

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 2016 年半年度报告摘要



一 重要提示

(一) 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

(二) 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 |
| 电话 | 0591-87531724 | 0591-87531724 |
| 传真 | 0591-87531804 | 0591-87531804 |
| 电子信箱 | db600693@126.com | db600693@126.com |

二 主要财务数据和股东情况

(一) 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产 | 5,842,096,112.04 | 5,287,046,245.71 | 10.50 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,822,735,014.31 | 1,812,485,104.42 | 0.57 |
| | 本报告期 (1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -76,638,520.93 | -187,488,080.26 | 59.12 |
| 营业收入 | 799,160,677.41 | 830,422,533.16 | -3.76 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 10,249,909.89 | 45,818,144.88 | -77.63 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 11,220,313.72 | 24,100,144.20 | -53.44 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 0.56 | 3.08 | 减少2.52个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.0114 | 0.1157 | -90.15 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.0114 | 0.1157 | -90.15 |

(二) 前十名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数(户) | | 19,794 | | | | |
|---------------|---------|---------|-------------|--------------|------------|-------------|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 福建丰琪投资有限公司 | 境内非国有法人 | 45.62 | 409,746,718 | 191,783,960 | 质押 | 371,783,960 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|--|------|------------|---|----|------------|
| 许惠君 | 境内自然人 | 5.92 | 53,200,000 | 0 | 质押 | 53,200,000 |
| 王红伟 | 境内自然人 | 3.87 | 34,724,000 | 0 | 质押 | 34,724,000 |
| 深圳钦舟实业发展有限公司 | 境内非国有法人 | 3.35 | 30,060,950 | 0 | 无 | 0 |
| 姚建华 | 境内自然人 | 1.78 | 16,000,000 | 0 | 无 | 0 |
| 招商银行股份有限公司一兴全轻资产投资混合型证券投资基金(LOF) | 其他 | 1.42 | 12,769,975 | 0 | 无 | 0 |
| 中国银行股份有限公司一国投瑞银锐意改革灵活配置混合型证券投资基金 | 其他 | 1.34 | 12,079,850 | 0 | 无 | 0 |
| 招商银行股份有限公司一兴全合润分级混合型证券投资基金 | 其他 | 1.26 | 11,303,010 | 0 | 无 | 0 |
| 中国工商银行一广发策略优选混合型证券投资基金 | 其他 | 0.75 | 6,732,694 | 0 | 无 | 0 |
| 李林华 | 境内自然人 | 0.70 | 6,315,613 | 0 | 无 | 0 |
| 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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | |

(三) 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期，全球经济复苏缓慢，国内经济下行压力较大，实体零售面临的处境依然严峻。2016年上半年，全国百家重点大型零售企业零售额累计同比下降3.2%，增速较上年同期回落3.8个百分点。社会消费品零售总额为156,138亿元，同比增长10.3%，其中商品零售额为139,455亿元，增长10.2%。相比之下，线上零售保持快速增长。全国网上零售额达22,367亿元，同比增长28.2%，其中，实物商品网上零售额为18,143亿元，同比增长26.6%，增速高于社会消费品零售总额增速16.3个百分点，占社会消费品零售总额的比重达11.6%。（数据来源：国家统计局、中华全国商业信息中心）

报告期公司实现营业收入为79,916.07万元，同比下降3.76%，其中百货零售营业收入为64,346.29万元，同比下降10.62%，百货零售毛利率为13.88%，同比减少0.31个百分点；利润总额为996.29万元，同比下降83.05%；归属上市公司股东的净利润为1,024.99万元，同比下降

77.63%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 1,122.03 万元，同比下降 53.44%。

1. 百货零售业务

报告期，公司始终以年度经营方针为指导，对现有百货业态不断进行优化调整，通过加大多元化业态比例、改善休闲设施、空间营造、组织聚客性活动等方式带动客流，积极向购物中心业态转型。同时，为满足公司商业地产项目及购物中心多元化业态的招商需要，公司对招商业态模块进行细分，扩充了多元化招商队伍，加大了餐饮、休闲娱乐、儿童游乐配套等多元化品牌的资源储备，聘请了专业设计机构为公司提供长期设计服务。

东百东街店继续通过“超级乐周末、购物享免单”的营销策略，锁定核心会员，稳定销售，虽业绩同比下滑，但单店市场份额仍领先于全省百货同行。东方东街店在巩固国际名品、国际二线精品等核心品类的基础上，通过开展多期“文创集市、匠人集市”活动，呈现东方文化美学，聚集客流，提升业绩。2016 年下半年，上述两家门店将结合 B 楼改扩建、地铁建设、门店连通规划，做好相应的商业布局规划工作。

东百元洪店继续发挥其业态齐全之优势，联合不同行业、媒体开展了多场公关活动，有效提升了商场人气，获得良好的市场口碑与效果。2016 年下半年，东百元洪店将在现有基础上进行业态调整，增加影院及主题潮流街区业态，全面向购物中心转型。

东百蔡塘店通过调整业态组合及配比、强化“公园、儿童、家庭”主题概念等方式实现区域的差异化竞争。为扩大区域商业优势，东百爱琴海店下半年将加大杂货店业态比例，优化门店与购物中心街区的空间及业态衔接。

2. 商业地产业务

报告期，兰州国际商贸中心、福安东百广场、东百 B 楼改扩建三个项目的销售、建设及招商规划均按计划稳步推进，全面完成了年初下达的各项任务指标。

福安东百广场项目工程建设方面，完成了一期 1#、2#、3#、5#、10#、11#等 6 栋楼的结构封顶及中轴景观的开放工作；销售方面，报告期完成认购 2.7 亿元，实际回款 1.59 亿元，全年认购完成率达 59%，回款完成率达 57%；商业规划方面，组建福安商业管理团队并如期完成前期调研及基础规划工作，商业广场将安排在第三期开发。

报告期，东百大厦 B 楼改扩建项目先后完成了地下室支护系统、桩基工程、负二层板施工及负一层板钢筋绑扎等工作，基本完成阶段计划。B 楼将与市政地铁直接连通，工程的建设及施工进度需与地铁南街站衔接部分工程联动施工，项目建设、装修装饰工作将配合地铁开通时点完成，预计 2017 年 8 月进入试运营。

报告期，兰州国际商贸中心项目的封顶工作已完成，写字楼及 SOHO 上半年的销售任务亦基本达成，计划于 2016 年 9 月交付使用。同时，公司高度重视兰州项目的招商运营，积极与多家专业机构合作，组织多轮商业规划布局方案研讨会及主力商户需求调研工作，基本完成了项目的市场调研、商业定位、招商计划、项目品牌落位、主次力店意向洽谈等工作。兰州国际商贸中心项目预计 2017 年 9 月交付使用。

3. 物流仓储及其他投资业务

公司在立足主业发展的同时，积极拓展物流仓储及农产品供应链业务，以形成公司新的利润增长点。报告期，公司先后投资设立了福建东百睿信资产管理有限公司、福建东百供应链管理有限公司，目前上述新设公司已进入正常运营状态。

下半年，公司将继续推进落实各项工作，力求完成年初的各项任务指标。

1. 主营业务分析

(1) 财务报表相关科目变动分析表

单位:万元 币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|-----------|------------|-----------|
| 营业收入 | 79,916.07 | 83,042.25 | -3.76 |
| 营业成本 | 63,942.15 | 63,187.25 | 1.19 |
| 营业税金及附加 | 1,434.08 | 2,077.95 | -30.99 |
| 销售费用 | 9,311.55 | 11,295.30 | -17.56 |
| 管理费用 | 4,295.00 | 3,253.68 | 32.00 |
| 财务费用 | -193.20 | 281.15 | -168.72 |
| 公允价值变动收益 | -628.62 | 597.28 | -205.25 |
| 投资收益 | 418.66 | 2,320.74 | -81.96 |
| 营业外收入 | 187.16 | 32.48 | 476.23 |
| 所得税费用 | 410.68 | 1,562.72 | -73.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -7,663.85 | -18,748.81 | 59.12 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -8,963.83 | 699.51 | -1,381.45 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 4,165.57 | 43,059.98 | -90.33 |

近年来,公司一直致力于从传统百货零售业态向购物中心业态转型延伸,多元化租赁收入在营业收入中的比重逐年增长,报告期公司根据实际情况将在其他业务收入中核算的租赁收入及物管收入调整至主营业务收入中核算,并将与该收入配比的租赁费用、物业成本调整至主营业务成本中核算。现将同期调整可比口径变动情况如下:

单位:万元 币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入 | 75,813.30 | 79,480.08 | -4.61 |
| 其他业务收入 | 4,102.77 | 3,562.18 | 15.18 |
| 主营业务成本 | 63,517.22 | 65,554.40 | -3.11 |
| 其他业务成本 | 424.93 | 3.98 | 10,576.63 |
| 销售费用 | 9,311.55 | 8,924.17 | 4.34 |

调整后主营业务收入较上期下降 4.61%,主营业务成本较上期下降 3.11%,主要是百货零售收入、成本减少;其他业务收入及成本较上期变动幅度大,主要是报告期新增东百爱琴海店、营改增后物业管理业务分别将代收代付租户的水电费调整至其他业务收入、成本科目核算。

营业税金及附加变动原因说明:报告期公司因营改增影响营业税金及附加较上期减少。

管理费用变动原因说明:报告期公司新增合并范围子公司的员工薪酬增加。

财务费用变动原因说明:报告期公司贷款利率下降造成利息支出较上期减少。

公允价值变动收益变动原因说明:报告期公司股票投资取得的公允价值变动收益较上期减少。

投资收益变动原因说明:报告期末公司股票投资取得的收益较上期减少。

营业外收入变动原因说明:报告期公司收到的政府补助及合同提前终止没收租户履约保证金较上期增加。

所得税费用变动原因说明:报告期公司利润总额较上期减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目商品房预售款较上期增加 5,597.97 万元,支付预售房预征税费因时间差影响较上期减少 3,805 万元。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期东百 B 楼改扩建项目、佛山项目投入较上期增加 7,695.74 万元。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上期公司收到非公开发行股票募集资金 64,053 万元,报告期无此事项;报告期借款所收到的现金与偿还借款支付的现金互抵后现金流入较上期增加 17,735.25 万元。

(2) 资产负债表项目变动分析

单位:万元 币种:人民币

| 项目名称 | 期末数 | 期末数 占总资产 的比例 (%) | 上期期 末数 | 期初数 占总资产 的比例 (%) | 变动比 例 (%) | 变动原因 |
|--|-----------|------------------------|-----------|------------------------|--------------|--|
| 以公允价值 计量且其变 动计入当期 损益的金融 资产 | 13,661.16 | 2.34 | 8,276.02 | 1.57 | 65.07 | 报告期末公司股票投资增加。 |
| 应收票据 | | | 120.00 | 0.02 | -100.00 | 报告期末公司兰州国际商贸中心项目预售商品房定金收取的银行承兑汇票到期收回。 |
| 应收账款 | 437.76 | 0.07 | 261.96 | 0.05 | 67.11 | 报告期末应收租户租金、物业费增加。 |
| 预付账款 | 6,936.78 | 1.19 | 2,125.21 | 0.40 | 226.40 | 报告期末公司新增物流仓储业务,根据合同预付佛山项目工程款 5,481.66 万元。 |
| 一年内到期的 非流动资产 | 891.63 | 0.15 | 7.52 | 0.00 | 11,756.78 | 报告期末公司一年内到期的长期待摊费用增加。 |
| 在建工程 | 41,583.11 | 7.12 | 25,740.89 | 4.87 | 61.54 | 报告期公司新增物流仓储业务,对佛山项目工程投入 14,770.24 万元。 |
| 递延所得税 资产 | 5,903.86 | 1.01 | 3,993.59 | 0.76 | 47.83 | 报告期兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目未实现销售,计提可弥补亏损的递延所得税资产增加 513.43 万元;报告期收到政府补助 3000 万元相应计提递延所得税资产 750 万元;预计费用计提递延所得税资产增加 456.62 万元。 |

| | | | | | | |
|------------------------|------------|-------|------------|-------|--------|---|
| 短期借款 | 29,200.00 | 5.00 | 16,600.00 | 3.14 | 75.90 | 报告期公司为备付 2016 年 7 月 15 日到期的“15 闽东百 CP001”短期融资券本息增加短期借款。 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 2,956.80 | 0.51 | | | | 报告期公司新增黄金租赁业务 |
| 应付账款 | 10,457.51 | 1.79 | 15,232.36 | 2.88 | -31.35 | 报告期公司应付百货零售供应商货款减少。 |
| 预收款项 | 134,312.38 | 22.99 | 102,545.91 | 19.40 | 30.98 | 报告期兰州国际商贸中心项目及福安东百广场项目商品房预售款增加 31,358.07 万元；公司新增供应链管理业务预收购货款增加 1,584.65 万元；商业预售卡减少 999.53 万元。 |
| 应付职工薪酬 | 655.06 | 0.11 | 1,639.19 | 0.31 | -60.04 | 期初公司计提的员工年终绩效工资在报告期内发放。 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,354.00 | 1.09 | 33,775.00 | 6.39 | -81.19 | 报告期末公司一年内到期的长期借款减少。 |
| 长期借款 | 87,404.00 | 14.96 | 56,295.00 | 10.65 | 55.26 | 报告期末公司一年以上到期的长期借款增加。 |
| 递延收益 | 3,000.00 | 0.51 | | | | 报告期公司收到福州市地铁公司预付的地铁出入口及风亭占用营业面积的补偿款。 |
| 股本 | 89,822.91 | 15.38 | 44,911.46 | 8.49 | 100.00 | 报告期公司实施资本公积金转增预案，向全体股东每 10 股转增 10 股，增加股本 44,911.46 万元。 |
| 资本公积 | 12,742.18 | 2.18 | 57,653.64 | 10.90 | -77.90 | 报告期公司实施资本公积金转增预案，向全体股东每 10 股转增 10 股，减少资本公积 44,911.46 万元。 |

(3) 其他

① 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期利润总额 996.29 万元，同比减少 4,880.07 万元，下降 83.05%。主要原因是：

A 报告期利润减少因素：a. 投资收益同比减少 1,902.08 万元，主要是报告期股票投资收益较

上期减少 1,729.37 万元。b. 公允价值变动收益同比减少 1,225.90 万元，主要是报告期末公司股票市值下降。c. 受福州地铁施工交通持续围堵及宏观市场环境的影响，百货销售持续低迷，报告期营业收入、营业成本同比下降幅度分别为 3.76%、2.47%，造成营业毛利减少 1,509.96 万元。d. 公司管理费用、销售费用同比增加 1,428.69 万元，主要是广宣费、租金的增长及新增合并范围子公司员工薪酬增加。

B 报告期利润增加因素： a. 营业税金及附加同比减少 643.86 万元，主要是营改增因素的影响。b. 财务费用同比减少 474.34 万元，主要是利率下降造成利息支出减少。

② 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

A. 公司于 2015 年 7 月 14 日发行了 2015 年度第一期短期融资券，简称“15 闽东百 CP001”，实际发行总额 1.5 亿元，到期日为 2016 年 7 月 15 日，发行年利率 6.8%（366 日/年），采取付息固定的计息方式，到期一次还本付息。相关信息详见公司临 2015-043 号公告。本次融资的资金已于 2015 年 7 月 15 日全额到账。2015 年 7 月 24 日公司将该款项全部用于偿还中信银行股份有限公司福州分行贷款。

B. 公司于 2015 年 9 月 24 日发行了 2015 年度第二期短期融资券，简称“15 闽东百 CP002”，实际发行总额 2.5 亿元，到期日为 2016 年 9 月 25 日，发行年利率 6.0%（366 日/年），采取付息固定的计息方式，到期一次还本付息。相关信息详见公司临 2015-054 号公告。本次融资的资金已于 2015 年 9 月 25 日全额到账，已陆续用于公司经营周转使用。

C. 根据 2016 年第二次临时股东大会通过的《关于同意公司发行短期融资券的议案》，同意公司申请注册发行总额不超过 3.5 亿元（含 3.5 亿元）的短期融资券，用于补充流动资金、以满足公司经营发展对资金的需求。公司于 2016 年 6 月 3 日取得中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]CP198 号），截止报告期末，该短期融资券尚未发行。

D. 2014 年 12 月 25 日公司非公开发行股票申请获得中国证监会核准，截至 2015 年 3 月 26 日止，扣除各项保荐费、承销费后公司收到募集资金净额 64,009.20 万元。该项募集资金的实施进度详见本节（五）投资状况分析第 3 点募集资金使用情况。

③ 经营计划进展说明

公司 2015 年度报告披露的 2016 年度经营计划为：实现零售业务营业收入 15.3 亿元，实现地产销售业务营业收入 12 亿元。截止报告期末，公司已实现零售业务营业收入 8 亿元，完成年度计划的 52.29%；地产业务报告期末体现营业收入，两个项目计划在下半年交房，预计在第四季度可完成年度经营计划。

2. 行业、产品或地区经营情况分析

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位：万元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 百货零售 | 64,346.29 | 55,416.13 | 13.88 | -10.62 | -10.30 | 减少 0.31 个百分点 |
| 房产租赁 | 5,602.44 | 2,843.44 | 49.25 | 610.91 | 450.95 | 增加 14.73 个百分点 |
| 供应链管理 | 4,101.35 | 4,053.37 | 1.17 | | | |
| 物业管理 | 1,178.31 | 920.67 | 21.87 | 11.84 | 43.38 | 减少 17.19 个百分点 |

| | | | | | | |
|------|-----------|-----------|-------|--------|-------|---------------|
| 酒店餐饮 | 516.86 | 267.60 | 48.23 | 5.77 | 11.82 | 减少 2.80 个百分点 |
| 广告信息 | 68.05 | 16.01 | 76.47 | -21.79 | 90.36 | 减少 13.86 个百分点 |
| 合计 | 75,813.30 | 63,517.22 | 16.22 | 1.89 | 0.53 | 增加 1.13 个百分点 |

主营业务分行业和分产品情况的说明

①报告期公司百货门店将在其他业务收入中核算的租赁及物管收入调整至主营业务收入中核算，并将与该收入配比的费用调整至主营业务成本中核算，因此造成房产租赁及物业管理收入、成本及毛利率较上期变动幅度较大，同期调整可比口径如下表：

单位：万元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 百货零售 | 64,346.29 | 55,416.13 | 13.88 | -10.62 | -10.30 | 减少 0.31 个百分点 |
| 房产租赁 | 5,602.44 | 2,843.44 | 49.25 | -2.06 | 11.70 | 减少 6.25 个百分点 |
| 供应链 | 4,101.35 | 4,053.37 | 1.17 | | | |
| 物业管理 | 1,178.31 | 920.67 | 21.87 | -1.06 | -6.40 | 增加 4.46 个百分点 |
| 酒店餐饮 | 516.86 | 267.60 | 48.23 | 5.77 | 11.82 | 减少 2.80 个百分点 |
| 广告信息 | 68.05 | 16.01 | 76.47 | -21.79 | 90.36 | 减少 13.86 个百分点 |
| 合计 | 75,813.30 | 63,517.22 | 16.22 | -4.61 | -3.11 | 减少 1.30 个百分点 |

A. 房产租赁、物业管理业务营业收入较上期减少主要是受东百元洪店业态转型调整影响以及 2016 年 5-6 月营改增后公司以不含税金额列示房产租赁收入、物业管理收入，影响报告期收入减少。

B. 房产租赁业务营业成本较上期增加主要是报告期新增东百爱琴海店门店租赁成本增加；物业管理业务营业成本较上期减少主要是厦门明发店关闭，物业成本相应减少。

②广告信息业务营业成本较上期增加主要原因是人工成本增加。

③报告期新增业务供应链管业务，报告期实际毛利率为 1.17%。

(2) 主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减 (%) |
|------|-----------|---------------|
| 福州地区 | 72,414.16 | 6.74 |
| 厦门地区 | 3,008.30 | -51.23 |
| 莆田地区 | 390.84 | -2.55 |
| 合计 | 75,813.30 | 1.89 |

主营业务分地区情况的说明：

因报告期公司百货门店收入核算与同期口径略有差异，具体原因详见第四节、一、(二)、1 “主营业务分行业情况说明”，将同期主营业务分地区情况调整可比口径如下表：

单位：万元 币种：人民币

| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减 (%) |
|------|-----------|---------------|
| 福州地区 | 72,414.16 | 1.87 |
| 厦门地区 | 3,008.30 | -62.36 |
| 莆田地区 | 390.84 | -2.55 |
| 合计 | 75,813.30 | -4.61 |

①报告期福州地区完成主营业务收入 72,414.16 万元，较上期增加 1.87%，主要是报告期新增东百爱琴海店及供应链管理业务增加主营业务收入；

②报告期公司厦门地区完成主营业务收入 3,008.30 万元，较上期减少 62.36%，主要是公司于 2015 年 8 月关闭厦门明发店减少主营业务收入。

3. 零售行业经营信息分析

(1) 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □ 不适用

| 地区 | 经营业态 | 自有物业门店 | | 租赁物业门店 | |
|------|---------|--------|---------------|--------|---------------|
| | | 门店数量 | 建筑面积 (万平米) | 门店数量 | 建筑面积 (万平米) |
| 福州地区 | 购物中心/百货 | 2 | 7.06 | 3 | 17.45 |
| 厦门地区 | 购物中心/百货 | | | 1 | 4.10 |

| 序号 | 经营业态 | 地区 | 门店名称 | 地址 | 建筑面积 (平方米) | 开业时间 | 物业权属 | 租赁期限 |
|----|------|------|--------|----------------------------|---------------|-------------|------|------|
| 1 | 百货商场 | 福州地区 | 东百东街店 | 福州市鼓楼区八一七北路 84 号 | 36,778.28 | 1957 年 11 月 | 自有 | / |
| 2 | 百货商场 | 福州地区 | 东方东街店 | 鼓楼区杨桥东路 8 号 | 33,868.71 | 2004 年 3 月 | 自有 | / |
| 3 | 购物中心 | 福州地区 | 东百元洪店 | 福州市台江区台江路 95 号 | 96,381.68 | 2007 年 5 月 | 租赁 | 21 年 |
| 4 | 百货商场 | 福州地区 | 东百爱琴海店 | 福建省福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场 | 45,346.77 | 2015 年 9 月 | 租赁 | 20 年 |
| 5 | 购物中心 | 福州地区 | 东方群升店 | 福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2 楼 | 33,787.43 | 2008 年 12 月 | 租赁 | 15 年 |
| 6 | 购物中心 | 厦门地区 | 厦门蔡塘店 | 厦门市湖里区吕岭路 1068 号蔡塘社区发展中心 | 41,026.72 | 2014 年 9 月 | 租赁 | 20 年 |

注：东百元洪店租赁期 21 年，自 2006 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，原租赁合同商定租金标准分段确定，其中 2006 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日为固定租金，2017 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日的租金标准根据市场情况由双方另行协商。2014 年 9 月，公司与福建元洪房地产有限公司签署了《元洪城购物广场租赁补充合同书》，进一步确定了未来 10 年的租金标准。

(2) 门店变动情况

无

(3) 自营模式下商品采购与存货情况说明

①商品货源情况：自营商品主要从厂商、代理商处采购。

②采购团队情况：公司设立营运管理部门，并根据经营品类，下设化妆营运部、超市营运部全面负责自营商品的采购。

③前五名供应商的供货比例：公司前五名供应商的供货金额为 1,604.76 万元，占自营采购成

本的 69.28%。公司自营商品主要为品牌化妆品及超市烟酒商品，故供应商较为集中固定。

④存货管理政策：公司制定安全库存管理政策，进行商品存货周转率的控制，定期对库存商品进行分析，并分别按照淡旺季销售计划进行备货管理。

⑤对滞销商品及过期商品的处理政策及减值计提政策：针对滞销商品，公司将区分不同情况采取退货、折价销售等处理政策。具体存货减值计提政策详见第十节、第五项、第 11 点“存货”说明。

(4) 与零售行业特点相关的成本费用项目及变化分析

单位：万元 币种：人民币

| 项目 | 本期数 | 上期同期数 | 变动金额 | 变动比例% |
|----------|-----------|-----------|--------|-------|
| 员工薪酬 | 4,222.15 | 3,995.89 | 226.26 | 5.66 |
| 租金及物管费用 | 3,893.64 | 3,716.68 | 176.96 | 4.76 |
| 广告宣传及促销费 | 996.16 | 927.75 | 68.41 | 7.37 |
| 装修费摊销 | 1,999.09 | 1,931.69 | 67.40 | 3.49 |
| 合计 | 11,111.04 | 10,572.01 | 539.03 | 5.10 |

注：以上数据已合并抵消过内部关联交易的数据，不包含地产、物流仓储、供应链管理的费用数据。

4. 核心竞争力分析

(1) 专业的管理团队。公司拥有经验丰富的百货经营管理团队，同时，报告期公司引入的物流仓储及供应链管理团队亦在其领域具备人才、技术、管理及招商等方面的经验与优势，优秀且专业的管理团队将奠定未来公司发展的基础。

(2) 自持物业比重较大且处于城市核心地段。东百大厦 B 楼改扩建完工后，公司自持的福州市商业中心东街口商圈的两座物业将连通成为一座总建筑面积逾 10 万平方米的商业综合体。随着兰州国际商贸中心项目、福安东百广场项目逐步建成及交付使用，公司未来自持物业比重将大幅提升。

(3) 物流仓储、供应链管理等新业务为公司未来发展提供了新的引擎和利润增长点。

5. 主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称 | 行业性质 | 权益比例 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|----------------|----------------|------|----------|-----------|----------|-----------|--------|
| 福建东百元洪购物广场有限公司 | 百货零售、房产租赁、物业管理 | 100% | 3,000.00 | 17,119.17 | 4,300.18 | 16,816.90 | 609.35 |
| 福建东方百货管理有限公司 | 百货零售、房产租赁 | 100% | 8,000.00 | 24,747.36 | 9,777.85 | 10,407.71 | 480.25 |
| 厦门世纪东百商业广场有限公司 | 百货零售、房产租赁 | 100% | 1,000.00 | 6,518.42 | 666.51 | 2,859.89 | 272.74 |
| 福建东百红星商业广场有限公司 | 百货零售、房产租赁 | 100% | 1,000.00 | 4,036.05 | 914.31 | 11,343.16 | 175.35 |
| 福州东百超市有限公司 | 超市零售 | 100% | 1,300.00 | 1,526.40 | 1,389.72 | 891.56 | -17.07 |

| | | | | | | | |
|----------------|----------------------|------|-----------|------------|-----------|----------|---------|
| 兰州东方友谊置业有限公司 | 房地产开发、销售、物业管理 | 51% | 20,000.00 | 254,762.39 | 12,270.79 | | -780.64 |
| 福安市东百置业有限公司 | 房地产开发、销售、物业管理 | 100% | 18,900.00 | 143,345.83 | 15,147.61 | | -769.39 |
| 中侨(福建)房地产有限公司 | 房产租赁、物业管理、 | 100% | 6,452.00 | 16,262.50 | 16,064.65 | 917.19 | 404.35 |
| 福州百华房地产开发有限公司 | 房产租赁、物业管理、 | 100% | 1,800.00 | 12,105.69 | 12,043.00 | 617.95 | 181.23 |
| 福建东百物业管理有限公司 | 物业管理 | 100% | 1,000.00 | 3,506.02 | 1,920.83 | 1,846.49 | 362.49 |
| 莆田东百商业管理有限公司 | 房产租赁、物业管理 | 100% | 200.00 | 1,833.36 | 1,602.73 | 407.40 | 207.95 |
| 福州东百广告信息有限公司 | 广告发布 | 100% | 200.00 | 575.25 | 563.20 | 75.13 | 97.38 |
| 福建洲际大酒店有限公司 | 酒店及餐饮管理 | 100% | 463.53 | 4,640.58 | -1,366.77 | 556.07 | -452.60 |
| 兰州东百投资有限公司 | 对外投资 | 95% | 6,000.00 | 80,560.12 | 5,658.83 | | -17.95 |
| 福建东百供应链管理有限公司 | 供应链贸易、综合物流服务 | 51% | 1,000.00 | 4,766.88 | 992.69 | 4,101.35 | -7.31 |
| 福建东百睿信资产管理有限公司 | 企业资产管理; 项目投资; 企业管理咨询 | 90% | 10,000.00 | 21,419.24 | 9,809.24 | | -344.22 |

(二) 利润分配或资本公积金转增预案

1. 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司于2016年5月27日实施了2015年度资本公积转增股本方案，以2015年12月31日公司总股本449,114,574股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股，转增完成后，公司的总股本变更为898,229,148股。(具体详见公司于2016年5月20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. 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

| | |
|---------|---|
| 是否分配或转增 | 否 |
|---------|---|

(三) 其他披露事项

1. 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

2. 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

四 涉及财务报告的相关事项

(一) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

(三) 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。

公司将福建东百元洪购物广场有限公司、福建东方百货管理有限公司、厦门世纪东百商业广场有限公司、福建东百红星商业广场有限公司、福州东百超市有限公司、兰州东方友谊置业有限公司、福安市东百置业有限公司、中侨（福建）房地产有限公司、福州百华房地产开发有限公司、福建东百物业管理有限公司、莆田东百商业管理有限公司、福州东百广告信息有限公司、福建洲际大酒店有限公司、兰州东百投资有限公司、莆田东百购物广场有限公司、厦门东百购物中心有限公司、福建东百供应链管理有限公司、福建东百睿信资产管理有限公司、西藏红坤资本管理有限公司、佛山市空间工业投资中心（有限合伙）、佛山睿优工业投资管理有限公司、平潭睿诚工程管理有限公司、兰州东方友谊物业管理有限公司 23 家子公司纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见第十节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。

(四) 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用