

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
2020 年年度报告摘要



一、 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,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整,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) 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 董事长 | 施文义 | 工作原因 | 郑飏 |

(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) 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司第十届董事会第十次会议审议通过,公司 2020 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本,可供分配利润结转下年度。上述利润分配预案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议通过。

二、 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 | 郑飏 | 祝士哲 |
| 办公地址 | 福建省福州市鼓楼区八一七北路 88 号东百大厦 24 层 | 福建省福州市鼓楼区八一七北路 88 号东百大厦 24 层 |
| 电话 | 0591-83815133 | 0591-83815133 |
| 电子信箱 | db600693@dongbai.com | db600693@dongbai.com |

(二) 报告期公司主要业务简介

1. 公司主要业务及经营模式

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。

1.1 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、精细化运营、数据化运营、全时全域销售,不断赋能商业。目前主要业态包括百货、购物中心、线上业务等,经营模式包括自营、联营和租赁。

百货业态:是以时尚类商品销售为主,同时配套餐饮、娱乐、休闲等服务项目和设施的综合零售业态。门店位置一般在城市或区域商业中心,主要满足消费者时尚化、个性化的消费需求,经营商品品类主要包括化妆品、服饰鞋帽、珠宝首饰、家具用品、儿童用品等。经营模式以自营、联营为主。近年来,公司在提升商品力和运营力的基础上,融合购物中心的体验优势和街区的休闲生活场景,打造了以“东百中心”为标杆的“超级百货”业态,以丰富的商品、优质的服务、全新的场景为广大消费者提供超预期的购物体验。

购物中心业态:是由多种零售店铺、服务设施集中在一个建筑物内或区域内,向消费者提供综合服务的商业集合体。门店位置可在城市或区域商业中心、城市边缘地区的交通要道附近。经营品类包括时尚类商品、各种专业店、专卖店、食品店、杂品店以及各种文化教育和服务娱乐设施等。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、城市奥莱、运动生活等不同主题的购物中心业务产品线,以满足不同地区不同市场环境下的消费者差异化需求。近几年,东百商业聚焦模式创新,打造了以“兰州中心”为标杆的“超级购物中心 1.0 版本”,功能齐全,集购物、餐饮、休闲、娱乐、文化功能于一体,全方位服务,同时兼具百货的强商品力和精细化运营能力。

线上业务:为促进全渠道发展,推动线上线下融合,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。另外,东百集团与阿里巴巴合作启动“天猫同城购”业务,东百中心成为福建首家上线天猫同城购的商业体,更好地满足消费者对即时零售、即时配送的需求。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。

1.2 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，建立完善的基金管理平台，促进资产管理规模快速增长。东百物流合作对象主要为京东、顺丰、SHEIN（希音）等大型电商、快递物流企业。

东百物流收益来源主要分为资产收益和资产管理费收益。

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

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

2. 报告期行业情况

2.1 商业零售行业

2020 年受年初新冠疫情的影响，零售行业的发展遇到了前所未有的困难，根据国家统计局数据显示，中国社会消费品零售总额 39.2 万亿元，同比下降 3.9%。消费环境的改变使消费者的消费方式及结构加速转变，2020 年实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比重为 24.9%，较 2019 年提升了 4.2 个百分点。由于国内疫情在早期就得到了有效控制，国民经济持续稳定恢复，促消费政策不断发力，居民消费需求稳步释放，下半年消费市场逐步复苏。

另外，新冠疫情推动了零售新业态的发展，多数实体零售加速商业零售数字化转型升级，实现人、货、场的全面数字化，为顾客提供便捷高效的服务和体验；加大力度布局线上业务，纷纷将产品和服务转至线上，通过线上与线下融合，打破时空限制，向消费者提供更加定制化的服务，拓宽了零售业的运作方式。直播模式、网红带货、公众号等新业务模式的发展为商业零售带来新的增长空间，加速推进行业变革。据商务部发布的数据及艾媒咨询数据显示，截至 2020 年 12 月，中国直播电商市场规模达到 9,610 亿元，重点监测电商平台累计直播场次超 2,400 万场。

面对新的商业零售行业发展趋势，公司加快数字化转型，推进实施“会员数字化、商品数字化、导购数字化”。并且，公司各门店布局云商城，东百中心上线天猫同城购，加速推动线上线下融合，开展多渠道营销，全年累计开展直播超 600 场，给广大消费者带来场景性消费体验的同时不断创新营销模式，缓解疫情对公司线下零售业务的冲击，经营业绩稳步回升。

2.2 仓储物流行业

2020 年初，新冠疫情一定程度上影响了物流园区的运营，推高了高标仓的空置率；另一方面，新冠疫情改变了大家的消费习惯和场景，线上渗透力大幅提高，电商业务保持快速增长，对高标仓的需求增长形成有力支撑，二季度以来第三方物流和电商的需求得到释放，高标仓需求增大。同时，

制造业产地多元化，供应链管理的升级也促进高标仓的增量开发和对老旧存量仓库的改造升级。

另外，据世邦魏理仕数据显示，全球新冠疫情期间，写字楼、购物中心等物业资本化率均有所上升，仓储物流设施资本化率有所下降，疫情之下仓储物流设施基本面相对抗周期，估值韧性凸显。

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。

截至报告期末，公司运营及储备中的物流项目建筑面积约 182 万平方米，公司未来将继续通过战略合作、资产并购等方式实现高质量扩张，加快全国物流产业网络布局，建设高标准的仓储项目，满足仓储物流日益增长的升级需求，提高公司的市场竞争力和影响力。

(三) 公司主要会计数据和财务指标

1. 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 2020年 | 2019年 | | 本年比上年增减(%) | 2018年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------|------------------|
| | | 调整后 | 调整前 | | |
| 总资产 | 11,960,030,955.27 | 10,229,544,469.87 | 8,839,856,305.07 | 16.92 | 8,415,128,920.46 |
| 营业收入 | 1,824,041,978.67 | 4,100,058,390.14 | 4,100,058,390.14 | -55.51 | 2,996,951,202.38 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 204,629,758.10 | 359,989,523.09 | 330,152,122.06 | -43.16 | 261,993,150.56 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 26,005,458.72 | 142,407,155.18 | 334,229,563.57 | -81.74 | 259,746,528.68 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,645,449,211.56 | 3,409,091,864.14 | 2,499,934,975.45 | 6.93 | 2,317,882,754.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -68,434,219.39 | 142,782,606.21 | 142,782,606.21 | -147.93 | -158,260,113.54 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.2352 | 0.4081 | 0.3743 | -42.37 | 0.2917 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.2352 | 0.4081 | 0.3743 | -42.37 | 0.2917 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 5.81 | 10.94 | 13.75 | 减少5.13个百分点 | 11.70 |

2. 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 397,586,029.48 | 402,159,504.02 | 452,545,952.34 | 571,750,492.83 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 18,766,085.97 | 133,886,159.31 | 3,567,727.23 | 48,409,785.59 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 2,043,051.30 | 133,402,052.00 | 1,344,346.18 | -110,783,990.76 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -138,515,709.74 | -317,124,054.65 | 140,742,348.98 | 246,463,196.02 |

说明：公司于 2020 年 12 月 3 日召开 2020 年第三次临时股东大会，会议审议通过《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》，决定将投资性房地产后续计量方法自 2020 年 1 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。故一至三季度按成本法列示，（其中第二季度实现归属于上市公司股东的净利润 1.34 亿元，主要是转让佛山睿信股权确认投资收益），公允价值计量对利润的影响在第四季度体现。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

(四) 股本及股东情况

1. 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

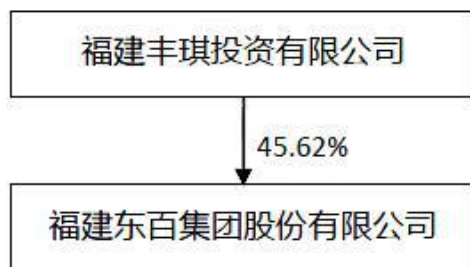
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | 17,202 | | | | | |
|------------------------------|-------------|-------------|-----------|--------------------------|----------|-------------|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | 16,308 | | | | | |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | 0 | | | | | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | 0 | | | | | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 (全称) | 报告期内 增 减 | 期末持股 数 量 | 比例 (%) | 持有有 限售条 件的股 份数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 福建丰琪投资有限公司 | 0 | 409,746,718 | 45.62 | 0 | 质押 | 316,910,000 | 境内非国有法人 |
| 施章峰 | 0 | 62,837,338 | 7.00 | 0 | 质押 | 42,500,000 | 境外自然人 |
| 深圳钦舟实业发展有限公司 | 0 | 30,137,140 | 3.36 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 福建东百集团股份有限公司回购专用证券 | 0 | 28,382,902 | 3.16 | 0 | 无 | 0 | 其他 |

| | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|---|---|---|-------|
| 账户 | | | | | | | |
| 姚建华 | 0 | 15,200,000 | 1.69 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 陈淑琤 | 13,491,845 | 13,491,845 | 1.50 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 陈亚毅 | 10,622,400 | 10,622,400 | 1.18 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 国通信托有限责任公司—国通信托·紫金16号集合资金信托计划 | -17,025,300 | 8,825,565 | 0.98 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 郭华容 | 186,000 | 6,156,643 | 0.69 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 郎华军 | 4,354,600 | 6,104,600 | 0.68 | 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存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 | | | | | | |

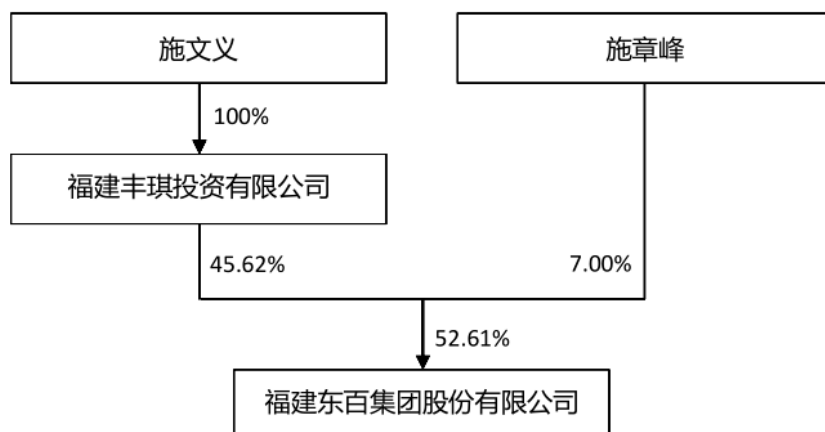
2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



3. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



注：施章峰先生为公司实际控制人施文义先生之子，为施文义先生之一致行动人。

4. 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

(五) 公司债券情况

适用 不适用

三、 经营情况讨论与分析

(一) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 18.24 亿元，较上期减少 55.51%；归属上市公司股东的净利润实现 2.05 亿元，较上期减少 43.16%；归属上市公司股东的扣除非经营性损益的净利润实现 0.26 亿元，较上期减少 81.74%。

(二) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

(四) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1. 2017 年 7 月，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），并要求境内上市的企业自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。本公司自规定之日起开始执行。

2. 2020 年 6 月，财政部发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10

号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

3. 2019 年 12 月, 财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号), 自 2020 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

4. 2020 年 12 月 3 日, 经公司 2020 年第三次临时股东大会审议批准, 对投资性房地产的后续计量模式进行变更, 即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。投资性房地产会计政策变更日期为 2020 年 1 月 1 日。

上述会计政策变更情况详见公司 2020 年年度报告全文第十一节、第五项、第 42 点“重要会计政策和会计估计的变更”的说明。

(五) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(六) 与上年度财务报告相比, 对财务报表合并范围发生变化的, 公司应当作出具体说明。

适用 不适用

公司合并财务报表范围的主要子公司详见公司 2020 年年度报告全文第十一节、第九项“在其他主体中的权益”的相关内容。与上年末相比, 报告期因新设成立纳入合并范围的子公司有 9 家; 本年因收购而纳入合并范围的子公司有 7 家; 报告期因处置股权而丧失控制权的子公司有 4 家。