



**福建东百集团股份有限公司**  
**2017 年年度股东大会会议资料**

**福建 福州**

**二〇一八年四月二十六日**

## 目 录

福建东百集团股份有限公司 2017 年年度股东大会会议须知 .....	2
福建东百集团股份有限公司 2017 年年度股东大会会议议程 .....	3
<b>审议议案</b>	
议案一：公司董事会 2017 年度工作报告 .....	4
议案二：公司监事会 2017 年度工作报告 .....	7
议案三：公司 2017 年年度报告及报告摘要 .....	10
议案四：公司 2017 年度财务决算报告及 2018 年度财务预算报告 .....	11
议案五：公司 2017 年度利润分配预案 .....	16
议案六：关于公司 2018 年度向相关金融机构申请授信额度的议案 .....	17
议案七：关于公司 2018 年度预计担保额度的议案 .....	19
议案八：关于公司续聘会计师事务所的议案 .....	20
<b>附件：公司独立董事 2017 年度述职报告</b>	

## 福建东百集团股份有限公司 2017 年年度股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保福建东百集团股份有限公司（以下简称“公司”）股东大会的顺利召开，根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，特制定本须知，望出席大会的全体人员遵守执行。

一、为保证股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护股东合法权益，请出席本次股东大会的相关人员准时签到参会，参会资格未得到确认的人员不得入场。

二、出席会议的股东依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。股东或股东代表要求在股东大会上发言或质询的，应当在会议登记或现场签到时进行登记，并由公司统一安排发言和解答。

三、股东大会采用投票表决方式，股东只能选择现场和网络投票表决方式中的一种：

（一）参加现场会议的股东，对于非累积投票议案，其持有的每一股份享有一票表决权，股东应在表决票中每项议案下的“同意”、“反对”、“弃权”任选一项打“√”标示表决意见，未填、错填、字迹无法辨认或未投的表决票视为“弃权”；对于累积投票议案，股东拥有的投票权总数等于其所持有的股份数与表决议案应选人数的乘积，股东可以将其拥有的全部投票权按意愿进行分配投向某一位或几位候选人，并在表决票中填入相应的股数，股东所投票数超过其拥有的选举票数的，其对该项议案所投的选举票视为无效投票。

（二）参加网络投票的股东，具体参与方式详见 2018 年 4 月 4 日公司披露的《关于召开 2017 年年度股东大会的通知》。

四、本次股东大会议案均为普通决议事项，需出席会议的有表决权的股东（包括股东代理人）所持股份总数的二分之一以上通过。

五、关联交易议案关联股东应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

六、股东大会期间，全体出席人员应当认真履行法定职责，任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序，会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

七、本公司不负责安排参加本次股东大会股东的住宿和接送等事项，平等对待所有股东。

## 福建东百集团股份有限公司 2017 年年度股东大会会议议程

- **现场会议召开时间：**2018 年 4 月 26 日下午 14:30
- **网络投票时间：**采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。
- **会议召开地点：**福州市鼓楼区八一七北路 84 号东百大厦 17 楼第二会议室
- **大会主持人：**董事长施文义先生

一、主持人宣布会议开始并宣读现场到会情况

二、议案汇报

三、听取《公司独立董事 2017 年度述职报告》

四、股东及股东代表发言或提问

五、提议计票人、监票人名单

六、出席现场会议的股东及股东代理人对会议审议事项进行投票表决

七、会务组对现场及网络投票结果进行统计（统计期间，休会 30 分钟）

八、主持人宣布表决结果

九、律师宣读本次股东大会法律意见书

十、签署会议文件

十一、会议闭幕

## 议案一

### 公司董事会 2017 年度工作报告

报告人：施文义

各位股东及股东代理人：

#### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司在发展商业零售业务的同时，不断寻求业务的调整与转型，稳步推进商业地产及物流仓储业务的发展。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%。

主要经营情况如下：

##### （一）商业零售全面升级

##### 1、梳理视觉识别系统，统一品牌形象

为统一品牌形象，实现标准规划化管理，公司重新梳理各业务板块，全面升级 VI 系统，对百货和购物中心两大业态五家门店的 LOGO 及名称进行了相应调整。其中，原东百东街店、东方东街店合并为“东百中心”，分别作为东百中心 A、B 馆，原福州东百爱琴海店调整为“东百爱琴海”，原东百元洪城调整为“元洪东百城”，原厦门蔡塘广场调整为“蔡塘东百城”，原福安东百广场商业部分调整为“福安东百城”。

##### 2、重新确定门店定位，明确发展方向

公司对各门店重新梳理，打造不同的商业零售定位。东百中心与兰州中心（筹备中）将作为标杆店，代表公司商业零售未来主要业态模式。以东百爱琴海为代表的精品百货，继续精耕重点商圈。以元洪东百城、蔡塘东百城、福安东百城为代表的社区购物中心，打造区域亮点。未来公司还将推出东百奥莱系列，以满足不同主体消费需求。

##### 3、相关门店调整升级，实现稳步发展

报告期内，东百中心 A、B 馆重新规划、闭馆装修，实现全面升级后于 2017 年 10 月正式开

业，两馆均实现与地铁站点的无缝对接。同时，公司通过竞价方式取得了“福州三坊七巷城市综合体运营服务项目”4.62 万平方米商业面积的十年经营权，其作为东百中心 C 馆已启动规划设计与招商工作，未来东百中心总经营面积逾 18 万平方米，将成为福州核心商圈最大的城市综合体。

### （二）商业地产顺利推进

报告期内，兰州国际商贸中心项目商业部分及希尔顿酒店的消防、人防和正负零以下工程等通过综合验收，已进入装修阶段；此外，商业部分已全面启动品牌招商与运营筹备工作。

福安东百广场项目一期住宅已全面交付，二期住宅结构全面封顶，三期商业部分即“福安东百城”主体结构封顶，并已确定项目定位及品类规划，内装设计方案在持续完善中。酒店部分工程施工进展顺利。

东百大厦 B 楼（即“东百中心 A2 馆”）改扩建项目于 2017 年 9 月完成工程建设与装修工作，并于 2017 年 9 月 30 日投入运营。

### （三）物流仓储稳步发展

报告期公司物流仓储项目拓展顺利，通过股权收购方式取得东莞沙田、嘉兴王店两个物流仓储项目，北京亦庄项目、天津中银项目及佛山乐平项目已完成招商并进入实际运营阶段。

此外，公司制定人才培养规划，为公司发展储备人才，不断优化人才以适应集团化的管理模式。同时公司对企业文化重新进行梳理，提出“立百业-耀东方”的企业愿景和“DO BEST!”的企业使命，对企业价值观和管理理念进行归纳与诠释。

## 二、2018 年度经营计划

### （一）商业零售

加快新门店开业与现有门店规划调整工作，东百中心 C 馆上半年全面进入品牌招商、运营筹备与装修阶段，计划于 2018 年 7 月开业。加强现有门店营运精细化管理，推进品牌责任制及服务提升系统管理，全面执行门店 KPI 考核机制及 PBC 激励考核机制；全面升级 IT 系统，强化 VIP 经营服务。2018 年度，公司商业零售业务计划实现营业收入 23 亿元。

### （二）商业地产

继续推进兰州国际商贸中心项目商业部分的品牌招商、运营筹备及装修任务，确保 2018 年 9 月份正式营业，基本完成兰州希尔顿酒店的装潢施工及设备安装工作；福安东百广场项目计划完成住宅二期竣工验收及交付工作、福安东百城的竣工验收及酒店主体结构封顶工作。2018 年度，公司地产销售业务计划实现营业收入 13 亿元。

### （三）物流仓储

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，以增加物流用地储备。2018 年度，公司物流仓储业务计划实现营业收入 8,000 万元。

### （四）供应链贸易业务

继续拓展国内大型粮油企业及国有粮食集团客户，加大同京粮集团、深粮集团、金谷集团、温氏集团等上、下游客户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，打造最优粮油商品物流通道。继续开拓粮油采购、储运、销售渠道，为客户提供包括渠道管理、采购经销管理、库存管理、仓储运输、供应链金融服务等综合供应链服务。2018 年度，公司供应链业务计划实现营业收入 9 亿元。

### （五）公司管理

公司提出“企业规范年、服务提升年、人才培养年、变革阵痛年”，将从内部进行改革，进一步加强企业规范管理，与专业咨询公司合作，对公司组织架构、制度流程、薪酬和绩效体系进行全面梳理和优化，为企业快速发展奠定坚实基础。

## 三、公司发展战略

公司将进一步立足福州，实施辐射整个海西经济圈乃至全国多元化发展战略，致力打造成为商业零售、仓储物流、供应链管理等业态并存的大型集团企业。

**商业零售业务：**以东百中心升级改造为契机启动东百商业的全新发展，全面实施密布福建、走向全国的战略布局，紧紧围绕建设“一流品牌，一流团队，一流效益”的目标，致力成为新型的现代零售服务商。

**物流仓储业务：**重点聚集核心物流市场，倾力打造高素质人才梯队，建立标准化的项目拓展及品牌输出模式，不断地延伸仓储物流行业的发展内涵。通过战略合作、收购、并购等多种方式实现了高质量地扩张，成为国内仓储物流领域一股重要的力量，致力成为以长三角、珠三角、京津冀核心城市群为基础，以华中、西南、西北重要节点城市为支撑，以新兴仓储物流城市为补充的现代化物流资产运营商。

请各位股东审议。

## 议案二

### 公司监事会 2017 年度工作报告

报告人：林越

各位股东及股东代理人：

2017年，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》和有关法律、法规的规定，本着对公司及全体股东负责的态度，对公司依法经营情况、财务状况及公司董事、高级管理人员履职情况进行监督，督促公司规范运作。现将公司2017年度监事会工作情况报告如下：

#### 一、监事会会议召开情况

报告期内，公司监事会共召开10次会议，具体情况如下：

序号	会议时间	会议届次	审议事项
1	1月20日	第八届监事会第二十四次会议	关于延长公司2016年非公开发行股票股东大会决议有效期的议案、关于公司投资设立产业基金相关事项的议案、关于公司2017年度日常关联交易预计金额的议案
2	2月22日	第八届监事会第二十五次会议	关于全资子公司收购广州刚添贸易有限公司100%股权的议案
3	4月11日	第八届监事会第二十六次会议	关于公司2016年年度报告及报告摘要、公司2016年度利润分配预案、公司第一期员工持股计划（草案）及其摘要、公司未来三年（2017年-2019年）股东分红回报规划、授权公司管理层使用闲置资金进行现金管理、公司与平潭睿信投资管理合伙企业（有限合伙）签署《合资协议之补充协议》等议案
4	4月27日	第八届监事会第二十七次会议	公司2017年第一季度报告全文及正文
5	5月4日	第九届监事会第一次会议	关于选举公司第九届监事会主席的议案
6	5月22日	第九届监事会第二次会议	公司第一期员工持股计划（草案）及其摘要（修订稿）
7	7月10日	第九届监事会第三次会议	关于授权公司管理层参与竞买的议案、关于全资子公司向金融机构申请借款相关事项的议案
8	8月2日	第九届监事会第四次会议	关于公司承租三坊七巷南街城市生活综合体运营服务项目的议案
9	8月17日	第九届监事会第五次会议	关于公司公开发行公司债券方案、增加公司2017年度授信额度及担保额度、公司2017年半年度报告及报告摘要、子公司投资设立合资公司等议案
10	10月26日	第九届监事会第六次会议	公司2017年第三季度报告全文及正文



## 二、监事会履行职责情况

报告期内，为规范公司的运作，保证公司经营决策的科学合理并取得良好的经济效益，公司监事着重从以下几个方面加强监督，忠实地履行监督职能。

### （一）对会议情况的监督

报告期内，监事会列席了历次董事会和股东大会会议，听取了公司各项重要提案和决议，参与了公司重大决策的讨论，起到了必要的审核职能以及法定监督作用，同时履行了监事会的知情监督检查职能。

### （二）对经营活动的监督

报告期内，监事会密切关注公司经营运作情况，对公司经营管理中的重大决策特别是生产经营计划、重大投资方案、财务决算方案等方面实施监督，并就相关决策提出相应的意见和建议，保证了公司经营管理的规范操作，防止违规事项的发生。

### （三）对财务活动的监督

报告期内，监事会成员通过听取公司财务负责人的专项汇报，审议公司年度财务决算报告等方式，对公司财务运作情况进行检查、监督。

### （四）对管理人员的监督

对公司董事、经理等高级管理人员的职务行为进行有效的监督，监事在履行日常监督职能的同时，认真组织管理人员学习法律法规，增强公司高级管理层的法律意识，提高遵纪守法的自觉性，保证公司经营活动依法进行。

## 三、监事会年度履职主要意见

### （一）关于公司依法独立运作情况的意见

报告期内，遵照有关法规和章程的规定，贯彻“公平、公正、公开”的原则，监事会主要针对公司的日常运作情况进行跟踪检查，通过对公司经营工作、财务运行、管理情况的督查，监事会认为：报告期内，公司能够根据实际情况及时制定和修改相关内部控制制度，经营决策程序合法、合规，公司董事、高级管理人员勤勉尽责，在履行公司职务时不存在违反法律、法规和《公司章程》或有损于公司和股东利益的行为。

### （二）关于公司财务情况检查的意见

监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查后认为：公司财务管理规范，各项财务活动、定期财务报告的编制符合《企业会计准则》等有关规定。福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告和对所涉及事项作出的评价客观公正，公司2017年

度财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

(三) 关于公司募集资金使用情况的意见

报告期内，监事会对公司使用部分闲置募集资金进行现金管理发表了意见，并对公司募集资金的存放和使用情况进行了监督与核查，监事会认为：报告期内，公司认真按照《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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》及公司《募集资金管理办法》等规定存放、使用和管理募集资金，未发生募投项目变更的情况，不存在违规使用募集资金的行为。

(四) 对公司收购、出售资产情况的意见

报告期内，监事会对公司收购、出售资产事项进行了认真审核，监事会认为：公司资产收购、出售交易价格合理，交易行为遵循了自愿、合理、公平、诚信的原则，相关决策、审批程序合法、合规，不存在内幕交易、损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

(五) 对公司关联交易情况的意见

报告期内，监事会对公司关联交易事项的审议、表决、披露、执行等情况进行了监督和核查后认为：公司关联交易严格遵守《公司章程》、《公司关联交易管理制度》的有关规定，关联交易价格按照市场公允原则定价，公平合理，不存在损害公司及股东利益、尤其是中小股东利益的行为。在审议关联交易议案时，公司关联董事、关联股东均履行了回避表决程序。

#### 四、监事会2018年工作计划

2018年，公司监事会将继续履行《公司法》和《公司章程》赋予的职责，在依法独立履行职责的同时进一步加强监事会内部建议、落实监督机制、完善监事会工作制度，拓宽监督领域，强化监督能力，切实保障股东权利得到落实。同时，公司全体监事会成员也将继续严格按照《上市公司高级管理人员培训工作指引》及相关实施细则的规定及要求，进一步加强学习，不断适应新形势。

请各位股东审议。

## 议案三

### 公司 2017 年年度报告及报告摘要

报告人：宋克均

各位股东及股东代理人：

公司 2017 年年度报告及报告摘要已经第九届董事会第九次会议审议通过，报告全文详见 2018 年 4 月 4 日上海证券交易所网站[[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)]。

请各位股东审议。

## 议案四

### 公司 2017 年度财务决算报告及 2018 年度财务预算报告

报告人：宋克均

各位股东及股东代理人：

#### 一、公司2017年度财务决算报告

##### （一）2017年计划完成情况

2017 年度，公司计划商业零售、商业地产、供应链管理业务累计实现营业收入 43.10 亿元，实际完成 38.41 亿元，完成计划的 89.12%，营业收入完成情况如下：商业地产业务计划实现营业收入 19 亿元，实际完成 18.71 亿元，完成 98.47%；商业零售业务计划实现营业收入 15.10 亿元，实际完成 13.40 亿元，完成 88.74%，主要是主力门店东百中心升级调整进行闭馆装修，影响了商业零售业务营业收入的完成情况；供应链业务计划实现营业收入 9 亿元，实际完成 6.3 亿元，完成 70%，主要是报告期大宗市场价格波动较大，影响了供应链业务收入的完成情况。

##### （二）2017 年主要财务指标及分析

###### 1、资产总额

截止报告期末公司资产总额 68.08 亿元，其中流动资产 43.04 亿元，非流动资产 25.04 亿元。报告期末资产较上年增加 9.75 亿元，重要项目增减变动情况如下：

单位：万元

项目	期末金额	占比(%)	期初金额	变动金额	变动比例(%)
货币资金	92,578.41	13.60	62,728.13	29,850.28	47.59
存货	306,409.88	45.01	329,268.78	-22,858.90	-6.94
投资性房地产	42,599.49	6.26	19,765.75	22,833.74	115.52
固定资产	51,982.10	7.64	35,184.53	16,797.57	47.74
在建工程	35,523.48	5.22	30,835.64	4,687.85	15.20
无形资产	54,235.99	7.97	39,079.28	15,156.70	38.78
其他非流动资产	31,065.90	4.56	3,102.27	27,963.62	901.39

(1)货币资金较上期增长 47.59%，主要是子公司设立物流仓储产业基金，部分资金到位所致。

(2)存货较上期下降 6.94%，主要是兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目本期工程投入 90,542.19 万元，同时实现销售收入结转成本 111,454.26 万元所致。

(3)投资性房地产及固定资产较上期分别增长 115.52%及 47.74%，主要是东百 B 楼改扩建项目达到可使用状态转入投资性房地产及固定资产所致。

(4)在建工程较上期增长 15.20%，主要是物流仓储业务处于开发建设阶段所致。

(5)无形资产较上期增长 38.78%，主要为公司物流仓储业务新增东莞沙田项目、嘉兴王店项目土地使用权所致。

(6)其他非流动资产较上期增长 901.39%，主要为公司物流仓储业务天津潘庄项目预付资产转让款增加所致。

## 2、负债总额

截止报告期末公司负债总额 43.22 亿元，其中流动负债总额 29.06 亿元，非流动负债总额 14.16 亿元，资产负债率 63.49%。报告期末负债较上期增加 5.77 亿元，重要项目的增减情况如下：

单位：万元

项目	期末金额	占比(%)	期初金额	增减变动	变动比例(%)
应付账款	49,961.97	7.34	34,296.52	15,665.44	45.68
预收款项	26,781.74	3.93	70,293.01	-43,511.27	-61.90
应交税费	23,468.87	3.45	11,531.93	11,936.94	103.51
其他应付款	75,728.54	11.12	69,194.85	6,533.69	9.44
长、短期借款、一年内到期的非流动资产（长期借款）	227,200.26	33.37	172,086.00	55,114.26	32.03
其他非流动负债（黄金租赁）、一年内到期的非流动资产（黄金租赁）	15,411.62	2.26	5,028.45	10,383.17	206.49

(1)应付账款较上期增长 45.68%，主要是兰州国际商贸中心项目应付工程款增加、物流仓储项目应付工程款增加所致。

(2)预收款项较上期下降 61.90%，主要是报告期兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目部分商品房预售款符合收入确认条件实现销售收入所致。

(3)应交税费较上期增长 103.51%，主要是公司计提的土地增值税及所得税费用较上期增加所致。

(4)其他应付款较上期增长 9.44%，主要是公司各类押金增加及东百中心工程尾款未结清所致。

(5)长、短期借款、一年内到期的非流动资产（长期借款）较上期增长 33.37%，主要是公司物流仓储项目收购及建设对资金的需求增加所致。

(6)其他非流动负债、一年内到期的非流动资产（黄金租赁）较上期增长 206.49%，主要是公司扩大黄金租赁业务规模所致。

### 3、股东权益

截止报告期末公司净资产 24.86 亿元，较上期增加 3.98 亿元，主要是 2017 年实现净利润 3.98 亿元所致。

### 4、利润情况

报告期公司实现净利润 3.98 亿元，较上期增加 1.95 亿元，具体变动情况如下：

单位：万元

项 目	本期数	上期同期数	变动比例 (%)
营业收入	385,569.57	300,989.89	28.10
营业成本	282,425.75	225,250.09	25.38
税金及附加	16,086.29	17,596.15	-8.58
销售费用	20,334.57	19,784.08	2.78
管理费用	10,483.00	9,782.65	7.16
财务费用	2,008.36	227.58	782.48
资产减值损失	157.43	15.24	932.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-290.93	-187.19	-55.42
投资收益（损失以“-”号填列）	492.88	942.91	-47.73
资产处置收益	-1,101.73	-1,241.19	11.24
其他收益	435.89		
营业利润（亏损以“-”号填列）	53,610.27	27,848.64	92.51
加：营业外收入	574.43	605.58	-5.14
减：营业外支出	365.14	429.98	-15.08
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,819.56	28,024.24	92.05
减：所得税费用	14,042.15	7,743.13	81.35
净利润（净亏损以“-”号填列）	39,777.41	20,281.10	96.13
归属于母公司所有者的净利润	24,741.22	10,104.67	144.85
少数股东损益	15,036.19	10,176.44	47.75

(1)公司实现营业收入 38.56 亿元，较上期增长 28.10%，其中主营业务收入实现 37.78 亿元，较上期增长 28.98%，主要是商业房地产业务收入实现 18.71 亿元，较上期增加 6.34 亿元；供应链管理业务收入实现 6.30 亿元，较上期增加 3.00 亿元；商业零售收入完成 12.64 亿元，较上期减少 0.86 亿元。其他业务收入实现 0.77 亿元，较上期下降 3.75%。

(2)营业毛利实现 10.31 亿元，较上期增长 36.18%，主要是商业地产主营业务毛利额较上期增加 2.64 亿元。

(3)财务费用较上期增长 782.48%，主要是公司贷款规模较上期增加，相应支付的利息支出与融资费用增加所致。

(4)所得税费用较上期增长 81.35%，主要是兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目结转房地产收入较上期增加影响所得税费用增加。

(5)归属上市公司股东的净利润实现 2.47 亿元，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 2.49 亿元，较上期增长 140.30%。

## 5、现金流量情况

单位：万元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	30,532.25	-2,982.05	1,123.87
投资活动产生的现金流量净额	-64,990.02	-31,634.87	-105.44
筹资活动产生的现金流量净额	53,295.70	17,087.58	211.90

(1)经营活动产生的现金流量净额较上期增长 1,123.87%，主要是商业地产项目现金净流入较上期增加所致。

(2)投资活动产生的现金流量净额较上期下降 105.44%，主要是公司收购物流仓储项目现金流出增加、百货门店构建固定资产及装修投入较上期增加共同影响所致。

(3)筹资活动产生的现金流量净额较上期增长 211.90%，主要是公司物流仓储项目收购及建设对资金的需求增加，扩大借款规模所致。

## 二、2018 年度财务预算报告

### (一) 2018 年度预算编制范围

2018 年度预算涵盖商业零售、商业地产、供应链管理、物流仓储业务。

### (二) 2018 年度预算编制依据

公司结合 2017 年经营销售完成情况，在客观分析 2018 年宏观经济形势及行业发展趋势的基础上，结合公司的战略分解及年度经营目标，经公司各部门、各门店及总裁会议认真研究讨论，编制完成公司 2018 年度财务预算报告。

### (三) 2018 年度主要经营计划

#### 1、商业零售

加快新门店开业与现有门店规划调整工作，东百中心C馆上半年全面进入品牌招商、运营筹备与装修阶段，计划于2018年7月开业。加强现有门店营运精细化管理，推进品牌责任制及服务提升系统管理，全面执行门店KPI考核机制及PBC激励考核机制；全面升级IT系统，强化VIP经营服务。2018年度，公司商业零售业务计划实现营业收入23亿元。

#### 2、商业地产

继续推进兰州国际商贸中心项目商业部分的品牌招商、运营筹备及装修任务，确保 2018 年 9 月份正式营业，基本完成兰州希尔顿酒店的装潢施工及设备安装工作；福安东百广场项目计划完成住宅二期竣工验收及交付工作、福安东百城的竣工验收及酒店主体机构封顶工作。2018 年度，公司地产销售业务计划实现营业收入 13 亿元。

### 3、物流仓储

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，以增加物流用地储备。2018 年度，公司物流仓储业务计划实现营业收入 8,000 万元。

### 4、供应链管理业务

继续拓展国内大型粮油企业及国有粮食集团客户，加大同京粮集团、深粮集团、金谷集团、温氏集团等上、下游客户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，打造最优粮油商品物流通道。继续开拓粮油采购、储运、销售渠道，为客户提供包括渠道管理、采购经销管理、库存管理、仓储运输、供应链金融服务等综合供应链服务。2018 年度，公司供应链管理业务计划实现营业收入 9 亿元。

## （四）2018 年度预算指标

上述四项业务 2018 年计划实现营业收入 45.80 亿元，较上期增加 7.39 亿元，增长 19.24%，主要为商业零售及商业地产营业收入的增长。

上述 2018 年度财务预算管理的各项指标并不代表公司对 2018 年度的盈利预测；该财务预算、经营计划能否实现还将受市场状况、国际经济形势突变等多种不可控因素影响，存在较大不确定性。

请各位股东审议。



## 议案五

### 公司 2017 年度利润分配预案

报告人：宋克均

各位股东及股东代理人：

经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2017 年度归属于母公司所有者的净利润为 247,412,194.08 元，加上年初未分配利润 702,620,592.25 元，2017 年末可供投资者分配的利润为 950,032,786.33 元。

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，剩余未分配利润 860,209,871.53 元结转下年度。本年度不送红股，亦不实施资本公积转增股本。

请各位股东审议。

## 议案六

### 关于公司 2018 年度向相关金融机构申请授信额度的议案

报告人：宋克均

各位股东及股东代理人：

为顺利开展公司 2018 年度的结算融资业务，确保公司经营正常周转及投资项目顺利实施，公司 2018 年度拟向相关金融机构申请人民币 390,000 万元的授信额度，该授信额度的期限、授信品种、价格等具体条款由公司与相关金融机构协商确定。其中母公司为 350,000 万元，控股子公司为 40,000 万元，由公司、控股子公司提供保证、抵押和质押担保。具体如下：

#### （一）2018 年度授信额度

1、2018 年度母公司拟向以下金融机构申请人民币 350,000 万元的授信额度，具体如下：

拟授信金融机构	授信额度（万元）
交通银行股份有限公司福建省分行	30,000
中国工商银行股份有限公司福州南门支行	30,000
中国银行股份有限公司福州鼓楼支行	70,000
中国民生银行股份有限公司福州分行	50,000
厦门银行股份有限公司福州分行	50,000
平安银行股份有限公司福州分行	17,000
广发银行股份有限公司福州分行	40,000
招商银行股份有限公司福州分行	20,000
浦发银行股份有限公司福州分行	18,000
福建海峡银行股份有限公司	20,000
厦门国际银行股份有限公司福州分行	5,000
合计	350,000

2、2018 年度控股子公司拟向以下金融机构申请人民币 40,000 万元的授信额度，具体如下：

子公司	拟授信金融机构	授信额度（万元）
福建东百元洪购物广场有限公司	交通银行股份有限公司福建省分行	8,000
福建东方百货管理有限公司	交通银行股份有限公司福建省分行	12,000
福建东百元洪购物广场有限公司	广发银行股份有限公司福州分行	10,000
福建东方百货管理有限公司	广发银行股份有限公司福州分行	10,000
合计		40,000

（二）授权公司管理层在上述授信总额度内，根据公司经营活动需要与相关金融机构办理借款合同或协议签订等相关事宜；结合金融机构信贷控制情况及公司实际需要，可以对贷款金

融机构（包括银行及其他金融机构）、借款金额、借款方式（包括但不限于流动资金贷款、项目贷款、并购贷款、信托借款融资、结构化融资、票据融资、黄金租赁、信用证、保函、其他融资结算业务，不限转贷次数）、借款利率、担保方式（包括保证、抵、质押担保）、借款主体等做出适当调整。公司办理与上述授信有关的事项，以业务合同具体约定为准。

（三）公司控股子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和东百物流有限公司及其项下子公司将根据项目进展及经营要求向金融机构申请借款授信额度，具体额度及借款方式由公司另行履行审批手续，不在上述授信额度内。

（四）授权期限：自公司股东大会审议通过之日起至 2018 年年度股东大会召开之日止。

请各位股东审议。

## 议案七

### 关于公司 2018 年度预计担保额度的议案

报告人：宋克均

各位股东及股东代理人：

为满足公司及子公司的经营发展需要，根据公司 2018 年度授信计划，公司及子公司 2018 年度预计提供合计不超过人民币 470,000 万元担保额度，其中，公司及子公司以自有房产为自身融资提供担保额度为人民币 170,000 万元；对外担保额度（公司与子公司间、各子公司相互间的担保）为人民币 300,000 万元，具体担保计划如下：

序号	担保人	拟担保额度 (万元)	担保 方式	被担保人
1	福建东百集团股份有限公司	25,000	保证	福建东方百货管理有限公司
2	福建东百集团股份有限公司	20,000	保证	*福建东百元洪购物广场有限公司
3	中侨（福建）房地产有限公司	30,000	保证	福建东百集团股份有限公司
4	福建东百元洪购物广场有限公司	19,500	保证	福建东百集团股份有限公司
5	福建东方百货管理有限公司	25,000	保证	福建东百集团股份有限公司
6	中侨（福建）房地产有限公司	110,000	抵押	福建东百集团股份有限公司
7	福州百华房地产开发有限公司	62,000	抵押	福建东百集团股份有限公司
8	福州东百物业有限公司	500	抵押	福建东百集团股份有限公司
9	福州百华房地产开发有限公司	8,000	抵押	福建东百元洪购物广场有限公司
	合计	300,000	-	-

注：上述表格中标“\*”的子公司资产负债率超过 70%。

提请股东大会授权公司管理层在上述额度内办理担保事项具体事宜，包括确定担保人、担保方式、担保金额及期限，与相关金融机构签署相关法律文件等其他相关事宜，并在上述总担保额度内可调配使用对外担保和自身融资担保额度。

授权期限为自公司股东大会审议通过之日起至 2018 年年度股东大会召开之日止。

请各位股东审议。

## 议案八

### 关于公司续聘会计师事务所的议案

报告人：宋克均

各位股东及股东代理人：

现提请股东大会审议，同意续聘福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2018 年度财务审计和内控审计机构，预计 2018 年度支付其财务报表及与财务报告相关的财务审计和内控审计服务费总额为人民币 130 万元整。其中：财务审计服务费为人民币 100 万元整（含子公司年报审计费）；内控审计服务费为人民币 30 万元整；其他审计费用按其实际发生数额计算。

请各位股东审议。

附件：

## 福建东百集团股份有限公司 独立董事 2017 年度述职报告

作为福建东百集团股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会独立董事，我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关规范性文件及《公司独立董事制度》相关要求，忠实、勤勉地履行职责。现对 2017 年度履职情况报告如下：

### 一、独立董事的基本情况

公司董事会由 9 名董事组成，其中包括 3 名独立董事。独立董事人数为董事会人数的三分之一，且均为会计、经济和法律领域的专业人士，符合相关法律法规中关于上市公司独立董事人数比例和专业配置的要求，保证了董事会决策的独立性。

我们个人工作经历、专业背景以及兼职情况如下：

顾琍琍：女，1948 年出生，高级会计师。历任福州变压器厂财务科长、福州电冰箱公司财务总监、福州市电子工业局财务处长、福州华京地产公司副总经理兼财务总监、福建东建集团财务总监、福州财会学会常务理事。2012 年 11 月至今任公司独立董事。

洪波：男，1959 年出生，研究生学历，中共党员。历任福建省律师协会秘书长、副会长、会长。现为福建省律师协会名誉会长，福建新世通律师事务所首席合伙人、一级律师，国家食品药品监督管理局（法律组）安全专家，福州仲裁委员会委员、仲裁员，福建省国资委法律咨询专家委员会法律咨询专家，鸿博股份有限公司、福建雪人股份有限公司、宁德时代新能源科技股份有限公司独立董事，2014 年 3 月至今任公司独立董事。

陈珠明：男，1965 年出生，中山大学管理学教授，金融学、财务投资专业硕士研究生导师。现兼任广州弘亚数控机械股份有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司、广东精艺金属股份有限公司、广东南方新媒体股份有限公司独立董事，广东钢正建材股份有限公司董事，广州国资产业发展股权投资基金投资决策委员会外部专业评委，广东经济学会理事，美国 GLG 集团 Educators，2014 年 3 月至今任公司独立董事。

作为公司的独立董事，我们未在公司担任除独立董事以外的任何职务，也未在公司主要股东单位任职，与公司及公司主要股东之间不存在妨碍我们进行独立客观判断的关系，不存在影响独立董事独立性的情况。

### 二、独立董事年度履职情况

**(一) 出席董事会、股东大会会议情况**

独立董事姓名	参加董事会情况				参加股东大会情况	
	本年度应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	是否连续两次未参加会议	任期内股东大会召开次数	出席次数
顾琍琍	10	10	0	否	4	4
洪波	10	9	1	否	4	1
陈珠明	10	10	0	否	4	1

**(二) 相关决议及表决结果**

报告期内，我们共出具事前认可意见、独立意见 15 份，切实维护了公司及全体股东的合法权益。我们在会前及时与公司董事、高级管理人员沟通，了解公司经营情况，认真做好事前各项工作的审阅和分析；会议期间积极参与讨论，提出合理化建议，做出独立客观判断，依法审慎地行使了表决权；会后认真跟踪决议落实情况。报告期内，我们对公司董事会的各项议案及公司其他事项未提出异议。

**(三) 现场工作情况**

我们利用参加股东大会、董事会及其他现场会议的机会至公司进行调研，深入了解公司经营状况并对相关会议决议执行情况及投资项目等相关事项进行检查；同时，通过会谈、电话、邮件等方式与公司其他董事、监事、高级管理人员及相关工作人员保持沟通交流，并密切关注公司信息披露情况及媒体相关报道，持续关注外部环境及市场变化对公司的影响。

**(四) 上市公司配合独立董事工作的情况**

公司管理层与我们密切联系，定期汇报公司经营管理及重大事项的进展情况等，使我们能够及时了解公司生产经营动态。公司在召开董事会及相关会议前，能及时传递相关会议材料，事先与我们进行必要沟通，并如实回复我们的问询，相关工作人员在我们履行职责过程中给予了积极有效的配合和支持。

**三、独立董事年度履职重点关注事项的情况****(一) 关联交易情况**

我们按照相关规定要求，就公司 2017 年度日常关联交易事项及其他单项关联交易事项进行认真的事前审核，并对关联交易是否必要、对公司是否有利、定价是否公允合理、是否损害公司及股东利益等做出判断，发表了独立意见，我们认为公司本年度的关联交易事项符合市场准则，未发生损害公司股东利益的情况。

**(二) 对外担保及资金占用情况**

2016 年度公司的对外担保事项系为下属控股子公司提供的担保，公司对其经营状况、资信及偿还债务能力有充分了解，风险可控，且已履行了必要的审批程序。2016 年度公司不存在为控股股东及其他关联方提供担保的情况，亦不存在违规对外担保和逾期担保的情况，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

### **(三) 募集资金使用情况**

就授权管理层使用部分闲置募集资金进行现金管理事项，我们发表独立意见如下：在保障投资资金安全的前提下，公司使用部分闲置募集资金进行现金管理有利于提高募集资金的使用效率，获得一定的投资效益，不影响募集资金项目建设和募集资金使用，符合中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金管理的相关规定，该事项的审议、决策程序合法、合规，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

### **(四) 董事及高级管理人员提名情况**

就公司董事会换届选举及相关高级管理人员聘任事项，我们认为公司董事及高级管理人员在任职资格方面具备履行相关职责所需的能力和条件，能够胜任相关岗位，未发现相关人员存在法律法规规定的禁止任职情况和市场禁入处罚且尚未解除的情形。提名人的提名资格、董事候选人的任职资格、提名程序及高级管理人员的聘任程序均符合相关规定。

### **(五) 会计师事务所聘任情况**

福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关执业资格，具备从事财务审计的资质和能力，能够满足公司审计工作需要；且该所在 2016 年度为公司提供审计服务过程中，能够勤勉尽责，遵循相关执业准则，顺利完成各项审计工作。因此，我们同意公司继续聘任其为公司 2017 年度财务审计和内部控制审计机构。

### **(六) 现金分红及其他投资者回报情况**

关于公司 2016 年度利润分配预案，我们认为该利润分配预案符合《公司章程》及《公司未来三年（2014-2016 年）股东分红回报规划》相关要求，充分考虑了公司现阶段的经营发展需要、盈利水平、资金需求及现金流状况等因素，与公司成长性相匹配，合理可行；且本次利润分配预案的制定、审查、表决程序符合相关法律法规及《公司章程》要求，未损害公司全体股东的利益。

### **(七) 对外投资**

报告期内，我们就公司对外投资事项认真审核后，认为公司本年度对外投资事项可充分利用现有资源及专业投资机构丰富的资本市场运作经验推动公司物流仓储业务的发展，实现产业



资源与资本市场的良性互动，有利于公司商业布局的完善及市场竞争力的提升，符合公司整体发展战略规划及全体股东利益。

#### **(八) 员工持股计划**

关于公司第一期员工持股计划事项，我们认为：公司第一期员工持股计划有利于建立和完善利益共享机制，提高员工凝聚力和公司竞争力，有利于公司持续发展。员工持股计划由公司自主决定，员工自愿参加，不存在损害公司及全体股东利益，不存在摊派、强行分配等方式强制员工参与本员工持股计划的情形，未发现公司存在《公司法》、《证券法》、《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等法律法规规定的禁止实施员工持股计划的情形。

#### **(九) 公司及股东承诺履行情况**

2017 年所有承诺履行事项均按约定有效履行，未发生未能履行承诺的情况。

#### **(十) 信息披露年度执行情况**

2017 年，公司共披露 4 份定期报告，77 份临时公告。我们在上述报告的编制和披露过程中，严格遵守公司相关制度及监管部门的有关规定，勤勉尽责，认真履行了独立董事的责任和义务。

#### **(十一) 内部控制执行情况**

公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，进一步加强内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行自我评价，加大监督检查力度，提高公司内部控制体系运作效率，保护广大投资者利益。

#### **(十二) 董事会以及下属专门委员会的运作情况**

报告期内，公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会根据公司实际情况，依照相关法律法规及公司相关制度，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责。

### **四、总体评价及建议**

2017 年度，作为公司的独立董事，我们严格按照有关法律法规及公司制度的规定，独立履行职责，认真审议董事会各项议案并参与重大决策，对相关事项发表独立、客观、专业的意见，在促进公司规范运作及维护公司及全体股东的合法权益方面发挥了积极作用。

**独立董事：顾琍琍 洪波 陈珠明**

**2018 年 4 月 3 日**