

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 2023 年年度报告摘要



第一节 重要提示

1. 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 <http://www.sse.com.cn> 网站仔细阅读年度报告全文。
2. 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性、准确性、完整性，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。
3. 公司全体董事出席董事会会议。
4. 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。
5. 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司第十一届董事会第八次会议审议通过，公司2023年度拟实施权益分派股权登记日的总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.04元（含税），以截至2023年12月31日公司总股本869,846,246股计算，拟派发现金红利34,793,849.84元（含税），本年度不实施资本公积转增股本和送红股。该利润分配预案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1. 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	徐俊	刘海芬
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

2. 报告期公司主要业务简介

（一）商业零售行业

1. 商业零售行业

根据国家统计局数据，2023 年我国社会消费品零售总额 47.15 万亿元，同比增长 7.2%，消费行业总体复苏趋势较为平稳，消费信心仍有进一步释放的潜力。按零售业态分，限额以上零售业单位中百货店、便利店、专业店、品牌专卖店零售额比上年分别增长 8.8%、7.5%、4.9%、4.5%，超市零售额比上年下降 0.4%，百货业态受益线下消费场景复苏而实现恢复性增长。

面对新的经济周期与消费环境，国内理性消费主义崛起，居民更偏好高性价比商品，根据德勤报告，“我买的都是我真实需要的东西”、“我乐于寻找性价比最高的品牌和产品”分别被 41%和 36%的消费者列为最符合的三项消费观念之一。同时，随着新一代消费群体崛起，消费者越来越重视消费过程中的情感体验和消费品质，更多关注商品的个性化特征、情感附加、文化内涵等，渴望从中获取情绪价值和能量，服务消费需求上升。

另外，2023 年 3 月国家发改委、证监会发文指出，研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施 REITs。将消费类基础设施纳入 REITs 试点，明确优先支持百货商场、购物中心、农贸市场城乡商业网点项目、社区商业项目。短期来看，政策可以助力拥有优质零售资产的企业通过发行消费类基础设施 REITs 的方式盘活资产；从长期来看，消费类公募 REITs 的收益与分红率的强相关，对资产的专业运营管理能力提出了更高的要求，有助于推动市场追求高质量的运营管理能力来提升资产吸引力。

2. 仓储物流行业

据中国物流与采购联合会统计数据显示，2023 年全国社会物流总额 352.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%，增速比上年提高 1.8 个百分点，物流需求规模持续恢复向好，增速稳步回升。2023 年 12 月份中国物流业景气指数为 53.5%，全年走出波动的复苏曲线，物流业呈现稳中有进的发展态势。

2023 年，全国经济恢复向好，消费市场持续修复，物流需求逐步释放，高标仓市场租赁活动表现分化。据仲量联行报告显示，在仲量联行定期追踪的 24 个主要物流市场中，2023 年高标仓全年共录得净吸纳量 732 万平方米，较 2022 年同比增长 48%，但仍低于全年新增供应量。不同区域仓储物流市场表现分化，其中，在华南地区，跨境电商平台的需求在华南地区持续放量，正抢筹优质仓储资源，高标仓市场需求旺盛；在长三角地区，由于电商、第三方物流及制造业需求，高标仓租赁市场整体表现平缓；部分城市由于新增供应量较大，需求处于逐步复苏阶段，高标仓租赁市场承受一定压力。

（二）报告期内公司从事的业务情况

公司作为专注于现代生活消费和物流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. 商业零售

东百商业坚持围绕公司商业零售的业务发展及战略布局，以“精心服务每一位消费者的品质生活”为使命，通过项目创新调改、数字化升级、精细化运营、全时全域销售，不断赋能商业。目前主要业态包括百货、购物中心、文商旅综合体、线上业务等，经营模式包括自营、联营和租赁。

百货业态：是以时尚潮流类商品销售为主，融合餐饮、娱乐、休闲等服务项目和设施的综合零售业态。门店位置一般在城市或区域商业中心，经营品类包括国际一线化妆品、时尚服装服饰、珠宝首

饰、家具用品、儿童用品等。经营模式以自营、联营为主。近年来，公司在提升商品力和运营力的基础上，融合购物中心的体验优势和街区的休闲生活场景，打造了以“东百中心”为标杆的“多元化购物空间”业态，以丰富的商品、优质的服务、全新的场景为广大消费者提供超预期的购物体验。

购物中心业态：是由多种零售店铺、服务设施集中在一个建筑物内或区域内，向消费者提供综合服务的商业综合体。门店位置可在城市或区域商业中心、城市边缘地区的交通要道附近。经营品类包括时尚类商品、各种专业店、专卖店、食品店、杂品店以及各种文化教育和服务娱乐设施等。经营模式以租赁为主。公司根据区位特点，打造了亲子公园、社区配套、运动生活等不同主题的购物中心业务产品线，以满足不同地区不同市场环境下的消费者差异化需求。近年来，东百商业聚焦模式创新，营造“创新+品质+场景+社交”的购物空间，打造了以“兰州中心”为标杆的“全景化逛游空间”，满足消费者品质生活、社交关系、休闲娱乐等全方位时尚的购物体验。

文商旅综合体：创新融合“商业街区+文化旅游”概念，打造全新一代漫游式文旅融商天地，按国家 AAAA 级风景旅游区、国家级旅游休闲街区创建打造的重量级文商旅项目。

线上业务：是致力于运用数字化手段完善线下场景的线上链路，实现线下交易的线上化过程，从而达到线上线下一体化运营目的。通过需求挖掘、供应链改造、人货场的变革与价值链重构实现了“人找货”-“货找人”的双向交互时代。用私域流量运营与公域流量运营的结合，盘活资源池子，增加消费者触点，激发消费者的购物意愿。同时基于数字化基础建设的逐渐完善，输出了更有效的会员消费数据、会员基础画像分析以及会员链路数据，从而打造线上线下的精准化、数据化运营。

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-货-场”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以及全球领先的管理公司合作，搭建完善资产管理平台，促进资产管理规模快速增长，提升资产价值。东百物流合作对象主要为京东、顺丰、SHEIN（希音）等大型电商、快递物流企业。

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。

3. 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	14,542,537,273.24	14,497,443,578.74	0.31	14,729,069,493.68

归属于上市公司股东的净资产	3,488,289,406.98	3,498,382,299.82	-0.29	3,435,327,102.24
营业收入	1,886,071,628.84	1,671,387,877.20	12.84	1,894,616,019.72
归属于上市公司股东的净利润	35,045,428.76	21,782,227.55	60.89	125,429,251.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	102,621,671.31	35,110,231.38	192.28	36,085,383.83
经营活动产生的现金流量净额	882,761,908.92	214,058,626.95	312.39	409,916,768.24
加权平均净资产收益率(%)	1.01	0.63	增加0.38个百分点	3.74
基本每股收益(元/股)	0.0403	0.0250	61.20	0.1442
稀释每股收益(元/股)	0.0403	0.0250	61.20	0.1442

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：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	516,467,039.36	475,038,840.44	417,478,952.96	477,086,796.08
归属于上市公司股东的净利润	32,047,048.68	68,430,463.56	2,062,475.12	-67,494,558.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,784,150.27	66,018,704.27	474,066.72	5,344,750.05
经营活动产生的现金流量净额	239,980,876.36	98,253,057.76	77,351,487.55	467,176,487.25

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4. 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

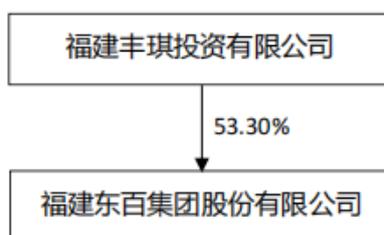
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	21,613
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	20,997
截至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、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
福建丰琪投资有 限公司	0	463,611,503	53.30	0	质押	323,710,000	境内非国有 法人
施章峰	0	62,837,338	7.22	0	质押	43,360,000	境外自然人
施霞	0	21,410,758	2.46	0	无	0	境外自然人
深圳钦舟实业发 展有限公司	-1,959,474	19,479,666	2.24	10,666	无	0	境内非国有 法人
郎华军	-52,300	7,466,200	0.86	0	无	0	境内自然人
深圳市中瑞投资 发展有限公司	54,600	4,341,300	0.50	0	无	0	境内非国有 法人
中信证券股份有 限公司	2,853,346	4,199,891	0.48	0	无	0	国有法人
程新贵	0	3,462,182	0.40	0	无	0	境内自然人
中国银行股份有 限公司—国金量 化多因子股票型 证券投资基金	3,362,400	3,362,400	0.39	0	无	0	其他
中国民生银行股 份有限公司—金 元顺安元启灵活 配置混合型证券 投资基金	3,200,000	3,200,000	0.37	0	无	0	其他
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、施霞女士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						

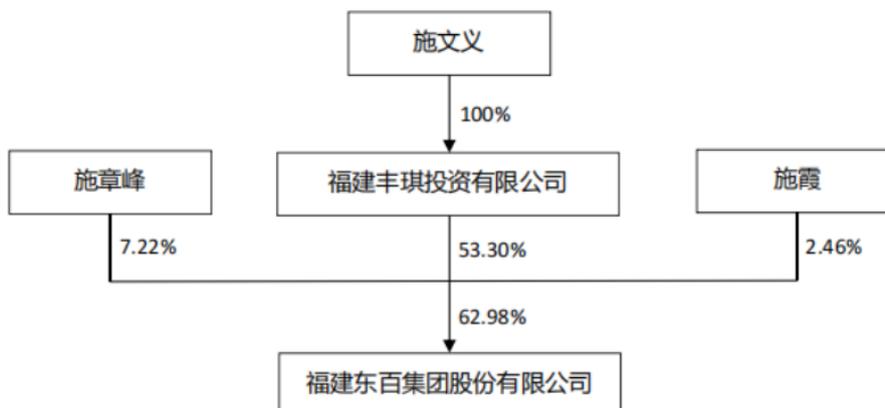
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 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

5. 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
/	/	/	/	/	/

注:公司在年度报告批准报出日不存在存续的债券。

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作
福建东百集团股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作
福建东百集团股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

□适用 √不适用

第三节 重要事项

1. 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司

经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期，公司实现营业收入 18.86 亿元，较上期增加 2.15 亿元，同比增长 12.84%；实现归属于上市公司股东的净利润 0.35 亿元，较上期增加 0.13 亿元，同比增长 60.89%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.03 亿元，较上期增加 0.68 亿元，同比增长 192.28%。

2. 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用