

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 2019 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	因工作原因	郑飏
独立董事	魏志华	因工作原因	洪波

(四) 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

经公司第九届董事会第三十四次会议审议通过,公司 2019 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本,可供分配利润结转下年度。上述利润分配预案尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议通过。

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	郑飏	祝士哲
办公地址	福建省福州市鼓楼区八一七北路88号 东百大厦24层	福建省福州市鼓楼区八一七北路88号 东百大厦24层
电话	0591-83815133	0591-83815133
电子信箱	db600693@dongbai.com	db600693@dongbai.com

(二) 报告期公司主要业务简介

1. 公司主要业务及经营模式

公司作为专注于生活消费领域的基础设施提供商和运营商，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动战略，致力于满足商业的消费场景和物流的仓储场景中基础设施和运营服务的需要。

1.1 商业零售

东百商业坚持通过围绕公司商业零售的业务发展及战略布局，在目标城市核心地段开发建设自持商业资产为配套，打造商业生活消费一体化场景。作为最终实现消费的场景，主要业态包括百货、购物中心等，经营模式包括联营、自营和租赁。

东百商业以“一切从顾客出发”为经营理念，以“数据化、精细化运营”为核心能力，追求高效率深耕实体零售，通过打造“人-货-场”全方位营销，不断提高消费者购物体验，以满足不同年龄段的全客层需求。

1.2 仓储物流

东百物流致力于打造满足现代物流高端仓储需求的“现代仓储平台”，通过对仓储物流设施的开发和运营，为客户提供标准化、定制化的供应链体系解决方案，在源头保障货物仓储与配送，逐步建立以“人”为需求、体验为中心的“人-场-货”新架构。

东百物流围绕轻资产运营思路，采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权，滚动经营，实现资金闭环。未来公司将以自有优质

物流资产以及项目持续获取能力为基础，通过与各类金融机构合作，建立以“东百物流基金”为枢纽的核心基金网络。东百物流合作对象主要为京东、顺丰等大型电商、快递物流企业，以及国内外大型产业基金。

东百物流收益来源主要分为资产收益和资产管理费收益。

(1) 资产收益包括租金和资产增值。租金收益主要来源于将自持物流资产出租后获得的租金收入；资产增值收益主要是物流资产在经过公司运营管理后，资产价值增加部分形成的收益。

(2) 资产管理费收益包括开发管理费、资产管理费等收益。主要是在物流项目开发建设及运营管理阶段，根据所管理物流资产的资产价值、运营情况向外部资产所有人收取相应比例的管理费报酬。

2. 报告期行业情况

2.1 商业零售行业

2019 年，我国零售业发展已进入创新变革的关键时期，实体零售销售规模迅速扩张、主要业态经营回暖，行业整体优化完善的进程加快，新技术应用和新商业模式不断提高消费者对消费的品质需求。此外，消费驱动力持续增强，居民消费层次不断提升，消费群体日益分化，消费偏好个性化凸显，消费内容提质扩容，消费方式更加多元，对零售业创新转型提出新要求。

根据国家统计局数据显示，2019 年全年中国社会消费品零售总额 41.2 万亿元人民币，同比增长 8%。消费连续 6 年保持中国经济增长第一拉动力。消费对经济增长贡献率 57.8%，拉动 GDP 增长 3.5 个百分点。2019 年，商务部采取了多种措施扩大消费，推动出台促消费 20 条政策措施，加快促进形成强大国内市场，并已取得了积极成效。

面对新的商业零售行业发展趋势，公司加快转型变革，大力进行门店升级改造，全面提升服务能力，加快线上智慧商城建设步伐，积极拥抱互联网，开展多渠道营销，加速推动线上线下融合，给广大消费者带来场景性消费体验的同时不断创新营销模式，促进经营业绩稳步提高。公司 60 多年来始终坚持诚信经营，“东百”已成为福建老字号品牌，在福建市场拥有较高的知名度和市场占有率，公司百货零售在福州地区百货行业市场份额占比最高，得到消费者的广泛认可。

2.2 仓储物流行业

2019 年，在优化消费环境，激发国内消费潜力的一系列政策推动下，我国仓储物流行业继续保持稳步回升的态势，产业活跃度相应增加，对高标仓市场出现一轮上涨推动。面对冷链和垂直电商的需求加速上升，社交电商交易量猛增为仓储物流行业带来了强劲需求。据中国物流与采购联合会

发布的中国仓储指数显示, 2019 年全年该指数平均水平保持在 52.5% 的较高水平, 处于扩张区间。根据戴德梁行发布的中国物流地产报告, 截至 2019 年年底, 中国内地高标物流仓储存量累计突破 6,000 万平方米, 整体空置率为 12.1%。物流运行总体平稳的大趋势没有改变, 物流需求延续平稳增长, 物流行业继续保持在景气区间。

截止报告期末, 公司已在全国核心区域取得 12 个物流中心, 建筑面积约 130 万平方米, 公司将通过战略合作、并购等方式实现高质量扩张, 加快全国物流产业网络布局, 建设高标准的仓储项目, 满足仓储物流日益增长的升级需求, 提高公司的市场竞争力和影响力。

(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: 万元 币种: 人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	883,985.63	841,512.89	5.05	680,826.32
营业收入	410,005.84	299,695.12	36.81	385,569.57
归属于上市公司股东的净利润	33,015.21	26,199.32	26.02	24,741.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	33,422.96	25,974.65	28.68	24,910.77
归属于上市公司股东的净资产	249,993.50	231,788.28	7.85	216,054.56
经营活动产生的现金流量净额	14,278.26	-15,826.01	190.22	30,532.25
基本每股收益(元/股)	0.3743	0.2917	28.32	0.2754
稀释每股收益(元/股)	0.3743	0.2917	28.32	0.2754
加权平均净资产收益率(%)	13.75	11.70	增加2.05个百分点	12.14

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	98,304.32	88,075.39	88,946.24	134,679.89
归属于上市公司股东的净利润	3,131.13	728.59	20,215.24	8,940.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,972.00	634.83	21,222.61	8,593.52
经营活动产生的现金流量净额	-10,643.82	11,634.48	63.34	13,224.26

报告期归属于上市公司股东的净利润波动较大的原因: (1) 商业零售业务因行业特点第一、四季度为销售旺季, 第二、三季度为销售淡季, 净利润波动与销售波动一致; (2) 仓储物流业务第三

季度处置天津兴建股权产生投资收益 26,704.09 万元；第四季度处置成都欣嘉股权产生投资收益 6,366.37 万元。

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

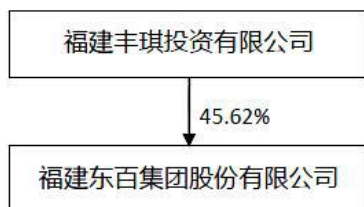
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		16,002					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		15,635					
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	0	质押	315,330,000	境内非国有法人
施章峰	0	62,837,338	7.00	0	质押	42,500,000	境外自然人
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
福建东百集团股份有限公司回购专用证券账户	28,382,902	28,382,902	3.16	0	无	0	其他
国通信托有限责任公司一国信托·紫金 16 号集合资金信托计划	25,850,865	25,850,865	2.88	0	无	0	其他
姚建华	0	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	3,419,111	6,951,357	0.77	0	无	0	其他
郭华容	167,800	5,970,643	0.66	0	无	0	境内自然人
张雪英	1,155,208	5,495,889	0.61	0	无	0	境内自然人
朱正杰	0	5,404,754	0.60	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生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；股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生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、前十名无限售条件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

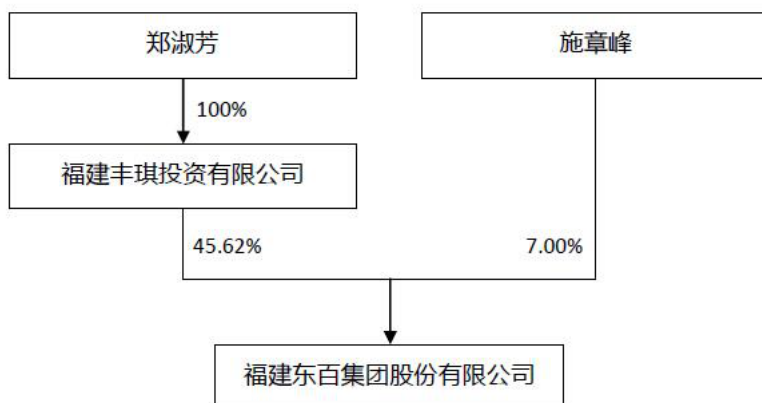
2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



注：施章峰先生为公司实际控制人郑淑芳女士之孙，为郑淑芳女士之一致行动人。

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 410,005.84 万元，较上期增长 36.81%；归属上市公司股东的净利润实现 33,015.21 万元，较上期增长 26.02%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 33,422.96 万元，较上期增长 28.68%。

其中，公司商业零售业务归属上市公司股东的净利润实现 11,247.99 万元，较上期增长 109.69%；公司仓储物流业务归属上市公司股东的净利润实现 22,051.74 万元，较上期增长 51.61%；公司总部及其他业务归属上市公司股东的净利润实现-284.52 万元，较上期下降 104.52%，主要由于商业地产项目销售进入尾盘阶段所导致。

(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

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。本公司自规定之日起开始执行。

根据财政部于 2019 年 4 月发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）文件和 2019 年 9 月发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），本公司对财务报表格式进行修订，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

上述会计政策变更情况详见公司 2019 年年度报告全文第十一节、第五项、第 41 点“重要会计政策和会计估计的变更”的说明。

(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

与上年末相比，报告期内，公司因新设成立纳入合并范围的子公司有 11 家；本年因收购而纳入合并范围的子公司有 3 家；本年因处置股权而丧失控制权的子公司有 3 家。

公司合并财务报表范围的主要子公司详见公司 2019 年年度报告全文第十一节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。