

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

## 2016 年年度报告摘要



## 一 重要提示

- (一) 本年度报告摘要来自年度报告全文，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媒体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) 公司全体董事出席董事会会议。
- (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) 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2016 年度利润分配预案为：经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2016 年度母公司实现净利润 56,648,533.84 元，提取 10%法定公积金 5,664,853.38 元后，加上年初未分配利润 596,482,959.66 元，2016 年末可供全体股东分配的未分配利润为 647,466,640.12 元。目前公司正处于战略转型关键时期，项目建设投入资金需求量大，为保证项目建设顺利实施，并兼顾股东长远利益，2016 年度公司拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，可分配利润结转下年度。

## 二 公司基本情况

### (一) 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	/

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
办公地址	福建省福州市八一七北路84号东百大厦17层	福建省福州市八一七北路84号东百大厦17层
电话	0591-87531724	0591-87531724
电子信箱	db600693@126.com	db600693@126.com

### (二) 报告期公司主要业务简介

#### 1. 报告期内公司所从事的主要业务及经营模式介绍

公司目前以商业零售、商业地产开发为主业，同时经营物流仓储、房产租赁、供应链贸易，辅以物业管理、酒店餐饮和广告信息。

##### (1) 商业零售

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) 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。

## 2. 报告期内行业情况

报告期内，国内实体经济增长乏力，一定程度上影响零售行业的发展。为适应经济发展新常态，推动实体零售创新转型，国务院办公厅于 2016 年 11 月发布《关于推动实体零售创新转型的意见》，对实体零售企业加快结构调整、创新发展方式、促进跨界融合、提升商品和服务的供给能力及效率作出部署，在政策方面为零售行业未来发展提供了空间与机遇。此外，伴随“新零售”时代的开启，零售行业亦将面临更深层次调整、产业优化等转型升级的压力和挑战。公司将加快转型升级步伐，逐步将“购物中心”经营理念融入到零售业务中，发挥其在场景和体验方面的优势，通过精准客户定位等精细化管理，满足消费升级的需要，提高公司的市场竞争力。

报告期内，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求、抑制投机是房地产政策的主要方向。2016 年各类需求持续释放，市场成交量显著回升，商品房销售面积、销售额创新高，楼市价格呈上涨态势。根据国家统计局数据显示，2016 年全国商品房销售面积为 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，商品房销售额为 117,627 亿元，同比增长 34.8%；土地市场方面，2016 年全国土地出让面积共计 20.82 万公顷，同比下降 5.9%，合同成交价款为 3.56 万亿元，同比增长 19.3%，呈现量跌价升走势。热点城市房价的过快上涨推高了房地产市场运行风险，为促进房地产市场平稳健康发展，涨幅过大的一、二线城市出台相应调控政策，抑制投资投机性需求，三、四线城市政策则主要以去库存为目标。

## (三) 公司主要会计数据和财务指标

### 1. 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
营业收入	3,009,898,941.86	1,626,196,785.19	85.09	1,746,335,463.33
归属于上市公司股东的净利润	101,046,654.20	49,372,990.49	104.66	146,238,407.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	103,664,501.61	14,111,647.95	634.60	14,115,316.42

经营活动产生的现金流量净额	-29,820,463.29	-84,071,550.07	64.53	-380,655,604.73
总股本	898,229,148.00	449,114,574.00	100.00	343,222,594.00
归属于上市公司股东的净资产	1,913,522,713.53	1,812,485,104.42	5.57	1,212,843,030.91
总资产	5,832,973,023.42	5,287,046,245.71	10.33	4,119,710,897.78
基本每股收益（元/股）	0.1125	0.1168	-3.68	0.4261
稀释每股收益（元/股）	0.1125	0.1168	-3.68	0.4261
加权平均净资产收益率（%）	5.42	2.96	增加2.46个百分点	12.83

## 2. 报告期分季度的主要会计数据

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	422,456,067.53	376,704,609.88	420,662,726.65	1,790,075,537.80
归属于上市公司股东的净利润	22,678,279.18	-12,428,369.29	-2,147,718.01	92,944,462.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,725,789.98	-12,505,476.26	-6,700,447.13	99,144,635.02
经营活动产生的现金流量净额	2,759,119.22	-79,397,640.15	-80,141,444.58	126,959,502.22

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

(1) 报告期公司各季度营业收入波动较大的原因：(1) 百货零售业务因行业特点第一、四季度为销售旺季，二、三季度为销售淡季；(2) 二、三季度营业收入较上年同期增加，主要是新增供应链业务分别实现营业收入 4,101.35 万元、11,694.45 万元；(3) 四季度新增供应链业务实现营业收入 17,169.54 万元、新增房地产业务实现收入 123,748.40 元。

(2) 报告期扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润波动较大的原因：(1) 二三季度百货零售因销售淡季、物流仓储业务处于项目投入期尚未实现盈利；(2) 四季度大幅增加主要是新增房地产业务实现销售利润。

## (四) 股本及股东情况

## 1. 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

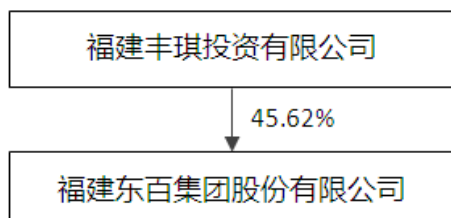
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							13,045
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							11,741
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	204,873,359	409,746,718	45.62	191,783,960	质押	399,283,960	境内非 国有法 人
许惠君	26,600,000	53,200,000	5.92	0	质押	52,200,000	境内自 然人
中国建设银行股份 有限公司—富国城 镇发展股票型证券 投资基金	36,000,012	36,000,012	4.01	0	无	0	其他
中国建设银行股份 有限公司—富国改革动 力混合型证券投资 基金	32,100,007	32,100,007	3.57	0	无	0	其他
深圳钦舟实业发展 有限公司	15,106,665	30,137,140	3.36	0	无	0	境内非 国有法 人
王红伟	7,585,920	24,948,020	2.78	0	无	0	境内自 然人
姚建华	8,000,000	16,000,000	1.78	0	无	0	境内自 然人
招商银行股份有限 公司—富国天合稳 健优选混合型证券 投资基金	12,400,740	12,400,740	1.38	0	无	0	其他
全国社保基金四零 四组合	9,186,786	9,186,786	1.02	0	无	0	其他
全国社保基金一一 四组合	8,535,461	8,535,461	0.95	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。						

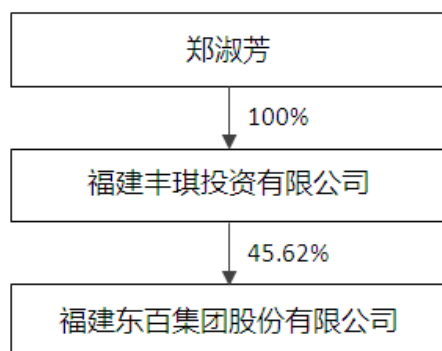
## 2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 3. 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



#### (五) 公司债券情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### (一) 经营情况讨论与分析

2016 年，国际经济复苏依然缓慢，面对极为不利的外部宏观经济环境，国内经济下行压力逐步缓解，总体运行缓中趋稳、稳中向好。国内经济结构持续优化，消费对经济的贡献率持续上升。

根据国家统计局数据显示，全年社会消费品零售总额为 332,316 亿元，同比增长 10.4%（扣除价格因素实际增长 9.6%），同比增速虽继续下降，但下降趋势已有所放缓；其中，全国网上零售额为 51,556 亿元，同比增长 26.25%。2016 年全国居民人均可支配收入为 23,821 元，同比增长 8.4%，增速虽有下滑，但消费信心指数经过上半年的波动后已稳步回升。公司在电商冲击、竞争加剧及运营成本攀升的多重压力下，立足商业零售主业的同时积极寻求转型，报告期内大力拓展物流仓储业务，现已形成商业零售、商业地产及物流仓储三大业务并驾齐驱的发展格局。

报告期内业务经营情况如下：

##### 1. 商业零售业务

报告期内，公司始终以年度经营计划为指导，通过调整定位，加大多元化业态比例，加强餐饮、休闲娱乐、儿童游乐等配套品牌资源储备，不断优化商业零售业态；同时，聘请专业机构对各门店的转型升级进行商业布局规划和空间环境设计，有效改善购物环境；此外，为进一步提升顾客的购物体验，开展各类特色的聚客性营销活动，激发客户的消费热情，增强客户粘性和忠诚度。

东百东街店在外围围挡施工及交通不便的环境下，通过“超级乐周末、购物享免单”、“双倍积分”等营销策略，锁定核心客群，VIP 数量和消费占比实现同时增长，全年业绩同比虽有下滑，但单店市场份额仍领先于全省百货同行。

东方东街店在巩固国际名品、国际二线精品等核心品类的基础上，全力打造福州首个艺术美学百货，全年举办多场“文创集市”活动，呈现东方文化美学，使异业资源整合更加多元化。

东百元洪店经历近四个月的整店闭馆重装，报告期末盛大开业。重新定位的 Young Home 东百元洪城以“年轻人、年轻家庭”为目标客群，以“潮流、酷炫、好玩”为出发点，全力打造福建首创的“主题情景式街区”，塑造福州潮玩新地标，全面向购物中心转型。

厦门蔡塘店于报告期完成了开业以来首轮业态调整工作，不断强化“公园、儿童、家庭”主题概念，组织多档主题活动，拉动亲子家庭与年轻人到店观展互动，不断提升知名度和美誉度，实现区域差异化竞争。

东百爱琴海店自 2015 年 9 月开业以来，已顺利度过培育期。

## 2. 商业地产业务

报告期，兰州国际商贸中心项目的各项工作进展顺利，写字楼及 SOHO 验收并交付使用；公司积极与多家专业机构合作，组织多轮商业规划布局方案研讨会及主力商户需求调研工作，基本完成兰州中心商业的市场调研、项目定位、业态规划、品牌落位、主次力店意向洽谈等工作，并于敦煌召开了全球招商大会。

福安东百广场项目于报告期完成了住宅一期的工程建设及中轴景观开放工作，2#、11#楼已顺利交房，住宅二期按计划开展主体结构施工建设工作；福安商业管理团队顺利组建并如期完成前期调研及基础规划工作，商业广场于上半年开始全面施工。

东百大厦 B 楼改扩建项目实现全面封顶，完成与地铁 1#线连接口施工及地上部分砌体工程，并基本完成相关商业布局规划和空间环境设计工作。

## 3. 物流仓储业务

报告期公司成功转型物流仓储业务，与前安博管理团队合作致力于物流仓储的开发、运营和管理。2016 年度公司已先后通过收购股权、购买资产及竞买等方式取得位于广东、北京、天津的四宗仓储用地，项目占地面积共计达 60 万 m<sup>2</sup>，可租赁面积约 46.8 万 m<sup>2</sup>。

### (二) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 300,989.89 万元，较上期增长 85.09%，其中主营业务收入实现 292,940.34 万元，较上期增长 102.30%，其他业务收入实现 8,049.55 万元，较上期下降 54.82%；主营业务收入中房地产销售收入及供应链贸易执行收入系报告期新增收入，分别实现收入 123,748.40 万元及 32,965.34 万元，百货零售收入完成 122,148.13 万元，较上期下降 12.59%。营业毛利实现 75,739.81 万元，较上期增长 98.97%；归属上市公司股东的净利润实现 10,104.67 万元，较上期增长 104.66%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 10,366.45 万元，较上期增长 634.60%。

### 1. 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	300,989.89	162,619.68	85.09
营业成本	225,250.09	124,553.17	80.85
销售费用	19,784.08	24,279.94	-18.52
管理费用	9,782.65	7,381.43	32.53
财务费用	227.58	274.62	-17.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,982.05	-8,407.16	64.53
投资活动产生的现金流量净额	-31,634.87	-50,889.43	37.84
筹资活动产生的现金流量净额	17,087.58	66,291.48	-74.22

项目	本期发生额		上期发生额		变动比例 (%)	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	292,940.34	223,587.95	144,803.03	124,544.81	102.30	79.52
其他业务	8,049.55	1,662.14	17,816.65	8.36	-54.82	19,782.06
合计	300,989.89	225,250.09	162,619.68	124,553.17	85.09	80.85

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，多元化租赁收入在营业收入中的比重逐年增长，报告期公司根据实际情况将在其他业务收入中核算的租赁收入及物管收入调整至主营业务收入中核算，并将与该收入配比的租赁费用、物业成本调整至主营业务成本中核算。现将同期调整可比口径变动情况如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	本期		同期调整成可比口径		变动比例 (%)	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	292,940.34	223,587.95	154,959.03	128,896.11	89.04	73.46
其他业务	8,049.55	1,662.14	7,660.65	8.36	5.08	19,782.06
合计	300,989.89	225,250.09	162,619.68	128,904.47	85.09	74.74

### (1) 收入和成本分析

√适用 □不适用

#### 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 (%)
房地产销售	123,748.40	74,486.51	39.81			
百货零售	122,148.13	107,443.42	12.04	-12.59	-11.09	减少 1.48 个百分点
供应链贸易	32,965.34	32,607.20	1.09			
房产租赁	10,222.74	5,844.18	42.83	537.08	460.79	增加 7.78 个百分点
物业管理	2,589.63	2,581.80	0.30	18.21	22.60	减少 3.57 个百分点
酒店餐饮	1,133.79	608.23	46.35	6.90	23.07	减少 7.05 个百分点
广告信息	132.31	16.61	87.45	-37.04	-70.97	增加 14.67 个百分点
合计	292,940.34	223,587.95	23.67	102.30	79.52	增加 9.68 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 (%)
福州地区	162,079.63	144,489.49	10.85	19.49	24.15	减少 3.34 个百分点
兰州地区	103,333.98	59,648.52	42.28			
福安地区	20,641.96	15,110.93	26.80			
厦门地区	6,031.94	4,222.78	29.99	-27.85	-47.83	增加 26.81 个百分点
莆田地区	767.68	59.10	92.30	-4.60	-8.16	增加 0.30 个百分点
北京地区	85.15	57.13	32.90			
合计	292,940.34	223,587.95	23.67	102.30	79.52	增加 9.68 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

#### ①主营业务分行业和分产品情况的说明：



报告期公司百货门店将在其他业务收入中核算的租赁及物管收入调整至主营业务收入中核算，并将与该收入配比的费用调整至主营业务成本中核算，因此造成房产租赁及物业管理收入、成本及毛利率较上期变动幅度较大，同期调整可比口径如下表：

单位：万元 币种：人民币

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(%)
房地产销售	123,748.40	74,486.51	39.81			
百货零售	122,148.13	107,443.42	12.04	-12.59	-11.09	减少 1.48 个百分点
供应链贸易	32,965.34	32,607.20	1.09			
房产租赁	10,222.74	5,844.18	42.83	-11.40	11.12	减少 11.59 个百分点
物业管理	2,589.63	2,581.80	0.30	7.31	15.26	减少 6.88 个百分点
酒店餐饮	1,133.79	608.23	46.35	6.90	23.07	减少 7.05 个百分点
广告信息	132.31	16.61	87.45	-37.04	-70.97	增加 14.67 个百分点
合计	292,940.34	223,587.95	23.67	89.04	73.46	增加 6.86 个百分点

A. 报告期公司完成主营业务收入 292,940.34 万元，调为可比口径后较上期增长 89.04%，具体情况如下：

a. 房地产销售收入及供应链贸易执行收入系本期公司新增收入，报告期分别实现收入 123,748.40 万元及 32,965.34 万元；

b. 百货零售完成销售 122,148.13 万元，较上期减少 12.59%，主要是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、东百 B 楼改扩建工程施工、东百元洪店业态转型闭店重装等因素影响销售下降。

c. 房产租赁收入、广告信息收入受东百元洪店业态转型闭店重装影响，收入较上期分别减少 11.4%、37.04%。

B. 报告期公司主营业务毛利率为 23.67%，较上期增加 6.86%，具体情况如下：

a. 新增房地产业务毛利率为 39.81%，高于公司主营业务平均毛利率；新增供应链贸易业务毛利率因其行业特点，实际毛利率为 1.09%；

b. 百货零售业务毛利率为 12.04%，较上期减少 1.48%，主要是公司促销力度加大以及受商品结构变化影响所致；

c. 房产租赁毛利率为 42.83%，较上期减少 11.59%，主要是报告期新增东百爱琴海店的租赁毛利率偏低；

d. 物业管理毛利率为 0.3%，较上期减少 6.88%，主要是报告期营改增后水电费入账口径变化影响毛利率降低、新增东百爱琴海店及兰州物业毛利率较低；

e. 广告信息毛利率为 87.45%，较上期增加 14.67%，主要是人工成本核算科目调整。

## ②主营业务分地区情况的说明：

将同期数据调整可比口径如下表：

单位：万元 币种：人民币

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(%)
福州地区	162,079.63	144,489.49	10.85	13.75	20.70	减少 5.13 个百分点
厦门地区	6,031.94	4,222.78	29.99	-48.32	-53.71	增加 8.17 个百分点

A. 报告期福州地区完成主营业务收入 162,079.63 万元,较上期增加 13.75%,主要是新增供应链贸易执行收入;

B. 报告期公司兰州地区、福安地区分别完成主营业务收入 103,333.98 万元、20,641.96 万元,主要是新增房地产销售收入。

C. 报告期公司厦门地区完成主营业务收入 6,031.94 元,较上期减少 48.32%,主要是公司于 2015 年 8 月关闭厦门明发店减少主营业务收入。

## 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	百货成本	107,443.42	48.06	120,845.32	97.02	-11.09	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、东百 B 楼改扩建工程施工、东百元洪店业态转型闭店重装等因素影响销售下降,相应的成本也下降。
房地产销售	建造成本	74,486.51	33.31				
供应链贸易	贸易成本	32,607.20	14.58				
房产租赁	房产成本	5,844.18	2.61	1,042.13	0.84	460.79	
物业管理	物业成本	2,581.80	1.16	2,105.93	1.69	22.60	
酒店餐饮	酒店成本	608.23	0.27	494.22	0.40	23.07	
广告信息	广告成本	16.61	0.01	57.21	0.05	-70.97	人工成本核算科目调整
合计		223,587.95	100.00	124,544.81	100.00	79.52	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

因房产租赁成本、物业管理成本的核算与同期口径略有差异,现将同期数据调整可比口径如下表:

单位: 万元 币种: 人民币

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(调成同比口径)	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
房产租赁	房产成本	5,844.18	2.61	5,259.39	4.08	11.12	新增东百爱琴海店的租赁成本
物业管理	物业成本	2,581.80	1.16	2,239.97	1.74	15.26	新增东百爱琴海店及兰州物业的成本、营改增后入账口径变化新增水电费成本

## 3) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

①房地产销售前五名客户销售额 9,767.63 万元，占房地产年度销售总额 7.89%；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 %。

②百货零售主力顾客群一般为个人消费者，无法统计前五名客户情况。

③供应链贸易销售前五名客户销售额 27,426.48 万元，占供应链贸易年度销售总额 83.20%；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 %。

④房地产前五名供应商采购额 54,200.23 万元，占房地产年度采购总额 61.74%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

⑤百货零售前五名供应商采购额 25,043.25 万元，占百货年度采购总额 23.31%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

⑥供应链贸易前五名供应商采购额 23,660.85 万元，占供应链贸易年度采购总额 68.35%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 元，占年度采购总额 0%。

## (2) 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	变动金额	变动比例%	说明
销售费用	19,784.08	24,279.94	-4,495.86	-18.52	报告期将与租赁收入匹配的租赁费用调整至主营成本核算，同期调为可比口径后，基本持平。
管理费用	9,782.65	7,381.43	2,401.22	32.53	公司新增合并范围子公司的员工薪酬增加、营改增后税费报表列示项目调整。
财务费用	227.58	274.62	-47.04	-17.13	公司贷款利率下降。
合计	29,794.31	31,935.99	-2,141.68	-6.71	

## (3) 现金流

√适用 □不适用

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%
经营活动产生的现金流量净额	-2,982.05	-8,407.16	5,425.11	64.53
投资活动产生的现金流量净额	-31,634.87	-50,889.43	19,254.56	37.84
筹资活动产生的现金流量净额	17,087.58	66,291.48	-49,203.90	-74.22
现金及现金等价物净增加额	-17,529.34	6,994.90	-24,524.24	-350.60

变动原因：

1) 经营活动产生的现金流量净额较上期增长 64.53%，主要是报告期兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目商品房预售款较上期增加；投入兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目及代垫兰州友谊饭店、七里河拆迁安置款较上期增加；新增供应链贸易及物流仓储业务经营活动净流出增加。

2) 投资活动产生的现金流量净额较上期增长 37.84%，主要是报告期购买保本型理财产品及股

票投资收到的净额较上期增加；东百 B 楼项目建设及商场装修投入较上期减少；新增物流仓储业务投资较上期增加。

3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 74.22%，主要是上期公司收到非公开发行股票募集资金并分配股利，报告期无此事项。

## 2. 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

### 商业零售行业：

公司商业零售业务主要集中于福建市场，近年来受多项惠闽政策推动，福建省消费品市场总体运行平稳。根据福建省统计局数据显示，2016 年全省实现社会消费品零售总额 11,675 亿元，同比增长 11.1%，全省居民人均可支配收入达 27,608 元，同比增长 8.7%，全省消费品零售总额及居民人均可支配收入增速均高于全国。公司旗下零售门店主要位于福州，区域内竞争对手包括大洋百货、万达百货、天虹商场、王府井及泰禾广场等。

### 房地产行业：

公司目前已开发的商业地产项目分别是位于西部战略城市甘肃兰州的兰州国际商贸中心项目及位于福建福安的福安东百广场项目。

报告期内，兰州市房地产市场发展平稳，成交量创历史最高，全年累计实现销售商品房 883.9 万平方米，较 2015 年增长 30.7%；销售金额 798 亿元，较 2015 年增长 40%；商品房成交均价 9029 元/m<sup>2</sup>，较 2015 年增长 7.2%，房价稳中有增；库存去化周期约 16 个月。兰州国际商贸中心项目位于兰州市七里河区西站商圈，全部为商业，项目突出商贸特点、时代特征和超前意识，具有城市地标风格。项目建成后将是我国西北地区规模宏大、档次最高、业态较全、功能配套完善，集办公、购物、酒店、金融、餐饮、娱乐等元素为一体的城市商业综合体，将成为兰州新地标、新名片。

2016 年，福安市房地产市场略显回暖，量升价稳，政策方面暂未受一、二线城市影响，整体市场基调仍以去库存为主，全年累计实现销售面积 31.37 万平方米，销售金额 22.09 亿元。福安东百广场项目位于福安新中心，集高端住宅、大型商超、五星酒店、购物中心、儿童乐园、星级影院、美食广场为一体的城市综合体，建成后将成为闽东北地区最大的住宅、商业综合体。

## (1) 房地产行业经营性信息分析

## 1) 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

## 2) 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方 米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	甘肃兰州	兰州国际商贸中心	商业	在建项目	72,541	425,025	587,434	162,002	425,432	610,000	67,295.72
2	福建福安	福安东百广场	住宅、商业	在建项目	122,491	349,457	442,463	114,251	190,530	258,000	35,026.10
	合计				195,032	774,482	1,029,897	276,253	615,962	868,000	102,321.82

## 3) 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	权益比 重(%)	经营业态	可供出售面 积(平方米)	本期预售面 积(平方米)	已预售面积 (平方米)	本期预售金 额(万元)	累计预售金 额(万元)	本期结算面 积(平方米)	累计结算面 积(平方米)
1	甘肃兰州	兰州国际商贸中心	51	商业	237,705.44	16,829.45	105,030.10	29,351.21	193,874.40	64,023.55	64,023.55
2	福建福安	福安东百广场	100	住宅、商业	153,378.68	74,743.08	98,386.51	56,369.07	74,336.55	27,661.73	27,661.73
	合计				391,084.12	91,572.53	203,416.61	85,720.28	268,210.95	91,685.28	91,685.28

上述可供出售面积指已取得预售许可证面积。

报告期内公司房地产项目部分竣工交房，预售结转实现营业收入 123,748.40 万元，报告期末未结算的预收账款为 62,098.59 万元。具体经营情况如下：

序号	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 (%)
1	兰州国际商贸中心	甘肃兰州	商业	103,106.44	59,377.18	42.41
2	福安东百广场	福建福安	住宅	20,641.96	15,109.33	26.80
	合计			123,748.40	74,486.51	39.81

①报告期公司房地产项目为首次结转收入，无同期比较值。

②报告期兰州国际商贸中心项目 SOHO、写字楼竣工交房结转收入，福安东百广场项目住宅（一期）2#楼、11#楼竣工交房结转收入。

③报告期兰州国际商贸中心项目销售产品为写字楼、SOHO，因此毛利率较高；福安东百广场项目销售产品为住宅，因此毛利率较低。

#### 4) 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5) 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
兰州国际商贸中心项目	101,162.11	6.15	6,114.64
福安东百广场项目	85,004.83	5.51	4,727.37
合计	186,166.94	5.87	10,842.01

### (2) 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	15.73
厦门地区	购物中心/百货			1	4.10

#### 2) 门店变动情况

报告期内无门店变动情况。

#### 3) 门店店效情况

①报告期门店零售收入情况

地区	经营业态	报告期零售收入 (万元)	上年同期零售收入 (万元)	同比增减 (%)	年零售收入坪效 (元/m <sup>2</sup> )
福州地区	百货商场	101,395.83	102,037.78	-0.63	20,174.24
	购物中心	18,746.95	30,149.70	-37.82	10,634.50
厦门地区	购物中心	2,005.35	2,301.82	-12.88	16,619.81
	百货商场		5,247.63	-100.00	/

A. 福州地区购物中心零售收入较上期下降37.82%，主要是受东百元洪店业态转型闭店重装调整影响。

B. 厦门地区百货商场零售收入较上期下降 100%，主要是公司于 2015 年 8 月 10 日关闭厦门明发店。

### ②报告期门店租赁收入情况

地区	经营业态	报告期租赁收入 (万元)	上年同期租赁收入 (万元)	同比增减 (%)	年租赁收入 坪效 (元/m <sup>2</sup> )
福州地区	百货商场	1,998.00	1,613.28	23.85	994.29
	购物中心	4,155.48	5,862.53	-29.12	706.74
厦门地区	百货商场		256.533	-100.00	
	购物中心	3,216.43	3,001.08	7.18	1,477.57

A. 上述数据已合并抵消关联方收入，不含莆田地区及物流仓储业务的租赁收入。

B. 福州地区购物中心、厦门地区百货商场店租赁收入下降原因同上。

### ③报告期门店租金成本情况

地区	经营业态	建筑面积 (平方米)	报告期租金 (万元)	年租金水平 (元/m <sup>2</sup> )
福州地区	购物中心	111,910.43	4,440.21	412.69
	百货商场	45,347.00	1,018.40	224.58
厦门地区	购物中心	41,026.72	1,565.58	381.60

## 4) 零售业务分类别情况

单位：万元 币种：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 (%)
百货零售	41.70	122,148.13	107,443.42	12.04	-12.59	-11.09	减少 1.48 个百分点
其中：福州地区	41.02	120,142.78	105,605.08	12.10	-9.11	-7.43	减少 1.60 个百分点
其中：联营模式	39.61	116,029.26	101,333.26	12.67	-8.92	-7.43	减少 1.40 个百分点
其中：服装	20.65	60,494.77	50,753.96	16.10	-4.98	-2.87	减少 1.82 个百分点
首饰	12.62	36,975.94	34,646.01	6.30	-12.07	-10.80	减少 1.34 个百分点
其中：厦门地区	0.68	2,005.35	1,838.35	8.33	-73.44	-72.83	减少 2.05 个百分点
其中：联营模式	0.67	1,968.64	1,804.82	8.32	-73.31	-72.69	减少 2.10 个百分点

报告期厦门地区的零售收入下降主要是公司于 2015 年 8 月关闭厦门明发店。

## 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采购团队情况：公司设立营运管理部门，并根据经营品类，下设化妆营运部、超市营运部全面负责自营商品的采购。

③前五名供应商的供货比例：公司前五名供应商的供货金额为 2,992.99 万元，占自营采购成本的 72.74%。公司自营商品主要为部分品牌化妆品及烟酒商品，故供应商较为集中。

④存货管理政策：公司制定安全库存管理政策，进行存货周转率控制，定期对库存商品进行分析，并分别按照淡旺季销售计划进行备货管理。

⑤对滞销商品及过期商品的处理政策及减值计提政策：针对滞销商品，公司区分不同情况采取退换货、折价销售处理等政策。具体存货减值计提政策详见第十一节、第五项、第 11 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 (%)
员工薪酬	7,641.48	6,941.84	699.64	10.08
租金及物管费用	2,225.40	2,444.31	-218.91	-8.96
广告宣传及促销费	2,501.01	2,402.85	98.16	4.09
装修费摊销	2,686.47	3,157.04	-470.57	-14.91

注：同期数据已调为可比口径。

## 7) 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,截止报告期末共有会员约 46 万人,其中男女客户比例约为 33:67;会员消费占比为 58.10%

## (三) 公司关于未来发展的讨论与分析

### 1. 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2016 年是国家实施“十三五”规划的开局之年，也是推进供给侧结构性改革的攻坚之年，“扩大消费需求长效机制”已纳入国家“十三五”规划研究课题之一，随着我国城镇化步伐加快、消费需求持续增长及城乡居民消费能力稳步提升，消费对经济的拉动效应将进一步显现。

2017 年，经济新常态的特征将更加明显，国内零售迎来由消费结构转型升级带来的黄金发展期，伴随“新零售”时代的开启，零售行业将面临更深层次调整、产业优化等转型升级的压力和挑战。随着电商零售爆发式的增长，零售商的线上消费群体规模逐步形成，已基本完成线上渠道布局，战略重心将重回实体门店，线上消费对实体商业的冲击亦逐步减轻；消费结构亦由物质型消费向服务型消费升级，由传统消费向新型消费转变，消费者将更加注重消费体验及互动感受。购物中心和实体店在体验性和场景化方面的提升将从供给侧为消费升级创造条件，并将持续推动消费者向实体商业回归。未来线上零售将更积极地拥抱线下实体，线上线下融合将成为构筑零售增长的新动力。

公司现有门店中，除直接定位为购物中心的厦门蔡塘店外，东百元洪店已完成向购物中心的全面转型。此外，东百大厦 B 楼改扩建完成后东百东街店与东方东街店将连通形成逾 12 万 m<sup>2</sup> 的商业综合体，加上未来建成的位于兰州、福安两个商业地产项目的购物中心，公司零售业务届时有望全面实现购物中心化。



## 2. 公司发展战略

√适用 □不适用

立足海西，放眼全国，依托60年的品牌信誉及资源优势，将公司打造为集商业零售、商业地产及物流仓储为一体的多元化集团公司。

(1) 商业零售业务：以购物中心为主体和基础，以服务中产阶级、新生代消费者为经营目标，不断完善多业态布局，以顺应消费结构升级的需求。

(2) 商业地产业务：全力做好兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目的建设推进工作，完成相关产品的销售。

(3) 物流仓储业务：稳步推进物流仓储项目的拓展及开发，重点在京津、长三角、广深三个区域布局。

## 3. 经营计划

√适用 □不适用

2016年度，公司计划实现商业零售和商业地产营业收入27.30亿元，实际完成26.68亿元，完成计划的97.73%。其中，地产销售业务计划实现营业收入12亿元，实际完成12.37亿元；零售业务计划实现营业收入15.30亿元，实际完成14.31亿元，实际完成与计划存在差异主要是东街口商圈的两家主力门店因地铁施工围挡、东百大厦B楼改扩建致使客流减少、东百元洪店为全面转型进行为期四个月的闭馆装修，上述因素综合影响了零售业务营业收入的完成情况。

2016年公司新增供应链业务，实现营业收入3.30亿元。

公司2017年度经营计划具体如下：

### (1) 商业零售业务

公司将继续对现有门店业态进行升级调整及营销创新，强化国际名品、国际一线化妆品、淑女装、餐饮等优势品类和业态，进一步提升市场份额。东百东街店、东方东街店将结合地铁客流重新进行客群定位，通过跨街连廊连接，以全新的业态组合及布局规划投入运营；东百爱琴海店将加强餐饮业态的升级调整；同时，做好东百元洪店转型购物中心后的全面推广与宣传工作。2017年度，公司商业零售业务计划实现营业收入15.1亿元。

### (2) 商业地产业务

兰州国际商贸中心项目将全面完成希尔顿酒店及兰州中心商业室外工程、室内装修、设备安装等施工任务；积极推进兰州中心广场和周边道路交通建设工作；全面推进兰州中心商业的招商和运营工作；进一步调整销售政策，确保销售目标的实现。继续推动福安东百广场项目的工程建设进度，实现住宅一期全面交房，完成住宅二期封顶及预售工作；商业部分完成封顶、外立面装修及整体业态规划和环境空间设计工作，确定招商政策及影院、超市、KTV等主力业态品牌。2017年度，公司地产销售业务计划实现营业收入19亿元。

东百大厦B楼改扩建项目预计于2017年上半年完成项目主体工程单体验收，8月交付使用。

### (3) 物流仓储业务

稳步推进现有物流仓储项目的开发、建设及运营，并积极在重点布局区域拓展新的物流仓储项目。

### (4) 供应链贸易业务

继续拓展国内大型饲料企业及国有粮食集团客户，加大同京粮、深粮、温氏、双胞胎等上、下游粮食供应链贸易业务。扩展多元化运营线路，不断整合海运、铁路、公路等物流资源，打造最优化集港线路。建立运作中心，利用我司已建立的销售渠道，为客户提供包括渠道建设、集中采购经销管理、库存管理、分散生产、仓储配送、订单快速响应、供应链金融服务等综合供应链服务。2017年度，公司供应链业务计划实现营业收入9亿元。

上述发展战略、经营计划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。

#### 4. 可能面对的风险

√适用 □不适用

(1) 转型风险：公司新增的物流仓储业务尚处于项目储备及培育初期，项目虽经过了慎重、充分的可行性研究，但仍存在因市场环境变化等不可预见因素导致项目延期或投资收益不达预期的可能性。公司将进一步加强项目前期开发及后期运营管理，以降低相关风险。

(2) 管理风险：随着公司资产及业务规模的发展壮大，子公司较多且区域跨度较大，公司在跨行业管理、内部控制和资金管理等方面将面临新的挑战，若公司经营管理能力不能适应上述发展需要，将存在一定的管理风险。公司将通过健全内部控制体系并确保有效执行、加强管控等方式控制风险。

(3) 政策风险：金融环境、银行对购房贷款的控制可能对项目去化进度造成影响，公司将通过拓展融资渠道积极应对，以保证充沛的现金流。

#### (四) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

#### (五) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

#### (六) 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

#### (七) 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

#### (八) 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

√适用 □不适用

公司将福建东方百货管理有限公司、福建东百元洪购物广场有限公司、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、厦门东百购物中心有限公司、福建东百供应链管理有限公司、福建东百睿信资产管理有限公司、东百瑞兴资本管理有限公司等 38 家子公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见第十一节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。