

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 2025年年度报告



## 重要提示

一、本公司董事会及董事、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）郑英材声明：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

经公司第十一届董事会第二十二次会议审议通过，公司2025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0.04元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。以截至2025年12月31日公司总股本869,846,246股计算，本次拟派发现金红利34,793,849.84元（含税）。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。该利润分配预案尚需提交公司2025年年度股东会审议。

### 截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其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

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。

### 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 .....	5
第三节	管理层讨论与分析 .....	9
第四节	公司治理、环境和社会 .....	33
第五节	重要事项 .....	48
第六节	股份变动及股东情况 .....	63
第七节	债券相关情况 .....	68
第八节	财务报告 .....	69

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2025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
东百仓山店	指	公司主要门店（原“东百爱琴海店”2025年7月更名），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
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
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
兰州置业	指	控股子公司兰州东方友谊置业有限公司
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
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
黑石集团	指	美国上市公司 Blackstone Inc.
报告期	指	2025年1月1日至2025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

## 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	刘海芬	林雨茜
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	王永平、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	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	1,846,843,779.90	1,815,732,015.43	1.71	1,886,071,628.84
利润总额	234,812,164.08	215,092,064.73	9.17	311,165,107.65
归属于上市公司股东的净利润	45,763,062.06	43,487,249.74	5.23	35,045,428.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,351,581.12	67,248,775.15	0.15	102,621,671.31
经营活动产生的现金流量净额	695,988,267.05	278,283,600.61	150.10	882,761,908.92
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	3,563,542,897.55	3,515,121,508.68	1.38	3,488,289,406.98
总资产	14,941,830,735.56	14,808,693,338.10	0.90	14,542,537,273.24

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	0.0526	0.0500	5.20	0.0403
稀释每股收益(元/股)	0.0526	0.0500	5.20	0.0403
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0774	0.0773	0.13	0.1180
加权平均净资产收益率(%)	1.30	1.24	增加0.06个百分点	1.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.92	1.92	增加0.00个百分点	2.95

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18.47亿元，较上期增加0.31亿元，同比增长1.71%，主要是：（1）商业零售实现主营业务收入15.44亿元，较上期减少0.16亿元，主要是零售业存量博弈背景下，市场竞争加剧，为更好应对新消费趋势下的挑战和机遇，东百商业依托核心地段的稀缺资源优势与区域市场引领地位，充分整合文、商、旅等优质商业资源，持续发力首店经济，推进门店调改升级与消费场景创新。其中，核心门店兰州中心通过精准引入首店品牌、全面焕新业态组合，持续构筑核心竞争壁垒。全年共引入首进品牌57家，其中甘青宁三省首进品牌36家；30个品牌销售额进入全国TOP10，179个品牌销售额甘肃省第一，20个品牌销售额兰州市第一，全年销售规模、客流分别同比增长8%、7%，稳居甘肃市场首位；（2）仓储物流实现主营业务收入1.90亿元，较上期增加0.52亿元，主要是公司部分仓储物流项目陆续竣工并投入运营，持续加大招商力度提升出租率，租金收入增加；（3）酒店餐饮实现主营业务收入0.84亿元，较上期增加0.08亿元，主要是公司精准把握城市旅游热度，新增运营客房扩充接待能力，持续升级服务品质，客房收入增加；（4）商业地产实现主营业务收入0.10亿元，较上期减少0.15亿元，主要是公司对优质商业资产自持运营，以提升整体经营效能，后续将择机推进存量商业资产去化。

报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润0.46亿元，较上期增加0.03亿元，同比增长5.23%，

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 0.09 亿元，主要是营业收入较上期减少；（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增加 0.57 亿元，主要是报告期公司部分仓储物流项目陆续竣工并投入运营，营业收入增加，及本期无项目转让投资收益等共同影响所致；（3）商业房地产业务实现归属于上市公司股东的净利润较上期减少 0.43 亿元，主要是项目财务费用增加及公允价值变动收益较上期减少共同影响所致；（4）其他业务实现归属于上市公司股东的净利润较上期减少 0.02 亿元。

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 0.67 亿元，同比增长 0.15%，变动较小。

## 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

境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2025 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	491,474,989.69	437,080,872.36	430,459,007.83	487,828,910.02
归属于上市公司股东的净利润	39,590,023.96	31,966,648.77	16,491,222.81	-42,284,833.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	37,813,226.81	27,077,603.79	12,505,419.63	-10,044,669.11
经营活动产生的现金流量净额	112,204,448.79	144,931,283.94	157,607,358.42	281,245,175.90

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	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,317,017.67		-558,309.96	-243,050.37
计入当期损益的政府补助，但与公司正	2,008,167.62		2,046,011.42	3,269,310.26

常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,100,699.59		2,287,876.03	1,347,001.49
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				-11,062,294.82
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,942,750.29		2,821,143.28	1,084,664.70
债务重组损益			3,857.70	5,689,816.25
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	-56,246,488.36		-38,538,540.56	-38,065,772.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,176,172.45		7,001,716.87	-3,359,570.89
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,815,838.05		282,334.29	86,011.94
减：所得税影响额	3,843,084.31		-3,335,506.79	-5,263,569.23
少数股东权益影响额（税后）	-341,807.12		2,443,121.27	31,585,927.45
合计	-21,588,519.06		-23,761,525.41	-67,576,242.55

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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利得	453.90	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。

### 十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

### 十二、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	8,419,483,300.00	8,496,855,600.00	77,372,300.00	-56,246,488.36
其他非流动金融资产	14,016,889.10	12,640,617.25	-1,376,271.85	-1,107,694.70
交易性金融资产				6,995.11
合计	8,433,500,189.10	8,509,496,217.25	75,996,028.15	-57,347,187.95

### 十三、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、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、运营情况向资产所有人收取相应比例的管理费报酬。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

### 1. 商业零售行业

2025年，我国商业零售行业在政策精准发力与消费需求升级的双重驱动下，实现规模与质量的同步提升，全年社会消费品零售总额首次突破50万亿元大关，同比增长3.7%，消费对经济增长的贡献率稳定在52%，持续巩固经济增长“主引擎”地位。从全年走势看，消费市场呈现“前稳后升、结构优化”特征，一季度受益于春节假日消费拉动，重点零售和餐饮企业销售额同比增长4.2%；二季度延续复苏态势，社会消费品零售总额增速升至5.0%；三四季度在政策加码与新业态爆发带动下，消费活力进一步释放，其中四季度限额以上单位消费品零售额增速达5.8%，为全年增长画上圆满句号。

政策端持续强化“扩内需、促消费”的核心导向，形成全周期、多层次的政策支持体系。年初《提振消费专项行动方案》深入落地，各地累计投放消费券超300亿元，覆盖餐饮、零售、文旅等重点领域；年中国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，聚焦服务消费提质扩容，推动冰雪旅游、非遗体验、县域商业等场景创新；下半年消费品以旧换新政策全面深化，中央统筹625亿元国补资金，带动家电、通讯器材、家具等大宗耐用消费品零售额分别增长11%、20.9%和14.6%，新能源乘用车市场渗透率提升至53.9%。同时，政策着力优化消费基础设施，健全县域商业体系、扩大免签国家范围、升级离境退税政策，形成“政策+场景+保障”的消费促进闭环，推动乡村消费与入境消费双增长，全年乡村消费品零售额达6.8万亿元，增速比城镇快0.5个百分点，离境退税商品销售额近乎翻倍。

消费结构呈现深刻变革，从“物质消费为主”向“商品与服务消费并重”转型，服务消费占比持续提升，全年居民人均服务性消费支出13,602元，同比增长4.5%，占居民消费支出比重稳定在46.1%，接近“半壁江山”。需求端呈现三大特征：一是情绪价值与健康需求成为核心驱动力，95后等年轻消费群体引领“悦己消费”潮流，Labubu手办、Loopy联名产品等情绪消费品热销，药食同源类产品成为商超顶流，艾灸、推拿等中式理疗门店数增速接近50%；二是体验消费与场景创新蓬勃发展，“餐饮+零售”融合的“餐超”模式全面普及，胖东来、华润万家等企业通过现制熟食、堂食体验重构线下场景，自助KTV、攀岩馆等体验式消费订单同比增速超90%；三是全域消费格局加速形成，线上线下深度融合，实物商品网上零售额增长5.2%，即时零售、跨境消费持续扩容，中低线城市休闲娱乐订单增长近三成，“多代同游”“反向带动长辈消费”等新场景推动家庭消费结构优化。

行业策略导向全面转向“精细化运营+价值化创新”，以适配新消费周期的发展需求。一方面，存量竞争下的差异化运营成为核心抓手，零售企业从“规模扩张”转向“精准深耕”；另一方面，业态创新与价值再造成为增长关键，头部企业加速“商品销售”向“生活方式服务”转型。全行业形成“技术赋能效率、创新创造价值、服务凝聚人心”的发展共识，推动商业零售进入“能共情、能引爆、能场景”的高质量发展新阶段。

### 2. 仓储物流行业

在当今全球供应链深度重构与数字化转型加速推进的时代背景下，仓储物流行业作为物流产业链的核心枢纽，正经历着前所未有的变革与重塑。它不仅是商品流通的关键节点，更是企业优化供应链管理、提升运营效率、增强市场竞争力的重要支撑。

技术迭代方面，从自动化迈向智能化仓储行业的技术升级正呈现出“全链路智能化”的显著特征；需求结构深度调整消费升级与产业转型正驱动仓储物流需求发生结构性变化，在消费端，即时零售、跨境电商等新兴模式的兴起，对仓储的时效性、灵活性提出了更高要求；在产业端，制造业向柔性化、智能化转型，要求仓储物流具备精准库存管理与快速响应能力。

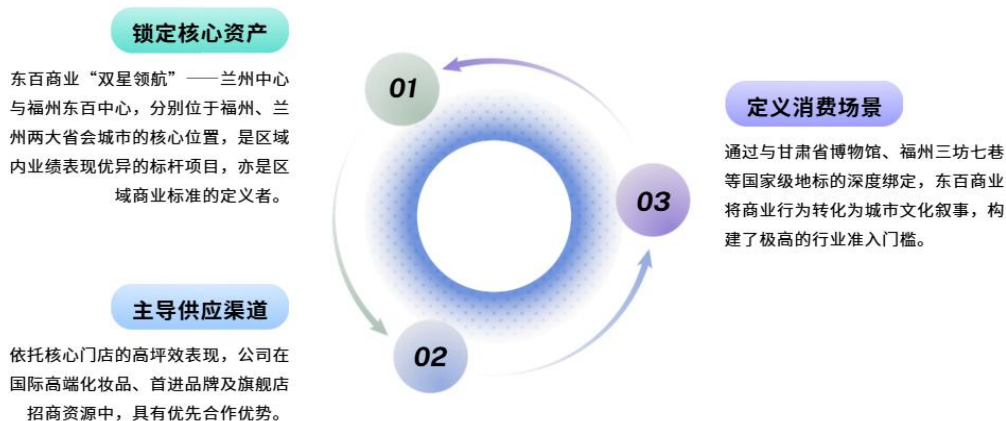
2025年中国仓储物流行业正处于一个关键的分水岭阶段，从过去的规模扩张转向高质量发展。行业开发与运营分离，专业化分工加速，不再单纯依赖租金差，开始关注资产全周期管理和精细化运营。另外，REITs产品为仓储物流资产打通“投融资退”闭环，为企业提供资产退出渠道，并且市场需求结构优化，仓储物流资产长期价值依然可期。

### 三、经营情况讨论与分析

2025 年，公司围绕“系统经营、能力建设”的经营思路，推动各业务板块在存量环境中稳步运行、持续优化，实现营业收入 18.47 亿元，同比增长 1.71%，净利润 1.42 亿元，同比增长 7.06%，归属于上市公司股东的净利润 4,576.31 万元，同比增长 5.23%。东百商业坚持以内容力和运营效率为抓手，着力构建“核心城市资产+文商旅融合运营+轻资产管理输出”的生态闭环，依托核心地段的稀缺资源优势与区域市场引领地位，打造穿越经济周期、支撑企业稳健发展的长期核心价值。东百物流随着最后三个项目的竣工，实现全部资产交付，相关业务进入收获期，仓储物流板块全年主营业务收入同比增长 37.72%，同时积极推进仓储物流项目资产证券化工作，稳步落实轻资产发展战略。

#### （一）行业审视与“城市引领者”的战略觉醒

2025 年，国内商业零售行业进入“存量博弈”与“深度调改”的阵痛期，东百商业展现较强的抗周期韧性，通过锁定核心资产、主导供应渠道、定义消费场景，完成了从“空间经营者”向“城市引领者”的身份转换。

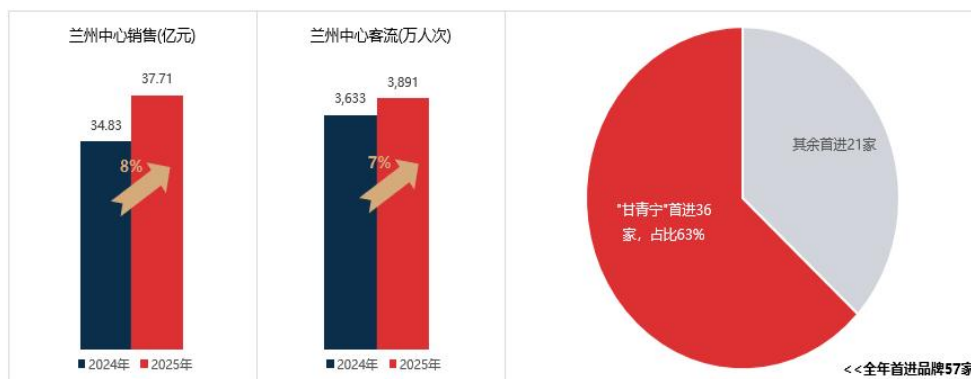


#### （二）核心旗舰分析——从“业绩高地”到“区域垄断”

##### 1. 兰州中心：全景化漫游空间的商业奇迹



兰州中心位于兰州市市中心，毗邻甘肃省博物馆，2025 年度全馆销售额实现 45.11 亿元，剔除汽车商户后销售额 37.71 亿元，同比增长 8%；客流近 3,900 万人次，同比增长 7%，销售规模及客流量保持甘肃省市场第一。

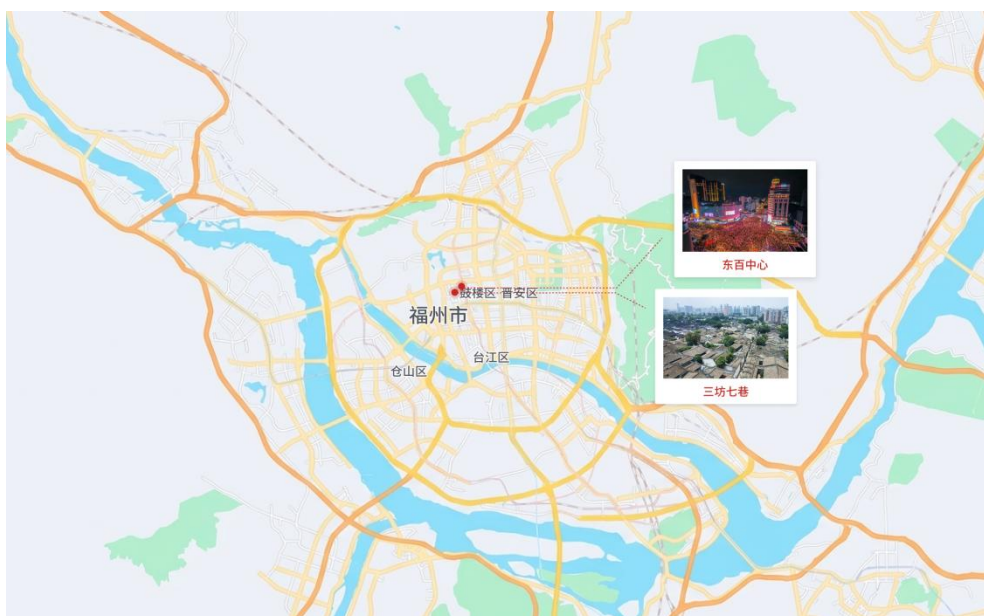


首店经济的绝对优势：全年引入首进品牌 57 家，其中“甘青宁”三省首进品牌 36 家。通过引入 HOURGLASS、JO MALONE 等顶级美妆及 HELLY HANSEN、KOLON SPORT 等轻奢户外矩阵，持续强化项目在区域商业的引领地位。全馆 30 个品牌销售额进入全国 TOP10，179 个品牌销售额甘肃省第一，20 个品牌销售额兰州市第一。

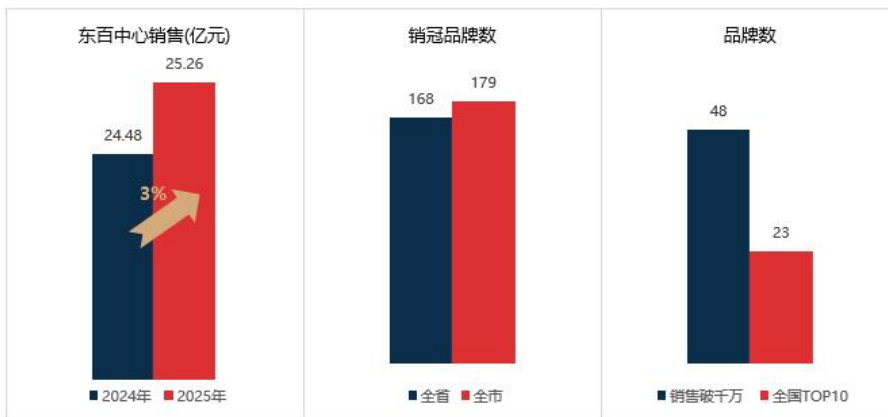


运营颗粒度的提升：3 楼少淑女装通过品类重组，实现了千万级楼层的业绩突破；5-6 楼餐饮区引入“山野板扎”等首店，保持了 20% 以上的品牌更新率，通过引进不同客群适销品牌的策略实现客群全覆盖。

## 2. 福州东百中心：引领生活方式的城市标杆



东百中心位于福州市核心区域，毗邻我国十大历史文化名街三坊七巷，2025 年度全馆销售额实现 28.88 亿元，剔除汽车商户后销售额 25.26 亿元，同比增长 3%。



数据透视：全年引入首店 37 家，首店数量依然保持区域领先优势；全馆 23 个品牌销售额进入全国 TOP10，168 个品牌销售额福建省第一，179 个品牌福州市第一，周大福荟馆、优衣库、LANCOME 等 48 个品牌年销售额破千万元。



文商旅融合逻辑：通过“强促销、重文旅、重会员”的策略，落地近 30 场主题策展和宋制婚礼、木偶戏等数十场文化联动，打造城市文旅打卡目的地。

### （三）生态矩阵深度剖析——福建大本营的“全方位护城河”

东百商业通过差异化的门店定位，精准覆盖了全维度的消费需求：

年轻动力：东百城永嘉天地

位于福州大学城核心区域，紧邻多所高校，致力于打造成服务大学校园与周边社区的时尚化购物中心。定位为娱乐、生活“补给站”，打造新兴零售、童真趣玩、珍馐美味、人文艺术、潮流科技五大消费场景。2025 年通过对一楼调改升级，引入 27 家体系首店及 33 家区域首店，稳固“大学城年轻客群”的基本盘，全年客流同比增长 11.88%。

县域标杆：东百城福安店

作为所在区域唯一购物中心，门店定位为全客层生活休闲广场，打造集“游乐+零售+体验”于一体的商业中心，项目涵盖生活、购物、餐饮、休闲、文化娱乐等全方位城市生活业态。全年客流同比增长 8.69%，其“福安新鲜事”的定位，通过引入“冠乐福”超市等主力店，成功在县域市场建立起品牌虹吸效应。

精致社区：东百仓山店

门店引入国内外知名珠宝、国际化妆品、女装，并辅以休闲、娱乐、餐饮等多元化业态，打造集精致时尚购物、多元化配套为一体的综合性购物百货，满足家庭一站式需求。2025 年聚焦“商圈营销

融合与会员提质”，通过打造“脆皮养生市集”等 IP 活动，15 个千万品牌的稳定表现证明了其作为精致家庭生活中心的稳定性。

#### （四）战略前瞻——政策红利、焕新升级与资产管理

##### 1. “十五五”规划下的副中心爆发：福清东百利桥古街

福州市“十五五”规划提出，“加快形成以福州中心城区为核心、福清为副中心”。福清市将承担着承接福州中心城区功能外溢，辐射带动周边区域一体化发展的重要职能。

福清东百利桥古街作为公司首个“文商旅”结合项目，紧抓政策机遇，引入大疆、朱富贵、达美乐等 16 家首店，持续优化业态布局和品牌组合，同时聚焦年轻客群与在地文化融合，结合坊塔市集、古风巡游等特色内容，联动政府节庆资源形成“商业活动+城市 IP”的联动效应，2025 年全年客流量 2,166 万人次，同比增长 39%，并于 2026 年初获评国家 3A 级旅游景区。项目在微度假商业模式上进行有效探索，为福州都市圈副中心建设提供了“文商旅”融合的实践样本。



##### 2. 存量资产“焕新”

2025 年，东百中心 B 馆启动调改，将原有家电家纺业态升级为以高人气特色餐饮为核心的餐饮消费空间，聚焦“质价比”与“时尚烟火气”，引进 1,500 平方米的法式风格海底捞大排档标准店，主打沉浸式山野主题的餐饮品牌漫山食野，以及人气餐饮品牌大鱼寿司、龍歌小火锅、逐山鹿、重磅串城、洪发发等餐饮品牌，与 A 馆的网红餐饮、品质餐饮形成互补。

##### 3. 轻资产合作：商业零售第二生命曲线

东百商业正全力构建以“运营输出”为核心的新增长支柱，旨在从重资产持有向高周转管理转型。

**标准化模式构建：**将兰州、福州项目的成功经验封装为标准化运营模块（招商、运营、物业、营销）及定制化工具箱，创立独立的轻资产管理品牌，确立“城市商业焕新专家”的价值主张。

**区域化布局拓展：**聚焦闽浙赣、甘青宁及长三角、珠三角二三线城市、东部沿海经济强县，通过全委托、咨询输出等模式灵活切入。

**多元化产品创新：**研发可复制的“微度假”文旅模型及城市更新非标产品线，并探索精品仓储会员店、亲子娱乐综合体等创新业态。

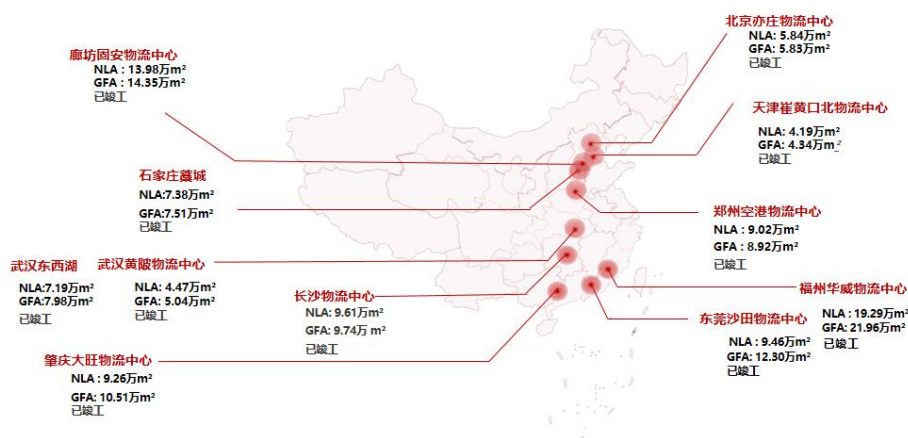
报告期内，公司与甘肃省新投商业管理有限公司正式达成合作，全面承接兰州新区“新投中心”项目的轻资产管理，该项目是继庆阳昊鑫时代广场项目后，公司商业轻资产管理模式在西北市场的又一重要布局。项目位于兰州新区中心城区核心地带，建筑面积约 7 万方，具备打造城市商业新地标的优越条件。公司将该项目提供前期策划、项目定位、规划改造、招商运营等商业全链条服务，助力该项目成为兰州新区商业新标杆。



(五) 仓储物流——项目全面竣工，进入收获期

1. 新竣工 3 个物流项目，营业收入快速增长

自公司布局仓储物流业务以来，累计获取 18 个物流项目，总建筑面积约 180 万平方米，总土地面积约 202 万平方米。根据仓储物流业务经营思路，公司已顺利完成 7 个物流项目的退出，涉及建筑面积约 70 万平方米；目前剩余自持物流项目 11 个，合计建筑面积约 110 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 30 万平方米；至此，公司自持 11 个项目已全部竣工。随着物流项目的陆续竣工交付，公司仓储物流板块实现主营业务收入 1.90 亿元，同比增长 37.72%。



2. 稳健高效的运营管理服务，客户覆盖领域更趋多元

东百物流加大招商运营力度，不断提升客户服务品质，为客户降本增效，持续得到客户和市场认可，全年新增和续租客户的租约面积超过 55 万平方米，同比增长约 93%，各领域客户合作成效显著。

**零售消费：**为顺应消费提振带动内需持续走强的大潮，积极拓展头部零售行业和连锁餐饮茶饮客户，携手顺丰冷运，成为沃尔玛山姆运营的生鲜配送中心，并吸引古茗茶饮、塔斯汀、美宜佳等零售消费行业标杆企业入驻。

**电商客户：**公司与京东、SHEIN（希音）等电商建立紧密合作关系，其中，与京东在多个项目深度合作，凭借优质服务获得京东集团招采体系“最具潜力供应商奖”。

**智能制造：**精准对接智能制造企业需求，吸引全球智能家电巨头追觅科技入驻园区，构建集研发、生产、创新于一体的总部经济；推动小米科技入园，打造更具成本优势、效率更敏捷的供应链；比亚迪在园区设立零配件中心，助力企业出海业务和汽车产业供应链升级。

**快递快运：**持续深化与顺丰、中国邮政等战略客户合作，同时积极拓展大零担物流、融辉物流、第三方物流、至和天下物流等客户，完善快递快运客户布局。

### 3. 可持续发展，建设绿色物流园区

东百物流高度重视物流园区可持续发展，通过引入新能源企业，推进绿色物流园区低碳转型。2025年，福州华威、武汉黄陂、肇庆大旺项目屋顶分布式光伏电站项目已正式发电并网运营，其他部分园区亦在推进绿色电站建设。东百物流通过场地资源开放，推动储能、充电设施，以及园区节能诊断与改造等多项内容调整，帮助园区构建更高效、更清洁的能源体系。



### 4. 轻资产发展，稳步推进资产证券化

公司积极推进仓储物流业务轻资产发展战略，报告期内，公司向上海证券交易所申报了东百集团仓储物流持有型不动产资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），专项计划底层资产为福州华威项目和肇庆大旺项目，公司已收到上交所反馈意见，目前正在积极推进各项发行工作。专项计划发行成功后，作为公司仓储物流资产证券化平台，可有效盘活公司存量资产，提升资产流动性，增加公司营运资金，促进整体业务发展。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）经营模式优势

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核心区域拓展，向周边地区辐射。同时关注市场变化和行业风向，不断为各门店注入新鲜血液，保持商业活力，满足消费动态需求，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。

### （二）精细化运营优势

东百商业依托于数字化运营，充分挖掘品牌潜能、拓展品牌成长空间、全方位赋能经营。定期分析会员运营数据，分析会员消费习惯，形成会员运营报告，洞察会员消费趋势。深入挖掘用户需求，围绕消费者开展精准营销模式，寻求核心突破点，进一步提升顾客拉新、转化、复购。同时，建立以消费者需求为中心的营销模式，坚持“一切从顾客出发”定向导流、精准营销，最终实现经营提升。

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）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。东百中心所在的东街口作为福州最早的商业中心，不仅是地标式的存在，更拥有

坚实的商圈客流保障，承载东百六十多年来累积的人文与忠实客源。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，驱动行业上下游资源联动与合作。公司积极探索与供应商的深度合作，全面提升全渠道供应链能力，与众多国内外著名品牌建立了稳定的长期战略合作关系，通过互利共赢，提升供应商的战略协同性。

#### （六）物流融资优势

公司布局仓储物流板块至今，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、亚洲市值排名前列的上市 REITs 香港领展基金完成多个项目合作，为业务持续运营提供资金保障。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

福建作为“21 世纪海上丝绸之路核心区”的战略定位，加之中国（福建）自由贸易试验区的政策优势，正形成强大的发展合力，持续推动区域经济整体升级，对公司的长远发展将起到至关重要的促进作用。

#### （八）数据化优势

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 18.47 亿元，较上期增加 0.31 亿元，同比增长 1.71%；公司实现归属于上市公司股东的净利润 0.46 亿元，较上期增加 0.03 亿元，同比增长 5.23%；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 0.67 亿元，同比增长 0.15%。

### （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	184,684.38	181,573.20	1.71
营业成本	76,373.85	76,259.10	0.15
销售费用	28,150.59	27,776.46	1.35
管理费用	12,460.07	12,789.18	-2.57
财务费用	30,331.53	28,208.22	7.53

投资收益	27.56	-1,129.92	102.44
公允价值变动收益	-5,762.28	-3,651.92	-57.79
信用减值损失	267.73	85.44	213.35
资产减值损失	-6.64	-587.26	98.87
资产处置收益	1,059.49	-204.55	617.96
营业外收入	1,807.19	1,242.22	45.48
营业外支出	163.47	604.83	-72.97
经营活动产生的现金流量净额	69,598.83	27,828.36	150.10
投资活动产生的现金流量净额	-15,356.21	-41,190.75	62.72
筹资活动产生的现金流量净额	-16,260.73	22,252.59	-173.07

- (1) 投资收益变动原因说明：主要是上期仓储物流完成相关参股公司 20%股权转让交易，本期无此事项。
- (2) 公允价值变动收益变动原因说明：主要是本期投资性房地产公允价值变动收益较上期减少。
- (3) 信用减值损失变动原因说明：主要是报告期内应收款项坏账转回，信用减值损失减少。
- (4) 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。
- (5) 资产处置收益变动原因说明：主要是本期商业零售业务转租赁事项涉及的租约调整及关闭租赁门店产生的资产处置收益较上期增加。
- (6) 营业外收入变动原因说明：主要是本期收到租户违约金较上期增加。
- (7) 营业外支出变动原因说明：主要是上期支付租户解约赔偿款，本期无此事项。
- (8) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是商业零售经营现金流量净额同比上期增加 2.91 亿元，商业地产经营现金流量净额同比上期增加 1.02 亿元，仓储物流经营现金流量净额同比增加 0.27 亿元，其他业务经营现金流量净额同比减少 0.02 亿元。
- (9) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是报告期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额及收回投资收到的现金较上期减少 1.57 亿元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上期减少 4.15 亿元。
- (10) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是报告期公司借款净流入较上期减少。

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 184,684.38 万元，同比增长 1.71%，其中主营业务收入实现 182,778.01 万元，同比增长 1.61%。

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 380,389.41 万元。

### (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	154,380.55	69,525.60	54.96	-1.04	1.84	减少 1.28 个百分点
仓储物流	19,008.26	1,466.45	92.29	37.72	12.58	增加 1.73 个百分点
酒店餐饮	8,396.07	5,435.04	35.27	10.23	3.97	增加 3.90 个百分点
商业地产	993.13	-255.69	125.75	-59.63	-121.27	增加 74.61 个百分点

合计	182,778.01	76,171.40	58.33	1.61	0.22	增加0.58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	107,029.95	50,929.61	52.42	-3.96	-2.51	减少0.70个百分点
西北地区	62,281.56	24,124.12	61.27	3.55	5.83	减少0.83个百分点
华北地区	7,117.79	469.05	93.41	61.21	-10.27	增加5.25个百分点
其他地区	6,348.71	648.62	89.78	63.88	46.10	增加1.24个百分点
合计	182,778.01	76,171.40	58.33	1.61	0.22	增加0.58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1.04%，主要是零售业存量博弈背景下，市场竞争加剧，为更好应对新消费趋势下的挑战和机遇，东百商业依托核心地段的稀缺资源优势与区域市场引领地位，充分整合文、商、旅等优质商业资源，持续发力首店经济，推进门店调改升级与消费场景创新。其中，核心门店兰州中心通过精准引入首店品牌、全面焕新业态组合，持续构筑核心竞争壁垒。全年共引入首进品牌57家，其中甘青宁三省首进品牌36家；30个品牌销售额进入全国TOP10，179个品牌销售额甘肃省第一，20个品牌销售额兰州市第一，全年销售规模、客流分别同比增长8%、7%，稳居甘肃市场首位。

B. 仓储物流业务收入较上期增长37.72%，主要是公司部分仓储物流项目陆续竣工并投入运营，持续加大招商力度提升出租率，租金收入增加。

C. 酒店餐饮业务收入较上期增长10.23%，主要是公司精准把握城市旅游热度，新增运营客房扩充接待能力，持续升级服务品质，客房收入增加。

D. 商业地产业务收入较上期下降59.63%，主要是公司对优质商业资产自持运营，以提升整体经营效能，后续将择机推进存量商业资产去化。

②主营业务分地区情况的说明：

A. 华东地区收入较上期下降3.96%，主要是零售消费市场竞争加剧，收入较上期下滑。

B. 西北地区收入较上期增长3.55%，主要是核心门店兰州中心商业零售收入增加。

C. 华北地区收入较上期增长61.21%，主要是部分仓储物流项目出租率提升，租金收入增加。

D. 其他地区收入较上期增长63.88%，主要是部分仓储物流项目陆续竣工并投入运营，新增租金收入。

(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 币种：人民币

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	69,525.60	91.28	68,272.15	89.83	1.84	福清东百利桥项目资产投入运营，折旧摊

							销增加
仓储物流	仓储成本	1,466.45	1.93	1,302.58	1.71	12.58	仓储物流收入增加，相应成本增加
酒店餐饮	酒店成本	5,435.04	7.14	5,227.32	6.88	3.97	酒店收入增加，相应成本增加
商业地产	建造成本	-255.69	-0.35	1,201.97	1.58	-121.27	福安东百广场项目成本结算调整
	合计	76,171.40	100.00	76,004.02	100.00	0.22	

## (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

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明：依据公司掌握的信息，对供应商福建鑫陆建设集团有限公司、福建名轩装饰装修设计有限公司按照同一控制的标准汇总列示。

## A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额8,931.57万元，占年度销售总额4.84%；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。

前五名供应商采购额53,054.28万元，占年度采购总额49.04%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额12,117.01万元，占年度采购总额11.20%。

## B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

## 报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

## C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

## D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

### 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	28,150.59	27,776.46	1.35
管理费用	12,460.07	12,789.18	-2.57
财务费用	30,331.53	28,208.22	7.53

### 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

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	69,598.83	27,828.36	150.10
投资活动产生的现金流量净额	-15,356.21	-41,190.75	62.72
筹资活动产生的现金流量净额	-16,260.73	22,252.59	-173.07

(1) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是商业零售经营现金流量净额同比上期增加 2.91 亿元，商业地产经营现金流量净额同比上期增加 1.02 亿元，仓储物流经营现金流量净额同比增加 0.27 亿元，其他业务经营现金流量净额同比减少 0.02 亿元

(2) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是报告期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额及收回投资收到的现金较上期减少 1.57 亿元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上期减少 4.15 亿元。

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

### (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-5,624.65万元，占本期利润总额的-23.95%。

### (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 币种：人民币

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	79,969.47	5.35	38,045.19	2.57	110.20	详见第三节、第五点、(一)、主营业务分析，现金流量分析
预付款项	2,135.14	0.14	3,159.32	0.21	-32.42	报告期商业零售业务预付自营化妆品款项减少
其他应收款	17,872.97	1.20	27,774.74	1.88	-35.65	主要是报告期收回仓储物流业务股权转让款
在建工程	110.02	0.01	513.14	0.03	-78.56	报告期酒店装修工程完工转入资产核算
无形资产	464.23	0.03	678.31	0.05	-31.56	报告期无形资产摊销减少
长期应收款、一年内到期的非流动资产	13,488.27	0.90	23,966.91	1.62	-43.72	报告期商业零售业务租约调整影响
使用权资产	31,556.25	2.11	49,904.02	3.37	-36.77	
租赁负债、一年内到期的租赁负债	64,572.97	4.32	101,777.16	6.87	-36.55	
短期借款、其他流动负债(其他借款)、一年内到期的非流动负债(长期借款)、长期借款	655,073.93	43.84	613,170.75	41.41	6.83	报告期贷款规模较上年期末增加

#### 2. 境外资产情况

√适用 □不适用

##### (1). 资产规模

其中：境外资产15,384.51（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0.00%。

##### (2). 境外资产占比较高的相关说明

□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			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	51,053,995.24	51,053,995.24	其他	存管账户保证金、还款保证金等
固定资产	1,617,665,337.27	1,172,870,173.04	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	6,928,270,675.54	6,928,270,675.54	抵押	用于借款抵押
存货	2,376,607.67	2,376,607.67	抵押	用于借款抵押
合计	8,599,366,615.72	8,154,571,451.49		/

## 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	9.52
	福州	购物中心			2	12.88
	福安	购物中心	1	7.14		
	福清	文商旅综合体	1	16.50		
西北地区	兰州	购物中心	1	21.73		
合计	/	/	4	56.65	3	22.40

注：东百中心由A、B、C三馆组成，上表统计时作为1家门店列入“自有物业门店”，其中A、B馆为自有物业，仅B馆东街口地铁站B口地下负一、负二层面积673.3m<sup>2</sup>、A馆负二层商业面积1,996.70m<sup>2</sup>为租赁物业，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	/
			A馆	东百B楼负二层商业	1,996.70	2023年7月	租赁	12年
			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	东街口地铁站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				161,750.96	

2	福州	百货商场	东百仓山店	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	东百元洪店	福州市台江区台江路95号	80,985.70	2007年5月	租赁	20年
4	福州	购物中心	东百城永嘉天地店	福州市闽侯县国宾大道268号	47,788.37	2019年5月	租赁	15年
5	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	/
6	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	217,319.47	2019年1月	自有	/
7	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	164,970.65	2022年12月	自有	/
合计					790,518.39			

注：东百元洪店租约将于2026年12月31日到期。

## 2. 报告期内门店变动情况

### (1) 报告期关闭门店情况

序号	城市	经营业态	门店名称	地址	建筑面积(m <sup>2</sup> )	变动时间	门店来源
1	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	2025年10月	租赁

## 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	55,020.37	61,518.19	-10.56	1.11
	购物中心	1,871.25	2,321.08	-19.38	0.16
西北地区	购物中心	36,454.13	33,390.22	9.18	1.05

注：福清利桥古街项目收入计入华东地区购物中心。

### (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	13,423.16	12,327.03	8.89	0.20
	购物中心	12,638.27	12,084.05	4.59	0.06
西北地区	购物中心	15,646.82	15,508.04	0.89	0.18

注：上述门店租赁收入不含租赁配套收入。福清利桥古街项目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	52,166.83	49,466.59	5.18	-2.06	-1.73	减少 0.31 个百分点
联营模式	41,178.92		100.00	-6.34		
租赁模式	61,034.81	20,059.00	67.14	3.85	11.85	减少 2.35 个百分点

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 222,421.14 万元。

## 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，根据货品的季节性、畅销程度制定合理的安全库存，低于安全库存的货品及时办理补货。重大节假日及大型营销节点前，采购部门会根据销售计划提前备好充足的库存，避免出现断货的情况。
- (3) 对滞销商品及过期商品的处理政策及减值计提政策：门店会定期开展自营商品的盘点工作，针对临保期、过期或滞销商品发出预警，同时采取退换货或折价销售处理等方式消化该部分库存。具体存货减值计提政策详见第八节、第五项、第 16 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	4,095.86	4,795.03	-699.17	-14.58
广告宣传及促销费	3,267.82	2,902.95	364.87	12.57
装修费摊销	5,364.12	4,789.84	574.28	11.99

## 7. 线上销售

报告期内，东百商业持续迭代升级自研的东百会员中心平台，聚焦数字化运营与数字化营销场景的多元落地与创新应用。截至报告期末，平台上线 SPU 数量突破 1 万个，上架 SKU 数量达 5.8 万个；累计吸引访客超 441 万人次，页面浏览量攀升至 4,958 万次，同时累计为近 42 万位用户提供线上无感停车服务，全方位优化会员消费环节的便捷性与体验感。除会员中心核心阵地外，公司进一步深耕线上自媒体生态布局，构建起以抖音、小红书、大众点评为核心的媒体运营矩阵，强化官方账号与员工账号的内容创作及粉丝运营能力，其中官方抖音账号粉丝规模达 12.82 万人，小红书粉丝规模达 7.84 万人，员工账号全网总曝光量实现 3,875 万次。这一举措不仅有效降低运营成本，更显著提升东百品牌活动及合作品牌的曝光度，提高公域流量向私域转化的效率，持续推动线上线下一体化运营模式的深化落地。

## 8. 会员管理

报告期内，东百商业始终将会员资产的维护与服务置于核心位置，全力打造集团化线上会员服务平台，为会员群体提供更具智慧化、全面性、舒适感的服务体验。截至目前，东百会员总人数已超 450 万人。公司持续深耕私域流量精细化运营，通过构建场景化标签社群实施深度运营，不断打磨会员服务内功，夯实会员运营体系基础，稳步推进会员运营新征程的落地与升级。

## 9. 其他说明

适用  不适用

商业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/竣工项目	用地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	在建建筑面积 (m²)	已竣工面积 (m²)	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	430,800	49
福安东百广场	100	福建福安	商业	竣工项目	122,491	349,457	437,021		437,021	258,000	
福清东百利桥项目	100	福建福清	商业	在建项目	182,976	153,598	261,588	61,906	199,682	250,000	19,319
合计					379,015	928,080	1,275,880	93,406	1,182,474	938,800	19,368

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 (m²)	本期预售面积 (m²)	累计预售面积 (m²)	本期预售金额 (万元)	累计预售金额 (万元)	本期结算面积 (m²)	累计结算面积 (m²)
兰州国际商贸中心	48.45	甘肃兰州	商业	228,422.62		132,210.06	23.92	253,478.43		131,969.96
福安东百广场	100	福建福安	商业	378,454.26	933.78	272,313.91	142.35	214,973.63	848.64	272,196.13
福清东百利桥项目	100	福建福清	商业	59,054.64		4,674.17		10,588.23		4,338.56
合计				665,931.52	933.78	409,198.14	166.27	479,040.29	848.64	408,504.65

3. 报告期内商业地产实现营业收入 933.13 万元，报告期末未结算的合同负债为 40,632.63 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	869.75	38.57	95.57	-56.75	-92.74	增加 21.98 个百分点
福安东百广场	福建福安	商业	123.38	-389.97	416.08	-47.29	-240.74	增加 434.45 个百分点
福清东百利桥项目	福建福清	商业		95.71		-100.00	-75.69	
合计			993.13	-255.69	125.75	-59.63	-121.27	增加 74.61 个百分点

说明：福安东百广场项目营业成本负数主要是根据成本结算调整已售物业的成本。

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1家全资子公司福建东百创智投资有限公司，注册资本为1,000万元人民币。报告期内，公司不存在对各级子公司增资的情况。

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

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	14,016,889.10	-1,376,271.85	2,830,977.25					12,640,617.25
合计	14,016,889.10	-1,376,271.85	2,830,977.25					12,640,617.25

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□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

2024年，公司相关全资子公司将持有的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及佛山睿信物流管理有限公司4家参股公司的20%股权分别转让给黑石集团关联基金旗下相关子公司（受让方最终控制人为黑石集团），上述4家参股公司20%股权的交易价格合计为人民币27,920.06万元，相关股权转让交割手续均已完成。截至2025年3月，公司已收到3家参股公司20%股权转让对价合计人民币22,920.06万元，天津兴建供应链管理有限公司20%股权转让对价将在相关协议约定的支付条件满足后支付（具体内容详见公司于2024年8月10日、8月27日、8月31日、9月11日、9月13日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告及公司2024年年度报告有关内容）。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
兰州东方友谊置业有限公司	子公司	商业零售、物业管理	20,000.00	395,938.28	184,964.33	62,758.47	24,004.62	18,707.06
福安市东百置业有限公司	子公司	商业零售、物业管理	18,900.00	104,757.38	44,038.56	7,334.73	295.85	-1,018.64
福清东百置业有限公司	子公司	文商旅综合开发、销售	7,200.00	245,817.66	10,099.67	724.00	-4,129.34	-3,694.82
东百物流有限公司	子公司	仓储物流开发与运营	10,000.00	495,371.47	51,837.27	19,082.80	1,062.07	-124.29
中侨(福建)房地产有限公司	子公司	租赁、物业管理	6,452.00	172,272.14	120,938.70	1,179.29	-454.52	-437.70
福州百华房地产开发有限公司	子公司	租赁、物业管理	1,800.00	45,131.18	36,737.79	1,101.27	-741.56	-575.50
福建东方百货管理有限公司	子公司	百货零售、租赁	8,000.00	47,297.21	-19,963.56	24,430.17	3,833.17	2,680.47
福清东百文化旅游发展有限公司	子公司	游览景区管理、商业综合体管理服务	500.00	6,186.86	-1,993.73	3,984.21	-349.38	-186.84

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
福建东百创智投资有限公司	新设	无
浙江自贸区联智供应链管理有限公司	注销	无
长沙市东百供应链管理有限公司	注销	无
浙江斯开奈德新材料科技有限公司	注销	无

其他说明

□适用 √不适用

## (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

根据国家相关数据显示，2026年开年消费市场延续复苏向好态势，春节假期全国重点零售和餐饮企业日均销售额较2025年同期增长5.7%，重点商圈营业额增幅达7.5%，为全年市场增长奠定坚实基础。政策端持续强化精准发力，以“十五五”规划开局为契机，商务部联合多部门开展“乐购新春”专项行动，统筹20.5亿元消费券资金与625亿元消费品以旧换新国补资金直达市场终端，同时通过完善消费基础设施、优化消费环境等政策组合拳，持续释放内需潜力，筑牢消费对经济增长的基础性作用。

行业发展层面，商业市场已全面进入“质效并举”的深度转型期，存量竞争下的精细化运营向“精准化、场景化、价值化”升级。优质运营商加速轻资产模式深化与数字化能力沉淀，通过整合供应链资源、优化线下场景体验、构建全域服务体系，实现从“商品销售”向“生活方式服务”的转型，行业集中度进一步提升的同时，细分赛道创新活力持续迸发。

零售消费趋势呈现显著升级特征：一方面，消费需求从“物质满足”向“体验消费”“情绪价值”跃迁，年轻一代引领新式消费潮流，情感化、个性化、健康化商品成为市场热点，“多代同游”“反向带动长辈消费”等新场景推动家庭消费结构优化；另一方面，线上线下融合进入深水区，即时零售、跨境消费、县域市场崛起成为新增长极，春节期间中低线城市休闲娱乐订单同比增长近三成，海外入境消费与长线出境游预订量大幅攀升，消费市场呈现全域联动、多元繁荣的格局。

新质生产力在商业领域的释放效应全面凸显，成为行业转型的核心驱动力。以人工智能为代表的数字技术从“概念应用”走向“价值兑现”，AI智能体深度嵌入客群分析、营销推广、供应链调度等全流程，旅行智能体、AI试妆、虚拟导购等应用普及，推动消费效率与体验双重提升；智能家电、可穿戴设备等科技产品成为消费“顶流”，一级能效家电销售占比超92%，绿色智能消费与低空物流、数字文旅等新业态加速融合，为商业市场注入持久增长动能，推动“新消费革命”向更高质量阶段演进。

#### 2. 仓储物流行业

近年来中国仓储行业市场规模持续扩大，但增长动力已从传统基础服务转向智能化、绿色化、跨境物流等新兴领域。传统运输、仓储等基础服务增速逐渐放缓，而智能仓储、冷链物流、跨境物流等新兴领域以较高增速快速崛起，成为行业增长的核心引擎。

高标仓作为智能化、绿色化的重要载体，从传统的“存储空间提供者”转变为供应链效率的核心节点。通过模块化设计实现快速部署，结合光伏发电、储能系统等绿色技术，降低能耗的同时提升运营效率，成为“碳中和供应链”的实践标杆，受到市场的广泛关注与青睐。

电商物流，作为仓储物流的最大需求方，电商行业的快速发展推动了前置仓、云仓等新型仓储模式的广泛普及，为仓储行业带来了新的增长点；同时，随着消费者对食品安全、品质的要求不断提升，冷链市场规模持续扩张，企业为满足市场需求，纷纷加大在冷链仓储设施建设、技术研发等方面的投入。

## (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，通过轻资产管理模式，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，加快智慧零售升级，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

东百商业从“定位焕新、体验升维、数字赋能、轻资产拓展”四个方面推进业务发展。锚定“城市级零售购物与服务消费目的地”战略蓝图，推动线下空间从“消费提供场所”向“生活场景构建”深度转型。以消费者需求为核心，通过精细化业态升级与全维度品牌焕新，从环境舒适度、氛围温度、业态组合张力、品牌精神气质、服务细腻度五大维度构建超预期体验价值。同时以数字化会员体系贯通线上线下，构建全域融合商业生态，打造行业标杆级会员服务矩阵。战略布局上，坚持以福建、甘肃为双中心，打造“城市标杆购物中心为核心，文旅街区、城市更新非标项目为两翼”的多元资产组合，形成“核心标杆项目自持运营+轻资产管理与品牌输出”的可持续发展格局，稳步实现商业价值与品牌影响力双重提升。

### 2. 仓储物流

东百物流将强化招商运营能力，打造强大的招商运营团队及运营管理体系，提高运营管理效率，不断提升园区运营品质。重点推进轻资产战略，进一步强化与国内外产业基金、各类金融机构合作，持续构建以“管理”为核心的“投-建-招-退-管”全链条闭环运作，实现高周转、高回报和收益持续稳定的轻资产模式。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

### 1. 商业零售

#### (1) 夯实双心迭代，锻造全国标杆

夯实福建、甘肃两大战略中心核心地位，推动商业能级从“区域第一”向城市文化时尚策源地、品质生活引力场双维进阶，全力打造全国商业标杆项目。深度挖掘属地文化底蕴与城市特色，将本土文化基因融入空间打造、场景营造与内容运营，构建兼具在地性与唯一性的商业体验，打造不可复制的城市商业名片。持续巩固核心优势业态与标杆品类竞争力，优化业态组合结构，大幅提升体验式、策展式、社交型业态占比，重点打造主题特色街区、文化艺术展演空间、快闪慢闪创意市集、特色餐饮集群等多元消费场景，强化商业空间的社交属性与体验价值。聚焦首店经济与独家资源，精准引入更多区域性首店、全国性首店及城市独家品牌，持续更新品牌矩阵，保持商业内容的新鲜感、独特性与行业引领性，以高辨识度的品牌组合与场景体验，打造城市级消费打卡地与品质生活首选地。

#### (2) 聚力轻资产运营，拓展发展路径

模式构建上，东百商业将打造可复制、高辨识度的轻资产运营体系，深度沉淀福州、兰州标杆项目成功运营经验，系统化提炼招商、运营、营销、物业全链路核心能力，封装形成适配不同城市能级、不同物业类型的标准化运营管理模块，同步搭建定制化解决方案工具箱，实现轻资产输出的标准化落地与定制化适配；同时构建辨识度强、内涵鲜明的轻资产管理品牌，明确核心定位并提炼清晰的品牌价值主张。拓展方面聚焦闽浙赣、甘青宁核心区域，兼顾长三角、珠三角二三线城市及东部沿海经济

强县，以全委托管理、品牌及咨询输出、招商与筹备服务等多种灵活模式切入市场，并依托强大的商业策划能力、完善的招商资源库及标准化培训体系，保障管理输出品质与落地成效，稳步推进轻资产业务规模化拓展。

### （3）聚焦数字赋能，提升会员服务能力

数字化创新建设方面，着重提升会员权益、会员营销、数据治理三个方面。会员权益方面通过对标行业头部企业，并结合项目所在地的第三方场景，全面提升会员在东百商业购物时的体验感、价值感，增强会员对东百商业体系的黏性及认同感。会员营销方面通过对商场的硬件设施进行改造，增加顾客消费时的互动，让东百更懂顾客，为顾客提供更为贴心的产品及服务。数据治理方面将加强对经营数据的复核、有效性的管理、颗粒度的细化、覆盖面的扩展，并结合会员权益、会员营销及轻资产运营，实现以数据驱动业务，用数据指导管理，靠数据创造价值。

### （4）探索业态创新，培育增长动能

探索创新业态，研发可复制的“微度假”文旅商业模式，深挖在地文化、打造主题场景、创新业态组合，打造文旅街区特色产品线；探索城市更新领域，形成针对历史文化街区、存量社区商业等载体的改造专长，打造兼具强社交属性与话题性的非标商业空间产品线；同时关注精品仓储会员店、亲子娱乐综合体、健康生活中心等与商业空间融合的创新业态与异业合作，择机开展试点孵化，持续丰富商业产品矩阵。

## 2. 仓储物流

### （1）强化招商与资产运营，全面提升项目收益

深度洞察新消费、新能源等高增长赛道的特定仓储物流需求，通过内训与外拓结合，打造专业化、懂产业的招商团队；积极推进驻地招商，加强与地方政府、合作伙伴协同招商，持续完善并动态迭代客户画像，确保精准锁定优质目标；全面实施“招运一体化”全周期服务，以定制化交付解决客户痛点，推动优质企业“招得准、留得住、长得大”，不断提升资产溢价能力和项目回报水平。

### （2）精进物业服务品质，构建园区产业生态

推行交叉巡检机制，加强各园区人员管理、环境卫生、安全等精细化品质培训，复制标杆园区先进经验，将服务落实到每个管理环节，全面提升物业品质；深入挖掘租户需求，引入充电桩、共享设备等多元化增值服务，拓宽经营边界；通过持续优化租户结构，引入上下游关联企业，初步构建园区内部业务微循环，形成“以物业吸引招商、以招商提升物业”的良性循环，持续构建优质产业社区生态。

### （3）创新资本运作模式，加快资产证券化进程

紧抓国家各项利好政策机遇，积极推进机构间 REITs 项目落地，加强“投-建-招-退-管”的资本闭环。针对公司自持的 11 个项目进行资产分层管理，结合市场情况，探索多元化的资产证券化策略。深化与国内外长期资本合作，通过输出管理能力扩大资产管理规模，推动企业从重资产持有向轻资产运营的战略转型。

## （四）可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1. 宏观环境

公司从事的商业零售及仓储物流等业务的市场需求容易受宏观经济周期波动的影响。若国际、国内宏观经济形势以及国家的财政政策、贸易政策等宏观政策发生不利变化或调整，国民经济放缓或衰退，可能导致市场需求增速下降甚至下滑，将对公司的经营业绩产生不利影响。

### 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、环境和社会

### 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，深化治理结构改革，重构“三会一层”体系，取消监事会，由董事会审计委员会作为专门监督机构全面承接原监事会的监督核查职权。公司清晰界定权力机构、决策机构、监督机构和经营管理层的职责权限，确保各主体间分工明确、协同高效，实现规范运作，切实维护公司和股东的合法权益，为公司的稳健发展筑牢根基。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，公司根据相关规定，结合实际情况对《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等内部治理制度进行系统性修订与完善。公司通过持续优化制度体系，不断夯实治理基础，提升治理效能，切实保障公司规范运作与稳健发展。

#### （二）公司治理实施具体情况

##### 1. 关于股东与股东会

公司严格按照《公司章程》《公司股东会议事规则》的要求召集、召开股东会，报告期内公司共计召开2次股东会，共计审议18项议案，会议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，确保股东会表决结果合法有效；公司平等对待所有股东，确保中小股东和大股东享有平等地位且均能充分行使权利。此外，股东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

报告期内，公司共计召开6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，保证表决事项的公正性。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》和股东大会赋予的职权。报告期内，公司召开1次独立董事专门会议，独立董事均严格按照《上市公司独立董事管理办法》及《公司独立董事工作制度》独立履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益不受损害。

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，就职责内相关事项进行审议并提出专业化建议，确保了董事会的规范化运作和决策的合法、科学和高效。自2025年9月起，公司董事会审计委员会承接行使《公司法》规定的原监事会的职权，进一步优化公司治理结构，强化监督职能，推动公司治理水平持续提升。

##### 4. 关于信息披露与透明度

公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司信息披露事务管理制度》等要求，规范信息披露标准，履行信息披露义务。报告期内，公司共披露4份定期报告、67份临时公告，涉及关联交易、利润分配等重大事项，保证信息披露的真实、准确、完整。同时，公司持续规范公司信息披露行为，认真贯彻落实有关监管部门对信息披露的规定，通过组织“关键少数”参加中国证监会、上海证券交易所等平台举办的相关培训，及时传达最新监管政策动态及重点监管事项，全面提升其专业能力与规范履职意识，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，更好地履行上市公司信息披露义务。

##### 5. 关于投资者关系及相关利益者

公司通过定期召开业绩说明会、参加网上集体接待日、接听热线电话、答复“上证e互动”提问等多种方式实现公司信息与价值在资本市场的有效传播；密切关注二级市场动态和市场舆情，针对异动情况及时做好自查，维护良好资本市场形象。同时依托公司官网、微信公众号、行业媒体等平台，及时传递经营业绩亮点，构建与投资者稳定互信的沟通关系。

#### 6. 关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司结合最新监管规定与公司实际，修订并完善《公司内幕信息知情人登记管理制度》，持续强化内幕信息全流程保密管理，严格限定知情人范围，规范履行内幕信息知情人登记、备案与报送义务。报告期内，公司不存在内幕信息泄露等情况，维护公司信息披露的公开、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

公司董事严格按照《公司法》《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

公司建立独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，拥有独立的财务核算体系与财务管理制度，能够独立做出财务决策。公司作为独立纳税人，依法履行纳税申报和税款缴纳义务。公司拥有独立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业共用银行账户的情况。

### 4. 机构独立情况

公司按照《公司法》《公司章程》的有关规定，已建立股东会、董事会等完善的治理结构，并制定了相应的议事规则，具有健全的组织结构，能够独立行使管理职权，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。

截至本报告披露日，公司实际控制人施文义先生同时担任公司董事长和总裁。公司已在《公司章程》中明确，实际控制人、控股股东保证不滥用控制权或者利用关联关系损害公司或者其他股东的合法权益；保证公司资产完整、人员独立、财务独立、机构独立和业务独立，不得以任何方式影响公司的独立性。同时，通过《公司董事会议事规则》《公司总裁工作细则》等制度合理确定董事会和总裁的职权；通过《公司防范控股股东、实际控制人及关联方资金占用管理制度》规范与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的资金往来，杜绝非经营性资金占用的情况发生。

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、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	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薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
施文义	董事长、总裁	男	58	2017年5月4日	2026年5月18日	0	0	0	/	21.60	否
林建兴	董事	男	48	2021年7月16日	2026年5月18日	0	0	0	/	217.18	否
	副总裁、财务总监			2020年7月8日	2026年5月18日						
李毅	董事	男	44	2020年5月6日	2026年5月18日	0	0	0	/	10.00	否
高萍	职工董事	女	44	2025年9月12日	2026年5月18日	0	0	0	/	80.05	否
	董事（离任）			2024年5月6日	2025年9月11日						
张榕	独立董事	女	62	2022年12月21日	2026年5月18日	0	0	0	/	10.00	否
赵仕坤	独立董事	男	45	2020年5月6日	2026年5月18日	0	0	0	/	10.00	否
李茂良	独立董事	男	45	2023年5月19日	2026年5月18日	0	0	0	/	10.00	否
何相国	副总裁	男	51	2025年10月20日	2026年5月18日	0	0	0	/	36.82	否
刘海芬	董事会秘书	女	40	2024年4月26日	2026年5月18日	0	0	0	/	43.48	否
袁炜	副总裁（离任）	男	50	2021年9月30日	2025年10月17日	0	0	0	/	189.83	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	628.96	/

姓名	主要工作经历
施文义	EMBA，高级经济师。历任福建中联房地产开发集团有限公司董事长、执行董事。现任公司董事长、总裁。
林建兴	本科学历，经济师、高级会计师。历任福日电子股份有限公司外派子公司财务经理，福州伟博电讯有限公司及中能电气股份有限公司财务经理，泰禾集团股份有限公司财务总监兼福州区域财务中心总经理。现任公司董事、副总裁、财务总监。
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务。现任公司董事。
高萍	本科学历，高级会计师、注册会计师。历任华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计员、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所高

	级审计员、融信（福建）投资集团有限公司审计经理、安美沃尔道夫皮业（福州）有限公司财务总监、福建博思软件股份有限公司财务副总监、阳光控股有限公司财务高级经理兼子公司财务总监、福建东百集团股份有限公司财务中心总经理、福融新材料股份有限公司董事、副总裁等职务。现任公司职工董事、审计负责人。
张榕	法学博士。厦门大学法学院退休教授，同时兼任中国法学会民事诉讼法研究会常务理事、福建省法学会诉讼法学研究会顾问、福建联合信实律师事务所兼职律师、厦门仲裁委员会仲裁员及福建马坑矿业股份有限公司（非上市公司）独立董事。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，上杭州湾会计学苑理事，北京大理州企业商会副会长，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，国家财政部首批人才库（债务管理）专家等。现任公司独立董事。
李茂良	财务学博士。厦门大学财务管理与会计研究院副教授、硕士生导师，并担任国家自然科学基金 ISIS 系统评议专家及厦门大学教材选用与编写审核专家，兼任兴通海运股份有限公司、漳州视瑞特光电科技股份有限公司（非上市公司）独立董事。历任厦门大学财务管理与会计研究院财务学助理教授。现任公司独立董事。
何相国	本科学历，高级经济师。深耕零售商业二十余年，商业运营管理经验丰富，对行业全链条具备深刻洞察与实战能力。曾任青岛阳光百货总经理，在银泰商业履职十余年，历任杭州城西银泰城、杭州湖滨银泰 IN77 总经理，银泰商业管理集团有限公司事业一部总经理、集团总裁等关键职务，并曾任中国免税品（集团）有限公司副总裁。2025 年 10 月至今任公司副总裁。
刘海芬	研究生学历，具有法律职业资格证书。历任公司法务主管、证券事务经理、证券事务代表、职工监事等职务。现任公司董事会秘书。
袁炜 (离任)	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。2021 年 9 月至 2025 年 10 月任公司副总裁。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 现任及报告期内离任董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

## 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	
李毅	禹達控股有限公司	执行董事	2020年2月	
	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	
	浙江永正锂电股份有限公司	监事	2022年10月	2025年8月
	浙江永正锂电业科技有限公司	监事	2023年11月	
	小麦新能（北京）科技有限公司	董事	2023年11月	
	上海禹达加企业咨询有限公司	董事	2024年7月	
	上海仙之达企业管理有限公司	董事	2025年6月	
	禹达加（北京）企业管理咨询有限公司	董事	2025年7月	
	浙江永正锂电股份有限公司	董事	2025年8月	
常州星禹新兴产业投资有限公司	董事	2025年11月		
张榕	福建马坑矿业股份有限公司(非上市公司)	独立董事	2023年3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	
	上海立信投资咨询有限公司	董事	2015年3月	2025年4月
	杭州湾会计学苑	理事	2023年1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	
	北京大理州企业商会	副会长	2025年5月	
	上海财经大学	硕士研究生校外导师	2011年9月	
李茂良	复旦大学	硕士研究生校外导师	2012年9月	
	厦门大学财务管理与会计研究院	财务学副教授、硕士生导师	2020年8月	
	漳州视瑞特光电科技股份有限公司(非上市公司)	独立董事	2022年9月	
何相国	兴通海运股份有限公司	独立董事	2026年1月	
	杭州傲扬商业管理有限责任公司	董事、经理	2024年8月	2025年10月
	杭州月半湾傲汇达商业管理有限责任公司	监事	2024年8月	2025年10月

	杭州傲汇达商业管理有限责任公司	监事	2024年8月	2025年10月
袁炜(离任)	宁波环泰商业管理有限公司	执行董事	2018年5月	2025年10月
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事津贴标准由股东会确定；公司高级管理人员的薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会确定，公司董事会审议薪酬执行情况。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司董事会薪酬与考核委员会关于相关人员报酬审议事项的具体情况，详见本节“五、董事会下设专门委员会情况”。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事津贴执行股东会确定的标准，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会根据高级管理人员个人工作职责结合市场薪酬水平确定标准年薪。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司为董事、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。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期内，公司向董事、高级管理人员支付的报酬总数为人民币628.96万元（具体详见本节第一部分内容）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	2025年度，公司董事领取固定津贴不适用考核情况；高级管理人员依据经董事会薪酬与考核委员会审议通过的2025年度薪酬方案及公司绩效考核规定获得相应的薪酬，绩效考核有效执行并完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	报告期内，不存在止付追索情况。

(四) 公司董事、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
高萍	职工董事	选举	职工代表大会选举
何相国	副总裁	聘任	董事会聘任
袁炜	副总裁	离任	个人原因辞职

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

## 四、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否 独立 董事	参加董事会情况						参加股东会 情况
		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	出席股东会 的次数
施文义	否	6	6	3	0	0	否	2
林建兴	否	6	6	3	0	0	否	2
李毅	否	6	6	6	0	0	否	2
高萍	否	6	6	4	0	0	否	2
张榕	是	6	6	5	0	0	否	2
赵仕坤	是	6	6	6	0	0	否	2
李茂良	是	6	6	5	0	0	否	2

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	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	3

## (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

## 五、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	李茂良（召集人）、张榕、李毅
提名委员会	张榕（召集人）、赵仕坤、林建兴
薪酬与考核委员会	赵仕坤（召集人）、李茂良、林建兴
战略委员会	施文义（召集人）、林建兴、李毅

## (二) 报告期内审计委员会召开8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
2025年1月13日	2024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2024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。
2025年1	审计委员会	审阅《公司2024年第四季度	/

月 24 日	第一次会议	内部审计报告》，并听取公司内部审计部门汇报的《公司 2024 年度审计工作总结及 2025 年度审计工作计划》	
2025 年 3 月 31 日	2024 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 2024 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 2024 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、执行审计程序等内容。
2025 年 3 月 31 日	审计委员会第二次会议	审议通过《公司 2024 年度财务报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于公司会计政策变更的议案》、《公司 2024 年度内部控制评价报告》等 8 项议案	/
2025 年 4 月 20 日	审计委员会第三次会议	审议通过《公司 2025 年第一季度财务报告》，并审阅《公司 2025 年第一季度内部审计报告》	/
2025 年 8 月 16 日	审计委员会第四次会议	审议通过《公司 2025 年半年度财务报告》，并审阅《公司 2025 年第二季度内部审计报告》	/
2025 年 10 月 19 日	审计委员会第五次会议	审议通过《公司 2025 年第三季度财务报告》，并审阅《公司 2025 年第三季度内部审计报告》	/
2025 年 11 月 7 日	审计委员会第六次会议	审议通过《公司 2025 年度内部控制评价方案》	/

### (三) 报告期内提名委员会召开1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
2025 年 10 月 17 日	提名委员会第一次会议	审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》	/

### (四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2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
2025 年 3 月 10 日	薪酬与考核委员会第一次会议	审议通过《关于调整公司高级管理人员薪酬的议案》、《关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬执行情况的议案》、《关于公司高级管理人员 2025 年度薪酬方案的议案》	/
2025 年 11 月 7 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2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
2025 年 3 月 31 日	战略委员会第一次会议	审议通过《公司 2024 年度经营情况》、《公司发展战略及 2025 年度经营计划》、《公司 2024 年度财务决算报告及 2025 年度财务预算报告》	/
2025 年 12 月 5 日	战略委员会第二次会议	审议通过《关于调整公司组织架构的议案》	/

**(六) 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**六、审计委员会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

**七、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	353
主要子公司在职员工的数量	972
在职员工的数量合计	1,325
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	213
财务人员	104
行政人员	115
销售人员	528
技术人员	180
安保人员	185
合计	1,325
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	547
专科	320
其他	458
合计	1,325

**(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，综合参考同行业市场水平和社会物价水平等外部因素，在严格遵守国家法律法规的基础上，制定出差异化的员工薪酬政策，以满足不同岗位和能力层次员工的需求；同时，建立以结果为导向的绩效管理体系，优化员工工作绩效，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人才选用育留中的重要作用，为公司战略目标的顺利实现提供坚实保障。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

2025年度，公司持续完善东百集团人才培养体系，稳步推进人才梯队建设，有序开展东道主、东百优才、东百将才等重点人才项目培训；强化内部师资力量建设，年内共聘任金牌讲师51名、正式教练25名；搭建线上学习平台，紧密围绕业务发展需求，推动知识转化与能力提升，年度累计学习覆盖超1,520人次，学员心得发帖1380篇，培训平均满意度4.86分。同时，公司持续优化线上培训平台运营，运用数字化手段实施专项课程学习、项目班过程跟踪、品牌责任人线上考核等工作，突破时空限制，实现培训降本增效，切实提升员工实战能力与综合素养，推动个人成长与公司高质量发展同频共进。

2025年，为全面提升履职能力、强化合规运作意识，助力上市公司高质量发展，公司董事及高级管理人员积极参加中国证监会及其派出机构、上海证券交易所、福建省上市公司协会举办的相关任职资格培训及持续履职培训；此外，公司定期收集、整理证券市场最新法律法规、监管部门文件或违法违规的案例并及时传递，持续强化全员的合规意识，筑牢合规经营底线。

### (四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数（小时）	135,033.00
劳务外包支付的报酬总额（万元）	607.65

## 八、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《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。公司建立了投资者热线、邮箱、公司官网等沟通平台，给予全体股东表达意见及诉求的机会。

报告期内，公司实施了两次利润分配工作，共计派发现金红利69,587,699.68元（含税，下同），其中：2024年度利润分配以公司总股本869,846,246股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.03元（含税），共计派发现金红利26,095,387.38元；2025年半年度利润分配以公司总股本869,846,246股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.05元（含税），共计派发现金红利43,492,312.30元。

公司2025年度利润分配预案为：公司2025年度实现归属于上市公司股东的净利润45,763,062.06元，母公司2025年度实现净利润28,949,020.37元，提取当年度法定盈余公积金2,894,902.04元，加上年初未分配利润800,380,078.68元，减去已派发的2024年度分红26,095,387.38元和2025年半年度分红43,492,312.30元，母公司2025年末可供全体股东分配的利润为756,846,497.33元。公司2025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0.04元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。以截至2025年12月31日公司总股本869,846,246股计算，本次拟派发现金红利34,793,849.84元，加上2025年半年度已派发的现金红利43,492,312.30元，2025年度合计拟派发现金红利78,286,162.14元。

上述利润分配预案尚需提交公司2025年年度股东会审议。

### (二) 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会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否

独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □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	√是 □否

(三) 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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

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）	0.90
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	78,286,162.14
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	45,763,062.06
现金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（%）	171.07
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）	78,286,162.14
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（%）	171.07

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	182,667,711.66
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	182,667,711.66
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	41,431,913.52
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	440.89
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	45,763,062.06
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	756,846,497.33

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关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》等有关规定及《公司高级管理人员2025年度薪酬方案》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根据管理职责、上年度绩效考核结果及市场薪酬水平综合考量决定。公司以高级管理人员年度薪酬方案为依据，综合考虑考核年度主要财务指标和经营目标完成情况确定高级管理人员年度具体薪酬的执行情况。

## 十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司根据《公司法》《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》等法律法规，结合行业特征与经营实际，对《公司章程》《公司股东会议事规则》《公司董事会议事规则》《公司独立董事工作制度》《公司关联交易管理制度》《公司对外担保管理制度》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。

公司通过定期自我评价与专项检查相结合的方式，对内部控制体系的完整性、合理性及运行有效性进行全面评估，并着重审查重大事项的相关控制制度，确保其始终与公司管理需求及发展战略相符。公司根据2025年内部控制实施情况完成《公司2025年度内部控制评价报告》编制，报告期内未发现公司内部控制存在重大缺陷和重要缺陷（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

## 十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司根据《公司法》《证券法》等法律法规、规范性文件规定，结合《公司章程》及公司实际经营情况，对《公司子公司管理制度》进行修订，对子公司从设立到治理的全流程进行规范，系统强化了集团战略统筹、分类精准管控与风险前置防御能力。

公司已经建立权责清晰的报告路径与常态化的信息沟通机制，结合全面预算管理，对子公司的资金活动与资源配置实施集中化、精细化的过程管控。内部审计部门则独立履行监督职能，通过定期审计、专项核查与持续跟踪相结合的方式，对子公司的业务运营及内部控制执行情况进行独立评估，推动子公司持续优化其内部控制环境，确保集团整体运作的合规性、协同性与运营效率。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

## 十二、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2025年度内部控制的有效性进行审计，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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

### 十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司始终坚持合规经营理念，严格遵循法律法规及监管要求，持续规范公司治理运作。公司根据《公司法》《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》，建立并有效执行较为完善的公司治理体系，保障内部控制体系健全高效运行，信息披露真实、准确、完整、及时、公平，切实维护公司及全体投资者合法权益，报告期内不存在损害投资者利益的情形。

### 十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司主营业务为商业零售，不属于重点排污单位。公司合并报表范围内子公司在日常经营中认真执行国家环保方面的法律法规，报告期内未出现因环保违法违规而受到处罚的情况。公司始终将安全环保作为经营理念，切实履行企业环境保护责任。

### 十五、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

公司自 2008 年起已连续十九年发布上一年度可持续发展报告（2021 年及之前为社会责任报告），持续向利益相关方披露公司可持续发展实践与成效。本报告遵循客观、规范、透明、全面的原则，披露公司本年度在环境保护、社会责任、公司治理等方面的工作与成果，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 2025 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）	48.16	
其中：资金（万元）	45.00	捐赠兰州市慈善总会 40 万元用于支援榆中县山洪抢险救灾及灾后重建，捐赠福建省环保志愿者协会 5 万元用于绿色公益活动
物资折款（万元）	3.16	其他公益活动
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 2025 年度可持续发展报告》。

### 十六、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

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	5.00	

其中：资金（万元）	/	
物资折款（万元）	5.00	捐赠福建省读书援助协会用于乡村振兴公益助学活动
惠及人数（人）	/	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	教育扶贫	

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 2025 年度可持续发展报告》。

## 十七、其他

适用 不适用

## 第五节 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	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书	解决关联交易	福建丰琪投资有限公司	<p>1. 丰琪投资将尽量避免与东百集团之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2. 丰琪投资将严格遵守东百集团《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照东百集团关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。</p> <p>3. 丰琪投资保证不会利用关联交易转移东百集团利润，不会通过影响东百集团的经营决策来损害东百集团及其他股东的合法权益。丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p>	2013年7月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书	解决同业竞争	福建丰琪投资有限公司	<p>1. 丰琪投资保证不利用本公司对东百集团的关联关系从事或参与从事有损东百集团及其中小股东利益的行为。</p> <p>2. 丰琪投资未直接或间接从事与东百集团相同或相似的业务；亦未对任何与东百集团存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。</p> <p>3. 丰琪投资将不直接或间接从事与东百集团业务构成或可能构成同业竞争的活动。</p>	2013年7月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用

<p>承诺</p>		<p>4. 无论何种原因，如丰琪投资获得可能与东百集团构成同业竞争的业务机会，丰琪投资将尽最大努力，促使该等业务机会转移给东百集团。若该等业务机会尚不具备转让给东百集团的条件，或因其他原因导致东百集团暂无法取得上述业务机会，东百集团有权选择以书面确认的方式要求丰琪投资或所控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p>						
<p>解决关联交易</p>	<p>施文义、施章峰</p>	<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：                      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。                      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。                      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赔偿责任。</p>	<p>2020年9月10日</p>	<p>否</p>	<p>长期有效</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>
<p>解决同业竞争</p>	<p>施文义、施章峰</p>	<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：                      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。                      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%。                      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>	<p>2020年9月10日</p>	<p>否</p>	<p>长期有效</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>
<p>其他</p>	<p>施章峰</p>	<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：                      （一）保证上市公司人员独立                      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。                      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</p>	<p>2018年8月14日</p>	<p>否</p>	<p>长期有效</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>

		<p>进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。</p> <p>(二) 保证上市公司资产独立完整</p> <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>						
其他	福建丰琪投资有限公司	自《简式权益变动报告书》签署之日（即 2025 年 12 月 9 日）起 3 个月内不通过集中竞价和大宗交易方式减持持有的东百集团股份。	2025 年 12 月 9 日	是	2025 年 12 月 9 日至 2026 年 3 月 8 日	是	不适用	不适用
其他	福建丰琪投资有限公司、施霞	除本次权益变动情况（2026 年 3 月 16 日-3 月 18 日）外，2026 年度内不通过集中竞价和大宗交易方式减持持有的东百集团股份。	2026 年 3 月 18 日	是	2026 年 3 月 19 日至 2026 年 12 月 31 日	是	不适用	不适用

与再融资相关的承诺	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》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。</p>	2014年6月1日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	福建丰琪投资有限公司	<p>鉴于本公司为东百集团的控股股东，为保障东百集团及其股东的利益，本公司郑重向东百集团（包括东百集团控股子公司）出具如下承诺：</p> <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>	2014年6月1日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	施文义	<p>1. 本人依照中国法律法规被确认为东百集团的关联方期间，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. 本人如从任何第三方获得的商业机会与东百集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司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. 本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响东百集团经营、发展的业务或活动。</p>	2014年7月21日	否	长期有效	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、	<p>《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。</p>	2016年1月15日	否	长期有效	是	不适用	不适用

	龙俊、杨艳华、顾琍琍、洪波、陈珠明、林越、王向红、李京宁、李鹏							
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。	2017年8月17日	否	长期有效	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、徐俊、李毅、张榕、赵仕坤、魏志华、袁炜	2019年1月1日至2022年12月31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。	2023年4月27日	否	长期有效	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所	福建东百集团股份有限公司	<p>2025-2027年股东回报规划：</p> <p>（一）利润分配的形式：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，现金股利政策目标为在兼顾股东利益和公司可持续发展的基础上实现投资者稳定增长股利。在确保足额现金分配、保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，为保持股本扩张与业绩增长相适应，公司可以采用股票方式进行利润分配。</p> <p>（二）现金分红的条件：公司当年度实现盈利且母公司报表中未分配利润为正，在满足公司日常经营及长期发展需要，且无重大投资或重大现金支出事项（募集资金投资项目除外）的前提下，公司应当采用现金方式分配股利。公司存在以下情形之一，可以不进行现金分红：</p>	2025年4月10日	是	2025年1月1日至2027年12月31日	是	不适用	不适用

<p>作 承 诺</p>		<p>1. 最近一年审计报告为非无保留意见或带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见；</p> <p>2. 期末资产负债率高于 80%；</p> <p>3. 经营性活动产生的现金流量净额连续两年为负值；</p> <p>4. 董事会认为不适宜利润分配的其他情形。</p> <p>（三）现金分红的原则和比例：在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：</p> <p>1. 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 80%；</p> <p>2. 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 40%；</p> <p>3. 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 20%。公司发展阶段不易区分或有重大资金支出安排的，可以按照前款第三项规定处理。现金分红在本次利润分配中所占比例为现金股利除以现金股利与股票股利之和。</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> <p>（五）利润分配的间隔：公司原则上进行年度分红，董事会可以根据公司所处发展阶段、当期的盈利规模、现金流状况及资金需求状况，提议公司进行中期分红。公司召开年度股东大会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期现金分红的条件、比例上限、金额上限等。年度股东大会审议的下一年中期分红上限不应超过相应期间归属于上市公司股东的净利润，董事会根据股东大会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期分红方案。</p>						
----------------------	--	---	--	--	--	--	--	--

(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) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

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

(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) 审批程序及其他说明

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	33
境内会计师事务所注册会计师姓名	王永平、何君飞

境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	王永平3年、何君飞4年
境外会计师事务所名称	/
境外会计师事务所报酬	/
境外会计师事务所审计年限	/

	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

审计费用较上一年度下降20%以上(含20%)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

## 十、上市公司及其董事、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

公司第十一届董事会第十七次会议审议通过《关于公司 2025 年度日常关联交易预计的议案》，同意公司在董事会审议通过之日至 2025 年年度股东大会召开之日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 12,000 万元，与福建名轩装饰设计有限公司（以下简称“名轩装饰”）签署的合同金额不超过人民币 3,000 万元；并向关联方小麦新能（北京）科技有限公司（以下简称“小麦新能”）相关子公司采购日常用电金额不超过人民币 350 万元（具体内容详见公司于 2025 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）。报告期内，公司日常关联交易具体实施情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2025 年度预计金额	2025 年度发生金额
接受劳务	鑫陆建设	12,000.00	3,427.11
	名轩装饰	3,000.00	805.57
采购商品或服务	小麦新能及其子公司	350.00	23.65
	其他关联方	0	1.11
销售商品或服务	其他关联方	0	50.58
合计	/	15,350.00	4,308.02

注：1) 鑫陆建设、名轩装饰为公司提供建筑工程施工或日常装饰装修服务，2025 年度预计金额为公司第十一届董事会第十七次会议审议通过之日至 2025 年年度股东大会召开之日预计签约金额，2025 年度发生金额为前述董事会会议审议通过之日至本报告披露日的实际签约金额；鑫陆建设、名轩装饰 2025 年自然年度按实际发生的工程量核算的发生额分别为 11,441.65 万元、675.36 万元（实际签约金额含以往年度已签署合同但履约延续至报告期的情况）；2) 与小麦新能关联交易为采购日常用电；3) 与其他关联方发生的采购/销售商品或服务主要交易场景为公司旗下酒店餐饮、商业零售的消费、采购或业务合作等，遵循等价有偿、公平交易原则。

**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

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(m²)	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	福建东百元洪购物广场有限公司	租赁坐落于福州市台江区台江路95号的元洪城商场	4,893.40	79,112.00	2017.01.01	2026.12.31	市场行情	否	
福建中兴投资有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司	福州市台江区台江路95号元洪城广场综合一层05#、06#、07#、08#店面	145.56	1,873.70	2018.06.24	2026.12.31	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	28,248.14	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	爱琴海购物公园室内壹层F1003+1004、F1008、F1009、F1010、F1011、F1014A、F1014B	1,036.66	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	13,805.75	46,200.00	2018.08.12	2028.08.12	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	26,198.41	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	东街口站B口地下负一、负二层	634.85	673.30	2022.10.20	2034.10.19	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	东百B楼负二层商业及负三层车位	1,362.88	1,996.70	2023.7.20	2035.7.19	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，按照截至报告期末，根据合同约定尚未支付的租赁付款额列示。

(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
/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
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														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
担保总额占公司净资产的比例（%）														
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
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）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

公司对合并报表范围内子公司担保情况，均在公司股东会审议通过的担保预计额度内，具体担保详见附表。

附表：

单位：万元 币种：人民币

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	截至报告期末担保余额	报告期内担保发生额	其他说明
公司全资子公司	福清东百置业有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保 质押担保	渤海银行	31,040.00		
		福清东百文化旅游发展有限公司	保证担保 质押担保				

	福安市东百置业有限公司	质押担保				
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	10,500.00		
	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	平潭信海资产管理有限公司	保证担保	民生银行	6,953.79		
	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	24,000.00		
河南润田供应链有限公司	平潭信义资产管理有限公司	保证担保	民生银行	11,558.00		
	河南菜便利商贸有限公司	保证担保				
	福建东百集团股份有限公司	保证担保				
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	6,790.00		
	福建东百集团股份有限公司	保证担保				
福建华威物流供应链有限公司	西藏信茂企业管理有限公司	质押担保	平安银行	33,390.41		
	福建东百集团股份有限公司	保证担保				
长沙市东星仓储有限公司	平潭信柏资产管理有限公司	质押担保	交通银行	24,683.03		
	福建东百集团股份有限公司	保证担保				
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	华侨银行	26,037.41		
武汉市联禾华实业有限公司	福建东百元洪购物广场有限公司	质押担保	兴业银行	14,669.63		
	平潭信隆资产管理有限公司	质押担保				
	福建东百集团股份有限公司	保证担保				
河北东达仓储服务有限公司	平潭信远资产管理有限公司	质押担保	平安银行	7,686.77		
	福建东百集团股份有限公司	保证担保				
福建东方百货管理有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	招商银行	4,210.00	9,000.00	报告期内新签协议
福建东百坊巷大酒店有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	中国银行	850.00		
福州东百永丰商业广场有限公司	福建东百集团股份有限公司	保证担保	中国银行	900.00		
公司控股子公司	兰州东方友谊置业有限公司	保证担保	兴业银行	13,750.00		
合计				217,019.03	9,000.00	/

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

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、募集资金使用进展说明

适用 不适用

## 十五、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）公司 2024 年度利润分配实施情况

2025 年 5 月 16 日，公司 2024 年年度股东大会审议通过《公司 2024 年度利润分配预案》，同意公司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 0.03 元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。2025 年 6 月 27 日，公司披露《2024 年年度权益分派实施公告》，本次利润分配以实施权益分派股权登记日的总股本 869,846,246 股为基数，每股派发现金红利 0.03 元（含税），共计派发现金红利 26,095,387.38 元（含税）。本次利润分配已于 2025 年 7 月 4 日实施完毕（具体详见公司于 2025 年 5 月 17 日、6 月 27 日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

### （二）公司 2025 年半年度利润分配实施情况

2025 年 8 月 22 日，根据公司股东会授权，第十一届董事会第十九次会议审议通过《公司 2025 年半年度利润分配预案》，同意公司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），不实施资本公积金转增股本和送红股。2025 年 9 月 19 日，公司披露《2025 年半年度权益分派实施公告》，本次利润分配以实施权益分派股权登记日的总股本 869,846,246 股为基数，每股派发现金红利 0.05 元（含税），共计派发现金红利 43,492,312.30 元（含税）。本次利润分配已于 2025 年 9 月 25 日实施完毕（具体详见公司于 2025 年 8 月 23 日、9 月 19 日在上海证券交易所网站及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告）。

### （三）公司开展仓储物流持有型不动产资产支持专项计划

2025 年 3 月 21 日，公司第十一届董事会第十六次会议审议通过《关于公司开展仓储物流持有型不动产资产支持专项计划的议案》，同意公司以相关资产开展持有型不动产资产支持专项计划业务，同时授权公司管理层组织实施相关申报工作，并同意公司及下属公司单独或与相关方共同签署监管审核要求的相关申报材料。上交所已受理公司申报文件并给出反馈意见，目前各项工作正稳步推进中（具体详见公司于 2025 年 3 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及公司 2025 年半年度报告有关内容）。

## 第六节 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2. 股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3. 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

#### (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)	169,595
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	92,831
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（不含通过转融通出借股份）							
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	-25,951,900	437,659,603	50.31	0	质押	304,760,000	境内非国有法人
施章峰	0	62,837,338	7.22	0	质押	25,000,000	境外自然人
施霞	0	21,410,758	2.46	0	质押	14,980,000	境外自然人
香港中央结算有限公司	11,632,126	11,632,518	1.34	0	无	0	其他
高盛国际—自有资金	3,064,150	3,064,150	0.35	0	无	0	其他
UBS AG	1,940,825	1,979,820	0.23	0	无	0	其他
北京泰德圣私募基金管理有限公司—泰德圣投资—泰来景睿私募证券投资基金	1,864,900	1,864,900	0.21	0	无	0	其他
唐俊熙	-47,100	1,632,900	0.19	0	无	0	境内自然人
李茂春	1,474,000	1,474,000	0.17	0	无	0	境内自然人
华泰金融控股（香港）有限公司—中国宏泽基金	981,400	986,700	0.11	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	437,659,603	人民币普通股	437,659,603				
施章峰	62,837,338	人民币普通股	62,837,338				
施霞	21,410,758	人民币普通股	21,410,758				
香港中央结算有限公司	11,632,518	人民币普通股	11,632,518				
高盛国际—自有资金	3,064,150	人民币普通股	3,064,150				
UBS AG	1,979,820	人民币普通股	1,979,820				
北京泰德圣私募基金管理有限公司—泰德圣投资—泰来景睿私募证券投资基金	1,864,900	人民币普通股	1,864,900				
唐俊熙	1,632,900	人民币普通股	1,632,900				
李茂春	1,474,000	人民币普通股	1,474,000				
华泰金融控股（香港）有限公司—中国宏泽基金	986,700	人民币普通股	986,700				
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、施霞女士为一致行动人。除此之外，公司未知其他前10名股东之间、前10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

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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	福州外轮供应公司	188,760	/	/	未偿还股改对价
2	福建省福州第三中学	188,760	/	/	未偿还股改对价
3	石狮市玖益时装有限公司	163,592	/	/	未偿还股改对价
4	福州市丝绸印染联合厂	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	石狮市美姿时装有限公司	62,920	/	/	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

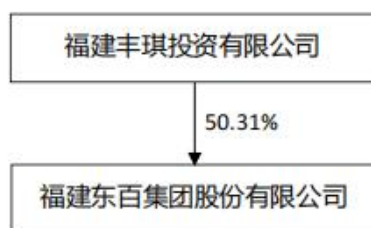
适用 不适用

## 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



注：持股比例为截至2025年12月31日情况。2026年3月，控股股东丰琪投资及其一致行动人持有公司股份比例发生变动，具体详见公司于2026年3月19日在上海证券交易所网站及其他指定信息披露媒体披露的相关公告。本报告中提及的股东持股比例数据，均采用上述报告期末口径。

## (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	否

## 3. 公司不存在实际控制人情况的特别说明

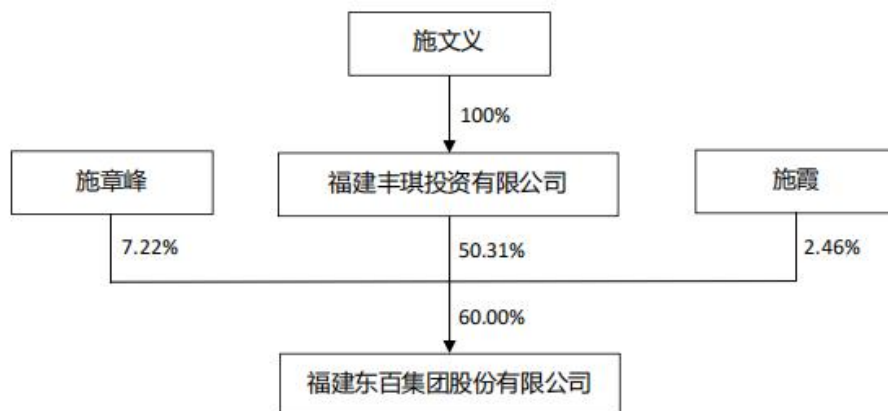
适用 不适用

## 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

九、优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审 计 报 告

华兴审字[2026]25014750047号

福建东百集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了福建东百集团股份有限公司（以下简称东百集团）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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独立性准则和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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	
如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（二十七）及“五、合并财务报表项目附注注释”（三十八）所示，2025年度，东百集团的营业收入为18.47亿元，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	<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>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>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，包括检查销售日报表、核对客户付款记录情况，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>
<p>(二) 投资性房地产公允价值的确定</p>	
<p>如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（十七）及“五、合并财务报表项目附注注释”（十）所示，截至2025年12月31日，公司投资性房地产公允价值人民币84.97亿元，约占集团账面总资产的56.87%。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</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>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>(4)我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序：将评估师所使用的出租率及租金水平与管理层记录核对；将评估师适用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对；通过现场查看出租物业，收集和比较周边物业，了解周边物业出租情况；结合对租赁合同的检查，了解公司物业历史的租金、空置率等情况。</p>
--	---

#### 四、其他信息

东百集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2025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

2026年4月9日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	799,694,722.13	380,451,944.60
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	53,832,618.64	54,803,830.34
应收款项融资			
预付款项	七、3	21,351,433.53	31,593,162.02
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	178,729,687.81	277,747,372.54
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、5	2,379,724,616.17	2,242,776,808.87
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、6	22,789,498.81	32,817,915.16
其他流动资产	七、7	79,509,685.88	75,985,328.71
流动资产合计		3,535,632,262.97	3,096,176,362.24
<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	112,093,175.22	206,851,172.80
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、9	12,640,617.25	14,016,889.10
投资性房地产	七、10	8,496,855,600.00	8,419,483,300.00
固定资产	七、11	1,727,947,990.85	1,799,800,879.12
在建工程	七、12	1,100,205.41	5,131,356.53
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、13	315,562,538.17	499,040,230.73
无形资产	七、14	4,642,262.01	6,783,074.30
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉	七、15	4,426,396.28	4,426,396.28
长期待摊费用	七、16	211,132,279.69	240,492,472.61
递延所得税资产	七、17	263,784,509.95	259,124,868.24
其他非流动资产	七、18	256,012,897.76	257,366,336.15
非流动资产合计		11,406,198,472.59	11,712,516,975.86
资产总计		14,941,830,735.56	14,808,693,338.10
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、20	1,810,146,189.81	1,831,339,002.30
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、21	438,931,854.25	543,557,978.45
预收款项	七、22	39,870,358.07	34,873,749.94
合同负债	七、23	621,390,358.28	616,091,589.04
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、24	37,479,449.28	36,636,414.28
应交税费	七、25	214,542,234.87	232,032,404.83
其他应付款	七、26	1,105,179,932.83	1,102,293,142.52
其中：应付利息			
应付股利		1,165,047.89	1,165,047.89
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	630,798,449.69	1,820,340,086.45
其他流动负债	七、28	43,866,880.95	37,201,435.95
流动负债合计		4,942,205,708.03	6,254,365,803.76
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、29	4,228,081,113.13	2,632,043,839.36
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、30	508,975,489.00	838,849,894.72
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、31	64,774,344.53	66,944,044.73
递延所得税负债	七、17	645,211,610.25	593,979,867.52
其他非流动负债	七、32	35,944,437.27	50,851,318.17
非流动负债合计		5,482,986,994.18	4,182,668,964.50
负债合计		10,425,192,702.21	10,437,034,768.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	七、33	869,846,246.00	869,846,246.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、34	3,520,962.56	3,520,962.56
减：库存股			
其他综合收益	七、35	223,592,256.03	151,346,229.54
专项储备			
盈余公积	七、36	216,907,668.50	214,012,766.46
一般风险准备			
未分配利润	七、37	2,249,675,764.46	2,276,395,304.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,563,542,897.55	3,515,121,508.68
少数股东权益		953,095,135.80	856,537,061.16
所有者权益（或股东权益）合计		4,516,638,033.35	4,371,658,569.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,941,830,735.56	14,808,693,338.10

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：郑英材

## 母公司资产负债表

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		365,345,115.15	190,881,129.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十八、1	1,760,076.37	2,131,923.45
应收款项融资			
预付款项		5,263,423.24	2,226,692.67
其他应收款	十八、2	4,989,279,901.84	4,897,086,929.95
其中：应收利息			
应收股利			
存货		40,661,946.99	49,674,638.82
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		14,145,315.81	15,030,316.97
其他流动资产		8,089.95	248,953.57
流动资产合计		5,416,463,869.35	5,157,280,584.48
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		23,520,033.80	43,418,674.16
长期股权投资	十八、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		9,932,526.91	11,530,015.95
投资性房地产		477,227,900.00	474,434,300.00
固定资产		325,043,304.60	346,953,786.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		72,948,927.11	86,917,115.04
无形资产		3,473,867.12	5,349,431.07
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		70,564,183.82	84,822,980.76
递延所得税资产		56,750,598.35	51,190,895.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,067,643,791.29	2,132,799,648.08
资产总计		7,484,107,660.64	7,290,080,232.56
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,768,038,561.15	1,831,339,002.30

交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		19,406,549.33	28,319,015.95
预收款项		9,179,635.59	8,156,986.98
合同负债		65,023,732.91	84,582,680.20
应付职工薪酬		14,388,151.13	12,351,110.66
应交税费		10,382,824.84	15,809,858.46
其他应付款		792,192,515.15	971,017,310.27
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		325,988,716.16	1,471,868,000.66
其他流动负债		26,126,367.88	22,719,362.46
流动负债合计		3,030,727,054.14	4,446,163,327.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,311,885,328.93	600,533,964.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		97,148,003.80	145,511,947.91
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		32,205,086.25	33,219,419.73
递延所得税负债		125,176,914.20	123,380,299.62
其他非流动负债			14,493,211.18
非流动负债合计		2,566,415,333.18	917,138,843.12
负债合计		5,597,142,387.32	5,363,302,171.06
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		869,846,246.00	869,846,246.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		20,108,709.50	20,108,709.50
减：库存股			
其他综合收益		8,877,368.79	8,051,477.66
专项储备			
盈余公积		231,286,451.70	228,391,549.66
未分配利润		756,846,497.33	800,380,078.68
所有者权益（或股东权益）合计		1,886,965,273.32	1,926,778,061.50
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		7,484,107,660.64	7,290,080,232.56

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：郑英材

## 合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,846,843,779.90	1,815,732,015.43
其中：营业收入	七、38	1,846,843,779.90	1,815,732,015.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,587,528,814.85	1,555,869,096.77
其中：营业成本	七、38	763,738,484.12	762,591,046.07
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、39	114,368,320.12	105,539,458.18
销售费用	七、40	281,505,929.09	277,764,642.30
管理费用	七、41	124,600,740.79	127,891,789.72
研发费用			
财务费用	七、42	303,315,340.73	282,082,160.50
其中：利息费用		286,345,780.75	271,532,819.88
利息收入		11,386,842.71	13,813,688.10
加：其他收益	七、43	3,201,237.35	3,737,408.17
投资收益（损失以“-”号填列）	七、44	275,572.26	-11,299,225.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-15,752,739.92
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、45	-57,622,760.21	-36,519,241.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、46	2,677,323.74	854,423.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、47	-66,357.86	-5,872,639.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、48	10,594,936.81	-2,045,507.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		218,374,917.14	208,718,135.14
加：营业外收入	七、49	18,071,936.52	12,422,207.98
减：营业外支出	七、50	1,634,689.58	6,048,278.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		234,812,164.08	215,092,064.73
减：所得税费用	七、51	92,491,027.38	82,152,090.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		142,321,136.70	132,939,973.92
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		142,321,136.70	132,939,973.92
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)		45,763,062.06	43,487,249.74
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		96,558,074.64	89,452,724.18
六、其他综合收益的税后净额		72,246,026.49	61,631,014.10
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		72,246,026.49	61,631,014.10
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		72,246,026.49	61,631,014.10
(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		72,246,026.49	61,631,014.10
(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		214,567,163.19	194,570,988.02
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		118,009,088.55	105,118,263.84
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		96,558,074.64	89,452,724.18
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0526	0.0500
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0526	0.0500

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：郑英材

## 母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十八、4	620,676,120.68	656,315,479.71
减：营业成本	十八、4	314,881,287.64	326,311,134.99
税金及附加		26,765,663.28	24,939,311.91
销售费用		88,721,440.47	86,722,124.38
管理费用		60,969,977.66	59,617,603.49
研发费用			
财务费用		167,770,795.78	179,153,949.00
其中：利息费用		172,040,896.19	180,269,691.91
利息收入		18,996,075.32	15,149,211.43
加：其他收益		1,348,349.65	1,392,755.05
投资收益（损失以“-”号填列）	十八、5	52,778,572.26	110,498,111.49
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）		3,466,595.07	-5,041,044.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）		197,841.96	-217,513.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,859,422.55	-2,951,121.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,217,737.34	83,252,542.79
加：营业外收入		4,263,581.41	2,409,243.86
减：营业外支出		570,683.92	357,227.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		24,910,634.83	85,304,558.81
减：所得税费用		-4,038,385.54	13,499,664.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,949,020.37	71,804,894.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		28,949,020.37	71,804,894.33
（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		825,891.13	
（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		825,891.13	
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		825,891.13	
六、综合收益总额		29,774,911.50	71,804,894.33
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：郑英材

**合并现金流量表**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,120,647,233.11	1,840,737,396.46
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		8,691,139.93	25,028,670.65
收到其他与经营活动有关的现金	七、53	85,477,911.71	112,391,344.43
经营活动现金流入小计		2,214,816,284.75	1,978,157,411.54
购买商品、接受劳务支付的现金		794,373,794.65	953,900,884.58
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		191,247,985.60	198,600,159.67
支付的各项税费		275,254,252.78	300,186,663.13
支付其他与经营活动有关的现金	七、53	257,951,984.67	247,186,103.55
经营活动现金流出小计		1,518,828,017.70	1,699,873,810.93
经营活动产生的现金流量净额		695,988,267.05	278,283,600.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		65,965,679.11	173,241,944.00
取得投资收益收到的现金		268,577.15	268,577.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000,000.00	33,307.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			40,127,717.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		67,234,256.26	213,671,545.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		210,796,334.23	625,579,003.48
投资支付的现金		10,000,000.00	
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		220,796,334.23	625,579,003.48
投资活动产生的现金流量净额		-153,562,077.97	-411,907,457.68

<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		4,946,627,409.58	3,547,570,362.99
收到其他与筹资活动有关的现金	七、53	37,524,803.75	200,827,271.03
筹资活动现金流入小计		4,984,152,213.33	3,748,397,634.02
偿还债务支付的现金		4,510,653,931.72	2,724,396,086.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		330,854,197.43	332,283,921.81
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、53	305,251,422.06	469,191,677.64
筹资活动现金流出小计		5,146,759,551.21	3,525,871,685.52
筹资活动产生的现金流量净额		-162,607,337.88	222,525,948.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-450.41	103.30
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		379,818,400.79	88,902,194.73
加：期初现金及现金等价物余额		368,822,326.10	279,920,131.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		748,640,726.89	368,822,326.10

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：郑英材

**母公司现金流量表**  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		793,292,287.62	652,988,588.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		242,472,542.95	738,907,845.35
经营活动现金流入小计		1,035,764,830.57	1,391,896,434.27
购买商品、接受劳务支付的现金		320,681,903.33	329,990,805.94
支付给职工及为职工支付的现金		59,249,487.98	59,069,216.38
支付的各项税费		58,159,170.89	63,298,045.11
支付其他与经营活动有关的现金		595,160,844.85	530,752,789.34
经营活动现金流出小计		1,033,251,407.05	983,110,856.77
经营活动产生的现金流量净额		2,513,423.52	408,785,577.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		10,006,995.11	
取得投资收益收到的现金		268,577.15	268,577.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,907.65
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		10,275,572.26	277,484.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,487,338.64	14,606,346.75
投资支付的现金		10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		29,487,338.64	14,606,346.75
投资活动产生的现金流量净额		-19,211,766.38	-14,328,861.95
<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		4,735,001,287.20	2,416,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		18,291,598.03	163,947,122.87
筹资活动现金流入小计		4,753,292,885.23	2,580,057,122.87
偿还债务支付的现金		4,223,795,830.88	2,321,451,446.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		233,297,786.34	247,922,761.25
支付其他与筹资活动有关的现金		131,382,768.37	288,914,504.30
筹资活动现金流出小计		4,588,476,385.59	2,858,288,712.22
筹资活动产生的现金流量净额		164,816,499.64	-278,231,589.35
<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		189,726,129.05	73,501,002.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		337,844,285.83	189,726,129.05

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：郑英材

合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	869,846,246.00				3,520,962.56		151,346,229.54		214,012,766.46		2,276,395,304.12		3,515,121,508.68	856,537,061.16	4,371,658,569.84
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	869,846,246.00				3,520,962.56		151,346,229.54		214,012,766.46		2,276,395,304.12		3,515,121,508.68	856,537,061.16	4,371,658,569.84
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							72,246,026.49		2,894,902.04		-26,719,539.66		48,421,388.87	96,558,074.64	144,979,463.51
（一）综合收益总额							72,246,026.49				45,763,062.06		118,009,088.55	96,558,074.64	214,567,163.19
（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									2,894,902.04		-72,482,601.72		-69,587,699.68		-69,587,699.68

福建东百集团股份有限公司2025年年度报告

1. 提取盈余公积							2,894,902.04		-2,894,902.04				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-69,587,699.68		-69,587,699.68		-69,587,699.68
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	869,846,246.00			3,520,962.56	223,592,256.03	216,907,668.50	2,249,675,764.46	3,563,542,897.55	953,095,135.80	4,516,638,033.35			

项目	2024 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	其他综合收益	专项	盈余公积	一	般	未分配利润	其	其他		

		优 先 股	永 续 债	其 他	存 股		储 备		风 险 准 备						
一、上年年末余额	869,846,246.00				3,520,962.56		89,715,215.44		206,832,277.03		2,318,374,705.95		3,488,289,406.98	767,084,336.98	4,255,373,743.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	869,846,246.00				3,520,962.56		89,715,215.44		206,832,277.03		2,318,374,705.95		3,488,289,406.98	767,084,336.98	4,255,373,743.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							61,631,014.10		7,180,489.43		-41,979,401.83		26,832,101.70	89,452,724.18	116,284,825.88
（一）综合收益总额							61,631,014.10				43,487,249.74		105,118,263.84	89,452,724.18	194,570,988.02
（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									7,180,489.43		-85,466,651.57		-78,286,162.14		-78,286,162.14
1.提取盈余公积									7,180,489.43		-7,180,489.43				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-78,286,162.14		-78,286,162.14		-78,286,162.14
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	869,846,246.00			3,520,962.56	151,346,229.54	214,012,766.46	2,276,395,304.12	3,515,121,508.68	856,537,061.16	4,371,658,569.84		

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：郑英材

母公司所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	869,846,246.00				20,108,709.50		8,051,477.66		228,391,549.66	800,380,078.68	1,926,778,061.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	869,846,246.00				20,108,709.50		8,051,477.66		228,391,549.66	800,380,078.68	1,926,778,061.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							825,891.13		2,894,902.04	-43,533,581.35	-39,812,788.18
（一）综合收益总额							825,891.13			28,949,020.37	29,774,911.50
（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									2,894,902.04	-72,482,601.72	-69,587,699.68
1. 提取盈余公积									2,894,902.04	-2,894,902.04	
2. 对所有者（或股东）的分配										-69,587,699.68	-69,587,699.68
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	869,846,246.00				20,108,709.50		8,877,368.79		231,286,451.70	756,846,497.33	1,886,965,273.32

项目	2024 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	869,846,246.00				20,108,709.50		8,051,477.66		221,211,060.23	814,041,835.92	1,933,259,329.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	869,846,246.00				20,108,709.50		8,051,477.66		221,211,060.23	814,041,835.92	1,933,259,329.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									7,180,489.43	-13,661,757.24	-6,481,267.81
(一) 综合收益总额										71,804,894.33	71,804,894.33
(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								7,180,489.43	-85,466,651.57	-78,286,162.14	
1. 提取盈余公积								7,180,489.43	-7,180,489.43		
2. 对所有者(或股东)的分配									-78,286,162.14	-78,286,162.14	
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	869,846,246.00				20,108,709.50			8,051,477.66	228,391,549.66	800,380,078.68	1,926,778,061.50

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：郑英材

### 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，通过轻资产管理模式，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，加快智慧零售升级，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868,952,782股，占总股本99.90%；有限售条件流通股893,464股，占总股本0.10%。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521,907,699股，占公司总股本60.00%。其中丰琪投资持有公司股份437,659,603股，占公司总股本50.31%；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先生。

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2026年4月9日经第十一届董事会第二十二次会议审议通过。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 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》（2023年修订）的规定，编制财务报表。

#### 2. 持续经营

√适用 不适用

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。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3. 营业周期

√适用 不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期。

#### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	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
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	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
本期重要的应收款项核销	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
本期重要的其他应收款核销	单项金额超过期末其他应收款余额的 10%且单项金额超过 300 万元
重要的在建工程	单项在建工程变动金额超过 500 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项金额超过 1,000 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项	单项金额超过 1,000 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过 1,000 万元
重要的非全资子公司	净资产的绝对数超过合并报表净资产比例 10%以上, 及公司认为其他重要的非全资子公司

#### 6. 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。

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 控制的判断标准及合并报表编制范围

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。是否控制被投资方，本公司判断要素包括：

①拥有对被投资方的权力，有能力主导被投资方的相关活动；

②对被投资方享有可变回报；

③有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

除非有确凿证据表明本公司不能主导被投资方相关活动，下列情况，本公司对被投资方拥有权力：

①持有被投资方半数以上的表决权的；

②持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

对于持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断持有的表决权足以有能力主导被投资方相关活动的，视为本公司对被投资方拥有权力：

①持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；

②和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；

③其他合同安排产生的权利；

④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

本公司基于合同安排的实质而非回报的法律形式对回报的可变性进行评价。

本公司以主要负责人的身份行使决策权，或在其他方拥有决策权的情况下，其他方以本公司代理人的身份代为行使决策权的，表明本公司控制被投资方。

一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司将进行重新评估。

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。

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

#### ①增加子公司以及业务

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

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

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。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。

## 8. 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。

## 9. 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。

## 10. 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。

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认依据和计量方法

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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且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
	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。

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

**⑥金融资产减值的会计处理方法**

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，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。

**12. 应收票据**

适用 不适用

**13. 应收账款**

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）的应收账款，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。

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
关联方客户	关联方的应收账款
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

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为关联方客户和低风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。本公司按照应收账款入账日期至资产负债表日的时间确认账龄。

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；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账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

#### 14. 应收款项融资

适用 不适用

#### 15. 其他应收款

适用 不适用

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

除单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于其他应收款交易对手关系、款项性质等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	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

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

对于划分为组合的其他应收款，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。本公司按照其他应收款入账日期至资产负债表日的时间确认账龄。

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**√适用 不适用

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的其他应收款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

**16. 存货**√适用 不适用**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**√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**

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。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，其他领用采用一次摊销法核算。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**√适用 不适用

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。对于产成品、发出商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额来确定材料的可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若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。

本公司按单个存货项目计提存货跌价准备。但如果某些存货与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，本公司按照存货类别计提存货跌价准备。

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据**适用 不适用

**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**

□适用 √不适用

**17. 合同资产**

□适用 √不适用

**18. 持有待售的非流动资产或处置组**

□适用 √不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

□适用 √不适用

**终止经营的认定标准和列报方法**

□适用 √不适用

**19. 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、或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。

## 20. 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。

## 21. 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%

## 22. 在建工程

√适用  不适用

在建工程按实际发生的成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时结转为固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）或生产工作已全部完成或实质上已全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 继续发生在购建或生产的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建或生产的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

各类别在建工程结转为固定资产的时点:

类别	结转为固定资产时点
房屋及其附属工程	达到预定可使用状态

### 23. 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可销售状态时，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。

### 24. 生物资产

适用 不适用

### 25. 油气资产

适用 不适用

## 26. 无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

各类使用寿命有限的无形资产的摊销方法、使用寿命及确定依据、残值率：

类别	摊销方法	使用寿命（年）	确定依据	残值率（%）
软件	直线法	5	受益期限	0
其他	直线法	5	受益期限	0

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。

公司将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。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八节、第五项、第27点长期资产减值。

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

## 27. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、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。

## 28. 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转入当期损益。

## 29. 合同负债

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。

## 30. 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。

## 31. 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）该义务的履行很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。

**32. 股份支付**

□适用 √不适用

**33. 优先股、永续债等其他金融工具**

□适用 √不适用

**34. 收入****(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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。履约义务是指合同中向客户转让可明确区分商品的承诺，本公司在合同开始日对合同进行评估以识别合同所包含的各单项履约义务。同时满足下列条件的，作为可明确区分商品：

- ①客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；
- ②向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。

下列情形通常表明向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：

- ①需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户；
- ②该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制；
- ③该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

交易价格是指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段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①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；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③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：

- ①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；
- ②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；
- ③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；
- ④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；
- ⑤客户已接受该商品。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- ①企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；
- ②企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；
- ③企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本公司综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- ①企业承担向客户转让商品的主要责任；
- ②企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- ③企业有权自主决定所交易商品的价格；
- ④其他相关事实和情况。

#### **各业务类型收入具体确认方法：**

##### **①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。

##### **②房地产销售收入**

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

## ③物业服务收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

## ④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涉及不同收入确认方式及计量方法**

适用 不适用

**35. 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。

**36. 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对于同时包含与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。

## 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

### (1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

### (2) 递延所得税负债的确认

①除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税

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

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

### (3) 递延所得税资产和递延所得税负债的净额抵销列报

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。

## 38. 租赁

√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。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

### 作为承租方租赁的会计处理方法

#### (1) 使用权资产

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。

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。

本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，对各类使用权资产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。

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。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第八节、第五项、第27点长期资产减值。

## (2) 租赁负债

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。

## (3) 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。

### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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。

## (4) 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。

## (5) 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会计政策之第八节、第五项、第 11 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。

### 售后回租

本公司按照本会计政策之第八节、第五项、第 34 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。

#### (1) 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。

## (2) 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。

## 39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 债务重组

#### ①作为债务人记录债务重组义务

以资产清偿债务的债务重组，在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具的债务重组，在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，按照《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

#### ②作为债权人记录债务重组义务

以资产清偿债务的债务重组，初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中：

A. 存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本；

B. 投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本；

C. 固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本；

D. 生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本；

E. 无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，按照《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具的确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

#### 40. 重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“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”

#### 41. 2025 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

#### 42. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售收入	5%
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 0.5%—1.5%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按销售或转让房地产所取得的应纳税增值额依 30%—60%的累进税率计算缴纳。

(2) 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
福建东百供应链发展有限公司	20.00
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
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
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
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
福建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《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的稅率繳納企业所得稅政策，延续执行至2027年12月31日。

根据《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关稅收政策的公告》（财政部税务总局退役军人事务部公告2023年第14号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法繳納社会保險費的，自签订劳动合同并繳納社会保險費当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值稅、城市维护建设稅、教育費附加、地方教育附加和企业所得稅优惠。定额标准为每人每年6000元，最高可上浮50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。

根据《关于进一步支持重点群体创业就业有关稅收政策的公告》（财税〔2023〕15号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，企业招用脫貧人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登記失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登記证》（注明“企业吸納稅收政策”）的人员，与其签订1年以上期限劳动合同并依法繳納社会保險費的，自签订劳动合同并繳納社会保險費当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值稅、城市维护建设稅、教育費附加、地方教育附加和企业所得稅优惠。定额标准为每人每年6000元，最高可上浮30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。城市维护建设稅、教育費附加、地方教育附加的計稅依据是享受本項稅收优惠政策前的增值稅應納稅額。

根据《关于完善增值稅期末留抵退稅政策的公告》（财政部 税务总局公告2025年第7号），自2025年9月增值稅納稅申報期起，符合条件的增值稅一般納稅人（以下简称納稅人）可以按照以下规定向主管稅务机关申請退還期末留抵稅額。（1）“制造业”、“科学研究和技术服务业”、“软件和信息技术服务业”、“生态保护和环境治理业”（以下简称制造业等4个行业）納稅人，可以按月向主管稅务机关申請退還期末留抵稅額。（2）房地产开发经营業納稅人，与2019年3月31日期末留抵稅額相比，申請退稅前连续六个月（按季納稅的，连续两个季度，下同）期末新增加留抵稅額均大于零，且第六个月（按季納稅的，第二季度，下同）期末新增加留抵稅額不低于50万元的，可以向主管稅务机关申請退還第六个月期末新增加留抵稅額的60%。（3）除制造业等4个行业和房地产开发经营業納稅人以外的其他納稅人，申請退稅前连续六个月期末留抵稅額均大于零，且第六个月期末留抵稅額与申請退稅前一稅款所属期上一年度12月31日期末留抵稅額相比新增加留抵稅額不低于50万元的，可以向主管稅务机关申請按比例退還新增加留抵稅額。新增加留抵稅額不超过1亿元的部分（含1亿元），退稅比例为60%；超过1亿元的部分，退稅比例为30%。房地产开发经营業納稅人不符合本条第二項规定的，可以按照本条第三項规定申請退還期末留抵稅額。

## 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	119.00	63,936.97
银行存款	749,789,673.01	350,823,147.95
其他货币资金	49,904,930.12	29,564,859.68
合计	799,694,722.13	380,451,944.60
其中：存放在境外的款项总额	15,384.51	21,838.85

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	7,988,285.15	19,872,920.56
按揭保证金存款	1,339,318.12	1,663,132.80
黄金租赁业务保证金	10,000.00	10,000.00
信用证业务保证金	1,336,893.18	
存出投资款	9,477.51	9,475.07
还款准备金	6,028,055.59	5,960,000.00
贷款监管账户资金	7,041,470.58	2,049,331.25
存管账户保证金	26,151,429.99	
合计	49,904,930.12	29,564,859.68

(2) 报告期使用权受限制的资金 5,105.40 万元，详见第八节、第七项、第 19 点“所有权或使用权受限资产”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	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	49,113,390.52	47,173,270.49
1 年以内（含 1 年）小计	49,113,390.52	47,173,270.49
1 至 2 年	1,382,691.47	5,080,440.30
2 至 3 年	3,868,287.52	7,585,112.52
3 至 4 年	2,008,465.59	3,651,354.57
4 至 5 年	3,510,376.33	1,768,233.70
5 年以上	2,665,762.93	1,289,647.07
合计	62,548,974.36	66,548,058.65

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,750,729.72	4.40	2,750,729.72	100.00		7,068,949.14	10.62	6,372,069.73	90.14	696,879.41
按组合计提坏账准备	59,798,244.64	95.60	5,965,626.00	9.98	53,832,618.64	59,479,109.51	89.38	5,372,158.58	9.03	54,106,950.93
其中：										
账龄组合	16,550,518.41	26.46	5,965,626.00	36.04	10,584,892.41	20,718,536.76	31.13	5,372,158.58	25.93	15,346,378.18
低风险组合	43,247,726.23	69.14			43,247,726.23	38,760,572.75	58.25			38,760,572.75
合计	62,548,974.36	100.00	8,716,355.72	13.94	53,832,618.64	66,548,058.65	100.00	11,744,228.31	17.65	54,803,830.34

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			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
商业零售租户的租费	2,750,729.72	2,750,729.72	100.00	收回可能性小

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	8,412,434.41	438,556.45	5.21
1年以内(含1年)小计	8,412,434.41	438,556.45	5.21
1-2年(含2年)	524,520.39	70,982.61	13.53
2-3年(含3年)	2,863,114.27	705,637.60	24.65
3-4年(含4年)	725,307.02	725,307.02	100.00
4-5年(含5年)	3,006,124.01	3,006,124.01	100.00
5年以上	1,019,018.31	1,019,018.31	100.00
合计	16,550,518.41	5,965,626.00	36.04

按组合计提坏账准备的说明:

√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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	43,247,726.23		
合计	43,247,726.23		

按组合计提坏账准备的说明:

√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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□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	6,372,069.73	302,403.86	3,843,678.45	80,065.42		2,750,729.72
账龄组合	5,372,158.58	778,693.69	177,060.27	8,166.00		5,965,626.00
合计	11,744,228.31	1,081,097.55	4,020,738.72	88,231.42		8,716,355.72

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
均豪北区不动产管理（北京）有限公司	3,294,927.81	和解协议、法院执行	银行转账	根据预计可收回金额单项判断
合计	3,294,927.81	/	/	/

(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	88,231.42

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和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
肇庆浩通仓储服务有限责任公司	11,779,956.53		11,779,956.53	18.83	
均豪北区不动产管理（北京）有限公司	4,500,000.00		4,500,000.00	7.19	
刘春梅、王虎	3,881,215.55		3,881,215.55	6.21	3,881,215.55
福州京邦达供应链科技有限公司	3,359,412.65		3,359,412.65	5.37	
兰州灯火阑珊文化科技有限公司	2,410,565.39		2,410,565.39	3.85	
合计	25,931,150.12		25,931,150.12	41.45	3,881,215.55

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	21,154,728.07	99.08	30,924,301.47	97.88
1至2年	72,866.65	0.34	275,284.59	0.87

2至3年	106,419.35	0.50		
3年以上	17,419.46	0.08	393,575.96	1.25
合计	21,351,433.53	100.00	31,593,162.02	100.00

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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	11,303,451.19	52.94
国网福建省电力有限公司福州供电公司	4,929,595.94	23.09
甘肃昆仑燃气有限公司	832,853.14	3.90
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	694,453.97	3.25
福建时间树信息科技有限公司	660,377.36	3.09
合计	18,420,731.60	86.27

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	178,729,687.81	277,747,372.54
合计	178,729,687.81	277,747,372.54

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	期初账面余额
1年以内(含1年)	10,765,957.34	119,140,057.20
1年以内(含1年)小计	10,765,957.34	119,140,057.20
1至2年	14,104,000.06	9,164,961.47
2至3年	8,187,647.32	1,585,835.73
3至4年	997,422.15	9,080,058.78
4至5年	8,900,754.93	12,196,662.28
5年以上	141,793,850.08	131,504,493.79
合计	184,749,631.88	282,672,069.25

## (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	109,777,466.80	109,777,466.80
保证金或押金	47,893,277.99	49,178,022.05
为政府机构代垫款	7,551,627.92	7,551,627.92
股权转让款	341,325.00	56,300,009.00
备用金	139,200.00	337,560.00
应收退地款		39,014,501.80
其他	19,046,734.17	20,512,881.68
合计	184,749,631.88	282,672,069.25

## (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)	
2025年1月1日余额	297,462.32		4,627,234.39	4,924,696.71
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-65,700.10		65,700.10	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	76,612.41		1,379,168.83	1,455,781.24
本期转回	41,808.76		99,071.84	140,880.60
本期转销				
本期核销			219,653.28	219,653.28
其他变动				
2025年12月31日余额	266,565.87		5,753,378.20	6,019,944.07

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	4,924,696.71	1,455,781.24	140,880.60	219,653.28		6,019,944.07
合计	4,924,696.71	1,455,781.24	140,880.60	219,653.28		6,019,944.07

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	219,653.28

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	期末余额	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准 备期末 余额
兰州市七里河区房屋征收服务中心	109,777,466.80	59.42	代垫款项	16年以内	
福州名城保护开发有限公司	14,180,906.00	7.68	租赁押金	8-9年	
常熟经济技术开发区管理委员会	10,000,000.00	5.41	履约保证金	1-2年	
福建轩辉商业运营管理有限公司	7,200,550.52	3.90	租赁押金	6-8年	
福建星远置业有限公司	6,566,940.00	3.55	租赁押金	5年以上	
合计	147,725,863.32	79.96	/		

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□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	2,494,344.88		2,494,344.88	2,424,132.38		2,424,132.38
库存商品	90,613,780.18	21,019.60	90,592,760.58	106,673,173.62	27,271.57	106,645,902.05
开发成本	980,221,377.05		980,221,377.05	1,047,222,820.80		1,047,222,820.80
开发产品	347,101,640.05	27,752,624.27	319,349,015.78	86,469,346.23	29,146,084.00	57,323,262.23
出租开发产品	987,067,117.88		987,067,117.88	1,029,160,691.41		1,029,160,691.41
合计	2,407,498,260.04	27,773,643.87	2,379,724,616.17	2,271,950,164.44	29,173,355.57	2,242,776,808.87

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	2027年12月	430,800.00	61,597.98	61,549.38
福清东百利桥项目	2019年11月	2028年3月	250,000.00	36,424.16	43,172.90
合计	/	/	680,800.00	98,022.14	104,722.28

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	2025年1-12月竣工面积	2025年12月31日累计竣工面积	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:

福清东百利桥项目总建筑面积约261,588平方米,截至报告期末,该项目累计竣工面积199,682平方米,在建面积61,906平方米,项目各地块具体建设情况如下:A区、龙江门广场(B1区)、B2区、D区、J区J01地块、C区、E18E19、G区已完工;E区正在施工中,部分已达地面±0;F区已施工至地面±0;J大区主体已完工。

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	34,018,694.31			34,018,694.31
福安东百广场项目	49,410,260.38	-5,668,566.46	-2,645,607.81	46,387,301.73
福清东百利桥项目	3,040,391.54	260,675,783.38	-2,979,469.09	266,695,644.01
合计	86,469,346.23	255,007,216.92	-5,625,076.90	347,101,640.05

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	653,740,299.47		24,814,680.96	628,925,618.51
福清东百利桥项目	375,420,391.94	-7,689,381.77	9,589,510.80	358,141,499.37
合计	1,029,160,691.41	-7,689,381.77	34,404,191.76	987,067,117.88

(2) 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3) 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	27,271.57			6,251.97		21,019.60
开发产品	29,146,084.00	66,357.86		1,459,817.59		27,752,624.27
合计	29,173,355.57	66,357.86		1,466,069.56		27,773,643.87

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

本期存货跌价准备转回或转销的主要原因车位销售结转成本。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

#### (4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

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13,750万元，贷款利率4%。兰州国际商贸中心项目报告期末开发成本资本化利息余额14,312.18万元，本期资本化利息金额0万元。

②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4.17%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开发成本资本化利息余额3,479.05万元，本期资本化利息金额1,713.90万元。

#### (5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (6) 资产受限情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末金额	受限原因
福清东百利桥项目	2,376,607.67	用于借款抵押
合计	2,376,607.67	

#### 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	22,789,498.81	32,817,915.16
合计	22,789,498.81	32,817,915.16

#### 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	31,787,306.06	28,125,430.39
地产项目预售款预征税费	47,661,990.25	47,596,453.17
预缴企业所得税等	60,389.57	263,445.15
合计	79,509,685.88	75,985,328.71

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	69,836,331.80	631,381.56	69,204,950.24	178,862,539.38	1,683,964.77	177,178,574.61	5.145%
其中：未实现融资收益	8,151,262.47		8,151,262.47	39,400,310.13		39,400,310.13	5.145%
减：一年内到期的应收融资租赁款	22,952,037.42	162,538.61	22,789,498.81	33,043,691.45	225,776.29	32,817,915.16	5.145%
应收股权款	65,677,723.79		65,677,723.79	62,490,513.35		62,490,513.35	4.75%-4.82%
其中：未实现融资收益	6,322,276.21		6,322,276.21	9,509,486.65		9,509,486.65	
合计	112,562,018.17	468,842.95	112,093,175.22	208,309,361.28	1,458,188.48	206,851,172.80	/

(2) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

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

## (3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√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)	
2025年1月1日余额	1,458,188.48			1,458,188.48
2025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	989,345.53			989,345.53
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	468,842.95			468,842.95

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

## (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	
融资租赁款	1,458,188.48		989,345.53			468,842.95
合计	1,458,188.48		989,345.53			468,842.95

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5) 本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的长期应收款核销情况

□适用 √不适用

长期应收款核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9. 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天津汇禾海河投资管理合伙企业（有限合伙）	974,811.29	972,646.83
天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙）	2,708,090.34	2,486,873.15
福建海峡银行股份有限公司	8,957,715.62	10,557,369.12
江苏高能时代在线股份有限公司		
合计	12,640,617.25	14,016,889.10

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。

## 10. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、期初余额	7,226,383,800.00	1,193,099,500.00	8,419,483,300.00
二、本期变动	1,270,471,800.00	-1,193,099,500.00	77,372,300.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	98,176,300.00		98,176,300.00
企业合并增加			
完工转入	1,228,822,893.18	-1,228,822,893.18	
建筑成本	982,185.48	35,723,393.18	36,705,578.66
成本结算	-1,263,090.30		-1,263,090.30
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	-56,246,488.36		-56,246,488.36
三、期末余额	8,496,855,600.00		8,496,855,600.00

## (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
福清东百利桥项目	138,763,167.65	正在办理中

## (3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

√适用 □不适用

2025年公司出租利嘉大广场六层物业，将固定资产转换为投资性房地产98,176,300.00元，影响其他综合收益66,792,729.23元。上述物业后续以出租为目的长期持有，由公司总裁办公会批准转入投资性房地产核算。

其他说明：

□适用 √不适用

## 11. 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,727,947,990.85	1,799,800,879.12
固定资产清理		
合计	1,727,947,990.85	1,799,800,879.12

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	2,270,855,498.71	29,103,795.88	6,799,561.94	39,297,614.85	10,073,650.13	2,356,130,121.51
2. 本期增加金额	3,686,252.68	2,745,389.77	27,722.77	433,478.39	317,628.63	7,210,472.24
(1) 购置		2,745,389.77	27,722.77	433,478.39	317,628.63	3,524,219.56
(2) 结算调整	3,686,252.68					3,686,252.68
3. 本期减少金额	30,344,741.71	8,394,020.00		251,699.24	203,609.10	39,194,070.05
(1) 处置或报废		8,394,020.00		251,699.24	203,609.10	8,849,328.34
(2) 转入投资性房地产	30,344,741.71					30,344,741.71
4. 期末余额	2,244,197,009.68	23,455,165.65	6,827,284.71	39,479,394.00	10,187,669.66	2,324,146,523.70
二、累计折旧						
1. 期初余额	490,153,836.35	17,822,161.73	6,126,705.68	34,577,197.39	7,649,341.24	556,329,242.39
2. 本期增加金额	64,960,782.11	1,964,703.05	136,715.24	1,555,251.47	858,487.07	69,475,938.94
(1) 计提	64,960,782.11	1,964,703.05	136,715.24	1,555,251.47	858,487.07	69,475,938.94
3. 本期减少金额	21,225,414.02	7,974,319.00		235,111.83	171,803.63	29,606,648.48
(1) 处置或报废		7,974,319.00		235,111.83	171,803.63	8,381,234.46
(2) 转入投资性房地产	21,225,414.02					21,225,414.02
4. 期末余额	533,889,204.44	11,812,545.78	6,263,420.92	35,897,337.03	8,336,024.68	596,198,532.85
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) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,710,307,805.24	11,642,619.87	563,863.79	3,582,056.97	1,851,644.98	1,727,947,990.85
2. 期初账面价值	1,780,701,662.36	11,281,634.15	672,856.26	4,720,417.46	2,424,308.89	1,799,800,879.12

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4) 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	13,817,029.98	待酒店完工时统一办理

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

12. 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,100,205.41	5,131,356.53
工程物资		
合计	1,100,205.41	5,131,356.53

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
装修工程	1,100,205.41		1,100,205.41	5,131,356.53		5,131,356.53
合计	1,100,205.41		1,100,205.41	5,131,356.53		5,131,356.53

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

## (4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 13. 使用权资产

## (1) 使用权资产情况

√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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,227,844,509.51	6,931,561.84	1,234,776,071.35
2. 本期增加金额	32,248,105.72		32,248,105.72
(1) 新增租赁合同	580,986.29		580,986.29
(2) 转租赁事项	31,667,119.43		31,667,119.43
3. 本期减少金额	168,126,604.30		168,126,604.30
(1) 租赁变更	60,270,340.74		60,270,340.74
(2) 租赁终止	107,856,263.56		107,856,263.56
4. 期末余额	1,091,966,010.93	6,931,561.84	1,098,897,572.77
二、累计折旧			
1. 期初余额	732,680,063.82	3,055,776.80	735,735,840.62
2. 本期增加金额	98,925,238.16	516,469.32	99,441,707.48
(1) 计提	75,717,392.07	516,469.32	76,233,861.39
(2) 转租赁事项	23,207,846.09		23,207,846.09
3. 本期减少金额	51,842,513.50		51,842,513.50
(1) 租赁终止	51,842,513.50		51,842,513.50
4. 期末余额	779,762,788.48	3,572,246.12	783,335,034.60
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	312,203,222.45	3,359,315.72	315,562,538.17
2. 期初账面价值	495,164,445.69	3,875,785.04	499,040,230.73

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 14. 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	22,429,403.56	1,307,903.16	23,737,306.72
2. 本期增加金额	593,498.50		593,498.50
(1) 购置	593,498.50		593,498.50
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	23,022,902.06	1,307,903.16	24,330,805.22
二、累计摊销			
1. 期初余额	15,689,629.74	1,264,602.68	16,954,232.42
2. 本期增加金额	2,721,939.99	12,370.80	2,734,310.79
(1) 计提	2,721,939.99	12,370.80	2,734,310.79
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	18,411,569.73	1,276,973.48	19,688,543.21
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	4,611,332.33	30,929.68	4,642,262.01
2. 期初账面价值	6,739,773.82	43,300.48	6,783,074.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15. 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------------	------	------	------	------

商誉的事项		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		13,917,866.94	4,887,500.00

其他说明：福建东百元洪购物广场有限公司福州群升分公司于2025年11月24日已注销，处置原溢价收购对应的商誉及商誉减值准备。

## (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		13,917,866.94	461,103.72

## (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
福建东百坊巷大酒店有限公司（以下简称“东百坊巷大酒店”）与商誉对应的资产组组合	于2018年9月起重新装修，租赁百华大厦17-23层房产，酒店的主营业务明确，具有相对的独立性。	酒店餐饮	是

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

东百坊巷大酒店于2018年9月起重新装修，现租赁百华大厦17-23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) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
东百坊巷大酒店与商誉对应的资产组组合	9,235,248.70	29,720,000.00		7年	收入增长率为-26.95%至39.71%、税前折现率11.55%	①收入增长率根据公司以前年度的经营业绩以及管理层对市场发展的预期；②折现率：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	收入增长率为零，折现率为税前11.55%	与预测期确认依据保持一致
合计	9,235,248.70	29,720,000.00		/	/	/	/	/

其他说明：按照预算预计未来7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11.55%。截至报告期末，东百坊巷大酒店根据减值测试结果，本期商誉未发生减值。

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16. 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	228,824,709.97	33,320,707.38	65,741,811.01	1,852,861.39	194,550,744.95
其他软件、硬件	215,100.01	652,600.66	88,746.30		778,954.37
其他	11,452,662.63	8,872,143.13	4,522,225.39		15,802,580.37
合计	240,492,472.61	42,845,451.17	70,352,782.70	1,852,861.39	211,132,279.69

## 17. 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	40,760,115.31	10,190,028.76	46,331,486.06	11,582,871.47
可抵扣亏损	501,786,205.00	125,441,343.13	457,488,147.50	110,868,588.02
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	25,173.68	6,293.42	1,900,465.01	475,116.25
递延收益	32,205,086.25	8,051,271.56	33,219,419.73	8,304,854.93
预计费用	5,254,586.46	1,313,646.62	5,257,587.80	1,314,396.95
计提土地增值税	156,312,015.96	39,078,003.99	156,046,447.03	39,011,611.76
租赁准则事项	264,717,024.84	66,179,256.21	346,691,115.44	86,672,778.86
其他	65,756,719.81	16,225,342.55	45,829,353.35	11,159,674.41
合计	1,070,947,002.38	267,517,705.01	1,096,894,096.99	270,422,411.42

## (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
投资性房地产暂时性差异	2,361,125,324.16	590,281,331.04	2,147,814,007.21	536,953,501.80
拆迁补偿款延期纳税	214,846,790.05	53,711,697.51	221,739,891.25	55,434,972.81
其他非流动金融资产公允价值变动	4,508,060.59	1,127,015.15	6,107,714.10	1,526,928.52
租赁准则事项	15,048,082.68	3,762,020.67	45,190,172.72	11,297,543.18
其他	250,963.76	62,740.94	257,857.56	64,464.39
合计	2,595,779,221.24	648,944,805.31	2,421,109,642.84	605,277,410.70

## (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	期末余额	期初余额
----	------	------

	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	3,733,195.06	263,784,509.95	11,297,543.18	259,124,868.24
递延所得税负债	3,733,195.06	645,211,610.25	11,297,543.18	593,979,867.52

## (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	66,237,305.95	44,975,847.67
可抵扣亏损	364,683,280.43	277,769,298.62
合计	430,920,586.38	322,745,146.29

## (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
2025年		37,806,616.42	
2026年	58,658,608.63	28,057,772.64	
2027年	134,406,103.20	117,652,135.14	
2028年	74,012,094.30	50,477,101.37	
2029年	68,912,691.27	43,775,673.05	
2030年	28,693,783.03		
合计	364,683,280.43	277,769,298.62	/

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订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51,251.10万元，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1,462.95万元，递延所得税负债余额剩余5,371.17万元。

18. 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	162,182,340.53		162,182,340.53	163,535,778.92		163,535,778.92
一年以上土地待抵扣增值税	93,830,557.23		93,830,557.23	93,830,557.23		93,830,557.23
预付土地意向金	2,360,000.00	2,360,000.00		2,360,000.00	2,360,000.00	
合计	258,372,897.76	2,360,000.00	256,012,897.76	259,726,336.15	2,360,000.00	257,366,336.15

19. 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	51,053,995.24	51,053,995.24	其他	存管账户保证金、还款准备金等	11,629,618.50	11,629,618.50	其他	按揭保证金、还款准备金等
固定资产	1,617,665,337.27	1,172,870,173.04	抵押	借款抵押	1,637,169,278.78	1,217,958,368.44	抵押	借款抵押
投资性房地产	6,928,270,675.54	6,928,270,675.54	抵押	借款抵押	6,847,827,374.42	6,847,827,374.42	抵押	借款抵押
存货	2,376,607.67	2,376,607.67	抵押	借款抵押	2,298,684.85	2,298,684.85	抵押	借款抵押
合计	8,599,366,615.72	8,154,571,451.49	/	/	8,498,924,956.55	8,079,714,046.21	/	/

## 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	1,768,038,561.15	1,831,339,002.30
保证借款	42,107,628.66	
信用借款		
合计	1,810,146,189.81	1,831,339,002.30

短期借款分类的说明：

抵押借款以公司部分自有房产为抵押物，抵押物详情详见第八节、第七项，第19点“所有权或使用权受限制资产”说明。

### (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

## 21. 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	399,505,921.90	489,683,409.19
应付租金、物业费	3,605,849.65	4,213,644.98
应付供应商货款	31,728,540.60	44,304,945.56
应付工程材料款	822,131.65	1,654,732.80
其他	3,269,410.45	3,701,245.92
合计	438,931,854.25	543,557,978.45

### (2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建鑫陆建设集团有限公司	59,743,791.45	未结算
上海美信联合建设发展有限公司	35,211,310.80	未结算
合计	94,955,102.25	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 22. 预收款项

## (1) 预收款项列示

√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	39,870,358.07	34,873,749.94
合计	39,870,358.07	34,873,749.94

## (2) 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3) 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

## 23. 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	403,978,966.77	403,978,966.77
预收商业预售卡款	178,760,926.04	177,457,993.82
预收福安东百广场项目预售款	54,368.93	13,333.33
预收租户物业费	28,706,736.15	22,297,422.62
预收兰州国际商贸中心项目预售款	2,292,915.43	2,287,619.05
奖励积分	841,447.75	3,048,315.76
其他	6,754,997.21	7,007,937.69
合计	621,390,358.28	616,091,589.04

## (2) 账龄超过1年的重要合同负债

√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
福清市国有资产管理中心	399,382,636.48	未完工交付
合计	399,382,636.48	/

## (3) 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、福清玉融文化旅游投资集团有限公司签订的《宗地 2019 挂-11 号地块项目回购协议》及相关补充协议约

定：由福清玉融文化旅游投资集团有限公司回购福清东百利桥项目的历史建筑、传统老建筑、新建建筑共计约 41,056.86 平方米，地下车位 688 个，并委托公司对回购建筑进行二次装修及机电设备配套及安装等，上述回购价款及对回购建筑二次装修、机电设备价款预计总额约 5.44 亿元(含税价)。

截至报告期末，公司已累计收到政府回购价款及回购建筑二次装修、机电设备款合计 43,532.71 万元（含税价）。

## 24. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	36,438,457.33	176,523,056.15	177,316,108.87	35,645,404.61
二、离职后福利-设定提存计划	173,956.95	12,553,661.02	12,605,277.90	122,340.07
三、辞退福利	24,000.00	4,598,134.60	2,910,430.00	1,711,704.60
四、一年内到期的其他福利				
合计	36,636,414.28	193,674,851.77	192,831,816.77	37,479,449.28

### (2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	36,108,677.99	150,547,562.74	151,309,750.88	35,346,489.85
二、职工福利费	109,282.45	10,240,409.13	10,198,237.48	151,454.10
三、社会保险费	94,431.19	7,493,361.08	7,527,684.44	60,107.83
其中：医疗保险费	84,667.55	6,691,022.34	6,722,702.43	52,987.46
工伤保险费	4,640.16	396,625.58	397,992.61	3,273.13
生育保险费	5,123.48	405,713.16	406,989.40	3,847.24
四、住房公积金	45,695.21	6,579,318.21	6,589,151.42	35,862.00
五、工会经费和职工教育经费	52,541.00	1,243,959.51	1,268,504.67	27,995.84
六、短期带薪缺勤	27,829.49	418,445.48	422,779.98	23,494.99
七、短期利润分享计划				
合计	36,438,457.33	176,523,056.15	177,316,108.87	35,645,404.61

### (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	169,171.48	12,135,824.39	12,186,030.03	118,965.84
2、失业保险费	4,785.47	417,836.63	419,247.87	3,374.23
3、企业年金缴费				
合计	173,956.95	12,553,661.02	12,605,277.90	122,340.07

其他说明：

□适用 √不适用

**25. 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	156,510,573.66	156,492,563.97
企业所得税	35,858,978.74	46,484,162.77
增值税	6,760,229.29	14,065,926.55
房产税	7,208,800.28	5,621,847.42
防洪费	1,981,443.93	2,125,722.10
消费税	2,280,890.50	2,384,919.19
土地使用税	773,703.55	783,268.48
城市维护建设税	800,436.22	1,292,241.10
个人所得税	1,156,491.24	914,016.51
印花税	549,857.26	749,274.80
教育费附加	576,680.05	933,553.32
环境保护税	4,764.00	4,764.00
其他	79,386.15	180,144.62
合计	214,542,234.87	232,032,404.83

**26. 其他应付款****(1) 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	1,104,014,884.94	1,101,128,094.63
合计	1,105,179,932.83	1,102,293,142.52

其他说明：

□适用 √不适用

**(2) 应付股利**

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。

**(3) 其他应付款**

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	395,522,542.71	396,491,325.57
押金、质保金	212,742,274.09	208,911,359.49
代收商户营业款	327,443,072.33	293,846,232.43
应付股权收购款	2,855,699.49	2,855,699.49
商场装修工程款	72,766,051.16	89,701,084.07
其他	92,685,245.16	109,322,393.58
合计	1,104,014,884.94	1,101,128,094.63

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√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	395,522,542.71	工程完工后结算
兰州市七里河商务局	30,733,189.82	未至约定付款期
合计	426,255,732.53	/

其他说明：

□适用 √不适用

**27. 1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	479,299,507.08	1,618,783,829.92
1年内到期的租赁负债	136,754,183.07	178,921,753.87
1年内到期的其他借款	14,744,759.54	22,634,502.66
合计	630,798,449.69	1,820,340,086.45

其他说明：

1年内到期的长期借款期末余额为47,929.95万元，其中质押借款3,513.64万元，保证借款201.75万元，抵押借款44,214.56万元。

**28. 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	25,399,164.82	24,788,364.23
其他短期流动负债	18,467,716.13	12,413,071.72
合计	43,866,880.95	37,201,435.95

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 29. 长期借款

## (1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	70,000,000.00	105,000,000.00
抵押借款	4,142,581,113.13	2,527,043,839.36
保证借款	15,500,000.00	
信用借款		
合计	4,228,081,113.13	2,632,043,839.36

长期借款分类的说明：

①抵押借款以公司部分自有房产、土地为抵押物，抵押情况详见第八节、第七项，第19点“所有权或使用权受限资产”说明。抵押借款其中125,969.90万元同时追加了保证担保，146,131.68万元同时追加了质押担保和保证担保。

②质押借款7,000.00万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：

√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	期末数	期初数
渤海银行	2024/10/16	2034/10/5	30,080.00	31,040.00
工商银行	2025/12/29	2028/12/28	24,800.00	
集友银行	2025/12/15	2027/12/12	18,900.00	
平安银行	2024/4/22	2034/4/8	16,445.25	18,637.95
兴业银行	2025/5/20	2028/5/20	15,970.00	

## 30. 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	770,666,299.24	1,233,350,834.47
减：未确认融资费用	124,936,627.17	215,579,185.88
减：一年内到期的租赁负债	136,754,183.07	178,921,753.87
合计	508,975,489.00	838,849,894.72

## 31. 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	33,219,419.73		1,014,333.48	32,205,086.25	地铁出入口风亭占用商业面积补偿款
政府补助	32,653,125.00		1,012,500.00	31,640,625.00	交通运输部补助资金
政府补助	1,071,500.00		142,866.72	928,633.28	天然气锅炉低氮改造补助金

合计	66,944,044.73		2,169,700.20	64,774,344.53	/
----	---------------	--	--------------	---------------	---

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；并于 2023 年收到尾款 894.33 万元，按受益年限进行摊销；

(2) 公司于 2020 年收购福州华威项目，其建设专项补助资金 3,759.63 万元自收到之日起分期确认计入其他收益；

(3) 公司于 2024 年收到天然气锅炉低氮改造补助金，工程完工后按资产可使用年限进行摊销，并计入其他收益。

### 32. 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
其他借款		14,493,211.18
待转销项税	35,944,437.27	36,358,106.99
合计	35,944,437.27	50,851,318.17

### 33. 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	869,846,246.00						869,846,246.00

### 34. 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
其他资本公积	3,520,962.56			3,520,962.56
合计	3,520,962.56			3,520,962.56

35. 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	税后归属于少数股东	
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	151,346,229.54	96,328,035.32			24,082,008.83	72,246,026.49		223,592,256.03
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	151,346,229.54	96,328,035.32			24,082,008.83	72,246,026.49		223,592,256.03
其他综合收益合计	151,346,229.54	96,328,035.32			24,082,008.83	72,246,026.49		223,592,256.03

**36. 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	186,125,134.23	2,894,902.04		189,020,036.27
任意盈余公积	27,887,632.23			27,887,632.23
合计	214,012,766.46	2,894,902.04		216,907,668.50

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。

**37. 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	2,276,395,304.12	2,318,374,705.95
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	2,276,395,304.12	2,318,374,705.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	45,763,062.06	43,487,249.74
减：提取法定盈余公积	2,894,902.04	7,180,489.43
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	69,587,699.68	78,286,162.14
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,249,675,764.46	2,276,395,304.12

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。

**38. 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	1,827,780,147.64	761,713,953.34	1,798,812,854.77	760,040,156.37
其他业务	19,063,632.26	2,024,530.78	16,919,160.66	2,550,889.70
合计	1,846,843,779.90	763,738,484.12	1,815,732,015.43	762,591,046.07

**(2) 营业收入、营业成本的分解信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本

业务类型	1,846,843,779.90	763,738,484.12
其中:		
商业零售	1,561,865,486.44	696,976,115.15
仓储物流	190,828,474.90	14,664,526.02
商业地产	10,189,147.99	-2,252,598.17
酒店餐饮	83,960,670.57	54,350,441.12
按经营地区分类	1,846,843,779.90	763,738,484.12
其中:		
华东地区	1,078,703,360.08	509,685,909.82
西北地区	633,033,666.21	242,875,898.50
华北地区	71,486,365.79	4,690,470.76
其他地区	63,620,387.82	6,486,205.04
合计	1,846,843,779.90	763,738,484.12

其他说明:

适用 不适用

### (3) 履约义务的说明

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
联营	商品交付给顾客, 资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	否	0	无
自营	商品交付给顾客, 资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	是	0	无
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期开始前支付租金	场地使用权	是	0	无
房地产	购买方按合同约定取得相关商品控制权时	签订商品房买卖合同时一次性付款或按揭	商品房	是	0	无
酒店	提供相关服务的期间	预付或完成相关服务的当日	客房及餐饮服务	是	0	无

### (4) 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

### (5) 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

## 39. 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	65,806,058.10	56,579,893.04
消费税	26,094,730.52	21,292,838.44

城市维护建设税	6,675,715.61	6,880,654.71
土地使用税	7,044,499.32	7,683,892.95
教育费附加	4,829,121.65	4,978,050.92
防洪费	2,057,919.89	2,155,494.83
印花税	1,792,561.42	2,203,433.96
土地增值税	26,637.61	3,740,323.33
车船使用税	11,520.00	5,820.00
其他	29,556.00	19,056.00
合计	114,368,320.12	105,539,458.18

#### 40. 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
员工薪酬	50,712,903.61	53,248,349.67
企划宣传费	33,875,901.65	30,465,870.15
租金、物管费支出	7,380,042.05	7,392,556.75
能源费	54,677,286.61	53,837,778.09
长期待摊费用摊销	61,469,693.27	55,599,064.34
折旧费用	40,029,602.19	39,556,541.41
行政费用	2,691,948.46	2,787,150.93
使用权资产折旧	20,536,498.56	23,424,044.95
其他费用	10,132,052.69	11,453,286.01
合计	281,505,929.09	277,764,642.30

#### 41. 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	86,089,134.98	86,288,932.69
行政费用	9,903,137.59	12,415,095.69
长期待摊费用摊销	2,082,489.05	3,317,466.71
折旧费用	2,812,326.49	3,119,798.96
聘请中介机构费用、咨询费用	10,532,245.50	9,602,053.08
无形资产摊销	1,573,945.37	1,252,272.07
其他费用	11,607,461.81	11,896,170.52
合计	124,600,740.79	127,891,789.72

#### 42. 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	286,345,780.75	271,532,819.88
利息收入	-11,386,842.71	-13,813,688.10
手续费	9,543,784.18	8,169,077.38
其他支出	18,812,168.10	16,194,054.64
汇兑损益	450.41	-103.30
合计	303,315,340.73	282,082,160.50

其他说明：

公司执行新租赁准则，租赁负债的利息费用为 4,494.68 万元，融资租赁的利息收入 709.67 万元。

#### 43. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,020,667.62	3,058,511.42
其他	180,569.73	678,896.75
合计	3,201,237.35	3,737,408.17

#### 44. 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		-15,752,739.92
处置长期股权投资产生的投资收益		4,181,079.25
交易性金融资产在持有期间的投资收益	6,995.11	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	268,577.15
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
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		3,857.70
合计	275,572.26	-11,299,225.82

#### 45. 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	-1,376,271.85	2,139,146.48
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-56,246,488.36	-38,538,540.56
衍生金融负债		-119,847.60
合计	-57,622,760.21	-36,519,241.68

#### 46. 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	2,939,641.17	1,868,072.47
其他应收款坏账损失	-1,314,900.64	-1,301,365.36

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	1,052,583.21	287,716.10
财务担保相关减值损失		
合计	2,677,323.74	854,423.21

#### 47. 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、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-66,357.86	-5,872,639.51
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	-66,357.86	-5,872,639.51

#### 48. 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	10,594,936.81	-2,045,507.89
合计	10,594,936.81	-2,045,507.89

#### 49. 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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
不需支付款项转入	3,291,156.96	4,726,071.53	3,291,156.96
其他	14,780,779.56	7,696,136.45	14,780,779.56
合计	18,071,936.52	12,422,207.98	18,071,936.52

## 50. 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	738,925.51	627,787.28	738,925.51
其中：固定资产处置损失	42,433.61	93,080.09	42,433.61
无形资产处置损失			
长期待摊费用处置损失	696,491.90	534,707.19	696,491.90
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	500,000.00	61,718.18	500,000.00
租户解约赔偿款	100,000.00	3,581,875.72	100,000.00
罚款及滞纳金	3,581.12	1,521,679.89	3,581.12
其他	292,182.95	255,217.32	292,182.95
合计	1,634,689.58	6,048,278.39	1,634,689.58

## 51. 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	70,000,935.19	75,868,952.85
递延所得税费用	22,490,092.19	6,283,137.96
合计	92,491,027.38	82,152,090.81

## (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	234,812,164.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	58,703,041.02
子公司适用不同税率的影响	-1,188,138.45
调整以前期间所得税的影响	486,896.03
非应税收入的影响	161,155.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,955,934.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,082,385.55
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	40,454,524.54
所得税费用	92,491,027.38

其他说明：

□适用 √不适用

## 52. 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注第八节、第七项、第35点

**53. 现金流量表项目****(1) 与经营活动有关的现金**

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	75,035,758.63	78,095,248.77
其他收入	8,499,608.03	14,854,684.07
按揭保证金等受限资金转入	1,942,545.05	19,441,411.59
合计	85,477,911.71	112,391,344.43

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
其他费用性支出	145,019,316.98	145,114,068.20
企业间往来款项	94,484,952.47	90,876,223.20
银行手续费支出	9,305,122.93	7,871,621.80
受限资金及保证金等	9,142,592.29	3,324,190.35
合计	257,951,984.67	247,186,103.55

**(2) 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

 适用  不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

 适用  不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

 适用  不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

 适用  不适用**(3) 与筹资活动有关的现金**

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
收到其他筹资款		110,000,000.00
转租赁商户的租金	37,524,803.75	40,827,271.03
融资租赁借款		50,000,000.00
合计	37,524,803.75	200,827,271.03

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	221,475,837.16	212,214,036.87
其他融资费用	17,343,139.07	8,532,603.58
支付其他筹资款	37,620,306.50	110,519,400.00
归还融资租赁借款及利息	23,820,000.00	129,916,305.94
转入贷款监管账户	4,992,139.33	8,009,331.25
合计	305,251,422.06	469,191,677.64

筹资活动产生的各项负债变动情况

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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,831,339,002.30	2,461,621,287.20		2,482,332,695.13	481,404.56	1,810,146,189.81
应付股利	1,165,047.89		69,587,699.68	69,587,699.68		1,165,047.89
长期借款(含一年内到期的长期借款)	4,250,827,669.28	2,415,006,122.38		1,958,321,236.59	131,934.86	4,707,380,620.21
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	1,017,771,648.59			221,475,837.16	150,566,139.36	645,729,672.07
其他流动负债-其他借款	12,413,071.72		18,467,716.13	12,413,071.72		18,467,716.13
其他非流动负债-其他借款(含一年内到期其他借款)	37,127,713.84		171,172.82	22,554,127.12		14,744,759.54
其他应付款-关联方借款		70,000,000.00		70,000,000.00		
合计	7,150,644,153.62	4,946,627,409.58	88,226,588.63	4,836,684,667.40	151,179,478.78	7,197,634,005.65

(4) 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

## 54. 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	142,321,136.70	132,939,973.92
加：资产减值准备	66,357.86	5,872,639.51
信用减值损失	-2,677,323.74	-854,423.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,470,272.00	58,015,749.48
使用权资产摊销	75,890,344.58	80,442,511.95
无形资产摊销	2,734,310.79	2,573,256.26
长期待摊费用摊销	70,352,782.70	71,003,634.08
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）	-9,898,444.91	2,580,215.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,433.61	93,080.09
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	57,622,760.21	36,519,241.68
财务费用（收益以“-”号填列）	294,874,516.11	271,774,151.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-275,572.26	11,299,225.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,659,641.71	-6,458,754.06
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	27,149,733.90	12,741,892.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	-123,422,256.68	-6,446,725.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	47,764,968.73	-68,208,969.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	48,631,889.16	-325,603,098.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	695,988,267.05	278,283,600.61
<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	748,640,726.89	368,822,326.10
减：现金的期初余额	368,822,326.10	279,920,131.37
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	379,818,400.79	88,902,194.73

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	748,640,726.89	368,822,326.10
其中：库存现金	119.00	63,936.97
可随时用于支付的银行存款	740,642,851.38	348,875,993.50
可随时用于支付的其他货币资金	7,997,756.51	19,882,395.63
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	748,640,726.89	368,822,326.10
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		

## (5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
商品房销售按揭保证金存款	1,339,318.12	1,663,132.80	按揭保证金
信用证业务保证金	1,336,893.18		信用证保证金
存出投资款	6.15		证券账户余额受限
黄金租赁业务保证金	10,000.00	10,000.00	交易保证金
存管账户保证金	26,151,429.99		存管账户保证金
还款准备金	6,028,055.59	5,960,000.00	还款保证金
贷款监管账户资金	7,041,470.58	2,049,331.25	贷款监管
受限银行存款	9,146,821.63	1,947,154.45	冻结、ETC 保证金
合计	51,053,995.24	11,629,618.50	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 55. 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

## 56. 外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	17,032.97		15,384.51
其中：美元			
欧元			
港币	17,032.97	0.9032	15,384.51

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

适用 不适用

## 57. 租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额681,612.62元

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用3,518,174.29元

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额225,992,358.40(单位：元 币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	547,425,581.22	45,457,443.69
合计	547,425,581.22	45,457,443.69

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

## 58. 数据资源

适用 不适用

## 59. 其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1. 非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3. 反向购买

适用 不适用

### 4. 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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) 本期注销公司

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	注册资本	注销日期
1	浙江自贸区联智供应链管理有限公司	6,120	2025年2月10日
2	长沙市东百供应链管理有限公司	1,000	2025年11月24日
3	浙江斯开奈德新材料科技有限公司	美元5,000	2025年11月25日

(2) 本期新设公司

序号	公司名称	注册资本	成立日期
1	福建东百创智投资有限公司	1,000	2025年11月25日

### 6. 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	3,000	福州市	商业零售、房产租赁		100	设立
福建东方百货管理有限公司	福州市	8,000	福州市	商业零售、房产租赁	100		设立
福建东百红星商业广场有限公司	福州市	1,000	福州市	商业零售、房产租赁		100	设立
厦门世纪东百商业管理有限公司	厦门市	1,000	厦门市	商业零售、房产租赁、物业管理		100	设立
福州东百超市有限公司	福州市	1,300	福州市	超市零售、专业停车场服务	100		设立
兰州东方友谊置业有限公司	兰州市	20,000	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	18,900	福安市	商业零售、物业管理	100		设立
中侨(福建)房地产有限公司	福州市	6,452	福州市	房产租赁、物业管理	100		收购
福州百华房地产开发有限公司	福州市	1,800	福州市	房产租赁、物业管理	100		设立
福建东百物业管理有限公司	福州市	1,000	福州市	物业管理	100		设立
莆田东百商业管理有限公司	莆田市	200	莆田市	房产租赁、物业管理	100		收购
福州东百广告信息有限公司	福州市	100	福州市	广告代理	100		设立
福建东百坊巷大酒店有限公司	福州市	1,000	福州市	酒店及餐饮管理	100		收购
兰州东百商业管理有限公司	兰州市	6,000	兰州市	对外投资	95		设立
兰州东方友谊物业管理有限公司	兰州市	500	兰州市	房产租赁、物业管理		48.45	设立
东百物流有限公司	福州市	10,000	平潭县	企业资产管理、项目投资	100		设立
东百瑞兴资本管理有限公司	上海市	9,000	平潭县	企业资产管理、投资管理	100		设立
平潭睿志投资管理有限公司	上海市	1,000	平潭县	投资管理、企业资产管理		100	设立
佛山市空间工业投资中心(有限合伙)	佛山市	400	佛山市	项目投资、运营及管理	75	25	收购
平潭信友资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信汇资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
福建炬达丰胜实业发展有限公司	福州市	5,000	福清市	仓储服务、普通货运		100	收购
北京环博达物流有限公司	北京市	5,000	北京市	货运代理、仓储服务		100	收购

平潭信远资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信众资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信海资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信宏资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信隆资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信伟资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信正资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信义资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
平潭信茂资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
平潭信柏资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	项目投资、运营及管理		100	设立
广州刚添贸易有限公司	广州市	2,942.90	广州市	商品批发贸易；商品零售贸易		100	收购
东莞东嘉供应链管理有限公司	东莞市	19,338	东莞市	普通货物仓储服务；供应链管理服务等		100	收购
浙江自贸区联智供应链管理有限公司（2025年2月10日注销）	舟山市	6,120	舟山市	供应链管理、仓储服务		100	收购
平潭信智资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
平潭信彪资产管理有限公司	福州市	100	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
上海榕睿商业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	企业管理、市场营销策划等	100		设立
福建缘北建设工程有限公司	福州市	1,699	福州市	建筑工程、装修装饰工程施工		100	收购
福州东百永丰商业广场有限公司	福州市	500	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100	设立
福州东百永星商业广场有限公司	福州市	500	福州市	百货零售、房产租赁、物业管理		100	设立
福建东百供应链发展有限公司	福州市	1,000	平潭县	供应链贸易、货运咨询、综合物流服务	100		设立
西藏信志企业管理咨询有限公司	上海市	1,000	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务		100	设立
西藏信茂企业管理有限公司	上海市	1,000	拉萨市	企业管理咨询服务、仓储服务、物业管理		100	设立
西藏东百物流有限公司	上海市	2,000	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	设立

福安市东百商业管理有限公司	福安市	100	福安市	物业管理、自有商业房屋租赁服务、百货零售		100	设立
福清东百置业有限公司	福州市	7,200	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	2,148.79	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	1,000	郑州市	日用百货销售、企业管理咨询咨询服务		100	收购
河南润田供应链有限公司	郑州市	5,000	郑州市	仓储服务、供应链管理、仓储设施的经营		100	收购
东百控股(集团)有限公司	中国香港	港币 100	中国香港	企业资产管理、项目投资	100		设立
东百投资有限公司	平潭县	5,000	平潭县	投资管理、企业资产管理及咨询服务	100		设立
长沙市东百供应链管理有限公司 (2025年11月24日注销)	长沙市	1,000	长沙市	供应链管理与服务、仓储管理服务、物业管理		100	设立
上海睿闽企业管理咨询有限公司	上海市	500	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	设立
河北东达仓储服务有限公司	石家庄市	11,362	石家庄市	通用仓储、仓储设施的开发、建设与经营等		100	设立
固安慧园供应链管理有限公司	固安县	20,000	固安县	供应链管理、企业管理咨询、产业园建设、运营管理		100	收购
上海博百供应链管理有限公司	上海市	500	上海市	供应链管理、仓储服务、计算机信息技术咨询服务		100	设立
天津东盈供应链管理有限公司	天津市	10,000	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	收购
福建华威物流供应链有限公司	福州市	20,187	福州市	物流供应链管理、货物专用运输、冷库货物仓储		100	收购
肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	肇庆市	9,208	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	收购
长沙市东星仓储有限公司	长沙市	12,997	长沙市	仓储管理服务、货物仓储、物流园运营服务		100	设立
福清东百文化旅游发展有限公司	福清市	500	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		设立
武汉市联禾华实业有限公司	武汉市	9,756	武汉市	普通货物仓储服务、物业管理、非居住房地产租赁		100	收购
福清东百物业管	福清市	500	福清市	物业管理、停车场服务		100	设立

理有限公司							
福安市东百酒店管理有限公司	福安市	200	福安市	酒店管理、物业管理		100	设立
平潭睿宁投资有限公司	福州市	1,000	平潭县	企业资产管理、项目投资		100	设立
香港睿泽平谷物流有限公司 RUIZE PINGGU HONGKONG LOGISTICS LIMITED	中国香港	港币 1	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	设立
天净(新加坡)新材料科技有限公司	新加坡	新加坡元 1	新加坡	管理咨询服务、其他信息服务活动		100	收购
浙江斯开奈德新材料科技有限公司(2025年11月25日注销)	嘉兴市	美元 5000	嘉兴市	技术服务、普通货物仓储服务、非居住房地产租赁、物业管理		100	收购
福建东百创智投资有限公司	福州市	1,000	平潭县	以自有资金从事投资活动,社会经济咨询服务;企业管理;企业管理咨询;信息咨询服务		100	设立

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州东方友谊置业有限公司	51.55%	9,643.49		94,839.11

(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	206,571.77	189,366.51	395,938.28	182,487.13	28,486.81	210,973.94	188,099.98	191,221.61	379,321.59	181,780.47	31,283.85	213,064.32

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	62,758.47	18,707.06	18,707.06	22,105.67	60,412.74	17,358.00	17,358.00	2,655.49

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3. 在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

**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、政府补助****1. 报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

**2. 涉及政府补助的负债项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	33,219,419.73			1,014,333.48		32,205,086.25	与收益有关
递延收益	32,653,125.00			1,012,500.00		31,640,625.00	与资产有关
递延收益	1,071,500.00			142,866.72		928,633.28	与资产有关
合计	66,944,044.73			2,169,700.20		64,774,344.53	/

**3. 计入当期损益的政府补助**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	1,865,300.90	2,046,011.42
与资产相关	1,155,366.72	1,012,500.00
合计	3,020,667.62	3,058,511.42

**十一、与金融工具相关的风险****1. 金融工具的风险**

√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 149.42 亿元，负债总额为 104.25 亿元，资产负债率 69.77%。

#### (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 2025 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，合计金额为人民币 655,073.93 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。

## 2. 套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3. 金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十二、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
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		3,963,055,200.00	4,533,800,400.00	8,496,855,600.00
1. 出租用的土地使用权				-
2. 出租的建筑物		3,963,055,200.00	4,533,800,400.00	8,496,855,600.00

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		8,957,715.62	3,682,901.63	12,640,617.25
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		<b>3,972,012,915.62</b>	<b>4,537,483,301.63</b>	<b>8,509,496,217.25</b>
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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

(1) 列入第二层级的投资性房地产主要是本公司出租用于商业运营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，采用市场法进行估值。

(2) 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) 列入第三层级的投资性房地产主要是本公司出租用于仓储物流的投资性房地产项目，该房产采用收益法进行估值，估值技术的输入值主要包括空置率、租金增长率及折现率等参数。

(2) 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，投资金额小且持股比例低，以当年度被投资主体的净资产作为公允价值。

(3) 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。

### 十三、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	福州市	对外投资	42,000.00	50.31	60.00

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 2025 年 12 月 31 日，丰琪投资持有公司股份 437,659,603 股，占公司总股本的 50.31%；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 521,907,699 股，占公司总股本的 60.00%。丰琪投资及其一致行动人合计质押公司股份 344,740,000 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八节、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

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	公司控股子公司之少数股东
中联控股集团（中国）有限公司	受实际控制人控制的企业
创辉投资集团有限公司	受实际控制人控制的企业
鑫驰投资有限公司	受实际控制人控制的企业
福清兰天房地产开发有限公司	受实际控制人控制的企业
福建益昊投资有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建晟兴供应链科技有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
康采有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
怡盛集团有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
伟恒国际有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建融峰贸易有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建中联房地产开发集团有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
广州融冠材料科技股份有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
汇和国际有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
恒冠贸易有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
创峰国际控股集团有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建中联兰天投资集团有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建福融华实业有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福融新材料股份有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福清市兰天大酒店有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
漳州中联天御置业有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建晟联辉投资有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福清悦融庄置业有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建晟启供应链科技有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建晟臻供应链科技有限公司	受实际控制人近亲属控制的企业
福建鑫陆建设集团有限公司	受实际控制人其他亲属控制的企业
福建名轩装饰装修设计有限公司	受实际控制人其他亲属控制的企业
上海禹达加企业咨询有限公司	受公司董事控制的企业
小麦新能（北京）科技有限公司	公司董事担任董事的企业
福州曜衡新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司
肇庆汇曜新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司
东莞林耀新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司
武汉昌曜新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司
天津清曜新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司
石家庄林耀新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司

长沙宸曜新能源科技有限公司	公司董事担任董事的企业下属子公司
公司董事及高级管理人员	关键管理人员

其他说明：

小麦新能（北京）科技有限公司分别于2024年11月、2025年4月及2025年4月转让肇庆汇曜新能源科技有限公司、福州曜衡新能源科技有限公司、武汉昌曜新能源科技有限公司100%股权，上述3家企业不再作为小麦新能下属子公司管理。

## 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	114,416,543.08	165,766,240.59
福建名轩装饰装修设计有限公司	装饰装修服务	6,753,602.73	8,503,022.02
上海禹达加企业咨询有限公司	咨询服务	2,792,079.24	930,693.08
福清市兰天大酒店有限公司	餐饮服务	11,102.00	
武汉昌曜新能源科技有限公司	光伏电能	143,330.58	
福州曜衡新能源科技有限公司	光伏电能	93,196.58	

公司与福建鑫陆建设集团有限公司、福建名轩装饰装修设计有限公司的关联交易均在公司董事会授权的签约额度内实施，公司与上海禹达加企业咨询有限公司的关联交易已经公司总裁办公会审议通过。

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
其他关联方	销售、合同收入	505,829.13	682,729.15

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
武汉昌曜新能源科技有限公司	屋顶租赁	17,117.00	
福州曜衡新能源科技有限公司	屋顶租赁	124,871.17	
福建中联房地产开发集团有限公司	房产租赁		838,868.98

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

**(5) 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
福建中联房地产开发集团有限公司	10,000,000.00	2025/8/4	2025/8/8	利率为 3%
福建中联房地产开发集团有限公司	10,000,000.00	2025/8/4	2025/8/11	利率为 3%
福建中联房地产开发集团有限公司	20,000,000.00	2025/8/4	2025/8/14	利率为 3%
福建中联房地产开发集团有限公司	30,000,000.00	2025/8/4	2025/8/18	利率为 3%

**(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	628.96	701.10

**(8) 其他关联交易**

□适用 √不适用

## 6. 应收、应付关联方等未结算项目情况

### (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	福清悦融庄置业有限公司	89,535.00	4,476.75	312,589.00	15,629.45
应收账款	福州曜衡新能源科技有限公司	136,109.58	4,305.48		
其他应收款	福建鑫陆建设集团有限公司	52,159.46		70,294.36	

### (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	179,516,677.59	190,341,669.33
应付账款	福建名轩装饰装修设计有限公司	6,270,434.42	9,456,954.41
合同负债	福建鑫陆建设集团有限公司		121,196.15
合同负债	福清悦融庄置业有限公司	3,187.70	2,653.13
预收款项	福建中联房地产开发集团有限公司		60,764.73
其他应付款	福建鑫陆建设集团有限公司		20,000.00
其他应付款	福建名轩装饰装修设计有限公司	10,687,693.02	9,701,710.42
其他应付款	肇庆汇曜新能源科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	武汉昌曜新能源科技有限公司	50,000.00	
其他应付款	福州曜衡新能源科技有限公司	50,000.00	
其他应付款	兰州友谊饭店	395,522,542.71	396,491,325.57

#### 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43.08亿元。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%）。

根据双方签订的《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	357,093,351.71	357,093,351.71
合计	493,148,671.40	493,148,671.40

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	2024 年末累计 垫款金额	2025 年 1-12 月垫款金额	2025 年末累计 垫款金额
兰州友谊饭店到位资金-兰州东方友谊置业有限公司收到友谊饭店投入土地（1）	770,831,260.93		770,831,260.93
应付资金占用费-兰州东方友谊置业有限公司应付兰州友谊饭店资金占用费（2）	136,055,319.69		136,055,319.69
公司垫付兰州友谊饭店资金-垫付入股资金（3）	98,000,000.00		98,000,000.00
垫付兰州友谊饭店款项-拆迁、过渡安置及职工安置房建设资金和住户搬迁安置费、处理历史遗留问题所需资金。（4）	412,395,255.05	968,782.86	413,364,037.91
报表列示公司与兰州友谊饭店资金往来余额=（1）+（2）-（3）-（4）	396,491,325.57	-968,782.86	395,522,542.71

(3) 其他项目

适用 不适用

7. 关联方承诺

适用 不适用

8. 其他

适用 不适用

十四、 股份支付

1. 各项权益工具

(1) 明细情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

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. 本期股份支付费用

适用 不适用

**5. 股份支付的修改、终止情况**□适用  不适用**6. 其他**□适用  不适用**十五、 承诺及或有事项****1. 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

子公司西藏信志企业管理咨询有限公司于2023年3月15日与常熟经济技术开发区管理委员会签署协议书，承诺自2023年1月1日至2027年12月31日5年内两个项目（已售常熟神州通供应链管理有限公司“常熟经开南项目”、常熟裕通供应链管理有限公司“常熟经开北项目”）整体区域内税收贡献指标不低于5,200万元。对监管期内经综合测算超出年亩均税收10万元/亩的部分，双方可另行约定财政优惠补贴。

**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

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司的部分购房客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买商品房时，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2025年12月31日，公司为购房客户按揭贷款提供阶段性连带责任保证的担保余额为人民币60,037.60万元，其中福清东百利桥项目为政府回购主体福清玉融文化旅游投资集团有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请的该项目商铺按揭贷款提供阶段性连带责任保证，担保金额为人民币11,163.21万元。

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	487,613,968.82	524,023,968.82
福安东百广场项目	1,130,000.00	1,130,000.00
福清东百利桥项目	111,632,058.00	117,032,058.00
合计	600,376,026.82	642,186,026.82

**(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

## 十六、资产负债表日后事项

### 1. 重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
仓储物流持有型不动产资产支持专项计划	详见下方（1）		

#### （1）仓储物流持有型不动产资产支持专项计划

2025年3月21日，公司召开第十一届董事会第十六次会议审议通过《关于公司开展仓储物流持有型不动产资产支持专项计划的议案》，同意公司以相关资产开展持有型不动产资产支持专项计划业务，同时授权公司管理层组织实施相关申报工作，并同意公司及下属公司单独或与相关方共同签署监管审核要求的相关申报材料。目前，公司已收到上交所反馈意见，正在积极推进各项发行工作。公司能否顺利实施可能受到宏观经济、市场条件、政策环境等多重因素的影响，且专项计划需向上海证券交易所申报并取得其无异议函后发行、设立，发行完成后需向中国证券投资基金业协会备案，专项计划实施存在一定不确定性。

### 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	34,793,849.84
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司第十一届董事会第二十二次会议审议通过《公司2025年度利润分配预案》：公司2025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0.04元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。以截至2025年12月31日公司总股本869,846,246股计算，本次拟派发现金红利34,793,849.84元（含税）。

上述利润分配预案需提交公司2025年年度股东会审议通过后方可实施。

### 3. 销售退回

□适用 √不适用

### 4. 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

## 十七、其他重要事项

### 1. 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“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”

### 2. 重要债务重组

□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

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定业务分部，并以行业分部为基础确定报告分部。因各分部共同使用的资产、负债无法在不同的分部之间区分，故分部资产、负债未按照规模比例在不同的分部之间分配。

**(2) 报告分部的财务信息** 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	商业零售	仓储物流	商业地产	酒店餐饮	合计
营业收入	1,561,865,486.44	190,828,474.90	10,189,147.99	83,960,670.57	1,846,843,779.90
营业成本	696,976,115.15	14,664,526.02	-2,252,598.17	54,350,441.12	763,738,484.12

**(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**□适用  不适用**(4) 其他说明**□适用  不适用**7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**□适用  不适用**8. 其他**□适用  不适用

## 十八、 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	期初账面余额
1年以内（含1年）	996,004.46	1,303,625.58
1年以内（含1年）小计	996,004.46	1,303,625.58
1至2年	298,110.15	703,823.03
2至3年	305,540.32	881,772.95
3至4年	864,970.23	
4至5年		249,673.20
5年以上	249,673.20	
合计	2,714,298.36	3,138,894.76

(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	954,221.99	35.16	954,221.99	100.00		1,006,971.31	32.08	1,006,971.31	100.00	
按组合计提坏账准备	1,760,076.37	64.84			1,760,076.37	2,131,923.45	67.92			2,131,923.45
其中：										
低风险组合	1,760,076.37	64.84			1,760,076.37	2,131,923.45	67.92			2,131,923.45
合计	2,714,298.36	100.00	954,221.99	35.16	1,760,076.37	3,138,894.76	100.00	1,006,971.31	32.08	2,131,923.45

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	954,221.99	954,221.99	100.00	收回可能性小
合计	954,221.99	954,221.99	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

合计计提项目：低风险组合

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 (%)
低风险组合	1,760,076.37		
合计	1,760,076.37		

按组合计提坏账准备的说明：

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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

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	1,006,971.31	124,288.77	177,038.09			954,221.99
合计	1,006,971.31	124,288.77	177,038.09			954,221.99

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

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和合同资产情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产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		421,545.00	15.53	421,545.00
租金商户 2	331,085.74		331,085.74	12.20	110,075.74
租金商户 3	304,994.66		304,994.66	11.24	
租金商户 4	186,344.84		186,344.84	6.87	

租金商户 5	179,296.50		179,296.50	6.61	42,296.50
合计	1,423,266.74		1,423,266.74	52.45	573,917.24

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	4,989,279,901.84	4,897,086,929.95
合计	4,989,279,901.84	4,897,086,929.95

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	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,209,092,413.61	1,157,089,344.94
1年以内（含1年）小计	1,209,092,413.61	1,157,089,344.94
1至2年	359,743,484.24	948,522,900.50
2至3年	808,298,851.19	489,280,188.25
3至4年	462,943,074.06	805,384,302.66
4至5年	770,668,194.40	685,723,939.95
5年以上	1,378,894,067.50	811,388,968.58
合计	4,989,640,085.00	4,897,389,644.88

#### (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	4,968,500,182.10	4,872,144,484.18
押金及备用金	19,833,926.99	20,789,735.00
其他	1,305,975.91	4,455,425.70
合计	4,989,640,085.00	4,897,389,644.88

#### (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	整个存续期预期	整个存续期预	

	期信用损失	信用损失(未发生信用减值)	期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	32,935.18		269,779.75	302,714.93
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-20,290.94		20,290.94	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,692.54		143,668.47	148,361.01
本期转回			90,892.78	90,892.78
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	17,336.78		342,846.38	360,183.16

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	302,714.93	148,361.01	90,892.78			360,183.16
合计	302,714.93	148,361.01	90,892.78			360,183.16

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

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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
------	------	---------------------	-------	----	----------

福清东百置业有限公司	1,304,118,838.13	26.14	关联方往来款	6年以内	
兰州东百商业管理有限公司	747,124,700.00	14.97	关联方往来款	10-14年	
固安慧园供应链管理有限公司	502,679,319.00	10.07	关联方往来款	6年以内	
福安市东百置业有限公司	244,199,331.51	4.89	关联方往来款	7年以内	
河南润田供应链有限公司	213,359,697.85	4.28	关联方往来款	5年以内	
合计	3,011,481,886.49	60.35	/	/	

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

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	1,028,182,449.58		1,028,182,449.58	1,028,182,449.58		1,028,182,449.58
合计	1,028,182,449.58		1,028,182,449.58	1,028,182,449.58		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（账面价值）	减值准备期 初余额	本期增减变动				期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	计提减 值准备	其他		
福建东方百货管理有限公司	96,114,781.00						96,114,781.00	
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	1,028,182,449.58						1,028,182,449.58	

## (2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

## (3) 长期股权投资的减值测试情况

□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	618,052,274.44	314,865,345.89	654,235,972.12	326,163,143.83
其他业务	2,623,846.24	15,941.75	2,079,507.59	147,991.16
合计	620,676,120.68	314,881,287.64	656,315,479.71	326,311,134.99

## (2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
业务类型		
商业零售	620,676,120.68	314,881,287.64
按经营地区分类		
华东地区	620,676,120.68	314,881,287.64
合计	620,676,120.68	314,881,287.64

其他说明：

□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

## (5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□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	52,503,000.00	110,229,534.34
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	6,995.11	
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		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	268,577.15	268,577.15
合计	52,778,572.26	110,498,111.49

## 6. 其他

适用 不适用

## 十九、 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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,317,017.67	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	2,008,167.62	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,100,699.59	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,942,750.29	
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	-56,246,488.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,176,172.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,815,838.05	
减：所得税影响额	3,843,084.31	
少数股东权益影响额（税后）	-341,807.12	
合计	-21,588,519.06	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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利得	453.90	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。

其他说明：

适用 不适用

## 2. 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.30	0.0526	0.0526
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.92	0.0774	0.0774

## 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：2026年4月9日

## 修订信息

适用 不适用