

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 2015 年半年度报告摘要



## 一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

### 1.2 公司简介

| 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 | 东百集团    |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书            | 证券事务代表           |
|----------|------------------|------------------|
| 姓名       | 刘夷               | 李京宁              |
| 电话       | 0591-87531724    | 0591-87531724    |
| 传真       | 0591-87531804    | 0591-87531804    |
| 电子信箱     | db600693@126.com | db600693@126.com |

## 二 主要财务数据和股东情况

### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

|                        | 本报告期末            | 上年度末             | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产                    | 4,808,998,925.07 | 4,119,710,897.78 | 16.73           |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 1,808,930,258.81 | 1,212,843,030.91 | 49.15           |
|                        | 本报告期<br>(1-6月)   | 上年同期             | 本报告期比上年同期增减(%)  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -187,488,080.26  | -496,984,616.46  | 62.27           |
| 营业收入                   | 830,422,533.16   | 907,003,395.77   | -8.44           |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 45,818,144.88    | 169,965,357.80   | -73.04          |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 24,100,144.20    | 29,597,353.64    | -18.57          |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 3.08             |                  |                 |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.1157           | 0.4952           |                 |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.1157           | 0.4952           |                 |

### 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数(户)                      | 13,825  |         |             |              |            |             |
|------------------------------------|---------|---------|-------------|--------------|------------|-------------|
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)             |         |         |             |              |            |             |
| 前10名股东持股情况                         |         |         |             |              |            |             |
| 股东名称                               | 股东性质    | 持股比例(%) | 持股数量        | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |             |
| 福建丰琪投资有限公司                         | 境内非国有法人 | 43.67   | 196,119,399 | 95,891,980   | 质押         | 195,891,980 |
| 许惠君                                | 境内自然人   | 5.92    | 26,600,000  |              | 质押         | 26,600,000  |
| 中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001沪 | 其他      | 3.99    | 17,910,463  |              | 无          |             |
| 王红伟                                | 境内自然人   | 3.87    | 17,362,100  |              | 质押         | 17,362,100  |
| 深圳钦舟实业发展有限公司                       | 境内非国有法人 | 3.34    | 15,000,000  |              | 无          |             |
| 姚建华                                | 境内      | 1.78    | 8,000,000   |              | 无          |             |

|                                   |   |      |           |  |   |  |
|-----------------------------------|---|------|-----------|--|---|--|
|                                   | 自然人   |      |           |  |   |  |
| 中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金           | 其他  | 1.43 | 6,436,108 |  | 无 |  |
| 全国社保基金一零七组合                       | 其他  | 0.95 | 4,258,718 |  | 无 |  |
| 杨玉杰                               | 境内自然人   | 0.90 | 4,060,000 |  | 无 |  |
| 中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫卓越成长股票型证券投资基金 | 其他  | 0.67 | 3,000,000 |  | 无 |  |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                  | <p>公司股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生系关联人，存在关联关系且属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> |      |           |  |   |  |

### 2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

### 三 管理层讨论与分析

#### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2015 年上半年,国内消费市场总体运行基本平稳,最终消费支出对 GDP 增长的贡献率达到 60%;全国实现社会消费品零售总额 14.2 万亿,同比增长 10.4%,但消费大环境尚未完全回暖。新兴业态保持高速增长,上半年实物商品全国网上零售额增长达 38.6%,占社会消费品零售总额的比重上升至 9.7%,对社会消费品零售总额增长的贡献率达到 28.7%。受同质化竞争、成本攀升、电商冲击等多重因素影响,传统零售百货业依然面临着严峻的考验。2015 年 1-6 月,全国百家重点大型零售企业零售额同比仅增长 0.6%。

报告期内,公司实现营业收入 83,042.25 万元,同比下降 8.44%,其中百货零售营业收入 71,992.96 万元,同比下降 11.74%,百货零售毛利率 14.19%,同比减少 0.99 个百分点;利润总额 5,876.36 万元,同比下降 71.75%;归属上市公司股东的净利润 4,581.81 万元,同比下降 73.04%,归属于上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润 2,410.01 万元,同比下降 18.57%。

零售主业方面,公司以消费者需求为中心,通过对现有百货业态的不断优化调整,加快从纯百货业态向综合百货及购物中心业态转型的步伐。

为顺应“互联网+”的发展趋势,公司与微信支付、支付宝等积极洽谈合作,拟于年内在各门店实现电子支付及终端 POS 机的布置。公司会员及 O2O 营销服务 APP——“百乐荟”已开发完毕,目前正在内部测试,拟于下半年全面推出。

公司进一步推进全面信息化建设,继去年完成品牌供应商资料库的建设及全体系共享外,今年继续加强采购供应商、政府及社区、媒体资源、联盟商户资源等数据资料库的建设及共享工作,以提升公司整体运营效率。

报告期内,公司兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目相关的销售工作均按计划推进,商业规划及预招商工作也正同步展开。东百仓山店将于 2015 年 9 月份全面开业,将为公司增加 4.5 万平方米的经营建筑面积。综合考虑市场环境、战略调整以及经营需要,厦门明发店于 2015 年 8 月中旬关闭。

下半年,公司将继续推进落实各项工作,进一步加强内部控制建设及业务流程梳理工作,力求完成年初的各项任务指标。

#### (一) 主营业务分析

##### 1. 财务报表相关科目变动分析表

单位:万元 币种:人民币

| 科目            | 本期数        | 上年同期数      | 变动比例 (%) |
|---------------|------------|------------|----------|
| 营业收入          | 83,042.25  | 90,700.34  | -8.44    |
| 营业成本          | 63,187.25  | 70,397.56  | -10.24   |
| 销售费用          | 11,295.30  | 11,590.59  | -2.55    |
| 管理费用          | 3,253.68   | 2,717.64   | 19.72    |
| 财务费用          | 281.15     | 2,482.32   | -88.67   |
| 公允价值变动收益      | 597.28     | -173.70    | 443.86   |
| 投资收益          | 2,320.74   | 19,136.51  | -87.87   |
| 所得税费用         | 1,562.72   | 4,429.53   | -64.72   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -18,748.81 | -49,698.46 | 62.27    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 699.51     | 52,436.92  | -98.67   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 43,059.98  | 13,960.52  | 208.44   |

营业收入变动原因说明:报告期公司主业百货零售销售收入受同业竞争加剧、经营业改、地铁围堵、B 楼改扩建工程施工影响,销售同比减少。

营业成本变动原因说明:报告期公司主业百货零售销售收入减少销售成本相应减少。

管理费用变动原因说明:报告期公司管理人员薪酬增加。

财务费用变动原因说明:报告期福安东百广场项目资本化利息期间较上年增加。

公允价值变动收益变动原因说明:报告期处置公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(股票)及期末股票市值上升。

投资收益变动原因说明:上期处置公司及子公司中侨(福建)房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%的股权,产生股权转让收益 18,277.26 万元,报告期无此收益;报告期主要是出售股票取得的投资收益。

所得税费用变动原因说明:上期处置公司及子公司中侨(福建)房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%股权实现的投资收益应缴企业所得税 3,840.50 万元。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期经营活动产生的现金流量净额较上期增加 30,949.65 万元,主要是兰州国际商贸中心项目商品房预售款增加及福安东百广场项目投入减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期投资活动产生的现金流量净额较上期减少 51,737.41 万元,主要是上期处置公司及子公司中侨(福建)房地产有限公司合计持有的福州丰富房地产有限公司 35%股权,收回投资成本和投资收益,本期无此项收益;报告期投资理财活动收回现金较上期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期筹资活动产生的现金流量净额较上期增加 29,099.46 万元,主要是公司收到非公开发行股票募集资金及偿还金融机构借款。

## 2. 资产负债表项目变动分析

单位:万元 币种:人民币

| 项目名称                   | 期末数        | 期末数<br>占总资产<br>的比例(%) | 期初数       | 期初数<br>占总资产<br>的比例(%) | 变动比<br>例(%) | 变动原因                                |
|------------------------|------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-------------|-------------------------------------|
| 货币资金                   | 107,860.15 | 22.43                 | 72,249.48 | 17.54                 | 49.29       | 报告期公司收到非公开发行股票募集资金 64,009.20 万元。    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 386.93     | 0.08                  | 4,723.52  | 1.15                  | -91.81      | 报告期公司出售部分持有的股票。                     |
| 应收账款                   | 677.54     | 0.14                  | 374.48    | 0.09                  | 80.93       | 报告期末子公司应收租户租金、物业费增加。                |
| 预付账款                   | 1,529.94   | 0.32                  | 687.00    | 0.17                  | 122.70      | 报告期兰州国际商贸中心项目工程预付款增加。               |
| 一年内到期的非流动资产            | 45.36      | 0.01                  | 108.42    | 0.03                  | -58.17      | 报告期末公司一年内到期的长期待摊费用减少。               |
| 其他流动资产                 | 10,169.22  | 2.11                  | 3,128.24  | 0.76                  | 225.08      | 报告期末兰州国际商贸中心项目商品房预售款预征营业税及附加较上期末增加。 |

|                        |           |       |           |       |          |   |
|------------------------|-----------|-------|-----------|-------|----------|---|
| 在建工程                   | 2,278.55  | 0.47  | 371.27    | 0.09  | 513.72   | 报告期新增 B 楼改扩建项目工程投入、新增门店东百仓山店商场装修投入。         |
| 短期借款                   | 15,900.00 | 3.31  | 27,800.00 | 6.75  | -42.81   | 报告期公司归还部分流动贷款。                              |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 10,007.77 | 2.08  |           |       |          | 报告期公司新增黄金租赁业务。                              |
| 应付账款                   | 10,306.00 | 2.14  | 19,438.71 | 4.72  | -46.98   | 报告期公司应付供应商货款减少。                             |
| 预收款项                   | 80,812.82 | 16.80 | 58,831.92 | 14.28 | 37.36    | 报告期兰州国际商贸中心项目商品房预售款增加。                      |
| 应付职工薪酬                 | 631.32    | 0.13  | 1,535.25  | 0.37  | -58.88   | 期初公司计提的员工年终绩效工资在报告期发放。                      |
| 一年内到期的非流动负债            | 70,000.00 | 14.56 | 6,300.00  | 1.53  | 1,011.11 | 报告期末公司一年内到期的长期借款增加。                         |
| 长期借款                   | 30,090.00 | 6.26  | 93,600.00 | 22.72 | -67.85   | 报告期末公司一年以上到期的长期借款减少。                        |
| 股本                     | 44,911.46 | 9.34  | 34,322.26 | 8.33  | 30.85    | 报告期公司收到非公开发行股票募集资金,其中 10,589.20 万元增加股本。     |
| 资本公积                   | 57,653.64 | 11.99 | 4,233.64  | 1.03  | 1,261.80 | 报告期公司收到非公开发行股票募集资金,其中超过股本的 53,420 万元增加资本公积。 |

### 3. 其他

#### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期利润总额 5,876.36 万元,较上期减少 14,924.40 万元,下降 71.75%。主要原因是:

①报告期利润增加因素:A、公司处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(股票)及期末股票市值上升,公允价值变动收益增加 770.98 万元。B、福安东百广场项目资本化利息期间较上年增加,影响财务费用同比减少 2,201.17 万元。

②报告期利润减少因素:A、上期处置公司及子公司中侨(福建)房地产有限公司合计持有的福州丰富房地产有限公司 35%股权,产生股权转让收益 18,277.26 万元,报告期无此收益。B、受福州地铁施工交通持续围堵及宏观市场环境的影响,百货销售持续低迷,公司营业收入、营业成本较上期下降幅度分别为 8.44%、10.24%,造成毛利减少 447.78 万元。C、公司销售费用、管理费用同比增加 240.76 万元。

#### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

①2014 年 1 月 27 日,公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过了《关于同意公司发行短期融资券的议案》,同意公司向中国银行间市场交易协会申请注册发行总额不超过人民币 4 亿元(含 4 亿

元)的短期融资券,用于补充流动资金、置换部分中短期银行借款,以调整债务结构,降低融资成本。具体实施进度详见第八节“财务报告”第十四项“资产负债表日后事项”第1点“重要的非调整事项”说明。

②2014年12月25日公司非公开发行股票申请获得中国证监会核准,截至2015年3月26日止,扣除各项保荐费、承销费后公司收到募集资金净额64,009.20万元。该项募集资金的实施进度详见本节(四)投资状况分析第3点募集资金使用情况。

### (3) 经营计划进展说明

公司2014年度报告披露的2015年度经营计划为:2015年度实现营业收入17.8亿元,营业成本13.5亿元,报告期实现营业收入8.30亿元,完成年度计划的46.63%;营业成本6.32亿元,完成年度计划的46.81%。下半年,公司针对上半年度经营情况,要求各单位加强营销推广力度,重点加大主力品牌、品类的推介;另外,随着9月东百仓山店开业,有望给公司百货主业带来一定的业绩增量,确保全年营业收入目标的完成。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1. 主营业务分行业、分产品情况

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 (%)  |
| 百货零售      | 71,992.96 | 61,777.35 | 14.19   | -11.74        | -10.71        | 减少 0.99 个百分点  |
| 房产租赁      | 788.07    | 516.10    | 34.51   | -8.31         | -31.85        | 增加 22.62 个百分点 |
| 物业管理      | 1,053.61  | 642.11    | 39.06   | 71.31         | 154.25        | 减少 19.88 个百分点 |
| 酒店餐饮      | 488.67    | 239.30    | 51.03   | -0.47         | 32.99         | 减少 12.32 个百分点 |
| 广告信息      | 87.00     | 8.41      | 90.33   | -46.34        | -29.33        | 减少 2.33 个百分点  |
| 合计        | 74,410.31 | 63,183.27 | 15.09   | -11.10        | -10.24        | 减少 0.81 个百分点  |

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期主业百货零售收入实现71,992.96万元,同比下降11.74%,主要原因是主力门店东百东街店因B楼改扩建减少营业面积6,000平方米,目前仍处于施工中;东方群升店定位由百货联营改为租赁模式;其他门店不断加大餐饮、休闲的租赁面积,以上原因减少联营比例导致整体百货销售业绩下滑。此外,同业竞争加剧,东街口两家主力门店仍受地铁施工围堵的影响,在地铁开通以前,业绩成长仍面临较大压力。

### 2. 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

| 地区   | 营业收入      | 营业收入比上年增减 (%) |
|------|-----------|---------------|
| 福州地区 | 67,840.63 | -12.43        |
| 莆田地区 | 401.08    | 1.91          |
| 厦门地区 | 6,168.61  | 5.76          |
| 合计   | 74,410.31 | -11.10        |



### (三) 核心竞争力分析

公司作为福建省区域内经营历史最悠久、首家上市的商业股份有限公司，B 楼改扩建项目顺利完成，公司拥有地处城市核心地段的自持物业比例将大幅增加；公司地处东南沿海福建自贸区，受益于区域经济的快速发展，同时具有临近台湾的地缘优势，这将给企业的未来发展提供良好机遇，核心竞争力将得到进一步加强。

### (四) 投资状况分析

#### 1. 主要子公司、参股公司分析

##### (1) 公司主要控股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称           | 行业性质          | 权益比例 | 注册资本      | 总资产        | 净资产       | 营业收入      | 净利润      |
|----------------|---------------|------|-----------|------------|-----------|-----------|----------|
| 福建东百元洪购物广场有限公司 | 百货零售          | 100% | 3,000.00  | 12,890.16  | 6,213.68  | 20,493.56 | 2,915.70 |
| 福建东方百货管理有限公司   | 百货零售          | 100% | 8,000.00  | 30,278.02  | 10,041.09 | 12,870.22 | 833.66   |
| 厦门东百购物中心有限公司   | 百货零售          | 100% | 800.00    | 835.28     | -2,667.45 | 5,209.58  | -302.31  |
| 厦门世纪东百商业广场有限公司 | 百货零售、物业管理     | 100% | 1,000.00  | 6,444.32   | 176.39    | 2,806.50  | 447.45   |
| 福建东百红星商业广场有限公司 | 百货零售          | 100% | 500.00    | 800.92     | 495.89    |           | -1.50    |
| 福州东百超市有限公司     | 超市零售          | 100% | 1,300.00  | 1,673.15   | 1,427.47  | 1,167.29  | -71.38   |
| 兰州东方友谊置业有限公司   | 商贸、房地产开发      | 51%  | 20,000.00 | 218,345.08 | 14,105.01 |           | -518.46  |
| 福安市东百置业有限公司    | 房地产开发、销售、物业管理 | 100% | 18,900.00 | 110,588.53 | 16,887.82 |           | -490.39  |
| 中侨（福建）房地产有限公司  | 物业管理          | 100% | 6,452.00  | 16,812.28  | 15,432.85 | 888.09    | 365.37   |
| 福州百华房地产开发有限公司  | 物业管理          | 100% | 1,800.00  | 12,017.85  | 11,957.12 | 478.11    | 133.67   |
| 福建东百物业管理有限公司   | 物业管理          | 100% | 1,000.00  | 3,092.50   | 1,951.19  | 1,327.66  | 469.02   |
| 莆田东百商业管理有限公司   | 物业管理          | 100% | 200.00    | 1,516.55   | 1,173.29  | 401.08    | 212.90   |
| 福州东百广告信息有限公司   | 广告代理          | 100% | 200.00    | 618.40     | 598.05    | 94.20     | 132.23   |
| 福建洲际大酒店有限公司    | 酒店及餐饮管理       | 100% | 463.53    | 2,189.11   | -1,126.07 | 602.39    | 81.38    |

|            |      |     |          |           |          |  |        |
|------------|------|-----|----------|-----------|----------|--|--------|
| 兰州东百投资有限公司 | 对外投资 | 95% | 6,000.00 | 80,514.77 | 5,714.37 |  | -18.01 |
|------------|------|-----|----------|-----------|----------|--|--------|

## (2) 占公司主营收入或主营业务利润 10%以上的子公司经营情况

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称           | 行业性质      | 权益比例 | 注册资本     | 总资产       | 净资产       | 营业收入      | 净利润      |
|----------------|-----------|------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 福建东方百货管理有限公司   | 百货零售      | 100% | 8,000.00 | 30,278.02 | 10,041.09 | 12,870.22 | 833.66   |
| 福建东百元洪购物广场有限公司 | 百货零售      | 100% | 3,000.00 | 12,890.16 | 6,213.68  | 20,493.56 | 2,915.70 |
| 厦门世纪东百商业广场有限公司 | 百货零售、物业管理 | 100% | 1,000.00 | 6,444.32  | 176.39    | 2,806.50  | 447.45   |
| 中侨（福建）房地产有限公司  | 物业租赁      | 100% | 6,452.00 | 16,812.28 | 15,432.85 | 888.09    | 365.37   |
| 福建东百物业管理有限公司   | 物业管理      | 100% | 1,000.00 | 3,092.50  | 1,951.19  | 1,327.66  | 469.02   |

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

## (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司实施了 2014 年度利润分配方案，以公司总股本 449,114,574 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 2.00 元(含税)，共计派发现金红利人民币 89,822,914.80 元(含税)，现金红利已于 2015 年 6 月 5 日全部派发完毕。(具体内容详见 2015 年 5 月 30 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站[www.sse.com.cn])

## (二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

|         |  |
|---------|--|
| 是否分配或转增 |  |
|---------|--|

## 三、其他披露事项

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

√适用 □不适用

2014 年一季度处置公司及子公司中侨（福建）房地产有限公司合计持有福州丰富房地产有限公司 35%的股权，取得股权转让收益 18,277.26 万元，2015 年无此项收益。预计期初至下一报告期末的累计净利润与上年同期相比有较大幅度的下降。

## (二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用√不适用

#### 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本公司将福建东百元洪购物广场有限公司、福建东方百货管理有限公司、厦门东百购物中心有限公司、厦门世纪东百商业广场有限公司、福建东百红星商业广场有限公司、福州东百超市有限公司、兰州东方友谊置业有限公司、福安市东百置业有限公司、中侨（福建）房地产有限公司、福州百华房地产开发有限公司、福建东百物业管理有限公司、莆田东百商业管理有限公司、福州东百广告信息有限公司、福建洲际大酒店有限公司、兰州东百投资有限公司、莆田东百购物广场有限公司 16 家子公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见本报告第九点“在其他主体中的权益”的相关内容。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用