

# 兴业证券股份有限公司

## 关于福建东百集团股份有限公司 2019 年半年度 营业利润同比下降之专项现场检查报告

保荐机构名称：兴业证券股份有限公司	被保荐公司名称：福建东百集团股份有限公司
保荐代表人姓名：吕泉鑫	联系方式：0591-38281721 联系地址：福州市湖东路 268 号兴业证券大厦 16F
保荐代表人姓名：陈霖	联系方式：0591-38281711 联系地址：福州市湖东路 268 号兴业证券大厦 16F

2014 年 12 月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1424 号《关于核准福建东百集团股份有限公司非公开发行股票批复》文件核准，福建东百集团股份有限公司（以下简称“东百集团”或“公司”）向福建丰琪投资有限公司及魏立平、薛建、李鹏、宋克均、刘夷、孙军、聂慧、翁祖翔、刘晓鸣等九名自然人特定投资者非公开发行普通股 105,891,980 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价格人民币 6.11 元。东百集团 2019 年半年度实现营业利润为 3,777.44 万元，同比下滑 60.60%。根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》的相关要求，兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”或“保荐机构”）作为东百集团的保荐机构，对东百集团 2019 年半年度营业利润的同比大幅下降进行了专项检查，具体情况如下：

### 一、现场检查基本情况

保荐代表人：吕泉鑫、陈霖

现场检查时间：2019 年 9 月 4 日 - 2019 年 9 月 25 日

现场检查人员：吕泉鑫、詹立方

现场检查手段：在本次检查过程中，主要针对东百集团 2019 年半年度的经营情况和财务情况进行了深入了解，对东百集团 2019 年半年度业绩下滑的原因

进行了分析，并与东百集团财务部门进行了讨论，了解到公司业绩下滑的主要原因。

## 二、现场检查事项及意见

### （一）东百集团 2019 年半年度主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度	同比增减
营业收入	186,379.71	128,568.44	44.97%
营业成本	151,046.11	96,928.88	55.83%
销售费用	15,189.55	10,119.12	50.11%
财务费用	5,425.83	2,538.13	113.77%
营业利润	3,777.44	9,586.31	-60.60%
利润总额	3,891.51	9,808.14	-60.32%
净利润	3,072.73	6,355.00	-51.65%
归属母公司股东的净利润	3,859.72	3,462.16	11.48%
资产总额	843,214.23	742,179.87	13.61%
负债总额	584,155.91	498,311.85	17.23%
净资产	259,058.32	243,868.02	6.23%

注：上述财务数据未经审计。

### （二）东百集团 2019 年半年度营业利润下滑的主要原因

2019 年上半年，公司加快推进商业零售与仓储物流业务的发展，同时有序推进存量商业地产业务，实现营业利润金额 3,777.44 万元，同比下滑 60.60%，主要原因如下：

1、商业地产业务营业收入同比减少 14,215.82 万元，营业毛利同比减少 6,267.84 万元，营业利润同比减少 8,714.01 万元，同比分别下滑 55.04%、59.53%、128.13%。其中，兰州国际商贸中心项目营业收入同比减少 18,648.87 万元，营业

毛利同比减少 7,918.39 万元，营业利润同比减少 9,889 万元，同比分别下滑 91.52%、88.91%、170.18%。

2、公司商业零售业务营业收入同比增加 59,854.58 万元，营业毛利同比增加 9,557.52 万元，同比分别增长 64.06%、48.80%；同时，由于新开业门店处于经营培育期，报告期新增租赁费用、员工薪酬、企划营销费等各项费用，共同影响商业零售业务营业利润同比增加 3,428.23 万元。

3、仓储物流板块营业收入同比增加 875.11 万元，同时各项费用、税金减少，共同影响仓储物流业务营业利润同比增加 1,435.89 万元。

### **（三）核查意见**

经核查，保荐机构认为东百集团 2019 年半年度营业利润出现下滑幅度较大的原因主要为：公司商业地产业务受到持股 51% 子公司运营的兰州国际商贸中心项目销售政策调整影响，营业收入及营业毛利减少，商业地产营业利润同比减少 8,714.01 万元；公司商业零售、仓储物流业绩持续增长，两项业务合计营业利润同比增加 4,864.12 万元。扣除少数股东权益影响后，公司 2019 年半年度实现合并报表归属上市公司股东净利润 3,859.72 万元，同比增长 11.48%。

## **三、提请上市公司注意的事项及建议**

兴业证券建议东百集团采取有效措施努力做好经营工作，防范相关风险，做好相关的信息披露工作。

## **四、是否存在《保荐办法》及本所相关规则规定应向中国证监会和本所报告的事项**

根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》第二十六条和第二十八条的相关规定，保荐机构需要对上市公司营业利润比上年同期下降 50% 以上的情形进行专项现场检查，现场检查报告需要报送上海证券交易所备案。

## 五、上市公司及其他中介机构的配合情况

对于本次专项现场检查，东百集团能够积极组织相关部门和人员，配合保荐机构的核查工作。

## 六、本次现场检查的结论

保荐机构认为东百集团 2019 年半年度营业利润出现下滑幅度较大的原因主要为：受到控股子公司商业地产销售政策调整影响，公司商业地产业务中兰州国际商贸中心项目营业利润同比减少 8,714.01 万元。扣除少数股东权益影响后，公司 2019 年半年度实现合并报表归属上市公司股东净利润 3,859.72 万元，同比增长 11.48%。

公司 2019 年半年度营业利润虽然出现较大幅度下滑，主要是受到商业地产业务中的少数股东权益同比变动影响，合并报表归属上市公司股东净利润同比仍实现增长，公司经营稳定，未发现重大经营风险。

对于经营管理风险、行业风险、市场竞争风险等，东百集团已在非公开发行股票预案中进行了相应的披露。本保荐机构将本着勤勉尽责的态度对东百集团进行持续督导，并及时披露相关信息。

（本页以下无正文）

(本页无正文, 为《兴业证券股份有限公司关于福建东百集团股份有限公司 2019 年半年度营业利润同比下降之专项现场检查报告》之签署页)

保荐代表人 (签名):

吕泉鑫

吕泉鑫

陈霖

陈霖

