



公司评级 增持（首次）

报告日期 2026年05月27日

基础数据

05月27日收盘价（元）	10.07
总市值（亿元）	87.59
总股本（亿股）	8.70
来源：聚源，兴业证券经济与金融研究院整理	

相关研究

分析师：代凯燕

S0190519050001  
daiky@xyzq.com.cn

分析师：金秋

S0190520080004  
jinqiu@xyzq.com.cn

分析师：彭心瑶

S0190525060007  
pengxinyao@xyzq.com.cn

东百集团(600693.SH)

仓储物流放量支撑业绩稳增，轻资产拓展打开成长空间

投资要点：

- **东百集团发布 2025 年年报及 2026 年一季报：**公司 2025 年分别实现营收/归母净利润/扣非归母净利润 18.47 亿元/0.46 亿元/0.67 亿元，同比分别+1.71%/+5.23%/+0.15%。公司 2025 年 Q4 营收/归母净利润/扣非归母净利润同比分别为+0.01%/-0.76%/+5.4%。公司 2026 年 Q1 分别实现营收/归母净利润/扣非归母净利润 5.05 亿元/0.45 亿元/0.43 亿元，同比分别+2.79%/+13.71%/+14.87%。
- **核心门店兰州中心表现稳健，仓储物流业务驱动增长。**1) 2025 年核心门店兰州中心全年引入首进品牌 57 家，30 个品牌销售额进入全国 TOP10，全年销售规模/客流分别同比增长 8%/7%，稳居甘肃市场首位。2) 分业务看，公司 2025 年仓储物流实现营收 19.01 亿元，同比+37.72%，主要系公司仓储物流项目持续投入运营，租金收入增加；商业地产实现营收 0.99 亿元，同比-59.63%，主要系公司对优质商业资产自持运营。3) 分经营模式看，公司 2025 年自营/联营/租赁模式分别实现营收 5.22 亿元/4.12 亿元/6.10 亿元，同比分别-2.06%/-6.34%/+3.85%。
- **仓储物流毛利拉动整体盈利，费用端优化推动净利率改善。**公司 2025 年毛利率/净利率分别为 58.65%/7.71%，同比+0.65pct/+0.38pct；2026 年 Q1 毛利率/净利率分别为 57.16%/14.56%，同比-0.85pct/+1.18pct。分业务看，商业零售/仓储物流/酒店餐饮毛利率分别为 54.96%/92.29%/35.27%，同比分别-1.28pct/+1.73pct/+3.90pct。2025 年净利率提升主要得益于仓储物流高毛利业务占比提升及费用端优化，2026Q1 净利率改善主要系销售费用和管理费用有所降低。
- **双轮驱动战略稳步推进，轻资产运营模式稳步推进。**公司继续以“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，通过轻资产管理模式持续深化布局。1) 东百商业从“定位焕新、体验升维、数字赋能、轻资产拓展”四个维度推进，锚定“城市级零售购物与服务消费目的地”战略蓝图，着力构建“核心城市资产+文旅融合运营+轻资产管理输出”的生态闭环。2) 东百物流持续沉淀项目选址、开发、运营等核心能力，已与黑石集团、香港领展基金完成多个项目合作，未来将根据项目情况合理选择 REITs 方式退出，积极推进仓储物流项目资产证券化工作。
- **盈利预测与投资建议：**预计 2026-2028 年公司归母净利润为 1.22 亿元/1.52 亿元/1.86 亿元，2026 年 5 月 27 日收盘价对应 PE 为 71.9/57.6/47.0 倍。给予“增持”评级。
- **风险提示：**宏观环境风险、业务创新风险、跨区域运营风险

主要财务指标

会计年度	2025A	2026E	2027E	2028E
营业总收入（百万元）	1847	2002	2108	2274
同比增长	1.7%	8.4%	5.3%	7.8%
归母净利润（百万元）	46	122	152	186
同比增长	5.2%	166.1%	24.9%	22.5%
毛利率	58.6%	58.6%	58.6%	58.8%
ROE	1.3%	3.5%	4.5%	5.8%
每股收益（元）	0.05	0.14	0.17	0.21
市盈率	191.4	71.9	57.6	47.0

数据来源：携宁，兴业证券经济与金融研究院整理  
注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

**附表**
**资产负债表**

单位：百万元

会计年度	2025A	2026E	2027E	2028E
<b>流动资产</b>	<b>3536</b>	<b>3840</b>	<b>3638</b>	<b>3817</b>
货币资金	800	966	523	554
交易性金融资产	0	0	0	0
应收票据及应收账款	54	61	66	73
预付款项	21	25	26	28
存货	2380	2460	2680	2796
其他	281	328	344	366
<b>非流动资产</b>	<b>11406</b>	<b>11273</b>	<b>11129</b>	<b>10980</b>
长期股权投资	0	0	0	0
固定资产	1728	1681	1623	1561
在建工程	1	1	1	1
无形资产	5	2	0	0
商誉	4	4	4	4
其他	9668	9584	9500	9414
<b>资产总计</b>	<b>14942</b>	<b>15113</b>	<b>14767</b>	<b>14797</b>
<b>流动负债</b>	<b>4942</b>	<b>5182</b>	<b>5035</b>	<b>5286</b>
短期借款	1810	1910	1610	1660
应付票据及应付账款	439	469	498	524
其他	2693	2803	2927	3102
<b>非流动负债</b>	<b>5483</b>	<b>5242</b>	<b>4842</b>	<b>4392</b>
长期借款	4228	4128	3928	3628
其他	1255	1114	914	764
<b>负债合计</b>	<b>10425</b>	<b>10424</b>	<b>9877</b>	<b>9678</b>
股本	870	870	870	870
未分配利润	2250	2145	2014	1854
少数股东权益	953	1212	1521	1883
<b>股东权益合计</b>	<b>4517</b>	<b>4689</b>	<b>4890</b>	<b>5119</b>
<b>负债及权益合计</b>	<b>14942</b>	<b>15113</b>	<b>14767</b>	<b>14797</b>

**现金流量表**

单位：百万元

会计年度	2025A	2026E	2027E	2028E
归母净利润	46	122	152	186
折旧和摊销	218	188	199	202
营运资金的变动	-27	62	-88	53
<b>经营活动产生现金流量</b>	<b>696</b>	<b>802</b>	<b>725</b>	<b>935</b>
资本支出	-210	45	43	41
长期投资	56	0	-5	-3
<b>投资活动产生现金流量</b>	<b>-154</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
债权融资	436	-211	-700	-400
股权融资	0	0	0	0
<b>融资活动产生现金流量</b>	<b>-163</b>	<b>-652</b>	<b>-1176</b>	<b>-915</b>
现金净变动	380	166	-443	31

数据来源：携宁、兴业证券经济与金融研究院

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

**利润表**

单位：百万元

会计年度	2025A	2026E	2027E	2028E
<b>营业总收入</b>	<b>1847</b>	<b>2002</b>	<b>2108</b>	<b>2274</b>
营业成本	764	828	874	937
税金及附加	114	116	122	127
销售费用	282	228	190	161
管理费用	125	80	72	61
研发费用	0	0	0	0
财务费用	303	221	203	189
投资收益	0	20	21	23
公允价值变动收益	-58	0	0	0
信用减值损失	3	0	0	0
资产减值损失	0	0	0	0
<b>营业利润</b>	<b>218</b>	<b>589</b>	<b>716</b>	<b>859</b>
营业外收支	16	25	28	25
<b>利润总额</b>	<b>235</b>	<b>614</b>	<b>744</b>	<b>884</b>
所得税	92	233	283	336
净利润	142	381	461	548
少数股东损益	97	259	309	362
<b>归属母公司净利润</b>	<b>46</b>	<b>122</b>	<b>152</b>	<b>186</b>
<b>EPS(元)</b>	<b>0.05</b>	<b>0.14</b>	<b>0.17</b>	<b>0.21</b>

**主要财务比率**

会计年度	2025A	2026E	2027E	2028E
<b>成长性</b>				
营业总收入增长率	1.7%	8.4%	5.3%	7.8%
营业利润增长率	4.6%	169.7%	21.5%	20.1%
归母净利润增长率	5.2%	166.1%	24.9%	22.5%
<b>盈利能力</b>				
毛利率	58.6%	58.6%	58.6%	58.8%
归母净利率	2.5%	6.1%	7.2%	8.2%
ROE	1.3%	3.5%	4.5%	5.8%
<b>偿债能力</b>				
资产负债率	69.8%	69.0%	66.9%	65.4%
流动比率	0.72	0.74	0.72	0.72
速动比率	0.21	0.24	0.16	0.17
<b>营运能力</b>				
资产周转率	0.12	0.13	0.14	0.15
<b>每股资料(元)</b>				
每股收益	0.05	0.14	0.17	0.21
每股经营现金	0.80	0.92	0.83	1.08
<b>估值比率(倍)</b>				
PE	191.4	71.9	57.6	47.0
PB	2.5	2.5	2.6	2.7

### 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

### 投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深300指数为基准；北交所市场以北证50指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级	
行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数	
	中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平	
	回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数	

### 信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 [www.xyq.com.cn](http://www.xyq.com.cn) 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

### 使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意

见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

### 特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

### 兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层	地址：北京市朝阳区建国门外大街甲6号世界财富大厦32层01-08单元	地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱： <a href="mailto:research@xyq.com.cn">research@xyq.com.cn</a>	邮箱： <a href="mailto:research@xyq.com.cn">research@xyq.com.cn</a>	邮箱： <a href="mailto:research@xyq.com.cn">research@xyq.com.cn</a>