

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 年年度报告摘要



## 一 重要提示

- (一) 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- (二) 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- (三) 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	魏立平	工作原因	刘夷
独立董事	洪波	个人原因	顾琍琍

(四) 福建华兴会计师事务所（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。

### (五) 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

(六) 经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2015 年度母公司实现净利润 50,713,284.32 元，提取 10%的法定盈余公积 5,071,328.43 元，加上期初未分配利润 640,663,918.57 元，减去实施 2014 年度公司利润分配方案向股东派发的现金红利 89,822,914.80 元后，2015 年末可供全体股东分配的利润为 596,482,959.66 元。为兼顾公司发展和股东利益，2015 年度公司拟不进行利润分配，可供分配利润结转以后年度。公司拟以总股本 449,114,574 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。转增后，公司总股本将由 449,114,574 股增加至 898,229,148 股。

## 二 报告期主要业务或产品简介

(一) 报告期内公司所从事的主要业务及经营模式介绍公司目前经营业务以百货零售为主业，同时经营商业地产开发和房产租赁，辅以物业管理、酒店餐饮和广告信息。

1. 百货零售业态公司位于福建省福州市，是福建省知名的百货连锁企业。主力门店位于福州东街口商圈，地理位置竞争优势明显。公司百货零售业态的经营模式主要为自营模式和联营模式，联营销售占比在 96%以上。联营模式下，由供应商提供商品在公司指定区域设立品牌专柜，由供应商的销售人员负责销售；在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险；在商品售出后公司按企业会计准则的规定确认销售收入并结转销售成本，供应商按售价扣除与公司约定的分成比例开具发票给公司结算货款。自营模式下，由公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，公司负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和收益，其利润来

源于公司的购销差价。在自营模式与联营模式下，公司与供应商长期维持良好的合作关系，拥有较强的品牌集合能力和稳定的供应商渠道。

2. 房产租赁业态公司房产租赁业态的经营模式主要为柜面租赁模式，其利润来源于向租户收取的租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象不同，公司房产租赁业务可以分为三类：一类由公司运用购中心理念，按公司统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求；第二类是配合百货或超市门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如餐饮、娱乐项目等；第三类为写字楼出租。

3. 商业地产开发公司商业地产开发主要以综合购物中心为主，与五星级酒店、超市、影院、KTV、餐饮等共同组成商业综合体进行运营。其利润主要来源于百货商场和酒店等业态的运营收入以及商铺、SOHO、写字楼、住宅等商品房的出售收入。公司目前在开发的商业地产项目包括兰州国际商贸中心项目和福安东百广场综合体项目。在未来几年，公司将立足兰州、立足福安，创造局部竞争优势。

(二) 报告期内行业情况百货零售行业受经济下行压力、收入增长放缓等多重因素影响，增长乏力。行业发展不景气、竞争加剧，加之居民消费意愿和有效需求不足等因素影响，故百货零售行业增长压力较大，形势比较严峻。公司主营业务受以上因素的影响，加之受地铁建设及东百大厦B楼项目改扩建的持续影响，造成百货主营业务销售业绩下滑。为应对行业阶段性发展的趋势，公司的整体经营模式也在做出积极有效的转型，逐步实现将“购物中心”的经营理念融入公司“传统百货零售”中，以满足消费者个性化、特色化的消费需求。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	5,287,046,245.71	4,119,710,897.78	28.34	3,303,659,202.10
营业收入	1,626,196,785.19	1,746,335,463.33	-6.88	2,036,736,478.08
归属于上市公司股东的净利润	49,372,990.49	146,238,407.77	-66.24	56,221,971.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,111,647.95	14,115,316.42	-0.03	52,316,300.70
归属于上市公司股东的净资产	1,812,485,104.42	1,212,843,030.91	49.44	1,066,604,623.14
经营活动产生的现金流量净额	-84,071,550.07	-380,655,604.73	77.91	-719,457,801.66
期末总股本	449,114,574.00	343,222,594.00	30.85	343,222,594.00
基本每股收益(元/股)	0.1168	0.4261	-72.59	0.1638
稀释每股收益(元/股)	0.1168	0.4261	-72.59	0.1638
加权平均净资产收益率(%)	2.96	12.83	减少9.87个百分点	5.42

### 四 2015年分季度的主要财务指标

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	476,366,781.75	354,055,751.41	324,038,853.50	471,735,398.53
归属于上市公司股东的	41,069,520.48	4,748,624.40	-3,478,338.62	7,033,184.23

净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	26,207,555.82	-2,107,411.62	-1,472,449.78	-8,516,046.47
经营活动产生的现金流量净额	-166,003,359.35	-21,484,720.91	60,966,828.17	42,449,702.02

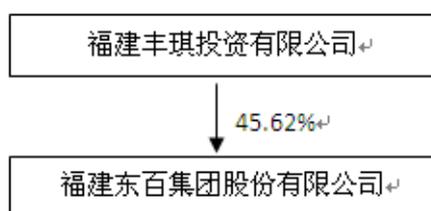
## 五 股本及股东情况

### (一) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

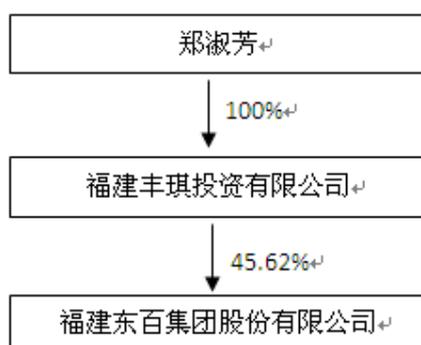
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					14,172		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					16,911		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
福建丰琪投资有限公司	104,645,940	204,873,359	45.62	95,891,980	质押	195,892,180	境内非 国有法人
许惠君	26,600,000	26,600,000	5.92	0	质押	26,600,000	境内自然人
王红伟	17,362,100	17,362,100	3.87	0	质押	17,362,100	境内自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	-45,173,660	15,030,475	3.35	0	无		境内非 国有法人
姚建华	-4,137,840	8,000,000	1.78	0	无		境内自然人
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	0	6,436,052	1.43	0	无		其他
全国社保基金一零七组合	-1,158,764	3,999,954	0.89	0	无		其他
中国证券金融股份有限公司	3,294,275	3,294,275	0.73	0	无		未知
梅吉盛	3,195,200	3,195,200	0.71	0	无		境内自然人
华润深国投信托有限公司－瑞华定增对冲基金 1 号集合资金信托计划	2,338,595	2,338,595	0.52	0	无		其他
<b>上述股东关联关系 或一致行动的说明</b>	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。						

## (二) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

2015年，国际形势依然错综复杂，世界经济复苏不及预期，国内经济增速继续回调，呈现稳中趋缓的发展态势。受此影响，百货零售行业景气度继续在低位运行，整个行业处于整合变革、调整转型的关键时期。

根据国家统计局数据显示，社会商品消费的增速逐年下滑。2015年，社会消费品零售总额为300,931亿元，同比增长10.7%，扣除价格因素，实际增长10.6%，达到近十年来的最低水平。其中：城镇消费品零售额为258,999亿元，同比增长10.5%；乡村消费品零售额为41,932亿元，同比增长11.8%；相比之下，网络购物发展迅速，2015年全国网上零售额为38,773亿元，比上年增长33.3%，占社会消费品零售总额的比重为12.88%，但增速已明显放缓，增长速度较去年减少了18.1个百分点。

居民收入增速放缓。2015年全国居民人均可支配收入为21,966元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.4%。其中：农村居民人均消费实际增长8.6%，比城市高出3.1个百分点；居民消费价格指数(CPI)同比上涨1.4%，创五年新低，从侧面反映出国内经济下行的压力，缺乏推动物价上行的动力。

公司业务集中于福建市场。近年来，受多项惠闽政策推动，福建省经济发展态势良好，GDP增速和城镇化进程有了大幅提高。根据《2015年福建省国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值25,979.82亿元，同比增长9.0%。社会消费品零售总额为10,505.93亿元，比上年增长12.4%。其中，城镇消费品零售额增长12.2%；乡村消费品零售额增长14.1%。全年全省居民人均可支配收入25,404元，扣除价格因素同比增长7.1%。福建地区经济的快速增长和城镇化率的稳步提升将进一步刺激零售行业的发展，促进消费市场繁荣。公司旗下门店主要位于福州，公司在福州的主要竞争对手包括大洋百货、万达广场、天虹商场、王府井百货及泰禾广场等，与公司在福建区域

形成竞争。

### **(一) 报告期内主要经营情况**

报告期，消费市场整体偏弱，在电商冲击、同质化竞争加剧、经营成本攀升等因素影响下，线下实体零售店利润空间受到不断挤压。面对持续低迷的百货零售市场，公司积极向购物中心业态转型，在立足主业发展的同时努力探索新的利润增长点，以谋求突破。报告期公司实现营业收入 162,619.68 万元，同比下降 6.88%，其中百货零售营业收入 139,736.92 万元，同比下降 10.04%，百货零售毛利率 13.52%，同比下降 0.69 个百分点；营业利润 5,591.31 万元，同比下降 73.63%；归属上市公司股东的净利润 4,937.30 万元，同比下降 66.24%。归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润 1,411.16 万元，同比下降 0.03%。

#### **1. 百货零售业务**

近年来，公司一直致力于从传统百货零售业态向购物中心业态转型延伸。公司现有东百元洪店、厦门蔡塘店两家门店为购物中心业态，报告期关闭了体量小、处于亏损状态的厦门明发店，新开了位于购物中心内的东百仓山店。东百大厦 B 楼扩建后将与东方东街店连通，加上今后兰州、福安项目建设完成后自持的购物中心项目，届时公司旗下门店将全面实现“购物中心化”。

东百东街店、东方东街店在地铁围挡的不利影响下，通过 VIP 超级乐周末、VIPDAY、国际化妆品节等活动形式，紧紧锁定 VIP 核心客群，珠宝首饰、化妆品、淑女装等优势品类业绩继续领先全省同行。同时，加快东百大厦 B 楼建设进度及商业布局规划工作，根据当前设计方案，B 楼改扩建完成后，上述两家门店将相互连通形成一个总建筑面积逾 10 万平方米的商业综合体，预计未来将为公司带来较大的业绩增量。

东百元洪店作为公司旗下面积最大的购物中心，积极发挥其业态齐全的优势，紧抓“家庭、餐饮、娱乐”等主题，通过策划“环球马戏嘉年华、8 米长的巨型蛋糕、福建首个巨型星空球幕电影院”等主题展，获得市场热捧，全年突破千万客流，再创历史新高。

厦门蔡塘店自 2014 年 9 月开业以来，目前已顺利度过培育期。通过策划多档聚客活动，全年客流稳步上升，开业首年全年满铺率、收租率达到 95%以上，2015 年已实现盈利。

东百仓山店于 2015 年 9 月 19 日正式开业，开业后新店稳固推广，围绕中秋、国庆、满月、集团店庆、VIP 推广、双 11、双 12、圣诞及跨年等节点共策划了 12 场促销旺场活动，年内业绩主要指标均超额完成。

报告期，公司的会员及 O2O 营销服务 APP——百乐荟正式上线，并在各门店进行全面推广；同时，公司与微信支付签订了合作协议，旗下各门店均实现微信支付结算功能。

#### **2. 商业地产业务**

报告期，兰州国际商贸中心项目已竣工封顶，SOHO、写字楼销售良好，购物中心及金街已进入商业定位规划及主力店预招商阶段。

福安东百广场项目全面完成地下基础的施工工作，正在进行 1#-5#、10#-11#等 6 栋楼的建设工作，年内推出 2#、11#产品销售，商业仍处于规划设计及产品定位阶段。2016 年拟推 1#、3#、5#、10#4 栋产品入市，并完成 2#、11#剩余产品的去化工作。

报告期内东百大厦 B 楼改扩建项目已完成项目的整体规划、设计工作，初步完成地下桩基施工、地下 1-3F 及地铁接口的主体结构建设工作，预计 2016 年底前可全面完成地面 10 层的施工建设工作，后续的品牌组合及布局规划目前处于定位论证阶段。

#### **3. 新业务拓展**

为顺应国家政策导向并结合自身经营发展需要，公司积极开拓新的业务类型。2016 年初，公司与平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）共同投资设立福建东百睿信资产管理有限公司；同时，

公司与平潭知年股权投资管理合伙企业（有限合伙）共同设立福建东百供应链管理有限公司；上述新设公司将致力于物流仓储及供应链管理业务的开发、运营和管理。

#### 4. 内部管理

报告期内公司严格履行上市公司信息披露义务，规范三会运作，加强投资者关系管理，并依托董事会各专业委员会、独立董事、监事的作用，强化重大投资等科学决策能力，持续改进风险防范机制、内部控制体系，确保公司稳健运行，推动公司的可持续发展。

报告期公司不断建立、健全公司各项内部制度和流程，完成向购物中心转型的制度建设配套工作，制定了购物中心商业管理相关制度和流程，搭建了租赁合同租费管理信息系统，加强了供应商资源的储备和管理工作。

#### (二) 主营业务分析

##### 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	162,619.68	174,633.55	-6.88
营业成本	124,553.17	136,147.06	-8.52
销售费用	24,279.94	26,122.40	-7.05
管理费用	7,381.43	6,324.80	16.71
财务费用	274.62	892.55	-69.23
经营活动产生的现金流量净额	-8,407.16	-38,065.56	77.91
投资活动产生的现金流量净额	-50,889.43	63,121.90	-180.62
筹资活动产生的现金流量净额	66,291.48	23,919.47	177.14

#### 1. 收入和成本分析

##### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
百货零售	139,736.93	120,845.32	13.52	-10.04	-9.31	减少 0.69 个百分点
房产租赁	1,604.63	1,042.13	35.05	-3.03	-30.05	增加 25.07 个百分点
物业管理	2,190.69	2,105.93	3.87	54.07	139.04	减少 34.17 个百分点
酒店餐饮	1,060.61	494.22	53.40	16.42	12.24	增加 1.73 个百分点
广告信息	210.17	57.21	72.78	-40.32	-14.94	减少 8.12 个百分点
合计	144,803.03	124,544.81	13.99	-9.31	-8.51	减少 0.75 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	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减(%)	减(%)	(%)
福州地区	135,638.07	116,386.50	14.19	-7.03	-6.40	减少0.58个百分点
莆田地区	804.67	64.35	92.00	2.04	6.86	减少0.36个百分点
厦门地区	8,360.29	8,093.96	3.19	-35.58	-30.98	减少6.45个百分点
合计	144,803.03	124,544.81	13.99	-9.31	-8.51	减少0.75个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

公司目前经营业务以百货零售为主业，同时经营商业地产开发和房产租赁，兼营物业管理、酒店餐饮和广告信息。公司在福建省零售业中一直占有重要地位。

①主营业务分行业和分产品情况的说明：

A. 报告期公司完成主营业务收入 144,803.03 万元，较上期减少 9.31%。其中占公司主营业务收入及主营业务利润 10%以上的百货零售业务完成 139,736.93 万元，较上期减少 10.04%。

B. 报告期内公司主营业务实现毛利额 20,258.21 万元，较上期减少 13.91%。其中：百货零售业务实现毛利额 18,891.61 万元，较上期减少 14.40%。

C. 报告期内公司主营业务毛利率水平为 13.99%，较上期减少 0.75 个百分点；其中百货零售业务毛利率为 13.52%，较上期减少 0.69 个百分点。

D. 报告期公司的产品或服务未发生重大变化或调整。

②主营业务分地区情况的说明：

报告期公司福州地区完成主营业务收入 135,638.07 万元，较上期减少 7.03%，主要是福州地区主力门店东百东街店、东方东街店持续受地铁施工交通围堵影响、东百 B 楼改扩建工程施工及市场竞争加剧的影响，销售同比下降。

③公司主力顾客群一般为个人消费者，无法统计前五名客户情况。

## (2) 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
百货零售	商品采购成本	121,300.92	97.39	133,263.87	97.88	-8.98	报告期百货零售收入下降，相应的成本也下降。
房产租赁	房产折旧、租金成本	1,042.13	0.84	1,489.74	1.09	-30.05	报告期部分投资性房地产摊销到期。
物业管理	人工、物业成本	1,655.42	1.33	882.58	0.65	87.57	报告期物业管理规模扩大，相应成本增加。
酒店餐饮	人工、餐饮、租金成本	494.22	0.40	440.34	0.32	12.24	报告期员工薪酬增加。
广告信息	人工、制作成本	60.48	0.05	70.53	0.05	-14.25	报告期广告信息收入下降，相应的成本也下降。
合计		124,553.17	100.00	136,147.06	100.00	-8.52	

报告期内，公司向前五名供应商采购金额合计人民币 30,399.64 万元，约占采购总额比重 25.16%。

## 2. 费用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例%	变动说明
销售费用	24,279.94	26,122.40	-1,842.46	-7.05	报告期兰州国际商贸中心项目与福安东百广场项目的营销费投入较上期减少所致。
管理费用	7,381.43	6,324.80	1,056.63	16.71	报告期公司员工薪酬、行政费用及税费较上期增加所致。
财务费用	274.62	892.55	-617.93	-69.23	报告期手续费较上期减少所致。
合计	31,935.99	33,339.75	-1,403.76	-4.21	

### 3. 现金流

单位：万元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	变动金额	变动比例%	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-8,407.16	-38,065.56	29,658.41	77.91	报告期兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目工程款投入较上期减少20,633.55万元；报告期福安东百广场项目新增商品房预售款4,574.56万元。
投资活动产生的现金流量净额	-50,889.43	63,121.90	-114,011.33	-180.62	报告期东百B楼项目建设、东百仓山店装修等投入较上期增加26,724.40万元；上期处置丰富地产35%的股权收到转让款25,000万；报告期收回购买理财产品金额较上期减少。
筹资活动产生的现金流量净额	66,291.48	23,919.47	42,372.01	177.14	报告期公司收到非公开发行股票募集资金64,053万元、分配股利8,983.15万元
现金及现金等价物净增加额	6,994.90	48,975.81	-41,980.91	-85.72	
归属于母公司所有者的净利润	4,937.30	14,623.84	-9,686.54	-66.24	
现金及现金等价物净增加额/净利润	1.42	3.35	-1.93	-57.70	

### (三) 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	经营业态	自有物业门店	租赁物业门店
----	------	--------	--------

		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
福州地区	购物中心/百货	2	7.06	3	17.55
厦门地区	购物中心/百货			1	4.10

## 2. 门店变动情况

序号	变动情况	经营业态	地区	门店名称	地址	建筑面积 (平方米)	开业/停业时间	租赁期限
1	新增	百货商场	福州地区	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	45,346.77	2015年9月	20年
2	减少	百货商场	厦门地区	厦门明发店	厦门市思明区明发商业广场西区62号之一	19,723.49	2015年8月	20年

## 3. 门店店效情况

单位：万元 货币：人民币

地区	经营业态	2015年 主营业务收入	上年同期 主营业务收入	营业收入比上年 增减(%)	每平米营业 面积销售额	每平米建筑面 积租金(元)
福州地区	百货商场	102,037.78	105,054.01	-2.87	2.02	/
	购物中心	30,149.70	37,423.52	-19.44	1.70	348.87
厦门地区	购物中心	2,301.82	756.66	204.21	1.17	421.25
	百货商场	5,247.63	12,094.00	-56.61	0.45	480.00

(1) 厦门地区购物中心营业收入增长204.21%，主要是因为厦门蔡塘店于2014年9月新开业，报告期增长较多。

(2) 厦门地区百货商场营业收入下降56.61%，主要是因为公司根据总裁办公会决议于2015年8月10日关闭子公司厦门明发店。公司于2015年9月17日成立清算组开始清算。

(3) 福州地区百货商场扣除自有门店，租赁门店每平米建筑租金为91.64元。

## 4. 主营业务分类别情况

单位：万元 货币：人民币

项目	主营收入占比(%)	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(%)
福州地区	94.60	132,187.48	114,079.38	13.70	-7.22	-6.27	减少0.88个百分点
其中：联营模式	91.17	127,399.49	109,469.49	14.07	-7.30	-6.29	减少0.93个百分点
其中：服装	45.56	63,665.51	52,254.14	17.92	-6.17	-6.40	增加0.20个百分点
首饰	30.09	42,052.82	38,842.07	7.64	-0.99	2.62	减少3.24个百分点
鞋类	5.62	7,859.84	6,610.23	15.90	-3.20	-3.37	增加0.15个百分点
厦门地区	5.40	7,549.45	6,765.94	10.38	-41.25	-41.43	增加0.27个百分点
其中：联营模式	5.28	7,376.31	6,607.53	10.42	-41.36	-41.57	增加0.31个百分点

## 5. 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 (%)
员工薪酬	8,934.13	8,382.88	551.25	6.58
租金及物管费用	6,882.03	7,079.18	-197.15	-2.78
广告宣传及促销费	3,529.58	5,293.85	-1,764.27	-33.33
装修费摊销	3,469.72	3,350.83	118.89	3.55

## 6. 其他说明

√适用□不适用

公司主要客户为中高端消费人群，实行VIP会员管理制，截至报告期末，公司共有会员约33万人，报告期内会员持卡购物率为53.60%。

### (四) 公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### 1. 行业竞争格局和发展趋势

2015年，尽管宏观经济尚未回暖，最终消费对经济增长的贡献率仍达到了66.4%，比2014年提高了15.4个百分点，充分发挥了经济增长“稳定器”的作用，内需（特别是消费）取代投资、外贸成为拉动中国经济增长的第一驱动力。（数据来源：商务部）

报告期，国务院先后出台《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》和《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》，推动生活性服务业发展，部署以消费升级引领产业升级。这些政策有利于调整国民经济结构、扩大国内消费需求，促进百货零售行业的发展。除此之外，我国城市化率不断提升，社会保障体制逐渐健全，供给侧亦在顺应市场，加之居民收入水平与消费能力逐步提高，居民消费开始从满足基本生存需求向提高生活质量转变，消费市场潜力巨大，为百货零售行业的持续发展创造了空间。

近几年，国内零售行业增长持续放缓，正处在行业整合、变革的关键时期。一方面实体零售业成本攀升、同质化竞争严重，传统促销方式在推动销售增长的作用上正逐步减弱，利润空间受到挤压；另一方面则是网购等新兴业态快速发展，虽增速有所放缓，但仍远高于购物中心、百货等业态销售额的增长速度，越来越多的消费群体正在逐步向线上和移动终端渠道转移以满足多样、便捷的购物需求，线上与线下渠道正加速融合，全渠道覆盖成为趋势；同时，随着居民消费层次的提升、消费观念的转变和消费结构的升级，个性化、差异化的服务性消费需求释放，消费者对于消费体验的需求不断提高，迫使实体零售业尽快转变经营方式，回归商业零售本质，以消费者需求为中心，发掘自身在消费需求满足上的优势，实现精细化、特色化运营，与时俱进，以谋求转型突破。

#### 2. 经营计划

2015年度，公司计划实现营业收入17.8亿元，实际营业收入为16.26亿元。实际完成情况与计划存在差异，主要是受到消费市场增长乏力、实体零售店成本上升、竞争加剧等因素影响，加之公司位于东街口商圈的两家主力门店因地铁施工围挡、东百大厦B楼改扩建使得客流有所减少，东方群升店进行业态调整，厦门明发店关闭减少经营面积，综合影响了公司的营业收入。公司2016年度经营计划具体如下：

(1)商业零售业务：公司经营重点在于通过对现有门店业态的调整、组合与营销创新，提升商场客流量及销售收入，同时提前完成东百大厦B楼建成后的业态组合及布局规划工作，通过东百东街店和东方东街店间的联动营销，巩固及提升其优势品类的市场份额，并强化国际化妆品品类的品牌优势。2016年度，公司计划实现零售业务营业收入15.3亿元。

(2)商业地产业务：加快兰州国际商贸中心项目SOHO、写字楼的全面销售去化及回款进度，购物中心部分完成商业整体规划、布局及业态落位工作，推进超市、影院、大型餐饮等主力店的意向洽谈工作；推动福安东百广场项目的工程建设进度，年内完成1#、3#、5#、10#单体竣工验收，完成2#、11#的交付工作，开始6#、7#、8#、9#楼主体结构的施工建设；三期商业综合体正式动工，

商业部分完成主力店的预招商工作；加快东百大厦 B 楼的施工进度，2016 年底实现项目整体封顶，并做好重建后的规划布局及品牌预签约工作。2016 年度，公司计划实现地产销售业务营业收入 12 亿元。

(3) 对外投资业务：确保现有投资项目按既定计划实施，同时甄选符合国家政策并与公司主营相关联的产业进行投资，积极拓展新的业务类型，优化企业的业态结构。

2016 年，公司计划加快兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目、东百大厦 B 楼等项目建设，同时对东百元洪店、东百仓山店进行升级改造，积极拓展新的业务类型，为确保 2016 年度经营计划及投资项目的顺利实施，公司将通过募集资金、销售回款、银行借款及发行短期融资券等各类直接债务融资工具保证公司资金需求。

该经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 七 涉及财务报告的相关事项

(一) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

(二) 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

(三) 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。

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等 16 家子公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见公司 2015 年年度报告第十一节财务报告部分第九项“在其他主体中的权益”部分内容。

(四) 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用