

公司代码：60693

公司简称：东百集团

福建东百集团股份有限公司 2017 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) 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	魏秀法	工作原因	施霞

(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 2018 年 4 月 3 日第九届董事会第九次会议审议通过的 2017 年度利润分配预案为：公司拟以 2017 年末的总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金 1 元（含税），共派发现金红利 89,822,914.80 元。本年度不送红股，亦不实施资本公积转增股本。

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) 公告期公司主要业务简介

1、公司主要业务及经营模式

公司目前以商业零售、商业地产开发为主业，重点发展物流仓储业务，同时经营供应链管理服务、房产租赁，辅以物业管理、酒店餐饮和广告信息。

(1)商业零售

公司商业零售的经营模式，主要包括联营、自营和租赁。

①联营是国内百货零售企业通常采用的销售模式。在联营模式下，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，供应商按售价扣除与公司约定的分成比例后开具发票给公司，公司按企业会计准则的规定结转毛利，并在合同约定的期限内将货款支付给供应商。公司目前采用联营模式经营的品类主要有：珠宝、钟表眼镜、服饰、鞋帽、箱包、家居用品、床上用品、部分化妆品、小家用电器、部分酒等。报告期内公司联营销售占比在 95%以上。

②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和保管，承担商品所有权上的风险和收益。通常公司与供应商约定可有一定比例的退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿；其利润来源于商品的购销差价。在自营模式下，供应商按门店提出的订单计划提供商品，门店在合同约定的账期内向供应商支付货款。公司目前采用自营模式经营的品类主要有：部分一线化妆品、烟、部分酒等。

③租赁模式主要指购物中心、百货商场将部分区域的场地提供给租户自主经营，依据合同约定定期向商户收取租金；目前采用租赁模式涉及的项目主要是餐饮、部分零售、配套、主力店等。

(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。

(3)物流仓储服务

公司物流仓储服务主要是物流仓储设施的开发和运营，通过滚动开发、运营和退出，实现资金闭环。服务对象主要为大型工业、电商及第三方物流企业，公司为其提供标准化的物流设施和高标准的服务。其利润主要来源于物流仓库的租赁收入、管理服务收入和退出收入。

(4)供应链管理服务

公司供应链管理服务主要为大宗农产品流通领域供应链管理贸易执行服务，搭建直供终端平台，提供市场、销售、信息、物流、结算等一站式供应链服务，目前主要贸易品种以玉米、水稻、棉花等农产品为主。供应链管理服务分为供应链贸易执行服务、综合物流服务等形式。贸易执行服务是指在贸易中，预先匹配上下游客户需求，与上下游客户签订购销合同，然后通过物流、信息流和资金流等为客户提供高效、低成本的供应链服务。在该业务开展过程中，公司通过同时锁定客户和供应商的形式来规避货物跌价风险，在执行服务中充当了“贸易执行者”的角色。综合物流服务主要是物流服务、

仓储配送服务以及进出口通关服务等。

2、报告期行业情况

2017年，世界经济增长步伐加快，复苏稳健，国内经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，新动能成为经济增长的重要动力。

根据国家统计局数据显示，2017年全国社会消费品零售总额366,262亿元，比上年增长10.2%。其中，全国网上零售额71,751亿元，比上年增长32.2%。2017年全国居民人均可支配收入25,974元，扣除价格因素影响，比上年实际增长7.3%，实际增速比GDP和人均GDP增长分别快0.4和1.0个百分点。福州市2017年居民人均可支配收入达32,561元，同比增长8.4%，人均可支配收入及增速均高于全国。

线上线下融合的新零售使行业转型升级不断深化。2017年3月，商务部下发关于做好《国务院办公厅关于推动实体零售创新转型的意见》贯彻落实工作的通知，重点指出要引导零售企业适应消费需求结构变化，打造线上线下融合发展的新型市场主体。公司进一步加快转型升级步伐，逐步将“购物中心”经营理念融入到零售业务中，强化多场景购物体验，通过精准的差异化定位，满足消费升级的需要，提升公司的市场地位。

2017年物流运行延续了稳中有进、稳中向好的发展态势。根据中国物流与采购联合会数据显示，全国社会物流总额252.8万亿元，按可比价格计算，比上年增长6.7%，增速比上年提高0.6个百分点。中国物流景气指数平均55.3%，比2016年均值高出0.1个百分点。全年物流业总收入为8.8万亿元，比上年增长11.5%，增速提高6.9个百分点。2017年8月，国务院办公厅发布《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》，推动物流降本增效，促进产业结构调整和区域协调发展，培育经济发展新动能。物流地产是物流企业长远发展的核心资源，公司通过战略合作、收购、并购等多种方式实现了高质量地扩张，加快物流地产布局，建设高标准的仓储项目，满足日益增长的升级需求，提高公司的市场竞争力。

(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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	6,808,263,172.13	5,832,973,023.42	16.72	5,287,046,245.71
营业收入	3,855,695,680.64	3,009,898,941.86	28.10	1,626,196,785.19
归属于上市公司股东的净利润	247,412,194.08	101,046,654.20	144.85	49,372,990.49
归属于上市公司股	249,107,710.23	103,664,501.61	140.30	14,111,647.95

东的扣除非经常性损益的净利润				
归属于上市公司股东的净资产	2,160,545,583.78	1,913,522,713.53	12.91	1,812,485,104.42
经营活动产生的现金流量净额	305,322,546.99	-29,820,463.29	1,123.87	-84,071,550.07
基本每股收益（元/股）	0.2754	0.1125	144.80	0.1168
稀释每股收益（元/股）	0.2754	0.1125	144.80	0.1168
加权平均净资产收益率（%）	12.14	5.42	增加6.72个百分点	2.96

2、报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 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	85,472.42	104,228.65	77,980.22	117,888.28
归属于上市公司股东的净利润	3,024.28	6,300.30	4,498.35	10,918.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,675.16	6,171.07	5,178.00	10,886.54
经营活动产生的现金流量净额	-5,841.15	16,316.95	9,465.18	10,591.27

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

(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）								12,890
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								20,817
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）								0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）								0
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	0	409,746,718	45.62	191,783,960	质押	406,138,589	境内非 国有法 人	
许惠君	0	53,200,000	5.92	0	质押	49,000,000	境内自 然人	
中国银行股份有	887,222	32,987,229	3.67	0	无	0	其他	

限公司—富国改革动力混合型证券投资基金							
深圳钦舟实业发展有限公司	0	30,137,140	3.36	0	无	0	境内非国有法人
兴业国际信托有限公司—兴业信托·东百集团1号员工持股集合资金信托计划	15,240,145	15,240,145	1.70	0	无	0	其他
姚建华	-800,000	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
王红伟	-11,378,511	13,569,509	1.51	0	质押	12,000,000	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	-23,300,012	12,700,000	1.41	0	无	0	其他
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	-841,425	11,559,315	1.29	0	无	0	其他
交通银行股份有限公司—富国天益价值混合型证券投资基金	4,870,728	10,423,662	1.16	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《上市公司收购管理办法》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《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

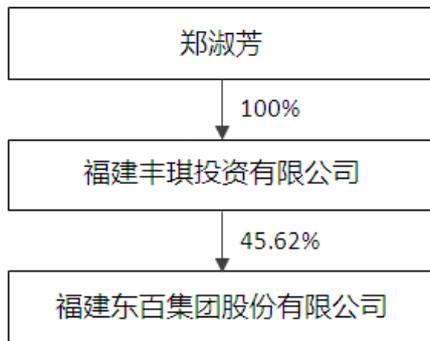
2、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4、报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

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) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 385,569.57 万元，较上期增长 28.10%，其中主营业务收入实现 377,822.13 万元，较上期增长 28.98%，主要是商业房地产业务销售收入实现 187,125.80 万元，较上期增加 63,377.40 万元；供应链业务销售收入实现 62,983.15 万元，较上期增加 30,017.81 万元；商业零售业务收入完成 126,449.28 万元，较上期减少 8,558.39 万元。

营业毛利实现 103,143.82 万元，较上期增长 36.18%，主要是商业房地产业务销售毛利较上期增加 26,409.65 万元。

归属上市公司股东的净利润实现 24,741.22 万元，较上期增长 144.85%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 24,910.77 万元，较上期增长 140.30%。

(二) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

(四) 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

1、会计政策变更概述

(1)2017年4月28日,财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会〔2017〕13号),自2017年5月28日起施行,对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。

(2)2017年5月10日,财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号—政府补助〉的通知》(财会〔2017〕15号),自2017年6月12日起施行。对于2017年1月1日存在的政府补助,要求采用未来适用法处理;对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。公司按照新准则的衔接规定,采用未来适用法,不对比较财务报表进行调整。

上述会计政策变更事项详见公司于2018年3月24日在上海证券交易所网站[www.sse.com.cn]及公司其他指定信息披露媒体披露的相关公告。

2、会计变更对财务报表的影响

本次会计政策变更不涉及以前年度的追溯调整,仅对财务报表项目列示产生影响,对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生实质性影响。

公司执行上述两项准则主要影响如下:

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	报告期影响金额		上期重述金额	
		变更前	变更后	调整前	调整后
与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益	其他收益		4,358,899.90		
	营业外收入	4,358,899.90			
资产处置损益列报调整	资产处置收益		-11,017,294.07		-12,411,910.96
	营业外收入			14,685.39	
	营业外支出	11,017,294.07		12,426,596.35	

(五) 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

(六) 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

本公司合并财务报表范围的主要子公司详见第十一节、第九项“其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比,报告期因新设成立纳入合并范围的子公司有平潭信义资产管理有限公司、平潭信茂资产

管理有限公司、平潭信柏资产管理有限公司、平潭信智资产管理有限公司、平潭信彪资产管理有限公司、天津融熠供应链管理有限公司、上海榕睿商业管理有限公司、天津兴建供应链管理有限公司；报告期因收购而纳入合并范围的子公司有广州刚添贸易有限公司、五矿电工（东莞）有限责任公司、浙江自贸区联智供应链管理有限公司、浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司、嘉兴大恩供应链管理有限公司。

具体情况详见第十一节、第九点“在其他主体中的权益”的相关内容。