

**福建东百集团股份有限公司、兴业证券股份有限公司  
关于对《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》  
(160434 号) 的回复**

**中国证券监督管理委员会：**

2016 年 4 月 1 日，兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”、“保荐机构”）、福建东百集团股份有限公司（以下简称“东百集团”、“申请人”、“发行人”或“公司”）收到了贵会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160434 号）。本次非公开发行股票的保荐机构和发行人会同各中介机构对贵会反馈意见通知书中所提及的相关问题进行回复，请贵会予以审核（其中涉及对《尽职调查报告》、《发行保荐书》、《发行保荐工作报告》中更新的部分，已在相应文件中以楷体加粗标明）。

除非特别说明，本回复报告中的简称或名词的释义与尽职调查报告相同。

**一、重点问题**

**1、请保荐机构和申请人律师核查控股股东、实际控制人及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持情况或减持计划，如是，就该等情形是否违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项的规定发表明确意见；如否，请出具承诺并公开披露。**

**回复：**

本次非公开发行的定价基准日为公司第八届董事会第十二次会议决议公告日，即 2016 年 1 月 7 日。根据中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的证明文件，东百集团控股股东福建丰琪投资有限公司、实际控制人郑淑芳女士及其关联方从定价基准日前六个月至 2016 年 4 月 5 日不存在减持东百集团股票的情况。

同时，丰琪投资和郑淑芳女士已分别出具承诺函。丰琪投资承诺：“从本次非公开发行定价基准日（2016 年 1 月 7 日）前六个月至本承诺函出具之日，本公司及关联方不存在减持东百集团股票的情况；从本承诺函出具之日至本次发行

完成后六个月内，本公司及关联方不存在减持东百集团股票的计划。”郑淑芳女士承诺：“从本次非公开发行定价基准日（2016年1月7日）前六个月至本承诺函出具之日，本人及关联方不存在减持东百集团股票的情况；从本承诺函出具之日起至本次发行完成后六个月内，本人及关联方不存在减持东百集团股票的计划。”发行人已公开披露了上述相关承诺函。

### **【保荐机构核查意见】**

经核查，保荐机构认为：申请人控股股东、实际控制人及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持情况或减持计划。

### **【申请人律师核查意见】**

律师认为：控股股东、实际控制人及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持情况或减持计划，未违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项的规定，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

## **2、请申请人补充说明下列事项：**

**（1）申请人及其控股股东、实际控制人与新引入的战略投资者之间是否有签订战略合作协议或者相关安排，如有，请提供，如无，请说明是否符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条的规定；**

**（2）引入战略投资者对公司的战略意义，相关合作事项是否已通过公司的内部决策程序转化为公司的内部决策，新引入的投资者如何参与到公司的经营管理中，具体有何协议或者安排。**

**请保荐机构及申请人律师进行核查。**

**回复：**

### **【申请人说明】**

**一、申请人及其控股股东、实际控制人与新引入的战略投资者之间是否有签订战略合作协议或者相关安排，如有，请提供，如无，请说明是否符合《上市**

## 公司非公开发行股票实施细则》第九条的规定

本次东百集团非公开发行股票的发行对象为丰琪投资、林绍康、唐郡、海恒公司、稳可信公司和陈军，其中参与认购的丰琪投资为公司控股股东，其余的发行对象为公司本次非公开发行新引入的战略投资者。截至本反馈意见回复出具之日，除本次非公开发行的股份认购合同外，公司及其控股股东、实际控制人与新引入的战略投资者之间未签订其他战略合作协议或者相关安排。

根据《非公开发行股票实施细则》第九条规定：“发行对象属于下列情形之一的，具体发行对象及其认购价格或者定价原则应当由上市公司董事会的非公开发行股票决议确定，并经股东大会批准；认购的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让：

- （一）上市公司的控股股东、实际控制人或其控制的关联人；
- （二）通过认购本次发行的股份取得上市公司实际控制权的投资者；
- （三）董事会拟引入的境内外战略投资者。”

林绍康、唐郡、海恒公司、稳可信公司和陈军等投资者基于对公司主营业务和行业前景的认可，希望通过认购本次非公开发行股份支持公司的业务发展，并承诺本次发行完成后 36 个月内不转让其持有的公司权益。公司董事会在综合考量上述投资者的投资意愿、资金实力、资产状况及社会资源等因素后，将其引入作为本次非公开发行的战略投资者。上述投资者均与公司订了股份认购协议并锁定了投资义务，能够有效保证本次发行的成功，为公司后续的发展提供了重要支撑。

根据发行对象与发行人签订的《附条件生效的股份认购协议》约定，发行对象所认购的发行人本次非公开发行的股票自上市之日起 36 个月内不得转让。本次非公开发行的发行对象、认购价格、股份锁定期等发行方案内容以及《附条件生效的股份认购协议》已分别经公司第八届董事会第十二次会议及 2016 年第一次临时股东大会审议通过。

综上，发行人认为，本次非公开发行对象符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条的规定。

二、引入战略投资者对公司的战略意义，相关合作事项是否已通过公司的内部决策程序转化为公司的内部决策，新引入的投资者如何参与到公司的经营管理中，具体有何协议或者安排。

东百集团自 2015 年 12 月 23 日起停牌，筹划非公开发行股票相关事项。期间公司董事会立足公司战略发展方向，对拟引入的战略投资者的投资意愿、资金实力、资产状况、社会资源等进行多方位考量，最终引入林绍康、唐郡、海恒公司、稳可信公司和陈军为本次非公开发行股票的战略投资者。

引入战略投资者对促进公司经营健康、可持续发展具有重要的战略意义，具体包括：1、战略投资者认可公司的投资价值，并具备相应的认购能力，通过签订《附条件生效的股份认购协议》，锁定投资义务，保障本次非公开发行的顺利实施；2、战略投资者具有长期稳定的持股意愿，均已承诺本次发行完成后 36 个月内不转让其直接或间接持有的公司权益，该等长期持股安排有利于保持东百集团股权结构及公司治理的优化，保障公司经营管理政策的持续稳定；3、战略投资者均充分看好发行人未来发展，在参与上市公司非公开发行股票的同时，有意愿通过自身在资本市场及产业投资领域的丰富经验、社会资源，助力发行人未来战略规划的实施和推进。

战略投资者参与本次非公开发行并与公司签订的《附条件生效的股份认购协议》等事项已分别经公司第八届董事会第十二次会议及 2016 年第一次临时股东大会审议通过，上述决策程序符合公司章程、议事规则和相关法律法规。

本次非公开发行完成后，新引入的战略投资者成为公司股东，可通过股东大会等途径参与公司经营管理的重大决策。截至本反馈意见回复出具之日，公司与新引入的战略投资者之间未就投资者参与公司未来经营管理签订其他协议或者相关安排。

### **【保荐机构核查意见】**

保荐机构取得发行人审议本次非公开发行的董事会及股东大会会议通知、会议记录和会议决议，取得发行人股东大会表决投票情况；核查了发行人与认购对象签署的认购协议；取得了本次认购对象出具的承诺函；核查了认购对象简历及设立情况，访谈了发行人主要管理人员和认购对象。

经核查，保荐机构认为：截至本反馈意见回复出具之日，除本次非公开发行的股份认购合同外，公司及其控股股东、实际控制人与新引入的战略投资者之间未签订其他战略合作协议或者相关安排。申请人本次非公开发行的决策程序、认购对象以及定价原则均符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条的规定。

引入战略投资者对促进公司经营健康、可持续发展具有重要的战略意义，公司履行的决策程序符合公司章程和相关法律法规。截至本反馈意见回复出具之日，公司与新引入的战略投资者之间未就投资者参与公司未来经营管理签订其他协议或者相关安排。

### **【申请人律师核查意见】**

律师认为，截至补充法律意见书出具之日，除本次非公开发行的股份认购合同外，公司及其控股股东、实际控制人与新引入的战略投资者之间未签订其他战略合作协议或者相关安排。发行人本次非公开发行的决策程序、认购对象以及定价原则均符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条的规定。引入战略投资者对促进公司经营健康、可持续发展具有重要的战略意义，公司履行的决策程序符合公司章程和相关法律法规。截至补充法律意见书出具之日，公司与新引入的战略投资者之间未就投资者参与公司未来经营管理签订其他协议或者相关安排。

### **3、请保荐机构和申请人律师进一步核查：**

**（1）发行对象拟参与认购的资金来源，是否具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施；**

**（2）发行对象认购本次发行股份募集资金是否存在代持，发行对象之间是否存在一致行动安排等，如否，请出具承诺。**

回复：

**一、发行对象拟参与认购的资金来源，是否具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施**

#### **（一）丰琪投资**

丰琪投资拟以现金66,969万元认购6,300万股东百集团本次非公开发行的股份，并已出具承诺函，承诺将以自有或合法自筹资金认购东百集团本次非公开发行的股票，资金来源途径合法、合规，不包含任何杠杆融资结构化设计产品；并将确保参与东百集团本次非公开发行股票认购资金在本次非公开发行的缴付期间足额及时到位。同时，根据东百集团与丰琪投资签订的《附条件生效的股份

认购协议》，若丰琪投资未按照约定足额认购股份，其应当向东百集团支付违约金，违约金额为未认购股份总价款的5%。

丰琪投资主要从事商业投资，直接持有东百集团204,873,359股股份，持股比例为45.62%，为东百集团的控股股东。截至2015年12月31日，丰琪投资所有者权益合计673,617,048.88元。

因此，丰琪投资具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施。

## （二）林绍康

林绍康先生拟以现金15,945万元认购1,500万股东百集团本次非公开发行的股份，并已出具承诺函，承诺将以自有或合法自筹资金认购东百集团本次非公开发行的股票。资金来源途径合法、合规，不包含任何杠杆融资结构化设计产品；并将确保参与东百集团本次非公开发行股票认购资金的认购资金在本次非公开发行的缴付期间足额及时到位。同时，根据东百集团与林绍康先生签订的《附条件生效的股份认购协议》，若林绍康先生未按照约定足额认购股份，其应当向东百集团支付违约金，违约金额为未认购股份总价款的5%。

林绍康先生主要对外投资情况如下：

编号	企业名称	注册资本 (万元)	企业主营业务	持股比例	职务或关系
1	福建华康实业发展有限公司	5,000	对外投资	40.00%	董事长
2	福建华森投资有限公司	5,000	投资	80.00%	股东

因此，林绍康先生具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施。

## （三）唐郡

唐郡先生拟以现金12,756万元认购1,200万股东百集团本次非公开发行的股份，并已出具承诺函，承诺将以自有或合法自筹资金认购东百集团本次非公开发行的股票，资金来源途径合法、合规，不包含任何杠杆融资结构化设计产品；并将确保参与东百集团本次非公开发行股票认购资金的认购资金在本次非公开发行的缴付期间足额及时到位。同时，根据东百集团与唐郡先生签订的《附条件生效的股份认购协议》，若唐郡先生未按照约定足额认购股份，其应当向东百集团支付违约金，违约金额为未认购股份总价款的5%。

唐郡先生主要对外投资情况如下：

编号	企业名称	注册资本	企业主营业务	持股比例	职务或关系
----	------	------	--------	------	-------

		(万元)			
1	浙江浙铜控股有限公司	2,000	实业投资、投资管理	5%	董事、总经理
2	宣城华通矿业有限公司	2,000	铜矿、硫铁矿开采和销售	6.8%	董事
3	杭州古铜实业有限公司	2,000	实业投资、对外投资	12%	股东

因此，唐郡先生具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施。

#### (四) 海恒公司

海恒公司拟以现金10,630万元认购1,000万股东百集团本次非公开发行的股份，并已出具承诺函，承诺将以自有或合法自筹资金认购东百集团本次非公开发行的股票，资金来源途径合法、合规，不包含任何杠杆融资结构化设计产品；并将确保参与东百集团本次非公开发行股票认购资金的认购资金在本次非公开发行的缴付期间足额及时到位。同时，根据东百集团与海恒公司签订的《附条件生效的股份认购协议》，若海恒公司未按照约定足额认购股份，其应当向东百集团支付违约金，违约金额为未认购股份总价款的5%。

海恒公司控股股东高长江长期从事实业投资，其投资了包括中海恒润实业（福建）有限责任公司在内的多家企业。其中，中海恒润实业（福建）有限责任公司成立于2006年，注册资金5,000万，主营业务包括高科技项目投资、物流、基础设施建设、文化传媒、商贸、旅游、酒店以及现代农业综合开发等。

因此，海恒公司具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施。

#### (五) 稳可信公司

稳可信公司拟以现金10,630万元认购1,000万股东百集团本次非公开发行的股份，并已出具承诺函，承诺将以自有或合法自筹资金认购东百集团本次非公开发行的股票，资金来源途径合法、合规，不包含任何杠杆融资结构化设计产品；并将确保参与东百集团本次非公开发行股票认购资金的认购资金在本次非公开发行的缴付期间足额及时到位。同时，根据东百集团与稳可信公司签订的《附条件生效的股份认购协议》，若稳可信公司未按照约定足额认购股份，其应当向东百集团支付违约金，违约金额为未认购股份总价款的5%。

稳可信公司控股股东为福州市建设工程管理有限公司。福州市建设工程管理有限公司主营业务包括：承接各类工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、施工总承包工程及代建项目，设立至今，稳可信公司承接项目1200余项，涉及建设

总投资约600多亿元。

因此，稳可信公司具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施。

#### **(六) 陈军**

陈军先生拟以现金10,630万元认购1,000万股东百集团本次非公开发行的股份，并已出具承诺函，承诺将以自有或合法自筹资金认购东百集团本次非公开发行的股票，资金来源途径合法、合规，不包含任何杠杆融资结构化设计产品；并将确保参与东百集团本次非公开发行股票认购资金在本次非公开发行的缴付期间足额及时到位。同时，根据东百集团与陈军先生签订的《附条件生效的股份认购协议》，若陈军先生未按照约定足额认购股份，其应当向东百集团支付违约金，违约金额为未认购股份总价款的5%。

陈军先生主要对外投资情况如下：

编号	企业名称	注册资本 (万元)	企业主营业务	持股比例	职务或关系
1	福建鼎德投资有限公司	1,000	投资	100.00%	法定代表人、执行董事兼总经理
2	福建三元达通讯股份有限公司(002417.SZ)	27,000	通讯	3.81%	股东

因此，陈军先生具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施。

## **二、发行对象认购本次发行股份募集资金是否存在代持，发行对象之间是否存在一致行动安排**

根据发行对象提供的承诺函并经核查，发行对象认购本次发行股份募集资金不存在代持的情况，发行对象之间亦不存在一致行动安排。

### **【保荐机构核查意见】**

经核查，保荐机构认为：本次发行对象拟参与认购的资金来源途径合法、合规，并具备履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施；发行对象认购本次发行股份募集资金不存在代持的情况，发行对象之间亦不存在一致行动安排。

### **【申请人律师核查意见】**

律师认为：本次发行对象拟参与认购的资金来源途径合法、合规，并具备



履行认购义务的能力以确保本次发行的顺利实施；发行对象认购本次发行股份募集资金不存在代持的情况，发行对象之间亦不存在一致行动安排。

**4、申报材料显示，本次募投项目“福安市东百广场建设项目(商业部分)”**预计于2016年8月开工，2018年7月完工。请申请人补充披露该项目目前的准备情况、项目实施保障措施、无法如期完工的相关风险等。

请保荐机构和申请人律师发表核查意见。

回复：

### 【申请人说明】

#### 一、项目目前的准备情况

公司本次募投项目“福安市东百广场建设项目（商业部分）”预计于2016年8月开工，2018年7月完工。公司已根据项目实施的需要从项目资质、人员储备和市场开发等方面进行了较为充分的准备工作。

##### （一）项目资质

截至本反馈意见回复出具之日，福安项目已取得了以下建设证照：

资格文件	文件/证照编号
立项批复	闽发改备【2014】J02045
国有土地使用权证	安政国用（2015）第010229号
建设用地规划许可证	地字第350981201400036号
环评批复	201601270005

其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。

##### （二）人员储备

公司已具备开展福安项目的人员准备：

高级管理人员方面：①毛文宫：福安公司总经理，高级工程师，拥有多年的项目开发管理经验。历任福建中联地产集团工程中心总经理、任职福建三盛地产公司项目总经理和福建二建建设集团公司项目经理。②刘斌：福安公司总经办副总经理、土建高级工程师，拥有多年的项目开发管理经验。历任福建正阳投资有限公司福建区域公司工程管理部工程总监及工程副总经理、永荣控股地产公司总工及工程副总经理、福晟集团工程部经理及工程管理中心副总经理、中城集团工

程部经理等。

行业专家方面：①欧旭东，开发外联部总监，具有多年开发经验，历任福建中联地产集团（负责项目：福州中联总部大厦、福清中联城）开发部经理、福建天福地产集团（负责项目：福州嘉欣庭院项目、青岛天福江滨壹号项目）总经理助理。②林荣：营销管理部总监，具有多年地产营销经验，历任中联集团福州项目案场经理、阳光城集团案场经理、世欧地产营销部销售主管、世联地产销售部高级职业顾问。③刘佳峰：招商部经理，具有多年万达招商经验，历任福州万象广场招商总监、泉州万达部门副经理、漳州万达百货经理。④黄宗敏，工程技术部经理，具有 20 年工程技术经验，历任福州泛亚房地产有限公司任工程部经理、福建二建建设集团公司第三分公司生产科科长、福州正祥一品二期任项目经理等。

除以上高级管理人员以及行业专家，公司正在积极引进项目相关专业人员，人员储备正稳步推进中。

### **（三）市场开发**

公司已在酒店运营方面和百货招商方面进行相应的市场开发工作。

酒店运营方面，公司 2015 年 8 月与“上海豪生酒店管理有限公司”签订酒店合作协议，由豪生公司提供“福安东百豪生大酒店（暂定名）”的前期技术支持服务，技术支持服务内容包括设计协助及审核、内部设计、施工现场服务等，并负责酒店正式开业后的经营管理工作。

百货招商方面，公司正与“永辉超市”积极沟通，达成初步合作意向；同时，公司正在与“万达”等多家院线洽谈合作事宜。

### **（四）其他准备情况**

公司 2015 年 6 月与“第一太平戴维斯物业顾问（广州）有限公司厦门分公司”签订物业管理顾问合同，第一太平戴维斯公司将其在物业管理专业领域多年积累的人才、经验、管理模式、管理制度、品牌等优势提升福安东百广场项目的物业管理水平。

## **二、项目实施保障措施**

### **（一）监管部门意见**

福安项目已获得立项批文，国有土地使用权证和环评批复等证照。相关政

府部门对项目实施无异议。

## （二）项目施工保障

福安项目至 2016 年 3 月底已签订的合同有：建筑设计合同、地勘合同、监理合同、三期土石方合同。在签订的合同中，均约定有违约责任与赔偿条款，以保障项目施工按合同约定履行。

## （三）人员稳定保障

### 1、人员挑选

公司在选聘人员时，了解应聘人员从业经历，对于频频跳槽、缺乏职业规范的应聘者不予录取，减少用人风险。

### 2、员工职业生涯管理

公司帮助员工制定未来职业计划，提供职业生涯发展的有关信息，制定以职业生涯为导向的考核。针对员工对于职业生涯发展的风险，根据员工的个人情况，与员工探讨可能晋升的职位以及项目建成后的人员安排工作，增加对公司产生归属感。

### 3、提供有力的薪资保障

根据项目所在地同类公司的薪资水准，公司提供给员工的薪资不低于同地区同类性质的岗位薪资标准。并在积极提高员工待遇的同时，根据对公司不同的贡献，制定相应的奖励措施，使员工形成良好的心理契约。

## （四）运营保障

酒店运营方面，公司 2015 年 8 月与“上海豪生酒店管理有限公司”签订酒店合作协议，由豪生公司提供“福安东百豪生大酒店（暂定名）”的前期技术支持服务，技术支持服务内容包括设计协助及审核、内部设计、施工现场服务等，并负责酒店正式开业后的经营管理工作。

百货商场方面由公司统一招商、直接进行管理，公司已专门成立福安项目招商团队。公司是一家具有近 59 年历史的大型上市企业，目前旗下拥有数家大型现代百货商场，同时拥有专业、优秀、强大的招商、营销团队，以保障项目百货商场的正常运营。

## 三、无法如期完工的相关风险

公司本次募投项目福安项目包含百货商场、酒店、商铺、SOHO 等业态，虽

然公司已在项目资质、人员储备和市场开发等方面进行了较为充分的准备工作，同时为项目实施提供各方面保障，但是，项目的推进需要各方协助，可能存在因不可预见因素导致项目不能正常履行的风险及项目不能如期完工的风险。

### **【保荐机构核查意见】**

保荐机构认为，发行人已在项目资质、人员储备和市场开发等方面进行了较为充分的准备工作，并对可能存在因不可预见因素而导致项目不能正常履行的风险以及项目不能如期完工的风险进行充分提示。

### **【申请人律师核查意见】**

律师认为，发行人已在项目资质、人员储备和市场开发等方面进行了较为充分的准备工作，并对可能存在因不可预见因素而导致项目不能正常履行的风险以及项目不能如期完工的风险进行充分提示。

**5、申请人实际控制人的一致行动人施文义先生控制的企业中多家公司从事房地产开发业务。请申请人补充说明，本次非公开发行募投项目的实施是否存在与其新增同业竞争的情形，是否符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定；实际控制人及一致行动人是否存在违反承诺的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。**

**请保荐结构和申请人律师发表核查意见。**

回复：

### **【申请人说明】**

2013年9月东百集团控股股东变更为丰琪投资，实际控制人变更后东百集团的主营业务没有发生变化，一直以百货零售业为主。公司实际控制人的关联方施文义先生自90年代起专业从事住宅房地产开发业务，公司的4家子公司中侨公司、百华公司、兰州东方置业、福安东百置业涉及商业地产业务，与施文义先生控制的房地产企业存在经营相似业务的情况，但是两者之间在项目性质、开发目的、发展战略等方面存在明显区别，不存在相互竞争的情况。

## 一、已（拟）开发项目性质及开发目的不同

公司子公司已（拟）开发的项目均以商业地产为主，且服务于公司主营业务——百货零售业的发展需要（如下表）。

项目名称	项目单位	实施地址	项目性质	项目情况
东百大厦	百华公司	福州市鼓楼区八一七北路 88 号	商业	主要用于公司东百东街店的经营、对外出租等
利嘉大广场	中侨公司	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号	商业	主要用于公司东方东街店的经营、对外出租等
兰州国际商贸中心	兰州东方置业	甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号	城市综合体	大型城市商业广场，包括酒店、百货、SOHO 楼、商铺及住宅等。
福安市东百广场	福安东百置业	福安市坂中乡湖口片区	城市综合体	大型城市商业广场，包括酒店、百货、SOHO 楼、商铺及住宅等。

而施文义先生控制的房地产企业如中联地产、兰天地产等主要从事住宅房地产业务开发（如下表）。虽然住宅类项目一般会配套有部分商业用房，但配套商业面积小，目的是服务于住宅用户的需求，如沿街商铺、幼儿园、游泳池、超市等，配套的商业用房均为对外出售或出租，房地产开发企业自身不经营百货零售业。

项目名称	项目单位	项目地址	项目性质	项目情况
中联东郡花园	福建中联房地产开发集团有限公司	福州市晋安区	住宅（小高层住宅）	在售
中联天玺	福清中联置业有限公司	福清市	住宅（高层住宅）	在售
中联城	福清兰天置业有限公司	福清市	住宅（高层）	在售
中联蓝天花园	福清兰天房地产开发有限公司	福清市	住宅（高层及双拼别墅）	在售
中联江滨御景	福清中联置业有限公司	福清市	住宅（高层）	在售
中联天御	福清中联置业有限公司	福清市	住宅（高层和别墅）	在售
中联榕兴花园	厦门世纪中联置业有限公司	厦门同安区	住宅（小高层住宅）	在售
中联锦江御景	漳州世纪中联置业有限公司	龙海市	住宅（高层住宅）	在售
中联天城	福清中联置业有限公司	福清市	住宅（高层住宅）	在售

## 二、未来发展战略不同

未来，公司仍将聚焦于百货零售业这一主业，地产开发业务仍定位于商业地产，并服务于公司百货零售业的拓展，即在公司有百货零售业发展规划的区域，

通过城市综合体等模式的探索，构建大型购物中心，寻求新的利润增长点。本次拟募集资金亦主要投向以百货零售业项目为核心的商业地产。

而中联地产、兰天地产等施文义先生控制的房地产企业未来仍将专注于住宅房地产业务的发展，与公司的发展战略迥异。

为了保障发行人和投资者的利益，施文义先生于 2014 年 7 月 21 日出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

“一、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。二、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；三、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。”

同时，为了进一步保障发行人和投资者的合法权益，施文义先生于 2014 年 9 月 22 日出具了《避免同业竞争的补充承诺函》，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、赔偿东百集团的损失等措施。”

实际控制人的关联方施文义先生在做出上述承诺后，其所控制的企业新开发项目列示如下：

开发的	开发主体	项目类型	项目所	建筑面积	投资额
-----	------	------	-----	------	-----

项目名称			在城市		(万元)
中联天城	福清中联置业有限公司	住宅和商业	福清	住宅: 196,156 平米 商业: 10,557 平米	住宅: 129,223 万元 商业: 6,954 万元

中联天城项目属于住宅类地产，除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外，未从事商业地产开发，该项目总建筑面积为 206,713 平米，商业所占面积为 10,557 平米，占比为 5.11%，未违反上述承诺内容。

实际控制人的关联方施文义先生在做出上述承诺后，其所控制的企业新开发项目主要坐落于福清市。发行人开发的房产坐落于福安市以及兰州市。施文义先生未违反上述承诺内容。

### 【保荐机构核查意见】

经核查，保荐机构认为：申请人本次非公开发行募投项目的实施不存在与其实际控制人的关联方施文义先生所控制企业新增同业竞争的情形，符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定；实际控制人及关联方不存在违反承诺的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。

### 【申请人律师核查意见】

律师认为：发行人本次非公开发行募投项目的实施不存在与其实际控制人的关联方施文义先生所控制企业新增同业竞争的情形，符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定；实际控制人及关联方不存在违反承诺的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。

**6、请申请人提供本次偿还银行贷款的明细（借款主体、金额、借款期间及用途等），如存在提前还款的，请说明是否需要取得银行提前还款的同意函。**

**请保荐机构对上述事项进行核查，并对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平以及最近一期公司账面资金余额的情况，说明偿还银行贷款金额是否与实际需求相符，是否存在通过偿还贷款变相其他用途的情形。结合上述事项的核查过程及结论，说明本次偿还金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。**

请申请人说明，自本次非公开发行相关董事会决议前六个月起至今，除本次募集资金投资项目以外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。同时，请申请人说明有无未来三个月进行重大投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金（或偿还银行贷款）以实施重大投资或资产购买的情形。

请保荐机构对上述事项进行核查，并就申请人是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。

回复：

### 【申请人说明】

一、请申请人提供本次偿还银行贷款的明细，如存在提前还款的，请说明是否需要取得银行提前还款的同意函

不考虑发行费用，公司本次非公开发行拟使用募集资金 50,000.00 万元用于安排偿还借款，具体明细如下：

银行名称	借款主体	起始日期	到期日	借款金额 (万元)	借款用途
工商银行南门支行	东百集团	2015-8-25	2016-7-25	495	购买化妆品、黄金、珠宝首饰等
工商银行南门支行	东百集团	2015-8-26	2016-7-25	1,000	
工商银行南门支行	东百集团	2015-8-26	2016-7-25	495	
工商银行南门支行	东百集团	2015-8-26	2016-7-25	1,500	
工商银行南门支行	东百集团	2015-8-28	2016-7-25	410	
工商银行南门支行	东百集团	2015-9-8	2016-8-5	495	购买化妆品、黄金、珠宝首饰等
工商银行南门支行	东百集团	2015-9-25	2016-8-5	495	
工商银行南门支行	东百集团	2015-9-25	2016-8-5	1,300	
工商银行南门支行	东百集团	2015-9-28	2016-8-5	495	
工商银行南门支行	东百集团	2015-9-29	2016-8-5	495	
工商银行南门支行	东百集团	2015-9-30	2016-8-5	220	购买运动服饰、童装、绅士装等所经销的商品
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-5	2016-10-4	350	
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-5	2016-10-4	330	
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-11	2016-10-4	500	
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-25	2016-10-4	400	
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-25	2016-10-4	1,000	
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-26	2016-10-4	320	
工商银行南门支行	东百集团	2015-11-26	2016-10-4	1,000	购买体育用品、服饰、床上用品等所经销的商品
工商银行南门支行	东百集团	2015-12-24	2016-11-23	1,050	
工商银行南门支行	东百集团	2015-12-24	2016-11-23	450	
工商银行南门支行	东百集团	2015-12-25	2016-11-23	495	
工商银行南门支行	东百集团	2015-12-25	2016-11-23	1,005	



工商银行南门支行	东百集团	2015-12-29	2016-11-29	495	购买体育用品、服饰、床上用品等所经销的商品
工商银行南门支行	东百集团	2015-12-29	2016-11-29	1,805	
短期融资券	东百集团	2015-7-15	2016-7-15	15,000	偿还中信银行借款
短期融资券	东百集团	2015-9-25	2016-9-25	25,000	经营周转
合 计				56,600	

公司将根据上述还款计划，并结合本次非公开发行的进度，将募集资金优先用于偿还募集资金到位后即将到期的借款。截至本反馈意见回复出具日，公司尚无使用募集资金提前偿还未到期银行贷款的计划。公司最终偿还银行贷款的计划将根据募集资金到位时间及届时最新的银行贷款情况确定。同时，公司将按照中国证监会及上交所关于募集资金使用的相关规定履行信息披露义务。

二、请申请人说明，自本次非公开发行相关董事会决议前六个月起至今，除本次募集资金投资项目以外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。同时，请申请人说明有无未来三个月进行重大投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金（或偿还银行贷款）以实施重大投资或资产购买的情形。

自本次非公开发行相关董事会决议公告日（2016年1月7日）前六个月起至本反馈意见回复出具之日，除本次募集资金投资项目以外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的基本情况如下：

序号	交易内容	交易金额	资金来源	交易完成情况或计划完成时间
1	公司与平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）共同设立“福建东百睿信资产管理有限公司”。新设公司注册资本为人民币 10,000 万元，公司持股比例为 90%。	9,000 万元	自有资金	新设公司已于 2016 年 1 月 22 日成立，资金已到位。
2	公司子公司福建东百睿信资产管理有限公司以现金方式收购红信资本管理有限公司持有的西藏红坤资本管理有限公司 88% 股权，并代其及子公司清偿借款。	股权收购款： 1,144.69 万元； 偿还债务： 11,465.75 万元	自有资金	该股权转让的工商登记手续已完成，债务已清偿完毕。
3	公司子公司福建东百睿信资产管	待定	自有资金	目前仅于 2016

	理有限公司拟以现金方式收购成都维龙仓储有限公司持有的肇庆维龙仓储有限公司 85% 股权。		年 4 月 20 日签订收购意向书。尚存在不确定因素，尚未实施。
--	--	--	----------------------------------

由上表可见，公司自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今所实施的项目资金来源都为自有资金。成立福建东百睿信资产管理有限公司项目与收购西藏红坤资本管理有限公司 88% 股权项目都已实施完毕，资金都已兑付，不存在变相通过本次募集资金补充流动资金（或偿还银行贷款）以实施重大投资或资产购买的情形。截止 2015 年 12 月 31 日，公司账面货币资金余额为 79,250.92 万元，完全能够满足该项目资金需求。同时公司已承诺：公司本次募集资金投资福安市东百广场建设项目（商业部分）及偿还借款项目，不存在变相通过本次募集资金补充流动资金和偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形。

除前述事项及本次募投项目外，自本次非公开发行相关董事会决议公告日前六个月起至今，公司无其他正实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易。

截至本反馈意见回复出具之日，除前述事项外，公司未来三个月没有进行重大投资或资产购买的计划。如在未来三个月内出现重大投资或资产购买事项的计划，发行人将严格履行相关决策及信息披露程序。

综上所述，本次非公开发行用于福安市东百广场建设项目（商业部分）和偿还借款项目，不存在变相通过本次募集资金补充流动资金和偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形。

### 【保荐机构核查意见】

一、对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平以及最近一期公司账面资金余额的情况，说明偿还银行贷款金额是否与实际需求相符，是否存在通过偿还贷款变相其他用途的情形。

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》分类，公司属于“批发和零售业 F”下的零售业。该分类范围较广，因此，选取 WIND 四级行业-百货商店可比上市公司进行对比分析，除公司外，行业中包含天虹百货、王府井等共 38 家百货商店上市公司。截至 2015 年 12 月 31 日，WIND 四级行业-百货商店 A 股上市公司共 39 家（目前 22 家已披露年报），剔除东百集团后平均资产负债率（合并报表，下同）为 49.76%，发行人资产负债率为 64.49%，远高于同行业上市公

司平均水平。

本次募集资金偿还借款金额为 50,000 万元，不考虑其他因素，以发行人截至 2015 年 12 月 31 日的财务数据测算，则本次发行前后公司合并报表口径资产负债率水平对比如下：

项目	发行前	发行后
总负债（万元）	340,954.27	290,954.27
总资产（万元）	528,704.62	606,264.62
资产负债率	64.49%	47.99%

综上，发行人目前的资产负债率水平高于同行业上市公司平均水平，本次发行完成后发行人资产负债率水平会有一定程度下降，基本接近百货商店行业上市公司平均水平。

在可比的 38 家百货商店业 A 股上市公司中，截至 2015 年 12 月 31 日，披露年报上市公司为 22 家，资产负债率低于 50% 的有 11 家，占比为 50.00%。因此，本次发行完成后发行人的资产负债率虽然低于同行业上市公司平均水平，但仍处于合理区间，偿还借款金额与发行人发展战略和实际需求相符。

2015 年末，公司货币资金余额 79,251 万元，货币资金余额的主要构成为：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
货币资金	2.95
银行存款	78,169.46
其他货币资金	1,078.51
合计	79,250.92

注：其他货币资金包括委托银行收款、存出投资款及按揭保证金存款。

上述 2015 年末货币资金余额的具体使用计划如下：

单位：万元

项目	金额
兰州项目开发	26,700
福安项目开发	15,000
集团 B 楼项目建设	13,465
偿还招行三年期贷款	20,000
用于支付的货款、费用和备用金	4,086
合计	79,251

如上表所示，公司 2015 年 12 月 31 日的账上货币资金均有明确的用途。截至 2015 年 12 月 31 日，公司一年内到期的借款余额为 90,375.00 万元，公司面临短期偿债压力，本次募集资金偿还借款具有必要性。

保荐机构认为：公司基于自身负债比例较高，带息债务规模较大的特点，拟使用本次非公开发行募集资金偿还借款金额与实际需求相符，募集资金用途信息披露充分合规，不存在通过偿还借款变相其他用途的情形。

**二、请结合上述事项的核查过程及结论，说明偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规。**

通过对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平，分析最近一期公司账面资金余额的情况，查阅公司相关财务资料、发展计划及资金使用规划，保荐机构认为：发行人本次募集资金偿还借款金额与实际需求相符，偿贷金额与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露充分合规。

**三、本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益**

根据《上市公司证券发行管理办法》第十条：“上市公司募集资金的数额和使用应当符合下列规定：（一）募集资金数额不超过项目需要量；（二）募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；（三）除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。（四）投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；（五）建立募集资金专项存储制度，募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户。”

经核查本次非公开募集资金方案，保荐机构认为：

（1）公司本次非公开发行股票募集资金总额不超过 127,560.00 万元，用于福安市东百广场建设项目（商业部分）和偿还借款项目，福安市东百广场建设项目（商业部分）总投资额 111,195.21 万元，使用募集资金金额为 77,560.00 万元；公司 2016 年预计偿还借款规模为 60,000.00 万元，使用募集资金金额为 50,000.00 万元。募集资金数额未超过实际需要量；

（2）公司本次募集资金部分拟用于投资福安市东百广场建设项目（商业部分），剩余部分用于偿还借款，其用途符合国家相关产业政策和有关环境保护、

土地管理等法律和行政法规的规定；

(3) 公司本次非公开发行股票募集资金用于投资福安市东百广场建设项目(商业部分)和偿还借款,并未将其用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资,也未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司;

(4) 公司本次非公开发行股票募集资金用于投资福安市东百广场建设项目(商业部分)和偿还借款,募集资金使用完毕后,不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性;

(5) 公司已经建立了募集资金专项存储制度,募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户。

综上所述,保荐机构认为,公司本次非公开发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定,不存在可能损害上市公司及中小股东的利益的情形。

**四、请保荐机构对上述事项进行核查,并就申请人是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。**

经过核查自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今,以及未来三个月拟实施重大投资或资产购买情况公告内容,以及董事会、股东大会的会议记录、会议决议、投资安排等相关资料。保荐机构认为:申请人不存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形。

**7、本次拟用募集资金 77,560 万元建设募投项目“福安市东百广场建设项目(商业部分)”。**

**请申请人披露项目投资构成,结合公司前募投项目投资实施进度说明本次募投项目实施进度的合理性以及投资必要性;并结合公司目前盈利能力说明本次募投项目效益测算依据及合理性。**

回复:

#### **【申请人说明】**

**一、请申请人披露项目投资构成,结合公司前募投项目投资实施进度说明本次募投项目实施进度的合理性以及投资必要性**

### （一）福安市东百广场项目投资构成

福安市东百广场项目总用地面积52,841平方米，总建筑面积137,682平方米。本项目预计投入总金额为111,195.21万元，规划建设商业、办公设施。预计开工时间为2016年8月，预计完工时间为2018年7月。

福安市东百广场项目投资构成如下表所示：

序号	项目		预计总造价（元）
1	土地出让金及契税		286,164,967.94
2	前期工程费		37,295,408.00
3	基础设施费		30,909,609.00
4	城市配套费		3,698,870.00
5	建安工程费	监理费用	1,996,389.00
		基础工程	8,260,920.00
		地下室及地上建筑 (商业、SOHO、酒店)	481,887,000.00
		不计容地下室车位	
1-5 小计			850,213,163.94
6	自持商业装修工程		51,738,900.00
7	自营酒店装修工程		210,000,000.00
总 计			1,111,952,063.94

### （二）前次募投项目投资实施进度

截至2015年12月31日，公司前次募投项目实施进度如下表所示：

单位：万元

承诺投资项目	扣除费用后 承诺投资总 额(1)	截至期末累 计投入金额 (2)	截至期末投 入进度 (3)=(2)/(1)	目前项目实施进度

东百大厦 B 楼改扩 建项目	35,610.49	25,337.93	71.15%	因福州市政府要求地铁东街店站 2 号出入口及地铁 4 号线风亭与东百大厦 B 楼项目合建，为配合地铁工程建设进度，项目于 2015 年 3 月 12 日开始地下连续墙及桩基工程项目施工。截止 2015 年 12 月 31 日，地下桩基完成，地下室第一道支撑混凝土浇筑完成，第一道支撑到第二道支撑土方开挖完成 80%，预计完工时间为 2016 年 12 月。
厦门蔡塘 社区发展 中心项目	5,288.87	4,983.69	94.23%	项目已实施完毕，商场已于 2014 年 9 月开业。项目尚未使用金额为工程款未结算完毕。
福州东百 红星购物 中心项目	4,431.14	2,150.81	48.54%	项目已实施完毕，商场已于 2015 年 9 月开业。项目尚未使用金额为工程款未结算完毕。
补充公司 流动资金	18,678.70	18,678.70	100%	不适用
合计	64,009.20	51,151.13	79.91%	-

综上所述，截至2015年12月31日，在前次募投项目具体实施过程中，近80%的募集资金已按照公司原定计划陆续投入各募投项目。

### （三）本次募投项目实施进度的合理性

#### 1、前次募投项目与本次募投项目之间的关系

公司经过综合分析，制定了长期发展战略规划：立足福州，辐射福建（福州、厦门市场为先），放眼全国，以百货零售为主体和基础，不断增加自持物业比例，积极发展综合购物中心业态，适当考虑电子商务及自有自营品牌经营业务，不断提升企业整体市场价值。前次募投项目及本次募投项目，都是东百集团经过多次内部开会探讨结合当下公司业务发展需要，并通过召开董事会和股东大会决议通过的，符合公司的长期发展战略。

公司通过两次非公开发行募集资金投资，在福州、厦门、福安分别开设新门店，是基于公司长期战略规划的商业行为，加快完成福建省九地市的布局，提高区域市场占有率，有利于公司增加自持物业，实现零售业务逐步从单体百货向购物中心业态转型。

前次募投项目与本次募投项目在项目前期调研、可行性研究分析，项目实施

地点以及项目实施过程等方面均相互独立，不存在相关性。

## 2、本次募投项目实施进度的合理性

福安市东百广场项目预计于 2016 年 8 月开工，2018 年 7 月完工。公司已根据项目实施的需要从项目资质、人员储备和市场开发等方面进行了较为充分的前期准备工作，具体进展如下：

项目资质方面：截至本反馈意见回复出具之日，福安市东百广场项目已取得发改委立项批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证以及环评批复等相关证照，其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。；

人员储备方面：公司针对福安项目已聘请数名高级管理人员与行业专家，并持续引进相关专业人员，加强人员储备；

市场开发方面：公司已与“上海豪生酒店管理有限公司”签订酒店合作协议，同时积极推动百货招商工作，与“永辉超市”、“万达院线”等知名企业洽谈合作事宜。

综上所述，发行人为实现福安项目在 2016 年 8 月顺利开工，已在不同方面进行了充分的准备工作。目前福安项目仍处于筹备阶段，项目实施进度安排合理。

### （三）本次募投项目的投资必要性

#### 1、行业竞争日趋激烈，促使公司加快区域布局，实现战略升级转型

从行业发展来看，2015 年，国内零售业增长持续放缓，竞争激烈，处于行业整合、变革的关键时期，行业的集中度有望逐步提升。随着移动互联网时代来临，消费者的消费习惯和消费观念发生了巨大的变化，目前电商的增速仍将快于实体零售，并向移动端扩张，向农村延展，向线下布局。为应对电商带来的冲击，实体零售将通过提升自我品质，增加多元化、特色化经营，加速触网，进行渠道下沉，实现差异化竞争等方式谋求调整转型。面对不利的市场环境，公司积极应对，通过合理控制各项费用支出，实施针对性促销策略及强化对 VIP 客户群的精准服务，为门店提升业绩奠定良好基础。在各门店加快升级转型步伐的同时，公司在省内不同地市新增门店，加快布局，提升市场占有率，同时积极向购物中心、多元化复合型业态发展。



## 2、新一轮城镇化建设带动地方商业地产蓬勃发展，迎来新的机遇

从 2014 年开始，中央宏观调控政策由单一抑制房价转变为促进房地产行业健康稳步发展。行政调控政策相继放松或退出，使得国内一二线主要城市住宅房地产趋于回暖，政府宏观调控更专注于提升百姓住房消费能力，发挥市场在资源配置中的决定作用。同时，商业地产融合了现代服务业已逐步占据国内房地产市场的重要位置，商业地产逐步从北京、上海等特大型城市向国内各省会城市及周边城市发展，商业地产迎来了新一轮发展机遇。福安市的经济近几年稳步发展，为本次募投项目的建设创造了良好的商业氛围。本次募投项目是东百集团加快购物中心化，提升盈利水平的难得机遇。福安项目作为本次募投的主要组成部分，有利于吸引上下游企业投资，拉动当地经济增长，加快福安地区城镇化建设进程。

## 3、占据地理区位优势，满足新增的商业消费需求，加快区域布局

福安市老城区三面环山，只有西南面富春溪接江出海，而现在正在新开发的福安新区离老城区不到3公里，福安市东百广场项目就处于老城区与新城区的必经之处，成为新老城区的商业经济中心，地理位置非常突出。福安市老城区内地少人多，可供开发的商业土地极缺，根据政府总体规划战略，政府机关、银行、学校、商业、新建住宅、酒店等已逐步向新区迁移发展，目前新区富春溪两岸已建成及在建多个城建、地产项目，但一直未有多业态一体化的城市商业购物中心。已建成的多个住宅小区占地面积窄小，商业都是以沿街底商零售店铺形式存在，高级酒店更是缺乏，无法形成办公、休闲、餐饮、购物、住宿一体的集中商业业态。随着福安市经济的发展和城镇化进程，当地居民消费水平也有了很大的提升，对于餐饮、购物、娱乐等一体化消费需求迅速增加。东百集团适时启动福安市东百广场项目，既满足当地日增的市场消费需求，提升城市形象，又利于公司加快完成省内九地市的布局，实现购物中心化的战略转型，提升核心竞争力与盈利能力。

## 二、结合公司目前盈利能力说明本次募投项目效益测算依据及合理性

### （一）福安市东百广场项目是公司实施战略转型的重要举措

2015 年，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。公司 2015 年实现营业收入 162,619.68 万元，同比下降 6.88%，其中百货零售营业收入 139,736.93 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%。

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”。充分考虑到公司发展的现状结合未来战略发展考量，东百集团希望通过此次非公开发行股票实现福安市东百广场项目的投入和发展，加快公司“购物中心化”的节奏。

## （二）本次募投项目测算的依据及合理性

福安市东百广场项目主要分为三个部分：SOHO 与商铺，酒店以及百货。募投项目建成后，公司拟将 SOHO 与商铺出售，保留酒店和百货自营。

本次募投项目测算过程中主要参数及假设依据来自以下相关资料：

- （1）国家和地方以及房地产行业的建设政策、法令和法规；
- （2）福安市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要；
- （3）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评审方法与参数》（第三版）及建设部有关设计规范、标准；
- （4）根据项目需要进行调查和收集的设计基础资料，以及公司提供的有关技术、经济资料。

### 1、SOHO与商铺效益测算依据

项目	金额（万元）	测算说明
总销售收入	66,000.00	依据当地 SOHO 和商铺出售价格： ①SOHO 销售单价为 10,000.00/m <sup>2</sup> ②商铺销售单价为 23,000.00/m <sup>2</sup>
营业税金及附加	9,878.56	主要包含营业税及附加和土地增值税

开发成本	32,180.04	按照计容面积单价乘以计容面积
期间费用	3,960.00	参照企业预算以及同行业商业地产公告预案的费用率，按销售收入 6%估计
所得税费用	4,995.35	企业所得税
项目净利润	14,986.05	
平均销售净利率	22.71%	项目净利润除以总销售收入
整体投资收益率	46.57%	项目净利润除以开发总投入

## 2、百货效益测算依据

项目	商场自营（万元）	测算说明
平均每年经营收入净流入	2,048.18	参见下表
初始投入建造成本	33,880.09	按照计容面积单价乘以计容面积
静态回收期（年）	16.54	初始建造成本除以每年经营收入净额

经测算福安市东百广场项目自营百货部分平均每年经营收入净流入为2,048.18万元，初始投入建造成本为33,880.09万元，静态回收期为16.54年，以下为百货收入测算与测算依据：

### （1）百货收入测算：

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	...	第15年	第16年	第17年
1	租金\物管 费收入	2,127.89	3,325.41	3,491.68	3,638.95	3,820.90		6,021.57	6,286.04	6,600.34
2	水电差额 收入	136.96	136.96	143.81	143.81	151.00		192.71	192.71	202.35
3	停车场收入	100.00	100.00	105.00	105.00	110.25		140.71	140.71	147.75
4	其他收入	50.00	50.00	52.50	52.50	55.13		70.36	70.36	73.87
<b>收入合计</b>		<b>2,414.85</b>	<b>3,612.37</b>	<b>3,792.99</b>	<b>3,940.26</b>	<b>4,137.27</b>		<b>6,425.34</b>	<b>6,689.81</b>	<b>7,024.31</b>
5	广宣费用	300.00	200.00	200.00	250.00	250.00		400.00	450.00	450.00
6	物业费用	623.05	576.05	605.70	616.00	641.88		866.35	873.98	908.67
7	行政费用	80.00	70.00	73.50	73.50	77.18		98.50	98.50	103.42
8	员工薪酬	468.35	468.35	515.19	515.19	566.71		912.69	912.69	1,003.96
9	财务费用	5.00	5.00	5.00	10.00	10.00		25.00	30.00	30.00
10	长摊、折旧	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00	1,227.00		1,327.00	1,327.00	1,327.00
11	税金	378.55	591.59	621.17	647.37	679.74		1,071.24	1,118.29	1,174.20
<b>费用合计</b>		<b>3,081.96</b>	<b>3,137.99</b>	<b>3,247.56</b>	<b>3,339.06</b>	<b>3,452.51</b>		<b>4,700.78</b>	<b>4,810.45</b>	<b>4,997.25</b>
净利润		-500.33	355.78	409.07	450.90	513.57		1,293.43	1,409.52	1,520.29
经营现金流量		726.67	1,582.78	1,636.07	1,677.90	1,740.57		2,620.43	2,736.52	2,847.29

注：6-14年测算依据与说明一致，省略列示。

### （2）收入测算依据：收入主要包括租金/物管费收入、水电差额收入、停车

场收入以及其他收入

①租金/物管费收入：租金物管费收入按照265.98万元/月测算，第一年考虑4个月的免租期，租金每年按5%递增（超市、影院每两年递增5%）；

②水电差额收入：参考蔡塘店租赁区每年水电费收入并结合项目实际面积进行测算；

③停车场收入：参考福安地区同业收费标准、周转率及购物免单等因素预估年收入100万元，每两年递增5%；

④其他收入：包含临时性场地收入、垃圾清运费收入等，参考蔡塘店商场预估第一年收入50万，每两年递增5%。

(3) 费用测算依据：费用主要包括广宣费用、物业费用、员工薪酬、长摊与折旧以及税金

①广告宣传费用：第一年开业广告宣传费用较高，为300万元，预估第二年为200万，每两年递增5%；

②物业费用：参考蔡塘店公司承担公共区域水电费和保洁费等结合项目实际面积与地区差异进行预估，每两年递增5%；

③员工薪酬：参考蔡塘人均薪酬支出结合项目实际情况进行测算，每两年递增10%。

④长摊、折旧：房屋建筑物折旧年限为40年，装修摊销年限为10年；

⑤税金：包含流转税及其附加、房产税等。

### 3、酒店效益测算依据

项目	酒店自营（万元）	测算说明
平均每年经营收入净流入	2,315.92	参见下表
初始投入建造成本	45,135.03	按照计容面积单价乘以计容面积
静态回收期（年）	19.49	初始建造成本除以每年经营收入净额

经测算福安市东百广场项目自营酒店部分平均每年经营收入净流入为2,315.92万元，初始投入建造成本为45,135.03万元，静态回收期为19.49年，以下按照第1-10年情况与第11-20年情况做分别测算与测算依据说明：

#### （1）酒店收入1-10年测算：

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	主营业务收入	7,288.00	7,288.00	7,548.00	7,793.28	8,076.28	8,158.04	8,466.19	8,466.19	9,369.06	9,369.06
2	主营业务成本	1,834.40	1,759.40	1,883.40	1,970.66	2,030.86	2,034.95	2,257.41	2,182.41	2,371.66	2,446.66
<b>净收入合计</b>		<b>5,453.60</b>	<b>5,528.60</b>	<b>5,664.60</b>	<b>5,822.62</b>	<b>6,045.42</b>	<b>6,123.09</b>	<b>6,208.78</b>	<b>6,283.78</b>	<b>6,997.40</b>	<b>6,922.40</b>
3	税费	763.82	763.82	783.32	801.71	822.94	829.07	852.18	852.18	919.89	919.89
4	长摊、折旧	1,735.71	1,735.71	1,770.42	1,770.42	1,805.83	1,805.83	1,841.95	1,841.95	1,878.79	1,878.79
5	酒店费用	567.92	417.92	420.42	442.50	445.12	452.48	455.23	455.23	509.18	512.22
6	员工薪酬	1,600.00	1,600.00	1,680.00	1,680.00	1,764.00	1,764.00	1,852.20	1,852.20	1,944.81	1,944.81
7	物业费用	550.00	552.00	634.00	636.00	702.50	704.50	775.95	777.95	854.85	856.85
8	行政费用	280.00	200.00	210.00	210.00	220.50	220.50	231.53	231.53	243.10	243.10
9	财务费用	58.30	58.30	60.38	62.35	64.61	65.26	67.73	67.73	74.95	74.95
<b>费用合计</b>		<b>5,555.75</b>	<b>5,327.75</b>	<b>5,558.54</b>	<b>5,602.97</b>	<b>5,825.50</b>	<b>5,841.64</b>	<b>6,076.77</b>	<b>6,078.77</b>	<b>6,425.57</b>	<b>6,430.60</b>
净利润		-76.61	150.64	79.54	164.73	164.94	211.09	99.01	153.76	428.88	368.85
经营现金流量		1,659.10	1,886.35	1,849.97	1,935.15	1,970.77	2,016.91	1,940.96	1,995.71	2,307.66	2,247.63

#### （2）酒店收入10-20年测算：

单位：万元

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	主营业务收入	9,734.81	10,066.96	10,465.64	10,465.64	10,951.45	10,951.45	11,640.24	11,640.24	12,300.69	12,300.69
2	主营业务成本	2,547.24	2,563.85	2,830.53	2,755.53	2,967.40	3,042.40	3,206.77	3,206.77	3,538.75	3,463.75
<b>净收入合计</b>		<b>7,187.57</b>	<b>7,503.11</b>	<b>7,635.11</b>	<b>7,710.11</b>	<b>7,984.05</b>	<b>7,909.05</b>	<b>8,433.47</b>	<b>8,433.47</b>	<b>8,761.94</b>	<b>8,836.94</b>
3	税费	947.33	972.24	1,002.14	1,002.14	1,038.57	1,038.57	1,090.23	1,090.23	1,139.77	1,139.77
4	长摊、折旧	1,916.36	1,916.36	1,954.69	1,954.69	1,993.78	1,993.78	2,033.66	2,033.66	2,074.33	2,074.33
5	酒店费用	513.40	543.30	546.55	546.55	554.56	554.56	577.46	577.46	594.10	598.05
6	员工薪酬	2,042.05	2,042.05	2,144.15	2,144.15	2,251.36	2,251.36	2,363.93	2,363.93	2,482.13	2,482.13
7	物业费用	878.85	878.85	884.85	894.85	898.85	970.74	985.74	985.74	990.74	990.74
8	行政费用	255.26	255.26	268.02	268.02	281.42	281.42	295.49	295.49	310.27	310.27
9	财务费用	77.88	80.54	83.73	83.73	87.61	87.61	93.12	93.12	98.41	98.41
<b>费用合计</b>		<b>6,631.12</b>	<b>6,688.59</b>	<b>6,884.12</b>	<b>6,894.12</b>	<b>7,106.16</b>	<b>7,178.05</b>	<b>7,439.63</b>	<b>7,439.63</b>	<b>7,689.73</b>	<b>7,693.68</b>
净利润		417.33	610.89	563.24	611.99	658.42	548.26	745.38	745.38	804.16	857.45
经营现金流量		2,333.70	2,527.26	2,517.93	2,566.68	2,652.21	2,542.04	2,779.04	2,779.04	2,878.49	2,931.78

(3) 主营业务净收入测算依据：主要包括主营业务收入和主营业务成本两个部分

①主营业务收入：主要由客房收入、餐厅收入、及其他配套构成。客房收入参照五星级酒店价格及当地消费水平预测。餐厅收入参照福清兰天大酒店及福安地区消费水平预测。配套部分收入来源主要为KTV、桑拿、游泳池等；

②主营业务成本：主要为客房客用品、餐厅食品酒水、配套成本等。客房用品参照五星酒店标准预测。餐厅食品酒水参照酒店行业惯例餐饮成本约为收入50%。

(4) 费用测算依据：主要包括税费、长摊、折旧、酒店费用、员工薪酬以及物业费用。

①税费：包含流转税及其附加，福安副食品价格基金等；

②长摊、折旧：房屋建筑物折旧年限为40年，装修摊销年限为5-10年；

③酒店费用：主要是客房餐厅洗涤费、易耗品费用、佣金等，约占客房收入10%；

④员工薪酬：参考东百集团薪酬制度约估算；

⑤物业费用：包含水电费、维修费、保洁费用等。

#### 4、本次募投项目效益测算的合理性

上述对本次募投项目的效益测算过程中，充分考虑了福安地区的消费物价水平、税费情况、周边平均房价、当地员工薪资水平等多项指标，参考业内相关企业的费用构成及年度增长情况，并结合公司多年百货零售和酒店经营的相关经验与财务资料进行综合分析测算。

另外，本次募投项目是福安地区首家集办公、休闲、餐饮、购物、酒店为一体的大型购物中心，未来作为福安当地标志性建筑群，对当地城镇环境改善，拉动经济增长有极大助力，有望进一步吸引周边县市乡镇居民，成为福安市乃至宁德地区的主要消费、购物、娱乐场所，在本次募投项目的效益测算过程中并未考虑该项目对福安地区的综合影响力、周边其他城镇居民的潜在消费能力以及自持物业估值持续升高等因素对项目未来财务状况的积极影响。因此，对本次募投项目效益的测算是谨慎合理的。

#### 【保荐机构核查意见】

**经核查，保荐机构认为：**经核查，保荐机构认为本次募集资金投资项目的测算过程及测算依据谨慎合理。

保荐机构取得了发行人募集资金投资项目的可行性研究报告，核查了投资项目的备案文件，结合项目建设内容以及发行人现有业务发展情况对测算过程和测算依据进行核查。

## 二、一般问题

### 1、请申请人在本次非公开发行预案中补充本次发行股票决议的有效期限。

回复：

本次非公开发行方案及其相关议案已分别经 2016 年 1 月 5 日召开的公司第



八届董事会第十二次会议和 2016 年 1 月 22 日召开的公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过，决议有效期至 2017 年 1 月 21 日。

申请人已于公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《福建东百集团股份有限公司 2016 年非公开发行股票预案（修订稿）》，补充了本次发行股票决议的有效期限。

**2、请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表核查意见。**

回复：

最近五年，公司不存在被证券监管部门和交易所处罚的情况，公司被证券监管部门和交易所采取监管措施及相应整改情况具体如下：

#### 一、关于福建证监局“闽证监函[2012]253 号”关注事项及整改事项的核查

##### （一）《监管关注函》关注事项

2012 年 10 月 18 日，福建证监局根据对发行人的现场检查情况，下发了《关于福建东百集团股份有限公司的监管关注函》（闽证监函[2012]253 号），关注函指出发行人因在公司治理、信息披露、内控规范、内幕交易防控、现金分红、会计核算及财务会计基础工作方面存在问题，被监管部门要求限期整改。

##### （二）发行人披露情况

发行人就本次监管关注事项以及相应整改措施的披露如下：

收到《监管关注函》后，公司高度重视，组织董事、监事、高级管理人员及相关部门负责人进行了认真学习，根据上述《监管关注函》的要求，就公司存在的问题进行了认真整改、逐项落实，制定了整改计划，确定了整改期限及整改责任人，并在 2012 年底前全部整改完毕。相关整改情况具体如下：

##### 1、关于公司治理方面存在的问题及整改情况

###### （1）公司制度不健全

存在问题：一是《公司章程》中尚未制定大股东“占用即冻结”条款，尚未建立防止大股东及其关联方占用上市公司资金、侵占上市公司利益的长效机制；

二是《公司章程》对董事会和股东大会的授权权限规定不清晰，存在权限空白或权限交叉问题；三是《公司章程》及《股东大会议事规则》未规定应当进行网络投票的情形，不符合上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则(2011年修订)》的规定。

整改情况：公司修订了《公司章程》，在《公司章程》中增加“大股东占用即冻结”条款、明确了董事会和股东大会的授权权限。

#### (2) 董事长长期不在岗

存在问题：一是董事长未履行主持股东大会的职责；二是未履行主持董事会的职责；三是多次缺席福建监管局近年召开的年度监管工作会议,以及辖区上市公司董事、监事、高级管理人员培训班等重要培训。

整改情况：2012年12月，公司召开第七届董事会第十一次会议选举新任董事长。自2012年12月起至今，公司历任董事长均能严格履职，并积极参加监管部门的工作会议及重要培训。

#### (3) “三会”运作不规范

存在问题：一是“三会”会议记录签字不全；二是总裁办公会议记录过于简单；三是股东大会计票、监票不规范。

整改情况：接到上述《监管关注函》后，公司董事会组织董事、监事及高级管理人员认真学习了《公司法》、《公司章程》及股东大会、董事会、监事会等规定，增强对“三会”规范运作的认识；同时，严格按照法定程序召开“三会”，并加强会议记录管理。

#### (4) 董事会未能尽责履职

存在问题：公司董事会未能及时发现公司股东姚建华短线交易行为，且未按监管部门要求及时收回其短线交易所得收益。姚建华以增资大股东的方式间接收购东百集团，公司董事会未能及时发现该收购行为存在不具备相关法定条件、未履行有关法定程序等问题。

整改情况：2012年7月，姚建华先生辞去公司董事职务，公司董事会根据相关规定收缴了股东姚建华先生短线交易所得收益。之后，姚建华先生聘请相关中介机构对其间接收购上市公司出具财务顾问意见，符合法定条件及程序；同时公司董事会成员积极加强学习，提高对相关法律法规的理解和认识，此后没有发

生类似事件。

(5) 董事会专门委员会工作开展不到位

存在问题：公司董事会薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会无开展工作的相关记录；审计委员会对公司年度审计工作计划、内审报告进行审议无相关记录。

整改情况：自公司收到《监管关注函》后至今，公司董事会各专门委员会包括战略、薪酬与考核、提名、审计委员会均严格按公司《董事会专门委员会工作细则》《董事会审计委员会工作规程》等相关规定要求充分履行其职能，积极开展工作并形成书面记录。

(6) 董事会人数不符合《公司章程》的规定

存在问题：姚建华先生已于 2012 年 7 月辞职，但公司尚未增补新董事，目前董事会成员仅 8 人，不符合《公司章程》关于“董事会由 9 名董事组成”的要求。

整改情况：2012 年 11 月，公司召开 2012 年第一次临时股东大会完成增补董事工作。

(7) 内审工作开展不到位

存在问题：一是《公司内部审计管理制度》未正式实施，也未经董事会审议通过；二是审计部设置及负责人聘任不符合规定；三是内审工作开展不到位。

整改情况：公司已按监管要求设置公司审计部并确定部门负责人并配备其他专职审计人员；截止本反馈意见回复出具之日，审计部严格按照《公司内部审计管理制度》、《公司内部审计工作细则》等相关规定开展各项内审工作。

(8) 独立董事未能充分发挥作用

存在问题：公司独立董事未能及时发现并督促公司纠正董事会专门委员会工作开展不到位、公司内部审计机构设置和内审工作不规范、内部控制不规范、未按要求落实内幕交易防控工作和现金分红政策等问题，独立董事作用未能充分发挥。

整改情况：今后，公司承诺将提供各种便利条件，积极协助独立董事履行相关职责，充分发挥独立董事的作用。

(9) 公司自我培训工作开展不到位

存在问题：公司虽然制定了适用于公司全体员工的《培训管理制度》，但是未根据监管局《关于建立辖区上市公司自我培训机制的通知》（闽证监公司字[2012]11号）要求，建立健全主要针对董事、监事、高级管理人员的培训制度和培训体系，明确上述人员的培训义务、内容和考核机制。公司虽然按监管局通知要求报备了2012年的自主培训计划，但未按相关要求执行该计划。

整改情况：根据《监管关注函》要求，公司严格按照《关于建立辖区上市公司自我培训机制的通知》要求建立健全公司董事、监事、高级管理人员的培训制度及考核体系，明确相关人员的培训义务、内容和考核机制，积极组织上述人员参加监管部门的培训，以便更好地履行职责。

## 2、信息披露方面存在的问题及整改情况

### （1）相关制度不健全

存在问题：公司未按规定建立《董事会秘书履职保障制度》、《重大信息内部报告制度》、《重大事项事前咨询制度》、《董事监事高管股权与变动管理制度》、《重大信息保密制度》等信息披露管理制度。

整改情况：2013年1月，公司召开第七届董事会第十二次会议，审议通过了《公司董事会秘书履职保障制度》、《公司重大信息内部报告制度》、《公司重大事项事前咨询制度》、《公司董事、监事和高级管理人员股权与变动管理制度》、《公司重大信息保密制度》。

### （2）信息披露内部审批程序不到位

存在问题：公司《信息披露管理制度(董事会秘书工作细则)》第28条规定“临时报告经董事长审核签字后，由董事会秘书组织信息披露工作”；第43条规定“凡涉及规定应当披露的临时报告，由董秘组织起草文稿，报董事长签发后予以披露。”但检查期间，公司未能提供任何履行信息披露内部审核签批程序的书面资料。

整改情况：根据《监管关注函》要求，公司严格按照公司《信息披露事务管理制度》及《董事会秘书工作细则》规定履行内部审核签批程序并行信息披露。

### （3）财务信息披露错误

存在问题：一是公司持有至到期投资列报错误；二是公司主要客户披露情况前后不符；三是公司年报正文“报告期买卖其他上市公司股份的情况表”中，未

披露买卖海伦哲、纳川股份、翰宇药业、聚龙股份等 4 只股票的投资损益；四是财务报表附注中前五大客户列报错误。

整改情况：接到上述《监管工作函》后，公司财务部与审计部共同配合，加强复核以保证财务信息披露的真实性、准确性和完整性。

### 3、内控规范方面存在的问题及整改情况

#### (1) 公司的规章制度不完善，制定、更新不及时

存在问题：公司无关于部门设置、部门职责及岗位说明书的相关制度或文件；公司无重大风险预警制度和突发事件应急处理制度，以及防止相关机构或人员串通舞弊的反舞弊工作制度；未建立相应的问责机制；未建立举报专线，未明确举报投诉办理时限和办理要求；未见专门的风险评估制度及程序；未制定关键岗位的定期岗位轮换制度。《公司关联交易管理制度》、《法律事务部管理制度》等制度虽已制定，但尚未发布实施。

整改情况：为提高公司风险管理水平，加强内部控制，公司于 2011 年底聘请上海立信锐思信息咨询有限公司协助公司开展内控规范建设工作，目前公司已建立了一套涵盖公司经营活动主要方面和关键环节的内部控制体系，并于披露 2014 年和 2015 年年度报告的同时披露了公司年度内部控制评价报告。

#### (2) 公司印章使用管理不规范

存在问题：公司虽然制定了《印信管理制度》，但是未按制度要求建立印章使用登记本，部分《用印申请单》只有经办人和(或)申请人的签字，未体现任何审核程序；公司个别子公司的公章和财务专用章、法人名章等均由财务部保管，不符合内控基本原则。

整改情况：公司修订并下发执行《印信管理制度》，同时严格按《印信管理制度》要求，规范公司印章管理。

#### (3) 高管业绩考核和薪酬计算缺乏依据

存在问题：公司未制定经营目标与高管绩效考核办法，高管薪酬发放具有随意性，公司薪酬与考核委员会也未根据《公司董事会专门委员会工作细则》的规定制定、审定董事及高管人员的薪酬计划和方案，未对其进行年度绩效考核。

整改情况：根据《监管关注函》要求，公司制定了《公司董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法》；公司董事会薪酬与考核委员已严格按照《公司董事会

专门委员会工作细则》要求审定董事、高管人员薪酬方案并进行年度绩效考核。

(4) 合同管理制度执行不到位

存在问题：公司《合同管理制度》对各类合同审批权限进行了规定，但公司签订的一些合同并未切实执行该制度。此外，团购类合同无相应审批流程、在合同审批单需签署财务总监意见时由他人代为签署的情况等问题。

整改情况：截至本反馈意见回复出具之日，公司通过加强合同管理信息化建设工作以完善合同审批流程，切实履行《合同管理制度》。

(5) 证券投资的内控缺失风险未整改到位

存在问题：公司未制定与证券投资相关的内控制度，进行二级市场投资未实行任何授权审批程序及报告、监控、风险控制，已要求公司立即完善并切实执行有关二级市场证券投资的内部控制制度。此次检查发现，公司虽然制定了涉及证券投资的《投资管理制度》，并新制定了《证券投资管理辦法》(尚未实施)，但是实际操作中，仍未实行任何授权审批程序及报告、监控、风险控制等措施，相关的内部控制仍然不到位。

整改情况：公司已建立健全《证券投资管理辦法》，以加强证券投资风险管控。截至本反馈意见回复出具之日，未发现重大投资决策违反法定程序情况。

#### 4、内幕交易防控方面存在的问题及整改情况

(1) 内幕信息知情人登记备案工作不到位

存在问题：公司未及时报备定期报告以及实际控制人变更等重大事项的内幕信息知情人名单；未按内幕信息知情人登记制度的要求建立定期报告、重大事项内幕信息知情人登记档案。

整改情况：公司已经建立定期报告、重大事项内幕信息知情人登记档案，严格按相关规定及时报备重大事项内幕信息知情人名单。

(2) 外部信息使用人管理不规范

存在问题：公司相关部门向统计、税务等外部单位报送经营情况等信息，未将外部单位相关人员作为内幕知情人登记在案备查，同时也未要求获得公司内幕信息的外部单位或个人签订保密承诺函。

整改情况：公司已按监管要求加强内幕知情人登记备案管理。

(3) 未按要求落实新媒体登记监控制度

存在问题：公司未按《关于建立新媒体登记监控制度的通知》(闽证监公司字[2012]10号)要求，于2012年4月30日前制定相关制度并向监管局报备，且截至检查日仍未报备。目前，公司虽然制定了《媒体信息排查制度》，但尚未实施；未建立公司及董事、监事、高级管理人员以及因履行日常职责接触到公司内幕信息的人员的各类新媒体账号或用户名等资料的档案；公司董秘未按监管局通知要求牵头公司新媒体监控工作并组织开展公司内部自查，未建立各项资料的完整档案并适时更新。

整改情况：公司已按照《关于建立新媒体登记监控制度的通知》要求制定相关制度，建立新媒体账号资料档案并进行适时更新。

#### (4) 内幕交易举报及防控工作不到位

存在问题：公司未按监管局要求设置内幕交易举报电话，未在公司互联网站设立内幕交易防控专栏。

整改情况：公司已按监管要求设置内幕交易举报电话并及时公布，并在公司网站设立内幕交易防控专栏。

### 5、现金分红方面存在的问题及整改情况

#### (1) 未按要求修订《公司章程》的相关内容

存在问题：公司未按监管局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》(闽证监公司字[2012]28号)要求，于2012年7月15日前完成对《公司章程》的修订并予以披露(福建监管局已在全辖区范围内进行通报)；未按监管局《关于辖区上市公司现金分红政策制定情况的通报》(闽证监发[2012]143号)要求，在2012年半年报披露前将修订后的《公司章程》提交股东大会审议。

整改情况：公司已按相关规定召开股东大会审议通过“关于现金分红政策的章程修正案”并对外公告披露。

#### (2) 年报现金分红政策及执行情况披露不完整

存在问题：公司虽然在2012年半年度报告中披露了现金分红政策的制定及执行情况，但未按要求说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽责履职并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。

整改情况：公司已在 2012 年年报披露中严格按照要求准确完整地披露公司现金分红政策及执行情况。

(3) 公司披露的股东姚建华收购东百导致实际控制人变等事项，不符合要求

存在问题：公司于 2012 年 7 月披露的因姚建华先生收购公司导致公司实际控制人变更事项及详式权益变动报告书中，未详细披露公司控制权发生变更后上市公司现金分红政策及相应的规划安排、董事会的情况说明等信息，不符合监管局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》要求。

整改情况：公司收到上述《监管关注函》后，姚建华先生已根据要求在 2012 年 9 月披露的权益变动报告书中增加“公司控股权变更后上市公司现金分红政策及相应的规划安排”内容。

## 6、会计核算方面存在的问题及整改情况

### (1) 调减商誉依据不足

存在问题：2010 年 10 月，公司以 900 万元收购武汉新世界千姿百货有限公司持有的厦门新世界百货有限公司(现更名为厦门东百购物中心有限公司，下称厦门东百)的 100%股权，收购形成商誉 2,067.88 万元。2011 年 12 月，公司根据董事会关于厦门东百不需支付其他应付款 600 万元的决议，扣除所得税影响后，调减商誉 450 万元。经查，公司董事会对上述 600 万元其他应付款作出不需支付的决议并未取得对方单位的确认，公司调减商誉依据不足。

情况说明：公司于 2010 年 12 月 17 日收购厦门东百购物广场有限公司 100% 的股权，收购价格 900 万元，收购日该公司暂时确定的可辨认净资产公允价值 -11,678,785.77 元，收购价与公允价值的差额 20,678,785.77 元确认为商誉，收购日会计师已经对账面原股东关联方的欠款进行了函证确认，并在此基础上确认被收购方资产、负债的公允价值。2010 年度会计师审计时，对原股东关联方 600 万元的同一性质的欠款也进行了函证，并取得了回函，其中上海汉新百货有限公司的欠款 400 万元回函金额为零；武汉新世界百货有限公司欠款 200 万元回函确认。因收购协议中未规定该款项是否需要支付，同时也考虑该欠款未超过 2 年的追溯期，2010 年度暂时不进行调整。2011 年度会计师审计时，上述 600 万元欠款尚未支付，债权单位未采取任何追讨欠款措施，且已经超过两年追溯期。公司



认为在上年度会计师函证的基础上，根据公司董事会决议可予以转销。

#### (2) 管理费用核算错误

存在问题：2010年，公司将集团本部管理人员的工资、福利费等管理费用1,293.47万元列入“营业费用”核算。

整改情况：自2011年度起，公司已将管理人员的薪酬费用放在“管理费用”科目进行核算。

#### (3) 拆迁补偿款处理依据不足

存在问题：2011年6月，公司与福州市城市地铁有限责任公司(以下简称福州地铁公司)、福州市鼓楼区房地产拆迁工程处签订《拆迁补偿安置协议书》，福州地铁公司支付给公司一次性拆迁补偿款3.43亿元。公司将收到的其中679.93万元作为需付给承租商户的二次装修补偿款计入“其他应付款”，但公司未能提供该补偿款预计支付明细清单，且截至检查日仍未支付给相关供应商。公司上述会计处理依据不足。

情况说明：公司取得的二次装修补偿费6,799,260元系地铁公司对东百大厦C、D楼供应商联营合同提前解约的专项补偿款，公司要求供应商配合将经营场地调整至东百大厦B楼重新装修开柜营业，拟将该补偿款留待B楼拆除后再确认需支付的补偿金额，故2011年暂计入“其他应付款”科目。现东百大厦B楼已于2014年10月拆除，该项补偿款经公司招商部、营运部确认已不需支付，公司已于2015年9月将该笔款项进行清理，转入营业外收入。

#### (4) 延迟处置固定资产

存在问题：公司在固定资产中核算的3幢宿舍楼大部分已在2000年至2008年通过房改出售。但公司2012年6月才对已办理过户手续的房产进行会计处理，确认营业外支出227.77万元。

情况说明：2012年6月份公司自行将该3幢宿舍楼进行清理，并结转营业外支出227.77万元，主要是因为该房产属于历史遗留问题，且当时房改房员工交款金额在负债科目挂账，未清理金额与房产的帐面价值相近，不存在大额损失。公司于2012年6月份在核对房改房帐户时发现政府已经动用了房改售房款用于支付员工住房补贴，因此进行账务处理确认营业外支出227.77万元。

#### (5) 软件资产核算错误

存在问题：公司将应通过“无形资产”核算的外购 windows7、office、呼叫中心系统软件平台等软件资产 94.87 万元通过“固定资产”或“长期待摊费用”核算。

整改情况：公司已于 2012 年 11 月开始将软件类资产通过“无形资产”核算。

#### 7、财务会计基础工作存在的问题及整改情况

存在问题：公司财务会计基础工作存在财务信息系统中记账人与审核人为同一人；部分凭证没有记账人和审核人；部分凭证出现金额修改且无记账人和审核人；部分凭证缺少相关单据或所附单据不完整、不正确；部分凭证未按时间顺序记账；部分凭证重号未及时处理；费用报销审批缺少财务经理签字等不规范问题。

整改情况：公司使用用友 NC 财务软件进行财务核算，软件核算控制程序包括：制单人与审核人不能同为一人，非制单人员不能修改制单人员的凭证，凭证重号不得打印、记账，经审核且没有重号的凭证方可记账，结账，由于自动记账，系统设定记账员与审核人员可同为一人。故公司认为财务信息系统的控制不存在不规范问题。但公司会加强对纸质财务信息的复核，确保纸质信息与系统信息一致，保证记账凭证附件完整。

今后，公司将继续落实整改措施，巩固整改效果，根据监管要求及时修订相关制度，定期组织董监高培训和学习，不断提高上述人员的综合素质。同时，结合公司内部控制体系建设进程，对检查中未涉及的方面进行全面的梳理、更新，进一步提高公司规范运作水平，完善信息披露，不断提升、强化公司财务管理和会计核算水平。

#### （三）保荐机构核查情况

1、查阅了福建证监局《关于福建东百集团股份有限公司的监管关注函》（闽证监函[2012]253 号）及发行人的书面回复；

2、查阅了《公司章程》及修订、《股东大会议事规则》等公司制度及修改；

3、查阅了公司的三会决议、会议记录等；董事会专门委员会的工作记录等；

4、查阅了公司的合同管理制度、抽查了合同审批流程；

5、查阅了《董事会秘书履职保障制度》、《重大信息内部报告制度》、《重大事项事前咨询制度》、《董事监事高管股权与变动管理制度》、《重大信息保密制度》等信息管理制度；查阅了《关于建立新媒体登记监控制度的通知》、《印信管理制

度》等制度；查阅了公司分红相关制度；

6、抽查《临时公告披露申请表》、东百集团第七届董监高《新媒体账户登记表》、《重大事项进程备忘录》等备案资料；

7、核查发行人 2011 年聘请上海立信锐思信息管理有限公司为公司提供内部控制咨询服务以来的工作记录，包括咨询服务合同、工作计划、发行人成立内控管理委员会的工作计划、内部控制建设会议纪要、内控培训记录、整改意见与整改措施、内控制度汇编、内控制度试运行的安排等。

8、访谈董事会秘书。

**经核查，保荐机构认为：**

针对监管机构和交易所提出的整改事项，发行人已逐一整改落实，并通过修订制度、完善程序等措施不断完善内部控制制度。截至本反馈意见回复之日，整改措施有效，经整改后发行人现行公司章程符合法律、法规的规定；发行人公司章程的制订、历次修改均已经过股东大会的批准，履行了法定程序，并作了及时披露。目前发行人具有健全的组织机构和健全的股东大会、董事会、监事会和独立董事制度，上述制度符合相关法律、法规和规范性文件的规定。发行人股东大会、董事会、监事会和独立董事能够严格按照公司章程以及有关议事规则和工作制度的要求，依法有效地履行职责。发行人股东大会和董事会的历次授权或重大决策行为均合法、有效。

整改后，发行人内部控制健全并且能够有效执行，能够有效保证公司运行的效率、合法合规性和财务报告的可靠性，内部控制制度的完整性、合理性、有效性不存在重大缺陷。

## 二、关于上交所“上证公监函[2015]0034 号”关注事项及整改事项的核查

### （一）监管关注事项

2015 年 6 月 15 日，上海证券交易所下发了《关于对福建东百集团股份有限公司及有关责任人予以监管关注的决定》（上证公监函[2015]0034 号），认为公司于 2015 年 1 月 31 日披露的 2014 年度业绩预增公告与 2015 年 4 月 25 日披露的 2014 年度报告相比业绩差异较大，公司业绩预告不谨慎、不准确，也未及时发布业绩预告更正公告，其行为违反了《上海证券交易所股票上市规则》（以下简

称“《股票上市规则》”第 2.1 条、第 2.6 条、第 11.3.3 条等有关规定。

## （二）发行人披露情况

发行人就本次监管关注事项以及相应整改措施的披露如下：

情况说明：2015 年 1 月 31 日，公司披露 2014 年度业绩预增公告，称“经财务部门初步测算，预计 2014 年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期（法定披露数据）相比，将增加 260%-290%”。2015 年 4 月 25 日，公司披露的 2014 年度报告显示，2014 年归属于上市公司股东净利润为 146,238,407.77 元，较上年同期金额 56,221,971.11 元增长 160.11%，与公司预告业绩差异较大。

公司经认真核查后认为，上述差异系工作人员理解有误，系在计算增长率时未扣减基数所致，但公司董事长朱红志、副董事长兼总裁魏立平、独立董事兼审计委员会负责人顾珺珺、董事兼财务总监宋克均和董事、副总裁兼董事会秘书刘夷在相当长的期间内，未能勤勉尽责，及时发现并提示公司更正有关错误，对公司业绩预告不准确负有责任，其行为违反了《股票上市规则》第 2.2 条、第 3.1.4 条、第 3.1.5 条的规定以及在《董事（监事、高级管理人员）声明及承诺书》中做出的承诺。

在发现此问题后，公司管理层组织进行了专项学习，对出现工作失误的员工进行批评教育，同时督促董事、监事、高级管理人员认真履行忠实勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司及时、公平、真实、准确和完整地披露所有重大信息。

## （三）保荐机构核查情况

1、查阅了上海证券交易所《关于对福建东百集团股份有限公司及有关责任人予以监管关注的决定》（上证公监函[2015]0034 号）；

2、查阅了发行人 2014 年度业绩预增公告和 2014 年年度报告；

3、和公司有关人员进行访谈了解后续整改事宜。

**经核查，保荐机构认为：**

发行人已按照上海证券交易所《关注函》的内容进行学习总结，并吸取经验教训认真履行信息披露义务，此后暂未发现类似情况发生。

3、根据公司业务预减公告，预计2015年年度实现的归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少55%-75%。请申请人结合行业情况说明公司2015年净利润下降原因；并在2015年公司年报中披露前募项目效益实现情况。

请保荐机构进行核查，并说明相关风险披露是否充分。

回复：

### 【申请人说明】

#### 一、公司2015年净利润下降原因

公司2015年年度实现的归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少66.24%，净利润下降的主要原因有：

1、公司2015年实现营业收入金额为162,619.68万元，同比下滑6.88%。2015年度，公司受国内经济下行压力，电商冲击、同质化竞争加剧及福州地铁建设、东百大厦B楼改扩建的持续影响，造成百货主营业务收入下滑。

2、公司2014年实现投资收益19,248.45万元，投资收益产生的主要原因为公司2014年出售持有的参股公司丰富地产35%股权取得收益18,277.26万元，2015年公司无此事项。

上述原因已在东百集团2015年年度报告中说明。

#### 二、前募项目效益实现情况

公司已于2016年3月31日公告了《福建东百集团股份有限公司2015年年度报告》，并于同日公告了《福建东百集团股份有限公司关于2015年度募集资金存放与实际使用情况的鉴证报告》，披露了前募效益实现情况。

### 【保荐机构核查意见】

经核查，保荐机构认为东百集团2015年业绩出现下滑的原因主要为：公司2014年出售持有的参股公司丰富地产35%股权，增加股权转让收益，该事项对公司2014年净利润的影响金额为14,436.76万元，2015年无此事项；受主力门店东百东街店、东方东街店周边地铁建设及B楼改扩建的持续影响，公司营业收入下滑。

保荐机构已在本次非公开发行的《发行保荐书》第三章和《尽职调查报告》第九章中披露相关风险：“根据福州市地铁一号线工程规划，东百东街店 B、C、D 楼已拆除。尽管公司通过调整，增加了东百东街店 A 楼的九层、十层及地下一层合计约 6,000 平方米经营面积，但是经营面积的调整、搬迁装修等仍增加了公司的经营成本。此外，地铁建设对东街口的交通和客流量也造成一定的影响。受上述因素影响，东百东街店的主营业务收入近几年出现下滑。如果未来福州地铁一号线工程建设工期延长或工程建设出现其他不利影响，东百东街店的经营业绩可能存在持续下降的风险，从而为公司的整体经营业绩带来不利影响。”

**4、请保荐机构对申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况是否符合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定发表核查意见。**

回复：

**一、申请人《公司章程》与现金分红相关的条款核查**

**（一）是否符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的规定**

为进一步增强上市公司现金分红的透明度，中国证监会下发了《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，其中第二条规定上市公司应在公司章程中载明以下内容：

“（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。”

申请人《公司章程》第一百五十八条等条款载明了上述规定的内容，具体如下：

“第一百五十八条 利润分配的原则：公司实行持续、稳定、同股同利的利

利润分配政策，公司的利润分配应符合法律法规及监管机构的相关规定，符合公司盈利情况和战略发展实际需要并兼顾股东即期利益和长远利益，不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司的持续经营能力。

公司董事会结合公司盈利规模、资金需求、股东回报、外部融资环境等因素提出合理的利润分配建议和预案，经董事会审议通过后报股东大会审议批准后实施。公司在利润分配政策研究、论证和决策过程中，应当充分听取独立董事和中小股东的意见。

上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

存在公司股东违规占用上市公司资金的，公司应当扣减该股东应得分配的现金股利，以偿还其占用的资金。

**第一百五十九条 利润分配政策的调整机制：**公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，确有必要对利润分配政策尤其是现金分红政策进行调整或者变更的，应充分考虑对股东权益的保护，应经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过方可进行。独立董事应对调整或变更理由的合理性及决策程序的有效性发表明确意见，公司在提案中应详细论证并合理说明原因，且在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流。

如出现以下情形，公司可对现金分红政策进行调整：

- （一）公司发生亏损或者已发布预亏提示性公告的；
- （二）公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金（含银行存款、高流动性的债券等）余额均不足以支付现金股利；
- （三）按照既定分红政策执行将导致公司股东大会或董事会批准的重大投资项目、重大交易无法按既定交易方案实施的；
- （四）董事会有理由相信按照既定分红政策执行将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的。

## 第一百六十条

（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；公司进行利润分配，现金分红优先于股票股利；公司具备现金分红条件的，应当优先采用现金方式分配股利；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。

（二）实施现金分红的条件：如公司当年度累积未分配利润为正且当期可分配利润为正，且公司未来 12 个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外），公司应采取现金方式分配股利。重大投资计划或重大现金支出指以下情形之一：

1.公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%；

2.公司未来 12 个月内拟对外投资、收购资产累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

（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百分之三十。公司董事会可以根据公司当期的盈利状况、现金流状况及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

公司采取现金方式分配股利的，应当按照下列原则进行：

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%；

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%；

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，可以按照前项规定处理。

（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。



（五）利润分配的监督机制：

1.监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督；

2.在公司盈利情况下，公司董事会未做出现金分红预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应对此发表明确的独立意见；

3.上市公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；分红标准和比例是否明确和清晰；相关的决策程序和机制是否完备；独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。”

综上所述，申请人《公司章程》与现金分红相关的条款符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的规定。

（二）是否符合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定

为进一步规范上市公司现金分红，增强现金分红透明度，切实维护投资者合法权益，中国证监会制定了《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，其中第三条规定上市公司应在公司章程中载明以下内容：

“（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。”

申请人《公司章程》第一百五十八条等条款载明了上述规定的内容，详见本题回复之“一、（一）是否符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的规定”。

综上所述，申请人《公司章程》与现金分红相关的条款符合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定。

## 二、申请人最近三年现金分红政策实际执行情况的核查

最近三年，申请人现金分红实际执行情况如下：

单位：万元

分红年度	分红方案	现金分红金额	当期归属于母公司所有者的净利润	现金分红占当期归属于母公司所有者的净利润的比例
2013年	-	-	5,622.20	-
2014年	每10股派发现金2.0元	8,982.29	14,623.84	61.42%
2015年	-	-	4,937.30	-
合计	-	8,982.29	8,394.45 (三年平均)	107.00%

申请人最近三年累计现金分红金额为8,982.29万元，占最近三年归属于上市公司股东的年均净利润（8,394.45万元）的比例为107.00%，现金分红比例较高，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》以及《公司章程》的规定。

### 【保荐机构核查意见】

经核查，保荐机构认为：申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况符合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定。

**5、请申请人按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的规定履行审议程序和信息披露义务。即期回报被摊薄的，填补回报措施与承诺的内容应明确且具有可操作性。请保荐机构对申请人落实上述规定的情况发表核查意见。**

回复：

申请人已于2016年1月5日召开第八届董事会第十二次会议、2016年1月22日召开2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司2016年非公开发行股票摊薄即期收益风险提示的议案》。2016年1月7日，申请人公告了《关于2016年非公开发行股票摊薄即期收益的风险提示公告》，具体内容如下：

#### 一、本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

按照本次非公开发行股票规模12,000万股计算，本次非公开发行股票完成后，公司总

股本将由 44,911.46 万股增加至 56,911.46 万股。本次发行募集资金将全部用于福安市东百广场建设项目（商业部分）及偿还借款，一方面可减少公司未来的财务费用，有利于扩大公司业务量，增加公司净利润；另一方面由于募集资金项目建设周期较长及项目建成投产并产生效益需要一定的过程和时间，建设期间股东回报主要还是通过现有业务实现。公司对本次非公开发行对即期回报的影响测算如下：

**（一）本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标影响的假设前提**

本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标影响的假设前提包括：

1、公司对 2015 年、2016 年净利润的假设分析是为了便于投资者理解本次发行对即期回报的摊薄，并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

2、不考虑本次发行募集资金到位后对公司生产经营等方面的影响。

3、预计 2016 年 6 月底完成本次发行。本次公开发行的股份数量和发行完成时间仅为估计，最终以经中国证监会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准。

4、根据公司 2015 年第三季度报告，公司归属母公司股东的净利润为 4,233.98 万元、扣除非经常性损益后归属母公司股东的净利润为 2,262.77 万元。从谨慎角度出发，鉴于公司季度经营业绩受宏观经济影响，且波动较大，不对第四季度业绩进行预测，因而假设 2015 年全年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 2,262.77 万元。

5、由于公司业绩受到宏观经济、行业周期以及业务发展状况等多重因素影响，2016 年公司整体收益情况较难预测，因此假设公司 2016 年度扣除非经常性损益后归属母公司股东的净利润较 2015 年度的增长仅限于公司用募集资金偿还借款后节约的税后财务费用。

6、假设财务费用利率为中国人民银行公布的金融机构一年期贷款基准利率。

**（二）本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响分析**

基于上述情况和假设条件，公司测算了本次发行摊薄即期回报对公司 2016 年主要财务指标的影响，具体情况如下表所示：

项目	2016年度（截止2016年12月31日）	
	发行前	发行后

总股本（万股）	44,911.46	56,911.46
本次发行募集股份总额（万股）		12,000.00
预计本次发行完成月份		2016年6月
扣除非经常性损益后净利润（万元）（未考虑财务费用）	2,262.77	2,262.77
金融机构一年期贷款基准利率		4.35%
利用募集资金偿还借款节约税后财务费用	0.00	815.63
扣除非经常性损益后净利润（万元）（考虑财务费用）	2,262.77	3,078.40
基本每股收益（元）	0.0504	0.0541

根据上述假设测算，本次发行完成后，预计公司 2016 年基本每股收益不会被稀释。

## 二、公司关于本次募集资金有效使用的保障措施

为保障公司规范、有效使用募集资金，本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律法规及规范性文件的相关规定，监督公司对募集资金进行专项存储、保障募集资金用于指定的用途、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金规范有效使用。公司采取的主要措施如下：

### （一）围绕总体发展战略，提高区域市场竞争力

经过长期的经营探索，公司制定了总体发展战略：立足福州，辐射福建（福、厦市场为先），放眼全国。依托公司近 60 年的品牌信誉及资源优势，以商业零售（百货、购物中心）为主体和基础，不断增加自持物业比例，择优发展商业综合体项目，适当涉足自有、自营品牌经营及电子商务关联产业（物流、支付、信息）业务，持续提升企业整体价值。公司将在现有百货门店增加餐饮、休闲、娱乐等多元化配套，同时向大型综合购物中心转型；实现零售业务逐步从单体百货向购物中心业态转型，主要发展购物中心业态或处于购物中心内的优质百货主力店。通过本次发行，公司将进一步提高商业地产板块投入，积极推进公司购物中心业态的发展，提高公司在区域市场的竞争力，寻找企业新的利润增长点。

### （二）科学制定资金使用方案，提高资金使用效率

董事会已对本次非公开发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募

投资项目符合国家产业政策、行业发展趋势及本公司未来整体战略发展方向，具有较好的市场前景和盈利能力。通过本次发行募集的资金投资项目的实施，有利于提高公司的竞争地位，进一步巩固公司在福建区域的优势地位。募集资金用于偿还借款后，有利于公司减少财务费用，提高公司的整体盈利能力和抵御市场风险的能力。公司将抓紧进行本次募投项目的前期工作，统筹合理安排项目的投资建设，科学、统筹制定资金使用方案，努力提高资金的使用效率，力争缩短项目建设期，实现本次募投项目的早日建成投入使用。

### **（三）加强募集资金管理**

公司将对本次非公开发行的募集资金设立专项账户并集中管理，并将在规定时间内与保荐机构和募集资金存管银行签订《三方监管协议》；严格执行《募集资金管理办法》关于募集资金使用的相关规定，根据分级决策审批程序，进行事前控制，以保障募集资金使用符合本次非公开发行申请文件中规定的用途；公司董事会、董事会审计委员会、独立董事、监事会等治理机构将切实履行《募集资金管理办法》规定的相关职责，加强对募集资金使用的事后监督。

### **（四）落实现金分红政策**

为完善公司利润分配政策，推动公司建立科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护股东及投资者利益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）等法规的要求，公司将按照《未来三年（2014-2016年）股东分红回报规划》，保证利润分配政策的连续性和稳定性，提升对股东的回报。

### **【保荐机构核查意见】**

经核查，保荐机构认为：申请人已按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的规定履行审议程序和信息披露义务。申请人基于客观假设对即期回报摊薄情况进行了合理预计，即本次发行完成后不存在即期回报被摊薄的情况，同时制定了有效的保障措施以保证募集资金规范有效使用。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《福建东百集团股份有限公司、兴业证券股份有限公司关于福建东百集团股份有限公司非公开发行股票反馈意见的回复》之盖章页）

福建东百集团股份有限公司（盖章）



2016 年 4 月 20 日

(本页无正文,为《福建东百集团股份有限公司、兴业证券股份有限公司关于福建东百集团股份有限公司非公开发行股票反馈意见的回复》之盖章页)

