

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 2022 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性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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）林学运声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本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二十六次会议审议通过，公司2022年度拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.05元（含税），以截至2022年12月31日公司总股本869,846,246股计算，拟派发现金红利43,492,312.30元（含税），本年度不实施资本公积转增股本和送红股。该利润分配预案尚需提交公司2022年年度股东大会审议。

### 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他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，敬请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”部分之“六、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	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	30
第五节	环境与社会责任.....	47
第六节	重要事项.....	49
第七节	股份变动及股东情况.....	66
第八节	优先股相关情况.....	71
第九节	债券相关情况.....	72
第十节	财务报告.....	75

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2022年年度财务报表原件
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内，公司在上海证券交易所网站及中国证监会规定报刊上公开披露过的所有文件正本及公告原件

## 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，由福建东百集团股份有限公司经营管理
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，由控股子公司兰州东方友谊置业有限公司经营管理
东百元洪店	指	公司主要门店，由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，由子公司福建东百红星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，主要由子公司福安市东百置业有限公司经营管理
东百城永嘉天地店	指	公司主要门店，由子公司福州东百永星商业广场有限公司经营管理
东百城群升店	指	公司主要门店，由福建东百集团股份有限公司经营管理
东百运动生活城	指	公司主要门店，由子公司福州东百永丰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，由公司子公司厦门世纪东百商业管理有限公司（原“厦门世纪东百商业广场有限公司”2023 年 4 月更名）经营管理
福清东百利桥古街	指	公司主要门店，由公司子公司福清东百文化旅游发展有限公司负责经营管理，2022 年 12 月 25 日正式营业
兰州国际商贸中心项目	指	兰州国际商贸中心项目，由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	指	福清东百利桥特色历史文化街项目，由子公司福清东百置业有限公司开发建设
佛山睿优	指	佛山睿优仓储有限公司，公司参股公司，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 年公司已转让 80%的股权，现公司持股比例为 20%
嘉兴大恩	指	嘉兴大恩供应链管理有限公司，原公司全资子公司，报告期内公司完成该公司 100%股权的转让
平潭睿志	指	子公司平潭睿志投资管理有限公司，公司仓储物流业务运营管理平台
北京亦庄项目	指	北京环博达物流园项目，由子公司北京环博达物流有限公司开发建设
东莞沙田项目	指	东添加工电商配送产业园项目，由子公司东莞东嘉供应链管理有限公司（原“五矿电工（东莞）有限责任公司”2022 年 9 月更名）开发建设
武汉黄陂项目	指	湖北台诚食品产业园项目，由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,由子公司天津东盈供应链管理有限公司开发建设
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,由子公司常熟榕通供应链管理有限公司开发建设
常熟经开南项目	指	智能物流仓储项目,由子公司常熟神州通供应链管理有限公司(原“常熟神州通工业地产有限公司”2023年3月更名)开发建设
武汉东西湖项目	指	联华高档航空食品生产基地,由子公司武汉市联禾华实业有限公司开发建设
石家庄藁城项目	指	河北东达仓储服务有限公司智慧物流产业中心项目,由子公司河北东达仓储服务有限公司开发建设
长沙雨花项目	指	东百集团雨花物流项目,由子公司长沙市东星仓储有限公司开发建设
佛山乐平项目	指	红信物流电子商务产业园项目,原全资子公司佛山睿优仓储有限公司(现为参股公司)开发建设
天津宁河项目	指	(天津)科技型中小企业产业园一期、二期项目,原全资子公司天津兴建供应链管理有限公司(现为参股公司)开发建设
成都新津项目	指	成都新津物流园项目,原全资子公司成都欣嘉物流有限公司(现为参股公司)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,原全资子公司佛山睿信物流管理有限公司(现为参股公司)开发建设
嘉兴王店项目	指	大恩供应链中心项目,原公司全资子公司嘉兴大恩供应链管理有限公司开发建设,报告期由子公司平潭睿志负责运营管理
香港领展基金、领展基金	指	香港上市公司领展房地产投资信托基金
报告期	指	2022年1月1日至2022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

注：本报告若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因所致。

## 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	徐俊	刘海芬
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）
公司注册地址的历史变更情况	/
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	陈依航、何君飞

### 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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	1,671,387,877.20	1,894,616,019.72	-11.78	1,824,041,978.67
归属于上市公司股东的净利润	21,782,227.55	125,429,251.52	-82.63	204,629,758.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	35,110,231.38	36,085,383.83	-2.70	26,005,458.72
经营活动产生的现金流量净额	214,058,626.95	409,916,768.24	-47.78	-68,434,219.39
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	3,498,382,299.82	3,435,327,102.24	1.84	3,645,449,211.56
总资产	14,497,443,578.74	14,729,069,493.68	-1.57	11,960,030,955.27

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益 (元 / 股)	0.0250	0.1442	-82.66	0.2352
稀释每股收益 (元 / 股)	0.0250	0.1442	-82.66	0.2352
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.0404	0.0415	-2.65	0.0299
加权平均净资产收益率 (%)	0.63	3.74	减少3.11个百分点	5.81
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.02	1.08	减少0.06个百分点	0.74

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

报告期，公司实现营业收入 16.71 亿元，较上期减少 2.23 亿元，下降比例 11.78%，主要是（1）商业零售业务实现主营业务收入 14.99 亿元，较上期减少 1.90 亿元，主要是商业零售业务受复杂多变的外部环境等因素冲击，各经营门店经历不同程度的闭店情形，对营业收入和客流量造成一定影响。东百商业通过品质调改升级、数字化会员运维、营销策略多元创新等措施，为消费市场复苏奠定基础。公司通过业态调整、品牌升级、发力首店经济等一系列措施，吸引客群，提振消费，核心门店东百中心各零售品类稳居福州市场第一，兰州中心销售规模及客流总量均为甘肃市场第一；（2）仓储物流业务实现主营业务收入 0.84 亿元，较上期减少 0.05 亿元，主要是嘉兴王店项目于 2022 年 6 月完成转让交割，租赁收入减少；同时部分物流项目报告期内陆续竣工租赁收入增加共同影响所致；（3）商业地产业务实现主营业务收入 0.25 亿元，较上期减少 0.38 亿元，主要是报告期兰州国际商贸中心项目商铺销售收入减少；（4）其他业务实现主营业务收入 0.53 亿元，较上期增加 0.12 亿元，主要是福安东百城假日酒店于 2021 年 9 月开业，2022 年为首个完整经营年度。

报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润 0.22 亿元，较上期减少 1.04 亿元，下降比例 82.63%，主要是：（1）商业零售业务实现归属于上市公司股东的净利润较上期减少 0.50 亿元，主要是商业零售业务受复杂多变的外部环境等因素冲击，各经营门店营业收入均受到不同程度影响；（2）仓储物流业务实现归属于上市公司股东的净利润较上期减少 0.11 亿元，主要是仓储物流项目转让嘉

兴大恩股权投资收益增加以及投资性房地产公允价值变动损益减少共同影响所致；（3）商业地产业务实现归属于上市公司股东的净利润较上期减少 0.08 亿元，主要是报告期兰州国际商贸中心项目商铺销售收入减少；（4）其他业务归属于上市公司股东的净利润较上期减少 0.35 亿元，主要是酒店经营亏损等因素的影响。

报告期，公司实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.35 亿元，与上期基本持平。

#### 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、2022 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	507,184,452.19	401,354,905.03	399,200,553.45	363,647,966.53
归属于上市公司股东的净利润	30,195,200.51	69,466,255.67	2,861,356.19	-80,740,584.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,025,906.39	64,576,446.03	3,335,422.86	-61,827,543.90
经营活动产生的现金流量净额	-21,988,334.06	388,571,214.48	-195,500,700.10	42,976,446.63

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：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	24,403,461.74		-6,029,300.38	-9,352,042.09
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,907,077.68		16,398,881.70	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	140,378.51		-1,212,931.57	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	-16,166,537.23		111,147,256.88	257,567,988.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,566,171.47		642,115.67	2,432,816.19
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-2,038,355.24		-3,550.91	
减：所得税影响额	14,066,767.24		30,235,617.85	70,814,064.45
少数股东权益影响额（税后）	-58,909.42		1,362,985.85	33,817,893.97
合计	-13,328,003.83		89,343,867.69	178,624,299.38

### 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	7,082,535,202.75	7,857,111,575.00	774,576,372.25	-16,166,537.23
其他非流动金融资产	10,927,516.92	10,799,318.28	-128,198.64	140,378.51
衍生金融负债	1,092,208.62	1,621,391.27	529,182.65	-2,020,620.15

### 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2022 年，面对艰难的市场环境，公司围绕“商业零售+仓储物流”两大主业，迎难而上，调整经营策略，为后续发展打下坚实基础。

东百商业外拓内修，在“开源节流、会员服务、市场布局、组织创新”的经营策略指导下，线上线下深度融合，发力首店经济，优化会员服务，创新营销策略，销售规模保持福州百货市场第一。2022 年，东百商业完成直播超 1,500 场，登陆线上平台的在线会员人数超 100 万人，实现线上销售总额 2.79 亿元，同比增长 1.92%。同时，公司积极推进会员服务，新增会员超 40 万人，会员总量超 318 万人。报告期内，文商旅项目东百利桥古街于 2022 年 12 月 25 日如期开业，商业轻资产项目在福建省和甘肃省均取得突破，成为未来商业零售业务新增长点。

东百物流“投-建-招-退-管”轻资产业务模式愈加成熟，报告期内，与亚洲市值最大的上市 REITs 香港领展基金达成 3 个物流项目合作，公司仓储物流项目品质及运营管理能力得到上市 REITs 的认可，进一步提高公司仓储物流业务的知名度，资本运作能力不断提升。另外，公司进一步强化与国内外产业基金、各类金融机构合作，提高资产运营效率，提升资产收益率。东百物流持续完善设计优化、招采流程、质量控制、工期管理，推进项目全生命周期管理制度，公司在建项目有序推进，新增竣工物流项目 3 个，建筑面积约 23 万平方米。

#### （一）商业零售精细化运营

##### 1. 商业品质调改升级，发力首店经济

公司各门店通过业态调整、品牌升级、发力首店经济等一系列措施，吸引客群，提振消费。其中，“南灯塔”东百中心强化升级核心品类，提升品牌级次，首店效应持续升级，持续引进 SkinCeuticals、Valmont 等 29 个首进福州品牌。聚焦核心品类运营，东百中心 2022 年 30 个品牌跻身全国 TOP10，160 个全省第一，2 个亿元品牌，51 个千万店，各零售品类稳居福州市场第一。

“北灯塔”兰州中心迅速发展，2022 年销售规模和客流总量遥遥领先，均为甘肃市场第一，2022 年兰州中心持续加强品牌的优化和升级，调改升级 113 个品牌，引进 Helena Rubinstein、SHISEIDO、L' OCCITANE 等国际高档化妆品；同时，加强对流量和头部品牌的开发，引进了雅莹女装、十二光年等品牌，引进西北首家哥老官品牌，特业品牌升级汰换。此外，兰州中心持续优化环境空间，提升服务水平，针对全新的营销趋势与动态，制定购物中心运营策略，保证兰州中心的市场竞争力和价值。

##### 2. 数字化持续升级，优化会员服务

东百商业以“细分会员圈层、盘活会员池、持续提升会员消费力”为会员三大核心工作，通过数字化升级和会员分级分层运营，实现会员池体量与质量的全面升级。2022 年，通过升级会员评价体系，优化会员成长周期，以消费金额与会员积分并行的会员成长体系，最大撬动会员价值。此外，公司自主研发的智慧服务中心即东百会员中心已顺利完成试点门店上线运营，未来将陆续完成所有商业门店会员服务线上化、会员运营体系化建设，为会员提供更加高效、全面、舒适的服务体验。

##### 3. 拥抱时代发展，创新营销策略

东百商业以“商业创新力”引领“多元生活方式”，通过敏捷营销快速反应，借势推出“万物复苏”活动，通过发放 1000 万消费券极大刺激消费。年中庆借势推出“福袋”的营销新玩法，拉动活动期间整体销售业绩。东百 65 周年庆期间与国潮 IP 星际熊联手共创热点话题，线上进行自媒体深度运营，实现人均曝光成本大幅下降。自媒体时代下，顺势而为，扩大宣传渠道，打破外部依赖，推出全员传播激励政策，搭建全渠道宣传矩阵，覆盖小红书、抖音、大众点评等平台，浏览量超 5,000 万。同时，东百商业主动拥抱抖音平台，主账号铺设短视频，团购链接和直播实现抖音全场景流量链接，赋能门店经营增长。

#### （二）仓储物流强化资本运作

截至报告期末，公司累计获取 18 个物流项目，合计建筑面积约 180 万平方米，土地面积约 202 万平方米。其中，已出售 4 个物流项目 80% 的股权，建筑面积约 50 万平方米；已出售 1 个物流项目 100% 的股权，建筑面积约 10 万平方米；自持已竣工物流项目 7 个，建筑面积约 55 万平方米；自持在建物流项目 6 个，建筑面积约 65 万平方米。报告期内，公司新增竣工物流项目 3 个，建筑面积约 23 万平方米。

今年 5 月，公司就转让 3 家仓储物流项目公司 100% 股权事项与亚洲市值最大的上市 REITs 香港领展基金签署协议，暂定股权转让对价合计为 9.47 亿元。根据交易安排，股权转让完成后，公司全资子公司平潭睿志投资管理有限公司仍将继续为上述 3 个仓储物流项目提供运营管理服务，收取相关管理费。截至报告期末，公司与领展基金已完成其中 1 家项目公司的股权转让交割手续，正积极推进剩余项目公司的股权交割手续。

公司与京东、顺丰、菜鸟、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，租赁面积占比约 63%，制造业客户需求有所提升。报告期内，公司进一步加深与京东、SHEIN（希音）的合作，在福州华威二期项目竣工前，京东提前签订租赁合同，项目竣工后京东投入智能化分拣，存储等现代化设备，将该库打造为其标杆性仓库；在肇庆大旺项目竣工前，SHEIN（希音）提前签订租赁合同，该项目是继公司开发的佛山芦苞项目之后，双方的再次合作。

未来，公司在选址布局上，将继续围绕现有物流网络节点，加大对粤港澳大湾区、长三角、京津冀等枢纽型节点城市的核心物流网络节点建设力度；随着客户需求端愈加细化，传统整齐划一的高标仓储设施向多温化、智能化、体验化发展，公司一方面将依托现有存量客户需求，主动求变求新，在满足客户个性化需求的基础上，提升存量资源的附加值，另一方面，积极对接跨行业资源，形成多行业战略合作关系，与实体经济紧密结合，协同发展。

### （三）文商旅项目顺利推进

公司持续推动福清利桥项目的建设。该项目商业部分即“福清东百利桥古街”为公司首个“文商旅”结合项目，创新融合“商业街区+文化旅游”概念，打造全新一代漫游式文旅融商天地，按国家 AAAA 级风景旅游区、国家级旅游休闲街区创建打造的城市名片级项目。

福清东百利桥古街于 12 月 25 日如期开街，携手一众优质品牌共同参与城市空间的开发与利用，“首进”当地的品牌超过六成，实现城市商业升级迭代，激活文化消费新动能。开业以后，通过多样化的营销活动吸引客流获取曝光，包括烟花大秀、千架无人机表演秀以及年货大集等多场大型活动，已多次创造话题成为全城热点，春节期间接待游客超 100 万人次，日客流量最高达 20.7 万人次。

2023 年，公司将持续按国家 AAAA 级风景旅游区、国家级旅游休闲街区的标准，深化打造夜色经济，加重文化业态、休闲娱乐、酒吧等招商工作，同时将持续打造遥感式剧情化的体验街区，加强项目的核心吸引力，将之打造成为全新一代漫游式文旅融商天地，为城市贡献一张全新名片。

### （四）筹划向特定对象发行股票

在涉房企再融资政策松绑后，公司积极筹划向特定对象发行股票事宜，拟募集资金总额不超过人民币 6.65 亿元，在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，公司控股股东丰琪投资拟以现金方式全额认购。本次发行有利于公司主业升级以及业务拓展，优化公司资本结构，夯实公司资本实力，增强发展动力，为公司未来的战略实施提供有力支撑。

## 二、 报告期内公司所处行业情况

### 1. 商业零售行业

根据国家统计局数据，2022 年社会消费品零售总额 43.97 万亿元，同比下降 0.2%。按零售业态分，限额以上零售业单位中的超市、便利店、专业店、专卖店零售额比上年分别增长 3.0%、3.7%、3.5%、0.2%，而百货店下降 9.3%，下降幅度明显，实体百货行业在 2022 年整体承压。经济环境承压，消费者更加理性，注重商品的性价比，结合自身需求选择合适的商品。

2022 年实物网上商品零售额增长 6.2%，占社会消费品零售总额的比重为 27.2%，线上经济保持增长，但增速放缓，线上占比逐步趋于稳定，线下零售业态凭借其高即得和强体验的特点，依然牢

率占据零售市场 70%的比重。商业零售企业近年来在逆境中积极求变，精修内功，通过引入新兴体验业态，进一步提升聚客引流能力；加快数字化转型，搭建小程序、微信社群、直播间等流量入口，实现全渠道发展；焕新经营内容，优化品类结构，打造差异化定位；积极寻求如跨境电商、免税业务等新增长点措施，内生增长能力得到增强。

## 2. 仓储物流行业

据中国物流与采购联合会统计数据显示, 2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元, 按可比价格计算, 同比增长 3.4%, 2022 年物流业总收入 12.7 万亿元, 同比增长 4.7%。从年内走势看, 一季度物流运行实现平稳开局, 二季度回落明显, 三季度企稳回暖, 四季度稳中趋缓, 社会物流总额增速基本延续恢复态势, 全年实现恢复性增长。根据戴德梁行的报告, 整体物流市场租赁需求缓慢恢复, 制造业高标仓需求表现旺盛, 新能源、汽车及零部件企业等租户问询积极, 电商及第三方物流依然为高标仓去化主力。

2022 年 4 月 10 日, 《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》正式印发, 提出加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场; 推动国家物流枢纽网络建设, 促进全社会物流降本增效。政策出台, 有利于高标仓业务发展。根据仲量联行报告, 仓储物流因其在经济周期中彰显出的良好韧性、稳定的租赁需求和长期可持续发展的良好基本面使其受到来自不同类型投资者的追捧, 并在近年内保持较高的关注度。

2022 年, 证监会、沪深交易所以及地方政府推出一系列政策, 支持民营企业发行基础设施公募 REITs, 公募 REITs 政策不断完善, 有利于基础设施企业打造业务滚动发展的资本闭环, 持续提升资产效益。仓储物流类 REITs 整体运营稳健, 收益稳定, 抗风险能力较强, 资产增值收益上表现较为良好。

## 三、 报告期内公司从事的业务情况

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、数字化升级、精细化运营、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、文商旅综合体、线上业务等, 经营模式包括自营、联营和租赁。

**百货业态:** 是以时尚潮流类商品销售为主, 融合餐饮、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, 经营品类包括国际一线化妆品、时尚服装服饰、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“多元化购物空间”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综合体。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、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。近年来, 东百商业聚焦模式创新, 营造“创新+品质+场景+社交”的购物空间, 打造了以“兰州中心”为标杆的“全景化逛游空间”, 满足消费者品质生活、社交关系、休闲娱乐等全方位时尚的购物体验。

**文商旅综合体:** 创新融合“商业街区+文化旅游”概念, 打造全新一代漫游式文旅融商天地, 按国家 AAAA 级风景旅游区、国家级旅游休闲街区创建打造的重量级文商旅项目。

**线上业务:** 是致力于运用数字化手段完善线下场景的线上链路, 实现线下交易的线上化过程, 从而达到线上线下一体化运营目的。通过需求挖掘、供应链改造、人货场的变革与价值链重构实现了“人找货”-“货找人”的双向交互时代。用私域流量运营与公域流量运营的结合, 盘活资源池子, 增加消费者触点, 激发消费者的购物意愿。同时基于数字化基础建设的逐渐完善, 输出了更有效的

会员消费数据、会员基础画像分析以及会员链路数据，从而打造线上线下的精准化、数据化运营。

## 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，搭建完善资产管理平台，促进资产管理规模快速增长，提升资产价值。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。

## 四、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）模式优势

公司通过不断升级调整，打造东百特色化产品线，创新“多元化购物空间”、“全景化逛游空间”模式，持续提升商业价值。轻资产方面，围绕福州和兰州两大拓展核心战区，向周边地区辐射。同时聚焦内容端提升，不断为各门店注入新鲜血液，保持商业活力，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

东百商业依托于数字化的深耕，发掘品牌潜能、成长空间、赋能经营，从洞察消费者需求层面来看，分析顾客画像、流动轨迹、消费行为、会员结构，匹配并深入挖掘用户需求，围绕消费者开拓了有针对性的多渠道精准营销模式，找到核心突破点，提升顾客转化率、复购率。在全维度了解消费者的同时，建立以消费者需求为中心的营销模式，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；通过市场推广及客户跟进的前置，提高预租赁比例，缩短空置期；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，并与客户形成较强粘性。

### （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。东百中心与三坊七巷的两大地标进行合作尝试，双重流量结合，发挥自身最大优势，做大影响力，兰州中心与甘肃省博物馆进行异业联动，挖掘西北旅游 IP 资源，在地标之上再创文化制高点。

公司仓储物流项目主要位于包括粤港澳大湾区、长三角、京津冀等枢纽型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

公司深耕商业零售行业多年，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，拥有较强的品牌整合能力和稳定的供应商渠道；此外，公司物流管理团队在仓储物流领域具有人才、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

公司致力于提升城市商业品牌格局，稳筑本土品牌优势，驱动行业内外合作。通过一级营销节点分阶段发力，公司聚焦全馆销售增长力，逐步重拾消费信心；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，通过互利共赢，提升供应商的战略协同性。

#### （六）物流融资优势

布局仓储物流板块至今，公司不断沉淀项目选址、产品设计开发、运营服务等核心能力，所开发的物流项目受到客户青睐，并在资本市场受到国内外大型基金、上市 REITs 欢迎。目前，公司已经与美国黑石集团、亚洲市值最大的上市 REITs 香港领展基金完成多个项目合作，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

福建被定位为“21 世纪海上丝绸之路核心区”，加之中国（福建）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

公司核心门店占据福州、兰州历史文化核心商圈，拥有大量忠实会员，同时仓储物流项目位于全国物流核心区域，公司积累了大量数据资源。目前公司数字化建设已初具成效，实现系统覆盖核心业务，通过整合优化商流、物流、信息流、资金流，提升客户服务以及金融服务能力，提高公司竞争优势。

## 五、 报告期内主要经营情况

报告期，公司实现营业收入 16.71 亿元，较上期减少 2.23 亿元，下降比例 11.78%；归属于上市公司股东的净利润 0.22 亿元，较上期减少 1.04 亿元，下降比例 82.63%；报告期，公司实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.35 亿元，与上期基本持平。

### （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	167,138.79	189,461.60	-11.78
营业成本	80,866.42	91,232.19	-11.36
销售费用	28,705.72	29,603.57	-3.03
管理费用	16,175.22	19,612.67	-17.53
财务费用	26,352.09	21,442.67	22.90
其他收益	1,052.61	2,082.57	-49.46
投资收益	16,370.20	384.33	4,159.41

公允价值变动收益	-1,831.54	10,395.20	-117.62
信用减值损失	-2,491.70	-90.05	-2,667.02
资产减值损失	-1,189.11	-1,911.49	37.79
资产处置收益	5,077.63	-1,385.52	466.48
营业外支出	5,458.96	1,382.54	294.85
所得税费用	10,665.32	8,074.81	32.08
经营活动产生的现金流量净额	21,405.86	40,991.68	-47.78
投资活动产生的现金流量净额	-7,298.13	-112,925.78	93.54
筹资活动产生的现金流量净额	-41,082.68	54,984.14	-174.72

(1) 其他收益变动原因说明：主要是报告期内收到的政府补助较上期减少。

(2) 投资收益变动原因说明：主要是报告期内仓储物流业务完成嘉兴大恩 100%股权转让交割，上期无项目退出。

(3) 公允价值变动收益变动原因说明：主要是报告期内投资性房地产公允价值变动收益较上期减少。

(4) 信用减值损失变动原因说明：主要是报告期内应收款项计提减值准备增加。

(5) 资产减值损失变动原因说明：主要是报告期内福安东百广场项目车位计提存货跌价准备减少。

(6) 资产处置收益变动原因说明：主要是报告期内东百城蔡塘店经营调整，解除租赁合同，对使用权资产进行处置。

(7) 营业外支出变动原因说明：主要是报告期东百城蔡塘店经营调整，原计入长摊待摊费用的装修摊余价值进行处置。

(8) 所得税费用变动原因说明：主要是报告期内仓储物流业务完成嘉兴大恩 100%股权转让交割产生的企业所得税及其他损益类科目变动综合影响。

(9) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额较上期减少 1.96 亿元，主要是商业零售经营活动产生的现金流量净额较上期减少 3.58 亿元；仓储物流经营活动产生的现金流量净额较上期减少 0.15 亿元，商业地产经营活动产生的现金流量净额较上期增加 1.70 亿元。

(10) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动产生的现金流量净额较上期增加 10.56 亿元，①现金流入较上期增加 3.41 亿元，主要是报告期收到仓储物流项目股权转让款较上期增加 3.55 亿元；②现金流出较上期减少 7.15 亿元，主要是本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产较上期减少 6.66 亿元，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额较上期减少 0.49 亿元。

(11) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 9.61 亿元，主要是报告期公司借款净流入较上期减少 9.57 亿元。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 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 167,138.79 万元，较上期下降 11.78%，其中主营业务收入实现 166,044.47 万元，较上期下降 11.71%。

根据 2017 年 7 月 5 日财政部颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）要求，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将商业零售联营模式从总额法转化为净额法确认收入。若按照总额法口径计量，报告期内，公司实现营业收入 351,780.96 万元，较上期同口径 417,334.13 万元，减少 65,553.17 万元，下降 15.71%。

## (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	149,881.07	73,658.74	50.86	-11.24	-14.09	增加 1.63 个百分点
仓储物流	8,438.03	1,071.29	87.30	-5.17	56.25	减少 4.99 个百分点
商业地产	2,452.18	1,330.79	45.73	-60.54	-17.45	减少 28.33 个百分点
酒店餐饮	5,273.19	4,608.73	12.60	28.95	53.41	减少 13.94 个百分点
合计	166,044.47	80,669.55	51.42	-11.71	-11.39	减少 0.17 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	118,646.13	61,438.89	48.22	-9.74	-7.92	减少 1.02 个百分点
西北地区	45,181.60	18,613.46	58.80	-15.39	-22.48	增加 3.77 个百分点
华北地区	2,216.74	617.20	72.16	-31.23	99.70	减少 18.25 个百分点
合计	166,044.47	80,669.55	51.42	-11.71	-11.39	减少 0.17 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

## 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 11.24%，主要原因是：商业零售业务受复杂多变的外部环境等因素冲击，各经营门店经历不同程度的闭店情形，对营业收入和客流量造成一定影响。东百商业通过品质调改升级、数字化会员运维、营销策略多元创新等措施，为消费者市场复苏奠定基础。（1）公司通过业态调整、品牌升级、发力首店经济等一系列措施，吸引客群，提振消费，核心门店东百中心各零售品类稳居福州市场第一，兰州中心销售规模及客流总量均为甘肃市场第一。（2）公司以数字化营销和数据化运营为着力点，完成直播超 1,500 场，实现线上销售总额 2.79 亿元，同比增长 1.92%；东百会员中心已顺利完成试点门店上线运营，通过数字化升级和会员分级分层运营，实现会员池体量与质量的全面升级，报告期新增会员超 40 万人，会员总量超 318 万人。（3）公司结合市场环境及消费趋势变化，开展多样化营销活动，开创如首届集团 IP 公路文化节，以自由、先锋、趣味主题性获得全城热捧；65 周年庆联合知名潮玩 IP 开展潮流巡展，共创热点话题。

B. 仓储物流业务收入较上期下降 5.17%，主要是嘉兴王店项目于 2022 年 6 月完成转让交割，租赁收入减少；同时部分物流项目报告期内陆续竣工租赁收入增加共同影响所致。

C. 商业地产业务收入较上期下降 60.54%，主要是报告期兰州国际商贸中心项目商铺销售收入减少所致。

D. 酒店餐饮业务收入较上期增长 28.95%，主要是福安东百城假日酒店于 2021 年 9 月开业，2022 年为首个完整经营年度。

## ②主营业务分地区情况的说明:

A. 华东地区收入较上期减少 9.74%，主要是该地区收入来源主要为商业零售业务收入，受复杂多变的外部环境等因素影响，收入减少。

B. 西北地区收入较上期减少 15.39%，主要是受复杂多变的外部环境等因素影响，商业零售核心门店兰州中心主营业务收入减少，同时兰州国际商贸中心项目商铺销售收入减少。

C. 华北地区收入较上期减少 31.23%，主要是仓储物流北京亦庄项目租赁收入减少。

## (2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4) 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	73,658.74	91.31	85,738.57	94.18	-14.09	报告期商业零售业务自营化妆品销售减少,相应成本减少
仓储物流	仓储成本	1,071.29	1.33	685.63	0.75	56.25	报告期仓储物流项目部分项目竣工,营业成本增加
商业地产	建造成本	1,330.79	1.65	1,612.04	1.77	-17.45	报告期商业地产销售收入减少相应的成本减少
酒店餐饮	酒店成本	4,608.73	5.71	3,004.18	3.30	53.41	2021年9月福安东百城假日酒店开业,收入增加相应成本增加
合计		80,669.55	100.00	91,040.42	100.00	-11.39	

## (5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7) 主要销售客户及主要供应商情况

①商业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。

②商业零售经销业务前五名供应商采购额 47,748.80 万元,占商业零售经销年度采购总额 88.03%;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商业地产业务前五名客户销售额 1,069.09 万元,占年度销售总额 43.60%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

④商业地产业务前五名供应商采购额 20,141.12 万元,占年度采购总额 62.71%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 13,842.36 万元,占年度采购总额 43.10%。

## 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	28,705.72	29,603.57	-3.03
管理费用	16,175.22	19,612.67	-17.53
财务费用	26,352.09	21,442.67	22.90

#### 4. 研发投入

##### (1) 研发投入情况表

适用 不适用

##### (2) 研发人员情况表 ri

适用 不适用

##### (3) 情况说明

适用 不适用

##### (4) 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

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	21,405.86	40,991.68	-47.78
投资活动产生的现金流量净额	-7,298.13	-112,925.78	93.54
筹资活动产生的现金流量净额	-41,082.68	54,984.14	-174.72

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上期减少 1.96 亿元，主要是商业零售经营活动产生的现金流量净额较上期减少 3.58 亿元；仓储物流经营活动产生的现金流量净额较上期减少 0.15 亿元，商业地产经营活动产生的现金流量净额较上期增加 1.70 亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上期增加 10.56 亿元，①现金流入较上期增加 3.41 亿元，主要是报告期收到仓储物流项目股权转让款较上期增加 3.55 亿元；②现金流出较上期减少 7.15 亿元，主要是本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产较上期减少 6.66 亿元，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额较上期减少 0.49 亿元。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 9.61 亿元，主要是报告期公司借款净流入较上期减少 9.57 亿元。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

公司投资性房地产自 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。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-1,616.65 万元，占本期利润总额的-9.30%。

#### (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
货币资金	19,478.31	1.34	45,329.34	3.08	-57.03	详见第三节、第五点、(一)主营业务分析,现金流量分析
其他流动资产	5,940.50	0.41	9,949.13	0.68	-40.29	报告期根据政策收到税务机关退还的增值税存量及增量留抵税额
在建工程	606.94	0.04	172.24	0.01	252.38	报告期门店新增装修工程
应付票据	3,700.37	0.26	775.98	0.05	376.86	报告期采用银行承兑汇票结算业务增加
预收款项	1,332.39	0.09	3,331.92	0.23	-60.01	报告期商业零售业务、仓储物流业务预收租户租金较上期期末减少
合同负债	51,238.85	3.53	37,298.12	2.53	37.38	报告期福清东百利桥项目新增政府回购款及预售款、商业预售卡款较上期期末增加
其他流动负债-待转销项税	2,897.99	0.20	1,256.46	0.09	130.65	报告期合同负债增加,待转销项税同比增加
短期借款、其他流动负债(信用证借款等)、一年内到期的非流动负债(长期借款)、长期借款	549,808.73	37.92	560,112.45	38.03	-1.84	报告期贷款规模较上期期末略有下降

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 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	35,859,728.75	按揭保证金、农民工工资保证金、银行保函保证金、承兑汇票保证金等
固定资产	863,538,942.15	用于抵押
投资性房地产	5,484,067,525.00	用于抵押
合计	6,383,466,195.90	

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

## 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	9.32
	福州	购物中心			4	23.95
	福安	购物中心	1	7.14		
	福清	文商旅综合体	1	8.01		
西北地区	兰州	购物中心	1	20.73		
合计	/	/	4	47.17	5	33.27

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 B 馆部分及 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 <sup>2</sup> )	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	/
			B 馆	东街口站 B 口地下负一、负二层	673.30	2022 年 10 月	租赁	12 年
			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		159,754.26			
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	46,333.00	2015 年 9 月	租赁	20 年
3	福州	购物中心	东百元洪城	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	东百城	福州市闽侯县国宾	47,788.37	2019 年 5 月	租赁	15 年

		中心	永嘉天地店	大道 268 号				
7	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	/
8	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	207,305.54	2019 年 1 月	自有	/
9	福清	文商旅综合体	东百利桥古街	福清市龙山街道、龙江街道	80,101.37	2022 年 12 月	自有	/
合计					804,376.88			

## 2. 报告期内门店变动情况

华东地区新增门店福清东百利桥古街，系公司首个文商旅综合体项目，由公司子公司福清东百文化旅游发展有限公司经营管理，该项目于 2022 年 12 月 25 日盛大开街，已开业建筑面积 8.01 万 m<sup>2</sup>，后续将根据项目整体建设及运营计划，扩大项目经营规模。

东百城蔡塘店受周边社区拆迁，经营环境变化等影响，于 2022 年 12 月 1 日与业主方解除物业租赁合同，并继续租赁部分场地（6,981 平方米）。东百城蔡塘店已于 2023 年 2 月底终止经营。

## 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 <sup>2</sup> )
华东地区	百货商场	72,676.86	83,180.32	-12.63	1.28
	购物中心	2,629.59	3,196.45	-17.73	0.16
西北地区	购物中心	22,297.32	26,887.48	-17.07	0.72

注：福清文商旅综合体收入计入华东地区购物中心。报告期门店零售收入较上期下降 13.83%，主要是商业零售业务受复杂多变的外部环境等因素冲击，各经营门店营业收入和客流量均受到不同程度影响。

### (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 <sup>2</sup> )
华东地区	百货商场	8,741.21	10,687.81	-18.21	0.14
	购物中心	11,342.84	13,041.08	-13.02	0.06
西北地区	购物中心	14,328.59	14,803.01	-3.20	0.17

注：上述门店租赁收入不含租赁配套收入。福清文商旅综合体收入计入华东地区购物中心。

## 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 (%)	毛利率比上年增减 (%)
自营模式	57,028.85	54,243.48	4.88	-17.40	-16.47	-1.06
联营模式	40,574.92		100.00	-8.50		
租赁模式	52,277.30	19,415.26	62.86	-5.98	-6.64	0.26

注：公司执行新收入准则，联营模式采用净额法核算，若调整为总额法核算联营模式营业收入为 216,494.40 万元，较上期减少 17.98%。

## 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	6,328.90	6,343.73	-14.83	-0.23
广告宣传及促销费	3,389.76	3,985.86	-596.10	-14.96
装修费摊销	6,177.51	7,097.34	-919.83	-12.96

## 7. 线上销售

报告期内，公司加快智慧零售升级，不断优化商品规划与消费环境，通过“平台直播”、“线上会员中心”、“公域社群”等多种销售渠道，全面满足消费者线上线下、到店到家、即时延时等各方面需求。同时，利用私域流量中的云商城小程序、微信社群公众号等线上阵地，与消费者建立深层次链接，充分发挥线上互动性优势，挖掘消费者需求，实现精准营销。在 2022 年实现线上销售交易额 2.79 亿元，同比增长 1.92%；在线会员人数超 100 万人。

## 8. 会员管理

报告期内，公司深耕会员资产，通过会员圈层的精细化运营，创新会员营销方式，持续开展形式多样、主题不一的会员圈层活动，有效提升会员的复购率、忠诚度以及消费意愿度，激发会员的消费动能。现有 VIP 会员人数超 318 万，同比增量超 40 万，2023 年预计将完成会员中心小程序全体系上线，进一步实现会员数字化改造及会员线上运营与维护，倾力打造会员的全场景化会员服务平台。

## 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 (m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	在建建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	已竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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	73,548	425,025	577,271	31,500	545,771	441,200	1,288.72
福安东百广场	100	福建福安	商业	竣工项目	122,491	349,457	437,021	0	437,021	258,000	0.00
福清东百利桥项目	100	福建福清	商业	在建项目	190,766	159,406	266,817	151,887	82,106	250,000	29,588.41
合计					386,805	933,888	1,281,109	183,387	1,064,898	949,200	30,877.13

## (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 (m <sup>2</sup> )	本期预售面 积 (m <sup>2</sup> )	累计预售面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售金 额 (万元)	累计预售金 额 (万元)	本期结算 面积 (m <sup>2</sup> )	累计结算面 积 (m <sup>2</sup> )
兰州国际商贸中心	48.45	甘肃兰州	商业	230,503.65	726.13	130,443.93	1,599.19	250,056.44	398.44	129,598.94
福安东百广场	100	福建福安	商业	378,454.26	3,482.42	269,323.81	627.26	214,502.07	3,676.05	269,158.02
福清东百利桥项目	100	福建福清	商业	24,921.50	2,396.55	3,037.50	5,719.60	8,719.60		
合计				633,879.41	6,605.10	402,805.24	7,946.05	473,278.11	4,074.49	398,756.96

(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 2,452.18 万元，报告期末未结算的合同负债为 32,442.46 万元。具体经营情况如下：

项目名称	地区	经营业态	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	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	1,634.73	407.29	75.09	-68.92	-67.72	减少 0.92 个百分点
福安东百广场	福建福安	商业	817.45	923.50	-12.97	-14.36	163.77	减少 76.29 个百分点
合计			2,452.18	1,330.79	45.73	-60.54	-17.45	减少 28.33 个百分点

## (4) 报告期内公司商业地产项目无新增土地储备

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司投资新设 2 家全资子公司，其中：1 家内地子公司平潭睿宁投资有限公司，注册资本为 1,000 万元人民币；1 家中国香港子公司 RUIZE PINGGU HONG KONG LOGISTICS LIMITED，注册资本为 1 万元港币。

报告期内，公司拟对各级子公司增资 45,967 万元，实际完成增资 28,087 万元，其中完成对嘉兴大恩供应链管理有限公司增资 9,925 万元，对河北东达仓储服务有限公司增资 10,362 万元，对东莞东嘉供应链管理有限公司增资 7,800 万元。

**1. 重大的股权投资**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	资金来源	截至资产负债表日的进展情况	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
嘉兴大恩供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务等	否	增资	9,925	100%	是	自有资金	已完成	否	2022年5月13日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
常熟神州通供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务等	否	增资	6,260	100%	是	自有资金	暂未实施	否	2022年5月13日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
常熟榕通供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务等	否	增资	11,620	100%	是	自有资金	暂未实施	否	2022年5月13日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
河北东达仓储服务有限公司	通用仓储；仓储设施的开发、建设与经营等	否	增资	10,362	100%	是	自有资金	已完成	否	/	/
东莞东嘉供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；租赁服务等	否	增资	7,800	100%	是	自有资金	已完成	否	/	/
合计	/	/	/	45,967	/	/	/	/	/	/	/

注：2022 年 5 月 12 日，公司第十届董事会第十九次会议审议通过《关于转让部分仓储物流子公司 100%股权的议案》、《关于对拟转让的仓储物流子公司进行增资的议案》等议案，基于股转让交易整体安排，同意对嘉兴大恩供应链管理有限公司、常熟神州通供应链管理有限公司（以下简称“常熟神州通”）及常熟榕通供应链管理有限公司（以下简称“常熟榕通”）3 家公司进行增资，合计增资金额为 27,805 万元，用于偿还公司提供的借款等负债。嘉兴大恩于 2022 年 6 月完成股权交割，不再纳入公司合并报表范围。

截至报告期末，公司暂未对常熟神州通、常熟榕通进行增资；截至本报告披露日，公司根据实际情况完成对常熟神州通增资 5,755 万元，对常熟榕通增资 11,280 万元的工商登记手续。

## 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

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他非流动金融资产	10,927,516.92	-128,198.64	989,678.28					10,799,318.28

## 证券投资情况

适用 不适用

## 私募基金投资情况

适用 不适用

## 衍生品投资情况

适用 不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

2022年5月12日、5月23日，公司分别召开第十届董事会第十九次会议及2021年年度股东大会，会议审议通过《关于转让部分仓储物流子公司100%股权的议案》，同意公司全资子公司将持有的嘉兴大恩、常熟神州通、常熟榕通3家全资子公司（以下合称“目标公司”）的100%股权分别转让给领展基金旗下的全资子公司，3家目标公司100%股权的暂定股权转让对价合计为人民币94,720.58万元，最终股权转让对价以交割日时点的目标公司交割审计报告数据进行核定。上述交易完成后，公司全资子公司平潭睿志投资管理有限公司仍将继续为目标公司提供运营管理服务，收取相关管理费（具体内容详见公司于2022年5月13日、5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）。

2022年6月，有关各方完成了嘉兴大恩100%股权转让交割手续，公司收到交易对方支付的嘉兴大恩100%股权暂定股权转让对价人民币49,265.72万元（具体内容详见公司于2022年7月1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）。各方根据嘉兴大恩交割审计数据为基础，最终确定嘉兴大恩100%股权转让对价为人民币49,740.49万元。

2023年4月，有关各方完成了常熟神州通100%股权转让交割手续，常熟神州通100%股权暂定股权转让对价为人民币12,014.33万元，交易对手方已于交割日支付股权转让对价人民币11,014.33万元，剩余1,000万元将在常熟榕通股权转让交割时支付（具体内容详见公司于2023年4月12日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。公司也将继续推进与领展房产基金就常熟榕通100%股权的交割事宜。

**(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	主要业务	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	商业零售、物业管理	48.45	20,000.00	352,386.92	122,011.07	45,804.56	8,895.64
福安市东百置业有限公司	商业零售、物业管理	100	18,900.00	114,354.35	48,428.87	5,913.78	-1,696.38
福清东百置业有限公司	文商旅综合开发、销售	100	7,200.00	204,497.14	7,079.35	0.23	-1,296.73
东百物流有限公司	仓储物流开发与运营	100	10,000.00	488,340.67	83,357.98	8,355.00	4,575.61
中侨(福建)房地产有限公司	租赁、物业管理	100	6,452.00	171,908.57	119,433.39	1,360.69	96.53
福州百华房地产开发有限公司	租赁、物业管理	100	1,800.00	49,300.62	39,303.62	1,503.33	635.42
福建东方百货管理有限公司	百货零售、租赁	100	8,000.00	122,548.39	-25,281.90	29,944.42	-1,885.04
福清东百文化旅游发展有限公司	游览景区管理、商业综合体管理服务	100	500.00	794.40	-1,001.60	78.01	-1,001.55

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

## 六、 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

根据国家统计局数据显示,2023年1-2月份,社会消费品零售总额7.71万亿元,同比增长3.5%,增速环比2022年12月提升5.3个百分点,呈现消费复苏趋势。2023年政府工作报告提出要“着力扩大国内需求”,“把恢复和扩大消费摆在优先位置”,各地亦有促消费政策相继落地,2023年消费有望持续复苏。

近年来,消费“社交化”趋势愈加明显,沉浸式游玩商业也越来越受到青睐,新时代的消费者更加注重空间环境的体验感。未来,从空间的创新趋势来看,商业趋于景区化、乐园化,松弛情绪场景、主题文化场景是大趋势;业态方面,消费者追求内心的富足,也就是满足内心的情绪价值,例如露营、萌宠、健康运动体验中心、社交场景业态等业态受到欢迎。

公司将围绕顾客需求,不断调改升级,创造出更多氛围感和沉浸式的体验空间,通过引进露营+、宠物主题商业、潮玩、热门打卡餐厅等契合当下消费趋势的业态,进一步提升聚客引流能力。加快智慧零售升级,通过“直播”、“线上会员中心”、“社群”等多种销售渠道,全面满足消费者线上线下、到店到家、即时延时等各方面需求。

#### 2. 仓储物流行业

根据仲量联行报告,随着租赁需求结构不断朝多元化发展,高标仓预计租赁活跃度将稳步提升。其中,由第三方物流、零售和电商等企业主导的传统需求来源依然具有较大的增长潜力,并将继续引领在全国范围内的进一步扩张;而随着来自制造业的需求在多个城市稳步增长,预计包括新能源汽车相关制造业企业也有望重拾过去增长势头,回到高标库主力需求客户行列。随着整体经济逐步复苏,加之高标物流仓储设施在经济周期中所展现出的强劲韧性,整体仓储物流市场的基本面依然向好,仍具发展潜力。

从国际经验看,仓储物流资产的资本化率一般优于商业物业,成为诸如社保基金、国家主权财富基金、养老基金以及保险资金等长期资本青睐的投资标的。根据戴德梁行报告,长三角、粤港澳大湾区城市群核心物流枢纽地区物流需求旺盛,但其供应端却呈现相对紧缺态势,区域市场平均租金有望回升。另外,生鲜冷链需求凸显,干仓改冷库需求扩张,冷链需求表现积极。

目前,公司已经在粤港澳大湾区、京津冀、长三角等枢纽型节点城市等地区布局高标仓,未来将加快拿地速度,聚焦电商、冷链以及高端制造业客户的市场机会,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

东百商业将以数字化营销和数据化运营为着力点,不断创新经营模式,精准洞察调改焕新,为商业价值最大化赋能。通过多业态不断调整,创新“多元化购物空间”、“全景化逛游空间”模式,持续提升商业价值,以福州和兰州作为两大战略中心,大力拓展轻资产运营项目,规模能效双重提升。推动智慧零售向智慧服务升级,通过数字化会员运维和多元创新策略,形成线上线下生态圈,打造领先行业的会员服务体系。同时,聚焦内容端提升,通过与外部平台公司共同探索异业合作,保持商业活力,开拓创新业务发展机会。

#### 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、京津冀、长三角及中西部枢纽型节点城市为基础，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

2023 年，公司将保持服务心态，敢于创新变革，优化组织架构，不断提升规范化、标准化、精细化管理水平，提升核心竞争力，同时积极推进向特定对象发行股票相关工作，实现商业零售、仓储物流的高质量发展。

#### 1. 商业零售

##### (1) 多元化商业升级

东百商业多元化升级，打造全新消费场景，创新“多元化购物空间”、“全景化逛游空间”模式，持续提升商业价值。东百中心强化升级核心品类，持续引进头部的首进品牌，形成品牌矩阵，完善整体业态，以多样化选择满足目标客群日益多元化需求；兰州中心持续优化空间环境，提升服务水平，深化营销投放，保障兰州中心的市场竞争优势。通过深挖首店经济、丰富多元化生活体验、挖掘独有商业基因三步，逐渐优化公司内品牌资源体系，使门店成为年轻人消费的首选地。未来打造东百特色化产品线，通过场景革命、业态内容化、商业定位创新化、现有门店转型等一系列手段，实现存量商业价值提升。

##### (2) 数字化持续渗透

公司数字化技术持续提升，加速渗透，完善东百会员双评价体系，逐步实现集团会员一体化运营，实现会员数字化精细化运维，提升经营效率。公司将持续推进与外部平台会员积分兑换的技术对接，实现资源互通，更好的满足会员各类需求。通过深化数字化建设，线上线下融合发展，开拓多渠道销售，除云商城和会员中心外，加强东百抖音账号、小红书账号的运营等，实现商品和客户的有效链接，培养更专业的数字化零售团队。

##### (3) 会员资产深度运营

东百商业正不断打造会员生态体系，通过“数智化赋能”和“全触点体系化运营”，将会员模式升级，与百万会员深度链接，最大化撬动会员价值的增长路径。东百商业将各门店的会员统一线上入口，打造集团化线上会员平台，为会员提供更加智慧、全面、领先的服务体验。此外，聚焦会员服务功能，创新规划付费会员权益，打造高复购率、高消费力、高忠诚度、愿意推荐分享的会员矩阵。继续开拓东百会员领域深度新玩法，以定制 IP+落地场景呈现，为会员带来多维沉浸氛围，通过场景拓宽流量池，内容出圈和会员专属福利，激发消费动能。

##### (4) 商管轻资产项目拓展

东百商业以双塔为标杆，辅以专业的业务团队、独家的品牌资源、灵活的合作模式等，商业管理输出初见成效，同时将紧跟行业及市场发展趋势，优化线下商业模式，推进创新业务的开展，探索契合自身需求的发展模式，从管理服务到投资领域转型升级，创造新的利润增长点。未来，将继续依托福州和兰州两大核心区域，向周边地区辐射，推进轻资产模式的新征程。

##### (5) 商业+N 创新

公司将以项目成功运营经验为基础，融合城市生活休闲、文化旅游、商业中心等多元化业态，发挥管理和 B 端供应链资源优势，与一众优质品牌参与到城市空间的开发中，实现城市商业升级迭代，激活文化消费新动能。东百商业在零售商业、文旅商业、自联营创新商业、物流零售 Club 四大产品线多点开花，成为商业全模式链条的“顶级玩家”。

#### 2. 仓储物流

##### (1) 深化基金合作

公司仓储物流业务坚持“投-建-招-退-管”的轻资产运作模式，将继续利用自有优质物流资产以及项目持续获取能力，拓展融资渠道和融资方式，降低融资成本，提高自有资本使用效率和收益率，积极推进与国内外产业基金、各类金融机构合作，快速扩大资产管理规模，实现战略发展目标。

#### (2) 加强项目拓展

项目拓展能力是业务持续扩张的基础，公司一方面将积极对接自身的商贸资源，打通商贸业务伙伴的供应链资源，创新体验型仓储设施，提高土地使用产出率；另一方面，加大跨行业战略合作力度，贴合实体经济发展，为合作伙伴赋能，实现共赢发展。同时，加大资产并购力度，关注产业转型升级带来的存量资产盘活机遇。

#### (3) 完善项目管理

公司以轻资产管理为发展目标，将不断提升物流项目的服务水平，满足资本对项目管理的要求和期待。公司以市场为导向，提升设计水平；加强项目现场管理，确保重要节点施工进度；推进动态成本管理，降本增效；执行品控双线管理，做到事前宣贯、事中巡检、事后验收。

#### (4) 提高运营能力

公司招商资管将实现 PSGP(人-服务-成长-利润)闭环管理，强化团队管理，加强与投资人、客户互动，关注冷链及新能源汽车客户需求。提升物业管理服务意识，完善物业管理的考评及管理体系，引进光伏等新能源创收项目，挖掘园区增值服务能力，提升客户满意度同时，提升资产价值。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1. 宏观环境

目前国际地缘政治紧张，美国进入加息周期，宏观环境不确定性增加，市场面存在不稳定因素，对商业环境、消费者信心及热情均有影响。国内经济伴随转型升级，内需潜力加速释放，消费市场逐步回暖。公司将加强私域流量运营，研究消费者迭代，深挖消费者需求，全面加强数字化运营，常态化开展商业模式创新，提升服务价值。

#### 2. 业务创新

公司在轻资产管理服务输出业务方面取得阶段性突破，在商业创投领域持续推进，从单一模式的商管模式逐渐深入化，从管理服务到投资领域的升级可加强公司线下商业的模式优化，也更符合行业发展趋势的创新，业务创新过程中可能存在效果不达预期的风险。公司将紧跟市场形势，推进创新业务的开展，探索契合自身需求的发展模式，积极寻求新的利润增长点。

#### 3. 跨区域运营

随着公司资产及业务规模的扩大，子公司较多且区域跨度较大，公司在内部控制、资金管理等方面将面临新的挑战，公司将通过建立健全内部控制体系并有效执行，引进关键岗位优秀人才，加强与标杆企业学习交流，改善培训形式，优化激励方式，打造高适应性、高学习力、高执行力的运营体系。

### (五) 其他

适用  不适用

七、 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

## 第四节 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》及中国证监会、上海证券交易所有关上市公司治理的规范性文件要求，不断健全完善公司治理结构和公司内部控制体系，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范，切实保障了公司和股东的合法权益。公司治理情况具体如下：

#### （一）制度建设情况

报告期内，为进一步完善公司法人治理结构，提高规范运作和科学决策水平，公司根据最新监管要求同时结合实际情况对《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司对外担保管理制度》及《公司募集资金管理办法》进行了优化调整，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》的要求召集、召开股东大会，报告期内公司共计召开 2 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及召开程序、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；股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决单独计票并及时公开披露，确保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、实际控制人认真履行诚信义务，相关行为规范。报告期内，控股股东不存在占用公司资金或要求公司提供担保的情况，亦未发生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

2022 年 5 月及 12 月，公司股东大会分别同意增补朱一兵先生、张榕女士为公司董事、独立董事，董事会人数和人员构成符合法律法规和《公司章程》的规定。报告期内，公司共计召开 9 次董事会会议，各次董事会的召集、召开程序符合《公司章程》、《公司董事会议事规则》的有关规定，关联董事在表决关联事项时均回避表决，保证表决事项符合公开、公平、公正的原则。公司全体董事均以认真负责的态度出席董事会和股东大会，切实履行《公司法》、《公司章程》和股东大会赋予的权利。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，明确作为董事的权利、义务和责任，勤勉尽责地履行董事的职责。

董事会下设战略委员会、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，认真召集和出席相关会议，为公司日常经营和重大事项发表了专业意见，确保了董事会的规范化运作和决策的合法、科学和高效。董事和董事会对公司的健康发展和治理水平的不断提高发挥了重要作用。

##### 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，认真履行职责，审议定期报告，列席股东大会。报告期内，公司共召开了 8 次监事会会议，各次监事会的召集、召开和议事程序符合《公司监事会议事规则》的有关规定。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，对公司的经营决策、财务情况、重大事项、关联交易以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，切实维护全体股东的合法利益。

##### 5. 关于信息披露与透明度

报告期内，公司持续规范公司信息披露行为，持续提升信息披露有效性，公司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，并加强对相关关键岗位人员进行最新监管法规要求的宣贯，更好的履行上市公司信息披露义务；同时，公司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，通过举办年度业绩暨现金分红说明会和半年度业绩说明会、接听热线电话、答复“上证 e 互动”提问等多种方式加强与投资者的沟通交流等，增加上市公司透明度，减少投资者与公司的信息不对称，更好地帮助投资者决策。此外，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，公司严格遵守监管部门相关规定，认真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，督促相关知情人员如实、完整进行登记，有效防范和杜绝内幕交易等违法行为。报告期内不存在内幕信息泄露等情况，保证了信息披露的公开、公平和公正。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、 公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

### 1. 资产独立情况

公司与控股股东之间资产关系明晰，不存在任何产权纠纷。公司具有完整独立的法人财产，公司对所有的资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

### 2. 人员独立情况

公司董事、监事均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定选举产生，高级管理人员均由董事会聘任，不存在控股股东或其他关联方干涉公司人事任免的情况。公司高级管理人员不存在在控股股东或股东关联单位担任除董事、监事以外任何职务的情况。

### 3. 财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系，制定了完善的财务会计制度和财务管理体系，独立进行财务决策，独立在银行开设账户，独立办理纳税登记，独立依法纳税。

### 4. 机构独立情况

公司按照《公司法》和《公司章程》的有关规定，已建立股东大会、董事会、监事会等完善的治理结构，具有健全的组织结构，独立行使管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情况。

### 5. 业务独立情况

公司主要从事商业零售和仓储物流业务，具备独立的业务资质和开展业务的能力，拥有独立的经营决策权和实施权，并完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，且主营业务的收入和利润不依赖于控股股东及其他关联方的关联交易。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划  
适用 不适用

### 三、 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	会议决议
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2022 年 5 月 24 日	审议通过： 1. 公司董事会 2021 年度工作报告 2. 公司监事会 2021 年度工作报告 3. 公司 2021 年年度报告及报告摘要 4. 公司 2021 年度财务决算报告及 2022 年度财务预算报告 5. 公司 2021 年度利润分配预案 6. 关于公司续聘会计师事务所的议案 7. 关于公司 2022 年度向相关金融机构申请授信额度的议案 8. 关于公司 2022 年度预计担保额度的议案 9. 关于对参股公司提供担保的议案 10. 关于公司申请发行债券类融资工具的议案 11. 关于 2022 年度与鑫陆建设日常关联交易预计的议案 12. 关于变更公司回购股份用途的议案 13. 关于减少公司注册资本暨修订《公司章程》的议案 14. 关于修订《公司股东大会议事规则》的议案 15. 关于修订《公司董事会议事规则》的议案 16. 关于修订《公司对外担保管理制度》的议案 17. 关于增补公司第十届董事会非独立董事的议案 18. 关于转让部分仓储物流子公司 100%股权的议案 19. 关于对拟转让的仓储物流子公司继续提供担保的议案
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 12 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2022 年 12 月 22 日	审议通过： 1. 关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案 2. 关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案 3. 关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案的议案 4. 关于《公司 2022 年度非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析报告》的议案 5. 关于公司与认购对象签订《附生效条件的股份认购协议》暨关联交易的议案 6. 关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺的议案 7. 关于公司未来三年（2022-2024 年）股东回报规划的议案 8. 关于公司非公开发行 A 股股票无需编制前次募集资金使用情况报告的议案 9. 关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开

				发行 A 股股票具体事宜的议案 10. 关于变更公司经营范围暨修订《公司章程》的议案 11. 关于修订《公司募集资金管理办法》的议案 12. 关于增补公司第十届董事会独立董事的议案
--	--	--	--	---

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、 董事、监事和高级管理人员的情况

## (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	55	2017年5月4日	2023年5月5日	0	0	0	/	19.80	是
朱一兵	董事	男	53	2022年5月23日	2023年5月5日	0	0	0	/	280.35	否
	副总裁			2022年4月28日	2023年5月5日						
林建兴	董事	男	45	2021年7月16日	2023年5月5日	0	0	0	/	139.55	否
	副总裁、财务总监			2020年7月8日	2023年5月5日						
徐俊	董事	男	39	2021年7月16日	2023年5月5日	0	0	0	/	112.47	否
	副总裁、董事会秘书			2021年6月30日	2023年5月5日						
李毅	董事	男	41	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	10	否
施霞	董事	女	37	2017年5月4日	2023年5月5日	21,410,758	21,410,758	0	/	10	是
张榕	独立董事	女	59	2022年12月21日	2023年5月5日	0	0	0	/	0	否
赵仕坤	独立董事	男	42	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	10	否
魏志华	独立董事	男	40	2018年10月23日	2023年5月5日	0	0	0	/	10	否
黄幸伟	监事会主席	男	49	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	6	是
刘晟	监事	男	48	2018年7月13日	2023年5月5日	0	0	0	/	6	是
刘海芬	职工监事	女	37	2020年5月6日	2023年5月5日	0	0	0	/	24.16	否
袁炜	副总裁	男	47	2021年9月30日	2023年5月5日	0	0	0	/	196.47	否
陈文胜	董事（离任）	男	55	2018年7月13日	2022年4月27日	0	0	0	/	105.13	否
	副总裁（离任）			2018年6月26日							
陈龄	独立董事	女	55	2020年5月6日	2022年12月4日	0	0	0	/	9.97	否

	(离任)										
合计	/	/	/	/	/	21,410,758	21,410,758	0	/	939.90	/

姓名	主要工作经历
施文义	EMBA, 高级经济师。福建中联房地产开发集团有限公司执行董事。现任公司董事长、总裁。
朱一兵	研究生学历。历任新加坡凯德置地集团有限公司/优耐德宏腾中国有限公司高级总监兼中国区总经理、TESCO 中国地产控股有限公司资产管理部总监、沃尔玛(中国)投资有限公司业务发展和资产管理部高级总监、上海盛煦房地产有限公司总经理兼首席资产官、北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司执行董事兼不动产管理部负责人。现任公司董事、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经理兼福州区域财务中心总经理。现任公司董事、副总裁、财务总监。
徐俊	研究生学历, 经济学硕士。历任海通证券股份有限公司并购融资部副总裁, 中银国际证券股份有限公司企业融资部总监, 上海仁建企业发展集团有限公司董事长助理兼投资银行部总经理, 安通控股股份有限公司副总裁兼战略投资部总经理。现任公司董事、副总裁、董事会秘书。
李毅	研究生学历。上海禹达投资管理有限公司执行董事、总经理。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。现任公司董事。
施霞	本科学历, 经济师。福建丰琪投资有限公司执行董事、总经理, 福融新材料股份有限公司董事。现任公司董事。
张榕	法学博士。厦门大学法学院教授、博士生导师, 同时兼任中国法学会民事诉讼法学研究会常务理事、福建省法学会诉讼法学研究会副会长、福建联合信实律师事务所兼职律师及厦门仲裁委员会仲裁员。历任厦门大学法学院副教授、教授、博士生导师。现任公司独立董事。
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, 上海立信投资咨询有限公司董事, 兼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。现任公司独立董事。
魏志华	财务学博士。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及惠州市华阳集团股份有限公司的独立董事。历任厦门大学经济学院助理教授、副教授、教授、博士生导师。现任公司独立董事。
黄幸伟	本科学历, 工程师。福建中联房地产开发集团有限公司成本中心总经理。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。现任公司监事会主席。
刘晟	本科学历, 会计师。福建中联房地产开发集团有限公司审计总监。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。现任公司职工监事。
袁炜	本科学历。历任深国投商用置业有限公司下属无锡江阴新一城企划经理、助理总经理, 浙江银泰百货有限公司下属宁波北仑银泰城总经理, 杭州银云商业管理有限公司下属杭州城西银泰城总经理、成都大源银泰城总经理, 杭州银云商业管理有限公司副总裁, 杭州银源商

	业管理有限公司总经理。现任公司副总裁。
陈文胜 (离任)	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。2018年6月、7月至2022年4月分别担任公司副总裁、董事。
陈龄 (离任)	本科学历，农工党党员。福建君立律师事务所合伙人，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2022年12月担任公司独立董事。

其它情况说明

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

## 1. 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			

## 2. 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	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	/
	鑫驰投资有限公司	董事	2021年4月	/
	福建中联房地产开发集团有限公司	执行董事	2002年3月	/
李毅	上海禹达投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2020年3月	/
	禹達控股有限公司 YUDA HOLDINGS LIMITED	执行董事	2020年2月	/
	海南禹达加投资有限公司	执行董事兼总经理	2021年4月	/
	禹达（青岛）私募基金管理有限公司	执行董事兼总经理	2021年2月	/
施霞	恒冠贸易有限公司	董事	2010年9月	/
	创峰国际控股集团有限公司	董事	2017年8月	/
	福融新材料股份有限公司	董事	2022年9月	/
张榕	厦门大学法学院	法学院教授、博士生导师	2005年8月	/
赵仕坤	北京中泽融信管理咨询有限公司	董事、总经理	2016年8月	/
	上海立信资产评估有限公司	董事	2004年7月	/
	上海立信投资咨询有限公司	董事	2015年3月	/
	中泽融信（海南）咨询有限公司	执行董事兼总经理	2022年4月	/
	北京中泽融信碳管理咨询有限公司	执行董事兼经理	2022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	/
黄幸伟	福建中联房地产开发集团有限公司	成本中心	2015年5月	/

		总经理		
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	/
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 939.90 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
朱一兵	董事	选举	股东大会选举
张榕	独立董事	选举	股东大会选举
朱一兵	副总裁	聘任	董事会聘任
陈文胜	董事、副总裁	离任	个人原因辞职
陈龄	独立董事	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) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第十六次会议	2022年3月25日	审议通过： 1. 关于对公司2021年度向相关金融机构申请授信额度及担保预计额度议案内容进行说明的议案
第十届董事会第十七次会议	2022年4月20日	审议通过： 1. 公司董事会2021年度工作报告 2. 公司2021年年度报告及报告摘要 3. 公司2021年度财务决算报告及2022年度财务预算报告 4. 公司2021年度利润分配预案 5. 关于公司续聘会计师事务所的议案

		6. 关于公司 2022 年度向相关金融机构申请授信额度的议案 7. 关于公司 2022 年度预计担保额度的议案 8. 关于对参股公司提供担保的议案 9. 关于公司申请债券类融资工具的议案 10. 关于 2022 年度与鑫陆建设日常关联交易预计的议案 11. 关于 2022 年度与玛丝菲尔等日常关联交易预计的议案 12. 关于授权公司管理层使用闲置自有资金进行现金管理的议案 13. 关于授权公司管理层参与竞买额度的议案 14. 关于变更公司回购股份用途的议案 15. 关于减少公司注册资本暨修订《公司章程》的议案 16. 关于修订《公司股东大会议事规则》的议案 17. 关于修订《公司董事会会议事规则》的议案 18. 关于修订《公司对外担保管理制度》的议案 19. 公司独立董事 2021 年度述职报告 20. 公司董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告 21. 公司 2021 年度内部控制评价报告 22. 公司 2021 年度社会责任报告 23. 关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案
第十届董事会第十八次会议	2022 年 4 月 28 日	审议通过： 1. 公司 2022 年第一季度报告 2. 关于增补公司第十届董事会非独立董事的议案 3. 关于聘任公司高级管理人员的议案
第十届董事会第十九次会议	2022 年 5 月 12 日	审议通过： 1. 关于转让部分仓储物流子公司 100% 股权的议案 2. 关于对拟转让的仓储物流子公司继续提供担保的议案 3. 关于对拟转让的仓储物流子公司进行增资的议案 4. 关于延期召开公司 2021 年年度股东大会的议案
第十届董事会第二十次会议	2022 年 8 月 24 日	审议通过： 1. 公司 2022 年半年度报告及报告摘要 2. 关于增补公司第十届董事会相关专门委员会委员的议案
第十届董事会第二十一次会议	2022 年 10 月 25 日	审议通过： 1. 公司 2022 年第三季度报告
第十届董事会第二十二次会议	2022 年 11 月 28 日	审议通过： 1. 关于东百城蔡塘店经营调整的议案
第十届董事会第二十三次会议	2022 年 12 月 5 日	审议通过： 1. 关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案 2. 关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案 3. 关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案的议案 4. 关于《公司 2022 年度非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析报告》的议案 5. 关于公司与认购对象签订《附生效条件的股份认购协议》暨关联交易的议案 6. 关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺的议案 7. 关于公司未来三年（2022-2024 年）股东回报规划的议案 8. 关于公司非公开发行 A 股股票无需编制前次募集资金使用情况报告的议案 9. 关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行 A 股股票具体事宜的议案 10. 关于变更公司经营范围暨修订《公司章程》的议案 11. 关于修订《公司募集资金管理办法》的议案

		12. 关于增补公司第十届董事会独立董事的议案 13. 关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十四次会议	2022 年 12 月 29 日	审议通过： 1. 关于增补公司第十届董事会相关专门委员会委员的议案 2. 关于 2022 年度与名轩装饰日常关联交易预计的议案

## 六、 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	9	9	5	0	0	否	2
朱一兵	否	6	6	5	0	0	否	1
林建兴	否	9	9	5	0	0	否	2
徐俊	否	9	9	5	0	0	否	2
李毅	否	9	9	9	0	0	否	2
施霞	否	9	9	5	0	0	否	2
张榕	是	1	1	1	0	0	否	0
赵仕坤	是	9	9	8	0	0	否	2
魏志华	是	9	9	9	0	0	否	2
陈文胜 (离任)	否	2	2	2	0	0	否	1
陈龄 (离任)	是	7	7	5	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	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	4

### (二) 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

## 七、 董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	魏志华、张榕、徐俊
提名委员会	张榕、赵仕坤、朱一兵

薪酬与考核委员会	赵仕坤、魏志华、朱一兵
战略委员会	施文义、朱一兵、林建兴、李毅、施霞

## (二) 报告期内审计委员会委员会召开九次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 5 日	2021 年度报表审计进场前独立董事、审计委员会与会计师事务所沟通会	审计委员会会同公司其他独立董事与公司外部审计机构就公司 2022 年度报表审计进场前有关事项进行沟通	审计委员会对年报审计工作的业务时间安排、关键审计事项以及内控审计情况等进行了详细了解和沟通，特别关注了新收入准则、租赁准则以及投资性房地产会计政策变更对公司业务和会计处理的影响。
2022 年 1 月 21 日	审计委员会第一次会议	听取公司内部审计部门汇报的《2021 年度审计工作总结及 2022 年度审计工作计划》	/
2022 年 4 月 12 日	2021 年度报表审计后独立董事、审计委员会与会计师事务所沟通会	外部审计机构对公司 2021 年度报表出具初步审计意见后，审计委员会会同公司其他独立董事与外部审计机构就 2021 年度报表涉及的重大事项进行沟通	审计委员会对年报审计后沟通函中重要内容进行了详细了解和沟通，包括重要审计程序的完成情况、主要的审计调整事项、对投资性房地产公允价值执行审计程序等内容。
2022 年 4 月 15 日	审计委员会第二次会议	审议通过《公司 2021 年度财务报告》、《公司 2021 年度财务决算报告及 2022 年度财务预算报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于 2022 年度与鑫陆建设日常关联交易预计的议案》等共计 9 个议案	审计委员会建议公司： 1. 进一步加强财务风险管理，优化财务结构； 2. 跟踪国家经济、政策及市场动态，加强风险管理，科学审慎做出投资决策； 3. 公司会计部门对投资性房地产项目及其公允价值进行合理评估和会计处理，审计部门加强工程项目审计，确保项目核算的准确性。
2022 年 4 月 28 日	审计委员会第三次会议	审议通过《公司 2022 年第一季度财务报告》，并听取公司内部审计部门汇报的《公司 2022 年第一季度内部审计报告》	/
2022 年 8 月 19 日	审计委员会第四次会议	审议通过《公司 2022 年半年度财务报告》，听取公司内部审计部门汇报的《公司 2022 年第二季度内部审计报告》，并审阅《公司关联人名单》	审计委员会建议公司： 1. 重点关注流动性风险，做好资金规划； 2. 持续关注土增税清算的相关工作； 3. 加强与评估机构的沟通，对投资性房地产公允价值的科学评估，确保测算准确。
2022 年 10 月 25 日	审计委员会第五次会议	审议通过《公司 2022 年第三季度财务报告》，听取公司内部审计部门汇报的《公司 2022 年第三季度内部审计报告》	/
2022 年 12 月 4 日	审计委员会第六次会议	审议通过《关于公司与认购对象签订暨关联交易的议案》，并审阅《公司 2022 年度内部控制评价	/

		方案》	
2022 年 12 月 29 日	审计委员会第七次会议	审议通过《关于 2022 年度与名轩装饰日常关联交易预计的议案》	/

**(三) 报告期内提名委员会召开三次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 28 日	提名委员会第一次会议	审议通过《关于增补董事会非独立董事候选人事项》、《关于聘任高级管理人员事项》	/
2022 年 12 月 4 日	提名委员会第二次会议	审议通过《关于增补董事会独立董事候选人事项》	/
2022 年 12 月 29 日	提名委员会第三次会议	审议通过《关于选举第十届董事会提名委员会召集人的议案》	/

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开二次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 15 日	薪酬与考核委员会第一次会议	审议通过《公司高级管理人员 2021 年度薪酬执行情况》、《公司高级管理人员 2022 年度薪酬方案》	/
2022 年 5 月 12 日	薪酬与考核委员会第二次会议	审议通过《关于确定公司高级管理人员薪酬的议案》	/

**(五) 报告期内战略委员会召开二次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 15 日	战略委员会第一次会议	审议通过《公司 2021 年经营总结》、《公司未来发展与讨论分析》、《公司 2021 年度财务决算报告及 2022 年度财务预算报告》	/
2022 年 5 月 12 日	战略委员会第二次会议	审议通过《关于转让部分仓储物流子公司 100%股权的议案》	/

**(六) 存在异议事项的具体情况**

□适用 √不适用

**八、 监事会发现公司存在风险的说明**

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、 报告期末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	340
主要子公司在职员工的数量	1,210
在职员工的数量合计	1,550
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	495
管理人员	283
安保人员	254
技术人员	196
行政人员	187
财务人员	135
合计	1,550
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	574
大专	416
其他	560
合计	1,550

## （二）薪酬政策

√适用 □不适用

公司建立了与发展阶段相适应，支持整体发展战略实施的薪酬福利体系，员工薪酬遵循“按劳取酬、多劳多得、效益优先、兼顾公平的原则”，同时享有五险一金、带薪年假、带薪培训等福利。

公司以员工岗位价值、工作能力及贡献度为分配依据，综合考虑同行业市场水平及社会物价水平等因素，在符合国家法律、法规的前提下，制定差异化员工薪酬政策；同时，建立以结果为导向的绩效管理体系，帮助员工优化个人绩效，推动组织绩效不断改进，为公司人才配置、奖惩、薪酬核定等提供依据，充分发挥薪酬福利在吸引人才、保留人才和激励管理中的重要作用，保障公司战略目标的实现。

## （三）培训计划

√适用 □不适用

2022 年度，公司始终坚持实施东百集团五级人才培养体系，持续推动组织人才梯队建设，打通个人晋升及发展通道；优化升级内训师队伍，持续开发内训师授课及课程研发能力，积极培养品牌方内训师，助力销售业绩及顾客服务水平的提升；加强线上平台氛围运营，引进优质的外部线上课程，扩充线上课程库资源。通过培训使得员工的知识、技能、工作方法、工作态度以及工作的价值观得到改善和提高，从而发挥出最大的潜力提高个人和组织的业绩，不断提高公司的人才竞争力、企业凝聚力和战斗力，实现公司和个人的双重发展。

公司董事、监事、高级管理人员按照规定，积极参加上海证券交易所和福建证监局组织的各种专业培训；此外，公司定期或不定期组织中高层管理人员参加专场培训，通过行业资深专家讲解以及公司内部业务复盘讨论等形式，启发创新管理思维，探究市场前沿变化，提升中高层管理人员的业务技能和管理水平。

## （四）劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	134,734.80 小时
劳务外包支付的报酬总额	6,063,066.07 元

## 十、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》及相关文件的要求制定利

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。公司建立了电话、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，同时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 2022 年度利润分配预案为：公司 2022 年度母公司实现净利润 20,297,758.72 元，提取当年度法定盈余公积金 2,029,775.87 元，加上年初未分配利润 810,178,648.18 元，2022 年末可供全体股东分配的利润为 828,446,631.03 元。公司 2022 年度拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.05 元（含税），以截至 2022 年 12 月 31 日公司总股本 869,846,246 股计算，拟派发现金红利 43,492,312.30 元（含税），本年度不实施资本公积转增股本和送红股。如在本次实施权益分派股权登记日之前，公司总股本发生变动的，公司拟按分配总额不变的原则，相应调整每股红利金额。

在上述利润分配预案制定过程中，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，符合《公司章程》及《公司未来三年（2022-2024 年）股东回报规划》的相关规定。

### （一）现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### （二）报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

### （三）本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.50
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	43,492,312.30
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	21,782,227.55
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（%）	199.67
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	43,492,312.30
合计分红金额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（%）	199.67

## 十一、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

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 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

### (四) 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《公司董事会薪酬与考核委员会工作制度》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等情况确定高级管理人员年度具体薪酬。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司根据《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定，制定了涵盖公司治理、财务管理、重大投资、关联交易及其他内部工作程序等各项制度，保证公司各项经营活动的开展合法、合规并且能够得到有效的管理和控制。

报告期内，公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《对外担保管理制度》、《募集资金管理办法》等制度进行了修订，并持续对制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估，重点审查对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、信息披露等事项相关内部控制制度实施的有效性，以适应不断变化的外部环境及内部管理要求。

公司根据 2022 年的内部控制实施情况编制了《公司 2022 年度内部控制评价报告》（具体内容详见公司同日刊登在上海证券交易所网站的相关报告）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制，对合并报表范围内子公司进行良好的管理控制。

一是子公司严格执行公司各项经营管理制度要求，子公司的关联交易、对外担保、对外投资、重大合同签订等重大事项须经过公司批准后方可实施，同时根据实际情况，对子公司适用的制度及审批权限进行适时修订；二是公司以全面预算为抓手，加强对子公司资金使用监管，进一步夯实全面风险管理能力；三是公司内审部门定期或不定期对子公司经济业务活动的各个方面进行审计监督，督促其健全内部控制制度体系的建设并有效执行。

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，与公司董事会编制的内部控制评价报告意见一致（具体内容详见公司同日刊登在上海证券交易所网站的相关报告）。

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

#### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

上市公司治理专项行动自查发现问题已于 2021 年全部整改完成。报告期内，公司持续巩固上年治理专项行动自查成果，加强内部控制，严格规范运作，未发现新的治理问题。

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	731.90

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

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. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

报告期内，公司结合实际情况在环境保护方面加强相关措施，共计投入资金约 731.90 万元。

公司福清东百利桥项目使用加气砌块等节能材料，施工现场采用绿色围挡降低施工噪音，设立喷雾系统、喷雾车避免扬尘造成污染，工地及办公区域采用绿化种植保护和避免水土流失；公司东百中心对商业厨房油烟管道及油烟净化设备全面更新升级，减少废气污染。

此外，公司不断加强绿色环保意识，将商业门店敞开式垃圾房移至室内封闭垃圾房，并严格进行分类处理，实行油水分离器三级隔离；张贴“随手关灯”、“节约用水”等环保节能标志，推行无纸化办公，积极引进新技术新环保设备；此外，每年定期组织开展节能大赛，将节能降耗的意识深根植入日常意识内，养成节能习惯，树立环保理念。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	/
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	/

#### 具体说明

适用 不适用

报告期内，公司在不影响项目“安全、服务、品质”运营的情况下，通过控制空调运行时长、室温监测调节、老旧设备迭代、节能灯具汰换等措施开展节能降耗工作。对各类耗能设备进行定期维护，确保所有设施设备在节能状态运行。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

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 2022 年度可持续发展报告》。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用  不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	11.01	
其中：资金（万元）		
物资折款（万元）	11.01	包括特殊群体关爱、敬老扶贫以及公益捐赠等。
惠及人数（人）	/	

具体说明

适用  不适用

具体内容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 2022 年度可持续发展报告》。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用  不适用

具体说明

适用  不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	施文义、施章峰	<p>承诺人作为东百集团实际控制人或实际控制人的一致行动人期间，承诺如下：</p> <p>1. 本人将尽量减少并规范本人及本人控制的企业与上市公司之间的关联交易。</p> <p>2. 如果有不可避免的关联交易发生，本人及本人控制的企业承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和福建东百集团股份有限公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，并履行披露义务，保证不通过关联交易损害福建东百集团股份有限公司及其股东的合法权益。</p> <p>3. 如本人及本人控制的企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本人及本人控制的企业同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	施文义、施章峰	<p>承诺人作为东百集团实际控制人或实际控制人的一致行动人期间，承诺如下：</p> <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

	其他	施章峰	<p>承诺人作为要约收购东百集团股份的收购人，为保证东百集团独立运作，承诺在要约收购完成后：</p> <p>（一）保证上市公司人员独立</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>（二）保证上市公司资产独立完整</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 保证上市公司不存在资金、资产被本人占用的情形。</li> </ol> <p>（三）保证上市公司的财务独立</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 保证上市公司的财务人员不在本人之控股公司兼职。</li> <li>3. 保证上市公司依法独立纳税。</li> <li>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。</li> </ol> <p>（四）保证上市公司机构独立</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>（五）保证上市公司业务独立</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	长期有效	否	是	不适用	不适用
与再融资相	解决关联交易	福建丰琪投资有限公司	<p>在本公司作为被法律法规认定为东百集团控股股东期间，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》</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

关 的 承 诺	易		等有关制度性文件及东百集团公司章程履行合法审批程序并订立相关协议/合同，严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决义务，遵守信息披露义务，规范相关交易行为，保证不通过关联交易损害东百集团及其股东的合法权益。					
	解决 同 业 竞 争	福建丰琪投资有限公司	<p>1. 本公司依照中国法律法规被确认为东百集团控股股东及关联方期间，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、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	福建丰琪投资有限公司、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	福建丰琪投资有限公司、施文义、施章峰、施霞、朱一兵、林建兴、	2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日（以下简称“自查期间”），如东百集团及其合并报表范围内的子公司在上述自查期间存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给东百集团和投资者造成损失的，本公司/本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用

		徐俊、李毅、张榕、赵仕坤、魏志华、袁炜						
其他		福建丰琪投资有限公司、施文义、施章峰、施霞	<p>为保障公司 2022 年度向特定对象发行股票摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人承诺如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依照相关法律、法规及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</li> <li>2. 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；</li> <li>3. 依法行使法律、法规及规范性文件规定的股东/实际控制人权利，不得滥用或损害上市公司及其他股东的合法权益；</li> <li>4. 自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行股票实施完毕前，若中国证监会及上交所等监管机构做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本公司/本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；</li> <li>5. 本公司/本人承诺切实履行有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应法律责任。</li> </ol>	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他		施文义、朱一兵、林建兴、徐俊、李毅、施霞、张榕、赵仕坤、魏志华、袁炜	<p>为保障公司 2022 年度向特定对象发行股票摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员承诺如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；</li> <li>2. 对本人的职务消费行为进行约束；</li> <li>3. 不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；</li> <li>4. 在本人合法权限范围内，尽力促使由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</li> <li>5. 未来公司如实施股权激励，则拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</li> <li>6. 自本承诺出具日至公司本次向特定对象发行股票实施完毕前，若中国证监会及上交所等监管机构做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；</li> <li>7. 本人承诺切实履行有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应法律责任。</li> </ol>	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	<p>2022-2024 年股东回报规划：</p> <p>（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。</p>	2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12	是	是	不适用	不适用

公司中小股东所作承诺		<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"> <li>1. 公司当年度实现盈利；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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%；</li> <li>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；</li> <li>6. 不存在公司发行证券且进入发行阶段的情形。</li> </ol> <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。</p> <p>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。</p> <p>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"> <li>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%；</li> <li>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%；</li> <li>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%。</li> </ol> <p>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> <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>	月 31 日				
	股份限售	福建丰琪投资有限公司	在增持计划实施期间（2021 年 6 月 18 日至 2021 年 12 月 17 日）及法定期间内不减持东百集团股份。	2021 年 6 月 18 日至 2022 年 6 月 17 日	是	是	不适用

(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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“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

2021年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）（以下简称“解释第15号”），2022年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”），上述事项未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响，比较财务报表无需调整。

具体详见第十节，第五项，第44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	30
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈依航、何君飞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈依航5年、何君飞1年

	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、面临退市风险的情况

### （一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### （三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、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

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。上述案件已于2020年11月开庭审理，有关账户已于2021年1月解除冻结（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及公司2021年年度报告）。

2022年8月，因原被查封的房屋实地发生了施工变更，甘肃省兰州市中级人民法院解除对兰州置业上述房屋的查封，重新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7001至7013室的房屋（建筑面积约为1.26万平方米）。

截至本报告披露日，双方正对甘肃省兰州市中级人民法院委托的第三方鉴定单位出具的鉴定意见书进行质证，目前法院尚未有最终裁决。

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、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

## 十二、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

##### (1) 公司与鑫陆建设日常关联交易情况

###### ①公司与鑫陆建设签约情况

根据公司第十届董事会第十七次会议及 2021 年年度股东大会审议通过的《关于 2022 年度与鑫陆建设日常关联交易预计的议案》，同意公司自 2021 年年度股东大会审议通过之日起至 2022 年年度股东大会召开之日止期间与福建鑫陆建设集团有限公司（以下简称“鑫陆建设”）签署的建设工程合同金额不超过人民币 90,000 万元（具体内容详见公司于 2022 年 4 月 22 日、5 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）。

截至本报告期末，公司在上述预计范围内与鑫陆建设实际签署的建设工程合同金额为 59,894.78 万元（其中：仓储物流业务签署的合同金额为 54,275.93 万元；商业房地产业务签署的合同金额为 5,618.85 万元），相关定价公允合理。

###### ②公司与鑫陆建设发生额

单位：万元 币种：人民币

关联交易内容	关联人	2022年度 实际发生金额	2021年度 实际发生金额
建筑工程施工服务	福建鑫陆建设集团有限公司	53,596.37	84,026.55

注：根据会计准则要求，该表中“年度”为自然年度，按相关报告期内实际发生的工程量（含以往年度与鑫陆建设签署的建设工程合同，但工程延续至报告期的情况）核算的发生额。具体详见本报告“第十节 财务报告”之“十二 关联方及关联交易”相关内容。

##### (2) 公司与名轩装饰日常关联交易情况

①根据公司第十届董事会第二十四次会议审议通过的《关于 2022 年度与名轩装饰日常关联交易预计的议案》，同意公司自名轩装饰成为公司关联人之日起至 2022 年年度股东大会召开之日止期间与福建名轩装饰装修设计有限公司（以下简称“名轩装饰”）签署的合同金额不超过人民币 2,500 万元（具体内容详见公司于 2022 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

截至本报告期末，公司在上述预计范围内与名轩装饰实际签署的建设工程合同金额为 2,007.92 万元，相关定价公允合理。

###### ②公司与名轩装饰发生额

单位：万元 币种：人民币

关联交易内容	关联人	2022年度 实际发生金额	2021年度 实际发生金额
装饰装修服务	福建名轩装饰装修设计有限公司	1,803.11	704.64

注：1. 根据会计准则要求，该表中“年度”为自然年度，按相关报告期内实际发生的工程量（含以往年度与名轩装饰签署的建设工程合同，但工程延续至报告期的情况）核算的发生额，具体详见本报告“第十节 财务报告”之“十二 关联方及关联交易”相关内容；2. 2022 年 8 月，名轩装饰成为公司关联方；上述实际发生金额含名轩装饰纳入公司关联方前的金额。

##### (3) 公司与玛丝菲尔等日常关联交易情况

根据公司第十届董事会第十七次会议审议通过的《关于 2022 年度与玛丝菲尔等日常关联交易预计的议案》，同意公司与深圳玛丝菲尔时装股份有限公司（以下简称“玛丝菲尔”）等关联企业在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日发生的日常关联交易金额不超过人民币 920 万元（具体内容详见公司于 2022 年 4 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）。

截至本报告期末，公司与玛丝菲尔等企业日常关联交易的执行情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易内容	关联人	2022 年度 预计金额	2022 年度 实际发生金额
收取关联人 联营收入	深圳玛丝菲尔时装股份有 限公司及其子公司	920.00	617.12

注：玛丝菲尔系公司原合计持股 5%以上股东姚建华先生及其配偶朱崇恽女士间接控制的企业；2022 年 7 月 14 日，姚建华先生通过大宗交易方式减持公司股份；本次减持后，姚建华先生及一致行动人不再是公司持股 5%以上的股东。上述公司于 2023 年 7 月 14 日后不再纳入公司关联方，公司与之发生的交易也不再列入关联交易。

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4. 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### （三）共同对外投资的重大关联交易

##### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### （四）关联债权债务往来

##### 1. 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3. 临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

2022年12月5日，公司与控股股东丰琪投资签署了《福建东百集团股份有限公司与福建丰琪投资有限公司关于福建东百集团股份有限公司非公开发行股票之附生效条件的股份认购协议》，丰琪投资拟以现金方式认购公司发行的人民币普通股202,743,900股，认购价格3.28元/股；丰琪投资认购本次非公开发行股票的行为构成关联交易。鉴于中国证监会于2023年2月17日发布了《上市公司证券发行注册管理办法》等相关规定，公司于2023年2月22日与丰琪投资签订了《福建东百集团股份有限公司与福建丰琪投资有限公司关于福建东百集团股份有限公司非公开发行股票之附生效条件的股份认购协议之补充协议》，双方对协议的生效条件等条款进行修订，不涉及导致本次发行方案发生重大变化或对本次发行定价具有重大影响的修订（具体详见公司于2022年12月6日、2023年2月23日在上海证券交易网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

**十三、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 <sup>2</sup> )	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
福建元洪房地产有限公司	福建东百集团股份有限公司	租赁坐落于福州市台江区台江路 95 号的元洪城商场	23,066.81	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	租赁坐落于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	856.23	1,873.70	2018.06.24	2026.12.31	市场行情	否	
福建群升置业有限公司	福建东百集团股份有限公司	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	3,021.11	32,798.43	2008.11.01	2023.10.31	市场行情	否	
福建星远置业有限公司	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	41,168.43	45,347.00	2015.9.19	2035.12.18	市场行情	否	
福建星远置业有限公司	福建东百红星商业广场有限公司	租赁坐落于爱琴海购物公园室内壹层 F1003+1004、F1008、F1009、F1010、F1011、F1014A、F1014B	3,718.55	986.00	2020.10.20	2030.10.19	市场行情	否	
福州名城保护开发有限公司	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	29,382.73	46,200.00	2018.08.12	2028.08.12	市场行情	否	
永辉超市股份有限公司、福建永锦商贸有限公司	福州东百永丰商业广场有限公司	租赁坐落于福建省福州市台江区鳌峰路与连江中路(鳌峰大桥)交汇处的红星苑三期商场(B1-5F)、福州市台江区峰路与连江中路(鳌峰大桥)交汇处的整峰广场(福州市台江区峰路 10 号)地下三层 3-6 轴/f-G 轴区域及福州市台江区峰路与连江中路(鳌峰大桥)交汇处的鳌峰广场一层一号楼大堂、斗门和负二楼部	22,043.48	53,139.97	2018.08.01	2033.08.31	市场行情	否	

		分机动车位							
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	423.81	24,800.00	2019.10.01	2024.09.30	市场行情	否	
福建轩辉商业运营管理有限公司	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 号永嘉天地地下商业及 16 号楼 1 层至 4 层	37,119.03	47,788.37	2019.01.01	2033.12.31	市场行情	否	
福州地铁置业有限公司	福建东百集团股份有限公司	租赁坐落于东街口站 B 口地下负一、负二层	810.45	673.30	2022.10.20	2034.10.19	市场行情	否	

租赁情况说明：

- (1) 上述表格为截至报告期末公司商业零售租赁门店实际租赁情况；
- (2) 租赁资产涉及金额，按照报告期末尚未支付的租赁付款额列示；
- (3) 东百城蔡塘店受周边社区拆迁，经营环境变化等影响，于 2022 年 12 月 1 日与业主方解除物业租赁合同，并继续租赁部分场地（6,981 平方米）。东百城蔡塘店已于 2023 年 2 月底终止经营。

(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	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	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	24,900.00	2019.5.23	2019.5.23	2032.2.24	一般担保		否	否	0		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	27,544.65	2019.10.10	2019.10.10	2032.10.24	一般担保		否	否	0		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）															52,444.65

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	45,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	182,369.89
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	234,814.54
担保总额占公司净资产的比例 (%)	67.12
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)	107,057.79
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	59,895.43
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	166,953.21
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
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。截至报告期末, 该笔银行贷款余额为24,900.00万元。</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。截至报告期末, 该笔银行贷款余额为27,544.65万元。</p> <p>3. 经公司2021年年度股东大会审议通过, 同意公司将持有的嘉兴大恩供应链管理有限公司100%股权转让给领展房产基金全资子公司ALPERTONGLOBAL (HK) LIMITED; 并同意公司及平潭信茂在嘉兴大恩出表后继续为其与中国民生银行股份有限公司福州分行《固定资产贷款借款合同》项下债务提供担保,</p>

	<p>担保期限至2022年12月31日；同时，领展房产基金境内全资子公司已提供反担保直至保证责任全部解除或嘉兴大恩清偿完毕全部上述贷款之日（二者孰早者）。</p> <p>2022年6月，公司已完成嘉兴大恩100%股权的交割手续，公司对其提供的担保转为对外担保，该担保已于2022年12月解除。</p> <p>（二）公司对合并报表范围内子公司担保情况，均在公司2022年度担保预计额度内，具体担保详见附表。</p>
--	--

附表：

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 (万元)	报告期内担保发生额 (万元)	其他说明
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	29,986.00		
	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	19,500.00		
		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	18,953.79		
		平潭信海资产管理有限公司	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	11,000.00		
	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	16,241.00		
	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	常熟神州通供应链管理有限公司	抵押担保	工商银行	5,460.00		
		常熟榕通供应链管理有限公司	抵押担保				
		常熟神州通供应链管理有限公司	保证担保				
		常熟榕通供应链管理有限公司	保证担保				
	常熟榕通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	工商银行	8,344.74		
	天津东盈供应链管理有限公司	上海博百供应链管理有限公司	质押担保	厦门银行	8,500.00		
		福建东百集团股份有限公司	保证担保				
	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	兴业银行	17,885.00		
河南润田供应链有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	民生银行	13,658.00			
	平潭信义资产管理有限公司	保证担保					
	河南菜便利商贸有限公司	保证担保					
河北东达仓储服务有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	平安银行	987.90	16,000.00	报告期	

		平潭信远资产管理有限公司	质押担保				内新签 协议
	东莞东嘉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	华侨永亨银行	5,668.35	29,000.00	
公司	湖北台诚食品科技有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	恒生银行	4,185.11		
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	22,000.00		
合计					182,369.89	45,000.00	

**(三) 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

**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

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

**(一) 变更公司回购股份用途的事项**

2022年4月20日、5月23日，公司分别召开第十届董事会第十七次会议及2021年年度股东大会，会议审议通过《关于变更公司回购股份用途的议案》、《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》，同意公司对已回购的股份用途进行变更，由用于“股权激励或员工持股计划”变更为“注销并相应减少注册资本”，公司将注销回购专用账户中的全部回购股份28,382,902股，占公司

总股本的 3.16%，注销完成后公司总股本将由 898,229,148 股变更为 869,846,246 股，公司注册资本将由 898,229,148 元变更为 869,846,246 元（具体详见公司于 2022 年 4 月 22 日、5 月 24 日在上海证券交易网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

2022 年 7 月 12 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成 28,382,902 股回购股份的注销手续，公司总股本变更为 869,846,246 股；公司控股股东丰琪投资及其一致行动人合计持有公司股份的比例由 60.99% 增至 62.98%，被动增加 1.99%（具体详见公司于 2022 年 7 月 12 日、7 月 15 日在上海证券交易网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

### （二）向特定对象发行股票事项

2022 年 12 月 5 日、12 月 21 日，公司分别召开第十届董事会第二十三次会议及 2022 年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》及《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案的议案》等相关事项（以下简称“本次发行”），同意公司向控股股东丰琪投资非公开发行股票。本次发行拟募集资金总额不超过人民币 66,500 万元（含本数），发行价格为 3.28 元/股，发行股票数量不超过 202,743,900 股（含本数），丰琪投资拟以现金方式全部认购，募集资金总额在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款（具体详见公司于 2022 年 12 月 6 日、12 月 22 日在上海证券交易网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

2023 年 2 月 22 日、3 月 10 日，公司分别召开第十届董事会第二十五次会议及 2023 年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票方案论证分析报告〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次向特定对象发行股票具体事宜的议案》等议案，同意公司根据《上市公司证券发行注册管理办法》等相关规定及公司股东大会授权，对 2022 年度向特定对象发行股票方案的部分表述进行调整。本次发行尚需上海证券交易所出具审核意见，并报中国证监会取得予以注册的决定（具体详见公司于 2023 年 2 月 23 日、3 月 11 日在上海证券交易网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

### （三）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）。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1. 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	981,554	0.11						981,554	0.11
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股	893,466	0.91						893,466	0.91
境内自然人持股	88,088	0.09						88,088	0.09
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	897,247,594	99.89				-28,382,902	-28,382,902	868,864,692	99.89
1、人民币普通股	897,247,594	99.89				-28,382,902	-28,382,902	868,864,692	99.89
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	898,229,148	100				-28,382,902	-28,382,902	869,846,246	100

##### 2. 股份变动情况说明

√适用 □不适用

2022年7月12日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成28,382,902股回购股份的注销手续，公司总股本由898,229,148股变更为869,846,246股。

## 3. 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

内容详见本节一、股本变动情况（一）股份变动情况表 2、股份变动情况说明。

## （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

截至报告期末普通股股东总数（户）	42,169
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	32,350
截至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）截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
福建丰琪投资 有限公司	0	463,611,503	53.30	0	质押	320,110,000	境内非国有 法人
施章峰	0	62,837,338	7.22	0	质押	43,360,000	境外自然人
深圳钦舟实业 发展有限公司	-8,698,000	21,439,140	2.46	0	无	0	境内非国有 法人
施霞	0	21,410,758	2.46	0	无	0	境外自然人
郎华军	1,518,500	7,518,500	0.86	0	无	0	境内自然人
深圳市中瑞投资 发展有限公司	0	4,286,700	0.49	0	无	0	境内非国有 法人

程新贵	61,400	3,462,182	0.40	0	无	0	境内自然人
国泰君安证券股份有限公司	3,011,687	3,011,687	0.35	0	无	0	国有法人
魏玉荔	-350,000	2,100,000	0.24	0	无	0	境内自然人
夏积龙	-1,002,009	2,000,000	0.23	0	无	0	境内自然人
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
福建丰琪投资有限公司	463,611,503	人民币普通股	463,611,503				
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	21,439,140	人民币普通股	21,439,140				
施霞	21,410,758	人民币普通股	21,410,758				
郎华军	7,518,500	人民币普通股	7,518,500				
深圳市中瑞投资发展有限公司	4,286,700	人民币普通股	4,286,700				
程新贵	3,462,182	人民币普通股	3,462,182				
国泰君安证券股份有限公司	3,011,687	人民币普通股	3,011,687				
魏玉荔	2,100,000	人民币普通股	2,100,000				
夏积龙	2,000,000	人民币普通股	2,000,000				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生、施霞女士存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名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。						
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
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

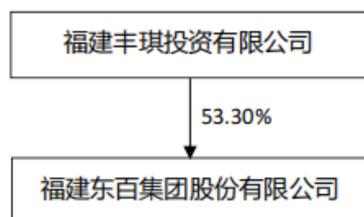
□适用 √不适用

## 4. 报告期内控股股东变更情况的说明

□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

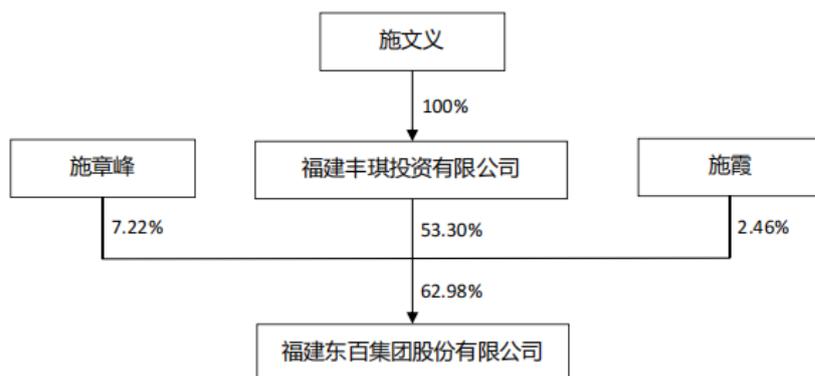
适用 不适用

## 4. 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

## 5. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



注：施章峰先生、施霞女士系公司实际控制人施文义先生的子女，与公司控股股东福建丰琪投资有限公司系一致行动关系。

## 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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

□适用 √不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 闽东百 SCP003	012200206	2022 年 12 月 20 日	2022 年 12 月 21 日	2023 年 4 月 20 日	10,000	5.40	到期一次还本付息	银行间债券市场	无	公开交易	否
福建东百集团股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 闽东百 SCP001	012300246	2023 年 3 月 27 日	2023 年 3 月 28 日	2023 年 9 月 24 日	10,000	5.35	到期一次还本付息	银行间债券市场	无	公开交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼	熊桦、陈婷	021-63501349
福建天衡联合律师事务所	福州市振武路 70 号福晟钱隆广场 43 层	林晖、陈张达	0591-83810300
厦门银行股份有限公司	福建省厦门市湖滨北路 101 号商业银行大厦	李政	0592-5319057

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	10,000	10,000	0	无	无	否
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	10,000	10,000	0	无	无	否
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	10,000	10,000	0	无	无	否

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**5. 信用评级结果调整情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响**

适用 不适用

**7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明**

适用 不适用

(一) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(二) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(三) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(四) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

**二、可转换公司债券情况**

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审 计 报 告

华兴审字[2023]号 23000180048 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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”(四十一)所示，2022 年度，东百集团的营业收入为 16.71 亿元，包含商业零售类、商业地产、仓储物流、酒店餐饮等多个业务板块。各业务板块的收入确认原则及时点对收入确认的准确性和完整性对东百集团的利润影响较大，且由于营业收入系公司关键业绩指标之一，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们执行的主要程序如下：</p> <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</p>

关键审计事项描述:	审计应对:
	<p>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) 酒店餐饮：以抽样方式检查与餐饮、客房收入确认相关的支持性文件，包括检查酒店消费单据、酒店日报表等，核对酒店管理系统数据，确认收入的真实性和完整性；</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>
(二) 投资性房地产公允价值的确定	
<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”(十一)所示，截至2022年12月31日，公司投资性房地产公允价值人民币78.57亿元，约占集团账面总资产的54.20%。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 2022 年年报中涵盖的信息,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

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

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容,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：  
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国福州市

二〇二三年四月十三日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	194,783,135.26	453,293,413.72
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	69,531,409.76	54,062,887.90
应收款项融资			
预付款项	七、3	22,869,237.43	30,570,008.85
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	225,409,606.84	217,940,055.41
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、5	2,603,655,340.15	2,986,029,493.28
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、6	32,520,449.92	35,516,544.46
其他流动资产	七、7	59,405,016.33	99,491,341.27
流动资产合计		3,208,174,195.69	3,876,903,744.89
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、8	211,332,012.51	251,124,159.87
长期股权投资	七、9	281,657,880.59	283,404,882.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、10	10,799,318.28	10,927,516.92
投资性房地产	七、11	7,857,111,575.00	7,082,535,202.75
固定资产	七、12	1,472,748,293.45	1,508,658,973.83
在建工程	七、13	6,069,370.38	1,722,392.27
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、14	660,008,762.70	902,531,467.39
无形资产	七、15	7,810,187.22	8,306,814.84
开发支出			
商誉	七、16	4,426,396.28	4,426,396.28
长期待摊费用	七、17	279,427,600.76	336,843,281.18
递延所得税资产	七、18	262,607,796.26	234,501,697.21

其他非流动资产	七、19	235,270,189.62	227,182,963.51
非流动资产合计		11,289,269,383.05	10,852,165,748.79
资产总计		14,497,443,578.74	14,729,069,493.68
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、20	936,412,817.88	892,749,611.58
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、21	1,621,391.27	1,092,208.62
应付票据	七、22	37,003,717.52	7,759,805.60
应付账款	七、23	996,013,769.39	841,911,792.56
预收款项	七、24	13,323,900.20	33,319,200.16
合同负债	七、25	512,388,498.56	372,981,152.81
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、26	47,422,600.55	44,960,145.74
应交税费	七、27	178,538,916.15	169,397,152.29
其他应付款	七、28	1,106,446,199.45	1,303,191,566.55
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、29	1,568,571,641.97	1,481,732,926.44
其他流动负债	七、30	179,049,970.81	127,275,856.29
流动负债合计		5,576,793,423.75	5,276,371,418.64
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、31	3,010,089,316.07	3,270,712,739.83
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、32	1,149,676,223.89	1,529,224,613.27
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、33	60,740,625.00	62,503,125.00
递延所得税负债	七、18	551,113,213.38	539,933,965.77
其他非流动负债	七、34	21,899,620.86	22,992,473.39
非流动负债合计		4,793,518,999.20	5,425,366,917.26
负债合计		10,370,312,422.95	10,701,738,335.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、35	869,846,246.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七、36	3,520,962.56	111,067,011.29
减：库存股	七、37		150,004,474.99
其他综合收益	七、38	91,361,224.74	49,784,995.77
专项储备			
盈余公积	七、39	203,600,330.67	215,949,338.00
一般风险准备			
未分配利润	七、40	2,330,053,535.85	2,310,301,084.17
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,498,382,299.82	3,435,327,102.24
少数股东权益		628,748,855.97	592,004,055.54
所有者权益（或股东权益）合计		4,127,131,155.79	4,027,331,157.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,497,443,578.74	14,729,069,493.68

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

## 母公司资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		45,555,956.29	139,678,307.98
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	3,447,823.94	1,565,975.66
应收款项融资			
预付款项		3,983,795.72	1,891,571.93
其他应收款	十七、2	4,485,389,002.58	4,555,164,868.95
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		72,828,707.05	64,161,322.06
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		17,415,798.06	19,259,833.22
其他流动资产		19,401.93	18,095.77
流动资产合计		4,628,640,485.57	4,781,739,975.57
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		69,409,176.86	92,459,547.31
长期股权投资	十七、3	1,028,182,449.58	1,028,182,449.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		9,454,798.46	9,387,567.19
投资性房地产		479,270,100.00	474,864,709.00
固定资产		376,826,105.07	385,127,648.49
在建工程		1,213,621.99	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		126,817,066.58	139,415,568.19
无形资产		5,517,751.62	5,678,139.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		108,270,619.40	114,520,979.20
递延所得税资产		47,921,745.02	41,927,371.61
其他非流动资产		452,288.01	
非流动资产合计		2,253,335,722.59	2,291,563,980.39
资产总计		6,881,976,208.16	7,073,303,955.96
<b>流动负债:</b>			
短期借款		936,412,817.88	892,749,611.58
交易性金融负债			
衍生金融负债		1,621,391.27	1,092,208.62
应付票据		37,003,717.52	7,759,805.60

应付账款		48,977,506.05	52,512,204.38
预收款项		4,873,562.98	6,574,956.81
合同负债		111,359,494.63	63,653,660.05
应付职工薪酬		17,831,410.80	15,426,457.97
应交税费		9,461,454.96	7,181,531.86
其他应付款		579,712,808.52	780,815,792.23
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		833,042,438.62	1,237,847,262.36
其他流动负债		164,087,076.49	122,332,598.11
流动负债合计		2,744,383,679.72	3,187,946,089.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,823,918,964.68	1,531,557,613.80
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		219,319,916.68	280,278,630.74
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		26,062,500.00	26,812,500.00
递延所得税负债		123,481,467.86	122,008,492.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,192,782,849.22	1,960,657,237.11
负债合计		4,937,166,528.94	5,148,603,326.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		869,846,246.00	898,229,148.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		20,108,709.50	141,730,282.49
减：库存股			150,004,474.99
其他综合收益		8,428,978.82	8,617,687.60
专项储备			
盈余公积		217,979,113.87	215,949,338.00
未分配利润		828,446,631.03	810,178,648.18
所有者权益（或股东权益）合计		1,944,809,679.22	1,924,700,629.28
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		6,881,976,208.16	7,073,303,955.96

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

## 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		1,671,387,877.20	1,894,616,019.72
其中:营业收入	七、41	1,671,387,877.20	1,894,616,019.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,623,339,548.25	1,725,706,122.66
其中:营业成本	七、41	808,664,150.51	912,321,854.81
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、42	102,345,123.94	106,795,171.91
销售费用	七、43	287,057,195.13	296,035,720.18
管理费用	七、44	161,752,210.47	196,126,662.01
研发费用			
财务费用	七、45	263,520,868.20	214,426,713.75
其中:利息费用		256,957,493.07	214,663,668.86
利息收入		15,240,857.36	21,627,468.95
加:其他收益	七、46	10,526,128.43	20,825,712.81
投资收益(损失以“-”号填列)	七、47	163,701,974.57	3,843,320.62
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-1,747,002.15	9,091,088.04
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、48	-18,315,356.02	103,951,983.19
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、49	-24,917,034.04	-900,492.46
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、50	-11,891,064.41	-19,114,909.68
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、51	50,776,321.90	-13,855,182.26
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		217,929,299.38	263,660,329.28
加:营业外收入	七、52	10,482,219.01	8,759,873.89
减:营业外支出	七、53	54,589,572.03	13,825,418.94
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		173,821,946.36	258,594,784.23
减:所得税费用	七、54	106,653,215.61	80,748,052.47
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		67,168,730.75	177,846,731.76
(一)按经营持续性分类			

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		67,168,730.75	177,846,731.76
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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）		21,782,227.55	125,429,251.52
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		45,386,503.20	52,417,480.24
六、其他综合收益的税后净额		41,576,228.97	18,187,038.84
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		41,576,228.97	18,187,038.84
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		41,576,228.97	18,187,038.84
（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		41,576,228.97	18,187,038.84
（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		108,744,959.72	196,033,770.60
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		63,358,456.52	143,616,290.36
（二）归属于少数股东的综合收益总额		45,386,503.20	52,417,480.24
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0250	0.1442
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0250	0.1442

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

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	715,992,912.29	814,645,653.07
减：营业成本	十七、4	400,533,120.04	471,804,612.01
税金及附加		25,128,262.51	28,436,262.27
销售费用		99,443,219.48	97,700,776.05
管理费用		73,737,214.19	82,149,332.47
研发费用			
财务费用		136,985,018.68	95,889,109.13
其中：利息费用		188,008,297.57	178,533,207.83
利息收入		67,715,935.28	97,616,852.38
加：其他收益		1,775,297.87	3,537,085.64
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	36,792,808.26	214,861.72
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）		1,933,310.22	1,058,964.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-97,071.35	416,037.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）			178,781.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,057,496.62	-2,099,045.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,512,925.77	41,972,247.07
加：营业外收入		2,530,624.25	740,696.95
减：营业外支出		204,286.50	4,793,753.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,839,263.52	37,919,190.50
减：所得税费用		-4,458,495.20	10,338,432.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,297,758.72	27,580,758.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,297,758.72	27,580,758.09
（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		-188,708.78	5,221,754.22
（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		-188,708.78	5,221,754.22
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		-188,708.78	5,221,754.22
六、综合收益总额		20,109,049.94	32,802,512.31
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

**合并现金流量表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,676,883,653.75	2,231,390,545.60
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		157,572,989.00	12,764,480.47
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	94,105,992.76	172,762,925.58
经营活动现金流入小计		1,928,562,635.51	2,416,917,951.65
购买商品、接受劳务支付的现金		973,775,766.98	1,218,872,133.82
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		245,864,932.78	248,206,065.04
支付的各项税费		282,271,003.44	284,150,729.07
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	212,592,305.36	255,772,255.48
经营活动现金流出小计		1,714,504,008.56	2,007,001,183.41
经营活动产生的现金流量净额		214,058,626.95	409,916,768.24
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			115,823,675.67
取得投资收益收到的现金		268,577.15	474,711.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,300.00	82,208.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		483,816,251.59	128,969,513.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		484,086,128.74	245,350,108.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		549,567,438.79	1,216,282,026.67
投资支付的现金			102,000,000.00
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		7,500,000.00	56,325,927.39
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		557,067,438.79	1,374,607,954.06
投资活动产生的现金流量净额		-72,981,310.05	-1,129,257,845.71

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,925,756,946.15	2,549,562,167.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	115,688,829.20	249,716,883.31
筹资活动现金流入小计		3,041,445,775.35	2,799,279,050.31
偿还债务支付的现金		2,802,460,845.18	1,643,210,821.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		267,651,995.97	246,551,920.41
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、56	382,159,741.77	359,674,952.70
筹资活动现金流出小计		3,452,272,582.92	2,249,437,694.28
筹资活动产生的现金流量净额		-410,826,807.57	549,841,356.03
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		428,672,897.18	598,172,618.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		158,923,406.51	428,672,897.18

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

**母公司现金流量表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		804,083,105.27	1,086,220,108.60
收到的税费返还			1,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		869,319,180.15	616,791,144.28
经营活动现金流入小计		1,673,402,285.42	1,704,011,252.88
购买商品、接受劳务支付的现金		461,215,518.88	492,293,315.79
支付给职工及为职工支付的现金		66,754,443.40	26,783,644.83
支付的各项税费		52,127,363.50	68,871,725.61
支付其他与经营活动有关的现金		898,030,125.51	1,446,017,580.31
经营活动现金流出小计		1,478,127,451.29	2,033,966,266.54
经营活动产生的现金流量净额		195,274,834.13	-329,955,013.66
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		268,577.15	214,861.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		268,577.15	214,861.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,295,392.82	6,885,950.74
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		33,295,392.82	6,885,950.74
投资活动产生的现金流量净额		-33,026,815.67	-6,671,089.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,626,504,444.76	1,921,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		97,815,268.22	220,641,020.54
筹资活动现金流入小计		2,724,319,712.98	2,141,991,020.54
偿还债务支付的现金		2,607,877,558.00	1,526,299,671.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		171,623,179.67	162,575,894.13
支付其他与筹资活动有关的现金		214,788,425.43	187,633,148.35
筹资活动现金流出小计		2,994,289,163.10	1,876,508,713.65
筹资活动产生的现金流量净额		-269,969,450.12	265,482,306.89
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		134,848,807.98	205,992,603.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		27,127,376.32	134,848,807.98

公司负责人: 施文义

主管会计工作负责人: 林建兴

会计机构负责人: 林学运

合并所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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				111,067,011.29	150,004,474.99	49,784,995.77		215,949,338.00		2,310,301,084.17		3,435,327,102.24	592,004,055.54	4,027,331,157.78
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				111,067,011.29	150,004,474.99	49,784,995.77		215,949,338.00		2,310,301,084.17		3,435,327,102.24	592,004,055.54	4,027,331,157.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-28,382,902.00				-107,546,048.73	-150,004,474.99	41,576,228.97		-12,349,007.33		19,752,451.68		63,055,197.58	36,744,800.43	99,799,998.01
(一)综合收益总额							41,576,228.97				21,782,227.55		63,358,456.52	45,386,503.20	108,744,959.72
(二)所有者投入和减少资本	-28,382,902.00				-107,546,048.73	-150,004,474.99			-14,378,783.20				-303,258.94	-8,641,702.77	-8,944,961.71
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	-28,382,902.00				-107,546,048.73	-150,004,474.99			-14,378,783.20				-303,258.94	-8,641,702.77	-8,944,961.71
(三)利润分配									2,029,775.87		-2,029,775.87				
1.提取盈余公积									2,029,775.87		-2,029,775.87				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															



2022 年年度报告

列)														
(一) 综合收益总额						18,187,038.84				125,429,251.52		143,616,290.36	52,417,480.24	196,033,770.60
(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								2,758,075.81	-2,758,075.81					
1. 提取盈余公积								2,758,075.81	-2,758,075.81					
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														
四、本期期末余额	898,229,148.00				111,067,011.29	150,004,474.99	49,784,995.77	215,949,338.00	2,310,301,084.17		3,435,327,102.24	592,004,055.54	4,027,331,157.78	

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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	8,617,687.60		215,949,338.00	810,178,648.18	1,924,700,629.28
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	8,617,687.60		215,949,338.00	810,178,648.18	1,924,700,629.28
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)	-28,382,902.00				-121,621,572.99	-150,004,474.99	-188,708.78		2,029,775.87	18,267,982.85	20,109,049.94
(一) 综合收益总额							-188,708.78			20,297,758.72	20,109,049.94
(二) 所有者投入和减少资本	-28,382,902.00				-121,621,572.99	-150,004,474.99					
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	-28,382,902.00				-121,621,572.99	-150,004,474.99					
(三) 利润分配									2,029,775.87	-2,029,775.87	
1. 提取盈余公积									2,029,775.87	-2,029,775.87	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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											

2022 年年度报告

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	869,846,246.00				20,108,709.50		8,428,978.82		217,979,113.87	828,446,631.03	1,944,809,679.22

项目	2021 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	3,395,933.38		219,864,522.39	845,415,307.76	1,958,630,719.03
加：会计政策变更									-6,673,260.20	-60,059,341.86	-66,732,602.06
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	3,395,933.38		213,191,262.19	785,355,965.90	1,891,898,116.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							5,221,754.22		2,758,075.81	24,822,682.28	32,802,512.31
（一）综合收益总额							5,221,754.22			27,580,758.09	32,802,512.31
（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									2,758,075.81	-2,758,075.81	
1. 提取盈余公积									2,758,075.81	-2,758,075.81	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											

2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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	8,617,687.60		215,949,338.00	810,178,648.18	1,924,700,629.28

公司负责人：施文义

主管会计工作负责人：林建兴

会计机构负责人：林学运

### 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 869,846,246 股，其中无限售条件流通股 868,864,692 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、施霞女士合计持有公司股份 547,859,599 股，占公司总股本 62.98%。其中丰琪投资持有公司股份 463,611,503 股，占公司总股本 53.30%；施章峰先生持有公司股份 62,837,338 股，占公司总股本 7.22%；施霞女士持有公司股份 21,410,758 股，占公司总股本 2.46%。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 2023 年 4 月 13 日经第十届董事会二十六次会议审议通过。

#### 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，报告期因处置股权而丧失控制权的子公司有 1 家，因新设成立纳入合并范围的子公司有 2 家

具体情况详见第十节、第八项“合并范围的变更”，第十节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

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。

### 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

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。

## 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

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

### (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，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投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

### (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。

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。在编制合并财务报表时，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长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

#### ②处置子公司以及业务

##### A. 一般处理方法

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，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

#### 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。

## 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、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1) 外币业务

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

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

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

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

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认依据和计量方法

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且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。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	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
	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债务工具投资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，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

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期信用损失，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。

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，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (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) 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。

### (9) 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，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

## 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，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

### 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；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核算。

**(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法**

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

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

**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。

**(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

**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

**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

本公司长期应收款包括应收融资租赁款及其他长期应收款。

对由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对其他长期应收款，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合理的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。

本公司依据其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长期应收款减值损失。

## 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，一般确定为对被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，调整资本溢价或股本溢价，资本溢价、股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

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

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

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

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

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

### (3) 后续计量和损益确认方法

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

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

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

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

## 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%	19.00%
运输设备	年限平均法	5	5%	19.00%
其他设备	年限平均法	5	5%	19.00%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 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毕后再作调整。

## 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. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

### (1) 使用权资产的确认依据

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额。

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

③发生的初始直接费用。

④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

### (2) 使用权资产的折旧方法及减值

①本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

②本公司对各类使用权资产的采用年限平均法计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

③本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

④使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见第十节、第五项、第 30 点“长期资产减值”。

## 29. 无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十节、第五项、第 30 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

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产等长期资产，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。

### 31. 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。

### 32. 合同负债

#### (1) 合同负债的确认方法

适用 不适用

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。

### 33. 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，将实际发生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。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，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。

## 34. 租赁负债

√适用  不适用

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### 35. 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。

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1) 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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，满足在某一时间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

**39. 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。

**40. 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。

#### 41. 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。

### (3) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 42. 租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (2) 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### ① 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

A 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

B 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

C 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

#### ② 租赁的分拆和合并

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

A 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；

B 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

#### ③ 作为承租人

##### A 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法见本第十节、第五项、第 28 点“使用权资产”的会计政策。

##### B 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法见本第十节、第五项、第 34 点“租赁负债”。

##### C 租赁期的评估

租赁期是本公司作为承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。

发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

#### D 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- a. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- b. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

#### E 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

#### ④作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### A 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### B 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本第十节、第五项、第 10 点“金融工具”。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### ⑤售后租回交易

本公司按照第十节、第五项、第 38 点“收入”的规定评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### A 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

#### B 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

### 43. 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。

#### 44. 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)
2021年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）（以下简称“解释第15号”），“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自2022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	未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响，比较财务报表无需调整
2022年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	已经董事会审议批准	未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响，比较财务报表无需调整

##### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

##### (3) 2022年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

#### 45. 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%

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	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%—6%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
福安市东百商业管理有限公司	20.00
东百投资有限公司	20.00
兰州东百商贸有限公司	20.00
福州东百广告信息有限公司	20.00
平潭信正资产管理有限公司	20.00
平潭信远资产管理有限公司	20.00
平潭信柏资产管理有限公司	20.00
平潭睿德资产管理有限公司	20.00
东百瑞兴资本管理有限公司	20.00
河南菜便利商贸有限公司	20.00
长沙市东百供应链管理有限公司	20.00
西藏信仁企业管理有限公司	20.00
西藏信鹏企业管理有限公司	20.00
西藏信恩企业管理有限公司	20.00
西藏信岭企业管理有限公司	20.00
西藏信彪企业管理有限公司	20.00
平潭信彪资产管理有限公司	20.00
福清东百文化旅游发展有限公司	20.00
福州东百超市有限公司	20.00
福清东百物业管理有限公司	20.00
莆田东百商业管理有限公司	20.00

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告2021年第8号)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12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。自2021年1月1日起施行，2022年12月31日终止执行。根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2022年第13号)规定，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

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。《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（2022年第14号）规定的增量留抵税额，区分以下情形确定：（一）纳税人获得一次性存量留抵退税前，增量留抵税额为当期期末留抵税额与2019年3月31日相比新增加的留抵税额。（二）纳税人获得一次性存量留抵退税后，增量留抵税额为当期期末留抵税额。

根据江苏省《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长的若干政策措施》（苏政发〔2022〕1号），对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2022年房产税、城镇土地使用税。

根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告2022年第10号），对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《福建省财政厅关于免征部分行业2022年度地方水利建设基金的通知》（闽财规〔2022〕11号）、《福建省人民政府印发关于贯彻落实扎实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知》（闽财税〔2022〕15号）要求，对我省工业、物流、餐饮、住宿、公路水路运输、旅游等六大行业免征2022年度地方水利建设基金。

根据《税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（税务总局公告2022年第11号）《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39号）第七条和《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第87号）规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至2022年12月31日。

### 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	33,238.95	13,723.25
银行存款	146,197,708.33	404,729,370.36
其他货币资金	48,552,187.98	48,550,320.11
合计	194,783,135.26	453,293,413.72

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	13,880,184.70	25,862,487.22
保函保证金	13,600,000.00	10,000,000.00
农民工工资保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
按揭保证金存款	1,236,461.65	2,851,433.17

利率互换业务保证金		2,507,000.00
人民币利率掉期业务保证金	3,350,000.00	2,310,000.00
黄金租赁业务保证金	10,000.00	10,000.00
存出投资款	9,461.66	9,399.72
承兑汇票保证金	11,466,079.97	
合计	48,552,187.98	48,550,320.11

(2) 报告期使用权受限制的资金 3,585.97 万元，详见第十节、第七项、第 59 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	61,210,715.63
1 年以内小计	61,210,715.63
1 至 2 年	21,143,673.68
2 至 3 年	3,430,363.89
3 至 4 年	8,145,423.24
4 至 5 年	751,158.32
5 年以上	1,291,950.05
合计	95,973,284.81

## (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	17,342,193.69	18.07	13,645,314.28	78.68	3,696,879.41	1,863,379.37	3.05	1,863,379.37	100.00	
按组合计提坏账准备	78,631,091.12	81.93	12,796,560.77	16.27	65,834,530.35	59,247,158.72	96.95	5,184,270.82	8.75	54,062,887.90
其中：										
账龄组合	31,213,903.71	32.52	12,796,560.77	41.00	18,417,342.94	42,271,461.54	69.17	5,184,270.82	12.26	37,087,190.72
低风险组合	47,417,187.41	49.41			47,417,187.41	16,975,697.18	27.78			16,975,697.18
合计	95,973,284.81	/	26,441,875.05	/	69,531,409.76	61,110,538.09	/	7,047,650.19	/	54,062,887.90

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
韩云霆	7,185,649.19	4,185,649.19	58.25	涉及诉讼
均豪北区不动产管理（北京）有限公司	5,543,055.22	4,846,175.81	87.43	涉及诉讼
天津兴建供应链管理有限公司	1,072,029.52	1,072,029.52	100.00	收回可能性小
成都欣嘉物流有限公司	181,145.76	181,145.76	100.00	收回可能性小
商业零售租户的租费	3,360,314.00	3,360,314.00	100.00	收回可能性小
合计	17,342,193.69	13,645,314.28	78.68	/

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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	14,129,758.08	1,106,601.95	7.83
1-2 年 (含 2 年)	6,395,608.70	1,580,306.09	24.71
2-3 年 (含 3 年)	1,120,054.55	541,170.35	48.32
3-4 年 (含 4 年)	7,525,520.01	7,525,520.01	100.00
4-5 年 (含 5 年)	751,158.32	751,158.32	100.00
5 年以上	1,291,804.05	1,291,804.05	100.00
合计	31,213,903.71	12,796,560.77	41.00

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，根据公司各业务板块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	47,417,187.41		
合计	47,417,187.41		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

本组合应收款项有足够的履约保证金或者押金，坏账风险小。

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	1,863,379.37	11,819,174.68	37,239.77			13,645,314.28
账龄组合	5,184,270.82	8,430,826.74	768,420.12	50,116.67		12,796,560.77
合计	7,047,650.19	20,250,001.42	805,659.89	50,116.67		26,441,875.05

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	50,116.67

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	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
福州京邦达供应链科技有限公司	13,932,961.70	14.52	43,347.48
中国银行股份有限公司兰州市七里河中心支行	7,458,750.00	7.77	7,458,750.00
韩云霆	7,185,649.19	7.49	4,185,649.19
均豪北区(北京)物业管理有限公司	5,543,055.22	5.78	4,846,175.81
刘春梅、王虎	4,949,489.96	5.16	2,202,336.74
合计	39,069,906.07	40.72	18,736,259.22

#### (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	21,197,869.73	92.69	26,985,690.53	88.27
1 至 2 年	50,352.00	0.22	606,303.79	1.98
2 至 3 年	177,623.78	0.78	1,236,998.02	4.05
3 年以上	1,443,391.92	6.31	1,741,016.51	5.70
合计	22,869,237.43	100.00	30,570,008.85	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 117.58 万元(账龄 3 年以上)。

**(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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	14,629,119.56	63.97
国网福建省电力有限公司福州供电公司	3,215,609.32	14.06
甘肃电力公司兰州供电公司	1,175,832.94	5.14
德勤管理咨询(上海)有限公司北京分公司	352,307.18	1.54
国网福建省电力有限公司	342,052.22	1.50
合计	19,714,921.22	86.21

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	225,409,606.84	217,940,055.41
合计	225,409,606.84	217,940,055.41

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息**

**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利**

**(1) 应收股利**

□适用 √不适用

## (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (3) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (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	25,142,351.98
1 年以内小计	25,142,351.98
1 至 2 年	15,021,988.47
2 至 3 年	13,196,352.24
3 至 4 年	17,879,806.14
4 至 5 年	38,753,079.93
5 年以上	122,601,847.83
合计	232,595,426.59

## (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
兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款	144,061,276.98	143,354,076.98
保证金或押金	44,692,446.58	46,001,035.58
为政府机构代垫款	7,324,481.20	7,324,481.20
股权转让款	8,587,765.74	3,840,000.00
备用金	277,528.33	323,852.69
其他	27,651,927.76	20,744,608.37
合计	232,595,426.59	221,588,054.82

## (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）	
2022年1月1日余额	295,717.28		3,352,282.13	3,647,999.41
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-12,033.03		12,033.03	
--转回第二阶段				

--转回第一阶段				
本期计提	184,910.46		3,980,468.98	4,165,379.44
本期转回	172,720.43		450,707.79	623,428.22
本期转销				
本期核销	79.86		4,051.02	4,130.88
其他变动				
2022年12月31日余额	295,794.42		6,890,025.33	7,185,819.75

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	
坏账准备	3,647,999.41	4,165,379.44	623,428.22	4,130.88		7,185,819.75
合计	3,647,999.41	4,165,379.44	623,428.22	4,130.88		7,185,819.75

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	4,130.88

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
七里河人民政府拆迁安置办公室	代垫款项	144,061,276.98	13 年以内	61.94	
福州名城保护开发有限公司	租赁押金	14,181,643.00	5-6 年	6.10	
福建轩辉房地产开发有限公司	租赁押金	7,075,106.00	3-5 年	3.04	

福建星远置业有限公司	租赁押金	6,590,749.54	2-7 年	2.83	
福州地铁集团有限公司	其他	6,128,529.25	1-2 年	2.63	
合计	/	178,037,304.77	/	76.54	

## (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	7,290,157.62		7,290,157.62	9,842,823.50		9,842,823.50
库存商品	119,663,462.92	37,111.62	119,626,351.30	111,628,570.72	92,208.63	111,536,362.09
开发成本	1,482,001,221.03		1,482,001,221.03	2,071,138,180.70		2,071,138,180.70
开发产品	255,933,831.41	27,978,526.54	227,955,304.87	89,426,010.50	19,293,691.08	70,132,319.42
出租开发产品	766,782,305.33		766,782,305.33	722,734,202.15		722,734,202.15
合同履约成本				645,605.42		645,605.42
合计	2,631,670,978.31	28,015,638.16	2,603,655,340.15	3,005,415,392.99	19,385,899.71	2,986,029,493.28

## 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	2023年12月	441,200.00	53,597.08	52,308.37
福清东百利桥项目	2019年11月	2025年4月	250,000.00	94,603.04	154,805.45
合计			691,200.00	148,200.12	207,113.82

注：福安东百广场项目已于2021年竣工。

## ② 项目建设情况:

## A 兰州国际商贸中心项目建设情况如下:

单位: m<sup>2</sup>

兰州国际商贸中心 项目业态分类	建筑面积	2022 年 竣工面积	2022 年止 累计竣工面积	期末在建 建筑面积
SOHO	49,750		49,750	
写字楼	67,261		67,261	
商铺	100,752		100,752	
酒店	72,327		40,827	31,500
购物中心	119,845		119,845	
地下室及其他	167,336		167,336	
合计	577,271		545,771	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;酒店精装修处于装修方案优化和图纸论证、功能区调整优化阶段。

## B 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 151,887 平方米,具体为 A 区主体完成,正在进行配套工程施工;龙江门广场(B1 区)、B2 区上部、D 区、J 区 J01 地块已完工;E 区古建筑修缮部分基本完成、新建部分桩基支护施工;J 区其他区域正在进行土方开挖阶段。

## ③ 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	20,804,680.28	5,664,971.86	6,810,880.00	19,658,772.14
福安东百广场项目	68,621,330.22		11,783,285.38	56,838,044.84
福清东百利桥项目		897,908,250.35	718,471,235.92	179,437,014.43
合计	89,426,010.50	903,573,222.21	737,065,401.30	255,933,831.41

## ④ 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	722,734,202.15	2,838,380.55	29,375,210.45	696,197,372.25
福清东百利桥项目		70,584,933.08		70,584,933.08
合计	722,734,202.15	73,423,313.63	29,375,210.45	766,782,305.33

## (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	
库存商品	92,208.63			55,097.01		37,111.62
开发产品	19,293,691.08	11,891,064.41		3,206,228.95		27,978,526.54
合计	19,385,899.71	11,891,064.41		3,261,325.96		28,015,638.16

## (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 22,000 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 38,394.78 万元，本期资本化利息金额 0.00 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 4.75% 向福安市东百置业有限公司计算资金占用费。福安东百广场项目已于 2021 年竣工，该项目累计资本化利息金额 21,948.49 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 4.75% 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 13,495.15 万元，本期资本化利息金额 5,545.41 万元。

#### (4) 合同履行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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的应收融资租赁款	32,520,449.92	35,516,544.46
合计	32,520,449.92	35,516,544.46

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
待认证、待抵扣增值税进项税额	26,098,819.74	54,352,529.82
地产项目预售款预征税费	32,466,421.48	44,177,424.14
预缴所得税等	839,775.11	961,387.31
合计	59,405,016.33	99,491,341.27

## 8. 长期应收款

## (1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	246,204,941.20	2,352,478.77	243,852,462.43	289,422,441.81	2,781,737.48	286,640,704.33	5.145%
其中：未实现融资收益	51,609,353.82		51,609,353.82	60,530,331.68		60,530,331.68	5.145%
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
减：一年内到期的应收融资租赁款	-32,738,261.91	-217,811.99	-32,520,449.92	-35,761,674.28	-245,129.82	-35,516,544.46	5.145%
合计	213,466,679.29	2,134,666.78	211,332,012.51	253,660,767.53	2,536,607.66	251,124,159.87	/

## (2) 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)	
2022年1月1日余额	2,536,607.66			2,536,607.66
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	401,940.88			401,940.88
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	2,134,666.78			2,134,666.78

对本期发生损失准备变动的长期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

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 9. 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	其他		
二、联营企业											
佛山睿优仓储有限公司	72,845,860.14			597,820.62						73,443,680.76	
天津兴建供应链管理有 限公司	94,160,034.87			-1,034,546.23						93,125,488.64	
成都欣嘉物流有限公司	46,211,518.64			658,248.90						46,869,767.54	
佛山睿信物流管理有限 公司	70,187,469.09			-1,968,525.44						68,218,943.65	
小计	283,404,882.74			-1,747,002.15						281,657,880.59	
合计	283,404,882.74			-1,747,002.15						281,657,880.59	

## 10. 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）	982,399.74	982,913.87
天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙）	1,344,519.82	1,539,949.73
福建海峡银行股份有限公司	8,472,398.72	8,404,653.32
江苏高能时代在线股份有限公司		
合计	10,799,318.28	10,927,516.92

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因经营环境、经营情况、财务状况恶化已强制退市，故公司以0元作为公允价值的合理估计进行计量。

## 11. 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	5,258,409,519.00		1,824,125,683.75	7,082,535,202.75
二、本期变动	1,049,075,856.00		-274,499,483.75	774,576,372.25
加：外购				
存货\固定资产\ 在建工程转入	691,405,000.00			691,405,000.00
企业合并增加				
完工转入	919,311,563.37		-919,311,563.37	
建筑成本			616,155,152.72	616,155,152.72
成本结算	-7,403,086.14			-7,403,086.14
减：处置	907,657.10			907,657.10
其他转出	508,506,500.00			508,506,500.00
公允价值变动	-44,823,464.13		28,656,926.90	-16,166,537.23
三、期末余额	6,307,485,375.00		1,549,626,200.00	7,857,111,575.00

(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
兰州国际商贸中心项目	88,857,000.00	涉及中铁总包诉讼查封
福清东百利桥项目	691,405,000.00	待项目全部竣备后统一办理
合计	780,262,000.00	

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产中其他转出 50,850.65 万元，主要是报告期完成嘉兴大恩 100%股权转让交割。

## 12. 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	1,472,748,293.45	1,508,658,973.83
固定资产清理		
合计	1,472,748,293.45	1,508,658,973.83

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	1,819,437,204.74	19,745,023.63	9,105,971.76	38,922,446.91	10,114,231.11	1,897,324,878.15
2. 本期增加金额	13,500,608.10	7,324,827.03		1,287,467.36	235,206.89	22,348,109.38
(1) 购置		50,265.48		1,287,467.36	235,206.89	1,572,939.73
(2) 在建工程转入		7,274,561.55				7,274,561.55
(3) 存货转入	12,417,572.01					12,417,572.01
(4) 结算转入	1,083,036.09					1,083,036.09
3. 本期减少金额			180,000.00	551,475.41	114,708.54	846,183.95
(1) 处置或报废			180,000.00	551,475.41	114,708.54	846,183.95
4. 期末余额	1,832,937,812.84	27,069,850.66	8,925,971.76	39,658,438.86	10,234,729.46	1,918,826,803.58
二、累计折旧						
1. 期初余额	332,746,097.60	13,704,338.08	6,889,231.55	30,223,996.90	5,102,240.19	388,665,904.32
2. 本期增加金额	53,083,431.77	791,654.52	839,711.46	2,043,651.28	1,387,039.02	58,145,488.05
(1) 计提	53,083,431.77	791,654.52	839,711.46	2,043,651.28	1,387,039.02	58,145,488.05
3. 本期减少金额			128,250.00	497,869.83	106,762.41	732,882.24
(1) 处置或报废			128,250.00	497,869.83	106,762.41	732,882.24
4. 期末余额	385,829,529.37	14,495,992.60	7,600,693.01	31,769,778.35	6,382,516.80	446,078,510.13
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,447,108,283.47	12,573,858.06	1,325,278.75	7,888,660.51	3,852,212.66	1,472,748,293.45

2. 期初账面价值	1,486,691,107.14	6,040,685.55	2,216,740.21	8,698,450.01	5,011,990.92	1,508,658,973.83
-----------	------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------------

## (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

## (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
兰州国际商贸中心项目	14,813,095.75	待酒店完工时统一办理
福清东百利桥项目	12,417,572.01	待项目全部竣备后统一办理
合计	27,230,667.76	

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 13. 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	6,069,370.38	1,722,392.27
工程物资		
合计	6,069,370.38	1,722,392.27

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	6,069,370.38		6,069,370.38	1,722,392.27		1,722,392.27
合计	6,069,370.38		6,069,370.38	1,722,392.27		1,722,392.27

**(2) 重要在建工程项目本期变动情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
福清东百利桥文旅公司零星工程	4,873,247.00		2,158,270.64			2,158,270.64	44.29	44.29				自筹
合计	4,873,247.00		2,158,270.64			2,158,270.64	/	/			/	

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (1) 工程物资情况

□适用 √不适用

## 14. 使用权资产

√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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,520,456,995.18	6,931,561.84	1,527,388,557.02
2. 本期增加金额	24,254,380.46		24,254,380.46
(1) 新增租赁合同	6,602,204.64		6,602,204.64
(2) 转租赁事项	17,652,175.82		17,652,175.82
3. 本期减少金额	281,097,475.96		281,097,475.96
(1) 租赁变更	12,869,601.10		12,869,601.10
(2) 处置	268,227,874.86		268,227,874.86
4. 期末余额	1,263,613,899.68	6,931,561.84	1,270,545,461.52
二、累计折旧			
1. 期初余额	623,350,720.79	1,506,368.84	624,857,089.63
2. 本期增加金额	101,113,421.22	516,469.32	101,629,890.54
(1) 计提	96,129,528.90	516,469.32	96,645,998.22
(2) 转租赁事项	4,983,892.32		4,983,892.32
3. 本期减少金额	115,950,281.35		115,950,281.35
(1) 处置	115,950,281.35		115,950,281.35
(2) 转租赁事项			
4. 期末余额	608,513,860.66	2,022,838.16	610,536,698.82
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	655,100,039.02	4,908,723.68	660,008,762.70
2. 期初账面价值	897,106,274.39	5,425,193.00	902,531,467.39

其他说明：

使用权资产处置主要是报告期东百城蔡塘店经营调整，解除租赁合同，对使用权资产进行处置。

## 15. 无形资产

## (1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	16,181,970.04	1,307,903.16	17,489,873.20
2. 本期增加金额	2,148,013.12		2,148,013.12
(1) 购置	2,148,013.12		2,148,013.12
3. 本期减少金额	218,679.25		218,679.25
(1) 处置	218,679.25		218,679.25
4. 期末余额	18,111,303.91	1,307,903.16	19,419,207.07
二、累计摊销			
1. 期初余额	8,277,675.59	905,382.77	9,183,058.36
2. 本期增加金额	2,288,638.96	253,951.44	2,542,590.40
(1) 计提	2,288,638.96	253,951.44	2,542,590.40
3. 本期减少金额	116,628.91		116,628.91
(1) 处置	116,628.91		116,628.91
4. 期末余额	10,449,685.64	1,159,334.21	11,609,019.85
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	7,661,618.27	148,568.95	7,810,187.22
2. 期初账面价值	7,904,294.45	402,520.39	8,306,814.84

## (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

## 16. 商誉

## (1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
溢价收购福建东百坊巷大酒店有限公司	4,887,500.00			4,887,500.00
溢价收购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	18,805,366.94			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	
溢价收购福建东百坊巷大酒店有限公司	461,103.72			461,103.72
溢价收购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	14,378,970.66			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（2023）第 006 号评估报告，评估采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。按照预算预计未来 5 年内现金流量，后续预测期的预计未来现金流量按照详细预测期最后一年的水平确定，未超过同行业上市公司的平均增长率。计算未来现金流现值所采用的税前折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率，取值为 16.37%。截至报告期末，东百坊巷大酒店资产组可回收价值为 3,102 万元，可回收价值与经营性净资产之间的差额 697.66 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

**17. 长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程	311,250,194.20	53,515,562.64	75,081,871.23	33,398,407.90	256,285,477.71
其他软件、硬件	76,415.42	220,183.49	19,499.41		277,099.50
其他	25,516,671.56	6,576,710.08	8,583,630.10	644,727.99	22,865,023.55
合计	336,843,281.18	60,312,456.21	83,685,000.74	34,043,135.89	279,427,600.76

## 18. 递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	60,205,811.66	15,051,452.95	32,913,286.80	8,228,321.72
可抵扣亏损	389,919,876.56	97,479,969.15	226,801,629.97	56,700,407.51
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	4,654,471.73	1,163,617.93	3,929,345.02	982,336.26
递延收益	26,062,500.00	6,515,625.00	26,812,500.00	6,703,125.00
预计费用	10,170,671.11	2,542,667.78	8,510,797.01	2,127,699.25
计提土地增值税	139,386,069.64	34,846,517.41	149,756,350.60	37,439,087.65
租赁准则事项	432,630,723.27	108,157,680.81	529,658,427.60	132,414,606.90
其他	33,741,396.62	8,435,349.16	6,326,166.14	1,581,541.54
合计	1,100,901,595.66	275,225,398.96	988,838,578.21	247,209,644.60

## (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				
投资性房地产暂时性差异	1,888,127,622.09	472,031,905.52	1,835,568,323.96	458,892,081.20
拆迁补偿款延期纳税	235,526,093.65	58,881,523.41	242,419,194.85	60,604,798.71
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	76,375,723.12	19,093,930.78	76,375,723.12	19,093,930.78
其他非流动金融资产公允价值变动	4,022,758.72	1,005,689.69	3,955,013.32	988,753.33
租赁准则事项	50,470,410.80	12,617,602.70	51,840,520.28	12,960,130.07
其他	400,655.91	100,163.98	408,876.27	102,219.07
合计	2,254,923,264.29	563,730,816.08	2,210,567,651.80	552,641,913.16

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	12,617,602.70	262,607,796.26	12,707,947.39	234,501,697.21
递延所得税负债	12,617,602.70	551,113,213.38	12,707,947.39	539,933,965.77

## (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	27,188,249.61	20,988,249.61
可抵扣亏损	272,502,879.95	146,939,224.89
合计	299,691,129.56	167,927,474.50

## (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
2022 年		607,452.35	
2023 年	17,589,763.19	18,290,283.21	
2024 年	22,282,489.29	7,994,159.63	
2025 年	65,372,551.13	65,838,603.67	
2026 年	58,716,503.11	54,208,726.03	
2027 年	108,541,573.23		
合计	272,502,879.95	146,939,224.89	/

其他说明：

√适用 □不适用

公司根据 2011 年 5 月 16 日第七届董事会第二次会议决议、2011 年 6 月 1 日第一次临时股东大会决议、以及东百集团与福州市城市地铁有限责任公司、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签定的拆迁补偿安置协议书规定：福州市城市地铁有限责任公司一次性以货币方式补偿福州市地铁一号线东街口站建设拆除的东百集团东街店 C、D 楼建筑面积 7,062.00 平方米，共计补偿金额为人民币 34,304.85 万元，其中：搬家补助费人民币 7.06 万元；经营补助费人民币 70.62 万元；二次装修补偿费 679.93 万元；按财政评估的货币安置补助费人民币 33,547.24 万元。本公司将拆迁补偿款在扣除 C、D 楼房产账面净残值、清理费用后，差额 30,718.72 万元于 2011 年转入营业外收入。根据国家税务总局 2013 年 11 号《关于企业政策性搬迁所得税有关问题的公告》规定，扣除前期固定资产重置成本后，确认拆迁补偿款延期纳税的递延所得税负债金额为 6,834.12 万元。截至报告期末，公司重置的各类资产总额包括回购土地及东百 B 楼改扩建项目等累计支出为 50,199.16 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 945.97 万元，递延所得税负债余额剩余 5,888.15 万元。

## 19. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	137,784,780.12		137,784,780.12	188,387,074.84		188,387,074.84
物流项目预付工程款				16,576,586.78		16,576,586.78
一年以上土地待抵扣增值税	97,022,546.49		97,022,546.49	19,859,301.89		19,859,301.89
预付土地意向金	2,360,000.00	2,360,000.00		2,360,000.00		2,360,000.00
预付非流动资产款项	462,863.01		462,863.01			
合计	237,630,189.62	2,360,000.00	235,270,189.62	227,182,963.51		227,182,963.51

## 20. 短期借款

## (1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	936,412,817.88	892,749,611.58
保证借款		
信用借款		
合计	936,412,817.88	892,749,611.58

## (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

抵押借款以公司自有房产百华大厦、利嘉大广场部分楼层、莆田商业部分楼层、福安东百城部分商业为抵押物，抵押物详情详见第十节、第七项、第59“所有权或使用权受到限制的资产”说明。

## 21. 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
人民币利率掉期合同	1,621,391.27	1,054,783.61
利率互换业务		37,425.01

合计	1,621,391.27	1,092,208.62
----	--------------	--------------

## 22. 应付票据

### (1) 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	37,003,717.52	7,759,805.60
合计	37,003,717.52	7,759,805.60

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 23. 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	915,157,726.52	740,296,820.31
应付租金	10,425,019.61	9,506,055.48
应付供应商货款	59,531,073.10	72,579,492.98
应付工程材料款	7,383,716.92	18,116,636.61
其他	3,516,233.24	1,412,787.18
合计	996,013,769.39	841,911,792.56

### (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

## 24. 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	13,323,900.20	33,319,200.16
合计	13,323,900.20	33,319,200.16

### (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

## 25. 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
预收福清东百利桥项目预售款	316,504,306.89	255,471,926.61
预收商业预售卡款	166,701,840.79	91,787,750.00
预收福安东百广场项目预售款	952,380.95	2,189,105.03
预收租户物业费等	12,675,156.05	14,127,219.70
预收兰州国际商贸中心项目预售款	6,967,961.90	601,723.81
奖励积分	4,863,676.04	3,364,860.38
其他	3,723,175.94	5,438,567.28
合计	512,388,498.56	372,981,152.81

## (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

福清东百利桥项目，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》及补充协议约定：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 688 个，回购价款总额 47,417.38 万元（含税价）。截至报告期末，公司累计收到政府回购款 26,522.87 万元(含税价)。

## 26. 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	44,342,647.46	231,361,327.89	230,249,498.25	45,454,477.10
二、离职后福利-设定提存计划	229,413.51	14,842,130.88	14,823,012.94	248,531.45
三、辞退福利	325,656.00	5,120,361.69	3,726,425.69	1,719,592.00
四、一年内到期的其他福利	62,428.77		62,428.77	
合计	44,960,145.74	251,323,820.46	248,861,365.65	47,422,600.55

## (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	44,033,210.31	195,527,367.79	194,496,254.96	45,064,323.14
二、职工福利费		13,613,628.62	13,571,686.93	41,941.69
三、社会保险费	135,494.55	9,486,925.30	9,458,393.48	164,026.37
其中：医疗保险费	124,192.00	8,648,816.73	8,620,689.79	152,318.94
工伤保险费	5,113.87	317,832.33	317,650.06	5,296.14
生育保险费	6,188.68	520,276.24	520,053.63	6,411.29
四、住房公积金	99,290.96	10,212,215.50	10,184,793.46	126,713.00
五、工会经费和职工教育经费	43,556.54	2,001,872.39	2,028,196.87	17,232.06

六、短期带薪缺勤	31,095.10	519,318.29	510,172.55	40,240.84
七、短期利润分享计划				
合计	44,342,647.46	231,361,327.89	230,249,498.25	45,454,477.10

## (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	223,129.77	14,335,491.53	14,317,180.02	241,441.28
2、失业保险费	6,283.74	506,639.35	505,832.92	7,090.17
3、企业年金缴费				
合计	229,413.51	14,842,130.88	14,823,012.94	248,531.45

其他说明：

□适用 √不适用

## 27. 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	139,611,429.90	132,872,369.00
企业所得税	20,434,702.85	11,045,356.84
增值税	5,740,654.07	9,765,485.13
房产税	4,463,936.99	4,859,067.33
防洪费	2,335,543.46	2,692,405.26
消费税	1,505,092.90	2,690,119.89
土地使用税	900,862.61	1,865,908.66
城市维护建设税	703,080.03	877,838.96
个人所得税	628,557.18	869,550.07
印花税	1,650,648.94	763,400.82
教育费附加	507,557.08	639,528.12
环境保护税	4,764.00	127,582.16
其他	52,086.14	328,540.05
合计	178,538,916.15	169,397,152.29

## 28. 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	1,105,281,151.56	1,302,026,518.66
合计	1,106,446,199.45	1,303,191,566.55

其他说明：

□适用 √不适用

**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	503,093,497.89	504,697,334.27
押金、质保金	214,382,650.81	191,568,659.69
代收商户营业款	203,718,623.38	439,408,399.32
应付股权收购款	8,355,817.49	15,855,817.49
商场装修工程款	77,181,961.91	55,369,610.60
中介咨询管理费	1,132,075.47	9,433,963.07
其他	97,416,524.61	85,692,734.22
合计	1,105,281,151.56	1,302,026,518.66

**(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	503,093,497.89	工程完工后结算
合计	503,093,497.89	/

其他说明：

□适用 √不适用

**29. 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	1,401,515,117.37	1,322,950,852.83
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	167,056,524.60	158,782,073.61
合计	1,568,571,641.97	1,481,732,926.44

其他说明：

1年内到期的长期借款期末余额为140,151.51万元，其中质押借款5,541.76万元，抵押借款129,702.27万元，保证借款4,907.48万元。

**30. 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	99,981,073.06	
国内信用证		98,066,758.22
待转销项税	28,979,882.05	12,564,584.45
其他短期流动负债	50,089,015.70	16,644,513.62
合计	179,049,970.81	127,275,856.29

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
22 闽东百 SCP001	100	2022. 1. 21	180 日	100,000,000.00		99,750,000.00	2,465,753.42	250,000.00	102,465,753.42	
22 闽东百 SCP002	100	2022. 6. 28	180 日	100,000,000.00		99,700,000.00	2,169,863.01	300,000.00	102,169,863.01	
22 闽东百 SCP003	100	2022. 12. 20	120 日	100,000,000.00		99,800,000.00	162,739.73	18,333.33		99,981,073.06
合计	/	/	/	300,000,000.00		299,250,000.00	4,798,356.16	568,333.33	204,635,616.43	99,981,073.06

其他说明:

□适用 √不适用

### 31. 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	360,250,000.00	471,000,000.00
抵押借款	2,649,839,316.07	2,750,712,739.83
保证借款		49,000,000.00
信用借款		
合计	3,010,089,316.07	3,270,712,739.83

长期借款分类的说明:

① 抵押借款以公司自有房产、土地、在建工程为抵押物，抵押情况详见第十节、第七项、第 59 点“所有权或使用权受到限制的资产”说明。抵押借款其中 142,698.04 万元同时追加了保证担保，15,247.90 万元同时追加了质押担保和保证担保。

② 质押借款其中 19,525 万元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；16,500 万元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	2019/08/01	2029/07/31	6.00	19,525.00	22,000.00
民生银行	2020/06/09	2027/04/16	5.05	16,500.00	19,500.00
兴业银行	2022/07/05	2025/07/05	4.8375	14,780.00	
兴业银行	2022/07/21	2025/07/21	4.8375	10,988.00	
平安银行	2022/11/25	2025/09/20	3.7	10,800.00	

### 32. 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁应付款	1,645,919,463.57	2,174,618,941.36
减：未确认融资费用	329,186,715.08	486,612,254.48
减：一年内到期的租赁负债	167,056,524.60	158,782,073.61
合计	1,149,676,223.89	1,529,224,613.27

### 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	26,812,500.00		750,000.00	26,062,500.00	地铁出入口风亭占用商业面积补偿款
政府补助	35,690,625.00		1,012,500.00	34,678,125.00	交通运输部补助资金
合计	62,503,125.00		1,762,500.00	60,740,625.00	/

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	本期计入营业外收入	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

		金额	金额			相关
地铁出入口补偿款	26,812,500.00			750,000.00		26,062,500.00 与收益有关
福州华威项目建设专项补助资金	35,690,625.00			1,012,500.00		34,678,125.00 与收益有关
合计	62,503,125.00			1,762,500.00		60,740,625.00

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)公司于2020年并购福州华威项目,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	21,899,620.86	22,992,473.39
合计	21,899,620.86	22,992,473.39

### 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				-28,382,902.00	-28,382,902.00	869,846,246.00

其他说明:

2022年5月23日,公司2021年年度股东大会审议通过《关于变更公司回购股份用途的议案》、《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》,同意公司对已回购的股份用途进行变更,由用于“股权激励或员工持股计划”变更为“注销并相应减少注册资本”,公司于2022年7月12日注销全部回购股份,冲减股本2,838.29万元、超过面值部分冲减资本公积-股本溢价10,724.28万元、冲减盈余公积1,437.88万元。

### 36. 资本公积

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	107,546,048.73		107,546,048.73	
其他资本公积	3,520,962.56			3,520,962.56
合计	111,067,011.29		107,546,048.73	3,520,962.56

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

报告期公司收购子公司河南菜便利商贸有限公司(以下简称“河南菜便利”)少数股东权益 894.50 万元,收购后公司对河南菜便利持股比例由 84%变更为 100%,对子公司河南润田供应链有限公司(以下简称“河南润田”)持股比例由 90.08%变更为 100%。因对收购少数股东权益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) 30.33 万元。

2022 年 7 月 12 日公司注销回购股份,冲减资本公积-股本溢价 10,724.28 万元,具体详见股本变动说明。

### 37. 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》,同意公司回购部分公司股份,用于股权激励或员工持股计划。公司自 2019 年 5 月 22 日首次实施回购至 2019 年 7 月 24 日回购实施完毕,累计回购公司股份数量为 28,382,902 股,累计支付的资金总额为 15,000.45 万元(含交易费用 2.59 万元)。

2022 年 7 月 12 日公司注销回购股份,详见股本变动说明。

## 38. 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					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	49,784,995.77	55,936,269.17	501,297.21		13,858,742.99	41,576,228.97	91,361,224.74
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							
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							
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	49,784,995.77	55,936,269.17	501,297.21		13,858,742.99	41,576,228.97	91,361,224.74
其他综合收益合计	49,784,995.77	55,936,269.17	501,297.21		13,858,742.99	41,576,228.97	91,361,224.74

**39. 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	173,682,922.57	2,029,775.87		175,712,698.44
任意盈余公积	42,266,415.43		14,378,783.20	27,887,632.23
合计	215,949,338.00	2,029,775.87	14,378,783.20	203,600,330.67

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期按照母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积。

任意盈余公积变动说明详见股本变动说明。

**40. 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	2,310,301,084.17	2,534,695,047.94
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-347,065,139.48
调整后期初未分配利润	2,310,301,084.17	2,187,629,908.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	21,782,227.55	125,429,251.52
减：提取法定盈余公积	2,029,775.87	2,758,075.81
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	2,330,053,535.85	2,310,301,084.17

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。

**41. 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	1,660,444,689.28	806,695,481.81	1,880,668,856.21	910,404,177.68
其他业务	10,943,187.92	1,968,668.70	13,947,163.51	1,917,677.13
合计	1,671,387,877.20	808,664,150.51	1,894,616,019.72	912,321,854.81

**(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

## 42. 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	52,513,463.69	48,229,334.59
消费税	23,194,064.21	27,088,170.47
土地使用税	7,520,650.42	6,978,041.28
城市维护建设税	5,775,416.58	6,944,094.36
土地增值税	3,409,039.35	6,265,836.14
教育费附加	4,170,057.62	4,990,563.18
印花税	3,019,860.01	3,269,328.83
防洪费	2,443,725.32	2,699,663.46
车船使用税	11,520.00	14,137.44
其他	287,326.74	316,002.16
合计	102,345,123.94	106,795,171.91

## 43. 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
长期待摊费用摊销	68,796,799.46	77,213,508.21
员工薪酬	52,881,679.22	49,358,078.76
企划宣传费	37,381,796.88	46,721,235.84
水电费	43,426,178.50	38,368,513.73
折旧费用	38,996,343.91	34,564,715.61
使用权资产折旧	25,725,994.35	31,785,577.09
租金、物管费支出	7,511,707.25	6,949,162.28
行政费用	4,093,982.50	4,152,383.08
其他费用	8,242,713.06	6,922,545.58
合计	287,057,195.13	296,035,720.18

## 44. 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	116,772,889.56	135,994,855.78
行政费用	16,058,758.63	26,433,284.86
聘请中介机构费用及咨询管理费	9,273,060.70	15,663,345.99
长期待摊费用摊销	5,671,488.87	7,051,542.21
折旧费用	4,005,832.31	3,707,752.63

无形资产摊销	1,394,422.73	1,352,966.96
其他费用	8,575,757.67	5,922,913.58
合计	161,752,210.47	196,126,662.01

#### 45. 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	256,957,493.07	214,663,668.86
利息收入	-15,240,857.36	-21,627,468.95
手续费	9,686,627.70	10,688,319.15
其他支出	12,117,604.79	10,702,194.69
合计	263,520,868.20	214,426,713.75

其他说明：

公司执行新租赁准则，租赁负债的利息费用为8,019.80万元，融资租赁的利息收入为980.42万元。

#### 46. 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	6,669,577.68	18,161,381.70
其他	3,856,550.75	2,664,331.11
合计	10,526,128.43	20,825,712.81

#### 47. 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	-1,747,002.15	9,091,088.04
处置长期股权投资产生的投资收益	165,180,399.57	-4,648,577.19
交易性金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	214,861.72
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		259,849.31
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		
债务重组收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-1,073,901.26
合计	163,701,974.57	3,843,320.62

其他说明：

报告期处置长期股权投资产生的投资收益主要是仓储物流业务完成嘉兴大恩100%股权转让交割。

## 48. 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其他非流动金融资产	-128,198.64	-1,687,642.60
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-16,166,537.23	111,147,256.88
衍生金融负债	-2,020,620.15	-5,507,631.09
合计	-18,315,356.02	103,951,983.19

## 49. 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	-19,444,341.53	-1,019,970.32
其他应收款坏账损失	-3,541,951.22	-293,646.45
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	429,258.71	413,124.31
其他非流动资产减值损失	-2,360,000.00	
合计	-24,917,034.04	-900,492.46

## 50. 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	-11,891,064.41	-19,114,909.68
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		
十二、其他		
合计	-11,891,064.41	-19,114,909.68

## 51. 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	50,776,321.90	-13,855,182.26
合计	50,776,321.90	-13,855,182.26

其他说明：

报告期内商业零售业务转租赁事项涉及的租约调整产生的资产处置收益为-716.83 万元。

## 52. 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	9,588.50		9,588.50
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	9,588.50		9,588.50
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	438,252.30	1,129,134.22	438,252.30
其他	10,034,378.21	7,630,739.67	10,034,378.21
合计	10,482,219.01	8,759,873.89	10,482,219.01

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

## 53. 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	33,550,770.05	5,707,660.72	33,550,770.05
其中：固定资产处置损失	50,311.81	15,267.35	50,311.81
无形资产处置损失	102,050.34		102,050.34
长摊待摊费用处置损失	33,398,407.90	5,692,393.37	33,398,407.90
对外捐赠	40,092.52	123,575.28	40,092.52
租户解约赔偿款	16,574,255.93	2,156,600.00	16,574,255.93
罚款及滞纳金	368,124.46	3,034,451.65	368,124.46
其他	4,056,329.07	2,803,131.29	4,056,329.07
合计	54,589,572.03	13,825,418.94	54,589,572.03

其他说明：

报告期内长摊待摊费用处置损失主要是东百城蔡塘店经营调整，原计入长摊待摊费用的装修摊余价值进行处置。

## 54. 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	107,004,376.78	39,499,882.13

递延所得税费用	-351,161.17	41,248,170.34
合计	106,653,215.61	80,748,052.47

## (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	173,821,946.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	43,455,486.59
子公司适用不同税率的影响	-1,000,138.14
调整以前期间所得税的影响	-930,557.08
非应税收入的影响	-324,894.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,551,132.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	35,468,275.88
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	25,433,910.08
所得税费用	106,653,215.61

其他说明：

□适用 √不适用

## 55. 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注第十节、第七项、第 38 点

## 56. 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	77,944,332.17	106,340,290.79
按揭保证金等受限资金转入	2,431,944.41	40,003,435.39
其他收入	13,729,716.18	26,419,199.40
合计	94,105,992.76	172,762,925.58

## (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	60,551,350.93	78,522,167.78
银行手续费支出	8,962,943.03	10,811,314.20
银行保函及保证金等	3,870,000.00	14,817,000.00
其他费用性支出	139,208,011.40	151,621,773.50
合计	212,592,305.36	255,772,255.48

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
黄金租赁业务		99,654,000.00
国内信用证		95,678,579.00
转租赁商户的租金	35,688,829.20	54,384,304.31
融资租赁借款	80,000,000.00	
合计	115,688,829.20	249,716,883.31

## (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
租赁商场租金	214,242,962.67	247,419,076.91
黄金租赁业务及手续费		102,653,537.96
归还国内信用证	98,400,000.00	
购买少数股东权益	8,944,961.71	
归还融资租赁本金及利息	38,807,055.55	
承兑汇票保证金	13,235,235.88	
其他融资费用	8,529,525.96	9,602,337.83
合计	382,159,741.77	359,674,952.70

## 57. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	67,168,730.75	177,846,731.76
加：资产减值准备	11,891,064.41	19,114,909.68
信用减值损失	24,917,034.04	900,492.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,100,280.35	41,536,237.78
使用权资产摊销	77,022,754.57	99,483,608.82
无形资产摊销	2,542,590.40	1,937,854.03
长期待摊费用摊销	83,685,000.74	90,421,928.47
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）	-17,285,452.16	19,547,575.63
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	50,311.81	15,267.35
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	18,315,356.02	-103,951,983.19
财务费用（收益以“－”号填列）	258,854,484.56	210,621,651.80
投资损失（收益以“－”号填列）	-163,701,974.57	-3,843,320.62
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-28,106,099.05	-9,301,322.22
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	27,754,937.88	50,549,492.56
存货的减少（增加以“－”号填列）	-221,949,137.72	-414,533,329.25

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	32,253,127.89	-7,989,879.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-17,454,382.97	237,560,853.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	214,058,626.95	409,916,768.24
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	158,923,406.51	428,672,897.18
减：现金的期初余额	428,672,897.18	598,172,618.62
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	-269,749,490.67	-169,499,721.44

**(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	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
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	7,500,000.00
其中：固安慧园供应链管理有限公司	7,500,000.00
取得子公司支付的现金净额	7,500,000.00

**(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	492,657,158.00
嘉兴大恩供应链管理有限公司	492,657,158.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	8,840,906.41
嘉兴大恩供应链管理有限公司	8,840,906.41
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	483,816,251.59

**(1) 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	158,923,406.51	428,672,897.18
其中：库存现金	33,238.95	13,723.25
可随时用于支付的银行存款	145,000,521.20	402,787,286.99
可随时用于支付的其他货币资金	13,889,646.36	25,871,886.94
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	158,923,406.51	428,672,897.18
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

#### 58. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 59. 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	35,859,728.75	按揭保证金、农民工工资保证金、银行保函保证金、承兑汇票保证金等
固定资产	863,538,942.15	用于抵押
投资性房地产	5,484,067,525.00	用于抵押
合计	6,383,466,195.90	

#### 60. 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
示范街区奖励	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
文旅融合发展专项资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
促进商业消费奖补资金	460,000.00	其他收益	460,000.00
绿色商场项目资金	400,000.00	其他收益	400,000.00
服务业企业奖励资金	60,000.00	其他收益	60,000.00
内贸流通统计监测样本采集费补贴	5,000.00	其他收益	5,000.00
稳岗补贴	245,995.49	其他收益	245,995.49
扩岗补贴	22,603.64	其他收益	22,603.64
留工补贴	77,000.00	其他收益	77,000.00
农村劳动力社保补差	1,251.00	其他收益	1,251.00
福安商务局奖励	10,000.00	其他收益	10,000.00
工会经费返还	325,227.55	其他收益	325,227.55
以前年度收到的政府补助本年摊销		其他收益/递延收益	1,762,500.00
合计	4,907,077.68		6,669,577.68

##### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

61. 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2) 合并成本及商誉

适用 不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(6) 其他说明

适用 不适用

2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2) 合并成本

适用 不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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
嘉兴大恩供应链管理有限公司	497,404,923.74	100	出售	2022年6月29日	实际交割日	165,180,399.57	0	0	0	0	不适用	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	平潭睿宁投资有限公司	1,000.00	2022-07-14
2	RUIZE PINGGU HONG KONG LOGISTICS LIMITED	HK\$1.00	2022-11-23

## 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	商业零售、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	商业零售、房产租赁	100.00		设立
厦门世纪东百商业管理有限公司	厦门市	厦门市	商业零售、房产租赁、物业管理		100.00	设立
福建东百红星商业广场有限公司	福州市	福州市	商业零售、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	商业零售、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	商业零售、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
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
平潭睿德资产管理服务有限公司	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	佛山市	佛山市	项目投资、运营及管理	75.00	25.00	收购

资中心（有限合伙）						
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
福建炬达丰胜实业 发展有限公司	福州市	福清市	仓储服务、普通货运		100.00	收购
北京环博达物流有 限公司	北京市	北京市	货运代理、仓储服务		100.00	收购
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
东莞东嘉供应链管 理有限公司	东莞市	东莞市	普通货物仓储服务;供应 链管理服务等		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（本期 转让，合并至 2022 年 6 月 29 日）	嘉兴市	嘉兴市	普通货物仓储服务;供应 链管理服务等		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
福清东百置业有限公司	福州市	福清市	文商旅综合开发、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		100.00	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		100.00	收购
东百控股（集团）有限公司	中国香港	中国香港	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
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	以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业管理		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、仓储设施的开发、建设与经营等		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	上海市	上海市	供应链管理、仓储服务、		100.00	设立

理有限公司			计算机信息技术咨询服务			
天津东盈供应链管理 有限公司	天津市	天津市	普通货物仓储服务;园区 管理服务;仓储设备租赁 服务;供应链管理服务等		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	普通货物仓储服务;供应 链管理服务等		100.00	收购
常熟神州通供应链 管理有限公司	常熟市	常熟市	普通货物仓储服务;供应 链管理服务等		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
福清东百文化旅游 发展有限公司	福清市	福清市	游览景区管理、商业综合 体管理服务、园区管理服务、 餐饮管理、日用百货 销售	100.00		设立
武汉市联禾华实业 有限公司	武汉市	武汉市	普通货物仓储服务、物业 管理、非居住房地产租赁		100.00	收购
福清东百物业管理 有限公司	福清市	福清市	物业管理、停车场服务		100.00	设立
福安市东百酒店管 理有限公司	福安市	福安市	酒店管理、物业管理		100.00	设立
平潭睿宁投资有限 公司	福州市	平潭县	企业资产管理、项目投资		100.00	设立
RUIZE PINGGU HONG KONG LOGISTICS LIMITED	中国 香港	中国 香港	物业管理、仓储服务、供 应链管理服务、国内货物 运输代理、装卸搬运、信 息咨询服务		100.00	设立

## (2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股 比例	本期归属于少数股 东的损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数股东权 益余额
兰州东方友谊 置业有限公司	51.55%	4,585.70		62,386.71

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	160,551.18	191,835.74	352,386.92	197,159.38	33,216.46	230,375.84	174,794.38	193,229.84	368,024.22	219,835.84	35,072.96	254,908.80

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州东方友谊置业有限公司	45,804.56	8,895.64	8,895.64	-8,025.55	54,136.50	10,205.88	10,205.88	3,085.79

## (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

## (1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期收购路遂峰持有河南菜便利 16% 少数股权，收购后公司在子公司河南菜便利的所有者权益份额由 84% 增加为 100%，在子公司河南润田的所有者权益份额由 90.08% 增加为 100%。

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

河南菜便利商贸有限公司	
购买成本/处置对价	8,944,961.71
-- 现金	8,944,961.71
-- 非现金资产的公允价值	
<b>购买成本/处置对价合计</b>	<b>8,944,961.71</b>
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	8,641,702.77
差额	303,258.94
其中：调整资本公积	303,258.94
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□ 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等		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		20.00	权益法核算

			卸服务等			
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；供应链管理咨询等		20.00	权益法核算

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	佛山睿优仓储有限公司	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	佛山睿信物流管理有限公司
流动资产	49,695,184.52	38,235,089.72	32,313,207.92	62,106,765.80	46,283,944.26	47,943,852.92	23,684,014.47	71,179,952.20
非流动资产	598,424,553.33	723,748,738.29	362,238,633.04	719,256,754.04	607,695,041.80	725,750,877.98	364,698,074.20	731,959,721.36
资产合计	648,119,737.85	761,983,828.01	394,551,840.96	781,363,519.84	653,978,986.06	773,694,730.90	388,382,088.67	803,139,673.56
流动负债	47,023,884.18	37,168,929.40	9,721,633.92	40,723,346.19	29,258,118.36	26,221,307.56	5,397,274.41	40,695,956.88
非流动负债	233,877,449.88	259,187,455.40	150,481,369.34	399,545,455.38	260,491,567.00	276,673,248.97	151,927,218.62	411,506,371.21
负债合计	280,901,334.06	296,356,384.80	160,203,003.26	440,268,801.57	289,749,685.36	302,894,556.53	157,324,493.03	452,202,328.09
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	367,218,403.79	465,627,443.21	234,348,837.70	341,094,718.27	364,229,300.70	470,800,174.37	231,057,595.64	350,937,345.47
按持股比例计算的净资产份额	73,443,680.76	93,125,488.64	46,869,767.54	68,218,943.65	72,845,860.14	94,160,034.87	46,211,518.64	70,187,469.09
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	73,443,680.76	93,125,488.64	46,869,767.54	68,218,943.65	72,845,860.14	94,160,034.87	46,211,518.64	70,187,469.09
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								

营业收入	42,075,198.04	24,503,957.14	24,209,970.73	42,106,025.95	42,053,100.77	44,404,254.36	31,554,784.26	55,612,453.89
净利润	2,989,103.09	-5,172,731.16	3,291,244.50	-9,842,627.20	-816,619.84	18,877,924.86	11,285,249.41	8,875,444.05
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	2,989,103.09	-5,172,731.16	3,291,244.50	-9,842,627.20	-816,619.84	18,877,924.86	11,285,249.41	8,875,444.05
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。

截至报告期末，公司资产总额为 144.97 亿元，负债总额为 103.70 亿元，资产负债率 71.53%。

#### 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 2022 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 549,808.73 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			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（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		7,857,111,575.00		7,857,111,575.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		7,857,111,575.00		7,857,111,575.00
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		8,472,398.72	2,326,919.56	10,799,318.28
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		7,865,583,973.72	2,326,919.56	7,867,910,893.28
（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			1,621,391.27	1,621,391.27
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>			1,621,391.27	1,621,391.27

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；本公司持有的人民币掉期业务，根据期末估值损益作为公允价值。

(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

## 9. 其他

√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、其他流动资产、一年内到期的长期应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、一年内到期的租赁负债、长期借款和租赁负债等。

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。

## 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	53.30	62.98

本企业的母公司情况的说明

公司的母公司是丰琪投资（施文义先生直接持有丰琪投资 100%股权，为公司实际控制人）。截至 2022 年 12 月 31 日，丰琪投资持有公司股份 463,611,503 股，占公司总股本的 53.30%；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 547,859,599 股，占公司总股本的 62.98%。丰琪投资及其一致行动人合计质押公司股份 363,470,000 股，上述股份质押事项股东均已按规定履行信息披露义务。

本企业最终控制方是施文义先生。

### 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

公司子公司的情况详见第十节、第九项、第 1 点“在子公司中的权益”的说明。

### 3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见第十节、第九项、第 3 点。

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
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

鑫驰投资有限公司	其他
福清兰天房地产开发有限公司	其他
福建益昊投资有限公司（原“福建福融辉投资有限公司”2022年4月更名）	其他
福建晟兴供应链科技有限公司（原“福建福融科技集团有限公司”2022年5月更名）	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
怡盛集团有限公司	其他
伟恒国际有限公司	其他
福建融峰贸易有限公司	其他
福建中联房地产开发集团有限公司	其他
广州融冠材料科技股份有限公司	其他
汇和国际有限公司	其他
恒冠贸易有限公司	其他
创峰国际控股集团有限公司	其他
福建中联兰天投资集团有限公司	其他
福建福融华实业有限公司	其他
福融新材料股份有限公司（原“福建福融新材料有限公司”2022年9月更名）	其他
福清市兰天大酒店有限公司	其他
福建鑫陆建设集团有限公司	其他
福融辉实业（福建）有限公司	其他
漳州中联天御置业有限公司	其他
厦门世纪中联置业有限公司	其他
福建晟联辉投资有限公司	其他
福清悦融庄置业有限公司	其他
福融盛（福建）包装材料有限公司	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
福建名轩装饰装修设计有限公司	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
福建鑫陆建设集团有限公司	建筑工程施工服务	535,963,695.42	840,265,463.66
福建名轩装饰装修设计有限公司	装饰装修服务	18,031,064.68	7,046,434.11
其他关联方	采购服务		46,460.18

公司与福建鑫陆建设集团有限公司、福建名轩装修设计有限公司的关联交易均在公司股东大会或董事会授权的签约额度内实施。

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	3,393,517.71	4,745,255.34
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	合同收入	1,287,081.53	1,191,179.83
深圳玛丝菲尔素时装有限公司	合同收入		539,051.83
克芮绮亚时装(中国)有限公司	合同收入	715,029.73	996,961.94
深圳市朗伊尔时装有限公司	合同收入	775,068.28	788,771.22
佛山睿优仓储有限公司	管理费收入		1,257,655.51
天津兴建供应链管理有限公司	管理费收入		2,025,121.96
成都欣嘉物流有限公司	管理费收入		2,657,493.70
佛山睿信物流管理有限公司	管理费收入	376,658.44	1,514,741.75
漳州中联天御置业有限公司	装修工程收入	762,844.04	1,204,449.54
其他关联方	销售、合同收入	517,754.28	647,750.76

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福融辉实业(福建)有限公司	办公楼		787,318.91

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

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	249,000,000.00	2019.5.23	2032.2.24	否
天津兴建供应链管理有限公司	275,446,466.32	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

#### (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	939.90	1,399.73

#### (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	佛山睿优仓储有限公司			395,219.58	15,808.78
应收账款	天津兴建供应链管理有限公司	1,072,029.52	1,072,029.52	1,072,029.52	42,881.18
应收账款	成都欣嘉物流有限公司	181,145.76	181,145.76	181,145.76	7,245.83
应收账款	佛山睿信物流管理有限公司			3,005,855.44	120,234.22
应收账款	厦门世纪中联置业有限公司	1,432.00	358.00	1,432.00	14.32
应收账款	福建中联房地产开发集团有限公司	356,774.00	97,186.78	165,416.00	19,849.92
应收账款	漳州中联天御置业有限公司	19,495.00	4,873.75	19,495.00	194.95
应收账款	福清悦融庄置业有限公司	98,745.00	4,937.25		
其他应收款	成都欣嘉物流有限公司			708.84	
其他应收款	福建鑫陆建设集团有限公司	712,042.70		167,657.66	
其他应收款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	155,648.90			
其他非流动资产	福建鑫陆建设集团有限公司			11,145,394.13	

## (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	福建鑫陆建设集团有限公司	378,815,960.88	227,049,476.23
应付账款	福建名轩装饰装修设计有限公司	3,852,630.00	1,249,799.85
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	1,302,474.59	5,438,165.19
其他应付款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	288,921.77	1,599,876.89
其他应付款	深圳玛丝菲尔素时装有限公司		32,000.00
其他应付款	克芮绮亚时装(中国)有限公司	471,857.26	1,093,571.50
其他应付款	深圳市朗伊尔时装有限公司	434,839.91	764,029.33
其他应付款	福建鑫陆建设集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	福建名轩装饰装修设计有限公司	6,131,295.33	2,522,935.79
其他应付款	兰州友谊饭店	503,093,497.89	504,697,334.27

## 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44.12亿元。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	136,055,319.69
兰州东百商业管理有限公司	353,777,357.26	336,785,899.97
合计	489,832,676.95	472,841,219.66

## 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	2021年末累计垫款金额	2022年垫款金额	2022年末止累计垫款金额
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	136,055,319.69		136,055,319.69

公司应付兰州友谊饭店资金占用费 (2)			
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)	304,189,246.35	1,603,836.38	305,793,082.73
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额= (1) + (2) - (3) - (4)	504,697,334.27	-1,603,836.38	503,093,497.89

## 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。上述案件已于2020年11月开庭审理，有关账户已于2021年1月解除冻结。

2022 年 8 月，因原被查封的房屋实地发生了施工变更，甘肃省兰州市中级人民法院解除对兰州置业上述房屋的查封，重新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 7001 至 7013 室的房屋（建筑面积约为 1.26 万平方米）。

截至本报告披露日，双方正对甘肃省兰州市中级人民法院委托的第三方鉴定单位出具的鉴定意见书进行质证，目前法院尚未有最终裁决。

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）方式购买商品房地时，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 2022 年 12 月 31 日，借款人尚未到期的贷款余额为人民币 57,316.24 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	566,142,440.17	567,233,418.58
福安东百广场项目	1,620,000.00	3,290,000.00
福清东百利桥项目	5,400,000.00	
合计	573,162,440.17	570,523,418.58

B. 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 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。截至报告期末，该笔银行贷款余额为 24,900.00 万元

C. 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 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。截至报告期末，该笔银行贷款余额为 27,544.65 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	详见下方 1-2 的说明		
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

(1) 发行短期融资券

公司在中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2021〕SCP537号）的注册额度内，于2023年3月28日发行了2023年第一期超短期融资券，发行总额为人民币1亿元，发行利率5.35%，期限180天。

#### （2）向特定对象发行股票事项

2022年12月5日、12月21日，公司分别召开第十届董事会第二十三次会议及2022年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司2022年度非公开发行A股股票方案的议案》及《关于公司2022年度非公开发行A股股票预案的议案》等相关事项（以下简称“本次发行”），同意公司向控股股东丰琪投资非公开发行股票。本次发行拟募集资金总额不超过人民币66,500万元（含本数），发行价格为3.28元/股，发行股票数量不超过202,743,900股（含本数），丰琪投资拟以现金方式全部认购，募集资金总额在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。

2023年2月22日、3月10日，公司分别召开第十届董事会第二十五次会议及2023年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票方案论证分析报告〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次向特定对象发行股票具体事宜的议案》等议案，同意公司根据《上市公司证券发行注册管理办法》等相关规定及公司股东大会授权，对2022年度向特定对象发行股票方案的部分表述进行调整。本次发行尚需上海证券交易所出具审核意见，并报中国证监会取得予以注册的决定。

## 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	43,492,312.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司2022年度母公司实现净利润20,297,758.72元，提取当年度法定盈余公积金2,029,775.87元，加上年初未分配利润810,178,648.18元，2022年末可供全体股东分配的利润为828,446,631.03元。

公司2022年度拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.05元（含税），以截至2022年12月31日公司总股本869,846,246股计算，拟派发现金红利43,492,312.30元（含税），本年度不实施资本公积转增股本和送红股。如在本次实施权益分派股权登记日之前，公司总股本发生变动的，公司拟按分配总额不变的原则，相应调整每股红利金额。公司2022年度利润分配事项尚需提交公司股东大会审议。

## 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

2023年4月11日，公司与领展房产基金子公司DREAM UP INVESTMENTS(HK) LIMITED完成了常熟神州通100%股权转让交割手续，常熟神州通100%股权暂定股权转让对价为人民币12,014.33万元，交易对手方已于交割日支付股权转让对价人民币11,014.33万元，剩余1,000万元将在常熟榕通股权转让交割时支付。公司也将继续推进与领展房产基金就常熟榕通100%股权的交割事宜。

## 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**(1) 出租人信息披露**

公司将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期通常为 1-20 年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022 年公司由于房屋及建筑物租赁产生的收入为 255,385,853.11 元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产。

**(2) 经营租赁出租人**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	255,385,853.11
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	16,220,867.35
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	907,575,735.79
第1年	239,697,350.31
第2年	178,459,463.05
第3年	143,265,148.18
第4年	111,925,051.03
第5年	87,903,706.40
5年以上	146,325,016.82

## (3) 承租人信息披露

## 承租人信息

单位：元 币种：人民币

项目	金额
租赁负债的利息费用	80,198,035.79
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,457,187.63
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	476,190.48
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	171,682,360.40
与租赁相关的总现金流出	218,011,297.19
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	
其他	

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物及其他设备，房屋及建筑物和其他设备的租赁期通常为1-20年。

## 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	3,838,949.89
1年以内小计	3,838,949.89
1至2年	
2至3年	254,973.20
合计	4,093,923.09

## (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	621,357.78	15.18	621,357.78	100.00		82,009.70	4.93	82,009.70	100.00	
按组合计提坏账准备	3,472,565.31	84.82	24,741.37	0.71	3,447,823.94	1,582,546.32	95.07	16,570.66	1.05	1,565,975.66
其中：										
账龄组合	494,827.37	12.09	24,741.37	5.00	470,086.00	1,033,589.47	62.09	16,570.66	1.60	1,017,018.81
低风险组合	2,977,737.94	72.73			2,977,737.94	548,956.85	32.98			548,956.85
合计	4,093,923.09	/	646,099.15	/	3,447,823.94	1,664,556.02	/	98,580.36	/	1,565,975.66

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	621,357.78	621,357.78	100.00	收回可能性小
合计	621,357.78	621,357.78	100.00	/

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 (%)
1 年以内	494,827.37	24,741.37	5.00
合计	494,827.37	24,741.37	5.00

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	2,977,737.94		
合计	2,977,737.94		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

本组合应收款项有足够的履约保证金或者押金，坏账风险小。

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	16,570.66	8,170.71				24,741.37
按单项计提坏账准备	82,009.70	539,348.08				621,357.78
合计	98,580.36	547,518.79				646,099.15

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
租金商户 1	421,545.00	10.30	421,545.00
租金商户 2	366,074.05	8.94	6,781.45
租金商户 3	346,724.75	8.47	
租金商户 4	332,343.99	8.12	111,333.99
租金商户 5	186,227.89	4.55	4,643.89
合计	1,652,915.68	40.38	544,304.33

## (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	4,485,389,002.58	4,555,164,868.95
合计	4,485,389,002.58	4,555,164,868.95

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	1,096,533,790.74
1 年以内小计	1,096,533,790.74
1 至 2 年	1,066,987,340.42
2 至 3 年	1,134,505,508.65

3 至 4 年	354,015,191.72
4 至 5 年	63,240,802.39
5 年以上	770,670,832.85
合计	4,485,953,466.77

## (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	4,449,562,312.45	4,519,626,735.85
押金及备用金	27,529,322.85	27,465,190.60
其他	8,861,831.47	8,837,322.48
合计	4,485,953,466.77	4,555,929,248.93

## (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）	
2022年1月1日余额	251.51		764,128.47	764,379.98
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	11,105.25			11,105.25
本期转回			210,941.18	210,941.18
本期转销				
本期核销	79.86			79.86
其他变动				
2022年12月31日余额	11,276.90		553,187.29	564,464.19

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	
坏账准备	764,379.98	11,105.25	210,941.18	79.86		564,464.19
合计	764,379.98	11,105.25	210,941.18	79.86		564,464.19

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	79.86

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
福清东百置业有限公司	关联方往来款	998,658,665.85	3年以内	22.26	
兰州东百商业管理有限公司	关联方往来款	747,124,700.00	7-11年	16.65	
固安慧园供应链管理有限公司	关联方往来款	358,704,384.05	3年以内	8.00	
福安市东百置业有限公司	关联方往来款	266,103,628.23	4年以内	5.93	
西藏信志企业管理咨询有限公司	关联方往来款	231,885,537.61	3年以内	5.17	
合计	/	2,602,476,915.74		58.01	

**(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	1,038,182,449.58	10,000,000.00	1,028,182,449.58	1,038,182,449.58	10,000,000.00	1,028,182,449.58
对联营、合营企业投资						
合计	1,038,182,449.58	10,000,000.00	1,028,182,449.58	1,038,182,449.58	10,000,000.00	1,028,182,449.58

## (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	96,114,781.00			96,114,781.00		
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	105,711,908.23			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	11,000,000.00			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		

福清东百文化旅游发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
合计	1,038,182,449.58			1,038,182,449.58	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	714,894,230.72	400,533,120.04	813,145,792.65	471,804,002.22
其他业务	1,098,681.57		1,499,860.42	609.79
合计	715,992,912.29	400,533,120.04	814,645,653.07	471,804,612.01

## (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

## 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	36,524,231.11	
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		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	214,861.72
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	36,792,808.26	214,861.72

## 6. 其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1. 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	24,403,461.74	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,907,077.68	
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	140,378.51	
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	-16,166,537.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,566,171.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-2,038,355.24	
减：所得税影响额	14,066,767.24	
少数股东权益影响额	-58,909.42	
合计	-13,328,003.83	

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
租赁准则的使用 权资产处置损益	-716.83	执行新租赁准则，转租赁事项涉及的租约调整产生的资产处置收益属于公司租赁事项，与日常经营活动相关。
嘉兴大恩的股权 转让收益	16,518.04	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。报告期完成嘉兴大恩 100%股权转让交割，实现归属于 2022 年度收益 16,518.04 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	0.63	0.0250	0.0250
扣除非经常性损益后归属于公司普 通股股东的净利润	1.02	0.0404	0.0404

## 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

董事长：施文义

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 13 日

## 修订信息

□适用 √不适用