

证券代码：600693

证券简称：东百集团



福建东百集团股份有限公司  
2022 年度向特定对象发行股票  
募集说明书  
(申报稿)

保荐机构（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）

二零二三年四月

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其他信息披露资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对公司的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责。投资者自主判断公司的投资价值，自主作出投资决策，自行承担证券依法发行后因公司经营与收益变化或者证券价格变动引致的投资风险。

本募集说明书所述事项并不代表审批机关对于本次发行相关事项的实质性判断、确认、批准或注册，本募集说明书所述本次发行相关事项的生效和完成尚需取得上海证券交易所的审核同意意见及中国证监会注册批复文件。

## 重大事项提示

公司特别提示投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本募集说明书正文内容，并特别关注以下重要事项。

### 一、关于公司本次向特定对象发行股票的规模

公司本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 66,500.00 万元（含本数）。

公司本次向特定对象发行股票的发行数量按照募集资金总额除以发行价格确定，如所得股份数不为整数的，对于不足一股的余股按照向下取整的原则处理；同时本次发行股票数量不超过 202,743,900 股（含），不超过本次向特定对象发行股票前公司总股本的 30%，最终发行数量上限以经中国证监会同意注册后实际发行股份数为准。在前述范围内，最终发行数量将由公司董事会根据公司股东大会的授权及中国证监会的相关规定、发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生分红派息、资本公积转增股本等除权、除息事项，或者因股权激励、股权回购等事项导致公司总股本发生变化，则发行数量的上限将作相应调整。

### 二、特别风险提示

董事会特别提醒投资者仔细阅读本募集说明书“第六节 本次向特定对象发行股票相关的风险”有关内容，注意投资风险。其中，特别提醒投资者应注意以下风险：

#### （一）宏观经济波动风险

公司从事的商业零售及仓储物流等业务的市场需求容易受宏观经济周期波动的影响。若国际、国内宏观经济形势以及国家的财政政策、贸易政策等宏观政策发生不利变化或调整，国民经济放缓或衰退，可能导致市场需求增速下降甚至下滑，将对公司的经营业绩产生不利影响。

#### （二）经营管理风险

随着公司资产及业务规模的扩大，子公司较多且区域跨度较大，对公司人

才储备、运营管理、财务管理、市场开拓、内部控制等方面的综合管理能力提出了更高的要求。如果未来公司经营管理能力不能适应公司发展的需求，管理模式未能随着公司业务规模的扩大及时调整完善，将可能影响公司的效益水平和市场竞争力。

### **（三）市场竞争加剧风险**

随着商业零售行业竞争不断加剧，行业内的全国性商业运营服务龙头企业依托品牌资源、商业运营能力等优势不断拓展市场份额，区域龙头企业面临的竞争压力持续增加。虽然公司管理的零售商业在福州、兰州等地区具有较强竞争力，但未来公司仍将面临现有竞争对手以及新进入市场者的竞争，可能面临市场竞争加剧的风险。

### **（四）业绩波动的风险**

报告期各期，公司营业收入分别为 410,005.84 万元、182,404.20 万元、189,461.60 万元及 130,773.99 万元，同比增长率分别为-55.51%、3.87%及-6.56%。2020 年较 2019 年下降 55.51%，主要系公司执行新收入准则，商业零售业务联营模式收入确认由总额法转为净额法，导致营业收入大幅下降所致。如未来突发重大公共卫生事件，可能会对商业零售行业的景气度有不利影响，则公司业绩可能存在下滑的风险。

### **（五）毛利率波动的风险**

报告期内，公司商业零售业务毛利率分别为 18.93%、44.16%、49.23%和 49.68%，2020 年商业零售毛利率较上期增加 25.23 个百分点，主要系公司执行新收入准则影响，公司商业零售联营业务由总额法改为净额法，联营业务毛利率大幅上升所致。未来若出现市场竞争持续加剧，行业环境和政策发生不利变化等情况，则发行人可能面临毛利率波动的风险。

### **（六）审批风险**

本次发行尚需上海证券交易所出具审核意见，并报中国证监会取得予以注册的决定，能否取得相关主管部门的注册批复，以及最终取得相关主管部门注册批复的时间存在不确定性。

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示 .....	2
一、关于公司本次向特定对象发行股票的规模.....	2
二、特别风险提示.....	2
目 录.....	4
释 义.....	7
一、一般释义.....	7
二、专业释义.....	9
第一节 发行人基本情况 .....	10
一、发行人概况.....	10
二、所处行业的主要特点及行业竞争情况.....	14
三、主要业务模式、产品或服务的主要内容.....	34
四、现有业务发展安排及未来发展战略.....	52
五、发行人主要资产情况.....	53
六、同业竞争情况.....	94
七、诉讼、仲裁和行政处罚情况.....	99
八、财务性投资相关情况.....	105
九、重大资产重组情况.....	111
十、境外经营情况.....	111
第二节 本次证券发行概要 .....	113
一、本次发行的背景和目的.....	113
二、发行对象及与发行人的关系.....	116
三、本次向特定对象发行方案概要.....	117
四、本次募集资金金额及投向.....	119
五、本次发行是否构成关联交易.....	119
六、本次发行是否将导致公司控制权发生变化.....	119
七、本次发行方案取得批准的情况及尚需呈报批准的程序.....	119

八、本次发行符合“理性融资、合理确定融资规模”的依据.....	120
<b>第三节 发行对象及附条件生效的认购合同情况 .....</b>	<b>121</b>
一、发行对象情况.....	121
二、附条件生效的股份认购协议及补充协议内容摘要.....	122
<b>第四节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....</b>	<b>126</b>
一、本次募集资金的使用计划.....	126
二、本次募集资金使用计划的可行性.....	126
三、本次募集资金使用计划对公司经营管理和财务状况的影响.....	126
四、本次募集中融资规模的合理性及测算过程.....	127
五、募集资金用于研发投入的情况.....	130
六、前次募集资金使用情况.....	130
<b>第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析 .....</b>	<b>131</b>
一、本次发行完成后，上市公司的业务及资产的变动或整合计划.....	131
二、本次发行完成后，上市公司控制权结构的变化.....	131
三、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况.....	131
四、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人可能存在的关联交易的情况.....	131
<b>第六节 本次向特定对象发行股票相关的风险 .....</b>	<b>132</b>
一、宏观经济波动风险.....	132
二、经营风险.....	132
三、财务风险.....	132
四、审批风险.....	133
五、股票价格波动的风险.....	133
六、不可抗力引起的风险.....	134
<b>第七节 与本次发行相关的声明 .....</b>	<b>135</b>
一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	135
一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	136
一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	137
二、发行人控股股东声明、实际控制人声明.....	138

---

三、保荐机构（主承销商）声明.....	139
四、发行人律师声明.....	142
五、会计师事务所声明.....	143
<b>第八节 董事会关于本次发行的相关声明 .....</b>	<b>144</b>
一、关于未来十二个月内其他股权融资计划的声明.....	144
二、关于本次向特定对象发行股票摊薄即期回报拟采取的填补措施及相关承诺.....	144

## 释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

### 一、一般释义

东百集团、发行人、上市公司、公司	指	福建东百集团股份有限公司
本次向特定对象发行、本次发行	指	福建东百集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票之行为
募集说明书、本募集说明书	指	福建东百集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票募集说明书（申报稿）
丰琪投资、控股股东、发行对象	指	福建丰琪投资有限公司
东百商业	指	公司旗下从事商业零售业务板块的主体
东百物流	指	公司旗下从事仓储物流业务板块的主体
东百中心	指	公司的旗舰店，分为 A 馆、B 馆、C 馆，由福建东百集团股份有限公司经营管理
兰州中心	指	公司的旗舰店，兰州国际商贸中心项目商业部分，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司经营管理
中侨地产	指	中侨（福建）房地产有限公司
百华地产	指	福建百华房地产开发有限公司
东百广告	指	福州东百广告信息有限公司
东百物业	指	福建东百物业管理有限公司
福安东百置业	指	福安市东百置业有限公司
莆田东百购物	指	莆田东百购物广场有限公司
兰州东方友谊置业	指	兰州东方友谊置业有限公司
福清东百置业	指	福清东百置业有限公司
福建东百坊巷酒店	指	福建东百坊巷大酒店有限公司
嘉兴王店	指	报告期内，发行人通过嘉兴大恩供应链管理有限公司经营的仓储物流项目
北京亦庄	指	报告期内，发行人通过北京环博达物流有限公司经营的仓储物流项目
常熟经开南	指	报告期内，发行人通过常熟神州通供应链管理有限公司经营的仓储物流项目
常熟经开北	指	报告期内，发行人通过常熟榕通供应链管理有限公司经营的仓储物流项目
佛山乐平	指	报告期内，发行人通过佛山睿优仓储有限公司经营的仓储物流项目
天津宁河	指	报告期内，发行人通过天津兴建供应链管理有限公司经营的仓储物流项目
成都新津	指	报告期内，发行人通过成都欣嘉物流有限公司经营的仓



		储物流项目
佛山芦苞	指	报告期内，发行人通过佛山睿信物流管理有限公司经营的仓储物流项目
福安东百广场项目	指	福安市东百城市综合体项目，由公司全资子公司福安市东百置业有限公司开发建设及经营管理
福清东百利桥项目	指	福清东百利桥历史文化街区项目，由公司全资子公司福清东百置业有限公司开发建设
兰州国际商贸中心项目	指	兰州国际商贸中心项目，由公司控股子公司兰州东方友谊置业有限公司开发建设及经营管理
中铁建工	指	中铁建工集团有限公司
中信证券、保荐人	指	中信证券股份有限公司
定价基准日	指	发行人第十届董事会第二十三次会议决议公告日，即2022年12月6日
报告期、最近三年一期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
最近一年	指	2021年
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
银保监会	指	现国家金融监督管理总局，原中国银行保险监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
股东大会	指	福建东百集团股份有限公司股东大会
董事会	指	福建东百集团股份有限公司董事会
监事会	指	福建东百集团股份有限公司监事会
《公司章程》	指	《福建东百集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《证券期货法律适用意见18号》	指	《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第18号》
《附生效条件的股份认购协议》	指	《福建东百集团股份有限公司与福建丰琪投资有限公司关于福建东百集团股份有限公司非公开发行股票之附生效条件的股份认购协议》
补充协议	指	《福建东百集团股份有限公司与福建丰琪投资有限公司关于福建东百集团股份有限公司非公开发行股票之附生效条件的股份认购协议之补充协议》
A股	指	人民币普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 二、专业释义

GDP	指	国内生产总值
恩格尔系数	指	食品支出总额占个人消费支出总额的比重
高标仓/高标库	指	库内净高大于 9 米且周转场地在 25 米以上的，带有卸货平台和消防喷淋的仓储建筑
REITs	指	不动产投资信托基金
POS	指	多功能销售终端

注：本募集说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数和各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

## 第一节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）基本情况

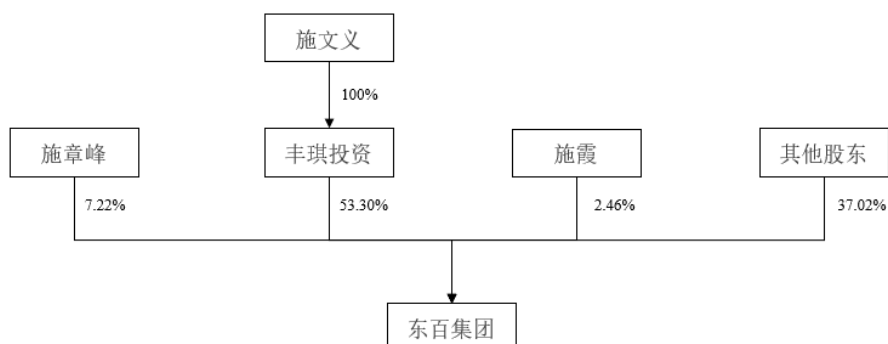
企业名称（中文）	福建东百集团股份有限公司
企业名称（英文）	FUJIAN DONGBAI (GROUP) CO.,LTD.
股票简称	东百集团
股票代码	600693
股票上市地	上海证券交易所
成立日期	1981年10月31日
上市日期	1993年11月22日
注册地址	福建省福州市八一七北路84号-185号（除178-1号）
法定代表人	施文义
注册资本	86,984.6246万元
统一社会信用代码	91350000154382187J

发行人的经营范围：一般项目：金银制品销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；服装服饰零售；化妆品零售；体育用品及器材零售；鞋帽零售；日用家电零售；乐器零售；文具用品零售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；家具零配件销售；服装辅料销售；家具销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；日用百货销售；针纺织品销售；仪器仪表销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；建筑材料销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；玩具、动漫及游艺用品销售；信息技术咨询服务；物业管理；住房租赁；柜台、摊位出租；文艺创作；图文设计制作；广告设计、代理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：食品销售；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

#### （二）股权结构

##### 1、公司股权结构图

截至2022年9月30日，公司的股权结构图如下：



## 2、公司股本结构

截至2022年9月30日，发行人股本结构见下表：

单位：股

股本结构	股份数量
流通 A 股股份	868,864,692
限售 A 股股份	981,554
<b>总股本</b>	<b>869,846,246</b>

## 3、公司前十名股东持股情况

截至2022年9月30日，发行人前十大股东持股数量、比例及质押情况见下表：

单位：股

股东名称	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押股份数量
福建丰琪投资有限公司	53.30%	463,611,503	-	463,611,503	312,920,000
施章峰	7.22%	62,837,338	-	62,837,338	43,360,000
深圳软舟实业发展有限公司	3.46%	30,137,140	-	30,137,140	-
施霞	2.46%	21,410,758	-	21,410,758	-
姚建华	1.54%	13,355,100	-	13,355,100	-
郎华军	0.91%	7,922,400	-	7,922,400	-
深圳市中瑞投资发展有限公司	0.49%	4,286,700	-	4,286,700	-
程新贵	0.40%	3,462,182	-	3,462,182	-

股东名称	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押股份数量
夏积龙	0.35%	3,002,009	-	3,002,009	-
申万宏源证券有限公司	0.26%	2,231,800	-	2,231,800	-
<b>合计</b>	<b>70.39%</b>	<b>612,256,930</b>	<b>-</b>	<b>612,256,930</b>	<b>356,280,000</b>

### （三）控股股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人总股本为 869,846,246 股，福建丰琪投资有限公司直接持有公司 463,611,503 股，占总股本的 53.30%，为公司控股股东。

#### 1、控股股东基本情况

控股股东丰琪投资的基本情况如下：

名称	福建丰琪投资有限公司
注册地址	福州市仓山区建新镇闽江大道90号滨江丽景临江园4号01店面
法定代表人	施霞
注册资本	42,000万元人民币
统一社会信用代码	91350100691933968L
设立日期	2009年7月24日
营业期限	2009年7月24日至2029年7月23日
经营范围	一般经营项目：对商业的投资
目前股权结构	施文义持股100%

#### 2、主营业务与财务状况

丰琪投资最近一年一期财务情况如下：

单位：万元

项目	2022年9月30日/2022年1-9月	2021年12月31日/2021年度
总资产	166,030.47	166,255.53
所有者权益	67,109.35	68,706.09
营业收入	-	-
净利润	-1,596.74	-1,241.95

注：以上 2021 年财务数据已经福建华奇会计师事务所有限公司审计，2022 年三季度数据未经审计

#### 3、控股股东持有股份的质押情况

截至 2022 年 9 月 30 日，公司控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰持

有公司股份的质押情况如下：

序号	质权人	出质人	质押股数（万股）	占公司总股本比例	质押初始日	质押到期日	是否为限售股
1	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	丰琪投资	2,092	2.41%	2021年2月3日	2024年2月5日	否
		施章峰	836	0.96%	2021年4月19日	2024年2月5日	否
		丰琪投资	550	0.63%	2021年4月19日	2024年2月5日	否
		施章峰	3,500	4.02%	2021年11月5日	2024年11月8日	否
		丰琪投资	4,395	5.05%	2021年11月4日	2024年11月8日	否
2	厦门银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	1,308	1.50%	2021年5月25日	2026年5月21日	否
			4,086	4.70%	2021年5月25日	2026年5月21日	否
			2,325	2.67%	2022年1月10日	2026年12月29日	否
3	中信银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	1,400	1.61%	2019年6月6日	2030年11月9日	否
			500	0.57%	2019年6月6日	2030年11月10日	否
4	福建海峡银行股份有限公司	丰琪投资	5,717	6.57%	2022年7月7日	2023年7月1日	否
5	国泰君安证券股份有限公司	丰琪投资	2,600	2.99%	2021年12月1日	2022年12月1日	否
6	渤海银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	2,058	2.37%	2022年5月17日	2023年5月16日	否
7	华夏银行股份有限公司福州福清支行	丰琪投资	1,212	1.39%	2022年4月6日	2025年4月6日	否
			3,049	3.51%	2022年2月14日	2025年2月14日	否
合计			<b>35,628</b>	<b>40.96%</b>	-	-	-

#### （四）实际控制人情况

施文义先生通过直接持有丰琪投资 100%股权以间接控制公司 53.30%的股份，系公司实际控制人。施章峰先生为施文义先生之子，直接持有公司 7.22%股权，施霞女士为施文义先生之女，直接持有公司 2.46%股权，系丰琪投资一致行动人。丰琪投资及其一致行动人施章峰先生、施霞女士合计持有公司 62.98%的股份。

## 二、所处行业的主要特点及行业竞争情况

### （一）公司所属行业

发行人是一家专注于现代生活消费领域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。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》分类，发行人商业零售业务所属行业为“F52 零售业”，仓储物流业务所属行业为“G59 仓储业”，符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律、行政法规规定，不涉及产能过剩行业，限制类、淘汰类行业及高耗能高排放行业。

### （二）行业管理体制

#### 1、行业主管部门和监管体制

##### （1）商业零售行业

商业零售行业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门负责制定相关产业政策及发展规划，推动产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导商业零售行业的规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化委员会负责建立行业国家标准。商务部、卫计委、新闻出版广电总局等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立行政许可或备案管理制度。中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会等全国性行业组织，主要承担行业自律、沟通、协调、监督以及保护企业合法权益等职能。

##### （2）仓储物流行业

2004年8月5日，国家发改委、商务部等九部委联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》，取消了针对物流行业的行政性审批，建立了由国家发改委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，成员由国家发改委、商务部、铁道部、交通部、工业和信息化部、中国民用航空总局、公安部、财政部、工商总局、税务总局、海关总署、国家质检总局、国家标准委等部门及有关协会组成，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全

国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。

仓储物流行业的主要全国性行业组织为中国物流与采购联合会。中国物流与采购联合会是由我国境内从事物流、采购分销与生产资料流通以及相关业务的法人、非法人机构和个人组成的全国性行业组织，其主要任务是推动中国物流业的发展，推动政府与企业采购事业的发展，推动生产资料流通领域的改革与发展。此外，中国物流与采购联合会具有开展行业自律、制定行规行约的职能，经政府部门批准或授权委托开展行业统计工作。

## 2、行业主要法律法规

### （1）商业零售行业

文件	发布单位	发布年份
《公共场所卫生管理条例实施细则》	卫生部	2011年
《商业特许经营备案管理办法》	商务部	2011年
《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	国务院	2012年
《关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》	国家标准化管理委员会、商务部	2014年
《流通领域商品质量监督管理办法》	国家工商总局	2016年
《中华人民共和国产品质量法（2018年修订）》	人大常委会	2018年
《关于加快发展流通促进商业消费的意见》	国务院办公厅	2019年
《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	国家发改委等23部委	2020年
《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》	财政部、国家税务总局	2020年

### （2）仓储物流行业

名称	时间	核心内容
《仓储从业人员职业资质》GB/T 21070-2007)	2007	该标准由全国物流标准化技术委员会提出并归口。该标准规定了仓储管理员、仓储经理等仓储从业人员的职业资质条件，对行业人员的从业资质进行了规范，适用于专业仓储、物流企业等相关行业参与方，生产与流通企业的仓储部门也可参照使用。
《仓储服务质量要求》（GB/T 21071-2007）	2008	该标准对仓储服务的基本质量要求及其评价指标进行了规定，适用于专业仓储、物流企业，生产与销售企业的内部仓储服务可参照执行。
《网络零售仓储作业规范与评价》（SB/T 11068-2013）	2014	标准由商务部提出并归口，中国仓储业协会组织起草，对网络零售仓储作业的基本要求、管理方针、基本流程、基本规范、评价与改进进行了规定，适用于



名称	时间	核心内容
		网络零售商的自建仓储体系以及为网络零售商提供仓储服务的第三方仓储作业。
《通用仓库及库区规划设计参数》 (GB/T 28581-2021)	2021	标准规定了通用仓库及库区规划设计中对库区的布局规划、仓库设计、相关设施设备、库区标志及标线、信息化规划以及绿色仓库方面的设计要求和标准。
《通用仓库等级》 (GB/T 21072-2021)	2021	标准规定了通用仓库基本要求和等级划分。

### （三）行业发展情况

#### 1、商业零售行业

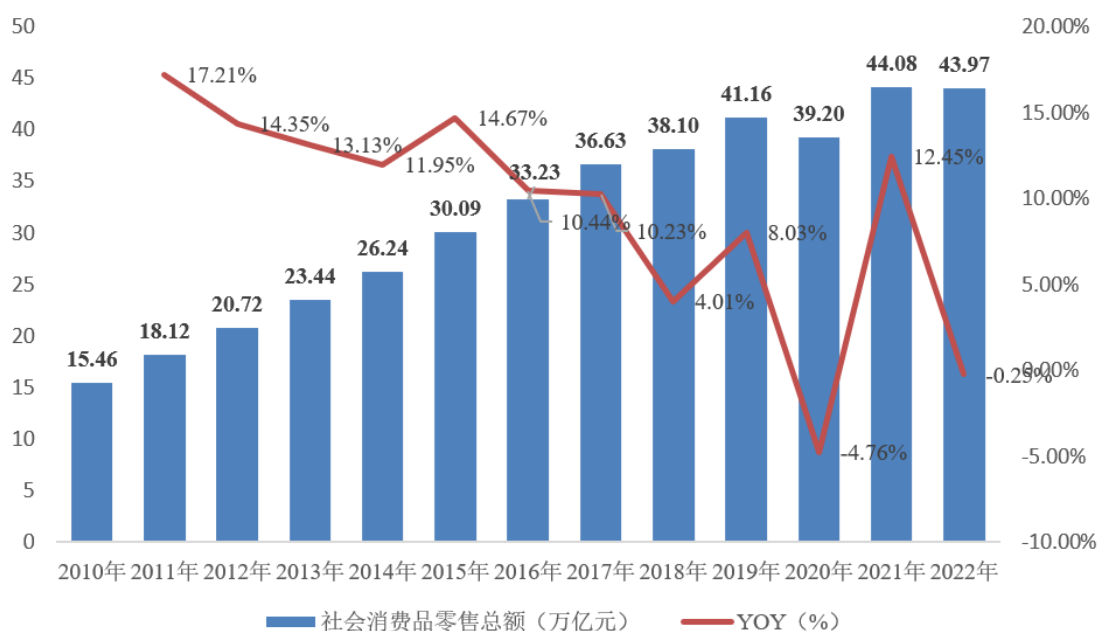
##### （1）行业发展现状

##### ①行业受宏观经济影响较大，总体保持增长

商业零售业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一，也是我国第三产业中市场化程度较高的行业。近年来，随着国内居民收入和消费水平的逐年提高，行业总体保持了持续增长的态势。

2010年以来，国内宏观经济延续了总体平稳的发展态势，消费对国民经济的拉动效应进一步显现。长期来看，随着我国人口的增长，城市化进程的推进，居民收入以及消费需求的不断提升，国内消费市场容量存在不断扩大的空间，零售行业具备持续增长的潜力。

近年来中国社会消费品零售总额变化情况

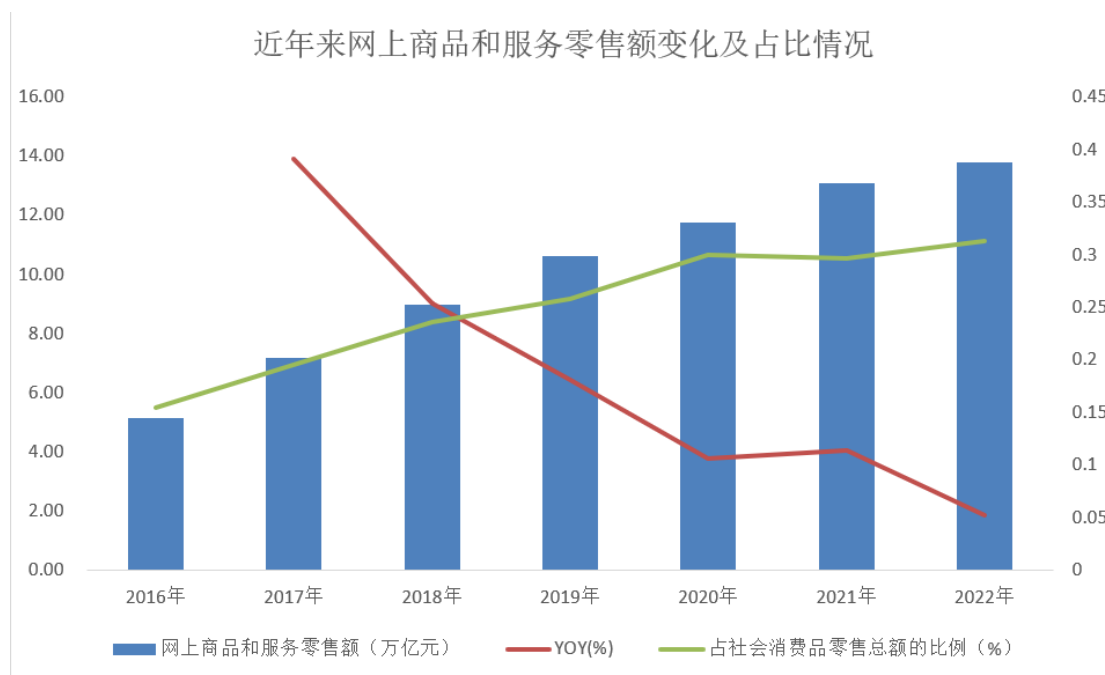


数据来源：国家统计局

总体来看，在当前宏观环境下，随着国内经济结构性转型调整，经济发展对消费的依赖度有望不断提升。在我国人口持续增长，城市化进程不断推进，居民收入逐步提高，以及消费者对商品及服务多样化、差异化需求的提升等背景下，国内消费市场容量存在不断扩大的空间。但同时，全球突发重大公共卫生事件、国内经济结构调整、新旧动能转换过程带来的阶段性压力，以及中美贸易摩擦等外部因素引发的压力，也或对国内消费市场发展带来一定不确定因素。

## ②零售业发展模式发生转变，网络购物逐渐成为零售业重要组成部分

近年来，互联网经济的飞速发展使得传统零售的部分市场份额正在被线上业务替代。从2016年到2022年，网上商品和服务零售额占社会消费品零售总额的比例由15.51%上升到31.36%。网上商品和服务零售额增速也同样远高于社会消费品零售总额增速。



数据来源：国家统计局

目前，线下销售仍占据百货零售行业超过70%的市场份额，系行业的重要组成部分。但从长期看，传统零售业转型势必成为各大百货零售企业需要考虑的方向。

## (2) 行业发展趋势

### ①百货店购物中心化

传统百货业态不仅受到电子商务的强势冲击，还面临多业态竞争的加剧，以及人力、租金等经营成本的攀升。此外，随着消费水平的提高，消费者的购物习惯正在发生改变，更倾向于多元化的购物体验。在此背景下，百货企业引入时尚品牌旗舰店、进行商场扩容改造、增加商场体验性元素等，为消费者营造类似于购物中心的消费体验，集合更加丰富的业态和功能，以满足消费者的各项需求。

### ②线上线下融合

电子商务、移动互联等技术的大规模应用已经越来越深刻地影响消费群体的生活方式。在此背景下，网络购物近年来在我国发展迅猛，实体零售商尤其是传统百货受到了强烈冲击，越来越多的百货企业开始关注并试水网上平台建设。与此同时，消费增速放缓，线上流量见顶，线下渠道重新受到品牌重视。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。

### ③数智化引领

商业零售将逐渐发展成为数智化引领的行业。行业参与者需要拥抱技术，通过数字化营销与数据化运营带来效率提升。深化会员数字化、商品数字化、导购数字化建设，通过线上线下融合发展，全时全域深度运营，扩大服务区域及时段，提升价值；同时从商场选址、动线设计、空间设计等方面，发掘品牌潜能、赋能商户经营；从顾客画像、消费行为、会员结构等方面，匹配并深入挖掘用户需求，提升顾客转化率、复购率，从而为商户和消费者创造价值。

## 2、仓储物流行业

### （1）行业发展现状

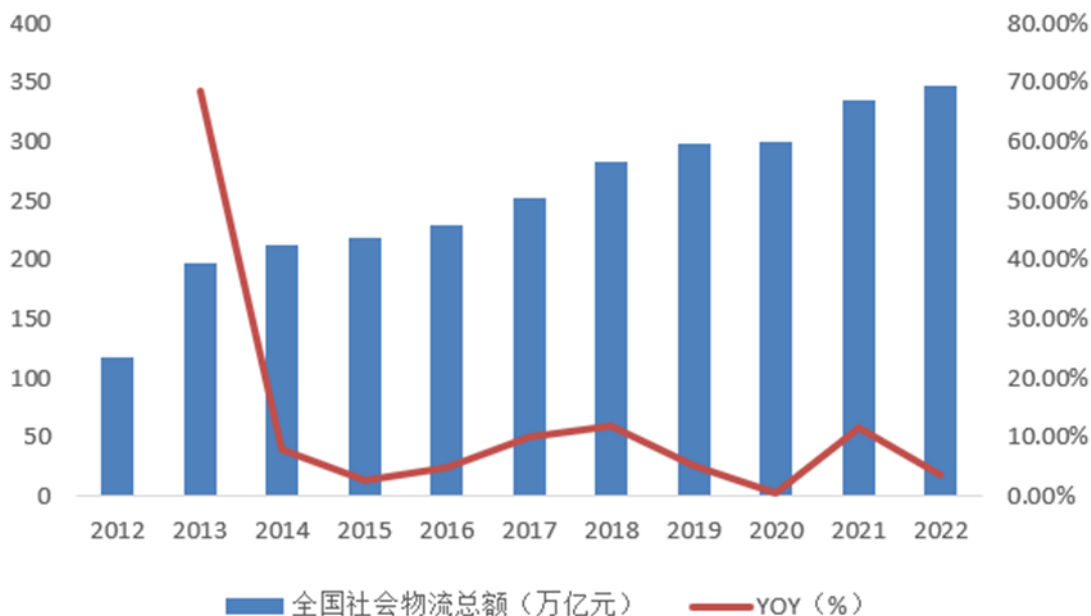
得益于内需拉动及电子商务的蓬勃发展，近年来我国仓储物流行业需求持续增长。一般而言，因产品品类更多、库存水平更高等原因，电商公司使用的仓储物流空间比实体零售商更多。我国拥有超过 10.32 亿互联网用户，是全球最大且增长最快的电商市场，伴随线上零售的渗透率不断提升，以及电商供应链由地区配送向最后一公里交付扩展，各阶段均蕴含着大量的仓储物流基础设

施租用需求。

近年来我国仓储物流需求持续高速增长，2022年全国社会物流总额达到347.60万亿元。我国社会物流总费用达到17.80万亿元。

全国历年社会物流总额走势及增速

单位：万亿元

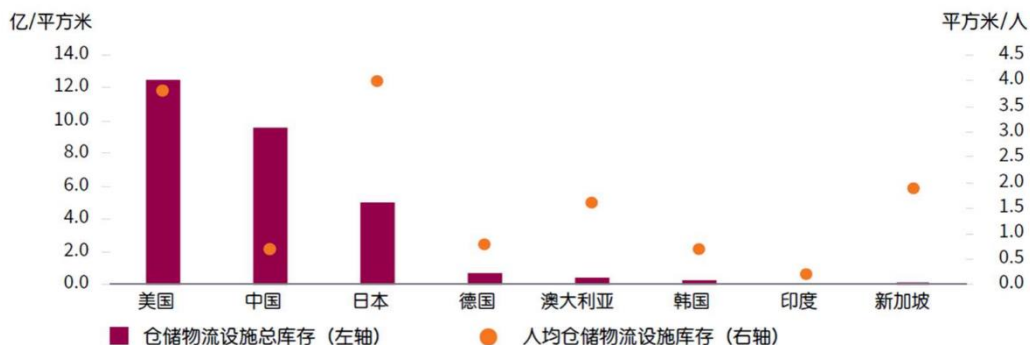


数据来源：国家统计局

我国仓储物流设施库存总量大，但人均面积较低。从总量上看，中国仓储物流设施总面积约10亿平方米，低于美国，但高于日本、德国和澳大利亚等国；从人均面积的角度，中国当前人均仓储物流设施面积不及1平方米，仅相当于美国和日本的20%左右。

各国仓储物流设施总面积及人均面积对比

单位：亿/平方米，平方米/人



数据来源：仲量联行

普通仓储物流由于经营粗放，集约化程度低，劳动密集性强，园区环境较复杂，升级改造难度大等原因，较难满足使用方的需求。由于行业历史发展较短，目前中国高标仓在仓储总量中的比例不足 7%，低于一般发达国家水平，但也意味着未来提升空间较大，在过去的几年内一直处于供不应求的状态。

## （2）行业发展趋势

### ①高标库需求旺盛，行业增长空间大

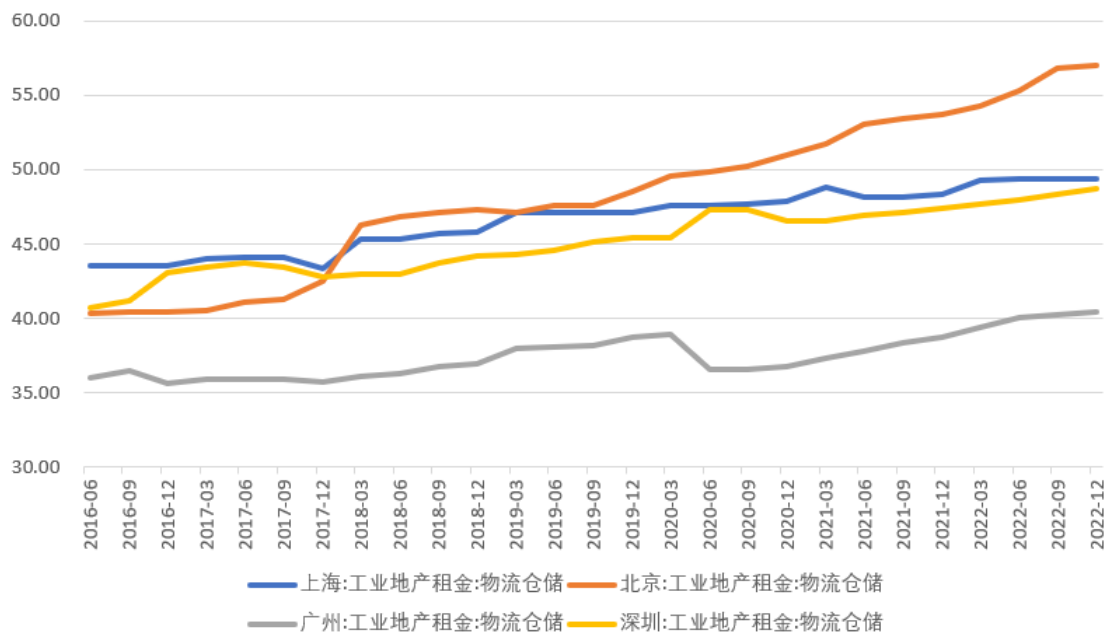
目前我国高标仓主要客群以消费企业、高端制造业和第三方物流为主。由于目前我国电商份额正在快速扩张、传统零售行业集中度持续提升、第三方物流业务繁荣发展以及制造业向高端化升级，预计未来国内高标仓需求持续扩大。许多零售商、供货商以及电商群体积极寻求现代化仓储物流基础设施，以应对因订单激增及运输受阻而产生的供应链挑战，这也成为高标仓需求增长的一大契机。

### ②供需矛盾下仓储物流租金持续上涨

自 2008 年后全球经济恢复，中国物流高标仓市场不断被国内外投资机构和开发商所看好。同时，国内电商快递崛起和国内市场消费快速增长，使得目前高标仓的增速不能够满足我国商品零售业、制造业持续增长的需求，供需矛盾下空置率持续下降、租金持续提升，带动物流高标仓市场持续向好发展。

**主要物流节点城市平均租金走势**

单位：元/月·平方米



数据来源：WIND

#### （四）影响行业发展的有利因素和不利因素

##### 1、商业零售行业

###### （1）有利因素

###### ①消费拉动经济增长是未来趋势

我国零售行业市场化程度高，在国民经济中占有重要地位。得益于国内经济的不断发展、庞大的人口基数、国民收入的持续增长以及城市化推进带来的消费需求的提升，我国零售行业多年来总体保持着持续增长的发展态势。2021年，宏观经济逐季改善，中国在全球主要经济体中唯一实现经济正增长，我国国内生产总值 114.37 万亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.1%。2021 年消费支出对经济增长的贡献率达 65.4%，拉动 GDP 增长 5.3 个百分点，消费仍是经济稳定运行的压舱石。因此，扩大内需，增加消费，是拉动经济增长最为有效的方式。

###### ②消费升级趋势

从国内需求方面来看，我国人口基数大，为零售行业提供了大量的消费人

口。根据第七次全国人口普查，全国大陆总人口 14.12 亿人；其中常住人口城镇化率达到 63.89%，与 2010 年相比上升 14.21 个百分点。消费人口的持续增长为零售行业需求奠定了坚实的基础。同时，自 2001 年国内人均 GDP 首次超过 1,000 美元之后，我国开始步入消费升级阶段，由生存型消费向发展型和享受型消费过渡。近年来，随着国内经济的持续增长，国内居民人均可支配收入水平不断提高。2021 年，全国居民人均可支配收入 35,128 元，比上年名义增长 9.1%，扣除价格因素影响后，实际增长 8.1%。同年，全国居民人均消费支出 24,100 元，比上年增长 13.6%；扣除价格因素，实际增长 12.6%。国内居民收入水平的持续提高仍是推动消费支出恢复增长的源动力，居民消费升级趋势明确。

伴随人均 GDP 和可支配收入的增长，消费结构发生重大变化，居民逐渐由物质性、基础性消费向精神性、发展性消费转变，服务比产品更受青睐，品质消费占比不断提升。整体看来，居民的消费升级将为消费行业带来复苏机会。

### ③城市化进程加快

我国城市化进程逐步加快为消费市场的拓展提供了动力和空间。城镇化率的提升，城市形态的不断变化，为零售业多元化业态发展提供了机遇，使得各种实体零售业态（包括百货店、购物中心、奥特莱斯、超市卖场、便利店等）以及线上零售能获得更广阔发展空间，以满足国内居民日益多样化、个性化、专业化的消费需求。

## （2）不利因素

### ①电子商务冲击

电子商务对传统专业市场、百货业、零售业构成了巨大冲击，电子商务面向的客户群体更广阔，不受时间空间限制，可以为消费者提供更多样化的选择，消费者通过网络买到想要的商品，所需购物时间与精力大为减少，这都是传统商业零售企业难以企及的优势。

### ②同质化倾向明显

我国百货业发展历程较短，且主要通过借鉴发达国家的运营经验实现快速发展，其自身对消费者消费能力、消费习惯等方面的针对性研究仍处于初期阶段，导致百货业经营同质化现象明显，具体表现为商业布局相近、业态组合雷

同、产品品牌单一等，加剧了百货企业间的竞争。

## 2、仓储物流行业

### （1）有利因素

#### ①消费市场的发展继续驱动仓储物流行业的需求增长

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国中产阶级的日益壮大和消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的持续增长。国家“十四五”规划的目标为到 2035 年实现综合国力大幅跃升，经济总量和人均收入迈上新的大台阶，居民人均可支配收入的增长将持续带动消费规模稳步扩大。

#### ②城镇化和城市群的发展，创造热点市场区域

城镇化和城市群一体化的趋势将加速零售热点地区仓储物流需求的增长。国家“十四五”规划再次将以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升。以中心城市为引领，提升城市群功能，形成高质量发展的重要区域，提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力。根据“十四五”规划的指导，城市群的辐射带动作用将在一线城市土地资源稀缺的情况下，继续促进我国仓储物流行业蓬勃发展。与此同时，对交通基础设施（尤其是高速公路）的大规模投资亦为城市群奠定了更为有效的配送基础，核心城市土地资源的稀缺性导致需求外溢，核心城市周边的卫星城成为新增区域配送中心的理想选址。

#### ③REITs 相关政策推出盘活存量仓储物流资产

2020 年，国家发展改革委、中国证监会、上海证券交易所以及深圳证券交易所发布了一系列 REITs 相关政策，REITs 政策推出拓展了仓储物流行业融资渠道，高标仓具有客户实力雄厚、租约时间长、空间利用率高、项目选址优越、自动化水平先进、和归属性强等特点，符合 REITs 的优质资产要求，通过 REITs 实现权益份额公开上市交易后，能够盘活存量资产，形成投资良性循环。并且在 REITs 架构下，形成较活跃的二级市场，资本市场的价格发现功能就会被挖掘，可以根据资产的内在价值通过市场交易形成相对合理的定价，从而引导资源的有效配置。



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 进一步扩围，整体收益表现较好，截至 2022 年 12 月 31 日，2 只仓储物流公募 REITs 上市以来涨幅皆超 30%，居国内已上市 REITs 涨幅前列。公募 REITs 政策不断完善，将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。

## （2）不利因素

### ①发达地区新增仓储物流用地供应不足

2014 年 9 月实施，2019 年 7 月修订的《节约集约利用土地规定》，专门就土地节约集约利用进行规范和引导。一线城市及沿海发达地区为配合产业结构升级调整，仓储物流用地供应持续收紧。北京、深圳、上海等地出台工业用地出让弹性年限的试点制度，将工业用地使用年限缩短或实行租让结合等方式出让土地。这对于签长约、资产重的仓储物流企业而言，在固定资产折旧、到期资产评估、客户延续性等方面都会产生一定负面影响。

与此同时，面对发达地区旺盛的市场需求，新增仓储物流用地的紧俏，导致供求失衡的现象，存量项目土地资源的稀缺性更加突出，加剧了租金上涨和资产增值的预期。

### ②行业技术迭代加速

仓储物流行业越来越显著地受到技术因素的驱动和影响。我国仓储物流行业从诞生至今，已经历了诸多变化，其背后的主要推动因素为：国民经济的持续增长、数字科技的颠覆影响以及客户更高的物流需求。新零售所带来的“最后一公里”即时配送，加快了物流运营模式的快速重整，而如何运营数字技术，提升供应链的反应速度，是各仓储物流行业参与者所需面对的行业共性问题。能否通过数字科技提供供应链一体化解决方案，提升物流整体效率，满足行业多样化需求，是各仓储物流参与者的新考验。

## （五）行业特点与壁垒

### 1、商业零售行业

## （1）行业特点

### ①区域性

零售行业区域经营的特点较为显著，主要原因在于以下三点：一是零售商依靠多年经营积累了一定的品牌知名度，区域经营可以充分利用消费者的认知和品牌依赖，减少宣传费用，也便于利用本地成熟的销售网络，高效调配资源，发挥协同效应；二是在本地多年经营的零售企业对当地的经营环境、消费习惯和竞争对手更加了解，在市场变化时能够快速适应并做出调整，在区域扩张时能够降低物业选址和经营风险，获取优质的商业物业形成一定的进入壁垒；三是零售商品的生产商多采用区域代理模式，全国统一采购较难实现，而区域采购便于充分发挥规模效应，降低采购和物流成本。

### ②周期性

零售行业的景气程度会受到宏观经济的影响，宏观经济的好坏会反映在GDP、居民收入水平等多方面指标，并影响居民消费水平，因此会存在一定的周期性。但是零售行业在产业链中处于终端核心地位，对供应商成本的议价能力总体较强。在消费领域，零售行业销售的大部分商品属于关系到国计民生的生活必需品，价格需求弹性较小。零售行业在宏观经济景气时期可以较好地分享经济增长，在经济调整的过程中具备一定的防御性，可以较好地抵御宏观经济变化对市场带来的冲击。

### ③季节性

零售行业受到一定的季节性影响。一方面，每年春节、国庆节等节假日期间，零售企业营业额较平时大幅增长，零售商通过促销和宣传等一系列营销活动提高销售；另一方面部分产品本身具备季节性，如服装鞋帽、空调电风扇等家用电器、粽子月饼等节日食品。零售企业根据节假日和产品的销售周期合理安排存货，保证商品的及时供应。

## （2）行业壁垒

### ①核心商圈的稀缺性

优质的商圈具有不可复制性、覆盖范围广、辐射面积大、商业氛围浓、消

费能力强、交通便利等特点，对于百货商场的经营发展非常重要，因此稀缺性特征明显。随着我国消费服务业的不断发展，目前各城市的核心商圈大多已被现有零售商占据，并已形成一定的区位优势与品牌影响力。因此，行业新进入者在商圈选址、商圈环境运营与培育方面面临更多的投入与风险。

### ②品牌壁垒

知名的百货商场品牌对消费者具有较大吸引力，能够增强消费者的认同感并易形成消费偏好与惯性。商场运营商在卓越的经营管理基础上，通过制定合理的品牌战略、维护和发展品牌形象，较易维持并提高其市场占有率、利润率和顾客忠诚度。而对于市场新进入者而言，新品牌的建设则需经历较长时间的培育与经营。

### ③资金壁垒

商业零售行业为资金密集型行业，各个商场需进行经营场所、店面装修、物流系统和信息系统等方面的初始投资，还需保有大规模的流动资金，资金需求量巨大。同时，商场在规划、营销、运营、招商等方面具有明显的规模经济效应，发展过程中需快速增加经营网点、扩大经营规模，对新进入者提出了较高的资金投入要求。

## 2、仓储物流行业

### （1）行业特点

#### ①仓储物流分布的区域性

仓储物流行业具有较强的区域性，宏观层面上，东部及区域中心城市经济较为发达、交通更加便利，仓储物流行业发展水平较高，竞争也更加激烈，而中西部地区基础设施建设相对比较落后，仓储物流行业发展较为缓慢。区域层面上，从区域存量来看，截至2021年末，我国四分之三的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，占比约44%；其次是华北区域，占比约14%。

#### ②仓储物流经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金

水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要的二线城市。一线城市持续的供需矛盾将使租金有望持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其可承接一线城市的外溢需求。

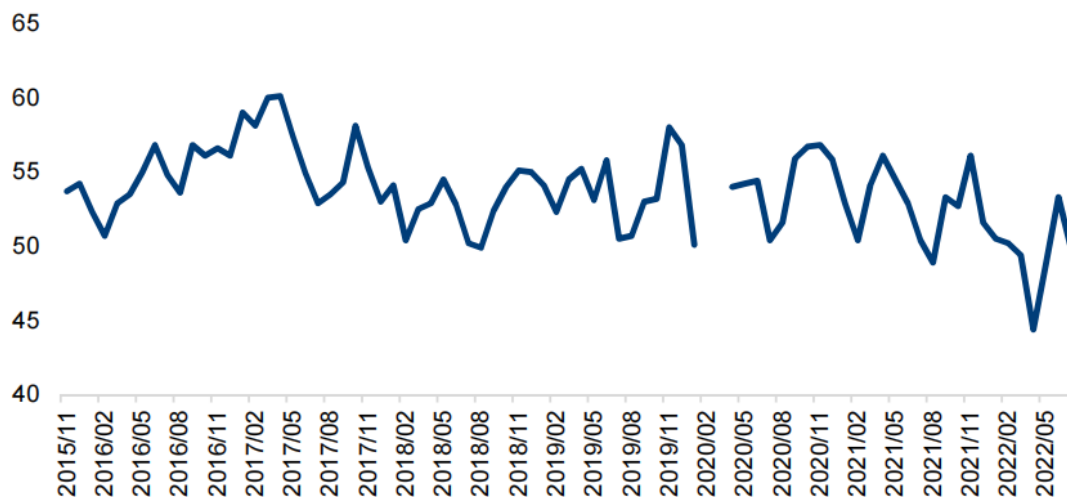
### ③行业发展的周期性与季节性

作为生产与消费的中间环节，物流服务行业与宏观经济周期密切关联，也会随着经济周期出现一定的波动。

根据中国物流与采购联合会统计的中国物流景气指数，我国物流经济指数呈现出一定的周期性。总体而言，物流景气指数围绕 54 % 的平均中枢上下波动；但每年呈现出不同的季节特征，在 2016 年之前，物流景气指数的高点多出现在当年的 3 至 4 月份，即一季度末和二季度初，全年呈现“前高后低”的特征；在 2016 年以后，随着电商“双十一”活动成交量的不断攀升，物流景气指数则开始呈现出“双高”的特征，除上半年的景气度高点外，新增 10-12 月份的物流景气指数高点。

中国物流景气指数：新订单情况

单位：LPI，%

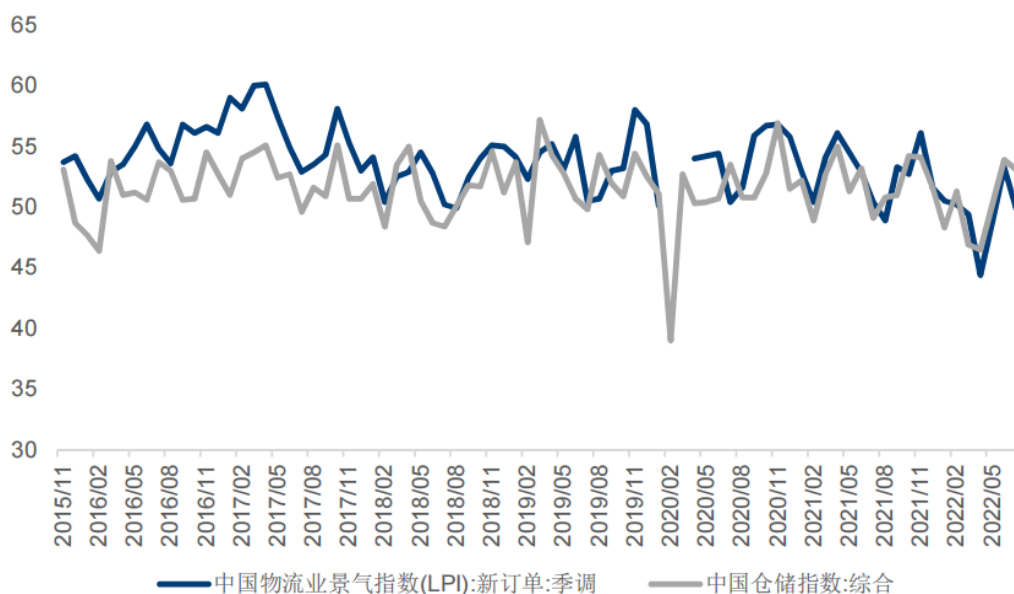


数据来源：Wind、中国物流与采购联合会

仓储物流作为物流服务行业的基础设施，其景气程度也受到物流行业经济的影响。通过对比中国仓储指数和物流景气指数，可以发现两者走势趋同，且订单景气指数领先于仓储指数。

## 中国仓储指数与物流景气指数走势

单位：%



数据来源:Wind、中国物流与采购联合会

从上图可见，一方面，我国仓储物流行业受到整体宏观经济的影响，物流行业新订单以及仓储物流景气度等均存在季节性波动的规律，但波动不显著；另一方面，仓储物流的底层资产具有基础设施的属性，其长期租约可有效熨平季节性因素影响，使得仓储物流行业的周期性波动相比物流行业而言更小。

## （2）行业壁垒

### ①布局网络的壁垒

仓储物流项目在选址上需要综合考虑诸多因素，包括交通运输条件、用地规划指标、主要客户分布情况、当地政策法规、周边附属配套设施等。理想位置的仓储物流项目，可以帮助用户降低运输成本，缩短配送时间，便于运营管理，显著提高仓库使用的效率，因此在租赁上具备更好的议价能力。同时，土地资源具有稀缺性，在京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区，物流用地的市场供应相对有限。头部企业早期利用先发优势，以较低成本占据了大量优质的仓储物流用地资源。后进企业往往只能通过二手地或成熟项目的并购进入一线城市，需要付出较高的资金代价。

### ②资金壁垒

仓储物流行业是典型的资金密集型行业。在前期的征地和开发建设阶段往往需要在短时间内投入大量资金，仓储设施建设完毕后往往还需要一定的培育期才能实现较高的出租率，且后续收入来源主要为客户的租金，资金回收期较长。上述行业特点对于新进入者提出的较高资金要求，构成了仓储物流行业的资金壁垒。

### ③管理壁垒

仓储物流业务各个流程开展的效率和质量对仓储物流企业的发展均有重要影响。为保证旗下物业的出租率，并同时确保业务高效率、低成本的运营，仓储物流企业需要经过长期的业务探索，才能达到精细化管理标准。对行业新进入者而言，在选址规划、土地获取、网络布局、运能管理、流程控制等方面均存在较高的管理壁垒。

### ④品牌及客户资源壁垒

进入行业较早、规模较大的仓储物流企业在长期的市场拓展过程中，可以通过长期为客户提供优质的高性价比的服务提高顾客忠诚度及消费粘性，并打造出为市场认可的品牌，逐渐形成其持续发展的稳固根基和核心竞争力。企业的品牌培养需要长时间的持续投入和改进，也是行业内领先企业能够形成差异化竞争优势的根源所在。后进入者面临品牌及客户资源的壁垒。

## （六）行业竞争格局及公司在行业中的竞争地位

### 1、商业零售行业

#### （1）行业竞争格局

随着网络购物等新兴业态的崛起，同时房屋租金、人力成本等经营成本又逐年提升，传统百货零售渠道间的竞争激烈程度更为升级。与其他成熟行业相比，当前我国商业零售行业的市场集中度较低，区域性特征较为明显，各区域市场均存在地域龙头，而全国性的龙头企业相对较少。

目前，国内百货零售企业众多，除发行人外，在沪深两地上市的企业有中央商场、新华百货、友好集团、茂业商业、重庆百货、王府井、大商股份、天虹股份、广百股份、银座股份、合肥百货、徐家汇、百大集团、南京新百等；

在中国香港上市的有百盛集团、新世界百货、金鹰商贸、茂业国际、银泰百货、佳华百货控股等；另外还有伊势丹、伊藤洋华堂、远东百货、崇光百货等。

## （2）公司在行业中的竞争地位

公司业务集中于福建与甘肃市场。根据《2021年福建省国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值48,810.36亿元，比上年增长8.0%，全年社会消费品零售总额20,373.11亿元，比上年增长9.4%。按经营地统计，城镇消费品零售额17,568.32亿元，增长9.2%；乡村消费品零售额2,804.79亿元，增长10.5%。按消费类型统计，商品零售额18,552.38亿元，增长9.2%。全年居民人均可支配收入40,659元，比上年增长9.3%，扣除价格因素，实际增长8.5%。根据《2021年甘肃省国民经济和社会发展统计公报》，全年全省地区生产总值突破万亿，达到10,243.3亿元，按不变价格计算，比上年增长6.9%；全年社会消费品零售总额增长11.1%。其中零售业销售额增长16.9%。2021年，福建省常住人口城镇化率达到69.7%，高于全国平均5个百分点。福建地区经济的快速增长和城镇化率的稳步提升以及甘肃地区消费市场的快速增长将进一步刺激零售行业的发展，促进消费市场繁荣。

公司商业零售核心门店东百中心、兰州中心为公司自持优质商业资产，位于福州、兰州两个省会城市的核心地段，分别毗邻中国十大历史文化名街“三坊七巷”以及我国最早成立的综合性地志博物馆之一的甘肃省博物馆。东百中心与三坊七巷的两大地标进行合作尝试，双重流量结合，发挥自身最大优势，做大影响力，兰州中心与甘肃省博物馆进行异业联动，挖掘西北旅游IP资源，在地标之上再创文化制高点。

## 2、仓储物流行业

### （1）行业竞争格局

得益于良好的市场前景和可观的投资回报率，目前我国仓储物流行业的参与者众多，竞争格局复杂，传统仓储物流建设方、房地产商和金融机构争相进入该市场。目前市场主流高标仓的开发主体分为：外资仓储物流建设方、内资仓储物流建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资仓储物流建设方市场占比约为50%，内资仓储物流建设方紧随其后，市场占比接近

20%，传统建设方占比接近 10%。

### 仓储物流市场主要参与机构

仓储物流参与主体类型	代表企业	
外资仓储物流	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“仓储物流”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资仓储物流建设方	受外资建设方影响开始介入仓储物流开发，其中宇培、易商、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	仓储物流的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛（LaSalle）等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

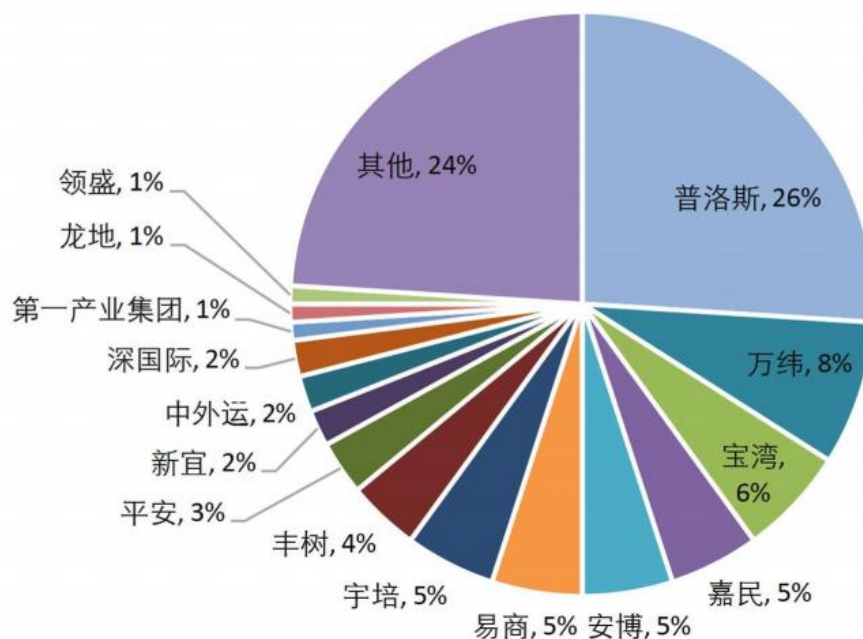
数据来源：戴德梁行

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起步，至 2007 年期间，外资背景的仓储物流建设方凭借先发优势、专业运营和资本运作能力，快速实现规模扩张。2008 年至 2013 年，国内消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的高速增长，宇培、易商、宝湾等国内建设方迅速崛起，嘉明、安博等外资建设方也加快中国仓储物流市场的投资速度。2014 年以后，以万科、平安为代表的传统房地产建设方、金融投资机构开始涉足这一领域。与此同时，以菜鸟、京东及苏宁为代表的电商企业也在产业需求的驱动下，不断开拓自建仓的开发建设，从高标仓的租户逐渐变为拥有建设运营、租赁及资本运作多重身份的参与者。国内高标仓形成了百舸争流的市场格局。

截至 2021 年末，全国 66 个主要城市高标仓存量共计 9,280 万平方米。高标仓存量按面积占比情况如下：



## 截至 2021 年末全国高标仓市场格局



数据来源：戴德梁行

## （2）公司在行业中的竞争地位

公司仓储物流业务通过与产业基金合作，形成以“管理”为核心的“投-建-招-退-管”全链条闭环运作模式，以解决长期持有物业产生的资金沉淀问题，实现高周转、高回报和收益持续稳定的轻资产模式，为持续获取物流项目奠定基础。

东百物流以标准化设计为基础，以目标客户需求为导向，围绕项目实际运营情况，合理规划产品；通过市场推广及客户跟进的前置，提高预租赁比例，缩短空置期；东百物流制定物业管理方案，合理规划人员配置，实时监控运营设备使用情况，减少维护成本支出。2016 年以来，东百物流形成了较强的招商运营能力，逐步积累了京东、顺丰、SHEIN（希音）、国药等大量的优质客户资源，并与客户形成较强粘性。公司仓储物流项目主要位于包括粤港澳大湾区、京津冀、长三角及中西部枢纽型节点城市等全国物流核心区域，地域布局优势明显。2018 年，公司与全球最大上市投资管理公司美国黑石集团达成战略合作，2022 年公司与亚洲市值最大的房地产投资信托基金（REITs）领展房产基金达成合作。截至报告期末，公司已与美国黑石集团完成 4 个物流项目的合作；与领展房产基金达成 3 个物流项目的合作，完成 1 个物流项目股权转让交割手续。

公司项目品质及团队能力得到知名基金的认可，也获得了新项目滚动开发的资金。

## （七）公司主要竞争优势

### 1、模式优势

公司商业多业态不断升级，涵盖百货、购物中心、文商旅综合体、线上业务，创新“多元化购物空间”、“全景化逛游空间”模式，持续提升商业价值。在“品质商业”经营的基础上，全面推进“轻资产”发展战略，围绕福州和兰州两大拓展核心战区，向周边地区辐射。同时，聚焦内容端提升，通过与外部平台公司共同探索异业合作，保持商业活力，开拓创新业务发展机会。

公司仓储物流业务通过与产业基金合作，形成以“管理”为核心的“投-建-招-退-管”全链条闭环运作模式，以解决长期持有物业产生的资金沉淀问题，实现高周转、高回报和收益持续稳定的轻资产模式，为持续获取物流项目奠定基础。

### 2、精细化运营优势

公司基于多年积累的东百商业大数据，发掘品牌潜能、成长空间、赋能经营，从洞察消费者需求层面来看，分析顾客画像、流动轨迹、消费行为、会员结构，匹配并深入挖掘用户需求，围绕消费者开拓了有针对性的多渠道精准营销模式，找到核心突破点，提升顾客转化率、复购率。在全维度了解消费者的同时，建立以消费者需求为中心的营销模式，定向导流、精准营销，最终实现经营赋能。

东百物流以标准化设计为基础，以目标客户需求为导向，围绕项目实际运营情况，合理规划产品；通过市场推广及客户跟进的前置，提高预租赁比例，缩短空置期；东百物流制定物业管理方案，合理规划人员配置，实时监控运营设备使用情况，减少维护成本支出。2016年以来，东百物流形成了较强的招商运营能力，逐步积累了京东、顺丰、SHEIN（希音）、国药等大量的优质客户资源，并与客户形成较强粘性。

### 3、数字化运营优势

公司数字化技术持续提升，加速渗透，自主研发的东百智慧服务中心正式上线，逐步实现集团会员一体化运营，从“平台电商时代”迭代升级至“会员智数时代”，从智慧零售向智慧服务转型。另外，公司持续与外部平台数据对接，实现资源互通，更好的满足会员各类需求。

### 4、区位优势

公司商业零售核心门店东百中心、兰州中心为公司自持优质商业资产，位于福州、兰州两个省会城市的核心地段，分别毗邻中国十大历史文化名街“三坊七巷”以及我国最早成立的综合性地志博物馆之一的甘肃省博物馆。东百中心与三坊七巷的两大地标进行合作尝试，双重流量结合，发挥自身最大优势，做大影响力，兰州中心与甘肃省博物馆进行异业联动，挖掘西北旅游 IP 资源，在地标之上再创文化制高点。

公司仓储物流项目主要位于包括粤港澳大湾区、京津冀、长三角及中西部枢纽型节点城市等全国物流核心区域，地域布局优势明显。

### 5、管理优势

公司深耕商业零售行业多年，管理团队具有丰富的商业零售经验，与供应商建立了良好的合作关系，拥有较强的品牌整合能力和稳定的供应商渠道；此外，公司物流管理团队在仓储物流领域具有人才、技术、管理及招商等方面的经验与优势，投资决策流程专业高效。管理团队的专业优势将奠定公司未来发展的基础。

## 三、主要业务模式、产品或服务的主要内容

### （一）主要产品及其用途

#### 1、商业零售

##### （1）商业零售业务概述

公司商业零售业务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。

其中，百货业态以商品销售为主，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业态、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。融合社交、商业、休闲、娱乐等多重属性，构建沉浸式公共空间，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。

文商旅综合体是结合商业与文旅的新一代综合体。目前，公司正在运营福清利桥古街项目，创新融合了“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，致力成为国家AAAA级风景旅游区、国家级旅游休闲街区。

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）主要经营网点情况

东百集团是福建省的商业龙头企业，具备完善且覆盖不同层面的商业项目。截至 2022 年 9 月末，公司百货实际经营建筑面积共有 20.54 万平方米，购物中心公司实际经营建筑面积共有 56.00 万平方米，VIP 会员总量超 250 万人。

公司现有 9 个门店，分别为东百中心、东百爱琴海店、东百优品城元洪店、东百城群升店、东百城蔡塘店、兰州中心、东百城永嘉天地店、东百城福安店和东百运动生活城。其中东百中心包括东百中心 A 馆、B 馆、C 馆，形成了三馆整体联动模式，成为福州市地标性的大型城市综合体，显著的区位优势成为公司销售业绩增长的有力支撑，同时，公司通过建设兰州国际商贸中心和福安城市综合体等自建方式完善连锁百货网点布局，增加物业自持比例，增强公司经营的抗风险能力。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司主要经营网点基本情况如下：

单位：平方米

序号	商城名称	建筑面积	开店时间 (年)	物业 权属	租赁年限	经营 方式
1	东百中心 A 馆	159,080.96	1957 年	自有	-	百货
	东百中心 B 馆		2004 年	自有	-	
	东百中心 C 馆		2018 年	租赁	10 年	
2	东百爱琴海店	46,333.00	2015 年	租赁	20 年	购物中心
3	东百元洪城	80,985.70	2007 年	租赁	21 年	
4	东百城群升店	32,798.43	2008 年	租赁	15 年	
5	东百城蔡塘店	41,026.72	2014 年	租赁	20 年	
6	兰州中心	208,079.63	2019 年	自有	-	
7	东百城永嘉天地店	47,788.37	2019 年	租赁	15 年	
8	东百城福安店	71,370.24	2019 年	自有	-	
9	东百运动生活城	77,939.97	2021 年	租赁	15 年 1 个月	
合计		<b>765,403.02</b>				

具体情况如下：

东百中心 A 馆，建筑面积约 7.1 万平方米，是东百集团的主力门店。以经营流行时尚品牌为主，国际化妆品、珠宝首饰、男女服装、女鞋等门类是主力经营品类，拥有强势的市场地位。

东百中心 B 馆，建筑面积约 4.2 万平方米，以经营中高档精品百货、奢侈

品为主，目标客群主要为有较高消费能力、追求品牌消费的成功、时尚人士。

东百中心 C 馆，租赁建筑面积约 4.6 万平方米，包括地面四栋民国风建筑和地下两层商业街，定位为时尚精品街区，以“现代时尚+文化艺术+趣味潮玩”为标签，集结了诸多国内标杆性潮流品牌店，包括 AirJordan、喜茶、奈雪的茶、优衣库、FILA 全球旗舰店、华为“未来潮玩店”、星巴克臻选店、珍宝海鲜等，其中 23 家为首进福建的品牌。

东百爱琴海店，租赁建筑面积约 4.6 万平方米，引入国内外知名珠宝、国际化妆品、女装，并辅以休闲、娱乐、餐饮等多元化业态，打造集精致时尚购物、多元化配套为一体的综合性购物百货，满足家庭一站式需求。

东百元洪城，租赁建筑面积约 8.1 万平方米，集吃喝玩乐购为一体的购物中心，将潮流美食、休闲娱乐、聚会遛娃一站式集齐，在助力“闽江中心”同时，以特色消费品牌培育、重点片区业态提升为经营理念，持续提升富有福州特色的商业业态和消费场景，探索美好生活消费新方式，打造符合时代和消费者需求的精品商业中心。

东百城群升店，租赁建筑面积约 3.3 万平方米，主要经营餐饮、教育培训、服饰类等主力店。

东百城蔡塘店，租赁建筑面积为 4.1 万平方米，是厦门首个亲子公园主题购物中心，全馆拥有 130 多个品牌，集超市、酒店、餐饮、娱乐、休闲、购物、教育、美容美发等多功能于一体，致力提升周边社区居民生活的品质，是都市绿色公园与亲子休闲的生活新地标，并重点打造亲子空间，入驻多家大型儿童教育培训机构。

兰州中心，建筑面积 20.8 万平方米，集零售、餐饮、娱乐、金融、商务、旅游、文化休闲等元素为一体，整体设计充分融合丝绸之路文化内涵，通过开放性空间和充满立体感的退台式空中花园，结合整体设计动线，完美实现俯瞰即可观“丝绸之路飞天”的全景，匠心独运铸造丝绸之路文化主题的生态休闲空间。

东百城永嘉天地店，租赁建筑面积 4.8 万平方米，致力于打造成服务大学校园与周边社区的时尚化购物中心。项目集合时尚百货、永辉超市、迪卡侬、

星巴克、春天影城等主力店，定位为娱乐、生活“补给站”，打造新兴零售、童真趣玩、珍馐美味、人文艺术、潮流科技五大消费场景。

东百城福安店，建筑面积 7.1 万平方米，致力于打造成闽东片区商业新地标，城市综合体总面积达 45 万平方米。项目定位为全客层生活休闲广场，业态丰富，品牌齐全，打造集“游乐+零售+体验”于一体的商业中心，项目涵盖了生活、购物、餐饮、休闲、文化娱乐等全方位城市生活业态。

东百运动生活城，租赁建筑面积 7.8 万平方米，致力于打造成福建首席都市团建俱乐部，主打城市白领社交圈，提倡社区生活新消费主义，是一座融合商业与“生态链”模式的主题聚焦型商业综合体。

### （3）线上业务情况

为促进全渠道发展，推动线上线下融合，2020 年东百商业各门店陆续上线云商城，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，通过微信社群、直播、短视频等社交媒体增加消费者触点，激发消费者的购物意愿。通过线上流量入口的打造，不仅可以第一时间触达顾客，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，而且还能实现线上到线下、线下到线上的跨渠道营销，为顾客提供更优服务体验、更便捷的购物体验。公司坚持以满足会员服务为核心，自主研发东百智慧服务中心，一个线上会员中心链接各门店，通过会员服务、会员活动、好货专区、个人中心和星直播五大板块服务内容，为会员数字化运营提供更加智慧、全面、领先的服务体验。

## 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-招-退-管”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、招商、退出和运营，滚动经营，实现资金闭环。2016 年公司开始布局仓储物流业务，已先后通过招拍挂及股权并购等方式取得位于北京、天津、广东、浙江等地 18 宗地块，项目土地面积约 202 万平方米，建筑面积约 180 万平方米，具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司名称	项目状态	土地证面积	建筑面积
1	嘉兴王店	嘉兴大恩供应链管理有限公司	竣工	116,956.00	99,322.60
2	佛山乐平	佛山睿优仓储有限公司	竣工	199,777.30	113,257.21
3	天津宁河	天津兴建供应链管理有限公司	竣工	210,985.80	131,981.48
4	成都新津	成都欣嘉物流有限公司	竣工	155,052.51	95,301.30
5	佛山芦苞	佛山睿信物流管理有限公司	竣工	187,112.09	154,648.37
6	武汉黄陂	湖北台诚食品科技有限公司	竣工	41,916.43	52,672.71
7	北京亦庄	北京环博达物流有限公司	竣工	43,843.60	58,259.53
8	福州华威一期	福建华威物流供应链有限公司	竣工	56,379.02	49,446.45
	福州华威二期		竣工	69,397.00	111,589.34
	福州华威三期		在建	48,372.00	58,688.70
9	廊坊固安	固安慧园供应链管理有限公司	竣工	145,212.86	143,460.21
10	天津崔黄口	天津东盈供应链管理有限公司	竣工	76,610.80	43,432.62
11	常熟经开南	常熟神州通供应链管理有限公司	竣工	43,334.00	23,776.17
12	常熟经开北	常熟榕通供应链管理有限公司	竣工	69,003.00	69,044.60
13	郑州空港	河南润田供应链有限公司	在建	99,591.20	100,368.20
14	肇庆大旺	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	在建	109,761.77	101,760.32
15	东莞沙田	东莞东嘉供应链管理有限公司	在建	64,418.80	125,573.61
16	武汉东西湖	武汉市联禾华实业有限公司	在建	66,663.21	80,238.43
17	石家庄藁城	河北东达仓储服务有限公司	在建	112,734.43	75,111.80
18	长沙雨花	长沙市东星仓储有限公司	在建	103,627.59	108,607.96
<b>合计</b>				<b>2,020,749.41</b>	<b>1,796,541.61</b>

注：公司已向美国黑石集团转让交割佛山乐平、天津宁河、成都新津及佛山芦苞项目80%股权，已向领展基金转让交割嘉兴王店项目100%股权，为5个项目提供资产管理服务。

发行人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；其次，通过市场推广及客户跟进的前置，提高预租赁比例，缩短空置期；



再次，东百物流制定物业管理方案，合理规划人员配置，实时监控运营设备使用情况，减少维护成本支出。

发行人合作对象主要为大型电商、快递物流企业，以及国内外大型产业基金。目前，东百物流已与京东、SHEIN（希音）顺丰等大型电商、快递物流企业建立了长期合作伙伴关系。其中，福州华威项目一期已整体由中国邮政承租，福州华威项目二期主要由京东承租，北京亦庄项目已由国药集团、UPS 等承租，嘉兴王店项目由百世物流、顺丰、阿里巴巴等承租。产业基金方面，发行人已经与全球最大上市投资管理公司美国黑石集团、亚洲市值最大的上市 REITs 中国香港领展基金完成多个项目合作。2018 年公司与美国黑石集团达成战略合作，截至目前，公司已有四个项目转让 80%股权给黑石，保留 20%股权，并为项目提供运营管理服务，收取运营管理费。2022 年，公司首次与领展房产基金达成合作，转让 3 个仓储物流项目 100%股权给领展房产基金，并为项目提供运营管理服务，收取相关管理费，目前公司已完成嘉兴王店项目 100%股权转让交割，常熟经开南与常熟经开北项目股权交割仍在推进中。

发行人仓储物流业务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。

## （二）业务流程及经营模式

### 1、商业零售主要业务流程及经营模式

#### （1）主要经营模式

公司商业零售的经营模式，主要包括联营、自营和租赁。2019 年，联营模式营业收入、营业利润在公司商业零售板块中的占比均在 70%以上；2020 年后，由于公司联营模式下收入核算由总额法改为净额法，联营模式营业收入占比有所下降。报告期内，联营模式、自营模式、租赁模式收入情况具体如下表所示：

分类	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自营	47,003.95	39.88	69,045.02	40.89	52,402.72	37.09	39,827.28	12.64
联营	29,987.58	25.44	44,219.23	26.19	36,715.20	25.98	222,712.45	70.70
租赁	40,878.39	34.68	55,600.23	32.93	52,180.46	36.93	52,468.15	16.66
合计	<b>117,869.92</b>	<b>100.00</b>	<b>168,864.48</b>	<b>100.00</b>	<b>141,298.38</b>	<b>100.00</b>	<b>315,007.88</b>	<b>100.00</b>

### ①联营模式

供应商与公司签订合同，由供应商提供商品，在指定区域设立品牌专柜，由供应商按照公司整体要求负责柜台的设计、装修、装饰、布置、维修及维护，由供应商自聘营业员负责销售；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，发行人按照合同约定的比例确认联营收入，同时确认应付供应商货款。公司每月月末生成专柜结算单，与供应商进行结算。

公司联营销售的商品主要为珠宝、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。公司与顾客的结算方式为顾客采用现金、银行卡、消费卡、支付宝、微信等支付方式在收银台进行结算，公司与供应商的结算方式主要是通过支票、电汇、银行承兑汇票，当月货款按照合同约定的时点予以结算。

联营销售模式简单，公司与供应商约定年最低销售额和扣点，合同约定的比例较稳定，保证公司基本经营收益，经营风险较低，但是由于公司不承担经营风险，没有库存，没有物流，对商品的控制力弱，降低百货店的自营能力和服务能力。未来公司考虑在联营模式的基础上，根据市场情况，再辅以买断经营和自有品牌双轮驱动，逐渐提高自营比重和服务水平，增强供应链管理的核心优势，实现“价值链盈利”，创造出百货业可持续的盈利模式。

2019年，公司联营模式下按总额法确认销售收入。自2020年1月1日起，公司执行新收入准则，联营模式下按净额法确认销售收入。

### ②自营模式

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，由公司自己负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和收益。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。

在自营模式中，按照不同商品的约定，从供货商获取大宗采购折扣价，并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，通过约定退换货率，公司可以有效降低风险从而提高利润，采购后的一切运作由公司完成。

公司自营模式经营的商品主要是一线化妆品、烟、酒等。采购结算方式为公司根据商品库存量及销售情况决定进货量，采取货到付款，按月结算，或预付一定比例货款、验收到货一定期限内付清尾款方式相结合。付款方式采取电汇、银行转账、承兑方式支票。

### ③租赁模式

租赁模式主要是购物中心、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、管理费和机具费等（一般按月结算）；目前发行人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。

## （2）主要业务流程

公司商业零售业务的主要业务流程主要包括新店选址建设、招商采购、商品销售、市场营销及客户服务等五个方面，具体介绍如下：

### ①新店选址建设

新店选址建设主要包括选择适合开办新店的经营场所，并对经营场所按照标准进行装修改造。新店选址的前期市场调研及项目可行性论证由集团招商部、集团营运部负责。项目选址完成后，由公司工程项目所在子公司的物业部或东百集团研策拓展部、工程部填写《工程项目立项审批表》，陈述项目建设内容、项目建设工作计划、项目建设财务预算计划等内容，并报送集团成控部审核。公司全程监控店面整体建设及装修工作，确保建设及装修工程质量符合国家相关标准。

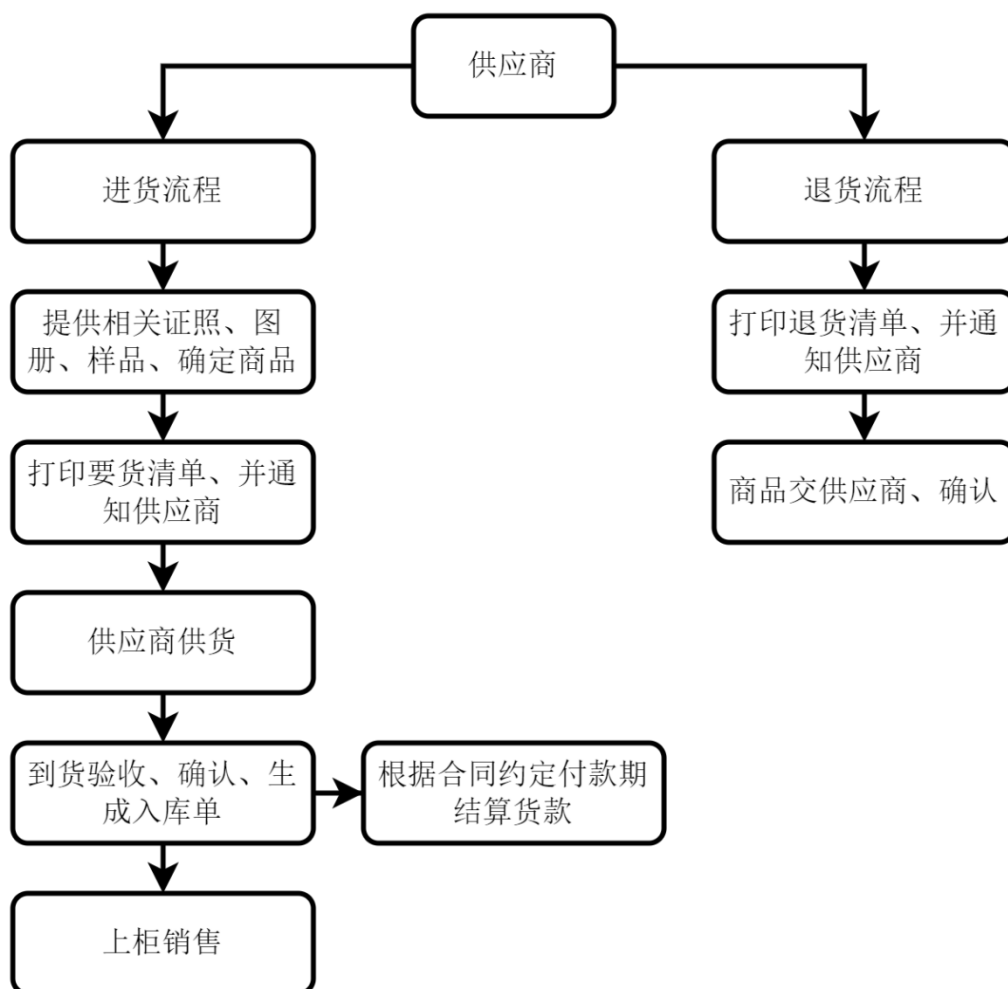
针对开设新店的工程项目，公司制定了《工程建设管理制度》、《工程建设

《合同管理办法》、《工程建设造价管理办法》、《工程建设招标管理办法》、《建设工程施工管理办法》等内控制度，公司业务类工程项目主要包括：各门店的改造扩建、门店装修以及新建门店等。公司工程筹建的立项审批、工程设计、工程招投标、工程建设、工程竣工均按照制度流程严格审批，以保证工程质量和资金的有效使用。

## ②商品采购及销售

### A、自营模式商品采购及销售

公司目前采用自营模式经营的商品主要为高端化妆品等。自营模式商品采购及销售流程如下图所示：



#### a.采购业务流程

公司在自营模式下需要对商品进行采购。公司制定了《百货成本控制管理制度》、《集中采购管理制度》、《招商管理制度》、《合同管理制度》，按采购模式分门别类对采购行为进行了规范，明确采购业务中涉及的审批权限，加强对采购业务的监督与控制，防范采购过程中的差错和舞弊。公司与新供应商签订合同前，要求供应商提供详细的产品情况，包括产品质量、生产能力、价格、信用、交货、服务等，以此作为主要筛选依据。在产品质量合格证明等必要资料和相关证照齐全的情况下，经评审委员会综合评估通过后，加入《合格供应商名录》，签订采购合同。

在自营模式下，货款结算主要包括预付账款和账期付款两种情况。预付账款即根据合同约定，公司向供应商预定商品，并通过转账方式先行支付货款，供应商在收到货款后安排发货并开具发票，公司收到货并验收入库后办理预付账款结算。账期付款即为货到付款，根据合同约定供应商先将货物送到公司，验收合格入库。入库后，供应商向公司开具增值税专用发票。公司凭借供应商开具的发票，在约定账期内以支票、电汇等方式向供应商支付货款。不同商品采购的账期存在差异，账期为15-30天。

#### b.销售业务流程

公司制定了《营销体系管理制度》、《团购管理制度》、《百货运营管理制度》，按销售模式分门别类对销售行为进行了规范，明确销售业务中涉及的审批权限，加强对销售业务的监督与控制，防范销售过程中的差错和舞弊。公司根据年度经营目标和对市场的预测，制定年度销售计划。公司团购营销主要包括实物团购与“团购卡”两种，公司设立营运中心大客户部负责门店的团购管理，工作职责包括：负责团购的内部管理，对各门店的团购专员进行相关培训等。公司商品销售业务流程如下：

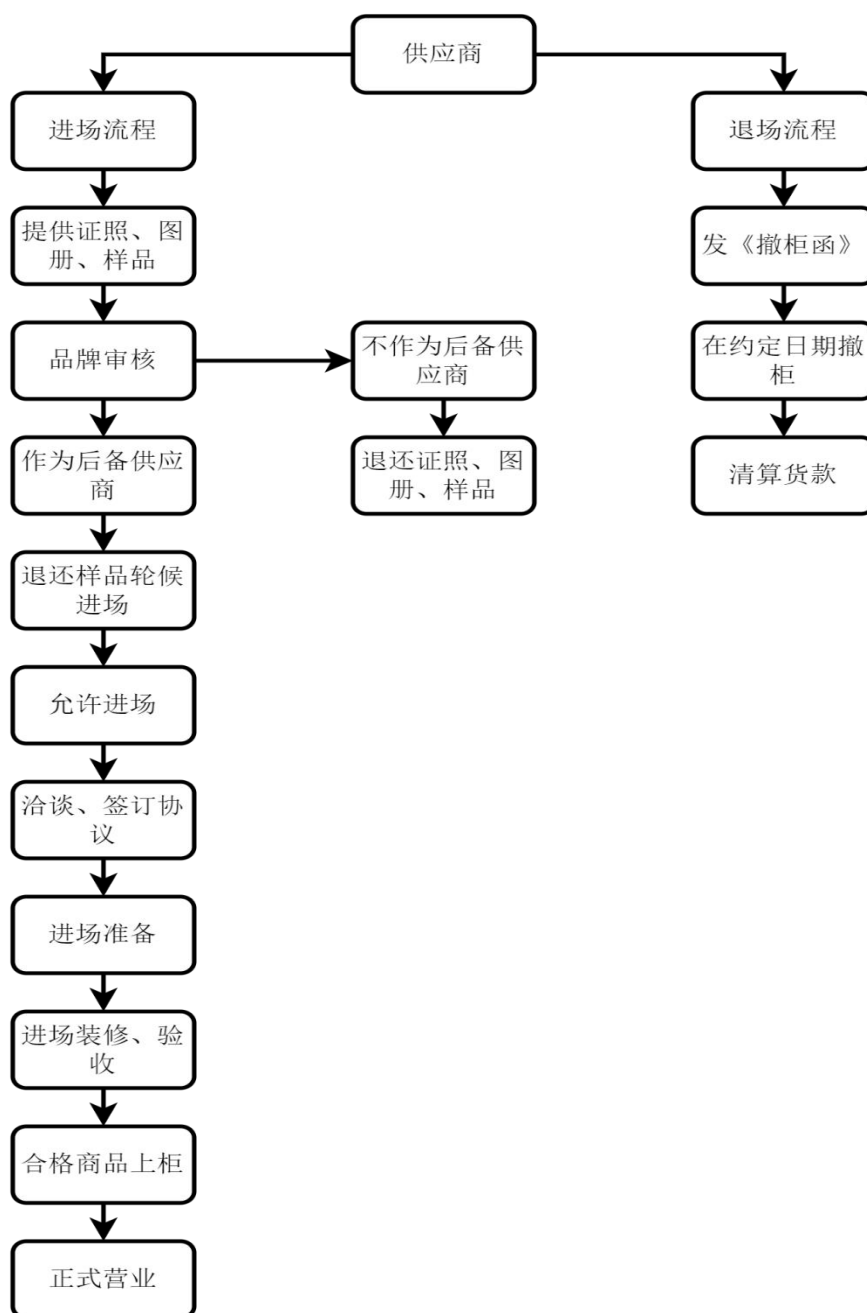
①各柜面导购员，根据客户选中商品，使用公司提供的收银 POS 机具，完成交易买单；

②各柜面导购员每天下班前根据收银小票核对发货情况，将收银日报提交内台收银，由内台收银负责审核报表与款项，并同时与公司业务系统的销售数据进行核对；

③对于团购卡消费，由子公司收入会计每月通过业务系统根据团购卡的消费情况进行汇总，并经子公司财务经理审核后，由子公司收入会计编制团购卡异地消费金额确认函与其他子公司对账。

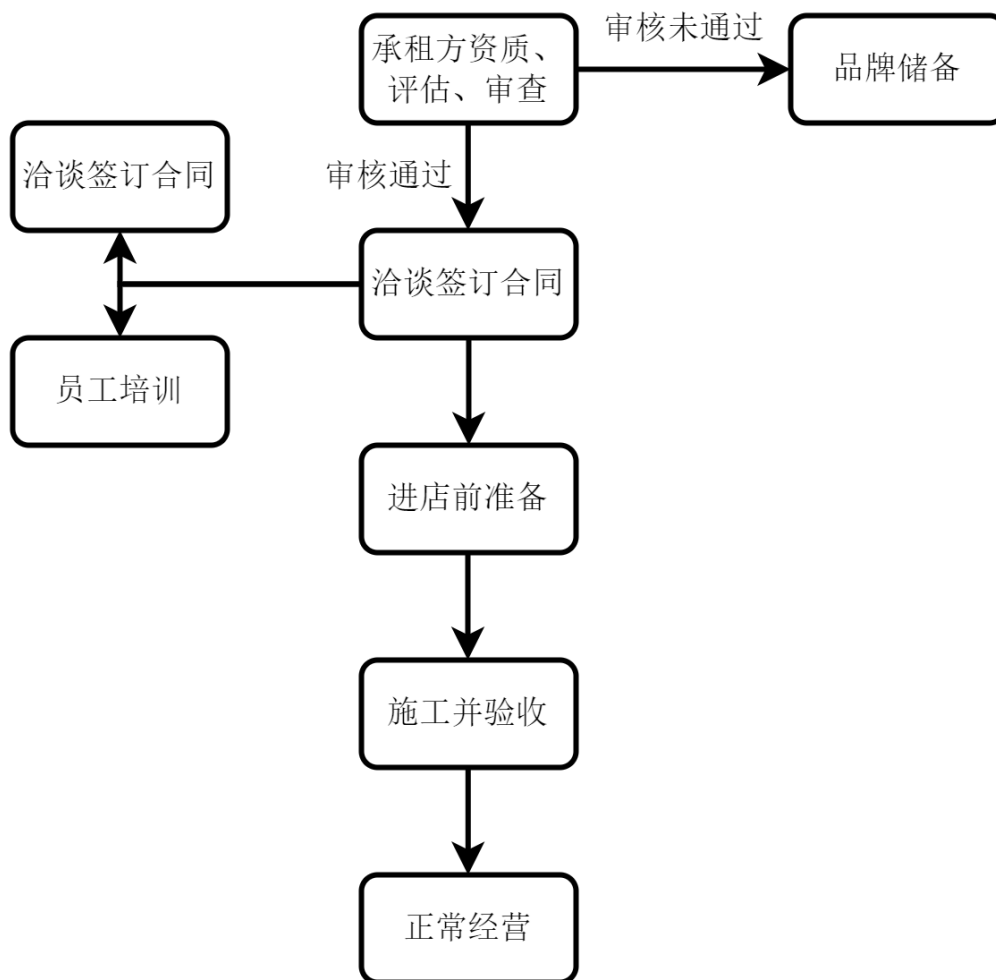
### B、联营模式商品采购及销售

公司目前采用联营模式经营的商品主要为国际名品、黄金珠宝、服装鞋帽、数码等商品类别。联营模式商品采购及销售流程如下图所示：



### C、租赁模式商品采购及销售

公司目前采用租赁模式经营的主要为零售、餐饮、娱乐休闲等类别。租赁模式商品采购及销售流程如下图所示：



### ③市场营销

公司市场营销的目标是向消费者宣传公司的品牌形象和商品定位，提升顾客认知度，加强会员顾客对公司的忠诚度。

公司的市场营销工作由集团营销营运部负责，各子公司拥有日常营销活动的策划权限。集团营销营运部根据公司年度营销计划及社会消费热点，开展市场调查与分析，制定策划促销活动方案，并开展宣传。

公司的促销活动主要分为两类：

## A、普通促销活动

公司商场的促销计划分为年度促销计划和季度促销计划，促销方式主要包括“满减、满返、满赠”（即顾客消费达规定数额后即可享受“减价、返还、赠品”等优惠）和打折。

各子公司总经理、子公司营销经理与营销管理中心根据季度商场促销计划编制具体年度、季度、月度促销方案。具体促销计划经子公司总经理、集团营销营运部负责人及分管副总审核后执行。

## B、会员促销活动

公司重视发展会员客户，针对不同会员的消费特性制定针对性的营销活动，通过提供一系列增值服务，加强对会员客户的维护。公司会定期针对会员开展专属促销活动，包括与商家合作，结合百货商场特点为会员提供专业、新颖的沙龙活动，让会员在轻松的氛围中掌握消费知识、了解时尚资讯、品鉴新款商品，感受公司对会员全方位的关怀，增加与会员间的互动；公司会员专享的品牌特卖、打折促销等活动等。

此外，公司会员持会员卡在公司各门店消费产生的积分，可以参与会员卡发卡门店的指定礼品换购。

### ④客户服务

客户服务是提升百货零售企业品牌价值和信誉度的关键环节，公司不断改进客户服务体系，创造了“以顾客为中心”的服务理念，积极鼓励各级职工增强岗位技能，以高度负责的精神，及时、准确地了解顾客需求，努力为顾客提供优质服务。

#### A、顾客服务理念

“以顾客为中心”，即以提供“一流商品、一流服务、一流环境、一流管理”的服务为主旨，力求为顾客营造温馨、和谐、惬意的购物氛围，并推出了针对普通顾客和会员的系列服务标准。

#### B、顾客需求管理

为准确了解顾客的消费动向、服务需求、购物满意度情况，公司定期开展



顾客满意度调查，经过统计、分析提出参考建议，协助业务部门提升服务品质。

### C、顾客投诉管理

公司在处理顾客投诉时，坚持“倾听顾客意见、尊重顾客要求”的原则，以《消费者权益保护法》为依据，本着尊重《消费者权益保护法》，合理解决和受理各类争议投诉，客户的满意度高。

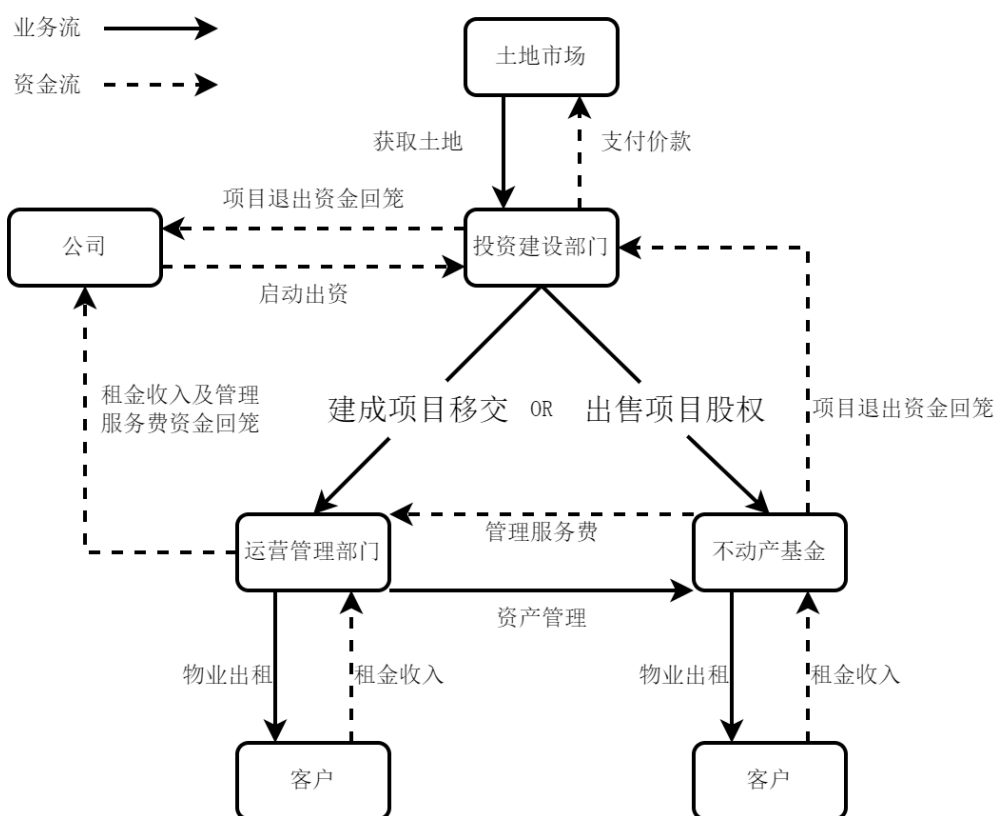
### D、顾客分类管理

公司通过先进的信息技术管理系统，实现了对会员的分类管理，能够有针对性地对各类会员提供不同的服务。目前，公司以普卡作为申办普通会员的基础卡，在达到一定消费金额的情况下，可升级为金卡、金钻卡，享有更高的购物优惠。

## 2、仓储物流业务流程及经营模式

### （1）主要经营模式

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、招商、退出并保留管理权，滚动经营，实现资金闭环。项目投资开发并招商后，部分项目由公司持有运营，部分项目转让给不动产基金并保持持续资产管理。东百物流招商对象主要为京东、顺丰、SHEIN（希音）等大型电商、快递物流企业，合作伙伴为行业内知名不动产基金。具体业务循环模式如下：



## (2) 主要业务流程

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-招-退-管”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、招商、退出和运营，滚动经营，实现资金闭环。



**选址：**公司仓储物流选址区域主要包括粤港澳、京津冀、长三角及中西部枢纽型节点城市，通过招拍挂及股权并购等形式进行拿地。未来拟引入开发基金，加速项目进程，节约滚动资金。

**设计：**公司在拿地阶段即由工程设计部介入进行项目初步设计，并在土地摘牌后完善项目设计。项目设计阶段，在能够满足高标仓的标准下，公司会结合客户的特定需求，提供灵活度高的定制化设计。

**建设：**项目建设阶段，公司会采用招投标流程，与一些行业经验丰富、历史合作稳定的总包、分包商合作，完成项目建设及安装。

**招商：**公司自建及运营的仓储项目通过精准化招商引入客户，承租方包括京东、顺丰、SHEIN（希音）等大型电商或快递物流企业。

**退出：**项目经过开发、招商及一段时间稳定运营后，部分项目通过转让给仓储物流核心基金或上市 REITs 实现退出。

**资产管理：**公司向运营的项目提供持续的资产管理服务，日常管理主要包括安全、环境、工程维护和内外部关系维护等，向客户收取稳定的管理服务费。

### （三）公司主要客户及供应商

#### 1、报告期内向主要客户的销售金额

报告期内，公司前五大客户情况如下：

单位：万元

年度	序号	客户名称	销售额	销售内容	占营业收入比重
2022年 1-9月	1	中国邮政集团有限公司福建省福州邮区中心分公司	1,127.98	仓储租赁	0.86%
	2	福州京邦达供应链科技有限公司	652.90	仓储租赁	0.50%
	3	浙江顺路物流有限公司	542.15	仓储租赁	0.41%
	4	国药集团医药物流有限公司	449.08	仓储租赁	0.34%
	5	江苏远天扬自动化科技有限公司	410.51	仓储租赁	0.31%
	合计			<b>3,182.62</b>	
2021年度	1	中国邮政集团公司福建省福州邮区中心分公司	1,541.60	仓储租赁	0.81%
	2	浙江顺路物流有限公司	997.19	仓储租赁	0.53%
	3	马作海	952.38	商业地产	0.50%
	4	和倩、任蓉芳	806.18	商业地产	0.43%
	5	甘肃永顺昌商贸有限公司	777.65	商业地产	0.41%
	合计			<b>5,074.99</b>	
2020年度	1	中国邮政集团公司福建省福州邮区中心分公司	1,275.28	仓储租赁	0.70%

年度	序号	客户名称	销售额	销售内容	占营业收入比重
	2	福州嘉瑞兴商业管理有限责任公司	1,212.28	仓储租赁	0.66%
	3	浙江顺路物流有限公司	1,006.63	仓储租赁	0.55%
	4	天津兴建供应链管理有限公司	794.46	仓储租赁	0.44%
	5	百世物流科技（中国）有限公司	772.14	仓储租赁	0.42%
	<b>合计</b>		<b>5,060.78</b>		<b>2.77%</b>
2019年度	1	福建省华聚进出口贸易股份有限公司	15,704.66	大宗商品	3.83%
	2	上海裕峨国际贸易有限公司	3,290.81	大宗商品	0.80%
	3	天津京邦达供应链科技有限公司	3,114.97	仓储租赁	0.76%
	4	中国银行股份有限公司兰州市七里河中心支行	2,367.86	仓储租赁	0.58%
	5	山东天宸塑业有限公司	2,351.22	大宗商品	0.57%
	<b>合计</b>		<b>26,829.51</b>		<b>6.54%</b>

报告期内，公司不存在对单一客户严重依赖的情况。上述前五名客户中，除天津兴建供应链管理有限公司系发行人关联方外，不存在发行人主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东持有权益的情况。

## 2、报告期内向主要供应商的采购金额

报告期内，公司前五大供应商情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购额	采购内容	占采购总额的比重
2022年1-9月	1	福建鑫陆建设集团有限公司	44,046.90	工程施工	31.21%
	2	欧莱雅（中国）有限公司	15,790.95	化妆品	11.19%
	3	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	9,865.01	化妆品	6.99%
	4	浙江中天恒筑钢构有限公司	6,266.33	工程施工	4.44%
	5	资生堂（中国）投资有限公司	5,848.97	化妆品	4.14%
	<b>合计</b>		<b>81,818.16</b>		<b>57.97%</b>
2021年度	1	福建鑫陆建设集团有限公司	84,026.55	工程施工	30.18%
	2	欧莱雅（中国）有限公司	18,948.39	化妆品	6.81%
	3	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	16,599.63	化妆品	5.96%

年度	序号	供应商名称	采购额	采购内容	占采购总额的比重
	4	上海广莛建筑工程有限公司	13,843.22	工程施工	4.97%
	5	长沙市自然资源和规划局	11,747.35	土地款	4.22%
	<b>合计</b>		<b>145,165.14</b>		<b>52.14%</b>
2020年度	1	福清市财政局	47,800.00	土地款	21.51%
	2	欧莱雅（中国）有限公司	14,929.51	化妆品	6.72%
	3	上海广莛建筑工程有限公司	14,342.23	工程施工	6.46%
	4	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	12,558.10	化妆品	5.65%
	5	福州市自然资源和规划局	11,721.10	土地款	5.28%
	<b>合计</b>		<b>101,350.93</b>		<b>45.62%</b>
2019年度	1	福清市财政局	47,800.00	土地款	10.98%
	2	福建六建集团有限公司	28,625.98	工程施工	6.58%
	3	上海锦都建设（集团）有限公司	15,434.08	工程施工	3.55%
	4	包头市耀丰成功铝业有限公司	12,937.95	大宗商品	2.97%
	5	深圳前海周大福珠宝金行有限公司	12,087.32	珠宝首饰	2.78%
	<b>合计</b>		<b>116,885.34</b>		<b>26.86%</b>

报告期内，公司不存在对单一供应商严重依赖的情况。上述前五名供应商中，除福建鑫陆建设集团有限公司系发行人关联方外，不存在发行人主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东持有权益的情况。

## 四、现有业务发展安排及未来发展战略

### （一）现有业务发展安排

公司将继续以“立足福建，走向全国”为发展方向，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动，持续深化在商业零售及仓储物流领域的战略布局，专注于生活消费领域基础设施的提供和运营，并通过全面数字化转型、多业态及轻资产商业发展模式的探索、积极推动主题基金的建立，创造更贴合消费需求及发展趋势的商业新业态；形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络。

## （二）未来发展战略

### 1、商业零售

东百商业将以数字化营销和数据化运营为着力点，不断创新经营模式，精准洞察调改焕新，为商业价值最大化赋能。通过多业态不断调整，创新“多元化购物空间”、“全景化逛游空间”模式，持续提升商业价值，以福州和兰州作为两大战略中心，大力拓展轻资产运营项目，规模能效双重提升。推动智慧零售向智慧服务升级，通过数字化会员运维和多元创新策略，形成线上线下生态圈，打造领先行业的会员服务体系。同时，聚焦内容端提升，通过与外部平台公司共同探索异业合作，保持商业活力，开拓创新业务发展机会。

### 2、仓储物流

东百物流将紧紧围绕“规模化”、“强效益”两大主题持续发展，重点聚焦国内物流核心区域，通过产业基金、资管平台推动物流业务规模化发展，努力成为以粤港澳大湾区、京津冀、长三角及中西部枢纽型节点城市为基础，以华中、西南、西北重要节点城市为支撑，以新兴仓储物流城市为补充的现代化物流资产运营商；同时，以项目工程建设和运营效率的提升持续优化经营效益，并对关联性产业链进行投资、加快与客户联动，提供一体化的业务服务。

## 五、发行人主要资产情况

### （一）固定资产情况

#### 1、固定资产的基本情况

发行人主要固定资产包括：房屋及建筑物、机器设备、电子设备等。截至2022年9月30日，发行人固定资产情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	固定资产净额
房屋、建筑物	181,915.98	37,233.74	-	144,682.25
机器设备	2,169.39	1,425.49	-	743.89
运输工具	892.60	740.54	-	152.06
电子设备	3,992.25	3,166.73	-	825.52
其他	1,024.96	605.81	-	419.15

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	固定资产净额
合计	189,995.18	43,172.31	-	146,822.87

## 2、房屋及建筑物情况

截至报告期末，发行人已取得产权证书的房产共 62 处，具体情况如下：

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
1	榕房权证 R 字第 0222617 号、榕国用 (2002) 字第 61604 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦十八层	商业/办公	129.40	2,509.50	抵押
2	榕房权证 R 字第 0222619 号、榕国用 (2002) 字第 61603 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦七层	商业	155.40	3,012.94	抵押
3	榕房权证 R 字第 0222620 号、榕鼓国用 (2002) 第 61598 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦一层	商业	101.50	1,967.85	抵押
4	榕房权证 R 字第 0222621 号、榕鼓国用 (2002) 第 61600 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦四层	商业	200.40	3,885.19	抵押
5	榕房权证 R 字第 0222622 号、榕鼓国用 (2002) 第 61602 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦六层	商业	200.40	3,885.19	抵押
6	榕房权证 R 字第 0222623 号、榕鼓国用 (2002) 第 61599 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦二、三层	商业	393.30	7,627.14	抵押
7	榕房权证 R 字第 0222624 号、榕国用 (2002) 字第 61601 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦地下一层和地面第五层	商业	441.10	8,552.80	抵押
8	榕房权证 R 字第 0411000 号、榕仓国用 (2011) 第 0023415562 号	东百集团	仓山区建新镇状元路状元山庄文英花园状元阁 A#、B# 楼连体 01 店面	商业	63.70	233.57	无
9	榕房权证 R 字第 0411397 号、榕仓国用 (2011) 第 0023415563 号	东百集团	仓山区建新镇状元路状元山庄文英花园状元阁 A#、B# 楼连体 02 店面	商业	63.60	233.32	无
10	榕房权证 R 字第 1420719 号、榕鼓国用 (2014) 第 00173007016 号	东百集团	鼓楼区南街街道杨桥中路学园路 41 号东百宿舍 3#401 单元,1 层 24 附属间	住宅用地/住宅	8.90	67.76	无

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
11	榕房权证 R 字第 1420721 号、榕鼓国用 (2014) 第 00173007014 号	东百集团	鼓楼区南街街道杨桥中路学园路 41 号东百宿舍 3#303 单元,1 层 39 附属间	住宅用地/住宅	9.10	69.26	无
12	榕房权证 R 字第 1420434 号、榕鼓国用 (2014) 第 00173007015 号	东百集团	鼓楼区南街街道杨桥中路学园路 41 号东百宿舍 3#605 单元,1 层 11 附属间	住宅用地/住宅	9.00	68.76	无
13	榕房权证 R 字第 1420435 号、榕鼓国用 (2014) 第 00173007013 号	东百集团	鼓楼区南街街道杨桥中路学园路 41 号东百宿舍 3#301 单元,1 层 37 附属间	住宅用地/住宅	9.40	71.25	无
14	榕房权证 R 字第 0419162 号、榕鼓国 (2004) 第 119083 号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利嘉大广场 1#, 2#楼连体部分 1 层商场 1	商业	160.70	2,916.85	抵押
15	榕房权证 R 字第 0419854 号、榕鼓国 (2004) 第 119072 号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利嘉大广场 1#, 2#楼连体部分二层商场 1	商业	205.90	3,736.84	抵押
16	榕房权证 R 字第 0419855 号、榕鼓国 (2004) 第 119079 号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利嘉大广场 1#, 2#楼连体部分 6 层 (娱乐)	商业	211.60	3,839.81	抵押
17	榕房权证 R 字第 0420134 号、榕鼓国 (2004) 119081 号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利嘉大广场 1#, 2#楼体部分 4 层 (商场)	商业	217.00	3,937.86	抵押
18	榕房权证 R 字第 0420135 号、榕鼓国 (2004) 第 119073 号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利嘉大广场 1#, 2#楼连体部分三层商场 1	商业	205.90	3,736.84	抵押
19	榕房权证 R 字第 0420136 号、榕国用 (2004) 字第 119080 号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利嘉大广场 1#, 2#楼连体部分 5 层 (餐饮)	商业	211.00	3,828.37	抵押
20	榕房权证 R 字第 1426493 号、榕鼓国用 (2014) 第 00222907485 号	百华地产	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦地下三层库房 1、库房 2、库房 4、库房 5、库房 6 (百华大厦)	库房	130.00	2,520.25	抵押
21	榕房权证 R 字第 1427020 号、榕鼓国用 (2014) 第 00222907495 号	百华地产	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦 15 层 13	综合楼/其他	2.70	51.40	抵押
22	闽 (2021) 福州市	百华	鼓楼区南街街道八	综合楼	4,063.20	170.23	抵押



序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	不动产权第9132961号	地产	一七北路88号百华大厦15层04室 (原坐落:鼓楼区八一七北路88号百华大厦1504单元)	/办公			
23	闽(2021)福州市不动产权第9133490号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦15层05室 (原坐落:鼓楼区八一七北路88号百华大厦1505单元)	综合楼/办公	4,063.20	161.68	抵押
24	闽(2021)福州市不动产权第9133280号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦15层06室 (原坐落:鼓楼区八一七北路88号百华大厦1506单元)	综合楼/办公	4,063.20	38.03	抵押
25	闽(2021)福州市不动产权第9133491号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦15层19室 (原坐落:鼓楼区八一七北路88号百华大厦1519单元)	综合楼/办公	4,063.20	107.58	抵押
26	闽(2021)福州市不动产权第9133281号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦15层20室 (原坐落:鼓楼区八一七北路88号百华大厦1520单元)	综合楼/办公	4,063.20	139.09	抵押
27	榕房权证R字第1427021号、榕鼓国用(2014)第00222907498号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦17层03、17层02、17层01	综合楼/其他	134.60	2,610.08	抵押
28	榕房权证R字第1427022号、榕鼓国用(2014)第00222907496号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦19层01、19层03、19层02	综合楼/其他	134.60	2,610.86	抵押
29	榕房权证R字第1427018号、榕鼓国用(2014)第00222907494号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦20层01、20层02、20层办公	综合楼/其他	136.40	2,645.74	抵押
30	榕房权证R字第1427024号、榕鼓国用(2014)第00222907497号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦21层01、21层02	综合楼/其他	121.80	2,361.91	抵押
31	榕房权证R字第1426938号、榕鼓	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦22	综合楼	123.40	2,391.94	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	国用(2014)第00222907489号		层01、22层02室、22层办公				
32	榕房权证R字第1426937号、榕鼓国用(2014)第00222907488号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦23层01、23层02室、23层办公	综合楼	123.40	2,391.94	抵押
33	榕房权证R字第1426930号、榕鼓国用(2014)第00222907499号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦24层01、24层储藏间1-3	综合楼	25.60	495.87	无
34	榕房权证R字第1426934号、榕鼓国用(2014)第00222907493号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦24.10层01	综合楼/其他	25.90	503.02	抵押
35	榕房权证R字第1426935号、榕鼓国用(2014)第00222907491号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦25层01	综合楼/其他	26.20	508.42	抵押
36	榕房权证FZ字第16001758号、榕鼓国用(2016)第00222903348号	东百广告	鼓楼区八一七北路88号百华大厦12层1215-1219室	商务金融用地/办公	20.20	391.82	无
37	榕房权证FZ字第15054201号、榕鼓国用(2016)第00222903349	东百物业	鼓楼区八一七北路88号百华大厦12层03	商务金融用地/办公	7.50	144.47	无
38	闽(2020)福安市不动产权第0008543号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城9层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
39	闽(2020)福安市不动产权第0008544号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城8层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
40	闽(2020)福安市不动产权第0008545号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城7层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
41	闽(2020)福安市不动产权第0008546号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城6层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,109.20	抵押
42	闽(2020)福安市不动产权第0008547号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城5层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	2,566.92	抵押
43	闽(2020)福安市不动产权第0008614号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	2,051.73	抵押
44	闽(2020)福安市不动产权第0008718号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	3,434.74	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
45	闽（2020）福安市不动产权第0008721号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城20.5层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	264.54	抵押
46	闽（2020）福安市不动产权第0008722号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城20层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
47	闽（2020）福安市不动产权第0008826号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,741.60	抵押
48	闽（2020）福安市不动产权第0008829号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城19层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
49	闽（2020）福安市不动产权第0008830号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城18层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
50	闽（2020）福安市不动产权第0008831号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城17层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
51	闽（2020）福安市不动产权第0008832号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城16层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
52	闽（2020）福安市不动产权第0008833号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城15层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
53	闽（2020）福安市不动产权第0008834号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城14层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
54	闽（2020）福安市不动产权第0008835号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城13层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
55	闽（2020）福安市不动产权第0008836号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城12层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
56	闽（2020）福安市不动产权第0008837号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城11层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
57	闽（2020）福安市不动产权第0008838号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城10层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	1,163.98	抵押
58	闽（2020）福安市不动产权第0009008号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层酒店	商服用地/酒店	52,841.00	2,464.65	抵押
59	闽（2020）福州市不动产权第9050942号	东百集团	鼓楼区八一七北路88号百华大厦（东百集团东街店）B楼	商服用地-零售商业用地（商	3,768.28	26,661.69	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
				业、办公) / 商业			
60	榕房权证 R 字第 1426489 号、榕鼓国用 (2014) 第 00222907484 号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路 88 号百华大厦 8 层 01、8 层 03、8 层 02、8 层办公	综合楼	136.00	2,636.55	抵押
61	榕房权证 R 字第 1426491 号、榕鼓国用 (2014) 第 00222907483 号	百华地产	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦 9 层 01、9 层 02	综合楼	133.90	2,596.85	抵押
62	榕房权证 R 字第 1426932 号、榕鼓国用 (2014) 第 00222907500 号	百华地产	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦 12 层 01 室等	综合楼	63.80	1,237.74	抵押

注：序号 59、60、61、62 号房产中，包含固定资产投资性和投资性房地产。

## （二）投资性房地产

截至报告期末，发行人已取得产权证书的投资性房地产共 329 处，具体情况如下：

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
1	房权证 FZ 字第 15060955 号、榕国用 (2016) 字第 00222907821 号	东百集团	鼓楼区八一七北路 88 号百华大厦 11 层 03	商务金融用地/办公	45.7	886.43	抵押
2	闽 (2017) 福州市不动产权第 9005644 号	东百集团	鼓楼区南街街道八一七北路 88 号百华大厦 11 层 01	商务金融用地/办公	4,063.20	1,446.76	抵押
3	闽 (2017) 福州市不动产权第 9052870 号	东百集团	鼓楼区南街街道八一七北路 88 号百华大厦 11 层 02	商务金融用地/办公	4,063.20	284.94	抵押
4	闽 (2020) 福州市不动产权第 0000119 号	东百集团	福州市八一七北路 84 号	交通运输用地-交通服务场站用地 (停车场、通道)	400		- 无
5	榕房权证 R 字第 0419469 号、榕鼓	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路 8 号利	商业	208.1	3,776.10	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	国（2004）第119078号		嘉大广场1#, 2#楼连体部分7层（娱乐）				
6	榕房权证R字第0419470号、榕鼓国（2004）第119082号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路8号利嘉大广场1#, 2#楼连体部分-1层（商场）	商业	235.4	4,271.24	抵押
7	榕房权证R字第0419856号、榕鼓国（2004）第119076号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路8号利嘉大广场1#, 2#楼体部分八层（娱乐）	商业	210.8	3,824.80	抵押
8	榕房权证R字第0426457号、榕鼓国（2004）第119075号	中侨地产	鼓楼区杨桥东路8号利嘉大广场（1#2#楼连体部分地下二层01-22, 33-86车位号车位）	车位	188.4	3,418.41	抵押
9	榕房权证R字第0426458号、榕鼓国用（2016）第00212903481号	中侨地产	鼓楼区鼓西街道杨桥东路8号利嘉大广场地下三层车位01-109	住宅	237.4	4,309.11	抵押
10	榕房权证R字第1426933号、榕鼓国用（2014）第00222907486号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦地下二层01车位等（百华大厦）	车位	169.5	3,286.38	抵押
11	榕房权证R字第1426929号、榕鼓国用（2014）第00222907487号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦10层01至03层	综合楼	134.8	2,613.77	抵押
12	榕房权证R字第1426936号、榕鼓国用（2014）第00222907492号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦13层01室等	综合楼	32.9	637.86	抵押
13	榕房权证R字第1421801号、榕鼓国用（2014）第00222916515号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦综合1302、1303单元	综合楼/办公	18.1	351.79	抵押
14	榕房权证R字第1426931号、榕鼓国用（2014）第00222907490号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦14层01-04	综合楼	36.3	704.83	抵押
15	榕房权证R字第1439751号、榕鼓国用（2014）第	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦16层23	综合楼/其他	10.1	196.31	无

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	00222910157号						
16	莆房权证荔城字第L201201794号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号102室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	82	无
17	莆房权证荔城字第L201201795号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号201室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	62.24	无
18	莆房权证荔城字第L201201796号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号402室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	82	无
19	莆房权证荔城字第L201201797号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号501室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	62.24	无
20	莆房权证荔城字第L201201798号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号502室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	82	无
21	莆房权证荔城字第L201201799号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号601室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	62.24	无
22	莆房权证荔城字第L201201800号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号602室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	82	无
23	莆房权证荔城字第L201201801号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号202室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	82	无
24	莆房权证荔城字第L201201802号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号401室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	62.24	无
25	莆房权证荔城字第L201201803号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号302室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	82	无
26	莆房权证荔城字第L201201804号、莆国用(2012)第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路221号	商业、住宅用地/商业	1,060.50	5,922.23	抵押
27	莆房权证荔城字第L201201805号、莆	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄	商业、住宅用地/	1,060.50	62.24	无

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	国用（2012）第N2012051号		89号301室	住宅			
28	莆房权证荔城字第L201201806号、莆国用（2012）第N2012051号	莆田东百购物	荔城区镇海街道文献东路189弄89号101室	商业、住宅用地/住宅	1,060.50	62.24	无
29	闽（2020）福安市不动产权第0008839号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层101号商铺	商服用地/商业	52,841.00	448.47	抵押
30	闽（2020）福安市不动产权第0008840号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层102号商铺	商服用地/商业	52,841.00	37.12	抵押
31	闽（2020）福安市不动产权第0008841号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层103号商铺	商服用地/商业	52,841.00	105.52	抵押
32	闽（2020）福安市不动产权第0008842号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层104号商铺	商服用地/商业	52,841.00	62.86	抵押
33	闽（2020）福安市不动产权第0008843号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层105号商铺	商服用地/商业	52,841.00	67.2	抵押
34	闽（2020）福安市不动产权第0008844号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层106号商铺	商服用地/商业	52,841.00	34.77	抵押
35	闽（2020）福安市不动产权第0008845号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层107号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.1	抵押
36	闽（2020）福安市不动产权第0008846号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层108号商铺	商服用地/商业	52,841.00	43.94	抵押
37	闽（2020）福安市不动产权第0008847号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层109号商铺	商服用地/商业	52,841.00	70.02	抵押
38	闽（2020）福安市不动产权第0008858号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层110号商铺	商服用地/商业	52,841.00	60.75	抵押
39	闽（2020）福安市不动产权第0008867号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1118铺	商服用地/商业	52,841.00	164.17	抵押
40	闽（2020）福安市不动产权第0008868号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1119铺	商服用地/商业	52,841.00	89.12	抵押
41	闽（2020）福安市不动产权第0008869号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层111号商铺	商服用地/商业	52,841.00	56.32	抵押
42	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层	商服用地/商业	52,841.00	97.64	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	0008870号		1120铺				
43	闽(2020)福安市不动产权第0008871号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1121铺	商服用地/商业	52,841.00	144.66	抵押
44	闽(2020)福安市不动产权第0008872号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1122铺	商服用地/商业	52,841.00	112.76	抵押
45	闽(2020)福安市不动产权第0008873号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1123铺	商服用地/商业	52,841.00	106.87	抵押
46	闽(2020)福安市不动产权第0008874号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1124铺	商服用地/商业	52,841.00	57.19	抵押
47	闽(2020)福安市不动产权第0008875号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1125铺	商服用地/商业	52,841.00	59.14	抵押
48	闽(2020)福安市不动产权第0008876号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1126铺	商服用地/商业	52,841.00	51.72	抵押
49	闽(2020)福安市不动产权第0008877号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1127铺	商服用地/商业	52,841.00	47.19	抵押
50	闽(2020)福安市不动产权第0008878号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1128铺	商服用地/商业	52,841.00	48.96	抵押
51	闽(2020)福安市不动产权第0008879号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1129铺	商服用地/商业	52,841.00	123.97	抵押
52	闽(2020)福安市不动产权第0008880号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层112号商铺	商服用地/商业	52,841.00	59.67	抵押
53	闽(2020)福安市不动产权第0008881号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1130铺	商服用地/商业	52,841.00	25.97	抵押
54	闽(2020)福安市不动产权第0008882号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1131铺	商服用地/商业	52,841.00	59.04	抵押
55	闽(2020)福安市不动产权第0008883号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1132铺	商服用地/商业	52,841.00	72.07	抵押
56	闽(2020)福安市不动产权第0008884号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1133铺	商服用地/商业	52,841.00	84.24	抵押
57	闽(2020)福安市不动产权第0008885号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1134铺	商服用地/商业	52,841.00	63.67	抵押



序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
58	闽（2020）福安市不动产权第0008886号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1135铺	商服用地/商业	52,841.00	40.39	抵押
59	闽（2020）福安市不动产权第0008887号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1136铺	商服用地/商业	52,841.00	54.97	抵押
60	闽（2020）福安市不动产权第0008888号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1137铺	商服用地/商业	52,841.00	31.98	抵押
61	闽（2020）福安市不动产权第0008889号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1138铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
62	闽（2020）福安市不动产权第0008890号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1139铺	商服用地/商业	52,841.00	33.98	抵押
63	闽（2020）福安市不动产权第0008891号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层113号商铺	商服用地/商业	52,841.00	39.31	抵押
64	闽（2020）福安市不动产权第0008892号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1140铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
65	闽（2020）福安市不动产权第0008893号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1141铺	商服用地/商业	52,841.00	36.39	抵押
66	闽（2020）福安市不动产权第0008894号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1142铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
67	闽（2020）福安市不动产权第0008895号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1143铺	商服用地/商业	52,841.00	37.35	抵押
68	闽（2020）福安市不动产权第0008896号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1144铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
69	闽（2020）福安市不动产权第0008897号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1145铺	商服用地/商业	52,841.00	34.04	抵押
70	闽（2020）福安市不动产权第0008898号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1146铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
71	闽（2020）福安市不动产权第0008899号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1147号商铺	商服用地/商业	52,841.00	30.27	抵押
72	闽（2020）福安市不动产权第0008900号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1148号商铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
73	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层	商服用地/商业	52,841.00	26.18	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	0008901号		1149号商铺				
74	闽(2020)福安市不动产权第0008902号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层114号商铺	商服用地/商业	52,841.00	40.46	抵押
75	闽(2020)福安市不动产权第0008903号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1150号商铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
76	闽(2020)福安市不动产权第0008904号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1151号商铺	商服用地/商业	52,841.00	22.75	抵押
77	闽(2020)福安市不动产权第0008905号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1152号商铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
78	闽(2020)福安市不动产权第0008906号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1153号商铺	商服用地/商业	52,841.00	18.98	抵押
79	闽(2020)福安市不动产权第0008907号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1154号商铺	商服用地/商业	52,841.00	40.43	抵押
80	闽(2020)福安市不动产权第0008908号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1155号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.89	抵押
81	闽(2020)福安市不动产权第0008909号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1156号商铺	商服用地/商业	52,841.00	37.39	抵押
82	闽(2020)福安市不动产权第0008910号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1157号商铺	商服用地/商业	52,841.00	37.39	抵押
83	闽(2020)福安市不动产权第0008911号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1158号商铺	商服用地/商业	52,841.00	38.02	抵押
84	闽(2020)福安市不动产权第0008912号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1159号商铺	商服用地/商业	52,841.00	38.02	抵押
85	闽(2020)福安市不动产权第0008913号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层115号商铺	商服用地/商业	52,841.00	43.01	抵押
86	闽(2020)福安市不动产权第0008914号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1160号商铺	商服用地/商业	52,841.00	37.06	抵押
87	闽(2020)福安市不动产权第0008915号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1161号商铺	商服用地/商业	52,841.00	36.78	抵押
88	闽(2020)福安市不动产权第0008916号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1162号商铺	商服用地/商业	52,841.00	47.05	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
89	闽（2020）福安市不动产权第0008917号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1163号商铺	商服用地/商业	52,841.00	48.13	抵押
90	闽（2020）福安市不动产权第0008918号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1164号商铺	商服用地/商业	52,841.00	119.5	抵押
91	闽（2020）福安市不动产权第0008919号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1165号商铺	商服用地/商业	52,841.00	62.39	抵押
92	闽（2020）福安市不动产权第0008920号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1166号商铺	商服用地/商业	52,841.00	303.78	抵押
93	闽（2020）福安市不动产权第0008921号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层1167号商铺	商服用地/商业	52,841.00	19.63	抵押
94	闽（2020）福安市不动产权第0008922号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层116号商铺	商服用地/商业	52,841.00	56.33	抵押
95	闽（2020）福安市不动产权第0008923号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层117号商铺	商服用地/商业	52,841.00	51.18	抵押
96	闽（2020）福安市不动产权第0008924号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层118号商铺	商服用地/商业	52,841.00	60.29	抵押
97	闽（2020）福安市不动产权第0008925号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层119号商铺	商服用地/商业	52,841.00	54.18	抵押
98	闽（2020）福安市不动产权第0008926号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层120铺	商服用地/商业	52,841.00	58.19	抵押
99	闽（2020）福安市不动产权第0008927号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层121铺	商服用地/商业	52,841.00	49.29	抵押
100	闽（2020）福安市不动产权第0008928号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层122铺	商服用地/商业	52,841.00	67.25	抵押
101	闽（2020）福安市不动产权第0008929号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层123铺	商服用地/商业	52,841.00	65.11	抵押
102	闽（2020）福安市不动产权第0008930号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层124铺	商服用地/商业	52,841.00	60.37	抵押
103	闽（2020）福安市不动产权第0008931号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层125铺	商服用地/商业	52,841.00	56.49	抵押
104	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层	商服用地/商业	52,841.00	52.46	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	0008932号		126铺				
105	闽(2020)福安市不动产权第0008723号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层201号商铺	商服用地/商业	52,841.00	574.99	抵押
106	闽(2020)福安市不动产权第0008724号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层202号商铺	商服用地/商业	52,841.00	734.77	抵押
107	闽(2020)福安市不动产权第0008725号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层203号商铺	商服用地/商业	52,841.00	81.87	抵押
108	闽(2020)福安市不动产权第0008726号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层204号商铺	商服用地/商业	52,841.00	87.49	抵押
109	闽(2020)福安市不动产权第0008727号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层205号商铺	商服用地/商业	52,841.00	159.12	抵押
110	闽(2020)福安市不动产权第0008728号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层206号商铺	商服用地/商业	52,841.00	97.99	抵押
111	闽(2020)福安市不动产权第0008729号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层207号商铺	商服用地/商业	52,841.00	84.2	抵押
112	闽(2020)福安市不动产权第0008730号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层208号商铺	商服用地/商业	52,841.00	104.33	抵押
113	闽(2020)福安市不动产权第0008731号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层209号商铺	商服用地/商业	52,841.00	17.99	抵押
114	闽(2020)福安市不动产权第0008732号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层2100号商铺	商服用地/商业	52,841.00	155.05	抵押
115	闽(2020)福安市不动产权第0008733号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层2101号商铺	商服用地/商业	52,841.00	59.05	抵押
116	闽(2020)福安市不动产权第0008734号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层2102号商铺	商服用地/商业	52,841.00	161.74	抵押
117	闽(2020)福安市不动产权第0008735号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层210号商铺	商服用地/商业	52,841.00	44.61	抵押
118	闽(2020)福安市不动产权第0008736号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层211号商铺	商服用地/商业	52,841.00	54.62	抵押
119	闽(2020)福安市不动产权第0008737号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层212号商铺	商服用地/商业	52,841.00	51.19	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
120	闽（2020）福安市不动产权第0008738号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层213号商铺	商服用地/商业	52,841.00	55.4	抵押
121	闽（2020）福安市不动产权第0008739号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层214号商铺	商服用地/商业	52,841.00	37.1	抵押
122	闽（2020）福安市不动产权第0008740号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层215号商铺	商服用地/商业	52,841.00	30.76	抵押
123	闽（2020）福安市不动产权第0008741号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层216号商铺	商服用地/商业	52,841.00	63.59	抵押
124	闽（2020）福安市不动产权第0008742号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层217号商铺	商服用地/商业	52,841.00	133.23	抵押
125	闽（2020）福安市不动产权第0008743号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层218号商铺	商服用地/商业	52,841.00	112.74	抵押
126	闽（2020）福安市不动产权第0008787号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层262号商铺	商服用地/商业	52,841.00	280.97	抵押
127	闽（2020）福安市不动产权第0008788号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层263号商铺	商服用地/商业	52,841.00	453.86	抵押
128	闽（2020）福安市不动产权第0008789号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层264号商铺	商服用地/商业	52,841.00	93.88	抵押
129	闽（2020）福安市不动产权第0008790号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层265号商铺	商服用地/商业	52,841.00	111.8	抵押
130	闽（2020）福安市不动产权第0008791号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层266号商铺	商服用地/商业	52,841.00	192.74	抵押
131	闽（2020）福安市不动产权第0008792号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层267号商铺	商服用地/商业	52,841.00	90.78	抵押
132	闽（2020）福安市不动产权第0008793号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层268号商铺	商服用地/商业	52,841.00	47.8	抵押
133	闽（2020）福安市不动产权第0008794号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层269号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.59	抵押
134	闽（2020）福安市不动产权第0008795号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层270号商铺	商服用地/商业	52,841.00	71.57	抵押
135	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层	商服用地/商业	52,841.00	41.63	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	0008796号		271号商铺				
136	闽(2020)福安市不动产权第0008797号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层272号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.63	抵押
137	闽(2020)福安市不动产权第0008798号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层273号商铺	商服用地/商业	52,841.00	44.24	抵押
138	闽(2020)福安市不动产权第0008799号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层274号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.63	抵押
139	闽(2020)福安市不动产权第0008800号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层275号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.15	抵押
140	闽(2020)福安市不动产权第0008801号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层276号商铺	商服用地/商业	52,841.00	54.56	抵押
141	闽(2020)福安市不动产权第0008802号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层277号商铺	商服用地/商业	52,841.00	97.56	抵押
142	闽(2020)福安市不动产权第0008803号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层278号商铺	商服用地/商业	52,841.00	96.95	抵押
143	闽(2020)福安市不动产权第0008804号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层279号商铺	商服用地/商业	52,841.00	39.41	抵押
144	闽(2020)福安市不动产权第0008805号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层280号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.63	抵押
145	闽(2020)福安市不动产权第0008806号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层281号商铺	商服用地/商业	52,841.00	34.08	抵押
146	闽(2020)福安市不动产权第0008807号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层282号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.63	抵押
147	闽(2020)福安市不动产权第0008808号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层283号商铺	商服用地/商业	52,841.00	29.62	抵押
148	闽(2020)福安市不动产权第0008809号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层284号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.63	抵押
149	闽(2020)福安市不动产权第0008810号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层285号商铺	商服用地/商业	52,841.00	24.71	抵押
150	闽(2020)福安市不动产权第0008811号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层286号商铺	商服用地/商业	52,841.00	52.63	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
151	闽（2020）福安市不动产权第0008812号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层287号商铺	商服用地/商业	52,841.00	64.95	抵押
152	闽（2020）福安市不动产权第0008813号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层288号商铺	商服用地/商业	52,841.00	88.85	抵押
153	闽（2020）福安市不动产权第0008814号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层289号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.94	抵押
154	闽（2020）福安市不动产权第0008815号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层290号商铺	商服用地/商业	52,841.00	40.05	抵押
155	闽（2020）福安市不动产权第0008816号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层291号商铺	商服用地/商业	52,841.00	67.61	抵押
156	闽（2020）福安市不动产权第0008817号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层292号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.5	抵押
157	闽（2020）福安市不动产权第0008818号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层293号商铺	商服用地/商业	52,841.00	46.95	抵押
158	闽（2020）福安市不动产权第0008819号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层294号商铺	商服用地/商业	52,841.00	66.9	抵押
159	闽（2020）福安市不动产权第0008820号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层295号商铺	商服用地/商业	52,841.00	66.42	抵押
160	闽（2020）福安市不动产权第0008821号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层296号商铺	商服用地/商业	52,841.00	58.32	抵押
161	闽（2020）福安市不动产权第0008822号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层297号商铺	商服用地/商业	52,841.00	328.75	抵押
162	闽（2020）福安市不动产权第0008823号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层298号商铺	商服用地/商业	52,841.00	563.91	抵押
163	闽（2020）福安市不动产权第0008824号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层299号商铺	商服用地/商业	52,841.00	55.9	抵押
164	闽（2020）福安市不动产权第0008616号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层301号商铺	商服用地/商业	52,841.00	361.73	抵押
165	闽（2020）福安市不动产权第0008617号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层302号商铺	商服用地/商业	52,841.00	74.11	抵押
166	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层	商服用地/商业	52,841.00	90.45	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地 使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项 权利
	0008618号		303号商铺				
167	闽(2020)福安市 不动产权第 0008619号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 304号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	74.83	抵押
168	闽(2020)福安市 不动产权第 0008620号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 305号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	82.45	抵押
169	闽(2020)福安市 不动产权第 0008621号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 306号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	42.64	抵押
170	闽(2020)福安市 不动产权第 0008622号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 307号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	108.19	抵押
171	闽(2020)福安市 不动产权第 0008623号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 308号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	93.06	抵押
172	闽(2020)福安市 不动产权第 0008624号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 309号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	82.35	抵押
173	闽(2020)福安市 不动产权第 0008625号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 3100号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	55.65	抵押
174	闽(2020)福安市 不动产权第 0008626号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 3101号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	55.65	抵押
175	闽(2020)福安市 不动产权第 0008627号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 3102号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	55.65	抵押
176	闽(2020)福安市 不动产权第 0008628号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 310号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	88.09	抵押
177	闽(2020)福安市 不动产权第 0008629号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 311号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	17.08	抵押
178	闽(2020)福安市 不动产权第 0008630号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 312号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	42.05	抵押
179	闽(2020)福安市 不动产权第 0008631号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 313号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	49.22	抵押
180	闽(2020)福安市 不动产权第 0008632号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 314号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	51.39	抵押
181	闽(2020)福安市 不动产权第 0008633号	福安东百 置业	福安市富春大道 17号东百城3层 315号商铺	商服用地 /商业	52,841.00	63.41	抵押



序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
182	闽（2020）福安市不动产权第0008634号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层316号商铺	商服用地/商业	52,841.00	64.11	抵押
183	闽（2020）福安市不动产权第0008635号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层317号商铺	商服用地/商业	52,841.00	58.81	抵押
184	闽（2020）福安市不动产权第0008636号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层318号商铺	商服用地/商业	52,841.00	86.42	抵押
185	闽（2020）福安市不动产权第0008680号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层362号商铺	商服用地/商业	52,841.00	293.31	抵押
186	闽（2020）福安市不动产权第0008681号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层363号商铺	商服用地/商业	52,841.00	142.24	抵押
187	闽（2020）福安市不动产权第0008682号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层364号商铺	商服用地/商业	52,841.00	182.82	抵押
188	闽（2020）福安市不动产权第0008683号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层365号商铺	商服用地/商业	52,841.00	86.21	抵押
189	闽（2020）福安市不动产权第0008684号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层366号商铺	商服用地/商业	52,841.00	45.4	抵押
190	闽（2020）福安市不动产权第0008685号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层367号商铺	商服用地/商业	52,841.00	307.15	抵押
191	闽（2020）福安市不动产权第0008686号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层368号商铺	商服用地/商业	52,841.00	81.48	抵押
192	闽（2020）福安市不动产权第0008687号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层369号商铺	商服用地/商业	52,841.00	66.16	抵押
193	闽（2020）福安市不动产权第0008688号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层370号商铺	商服用地/商业	52,841.00	70.97	抵押
194	闽（2020）福安市不动产权第0008689号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层371号商铺	商服用地/商业	52,841.00	114.25	抵押
195	闽（2020）福安市不动产权第0008690号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层372号商铺	商服用地/商业	52,841.00	63.08	抵押
196	闽（2020）福安市不动产权第0008691号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层373号商铺	商服用地/商业	52,841.00	62.31	抵押
197	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层	商服用地/商业	52,841.00	61.45	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	0008692号		374号商铺				
198	闽(2020)福安市不动产权第0008693号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层375号商铺	商服用地/商业	52,841.00	62.31	抵押
199	闽(2020)福安市不动产权第0008694号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层376号商铺	商服用地/商业	52,841.00	56.15	抵押
200	闽(2020)福安市不动产权第0008695号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层377号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.94	抵押
201	闽(2020)福安市不动产权第0008696号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层378号商铺	商服用地/商业	52,841.00	67.45	抵押
202	闽(2020)福安市不动产权第0008697号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层379号商铺	商服用地/商业	52,841.00	39.54	抵押
203	闽(2020)福安市不动产权第0008698号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层380号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
204	闽(2020)福安市不动产权第0008699号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层381号商铺	商服用地/商业	52,841.00	42.02	抵押
205	闽(2020)福安市不动产权第0008700号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层382号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
206	闽(2020)福安市不动产权第0008701号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层383号商铺	商服用地/商业	52,841.00	44.99	抵押
207	闽(2020)福安市不动产权第0008702号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层384号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
208	闽(2020)福安市不动产权第0008703号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层385号商铺	商服用地/商业	52,841.00	95.43	抵押
209	闽(2020)福安市不动产权第0008704号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层386号商铺	商服用地/商业	52,841.00	91.37	抵押
210	闽(2020)福安市不动产权第0008705号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层387号商铺	商服用地/商业	52,841.00	37.43	抵押
211	闽(2020)福安市不动产权第0008706号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层388号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
212	闽(2020)福安市不动产权第0008707号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层389号商铺	商服用地/商业	52,841.00	32.37	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
213	闽（2020）福安市不动产权第0008708号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层390号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
214	闽（2020）福安市不动产权第0008709号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层391号商铺	商服用地/商业	52,841.00	28.13	抵押
215	闽（2020）福安市不动产权第0008710号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层392号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
216	闽（2020）福安市不动产权第0008711号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层393号商铺	商服用地/商业	52,841.00	23.47	抵押
217	闽（2020）福安市不动产权第0008712号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层394号商铺	商服用地/商业	52,841.00	49.6	抵押
218	闽（2020）福安市不动产权第0008713号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层395号商铺	商服用地/商业	52,841.00	61.68	抵押
219	闽（2020）福安市不动产权第0008714号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层396号商铺	商服用地/商业	52,841.00	311.28	抵押
220	闽（2020）福安市不动产权第0008715号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层397号商铺	商服用地/商业	52,841.00	535.47	抵押
221	闽（2020）福安市不动产权第0008716号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层398号商铺	商服用地/商业	52,841.00	51.13	抵押
222	闽（2020）福安市不动产权第0008717号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层399号商铺	商服用地/商业	52,841.00	137.94	抵押
223	闽（2020）福安市不动产权第0008549号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层401号商铺	商服用地/商业	52,841.00	136.32	抵押
224	闽（2020）福安市不动产权第0008550号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层402号商铺	商服用地/商业	52,841.00	92.44	抵押
225	闽（2020）福安市不动产权第0008551号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层403号商铺	商服用地/商业	52,841.00	87.75	抵押
226	闽（2020）福安市不动产权第0008552号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层404号商铺	商服用地/商业	52,841.00	84.27	抵押
227	闽（2020）福安市不动产权第0008553号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层405号商铺	商服用地/商业	52,841.00	43.59	抵押
228	闽（2020）福安市不动产权第	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层	商服用地/商业	52,841.00	109.72	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	0008554号		406号商铺				
229	闽(2020)福安市不动产权第0008555号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层407号商铺	商服用地/商业	52,841.00	90.1	抵押
230	闽(2020)福安市不动产权第0008556号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层408号商铺	商服用地/商业	52,841.00	114.12	抵押
231	闽(2020)福安市不动产权第0008557号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层409号商铺	商服用地/商业	52,841.00	148.53	抵押
232	闽(2020)福安市不动产权第0008558号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层410号商铺	商服用地/商业	52,841.00	16.83	抵押
233	闽(2020)福安市不动产权第0008559号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层411号商铺	商服用地/商业	52,841.00	43.48	抵押
234	闽(2020)福安市不动产权第0008560号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层412号商铺	商服用地/商业	52,841.00	48.03	抵押
235	闽(2020)福安市不动产权第0008561号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层413号商铺	商服用地/商业	52,841.00	54.63	抵押
236	闽(2020)福安市不动产权第0008562号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层414号商铺	商服用地/商业	52,841.00	63.93	抵押
237	闽(2020)福安市不动产权第0008563号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层415号商铺	商服用地/商业	52,841.00	65.43	抵押
238	闽(2020)福安市不动产权第0008564号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层416号商铺	商服用地/商业	52,841.00	62.63	抵押
239	闽(2020)福安市不动产权第0008565号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层417号商铺	商服用地/商业	52,841.00	85.51	抵押
240	闽(2020)福安市不动产权第0008566号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层418号商铺	商服用地/商业	52,841.00	72.07	抵押
241	闽(2020)福安市不动产权第0008601号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层453号商铺	商服用地/商业	52,841.00	298.3	抵押
242	闽(2020)福安市不动产权第0008602号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层454号商铺	商服用地/商业	52,841.00	112.68	抵押
243	闽(2020)福安市不动产权第0008603号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层455号商铺	商服用地/商业	52,841.00	160.04	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
244	闽（2020）福安市不动产权第0008604号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层456号商铺	商服用地/商业	52,841.00	158.76	抵押
245	闽（2020）福安市不动产权第0008605号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层457号商铺	商服用地/商业	52,841.00	185.3	抵押
246	闽（2020）福安市不动产权第0008606号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层458号商铺	商服用地/商业	52,841.00	191.08	抵押
247	闽（2020）福安市不动产权第0008607号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层459号商铺	商服用地/商业	52,841.00	192.4	抵押
248	闽（2020）福安市不动产权第0008608号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层460号商铺	商服用地/商业	52,841.00	173.43	抵押
249	闽（2020）福安市不动产权第0008609号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层461号商铺	商服用地/商业	52,841.00	154.49	抵押
250	闽（2020）福安市不动产权第0008610号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层462号商铺	商服用地/商业	52,841.00	110.6	抵押
251	闽（2020）福安市不动产权第0008611号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层463号商铺	商服用地/商业	52,841.00	72.28	抵押
252	闽（2020）福安市不动产权第0008612号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层464号商铺	商服用地/商业	52,841.00	257.32	抵押
253	闽（2020）福安市不动产权第0008613号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层KTV	商服用地/商业	52,841.00	1,940.84	抵押
254	闽（2020）福安市不动产权第0008615号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层影院1	商服用地/商业	52,841.00	1,759.04	抵押
255	闽（2020）福安市不动产权第0008720号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层影院	商服用地/商业	52,841.00	4,604.39	抵押
256	闽（2020）福安市不动产权第0008779号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层254号商铺	商服用地/商业	52,841.00	2,928.61	抵押
257	闽（2020）福安市不动产权第0008969号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层163铺	商服用地/商业	52,841.00	2,336.83	抵押
258	闽（2020）福安不动产权第0008599号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层451号商铺	商服用地/商业	52,841.00	204.43	抵押
259	闽（2020）福安不动产权第0008600	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城4层	商服用地/商业	52,841.00	839.09	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	号		452号商铺				
260	闽(2020)福安不动产权第0008672号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层354号商铺	商服用地/商业	52,841.00	25.4	抵押
261	闽(2020)福安不动产权第0008673号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层355号商铺	商服用地/商业	52,841.00	279.41	抵押
262	闽(2020)福安不动产权第0008675号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层357号商铺	商服用地/商业	52,841.00	739.01	抵押
263	闽(2020)福安不动产权第0008676号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层358号商铺	商服用地/商业	52,841.00	703.83	抵押
264	闽(2020)福安不动产权第0008677号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层359号商铺	商服用地/商业	52,841.00	797.44	抵押
265	闽(2020)福安不动产权第0008678号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层360号商铺	商服用地/商业	52,841.00	698.29	抵押
266	闽(2020)福安不动产权第0008679号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城3层361号商铺	商服用地/商业	52,841.00	986.87	抵押
267	闽(2020)福安不动产权第0008778号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层253号商铺	商服用地/商业	52,841.00	256.76	抵押
268	闽(2020)福安不动产权第0008780号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层255号商铺	商服用地/商业	52,841.00	475.99	抵押
269	闽(2020)福安不动产权第0008781号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层256号商铺	商服用地/商业	52,841.00	307.64	抵押
270	闽(2020)福安不动产权第0008782号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层257号商铺	商服用地/商业	52,841.00	841.57	抵押
271	闽(2020)福安不动产权第0008783号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层258号商铺	商服用地/商业	52,841.00	955.12	抵押
272	闽(2020)福安不动产权第0008784号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层259号商铺	商服用地/商业	52,841.00	887.44	抵押
273	闽(2020)福安不动产权第0008785号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层260号商铺	商服用地/商业	52,841.00	892.41	抵押
274	闽(2020)福安不动产权第0008786号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城2层261号商铺	商服用地/商业	52,841.00	1,142.67	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
275	闽（2020）福安不动产权第 0008852 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1104 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	85.19	抵押
276	闽（2020）福安不动产权第 0008853 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1105 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	79.7	抵押
277	闽（2020）福安不动产权第 0008859 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1110 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	99.73	抵押
278	闽（2020）福安不动产权第 0008860 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1111 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	76.52	抵押
279	闽（2020）福安不动产权第 0008861 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1112 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	103.08	抵押
280	闽（2020）福安不动产权第 0008862 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1113 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	76.52	抵押
281	闽（2020）福安不动产权第 0008863 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1114 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	113.04	抵押
282	闽（2020）福安不动产权第 0008864 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1115 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	126.43	抵押
283	闽（2020）福安不动产权第 0008865 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1116 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	149.88	抵押
284	闽（2020）福安不动产权第 0008866 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 1117 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	102.21	抵押
285	闽（2020）福安不动产权第 0008936 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 130 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	84.6	抵押
286	闽（2020）福安不动产权第 0008948 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 142 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	84.05	抵押
287	闽（2020）福安不动产权第 0008949 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 143 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	85.51	抵押
288	闽（2020）福安不动产权第 0008962 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 156 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	91.15	抵押
289	闽（2020）福安不动产权第 0008963 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层 157 号商铺	商服用地/商业	52,841.00	98.32	抵押
290	闽（2020）福安不动产权第 0008964 号	福安东百置业	福安市富春大道 17 号东百城 1 层	商服用地/商业	52,841.00	94.02	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	号		158号商铺				
291	闽(2020)福安不动产权第0008965号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层159号商铺	商服用地/商业	52,841.00	96.77	抵押
292	闽(2020)福安不动产权第0008968号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层162号商铺	商服用地/商业	52,841.00	313.92	抵押
293	闽(2020)福安不动产权第0008974号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层168号商铺	商服用地/商业	52,841.00	90.71	抵押
294	闽(2020)福安不动产权第0008982号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层176号商铺	商服用地/商业	52,841.00	170.86	抵押
295	闽(2020)福安不动产权第0008984号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层178号商铺	商服用地/商业	52,841.00	137.69	抵押
296	闽(2020)福安不动产权第0008987号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层181号商铺	商服用地/商业	52,841.00	140.12	抵押
297	闽(2020)福安不动产权第0008988号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层182号商铺	商服用地/商业	52,841.00	110.68	抵押
298	闽(2020)福安不动产权第0008990号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层184号商铺	商服用地/商业	52,841.00	109.26	抵押
299	闽(2020)福安不动产权第0008992号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层186号商铺	商服用地/商业	52,841.00	106.66	抵押
300	闽(2020)福安不动产权第0008994号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层188号商铺	商服用地/商业	52,841.00	104.53	抵押
301	闽(2020)福安不动产权第0008996号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层190号商铺	商服用地/商业	52,841.00	101.89	抵押
302	闽(2020)福安不动产权第0008998号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层192号商铺	商服用地/商业	52,841.00	86.43	抵押
303	闽(2020)福安不动产权第0008999号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层193号商铺	商服用地/商业	52,841.00	107.98	抵押
304	闽(2020)福安不动产权第0009001号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层195号商铺	商服用地/商业	52,841.00	95.01	抵押
305	闽(2020)福安不动产权第0009004号	福安东百置业	福安市富春大道17号东百城1层198号商铺	商服用地/商业	52,841.00	90.36	抵押



序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
306	X京房权证开字第021269号	北京环博达物流有限公司	北京经济技术开发区科创十街16号院5号1层101	车间	-	11,060.59	抵押
307	京(2020)开不动产权第0000966号	北京环博达物流有限公司	北京经济技术开发区科创十街16号院8号1层01等[6]套	工业用地/门卫, 仓库, 检测车间, 门卫及水泵房, 办公楼	43,843.60	47,079.71	抵押
308	京(2020)开不动产权第0000674号	北京环博达物流有限公司	北京经济技术开发区科创十街16号院7号01	工业用地/泵房	43,843.60	119.23	抵押
309	冀(2022)固安县不动产权第0013915号	固安慧园供应链管理有限公司	固安新兴产业示范区, 廊涿路北侧, 滨河大道东侧	工业用地/厂房, 雨棚, 公厕, 平台, 库房, 设备用房, 门卫室	145,212.86	143,460.51	抵押
310	豫(2018)郑港区不动产权第0004903号	河南润田供应链管理有限公司	新港八路南侧、规划仓储二街东侧	仓储用地	99,591.20	-	抵押
311	津(2021)宝坻区不动产权第1019058号	天津东盈供应链管理有限公司	天津市宝坻区大口屯镇产业功能区九纬路2号	工业用地/非居住	76,610.10	43,432.62	抵押
312	苏(2021)常熟市不动产权第8145836号	常熟神州通供应链管理有限公司	常熟经济技术开发区兴达路11号	仓储用地/仓储	43,334.00	23,776.17	抵押
313	苏(2020)常熟市不动产权第8139317号	常熟裕通供应链管理有限公司	常熟市碧溪街道兴港路29号	仓储用地/工业	69,003.00	32838.51	抵押
314	鄂(2022)武汉市黄陂不动产权第0035289号	湖北台诚食品科技有限公司	黄陂区武湖街滨湖分场创业中路以东、创新路以北	工业用地/其他	41,916.43	50362.84	抵押
315	闽(2019)闽侯县不动产权第0029502号	福建华威物流供应链有限公司	闽侯县南屿镇庐隐路3号	工矿仓储用地-仓储用地(物资储备库或中	174,148.02	60,918.25	抵押

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
				转站)			
316	粤（2022）东莞不动产权第 0217363 号	东莞东嘉供应链管理有限公司	东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组	工业用地	64,418.80		- 无
317	粤（2019）肇庆大旺不动产权第 0008103 号	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	肇庆高新区 42 米路东面、110KV 天广线北面	仓储用地	109,761.77		- 抵押
318	鄂（2020）武汉市东西湖不动产权第 0046462 号	武汉市联禾华实业有限公司	东西湖区走马岭街东吴大道以东、水产路以南	工业用地	66,663.21		- 无
319	冀（2021）藁城区不动产权第 0003024 号	河北东达仓储服务有限公司	北临康村村地，东临石家庄孚坤包装制品有限公司、河北福太尔智能科技有限公司、石家庄冠洋电力设备有限公司、石家庄昊天机械设备有限公司	仓储用地	112,734.43		- 抵押
320	湘（2021）长沙市不动产权第 0387398 号	长沙市东星仓储有限公司	雨花区侯照村	停车场； 仓储用地	103,627.59		- 无
321	甘（2017）兰州市不动产权第 0026685 号	兰州东方友谊置业	甘肃省兰州市七里河区西津西路 16 号	商贸、商住、宾馆、办公	52,458.80	504944.14	无
322	兰国用（2013）第 Q2450 号	兰州东方友谊置业	七里河区 B119# 规划路以南、建兰商业广场以东	商业、居住、酒店、办公综合用地	2,517.80		无
323	兰国用（2013）第 Q2451 号	兰州东方友谊置业	七里河区 B128# 规划路以东、建兰商业广场以南	商业、居住、酒店、办公综合用地	2,320.70		无
324	甘（2022）兰州市不动产权第 0068078 号	兰州东方友谊置业	七里河区 B119# 规划路以南、建兰商业广场以东、兰州友谊饭店家属院以西	城镇住宅用地、商务金融用地	1,016.40		无
325	闽（2020）福清市不动产权第 0010455 号	福清东百置业	龙山街道及龙江街道	零售商业用地、旅馆用地、商务金融用地	190,766.00		- 无

序号	权属证书	权利人	坐落	用途	共有宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
326	闽（2020）福州市不动产权第9050942号	东百集团	鼓楼区八一七北路88号百华大厦（东百集团东街店）B楼	商服用地-零售商业用地（商业、办公）/商业	3,768.28	26,661.69	抵押
327	榕房权证R字第1426489号、榕鼓国用（2014）第00222907484号	百华地产	鼓楼区南街街道八一七北路88号百华大厦8层01、8层03、8层02、8层办公	综合楼	136	2,636.55	抵押
328	榕房权证R字第1426491号、榕鼓国用（2014）第00222907483号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦9层01、9层02	综合楼	133.9	2,596.85	抵押
329	榕房权证R字第1426932号、榕鼓国用（2014）第00222907500号	百华地产	鼓楼区八一七北路88号百华大厦12层01室等	综合楼	63.8	1,237.74	抵押

注：序号326、327、328、329号房产中，包含固定资产和投资性房地产。

### （三）房地产开发项目情况

发行人已完工且在报告期内销售的项目、截至报告期末在建及拟建的项目情况如下：

#### 1、已开发完工项目

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	总可售建筑面积 (万平方米)	竣工日期	截至2022年9月末去化率
1	福安市东百置业有限公司	福安东百广场项目	福安市富春大道17号	商业、住宅	12.25	37.85	2021年9月	86.44%

**2、在建项目**

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	总可售建筑 面积 (万平 方米)	预计总投 资额 (亿 元)	截至 2022 年 9 月末 已投资额 (亿元)	项目证照	截至 2022 年 9 月末去化 率
1	兰州东方友谊置业有限公司	兰州国际商贸中心项目	兰州市七里河区西津西路 16 号	商业	7.35	23.05	44.12	40.55	立项：甘发改经贸（备）（2012）11 号； 地证：兰国用（2011）第 Q2393 号等； 用地规划许可证：地字第 2012-100 号； 工程规划许可证：兰规建字第 620100201200253 号； 施工许可证：620101201406130101； 预售许可证：兰房商预字（2014）第 70 号	90.86%
2	福清东百置业有限公司	福清东百利桥项目	福清市龙山街道及龙江街道	商业	19.08	2.49	25	17.78	项：闽发改备【2019】A060482 号； 地证：闽（2020）福清市不动产权第 0010455 号； 用地规划许可证：地字 350181202000006 号 工程规划许可证： 建字第 350181202100414、建字第 350181202200095、建字第 350181202200096、 建字第 350181202000726、建字第 350181202200097、建字第 350181202200098、建字第 350181202100666、建字第 350181202100667、建字第 350181202100591、建字第 350181202200189、建字第 350181202000696、建字第	12.19% 注：按阶段已取得预售证

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	总可售建筑 面积(万平 方米)	预计总投 资额(亿 元)	截至 2022 年 9 月末 已投资额 (亿元)	项目证照	截至 2022 年 9 月末去化 率
									350181202000697 施工许可证： 3501812008250191-SX-001、 3501812008250191-SX-003、 3501812008250191-SX-004、 3501812008250191-SX-005、 3501812008250191-SX-006、 350181202205250101 预售许可证：ZJ<2021>融房许字第 101 号、ZJ<2021>融房许字第 163 号、 ZJ<2022>融房许字第 51 号	

### 3、拟建项目

截至报告期末，发行人无拟建项目。

#### （四）租赁物业情况

截至报告期末，发行人主要租赁房屋的具体情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁不动产坐落	合同租赁面积（平方米）	合同租赁期限
1	福州名城保护开发有限公司（曾用名“福州市三坊七巷保护开发有限公司”）	东百集团	福州市鼓楼区八一七北路三坊七巷南街商业中心 A、B、C、D 区	46,200.00	2018/08/12 至 2028/08/12
2	福建星远置业有限公司（曾用名“福建红星美凯龙置业有限公司”）	福建东百红星商业	福州市仓山区浦上大道 198 号红星国际广场的地下 1 层、地上 1-6 层部分区域	45,347.00	2015/09/19 至 2035/12/18
3			爱琴海购物公园室内壹层 F1003+1004、F1008、F1009、F1010、F1011、F1014A、F1014B 号商铺	986.00	2020/10/20 至 2030/10/19
4	福建元洪房地产有限公司	东百集团	福州市台江区台江路 95 号的元洪城商场	79,112.00	2006/01/01 至 2026/12/31
5	福建中兴投资有限公司	东百元洪购物	福州市台江区台江路 95 号元洪城广场综合一层 05#、06#、07#、08#店面	1,873.70	2018/06/24 至 2026/12/31
6	福建群升置业有限公司	东百集团	福州市台江区八一七中路群升国际 E 地块之 E2#楼地下一层（部分）、地上一至六层	32,798.43	2008/11/01 至 2023/10/31
7	永辉超市股份有限公司、福建永锦商贸有限公司	福州东百永丰商业	福建省福州市台江区鳌峰路与连江中路（鳌峰大桥）交汇处的红星苑三期商场（B1-5F）	53,139.97	2018/08/01 至 2033/08/31
8	福州江滨建设开发有限责任公司		福建省福州市台江区鳌峰路 2 号鳌峰广场地下停车场负二、负三层	24,800.00	2019/10/01 至 2024/09/30
9	福建轩辉商业运营管理有限	福州东百永星商业	福建省福州市闽侯县国宾大道 268 号	47,788.37	2019/01/01 至 2033/12/31

序号	出租方	承租方	租赁不动产坐落	合同租赁面积（平方米）	合同租赁期限
	公司				
10	厦门市湖里区蔡塘社区居民委员会	厦门世纪东百商业	厦门市湖里区吕岭路1068号蔡塘社区发展中心半地下层至四层	41,026.72	2014/09/01至2034/08/31

注：2022年11月28日，蔡塘居委会、厦门世纪东百商业、厦门市蔡塘物业管理有限公司签订了《厦门市蔡塘社区发展中心项目物业租赁合同解除协议》，各方同意自2022年12月1日起解除各方签订的相关租赁协议及补充协议、配套协议。

经查验，发行人其控股子公司承租的部分租赁房产未办理房屋租赁备案手续，不符合住房和城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》的规定。根据《中华人民共和国民法典》第七百零六条的规定，租赁合同当事人未办理登记备案手续不影响合同的有效性。因此，发行人及其子公司承租的部分房屋未办理租赁合同备案，不影响其租赁合同的有效性。

截至报告期末，发行人的房屋租赁不存在现实或可预见的影响发行人持续经营能力的重大不利变化。

### （五）商标


截至报告期末，发行人及其控股子公司拥有112项商标，具体情况如下：

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
1	东百集团	JUST DONGBAI	40564495	2019/08/23	35类广告销售	无
2		JUST DONGBAI	40575682	2019/08/23	22类绳网袋篷	无
3		JUST DONGBAI	40569821	2019/08/23	14类珠宝钟表	无
4		JUST DONGBAI	40575620	2019/08/23	33类酒	无
5		JUST DONGBAI	40571158	2019/08/23	5类医疗用品	无
6		JUST DONGBAI	40576253	2019/08/23	29类食品	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
7		JUST DONGBAI	40564470	2019/08/23	6类金属材料	无
8		JUST DONGBAI	40564917	2019/08/23	16类办公用品	无
9		JUST DONGBAI	40562942	2019/08/23	24类布料床单	无
10		JUST DONGBAI	40564959	2019/08/23	21类日用器具	无
11		JUST DONGBAI	40560837	2019/08/23	18类皮革皮具	无
12		JUST DONGBAI	40557821	2019/08/23	28类健身器材	无
13		JUST DONGBAI	40564447	2019/08/23	3类日化用品	无
14		JUST DONGBAI	40559303	2019/08/23	8类手工器械	无
15		JUST DONGBAI	40571266	2019/08/23	20类家具	无
16		JUST DONGBAI	40571425	2019/08/23	30类方便食品	无
17		JUST DONGBAI	40568089	2019/08/23	32类啤酒饮料	无
18		JUST DONGBAI	40567393	2019/08/23	31类农林生鲜	无
19		JUST DONGBAI	40554098	2019/08/23	25类服装鞋帽	无
20		DONGBAI YOUPI	31315247	2018/05/31	38类通讯服务	无
21		DONGBAI YOUPI	31309435	2018/05/31	43类餐饮住宿	无



序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
22		<b>东百优品</b>	31301343	2018/05/31	37 类建筑修理	无
23		DONGBAI YOUPIN	31315645	2018/05/31	41 类教育娱乐	无
24		DONGBAI YOUPIN	31312906	2018/05/31	42 类设计研究	无
25		<b>东百优品</b>	31319116	2018/05/31	39 类运输贮藏	无
26		<b>东百优品</b>	31301833	2018/05/31	44 类医疗园艺	无
27		<b>东百优品</b>	31300293	2018/05/31	35 类广告销售	无
28		DONGBAI YOUPIN	31322450	2018/05/31	45 类社会法律	无
29		<b>东百优品</b>	31310557	2018/05/31	42 类设计研究	无
30		DONGBAI YOUPIN	31315261	2018/05/31	39 类运输贮藏	无
31		DONGBAI YOUPIN	31322379	2018/05/31	37 类建筑修理	无
32		DONGBAI YOUPIN	31318342	2018/05/31	36 类金融物管	无
33		<b>东百优品</b>	31321405	2018/05/31	43 类餐饮住宿	无
34		<b>东百优品</b>	31319101	2018/05/31	38 类通讯服务	无
35		<b>东百优品</b>	31321374	2018/05/31	41 类教育娱乐	无
36		<b>东百优品</b>	31301847	2018/05/31	45 类社会法律	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
37		DONGBAI YOUPIN	31310933	2018/05/31	44类医疗园艺	无
38		<b>东百优品</b>	31311660	2018/05/31	36类金融物管	无
39		DONGBAI YOUPIN	31319417	2018/05/31	35类广告销售	无
40		<b>DONGBAI</b>	29362954	2018/02/28	39类运输贮藏	无
41		<b>DONGBAI</b>	29368240	2018/02/28	41类教育娱乐	无
42		<b>DONGBAI</b>	29365111	2018/02/28	35类广告销售	无
43		<b>DONGBAI</b>	29377773	2018/02/28	43类餐饮住宿	无
44		<b>DONGBAI</b>	29372840	2018/02/28	45类社会法律	无
45		<b>DONGBAI</b>	29366673	2018/02/28	37类建筑修理	无
46		<b>DONGBAI</b>	29368252	2018/02/28	44类医疗园艺	无
47		<b>DONGBAI</b>	29370069	2018/02/28	38类通讯服务	无
48		<b>DONGBAI</b>	29374398	2018/02/28	42类设计研究	无
49		<b>DONGBAI</b>	29370062	2018/02/28	36类金融物管	无
50		<b>东百</b>	29355687	2018/02/27	39类运输贮藏	无
51			29356217	2018/02/27	21类日用器具	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
52			29357071	2018/02/27	39 类运输贮藏	无
53		味八闽	29348617	2018/02/27	39 类运输贮藏	无
54		东百	29359296	2018/02/27	45 类社会法律	无
55		东百	29350470	2018/02/27	36 类金融物管	无
56		东百	29349292	2018/02/27	44 类医疗园艺	无
57		东百	29355560	2018/02/27	42 类设计研究	无
58			29348479	2018/02/27	43 类餐饮住宿	无
59		味八闽	29355820	2018/02/27	21 类日用器具	无
60		东百	29348411	2018/02/27	37 类建筑修理	无
61		东百	29352810	2018/02/27	41 类教育娱乐	无
62		东百	29359308	2018/02/27	43 类餐饮住宿	无
63		东百	29348427	2018/02/27	35 类广告销售	无
64		味八闽	29352593	2018/02/27	24 类布料床单	无
65		味八闽	29354045	2018/02/27	43 类餐饮住宿	无
66		东百	29361124	2018/02/27	38 类通讯服务	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
67			29353009	2018/02/27	39 类运输贮藏	无
68			29348493	2018/02/27	24 类布料床单	无
69		东百	25648883	2017/08/02	39 类运输贮藏	无
70			17999064	2015/09/28	37 类建筑修理	无
71		DONGBAI	17999103	2015/09/28	37 类建筑修理	无
72			18001331	2015/09/28	36 类金融物管	无
73		DONGBAI	18001300	2015/09/28	36 类金融物管	无
74		DONGBAI	17999365	2015/09/28	35 类广告销售	无
75			18001374	2015/09/28	36 类金融物管	无
76		东百	17999141	2015/09/28	37 类建筑修理	无
77		东百	17999423	2015/09/28	35 类广告销售	无
78		DONGBAI	18001507	2015/09/28	43 类餐饮住宿	无
79		东百	18001487	2015/09/28	43 类餐饮住宿	无
80			17999069	2015/09/28	37 类建筑修理	无
81		东百	18001266	2015/09/28	36 类金融物管	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
82			17999312	2015/09/28	35 类广告销售	无
83			17999344	2015/09/28	35 类广告销售	无
84		DONGBAI	5938724	2007/03/12	43 类餐饮住宿	无
85		东百 DONGBAI	5938722	2007/03/12	37 类建筑修理	无
86		东百	5938723	2007/03/12	43 类餐饮住宿	无
87		东百 DONGBAI	5938721	2007/03/12	36 类金融物管	无
88			1173891	1997/05/27	35 类广告销售	无
89		福清东百 置业	利桥吉街	60528456	2021/11/12	45 类社会法律
90			54947069	2021/04/06	16 类办公用品	无
91	利桥吉街		54956039	2021/04/06	36 类金融物管	无
92			54954963	2021/04/06	36 类金融物管	无
93	利桥吉街		54947102	2021/04/06	21 类日用器具	无
94			54983003	2021/04/06	38 类通讯服务	无
95	利桥吉街		54950694	2021/04/06	44 类医疗园艺	无
96	利桥吉街		54971903	2021/04/06	16 类办公用品	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
97			54951382	2021/04/06	38 类通讯服务	无
98			54952988	2021/04/06	41 类教育娱乐	无
99			54950715	2021/04/06	44 类医疗园艺	无
100			54976385	2021/04/06	21 类日用器具	无
101	兰州东方 友谊置业		32053620A	2018/07/05	39 类运输贮藏	无
102			32053621	2018/07/05	37 类建筑修理	无
103			32053617	2018/07/05	43 类餐饮住宿	无
104			32053622A	2018/07/05	35 类广告销售	无
105			32053619A	2018/07/05	41 类教育娱乐	无
106	福建东百 坊巷酒店	DONGBAI LANES HOTEL	34961856	2018/11/28	21 类日用器具	无
107		东百坊巷大酒店	34961111	2018/11/28	43 类餐饮住宿	无
108		东百坊巷大酒店	34955655	2018/11/28	21 类日用器具	无
109		DONGBAI LANES HOTEL	34979032	2018/11/28	24 类布料床单	无
110		DONGBAI LANES HOTEL	34961076	2018/11/28	43 类餐饮住宿	无
111		东百坊巷大酒店	34964654	2018/11/28	24 类布料床单	无

序号	权利人	商标名称/图案	注册号	申请日期	核定使用类别	他项权利
112			34955639	2018/11/28	21 类日用器具	无

## 六、同业竞争情况

发行人是一家专注于现代生活消费领域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。公司主营业务主要包括商业零售、仓储物流等。

### （一）发行人与控股股东之间的同业竞争情况

发行人与控股股东之间不存在同业竞争。丰琪投资不单独从事具体业务经营，主要从事商业投资，与发行人不存在同业竞争。

### （二）发行人与控股股东控制的企业之间的同业竞争情况

报告期内，发行人控股股东丰琪投资对外投资的其他企业的基本情况如下：

序号	被投资企业名称	持有出资额情况	设立时间	主营业务
1	嘉兴禹融投资合伙企业（有限合伙）	50.00%	2020/08/14	一般项目：实业投资、股权投资、投资咨询。
2	厦门西堤捌号投资合伙企业（有限合伙）	13.21%	2016/05/25	对第一产业、第二产业、第三产业的投资
3	嘉兴禹成投资合伙企业（有限合伙）	9.99%	2021/10/12	一般项目：实业投资、股权投资、投资咨询。

根据控股股东提供的资料，丰琪投资均为上述有限合伙企业的有限合伙人，未对上述企业形成控制关系。同时，丰琪投资对外投资的有限合伙企业涉及从事投资等业务，与发行人可能存在同业竞争情形的主要为上述有限合伙企业的被投实体企业。截至报告期末，被投实体企业业务主要聚焦于医药科技、新能源、新材料及智能机器人行业领域，与发行人不存在同业竞争。

### （三）发行人与实际控制人及其一致行动人控制的企业之间的同业竞争情况

#### 1、房地产开发业务

根据发行人的股本及演变相关资料，2013年，丰琪投资成为发行人的控股股东，当时，施文义的母亲郑淑芳为发行人的实际控制人。2020年，发行人实际控制人施文义通过继承丰琪投资的100%的股权，成为发行人的实际控制人。

在丰琪投资成为发行人的控股股东前，发行人实际控制人施文义及其配偶施丽钦控制的房地产企业福清兰天房地产开发有限公司、施文义之配偶施丽钦控制的房地产企业福建中联房地产开发集团有限公司及其控股子公司（2014年初至2020年12月，福建中联房地产开发集团有限公司及其控股子公司由施章峰控制；2020年12月至今，福建中联房地产开发集团有限公司及其控股子公司由施丽钦控制）及其控股子公司主要从事住宅类房地产开发业务。因此，为避免与发行人从事的商业地产业务构成同业竞争，发行人的控股股东及实际控制人出具了关于避免同业竞争的承诺，并实际采取了相关有效措施。

##### （1）发行人的房地产开发业务情况

报告期内，发行人新开发的房地产项目均为商业地产项目，不涉及住宅地产项目。发行人合并报表范围内的子公司中开展房地产开发业务的公司共3家，分别为福安东百置业、兰州东百置业、福清东百置业，涉及在建、拟建和已完工的房地产开发项目具体情况如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	项目性质	项目情况
1	福安东百广场	福安东百置业	福建省福安市	大型城市商业广场，包括酒店、百货、SOHO楼、商铺及住宅、车位等。	已完工
2	兰州国际商贸中心	兰州东百置业	甘肃省兰州市	大型城市商业广场，包括酒店、百货、SOHO楼、商铺及写字楼等	除酒店精装修外，其他部分已完工
3	福清东百利桥	福清东百置业	福建省福清市	城市商业综合体，包括商铺、百货、办公楼、SOHO、酒店等。	在建

注：福安东百广场项目部分涉及住宅。福安市东百置业系于2013年9月5日成立，并于2013年10月31日与福安市国土资源局针对福安东百广场项目签署《福安市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。该项目于发行人实际控制人施文义2014年7



月出具避免同业竞争承诺之前即已进行开发、规划，系发行人实际控制人施文义出具避免同业竞争承诺之前及报告期之前的历史存量房地产项目。

## （2）实际控制人及其一致行动人控制的企业房地产开发业务情况

报告期内，发行人实际控制人施文义及其配偶施丽钦控制的福清兰天房地产开发有限公司未实际开展房地产开发业务，无在建房地产项目，其所开发的房地产项目均已于报告期前基本完成去化。

报告期内，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产开发集团有限公司及其控股子公司未新开发房地产项目，仅对报告期之前开发的存量住宅房地产项目进行完工建设和存量销售。

自 2014 年 7 月发行人实际控制人施文义出具避免同业竞争承诺之后，上述房地产企业已逐步减少房地产开发业务。自 2014 年 7 月以来，上述房地产企业新开发的房地产项目仅为 3 个，截至报告期末，该等项目的具体情况如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	项目性质	项目销售情况	截至 2022/09/30 项目去化率
1	中联名城	福清悦融庄置业有限公司、福清顺泰置业有限公司	福建省福清市	住宅 (高层住宅)	尾盘销售	79.05%
2	中联悦城	漳州中联天御置业有限公司	福建省漳州市	住宅 (高层住宅)	尾盘销售	90.00%
3	中联云梯	漳州中联龙江置业有限公司	福建省漳州市	住宅 (高层住宅)	尾盘销售	98.91%

注：去化率=房地产项目合同签约面积/房地产项目可销售面积（上述面积均不包括车位面积）

如上表所示，上述房地产项目均属于住宅类房地产项目，除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外，相关主体未从事商业地产开发。上述住宅类房地产项目一般会配套有部分商业用房，但配套商业面积小，目的是服务于住宅用户的需求，如沿街商铺、幼儿园、游泳池、超市等，配套的商业用房均为对外出售或出租，房地产开发企业自身不经营商业零售业务。报告期内，发行人开发的项目均以商业地产为主，并服务于公司商业零售业务的拓展，即在公司有商业零售业务发展规划的区域，通过城市综合体等模式的探索，构建大型购物中心，寻求新的利润增长点，与福建中联房地产开发集团有限公司及其控股子公司开发的住宅类房地产开发项目在业务性质、提供的产品或服务等方面相

互区分，彼此处于房地产开发项下不同的领域，面向不同的客户、不同的销售及竞争市场，二者之间不存在替代性、竞争性，亦不存在利益冲突。

## 2、酒店业务

报告期内，发行人子公司福建东百坊巷酒店经营福建东百坊巷大酒店及福安市东百酒店管理有限公司经营的福安东百城假日酒店与实际控制人之一致行动人施章峰、施霞控制的福清市兰天大酒店有限公司所经营的福清兰天大酒店在酒店业务上存在一定的重叠，但酒店业务收入在发行人主营业务收入中占比较小。报告期内，发行人酒店业务收入占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
酒店业务收入	4,182.27	4,089.28	3,333.88	1,431.18
占发行人营业收入比例	3.20%	2.16%	1.83%	0.35%

发行人与福清市兰天大酒店有限公司虽然在酒店业务上存在一定的重叠，但酒店业务具有一定的特殊性，其业务辐射范围、客户及销售渠道存在明显的地域性特征。发行人经营的福建东百坊巷大酒店及福安东百城假日酒店位于福建省福州市及福建省福安市，而福清兰天大酒店位于福建省福清市，双方的酒店业务在地域上存在显著差异且不属于同一市场范围内销售的情形，双方业务不存在替代性和竞争性，未构成利益冲突。同时，酒店业务在发行人主营业务中占比较小，上述业务重叠的情况并不会对发行人的利益构成实质性影响，不构成实质性同业竞争。

## 3、供应链管理业务

报告期内，发行人控股子公司曾少量从事供应链管理业务，与实际控制人之一致行动人施章峰、施霞控制的部分企业在企业名称、经营范围方面存在一定程度的重合情况，但供应链管理业务收入在发行人主营业务收入占比较小，上述重合情况并不会对发行人的利益构成实质性影响。报告期内，发行人供应链管理业务收入毛利率及占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
供应链管理业务收入	-	-	253.46	25,074.58
占发行人营业收入比例	-	-	0.14%	6.12%

自 2019 年下半年起，发行人出于战略发展考虑，逐步停止了盈利能力较低的供应链管理业务经营，截至报告期末，发行人与实际控制人之一致行动人施章峰、施霞控制的其他企业在供应链管理业务方面不存在同业竞争。

#### （四）避免同业竞争的措施及其履行情况

为避免同业竞争问题，控股股东、实际控制人及其一致行动人出具的主要承诺函内容如下：

序号	承诺出具主体	承诺出具时间	承诺主要内容
1	丰琪投资	2013年7月	1、丰琪投资保证不利用本公司对东百集团的关联关系从事或参与从事有损东百集团及其中小股东利益的行为。 2、丰琪投资未直接或间接从事与东百集团相同或相似的业务；亦未对任何与东百集团存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。 3、丰琪投资将不直接或间接从事与东百集团业务构成或可能构成同业竞争的活动。 4、无论何种原因，如丰琪投资获得可能与东百集团构成同业竞争的业务机会，丰琪投资将尽最大努力，促使该等业务机会转移给东百集团。若该等业务机会尚不具备转让给东百集团的条件，或因其他原因导致东百集团暂无法取得上述业务机会，东百集团有权选择以书面确认的方式要求丰琪投资或所控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。丰琪投资确认本承诺旨在保障东百集团全体股东之权益而作出；丰琪投资确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。
		2014年6月	1、本公司依照中国法律法规被确认为东百集团控股股东及关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与东百集团构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与东百集团产品相同、相似或可能取代东百集团产品的业务活动，不从事商业零售业务，不进行以商业地产开发为主的房地产项目。 2、本公司如从任何第三方获得的商业机会与东百集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即通知东百集团，并将该商业机会让予东百集团。 3、本公司承诺不利用任何方式从事影响或可能影响东百集团经营、发展的业务或活动。
2	施文义	2014年7月	1、本人依照中国法律法规被确认为东百集团的关联方期间，将不会在中国境内或境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或间接从事或参与任何与东百集团构成竞争的任何业务或活动，不以任何方式从事或参与生产任何与东百集团产品相同、相似或可能取代东百集团产品的业务活动，不从事商业零售业务，不进行以商业地产开发为主的房地产项目； 2、本人如从任何第三方获得的商业机会与东百集团经营的业务有竞

序号	承诺出具主体	承诺出具时间	承诺主要内容
			争或可能有竞争，则本公司将立即通知东百集团，并将该商业机会让予东百集团； 3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响东百集团经营、发展的业务或活动。
		2014年9月	1、本人及本人控制的公司从事住宅地产的开发、投资、建设项目，除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外，未从事以商业地产开发为主的房地产项目，也无计划在未来从事以商业地产开发为主的房地产开发业务。
		2020年9月	2、本人及本人控制的公司投资、开发、建设住宅地产项目中，本人承诺单一开发项目中配套的商业面积将不超过该项目总建筑面积的10%。
3	施章峰	2018年8月	3、本人及本人控制的公司从事住宅房地产开发业务过程中，若存在与东百集团投资、开发、建设的以商业地产为主的房地产业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即通知东百集团，并立即采取措施以避免和东百集团产生有直接利益的冲突，包括但不限于以公允价格转让本人及本人控制的公司持有的权益给东百集团或者转让给无关联关系的第三方、赔偿东百集团的损失等措施。
		2020年9月	

截至本募集说明书签署日，前述承诺正常履行中，发行人控股股东丰琪投资、实际控制人施文义先生及其一致行动人施章峰先生未出现违反前述承诺的情况。

### （五）独立董事关于公司同业竞争情况及避免同业竞争措施的有效性的独立意见

发行人独立董事已基于客观、独立判断的立场，对公司同业竞争情况及避免同业竞争措施的有效性发表意见如下：

“1、公司与其控股股东、实际控制人控制的其他企业不存在对公司构成重大不利影响的同业竞争；

2、公司控股股东、实际控制人已出具关于避免同业竞争的承诺函。目前承诺处于正常履行中，公司控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在实质性违反同业竞争承诺的情形。上述避免同业竞争的措施公允、有效、可执行，能够切实维护上市公司及中小股东的利益。”

## 七、诉讼、仲裁和行政处罚情况

### （一）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司尚未了结的单笔涉诉标的金

额在 1,000 万元以上，或虽未达到前述金额，但对发行人及其子公司的财务状况、经营业绩、商誉和业务活动等可能产生重大影响的重大诉讼、仲裁包括：

### 1、中铁建工集团有限公司与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷

2020 年 7 月，兰州东方友谊置业收到甘肃省兰州市中级人民法院（2020）甘 01 民初 372 号《应诉通知书》等相关文件，中铁建工因与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷向法院提起诉讼。中铁建工请求兰州东方友谊置业支付欠付工程款 30,610 万元、欠付工程进度款利息 1,000 万元，资金占用费 2,202 万元等，合计 33,812 万元。

根据甘肃省兰州市中级人民法院于 2020 年 5 月 29 日出具的《民事裁定书》（（2020）甘 01 民初 372 号）、于 2020 年 7 月 3 日出具的《协助执行通知书（稿）》（（2020）甘 01 执保 281 号），法院查封兰州东方友谊置业名下位于兰州市七里河区建兰路街道西津西路 16 号 8 层 001 室房屋建筑面积约 1.31 万平方米，冻结兰州东方友谊置业部分银行账户资金合计 52.49 万元。2020 年 11 月，兰州市中级人民法院首次开庭审理本案。上述银行账户于 2021 年 1 月解除冻结。

根据甘肃省兰州市中级人民法院于 2022 年 8 月 22 日出具的《民事裁定书》（（2020）甘 01 民初 372 号之三），因原被查封的房屋实地发生了施工变更，法院解除对兰州东方友谊置业名下位于兰州市七里河区建兰路街道西津西路 16 号 8 层 001 室（实为 7 层 701 室）的查封，重新查封兰州东方友谊置业名下位于兰州市七里河区建兰路街道西津西路 16 号 7001 至 7013 室的房屋，房屋建筑面积约为 1.26 万平方米。

根据甘肃省兰州市中级人民法院委托的兰州中瑞工程造价咨询有限公司出具的《工程造价鉴定意见书》（兰中瑞价字（2021）108 号），经核算及鉴定，涉诉案件项目工程造价为 127,353.46 万元，低于合同总价款 136,179.01 万元。发行人已于以前年度对中铁建工的总包成本计提 139,574.20 万元，并已累计支付工程款 120,384.76 万元，中铁建工诉讼请求总包成本与发行人已计提总包成本差额为 14,622.56 万元，占发行人最近一年经审计净资产 3.63%，比例较低，故未来的判决结果预计不会对发行人的正常经营、财务状况、盈利能力、持续经营产生重大不利影响。

此外，被查封房屋部分权利虽然受限，但查封期间相关房屋仍可正常经营使用。针对上述案件，发行人已根据《上海证券交易所股票上市规则》在定期报告或临时公告中对案件情况进行了信息披露，并通过临时公告方式提示相关风险。同时，该诉讼事项不涉及发行人核心专利、商标、技术、主要产品等。

因此，上述未决诉讼纠纷不会对发行人的生产经营、财务状况构成重大不利影响，不属于《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条所列不得向特定对象发行股票的情形，对本次发行不构成法律障碍。

截至本募集说明书签署日，甘肃省兰州市中级人民法院未就该案进行判决。

## **2、北京环博达物流有限公司诉均豪北区不动产管理（北京）有限公司、均豪不动产管理（集团）股份有限公司租赁合同纠纷**

2022年，北京环博达物流有限公司以均豪北区不动产管理（北京）有限公司、均豪不动产管理（集团）股份有限公司为被告，向北京市大兴区人民法院提起诉讼，请求判令解除租赁合同，均豪北区不动产管理（北京）有限公司自合同解除之日起15个工作日内腾空并返还租赁物，北京环博达物流有限公司不予返还租赁保证金696,879.41元。同时，请求判令均豪北区不动产管理（北京）有限公司向北京环博达物流有限公司支付租金6,877,913.42元，综合管理服务费用208,491.05元，按照24,772.63元/天标准支付租赁物占用费，支付滞纳金821,395.08元，赔偿损失4,533,391.53元，并承担北京环博达物流有限公司为主张权利支付的律师代理费60,000元。受理费、保全费、保险保函费由均豪北区不动产管理（北京）有限公司承担，以上共计13,198,070.49元。同时，请求判令均豪不动产管理（集团）股份有限公司对以上标的金额承担连带责任。

2022年9月5日，北京市大兴区人民法院作出“（2022）京0115民初14908号”《民事裁定书》，裁定冻结被申请人均豪北区不动产管理（北京）有限公司的银行存款13,198,070.49元。

截至本募集说明书签署日，北京市大兴区人民法院未最终裁决。

### **（二）行政处罚情况**

报告期内，发行人及其控股子公司存在罚款金额1万元以上的行政处罚如下：

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚事由	整改情况	是否为重大处罚及相关论述
1	兰州东方友谊置业有限公司	兰州市自然资源局	2021年3月11日	违法建设罚款人民币1,891,020元	已缴纳罚款，已整改	<p>否，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”。本次罚款金额为按照 5%标准确定，发行人建设项目未被要求限期拆除、没收实物或者违法收入，相关规定或处罚决定也未认定该等行为属于情节严重的重大违法行为。同时，相关违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。</p> <p>根据兰州市自然资源局于 2022 年 12 月 22 日出具的“兰资函[2022]905 号”《兰州市自然资源局证明》：“2021 年 3 月 15 日因兰州东方友谊置业有限公司未按规划内容进行建设，由我局下发《建设行政处罚决定书》（兰规罚决（2021）第 002 号）。该公司已按处罚决定整改到位。”同时，本次行政处罚所涉的公寓式办公楼、东方购物中心均已办理完毕竣工验收手续，所涉的酒店拟在精装修完成后办理竣工验收手续，相关不利影响已经消除，不存在现实或可预见的影响发行人持续经营能力的重大不利变化。</p>
2	兰州东方友谊置业有限公司	国家税务总局兰州市税务局稽查局	2021年11月30日	未按规定代扣代收税款罚款人民币72,933.40元	已缴纳罚款，已整改	<p>否，根据《行政处罚法》第十七条、《税收征收管理法》第六十九条的规定，扣缴义务人应扣未扣、应收而不收税款的，由税务机关向纳税人追缴税款，对扣缴义务人处应扣未扣、应收未收税款百分之五十以上三倍以下的罚款。本次罚款被处以应扣未扣、应收未收税款百分之五十的罚款，属于该法定幅度范围内最低档次的处罚，且处罚决定未认定该行为属于情节严重的违法行为。</p>

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚事由	整改情况	是否为重大处罚及相关论述
3	福州东百永丰商业广场有限公司	福州市台江区消防救援大队	2021年1月18日	堵塞消防通道罚款人民币18,500元	已缴纳罚款，已整改	否，根据《消防行政处罚裁量导则》第九条，根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，将法定罚款幅度按照 0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。本次罚款幅度位于 30%-70%区间，不属于情节严重的行政处罚。
4	福建东百元洪购物广场有限公司	福州市台江区消防救援大队	2021年1月18日	拆除防火分隔设施罚款人民币18,500元	已缴纳罚款，已整改	否，根据《消防行政处罚裁量导则》第九条，根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，将法定罚款幅度按照 0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。本次罚款幅度位于 30%-70%区间，不属于情节严重的行政处罚。
5	福安市东百置业有限公司	国家税务总局宁德市税务局第二稽查局	2022年1月27日	未按规定代扣代收税款罚款人民币181,126.92元	已缴纳罚款，已整改	否，根据《福建省税务行政处罚裁量基准》，东百置业违法情节为“在税务机关作出税务行政处罚决定前积极配合检查且主动预补缴的税款达到不缴或者少缴税款 30%以上”，处罚基准为“不缴或者少缴税款 50%以上 1 倍以下罚款”，对应“较轻”违法程度，不属于情节严重的行政处罚。
6	北京环博达物流有限公司	北京经济技术开发区消防支队	2019年9月22日	消防设施器材未保持完好有效罚款人民币20,000元	已缴纳罚款，已整改	否，根据《消防行政处罚裁量导则》第九条，根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，将法定罚款幅度按照 0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。本次罚款幅度位于 30%-70%区间，不属于情节严重的行政处罚。



序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚事由	整改情况	是否为重大处罚及相关论述
7	福建东百物业管理有限公司福安分公司	福安市消防救援大队	2021年3月24日	消防设施未保持完好有效罚款人民币 11,750 元	已缴纳罚款，已整改	否，根据《消防行政处罚裁量导则》第九条，根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，可将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次。同时，将法定罚款幅度按照 0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。本次罚款幅度位于 0%-30%区间，不属于情节严重的行政处罚。
8	福建缘北建设工程有限公司	福安市城市管理局	2020年1月8日	未按建设工程规划许可证进行建设罚款人民币 64,093.08 元	已缴纳罚款，已整改	否，根据彼时有效的《福建省建设厅行政处罚自由裁量权标准（试行）》规定，缘北建设违法行为属于未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，由主管部门责令停止建设，限期改正，处建设工程造价百分之十的罚款，属于一般情形，不属于情节严重的行政处罚。
9	福建缘北建设工程有限公司	福安市城市管理局	2022年2月10日	未取得建筑工程施工许可证擅自进行装饰装修工程建设罚款人民币 48,500 元	已缴纳罚款，已整改	否，根据《福建省住房和城乡建设系统行政处罚裁量权基准（2021年版）》规定，缘北建设违法行为属于在施工初期或地基基础施工阶段还未取得施工许可证或者开工报告的，由主管部门责令停止建设，限期改正，处工程合同价款 1%以上 1.3%以下的罚款，属于“轻微”，不属于情节严重的行政处罚。

### （三）发行人董事、监事、高级管理人员诉讼情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员不存在重大诉讼或仲裁事项，不存在涉及刑事诉讼的情况。

### （四）其他事项

通过裁判文书网、中国执行信息公开网等网络检索，截至本募集说明书签署日，最近三年控股股东丰琪投资、实际控制人施文义不存在严重损害公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；公司最近三年不存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为；公司现任董事、监事和高级管理人员最近三年未受到中国证监会行政处罚，最近一年未受到证券交易所公开谴责；公司或者公司现任董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形。

## 八、财务性投资相关情况

### （一）关于财务性投资及类金融业务的认定标准

#### 1、财务性投资

中国证监会《注册管理办法》规定：“除金融类企业外，最近一期末不存在金额较大的财务性投资。”

中国证监会《证券期货法律适用意见 18 号》规定：

“（一）财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资或产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

（二）围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

（三）上市公司及其子公司参股类金融公司的，适用本条要求；经营类金融业务的不适用本条，经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

（四）基于历史原因，通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资，不纳入财务性投资计算口径。

（五）金额较大是指，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。

（六）本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前新投入和拟投入的财务性投资金额应当从本次募集资金总额中扣除。投入是指支付投资资金、披露投资意向或者签订投资协议等。

（七）发行人应当结合前述情况，准确披露截至最近一期末不存在金额较大的财务性投资的基本情况。”

## **2、类金融业务**

根据《监管规则适用指引——发行类第 7 号》相关规定，除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。

### **（二）自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司新投入和拟投入的财务性投资（含类金融业务）情况**

#### **1、投资类金融业务**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在投资融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等类金融业务的情形，亦无拟投资类金融业务的计划。本次募集资金不存在直接或变相用于类金融业务的情形。

#### **2、非金融企业投资金融业务**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在对金融业务投资的情况。

#### **3、与公司主营业务无关的股权投资**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在

与主营业务无关的股权投资。

#### 4、投资或设立产业基金、并购基金

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不涉及投资或设立的产业基金、并购基金。

#### 5、拆借资金

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在借予他人款项的情形，亦无拟借予他人款项的计划。

#### 6、委托贷款

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在委托贷款的情形，亦无拟实施委托贷款的计划。

#### 7、购买收益波动大且风险较高的金融产品

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形。

#### 8、拟实施的财务性投资情况

自本次发行董事会决议日前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在拟实施财务性投资的相关安排。

综上所述，自本次发行相关董事会前六个月至今，公司不存在已实施或拟实施的财务性投资或类金融业务的情况。

### **（三）是否存在最近一期末持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资（包括类金融业务）的情形**

截至 2022 年 9 月 30 日，公司财务性投资规模为 843.49 万元，占 2022 年 9 月 30 日公司归属于母公司所有者权益的 0.24%，未超过 30%。公司财务报表存在的可能与财务性投资相关项目情况列示如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	是否包含财务性投资
1	货币资金	27,127.30	否

序号	项目	账面价值	是否包含财务性投资
2	其他应收款	22,513.74	否
3	一年内到期的非流动资产	3,526.10	否
4	其他流动资产	7,135.89	否
5	其他非流动金融资产	1,080.39	是
6	长期应收款	21,038.74	否
7	长期股权投资	28,299.72	否
8	其他非流动资产	15,389.08	否

### 1、货币资金

截至 2022 年 9 月 30 日，公司货币资金账面价值 27,127.30 万元，主要为库存现金、银行存款、其他货币资金（银行承兑汇票保证金、保函保证金等），不属于财务性投资或类金融业务。

### 2、其他应收款

截至 2022 年 9 月 30 日，公司其他应收款账面价值 22,513.74 万元，主要为兰州七里河拆迁安置指挥部代垫款、押金或保证金、待收股权转让、备用金及代垫社保、公积金等，不属于财务性投资或类金融业务。

### 3、一年内到期的非流动资产

截至 2022 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动资产账面价值 3,526.10 万元，为公司商业转租赁业务对应的一年内到期的应收融资租赁款，不属于财务性投资或类金融业务。

### 4、其他流动资产

截至 2022 年 9 月 30 日，公司其他流动资产账面价值 7,135.89 万元，主要为地产项目商品房预售款预征税费、待抵扣增值税进项税等，不属于财务性投资或类金融业务。

### 5、其他非流动金融资产

截至 2022 年 9 月 30 日，公司的其他非流动金融资产的账面价值为 1,080.39 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	投资项目	被投资项目的 主营业务	与公司业 务的协同	账面价值	是否界定 为财务性 投资
1	天津汇禾海河投资管理合伙企业（有限合伙）	产业基金	是	98.22	否
2	天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙）	产业基金	是	138.68	否
3	福建海峡银行股份有限公司	金融机构	否	843.49	是
4	江苏高能时代在线股份有限公司（原江苏炎黄在线股份有限公司）	移动增值业务及互联网娱乐版权内容分销业务	否	-	否
<b>合计</b>				<b>1,080.39</b>	

（1）天津汇禾海河投资管理合伙企业（有限合伙）、天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙）

公司设立或投资各类产业基金、并购基金的金额合计 236.90 万元，系公司于 2019 年 3 月投资天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业和天津汇禾海河投资管理合伙企业形成的。该投资与公司仓储物流业务存在协同关系，可充分发挥合作各方优势，整合各方资源。公司通过产业基金投资上下游标的企业可快速获取仓储物流资源及信息，结合公司战略进行有效部署，提高公司仓储物流管理水平；同时本次合作短期内对公司经营不产生实质性影响，但通过引入更多合作伙伴，深入供应链服务，有利于公司形成仓储物流领域差异化竞争优势，实现业务的升级转型，进一步提升公司整体竞争力，符合公司主营业务和战略发展方向，不界定为财务性投资或类金融业务。

（2）福建海峡银行股份有限公司

公司对福建海峡银行股份有限公司的股权投资账面价值 843.49 万元，与公司目前主营业务无明显协同，因此将该项股权投资界定为财务性投资，不属于类金融业务，该非主营业务相关投资非本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前新投入。

（3）江苏高能时代在线股份有限公司

江苏高能时代在线股份有限公司（曾用名：江苏炎黄在线股份有限公司、常州金狮股份有限公司），主营业务为自行车生产制造。该公司系公司与其他国

有百货商店企业于 1994 年前共同投资，并于 1998 年 5 月上市。2013 年 3 月，该公司因经营不善连续亏损退市，退市后公司对其投资难以清退。该投资基于历史原因形成且投资与公司当时主营业务相关，因此不界定为财务性投资或类金融业务。

## 6、长期应收款

截至 2022 年 9 月 30 日，公司长期应收款账面价值 21,038.74 万元，为公司商业转租赁业务对应的一年以上应收融资租赁款，不属于财务性投资或类金融业务。

## 7、长期股权投资

截至 2022 年 9 月 30 日，公司长期股权投资账面价值 28,299.72 万元，主要包括仓储物流业务及供应链管理业务，均为公司仓储物流主营业务或与仓储物流主营业务高度相关的投资，不属于财务性投资或类金融业务。长期股权投资的具体情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位	被投资项目的 主营业务	与公司业务关系	账面价值
佛山睿优仓储有限公司	仓储服务	与公司仓储物流主 营业务直接相关	7,325.59
天津兴建供应链管理有限公司	供应链管理		9,357.99
成都欣嘉物流有限公司	物流服务		4,710.26
佛山睿信物流管理有限公司	物流服务		6,905.88
合计			<b>28,299.72</b>

## 8、其他非流动资产

截至 2022 年 9 月 30 日，公司其他非流动资产账面价值 15,389.08 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
一年以上增值税待抵扣进项税额	12,624.03
一年以上土地待抵扣增值税	1,985.93
物流项目预付工程款	543.12
预付土地意向金	236.00
合计	<b>15,389.08</b>

其中，一年以上增值税待抵扣进项税额主要系公司商业房地产业务和仓储物流业务子公司的留抵税额。公司的一年以上土地待抵扣增值税、一年以上增值税待抵扣进项税额、物流项目预付工程款及预付土地意向金均与主营业务相关，不属于财务性投资或类金融业务。

## 九、重大资产重组情况

报告期内，公司不存在重大资产重组的情况。

## 十、境外经营情况

截至2022年9月末，发行人在境外设立有一家子公司，基本情况如下：

公司名称	东百控股（集团）有限公司
公司地址	RM 1607 TREND CTR 29-31 CHEUNG LEE ST CHAI WAN HONG KONG
公司编号	2973859
成立日期	2020年9月2日
股权结构	发行人持有100%股权

截至本募集说明书签署日，东百控股自设立至今未实际开展经营活动。

东百控股设立时，因发行人具体经办人员对当时适用的境内企业境外投资相关法律法规理解不足，且东百控股自设立至今未实际开展经营活动，因此未及时办理国家发改委、商务部门的相关手续。根据《企业境外投资管理办法》及《福建省境外投资项目备案管理办法》的相关规定，境外投资不涉及敏感国家和地区、敏感行业且投资额在3亿美元以下，由公司向福建省发展和改革委员会办理备案手续；根据《境外投资管理办法》，境外投资不涉及敏感国家和地区、敏感行业的，实行备案管理，由公司向福建省商务厅办理备案手续。

为解决上述境外投资商务、发改部门备案不及时的问题，东百集团已向福建省发改委和福建省商务厅申请补办备案手续，并已取得福建省商务厅于2023年1月18日颁发的N3500202300008号《企业境外投资证书》及福建省发改委于2023年2月20日下发的闽发改外经备（2023）11号《境外投资项目备案通知书》。同时，因发行人尚未对东百控股实际出资，因此暂无需办理相关外汇手续。

经查询福建省发展和改革委员会官网、福建省商务厅官网、国家外汇管理



局官网、信用中国、国家企业信用信息公示系统等公开信息以及发行人的说明，发行人报告期内不存在因上述境外投资程序瑕疵而受到国家发改委、商务部门的行政处罚，亦未被责令中止或停止实施上述境外投资项目。综上，上述境外投资程序瑕疵不会对发行人持续经营产生重大不利影响。

## 第二节 本次证券发行概要

### 一、本次发行的背景和目的

#### （一）本次向特定对象发行的背景

##### 1、核心空间资源和精细化商业管理能力将构建差异化竞争壁垒

根据中国连锁经营协会统计数据，我国人均享有百货及购物中心面积已接近日本、欧美发达国家水平，我国商业零售行业已处于成熟期阶段，拥有核心空间资源的商业资产往往能够为商业经营提供更好的土壤，城市核心区域内的商业通常比非核心区域商业享有更多流量红利、在经营上具备先天优势。在城市核心区域，强大的客流将会成为招商的重要抓手，丰富的品牌和多元的消费供给，能够进一步强化商业引流能力，最终实现客户和品牌双轮驱动的马太效应。地段核心、建造和设计标准高、运营能力强的城市核心区域商业资产预计在未来能够赢得更高的回报率。

此外，随着我国居民消费升级，消费者购物时更加注重感官体验和精神层面的满足感，我国线下购物中心以布局“体验式业态”为切入点，丰富不同业态的内容组合，打造以消费者为导向的新模式。内容为王的时代，对购物中心的商业管理能力提出了更高的要求。目前，商业管理已经发展成为数智化引领的精细化管理行业。行业参与者需要从商场选址、动线设计、空间设计等方面，发掘品牌潜能、赋能商户经营；从顾客画像、消费行为、会员结构等方面，匹配并深入挖掘用户需求，提升顾客转化率、复购率，从而为商户和消费者创造价值，并最终提高租赁比例，缩短空置期，提高业主收益率。

因此，拥有核心空间资源，具备精细化商业管理能力，将有利于行业参与者构建差异化竞争壁垒。

##### 2、电商及制造业升级支撑物流仓储需求，高标仓市场供给目前仍存缺口

近年来，随着居民消费升级和电商发展，物流行业发展迅速。2021 年全国社会消费品零售总额 44.08 万亿元，同比增长 12.5%，其中实物商品网上零售额 10.80 万亿元，占比 24.5%，实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比重不

断上升，互联网电商及新零售的高速发展进一步加快物流仓储需求的增长。未来，随着中国新能源汽车、工业机器人、集成电路制造业的进一步升级，交通基础设施的进一步完善，以及京津冀、长三角、大湾区等城市群的发展，伴随一线城市的物流需求外溢催生出区域级物流枢纽城市，区域配送需求将不断扩张。同时，近年来相关政府部门相继出台了《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》《国家物流枢纽网络建设实施方案（2021-2025年）》等政策，鼓励国家物流枢纽、现代物流园区的发展，并且不断推进物流仓储行业降本增效，整合资源，促进物流仓储行业规模化、信息化、一体化发展。在以上产业升级和政策加码的背景下，将会进一步刺激对高标仓的需求。

高标仓能够满足安全仓储、最大化空间利用及高效运行等现代物流的操作要求。相对于普通仓，高标仓具有附带坡道、单层高、承载力强、立柱间距宽、消防等级高等优势，能够大幅提升单位面积的存储货量、缩短分拣货物时间，从而降低单位仓储成本，提升运营效率。根据上海艾瑞市场咨询股份有限公司报告，高标仓空间使用效率是普通仓的3倍左右。根据中国仓储协会调研，以20年为测算期间，使用高标仓比使用普通仓的投入成本降低约20%，并极大提高了物流运转效率，深受消费、高端制造等行业青睐。

根据世邦魏理仕集团公司统计，自2020年下半年以来，国内16个主要城市的高标仓净吸纳连续四个季度突破100万平方米，累计540万平方米，空置率从此前的15.8%连续四个季度下降至14.2%。目前我国高标仓面积约8,000万平方米，由于土地供应紧张、仓储行业成熟度有限、非高标仓升级改造难度大等原因，缺口仍有7,000万平方米左右，与世界平均水平相比存在明显差距。

### **3、公募 REITs 为仓储物流资产引入长期流动性，仓储物流类 REITs 经营及市场表现良好**

2020年4月，中国证监会、国家发改委发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，标志着境内基础设施领域公募试点正式起步。2021年6月，沪深交易所首批9只基础设施公募REITs产品正式上市。

基础设施公募REITs以权益型融资产品为主，具有流动性强、管理模式偏

主动、强制分红比例等特点，有助于投资者及开发商对仓储物流行业的关注度进一步提升；同时，公募 REITs 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，并逐步建立“募投管退”的资产管理能力，为基础设施资产提供了更多元更灵活的退出渠道。

2021年，国家发改委再次发文《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，仓储物流基础设施行业被列为试点行业之一。根据14只公募 REITs 2022年三季报数据，整体运营稳健，仓储物流类 REITs 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）本次向特定对象发行的目的

### 1、商业零售方面，依托自身标杆商业，综合提升公司商业运营管理能力

公司目前已成功打造了东百中心、兰州中心等标杆商业案例，分别位于福州、兰州两个省会城市的核心地段，毗邻中国十大历史文化名街三坊七巷以及我国最早成立的综合性地志博物馆之一的甘肃省博物馆，有利于公司的门店与当地流量结合，发挥自身最大优势，做大公司影响力。

根据公司商业零售业务的经营计划，公司将主要从以下三个方面综合提升公司商业运营管理能力：首先，在体验式消费成为主流的业态背景下，公司将持续投入资金推进存量门店的迭代升级，打造全景化生活空间，通过打造“场景式消费”、“线下交互式体验”空间，升级会员体系，把握年轻消费引力，以需求为核心丰富消费体验，进一步提升存量商业价值；同时，在线上线下全渠道经营的背景下，公司将积极深化会员数字化、商品数字化、导购数字化建设，通过线上线下融合发展，全时全域深度运营，扩大服务区域及时段，提升服务价值，实现零售与服务深度融合，构建个性化智慧服务体系；此外，公司将积极拓展商业轻资产管理项目，在轻资产项目模型持续优化的基础上，专业化赋能，强化轻资产商管业务，全面进阶成为更具专业化、复合化的核心团队。

本次发行后，公司资金实力进一步增强，将有利于夯实公司发展基础、提升运营管理能力、提高数字化水平，为业务储备和拓展提供更充分保障，综合提升公司商业运营管理能力，巩固公司在行业内的竞争优势。

## 2、仓储物流方面，持续推进轻资产战略，强化项目精细化管理能力

根据公司仓储物流业务的经营计划，公司将主要从以下几个方面保证业务高质量发展：首先，公司将坚持“投-建-招-退-管”的轻资产运作模式，推进与国内外产业基金、各类金融机构合作，稳步推进项目拓展；同时，公司将持续强化自身工程管控能力和招商能力等精细化项目管理能力；此外，公司将积极推进自身数字化物业管理能力的建设，适时引进园区智能管理设施，提升客户满意度的同时，挖掘园区潜能，以提高运营能力。

为实施以上经营计划，形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络、打造公司强大的精细化项目管理能力和数字化物业管理能力，公司预计将产生较大的营运资金需求。本次发行后，公司资金实力进一步增强，有助于公司仓储物流业务战略规划的实施。

## 3、拓宽融资渠道，优化公司资本结构，为公司可持续发展提供有力保障

目前，公司融资主要以银行贷款为主，截至 2022 年 9 月 30 日，公司的资产负债率为 71.33%。未来，随着公司各项业务的拓展，单纯依靠债务融资方式不能较好地满足公司业务长期发展的资金需求。本次发行将充分发挥上市公司股权融资功能，拓宽融资渠道，优化公司资本结构。本次募集资金到位后，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司可持续发展提供有力保障。

## 4、控股股东认购有助于彰显对公司未来发展的信心，向市场传递积极信号

公司控股股东丰琪投资全额认购本次发行股票，体现了控股股东大力支持公司发展的决心和对公司未来发展前景的坚定信心，为公司战略目标的实施及经营业务产业布局奠定良好的基础；同时，也彰显了控股股东对公司价值的认可，有利于向市场以及中小股东传递积极信号，保护全体股东利益，树立公司良好的市场形象。

## 二、发行对象及与发行人的关系

### （一）发行对象

本次发行的特定对象为公司控股股东丰琪投资，丰琪投资将以人民币现金

方式认购本次发行的股票。

## （二）发行对象与公司的关系

截至 2022 年 9 月 30 日，丰琪投资直接持有公司 53.30%的股份，系发行人控股股东。

## 三、本次向特定对象发行方案概要

### （一）发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

### （二）发行方式和发行时间

本次发行采用向特定对象发行股票的方式，在上海证券交易所出具审核意见，并报中国证监会取得予以注册的决定后由公司在规定有效期内选择适当时机发行。

### （三）认购方式

本次发行的发行对象拟以现金方式全额认购本次发行的股票。

### （四）定价基准日、定价原则及发行价格

本次发行的定价基准日为公司第十届董事会第二十三次会议决议公告日。本次发行的发行价格为 3.28 元/股，不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前二十个交易日股票交易均价=定价基准日前二十个交易日股票交易总额/定价基准日前二十个交易日股票交易总量）。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息/现金分红、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行的发行价格将作相应调整，调整方式如下：

派息/现金分红： $P1=P0-D$

送股或资本公积金转增股本： $P1=P0/(1+N)$

两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+N)$

其中： $P0$  为调整前发行价格， $D$  为每股派息， $N$  为每股送股或转增股本数， $P1$  为调整后发行价格。

在定价基准日至发行日期间，如中国证监会、上交所等监管机构对发行价格进行政策调整的，则本次发行的发行价格将作相应调整。

### **（五）发行对象**

本次发行的发行对象为丰琪投资，共 1 名特定对象，符合中国证监会、上交所等证券监管部门规定的不超过三十五名发行对象的规定。

### **（六）发行数量**

本次发行股票数量不超过 202,743,900 股（含本数），未超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会同意注册的股票数量为准，丰琪投资拟以现金方式全部认购。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，则本次发行股票数量将作相应调整。

### **（七）募集资金金额及用途**

本次发行拟募集资金总额为不超过人民币 66,500.00 万元（含本数），在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。

### **（八）限售期**

丰琪投资通过本次发行认购的股票自发行结束之日起 18 个月内不得转让。

若后续相关法律、法规、证券监管部门规范性文件发生变更的，则限售期相应调整。

本次发行结束后，发行对象所认购的公司股份因送股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述限售安排。限售期满后，该等股份的解锁及减持将按中国证监会及上交所的有关规定执行。

### **（九）上市地点**

本次发行的股票在限售期届满后，将在上海证券交易所上市交易。

### **（十）本次发行前滚存利润的安排**

本次发行完成后，由公司新老股东共享本次发行前滚存的未分配利润。

### **（十一）本次发行的决议有效期**

本次发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起 12 个月。若国家法律、法规对向特定对象发行股票有新的规定，公司将按新的规定对本次发行进行相应调整。

## **四、本次募集资金金额及投向**

本次发行拟募集资金总额为不超过人民币 66,500.00 万元（含本数），在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。

## **五、本次发行是否构成关联交易**

本次发行对象丰琪投资系公司控股股东，为公司关联方。因此，本次向特定对象发行构成关联交易。

公司独立董事已对本次发行涉及关联交易事项发表了明确同意的事前认可意见和独立意见。在公司董事会审议本次发行涉及的相关关联交易议案时，关联董事进行了回避表决，由非关联董事表决通过。在公司股东大会表决本次发行相关议案时，关联股东已回避表决。

## **六、本次发行是否将导致公司控制权发生变化**

截至 2022 年 9 月 30 日，公司控股股东丰琪投资直接持有公司 53.30% 的股份，丰琪投资及其一致行动人合计持有公司 62.98% 的股份。施文义先生直接持有丰琪投资 100% 股权，系公司实际控制人。

本次发行完成后，丰琪投资持股比例将会上升，仍为公司控股股东，施文义先生仍为公司实际控制人，不会导致公司控制权发生变化。

## **七、本次发行方案取得批准的情况及尚需呈报批准的程序**

### **（一）已履行的批准程序**

本次向特定对象发行股票方案已经公司第十届董事会第二十三次会议、第十届董事会第二十五次会议及 2022 年第一次临时股东大会、2023 年第一次临时股东大会审议通过。



## （二）尚需履行的批准程序

根据有关法律法规规定，本次向特定对象发行尚需经过上海证券交易所审核通过，并经中国证监会同意注册。

## 八、本次发行符合“理性融资、合理确定融资规模”的依据

公司本次发行募集资金总额为不超过 66,500.00 万元，在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。本次发行股票数量为不超过 202,743,900 股，未超过本次发行前公司总股本的 30%，融资规模符合中国证监会《证券期货法律适用意见第 18 号》第四条中“上市公司申请向特定对象发行股票的，拟发行的股份数量原则上不得超过本次发行前总股本的百分之三十”的规定。

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《福建东百集团股份有限公司关于 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的鉴证报告》（闽华兴所（2020）审核字 A-006 号），截至 2019 年 12 月 31 日，公司 2015 年非公开发行募集资金已使用完毕，融资间隔符合中国证监会《证券期货法律适用意见第 18 号》第四条中“上市公司申请增发、配股、向特定对象发行股票的，本次发行董事会决议日距离前次募集资金到位日原则上不得少于十八个月。前次募集资金基本使用完毕或者募集资金投向未发生变更且按计划投入的，相应间隔原则上不得少于六个月”的规定。

综上，公司本次发行符合《上市公司证券发行注册管理办法》第四十条上市公司应当“理性融资，合理确定融资规模”的规定。

## 第三节 发行对象及附条件生效的认购合同情况

### 一、发行对象情况

#### （一）发行对象基本情况

截至本募集说明书签署日，丰琪投资的基本情况如下：

名称	福建丰琪投资有限公司
注册地址	福州市仓山区建新镇闽江大道90号滨江丽景临江园4号01店面
法定代表人	施霞
注册资本	42,000万元人民币
统一社会信用代码	91350100691933968L
成立日期	2009年7月24日
营业期限	2009年7月24日至2029年7月23日
经营范围	一般经营项目：对商业的投资
目前股权结构	施文义持股100%

#### （二）股权及控制关系

截至本募集说明书签署日，施文义先生持有丰琪投资 100%股份，为丰琪投资控股股东及实际控制人。

#### （三）前十二个月内发行对象及其控股股东、实际控制人与上市公司之间的重大交易情况

截至本募集说明书签署日前十二个月内发行对象及其控股股东、实际控制人与上市公司之间不存在重大交易。

#### （四）认购对象的认购资金来源

本次向特定发行股票发行认购对象丰琪投资认购资金来源为自有或自筹资金，不存在认购资金来源于股权质押的情形，本次发行完成后，不导致控股股东、实际控制人存在高比例质押的风险。不存在认购对象对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用发行人及其关联方资金用于本次认购的情形，不存在发行人及其控股股东或实际控制人、主要股东直接或通过其利益相关方向认购对象提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的情形。

## （五）发行对象所出具的关于认购对象及其认购资金来源的承诺

2023年2月22日，本次发行对象丰琪投资出具《关于认购对象及其认购资金来源的承诺函》，作出如下承诺：

“一、本次发行认购资金为本公司自有或自筹资金，资金来源符合相关法律法规的规定和中国证监会等主管部门的要求，不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接或间接使用东百集团及其关联方（丰琪投资、丰琪投资的实际控制人及其控制的除东百集团及其子公司以外的其他企业除外）资金用于本次认购的情形，不存在东百集团直接或通过其利益相关方向丰琪投资提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的情形。

二、本公司不存在以下情形：

（一）法律法规规定禁止持股；

（二）本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员等违规持股；

（三）不当利益输送。

三、本公司资产状况良好，能够足额、及时支付认购东百集团本次发行的股票。

四、本公司自愿作出上述承诺，并愿意接受本承诺函的约束。若违反上述承诺给东百集团和其他投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。”

## 二、附条件生效的股份认购协议及补充协议内容摘要

2022年12月5日，东百集团（甲方）与丰琪投资（乙方）签订了《附生效条件的股份认购协议》；2023年2月22日，鉴于《上市公司证券发行注册管理办法》等新规颁布实施，东百集团（甲方）与丰琪投资（乙方）签订了补充协议。主要内容摘要如下：

### （一）协议主体和签订时间

甲方（发行人）：福建东百集团股份有限公司

乙方（认购人）：福建丰琪投资有限公司

签订时间：2022年12月5日

补充协议签订时间：2023年2月22日

## （二）认购方式

乙方以现金方式认购甲方本次发行的股票。

## （三）认购价格

甲方本次发行的定价基准日为甲方第十届董事会第二十三次会议决议公告日。本次向乙方发行股票的价格为人民币 3.28 元/股，不低于本次发行定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量）。

若甲方股票在定价基准日至发行日期间发生派息/现金分红、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行的发行价格将作相应调整，调整方式如下：

派息/现金分红： $P1=P0-D$

送股或资本公积金转增股本： $P1=P0/(1+N)$

两项同时进行： $P1=(P0-D)/(1+N)$

其中： $P0$  为调整前发行价格， $D$  为每股派息， $N$  为每股送股或转增股本数， $P1$  为调整后发行价格。

在定价基准日至发行日期间，如中国证监会、上交所等监管机构对发行价格进行政策调整的，则本次发行的发行价格将作相应调整。

## （四）认购数量及认购金额

本次发行股票数量不超过 202,743,900 股（含本数），合计认购金额不超过 66,500.00 万元（含本数）。

若甲方股票在定价基准日至发行日期间发生送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，则本次发行股票数量将作相应调整。

乙方的最终认购金额根据其认购数量和认购价格进行确定。

### （五）对价支付

在本协议约定的生效条件全部满足的前提下，乙方应在甲方本次发行获得中国证监会予以注册的批复且收到甲方发出的认购款缴纳通知后，按照缴纳通知所要求的期限以现金方式一次性将全部认购款划入保荐人（主承销商）为本次发行专门开立的账户。经会计师事务所验资完毕并由保荐人（主承销商）扣除相关发行费用后，剩余资金再行划入甲方募集资金专项存储账户。

### （六）限售期

乙方认购的甲方本次发行的股票自发行结束之日起 18 个月内不得转让。若后续相关法律、法规、证券监管部门规范性文件发生变更的，则限售期相应调整。

乙方因本次发行所取得的甲方股份因甲方送股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述限售安排。

乙方因本次发行取得的甲方股份在限售期届满后的解锁及减持将按中国证监会及上交所的有关规定执行。

### （七）违约责任

若任何一方（“违约方”）未能遵守或履行本协议项下约定的义务或责任、陈述或保证，另一方（“守约方”）有权追究违约方的违约责任，并要求违约方赔偿因其违约行为而给守约方造成的所有损失（包括但不限于合理的诉讼费、律师费、调查费、公告费、保全费、执行费、拍卖费等费用）。

本协议项下约定的本次发行股票事宜如未获得甲方董事会、股东大会通过、上交所审核通过或/及中国证监会准予注册而导致无法实施本次交易的，不构成违约，甲方不需向乙方承担违约责任或任何民事赔偿责任。

任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本协议约定的义务将不视为违约，但应在条件允许的情况下采取一切必要的救济措施，减少因不可抗力造成的损失。

### （八）生效条件

甲乙双方同意并确认，除非甲乙双方另行同意明示放弃并为所适用的法律

法规所允许，本协议的生效以下列全部条件的满足为前提：

- （1）本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自公司印章；
- （2）甲方董事会及股东大会审议通过本次发行事项；
- （3）本次发行获得上交所审核通过并经中国证监会同意注册。

除非上述所列的相关协议生效条件被豁免，上述所列的协议生效条件全部满足之日为本协议的生效日。

#### **（九）保留条款及前置条件**

《认购协议》及补充协议未附带保留条款及前置条件。

## 第四节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金的使用计划

本次向特定对象发行股票拟募集资金总额为不超过人民币 66,500.00 万元（含本数），控股股东丰琪投资拟全额认购，在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金及偿还银行贷款。

### 二、本次募集资金使用计划的可行性

#### （一）本次向特定对象发行股票募集资金使用符合法律法规的规定

本次发行股票募集资金使用符合相关政策和法律法规，具有可行性。发行股票募集资金到位后，公司资产负债率降低、偿债能力增强，净资产和营运资金将有所增加，有利于增强公司资本实力，增强公司抗风险能力，提高公司盈利水平及市场竞争力，推动公司业务持续健康发展。

#### （二）上市公司建立了较为完善的内控体系

公司已按照上市公司治理标准建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并通过不断改进和完善，形成了较为规范的公司治理体系和完善的内部控制环境。

在募集资金管理方面，公司按照监管要求建立了《募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、投向变更、使用管理与监督等进行了明确规定。本次发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储及使用，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

### 三、本次募集资金使用计划对公司经营管理和财务状况的影响

#### （一）本次发行对公司经营管理的影响

公司本次募集资金在扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，有助于提高公司资产规模，提升公司营运能力，降低公司资产负债率，为公司持续发展提供有力保障。本次向特定对象发行股票后，公司的业务范围保持不变。本次发行的募集资金投入使用后，对提升公司的业务规模、长期盈

利能力及资金实力有长远且有利的影响。

## （二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司资本结构将进一步优化，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司的可持续发展提供有力的保障。

## 四、本次募集中金融资规模的合理性及测算过程

### （一）可自由支配货币资金

截至2022年9月30日，发行人货币资金情况如下：

单位：万元

项目	余额
货币资金（包含库存现金、银行存款和其他货币资金）	27,127.30
其中：受限货币资金	3,612.98
可自由支配余额	23,514.32

注：发行人受限货币资金系按揭保证金、农民工工资保证金、银行保函保证金、诉讼冻结资金、承兑汇票保证金等。

截至2022年9月30日，实际可供发行人自由支配的货币资金余额为23,514.32万元。

### （二）偿还银行借款

2023年9月-12月间，公司多笔银行借款集中到期，合计金额为84,318.06万元。本次发行募集资金到位后，公司可使用募集资金归还上述贷款，有利于公司持续、健康、快速的发展，保障公司未来业务发展所需的流动资金充足，巩固和提升公司核心竞争力。

### （三）未来大额资金支出计划

公司未来将聚焦“商业零售+仓储物流”双轮驱动，积极布局，力求提升核心竞争力。公司预计2023年将存在大额资金支出，具体情况如下：

序号	项目	2023年计划投资金额（万元）
1	存量商业门店调改升级	10,790.00
2	福州华威三期	10,421.51
3	郑州空港	5,292.38



4	肇庆大旺	8,403.03
5	东莞沙田	22,722.44
6	武汉东西湖	21,023.84
7	石家庄藁城	9,438.75
8	长沙雨花	5,623.69
<b>总计</b>	-	<b>93,715.64</b>

#### （四）未来三年营运资金追加额

根据东百集团未来的业务发展规划，对 2023-2025 年的营运资金追加额进行测算：对于 2022 年度营业收入预计，以《福建东百集团股份有限公司 2022 年年度业绩预告》中预计实现营业收入作为 2022 年度预计营业收入。以 2021 年营业收入同比增长率 3.87%为假设基础，推算未来 2023 年至 2025 年的营业收入。

同时，结合东百集团经营情况，选取下表内指标作为经营性流动资产和经营性流动负债。公司 2023 年至 2025 年各年末的经营性流动资产、经营性流动负债=当期预测营业收入×各科目占营业收入的百分比。公司经营性流动资产和经营性流动负债相关科目占营业收入的百分比，系按 2022 年 9 月末资产负债表相关项目数据占 2022 年 1-9 月营业收入的比例年化得出。

公司 2023 年至 2025 年各年末经营性流动资金占用金额=各年末经营性流动资产-各年末经营性流动负债。2023 年至 2025 年各年流动资金缺口=各年底流动资金占用金额-上年底流动资金占用金额。

单位：万元

项目	2022年1-9月 /2022年9月末	各项目金额占 2022年营业收入 (年化)比例	2023E	2024E	2025E
营业收入	130,773.99		174,129.93	180,867.19	187,865.12
经营性流动资产：					
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	7,109.96	4.08%	7,100.36	7,375.08	7,660.43
预付款项	2,767.14	1.59%	2,763.40	2,870.32	2,981.37
存货	320,578.98	183.85%	320,146.21	332,532.98	345,399.01
合同资产	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00

项目	2022年1-9月 /2022年9月末	各项目金额占 2022年营业收入 (年化)比例	2023E	2024E	2025E
<b>合计</b>	<b>330,456.08</b>	<b>189.52%</b>	<b>330,009.97</b>	<b>342,778.38</b>	<b>356,040.82</b>
经营性流 动负债:					
应付票据	3,276.02	1.88%	3,271.60	3,398.18	3,529.66
应付账款	96,332.48	55.25%	96,202.44	99,924.60	103,790.79
预收账款 及合同负 债	48,952.40	28.07%	48,886.32	50,777.78	52,742.42
<b>合计</b>	<b>148,560.91</b>	<b>85.20%</b>	<b>148,360.35</b>	<b>154,100.56</b>	<b>160,062.87</b>
流动资金 占用额	181,895.17	4.08%	181,649.62	188,677.82	195,977.95
<b>与2022年9月30日相比预计新增流动资金占用额</b>			<b>-245.56</b>	<b>6,782.65</b>	<b>14,082.78</b>

上述 2023 年至 2025 年预测数据仅用于本次补充流动资金测算，不构成盈利预测或承诺。

#### （五）公司资金缺口测算

根据公司可自由支配货币资金及未来发展所需的营运资金需求，公司资金缺口的测算情况如下：

单位：万元

用途	计算公式	计算结果
截至 2022 年 9 月 30 日货币资金余额	①	27,127.30
其中：受限货币资金	②	3,612.98
可自由支配的货币资金金额	③=①-②	23,514.32
偿还银行借款	④	84,318.06
未来大额资金支出计划	⑤	93,715.64
营运资金追加额	⑥	14,082.78
资金需求	⑦=④+⑤+⑥-③	168,602.16

根据上表测算公司未来资金缺口为 168,602.16 万元。公司本次募集资金不超过 66,500.00 万元（含本数），拟全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，未超过公司资金缺口，募集资金规模合理。本次募集资金用于补充流动资金及偿还银行贷款，可以有效满足公司未来业务发展需要的资金需求，增强资金实力，符合公司与全体股东的利益。

## 五、募集资金用于研发投入的情况

本次募集资金不涉及研发投入。

## 六、前次募集资金使用情况

经中国证监会《关于核准福建东百集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2014〕1424号）核准，公司向丰琪投资等10名发行对象非公开发行105,891,980股，募集资金646,999,997.80元，扣除与发行相关的费用6,907,999.98元，募集资金净额为640,091,997.82元。上述资金已于2015年3月26日全部到位，并经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审验，出具了《验资报告》（闽华兴所〔2015〕验字A-001号）。

公司自2015年非公开发行股票完成后，最近五个会计年度不存在通过配股、增发、可转换公司债券、向特定对象发行股份等方式募集资金的情况，公司前次募集资金到账时间距今已超过五个会计年度。

## 第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行完成后，上市公司的业务及资产的变动或整合计划

本次向特定对象发行股票募集资金全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，将进一步优化公司资本结构，满足经营规模日益扩大带来的资金需求，促进公司的长期可持续健康发展。

本次向特定对象发行股票募集资金投资项目不会对公司主营业务结构产生重大影响，发行完成后将进一步巩固公司主营业务、增强公司核心竞争力，有助于公司提升盈利能力，为公司的持续发展奠定良好基础。

### 二、本次发行完成后，上市公司控制权结构的变化

本次发行不会导致公司实际控制权的变化，也不会导致公司股权分布不具备上市条件。随着股本增加，公司股东结构将发生一定变化，一方面是增加与发行数量等量的有限售条件流通股份，另一方面是发行前公司原有股东持股比例将有所变化。

### 三、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人从事的业务存在同业竞争或潜在同业竞争的情况

本次发行由发行人控股股东丰琪投资全额认购。除在本募集说明书“第一节 发行人基本情况”之“六、同业竞争情况”中所披露的情况外，发行人与发行对象丰琪投资及其实际控制人不存在其他同业竞争的情况。

### 四、本次发行完成后，上市公司与发行对象及发行对象的控股股东和实际控制人可能存在的关联交易的情况

丰琪投资认购本次向特定对象发行股票构成关联交易。除此之外，本次向特定对象发行不会导致发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业新增关联交易。

## 第六节 本次向特定对象发行股票相关的风险

投资者在评价公司本次向特定对象发行股票时，除募集说明书提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

### 一、宏观经济波动风险

公司从事的商业零售及仓储物流等业务的市场需求容易受宏观经济周期波动的影响。若国际、国内宏观经济形势以及国家的财政政策、贸易政策等宏观政策发生不利变化或调整，国民经济放缓或衰退，可能导致市场需求增速下降甚至下滑，将对公司的经营业绩产生不利影响。

### 二、经营风险

#### （一）经营管理风险

随着公司资产及业务规模的扩大，子公司较多且区域跨度较大，对公司人才储备、运营管理、财务管理、市场开拓、内部控制等方面的综合管理能力提出了更高的要求。如果未来公司经营管理能力不能适应公司发展的需求，管理模式未能随着公司业务规模的扩大及时调整完善，将可能影响公司的效益水平和市场竞争力。

#### （二）市场竞争加剧风险

随着商业零售行业竞争不断加剧，行业内的全国性商业运营服务龙头企业依托品牌资源、商业运营能力等优势不断拓展市场份额，区域龙头企业面临的竞争压力持续增加。虽然公司管理的零售商业在福州、兰州等地区具有较强竞争力，但未来公司仍将面临现有竞争对手以及新进入市场者的竞争，可能面临市场竞争加剧的风险。

### 三、财务风险

#### （一）业绩波动的风险

报告期各期，公司营业收入分别为 410,005.84 万元、182,404.20 万元、189,461.60 万元及 130,773.99 万元，同比增长率分别为-55.51%、3.87%及-6.56%。

2020年较2019年下降55.51%，主要系公司执行新收入准则，商业零售业务联营模式收入确认由总额法转为净额法，导致营业收入大幅下降所致。如未来突发重大公共卫生事件，可能会对商业零售行业的景气度有不利影响，则公司业绩可能存在下滑的风险。

## （二）毛利率波动的风险

报告期内，公司商业零售业务毛利率分别为18.93%、44.16%、49.23%和49.68%，2020年商业零售毛利率较上期增加25.23个百分点，主要系公司执行新收入准则影响，公司商业零售联营业务由总额法改为净额法，联营业务毛利率大幅上升所致。未来若出现市场竞争持续加剧，行业环境和政策发生不利变化等情况，则发行人可能面临毛利率波动的风险。

## （三）每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次发行将扩大公司净资产规模，增加公司股本。若公司净利润增长幅度低于净资产和总股本的增长幅度，每股收益和加权平均净资产收益率等财务指标将出现一定幅度的下降，股东即期回报存在短期内被摊薄的风险。

## （四）偿债风险

截至2022年9月末，发行人的资产负债率为71.33%，流动比率为0.75倍，公司偿债能力指标处于同行业可比上市公司平均水平。未来若公司经营出现剧烈波动，造成短期偿债压力增加，而一旦发行人流动资金周转不畅且不能拓宽融资渠道时，发行人可能将面临短期偿债风险。

## 四、审批风险

本次发行尚需上海证券交易所出具审核意见，并报中国证监会取得予以注册的决定，能否取得相关主管部门的注册批复，以及最终取得相关主管部门注册批复的时间存在不确定性。

## 五、股票价格波动的风险

本次发行将对公司的经营和财务状况产生影响，公司基本面情况的变化将影响公司股票价格的变动。另外，国家宏观经济形势、重大政策、国内外政治形势、股票市场的供求变化以及投资者的心理预期都会影响股票的价格。公司

股票的市场价格可能因出现上述风险因素而背离其投资价值，直接或间接对投资者造成损失，投资者对此应有充分的认识及关注。

## 六、不可抗力引起的风险

本次发行不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

## 第七节 与本次发行相关的声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签字：



施文义



朱兵



林建兴



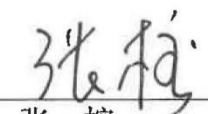
徐俊



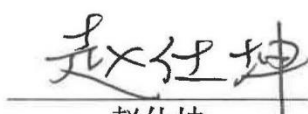
李毅



施霞



张榕



赵仕坤



魏志华

福建东百集团股份有限公司

2023年4月9日



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事签字：

  
黄幸伟

  
刘 晟

  
刘海芬

福建东百集团股份有限公司

2023年4月9日



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

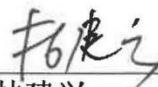
全体高级管理人员签字：



施文义



朱一兵



林建兴



徐俊



袁炜

福建东百集团股份有限公司

2023年4月9日

## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

本公司及本人承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。



控股股东：福建丰琪投资有限公司

法定代表人：



施霞

实际控制人：



施文义

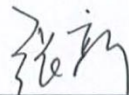
2023 年 4 月 9 日

### 三、保荐机构（主承销商）声明

#### （一）保荐机构（主承销商）声明


本公司已对募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

保荐代表人：

  
张 新

  
丁勇才

项目协办人：

  
赵 鑫

法定代表人：

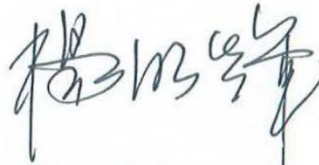
  
张佑君

  
中信证券股份有限公司  
2023年6月9日

## （二）保荐机构（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读募集说明书的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：



杨明辉

中信证券股份有限公司



2023年8月9日

### （三）保荐机构（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读募集说明书的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长：

  
张佑君

中信证券股份有限公司 2023年4月8日



## 四、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书内容与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

负责人：

  
孙卫星

经办律师：

  
林 晖

  
陈 韵

  
陈张达

福建天衡联合律师事务所



2023年4月9日

## 五、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书内容与本所出具的审计报告等文件不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告等文件的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

  
  
林宝明

签字注册会计师：

  
  
陈依航

  
  
何君飞

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年4月9日





## 第八节 董事会关于本次发行的相关声明

### 一、关于未来十二个月内其他股权融资计划的声明

除本次发行外，公司将根据业务发展规划及资金需求，并结合公司资本结构、融资成本等因素综合考虑再行实施股权融资计划的必要性和可行性。若未来公司根据业务发展需要及资产负债状况需安排股权融资时，将按照相关法律、法规履行相关审议程序和信息披露义务。

### 二、关于本次向特定对象发行股票摊薄即期回报拟采取的填补措施及相关承诺

#### （一）本次发行摊薄即期回报填补的具体措施

##### 1、强化主营业务发展，提升公司核心竞争力

本次发行的募集资金将在一定程度上满足上市公司商业零售、仓储物流主业运营过程中所产生的资金需求，并优化公司资本结构，增强上市公司可持续发展能力。未来，公司将进一步完善主营业务布局，加大市场拓展，持续优化流程，进一步提升上市公司的市场影响力和核心竞争力，提高上市公司的盈利水平。

##### 2、提升公司日常运营效率，进一步完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司章程指引（2022年修订）》等法律、法规和规范性文件的要求，进一步提高经营和管理水平，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，做出科学、合理、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司的持续稳定发展提供科学有效的治理结构和制度保障。

##### 3、加强募集资金管理，保证募集资金合理规范使用

募集资金到位后，公司将按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票

上市规则》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律法规、规范性文件及《公司章程》《募集资金管理办法》的规定，开设专户存储，严格管理募集资金使用，确保募集资金按照既定用途得到充分有效的利用。公司、保荐人、存管银行将持续对公司募集资金使用进行检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

#### **4、建立健全持续稳定的利润分配制度，强化投资者回报机制**

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红（2022年修订）》（证监会公告[2022]3号）等规定以及《上市公司章程指引（2022年修订）》的精神，公司制定了股东回报规划，建立健全有效的股东回报机制。公司将严格执行《公司章程》等相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

公司制定上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

#### **（二）相关主体出具的承诺**

为确保公司本次发行填补被摊薄即期回报的措施能够得到切实履行、维护公司及全体股东的合法权益，根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）及中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关法律、法规和规范性文件的要求，公司董事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人及一致行动人分别出具了承诺函，该等承诺具体内容如下：

##### **1、公司董事、高级管理人员的承诺**

公司董事、高级管理人员就公司本次发行被摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行承诺如下：

“1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对本人的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、在本人合法权限范围内，尽力促使由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、未来公司如实施股权激励，则拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自本承诺出具日至公司本次向特定对象发行股票实施完毕前，若中国证监会及上交所等监管机构做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；

7、本人承诺切实履行有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应法律责任。”

## **2、公司控股股东、实际控制人及一致行动人的承诺**

公司控股股东、实际控制人及一致行动人就公司本次发行被摊薄即期回报采取填补措施能够得到切实履行承诺如下：

“1、依照相关法律、法规及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；

3、依法行使法律、法规及规范性文件规定的股东/实际控制人权利，不得滥用或损害上市公司及其他股东的合法权益；

4、自本承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行股票实施完毕前，若中国证监会及上交所等监管机构做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本公司/本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺；

5、本公司/本人承诺切实履行有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应法律责任。”

（以下无正文）

（本页无正文，为《福建东百集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票募集说明书董事会声明》之盖章页）

福建东百集团股份有限公司

董事会

2023 年 4 月 9 日

