督管理局完成工商登记手续，并取得营业执照。经营范围：物业管理。

(2) 2020年2月，公司全资子公司平潭信伟资产管理有限公司成功竞得肇庆市高新区建设投资有限公司整体转让的肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司（以下简称“肇庆鹏程”）100%股权和相关债权。双方于2020年2月24日签署正式《产权交易合同》，2020年3月，双方完成肇庆鹏程90%股权工商变更登记及交割确认手续。

2021年3月，双方办理完毕肇庆鹏程剩余10%股权工商变更登记手续。

(3) 2020年12月，经公司第十届董事会第九次会议审议通过，同意公司全资子公司平潭信隆资产管理有限公司（以下简称“平潭信隆”）收购联华食品有限公司持有的武汉市联禾华实业有限公司（以下简称“武汉联禾华”）100%的股权，本次交易暂定股权转让对价为人民币4,952.49万元，同时，平潭信隆承担武汉联禾华债务人民币2,647.12万元。2021年4月，有关各方根据《股权转让协议》约定已办理完毕武汉联禾华90%股权工商过户登记及交割确认手续（具体详见公司于2020年12月17日、12月24日及2021年4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）。

2. 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

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

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3) 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

(4) 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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
3 个月内	7,276.00
3 个月-1 年内（含 1 年）	552,464.47
1 年以内小计	559,740.47
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	559,740.47

(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	552,464.47	98.70	552,464.47	100.00						
按组合计提坏账准备	7,276.00	1.30	101.86	1.40	7,174.14	150,064.80	100	2,100.91	1.40	147,963.89
其中：										
账龄组合	7,276.00	1.30	101.86	1.40	7,174.14	150,064.80	100	2,100.91	1.40	147,963.89
合计	559,740.47	/	552,566.33	/	7,174.14	150,064.80	/	2,100.91	/	147,963.89

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
商业零售租户的租金	552,464.47	552,464.47	100	收回可能性小
合计	552,464.47	552,464.47	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

□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	7,276.00	101.86	1.40
合计	7,276.00	101.86	1.40

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	其他变动	
账龄组合	2,100.91		1,999.05			101.86
按单项计提坏账准备		552,464.47				552,464.47
合计	2,100.91	552,464.47	1,999.05			552,566.33

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

其中重要的应收账款核销情况

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	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
租赁商户 1	289,958.77	51.80	289,958.77
租赁商户 2	179,296.50	32.03	179,296.50
租赁商户 3	83,209.20	14.87	83,209.20
租赁商户 4	7,276.00	1.30	101.86
合计	559,740.47	100.00	552,566.33

(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	3,892,947,117.53	3,093,664,221.99
合计	3,892,947,117.53	3,093,664,221.99

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
3 个月内	524,478,267.44
3 个月-1 年内（含 1 年）	1,286,178,975.48
1 年以内小计	1,810,657,242.92
1 至 2 年	1,002,899,209.14
2 至 3 年	243,940,427.51
3 至 4 年	28,932,229.68
4 至 5 年	160,229,618.55
5 年以上	648,619,201.61
合计	3,895,277,929.41

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,863,707,255.90	3,043,344,687.19
押金及备用金	27,413,190.60	27,686,276.00
其他	4,157,482.91	58,609,335.42
合计	3,895,277,929.41	3,129,640,298.61

(3) 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)	
2020年1月1日余额	382,170.46		35,593,906.16	35,976,076.62
2020年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-79,174.00		79,174.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,114.23		114,427.91	116,542.14
本期转回	294,265.63			294,265.63
本期转销				
本期核销			33,467,541.25	33,467,541.25
其他变动				
2020年12月31日余额	10,845.06		2,319,966.82	2,330,811.88

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

(4) 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	其他 变动	
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		
单项金额虽不重 大并单独计提坏 账准备的其他应 收款	2,492,291.27	112,628.27	276,439.86			2,328,479.68
按信用风险特征 组合计提坏账准 备的其他应收款	16,244.10	2,114.23	16,026.13			2,332.20
合计	35,976,076.62	114,742.50	292,465.99	33,467,541.25		2,330,811.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
----	------

实际核销的其他应收款	33,467,541.25
------------	---------------

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
厦门东百购物中心有限公司	关联方往来款	33,467,541.25	破产清算	总裁办公会审议通过	是
合计	/	33,467,541.25	/	/	/

其他应收款核销说明：

适用 不适用

本年度收到厦门市中级人民法院“（2020）闽02破82号之一”《民事裁定书》，法院认为厦门东百购物的财产不足以清偿破产费用，裁定宣告厦门东百购物破产。

(6) 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
福清东百置业有限公司	关联方往来款	862,861,089.90	1-2年	22.15	
兰州东百商业管理有限公司	关联方往来款	747,124,700.00	5-9年	19.18	
福安市东百置业有限公司	关联方往来款	287,487,683.84	1-5年	7.38	
兰州东方友谊置业有限公司	关联方往来款	235,628,252.34	1-8年	6.05	
固安慧园供应链管理有 限公司	关联方往来款	213,795,063.71	1年以内	5.49	
合计	/	2,346,896,789.79	/	60.25	

(7) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9) 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	1,033,182,449.58	10,000,000.00	1,023,182,449.58	902,182,449.58	19,000,000.00	883,182,449.58
对联营、合营企业投资						
合计	1,033,182,449.58	10,000,000.00	1,023,182,449.58	902,182,449.58	19,000,000.00	883,182,449.58

(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	103,448,281.00		7,333,500.00	96,114,781.00		
厦门东百购物中心有限公司	9,000,000.00		9,000,000.00			
莆田东百购物广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
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（有限合伙）	3,000,000.00			3,000,000.00		
东百瑞兴资本管理有限公司	25,711,908.23	80,000,000.00		105,711,908.23		
福建东百坊巷大酒店有限公司	37,887,500.00			37,887,500.00		
福州东百超市有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00		
中侨(福建)房地产有限公司	141,313,750.00			141,313,750.00		
福州百华房地产开发有限公司	138,938,694.60			138,938,694.60		
福建东百物业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
福州东百广告信息有限公司	1,015,815.75			1,015,815.75		
莆田东百商业管理有限公司	3,666,500.00	7,333,500.00		11,000,000.00		
福安市东百置业有限公司	189,000,000.00			189,000,000.00		
兰州东百商业管理有限公司	57,000,000.00			57,000,000.00		
福建东百供应链发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

上海榕睿商业管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
福清东百置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
东百投资有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
合计	902,182,449.58	147,333,500.00	16,333,500.00	1,033,182,449.58	10,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

□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	678,514,225.97	408,990,083.30	1,684,729,906.46	1,389,049,800.35
其他业务	944,082.79		810,007.78	372,989.82
合计	679,458,308.76	408,990,083.30	1,685,539,914.24	1,389,422,790.17

(2) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

5. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	22,567,133.47	26,103,256.29
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		400,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	
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	136,971.61	1,259,192.60
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	22,972,682.23	27,762,448.89

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：1 币种：CNY

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-9,352,042.09	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	31,667,265.77	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	371,216.14	
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	569,012.94	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	257,567,988.85	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,432,816.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-70,814,064.45	
少数股东权益影响额	-33,817,893.97	
合计	178,624,299.38	

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

单位：万元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
佛山睿信的股权转让收益	7,310.91	仓储物流业务围绕轻资产运营思路,采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式,通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权,滚动经营,实现资金闭环。报告期完成了佛山睿信退出,归属于2020年度收益7,310.91万元,今后每年还有项目不断退出,实现仓储物流业务的轻资产运营。

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	5.81	0.2352	0.2352
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.74	0.0299	0.0299

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的2020年度财务报表原件
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司2020年度审计报告原件
	报告期内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

董事长：施文义

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 15 日

修订信息

适用 不适用