



报备防伪码:



报备防伪号: BD5CE9AE60313515

报告文号: 闽华兴所(2015)审字A-016号

报告日期: 2015年04月23日

报备时间: 2015年04月23日 09:06:20

签字注师: 刘延东, 陈依航

福建东百集团股份有限公司

审计报告



事务所名称: 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 0591-87858259

传 真: 0591-87842345

通 信 地址: 福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

如对上述报备资料有疑问的, 请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

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

注协电话: 0591-87097009



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

闽华兴所 (2015) 审字 A-016 号

福建东百集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的福建东百集团股份有限公司 (以下简称贵公司) 财务报表, 包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表, 2014 年度的合并及母公司利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任, 这种责任包括: (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映; (2) 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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

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、审计意见

我们认为, 贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

刘东

中国注册会计师:

陈航

二〇一五年四月二十三日

合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：福建永百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、（一）	722,494,756.22	232,736,662.23	短期借款	五、（十九）	278,000,000.00	191,000,000.00
交易性金融资产				向中央银行借款			
拆出资金	五、（二）	47,235,180.00	29,446,998.10	吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
应收票据				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收账款	五、（三）	3,744,824.49	1,943,827.60	衍生金融负债			
应收款项	五、（四）	6,870,002.79	729,800,460.19	应付票据			
预付款项				预收款项	五、（二十一）	194,387,115.04	273,500,465.18
应收分保账款				卖出回购金融资产款		588,319,201.91	165,843,357.49
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收股利	五、（五）		1,739,906.85	应付职工薪酬	五、（二十二）	15,352,511.13	9,814,797.24
应收利息				应交税费	五、（二十三）	58,259,159.55	21,308,634.36
其他应收款	五、（六）	137,891,184.48	123,956,784.63	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利	五、（二十四）	6,503,688.89	6,513,247.89
存货	五、（七）	2,462,802,158.11	945,015,858.17	其他应付款	五、（二十五）	624,669,471.27	571,238,988.77
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产	五、（八）	1,084,232.83		保险合同准备金			
其他流动资产	五、（九）	31,282,417.37	426,000,000.00	代理买卖证券款			
流动资产合计		3,413,404,756.29	2,490,640,497.77	代理承销证券款			
非流动资产：				划分为持有待售的负债			
发放委托贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	五、（二十六）	63,000,000.00	
可供出售金融资产				其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		1,828,491,147.79	1,239,219,490.93
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资	五、（十一）		67,227,380.79	长期借款	五、（二十七）	936,000,000.00	842,000,000.00
投资性房地产	五、（十二）	149,333,082.19	134,926,703.50	应付债券			
固定资产	五、（十三）	313,114,617.15	359,873,873.56	其中：优先股			
在建工程	五、（十四）	3,712,710.53	14,125,504.78	永续债			
工程物资				长期应付款			
固定资产清理				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				专项应付款			
油气资产				预计负债	五、（二十八）		110,306.22
无形资产	五、（十五）	1,324,880.08	1,741,781.16	递延收益			
开发支出				递延所得税负债	五、（十八）	69,226,551.06	68,341,191.71
商誉	五、（十六）	4,887,500.00	16,466,285.77	其他非流动负债			
长期待摊费用	五、（十七）	200,285,697.28	194,827,405.39	非流动负债合计			
递延所得税资产	五、（十八）	29,198,014.26	19,380,129.38	负债合计			
其他非流动资产				所有者权益（或股本）：			
非流动资产合计		706,306,141.49	813,018,704.33	实收资本（或股本）	五、（二十九）	343,222,594.00	343,222,594.00
				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五、（三十）	42,336,396.18	42,336,396.18
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、（三十一）	174,523,996.56	155,252,112.36
				一般风险准备			
				未分配利润	五、（三十二）	652,760,044.17	525,793,520.60
				归属于母公司所有者权益合计		1,212,843,030.91	1,066,604,623.14
				少数股东权益		73,150,168.02	87,383,590.10
				所有者权益合计		1,285,993,198.93	1,153,988,213.24
				负债和所有者权益总计		4,119,710,897.78	3,303,659,202.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：



合并利润表

2014年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,746,335,463.33	2,036,736,478.08
其中：营业收入	五、（三十三）	1,746,335,463.33	2,036,736,478.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,743,970,049.37	1,963,491,367.29
其中：营业成本	五、（三十三）	1,361,470,581.49	1,608,212,163.44
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、（三十四）	35,958,374.12	39,608,303.56
销售费用	五、（三十五）	261,224,045.35	224,692,317.87
管理费用	五、（三十六）	63,248,046.01	50,462,566.67
财务费用	五、（三十七）	8,925,468.10	27,312,078.28
资产减值损失	五、（三十八）	13,143,534.30	13,203,937.47
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（三十九）	17,206,926.90	-1,651,254.95
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十）	192,484,526.30	11,559,199.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		182,772,619.21	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		212,056,867.16	83,153,055.24
加：营业外收入	五、（四十一）	1,331,857.29	2,003,793.64
其中：非流动资产处置利得		34,792.89	
减：营业外支出	五、（四十二）	31,488,836.56	6,897,391.56
其中：非流动资产处置损失		30,322,550.78	655,165.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		181,899,887.89	78,259,457.32
减：所得税费用	五、（四十三）	49,894,902.20	30,808,909.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		132,004,985.69	47,450,547.88
归属于母公司所有者的净利润		146,238,407.77	56,221,971.11
少数股东损益		-14,233,422.08	-8,771,423.23
六、其他综合收益的税后净利			
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		132,004,985.69	47,450,547.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		146,238,407.77	56,221,971.11
归属于少数股东的综合收益总额		-14,233,422.08	-8,771,423.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

志朱印红

均宋印堯

余林

合并现金流量表

2014年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额	项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				取得投资收益收到的现金		150,954,059.63	14,311,261.16
销售商品、提供劳务收到的现金		2,263,255,533.47	2,132,308,585.26	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
客户存款和同业存放款项净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		126,667.06	53,565.00
向中央银行借款净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
向其他金融机构拆入资金净增加额				投资活动现金流入小计		688,027,096.69	1,922,312,930.26
收到原保险合同保费取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,378,251.42	43,588,104.41
收到再保险业务现金净额				投资支付的现金		428,085.00	2,334,621,606.80
保户储金及投资款净增加额				质押贷款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收取利息、手续费及佣金的现金				支付其他与投资活动有关的现金	五、（四十四）3、	1,785.69	17,503.99
拆入资金净增加额				投资活动现金流出小计		56,808,122.11	2,378,227,215.20
回购业务资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		631,218,974.58	-455,914,284.94
收到的税费返还				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十四）1、	108,018,689.77	388,001,204.65	吸收投资收到的现金			
经营活动现金流入小计		2,371,274,223.24	2,520,309,789.91	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		2,294,633,862.86	2,553,050,800.23	取得借款收到的现金		447,000,000.00	1,033,000,000.00
客户贷款及垫款净增加额				发行债券收到的现金			
存放中央银行和同业款项净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金			
支付原保险合同赔付款项的现金				筹资活动现金流入小计		447,000,000.00	1,033,000,000.00
支付利息、手续费及佣金的现金				偿还债务支付的现金		203,000,000.00	101,000,000.00
支付保单红利的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,487,775.86	19,704,327.42
支付给职工以及为职工支付的现金		97,331,808.01	74,070,977.73	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的各项税费		129,453,940.84	122,910,421.43	支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十四）4、	2,317,500.00	7,100,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十四）2、	230,510,216.26	489,735,392.18	筹资活动现金流出小计		207,805,275.86	127,804,327.42
经营活动现金流出小计		2,751,929,827.97	3,239,767,591.57	筹资活动产生的现金流量净额		239,194,724.14	905,195,672.58
经营活动产生的现金流量净额		-380,655,604.73	-719,457,801.66	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
二、投资活动产生的现金流量：				五、现金及现金等价物净增加额	五、（四十五）1、	489,758,093.99	-270,176,414.02
收回投资所收到的现金		536,946,370.00	1,907,948,104.10	加：期初现金及现金等价物余额	五、（四十五）1、	232,736,662.23	502,913,076.25
取得投资收益收到的现金				六、期末现金及现金等价物余额	五、（四十五）1、	722,494,756.22	232,736,662.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2014年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他	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
一、上年年末余额	343,222,594.00				42,336,396.18				155,252,112.36	525,793,520.60
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、本年年初余额	343,222,594.00				42,336,396.18				155,252,112.36	525,793,520.60
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额										
(二)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积									19,271,884.20	-19,271,884.20
2.对所有者(或股东)的分配									19,271,884.20	-19,271,884.20
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	343,222,594.00				42,336,396.18				174,523,996.56	652,760,044.17
所有者权益合计										

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



合并所有者权益变动表 (续)

2014年度

编制单位: 福建东南集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他	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
一、上年年末余额	343,222,594.00				41,443,756.19				150,567,715.78	
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、本年年初余额	343,222,594.00				41,443,756.19				150,567,715.78	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					892,639.99				4,684,396.58	
(一) 综合收益总额									51,537,574.53	
(二) 所有者投入和减少资本									56,221,971.11	
1. 所有者投入资本					892,639.99					
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					892,639.99					
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积									4,684,396.58	
2. 对所有者 (或股东) 的分配									4,684,396.58	
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	343,222,594.00				42,336,396.18				155,252,112.36	
少数股东权益									87,383,590.10	
所有者权益合计									525,793,520.60	
所有者权益合计									1,153,988,213.24	

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

朱志红印

宋均尧印

宋均尧印

母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：福建东百集团股份有限公司				单位：元 币种：人民币							
项目		附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额			
流动资产：					流动负债：						
货币资金			338,701,527.78	126,895,164.55	短期借款			278,000,000.00			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			10,978,680.00	5,804,926.10	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债						
衍生金融资产					衍生金融负债						
应收票据					应付票据						
应收账款		十四、（一）	148,095.98	243,980.62	应付账款			91,821,998.37			
预付款项			1,072,461.57	1,249,478.53	预收款项			123,584,942.38			
应收利息				214,016.44	应付职工薪酬			6,153,547.13			
应收股利					应交税费			42,389,699.30			
其他应收款		十四、（二）	1,662,642,480.69	1,730,393,450.09	应付利息						
存货			7,462,079.44	9,012,910.80	应付股利			6,503,688.89			
划分为持有待售的资产					其他应付款			169,639,447.50			
一年内到期的非流动资产			626,180.47		划分为持有待售的负债						
其他流动资产			24,078,580.05	86,000,000.00	一年内到期的非流动负债						
流动资产合计			2,045,710,085.98	1,959,813,927.13	其他流动负债			63,000,000.00			
非流动资产：					流动负债合计			781,093,323.57			
可供出售金融资产			4,449,640.00	4,449,640.00	非流动负债：						
持有至到期投资					长期借款			808,000,000.00			
长期应收款					应付债券						
长期股权投资		十四、（三）	654,570,541.35	629,440,435.87	其中：优先股						
投资性房地产					永续债						
固定资产					长期应付款						
在建工程			125,836,975.54	139,184,233.46	长期应付职工薪酬						
工程物资			1,387,154.53	764,022.00	专项应付款						
固定资产清理					预计负债						
生产性生物资产					递延收益						
油气资产					递延所得税负债			68,341,191.71			
无形资产			1,192,628.28	1,593,757.64	其他非流动负债						
开发支出					非流动负债合计			69,226,551.06			
商誉					负债合计			877,226,551.06			
长期待摊费用			39,158,364.93	51,325,955.04	所有者权益（或股东权益）：			810,341,191.71			
递延所得税资产			1,069,831.82	4,774,107.63	实收资本（或股本）			1,658,319,874.63			
其他非流动资产					其他权益工具			1,769,009,572.96			
非流动资产合计			827,665,136.45	831,532,151.64	其中：优先股			343,222,594.00			
					永续债						
					资本公积			56,644,838.67			
					减：库存股						
					其他综合收益						
					专项储备						
					盈余公积			174,523,996.56			
					未分配利润			155,252,112.36			
					所有者权益（或股东权益）合计			640,663,918.57			
资产总计			2,873,375,222.43	2,791,346,078.77	负债和所有者权益（或股东权益）总计			467,216,960.78			
					负债和所有者权益（或股东权益）总计			1,022,336,505.81			
								2,791,346,078.77			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司利润表

2014年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、（四）	827,248,913.01	1,022,797,176.05
减：营业成本	十四、（四）	669,980,128.46	825,895,443.71
营业税金及附加		13,731,982.57	17,182,648.96
销售费用		56,636,057.52	61,980,357.30
管理费用		44,701,348.88	38,883,198.82
财务费用		-15,361,961.01	13,970,593.64
资产减值损失		-37,199.04	-97,976.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		4,547,498.90	-405,163.05
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（五）	166,200,949.73	2,515,166.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		47,888,605.48	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		228,347,004.26	67,092,913.13
加：营业外收入		1,060,485.94	894,257.23
其中：非流动资产处置利得		34,402.33	
减：营业外支出		14,018,235.59	4,594,882.92
其中：非流动资产处置损失		13,050,693.13	198,318.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		215,389,254.61	63,392,287.44
减：所得税费用		22,670,412.62	16,548,321.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		192,718,841.99	46,843,965.81
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		192,718,841.99	46,843,965.81
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2014年度

编制单位：福建东百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,018,537,035.49	1,138,619,796.63
收到的税费返还			1,516,692,413.29
收到其他与经营活动有关的现金		265,664,324.22	
经营活动现金流入小计		1,284,201,359.71	2,655,312,209.92
购买商品、接受劳务支付的现金		808,340,104.37	875,580,081.16
支付给职工以及为职工支付的现金		37,297,668.90	28,341,114.87
支付的各项税费		36,868,599.27	58,504,844.25
支付其他与经营活动有关的现金		509,176,185.75	2,319,762,652.47
经营活动现金流出小计		1,391,682,558.29	3,282,188,692.75
经营活动产生的现金流量净额		-107,481,198.58	-626,876,482.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		132,381,150.00	847,918,381.40
取得投资收益收到的现金		27,165,135.35	5,162,243.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		76,700.00	
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		159,622,985.35	853,080,624.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,335,738.81	7,077,870.48
投资支付的现金		5,407,405.00	1,133,621,606.80
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		17,385.10	17,385.10
投资活动现金流出小计		10,760,528.91	1,140,716,862.38
投资活动产生的现金流量净额		148,862,456.44	-287,636,237.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		419,000,000.00	905,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		419,000,000.00	905,000,000.00
偿还债务支付的现金		175,000,000.00	101,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		71,323,082.67	32,427,893.21
支付其他与筹资活动有关的现金		2,267,500.00	6,850,000.00
筹资活动现金流出小计		248,590,582.67	140,277,893.21
筹资活动产生的现金流量净额		170,409,417.33	764,722,106.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		211,806,363.23	-149,790,614.00
加：期初现金及现金等价物余额		126,895,164.55	276,685,778.55
六、期末现金及现金等价物余额		338,701,527.78	126,895,164.55

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



2014年度

单位: 元 币种: 人民币

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

10

法定代表人:

财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司的基本情况

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

本公司股票于1993年在上海证券交易所上市交易，公司总股本343,222,594股。其中有限售条件流通股1,057,057股，占总股本0.31%，无限售条件流通股342,165,537股，占总股本99.69%。福建丰琪投资有限公司为本公司控股股东，截至报告期末持有本公司无限售流通股100,227,419股，持股比例29.20%。

公司以百货零售为主业，兼营商业物业管理、广告信息、酒店餐饮、房地产开发业务。

公司注册及办公地点：福建省福州市八一七北路84号东百大厦17-18层

公司财务报告于2015年4月23日经第八届第九次董事会会议批准通过。

合并财务报表范围及其变化情况：

本公司合并财务报表范围的主要子公司详见“其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比，本年因新设成立纳入合并范围的子公司有福建东百红星商业广场有限公司。

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

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并报表编制范围

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

2. 合并程序

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

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合

并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司以及业务

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

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

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

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

（2）处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

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

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，

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

B. 分步处置股权至丧失控制权

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

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

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间

的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）外币业务

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。

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

（十）金融工具

1. 金融工具分为下列五类

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

（2）持有至到期投资；

（3）贷款和应收款项；

（4）可供出售金融资产；

（5）其他金融负债。

2. 确认依据和计量方法

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

金融工具的计量方法：

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

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

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

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

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

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

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

金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

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

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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

(2) 金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原

直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

金融负债的终止确认条件

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

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

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

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。

金融资产（不含应收款项）减值测试方法及会计处理方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

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

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

的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

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

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

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

（十一）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方组合	公司的关联方	不计提坏账准备
备用金组合	备用金	不计提减值准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年(含2年)	10	10
2-3年(含3年)	15	15
3-4年(含4年)	50	50
4-5年(含5年)	70	70
5年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

（十二）存货

1. 存货的分类

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

2. 存货取得和发出的计价方法

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

发出存货的计价方法：采用先进先出法核算。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

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

（1）存货可变现净值的确定依据：为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。

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

（十三）划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（1）企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（2）企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（3）该项转让将在一年内完成。

（十四）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响。

2. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算: 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 采用成本法核算。

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

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

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

（3）处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有

者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（十五）投资性房地产

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

公司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。

（十六）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

2. 折旧方法

类别	估计残值率	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	25-45 年	2.11-4.75%
机器设备	5%	8-15 年	6.33-11.88%
电子设备	5%	5 年	19.00%
运输设备	5%	5 年	19.00%
其他设备	5%	5 年	19.00%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- （2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权

时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上；

（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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

（十七）在建工程

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

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

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

（2）借款费用已发生；

（3）为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化的期间

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

3. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（十九）无形资产

1. 无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

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

按公允价值确定其入账价值。

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本会计政策之第（十九）项“长期资产减值”。

（二十）长期资产减值

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

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

进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十一）长期待摊费用

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

（二十二）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

（1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，

按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

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

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

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

3. 辞退福利

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

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利

净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

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

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

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

（二十四）股份支付

1. 股份支付的种类

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

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

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

债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

（1）将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

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

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

（二十五）收入

1. 销售商品

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

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

2. 提供劳务

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

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳

务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

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

①物业管理在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

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

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

3. 让渡资产使用权

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

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量

4. 房产租赁

房产租赁按与承租方签订的合同或协议规定，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认房产租赁收入的实现。

（二十六）政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助。对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。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判断依据及会计处理方法

本公司所取得的与资产相关的政府补助之外的政府补助界定为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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

1. 递延所得税资产的确认

（1）公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

2. 递延所得税负债的确认

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十八）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

2. 融资租赁的会计处理方法

（3）承租人的会计处理

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

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

（4）出租人的会计处理

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

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十九）其他重要的会计政策和会计估计

1. 资产证券化业务

公司设立特殊目的主体作为结构化融资的载体，公司把金融资产转移到特殊目的主体，

如果公司能够控制该特殊目的主体，这些特殊目的主体则视同为子公司而纳入公司合并财务报表的范围。

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

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

2. 套期会计

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

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

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

（2）该套期预期高度有效，且符合公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

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

（4）套期有效性能够可靠地计量；

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

公允价值套期满足上述条件的，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

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

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

套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

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

3. 衍生金融工具

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

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

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

（三十）重要会计政策和会计估计的变更

1. 报告期公司发生重要会计政策变更事项

根据2014年财政部新发布和修订的《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》、《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》等具体准则的规定，公司第八届董事会第六次会议通过《关于会计政策变更的议案》，决定于2014年7月1日起执行上述企业会计准则。

执行新会计准则对公司的具体影响如下：

（1）根据修订后的《企业会计准则第2号-长期股权投资》的相关规定，对公司持有

的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整事项如下：

调整内容	受影响的报表项目名称	影响金额（元）	
		2013年12月31日	2014年12月31日
将在“长期股权投资—福建海峡银行股份有限公司”核算的股权投资，追溯调整至“可供出售金融资产”	可供出售金融资产	4,449,640.00	4,449,640.00
	长期股权投资	-4,449,640.00	-4,449,640.00

该项会计政策的调整，仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目的金额产生影响，对公司报告期末资产、负债、净资产及报告期净利润不产生任何影响。

（2）根据修订后的《企业会计准则第9号-职工薪酬》规定，公司对职工薪酬的相关会计政策进行了重述，该事项对公司报告期末资产、负债、净资产及报告期净利润不产生任何影响。

（3）根据修订后的《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》、《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》、《企业会计准则第40号-合营安排》的规定，公司已按上述准则进行了核算与披露，以上会计政策的变更对公司财务报表无重大影响。

2. 报告期公司发生重要会计估计变更

根据2014年10月24日《财政部国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税[2014]75号）规定，公司第八届董事会第八次会议通过《关于会计估计变更的议案》，决定从2014年1月1日起对所有企业持有的单位价值不超过5,000元的固定资产，一次性计入当期成本费用，不再分年度计算折旧；以上会计估计的变更对公司财务报表影响如下：

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
根据2014年10月24日《财政部国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税[2014]75号）规定	公司第八届董事会第八次会议审议通过	2014年10月1日	资产—固定资产	-2,757,509.10
			资产—存货（开发成本—折旧）	163,584.13
			净利润	-1,945,443.73
			净资产	-1,945,443.73

该会计估计变更对公司报告净利润产生的影响数为：-1,945,443.73元。

3. 前期会计差错更正：无。

（三十一）其他

1. 2014年5月14日，公司第八届董事会第三次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》；2014年5月31日，上述议案亦获得公司2014年第二次临时股东大会审议通过。2014年12月25日，根据中国证券监督管理委员会《关于核准福建东百集团股份有限公司非公开发行股票的批复》证监许可[2014]1424号，核准同意本公司非公开发行不超过105,891,980股人民币普通股。本公司本次最终非公开发行股票105,891,980股（每股面值1元），申请增加注册资本人民币105,891,980元，变更后的注册资本为人民币449,114,574元。经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审验，截至2015年3月26日止，本公司本次非公开发行的人民币普通股105,891,980股，每股面值人民币1元，由发行人和承销商确定的发行价格为每股人民币6.11元，募集资金总额为人民币646,999,997.80元，扣除各项发行费用人民币6,907,999.98元后，募集资金净额为人民币640,091,997.82元，其中增加实收资本（股本）人民币105,891,980元（人民币壹亿零伍佰捌拾玖万壹仟玖佰捌拾万元整）、增加资本公积人民币534,200,017.82元。

2. 2014年1月10日，经公司第七届董事会第十九次会议审议通过，同意公司将其与控股子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有的福州丰富房地产有限公司35%股权以人民币25,000万元的价格转让给福州中胜投资发展有限公司（现更名为福建中胜投资发展有限公司）。截止报告期末，福建中胜投资发展有限公司已按照《股权转让协议》约定支付全部股权转让款。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税服务收入	17%、13%、6%、2%
消费税	应纳税销售收入	5%
营业税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表主要项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	27,701.77	166,129.36
银行存款	716,156,905.99	210,244,480.27
其他货币资金	6,310,148.46	22,326,052.60
合计	722,494,756.22	232,736,662.23

A. “其他货币资金”主要为存出投资款2,821,592.62元及委托银行收款3,488,555.84元，不存在受限情况。

B. 报告期不存在使用权受限制的资金。

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		
其中：1. 债券工具投资		
2. 权益工具投资		
3. 衍生金融资产		
4. 其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	47,235,180.00	29,446,998.10
其中：1. 债券工具投资		
2. 权益工具投资	47,235,180.00	29,446,998.10
3. 其他		
合计	47,235,180.00	29,446,998.10

1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的说明

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期公允价值变动损益17,206,926.90元，具体详见本附注九（一）点说明。

（2）2014年末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为二级市场买入的股票，投资变现不存在重大限制。

（三）应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,048,943.99	92.10	304,119.50	7.51	3,744,824.49	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	1,943,827.60
其中：账龄组合	4,048,943.99	92.10	304,119.50	7.51	3,744,824.49	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	1,943,827.60
关联方组合										
备用金组合										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	347,161.00	7.90	347,161.00	100.00						
合计	4,396,104.99	100.00	651,280.50	14.81	3,744,824.49	2,271,042.91	100.00	327,215.31	14.41	1,943,827.60

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	3,909,588.01	195,479.40	5.00
1-2年 (含2年)	30,609.00	3,060.90	10.00
2-3年 (含3年)	3,726.80	559.02	15.00
3-4年 (含4年)			
4-5年 (含5年)			
5年以上	105,020.18	105,020.18	100.00
合计	4,048,943.99	304,119.50	7.51

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 529,384.08 元；本期转回坏账准备金额 19,090.30 元。

3. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	186,228.59

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
福建三维恒信户外传媒有限公司	603,224.00	13.72	30,161.20
汉海信息技术(上海)有限公司	537,671.00	12.23	26,883.55
厦门国美电器有限公司	359,312.80	8.17	17,965.64
福建石山水西餐酒廊有限公司	277,881.00	6.32	277,881.00
福建五丰大商场有限公司	178,202.70	4.05	8,910.14
合计	1,956,291.50	44.49	361,801.53

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	4,985,413.51	72.57	727,918,035.19	99.74
1至2年	2,164.28	0.03		
2至3年			1,882,425.00	0.26
3年以上	1,882,425.00	27.40		
合计	6,870,002.79	100.00	729,800,460.19	100.00

账龄超过1年的预付款项系子公司兰州东百投资有限公司根据合同预付15%购房款。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款合计数的比例 (%)
甘肃欣荣置业有限公司	1,882,425.00	27.40
无添加贸易(上海)有限公司	790,417.57	11.51
中铁建工集团有限公司	710,394.35	10.34
甘肃电力公司兰州供电公司	630,000.00	9.17
福建省烟草公司福州分公司	533,315.00	7.76
合计	4,546,551.92	66.18

(五) 应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托理财		1,739,906.85
合计		1,739,906.85

（六）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	132,527,865.45	91.25	5,557,913.74	4.19	126,969,951.71	123,079,212.80	94.27	5,047,852.00	4.10	118,031,360.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,764,824.93	6.72	843,592.16	8.64	8,921,232.77	7,454,946.68	5.71	1,529,522.85	20.52	5,925,423.83
其中：账龄组合	8,631,624.06	5.94	843,592.16	9.77	7,788,031.90	5,763,372.55	4.41	1,529,522.85	26.54	4,233,849.70
关联方组合										
备用金组合	1,133,200.87	0.78			1,133,200.87	1,691,574.13	1.30			1,691,574.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,944,011.97	2.03	944,011.97	32.07	2,000,000.00	31,090.20	0.02	31,090.20	100.00	
合计	145,236,702.35	100.00	7,345,517.87	5.06	137,891,184.48	130,565,249.68	100.00	6,608,465.05	5.06	123,956,784.63

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账金额	计提比例%	计提理由
兰州七里河拆迁安置指挥部	85,088,438.80			代垫款项，低风险
福建元洪房地产有限公司	14,904,466.82			预付租金，低风险
兰州市人力资源和社会保障局	13,616,700.00			农民工保证金，低风险
厦门湖里区蔡塘社区居民委员会	6,456,554.83	322,827.74	5.00	预付租金，低风险
三信集团（莆田）运营有限公司	5,235,086.00	5,235,086.00	100.00	合同纠纷，起诉中
兰州市城乡建设局	4,172,619.00			墙改基地，低风险
兰州市土地登记交易信息中心	3,054,000.00			预付土地出让金低风险
合计	132,527,865.45	5,557,913.74		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	7,960,596.95	398,029.83	5.00
1-2年（含2年）	163,902.45	16,390.25	10.00
2-3年（含3年）	78,042.14	11,706.32	15.00
3-4年（含4年）	23,233.52	11,616.76	50.00
4-5年（含5年）			
5年以上	405,849.00	405,849.00	100.00
合计	8,631,624.06	843,592.16	9.77

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,161,911.48 元；本期收回或转回坏账准备金额 123,021.49 元。

3. 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	301,837.17

4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
兰州项目垫付款（七里河拆迁指挥部）	85,088,438.80	79,790,126.80
押金	40,959,528.65	40,732,217.00
其他	19,188,734.90	10,042,905.88
合计	145,236,702.35	130,565,249.68

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
兰州七里河拆迁安置指挥部	代垫款项	85,088,438.80	1-4年	58.59	
福建元洪房地产有限公司	合同押金	14,904,466.82	1年内	10.26	
兰州市人力资源和社会保障局	农民工保证金	13,616,700.00	1年内	9.38	
厦门湖里区蔡塘社区居民委员会	租金	6,456,554.83	1年内	4.45	322,827.74
三信集团（莆田）商业运营有限公司	合同纠纷	5,235,086.00	2-5年内	3.60	5,235,086.00
合计		125,301,246.45		86.28	5,557,913.74

（七）存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,281,518.26		1,281,518.26	1,482,783.69	47,820.00	1,434,963.69
在产品						
库存商品	14,883,547.40	24,135.36	14,859,412.04	17,126,899.48	29,541.68	17,097,357.80
开发成本	2,446,661,227.81		2,446,661,227.81	926,483,536.68		926,483,536.68
合计	2,462,826,293.47	24,135.36	2,462,802,158.11	945,093,219.85	77,361.68	945,015,858.17

开发成本分类项目如下

项目	开发时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
兰州中心	2012年7月	2016年12月	610,000.00	1,459,808,901.76	898,793,249.68
福安东百广场	2014年5月	2018年6月	258,000.00	986,852,326.05	27,690,287.00
合计			868,000.00	2,446,661,227.81	926,483,536.68

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	47,820.00			47,820.00		
在产品						
库存商品	29,541.68	15,564.76		20,971.08		24,135.36
合计	77,361.68	15,564.76		68,791.08		24,135.36

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

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，报告期末开发成本中兰州国际商贸中心项目资本化利息金额 95,192,179.03 元。

福安东百广场项目报告期末开发成本中资本化利息金额 35,276,985.97 元。

（八）一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期待摊费用	1,084,232.83	
合计	1,084,232.83	

（九）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
短期保本型理财产品		426,000,000.00
商业预售卡预征增值税及附加	24,078,580.05	
待抵扣增值税进项税	3,227,072.32	
兰州国际商贸中心项目商品房预售款预征营业税及附加	3,976,765.00	
合计	31,282,417.37	426,000,000.00

（十）可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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

2. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金分红
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
福建海峡银行股份有限公司	4,449,640.00			4,449,640.00					0.17	244,161.05
江苏炎黄在线股份游戏那公司	50,000.00			50,000.00	50,000.00			50,000.00		
合计	4,499,640.00			4,499,640.00	50,000.00			50,000.00	0.17	244,161.05

3. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

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

（十一）长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益	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		
联营企业											
福州丰富房地产有限公司	67,227,380.79		67,227,380.79								
小计	67,227,380.79		67,227,380.79								

注：本期减少投资主要是处置公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%股权减少投资成本 6,722.74 万元。

（十二）投资性房地产

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	202,279,260.72			202,279,260.72
2. 本期增加金额	51,877,042.74			51,877,042.74
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	51,877,042.74			51,877,042.74
（3）企业合并增加				
... ..				
3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
... ..				
4. 期末余额	254,156,303.46			254,156,303.46
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	67,352,557.22			67,352,557.22
2. 本期增加金额	37,470,664.05			37,470,664.05
（1）计提或摊销	8,157,960.83			8,157,960.83
(2) 固定资产-累计折旧转入	29,312,703.22			29,312,703.22
3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
... ..				
4. 期末余额	104,823,221.27			104,823,221.27
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
（1）计提				
... ..				
3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
... ..				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	149,333,082.19			149,333,082.19
2. 期初账面价值	134,926,703.50			134,926,703.50

其他说明：

A. 报告期新增投资性房地产系公司子公司部分自用房产面积转为租赁使用。

B. 公司不存在未办妥产权证书的情况。

（十三）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	550,524,479.06	17,933,882.52	12,085,512.97	48,147,026.05	10,015,690.79	638,706,591.39
2. 本期增加金额	110,019.00		2,427,024.02	1,955,903.84	654,704.74	5,147,651.60
（1）购置	110,019.00		2,427,024.02	1,955,903.84	654,704.74	5,147,651.60
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
....						
3. 本期减少金额	65,094,689.74	3,030,282.15	1,699,169.00	15,394,573.91	2,206,798.38	87,425,513.18
（1）处置或报废	13,217,647.00	3,030,282.15	1,699,169.00	15,394,573.91	2,206,798.38	35,548,470.44
（2）转入投资性房地产	51,877,042.74					51,877,042.74
4. 期末余额	485,539,808.32	14,903,600.37	12,813,367.99	34,708,355.98	8,463,597.15	556,428,729.81
二、累计折旧						
1. 期初余额	208,554,775.32	14,180,741.17	6,795,048.85	42,476,478.85	6,825,673.64	278,832,717.83
2. 本期增加金额	13,765,511.70	571,847.14	2,208,996.99	2,936,591.25	1,639,016.59	21,121,963.67
（1）计提	13,765,511.70	571,847.14	2,208,996.99	2,936,591.25	1,639,016.59	21,121,963.67
....						
3. 本期减少金额	36,077,215.21	2,692,590.65	1,614,210.55	14,499,156.28	1,757,396.15	56,640,568.84
（1）处置或报废	6,764,511.99	2,692,590.65	1,614,210.55	14,499,156.28	1,757,396.15	27,327,865.62
（2）转入投资性房地产	29,312,703.22					29,312,703.22
4. 期末余额	186,243,071.81	12,059,997.66	7,389,835.29	30,913,913.82	6,707,294.08	243,314,112.66
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	299,296,736.51	2,843,602.71	5,423,532.70	3,794,442.16	1,756,303.07	313,114,617.15
2. 期初账面价值	341,969,703.74	3,753,141.35	5,290,464.12	5,670,547.20	3,190,017.15	359,873,873.56

2. 公司固定资产抵押情况详见本附注五（四十六）“所有权受限制的资产”。

3. 报告期内公司无闲置固定资产。

4. 报告期内不存在已经达到预定可使用状态并办理竣工决算未结转固定资产的工程项目。

5. 公司不存在未办妥产权证书的情况。

（十四）在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	3,712,710.53		3,712,710.53	14,125,504.78		14,125,504.78
合计	3,712,710.53		3,712,710.53	14,125,504.78		14,125,504.78

2. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产	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
系统开发费	72,064.05		72,064.05		72,064.05		100.00	100.00				自有资金
装修工程	107,680,482.09	12,935,770.28	51,290,617.81		61,788,332.09	2,438,056.00	59.65	59.65				自有资金
B楼改扩建项目	356,104,900.00		895,474.53			895,474.53	0.25	0.25				
其他	3,242,102.85	1,189,734.50	1,556,805.35		2,367,359.85	379,180.00	84.71	84.71				自有资金
合计	467,099,548.99	14,125,504.78	53,814,961.74		64,227,755.99	3,712,710.53						

（十五）无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				2,683,338.09	2,683,338.09
2. 本期增加金额				212,758.66	212,758.66
（1）购置				212,758.66	212,758.66
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
... ..					
3. 本期减少金额					
（1）处置					
... ..					
4. 期末余额				2,896,096.75	2,896,096.75
二、累计摊销					
1. 期初余额				941,556.93	941,556.93
2. 本期增加金额				629,659.74	629,659.74
（1）计提				629,659.74	629,659.74
... ..					
3. 本期减少金额					
（1）处置					
... ..					
4. 期末余额				1,571,216.67	1,571,216.67
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				1,324,880.08	1,324,880.08
2. 期初账面价值				1,741,781.16	1,741,781.16

（十六）商誉

1. 商誉账面原值

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

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提		处置		
溢价收购厦门东百购物中心有限公司	4,600,000.00		11,578,785.77			16,178,785.77
福州乐天百货有限公司（现为福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司）	13,917,866.94					13,917,866.94
合计	18,517,866.94		11,578,785.77			30,096,652.71

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

A、本公司于 2006 年收购福建洲际大酒店有限公司（以下简称洲际酒店）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。由于洲际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，本公司购买洲际酒店的目的是实现集团经营的多元化，同时为集团公司的客户提供配套服务。根据实际情况，确定洲际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。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洲际酒店商誉进行评估，评估采用收益法测算的企业整体价值减去采用资产基础法测算的企业有形资产及可确指的无形资产价值差额的方法。据闽华兴评报字（2015）第 006 号评估报告，洲际酒店商誉评估值为 854.43 万元，评估增值 365.68 万元，因此不计提减值准备。

B、本公司于 2007 年 6 月 1 日收购福州乐天百货有限公司（后更名为福建东方百货群升购物中心有限公司、福建东方元洪购物广场有限公司福州群升分公司）75%的股权，收购价格 16,323,281.00 元，收购日该公司账面净资产份额为 2,155,414.06 元。该公司是租赁其他公司的房产用于经营百货业务，主要资产即商场的装修费，因此该公司的账面净资产视同为可辨认净资产公允价值，收购价与其差额 14,167,866.94 元确认为商誉。但因 2008 年本公司将股权转让款提前支付，按 2007 年现值计价后 2008 年调减多确认的商誉 25 万元。

2012 年末公司采用收益法测算的企业整体价值减去采用资产基础法测算的企业有形资产及可确指的无形资产价值差额的方法，对子公司商誉对应的资产组进行减值测试，确认子公司福建东方百货群升购物中心有限公司商誉减值并计提商誉减值准备金额 765 万元。2013 年 1 月根据公司第七届董事会第十二次会议审议通过的关于"同意由福建东百元洪购物广场有限公司吸收合并福建东方百货群升购物中心有限公司"的决议，公司于 2013 年 6 月底完成了两家子公司吸收合并工作。福建东方百货群升购物中心有限公司被吸收合并后，原公司名注销，新公司工商注册名称为“福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司”（简称群升分公司）。合并后群升分公司持续经营，但其法人主体资格灭失，对原账面商誉余额 6,267,866.94 元全额做减值处理。

C、本公司于 2010 年 12 月 17 日收购厦门东百购物广场有限公司 100%的股权，收购价格 900 万元，该公司也是租赁其他公司的房产用于经营百货业务，主要资产即商场的装修费，因此该公司的账面净资产视同为可辨认净资产公允价值。收购日该公司可辨认净资产公允价值-1,167.88 万元，收购价与公允价值的差额 2,067.88 万元确认为商誉，2011 年末本公司对原取得的被购买方负债的公允价值进行调整，同时调减商誉 450 万元。

2013 年末，公司采用收益法测算的企业整体价值减去采用资产基础法测算的企业有形资产及可确指的无形资产价值差额的方法，对子公司商誉对应的资产组进行减值测试，确认子公司厦门东百购物中心有限公司商誉减值并计提商誉减值准备金额 460 万元。

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厦门东百购物广场有限公司商誉进行评估，评估采用收益法测算的企业整体价值减去采用资产基础法测算的企业有形资产及可确指的无形资产价值差额的方法。据闽华兴评报字（2015）第 007 号评估报告，报告期厦门东百购物广场有限公司商誉评估值为零，评估减值 1,157.88 万元，因此全额计提减值准备。

(十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修	158,258,712.76	66,463,789.83	33,508,308.07	22,539,678.52	168,674,516.00
ERP系统开发软件\硬件	1,172,180.83	72,064.05	302,719.53	40,385.72	901,139.63
其他	35,396,511.80	2,559,455.79	6,251,960.10	993,965.84	30,710,041.65
合计	194,827,405.39	69,095,309.67	40,062,987.70	23,574,030.08	200,285,697.28

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,188,039.72	797,009.93	2,171,333.84	542,833.46
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	99,614,704.28	24,903,676.07	33,959,544.20	8,489,886.05
长期股权投资差额	5,305,075.08	1,326,268.77	19,445,075.07	4,861,268.77
交易性金融资产公允价值变动损益	8,684,237.96	2,171,059.49	21,944,564.39	5,486,141.10
合计	116,792,057.04	29,198,014.26	77,520,517.50	19,380,129.38

2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的公允价值变动	3,541,437.39	885,359.35		
拆迁补偿款延期纳税	273,364,766.84	68,341,191.71	273,364,766.84	68,341,191.71
合计	276,906,204.23	69,226,551.06	273,364,766.84	68,341,191.71

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,882,894.00	5,296,871.28
可抵扣亏损	28,069,126.05	21,994,853.20
合计	32,952,020.05	27,291,724.48

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2014年			
2015年	5,726,614.77	5,726,614.77	
2016年	2,503,907.72	2,503,907.22	
2017年	12,229,816.36	12,249,816.36	
2018年	1,616,734.33	1,514,514.85	
2019年	5,992,052.87		
合计	28,069,126.05	21,994,853.20	

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

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 343,048,485.00 元，其中：搬家补助费人民币 70,620.00 元；经营补助费人民币 706,200.00 元；二次装修补偿费 6,799,260.00 元；按财政评估的货币安置补助费人民币 335,472,405.00 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 307,187,249.13 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 68,341,191.71 元。公司于 2014 年 10 月开始拆除 B 楼并进行改扩建，该项目总投资额 3.56 亿元，拟用于该递延所得税负债的扣除项目，并在以后年度按照新 B 楼的折旧年限进行分摊并转入所得税费用。

（十九）短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	278,000,000.00	49,000,000.00
保证借款		28,000,000.00
信用借款		114,000,000.00
合计	278,000,000.00	191,000,000.00

2. 短期借款分类的说明:

(1) 抵押借款以百华大厦、利嘉大广场为抵押物, 抵押情况详见本附释五(四十六)“所有权受限制的资产”的说明。

(2) 报告期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款情况。

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	186,211,807.87	273,471,544.84
应付工程款	3,182,374.81	
应付采购款	117,499.36	28,920.34
其他	4,875,433.00	
合计	194,387,115.04	273,500,465.18

2. 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

账龄超过1年的应付账款余额为2,697,423.44元, 主要是尚未与供应商结算的款项, 不存在账龄超过1年的大额应付账款。

(二十一) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收商业预售卡款	121,438,564.71	162,953,640.36
预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款	461,930,107.09	
预收租户租金、物业费	1,254,544.43	
其他	3,695,985.68	2,889,717.13
合计	588,319,201.91	165,843,357.49

2. 账龄超过1年的预收账款余额为564,846.36元, 主要是未消费的商业预售卡款项。

3. 截止报告期末, 本公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司已预收兰州国际商贸中心项目商品房预售款46,193.01万元, 其中预收SOHO预售款31,331.34万元, 写字楼预售款14,861.67万元。

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,817,794.28	101,280,893.31	95,792,200.65	15,306,486.94
二、离职后福利-设定提存计划	-2,997.04	4,515,088.99	4,466,067.76	46,024.19
三、辞退福利		523,417.00	523,417.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,814,797.24	106,319,399.30	100,781,685.41	15,352,511.13

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	9,738,530.50	87,707,962.61	82,366,955.43	15,079,537.68
2. 职工福利费	350.00	6,063,983.21	5,957,653.21	106,680.00
3. 社会保险费	-173.96	3,000,856.96	2,978,537.28	22,145.72
其中： 医疗保险费	-173.96	2,624,278.78	2,605,804.11	18,300.71
工伤保险费		148,181.15	146,655.88	1,525.27
生育保险费		228,397.03	226,077.29	2,319.74
商业保险费				
4. 住房公积金		2,479,581.72	2,479,581.72	
5. 工会经费和职工教育经费	79,087.74	1,940,326.81	1,921,291.01	98,123.54
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
8. 其他		88,182.00	88,182.00	
合计	9,817,794.28	101,280,893.31	95,792,200.65	15,306,486.94

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	-3,102.24	4,189,487.62	4,143,963.51	42,421.87
2. 失业保险费	105.20	325,601.37	322,104.25	3,602.32
合计	-2,997.04	4,515,088.99	4,466,067.76	46,024.19

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	32,690,279.06	542,212.52
消费税	1,636,596.26	1,992,274.89
营业税	3,428,879.07	2,329,505.57
企业所得税	16,471,190.56	16,525,238.36
个人所得税	607,360.75	393,561.55
城市维护建设税	637,509.99	-1,118,519.46
房产税	612,081.75	427,037.59
教育费附加	456,056.65	-798,944.17
防洪费	695,885.80	796,839.10
印花税	801,512.66	197,000.03
土地使用税	183,736.50	
其他	38,070.50	22,428.38
合计	58,259,159.55	21,308,634.36

(二十四) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	6,503,688.89	6,513,247.89	股东未办理领取手续
划分为权益工具的优先股/永续债股利			
合 计	6,503,688.89	6,513,247.89	

(二十五) 其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
预提租金	4,556,554.81	
押金、质保金	41,361,527.36	35,737,165.82
其他	35,243,600.33	37,246,320.69
商场装修工程款	17,107,310.56	10,466,325.20
兰州友谊饭店	509,150,478.16	437,319,177.06
兰州国际商贸中心项目SOHO、写字楼及金街商铺诚意金	17,250,000.05	50,470,000.00
合 计	624,669,471.27	571,238,988.77

2. 账龄超过1年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
兰州友谊饭店	437,319,177.06	工程结束后结算
合 计	437,319,177.06	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	63,000,000.00	
合 计	63,000,000.00	

(二十七) 长期借款

长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	808,000,000.00	742,000,000.00
保证借款	128,000,000.00	100,000,000.00
合 计	936,000,000.00	842,000,000.00

长期借款分类的说明：

(1) 报告期末长期借款余额 93,600 万元，系根据公司发展战略、项目建设实施及经营对资金的需求，向银行金融机构办理结构化融资、信托借款融资及中期流贷。

(2) 抵押借款以公司自有房产百华大厦、利嘉大广场为抵押物，抵押情况详见本注释五第（四十六）项“所有权受限制的资产”的说明。

金额前五名的长期借款

单位：万元币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中信银行福州台江支行	2013-5-10	2016-2-3	人民币	7.48	25,000.00	25,000.00
中信银行福州台江支行	2013-5-10	2016-5-3	人民币	7.36	25,000.00	25,000.00
招商银行福州五一支行	2013-6-28	2016-6-28	人民币	7.07	20,000.00	20,000.00
中信银行福州台江支行	2013-9-24	2016-9-24	人民币	7.83	10,000.00	10,000.00
交通银行福州杨桥支行	2013-9-6	2016-9-6	人民币	6.77	3,000.00	3,000.00

(二十八) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		110,306.22	
合计		110,306.22	

报告期子公司莆田东百购物广场有限公司支付联营合同诉讼纠纷赔偿款。

(二十九) 股本

	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	343,222,594.00						343,222,594.00

(三十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	38,806,388.53			38,806,388.53
其他资本公积	3,530,007.65			3,530,007.65
合计	42,336,396.18			42,336,396.18

(三十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	112,985,696.93	19,271,884.20		132,257,581.13
任意盈余公积	42,266,415.43			42,266,415.43
合计	155,252,112.36	19,271,884.20		174,523,996.56

(三十二) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	525,793,520.60	474,255,946.07
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	525,793,520.60	474,255,946.07
加:本期归属于母公司所有者的净利润	146,238,407.77	56,221,971.11
减:提取法定盈余公积	19,271,884.20	4,684,396.58
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	652,760,044.17	525,793,520.60

(三十三) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,596,681,170.81	1,361,366,189.69	1,895,328,715.75	1,607,959,138.69
其他业务	149,654,292.52	104,391.80	141,407,762.33	253,024.75
合计	1,746,335,463.33	1,361,470,581.49	2,036,736,478.08	1,608,212,163.44

(三十四) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	16,557,463.60	21,554,984.75
营业税	13,123,438.10	11,240,147.14
城市维护建设税	3,598,384.98	3,911,299.88
教育费附加	2,570,274.19	2,793,785.72
资源税		
其他	108,813.25	108,086.07
合计	35,958,374.12	39,608,303.56

(三十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	48,704,640.38	43,554,798.25
广宣费	52,938,493.50	31,902,017.54
租金	70,791,830.47	54,395,170.96
水电费	26,477,520.10	30,059,636.12
长期待摊费用摊销	39,052,703.26	40,402,716.46
累计折旧	13,089,719.66	11,505,562.01
其他费用	10,169,137.98	12,872,416.53
合 计	261,224,045.35	224,692,317.87

(三十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	35,124,193.80	22,185,151.17
行政费用	6,820,873.61	6,643,055.78
长期待摊费用摊销	762,143.97	561,523.44
累计折旧	1,214,581.89	441,543.30
税费	11,098,263.78	10,130,460.44
聘请中介机构费用	1,613,733.74	2,034,185.10
其他费用	6,614,255.22	8,466,647.44
合 计	63,248,046.01	50,462,566.67

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,446,063.08	18,057,115.92
减：利息收入	7,369,882.45	8,839,553.23
手续费	9,067,848.87	18,094,515.59
其他支出	2,781,438.60	
合 计	8,925,468.10	27,312,078.28

(三十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,549,183.77	2,274,824.79
二、存货跌价损失	15,564.76	61,245.74
三、商誉减值损失	11,578,785.77	10,867,866.94
合 计	13,143,534.30	13,203,937.47

(三十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且变动计入当期损益的金融资产	17,206,926.90	-1,651,254.95
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合 计	17,206,926.90	-1,651,254.95

(四十) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-2,275,538.27
处置长期股权投资产生的投资收益	182,772,619.21	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,760,820.00	1,751,948.28
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-246,442.09	-146,361.74
持有至到期投资在持有期间的投资收益	7,953,368.13	13,760,829.03
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	244,161.05	488,322.10
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		-2,020,000.00
合 计	192,484,526.30	11,559,199.40

(四十一) 营业外收入

1. 营业外收入情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	34,792.89		34,792.89
其中：固定资产处置利得	34,792.89		34,792.89
无形资产处置利得			
罚金收入			
政府补助	1,025,000.00	140,000.00	1,025,000.00
不需付应付款项转入	36,874.19	1,025,810.76	36,874.19
其他	235,190.21	837,982.88	235,190.21
合 计	1,331,857.29	2,003,793.64	1,331,857.29

2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府专项奖励金	1,025,000.00	140,000.00	与收益相关
合计	1,025,000.00	140,000.00	

其他说明:

A、根据福建省财政厅、福建省经济贸易委员会闽财企【2013】32号《关于下达中央财政2012年品牌促进体系建设项目通知》规定，本公司收到福建省商贸业联合会品牌促进项目补助资金100万元，列入政府补助。

B、根据福州市财政局、福州市商贸服务业局榕财贸（指）【2013】10号《关于下达市场监测体系专项资金的通知》规定，子公司福建洲际大酒店有限公司收到监测经费1.5万元，列入政府补助。

C、子公司厦门东百购物中心有限公司收到厦门市思明区嘉莲街道办事处拨付的2013年度纳税大户财政大户奖励金1万元，列入政府补助。

（四十二）营业外支出

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	30,322,550.78	655,165.97	30,322,550.78
其中：固定资产处置损失	7,832,753.53	655,165.97	7,832,753.53
长期待摊费用处置损失	22,489,797.25		22,489,797.25
罚款及滞纳金	12,952.86	849,021.00	12,952.86
租户解约赔偿款	961,757.10	947,003.82	961,757.10
无形资产处置损失			
其他	191,575.82	4,446,200.77	191,575.82
合计	31,488,836.56	6,897,391.56	31,488,836.56

注：报告期非流动资产处置损失主要原因是报告期公司配合地铁建设需要，对B楼进行改扩建发生处置损失1,154.49万元；子公司福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司由原来百货联营模式改为对外租赁模式，租户根据自身经营业态需求进行装修改造，群升分公司对该部分装修费进行处置，处置长期待摊费用损失1,713.81万元。

（四十三）所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	58,827,427.73	33,710,363.49
递延所得税费用	-8,932,525.53	-2,901,454.05
合计	49,894,902.20	30,808,909.44

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	181,899,887.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	45,474,971.97
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-7,527,881.93
非应税收入的影响	-501,108.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,113,880.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,814.93
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,352,855.09
...	
所得税费用	49,894,902.20

（四十四）现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	99,424,247.59	378,816,955.95
其他收入	8,594,442.18	9,184,248.70
合计	108,018,689.77	388,001,204.65

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	70,171,990.73	333,740,817.12
银行手续费支出	9,069,087.47	17,844,115.59
其他费用性支出	151,269,138.06	138,150,459.47
合计	230,510,216.26	489,735,392.18

3. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股票交易手续费	1,785.69	17,503.99
合计	1,785.69	17,503.99

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资费用	2,317,500.00	7,100,000.00
合计	2,317,500.00	7,100,000.00

(四十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	132,004,985.69	47,450,547.88
加：资产减值准备	13,143,534.30	13,203,937.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,008,805.31	29,145,539.14
无形资产摊销	613,734.98	796,771.22
长期待摊费用摊销	40,062,987.70	41,244,708.46
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）	29,923,834.10	655,165.97
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	363,923.79	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-17,206,926.90	1,651,254.95
财务费用（收益以“-”号填列）	7,226,063.08	25,157,115.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-192,484,526.30	-11,559,199.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,817,884.88	-2,901,454.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	885,359.35	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,517,733,073.62	-139,784,654.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	674,851,525.28	-741,989,791.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	428,502,053.39	17,472,256.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-380,655,604.73	-719,457,801.66
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	722,494,756.22	232,736,662.23
减：现金的期初余额	232,736,662.23	502,913,076.25
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	489,758,093.99	-270,176,414.02

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	722,494,756.22	232,736,662.23
其中：库存现金	27,701.77	166,129.36
可随时用于支付的银行存款	716,156,905.99	210,244,480.27
可随时用于支付的其他货币资金	6,310,148.46	22,326,052.60
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	722,494,756.22	232,736,662.23

（四十六）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
房屋及建筑物	287,383,624.01	用于抵押
合计	287,383,624.01	

其他说明：本公司房产作为抵押物，向银行金融机构取得短期借款及中长期借款，至2014年末该借款余额为127,700.00万元（其中短期借款27,800.00万元，长期借款93,600.00万元，一年内到期的长期借款6,300.00万元）。

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

报告期根据 DB-JTHY（2014）004 号总裁会议决议，公司于 2014 年 5 月设立全资子公司福建东百红星商业广场有限公司，注册资本 500 万元，本期新纳入公司合并范围：

公司名称	股权取得方式	取得时点	出资额	出资比率
福建东百红星商业广场有限公司	投资设立	2014年5月16日	500,000.00	100.00%

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福建东方百货管理有限公司	福州市	福州市	百货零售	100%		设立
福建东百元洪购物广场有限公司	福州市	福州市	百货零售	100%		设立
福州东百广告信息有限公司	福州市	福州市	广告代理	100%		设立
福建东百物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	100%		设立
福州百华房地产开发有限公司	福州市	福州市	物业管理	100%		设立
福州东百超市有限公司	福州市	福州市	超市零售	100%		设立
莆田东百购物广场有限公司	莆田市	莆田市	百货零售	100%		设立
福建洲际大酒店有限公司	福州市	福州市	酒店及餐饮管理		100%	非同一控制下的合并
中侨（福建）房地产有限公司	福州市	福州市	物业管理		100%	非同一控制下的合并
莆田东百商业管理有限公司	莆田市	莆田市	物业管理		100%	非同一控制下的合并
兰州东百投资有限公司	兰州市	兰州市	投资	95%		设立
兰州东方友谊置业有限公司	兰州市	兰州市	商贸、房地产开发	51%		设立
厦门东百购物中心有限公司	厦门市	厦门市	百货零售		100%	非同一控制下的合并
厦门世纪东百商业广场有限公司	厦门市	厦门市	百货零售	100%		设立
福安市东百置业有限公司	福安市	福安市	房地产开发、销售及物业管理	100%		设立
福州东百红星商业广场有限公司	福州市	福州市	百货零售	100%		设立

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州东方友谊置业有限公司	49%	-13,505,061.60		71,654,995.11

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						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	1,888,904,249.46	19,451,966.66	1,908,356,216.12	1,772,121,532.25		1,772,121,532.25	1,381,577,498.85	10,877,066.02	1,392,454,564.87	1,218,658,530.76		1,218,658,530.76

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	5,600.00	-27,561,350.24	-27,561,350.24	-78,517,413.5	149,806.00	-16,958,023.79	-16,958,023.79	371,313,153.71

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

根据公司第七届董事会第十九次会议审议通过《关于同意公司出让福州丰富房地产有限公司股权的议案》，2014年1月10日公司与股权受让方福州中胜投资发展有限公司签订《股权转让协议》，本期公司将不再持有福州丰富房地产有限公司股份。

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	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	
福州丰富房地产有限公司	有限责任公司	福州	房地产开发	19,800万元	35%		

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 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。

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，故流动资金存放、结构性存款和保本型理财的信用风险较低。

（二）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。

（三）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包括利率风险和外汇风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要分别为人民币计价的固定利率和浮动利率借款合同，金额合计为人民币 127,700 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。

本公司不存在外汇风险。

九、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	47,235,180.00			47,235,180.00
交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	47,235,180.00			47,235,180.00
(3) 衍生金融资产				

持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量。

十、关联方及关联交易

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

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
福建丰琪投资有限公司	福州	对外投资	32,000 万元	29.20	29.20

本企业最终控制方是福建丰琪投资有限公司（郑淑芳女士直接持有福建丰琪投资有限公司100%股权，以间接方式实际控制上市公司29.20%股份，成为本公司的实际控制人），截止2014年12月31日，福建丰琪投资有限公司持有本公司的股份为100,227,419股，其中100,000,000股已质押，上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理登记手续。

(二) 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七“在其他主体中的权益”第1项“在子公司中的权益”。

1. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳钦舟实业发展有限公司	参股股东
兰州友谊饭店	间接控股子公司的少数股东
深圳市博睿财智控股有限公司	关联自然人控制的法人
深圳慧维时装有限公司	关联自然人控制的法人
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	关联自然人姚建华关系密切的家庭成员
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	关联自然人姚建华关系密切的家庭成员
深圳市现代厨坊餐饮管理有限公司	关联自然人控制的法人
深圳市恩情投资发展有限公司	关联自然人姚建华关系密切的家庭成员
福州依菲服饰有限公司	公司副总裁李鹏关系密切的家庭成员担任董监高的企业
福州依菲商贸有限公司	公司副总裁李鹏关系密切的家庭成员担任董监高的企业

2. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	采购品牌服装	23,617,048.90	27,337,834.71
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	采购品牌服装	2,586,937.52	
福州依菲商贸有限公司	采购品牌服装	941,704.08	
合 计		27,145,690.50	27,337,834.71

出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	1,423,376.69	1,221,914.93
深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	229,871.60	
福州依菲商贸有限公司	管理费、手续费等合同收费项目收入	35,923.61	
合 计		1,689,171.90	1,221,914.93

(2) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
董事	2,975,994.93	1,267,407.94
监事	640,457.33	560,665.00
高级管理人员	2,334,300.16	3,732,035.32
合计	5,950,752.42	5,560,108.26

(3) 其他关联交易

3. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福州依菲商贸有限公司	1,762.20	88.11		

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付账款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	2,937,649.38	6,352,932.01
应付账款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	165,040.57	
应付账款	福州依菲商贸有限公司	422,548.30	
其他应付款	深圳玛丝菲尔时装股份有限公司	10,500.00	8,500.00
其他应付款	深圳玛丝菲尔噢姆服饰有限公司	5,000.00	
其他应付款	兰州友谊饭店	509,150,478.16	437,319,177.06

兰州友谊饭店关联往来说明:

根据兰州市政府与公司签订的《合作建设兰州国际商贸中心协议书》、《合作建设兰州国际商贸中心协议书补充协议》,公司全资子公司兰州东百投资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,兰州东百投资占比51%,兰州友谊饭店占比49%。项目总投资60亿元。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（包含兰州国际中心项目公司注册资金投入、为兰州友谊饭店代垫的拆迁和安置资金等，合计占兰州东方友谊置业有限公司投资比例的 51%）。

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

兰州东方友谊置业有限公司占用投资双方的资金占用费情况如下：

投资双方	期末余额	期初余额
兰州友谊饭店	38,467,730.24	14,474,213.29
子公司兰州东百投资有限公司	67,965,839.43	24,897,776.88

报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来明细余额表：

项目内容	2013年度累计垫款金额	2014年度垫款金额	2014年度累计垫款金额
友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到友谊饭店投入土地（1）	719,780,900.00	51,414,820.31	771,195,720.31
应付资金占用费-兰州东方友谊置业有限公司应付兰州友谊饭店资金占用费（2）	14,474,213.29	23,993,516.95	38,467,730.24
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）	198,935,936.23	3,577,036.16	202,512,972.39
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额=（1）+（2）-（3）-（4）	437,319,177.06	71,831,301.10	509,150,478.16

4. 关联方承诺

无。

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

资产负债表日公司不存在对外重要承诺事项。

（二）或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

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

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

B、三信公司于 2011 年 9 月起就有关房屋租赁合同纠纷、物业服务合同纠纷、保管合同纠纷分别向福建省莆田市中级人民法院、福建省莆田市荔城区人民法院向本公司提起六个诉讼，诉讼总标的约为 2,910.74 万元。

2013 年度福建省莆田市中级人民法院对其中的三个案件作出一审判决，（2011）莆民初字第 7 号、（2011）莆民初字第 94 号及（2011）莆民初字第 87 号民事判决书判决结果：本公司应向三信公司支付补偿金和逾期腾房占用费 6,113,834.10 元（不含诉讼费）；应向三信公司收取补偿金及前期损失费用 5,102,326.88 元（不含诉讼费）。本公司上诉后，二审法院做出裁定，撤销原判决并发回重审，目前上述三个案件正在审理中。

2015 年 1 月 19 日莆田市荔城区人民法院对其中的两个案件作出一审判决，（2014）荔民初字第 3147 号、（2014）荔民初字第 3148 号民事判决书判决结果：本公司应向三信公司支付物业综合管理费及垃圾处理费 1,164,716.27 元；应向三信公司返还商户保证金及押金 1,095,332.20 及相应利息。因一审诉讼请求未能得到有效支持，本公司已经分别

向相关的上级法院提起上诉。

另外两个案件具体进展情况如下：（2014）荔民初字第 979 号案件福建省莆田市荔城区人民法院正在审理中，（2015）莆民初字第 202 号案件福建省莆田市中级人民法院正在审理中，对公司财务状况和经营成果可能会产生的影响金额暂时无法判断。

2013 年度本公司与石建新、谢道猛及刘熙因房屋租赁合同纠纷，2014 年福州市中级人民法院判决驳回本公司诉讼请求，对公司的财务状况和经营成果可能会产生的影响金额尚不能确认。

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

银行按揭贷款担保事项：公司控股孙公司兰州东方友谊置业有限公司按照房地产经营惯例为兰州国际商贸中心项目商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2014 年 12 月 31 日，公司控股孙公司兰州友谊置业有限公司为兰州国际商贸中心项目商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 6,708.40 万元。

3、其他或有负债及其财务影响

公司不存在需要披露的其他重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

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	公司于2015年3月26日以6.11元/股的发行价非公开发行股票105,891,980股，募集资金总额为人民币646,999,997.80元，扣除各项发行费用人民币6,907,999.98元后，募集资金净额为人民币640,091,997.82元。其中增加股本105,891,980元，增加资本公积-股本溢价534,200,017.82元。	640,091,997.82	

（二）利润分配情况

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

经公司第八届董事会第九次会议审议，拟以分红派息实施股权登记日公司股份总数为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计派发现金红利 89,822,914.80 元，剩余未分配利润 550,841,003.77 元结转下年度，本年度不进行资本公积金转增股本。该 2014 年度利润分配方案尚需股东大会审议批准。

（三）其他资产负债表日后事项说明

公司不存在需要披露的其他资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	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	期末数
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	29,446,998.10	17,206,926.90			47,235,180.00
2、以公允价值计量的可供出售金融资产	4,449,640.00				4,449,640.00
金融资产合计	33,896,638.10	17,206,926.90			51,684,820.00

2、经公司第七届董事会第十四次会议审议通过，2013 年 5 月本公司与福建红星美凯龙置业有限公司签订《关于福州红星国际广场的租赁合同》，承租福州红星国际广场的大型购物中心地下一层、地上一至六层的部分区域（共计七层）总计租赁面积约 45,182 平方米。租赁的商业物业实际计租面积以商场建成后经房地产产权登记管理部门测绘的数据或双方认可的第三方测绘结果为准。用于本公司及其关联方以“东百集团自有或其关联品牌”名称从事百货或从事与百货经营相关联的服务。合同约定与百货经营相关联的服务是指：餐饮店、休闲娱乐项目、生活便利设施、文化中心等有关的服务（具体以东百集团及其转租人营业执照核准的经营范围为准）。租赁期限为 20 个租约年，自计租日起算。预计于 2015 年 10 月开始营业。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收款项

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面金额		坏账准备		账面价值	账面金额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例		金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	155,890.51	100.00%	7,794.53	5.00%	148,095.98	256,821.71	100.00%	12,841.09	5.00%	243,980.62
其中：账龄组合	155,890.51	100.00%	7,794.53	5.00%	148,095.98	256,821.71	100.00%	12,841.09	5.00%	243,980.62
关联方组合										
备用金组合										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	155,890.51	100.00%	7,794.53	5.00%	148,095.98	256,821.71	100.00%	12,841.09	5.00%	243,980.62

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	155,890.51	7,794.53	5.00
1-2年 (含2年)			
2-3年 (含3年)			
3-4年 (含4年)			
4-5年 (含5年)			
5年以上			
合计	155,890.51	7,794.53	5.00

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 5,046.56 元。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
中国移动通信福州分公司	83,807.81	53.76	4,190.39
福建五丰大商场有限公司	72,082.70	46.24	3,604.14
合计	155,890.51	100.00	7,794.53

（二）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	期末余额					期初余额				
	账面金额		坏账准备		账面价值	账面金额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例		金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款						20,000,000.00	1.15%			20,000,000.00
按信用组合计提坏账准备的其他应收款	1,662,718,596.70	99.89%	76,116.01	0.00%	1,662,642,480.69	1,710,492,904.38	98.74%	99,454.29	0.01%	1,710,393,450.09
其中：账龄组合	1,234,010.54	0.07%	76,116.01	6.17%	1,157,894.53	1,893,481.27	0.11%	99,454.29	5.25%	1,794,026.98
关联方组合	1,660,900,453.88	99.78%			1,660,900,453.88	1,707,952,847.68	98.59%			1,707,952,847.68
备用金组合	584,132.28	0.04%			584,132.28	646,575.43	0.04%			646,575.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,821,276.00	0.11%	1,821,276.00	100.00%		1,830,090.20	0.11%	1,830,090.20	100.00%	
合计	1,664,539,872.70	100.00%	1,897,392.01	0.11%	1,662,642,480.69	1,732,322,994.58	100.00%	1,929,544.49	0.11%	1,730,393,450.09

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	1,112,505.01	55,625.24	5.00
1-2年（含2年）	100,445.00	10,044.50	10.00
2-3年（含3年）	240.00	36.00	15.00
3-4年（含4年）	20,820.53	10,410.27	50.00
4-5年（含5年）			
5年以上			
合计	1,234,010.54	76,116.01	6.17

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元，本期收回或转回坏账准备金额 32,152.48 元。

3. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	30,000.00	20,020,000.00
关联方往来款	1,660,900,453.88	1,707,952,847.68
其他	3,609,418.82	4,350,146.90
合计	1,664,539,872.70	1,732,322,994.58

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福安市东百置业有限公司	往来款	820,701,934.23	1-2年	49.31	
兰州东百投资有限公司	往来款	672,593,700.00	2-4年	40.41	
兰州东方友谊商贸中心有限公司	往来款	63,367,062.33	1-2年	3.81	
厦门世纪东百商业广场有限公司	往来款	40,174,538.02	1-2年	2.41	
福建洲际大酒店有限公司	往来款	27,238,984.89	1-5年	1.64	
合计		1,624,076,219.47		97.58	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	654,570,541.35		654,570,541.35	605,904,041.35		605,904,041.35
对联营、合营企业投资				23,536,394.52		23,536,394.52
合计	654,570,541.35		654,570,541.35	629,440,435.87		629,440,435.87

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建东方百货管理有限公司	79,000,000.00			79,000,000.00		
福州东百广告信息有限公司	2,015,815.75			2,015,815.75		
福建东百物业管理有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
中侨(福建)房地产有限公司	170,475,000.00		45,000,000.00	125,475,000.00		
福州百华房地产有限公司	27,952,444.60	85,000,000.00		112,952,444.60		
福建洲际大酒店有限公司	4,387,500.00			4,387,500.00		
福建东百元洪购物广场有限公司	35,073,281.00			35,073,281.00		
莆田东百购物广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州东百投资有限公司	48,000,000.00			48,000,000.00		
厦门东百购物中心有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
福州东百超市有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
厦门世纪东百商业广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
福安市东百置业有限公司	189,000,000.00			189,000,000.00		
莆田东百商业管理有限公司		3,666,500.00		3,666,500.00		
福建东百红星商业广场有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	605,904,041.35	93,666,500.00	45,000,000.00	654,570,541.35		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	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	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		
福州丰富房地产有限公司	23,536,394.52		23,536,394.52								
合计	23,536,394.52		23,536,394.52								

其他说明：

A、报告期根据 DB-JTHY（2014）004 号总裁会议决议，公司于 2014 年 5 月设立全资子公司福建东百红星商业广场有限公司，注册资本 500 万元。新增长期股权投资 500 万元。

B、报告期公司出售持有的福州丰富房地产有限公司 10%股权，减少长期股权投资 23,536,394.52 元。

C、被投资单位无由于所在国家或地区及其他方面的影响，其向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

D、期末无未确认的投资损失金额。

（四）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	790,883,029.14	669,980,128.46	977,724,239.33	825,895,443.71
其他业务	36,365,883.87		45,072,936.72	
合计	827,248,913.01	669,980,128.46	1,022,797,176.05	825,895,443.71

（五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	116,787,922.40	
权益法核算的长期股权投资收益		-650,153.79
处置长期股权投资产生的投资收益	47,888,605.48	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	185,820.00	176,156.78
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-245,893.46	-140,870.55
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,340,334.26	4,661,711.98
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	244,161.05	488,322.10
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		-2,020,000.00
合计	166,200,949.73	2,515,166.52

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	152,484,861.32	详见本附注第四十项及第四十二项
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,025,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	26,918,833.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-909,407.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-44,879,822.06	
少数股东权益影响额(税后)	-2,516,374.82	
合计	132,123,091.35	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	12.830	0.4261	0.4261
扣除非经常性损益后归属于归属普通股股东的净利润	1.240	0.0411	0.0411

（三）会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	502,913,076.25	232,736,662.23	722,494,756.22	短期借款	101,000,000.00	191,000,000.00	278,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,603,676.70	29,446,998.10	47,235,180.00	拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	2,383,729.78	1,943,827.60	3,744,824.49	应付票据			
预付款项	4,068,650.15	729,800,460.19	6,870,002.79	应付账款	221,109,200.85	273,500,465.18	194,387,115.04
应收保费				预收款项	166,253,538.15	165,843,357.49	588,319,201.91
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息		1,739,906.85		应付职工薪酬	9,927,071.26	9,814,797.24	15,352,511.13
应收股利				应交税费	11,863,724.94	21,308,634.36	58,259,159.55
其他应收款	109,203,430.24	123,956,784.63	137,891,184.48	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利	8,343,482.89	6,513,247.89	6,503,688.89
存货	805,225,071.89	945,015,858.17	2,462,802,158.11	其他应付款	620,604,481.33	571,238,988.77	624,669,471.27
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产			1,084,232.83	保险合同准备金			
其他流动资产		426,000,000.00	31,282,417.37	代理买卖证券款			
流动资产合计	1,454,397,635.01	2,490,640,497.77	3,413,404,756.29	代理承销证券款			
非流动资产:				划分为持有待售的负债			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债			63,000,000.00
可供出售金融资产	4,449,640.00	4,449,640.00	4,449,640.00	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计	1,139,101,499.42	1,239,219,490.93	1,828,491,147.79
长期应收款				非流动负债:			
长期股权投资	71,522,919.06	67,227,380.79		长期借款		842,000,000.00	936,000,000.00
投资性房地产	138,366,395.40	134,926,703.50	149,333,082.19	应付债券			
				其中: 优先股			

项目	2013年 1月1日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	项目	2013年 1月1日	2013年 12月31日	2014年 12月31日
				永续债			
固定资产	383,276,229.79	359,873,873.56	313,114,617.15	长期应付款			
在建工程	789,998.46	14,125,504.78	3,712,710.53	长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款			
固定资产清理				预计负债		110,306.22	
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债	68,341,191.71	68,341,191.71	69,226,551.06
无形资产	2,198,525.14	1,741,781.16	1,324,880.08	其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计	68,341,191.71	910,451,497.93	1,005,226,551.06
商誉	27,334,152.71	16,466,285.77	4,887,500.00	负债合计	1,207,442,691.13	2,149,670,988.86	2,833,717,698.85
长期待摊费用	215,266,185.59	194,827,405.39	200,285,697.28	所有者权益:			
递延所得税资产	16,478,675.33	19,380,129.38	29,198,014.26	股本	343,222,594.00	343,222,594.00	343,222,594.00
其他非流动资产				其他权益工具			
非流动资产合计	859,682,721.48	813,018,704.33	706,306,141.49	其中: 优先股			
				永续债			
				资本公积	41,443,756.19	42,336,396.18	42,336,396.18
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	150,567,715.78	155,252,112.36	174,523,996.56
				一般风险准备			
				未分配利润	474,255,946.07	525,793,520.60	652,760,044.17
				归属于母公司所有者权益合计	1,009,490,012.04	1,066,604,623.14	1,212,843,030.91
				少数股东权益	97,147,653.32	87,383,590.10	73,150,168.02
				所有者权益合计	1,106,637,665.36	1,153,988,213.24	1,285,993,198.93
资产总计	2,314,080,356.49	3,303,659,202.10	4,119,710,897.78	负债和所有者权益总计	2,314,080,356.49	3,303,659,202.10	4,119,710,897.78

公司法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



福建东百集团股份有限公司

2015年4月23日