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

2018 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	陈文胜	工作原因	郑飚
独立董事	陈珠明	工作原因	魏志华

（四）福建华兴会计师事务所（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2019年3月28日第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司2018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。

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	郑飚	祝士哲
办公地址	福建省福州市鼓楼区八一七北路84号东百大厦24层	福建省福州市鼓楼区八一七北路84号东百大厦24层
电话	0591-87531724	0591-87531724
电子信箱	db600693@dongbai.com	db600693@dongbai.com

（二）报告期内公司主要业务简介

1. 公司主要业务及经营模式

公司成立于1957年,经过近62年的成长变革,现已发展成为商业零售与仓储物流双轮驱动,集商业地产开发、供应链管理服务、房产租赁、酒店物业管理、广告信息等为一体的大型商业集团,致力于商业基础设施的投资运营。

1.1 商业零售

公司商业零售的经营模式,主要包括联营、自营和租赁。

（1）联营是国内百货零售企业通常采用的销售模式。在联营模式下,由供应商提供商品在公司指定区域设立品牌专柜,由供应商的销售人员负责销售;公司向供应商提供品牌宣传、促销活动、人员培训等服务。在商品尚未售出的情况下,该商品仍属供应商所有,公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后,公司按照售价及与合同约定的分成比例确认收入与成本。公司目前采用联营模式经营的品类主要有:珠宝、钟表眼镜、服饰、部分化妆品、鞋帽、箱包、家居用品、数码、小家用电器等。

（2）自营模式下,由公司直接采购商品,验收入库后纳入库存管理,公司负责商品的销售,承担商品所有权上的风险和收益。通常公司与供应商约定可有一定比例的退货换货率,以及因市场变化而发生的调价补偿;其利润来源于商品的购销差价。在自营模式下,供应商按门店提出的订单计划提供商品,门店在合同约定的账期内向供应商支付货款。公司目前采用自营模式经营的品类主要有:部分一线化妆品、烟、酒等。

报告期内,公司联营销售收入与自营销售收入之比约为9:1。

（3）租赁模式主要指购物中心、百货商场将部分区域的场地提供给租户自主经营,依据合同约定定期向商户收取租金;目前采用租赁模式涉及的项目主要是餐饮、部分零售、配套、主力店等。

1.2 仓储物流

公司仓储物流服务主要是对仓储物流设施的开发和运营,提供标准化的物流设施和高标准的服务,采用以“投-建-管-退”的闭环运作模式及轻资产运营的思路,通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营和退出,滚动经营,实现资金闭环。合作对象主要为京东等大型电商及第三方物流企业,以及国内外大型产业基金。主要收入来源于物流仓库的租赁收入、管理服务收入和项目退出收益。项目退出是物流投资轻资产运作的一个重要组成部分,退出收益是仓储物流业务利润的一个重要来源。

1.3 商业地产开发

公司商业地产开发主要以综合购物中心为主,与五星级酒店、超市、影院、KTV、餐饮等共同组成商业综合体进行运营。其利润主要来源于商铺、SOHO、写字楼、住宅等商品房的出售收入。公司开发的商业地产项目包括兰州国际商贸中心项目和福安东百广场项目。

1.4 供应链管理服务

公司供应链管理服务主要为大宗农产品、原材料流通领域供应链管理贸易执行服务,搭建直供终端平台,提供市场、销售、信息、物流、结算等一站式供应链服务,目前主要贸易品种为玉米、大米等农产品及铝棒、化工原料等原材料供应链业务。供应链管理服务分为供应链贸易执行服务、综合物流服务等形式。贸易执行服务是指在贸易中,预先匹配上下游客户需求,分别与上下游客户签订购销合同,然后通过物流、信息流和资金流等为客户提供高效、低成本的供应链服务。综合物流服务主要是物流服务、仓储配送服务以及进出口通关服务等。

2. 报告期行业情况

2.1 商业零售行业

根据国家统计局公布的信息显示,2018年实现国内生产总值比上年增长6.6%，全年社会消费品零售总额同比增长9.0%,增速较2017年相比虽均有所放缓,但宏观经济稳中有进。相较GDP的增速,消费仍保持了较高的增长,连续5年成为经济增长第一动力,对经济增长贡献率为76.2%,比上年提高18.6个百分点,继续发挥着对经济增长的基础性作用。2018年福建社会消费品零售总额1,43万亿元,增长10.8%,增速高于全国平均水平。

随着消费结构调整、技术创新加速,商业零售业加快转型升级,互联网、大数据、人工智能等新技术与传统零售深度融合,新模式、新业态、新物种不断涌现,行业发展已经由高速增长阶段转向高质量发展阶段。

消费市场方面,收入增长驱动消费升级,消费结构显著变化。消费形态正在从购买产品转变为购买服务,顾客价格敏感度下降、品质追求上升,购买体验、提升生活品质及获得体验逐步成为消费的核心动力。同时随着消费者收入水平的提高,人们的消费能力和消费意愿不断增强。根据国家统计局相关数据统计,2018年各季度中国消费者信心指数始终在119-122点,处于历史较高水平,为中国消费结构转型升级提供更多可能性。

为适应新的商业零售行业发展趋势,公司加快转型变革,加速业态升级,加力市场深耕,面对消费市场和生活方式的深刻变化,大力进行门店改造,全面提升服务能力,经营业绩稳步提高。公司作为一家拥有近62年商业历史的零售企业,拥有“东百”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,作为区域商业零售龙头,得到消费者的广泛认可。近几年,公司致力于在福建省各地市、兰州等区域拓展商业零售业务,公司的区域规模优势进一步巩固,竞争力进一步提升。

2.2 仓储物流行业

2018年我国仓储物流行业继续保持稳步回升的态势,行业需求持续增长,效益有所提升。据中国物流与采购联合会发布的中国仓储指数显示,2018年全年该指数平均水平保持在51.32%的较高水平，处于扩张区间。根据世邦魏理仕发布的中国物流市场报告,2018年16个主要城市高标仓库的新增供应和净吸纳量分别约375万平方米和430万平方米,仓储物流市场总体需求较为强劲;主要城市物流仓储市场总体空置率为9%,处于历史较低水平。公司已取得全国核心区域近100万平方米的仓储物流用地,已建在建面积约70万平方米,公司将通过战略合作、并购等方式实现高质量扩张,加快物流布局,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。

（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:元 币种:人民币

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	8,415,128,920.46	6,808,263,172.13	23.60	5,832,973,023.42
营业收入	2,996,951,202.38	3,856,696,680.64	-22.27	3,009,898,941.86
归属于上市公司股东的净利润	261,993,150.56	247,412,194.08	5.89	101,046,654.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	259,746,528.68	249,107,710.23	4.27	103,664,501.61
归属于上市公司股东的净资产	2,317,882,754.75	2,160,545,583.78	7.28	1,913,522,713.53
经营活动产生的现金流量净额	-158,260,113.54	305,322,546.99	-151.83	-29,820,463.29
基本每股收益(元/股)	0.2917	0.2754	5.92	0.1125
稀释每股收益(元/股)	0.2917	0.2754	5.92	0.1125
加权平均净资产收益率(%)	11.70	12.14	减少0.44个百分点	5.42

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	67,837.14	60,731.30	55,653.90	115,472.78
归属于上市公司股东的净利润	2,935.36	52,680	522.82	22,214.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,852.65	425.68	-59.03	22,755.35
经营活动产生的现金流量净额	-12,584.64	-27,519.06	25,992.15	-1,714.46

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)	17,362
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	17,716
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 股份状态	质押或冻结情况 数量	股东性质
福建丰琪投资有限公司	0	409,746,718	45.62	0	质押	316,400,000	境内非国有法人
施章峰	62,837,338	62,837,338	7	0	质押	29,000,000	境外自然人
许惠君	0	53,200,000	5.92	0	质押	53,200,000	境内自然人
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
陈钦	18,783,286	18,783,286	2.09	0	无	0	境内自然人
姚建华	0	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
周华亮	10,200,000	10,200,000	1.14	0	无	0	境内自然人
李多佳	6,539,600	6,539,600	0.73	0	无	0	境内自然人
郭华容	5,802,843	5,802,843	0.65	0	无	0	境内自然人
林针	5,408,512	5,408,512	0.6	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

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299,695.12万元,较上期下降22.27%,主要是报告期公司商业零售及仓储物流营业收入分别较上期增加65,786.91万元及6,905.68万元;商业地产、供应链管理营业收入较上期分别减少132,446.24万元及25,949.03万元共同影响所致。

营业毛利实现66,270.80万元,较上期下降35.75%,主要是商业零售毛利较上期增加12,187.68万元、仓储物流营业毛利较上期增加4,447.25万元、商业地产营业毛利较上期减少53,134.66万元共同影响所致。

归属上市公司股东的净利润实现26,199.32万元,较上期增长5.89%;归属上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润实现25,974.65万元,较上期增长4.27%。

（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

1. 会计政策变更概述

2018年6月15日,国家财政部（以下简称“财政部”）发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）,根据上述会计准则的修订要求,公司按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

2. 本次会计政策变更的具体情况及对公司的影响

2.1 本次会计政策变更的具体内容根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会 [2018]15 号）,对财务报表相关科目进行列报调整,具体如下:

①资产负债表项目:

A.“应收票据”、“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目;

B.“应收利息”、“应收股利”项目合并计入“其他应收款”项目;

C.“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目;

D.“工程物资”项目归并至“在建工程”项目;

E.“应付票据”、“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目;

F.“应付利息”、“应付股利”项目合并计入“其他应付款”项目;

G.“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目;

②利润表项目:

A.新增“研发费用”行项目,将利润表中原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增的项目中列示;

B.“财务费用”项目下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目,分别反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和企业确认的利息收入。

③所有者权益变动表项目:

新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

2.2 此项会计政策变更采用追溯调整法,2017年度财务报表受重要影响的报表项目和主要影响如下:

单位:元 币种:人民币

	调整前报表项目及金额		调整后报表项目及金额	
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]