

公司代码：600693

公司简称：东百集团

福建东百集团股份有限公司 2024 年年度报告摘要



第一节 重要提示

- 一、 本年度报告摘要来自年度报告全文, 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划, 投资者应当到 <http://www.sse.com.cn> 网站仔细阅读年度报告全文。
- 二、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并承担个别和连带的法律责任。
- 三、 公司全体董事出席董事会会议。
- 四、 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司第十一届董事会第十七次会议审议通过, 公司 2024 年度拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基数, 向全体股东每股派发现金红利 0.03 元 (含税), 不送红股, 不进行资本公积金转增股本。以截至 2024 年 12 月 31 日公司总股本 869,846,246 股计算, 本次拟派发现金红利 26,095,387.38 元 (含税)。如在本次实施权益分派股权登记日之前, 公司总股本发生变动的, 公司拟按分配总额不变的原则, 相应调整每股红利金额。

该利润分配预案尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

一、 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	东百集团	600693	/

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘海芬	林雨茜
联系地址	福建省福州市鼓楼区八一七北路 88 号 东百大厦 24 层	福建省福州市鼓楼区八一七北路 88 号 东百大厦 24 层
电话	0591-83815133	0591-83815133
传真	0591-87531804	0591-87531804
电子信箱	db600693@dongbai.com	db600693@dongbai.com

二、 报告期公司主要业务简介

（一） 报告期公司所处行业情况

1.商业零售行业

2024 年，国家高度重视扩大内需，推出一系列扩内需促消费政策，2024 年 7 月 30 日政治局会议强调要以提振消费为重点扩大国内需求，经济政策的着力点要更多转向惠民生、促消费；第二十三届三中全会后，国务院发布《关于促进服务消费高质量发展的意见》，对扩大商品和服务消费做出措施部署和方向引导；12 月 11 日至 12 日举行的中央经济工作会议对未来一年经济工作部署中，将扩大内需任务提升至首位，对消费领域的重视程度显著提升。

根据国家统计局数据，2024 年我国社会消费品零售总额 48.79 万亿元，同比增长 3.5%，一至四季度同比分别增长 4.7%、2.6%、2.7%、3.8%，呈 V 字走势。第四季度社会消费品零售总额同比增长明显提速，达到 3.8%，反映了政策刺激下消费市场的回暖，整体趋势向好。据华西证券研报显示，2024 年前三季度，一线城市、新一线城市、二线城市的社零增速平均值分别为-1.1%、2.7%、3.7%，下沉市场消费较高线市场更具活力。

随着新一代消费群体崛起，消费者越来越重视消费过程中的情感体验和消费品质，更多关注商品的个性化特征、情感附加、文化内涵等，渴望从中获取情绪价值和能量。公司围绕消费者的需求提升服务价值，更加有效满足消费者的情绪价值、社交价值等，让消费者以低成本方式获得社交情感和安全健康需求，保障客流及销售增长。

2.仓储物流行业

据中国物流与采购联合会公布的数据显示，2024 年全国社会物流总额 360.6 万亿元，同比增长 5.8%，增速比上年提高 0.6 个百分点。伴随智能制造、高技术制造等高端产业的高速增长，工业品物流总额同比增长 5.8%，是物流需求增长的主要动力。同时，电商新模式拉动线上消费快速增长，实物商品网上零售额同比增长 6.5%，消费市场的平稳增长态势也持续助力高标仓租赁市场的发展。

据戴德梁行报告显示，截至 2024 年末，中国内地高标仓存量 1.26 亿平方米。2024 年，不同城市间的租赁活跃度和需求主力仍存在差异，华北地区市场整体新增供应量较 2023 年有所回落，需求端以存量租户降本搬迁为主；长三角地区依托超大规模市场优势，第三方物流仍是主要需求驱动力，制造业向高端迈进、精益物流贡献增长需求；大湾区物流市场需求仍然强劲，跨境电商持续发力，其租赁成交量对市场整体净吸纳量的贡献占绝对优势，市场空置率维持在较低水平。

（二） 报告期内公司从事的业务情况

公司作为专注于现代生活消费和物流领域的基础设施提供商和运营商，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动战略，致力于满足商业的消费场景和物流的仓储场景中基础设施和运营服务的需要。

1.商业零售

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

百货业态：是以时尚潮流类商品销售为主，融合餐饮、娱乐、休闲等服务项目和设施的综合零售业态。门店位置一般在城市或区域商业中心，经营品类包括国际一线化妆品、时尚服装服饰、珠宝首饰、家具用品、儿童用品等。经营模式以自营、联营为主。近年来，公司在提升商品力和运营力的基础上，融合购物中心的体验优势和街区的休闲生活场景，打造了以“东百中心”为标杆的“多

元化购物空间”业态，以丰富的商品、优质的服务、全新的场景为广大消费者提供超预期的购物体验。

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

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

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

2. 仓储物流

东百物流致力于打造满足现代物流高端仓储需求的“现代仓储平台”，通过对仓储物流设施的开发和运营，为客户提供标准化、定制化的供应链体系解决方案，在源头保障货物仓储与配送，逐步建立以“人”为需求、体验为中心的“人-货-场”新架构。

东百物流围绕轻资产运营思路，采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权，滚动经营，实现资金闭环。未来公司将以自有优质物流资产以及项目持续获取能力为基础，通过与各类金融机构以及全球领先的管理公司合作，搭建完善资产管理平台，促进资产管理规模快速增长，提升资产价值。东百物流合作对象主要为京东、顺丰、SHEIN（希音）等大型电商、快递物流企业。

东百物流收益来源主要分为资产收益和资产管理费收益。

(1) 资产收益包括租金和资产增值。租金收益主要来源于将自持物流资产出租后获得的租金收入；资产增值收益主要是物流资产在经过公司运营管理后，资产价值增加部分形成的收益。

(2) 资产管理费收益包括开发管理费、资产管理费等收益。主要是在物流项目开发建设及运营管理阶段，根据所管理物流资产的资产价值、运营情况向资产所有人收取相应比例的管理费报酬。

三、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	14,808,693,338.10	14,542,537,273.24	1.83	14,497,443,578.74
归属于上市公司股	3,515,121,508.68	3,488,289,406.98	0.77	3,498,382,299.82

东的净资产				
营业收入	1,815,732,015.43	1,886,071,628.84	-3.73	1,671,387,877.20
归属于上市公司股东的净利润	43,487,249.74	35,045,428.76	24.09	21,782,227.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,248,775.15	102,621,671.31	-34.47	35,110,231.38
经营活动产生的现金流量净额	278,283,600.61	882,761,908.92	-68.48	214,058,626.95
加权平均净资产收益率 (%)	1.24	1.01	增加0.23个百分点	0.63
基本每股收益 (元 / 股)	0.0500	0.0403	24.07	0.0250
稀释每股收益 (元 / 股)	0.0500	0.0403	24.07	0.0250

(二) 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	488,578,755.44	438,985,164.52	400,363,657.48	487,804,437.99
归属于上市公司股东的净利润	37,670,791.39	32,207,612.45	15,573,409.53	-41,964,563.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,351,771.46	26,560,869.91	14,954,354.92	-10,618,221.14
经营活动产生的现金流量净额	164,697,650.85	62,973,546.00	-71,688,531.49	122,300,935.25

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

四、 股东情况

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

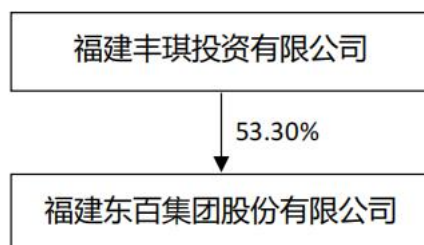
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					73,635		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					68,841		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	

				份数量			
福建丰琪投资有限公司	0	463,611,503	53.30	0	质押	323,880,000	境内非国有法人
施章峰	0	62,837,338	7.22	0	质押	43,000,000	境外自然人
施霞	0	21,410,758	2.46	0	质押	14,980,000	境外自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	-8,697,966	10,781,700	1.24	0	无	0	境内非国有法人
池微芬	9,670,502	9,670,502	1.11	0	无	0	境内自然人
郎华军	-466,200	7,000,000	0.80	0	无	0	境内自然人
程月茵	2,737,100	4,500,000	0.52	0	无	0	境内自然人
深圳市中瑞投资发展有限公司	110,300	4,451,600	0.51	0	无	0	境内非国有法人
林伟荣	3,572,200	3,572,200	0.41	0	无	0	境内自然人
程新贵	0	3,462,182	0.40	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生、施霞女士为一致行动人。除此之外，公司未知其他前 10 名股东之间、前 10 名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

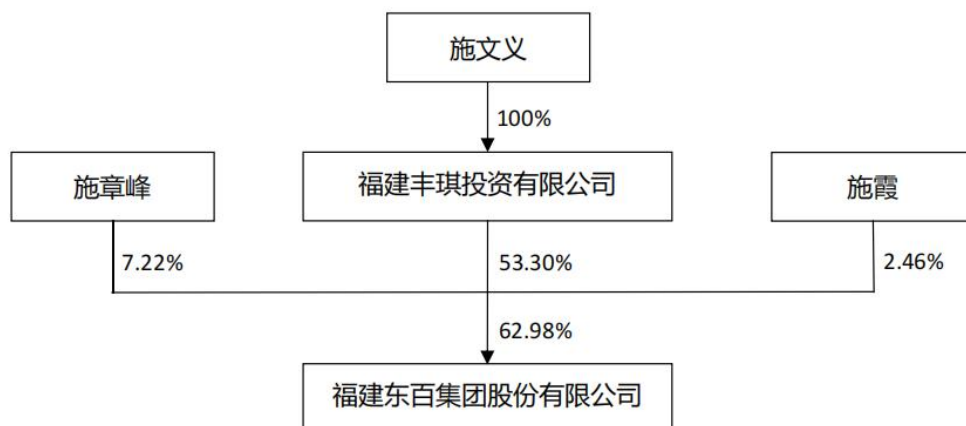
(二) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



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

（四）报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

☐适用 ☒不适用

五、公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第三节 重要事项

一、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期，公司实现营业收入 18.16 亿元，较上期减少 0.70 亿元，同比下降 3.73%；实现归属于上市公司股东的净利润 0.43 亿元，较上期增加 0.08 亿元，同比增长 24.09%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.67 亿元，较上期减少 0.35 亿元，同比下降 34.47%。

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

☐适用 ☒不适用