

上海证券交易所

上证公函【2019】0527号

关于对福建东百集团股份有限公司 2018年年度报告的事后审核问询函

福建东百集团股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司2018年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，请你公司结合行业及经营情况，从行业经营信息、具体会计处理等方面进一步补充披露下述信息。

一、关于行业经营信息

1. 年报披露，报告期内公司各项业务营业收入及营业成本变动幅度较为明显，其中仓储物流业务实现营业收入6954万元，同比增长1421.77%，营业成本2261万元，同比增加1014.96%；商业房地产业务实现营业收入5.6亿元，同比减少70.02%，营业成本3.3亿元，同比减少69.88%；供应链管理业务实现营业收入3.7亿元，同比减少41.2%，营业成本3.6亿元，同比减少40.98%。请公司补充披露：

（1）结合2017年经营情况，具体说明2018年度各个业务板块的营业收入和营业成本大幅变动的原因及合理性；（2）2017、2018年各

个业务的具体成本构成、金额及同比变动、变动的具体原因；（3）仓储物流业务及商业地产业务具体项目构成、业务模式、各个项目运营及收入情况；（4）2017、2018年供应链管理项目前五大客户名称和采购额、是否与公司存在关联关系、若客户结构发生变化，请具体说明变化导致营收大幅下降的原因和合理性。请年审会计师核查并发表意见。

2. 年报披露，公司第二季度实现营业收入6.07亿元，归母净利润526.8万元，扣非后归母净利润425.68万元；第三季度实现营业收入5.56亿元，归母净利润522.82万元，扣非归母净利润-59.03万元。相较2017年第二季度及第三季度财务数据，公司2018年二、三季度的营业收入及净利润大幅下滑。请公司结合以往年度分季度财务数据、业务构成及周期性变化，具体说明2018年第二及第三季度营业收入和净利润大幅下滑的原因。请年审会计师核查并发表意见。

3. 年报披露，公司自营模式下前五名供应商的供货金额为1.27亿元，占自营采购成本的83.01%。请公司具体披露供应商供货金额前五名公司名单，并具体说明前五名供应商占比自营采购成本较大的原因及合理性。请年审会计师核查并发表意见。

二、关于具体会计处理

4. 年报披露，报告期末公司存货较上期减少6.02亿元，主要为兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目本期工程投入11.1亿元，同时部分完工结转固定资产、投资性房地产共计14.7亿元，实现销售收入结转成本3.35亿元。请公司补充披露并说明：（1）两个商

业地产项目会计科目结转明细；（2）存货转固定资产和投资性房地产的原因、合理性及具体会计处理依据；（3）上述房地产开发项目具体销售或预售进度，是否需计提减值。请年审会计师核查并发表意见。请年审会计师核查并发表意见。

5. 年报披露，报告期内商业地产销售情况的说明中，兰州国际商贸中心本期预售面积为-3537.76 平方米，本期预售金额均为-5083.3 万元，请公司具体说明（1）公司报告期内项目的预售面积和金额为负的原因，是否存在预售退回相关情况；（2）若存在预售退回情况，请补充披露退款原因、客户名单、预售时间、退款时间、退款金额，以及退款客户与公司的关联关系；（3）分季度列示 2018 年新增预售面积及预售金额；（4）公司预售相关政策的具体变化；（5）上述情况对公司业绩及现金流影响；（6）前期销售收入确认的会计处理的合理性，并解释说明是否涉及前期会计更正的处理。请年审会计师核查并发表意见。

6. 年报披露，公司本期财务费用为 6316 万元，同比增长 214.49%，公司解释系本期贷款规模增加。请公司补充披露：（1）结合公司具体经营安排，说明贷款金额的具体用途；（2）结合公司货币资金和贷款到期时间，具体说明公司是否具有偿还能力、贷款后续偿还安排及偿还资金来源。请年审会计师核查并发表意见。

7. 年报披露，公司应收账款期初余额 2678.28 万元，期末余额 7275.85 万元，期末较期初增长 4597.57 万元，系佛山睿优 80%股权应收的 10%股权转让尾款尚未收回及仓储物流业务应收仓库租金增加。请公司解释并具体说明（1）将应收转让佛山优睿股权转让款列

为应收账款，请说明对该笔股权转让款的列报是否符合会计准则相关规定；（2）仓储物流业务具体经营模式、业务背景、结算方式及租金政策是否有所变化。请年审会计师核查并发表意见。

8. 年报披露，公司预付款项期初余额 2051 万元，期末余额 1.15 亿元，报告期内增加 9471.1 万元，变化幅度较大，公司解释系预付收购江阴仓储物流用地的收购款、供应链业务预付货款及兰州中心预付供应商货款。请公司补充披露：（1）报告期内新增预付款项的对象、金额和具体用途，并明确预付对象与你公司的关联关系；（2）按预付款项的用途披露预付账款的构成情况，并分析说明预付账款大幅增加的原因及合理性。请年审会计师核查并发表意见。

9. 年报披露，公司其他非流动资产合计 2701.98 万元，其中对成都欣嘉项目预付工程款 2597.32 万元，请公司补充披露交易对手方信息、与公司关联关系、预付时间及交易背景。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于 2019 年 4 月 26 日披露本问询函，并于 2019 年 5 月 8 日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

上海证券交易
二〇一九年四月二十

