

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**  
**2021 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

经公司第十届董事会第十七次会议审议通过，公司2021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。该利润分配预案尚需提交公司2021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

根据国家统计局数据，2021年，我国社会消费品零售总额44.08万亿元，同比增长12.5%，两年平均增速为3.9%。在上年基数效应下，社会消费品零售总额全年呈现前高后低趋势，下半年增速逐步回落，12月增长为1.7%。实物商品网上零售额10.8万亿元，增长12%，占社会消费品零售总额的比重为24.5%，比重较2020年下降0.4个百分点，线上渠道对用户的渗透逐渐接近高点，增长速度开始放缓。

消费增速放缓，线上流量见顶，线下渠道重新受到品牌重视。经过此次疫情影响后，线下渠道重新思考实体门店与线上销售关系，利用数字化打通线上线下渠道，能够全方位满足消费者购物需求，尤其是在同城零售、私域运营等方面的显著改善，大大提高了线下渠道的竞争能力，线上线下融合更加普遍。

报告期内，公司加快数字化转型，从服务端迭代升级云商城功能，从数字化向智慧服务全面转型，自业务至人才全面构建服务化体系，推进实施“会员数字化、商品数字化、导购数字化”，开展多渠道营销，构建东百 1.0 直播矩阵，将直播作为常态化销售渠道，同时建立爆品矩阵，通过高需求、高传播、高转化率爆品的推出，拉动用户流量，提升销售规模。

## （二）仓储物流行业

根据中国物流与采购联合会数据，2021 年，全国社会物流总额 335.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 9.2%，两年平均增长 6.2%；物流业景气指数平均为 53.4%，较上年提高 1.7 个百分点，位于较高景气区间；2021 年 12 月中国仓库指数为 51.6%，仓储物流行业发展保持较为稳定的态势。根据戴德梁行的报告，整体仓储物流市场保持活跃，租赁需求稳步增长，电商、第三方物流仍为物流租赁市场的主要客户，制造业进一步刺激高标仓需求。

报告期内，公募 REITs 政策进一步完善，11 只公募 REITs 产品陆续发行上市，其中 2 只为仓储物流公募 REITs。公募 REITs 产品上市以来整体收益表现较好，截至 2022 年 3 月底，2 只仓储物流公募 REITs 上市以来平均涨幅超 30%。公募 REITs 试点的成功落地，将进一步推动创新我国基础设施领域投融资机制，深化金融供给侧结构性改革，增强资本市场服务实体经济效果。

截止报告期末，公司运营及建设中的物流项目建筑面积约 184 万平方米，公司未来将继续通过战略合作、资产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。

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。

## （一）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、精细化运营、数据化运营、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：**是以时尚类商品销售为主，同时配套餐饮、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，主要满足消费者时尚化、个性化的消费需求，经营商品品类主要包括化妆品、服饰鞋帽、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“超级百货”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集合体。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、城市奥莱、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。近几年，东百商业聚焦模式创新，打造了以“兰州中心”为标杆的“超级购物中心”，功能齐全，集购物、餐饮、

休闲、娱乐、文化功能于一体，全方位服务，同时兼具百货的强商品力和精细化运营能力。

文商旅综合体：福清利桥古街（筹备期）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：促进全渠道发展，推动线上线下融合，实现线上线下一体化运营，在线服务顾客和销售商品，进行线上线下的联动营销和即时服务；同时，通过私域流量精准运营，自营社群、微信服务号、直播等社交媒体增加消费者触点，激发消费者的购物意愿；基于数据能力的精准投放，实现公域流量高效转化，运用腾讯有数、零售魔方等工具，全面扩大精准用户群。通过线上流量入口的打造，可第一时间触达顾客，让顾客体验在线服务、购物、送货到家或到店自提等多种服务场景，实现线上到线下、线下到线上的跨渠道营销，为顾客提供更优质、更便捷的购物体验。

## （二）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

	2021年	2020年	本年比上年增减(%)	2019年	
				调整后	调整前
总资产	14,729,069,493.68	11,960,030,955.27	23.15	10,229,544,469.87	8,839,856,305.07
归属于上市公司股东的净资产	3,435,327,102.24	3,645,449,211.56	-5.76	3,409,091,864.14	2,499,934,975.45
营业收入	1,894,616,019.72	1,824,041,978.67	3.87	4,100,058,390.14	4,100,058,390.14
归属于上市公司股东的净利润	125,429,251.52	204,629,758.10	-38.70	359,989,523.09	330,152,122.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	36,085,383.83	26,005,458.72	38.76	142,407,155.18	334,229,563.57
经营活动产生的现金流量净额	409,916,768.24	-68,434,219.39	698.99	142,782,606.21	142,782,606.21
加权平均净资产收益率(%)	3.74	5.81	减少2.07个百分点	10.94	13.75
基本每股收益(元/股)	0.1442	0.2352	-38.69	0.4081	0.3743
稀释每股收益(元/股)	0.1442	0.2352	-38.69	0.4081	0.3743

## 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	511,823,831.46	468,442,543.42	419,348,442.83	495,001,202.01
归属于上市公司股东的净利润	30,154,805.20	40,116,092.27	5,050,989.00	50,107,365.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,579,038.94	30,845,359.20	6,124,711.06	-30,463,725.37
经营活动产生的现金流量净额	47,542,159.29	36,413,173.57	-62,680,752.82	388,642,188.20

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

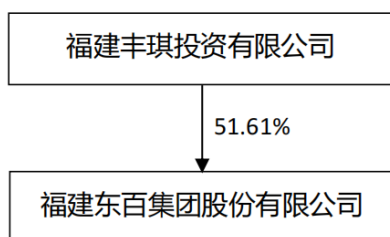
## 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					16,703		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					17,183		
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	53,864,785	463,611,503	51.61	0	质押	319,410,000	境内非国有 法人
施章峰	0	62,837,338	7.00	0	质押	43,360,000	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
施霞	21,410,758	21,410,758	2.38	0	无	0	境外自然人
姚建华	0	15,200,000	1.69	0	无	0	境内自然人
郎华军	-104,600	6,000,000	0.67	0	无	0	境内自然人
郑承振	70,700	4,460,978	0.50	0	无	0	境内自然人
深圳市中瑞投资 发展有限公司	0	4,286,700	0.48	0	无	0	境内非国有 法人
李立勇	15,000	4,000,096	0.45	0	无	0	境内自然人
程新贵	3,400,782	3,400,782	0.38	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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；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。</p> <p>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。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

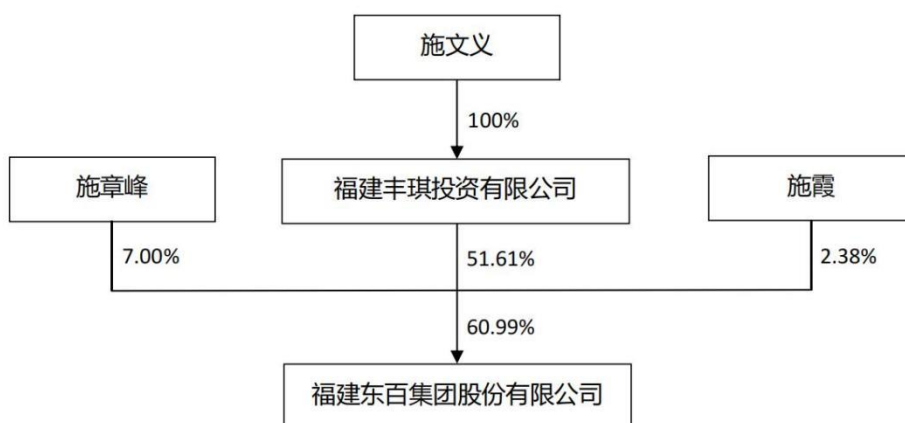
## 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



注：施章峰先生、施霞女士系公司实际控制人施文义先生的子女，与公司控股股东福建丰琪投资有限公司系一致行动关系。

## 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 (%)
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 闽东百 SCP001	012280382	2022 年 7 月 23 日	100,000,000	5

### 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 2020 年度第二期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作
福建东百集团股份有限公司 2020 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 2021 年度第一期超短期融资券	已按期完成本息兑付工作

### 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

### 5.2 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 18.95 亿元，较上期增加 0.71 亿元，增长比例 3.87%；归属于上市公司股东的净利润 1.25 亿元，较上期减少 0.79 亿元，降低比例 38.70%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.36 亿元，较上期增加 0.10 亿元，增长比例 38.76%。

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