

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
2022 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二十六次会议审议通过，公司2022年度拟以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0.05元（含税），以截至2022年12月31日公司总股本869,846,246股计算，拟派发现金红利43,492,312.30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2022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）报告期公司所处行业情况

1. 商业零售行业

根据国家统计局数据, 2022 年社会消费品零售总额 43.97 万亿元, 同比下降 0.2%。按零售业态分, 限额以上零售业单位中的超市、便利店、专业店、专卖店零售额比上年分别增长 3.0%、3.7%、3.5%、0.2%, 而百货店下降 9.3%, 下降幅度明显, 实体百货行业在 2022 年整体承压。经济环境承压, 消费者更加理性, 注重商品的性价比, 结合自身需求选择合适的商品。

2022 年实物网上商品零售额增长 6.2%, 占社会消费品零售总额的比重为 27.2%, 线上经济保持增长, 但增速放缓, 线上占比逐步趋于稳定, 线下零售业态凭借其高即得和强体验的特点, 依然牢牢占据零售市场 70% 的比重。商业零售企业近年来在逆境中积极求变, 精修内功, 通过引入新兴体验业态, 进一步提升聚客引流能力; 加快数字化转型, 搭建小程序、微信社群、直播间等流量入口, 实现全渠道发展; 焕新经营内容, 优化品类结构, 打造差异化定位; 积极寻求如跨境电商、免税业务等新增长点措施, 内生增长能力得到增强。

2. 仓储物流行业

据中国物流与采购联合会统计数据显示, 2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元, 按可比价格计算, 同比增长 3.4%, 2022 年物流业总收入 12.7 万亿元, 同比增长 4.7%。从年内走势看, 一季度物流运行实现平稳开局, 二季度回落明显, 三季度企稳回暖, 四季度稳中趋缓, 社会物流总额增速基本延续恢复态势, 全年实现恢复性增长。根据戴德梁行的报告, 整体物流市场租赁需求缓慢恢复, 制造业高标仓需求表现旺盛, 新能源、汽车及零部件企业等租户问询积极, 电商及第三方物流依然为高标仓去化主力。

2022 年 4 月 10 日, 《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》正式印发, 提出加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场; 推动国家物流枢纽网络建设, 促进全社会物流降本增效。政策出台, 有利于高标仓业务发展。根据仲量联行报告, 仓储物流因其在经济周期中彰显出的良好韧性、稳定的租赁需求和长期可持续发展的良好基本面使其受到来自不同类型投资者的追捧, 并在近年内保持较高的关注度。

2022 年, 证监会、沪深交易所以及地方政府推出一系列政策, 支持民营企业发行基础设施公募 REITs, 公募 REITs 政策不断完善, 有利于基础设施企业打造业务滚动发展的资本闭环, 持续提升资产效益。仓储物流类 REITs 整体运营稳健, 收益稳定, 抗风险能力较强, 资产增值收益上表现较为良好。

(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。

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，按照国家 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

	2022年	2021年	本年比上年增减(%)	2020年
总资产	14,497,443,578.74	14,729,069,493.68	-1.57	11,960,030,955.27
归属于上市公司股东的净资产	3,498,382,299.82	3,435,327,102.24	1.84	3,645,449,211.56

营业收入	1,671,387,877.20	1,894,616,019.72	-11.78	1,824,041,978.67
归属于上市公司股东的净利润	21,782,227.55	125,429,251.52	-82.63	204,629,758.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	35,110,231.38	36,085,383.83	-2.70	26,005,458.72
经营活动产生的现金流量净额	214,058,626.95	409,916,768.24	-47.78	-68,434,219.39
加权平均净资产收益率(%)	0.63	3.74	减少3.11个百分点	5.81
基本每股收益(元/股)	0.0250	0.1442	-82.66	0.2352
稀释每股收益(元/股)	0.0250	0.1442	-82.66	0.2352

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	507,184,452.19	401,354,905.03	399,200,553.45	363,647,966.53
归属于上市公司股东的净利润	30,195,200.51	69,466,255.67	2,861,356.19	-80,740,584.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,025,906.39	64,576,446.03	3,335,422.86	-61,827,543.90
经营活动产生的现金流量净额	-21,988,334.06	388,571,214.48	-195,500,700.10	42,976,446.63

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

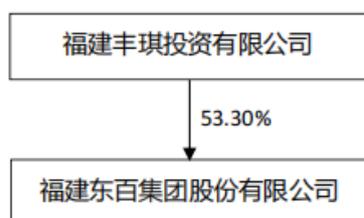
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	42,169					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,350					
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	质押、标记或冻结情况	股东性质

				件的股 份数量	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	320,110,000	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
深圳钦舟实业发展有限公司	-8,698,000	21,439,140	2.46	0	无	0	境内非国有法人
施霞	0	21,410,758	2.46	0	无	0	境外自然人
郎华军	1,518,500	7,518,500	0.86	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	0.49	0	无	0	境内非国有法人
程新贵	61,400	3,462,182	0.40	0	无	0	境内自然人
国泰君安证券股份有限公司	3,011,687	3,011,687	0.35	0	无	0	国有法人
魏玉荔	-350,000	2,100,000	0.24	0	无	0	境内自然人
夏积龙	-1,002,009	2,000,000	0.23	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、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						

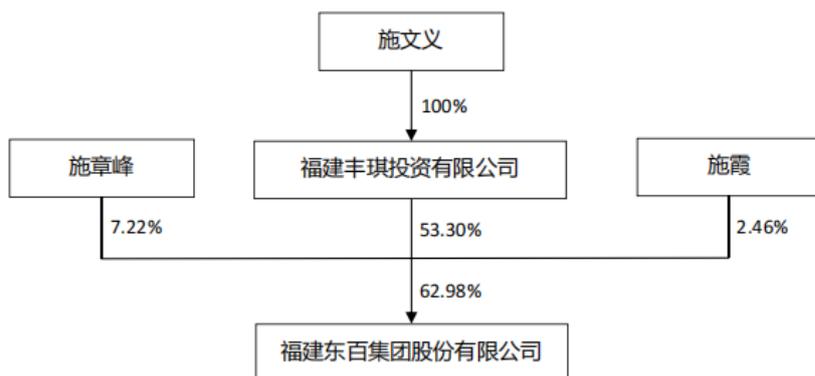
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 (%)
福建东百集团股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 闽东百 SCP003	012200206	2023-04-20	100,000,000	5.40
福建东百集团股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 闽东百 SCP001	012300246	2023-09-24	100,000,000	5.35

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 2022 年度第二期超短期融资券	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 16.71 亿元，较上期减少 2.23 亿元，下降比例 11.78%；归属于上市公司股东的净利润 0.22 亿元，较上期减少 1.04 亿元，下降比例 82.63%；报告期，公司实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.35 亿元，与上期基本持平。

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