

福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
法律意见书



福建天衡联合律师事务所

Tenet & Partners

中国福州振武路 70 号福晟钱隆广场 43 层

福州 · 厦门 · 泉州 · 龙岩 · 上海

[Http://www.tenetlaw.com](http://www.tenetlaw.com)

## 目 录

引 言 .....	2
一、释义 .....	2
二、律师声明事项 .....	3
正 文 .....	5
一、本次发行的批准和授权 .....	5
二、发行人本次发行的主体资格 .....	5
三、本次发行的实质条件 .....	5
四、发行人的设立和整体变更 .....	5
五、发行人的独立性 .....	5
六、发行人的主要股东、控股股东和实际控制人 .....	6
七、发行人的股本及演变 .....	6
八、发行人的业务 .....	6
九、关联交易及同业竞争 .....	7
十、发行人的主要财产 .....	7
十一、发行人的重大债权债务 .....	8
十二、发行人的重大资产变化及收购兼并 .....	8
十三、发行人章程的制定与修改 .....	8
十四、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作 .....	9
十五、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化 .....	9
十六、发行人的税务 .....	9
十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准 .....	9
十八、发行人募集资金的运用 .....	10
十九、诉讼、仲裁或行政处罚 .....	10
二十、需要说明的其他问题 .....	11
二十一、总体结论性意见 .....	11



天衡联合律师事务所  
TENET & PARTNERS

中国福州振武路 70 号福晟钱隆广场 43 层  
Tel (86) 591-83810300 Fax (86) 591-83810301  
福州 · 厦门 · 泉州 · 龙岩 · 上海

福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
法律意见书

(2022) 天衡福非字 0222-05 号

致：福建东百集团股份有限公司

福建天衡联合律师事务所接受福建东百集团股份有限公司的委托，指派林晖律师、陈韵律师和陈张达律师，担任福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项的专项法律顾问。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，天衡律师现就福建东百集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行股票事项出具本法律意见书。

## 引 言

### 一、释义

在本法律意见书中，除非明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

发行人、东百集团	是指	本次向特定对象发行股票的主体，福建东百集团股份有限公司
本次发行	是指	福建东百集团股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票
《公司法》	是指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	是指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	是指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《证券期货法律适用意见第 18 号》	是指	《〈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》
《公司章程》	是指	《福建东百集团股份有限公司章程》
中国证监会	是指	中国证券监督管理委员会
上交所	是指	上海证券交易所
中登公司	是指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
东百控股	是指	东百控股（集团）有限公司
本所	是指	福建天衡联合律师事务所
天衡律师、本所律师	是指	林晖律师、陈韵律师和陈张达律师
报告期	是指	自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日
境内	是指	中华人民共和国大陆地区
境外	是指	中华人民共和国领域外以及中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区
元	是指	人民币元

在本法律意见书中，除完整引用外，相关数据均四舍五入保留至小数点后两位数字。

## 二、律师声明事项

本所及本所律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定，以及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所律师进行上述核查验证，已经得到发行人及其控股股东、实际控制人以及其他相关方的保证：向本所律师提供的文件资料和口头陈述均真实、准确、完整和有效；提供的文件资料的复印件均与原始件一致、副本均与正本一致；所提供的文件资料上的签名与印章均是真实有效的；已向本所律师提供与本次发行相关的全部文件资料，已向本所律师披露与本次发行相关的全部事实情况，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。

本法律意见书是本所律师基于对有关事实的了解以及对法律、法规和规范性文件的理解而作出的。本所律师评判相关事项的合法有效性，是以当时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑现行法律、法规和规范性文件的规定以及有关政府部门给予的批准、确认和追认。

本所律师仅就与本次发行相关的法律事项发表法律意见，本所律师不具备对有关会计、审计、验资、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展进行核查验证和发表意见的适当资格。本法律意见书引述有关会计报表、审计报告、验资报告、资产评估报告或其他专业报告的数据、结论等内容，本所律师已依法履行一般注意义务，该等引述并不意味着本所律师对该等内容的真实性、准确性、完整性和合法性做出任何明示或者默示的确认或保证。

本所及本所律师同意发行人部分或全部在本次发行所涉申报文件中自行或按中国证监会审核要求，引用《法律意见书》或本法律意见书的内容，但不得因该等引用而导致歧义或曲解。本所及本所律师同意本法律意见书作为本次发行所必

备的法律文件，随同其他材料一同上报，并且依法对所发表的法律意见承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用。未经本所及本所律师书面同意，不得用作其他任何目的。

本法律意见书经本所负责人和经办律师签字并加盖本所印章后生效。本法律意见书一式三份，各份文本具有同等法律效力。

## 正文

### 一、本次发行的批准和授权

本次发行已取得发行人股东大会合法有效的批准和授权，尚需经上海证券交易所审核同意并报中国证监会履行发行注册程序。

### 二、发行人本次发行的主体资格

发行人为合法设立、有效存续的上市公司，具备有关法律、法规及规范性文件规定的上市公司申请向特定对象发行股票的主体资格。截至本法律意见书出具日，发行人未出现《公司法》《中华人民共和国企业破产法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》规定的导致公司终止的情形。

### 三、本次发行的实质条件

发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理办法》《证券期货法律适用意见第18号》规定的实质条件。

### 四、发行人的设立和整体变更

发行人设立时的股权设置、股本结构、设立程序已经有关部门的批准，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

### 五、发行人的独立性

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在对持续经营有重大不利影响的情形，其资产完整，人员、财务、机构、业务独立。

## 六、发行人的主要股东、控股股东和实际控制人

发行人控股股东和实际控制人具有法律、法规和规范性文件规定作为发行人股东并进行出资的资格，其持有的发行人股份权属清晰，不存在重大权属纠纷。发行人控股股东及其一致行动人存在质押发行人股份的情形，该等情形不会导致发行人控股股东、实际控制人发生变更。

## 七、发行人的股本及演变

发行人上市后的股本变动合法、合规、真实、有效。

## 八、发行人的业务

（一）发行人的经营范围和经营方式符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定及国家产业政策，不涉及产能过剩行业或限制类、淘汰类行业、高耗能、高排放行业。

（二）截至报告期末，发行人在境外设立有东百控股。发行人投资设立东百控股时未履行发改委、商务部门的备案程序，不符合《企业境外投资管理办法》《境外投资管理办法》的相关规定。东百控股设立至今未实际开展经营活动，发行人现已取得了《企业境外投资证书》和《境外投资项目备案通知书》，且未因上述境外投资程序瑕疵而被相关主管部门要求中止或停止项目实施或受到行政处罚，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。

（三）发行人报告期内的主营业务未发生重大变更。

（四）发行人的主营业务突出。

（五）截至本法律意见书出具日，发行人不存在影响其持续经营的法律障碍。

## 九、关联交易及同业竞争

（一）发行人报告期内发生的相关关联交易具有合理性和必要性，符合当时的公司章程和内部管理制度的规定，交易公允，不存在关联交易非关联化的情况，不存在影响发行人的经营独立性及损害发行人及其他股东利益的情况。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在严重影响发行人独立性或者显失公平的关联交易。发行人的股东大会和独立董事均出具确认意见，实际控制人亦作出了有效可行的规范关联交易的承诺。

（二）发行人已在《公司章程》以及《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《独立董事工作制度》《总裁工作细则》等其他内部规定中明确了关联交易公允决策的程序。

（三）报告期内，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不构成同业竞争；发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争。

（四）发行人的控股股东、实际控制人已作出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，且在报告期内不存在违反承诺的情形。

## 十、发行人的主要财产

（一）发行人合法地拥有相关不动产权，截至报告期末，除部分不动产权为银行融资提供抵押担保，部分不动产权因施工合同纠纷被法院查封外，不存在其他抵押担保或其他权利受到限制情形，不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

（二）发行人签订的相关不动产租赁合同合法有效，截至报告期末，发行人租赁的不动产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。

（三）发行人合法地拥有相关商标专用权，截至报告期末，该等商标专用权不存在质押担保或其他权利受到限制的情况，不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

（四）发行人合法地拥有主要生产经营设备的所有权，截至报告期末，发行人主要生产经营设备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）发行人已合法拥有相关在建工程所坐落的土地使用权，已依法取得用地规划、工程规划、施工许可等批准或备案。截至报告期末，发行人的在建工程不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

## 十一、发行人的重大债权债务

（一）发行人相关重大合同合法有效，不存在重大法律纠纷或潜在风险。

（二）截至报告期末，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全或人身权等原因产生的且对本次发行造成实质性影响的侵权之债。

（三）截至报告期末，发行人与关联方之间存在重大债权债务关系，发行人存在为关联方提供担保的情形。

（四）截至报告期末，发行人金额较大的其他应收、应付款均系因正常的生产经营活动发生，相关债权债务关系不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

## 十二、发行人的重大资产变化及收购兼并

（一）发行人在报告期内未发生合并或分立，未实施重大资产重组或实质上构成购买、出售资产的重大资产交易行为。

（二）根据发行人的确认，截至本法律意见书出具日，发行人不存在关于资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划或安排。

## 十三、发行人章程的制定与修改

（一）发行人现行的《公司章程》是按照《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》《上市公司股东大会规则》等有关上市公司章程的规定制定，其内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

(二) 发行人最近三年对章程的修订已履行法定程序, 符合《公司法》等法律、法规以及发行人章程的规定。

#### 十四、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

发行人已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书制度, 相关机构和人员能够依法有效履行职责。

#### 十五、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

(一) 发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

(二) 发行人最近三年董事、监事和高级管理人员的变更符合《公司法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定, 履行了必要的法律程序。

(三) 发行人独立董事的任职资格和职权范围, 符合《公司法》《上市公司独立董事规则》等法律、法规和规范性文件的规定。

#### 十六、发行人的税务

(一) 发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求, 发行人享受的相关税收优惠政策合法、合规、真实、有效。

(二) 发行人在报告期内享受的主要财政补贴政策合法、合规、真实、有效。

(三) 发行人最近三年不存在违反税收管理方面的法律、行政法规、规章而受到行政处罚且情节严重的情形。

#### 十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

(一) 发行人最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、行政法规规范性文件受到行政处罚且情节严重的情形。

(二) 发行人最近三年不存在违反产品质量和技术监督方面的法律、行政法规和规范性文件受到行政处罚且情节严重的情形。

## 十八、发行人募集资金的运用

发行人本次募集资金投资项目不涉及产能过剩行业或限制类、淘汰类行业、高耗能、高排放行业，符合国家产业政策；本次募集资金投资项目不涉及新增土地使用权和环境影响评价，不涉及相关审批、批准、备案；本次募投项目实施主体为发行人，不存在通过发行人控股公司或参股公司实施募投项目的情形；发行人本次募集资金使用符合《管理办法》第十二条的规定。

## 十九、诉讼、仲裁或行政处罚

(一) 发行人及其控股子公司尚未了结的诉讼不会对发行人的持续经营能力造成重大不利影响；截至本法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对本次发行产生不利影响的重大诉讼。

(二) 截至本法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结或可预见的对本次发行产生不利影响的重大仲裁。

(二) 报告期内，发行人及其控股子公司不存在重大违法行为，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，最近三年不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，相关违法行为及行政处罚不会构成本次发行的实质性法律障碍。截至本法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结或可预见的对本次发行产生重大不利影响的行政处罚。

(三) 截至本法律意见书出具日，发行人控股股东及实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，最近三年内不存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为。

(四) 截至本法律意见书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，最近三年内未受到中

国证监会行政处罚、最近一年内未受到证券交易所公开谴责，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。

## 二十、需要说明的其他问题

（一）发行人已制定合理的利润分配政策且有效执行，发行人利润分配政策及最近三年现金分红情况符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等法律法规及规范性文件的规定及《公司章程》的要求。

（二）本次发行认购对象已就股份减持及认购资金来源出具相关承诺，信息披露真实、准确、完整，能够有效维护公司及中小股东合法权益，符合中国证监会及证券交易所相关规定。

（三）自本次发行董事会决议日前六个月起至本法律意见书出具日，发行人不存在新投入或拟投入的财务性投资的情况，发行人最近一期期末不存在金额较大的财务性投资，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第一条的相关规定；发行人最近一年一期不存在类金融业务。

## 二十一、总体结论性意见

综上所述，天衡律师认为：截至本法律意见书出具日，福建东百集团股份有限公司本次发行符合《公司法》《证券法》《管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》等法律、法规和规范性文件规定的向特定对象发行股票的实质条件。发行人不存在影响本次发行的实质性法律障碍或风险。本次发行已取得发行人股东大会合法有效的批准和授权，本次发行尚需经上海证券交易所审核同意并报中国证监会履行发行注册程序。

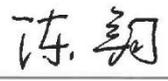
**专此意见！**

(此页为《福建天衡联合律师事务所关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》的签字盖章页，无正文)

福建天衡联合律师事务所  
负责人：孙卫星  

经办律师：

林 晖 

陈 韵 

陈张达 

2023 年 4 月 9 日

福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
补充法律意见书



中国福州振武路 70 号福晟钱隆广场 43 层  
福州 · 厦门 · 泉州 · 龙岩 · 上海  
[Http://www.tenetlaw.com](http://www.tenetlaw.com)

## 目 录

引 言 .....	4
一、释义 .....	4
二、律师声明事项 .....	5
正 文 .....	6
一、发行人本次发行的主体资格 .....	6
二、本次发行的实质条件 .....	6
三、发行人的独立性 .....	6
四、发行人的主要股东、控股股东和实际控制人 .....	6
五、发行人的业务 .....	9
六、关联交易及同业竞争 .....	17
七、发行人的主要财产 .....	27
八、发行人的重大债权债务 .....	28
九、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作 .....	39
十、发行人的税务 .....	39
十一、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准 .....	44
十二、诉讼、仲裁或行政处罚 .....	44
十三、需要说明的其他问题 .....	45
十四、总体结论性意见 .....	51
附件：发行人的主要财产清单 .....	53



福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
补充法律意见书

(2022)天衡福非字 0222-012 号

致：福建东百集团股份有限公司

福建天衡联合律师事务所接受福建东百集团股份有限公司的委托，指派林晖律师、陈韵律师和陈张达律师，担任福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项的专项法律顾问，并出具〔2022〕天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》和〔2022〕天衡福非字 0222-06 号《关于为福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项出具法律意见书的律师工作报告》。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，天衡律师现就报告期内及或/及补充法律意见书期间内发行人生产经营变化所涉及的相关法律问题，出具本补充法律意见书。

## 引 言

### 一、释义

在本补充法律意见书中，除非明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

《法律意见书》	是指	福建天衡联合律师事务所出具的〔2022〕天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》
《律师工作报告》	是指	福建天衡联合律师事务所出具的〔2022〕天衡福非字 0222-06 号《关于为福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项出具法律意见书的律师工作报告》
平潭睿宁投资	是指	平潭睿宁投资有限公司
浙江斯开奈德	是指	浙江斯开奈德新材料科技有限公司
香港睿泽平谷	是指	RUIZE PINGGU HONG KONG LOGISTICS LIMITED（中文名：香港睿泽平谷物流有限公司）
新加坡天净	是指	SKYNET PLANET TECHNOLOGY PTE. LTD（中文名：天净（新加坡）新材料科技有限公司）
报告期	是指	2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
补充报告期	是指	2022 年 9 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日
最近三年年度报告	是指	《福建东百集团股份有限公司 2020 年年度报告》《福建东百集团股份有限公司 2021 年年度报告》《福建东百集团股份有限公司 2022 年年度报告》

补充法律意见书期间 是指 自〔2022〕天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》出具日（即 2023 年 4 月 9 日）至本补充法律意见书出具日

《审计报告》 是指 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴审字[2021]21002400049 号《审计报告》、华兴审字[2022]22000200026 号《审计报告》和华兴审字华[2023]23000180048 号《审计报告》

除上述释义外，《律师工作报告》和《法律意见书》引言中的释义事项适用于本补充法律意见书。

## 二、律师声明事项

本补充法律意见书为《法律意见书》和《律师工作报告》不可分割的组成部分，应与《法律意见书》和《律师工作报告》一并使用。《法律意见书》和《律师工作报告》与本补充法律意见书不一致的，以本补充法律意见书为准。

除本补充法律意见书另有明确表述外，《法律意见书》和《律师工作报告》的律师声明事项适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书经本所负责人和经办律师签字并加盖本所印章后生效。

本补充法律意见书一式三份，各份文本具有同等法律效力。

## 正 文

### 一、发行人本次发行的主体资格

在补充法律意见书期间，未发生影响发行人主体资格的情形。天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人为依法设立、有效存续的上市公司，具备有关法律、法规及规范性文件规定的上市公司申请向特定对象发行股票的主体资格。发行人未出现《公司法》《中华人民共和国企业破产法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》规定的导致公司终止的情形。

### 二、本次发行的实质条件

在补充法律意见书期间，未发生影响发行人本次发行实质条件的变化情形。天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的实质条件。

### 三、发行人的独立性

在补充法律意见书期间，未发生影响发行人独立性的情形。天衡律师认为，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在对持续经营有重大不利影响的情形，其资产完整，人员、财务、机构、业务独立。

### 四、发行人的主要股东、控股股东和实际控制人

#### （一）发行人的主要股东

根据发行人 2022 年年度报告，截至 2022 年 12 月 31 日，持有发行人 5%以上股份的股东为丰琪投资和施章峰，其中，丰琪投资持有发行人 463,611,503 股股份，

占发行人股份总数的 53.30%；施章峰持有发行人 62,837,338 股股份，占发行人股份总数的 7.22%。

## （二）发行人的控股股东和实际控制人及其一致行动人

根据发行人 2022 年年度报告等材料，截至 2022 年 12 月 31 日，丰琪投资持有发行人 463,611,503 股股份，占发行人股份总数的 53.30%，系发行人控股股东。丰琪投资系施文义全资控股公司，施文义现任发行人董事长及总裁，对于发行人的经营方针、投资计划、经营决策和管理层的任免具有决定作用，施文义系发行人实际控制人。

施章峰和施霞系施文义子女，为发行人控股股东丰琪投资一致行动人。截至 2022 年 12 月 31 日，施章峰持有发行人 62,837,338 股股份，占发行人股份总数的 7.22%，施霞持有发行人 21,410,758 股股份，占发行人股份总数的 2.46%，丰琪投资及其一致行动人施章峰、施霞合计持有发行人 547,859,599 股股份，占发行人股份总数的 62.98%。

## （三）控股股东和实际控制人的股份质押

根据发行人的公告及股份质押协议等资料，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人控股股东及其一致行动人合计持有发行人 547,859,599 股股份，质押股票累计 363,470,000 股，占发行人股份总数的 41.79%，主要用于为控股股东及其一致行动人的关联企业融资提供质押担保，质押情况具体如下：

序号	质权人	出质人	质押股数 (万股)	占发行人总 股本比例	质押初始日	质押到期日
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%	2021/02/03	2024/02/05
		施章峰	836	0.96%	2021/04/19	2024/02/05
		丰琪投资	550	0.63%	2021/04/19	2024/02/05
		施章峰	3,500	4.02%	2021/11/05	2024/11/08
		丰琪投资	1,884	2.17%	2021/11/04	2024/11/08
2	厦门银行 股份有限 公司福州 分行	丰琪投资	1,308	1.50%	2021/05/25	2026/05/21
			4,086	4.70%	2021/05/25	2026/05/21
			2,325	2.67%	2022/01/10	2026/12/29

序号	质权人	出质人	质押股数 (万股)	占发行人总 股本比例	质押初始日	质押到期日
3	中信银行 股份有限公司福州 分行	丰琪投资	1,400	1.61%	2019/06/06	2030/11/09
			1,230	1.41%	2022/10/17	2031/10/14
4	福建海峡 银行股份 有限公司	丰琪投资	5,717	6.57%	2022/07/07	2023/07/01
5	国泰君安 证券股份 有限公司	丰琪投资	2500	2.87%	2022/11/14	2023/11/14
6			2600	2.99%	2022/11/23	2023/11/23
7	渤海银行 股份有限公司福州 分行	丰琪投资	2,058	2.37%	2022/05/17	2023/05/16
8	华夏银行 股份有限 公司福州 福清支行	丰琪投资	1,212	1.39%	2022/04/06	2025/04/06
			3,049	3.51%	2022/02/14	2025/02/14
合计			36,347	41.79%	-	-

经查验，发行人控股股东及其一致行动人虽存在质押发行人股份的情形，但其信用状况良好，具有相应的资金偿还能力。同时，其他股东持股比例与控股股东及其一致行动人相差较大，发行人不会因质押股票平仓而导致公司控股股东、实际控制人发生变更，亦不会对公司控股股东、实际控制人控制权的稳定性造成重大影响。

经查验，天衡律师认为，发行人控股股东和实际控制人具有法律、法规和规范性文件规定作为发行人股东并进行出资的资格，其持有的发行人股份权属清晰，不存在重大权属纠纷。发行人控股股东及其一致行动人存在质押发行人股份的情形，该等情形不会导致发行人控股股东、实际控制人发生变更。

## 五、发行人的业务

### （一）发行人的经营范围和经营方式

根据发行人最近三年年度报告和《营业执照》，补充报告期内，发行人的经营范围和经营方式未发生变化。

经查验，天衡律师认为，发行人的经营范围和经营方式符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定及国家产业政策，不涉及产能过剩行业或限制类、淘汰类行业、高耗能、高排放行业。

### （二）发行人在境外的经营活动

根据发行人年度报告等资料，并查阅发行人境外子公司的相关设立文件、周年申报表等资料，补充报告期内，发行人在境外设立有一家子公司，以及收购一家公司，具体情况如下：

#### 1、新设境外子公司

公司名称	RUIZE PINGGU HONG KONG LOGISTICS LIMITED (中文名：香港睿泽平谷物流有限公司)
公司地址	RM 1607 TREND CTR 29-31 CHEUNG LEE ST CHAI WAN HONG KONG
公司编号	3210943
公司类别	私人股份有限公司
成立日期	2022年11月23日
公司现况	仍注册
公司董事	叶海燕
公司股本情况	香港睿泽平谷总股本为10,000元港币，东百控股持有香港睿泽平谷100%股份

根据发行人出具的情况说明并经天衡律师访谈相关人员，香港睿泽平谷设立时，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，且香港睿泽平谷自设立至今未实际开展经营活动，因此未及时办理发改委、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，由公司向福建省发改委办理备案手续；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3月29日颁发的N3500202300032号《企业境外投资证书》；已取得福建省发改委于2023年4月13日下发的闽发改外经备〔2023〕24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。

根据天衡律师查询福建省发改委网站、福建省商务厅网站、国家外汇管理局网站、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。

经查验，天衡律师认为，发行人投资设立香港睿泽平谷时未履行发改委、商务部门的备案程序，不符合《企业境外投资管理办法》《境外投资管理办法》的相关规定。发行人现已取得了《企业境外投资证书》和《境外投资项目备案通知书》，且未因上述境外投资程序瑕疵而被相关主管部门要求中止或停止项目实施或受到行政处罚，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。

## 2、收购境外公司

公司名称	SKYNET PLANET TECHNOLOGY PTE. LTD. (中文名：天净（新加坡）新材料科技有限公司)
公司地址	2 LENG KEE ROAD #05-09 THYE HONG CENTRE SINGAPORE (159086)
公司编号	202207255W
公司类别	私人股份有限公司
成立日期	2022年3月2日
公司现况	仍注册
公司董事	朱一兵、LI RONG
公司股本情况	新加坡天净总股本为10,000新加坡元，平潭睿宁投资持有新加坡天净100%股份

2022年8月，发行人控股子公司平潭睿宁投资（“甲方”）与 Skynet Planet Technology Limited（“乙方”）以及杨寅申、上海焰鼎文化传播有限公司（“乙方保证人”）签订《股权转让协议》约定，新加坡天净为乙方的全资子公司，新加坡天净在中国境内设立有浙江斯开奈德，有鉴于此，甲方与乙方协商一致，由甲方向乙方购买其持有的新加坡天净 100%的股权；此外，各方还就股权交割、过渡期安排、违约责任等事宜进行了约定。

平潭睿宁投资已就上述事项办理完毕了境外投资备案手续，其已于 2022 年 8 月 24 日取得福建省商务厅颁发的 N3500202200071 号《企业境外投资证书》；于 2022 年 9 月 2 日取得平潭综合实验区行政审批局下发的岚自贸审批备（2022）第 2 号《境外投资项目备案通知书》。

2022 年 12 月，新加坡天净已办理完毕相关工商变更登记手续，平潭睿宁投资持有新加坡天净 100%股份。

截至报告期末，新加坡天净、浙江斯开奈德尚未开展实际经营、股东尚未实际出资、亦未实际拥有相关资产，同时，各方亦尚未按照《股权转让协议》完成股权交割的全部事项（包括但不限于：董监高的变更登记、公司文件资料和印章的移交等），故发行人尚未实际控制上述两个主体。

经查验，天衡律师认为，发行人收购新加坡天净时，已履行了发改委、商务部门的备案程序，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

### （三）发行人业务的变更

根据发行人的工商登记资料、发行人最近三年年度报告，**经查验，天衡律师认为，发行人报告期内的主营业务未发生重大变更。**

### （四）发行人的主营业务

根据发行人最近三年年度报告资料，截至报告期末，发行人的主营业务主要包括商业零售、仓储物流等。

根据发行人的《审计报告》等资料，发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度的主营业务收入分别为 180,561.53 万元、188,066.89 万元和 166,044.47 万元，分别占发行人同期营业收入的 98.99%、99.26%和 99.35%。

经查验，天衡律师认为，发行人的主营业务突出。

### （五）发行人的持续经营

1、发行人不存在《公司法》第一百八十条、第一百八十二条和《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的导致公司终止的情形，亦未出现《公司章程》规定的导致公司终止的情形。

2、发行人已取得生产经营所需的资质及相关批准、许可等：

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
1	东百集团	食品经营许可证	JY13501020128000	福州市鼓楼区市场监督管理局	经营项目：预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品）	2019/04/19 至 2024/04/18
2		医疗器械经营许可证	闽榕食药监械经营许 20160269 号	福州市市场监督管理局	经营范围：原《医疗器械分类目录》三类：6822、新《医疗器械分类目录》三类：16	2021/07/08 至 2026/07/07
3		卫生许可证	榕卫环字[1995]第 058 号	福州市卫生健康委员会	许可项目：商场	2019/12/18 至 2023/12/17
4		消防安全检查意见书	（榕）公消检查字（2001）第 11159 号	福州市公安消防支队	该场所符合消防安全条件，同意开业	2001/11/30 至 长期
5		公共聚集场所投入使用、营业前	榕公消安检许字[2011]第 5 号	福州市公安消防支队	/	2011/01/14 至 长期

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
		消防安全检查合格证				
6	福建东方百货	卫生许可证	鼓卫公字[2017]第GX02号	福州市鼓楼区卫生健康局	许可项目：商场	2019/04/19 至 2025/03/08
7		消防安全检查意见书	榕公消检查[2004]11148号	福州市公安消防支队	该场所已具备开业的消防安全条件，同意该场所开业	2004/11/27 至 长期
8	福建东百红星商业	食品经营许可证	JY13501040226532	仓山区市场监督管理局	经营项目：预包装食品销售(含冷藏冷冻食品)	2020/09/17 至 2025/09/16
9		卫生许可证	榕卫环字[2015]第627号	福州市卫生健康委员会	许可项目：商场	2019/11/14 至 2023/11/13
10		医疗器械经营许可证	闽榕食药监械经营许20212018号	福州市市场监督管理局	经营范围：原《医疗器械分类目录》三类：6822角膜接触镜(软性)及护理用液、新《医疗器械分类目录》三类：16(06-01；06-02)	2021/12/28 至 2026/12/27
11		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检字(2015)第063号	福州市公安消防支队	/	2015/09/24 至 长期
12	福建东百元洪购物	食品经营许可证	JY33501030111069	台江区市场监督管理局	预包装食品销售(不含冷藏冷冻食品)、热食类食品制售	2021/10/18 至 2024/12/11

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
13		卫生许可证	榕卫环字[2007]第418号	福州市卫生健康委员会	许可项目:商场	2019/09/17 至 2023/09/16
14		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检字(2013)第006号、榕公消安检字(2015)第063号	福州市公安消防支队	/	2013/02/06 至 长期 2014/01/03 至 长期
15	福州东百永星商业	卫生许可证	侯卫环字[2020]第000930号	闽侯县卫生健康局	许可项目:商场	2021/10/11 至 2024/08/03
16		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	侯公消安检字(2019)第0011号	闽侯县公安消防大队	/	2019/06/21 至 长期
17	厦门世纪东百商业	卫生许可证	厦卫公字[2014]第1408018号	厦门市湖里区卫生健康局	经营项目:商场	2022/28/10 至 2026/28/09
18		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	厦公消安检字(2014)第0077号	厦门市公安消防支队	/	2014/09/15 至 长期
19	福安东百商业	卫生许可证	安卫公字[2022]第058号	福安市卫生健康局	许可项目:商场	2022/05/06 至 2026/05/05
20	兰州东方友谊置业	卫生许可证	七卫监环字[2019]第165号	兰州市七里河区卫生健康局	许可项目:商场	2019/11/21 至 2023/11/20
21		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	兰公消安检字(2019)第0060号	兰州市公安消防支队	/	2019/11/01 至 长期

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
22	福建东百坊巷酒店	食品经营许可证	JY23501020133830	福州市鼓楼区市场监督管理局	预包装食品销售(不含冷藏冷冻食品)、热食类食品制售、冷食类食品制售、自制饮品制售	2019/06/05 至 2024/06/04
23		特种行业许可证	鼓公特旅字第 264 号	福州市公安局鼓楼分局	经营范围:接待国内外宾客住宿	2019/07/18 至 长期
24		卫生许可证	鼓卫公字 [2019]NJ04 号	福州市鼓楼区卫生健康局	许可项目:住宿场所	2019/05/21 至 2023/05/20
25		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检字(2019)第 0017 号、榕公消安检字(2019)第 0022 号	福州市公安消防支队	/	2019/06/06 至 长期 2019/06/18 至 长期
26		福安市东百酒店管理有限公司	食品经营许可证	JY23509810091778	福安市市场监督管理局	热食类食品制售、冷食类食品制售、生食类食品制售、糕点类食品制售、自制饮品制售
27	特种行业许可证		安公特旅字第 298 号	福安市公安局	经营范围:住宿	2021/09/24 至 长期
28	卫生许可证		安卫公字 [2021]第 076 号	福安市卫生健康局	许可项目:住宿场所	2021/08/24 至 2025/08/23
29	福清东百置业	房地产开发企业暂定资质证书	FZFQ-05770000000138	福清市住房和城乡建设局	可承担建筑面积 20 万平方米以下的	/

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
					开发建设项目	
30	福建缘北建设	安全生产许可证	(闽)JZ安许证字(2021)FZ1082	福州市城乡建设局	许可范围: 建筑施工	2021/11/26 至 2024/11/25
31		建筑资质证书	D335105272	福州市城乡建设局	资质类别及等级: 建筑装饰装修工程专业承包贰级、建筑工程施工总承包叁级、市政公用工程施工总承包叁级	2021/04/22 至 2023/05/02

注：1、根据《福建省公众聚集场所消防安全告知承诺实施办法（试行）》的相关规定，福建省范围内的公众聚集场所在依法具备投入使用条件并取得营业执照或市场监督管理部门出具的企业名称预先核准通知书后，公众聚集场所的建设单位或使用单位可以通过消防在线政务服务平台向社会作出其符合消防安全标准的承诺，消防部门对符合承诺的公众聚集场所在消防公众服务网进行公告，发行人相关控股子公司已按上述规定办理完成了相关告知承诺事项，无需另行办理公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证或消防安全检查意见书。

2、根据福建省住房和城乡建设厅于 2021 年 8 月 10 日下发的《福建省住房和城乡建设厅关于办理房地产开发企业二级资质及施工许可证审批有关问题的意见》（闽建许函〔2021〕38 号）规定：“企业已取得的房地产开发企业三级、四级及暂定资质证书，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。”福清市住房和城乡建设局已于 2023 年 1 月 11 日对《福清东百置业公司资质情况的说明报告》的相关情况进行确认：“鉴于新的房地产开发企业资质管理规定尚未实施，按照闽建许函〔2021〕38 号文件精神，福清东百置业所持有的暂定资质证书仍可继续使用。”

3、发行人的业务不存在对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖的情形（关联交易事宜详见本补充法律意见书正文“六、关联交易及同业竞争”）。

4、根据发行人的《营业执照》等资料，发行人所属的行业符合国家产业政策，相关产业政策不存在现实或可预见的重大不利变化。

5、发行人合法拥有与经营有关的土地、房屋以及商标的所有权或使用权，该等财产的取得或者使用不存在重大不利变化的风险（详见本补充法律意见书正文“七、发行人的主要财产”）。

6、发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼、仲裁或行政处罚等重大或有事项（详见本补充法律意见书正文“八、发行人的重大债权债务”和“十一、诉讼、仲裁或行政处罚”）。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人不存在影响其持续经营的法律障碍。

## 六、关联交易及同业竞争

### （一）主要关联方

补充报告期内，《律师工作报告》披露的主要关联方情况变化如下：

#### 1、发行人控制的重要子公司

截至报告期末，发行人共有 77 家境内子公司及 2 家中国香港子公司。报告期内，发行人控制的重要子公司共计 17 家，其基本情况如下：

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
1	福建东百红星商业	商业零售、房产租赁	发行人间接控制其 100% 股权
2	兰州东方友谊置业	商业零售、物业管理	发行人间接控制其 51% 股权
3	福安东百置业	商业零售、物业管理	发行人直接持有其 100% 股权
4	兰州东方友谊物业管理有限公司	房产租赁、物业管理	发行人间接控制其 100% 股权
5	北京环博达物流	货运代理、仓储服务	发行人间接控制其 100% 股权
6	浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	供应链管理、仓储服务	发行人间接控制其 100% 股权

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
7	福建华威物流	物流供应链管理、货物专用运输、冷库货物仓储	发行人间接控制其 100% 股权
8	福建东百元洪购物	商业零售、房产租赁	发行人间接控制其 100% 股权
9	平潭睿志投资管理有限公司	投资管理、企业资产管理	发行人间接控制其 100% 股权
10	福建中侨地产	房产租赁、物业管理	发行人直接持有其 100% 股权
11	平潭信友资产管理有限公司	企业资产管理、项目投资	发行人间接控制其 100% 股权
12	福州百华房地产开发有限公司	房产租赁、物业管理	发行人直接持有其 100% 股权
13	东莞东嘉供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务	发行人间接控制其 100% 股权
14	福州东百永星商业广场有限公司	百货零售、房产租赁、物业管理	发行人间接控制其 100% 股权
15	河北东达仓储服务有限公司	通用仓储、仓储设施的开发、建设与经营	发行人间接控制其 100% 股权
16	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	仓储服务、仓储设施建设、经营和管理、供应链管理咨询	发行人间接控制其 100% 股权
17	常熟神州通供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务	发行人曾间接控制其 100% 股权，2023 年 4 月 11 日起发行人不再持有其股权

## （二）发行人的关联交易

根据发行人的说明、发行人最近三年年度报告并经验发行人报告期内与关联方签订的交易协议、发行人公开披露的信息，补充报告期内，发行人及其控股子公司与关联方发生的关联交易变化如下：

## 1、采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
福建中联物业服务有限 公司	物业服务	-	-	1.52
福清市兰天 大酒店	采购酒店食材	-	4.65	5.58
福建鑫陆建 设	建筑工程施工 服务	53,596.37	84,026.55	8,587.64
福建名轩装 饰装修设计 有限公司	装饰装修服务	1,803.11	-	-
合计		55,399.48	84,031.19	8,594.73

报告期内，发行人基于仓储物流及商业地产项目建设需要，向福建鑫陆建设采购工程施工服务，2020 年度至 2022 年采购金额分别为 8,587.64 万元、84,026.55 万元及 53,596.37 万元。2021 年及 2022 年公司与鑫陆建设的关联采购金额较 2020 年增长主要系鑫陆建设作为公司部分物流项目和商业地产项目总包施工方，相关项目工程建设自 2020 年起开始逐步推进。

## (1) 关联交易的必要性和合理性

仓储物流项目：近几年来，发行人积极拓展仓储物流业务，在粤港澳大湾区、长三角及京津冀等核心地区积极布局，储备了一批仓储物流项目。报告期内，发行人主要通过招投标的方式确定福建鑫陆建设为发行人部分仓储物流项目合作方，为发行人仓储物流项目建设提供工程施工总承包服务。相关交易是发行人基于生产经营需要做出的正常决策，具备必要性及合理性。

商业地产项目：发行人商业地产项目开发主要采取总包及专项工程分包业务形式。2019 年 10 月，发行人竞得福清宗地编号为“2019 挂-11 号”地块的国有建设用地使用权用于开发建设福清东百利桥项目，并于 2020 年通过招投标的方式确定福建鑫陆建设为该项目施工总承包方。福建鑫陆建设具有相应的建设工程总承包业务资质以及地产项目管理经验，品牌口碑较好。同时，福建鑫陆建设总部同在项目所在地福清，能更好的保证工程进度和施工质量。相关交易是发行人基于生产经营需要做出的正常决策，具备必要性及合理性。

## (2) 关联交易的公允性

发行人与福建鑫陆建设的合作，主要采取招投标的方式确定，部分零星工程出于为主项目配套或工期紧张的考虑采用直接委托方式并根据市场价格定价，不存在利用关联关系损害公司和股东利益的情况。

## 2、出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
深圳玛丝菲尔	联营合同、工程装修服务	339.35	474.53	445.15
深圳玛丝菲尔噢姆	联营合同	128.71	119.12	84.18
深圳玛丝菲尔素	联营合同、工程装修服务	-	53.91	69.41
克芮绮亚	联营合同	71.50	99.70	84.84
深圳朗伊尔时装	联营合同	77.51	78.88	59.99
深圳试衣到家网络科技有限公司	联营合同	0.05	24.91	-
佛山睿优仓储	物业管理服务	-	125.77	115.60
天津兴建供应链	物业管理、咨询服务	-	202.51	643.75
成都欣嘉物流	管理费收入	-	265.75	79.97
佛山睿信物流	物业管理、咨询服务	37.67	151.47	533.75
福建中联房地产	物业管理服务	-	-	303.52
漳州中联天御置业有限公司	装修工程服务	76.28	120.44	176.34

关联方	交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
福建中联房地产	装修工程服务、酒店服务	24.05	8.97	9.08
厦门世纪中联置业有限公司	装修工程服务	-	4.38	-
福州本盛体育发展有限公司	场地租赁服务	-	3.02	-
福清悦融庄置业	酒店服务	27.32	18.83	-
福建中联蓝天投资	酒店服务	-	4.67	-
福融新材料	酒店服务	0.36	-	-
合 计		782.80	1,756.84	2,605.58

### 3、关联资金拆借

单位：万元

关联方	项目	拆借金额	起始日	归还日	年利率
成都欣嘉物流	拆出	4,972.43	2019/12/27	2020/03/18	4.35%
佛山睿信物流		21,211.94	2020/06/29	2020/06/30	期限短，未计息

#### (1) 成都欣嘉物流

经发行人第九届董事会第三十一次会议审议通过，发行人子公司平潭信智资产管理有限公司将其持有的成都欣嘉物流 80%股权转让给 DC Chengdu Holdings II Limited。截至交割日 2019 年 12 月 27 日，成都欣嘉物流应付未付发行人余额共计 4,972.43 万元，发行人与成都欣嘉物流就前述欠款签订了借款协议，还款期限为自借款协议签署后 3 个月，借款利率为 4.35%/年。截至报告期末，成都欣嘉物流已全部偿还上述借款本金及利息。

## (2) 佛山睿信物流

经发行人第九届董事会第三十三次会议审议通过，发行人公司平潭信友资产管理有限公司将其持有的佛山睿信物流 80%股权转让给 DC Foshan Holdings II Limited。截至交割日即 2020 年 6 月 29 日，佛山睿信物流应付未付发行人余额共计 21,211.94 万元。佛山睿信物流于交割日次日即 2020 年 6 月 30 日全额偿还上述款项，由于借款期限较短，发行人未就前述欠款进行计息，亦未与佛山睿信物流就前述欠款签订借款协议。

## 4、关联方其他应收、应付款项

## (1) 其他应收关联方款项

单位：万元

序号	关联方	账面余额		
		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1	成都欣嘉物流	-	0.07	-
2	天津兴建供应链	-	-	0.46
3	佛山睿优仓储	-	-	0.65
4	福建鑫陆建设	71.20	16.77	2.33
5	深圳玛丝菲尔噢姆	15.56	-	-
	合计	86.76	16.84	3.44

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，公司关联方其他应收款分别为 3.44 万元、16.84 万元及 86.76 万元，占公司其他应收款的比例分别为 0.01%、0.08%及 0.37%。报告期内，发行人与关联方形成的其他应收款主要是代垫的水电费款项。

## (2) 其他应付关联方款项

单位：万元

序号	关联方	账面余额		
		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1	深圳玛丝菲尔	130.24	543.81	471.11
2	深圳玛丝菲尔噢姆	28.89	159.99	92.78
3	深圳玛丝菲尔素	-	3.20	69.41

序号	关联方	账面余额		
		2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
4	克芮绮亚	47.19	109.36	107.73
5	深圳朗伊尔时装	43.48	76.40	66.03
6	兰州友谊饭店	50,309.35	50,469.73	50,948.53
7	福建鑫陆建设	2.00	2.00	-
8	福建名轩装饰装修 设计有限公司	613.13	-	-
合计		51,174.29	51,364.50	51,755.59

2020年末、2021年末、2022年末，发行人关联方其他应付账款为51,755.59万元、51,364.50万元及51,174.29万元，占公司其他应付账款的比例分别为39.41%、41.51%及46.25%。报告期内，发行人与关联方形成的其他应付款主要是发行人为兰州友谊饭店垫付的入股资金以及兰州友谊饭店拆迁款、过渡安置及职工安置房建设资金和住户搬迁安置费、处理历史遗留问题所需资金等，具体款项待兰州国际商贸中心项目整体竣工时进行结算。

针对上述关联交易，发行人已按照《上海证券交易所股票上市规则》及发行人制订的《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》之规定，履行了相应的总裁审批或董事会、股东大会审议程序及信息披露义务。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人上述关联交易具有合理性和必要性，符合当时的公司章程和内部管理制度的规定，交易公允，不存在关联交易非关联化的情况，不存在影响发行人的经营独立性及损害发行人及其他股东利益的情况。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在严重影响发行人独立性或者显失公平的关联交易。报告期内，上述关联交易均履行了相关审议程序，实际控制人亦作出了有效可行的规范关联交易的承诺。

### （三）发行人与控股股东、实际控制人之间的同业竞争

报告期内，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不存在同业竞争；发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。

补充报告期内，发行人实际控制人及其直系亲属所控制的房地产项目情况、发行人酒店业务收入占营业收入的比例情况、发行人供应链管理业务收入毛利率及占营业收入的比例情况更新如下：

### 1、福清兰天房地产、福建中联房地产的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（福清兰天房地产未持有其他企业的股权）未实际开展房地产开发业务。

报告期内，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产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。

在 2014 年 7 月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。根据相关材料，施文义出具避免同业竞争承诺之后，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	项目情况	截至 2022/12/31 项目去化率
1	中联名城	福清悦融庄置业、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	80%
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%
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	99%

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百货零售业。报告期内，发行人控股子公司开发的项目均以

商业地产为主，且服务于发行人主营业务百货零售业的发展需要，即在公司有百货零售业发展规划的区域，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，与福建中联房地产及其控股子公司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。

经查验，天衡律师认为，报告期内，福清兰天房地产未实际开展房地产开发业务；福建中联房地产及其控股子公司从事住宅类房地产开发业务，与发行人子公司开展的商业类房地产开发项目在项目性质、开发目的存在显著区别，彼此处于房地产开发项下不同的领域，面向不同的客户和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。同时，福建中联房地产及其控股子公司在报告期内未新开发房地产新项目，仅对报告期之前开发的房地产项目的尾盘或存量房源进行完工建设和存量销售。因此，报告期内，福清兰天房地产、福建中联房地产及其控股子公司与发行人在房地产业务上不构成实质性同业竞争。

## 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的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一一致行动人施章峰、施霞控制的福清市兰天大酒店所经营的福清兰天酒店在酒店业务上存在一定的重叠。但酒店业务并非发行人的主要业务，且占比较小。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	2021年	2020年
酒店业务收入	5,273.19	4,089.28	3,333.88
占发行人营业收入比例	3.15%	2.16%	1.83%

发行人与福清市兰天大酒店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，酒店业务非发行人的主要业务，且占比较低，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。

经查验，天衡律师认为，报告期内，施章峰、施霞控制的企业所开展的酒店业务与发行人所开展的酒店业务在经营地域、业务辐射范围、客户及销售渠道等诸多方面存在显著区别，双方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，且酒店业务并非发行人的主要业务，上述情况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

报告期初，发行人控股子公司曾少量从事供应链管理业务，与施章峰、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，且该等业务毛利率较低，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：

项目	2022年	2021年	2020年
供应链管理业务收入（万元）	-	-	253.46
占发行人主营业务收入比例	-	-	0.14%

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。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不构成同业竞争；发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争。

## 七、发行人的主要财产

### （一）房屋及土地

#### 1、发行人拥有的不动产权

补充报告期内，发行人及其控股子公司未新增不动产权；此外，发行人控股子公司东莞东嘉供应链管理有限公司以其持有的土地使用权（粤（2022）东莞不动产权第 0217363 号）为其自身的银行融资提供抵押担保。

经查验，天衡律师认为，发行人合法地拥有相关不动产权，截至报告期末，除部分不动产权为银行融资提供抵押担保，部分不动产权因施工合同纠纷被法院查封外，不存在其他抵押担保或其他权利受到限制情形，不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

#### 2、发行人租赁的不动产

根据发行人提供的租赁合同等材料，补充报告期内，发行人及其控股子公司新租赁以下不动产用于百货商场等，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	福州地铁置业有限公司	东百集团	东街口站 B 口地下负一、负二层	673.30	2022/10/20 至 2034/10/19

此外，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》与《场地租赁合同》，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，并继续租赁部分场地。截至报告期末，厦门世纪东百商业向蔡塘居委会租赁场地面积为 2,681 平方米；2023 年 2 月底，厦门世纪东百商业已不再租赁该等场地，东百城蔡塘店终止经营。

经查验，天衡律师认为，发行人签订的相关不动产租赁合同合法有效，截至报告期末，发行人租赁的不动产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。

## （二）商标

补充报告期内，发行人控股子公司取得 2 项商标专用权（详见本补充法律意见书附件“发行人主要财产清单”之“一、商标专用权”）。经查验，天衡律师认为，发行人合法地拥有上述商标专用权，截至报告期末，该等商标专用权不存在质押担保或其他权利受到限制的情况，不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

## （三）主要生产经营设备

发行人及其控股子公司的主要生产经营设备包括机器设备、运输设备、电子设备和办公设备及其他。根据发行人提供的固定资产清单等材料，截至 2022 年 12 月 31 日，机器设备的账面价值为 1,257.39 万元，电子设备的账面价值为 788.87 万元，运输设备及其他设备的账面价值为 132.53 万元。

经查验，天衡律师认为，发行人合法地拥有主要生产经营设备的所有权，截至报告期末，发行人主要生产经营设备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。

# 八、发行人的重大债权债务

## （一）发行人的重大合同

### 1、自营采购合同

发行人与各大供应商签订的采购合同主要为框架性合同，具体采购金额以合同期内实际验收的货物为准。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人正在履行的主要自营采购合同如下：

（1）2017 年 9 月 1 日，发行人与资生堂（中国）投资有限公司签订《销售协议》，约定由发行人在合同期限内向资生堂（中国）投资有限公司采购 CPB 品牌产品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。

（2）2017 年 9 月 12 日，发行人与雅诗兰黛（上海）商贸有限公司签订《商品销售协议》，约定由发行人在合同期限内向雅诗兰黛（上海）商贸有限公司采购雅诗兰黛化妆品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。

(3) 2017年9月12日,发行人与雅诗兰黛(上海)商贸有限公司签订《商品销售协议》,约定由发行人在合同期限内向雅诗兰黛(上海)商贸有限公司采购海蓝之谜品牌化妆品,并在自有店铺内特定位置进行产品销售。

(4) 2020年8月5日,发行人与香奈儿(中国)贸易有限公司签订协议,约定在合同期限内由发行人向香奈儿(中国)贸易有限公司采购CHANEL香水及美容品,并在自有店铺内特定位置进行产品销售。合同期限为1年,合同有效期限届满,双方均未以书面形式提出异议,则合同有效期每年自动延长1年。

(5) 2021年12月24日,发行人与欧莱雅(中国)有限公司签订《销售协议》,约定由发行人在合同期限内向欧莱雅(中国)有限公司采购兰蔻(LANCOME)品牌商品,并在自有店铺内特定位置进行产品销售。合同期限为2022年1月1日至2022年12月31日。

## 2、联营合同

截至2022年12月31日,发行人正在履行的主要联营合同如下:

(1) 2019年9月5日,发行人与周生生(中国)商业有限公司签订《经营合作合同》,约定在合同期限内为周生生(中国)商业有限公司提供特定经营场地经营ROLEX品牌商品,并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2019年11月1日至2024年10月31日。

(2) 2022年2月25日,发行人与周生生(中国)商业有限公司签订《合作经营合同》,约定在合同期限内为周生生(中国)商业有限公司提供特定经营场地经营周生生品牌黄金珠宝等商品,并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2022年4月1日至2023年3月31日。

(3) 2022年3月31日,发行人与深圳前海周大福珠宝金行有限公司签署《经营合作合同》,约定在合同期限内为深圳前海周大福珠宝金行有限公司提供特定经营场地经营周大福品牌黄金珠宝等商品,并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2022年4月1日至2023年3月31日。

(4) 2022年8月23日,发行人与温州新宇钟表有限公司签订《经营合作合同》,约定在合同期限内为温州新宇钟表有限公司提供特定经营场地经营卡地亚品牌商品,并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2022年9月1日至2023年8月31日。

(5) 2020年12月14日, 兰州东方友谊置业与兰州富春江商贸有限公司签订《合作合同》, 约定在合同期限内为兰州富春江商贸有限公司提供特定经营场地经营周大福品牌珠宝首饰, 并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2020年12月15日至2023年11月24日。

### 3、经营租赁合同

截至2022年12月31日, 发行人正在履行的主要房产出租合同如下:

序号	出租方	承租方	房屋坐落	面积 (平方米)	租赁期限
1	福建华威物流	中国邮政集团有限公司福建省福州邮区中心分公司	福州市闽侯县南屿镇福州市生物医药和机电产业园: 主厂房(1#楼)、办公(生产)辅助用房(10#楼)、道路及停车场	83,424.64	2018/01/01 至 2027/12/31
2	福州东百永丰商业	福州红鑫国惠餐饮有限公司	福州市台江区鳌峰路与连江中路(鳌峰大桥交汇处)红星苑三期商场5楼商铺	11,301.70	2018/08/01 至 2033/08/31
3	东百集团	福州嘉瑞兴商业管理有限公司	福州市三坊七巷南街城市生活综合体运营服务项目地下一层、夹层、地上一层至地上四层	46,200.00	2018/08/12 至 2028/08/12
4	北京环博达物流	均豪北区不动产管理(北京)有限公司	北京市经济技术开发区科创十街16号院	14,319.44	2020/04/01 至 2035/03/31
5	福建华威物流	福州京邦达供应链科技有限公司	福州市闽侯县南屿镇华威物流园A-1号库1层和A-2号库1-3层	67,047.11	A2号库1-3层 2022/05/24 至 2027/09/04 ; A1号库1层的2分区和

序号	出租方	承租方	房屋坐落	面积 (平方米)	租赁期限
					3 分区 2022/06/24 至 2027/09/04 ; A1 号库 1 层 的 1 分区 2022/07/24 至 2027/09/04

#### 4、房产租赁合同

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人正在履行的主要房产租赁合同如下：

序号	出租方	承租方	租赁不动产 坐落	合同租赁面积 (m <sup>2</sup> )	合同租赁期限
1	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
2	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
3	福建轩辉 商业运营 管理有限 公司	福州东百永 星商业	福建省福州市闽 侯县国宾大道 26 8 号永嘉天地地 下商业及 16 号 楼 1 层至 4 层	47,788.37	2019/01/01 至 2033/12/31
4	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
5	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 2035/12/1 8

## 5、融资合同

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司将要履行或正在履行的金额在 10,000 万元及以上的重大融资合同如下：

单位：万元

序号	借款机构	合同签订日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
1	兴业银行股份有限公司福州分行	2022/07/08	东百集团	流 WY2022073 《流动资金借款合同》	11,008	2022/7/21 至 2025/7/21	东百集团、福州百华地产及福建中侨地产提供房产和土地抵押担保
2	兴业银行股份有限公司福州分行	2022/06/27		流 WY2022060 《流动资金借款合同》	14,800	2022/7/5 至 2025/7/5	
3	中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行	2017/10/26	东百集团	FJ1112017130《固定资产借款合同》	30,000	144 个月，自实际提款日起算	(1) 福建中侨地产提供房产和土地抵押担保 (2) 福建中侨地产提供连带责任保证
4	中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行	2017/05/09		FJ111201736-1《固定资产借款合同》	20,000	2017/05/11 至 2027/05/10	东百集团提供房产和土地抵押担保
5	集友银行股份有限公司福州分行	2021/09/26	东百集团	FLD21-029《人民币贷款合同》	10,000	2021/09/27 至 2023/12/27	福建中侨地产提供连带责任保证

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
6	福建福州农村商业银行股份有限公司	2022/03/25	东百集团	绿金借字第D20220313《流动资金借款合同》	12,000	2022/03/25至2023/03/24	(1) 福建中侨地产提供连带责任保证 (2) 福建中侨地产提供土地和房产抵押担保
7	平安银行股份有限公司福州分行	2021/06/29	东百集团	平银福 M 贷字 20210624 第 002 号《贷款合同》	14,050	2021/06/29至2024/06/28	(1) 福建东方百货提供连带责任保证担保 (2) 福州百华地产提供土地和房产抵押担保 (3) 北京环博达物流提供土地和房产抵押担保 (4) 东百集团提供土地和房产抵押担保 (5) 福建中侨地产提供土地和房产抵押担保 (6) 北京环博达物流以其房产出租所取得的收入提供质押担保
8	平安银行股份有限公司福州分行	2022/11/22		平银福 M 贷字 20221106 第 001 号《贷款合同》	12,000	2022/11/22至2025/9/20	(1) 福建东方百货提供连带责任保证担保 (2) 福州百华地产提供土地和房产抵押担保 (3) 东百集团提供土地和房产抵押担保 (4) 福建中侨地产提供土地和房产抵押担保
9	平安银行股份有限公司福州分行	2022/07/14	河北东达仓储服务有限公司	平银福 M 固贷字 20220407 第 001 号《固定资产借款合同》	16,000	2022/07/14至2032/07/13	(1) 东百集团提供连带保证责任担保 (2) 河北东达仓储服务有限公司提供土地和房产抵押担保 (3) 河北东达仓储服务有限公司以其租金收入和物业管理收入提供质押担保

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
							(4) 平潭信远资产管理有限公司提供股权质押担保
10	交通银行股份有限公司福建省分行	2020/07/22	东百集团	闽交银华林2020东百货贷字第001号《流动资金借款合同》	50,000	2020/7/21至2024/1/21	东百集团提供土地和房产抵押担保
11	交通银行股份有限公司福建省分行	2020/07/22	福建东方百货	闽交银华林2020东方贷字第001号《流动资金借款合同》	30,000	2020/07/21至2023/07/21	东百集团提供土地和房产抵押担保
12	中国民生银行股份有限公司福州分行	2020/01/17	东百集团	公借贷字第ZX20000000202837号《流动资金贷款借款合同》	15,060	2020/01/17至2023/01/17	(1) 东百集团提供土地和房产抵押担保 (2) 福州百华地产提供土地和房产抵押担保
13	中国民生银行股份有限公司福州分行	2020/04/16	平潭信海资产管理有限公司	公借贷字第ZH2000000039798号《并购贷款借款合同》	22,900	2020/04/16至2027/04/16	(1) 东百集团提供连带保证责任担保 (2) 固安慧园供应链管理有限公司提供连带保证责任担保 (3) 平潭海信资产管理有限公司提供股权质押担保
14	中国民生银行股份有限公司福州分行	2020/04/16	固安慧园供应链管理有限公司	公借贷字第ZH2000000039841号《固定资产贷款借款合同》	27,000	2020/04/16至2030/04/16	(1) 东百集团提供连带保证责任担保 (2) 平潭信海资产管理有限公司提供连带保证责任担保 (3) 固安慧园供应链管理有限公司提供土地抵押担保

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
15	中国工商银行股份有限公司福州分行	2020/01/02	西藏信茂企业管理有限公司、东百集团	0140200008-2019年（南门）字00236号《并购借款合同》	20,000	60个月，自实际提款日起计算	（1）福建华威物流提供土地及房产抵押担保 （2）西藏信茂企业管理有限公司提供股权质押担保
16	中国工商银行股份有限公司福州分行	2020/11/11	福建华威物流	0140200008-2020年（南门）字00449号《固定资产借款合同》	29,000	12年，自首次提款日起算	（1）福建华威物流提供土地及房产抵押担保 （2）东百集团提供连带保证责任担保
17	中国工商银行股份有限公司福州分行	2021/01/05	东百集团	0140200008-2020年（南门）字00498号《流动资金借款合同》	13,800	2021/01/08至2023/12/21	东百集团提供房产抵押担保
18	中国工商银行股份有限公司常熟支行	2021/09/10	常熟榕通供应链管理有限公司	0110200012-2020年（常熟）字07160号《固定资产借款合同》	12,500	120个月，自本合同项下首次提款日起算	常熟榕通供应链管理有限公司提供土地和房产抵押担保
19	兴业银行股份有限公司福州分行	2021/12/26	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	项融WY2021088《项目融资借款合同》	25,000	2021/12/28至2033/12/28	（1）东百集团提供连带保证责任担保 （2）肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司提供抵押担保
20	中国民生银行股份有限公司	2021/03/19	河南润田供应链有	公固贷字第ZH2100000040544号《固定资产	16,600	2021/03/19至2031/03/19	（1）河南菜商贸提供连带保证责任担保 （2）东百集团提供连带保证责任担保

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
	有限公司 福州分行		有限公司	贷款借款合同》			(3) 平潭信义资产管理有限公司提供连带责任担保 (4) 河南润田供应链有限公司提供土地抵押担保 (5) 平潭信义资产管理有限公司提供股权质押担保 (6) 河南菜商贸提供股权质押担保
21	兴业银行股份有限公司 兰州分行	2019/07/31	兰州东方友谊置业	兴银兰(固贷)2019第0081号《固定资产借款合同》	29,500	2019/08/01至 2029/07/31	(1) 兰州东方友谊置业提供应收账款质押担保 (2) 东百集团提供连带责任担保
22	华侨永亨银行(中国)有限公司 广州分行	2022/07/14、 2022/11/04	东莞东嘉供应链管理有限公司	K0222040112-1《定期贷款协议》、 K0222040112-1-S1定期贷款协议之补充协议	29,000	2022/07/14至 2027/12/14	(1) 东百集团提供连带责任担保 (2) 东莞东嘉供应链管理有限公司提供土地抵押担保 (3) 东莞东嘉供应链管理有限公司提供应收账款质押
23	中国邮政储蓄银行股份有限公司 福州市分行	2022/10/21	东百集团	流动资金借款合同(PSBC3501-YYT2022102102)	10,000	2022/10/21至 2023/10/20	东百集团、福州百华地产及福安东百置业提供房产抵押担保

## 6、对外担保合同

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司正在履行的对外担保合同如下：

单位：万元

担保方	被担保方	主债权人	主债权金额	主债务期限	担保金额
佛山空间工业投资	佛山睿优仓储	招商银行佛山支行	30,000.00	2019/02/28-2029/02/25	佛山空间工业投资以其持有的佛山睿优仓储20%股权提供质押担保
平潭信众资产管理有限公司	天津兴建供应链	招商银行上海大连路支行	33,000.00	2019/10/25-2029/10/25	平潭信众资产管理有限公司以其持有的天津兴建供应链20%股权提供质押担保

## 7、工程施工合同

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司正在履行的重大工程施工合同如下：

(1) 2020 年 4 月，固安慧园供应链管理有限公司与上海广堃建筑工程有限公司签署了《建设工程施工总承包合同》，固安慧园供应链管理有限公司作为发包方委托上海广堃建筑工程有限公司负责慧园标准厂房及配套项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为 28,423.70 万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(2) 2020 年 10 月，福建华威物流与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，福建华威物流作为发包方委托福建鑫陆建设负责福州华威公路港物流园（二期）项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为 28,423.70 万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(3) 2021 年 5 月，河南润田供应链有限公司与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，河南润田供应链有限公司作为发包方委托福建鑫陆建设负责河南润田物流产业园项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为 23,446.66 万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(4) 2021 年 7 月，肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司作为发包方委托

福建鑫陆建设负责鹏程大旺物流岛项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为 29,631.30 万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(5) 2022 年 4 月，东莞东嘉供应链管理有限公司（原名称“五矿电工（东莞）有限责任公司”）与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，东莞东嘉供应链管理有限公司作为发包方委托福建鑫陆建设负责东百（东莞沙田）高端装备制造产业运营中心项目的总承包工程施工。合同总价为 38,010.40 万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

## 8、股票认购协议

2022 年 12 月 5 日，发行人与控股股东丰琪投资签订《附生效条件的股份认购协议》，丰琪投资以不超过 66,500.00 万元（含本数）认购本次发行股票不超过 202,743,900 股（含本数）。此外，双方还就认购款支付方式、认购股份的销售期、违约责任、争议解决等事宜进行约定。鉴于《管理办法》等新规颁布实施，发行人就本次发行预案进行相应修订，并于 2023 年 2 月 22 日与丰琪投资签订了《附生效条件的股份认购协议之补充协议》，协议主要条款未发生变化。

经查验，天衡律师认为，发行人上述重大合同合法有效，不存在重大法律纠纷或潜在风险。

## （二）发行人金额较大的其他应收、应付款

根据《审计报告》、发行人最近三年年度报告等资料，截至报告期末，发行人其他应收款账面余额为 225,409,606.84 元，包括垫付款、保证金或押金、股权转让款和备用金等。其中，无单项金额重大且单项计提坏账准备的其他应收款，无持有发行人 5%以上股份的股东单位欠款。

发行人其他应付款账面余额为 1,106,446,199.45 元，包括应付股利、兰州友谊饭店资金往来款、押金、质保金、代收商户营业款、应付股权收购款、商场装修工程款和中介咨询管理费等，无应付持有发行人 5%以上股份的股东款项。

经查验，天衡律师认为，截至报告期末，发行人金额较大的其他应收、应付款均系因正常的生产经营活动发生，相关债权债务关系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。

## 九、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

经查验发行人报告期内历次会议的会议通知、会议决议和公告等资料，报告期内，发行人共召开了 13 次股东大会、43 次董事会、36 次监事会。

综上，天衡律师认为，发行人已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法有效履行职责。

## 十、发行人的税务

### （一）发行人执行的主要税种、税率和享受的税收优惠

#### 1、主要税种及税率

根据发行人《审计报告》、最近三年年度报告及发行人的确认，发行人及其控股子公司的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%、3%、1%
消费税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、消费税	7%、5%
教育费附加	应交增值税、消费税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 25%-30%后余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额或规定的税率计缴	超率累进税率

注：1、土地增值税按房地产开发应纳税收入的 2%-6%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按销售或转让房地产所取得的应纳税增值额依 30%-60%的累进税率计算缴纳。

2、发行人的控股子公司中存在不同企业所得税税率纳税主体，以下主体的企业所得税税率为 20%：福建东百供应链发展有限公司、福安市东百商业管理有限

税 种	计税依据	税 率
	公司、东百投资有限公司、兰州东百商贸有限公司、福州东百广告信息有限公司、平潭信正资产管理有限公司、平潭信远资产管理有限公司、平潭信柏资产管理有限公司、平潭睿德资产管理有限公司、东百瑞兴资本管理有限公司、河南菜便利商贸有限公司、长沙市东百供应链管理有限公司、西藏信仁企业管理有限公司、西藏信鹏企业管理有限公司、西藏信恩企业管理有限公司、西藏信岭企业管理有限公司、西藏信彪企业管理有限公司、平潭信彪资产管理有限公司、福清东百文化旅游发展有限公司、福州东百超市有限公司、福清东百物业管理有限公司、莆田东百商业管理有限公司。	

## 2、享受的税收优惠

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。自 2021 年 1 月 1 日起施行，2022 年 12 月 31 日终止执行。根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元，纳税信用等级为 A 级或者 B 级，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额。《财政部、税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（2022 年第 14 号）规定的增量留抵税额，区分以下情形确定：（一）纳税人获得一次性存量留抵退税前，增量留抵税额为当期期末留抵税额与 2019 年 3 月 31 日相比新增加的留抵税额。（二）纳税人获得一次性存量留抵退税后，增量留抵税额为当期期末留抵税额。

根据江苏省《关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长的若干政策措施》（苏政发〔2022〕1 号），对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收 2022 年房产税、城镇土地使用税。

根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 10 号），对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《福建省财政厅关于免征部分行业 2022 年度地方水利建设基金的通知》（闽财规〔2022〕11 号）、《福建省人民政府印发关于贯彻落实扎实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知》（闽财税〔2022〕15 号）要求，对我省工业、物流、餐饮、住宿、公路水路运输、旅游等六大行业免征 2022 年度地方水利建设基金。

根据《税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（税务总局公告 2022 年第 11 号），《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年 39 号）第七条和《财政部、税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 87 号）规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

经查验，天衡律师认为，发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人享受的税收优惠政策合法、合规、真实、有效。

## （二）发行人享受的财政补贴

根据发行人《审计报告》、最近三年年度报告及发行人的确认，报告期内发行人及其控股子公司享受的政府补助情况如下：

单位：万元

期间	列报项目	计入当期损益的金额
2020 年度	其他收益/递延收益	3,331.05
2021 年度	其他收益/递延收益	1,816.14
2022 年度	其他收益/递延收益	666.96

报告期内，发行人及其控股子公司享受的金额在 50 万元以上的计入当期损益的政府补助项目明细如下：

单位：万元

期间	项目名称	计入当期损益的金额	依据
2020 年度	总部企业经营贡献奖	337.15	《福州市总部企业认定和扶持实施细则》(榕发改服外(2017)34号)
	地铁补偿款	75.00	《东街口站附属出入口及风亭占用东百集团营业面积补偿协议书》
	2019 年度、2020 年 1-3 月经营贡献奖	2,528.62	《平潭综合实验区管委会关于印发〈平潭综合实验区进一步促进总部经济发展的实施办法〉等 6 项产业政策的通知》(岚综管综(2020)47号)
	服务业发展资金补助	100.00	《关于 2019 年度秀洲区服务业发展专项资金拟补助项目(第二批)的公示》
	物流运输建设专项资金	89.32	《福建省运输管理局关于下拨 2015 年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》(闽运管站场(2015)17号) 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等 4 个项目交通运输部补助资金的通知》(榕交建(2014)295号)
	稳岗补贴	62.69	《关于做好面临暂时性生产经营困难且恢复有望中小微企业稳岗返还工作的通知》(榕人社就(2020)87号)
2021 年度	地铁补偿款	75.00	《东街口站附属出入口及风亭占用东百集团营业面积补偿协议书》
	稳岗补贴	122.29	《关于印发〈关于 2021 年春节期间连续生产企业稳就业奖补的实施办法〉、〈关于支持春节期间共享用工以及各类人力资源服务机构、老员工为加强重点企业用工服务保障的实施办法〉的通知》(榕人社就(2021)21号)
	夜色经济体验示范街区配套奖励金	200.00	根据侯商务[2021]246号规定,收到闽侯县上街镇财政所夜色经济奖励金 200 万元

期间	项目名称	计入当期损益的金额	依据
	物流运输建设专项资金	60.75	《福建省运输管理局关于下拨2015年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》（闽运管站场〔2015〕17号） 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等4个项目交通运输部补助资金的通知》（榕交建〔2014〕295号）
	企业奖补	1,044.35	《平潭综合实验区管委会关于印发〈平潭综合实验区进一步促进总部经济发展的实施办法〉等6项产业政策的通知》（岚综管综〔2020〕47号）
2022年度	地铁补偿款	75.00	《东街口站附属出入口及风亭占用东百集团营业面积补偿协议书》
	夜色经济体验示范街区考评奖励金	300.00	《关于下达夜色经济体验示范街区奖励金的通知》（榕财贸〔指〕〔2021〕48号）
	物流运输建设专项资金	101.25	《福建省运输管理局关于下拨2015年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》（闽运管站场〔2015〕17号） 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等4个项目交通运输部补助资金的通知》（榕交建〔2014〕295号）

经查验，天衡律师认为，发行人在报告期内享受的主要财政补贴政策合法、合规、真实、有效。

### （三）发行人最近三年依法纳税情况

经审查发行人《审计报告》、最近三年年度报告、发行人最近三年在中国证监会指定信息披露媒体上披露的公告文件及主管税务机关出具的证明，并经天衡律师查询国家税务总局网站、国家企业信用信息公示系统等公开信息，**经查验，天衡律师**

认为，发行人最近三年不存在违反税收管理方面的法律、行政法规、规章而受到行政处罚且情节严重的情形。

## 十一、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

### （一）发行人的环境保护

经天衡律师查询环境保护管理部门网站、国家企业信用信息公示系统、信用中国等公开信息，并根据相关环境保护管理部门出具的证明，报告期内，发行人及其境内控股子公司不存在违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、行政法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

### （二）发行人的产品质量、技术等标准

经天衡律师查询市场监督管理部门网站、国家企业信用信息公示系统、信用中国等公开信息并根据相关市场监督管理部门出具的证明，报告期内，发行人及其境内控股子公司不存在违反产品质量和技术监督方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反产品质量和技术监督方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

## 十二、诉讼、仲裁或行政处罚

### （一）发行人及其控股子公司的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

经查验，天衡律师认为，补充报告期内，发行人及其控股子公司不存在新增重大诉讼、仲裁及行政处罚。截至本补充法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结或可预见的对本次发行产生不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。

## （二）发行人控股股东、实际控制人的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人控股股东及实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，最近三年内不存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为。

## （三）发行人董事、监事和高级管理人员的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，最近三年内未受到中国证监会行政处罚、最近一年内未受到证券交易所公开谴责，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。

## 十三、需要说明的其他问题

### （一）发行人利润分配政策及最近三年现金分红情况

最近三年发行人现金分红的具体情况如下：

单位：万元

分红年度	现金分红金额（含税）			分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	现金分红占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例
	现金分红	股份回购	合计		
2020 年度	0	0	0	20,462.98	0%
2021 年度	0	0	0	12,542.93	0%
2022 年度	4,349.23	0	4,349.23	2,178.22	199.67%
最近三年累计现金分红金额					4,349.23
最近三年年均归属于上市公司股东净利润					11,728.04
最近三年累计现金分红占年均归属于上市公司股东净利润的比例					37.08%

注：截至本补充法律意见书出具日，2022 年度利润分配方案尚未经股东大会审议通过。

根据发行人《关于 2020 年度利润分配方案公告》《关于 2021 年度利润分配方案公告》等资料，鉴于发行人所处行业特点及公司所处的发展阶段，发行人需进行大量基础设施投资、开发和建设工作，需持续投入资金且数额大、投资周期长，发行人 2020 年度和 2021 年度未进行利润分配，留存的未分配利润将用于重大项目投资或重大现金支出。该等利润分配方案已经发行人董事会和监事会审议通过，并经独立董事发表同意的独立意见。

经查验，天衡律师认为，发行人已制定合理的利润分配政策且有效执行，发行人利润分配政策及最近三年现金分红情况符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等法律法规及规范性文件的规定及《公司章程》的要求。

## （二）财务性投资和类金融业务

1、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，发行人新投入或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补充法律意见书出具日，发行人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。

### （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补充法律意见书出具日，发行人不存在对金融业务投资的情况。

### （3）与发行人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补充法律意见书出具日，发行人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补充法律意见书出具日，发行人不涉及投资或设立产业基金、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补充法律意见书出具日，发行人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补充法律意见书出具日，发行人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补充法律意见书出具日，发行人不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形。

2、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的情形

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人财务性投资规模为 847.24 万元，占 2022 年 12 月 31 日公司归属于母公司所有者权益的 0.24%，未超过 30%。发行人财务报表存在的可能与财务性投资相关项目情况如下：

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	19,478.31	否
2	其他应收款	22,540.96	否
3	一年内到期的非流动资产	3,252.04	否
4	其他流动资产	5,940.50	否
5	其他非流动金融资产	1,079.93	是
6	长期应收款	21,133.20	否
7	长期股权投资	28,165.79	否
8	其他非流动资产	23,527.02	否

### （1）货币资金

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人货币资金账面价值 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 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值 22,540.96 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 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动资产账面价值 3,252.04 万元，为发行人商业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 12 月 31 日，发行人其他流动资产账面价值 5,940.50 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 12 月 31 日，发行人的其他非流动金融资产的账面价值为 1,079.93 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	与发行人业务的协同	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	98.24	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	134.45	否
3	福建海峡银行股份有限公司	金融机构	否	847.24	是
4	江苏高能时代在线股份有限公司	移动增值业务及互联网娱乐版权内容分销业务	否	-	否
合计				1,079.93	

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）

发行人设立或投资各类产业基金、并购基金的金额合计 232.69 万元，系发行人于 2019 年 3 月投资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）形成的。该投资与发行人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。发行人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发行人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，有利于发行人形成仓储物流领域差异化竞争优势，实现业务的升级转型，进一步提升发行人整体竞争力，符合发行人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

发行人对福建海峡银行股份有限公司的股权投资账面价值 847.24 万元，与发行人目前主营业务无明显协同，该项股权投资属于财务性投资，不属于类金融业务，该等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。该公司系发行人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，退市后发行人对其投资难以清退。该投资基于历史原因形成且投资与发行人当时主营业务相关，因此不界定为财务性投资，亦不属于类金融业务。

（6）长期应收款

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人长期应收款账面价值 21,133.20 万元，为发行人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 12 月 31 日，发行人长期股权投资账面价值 28,165.79 万元，主要包括仓储物流业务及供应链管理业务，均为发行人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	与发行人业务关系	账面价值
佛山睿优仓储	仓储服务	与发行人仓储物流 主营业务直接相关	7,344.37
天津兴建供应链	供应链管理		9,312.55
成都欣嘉物流	物流服务		4,686.98
佛山睿信物流	物流服务		6,821.89
合计			28,299.72

## (8) 其他非流动资产

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他非流动资产账面价值 23,527.02 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	13,778.48
一年以上土地待抵扣增值税	9,702.25
物流项目预付工程款	46.29
预付土地意向金	23,527.02
合计	13,778.48

其中，一年以上增值税待抵扣进项税额主要系发行人商业地产业务和仓储物流业务子公司的留抵税额。发行人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。

### 3、最近一年一期是否存在类金融业务

根据发行人的《审计报告》、最近三年年度报告等材料，发行人最近一年一期不存在类金融业务，包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

经查验，天衡律师认为，自本次发行董事会决议日前六个月起至本补充法律意见书出具日，发行人不存在新投入或拟投入的财务性投资的情况，发行人最近一期期末不存在金额较大的财务性投资，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第一条的相关规定；发行人最近一年一期不存在类金融业务。

## 十四、总体结论性意见

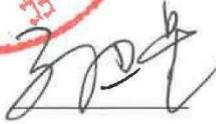
综上所述，天衡律师认为：截至本法律意见书出具日，东百集团本次发行符合《公司法》《证券法》《管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》等法律、法规和规范性文件规定的向特定对象发行股票的实质条件。发行人不存在影响本次发行的实质性法律障碍或风险。本次发行已取得发行人股东大会合法有效的批准和授权，本次发行尚需经上海证券交易所审核同意并报中国证监会履行发行注册程序。

专此意见！

(此页为《福建天衡联合律师事务所关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书》的签字盖章页，无正文)

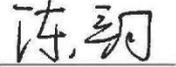


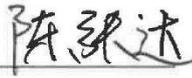
福建天衡联合律师事务所

负责人：孙卫星 

经办律师：

林 晖 

陈 韵 

陈张达 

二〇二三年 四 月 二十七日

附件:

## 发行人主要财产清单

## 一、商标专用权

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	福清 东百置业		60541701	2021/11/12	45 类 社会法律	无
2			54966493	2021/04/06	41 类 教育娱乐	无

福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
补充法律意见书（二）



中国福州振武路 70 号福晟钱隆广场 43 层  
福州 · 厦门 · 泉州 · 龙岩 · 上海  
[Http://www.tenetlaw.com](http://www.tenetlaw.com)

## 目 录

引 言 .....	4
一、释义 .....	4
二、律师声明事项 .....	4
正 文 .....	6
一、《审核问询函》问题 1 .....	6
二、《审核问询函》问题 2.2 .....	12
三、《审核问询函》问题 5 .....	36
四、《审核问询函》问题 7 .....	47



福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
补充法律意见书（二）

（2022）天衡福非字 0222-017 号

致：福建东百集团股份有限公司

福建天衡联合律师事务所接受福建东百集团股份有限公司的委托，指派林晖律师、陈韵律师和陈张达律师，担任福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项的专项法律顾问，并出具（2022）天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》、（2022）天衡福非字 0222-06 号《关于为福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项出具法律意见书的律师工作报告》和（2022）天衡福非字 0222-012 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书》。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，天衡律师现就上海证券交易所于 2023 年 4 月 28 日出具的上证上审（再融资）（2023）282 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》涉及的相关法律问题，出具本补充法律意见书。

## 引 言

### 一、释义

在本补充法律意见书中，除非明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

- |          |    |  |
|----------|----|--|
| 《法律意见书》  | 是指 | 福建天衡联合律师事务所出具的〔2022〕天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》和〔2022〕天衡福非字 0222-012 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书》 |
| 《律师工作报告》 | 是指 | 福建天衡联合律师事务所出具的〔2022〕天衡福非字 0222-06 号《关于为福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项出具法律意见书的律师工作报告》  |
| 《审核问询函》  | 是指 | 上海证券交易所于 2023 年 4 月 28 日出具的上证上审（再融资）〔2023〕282 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》   |

除上述释义外，《律师工作报告》和《法律意见书》引言中的释义事项适用于本补充法律意见书。

### 二、律师声明事项

本补充法律意见书为《法律意见书》和《律师工作报告》不可分割的组成部分，应与《法律意见书》和《律师工作报告》一并使用。《法律意见书》和《律师工作报告》与本补充法律意见书不一致的，以本补充法律意见书为准。

除本补充法律意见书另有明确表述外，《法律意见书》和《律师工作报告》的律师声明事项适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书经本所负责人和经办律师签字并加盖本所印章后生效。

本补充法律意见书一式三份，各份文本具有同等法律效力。

## 正 文

### 一、《审核问询函》问题 1

根据申报材料，本次发行的特定对象为发行人控股股东福建丰琪投资有限公司（以下简称“丰琪投资”），丰琪投资将以现金方式全额认购本次发行的股票，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。

请发行人说明：（1）丰琪投资用于本次认购的资金来源，是否为自有资金；（2）丰琪投资及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持公司股票的情况或减持计划，如是，该等情形是否违反《证券法》关于短线交易的有关规定，如否，请出具承诺并披露；（3）本次发行完成后，丰琪投资拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限是否符合上市公司收购等相关规则的监管要求。

请保荐机构及发行人律师核查并发表意见，并就发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条的相关规定发表明确意见。

#### 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、审查了发行人 2023 年第一次临时股东大会审议通过的《关于修订公司 2022 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票预案（修订稿）〉的议案》等本次发行的相关议案；

2、审查了本次发行的认购对象的营业执照、公司章程、认购对象自然人股东出具的关于其个人基本情况、任职履历、家庭成员情况等事宜的调查表；

3、查询了国家企业信用信息公示系统，穿透核查本次发行的认购对象的股权结构及股东情况；

4、查询了发行人从定价基准日前六个月至本补充法律意见书出具日的公告文件，取得了中登公司上海分公司出具的关于丰琪投资及其关联方《信息披露义务人

持股及股份变更查询证明》（变更起止日期为 2022 年 6 月 6 日至 2023 年 5 月 16 日）；

5、取得了本次发行认购对象出具的《关于认购对象及其认购资金来源的承诺函》《关于股份锁定期的承诺函》《关于认购资金来源的说明》；

6、取得了本次发行认购对象及其一致行动人出具的关于股份减持情况的《承诺函》；

7、取得了中国证监会福建监管局关于本次发行的认购对象的自然人股东是否存在证监会系统离职人员情况的查询结果。

### （一）丰琪投资用于本次认购的资金来源，是否为自有资金

#### 1、丰琪投资用于本次认购的资金来源

根据本次发行认购对象丰琪投资的说明，本次认购资金来源为自有或自筹资金，其中自筹资金，包括向丰琪投资的实际控制人及其一致行动人控制的关联企业（不含东百集团及其子公司）借款，以及向金融机构取得授信额度等方式筹集资金。若金融机构要求丰琪投资以本次认购的股票质押增信的，丰琪投资将确保股票质押比例控制在合理范围内，避免发生质押比例过高的情形，以保证东百集团控制权的稳定。

丰琪投资成立于 2009 年 7 月，目前无实际经营业务，主要作为实际控制人对发行人的持股平台。实际控制人及其一致行动人除持有丰琪投资股权外还持有其他对外投资，主要包括工业板块、供应链贸易板块及房地产板块等，该等资产较为优质，经营状况良好，具体情况如下：

业务板块	具体情况
工业板块	该板块主要企业是国内从事塑料薄膜研发、生产及销售为一体的科技创新型企业。截至 2022 年 12 月 31 日，工业板块主要企业的总资产约为 31.47 亿元，净资产约为 11.18 亿元（以上财务数据未经审计）。
供应链贸易板块	该板块主要企业从事玉米及大蒜等农产品、白糖及板材等原材料供应链贸易业务。截至 2022 年 12 月 31 日，供应链贸易板块主要企业的总资产约为 78.06 亿元，净资产约为 34.40 亿元（以上财务数据未经审计）。

业务板块	具体情况
房地产板块	该板块主要企业主要从事住宅项目的房地产开发业务。截至2022年12月31日，房地产板块主要企业的总资产约为62.29亿元，净资产约为32.77亿元（以上财务数据未经审计）。

基于上述情况，丰琪投资已对本次认购资金来源进行了初步规划，具体如下：

单位：万元

主要认购资金来源	预计金额
向金融机构取得授信额度	不超过47,000
向关联企业借款（不含东百集团及其子公司）	不低于19,500

本次认购资金来源主要为向金融机构取得授信额度的方式筹集，截至本法律意见书出具日，丰琪投资已与商业银行洽谈相关融资事项。根据初步意向，丰琪投资拟向商业银行申请贷款不超过4.7亿元，贷款期限不低于36个月。上述融资最终以金融机构批复为准。

## 2、丰琪投资本次认购资金筹资计划的保障措施

丰琪投资的认购资金来源以向金融机构取得授信额度的方式筹集为主，金融机构给予丰琪投资的授信额度与本次认购资金的差额部分，丰琪投资将采取包括但不限于下列的措施，以保障认购资金的充足：

（1）拟增加向关联企业借款的金额（不含东百集团及其子公司）。

（2）丰琪投资的实际控制人将结合家庭自有资金、资产情况，灵活筹集资金，拟以股东借款或增资等合法方式补充丰琪投资的自筹或自有资金部分。

## 3、丰琪投资已为本次发行资金安排出具相应承诺

本次发行认购对象丰琪投资出具了《关于认购对象及其认购资金来源的承诺函》，承诺如下：

“一、本次发行认购资金为本公司自有或自筹资金，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一致行动人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，不存在认购资金来源于丰琪投资及其一致行动人本次发行前所持股票质押的情形，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。

“本次发行认购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，其中的自筹资金，包括向丰琪投资的实际控制人及其一致行动人控制的关联企业（不含东百集团及其子公司）借款，以及向金融机构取得授信额度等方式筹集资金。若金融机构要求丰琪投资以本次认购的股票质押增信的，丰琪投资将确保股票质押比例控制在合理范围内，避免发生质押比例过高的情形，以保证东百集团控制权的稳定。

“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。”

经查验，天衡律师认为，认购对象丰琪投资用于本次认购的资金来源为自有资金或自筹资金，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一致行动人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。截至本补充法律意见书出具日，丰琪投资已对认购资金来源进行初步规划并制定了相关的筹资计划和保障措施，其认购资金来源不存在重大不确定性。

（二）丰琪投资及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持公司股票的情况或减持计划，如是，该等情形是否违反《证券法》关于短线交易的有关规定，如否，请出具承诺并披露

根据本次发行的募集说明书、《股票发行预案》等资料，本次发行的定价基准日为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。

根据中登公司上海分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》（变更起止日期为 2022 年 6 月 6 日至 2023 年 5 月 16 日）并经核查发行人披露的公告文件，丰琪投资及其关联方自本次发行定价基准日前六个月不存在减持发行人股份的情况。

2023 年 5 月 29 日，丰琪投资及其一致行动人施章峰、施霞分别出具《承诺函》承诺：一、本次发行定价基准日前六个月内，本公司及本公司实际控制人及其控制

的关联方/本人及本人控制的关联方不存在减持发行人股份的情形。二、自本承诺函出具之日起至本次发行完成后六个月内，本公司及本公司实际控制人控制的关联方/本人及本人控制的关联方不减持所持发行人股份。三、本公司/本人将严格按照法律、行政法规、中国证监会和上海证券交易所有关规定及指引，依法行使股东权利，不滥用控股股东/股东权利损害发行人和其他股东的利益，积极配合发行人履行信息披露义务。四、本公司/本人自愿作出上述承诺，并愿意接受本承诺函的约束。若违反上述承诺，本公司及本公司实际控制人控制的关联方/本人及本人控制的关联方减持股份所得收入归发行人所有；给发行人和其他投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担赔偿责任。

发行人已在《福建东百集团股份有限公司向特定对象发行证券募集说明书（申报稿）》“第二节本次证券发行概要”之“九、控股股东及其一致行动人关于特定期间不减持发行人股份的承诺”补充披露了上述承诺。

经查验，天衡律师认为，发行人控股股东丰琪投资及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持情况和减持计划。丰琪投资已出具相关承诺并公开披露。

### （三）本次发行完成后，丰琪投资拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限是否符合上市公司收购等相关规则的监管要求

根据《股票发行预案》，本次发行前，发行人总股本 869,846,246 股，丰琪投资直接持有发行人 463,611,503 股，持股比例为 53.30%，为发行人控股股东；控股股东的一致行动人施章峰、施霞分别直接持有发行人 62,837,338 股、21,410,758 股，持股比例分别为 7.22%、2.46%，发行人控股股东及其一致行动人持股比例合计为 62.98%。按照本次发行股票数量 202,743,900 股测算，则本次发行完成后，发行人控股股东及其一致行动人的持股比例将由 62.98% 上升至约 69.98%。

根据《管理办法》第五十九条规定，“向特定对象发行的股票，自发行结束之日起六个月内不得转让。发行对象属于本办法第五十七条第二款规定情形的，其认购的股票自发行结束之日起十八个月内不得转让。”本次发行认购对象丰琪投资已出具《关于股份锁定期的承诺函》承诺：“一、本公司承诺自本次发行结束日起 18 个月内不转让所认购的发行人本次发行的 A 股股票，在前述锁定期内，本公司基于本次发行所取得的股票因发行人送股、资本公积金转增等情形所衍生取得的股票亦应

遵守前述股份锁定安排。二、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，本公司减持股份所得收入归发行人所有；给发行人和其他投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。”

根据《上市公司收购管理办法》第七十四条规定：“在上市公司收购中，收购人持有的被收购公司的股份，在收购完成后 18 个月内不得转让”。参考中国证监会出具的《关于上市公司收购有关界定情况的函》（上市部函[2009]171 号）对上市公司收购的解释，“上市公司收购是指为了获得或者巩固对上市公司的控制权的行为”。发行人本次发行的目的是募集资金，本次发行不会导致发行人控股股东和实际控制人发生变化，且发行人控股股东丰琪投资在本次发行前后持股比例均高于 50%。因此，丰琪投资认购的目的并不是为获得或巩固对发行人的控制权。综上所述，丰琪投资全额认购本次发行不属于上市公司收购行为，本次发行不适用《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，丰琪投资在本次发行前持有的发行人股份无需进行股份锁定。

经查验，天衡律师认为，丰琪投资已就本次发行新增股份出具股份锁定承诺，相关股份锁定期限符合上市公司收购等相关规则的监管要求。

#### （四）发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条的相关规定

1、本次发行认购对象为发行人控股股东丰琪投资，丰琪投资已承诺：“一、本次发行认购资金为本公司自有或自筹资金，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一致行动人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，不存在认购资金来源于丰琪投资及其一致行动人本次发行前所持股票质押的情形，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。”

2、根据丰琪投资出具的承诺，丰琪投资不存在以下情形：（1）法律法规规定禁止持股；（2）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；（3）不当利益输送。

3、本次发行认购对象为发行人控股股东丰琪投资，丰琪投资为发行人实际控制人施文义之一人有限责任公司，股权架构未超过两层，不存在违规持股、不当利益输送等情形。

4、本次发行认购对象为丰琪投资，丰琪投资为发行人实际控制人施文义之一人有限责任公司，不涉及证监会系统离职人员入股的情况，亦不存在离职人员不当入股的情形。保荐机构及发行人律师已对上述情况进行了核查并分别出具了专项说明。

经查验，天衡律师认为，本次发行认购对象的认购资金来源为自有或自筹资金，认购对象已出具相关承诺，认购对象不涉及证监会系统离职人员入股的情况，不存在离职人员不当入股的情形，保荐机构及发行人律师已就上述事项核查并出具专项说明，发行人本次发行符合《监管规则适用指引——发行类第6号》之“6-9 向特定对象发行股票认购对象及其资金来源”的相关规定。

## 二、《审核问询函》问题 2.2

根据申报材料，1) 发行人子公司存在尚未了结的金额在 1,000 万元以上的涉诉案件 2 件，包括建设工程施工合同纠纷和租赁合同纠纷；2) 报告期内，发行人及其子公司受到多次罚款金额在 1 万元以上的行政处罚，涉及消防、违规建设、税务等方面的项目；3) 发行人及其子公司存在商业类及住宅类房地产开发项目，经营范围也包含房地产开发经营、房屋租赁等业务；4) 本次募集资金将全部用于补充流动资金或偿债银行贷款。

请发行人说明：（1）相关诉讼的进展情况，是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分；

（2）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况、整改情况及整改措施的有效性，是否构成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；（3）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划，报告期内是否存在违规拿地、违规建设等情况，是否存在交付困难引发重大纠纷争议等情况，或是否已妥善解决或已明确可行的解决方案；（4）公司资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度是否建立健全并有效执行，是否能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务。

请保荐机构、发行人律师和申报会计师核查并发表明确意见。

## 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、审查了发行人及其控股子公司的诉讼和仲裁、行政处罚等法律文书，发行人最近三年信息披露文件，访谈了相关案件的代理律师；

2、查询中国证监会网站、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国网等公开信息网站，并取得了政府部门守法证明等资料；

3、取得了发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员填写的调查表；

4、取得了发行人关于房地产开发和经营业务等情况的说明文件；

5、查阅了发行人报告期内披露的定期报告并取得了发行人的相关说明，核查土地储备及后续投资开发计划情况；

6、取得并查阅了报告期内发行人出具的《内部控制评价报告》以及华兴会计师出具的《内部控制审计报告》；

7、审查了发行人资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，查阅发行人制定的与募集资金管理相关制度，查阅前次募集资金使用情况，并取得了发行人出具的关于本次募集资金不投向房地产开发项目的承诺。

**（一）相关诉讼的进展情况，是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分**

### 1、相关诉讼的进展情况

截至本补充法律意见书出具日，发行人及其子公司尚未了结的单笔涉诉标的金额在 1,000 万元以上重大诉讼进展情况如下：

#### （1）中铁建工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，甘肃省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。

2023 年 6 月，兰州东方友谊置业收到（2020）甘 01 民初 372 号《民事判决书》，甘肃省兰州市中级人民法院一审判决结果如下：

①被告（兰州东方友谊置业）于判决生效之日起十个工作日内支付原告（中铁建工）工程款 5,191.36 万元、资金占用费 1,220.84 万元；原告在 5,191.36 万元工程款范围内享有优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。

②案件受理费 173.24 万元，原告负担 140.39 万元，被告负担 32.85 万元；鉴定费 398 万元，原被告双方各负担 199 万元；保全费 0.5 万元及保全保险费由原告负担。

截至本补充法律意见书出具日，兰州东方友谊置业、中铁建工均提起上诉，兰州东方友谊置业尚未收到二审法院立案通知等材料。

（2）北京环博达物流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，因均豪北区不动产管理（北京）有限公司拖欠北京环博达物流租金及综合管理服务费用，且持续占用租赁场地，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

向北京环博达物流支付租金 6,877,913.42 元，综合管理服务费 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。

2022 年 11 月，北京市大兴区人民法院首次开庭审理本案。截至本补充法律意见书出具日，北京市大兴区人民法院未就该案进行判决。

## 2、发行人不存在应披露未披露的诉讼、仲裁

截至本补充法律意见书出具日，除上述案件外，发行人及其子公司不存在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、仲裁案件。

## 3、相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响

### （1）中铁建工与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷

发行人根据工程合同及实际工程进度，已对中铁建工的总包成本计提 139,574.20 万元，该工程项目尚未最终结算。

根据甘肃省兰州市中级人民法院的一审判决，认定工程总造价为 124,834.12 万元，一审判决金额低于发行人已计提的总包成本。目前，兰州东方友谊置业与中铁建工均提起上诉，根据双方的民事上诉状等材料，预计案件不会对发行人的正常经营、财务状况、持续经营产生重大不利影响。

此外，发行人因本案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，该案件不涉及发行人核心专利、商标、技术、主要产品等。因此，该案件不会对发行人的正常经营、财务状况、持续经营产生重大不利影响。

（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

北京环博达物流有限公司系该案件原告，该案件不涉及发行人的主要产品、核心专利、商标、技术等，亦不会对发行人财务状况、盈利能力、持续经营、生产经营、未来发展产生重大不利影响，整体风险可控。

#### 4、预计负债计提情况

（1）中铁建工与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷

根据甘肃省兰州市中级人民法院的一审判决，认定工程总造价为 124,834.12 万元，低于合同总价款 136,179.01 万元。且发行人已按照企业会计准则要求，根据权责发生制确认与中铁建工的已完工未结算工程款项，对中铁建工的总包成本计提 139,574.20 万元。截至报告期末，该工程预提金额高于合同价及法院判决认定的工程造价，针对该工程诉讼导致经济利益流出企业的可能性较低，故无需计提预计负债。

（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

北京环博达物流有限公司系该案件原告，不需要承担现时义务、不会导致经济利益流出企业，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》，该案件不满足确认预计负债的条件，无需计提预计负债。

经查验，天衡律师认为，发行人不存在应披露未披露的诉讼、仲裁，已披露的未决诉讼不会对发行人的生产经营、财务状况、未来发展构成重大不利影响，已披露的未决诉讼均无需计提预计负债。

（二）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况、整改情况及整改措施的有效性，是否构成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

自 2020 年 1 月 1 日起至本补充法律意见书出具日，发行人及其控股子公司罚款金额在 1 万元以上的行政处罚的基本情况如下：

序号	公司名称	行政处罚决定书出具时间	行政处罚的具体事由	处罚类型	处罚情况	整改情况及整改措施的有效性
1	福州东百永丰商业	2021/01/18	因福州东百永丰商业负责管理的东百运动生活城商场内中庭设置临时商铺影响疏散，违反了《消防法》第二十八条的规定	消防行政处罚	罚款 1.85 万元	已按时缴纳罚款，并于福州市台江区消防救援大队现场检查当日即完成商铺撤场，已对本次违法行为完成整改
2	东百元洪购物	2021/01/18	因福建东百元洪购物商场一层长约防火墙的管道存在孔洞，未实施防火封堵，破坏防火分隔，存在拆除防火分隔设施的消防违法行为，违反了《消防法》第二十八条的规定		罚款 1.85 万元	已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改，用防火泥将防火墙的管道孔洞封堵到位
3	福建东百物业管理福安分公司	2021/03/24	因福建东百物业管理福安分公司未保持消防设施完好有效，违反了《消防法》第十六条的规定		罚款 1.175 万元	已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改。整改措施包括对手报、消火栓按钮、风机故障进行检修等
4	兰州东方友谊置业	2021/03/11	因兰州东方友谊置业建设的兰州国际商贸中心未按规划审批的内容进行建设，违反了《城乡规划法》第四十条的规定	未按规划建设行政处罚	1、对五星级酒店及公寓式办公楼少建部分及东方购物中心东侧减少部分工程造价 5% 的处罚，罚款总额为 1,891,020 元	已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改。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

序号	公司名称	行政处罚决定书出具时间	行政处罚的具体事由	处罚类型	处罚情况	整改情况及整改措施的有效性
					2、对增加及修改部分楼梯等设计免于处罚，并责令作出深刻检查	
5	兰州东方友谊置业	2021/11/30	因兰州东方友谊置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定	税务行政处罚	罚款 72,933.40 元	已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改。
6	福安东百置业	2022/01/27	因福安东百置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定		罚款 181,126.92 元	已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改
7	福建缘北建设	2020/01/08	因福建缘北建设未按建设工程规划许可证进行建设，同时其违法建设属规划审批范围，属尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形，违反了《城乡规划法》第四十三条、《福建省实施〈城乡规划法〉办法》第三十六条的规定	对发行人主营业务收入和净利润不具有重大影响（占比不超过	罚款 64,093.08 元	已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的整改
8	福建缘北建设	2022/02/10	因福建缘北建设未取得建筑工程施工许可证擅自	5%）的子公司	罚款 48,500 元	福建缘北建设已按时缴纳罚款，并完成了

序号	公司名称	行政处罚决定书出具时间	行政处罚的具体事由	处罚类型	处罚情况	整改情况及整改措施的有效性
			进行装饰装修工程建设，违反了《建设工程质量管理条例》第五十七条、《建筑工程施工许可管理办法》第二条的规定	的行政处罚		所涉事项的整改

## 1、消防行政处罚

（1）2021年1月福州市台江区消防救援大队台消行罚决字〔2021〕0006号行政处罚

2021年1月18日，福州市台江区消防救援大队作出台消行罚决字〔2021〕0006号《行政处罚决定书》，因福州东百永丰商业负责管理的东百运动生活城商场内中庭设置临时商铺影响疏散，违反了《消防法》第二十八条的规定，决定对福州东百永丰商业处以罚款1.85万元的行政处罚，并责令限期改正。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款1.85万元，被罚款金额属于按照一般的处罚阶次进行的处罚，且属于该幅度内较低金额的处罚。同时，上述违法行为未造成消防事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。根据发行人提供的资料及说明，福州东百永丰商业已按时缴纳罚款，并于福州市台江区消防救援大队现场检查当日即完成商铺撤场，已对本次违法行为完成整改。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

（2）2021年1月福州市台江区消防救援大队台消行罚决字〔2021〕0005号行政处罚

2021年1月18日，福州市台江区消防救援大队作出台消行罚决字〔2021〕0005号《行政处罚决定书》，因福建东百元洪购物商场一层长约防火墙的管道存在孔洞，

未实施防火封堵，破坏防火分隔，存在拆除防火分隔设施的消防违法行为，违反了《消防法》第二十八条的规定，决定对东百元洪购物处以罚款 1.85 万元的行政处罚。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款 1.85 万元，被罚款金额属于按照一般的处罚阶次进行的处罚，且属于该幅度内较低金额的处罚。同时，上述违法行为未造成消防事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。根据发行人提供的资料及说明，福建东百元洪购物已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改，用防火泥将防火墙的管道孔洞封堵到位。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

### （3）2021 年 3 月福安市消防救援大队安消行罚决〔2021〕0003 号行政处罚

2021 年 3 月 24 日，福安市消防救援大队作出安消行罚决〔2021〕0003 号《行政处罚决定书》，因福建东百物业管理福安分公司未保持消防设施完好有效，违反了《消防法》第十六条的规定，决定对福建东百物业管理福安分公司处以罚款 1.175 万元的行政处罚。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款 1.175 万元，被罚款金额属于按照较轻的处罚阶次进行的处罚。根据发行人提供的资料及说明，福建东百物业管理福安分公司已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改。整改措施包括：（1）对手报、消火栓按钮、风机故障进行检修；（2）对全场消防管穿墙封堵及设备间进行防火封堵；（3）消防控制室图纸全部导入、消防报警故障点位检查修复复位；（4）消防分机房报警电话修复、排烟分机远程启动修复、后增加排风机修复多线控制盘；（5）消控室操作水炮通电及测试；（6）消防水泵接合器分区标识系统；（7）对原消防栓图纸有设计独立阀门未施工后期增加独立阀门安装；（8）暖通图纸原设计地下室隔油间静音排风未安装进行增设；（9）对消

防弱电桥架盖板补装和封堵。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，上述消防行政处罚的相关处罚文件及依据均未认定上述违法行为属于情节严重的情形，上述消防行政处罚均为《消防行政处罚裁量导则》所规定的违法程度较轻或一般的处罚，且均未导致严重环境污染、重大人员伤亡或恶劣社会影响。因此，上述消防行政处罚均不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述消防行政处罚的金额均占发行人当期营业收入的比例较低，未对发行人的生产经营造成实质性影响。相关主体已及时足额缴纳罚款并进行整改，违法情形已经消除。据此，上述违法行为不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 2、未按规划建设行政处罚

### （1）相关事实

2012年12月25日，兰州市城乡规划局针对兰州国际商贸中心项目下发城规2012-124号《规划条件通知书》，要求建设用地的容积率小于等于5.9。根据兰州市城乡规划局出具的《建设工程设计方案核定通知书（建设工程类）》，兰州友谊置业申报的兰州国际商贸中心项目工程设计方案符合上述《规划条件通知书》的要求，核定容积率为5.82，建筑规模为604,215.63m<sup>2</sup>。

2012年12月25日，兰州东方友谊置业就兰州国际商贸中心项目取得兰州市城乡规划局下发的兰规建字第620100201200253号《建设工程规划许可证》，建设规模为总建筑面积604,215.63m<sup>2</sup>。

2014年4月10日，兰州国际商贸中心项目施工图设计文件于兰州市城乡建设局备案，施工图审查备案号为甘建设（兰州）审字（2014）第064号，该施工图确定的兰州国际商贸中心项目总建筑面积系为587,434.90m<sup>2</sup>。

2014年6月13日，兰州东方友谊置业就兰州国际商贸中心项目取得兰州市城乡规划局下发的编号620101201406130101《建筑工程施工许可证》，建设规模为总建筑面积604,215.63m<sup>2</sup>。

兰州东方友谊置业系实际根据经兰州市城乡建设局备案的施工图纸进行工程建设，总建筑面积为587,434.90m<sup>2</sup>。

## （2）行政处罚和措施

2021年3月11日，兰州市自然资源局作出兰规罚决〔2021〕第002号《行政处罚决定书》，因兰州东方友谊置业建设的兰州国际商贸中心未按规划审批的内容进行建设，违反了《城乡规划法》第四十条的规定，决定对兰州东方友谊置业作出如下处罚：1、对五星级酒店及公寓式办公楼少建部分及东方购物中心东侧减少部分处工程造价5%的处罚，罚款总额为1,891,020元；2、对增加及修改部分楼梯等设计免于处罚，并责令作出深刻检查。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《城乡规划法》第六十四条、《兰州市城乡规划条例》第六十八条的规定，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；无法采取改正措施消除影响的建设项目主要指违反城乡规划，对城市、县城、镇的空间布局、防灾能力、交通能力、环境质量形成重大影响的建设项目。

## （3）整改和规范

兰州东方友谊置业于2021年3月23日向兰州市自然资源局全额缴纳1,891,020元，根据兰州市自然资源局于2022年12月22日出具的《证明》，兰州东方友谊置业已按处罚决定整改到位。

## （4）律师核查意见

### ①兰州东方友谊置业的相关违法行为不构成重大违法行为

兰州东方友谊置业因建设工程违法行为被兰州市自然资源局处罚款1,891,020元，系按照工程造价5%的标准确定，远低于《城乡规划法》《兰州市城乡规划条例》规定的工程造价10%最高处罚上限。同时，兰州市自然资源局及相关处罚文件未要求兰州东方友谊置业和相关建设项目限期拆除、没收实物或者违法收入，亦未认定其属于《兰州市城乡规划条例》规定的违反城乡规划，对城市、县城、镇的空间布局、防灾能力、交通能力、环境质量形成重大影响的无法采取改正措施消除影响的建设项目。

因此，相关处罚文件及依据未认定兰州东方友谊置业的相关违法行为属于情节严重的情形，兰州东方友谊置业的相关违法行为不构成重大违法行为，不构成本次发行的实质性法律障碍。

②兰州东方友谊置业的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

兰州东方友谊置业建设工程系按照经兰州市城乡建设局备案的施工图纸进行工程建设，且容积率为 5.75，符合兰州市城乡规划局针对兰州国际商贸中心项目下发城规 2012-124 号《规划条件通知书》中容积率的要求。其次，在主观方面，本次处罚主要是由于相关责任人员在向相关主管部门报送建设工程设计方案时主观疏忽，计算总建筑面积时出现错误，导致《建筑工程施工许可证》《建设工程规划许可证》记载的总建筑面积与施工图纸总建筑面积不一致的情况。

因此，兰州东方友谊置业系按照经兰州市城乡建设局备案的施工图纸进行工程建设，虽总建筑面积与《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》不一致，但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。

③本次处罚的不利影响已经消除，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

本次行政处罚的金额占发行人当期营业收入的比例为 0.0998%，占比较低，且未对发行人的生产经营造成实质性影响。

兰州市自然资源局于 2022 年 12 月 22 日出具《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。

经查验，天衡律师认为，上述行政处罚的相关处罚文件及依据未认定兰州东方友谊置业的相关违法行为属于情节严重的情形，上述行政处罚的罚款金额远低于《城乡规划法》《兰州市城乡规划条例》规定的工程造价 10%的最高处罚上限，且未导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣。因此，上述行政处罚不构成

重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述行政处罚的金额占发行人当期营业收入的比例较低，未对发行人的生产经营造成实质性影响。相关主管部门已出具证明确认，兰州东方友谊置业已按处罚决定整改到位。所涉在建工程亦已逐步办理竣工验收手续，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。据此，上述行政处罚不构成本次发行的实质性法律障碍。

### 3、税务行政处罚

（1）2021年11月国家税务总局兰州市税务局稽查局兰市税稽罚〔2021〕1号行政处罚

2021年11月30日，国家税务总局兰州市税务局稽查局作出兰市税稽罚〔2021〕41号《税务行政处罚决定书》，因兰州东方友谊置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定，决定对兰州东方友谊置业应扣未扣的个人所得税处百分之五十的罚款，共计72,933.40元。

就本次行政处罚，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。

上述违法行为被处以应扣未扣、应收未收税款百分之五十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。根据发行人提供的资料及说明，兰州东方友谊置业已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改。此外，兰州东方友谊置业已取得当地税务主管机关出具的《无欠税证明》，确认兰州东方友谊置业不存在欠税情形。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

（2）2022年1月国家税务总局宁德市税务局第二稽查局宁税二稽罚〔2022〕2号行政处罚

2022年1月27日，国家税务总局宁德市税务局第二稽查局作出宁税二稽罚〔2022〕2号《税务行政处罚决定书》，因福安东百置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定，决定对福安东百置业应扣未扣的个人所得税处0.5倍的罚款，共计181,126.92元。

就本次行政处罚，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。

根据《福建省税务行政处罚裁量基准》，福安东百置业上述违法行为的违法程度为“较轻”，本次行政处罚属于较低档次的处罚。根据发行人提供的资料及说明，福安东百置业已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改。此外，福安东百置业已取得当地税务主管机关出具的《无欠税证明》，确认福安东百置业不存在欠税情形。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，上述税务行政处罚的相关处罚文件及依据均未认定该等行为属于情节严重的情形，上述税务行政处罚均为《税收征收管理法》等法律法规规定的违法程度较轻或法定幅度范围内最低档次的处罚。因此，上述税务行政处罚均不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述税务行政处罚的金额均占发行人当期营业收入的比例较低，未对发行人的生产经营造成实质性影响。相关主体已及时足额缴纳罚款并及时纠正违法行为，违法情形已消除。兰州东方友谊置业及福安东百置业已取得当地税务主管机关出具的《无欠税证明》，确认上述主体不存在欠税情形。据此，上述违法行为不构成本次发行的实质性法律障碍。

4、对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过 5%）的子公司的行政处罚

（1）2020 年 1 月福安市城市管理局安城管罚〔2019〕69 号行政处罚

2020 年 1 月 8 日，福安市城市管理局作出安城管罚〔2019〕69 号《行政处罚决定书》，因福建缘北建设未按建设工程规划许可证进行建设，同时其违法建设属规划审批范围，属尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形，违反了《城乡规划法》第四十三条、《福建省实施〈城乡规划法〉办法》第三十六条的规定，决定对福建缘北建设处以其违法建设工程造价人民币 640,930.77 元 10%的罚款，共计 64,093.08 元的行政处罚。

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，未按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，属于一般情形的，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。

据此，福建缘北建设的本项行政处罚的处罚幅度属于“一般情形”的裁量档次，不属于“从重情形”的裁量档次。同时，上述违法行为未导致安全事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，且处罚依据和处罚决定中未认定该行为属于情节严重的情形。根据发行人提供的资料及说明，福建缘北建设已按时缴纳罚款。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

## （2）2022年2月福安市城市管理局安城管罚〔2021〕74号行政处罚

2022年2月10日，福安市城市管理局作出安城管罚〔2021〕74号《行政处罚决定书》，因福建缘北建设未取得建筑工程施工许可证擅自进行装饰装修工程建设，违反了《建设工程质量管理条例》第五十七条、《建筑工程施工许可管理办法》第二条的规定，决定对福建缘北建设处装饰装修工程造价1%的罚款，共计48,500元。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《建设工程质量管理条例》第五十七条的规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款1%以上2%以下的罚款。

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）》，福建缘北建设上述违法行为的违法情节为“轻微”。同时，上述违法行为未导致安全事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，且处罚依据和处罚决定中未认定该行为属于情节严重的情形。根据发行人提供的资料及说明，福建缘北建设已按时缴纳罚款。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，上述行政处罚的相关行政处罚文件及依据均未认定上述违法行为属于情节严重的情形，上述行政处罚为《福建省建设厅行政处罚自由裁量权标准（试行）》《福建省住房和城乡建设系统行政处罚裁量权基准（2021年版）》所规定的一般或轻微的处罚，且均未导致严重环境污染、重大人员伤亡或恶劣社会影响。因此，上述行政处罚均不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述行政处罚的主体对发行人主营业务收入不具有重要影响，上述行政处罚的金额均占发行人当期营业收入的比例较低，相关主体

已及时足额缴纳罚款，未对发行人的生产经营造成实质性影响。据此，上述违法行为不构成本次发行的实质性法律障碍。

综上所述，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，针对上述受到行政处罚的情形，发行人及子公司进行了整改，并要求公司及子公司严格遵守相关法律、规范和规章，加强全体员工的合规经营意识与责任，加强并切实贯彻责任到人、严格追责制度，避免同类事件再次发生。截至本补充法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在重大违法行为，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，相关行政处罚不构成严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，相关违法行为及行政处罚不会构成本次发行的实质性法律障碍。

（三）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划，报告期内是否存在违规拿地、违规建设等情况，是否存在交付困难引发重大纠纷争议等情况，或是否已妥善解决或已明确可行的解决方案

#### 1、公司房地产开发和经营业务的基本情况

发行人房地产开发业务定位为商业地产，主要服务于公司主营业务商业零售业务的拓展需要。报告期内，发行人所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、兰州东方友谊置业、福清东百置业，其开发的房地产项目分别为福安东百广场项目、兰州国际商贸中心项目、福清东百利桥项目，具体情况如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	土地用途	项目性质	土地面积（万平方米）	总可售建筑面积（万平方米）	开工时间	项目建设情况	截至2022年末去化率
1	福安东百广场项目	福安东百置业	福建省福安市	商业等	城市商业综合体，包括商铺、购物中心、酒店等	12.25	37.85	2014年5月	2021年9月竣工	86%

序号	项目名称	开发主体	所在地区	土地用途	项目性质	土地面积（万平方米）	总可售建筑面积（万平方米）	开工时间	项目建设情况	截至2022年末去化率
2	兰州国际商贸中心项目	兰州东方友谊置业	甘肃省兰州市	商业	大型城市商业广场，包括酒店、百货、SOHO楼、商铺及写字楼等	7.35	23.05	2012年7月	SOHO、写字楼、商铺、购物中心均已完工，酒店目前在精装修中	88%
3	福清东百利桥项目	福清东百置业	福建省福清市	商业	城市商业综合体，包括商铺、百货、办公楼、SOHO楼、酒店等。	19.08	2.49	2019年11月	建设中	12%（注）

注：按已取得预售证部分计算

①福安东百广场项目开工时间为2014年5月，是发行人在福安市开发的都市行业综合体，包括商铺、购物中心、酒店等，已于2021年9月竣工交付并开业运营，目前仅剩余部分车位待售，部分商铺和酒店由发行人自持经营。

②兰州国际商贸中心项目开工时间为2012年7月，是兰州市政府与东百集团共同打造的大型城市商业广场，项目预计总投资44.12亿元，包括酒店、百货、SOHO楼、商铺及写字楼等。报告期末，除酒店因装修方案调整尚未进行精装修外，项目已建设完成。

③福清东百利桥项目开工时间为2019年11月，是发行人在福清市开发建设的城市商业综合体，项目预计总投资25亿元，包括商铺、百货、办公楼、SOHO楼、酒店等。截至报告期末，发行人已完成部分地块建设开发，并于2022年12月25日开街运营，已开业建筑面积8.01万平方米。发行人将继续根据项目整体建设及运营计划，保质高效推进工程进度。截至报告期末，福清东百利桥项目仍在建设中，尚未实现销售。

根据发行人的说明，报告期内，发行人开发的房地产项目的营业收入、营业成本及毛利率情况如下：

单位：万元

年度	项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
2020 年度	福安东百广场项目	21,208.88	17,980.59	15.22%
	兰州国际商贸中心项目	5,337.09	1,479.37	72.28%
	福清东百利桥项目	-	-	-
	合计	26,545.97	19,459.96	26.69%
2021 年度	福安东百广场项目	954.56	350.11	63.32%
	兰州国际商贸中心项目	5,260.13	1,261.93	76.01%
	福清东百利桥项目	-	-	-
	合计	6,214.69	1,612.04	74.06%
2022 年度	福安东百广场项目	817.45	923.50	-12.97%
	兰州国际商贸中心项目	1,634.73	407.29	75.09%
	福清东百利桥项目	-	-	-
	合计	2,452.18	1,330.79	45.73%

报告期内，商业地产业务销售业务规模较小、项目数量减少，没有形成滚动开发的效应，导致商业地产业务营业收入呈现一定幅度波动。

报告期内，福安东百广场项目毛利率分别为 15.22%、63.32%和-12.97%，2021 年毛利率上升主要系福安东百广场项目商铺工程结算，调整完工成本，导致商铺毛利率大幅提升，2022 年毛利率下降主要系福安东百广场项目处于尾盘销售阶段，车位销售占比高，因项目周边车位销售市场呈现供过于求的状态，导致车位销售价格低于成本。报告期内，兰州国际商贸中心项目毛利率分别为 72.28%、76.01%和 75.09%，毛利率水平较为稳定。

根据发行人的说明，报告期各期末，发行人开发的房地产项目的存货余额情况如下：

单位：万元

年度	项目名称	开发成本	开发产品	出租开发产品	原材料	存货余额小计	存货跌价准备	账面价值
2020 年末	福安东百广场	31,357.88	7,404.57	-	0.04	38,762.48	-	38,762.48

年度	项目名称	开发成本	开发产品	出租开发产品	原材料	存货余额小计	存货跌价准备	账面价值
	项目							
	兰州国际商贸中心项目	47,903.02	1,928.56	76,046.68	0.90	125,879.16	-	125,879.16
	福清东百利桥项目	112,789.39	-	-	2.11	112,791.50	-	112,791.50
	合计	192,050.29	9,333.13	76,046.68	3.04	277,433.14	-	277,433.14
2021年末	福安东百广场项目	-	6,862.13	-	0.04	6,862.17	1,929.37	4,932.80
	兰州国际商贸中心项目	52,308.37	2,080.47	72,273.42	0.90	126,663.15	-	126,663.15
	福清东百利桥项目	154,805.45	-	-	2.65	154,808.11	-	154,808.11
	合计	207,113.82	8,942.60	72,273.42	3.59	288,333.43	1,929.37	286,404.06
2022年末	福安东百广场项目	-	5,683.80	-	0.04	5,683.84	2,797.85	2,885.99
	兰州国际商贸中心项目	53,597.08	1,965.87	69,619.74	0.90	125,183.60	-	125,183.60
	福清东百利桥项目	94,603.04	17,943.70	7,058.49	1.79	119,607.02	-	119,607.02
	合计	148,200.12	25,593.37	76,678.23	2.73	250,474.46	2,797.85	247,676.61

注：原材料主要系办公用品、耗材等。

报告期内，福安东百广场项目存货余额分别为 38,762.48 万元、6,862.17 万元和 5,683.84 万元，福安东百广场项目处于尾盘销售阶段，存货逐年减少；兰州国际商贸中心项目存货余额 125,879.16 万元、126,663.15 万元和 125,183.60 万元，存货保持稳定水平；福清东百利桥项目存货余额分别为 112,791.50 万元、154,808.11 万元和 119,607.02 万元，2021 年存货余额较 2020 年上升，主要系因福清东百利桥项目在持续投入建设；2022 年存货余额较 2021 年有所下降，主要系随着文商旅综合体开业，部分自持物业转入投资性房地产核算所致。

## 2、土地储备、后续投资开发计划

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。截至本补充法律意见书出具日，除现有开发建设项目外，发行人不存在新增土地储备情况及对应的后续投资开发计划。

## 3、报告期内发行人是否存在违规拿地、违规建设等情况

根据发行人的说明、主管政府部门出具的证明并经天衡律师查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国网、自然资源管理部门或人民政府网站等公开信息网站，报告期内，发行人未新取得土地用于房地产开发建设，亦不存在违规拿地的情况。

报告期内，发行人子公司兰州东方友谊置业、福建缘北建设存在因违反住建相关法规而受到行政处罚的情形（详见本补充法律意见书之“二、《审核问询函》问题 2.2”之“（二）”），但该等行为不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人未新取得土地用于房地产开发建设，亦不存在违规拿地的情况；发行人子公司兰州东方友谊置业、福建缘北建设存在因违反住建相关法规而受到行政处罚的情形，但该等行为不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

## 4、发行人不存在交付困难引发重大纠纷争议等情况

截至本补充法律意见书出具日，发行人的房地产开发项目的交付情况如下：

项目名称	交付情况
福安东百广场	已竣工并正常交付

项目名称	交付情况
兰州国际商贸中心	SOHO、写字楼、商铺、购物中心、地下室等均已竣工并交付，仅酒店部分处于装修方案优化和功能区调整优化阶段
福清东百利桥	项目处于开发建设阶段，福清东百利桥古街的部分区域（B1、B2区等）已于2022年12月开街运营

根据发行人的说明并经天衡律师查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国网、自然资源管理部门或人民政府网站等公开信息网站，报告期内，发行人不存在交付困难引发重大纠纷争议等情况。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人不存在交付困难引发重大纠纷争议等情况。

**（四）公司资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度是否建立健全并有效执行，是否能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务**

**1、发行人内部控制健全有效**

**（1）发行人已建立法人治理结构及内部控制管理机构**

发行人按照《公司法》的规定，设置股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会等法人治理机构。

发行人根据内部管理需求，科学合理规划和设立了董事会办公室、审计部、营销营运中心、招商中心、综合管理中心、财务中心、风控法务中心、工程物业中心、成控集采中心、战略投资中心等职能部门，涵盖了各相关流程环节，建立了相应的职责分工政策和制度，各司其职。发行人各项相关流程均经过决策、授权以及审批等对应的完整内部控制流程，各部门人员在各环节中均正常履行各自对应的职责。

**（2）发行人制定有效管控模式保障内控有效执行**

发行人坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。除集团财务、人力资源、成控集采等分条线对子公司进行日常管控外，发行人还对子公司进行派驻人员管控、财务管控和重大合同管

控等以达到对子公司的有效监管和控制。同时，发行人对日常经营管理等事项进行了权限设置并按规定执行。

### （3）发行人已制定完善的内部控制制度

发行人已制定完善的内部控制相关制度。制度内容涵盖公司治理、财务管理、资产管理、投资管理、人事行政管理、采购管理、工程管理、信息系统管理、企业责任及企业文化、内部审计与监督、信息披露管理等重点事项。为确保各重点事项有效、高效执行，制定相关控制措施，并定期执行监督与评价、问责与考核，形成内部风险防范与控制有效闭环管理。

### （4）发行人已建立完善的内部控制监督评价体系

发行人建立《内部控制评价管理办法》，并根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，结合证监会相关要求以及发行人自身内部控制机制建设情况，形成发行人内部控制评价体系。每年度，发行人开展内部控制自我评价，形成内部控制自我评价报告，评价范围涵盖发行人销售管理、财务管理、资金管理、投资管理、人事行政管理、合同管理、招商管理、营运管理、企划管理、成控管理、采购管理、工程管理、物业管理、餐饮管理等重点事项，形成内部有效监督。

### （5）报告期内华兴会计师已出具标准无保留意见的《内部控制审计报告》

根据华兴会计师出具的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度《内部控制审计报告》（华兴审字[2021]21002400061 号、华兴审字[2022]22000200032 号及华兴审字[2023]23000180050 号），华兴会计师认为公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

**经查验，天衡律师认为，发行人建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，发行人内部控制健全有效。**

## 2、发行人资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度及执行情况

报告期内，发行人已针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重点事项建立了完善的制度与内部控制手册，内部控制制度完善并有效执行。

### （1）资金管控

发行人制定了包括《东百集团财务管理制度》《东百集团资金管理制度》《东百集团预算管理制度》《东百集团筹资管理制度》《东百集团投资管理制度》等一系列内部控制制度，设置了各相关环节的机构及岗位，建立了严格的授权审核程序，规范投资、融资和资金运营活动，确保资金活动符合企业发展战略与目标的要求。发行人实行资金集中管理、预算控制，由财务中心资金组合理安排筹资渠道、选择筹资方式以满足全公司的资金需求，有效防范资金活动风险、提高资金效益。报告期内，发行人根据相关管理制度、管理办法对资金进行管控，相关内控制度得到有效执行。

### （2）拿地拍地

发行人房地产项目的土地取得主要依靠招拍挂及股权并购等形式，对此发行人制定了《东百集团投资管理制度》《东百集团投资管理办法》《东百集团投资决策管理办法》等内部控制制度，对招拍挂、收并购等方面进行了规定，严格规范拿地拍地流程。发行人设有投资中心，通过建立相关决策程序对拿地拍地事宜进行管理，主要决策流程包括集团投资预审会议、集团投委会等，并根据实际投资金额等情况相应召开发行人董事会或股东大会。报告期内，发行人根据相关管理制度及决策指引对拿地拍地事宜进行管理，相关内控制度得到有效执行。

### （3）项目开发建设

针对项目开发建设，发行人建立了项目目标成本管理、合约规划、动态成本、工程管理、工程付款和竣工验收等主要控制流程，合理设置了工程项目相关的部门和岗位，明确职责权限，加强采购管理和工程招投标管理，形成了严格的管理制度和授权审核程序。发行人制定了《东百集团采购管理制度》《成本管理制度》《工程管理办法》《质量管理办法》等制度对工程开发招标采购进行规范。项目管控方面，发行人严格管理工程进度，通过过程质量监督、阶段性验收、检查及纠偏，保证项目高品质平稳交付。报告期内，发行人根据相关业务指引对项目开发建设事宜进行管理，相关内控制度得到有效执行。

### （4）项目销售

发行人针对房地产销售制定了《营销策划管理流程》《营销案场管理办法》《营销活动作业指引》等一整套营销管理制度，并对销售业务流程进行了全程跟踪，明

确销售过程中的前期策划、定价策略、签约收款和交付使用等各环节的职责与审批权限，强化销售计划管理，确保实现销售目标。报告期内，发行人根据相关业务指引对项目销售事宜进行管理，相关内控制度得到有效执行。

**经查验，天衡律师认为，发行人建立了资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，相关内控措施健全，并得到有效执行。**

### 3、本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务

(1) 发行人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，发行人按照监管要求制定了《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。同时，发行人前次募集资金的管理与使用，均按有关法律法规和规范性文件的要求执行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。为规范募集资金管理，保证募集资金安全，发行人将在本次发行募集资金到位之后开立募集资金专户，及时与保荐人、银行签订《募集资金三方监管协议》，保荐人及银行将对发行人募集资金使用情况进行严格监督，发行人亦将继续严格遵守募集资金内部控制制度，严格执行募集资金使用的审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。同时发行人将不断完善内部控制和监督制约机制，定期进行资金管理、审核和监督，保证募集资金的安全、提高募集资金的使用效率，保护投资者的合法权益。

(2) 本次发行拟募集资金总额为 66,500.00 万元，在扣除相关发行费用后拟全部用于补充流动资金及偿还银行借款。同时，发行人已出具承诺：“本次发行募集资金拟在扣除相关发行费用后将全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，募集资金投向主业，不用于投向房地产开发项目。”

**经查验，天衡律师认为，发行人已按照相关法律、法规及规范性文件制定了募集资金管理制度并予以执行，发行人已承诺募集资金投向主业，不用于房地产开发项目。**

### 三、《审核问询函》问题 5

根据申报材料，发行人实际控制人及其一致行动人控制的企业存在与发行人房地产开发、酒店等业务相同或类似的情况，发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人出具了多次关于避免同业竞争的承诺。

请发行人说明：（1）公司与控股股东和实际控制人及其一致行动人是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响；（2）发行人实际控制人及其一致行动人相关承诺的履行情况，是否存在违反承诺的情形，解决或避免同业竞争的相关措施是否有效。

请保荐机构和发行人律师核查并发表意见，并对发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

#### 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、审查了发行人披露的定期报告并取得了发行人关于房地产开发、酒店等业务情况的说明；

2、查询了发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业的经营范围，了解了发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业的实际经营情况；

3、查阅了发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人出具的避免同业竞争的承诺，查阅了发行人报告期内定期报告对控股股东、实际控制人及其一致行动人履行承诺情况的披露信息；

4、取得了发行人实际控制人及其一致行动人控制的与发行人房地产开发、酒店等业务相同或类似的企业出具的相关承诺及说明。

**（一）发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不构成同业竞争，发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争**

**1、发行人主营业务情况**

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，2022年度，发行人主营业务收入中商业零售和仓储物流收入占比超过95%，其他主营业务收入主要为商业地产和酒店餐饮。

**2、发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不存在同业竞争**

截至本补充法律意见书出具日，发行人控股股东丰琪投资不单独从事具体业务经营，主要从事商业投资。

截至本补充法律意见书出具日，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	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上述有限合伙企业主要从事股权投资业务，所投资实体企业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。

经查验，天衡律师认为，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不存在构成同业竞争的情形。

3、发行人与实际控制人及其一致行动人控制的企业之间不存在实质性同业竞争

发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业不存在从事商业零售和仓储物流业务的情形，与发行人之间不存在同业竞争。商业房地产业务和酒店餐饮业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争，具体分析如下：

#### （1）商业房地产业务

##### ①发行人房地产业务情况

报告期内，发行人新开发的房地产开发项目均为商业地产项目，不涉及住宅地产项目。截至 2022 年 12 月 31 日，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、兰州东方友谊置业、福清东百置业，其中，福安市东百置业于 2013 年 9 月 5 日成立，其所开发的福安东百广场项目已竣工交付并开业运营（仅剩余部分车位待售，部分商铺和酒店由发行人自持经营），兰州东方友谊置业、福清东百置业所开发的商业地产项目情况如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	项目性质	项目情况
1	兰州国际商贸中心	兰州东方友谊置业	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
2	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 楼、酒店等。	在建

##### ②实际控制人及其一致行动人控制的其他企业房地产业务情况

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企业中从事房地产业务的公司主要为福清兰天房地产和福建中联房地产（含其子公司，下同）。

报告期内，福清兰天房地产未实际开展房地产开发业务，其所开发的房地产项目均已于报告期前基本完成去化；福建中联房地产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或存量销售。

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 2022 年 12 月 31 日，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	项目情况	土地使用权合同签订时间	截至 2022/12/31 项目去化率
1	中联名城	福清悦融庄置业、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	2014/12/24 2015/03/23 2015/11/04	80%
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	2016/12/01	90%
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	2016/12/01	99%

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）

### ③发行人与福清兰天房地产、福建中联房地产不存在实质性同业竞争

A、相关企业与发行人的设立及股本演变相互独立，其从事房地产业务具备历史原因和合理性

根据发行人的股本演变相关资料，丰琪投资于 2013 年 9 月成为发行人的控股股东，施文义母亲郑淑芳持有丰琪投资 100% 股权为发行人的原实际控制人。2020 年 9 月，施文义作为郑淑芳的继承人，通过继承丰琪投资的 100% 股权，成为发行人的实际控制人。

施文义及其配偶施丽钦控制的福清兰天房地产成立于 1994 年 5 月，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产成立于 1992 年 11 月。在丰琪投资成为发行人的控股股东前，上述企业已成立并开展住宅类房地产开发业务。

根据相关企业的历史沿革情况，福清兰天房地产、福建中联房地产设立并从事住宅类地产业务的时间，早于丰琪投资成为发行人控股股东的时间，其住宅类地产业务的开展具备历史原因和合理性。

B、发行人与关联企业之间在资产、人员、财务、业务、机构等方面均互相独立

发行人从事的商业地产业务与福清兰天房地产、福建中联房地产从事的住宅地产业务从用地选址、项目规划、运营策略、团队建设等方面存在显著差异，发行人与关联企业各自拥有独立、完整、权属清晰的经营性资产，具备独立进行房地产开发的业务资质和运营团队，独立对外开展业务，双方不存在共用资质、资产混同的情况，亦不存在人员混同、机构混同的情形。发行人建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等环节建立了独立的内控制度。发行人与关联企业在资产、人员、财务、业务、机构等方面均互相独立。

C、商业地产业务和住宅地产业务不存在替代性、竞争性、亦不存在利益冲突

报告期内，发行人开发的项目均为商业地产项目，且服务于发行人主营业务商业零售的发展需要，即在公司有商业零售业务发展规划的区域，通过商业综合体等模式的探索，构建大型城市商业广场或城市商业综合体。

报告期内，福建中联房地产未新开发房地产项目，且其从事的房地产业务均属于住宅类房地产项目。住宅类房地产项目根据建设规划需配套少量的住宅社区商业用房，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、游泳池、超市等，配套的商业用房均为对外出售或出租，且福建中联房地产自身不经营百货零售业。

因此，发行人开发的商业地产项目与福建中联房地产开发的住宅地产项目，在业务性质、功能定位、提供的产品或服务等方面相互区分，彼此处于房地产开发业务中不同的领域，面向不同的客户群体、不同的销售及竞争市场，二者之间不存在替代性、竞争性，亦不存在实质利益冲突。

D、发行人的实际控制人及其一致行动人已承诺不从事商业地产开发，且住宅地产项目的土地亦依法不得用于商业地产开发

为避免与发行人从事的商业地产业务构成同业竞争，发行人的实际控制人及其一致行动人已出具了关于避免同业竞争的承诺，并实际采取了相关切实、有效的措施避免构成同业竞争，详见本补充法律意见书之“二、《审核问询函》问题5”之“(二) 发行人实际控制人及其一致行动人已作出的关于避免同业竞争承诺在报告期内的履行情况良好，报告期内不存在违反承诺的情形，解决或避免同业竞争的相关措施有效”。

同时，福清兰天房地产、福建中联房地产与发行人下属具体从事房地产开发业务的主体虽持有房地产开发业务资质，且主管部门未在房地产开发资质层面对商业地产和住宅地产进行区分管理；但是，商业地产开发项目和住宅地产开发项目的土地在法定用途和规划方面均存在实质性差异，住宅地产开发项目的项目土地除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外，不得违法违规、开发、建设商业地产项目。根据福清兰天房地产、福建中联房地产出具的说明等材料，上述房地产企业遵守《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等法律、法规及规范性文件规定，其持有的住宅地产开发项目土地不存在违法违规、开发和建设商业地产项目的情况。此外，截至本补充法律意见书出具日，福清兰天房地产、福建中联房地产与发行人均无土地储备用于房地产开发业务，亦不存在新增土地储备情况及对应的后续投资开发计划。

E、商业地产业务占发行人营业收入比例较低，不会对发行人的利益构成实质性影响

报告期内，发行人商业地产业务收入占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
商业地产业务收入	2,452.18	6,214.69	26,545.97
占发行人营业收入比例	1.47%	3.28%	14.55%

如上表所示，报告期各期，商业地产业务收入占发行人营业收入比例分别为14.55%、3.28%及1.47%，占比较低且呈下降趋势，不会对发行人的利益构成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在商业地产业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争。

## （2）酒店餐饮业务

### ①发行人从事酒店餐饮业务情况

报告期内，发行人酒店餐饮业务主要是全资子公司福建东百坊巷大酒店有限公司经营的福建东百坊巷大酒店，以及全资子公司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，其中，福建东百坊巷大酒店位于福州市鼓楼区，地处福州市中心区域，紧邻三坊七巷（福建省福州市的国家级AAAAA旅游景区），福安东百城假日酒店位于福安市（位于福建省东北部，为福建省辖县级市，由宁德市代管）。

### ②发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业从事酒店餐饮业务情况

报告期内，发行人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经营福清兰天大酒店，该酒店位于福州市下属福清市，距离福州市中心区域较远，车程超过1个小时。

### ③发行人与福清市兰天大酒店之间不存在实质性同业竞争

A、酒店餐饮业务存在显著的区域性特征，双方业务不存在替代性、竞争性、亦不存在利益冲突

酒店餐饮业务具备特殊性，其业务辐射范围、客户及销售渠道存在明显的地域性特征。福清市兰天大酒店与发行人从事的酒店餐饮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，亦不存在实质利益冲突。

B、酒店餐饮业务占发行人营业收入比例较低，不会对发行人的利益构成实质性影响

报告期内，发行人酒店餐饮业务收入占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
酒店餐饮业务收入	5,273.19	4,089.28	3,333.88
占发行人营业收入比例	3.15%	2.16%	1.83%

如上表所示，报告期内，酒店餐饮业务收入占发行人营业收入比例分别为 1.83%、2.16%及 3.15%，占比较小，不会对发行人的利益构成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在酒店餐饮业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争。

### （3）供应链管理业务

2020 年，发行人曾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。

2020 年，发行人供应链管理业务收入为 253.46 万元，占同期发行人营业收入比例为 0.14%，金额及占比均极小，不会对发行人的利益构成实质性影响。发行人出于战略发展考虑，自 2020 年起逐步停止了盈利能力较低的供应链管理业务经营，并自 2021 年起不再从事供应链管理业务。因此，截至本补充法律意见书出具日，供应链管理业务方面发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在同业竞争。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在供应链管理业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在同业竞争。

综上所述，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，发行人与实际控制人及其一致行动人所控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。

（二）发行人实际控制人及其一致行动人已作出的关于避免同业竞争承诺在报告期内的履行情况良好，报告期内不存在违反承诺的情形，解决或避免同业竞争的相关措施有效

#### 1、关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争问题，发行人实际控制人及其一致行动人出具的主要避免同业竞争承诺如下：

序号	承诺出具主体	承诺出具时间	承诺名称	承诺出具背景	承诺主要内容
1	施文义	2014年7月	避免同业竞争承诺函	2014年东百集团非公开发行股票	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。
2	施文义	2014年9月	避免同业竞争的补充承诺函	2014年东百集团非公开发行股票	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。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、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
3		2020年9月	关于避免同业竞争的承诺函	2020年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	

序号	承诺出具主体	承诺出具时间	承诺名称	承诺出具背景	承诺主要内容
4	施章峰	2018年8月	避免同业竞争的承诺函	2018年施章峰要约收购东百集团	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、委托管理、赔偿东百集团的损失等措施。
5		2020年9月	关于避免同业竞争的承诺函	2020年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	

## 2、避免同业竞争承诺的履行情况

### （1）实际控制人施文义避免同业竞争承诺的履行情况

报告期内，发行人实际控制人施文义按上述承诺函的要求履行了承诺，施文义及其配偶施丽钦控制的福清兰天房地产主要从事住宅类房地产开发业务，报告期内未实际开展房地产开发业务，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产及其控股子公司主要从事住宅类房地产开发业务，报告期内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。报告期内，发行人实际控制人施文义相关同业竞争承诺正常履行，未出现违反前述承诺的情况。

### （2）实际控制人之一致行动人施章峰避免同业竞争承诺的履行情况

报告期内，发行人实际控制人之一致行动人施章峰按上述承诺函的要求履行了承诺，其曾控制的房地产企业福建中联房地产及其控股子公司（2014年初至2020年12月，福建中联房地产及其控股子公司由施章峰控制）主要从事住宅类房地产开发业务，报告期内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。报告期内，实际控制人之一致行动人施章峰相关同业竞争承诺正常履行，未出现违反前述承诺的情况。

经查验，天衡律师认为，发行人实际控制人及其一致行动人已做出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，在报告期内履行情况良好，且在报告期内不存在违反承诺的情形，避免同业竞争的相关措施有效，不存在损害上市公司利益的情形。

### （三）发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定

1、截至本法律意见书出具日，发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不构成同业竞争，发行人与实际控制人及其一致行动人所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争；

2、发行人的实际控制人及其一致行动人已作出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，在报告期内履行情况良好，且在报告期内不存在违反承诺的情形，不存在损害上市公司利益的情形；

3、本次发行募集资金将全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，发行人本次募投项目实施后，不会与控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业新增同业竞争；

4、根据发行人公开披露的《福建东百集团股份有限公司向特定对象发行证券募集说明书（申报稿）》，发行人已按照《监管规则适用指引——发行类第6号》第一条第四项的规定，在“第一节发行人基本情况”之“六、同业竞争”对同业竞争的相关事宜进行了披露。

经查验，天衡律师认为，发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不构成同业竞争，发行人与实际控制人及其一致行动人所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争；发行人的实际控制人及其一致行动人已作出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，在报告期内履行情况良好，且在报告期内不存在违反承诺的情形，不存在损害上市公司利益的情形，本次发行募投项目实施后不会新增同业竞争，发行人符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定。

#### 四、《审核问询函》问题 7

根据申报材料，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资持有公司股份 463,611,503 股，占公司总股本的 53.30%；丰琪投资及其一致行动人施章峰、施霞合计持有公司股份 547,859,599 股，占公司总股本的 62.98%。丰琪投资及其一致行动人合计质押公司股份 363,470,000 股，占其所持有股份数 66.34%。

请发行人说明：（1）丰琪投资及其一致行动人股份质押的原因及合理性，质押资金计划用途是否与实际资金流向相一致，以及约定的质权实现情形；（2）结合丰琪投资及其一致行动人的财务状况及清偿能力、股价波动的情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能影响控制权稳定以及相应的应对措施。

请保荐机构及发行人律师核查并发表明确意见。

#### 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、取得了控股股东及其一致行动人股票质押协议、关于股票质押信息提供情况说明以及证券质押登记申请表；

2、取得并核查 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期间发行人控股股东银行账户流水；

3、取得发行人实际控制人、控股股东及其一致行动人出具的关于股票质押用途的承诺函；

4、取得发行人控股股东、实际控制人及一致行动人持有的其他对外投资企业财务报表；

5、查询发行人近期的股票价格变动情况；

6、查阅了发行人报告期内历次利润分配相关股东大会决议、公告；

7、查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、信用中国等网站，了解发行人控股股东及其一致行动人信用状况、是否存在违约负债余额的情况以及不良类或关注类的负债、是否存在被列入失信被执行人名单的情形。

（一）丰琪投资及其一致行动人股份质押的原因及合理性，质押资金计划用途是否与实际资金流向相一致，以及约定的质权实现情形

截至 2023 年 5 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人合计质押 35,036.00 万股，占丰琪投资及其一致行动人持有总股数的 63.95%，占公司总股份的 40.28%，具体情况如下：

单位：万元、万股

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
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	5,001.00	562.00	1.03%	0.65%	为丰琪投资以及共同债务人福建晟启供应链科技有限公司融资提供质押担保	企业补充流动资金	场外质押	2024 年 2 月 5 日
		施章峰		836.00	1.53%	0.96%			场外质押	2024 年 2 月 5 日
		丰琪投资		550.00	1.00%	0.63%			场外质押	2024 年 2 月 5 日
		施章峰	10,500.00	3,500.00	6.39%	4.02%	为福建宁坤贸易有限公司以及共同债务人福建华耀供应链管理有限公、福建晟兴供应链科技有限公司融资提供质押担保	企业补充流动资金	场外质押	2024 年 11 月 8 日
		丰琪投资		1,884.00	3.44%	2.17%			场外质押	2024 年 11 月 8 日
2	厦门银行	丰琪	4,900.00	1,308.00	2.39%	1.50%	为福建晟臻供	企业生产	场外质押	2026 年 5 月 21 日

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
	股份有限公司福州分行	投资					应链科技有限公司银行借款提供质押担保	经营融资		
			15,000.00	4,086.00	7.46%	4.70%	为福建中联兰天投资集团有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2026年5月21日
			8,000.00	2,325.00	4.24%	2.67%	为福建融航供应链管理有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2026年12月29日
3	中信银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	3,037.71	1,400.00	2.56%	1.61%	为福建中联兰天供应链管理有限公司银行借款提供质押担保	企业补充流动资金	场外质押	2030年11月9日
			3,233.32	1,230.00	2.25%	1.41%	为福建融航供应链管理有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2031年10月14日
4	福建海峡	丰琪	14,000.00	5,717.00	10.44%	6.57%	为福建晟兴供	企业补充	场外	2023年7

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
	银行股份有限公司	投资					应链科技有限公司银行借款提供质押担保	流动资金	质押	月 1 日
5	国泰君安证券股份有限公司	丰琪投资	4,900.00	2,500.00	4.56%	2.87%	为福建中联兰天投资集团有限公司补充流动资金	企业补充流动资金	场内质押	2023年11月14日
			5,098.00	2,600.00	4.75%	2.99%			场内质押	2023年11月23日
			2,999.00	1,530.00	2.79%	1.76%			场内质押	2024年1月16日
6	渤海银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	1,800.00	747.00	1.36%	0.86%	为福建晟兴供应链科技有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2024年5月11日
7	华夏银行股份有限公司福州福清支行	丰琪投资	2,754.00	1,212.00	2.21%	1.39%	为福建晟兴供应链科技有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2025年4月6日
			7,240.00	3,049.00	5.57%	3.51%			场外质押	2025年2月14日
合计			88,463.03	35,036.00	63.95%	40.28%	-	-	-	-

1、发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押主要为关联供应链贸易企业生产经营融资及补充流动资金提供质押担保，具有合理性

发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押主要为一致行动人施章峰及施霞控制的福建中联兰天投资集团有限公司及其控股子公司生产经营融资及补充流动资金提供融资担保。福建中联兰天投资集团有限公司及其控股子公司系供应

链贸易企业，主要从事玉米及大蒜等农产品、白糖及板材等原材料供应链贸易业务，控股股东及其一致行动人综合运用融资手段，通过质押其持有的发行人股票的方式为该等关联供应链贸易企业融资提供担保，满足该等关联供应链贸易企业日常经营资金需求，具有合理性。

## 2、质押资金计划用途与实际资金流向相一致

截至 2023 年 5 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押方式主要为场内质押和场外质押两种方式，具体情况如下：

单位：万股

质押方式	出质人	质押股数	小计	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占发行人总股本比例
场内质押	丰琪投资	6,630.00	6,630.00	12.10%	7.62%
场外质押	丰琪投资	24,070.00	28,406.00	51.85%	32.66%
	施章峰	4,336.00			
合计	35,036.00	35,036.00	63.95%	40.28%	

在场内质押方式下，实际发生了 12,995.17 万元（扣除手续费后）的融资资金流入出质人丰琪投资，丰琪投资在收到上述融资资金当日通过网上汇款方式转账至福建中联兰天投资集团有限公司，质押资金计划用途与实际资金流向相一致。

在场外质押方式下，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人仅为各供应链贸易企业生产经营融资及补充流动资金提供质押担保，未发生融资资金流入出质人的情况，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人以及质权人亦就相关质押协议、融资资金用途等信息在中登公司登记备案，质押资金计划用途与实际资金流向相一致。

## 3、约定质权实现情形

根据出质人与前述质权人签署的质押协议，约定的质权实现情形如下：

出质人	质权人	约定的质权实现情形
丰琪投资	中信银行股份有限公司福州分行	1、截至主合同项下任何一笔债务的履行期限届满（含提前到期），质权人未受全额清偿的，或主合同债务人违反主合同其他约定的； 2、（机构适用）出质人或主合同债务人停业、歇业、申请破产、受理破产申请、被宣告破产、解散、被吊销营业执照、被撤销的；

出质人	质权人	约定的质权实现情形
		<p>3、出质人违反约定未落实本合同项下全部担保责任或者提供落实担保责任的具体方案不能令质权人满意的；</p> <p>4、出质权利的价值减少，可能危及质权人权益而出质人未能提供令质权人满意的相应担保的；</p> <p>5、出质人在其他债务文件下出现违约且在适用的宽限期届满时仍未纠正，从而导致出现下列任一情形的，也构成对合同的违约：</p> <p>（1）其他债务文件下的债务被宣告或可被宣告加速到期；</p> <p>（2）其他债务文件下的债务虽不存在被宣告或可被宣告加速到期的情形，但出现付款违约；</p> <p>6、发生危及、损害或可能危及、损害质权人权益的其他事件。</p>
丰琪投资、施章峰	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	<p>1、如果主协议债务人未及时履行主协议项下的债务，或发生违反协议约定的；</p> <p>2、发生下列情形之一的：</p> <p>（1）主协议债务履行期限届满之日，质权人未受清偿；</p> <p>（2）出质人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被关闭、被吊销营业执照、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似情形；</p> <p>（3）标的上市公司经营状况恶化、发生重大不利事件或情形，出质标的的价值减少或有减少可能，可能危及质权人权益而出质人又未能提供令质权人满意的相应担保；</p> <p>（4）出质人违反协议约定未落实协议项下全部担保责任或提供落实担保责任的具体方案不能令质权人满意的；</p> <p>（5）发生危及、损害或可能危及、损害质权人权益的其他事件；</p> <p>（6）标的上市公司发生经营亏损，被证券监管机关或交易所处罚或谴责；</p> <p>（7）标的上市公司出现退市或停牌风险。</p>
丰琪投资	厦门银行股份有限公司福建分行	<p>1、主债权到期或提前到期债务人未予清偿；</p> <p>2、出质人未在质权人指定期限内恢复质物价值或提供经质权人认可的新的担保；</p> <p>3、出质人或债务人被申请破产或歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销的；</p> <p>4、出质人构成本合同项下的其他违约情形的；</p> <p>5、法律法规规定质权人可实现质权的其他情形。</p>
丰琪投资	国泰君安证券股份有限公司	<p>1、出质人在购回日未按约定购回标的证券，且出质人和质权人双方未就延期购回达成一致的；</p>

出质人	质权人	约定的质权实现情形
		<p>2、质权人依据协议约定要求出质人提前购回，但出质人未提前购回的；</p> <p>3、当标的证券履约保障比例低于约定的最低比例，且出质人未按照协议约定采取履约保障措施的。该情形一旦发生，即使出质人后续采取相关履约保障措施，质权人仍有权认定出质人构成违约。</p>
丰琪投资	华夏银行股份有限公司福州福清支行	<p>1、主合同约定的债务履行期间届满而未受清偿；</p> <p>2、依据法律规定或主合同约定主合同项下债务提前到期而未受清偿；</p> <p>3、质押财产的价值减少可能危及质权人权益而出质人未能提供相应担保的；</p> <p>4、出质人或主合同债务人被申请重整或破产、停业整顿、被宣布关闭、被宣布解散（撤销）；</p> <p>5、出质人发生危及、损害或可能危及、损害质权人权益的其他事件。</p>
丰琪投资	渤海银行股份有限公司福州分行	<p>1、债务人未能按照主合同的约定按时足额清偿债务或主合同项下发生任何债务人的违约事件；</p> <p>2、出质人擅自转让或以其他方式处分出质权利，或对出质权利的任何部分设定或试图设定任何担保权益；</p> <p>3、本协议项下设定的担保的任何部分由于任何原因不再充分合法有效或被终止撤销或受到限制或影响；</p> <p>4、出质人或公司中止或停止营业或进入破产、清算、歇业或类似程序，或出质人或公司被主管部门决定停业或暂停营业；</p> <p>5、发生了涉及出质人、公司或出质权利的、并在质权人合理地看来将会对出质人或公司的财务状况、出质权利的价值或出质人根据协议履行其义务的能力构成严重不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序；</p> <p>6、出质人在协议项下所作的任何陈述或保证在任何重大方面被证明是不真实、不准确的或者是具有误导性的；</p> <p>7、未经质权人事先书面同意，出质人擅自同意或提议修改公司的章程以致于实质性的影响或损害质权人的权益；</p> <p>8、出质人违法其在本协议项下的任何其他义务的或发生质权人认为将会影响其在本协议项下的任何其他事件；</p> <p>9、出质权利减少而出质人未能履行其义务。</p>
丰琪投资	福建海峡银行股份有限公司	<p>1、出质人涉及诉讼或仲裁等纠纷，质押权利被查封、冻结、扣押、扣划或面临其他不利影响；</p>

出质人	质权人	约定的质权实现情形
		2、出质人发生停产、歇业、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销、被申请破产、管理层被采取司法措施或被追究行政或刑事责任、股东变动或股东所持股份变动、涉及诉讼或仲裁、生产经营出现严重困难以及财务状况恶化等； 3、依照主合同约定，质权人要求主合同债务人提前履行债务； 4、出质人和债务人出现其他违约事件的； 5、出现使质权人在主合同项下的债权难以实现或无法实现的其他情况。

截至本补充法律意见书出具日，上述股份质押协议均处于正常履行状态，未发生股份质押协议约定的质权实现情形。

#### 4、发行人实际控制人、控股股东及其一致行动人承诺

针对前述股票质押资金的用途，发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰出具承诺，截至 2023 年 5 月 31 日，质押股份共取得 8.85 亿元融资资金。上述资金主要用于丰琪投资及其关联企业福建中联兰天投资集团有限公司、福建融航供应链管理有限公司和福建晟兴供应链科技有限公司等公司补充流动资金或生产经营。上述企业均与东百集团相互独立，除与东百集团存在正常业务往来外，未与东百集团发生其他资金交易及资金往来。

发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰共同承诺其及关联方不存在为东百集团承担各类成本费用、虚增收入的情况，不存在对东百集团进行利益输送或者存在其他利益安排的情形，不存在以任何方式非经营性占用东百集团资金的情况。

发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰将严格履行上述承诺，如若违反，发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰将立即停止违反承诺的相关行为，并对由此给发行人造成的损失承担相应赔偿责任。

（二）结合丰琪投资及其一致行动人的财务状况及清偿能力、股价波动的情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能影响控制权稳定以及相应的应对措施

1、控股股东丰琪投资及其一致行动人的财务状况及清偿能力等情况

（1）发行人控股股东、实际控制人及一致行动人持有的其他对外投资资产较为优质，经营情况良好

发行人实际控制人及一致行动人除持有发行人股份外还持有其他对外投资，主要为工业板块、供应链贸易板块及房地产板块，该等资产较为优质，经营状况良好，具体情况如下：

业务板块	具体情况
工业板块	该板块主要企业是国内从事塑料薄膜研发、生产及销售为一体的科技创新型企业。截至 2022 年 12 月 31 日，工业板块主要企业的总资产约为 31.47 亿元，净资产约为 11.18 亿元（以上财务数据未经审计）。
供应链贸易板块	该板块主要企业从事玉米及大蒜等农产品、白糖及板材等原材料供应链贸易业务。截至 2022 年 12 月 31 日，供应链贸易板块主要企业的总资产约为 78.06 亿元，净资产约为 34.40 亿元（以上财务数据未经审计）。
房地产板块	该板块主要企业主要从事住宅项目的房地产开发业务。截至 2022 年 12 月 31 日，房地产板块主要企业的总资产约为 62.29 亿元，净资产约为 32.77 亿元（以上财务数据未经审计）。

（2）丰琪投资及其一致行动人可获取持续的分红收益

发行人最近三年以现金方式累计分配的利润共计 4,349.23 万元，占最近三年实现的年均可分配利润 11,728.04 万元的 37.08%，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人可从公司处持续获取现金分红。发行人于 2022 年 12 月 6 日披露了《公司未来三年（2022-2024 年）股东回报规划》，发行人将保持利润分配政策的连续性和稳定性。发行人经营状况良好，在发行人持续盈利的情况下，预期发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人可从发行人处获得持续的分红收益。

（3）丰琪投资及其一致行动人信用状况良好

根据发行人控股股东及其一致行动人提供的信用报告并经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、信用中国等网站，发行人控股股东丰琪投资

及其一致行动人信用状况良好，无违约负债余额的情况，不存在不良类或关注类的负债，不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁，亦不存在被列入失信被执行人名单的情形。

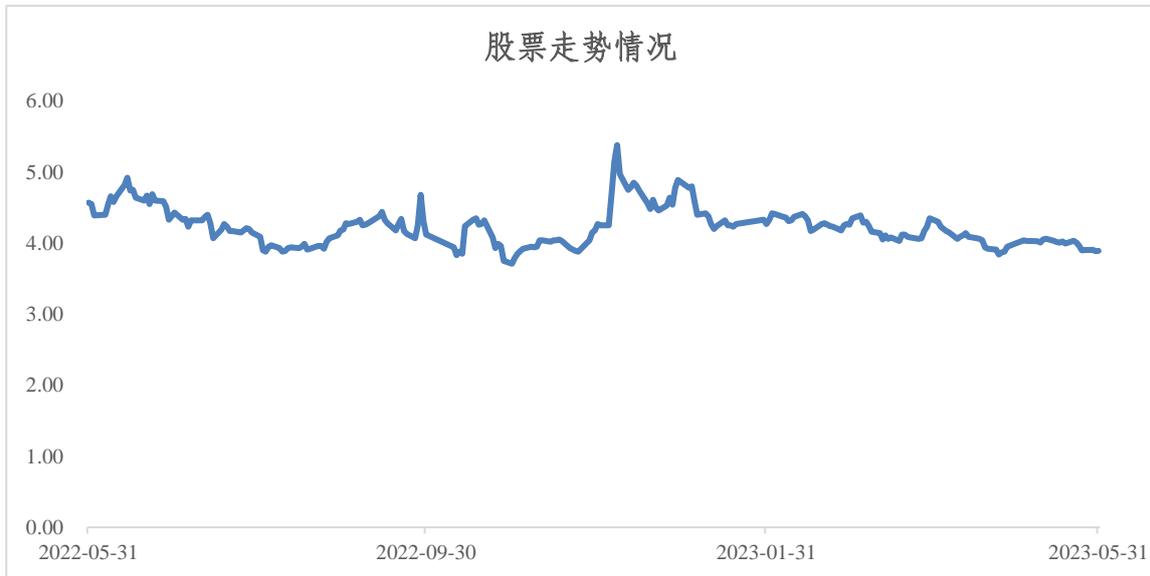
（4）丰琪投资及其一致行动人较高的质押股份市值和未被质押股份市值构成了有效的安全垫

截至 2023 年 5 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人合计质押发行人股票数量为 35,036.00 万股，按截至 2023 年 5 月 31 日发行人 3.91 元/股收盘价计算，上述被质押股份的市值达到 13.70 亿元，为其股票质押借款本金余额的 1.55 倍。除被质押股份外，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人持有的未被质押的发行人股票数量为 19,749.96 万股，按截至 2023 年 5 月 31 日发行人 3.91 元/股收盘价计算，上述股份的市值达到 7.72 亿元，为其股票质押借款本金余额的 0.87 倍，较高的质押股份市值和未被质押股份市值构成了有效的安全垫。

2、根据发行人近期股价变动情况，控股股东丰琪投资及其一致行动人平仓风险较小，且其他股东持股相对分散，控股地位能够保持

以 2023 年 5 月 31 日为基准日，发行人最近一年二级市场股价走势整体平稳，其收盘价变化如下：

单位：元



数据来源：Wind

发行人股票于 2023 年 5 月 31 日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日的交易均价分别为 3.99 元/股、4.13 元/股、4.55 元/股。谨慎考虑选取最低的 3.99 元/股进行压力测试，分别假设股价下跌 10%、20%、30%，具体情况如下：

项目	前 20 个交易日 交易均价	股票价格下 降 10%	股票价格下 降 20%	股票价格下 降 30%
价格（元/股）	3.99	3.59	3.19	2.79
对应的质押股 份市值（万 元）	139,793.64	125,779.24	111,764.84	97,750.44
对应的融资本 金（万元）	88,463.03	88,463.03	88,463.03	88,463.03
对应的履约保 障比例	158.02%	142.18%	126.34%	110.50%

在发行人股票价格较 2023 年 5 月 31 日前 20 个交易日均价下降 30% 的极端情况下，质押股票的市值亦可足额覆盖对应的融资本金余额，履约保障能力较强，发生强制平仓风险较小。同时，截至本补充法律意见书出具日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人持有发行人 54,785.96 万股股票，占总股数的 62.98%，发行人控股股东及其一致行动人的持股比例较高。除发行人控股股东及其一致行动人外，不存在持股超过 5% 的其他股东，发行人实际控制人的控制权变更风险较小。

### 3、维持控制权稳定的相关措施

发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人已制定维持控制权稳定的措施，具体如下：

- （1）严格按照与债权人的约定，按时足额偿付贷款本息；
- （2）将控制股份质押比例在合理水平，若因市场出现极端情况而导致公司股价大幅下跌，将采取追加保证金、提前还款或补充质押等措施避免强制平仓情形的出现；
- （3）密切关注二级市场股价，提前进行风险预警，必要时提前与相关质权人进行协商，达成合理解决方案，避免发生平仓风险；
- （4）将依法、合规、合理使用股份质押融资资金，降低资金使用风险，确保有足够的偿还能力，并合理规划融资安排。

经核查，天衡律师认为：

1、截至 2023 年 5 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押主要为关联供应链贸易企业生产经营融资及补充流动资金提供质押担保，具有合理性，质押资金计划用途与实际资金流向相一致；

2、发行人控股股东及其一致行动人财务状况、信用状况良好，具有较强的债务清偿能力；发行人最近一年股价较为稳定，发行人控股股东及其一致行动人履约保障能力较强，股票质押被平仓的风险较低，且除发行人控股股东及其一致行动人外不存在持股超过 5%的其他股东，发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人已制定维持控制权稳定的相关措施，发行人实际控制人的控制权变更风险较小。

专此意见！

（此页为《福建天衡联合律师事务所关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（二）》的签字盖章页，无正文）



福建天衡联合律师事务所

经办律师：

负责人：孙卫星

林 晖

陈 韵

陈张达

二〇二三年 七 月 四 日

福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
补充法律意见书  
(三)



中国福州振武路 70 号福晟钱隆广场 43 层  
福州 · 厦门 · 泉州 · 龙岩 · 上海  
[Http://www.tenetlaw.com](http://www.tenetlaw.com)

## 目 录

引 言 .....	4
正 文 .....	6
第一部分 关于《审核问询函》相关问题的补充法律意见 .....	6
一、《审核问询函》问题 1 .....	6
二、《审核问询函》问题 2.2 .....	12
三、《审核问询函》问题 5 .....	39
四、《审核问询函》问题 7 .....	50
五、其他需要补充说明的事项 .....	62
第二部分 本次发行上市其他相关事项的补充法律意见 .....	63
一、本次发行的批准和授权 .....	63
二、发行人本次发行的主体资格 .....	64
三、本次发行的实质条件 .....	64
四、发行人的独立性 .....	64
五、发行人的主要股东、控股股东和实际控制人 .....	64
六、发行人的业务 .....	67
七、关联交易及同业竞争 .....	73
八、发行人的主要财产 .....	84
九、发行人的重大债权债务 .....	87
十、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作 .....	98
十一、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化 .....	98
十二、发行人的税务 .....	102
十三、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准 .....	108
十四、发行人募集资金的运用 .....	108
十五、诉讼、仲裁或行政处罚 .....	109
十六、需要说明的其他问题 .....	112
十七、总体结论性意见 .....	119
附件：发行人的主要财产清单 .....	121



福建天衡联合律师事务所  
关于福建东百集团股份有限公司  
向特定对象发行股票的  
补充法律意见书  
(三)

(2022) 天衡福非字 0222-022 号

致：福建东百集团股份有限公司

福建天衡联合律师事务所接受福建东百集团股份有限公司的委托，指派林晖律师、陈韵律师和陈张达律师，担任福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项的专项法律顾问，并出具〔2022〕天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》、〔2022〕天衡福非字 0222-06 号《关于为福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项出具法律意见书的律师工作报告》、〔2022〕天衡福非字 0222-012 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书》和〔2022〕天衡福非字 0222-17 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（二）》。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，天衡律师现就天衡律师现就报告期内及/或补充法律意见书期间内发行人生产经营变化所涉及的相关法律问题，出具本补充法律意见书。

## 引 言

### 一、释义

在本补充法律意见书中，除非明确表述或上下文另有定义，下列各项用语具有如下特定的含义：

《法律意见书》	是指	福建天衡联合律师事务所出具的〔2022〕天衡福非字 0222-05 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》、〔2022〕天衡福非字 0222-012 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书》和〔2022〕天衡福非字 0222-17 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（二）》
《律师工作报告》	是指	福建天衡联合律师事务所出具的〔2022〕天衡福非字 0222-06 号《关于为福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票事项出具法律意见书的律师工作报告》
2023 年半年度报告	是指	《福建东百集团股份有限公司 2023 年半年度报告》
报告期	是指	2020 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
补充报告期	是指	2022 年 12 月 31 日至 2023 年 6 月 30 日
补充法律意见书期间	是指	自〔2022〕天衡福非字 0222-12 号《关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书》出具日（即 2023 年 4 月 27 日）至本补充法律意见书出具日

除上述释义外，《律师工作报告》和《法律意见书》引言中的释义事项适用于本补充法律意见书。

## 二、律师声明事项

本补充法律意见书为《法律意见书》和《律师工作报告》不可分割的组成部分，应与《法律意见书》和《律师工作报告》一并使用。《法律意见书》和《律师工作报告》与本补充法律意见书不一致的，以本补充法律意见书为准。

除本补充法律意见书另有明确表述外，《法律意见书》和《律师工作报告》的律师声明事项适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书经本所负责人和经办律师签字并加盖本所印章后生效。

本补充法律意见书一式三份，各份文本具有同等法律效力。

## 正 文

### 第一部分 关于《审核问询函》相关问题的补充法律意见

#### 一、《审核问询函》问题 1

根据申报材料，本次发行的特定对象为发行人控股股东福建丰琪投资有限公司（以下简称“丰琪投资”），丰琪投资将以现金方式全额认购本次发行的股票，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。

请发行人说明：（1）丰琪投资用于本次认购的资金来源，是否为自有资金；（2）丰琪投资及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持公司股票的情况或减持计划，如是，该等情形是否违反《证券法》关于短线交易的有关规定，如否，请出具承诺并披露；（3）本次发行完成后，丰琪投资拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限是否符合上市公司收购等相关规则的监管要求。

请保荐机构及发行人律师核查并发表意见，并就发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条的相关规定发表明确意见。

#### 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、审查了发行人 2023 年第一次临时股东大会审议通过的《关于修订公司 2022 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票预案（修订稿）〉的议案》等本次发行的相关议案；

2、审查了本次发行的认购对象的营业执照、公司章程、认购对象自然人股东出具的关于其个人基本情况、任职履历、家庭成员情况等事宜的调查表；

3、查询了国家企业信用信息公示系统，穿透核查本次发行的认购对象的股权结构及股东情况；

4、查询了发行人从定价基准日前六个月至本补充法律意见书出具日的公告文件，取得了中登公司上海分公司出具的关于丰琪投资及其关联方《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》（变更起止日期为 2022 年 6 月 6 日至 2023 年 5 月 16 日）；

5、取得了本次发行认购对象出具的《关于认购对象及其认购资金来源的承诺函》《关于股份锁定期的承诺函》《关于认购资金来源的说明》；

6、取得了本次发行认购对象及其一致行动人出具的关于股份减持情况的《承诺函》；

7、取得了中国证监会福建监管局关于本次发行的认购对象的自然人股东是否存在证监会系统离职人员情况的查询结果。

#### （一）丰琪投资用于本次认购的资金来源，是否为自有资金

##### 1、丰琪投资用于本次认购的资金来源

根据本次发行认购对象丰琪投资的说明，本次认购资金来源为自有或自筹资金，其中自筹资金，包括向丰琪投资的实际控制人及其一致行动人控制的关联企业（不含东百集团及其子公司）借款，以及向金融机构取得授信额度等方式筹集资金。若金融机构要求丰琪投资以本次认购的股票质押增信的，丰琪投资将确保股票质押比例控制在合理范围内，避免发生质押比例过高的情形，以保证东百集团控制权的稳定。

丰琪投资成立于 2009 年 7 月，目前无实际经营业务，主要作为实际控制人对发行人的持股平台。实际控制人及其一致行动人除持有丰琪投资股权外还持有其他对外投资，主要包括工业板块、供应链贸易板块及房地产板块等，该等资产较为优质，经营状况良好，具体情况如下：

业务板块	具体情况
工业板块	该板块主要企业是国内从事塑料薄膜研发、生产及销售为一体的科技创新型企业。截至 2022 年 12 月 31 日，工业板块主要企业的总资产约为 31.47 亿元，净资产约为 11.18 亿元（以上财务数据未经审计）。
供应链贸易板块	该板块主要企业从事玉米及大蒜等农产品、白糖及板材等原材料供应链贸易业务。截至 2022 年 12 月 31 日，供应链贸易

业务板块	具体情况
	板块主要企业的总资产约为 78.06 亿元，净资产约为 34.40 亿元（以上财务数据未经审计）。
房地产板块	该板块主要企业主要从事住宅项目的房地产开发业务。截至 2022 年 12 月 31 日，房地产板块主要企业的总资产约为 62.29 亿元，净资产约为 32.77 亿元（以上财务数据未经审计）。

基于上述情况，丰琪投资已对本次认购资金来源进行了初步规划，具体如下：

单位：万元

主要认购资金来源	预计金额
向金融机构取得授信额度	不超过 47,000
向关联企业借款（不含东百集团及其子公司）	不低于 19,500

本次认购资金来源主要为向金融机构取得授信额度的方式筹集，截至本法律意见书出具日，丰琪投资已与商业银行洽谈相关融资事项，与部分商业银行正在沟通推进中。根据初步意向，丰琪投资拟向商业银行申请贷款不超过 4.7 亿元，贷款期限不低于 36 个月，并拟以本次发行所认购的部分股份进行质押。上述融资最终以金融机构批复为准。

此外，根据发行人第十一届董事会第三次会议审议通过的《关于修订公司 2022 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票预案（二次修订稿）〉的议案》等相关议案，本次发行股票数量不超过 202,743,900 股（含本数），且不低于 108,359,134 股（含本数），本次发行拟募集资金总额不超过人民币 65,486.28 万元（含本数），且不低于人民币 35,000 万元（含本数），若发行人股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，则本次发行的发行价格和股票数量将作相应调整。因此，丰琪投资的认购资金来源金额，也将根据上述区间及调整原则最终确定。

## 2、丰琪投资本次认购资金筹资计划的保障措施

丰琪投资的认购资金来源以向金融机构取得授信额度的方式筹集为主，金融机构给予丰琪投资的授信额度与本次认购资金的差额部分，丰琪投资将采取包括但不限于下列的措施，以保障认购资金的充足：

（1）拟增加向关联企业借款的金额（不含东百集团及其子公司）。

（2）丰琪投资的实际控制人将结合家庭自有资金、资产情况，灵活筹集资金，拟以股东借款或增资等合法方式补充丰琪投资的自筹或自有资金部分。

### 3、丰琪投资已为本次发行资金安排出具相应承诺

本次发行认购对象丰琪投资出具了《关于认购对象及其认购资金来源的承诺函》，承诺如下：

“一、本次发行认购资金为本公司自有或自筹资金，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一致行动人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，不存在认购资金来源于丰琪投资及其一致行动人本次发行前所持股票质押的情形，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。

“本次发行认购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，其中的自筹资金，包括向丰琪投资的实际控制人及其一致行动人控制的关联企业（不含东百集团及其子公司）借款，以及向金融机构取得授信额度等方式筹集资金。若金融机构要求丰琪投资以本次认购的股票质押增信的，丰琪投资将确保股票质押比例控制在合理范围内，避免发生质押比例过高的情形，以保证东百集团控制权的稳定。

“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。”

经查验，天衡律师认为，认购对象丰琪投资用于本次认购的资金来源为自有资金或自筹资金，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一致行动人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。截至本补充法律意见书出具日，丰琪投资已对认购资金来源进行初步规划并制定了相关的筹资计划和保障措施，其认购资金来源不存在重大不确定性。

（二）丰琪投资及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持公司股票的情况或减持计划，如是，该等情形是否违反《证券法》关于短线交易的有关规定，如否，请出具承诺并披露

根据本次发行的募集说明书、《股票发行预案》等资料，本次发行的定价基准日为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。

根据中登公司上海分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》（变更起止日期为 2022 年 6 月 6 日至 2023 年 5 月 16 日）并经核查发行人披露的公告文件，丰琪投资及其关联方自本次发行定价基准日前六个月不存在减持发行人股份的情况。

2023 年 5 月 29 日，丰琪投资及其一致行动人施章峰、施霞分别出具《承诺函》承诺：一、本次发行定价基准日前六个月内，本公司及本公司实际控制人及其控制的关联方/本人及本人控制的关联方不存在减持发行人股份的情形。二、自本承诺函出具之日起至本次发行完成后六个月内，本公司及本公司实际控制人控制的关联方/本人及本人控制的关联方不减持所持发行人股份。三、本公司/本人将严格按照法律、行政法规、中国证监会和上海证券交易所的有关规定及指引，依法行使股东权利，不滥用控股股东/股东权利损害发行人和其他股东的利益，积极配合发行人履行信息披露义务。四、本公司/本人自愿作出上述承诺，并愿意接受本承诺函的约束。若违反上述承诺，本公司及本公司实际控制人控制的关联方/本人及本人控制的关联方减持股份所得收入归发行人所有；给发行人和其他投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担赔偿责任。

发行人已在《福建东百集团股份有限公司向特定对象发行证券募集说明书》“第二节本次证券发行概要”之“九、控股股东及其一致行动人关于特定期间不减持发行人股份的承诺”补充披露了上述承诺。

经查验，天衡律师认为，发行人控股股东丰琪投资及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持情况和减持计划。丰琪投资已出具相关承诺并公开披露。

### （三）本次发行完成后，丰琪投资拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限是否符合上市公司收购等相关规则的监管要求

根据《股票发行预案》，本次发行前，发行人总股本 869,846,246 股，丰琪投资直接持有发行人 463,611,503 股，持股比例为 53.30%，为发行人控股股东；控股股东的一致行动人施章峰、施霞分别直接持有发行人 62,837,338 股、21,410,758 股，持股比例分别为 7.22%、2.46%，发行人控股股东及其一致行动人持股比例合计为 62.98%。按照本次发行股票数量上限 202,743,900 股测算，则本次发行完成后，发行人控股股东及其一致行动人的持股比例将由 62.98% 上升至约 69.98%。

根据《管理办法》第五十九条规定，“向特定对象发行的股票，自发行结束之日起六个月内不得转让。发行对象属于本办法第五十七条第二款规定情形的，其认购的股票自发行结束之日起十八个月内不得转让。”本次发行认购对象丰琪投资已出具《关于股份锁定期的承诺函》承诺：“一、本公司承诺自本次发行结束日起 18 个月内不转让所认购的发行人本次发行的 A 股股票，在前述锁定期内，本公司基于本次发行所取得的股票因发行人送股、资本公积金转增等情形所衍生取得的股票亦应遵守前述股份锁定安排。二、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，本公司减持股份所得收入归发行人所有；给发行人和其他投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。”

根据《上市公司收购管理办法》第七十四条规定：“在上市公司收购中，收购人持有的被收购公司的股份，在收购完成后 18 个月内不得转让”。参考中国证监会出具的《关于上市公司收购有关界定情况的函》（上市部函[2009]171 号）对上市公司收购的解释，“上市公司收购是指为了获得或者巩固对上市公司的控制权的行为”。发行人本次发行的目的是募集资金，本次发行不会导致发行人控股股东和实际控制人发生变化，且发行人控股股东丰琪投资在本次发行前后持股比例均高于 50%。因此，丰琪投资认购的目的并不是为获得或巩固对发行人的控制权。综上所述，丰琪投资全额认购本次发行不属于上市公司收购行为，本次发行不适用《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，丰琪投资在本次发行前持有的发行人股份无需进行股份锁定。

经查验，天衡律师认为，丰琪投资已就本次发行新增股份出具股份锁定承诺，相关股份锁定期限符合上市公司收购等相关规则的监管要求。

#### （四）发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条的相关规定

1、本次发行认购对象为发行人控股股东丰琪投资，丰琪投资已承诺：“一、本次发行认购资金为本公司自有或自筹资金，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一致行动人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，不存在认购资金来源于丰琪投资及其一致行动人本次发行前所持股票质押的情形，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。”

2、根据丰琪投资出具的承诺，丰琪投资不存在以下情形：（1）法律法规规定禁止持股；（2）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；（3）不当利益输送。

3、本次发行认购对象为发行人控股股东丰琪投资，丰琪投资为发行人实际控制人施文义之一人有限责任公司，股权架构未超过两层，不存在违规持股、不当利益输送等情形。

4、本次发行认购对象为丰琪投资，丰琪投资为发行人实际控制人施文义之一人有限责任公司，不涉及证监会系统离职人员入股的情况，亦不存在离职人员不当入股的情形。保荐机构及发行人律师已对上述情况进行了核查并分别出具了专项说明。

经查验，天衡律师认为，本次发行认购对象的认购资金来源为自有或自筹资金，认购对象已出具相关承诺，认购对象不涉及证监会系统离职人员入股的情况，不存在离职人员不当入股的情形，保荐机构及发行人律师已就上述事项核查并出具专项说明，发行人本次发行符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》之“6-9 向特定对象发行股票认购对象及其资金来源”的相关规定。

## 二、《审核问询函》问题 2.2

根据申报材料，1) 发行人子公司存在尚未了结的金额在 1,000 万元以上的涉诉案件 2 件，包括建设工程施工合同纠纷和租赁合同纠纷；2) 报告期内，发行人及其子公司受到多次罚款金额在 1 万元以上的行政处罚，涉及消防、违规建设、税务等方面的的事项；3) 发行人及其子公司存在商业类及住宅类房地产开发项目，经营范围

也包含房地产开发经营、房屋租赁等业务；4）本次募集资金将全部用于补充流动资金或偿债银行贷款。

请发行人说明：（1）相关诉讼的进展情况，是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分；

（2）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况、整改情况及整改措施的有效性，是否构成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；（3）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划，报告期内是否存在违规拿地、违规建设等情况，是否存在交付困难引发重大纠纷争议等情况，或是否已妥善解决或已明确可行的解决方案；（4）公司资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度是否建立健全并有效执行，是否能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务。

请保荐机构、发行人律师和申报会计师核查并发表明确意见。

#### 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、审查了发行人及其控股子公司的诉讼和仲裁、行政处罚等法律文书，发行人最近三年信息披露文件，访谈了相关案件的代理律师；

2、查询中国证监会网站、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国网等公开信息网站，并取得了政府部门守法证明等资料；

3、取得了发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员填写的调查表；

4、取得了发行人关于房地产开发和经营业务等情况的说明文件；

5、查阅了发行人报告期内披露的定期报告并取得了发行人的相关说明，核查土地储备及后续投资开发计划情况；

6、取得并查阅了报告期内发行人出具的《内部控制评价报告》以及华兴会计师出具的《内部控制审计报告》；

7、审查了发行人资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，查阅发行人制定的与募集资金管理相关制度，查阅前次募集资金使用情况，并取得了发行人出具的关于本次募集资金不投向房地产开发项目的承诺。

（一）相关诉讼的进展情况，是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分

1、相关诉讼的进展情况

截至本补充法律意见书出具日，发行人及其子公司尚未了结的单笔涉诉标的金额在 1,000 万元以上重大诉讼进展情况如下：

（1）兰州国际商贸中心项目相关纠纷

①中铁建工与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷

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，甘肃省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。

2023 年 6 月，兰州东方友谊置业收到（2020）甘 01 民初 372 号《民事判决书》，甘肃省兰州市中级人民法院一审判决结果如下：

被告（兰州东方友谊置业）于判决生效之日起十个工作日内支付原告（中铁建工）工程款 5,191.36 万元、资金占用费 1,220.84 万元；原告在 5,191.36 万元工程款范围内享有优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。

案件受理费 173.24 万元，原告负担 140.39 万元，被告负担 32.85 万元；鉴定费 398 万元，原被告双方各负担 199 万元；保全费 0.5 万元及保全保险费由原告负担。

兰州东方友谊置业、中铁建工均提起上诉，截至本补充法律意见书出具日，二审法院尚未作出判决。

## ②江苏建林建设集团有限公司诉中铁建工、兰州东方友谊置业建设工程分包合同纠纷

兰州东方友谊置业收到兰州市七里河区人民法院（2023）甘 0103 民初 2534 号《应诉通知书》等相关文件，江苏建林建设集团有限公司因与中铁建工、兰州东方友谊置业建设工程分包合同纠纷向法院提起诉讼。江苏建林建设集团有限公司请求中铁建工支付工程款 608.69 万元、支付停工损失及物价调差暂计 403.69 万元、支付逾期付款利息约 166.98 万元，共计约 1,179.37 万元。同时，请求法院判令兰州东方友谊置业承担连带责任。

截至本补充法律意见书出具日，一审法院尚未作出判决。

## （2）北京环博达物流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，因均豪北区不动产管理（北京）有限公司拖欠北京环博达物流租金及综合管理服务费，且持续占用租赁场地，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支付租金 6,877,913.42 元，综合管理服务费 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。

2023年8月，北京环博达物流收到（2022）京0115民初14908号《民事判决书》，北京市大兴区人民法院一审判决结果如下：

①确认北京环博达物流与均豪北区不动产管理（北京）有限公司签订的《房屋租赁合同》《房屋租赁合同补充协议（一）》于2022年6月1日解除；

②均豪北区不动产管理（北京）有限公司于判决生效之日起十五日内向北京环博达物流腾退并返还坐落于北京市经济技术开发区科创十街16号院的房屋；

③均豪北区不动产管理（北京）有限公司于判决生效之日起十个工作日内支付向北京环博达物流支付房屋占有使用费（按照24,772.63元/天的标准，自2022年6月1日起至房屋实际腾退返还之日止）、赔偿损失费1,511,130.51元，均豪不动产管理（集团）股份有限公司对上述债务承担连带清偿责任，驳回北京环博达物流其他诉讼请求；

④案件受理费694,749元，北京环博达物流负担197,656元，均豪北区不动产管理（北京）有限公司、均豪不动产管理（集团）股份有限公司负担497,093元。保全费5,000元由均豪北区不动产管理（北京）有限公司、均豪不动产管理（集团）股份有限公司负担。

北京环博达物流、均豪北区不动产管理（北京）有限公司和均豪不动产管理（集团）股份有限公司均提起上诉，截至本补充法律意见书出具日，二审法院尚未作出判决。

## 2、发行人不存在应披露未披露的诉讼、仲裁

截至本补充法律意见书出具日，除上述案件外，发行人及其子公司不存在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、仲裁案件。

### 3、相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响

#### （1）兰州国际商贸中心项目相关纠纷

##### ①中铁建工与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷

发行人根据工程合同及实际工程进度，已对中铁建工的总包成本计提139,574.20万元，该工程项目尚未最终结算。

根据甘肃省兰州市中级人民法院的一审判决，认定工程总造价为124,834.12万元，一审判决金额低于发行人已计提的总包成本。目前，兰州东方友谊置业与中铁建工均提起上诉，根据双方的民事上诉状等材料，预计案件不会对发行人的正常经营、财务状况、持续经营产生重大不利影响。

此外，发行人因本案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，该案件不涉及发行人核心专利、商标、技术、主要产品等。因此，该案件不会对发行人的正常经营、财务状况、持续经营产生重大不利影响。

##### ②江苏建林建设集团有限公司诉中铁建工、兰州东方友谊置业建设工程分包合同纠纷

本案中，原告江苏建林建设集团有限公司主张由第一被告中铁建工向其支付相关费用，第二被告兰州东方友谊置业承担连带责任。兰州东方友谊置业为项目发包人，涉案的相关合同由本案的第一被告中铁建工（项目承包人）与原告江苏建林建设集团有限公司签订。此外，涉案工程已竣工验收并投入使用，该等诉讼纠纷预计不会对发行人的正常经营、财务状况、持续经营产生重大不利影响。

#### （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

北京环博达物流有限公司系该案件原告，该案件不涉及发行人的主要产品、核心专利、商标、技术等，亦不会对发行人财务状况、盈利能力、持续经营、生产经营、未来发展产生重大不利影响，整体风险可控。

#### 4、预计负债计提情况

##### （1）兰州国际商贸中心项目相关纠纷

###### ①中铁建工与兰州东方友谊置业建设工程施工合同纠纷

根据甘肃省兰州市中级人民法院的一审判决，认定工程总造价为 124,834.12 万元，低于合同总价款 136,179.01 万元。且发行人已按照企业会计准则要求，根据权责发生制确认与中铁建工的已完工未结算工程款项，对中铁建工的总包成本计提 139,574.20 万元。截至报告期末，该工程预提金额高于合同价及法院判决认定的工程造价，针对该工程诉讼导致经济利益流出企业的可能性较低，故无需计提预计负债。

###### ②江苏建林建设集团有限公司诉中铁建工、兰州东方友谊置业建设工程分包合同纠纷

本案中，兰州东方友谊置业为项目发包人、中铁建工为项目承包人、江苏建林建设集团有限公司为实际施工人，现项目已验收但尚未完成工程结算。根据兰州东方友谊置业与中铁建工签订《建筑工程施工合同（兰州国际商贸中心商业裙楼室内装饰工程施工四标段）》及补充协议，合同约定的工程价款为 1075.76 万元、补充协议约定的工程价款为 157 万，合同总价共计 1232.76 万元；同时，上述协议约定，项目工程完工并验收合格后，兰州东方友谊置业应向中铁建工支付工程价款至合同总价的 85%（剩余工程价款，在工程结算完成后付至结算总价的 95%，余下结算总价 5%作为工程保修金）。目前，兰州东方友谊置业已按照合同约定，累计向中铁建工支付工程价款 1047.84 万元，已支付至合同总价的 85%。

根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第四十三条的相关规定，实际施工人以发包人为被告主张权利的，发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。如前所述，现项目已验收但尚未完成工程结算，兰州东方友谊置业已按合同约定向中铁建工支付了相关工程价款，故针对该工程诉讼导致经济利益流出企业的可能性较低，故无需计提预计负债。

##### （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

北京环博达物流有限公司系该案件原告，不需要承担现时义务、不会导致经济利益流出企业，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》，该案件不满足确认预

计负债的条件，无需计提预计负债。经查验，天衡律师认为，发行人不存在应披露未披露的诉讼、仲裁，已披露的未决诉讼不会对发行人的生产经营、财务状况、未来发展构成重大不利影响，已披露的未决诉讼均无需计提预计负债。

（二）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况、整改情况及整改措施的有效性，是否构成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

自 2020 年 1 月 1 日起至本补充法律意见书出具日，发行人及其控股子公司罚款金额在 1 万元以上的行政处罚的基本情况如下：

序号	公司名称	行政处罚决定书出具时间	行政处罚的具体事由	处罚类型	处罚情况	整改情况及整改措施的有效性
1	福州东百永丰商业	2021/01/18	因福州东百永丰商业负责管理的东百运动生活城商场内中庭设置临时商铺影响疏散，违反了《消防法》第二十八条的规定	消防行政处罚	罚款 1.85 万元	已按时缴纳罚款，并于福州市台江区消防救援大队现场检查当日即完成商铺撤场，已对本次违法行为完成整改
2	东百元洪购物	2021/01/18	因福建东百元洪购物商场一层长约防火墙的管道存在孔洞，未实施防火封堵，破坏防火分隔，存在拆除防火分隔设施的消防违法行为，违反了《消防法》第二十八条的规定		罚款 1.85 万元	已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改，用防火泥将防火墙的管道孔洞封堵到位
3	福建东百物业管理福安分公司	2021/03/24	因福建东百物业管理福安分公司未保持消防设施完好有效，违反了《消防法》第十六条的规定		罚款 1.175 万元	已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改。整改措施包括对手报、消火栓按钮、风机故障进行检修等

序号	公司名称	行政处罚决定书出具时间	行政处罚的具体事由	处罚类型	处罚情况	整改情况及整改措施的有效性
4		2023/08/02			罚款 1.175 万元	已缴纳罚款并承诺积极采取措施，依法进行整改，确保消防安全。
5	兰州东方友谊置业	2021/03/11	因兰州东方友谊置业建设的兰州国际商贸中心未按规划审批的内容进行建设，违反了《城乡规划法》第四十条的规定	未按规划建设行政处罚	1、对五星级酒店及公寓式办公楼少建部分及东方购物中心东侧减少部分工程造价 5% 的处罚，罚款总额为 1,891,020 元 2、对增加及修改部分楼梯等设计免于处罚，并责令作出深刻检查	已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改。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
6	兰州东方友谊置业	2021/11/30	因兰州东方友谊置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定	税务行政处罚	罚款 72,933.40 元	已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改。
7	福安东百置业	2022/01/27	因福安东百置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收		罚款 181,126.92 元	已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改

序号	公司名称	行政处罚决定书出具时间	行政处罚的具体事由	处罚类型	处罚情况	整改情况及整改措施的有效性
			征收管理法》第三十条的规定			
8	福建缘北建设	2020/01/08	因福建缘北建设未按建设工程规划许可证进行建设，同时其违法建设属规划审批范围，属尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形，违反了《城乡规划法》第四十三条、《福建省实施〈城乡规划法〉办法》第三十六条的规定	对发行人主营业务收入和净利润不具有重大影响（占比不超过5%）	罚款 64,093.08 元	已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的整改
9	福建缘北建设	2022/02/10	因福建缘北建设未取得建筑工程施工许可证擅自进行装饰装修工程建设，违反了《建设工程质量管理条例》第五十七条、《建筑工程施工许可管理办法》第二条的规定	的子公司行政处罚	罚款 48,500 元	福建缘北建设已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的整改

## 1、消防行政处罚

(1) 2021 年 1 月福州市台江区消防救援大队台消行罚决字（2021）0006 号行政处罚

2021 年 1 月 18 日，福州市台江区消防救援大队作出台消行罚决字（2021）0006 号《行政处罚决定书》，因福州东百永丰商业负责管理的东百运动生活城商场内中庭设置临时商铺影响疏散，违反了《消防法》第二十八条的规定，决定对福州东百永丰商业处以罚款 1.85 万元的行政处罚，并责令限期改正。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款 1.85 万元，被罚款金额属于按照一般的处罚阶次进行的处罚，且属于该幅度内较低金额的处罚。同时，上述违法行为未造成消防事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。根据发行人提供的资料及说明，福州东百永丰商业已按时缴纳罚款，并于福州市台江区消防救援大队现场检查当日即完成商铺撤场，已对本次违法行为完成整改。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

（2）2021 年 1 月福州市台江区消防救援大队台消行罚决字〔2021〕0005 号行政处罚

2021 年 1 月 18 日，福州市台江区消防救援大队作出台消行罚决字〔2021〕0005 号《行政处罚决定书》，因福建东百元洪购物商场一层长约防火墙的管道存在孔洞，未实施防火封堵，破坏防火分隔，存在拆除防火分隔设施的消防违法行为，违反了《消防法》第二十八条的规定，决定对东百元洪购物处以罚款 1.85 万元的行政处罚。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款 1.85 万元，被罚款金额属于按照一般的处罚阶次进行的处罚，且属于该幅度内较低金额的处罚。同时，上述违法行为未造成消防事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。根据发行人提供的资料及说明，福建东百元洪购物已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改，用防火泥将防火墙的管道孔洞封堵到位。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

（3）2021 年 3 月福安市消防救援大队安消行罚决〔2021〕0003 号行政处罚

2021 年 3 月 24 日，福安市消防救援大队作出安消行罚决〔2021〕0003 号《行政处罚决定书》，因福建东百物业管理福安分公司未保持消防设施完好有效，违反了

《消防法》第十六条的规定，决定对福建东百物业管理福安分公司处以罚款 1.175 万元的行政处罚。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款 1.175 万元，被罚款金额属于按照较轻的处罚阶次进行的处罚。根据发行人提供的资料及说明，福建东百物业管理福安分公司已按时缴纳罚款，并已对本次违法行为完成整改。整改措施包括：（1）对手报、消火栓按钮、风机故障进行检修；（2）对全场消防管穿墙封堵及设备间进行防火封堵；（3）消防控制室图纸全部导入、消防报警故障点位检查修复复位；（4）消防分机房报警电话修复、排烟分机远程启动修复、后增加排风机修复多线控制盘；（5）消控室操作水炮通电及测试；（6）消防水泵接合器分区标识系统；（7）对原消防栓图纸有设计独立阀门未施工后期增加独立阀门安装；（8）暖通图纸原设计地下室隔油间静音排风未安装进行增设；（9）对消防弱电桥架盖板补装和封堵。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

#### （4）2023 年 8 月福安市消防救援大队安消行罚决〔2023〕0016 号行政处罚

2023 年 8 月 2 日，福安市消防救援大队作出安消行罚决〔2023〕0016 号《行政处罚决定书》，因福建东百物业管理福安分公司未保持消防设施完好有效，违反了《消防法》第十六条的规定，决定对福建东百物业管理福安分公司处以罚款 1.175 万元的行政处罚。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《消防法》第六十条的规定，消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

根据《消防行政处罚裁量导则》第九条的规定，上述消防违法行为被处罚款 1.175 万元，被罚款金额属于按照较轻的处罚阶次进行的处罚。

福建东百物业管理福安分公司已按时缴纳罚款。此外，因福建东百物业管理福安分公司 2023 年 8 月 3 日方收到行政处罚决定书，故其就本次违法行为的相关整改尚未完成；同时，根据责令整改通知书，福建东百物业管理福安分公司需在 2023

年 12 月 31 日前完成整改。据此，福建东百物业管理福安分公司已承诺将积极采取措施，依法进行整改，确保消防安全。

经查验，天衡律师认为，上述消防行政处罚的相关处罚文件及依据均未认定上述违法行为属于情节严重的情形，上述消防行政处罚均为《消防行政处罚裁量导则》所规定的违法程度较轻或一般的处罚，且均未导致严重环境污染、重大人员伤亡或恶劣社会影响。因此，上述消防行政处罚均不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述消防行政处罚的金额均占发行人当期营业收入的比例较低，未对发行人的生产经营造成实质性影响。相关主体已及时足额缴纳罚款并进行或承诺整改，消除违法情形。据此，上述违法行为不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 2、未按规划建设行政处罚

### （1）相关事实

2012 年 12 月 25 日，兰州市城乡规划局针对兰州国际商贸中心项目下发城规 2012-124 号《规划条件通知书》，要求建设用地的容积率小于等于 5.9。根据兰州市城乡规划局出具的《建设工程设计方案核定通知书（建设工程类）》，兰州东方友谊置业申报的兰州国际商贸中心项目工程设计方案符合上述《规划条件通知书》的要求，核定容积率为 5.82，建筑规模为 604,215.63m<sup>2</sup>。

2012 年 12 月 25 日，兰州东方友谊置业就兰州国际商贸中心项目取得兰州市城乡规划局下发的兰规建字第 620100201200253 号《建设工程规划许可证》，建设规模为总建筑面积 604,215.63m<sup>2</sup>。

2014 年 4 月 10 日，兰州国际商贸中心项目施工图设计文件于兰州市城乡建设局备案，施工图审查备案号为甘建设（兰州）审字（2014）第 064 号，该施工图确定的兰州国际商贸中心项目总建筑面积系为 587,434.90m<sup>2</sup>。

2014 年 6 月 13 日，兰州东方友谊置业就兰州国际商贸中心项目取得兰州市城乡规划局下发的编号 620101201406130101 《建筑工程施工许可证》，建设规模为总建筑面积 604,215.63m<sup>2</sup>。

兰州东方友谊置业系实际根据经兰州市城乡建设局备案的施工图纸进行工程建设，总建筑面积为 587,434.90m<sup>2</sup>。

## （2）行政处罚和措施

2021年3月11日，兰州市自然资源局作出兰规罚决〔2021〕第002号《行政处罚决定书》，因兰州东方友谊置业建设的兰州国际商贸中心未按规划审批的内容进行建设，违反了《城乡规划法》第四十条的规定，决定对兰州东方友谊置业作出如下处罚：1、对五星级酒店及公寓式办公楼少建部分及东方购物中心东侧减少部分处工程造价5%的处罚，罚款总额为1,891,020元；2、对增加及修改部分楼梯等设计免于处罚，并责令作出深刻检查。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《城乡规划法》第六十四条、《兰州市城乡规划条例》第六十八条的规定，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；无法采取改正措施消除影响的建设项目主要指违反城乡规划，对城市、县城、镇的空间布局、防灾能力、交通能力、环境质量形成重大影响的建设项目。

## （3）整改和规范

兰州东方友谊置业于2021年3月23日向兰州市自然资源局全额缴纳1,891,020元，根据兰州市自然资源局于2022年12月22日出具的《证明》，兰州东方友谊置业已按处罚决定整改到位。

## （4）律师核查意见

### ①兰州东方友谊置业的相关违法行为不构成重大违法行为

兰州东方友谊置业因建设工程违法行为被兰州市自然资源局处罚款1,891,020元，系按照工程造价5%的标准确定，远低于《城乡规划法》《兰州市城乡规划条例》规定的工程造价10%最高处罚上限。同时，兰州市自然资源局及相关处罚文件未要求兰州东方友谊置业和相关建设项目限期拆除、没收实物或者违法收入，亦未认定其属于《兰州市城乡规划条例》规定的违反城乡规划，对城市、县城、镇的空间布局、防灾能力、交通能力、环境质量形成重大影响的无法采取改正措施消除影响的建设项目。

因此，相关处罚文件及依据未认定兰州东方友谊置业的相关违法行为属于情节严重的情形，兰州东方友谊置业的相关违法行为不构成重大违法行为，不构成本次发行的实质性法律障碍。

②兰州东方友谊置业的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

兰州东方友谊置业建设工程系按照经兰州市城乡建设局备案的施工图纸进行工程建设，且容积率为 5.75，符合兰州市城乡规划局针对兰州国际商贸中心项目下发城规 2012-124 号《规划条件通知书》中容积率的要求。其次，在主观方面，本次处罚主要是由于相关责任人员在向相关主管部门报送建设工程设计方案时主观疏忽，计算总建筑面积时出现错误，导致《建筑工程施工许可证》《建设工程规划许可证》记载的总建筑面积与施工图纸总建筑面积不一致的情况。

因此，兰州东方友谊置业系按照经兰州市城乡建设局备案的施工图纸进行工程建设，虽总建筑面积与《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》不一致，但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。

③本次处罚的不利影响已经消除，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

本次行政处罚的金额占发行人当期营业收入的比例为 0.0998%，占比较低，且未对发行人的生产经营造成实质性影响。

兰州市自然资源局于 2022 年 12 月 22 日出具《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。

经查验，天衡律师认为，上述行政处罚的相关处罚文件及依据未认定兰州东方友谊置业的相关违法行为属于情节严重的情形，上述行政处罚的罚款金额远低于《城乡规划法》《兰州市城乡规划条例》规定的工程造价 10%的最高处罚上限，且未导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣。因此，上述行政处罚不构成

重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述行政处罚的金额占发行人当期营业收入的比例较低，未对发行人的生产经营造成实质性影响。相关主管部门已出具证明确认，兰州东方友谊置业已按处罚决定整改到位。所涉在建工程亦已逐步办理竣工验收手续，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。据此，上述行政处罚不构成本次发行的实质性法律障碍。

### 3、税务行政处罚

（1）2021年11月国家税务总局兰州市税务局稽查局兰市税稽罚〔2021〕1号行政处罚

2021年11月30日，国家税务总局兰州市税务局稽查局作出兰市税稽罚〔2021〕41号《税务行政处罚决定书》，因兰州东方友谊置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定，决定对兰州东方友谊置业应扣未扣的个人所得税处百分之五十的罚款，共计72,933.40元。

就本次行政处罚，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。

上述违法行为被处以应扣未扣、应收未收税款百分之五十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。根据发行人提供的资料及说明，兰州东方友谊置业已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改。此外，兰州东方友谊置业已取得当地税务主管机关出具的《无欠税证明》，确认兰州东方友谊置业不存在欠税情形。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

（2）2022年1月国家税务总局宁德市税务局第二稽查局宁税二稽罚〔2022〕2号行政处罚

2022年1月27日，国家税务总局宁德市税务局第二稽查局作出宁税二稽罚〔2022〕2号《税务行政处罚决定书》，因福安东百置业未按法律、行政法规的规定履行代扣、代缴税款的义务，违反了《税收征收管理法》第三十条的规定，决定对福安东百置业应扣未扣的个人所得税处0.5倍的罚款，共计181,126.92元。

就本次行政处罚，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。

根据《福建省税务行政处罚裁量基准》，福安东百置业上述违法行为的违法程度为“较轻”，本次行政处罚属于较低档次的处罚。根据发行人提供的资料及说明，福安东百置业已按时缴纳罚款，并完成了所涉事项的申报整改。此外，福安东百置业已取得当地税务主管机关出具的《无欠税证明》，确认福安东百置业不存在欠税情形。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，上述税务行政处罚的相关处罚文件及依据均未认定该等行为属于情节严重的情形，上述税务行政处罚均为《税收征收管理法》等法律法规规定的违法程度较轻或法定幅度范围内最低档次的处罚。因此，上述税务行政处罚均不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述税务行政处罚的金额均占发行人当期营业收入的比例较低，未对发行人的生产经营造成实质性影响。相关主体已及时足额缴纳罚款并及时纠正违法行为，违法情形已消除。兰州东方友谊置业及福安东百置业已取得当地税务主管机关出具的《无欠税证明》，确认上述主体不存在欠税情形。据此，上述违法行为不构成本次发行的实质性法律障碍。

4、对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过 5%）的子公司的行政处罚

（1）2020 年 1 月福安市城市管理局安城管罚〔2019〕69 号行政处罚

2020 年 1 月 8 日，福安市城市管理局作出安城管罚〔2019〕69 号《行政处罚决定书》，因福建缘北建设未按建设工程规划许可证进行建设，同时其违法建设属规划审批范围，属尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形，违反了《城乡规划法》第四十三条、《福建省实施〈城乡规划法〉办法》第三十六条的规定，决定对福建缘北建设处以其违法建设工程造价人民币 640,930.77 元 10%的罚款，共计 64,093.08 元的行政处罚。

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，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，属于一般情形的，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。

据此，福建缘北建设的本项行政处罚的处罚幅度属于“一般情形”的裁量档次，不属于“从重情形”的裁量档次。同时，上述违法行为未导致安全事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，且处罚依据和处罚决定中未认定该行为属于情节严重的情形。根据发行人提供的资料及说明，福建缘北建设已按时缴纳罚款。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

## （2）2022年2月福安市城市管理局安城管罚〔2021〕74号行政处罚

2022年2月10日，福安市城市管理局作出安城管罚〔2021〕74号《行政处罚决定书》，因福建缘北建设未取得建筑工程施工许可证擅自进行装饰装修工程建设，违反了《建设工程质量管理条例》第五十七条、《建筑工程施工许可管理办法》第二条的规定，决定对福建缘北建设处装饰装修工程造价1%的罚款，共计48,500元。

就本次行政处罚，根据《行政处罚法》第十七条、《建设工程质量管理条例》第五十七条的规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款1%以上2%以下的罚款。

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）》，福建缘北建设上述违法行为的违法情节为“轻微”。同时，上述违法行为未导致安全事故、人员伤亡或恶劣社会影响，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，且处罚依据和处罚决定中未认定该行为属于情节严重的情形。根据发行人提供的资料及说明，福建缘北建设已按时缴纳罚款。本次处罚金额占发行人当期营业收入比例较小，未对发行人的生产经营造成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，上述行政处罚的相关行政处罚文件及依据均未认定上述违法行为属于情节严重的情形，上述行政处罚为《福建省建设厅行政处罚自由裁量权标准（试行）》《福建省住房和城乡建设系统行政处罚裁量权基准（2021年版）》所规定的一般或轻微的处罚，且均未导致严重环境污染、重大人员伤亡或恶劣社会影响。因此，上述行政处罚均不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。同时，上述行政处罚的主体对发行人主营业务收入不具有重要影响，上述行政处罚的金额均占发行人当期营业收入的比例较低，相关主体

已及时足额缴纳罚款，未对发行人的生产经营造成实质性影响。据此，上述违法行为不构成本次发行的实质性法律障碍。

综上所述，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在重大违法行为，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，相关行政处罚不构成严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形，相关违法行为及行政处罚不会构成本次发行的实质性法律障碍。

（三）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划，报告期内是否存在违规拿地、违规建设等情况，是否存在交付困难引发重大纠纷争议等情况，或是否已妥善解决或已明确可行的解决方案

#### 1、公司房地产开发和经营业务的基本情况

发行人房地产开发业务定位为商业地产，主要服务于公司主营业务商业零售业务的拓展需要。报告期内，发行人所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、兰州东方友谊置业、福清东百置业，其开发的房地产项目分别为福安东百广场项目、兰州国际商贸中心项目、福清东百利桥项目，具体情况如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	土地用途	项目性质	土地面积（万平方米）	总可售建筑面积（万平方米）	开工时间	项目建设情况	截至2023年6月末去化率
1	福安东百广场项目	福安东百置业	福建省福安市	商业等	城市商业综合体，包括商铺、购物中心、酒店等	12.25	37.85	2014年5月	2021年9月竣工	86%

序号	项目名称	开发主体	所在地区	土地用途	项目性质	土地面积（万平方米）	总可售建筑面积（万平方米）	开工时间	项目建设情况	截至2023年6月末去化率
2	兰州国际商贸中心项目	兰州东方友谊置业	甘肃省兰州市	商业	大型城市商业广场，包括酒店、百货、SOHO楼、商铺及写字楼等	7.35	23.05	2012年7月	SOHO、写字楼、商铺、购物中心均已完工，酒店目前在精装修中	88%
3	福清东百利桥项目	福清东百置业	福建省福清市	商业	城市商业综合体，包括商铺、百货、办公楼、SOHO楼、酒店等。	19.08	4.83	2019年11月	建设中	8%（注）

注：按已取得预售证部分计算

①福安东百广场项目开工时间为2014年5月，是发行人在福安市开发的房地产行业综合体，包括商铺、购物中心、酒店等，已于2021年9月竣工交付并开业运营，目前仅剩余部分车位待售，部分商铺和酒店由发行人自持经营。

②兰州国际商贸中心项目开工时间为2012年7月，是兰州市政府与东百集团共同打造的大型城市商业广场，项目预计总投资44.12亿元，包括酒店、百货、SOHO楼、商铺及写字楼等。报告期末，除酒店因装修方案调整尚未进行精装修外，项目已建设完成。

③福清东百利桥项目开工时间为2019年11月，是发行人在福清市开发建设的城市商业综合体，项目预计总投资25亿元，包括商铺、百货、办公楼、SOHO楼、酒店等。截至报告期末，发行人已完成部分地块建设开发，并于2022年12月25日开街运营，已开业建筑面积11.36万平方米。发行人将继续根据项目整体建设及运营计划，保质高效推进工程进度。

根据发行人的说明，报告期内，发行人开发的房地产项目的营业收入、营业成本及毛利率情况如下：

单位：万元

年度	项目名称	营业收入	营业成本	毛利率
2020 年度	福安东百广场项目	21,208.88	17,980.59	15.22%
	兰州国际商贸中心项目	5,337.09	1,479.37	72.28%
	福清东百利桥项目	-	-	-
	合计	26,545.97	19,459.96	26.69%
2021 年度	福安东百广场项目	954.56	350.11	63.32%
	兰州国际商贸中心项目	5,260.13	1,261.93	76.01%
	福清东百利桥项目	-	-	-
	合计	6,214.69	1,612.04	74.06%
2022 年度	福安东百广场项目	817.45	923.50	-12.97%
	兰州国际商贸中心项目	1,634.73	407.29	75.09%
	福清东百利桥项目	-	-	-
	合计	2,452.18	1,330.79	45.73%
2023 年 1-6 月	福安东百广场项目	189.47	89.22	52.91
	兰州国际商贸中心项目	2,966.12	1,282.48	56.76
	福清东百利桥项目	8,015.23	4,035.00	49.66
	合计	11,170.82	5,406.70	51.60

报告期内，商业地产业务销售业务规模较小、项目数量减少，没有形成滚动开发的效应，导致商业地产业务营业收入呈现一定幅度波动。

报告期内，福安东百广场项目毛利率分别为 15.22%、63.32%、-12.97%和 52.91%，2021 年毛利率上升主要系福安东百广场项目商铺工程结算，调整完工成本，导致商铺毛利率大幅提升，2022 年毛利率下降主要系福安东百广场项目处于尾盘销售阶段，车位销售占比高，因项目周边车位销售市场呈现供过于求的状态，导致车位销售价格低于成本。2023 年 1-6 月，福安东百广场项目毛利率同比上升 3.36 个百分点，福安东百广场项目整体毛利率水平较为稳定。

报告期内，兰州国际商贸中心项目毛利率分别为 72.28%、76.01%、75.09%和 56.76%，2023 年 1-6 月毛利率下降，兰州国际商贸中心项目毛利率同比下降 35.52

个百分点，主要系销售收入结构调整，租赁业务收入占比同比下降，租赁业务毛利率较商铺销售毛利率更高，导致兰州国际商贸中心项目整体毛利率下降。

根据发行人的说明，报告期各期末，发行人开发的房地产项目的存货余额情况如下：

单位：万元

年度	项目名称	开发成本	开发产品	出租开发产品	原材料	存货余额小计	存货跌价准备	账面价值
2020年末	福安东百广场项目	31,357.88	7,404.57	-	0.04	38,762.48	-	38,762.48
	兰州国际商贸中心项目	47,903.02	1,928.56	76,046.68	0.90	125,879.16	-	125,879.16
	福清东百利桥项目	112,789.39	-	-	2.11	112,791.50	-	112,791.50
	合计	192,050.29	9,333.13	76,046.68	3.04	277,433.14	-	277,433.14
2021年末	福安东百广场项目	-	6,862.13	-	0.04	6,862.17	1,929.37	4,932.80
	兰州国际商贸中心项目	52,308.37	2,080.47	72,273.42	0.90	126,663.15	-	126,663.15
	福清东百利桥项目	154,805.45	-	-	2.65	154,808.11	-	154,808.11
	合计	207,113.82	8,942.60	72,273.42	3.59	288,333.43	1,929.37	286,404.06
2022年末	福安东百广场项目	-	5,683.80	-	0.04	5,683.84	2,797.85	2,885.99
	兰州国际商贸中心项目	53,597.08	1,965.87	69,619.74	0.90	125,183.60	-	125,183.60
	福清东百利桥项目	94,603.04	17,943.70	7,058.49	1.79	119,607.02	-	119,607.02
	合计	148,200.12	25,593.37	76,678.23	2.73	250,474.46	2,797.85	247,676.61
2023	福安东	-	5,594.58	-	0.04	5,594.62	2,797.85	2,796.77

年度	项目名称	开发成本	开发产品	出租开发产品	原材料	存货余额小计	存货跌价准备	账面价值
年6月末	百广场项目							
	兰州国际商贸中心项目	54,065.64	1,965.88	67,177.13	0.90	123,209.55	-	123,209.55
	福清东百利桥项目	32,050.29	57,038.25	22,628.55	0.76	111,717.85		111,717.85
	合计	86,115.93	64,598.71	89,805.68	1.70	240,522.02	2,797.85	237,724.17

注：原材料主要系办公用品、耗材等。

报告期内，福安东百广场项目存货余额分别为 38,762.48 万元、6,862.17 万元、5,683.84 万元和 5,594.62 万元，福安东百广场项目处于尾盘销售阶段，存货逐年减少；兰州国际商贸中心项目存货余额 125,879.16 万元、126,663.15 万元、125,183.60 万元和 123,209.55 万元，存货保持稳定水平；福清东百利桥项目存货余额分别为 112,791.50 万元、154,808.11 万元、119,607.02 万元和 111,717.85 万元，2021 年末存货余额较 2020 年末上升，主要系福清东百利桥项目在持续投入建设；2022 年末存货余额较 2021 年末有所下降，主要系随着文商旅综合体开业，部分自持物业转入投资性房地产核算所致。2023 年 6 月末存货余额较 2022 年 6 月末有所下降，主要系随着福清东百利桥项目逐步完工，部分房产转入投资性房地产、出租开发产品所致。2023 年 6 月末存货余额较 2022 年 6 月末有所下降，主要系随着福清东百利桥项目逐步完工，部分房产由存货转入投资性房地产及房产销售结转营业成本所致。

## 2、土地储备、后续投资开发计划

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。截至本补充法律意见书出具日，除现有开发建设项目外，发行人不存在新增土地储备情况及对应的后续投资开发计划。

## 3、报告期内发行人是否存在违规拿地、违规建设等情况

根据发行人的说明、主管政府部门出具的证明并经天衡律师查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国网、自然资源管理部门或人民政府网站等公开信息网站，报告期内，发行人未新取得土地用于房地产开发建设，亦不存在违规拿地的情况。

报告期内，发行人子公司兰州东方友谊置业、福建缘北建设存在因违反住建相关法规而受到行政处罚的情形（详见本补充法律意见书正文“第一部分 关于《审核问询函》相关问题的补充法律意见”之“二、《审核问询函》问题 2.2”之“（二）”），但该等行为不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人未新取得土地用于房地产开发建设，亦不存在违规拿地的情况；发行人子公司兰州东方友谊置业、福建缘北建设存在因违反住建相关法规而受到行政处罚的情形，但该等行为不构成重大违法行为，不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

#### 4、发行人不存在交付困难引发重大纠纷争议等情况

截至本补充法律意见书出具日，发行人的房地产开发项目的交付情况如下：

项目名称	交付情况
福安东百广场	已竣工并正常交付
兰州国际商贸中心	SOHO、写字楼、商铺、购物中心、地下室等均已竣工并交付，仅酒店部分处于装修方案优化和功能区调整优化阶段
福清东百利桥	项目处于开发建设阶段，福清东百利桥古街的部分区域（B1、B2 区等）已于 2022 年 12 月开街运营

根据发行人的说明并经天衡律师查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国网、自然资源管理部门或人民政府网站等公开信息网站，报告期内，发行人不存在交付困难引发重大纠纷争议等情况。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人不存在交付困难引发重大纠纷争议等情况。

#### （四）公司资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度是否建立健全并有效执行，是否能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务

##### 1、发行人内部控制健全有效

###### （1）发行人已建立法人治理结构及内部控制管理机构

发行人按照《公司法》的规定，设置股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会等法人治理机构。

发行人根据内部管理需求，科学合理规划和设立了董事会办公室、审计部、营销营运中心、招商中心、综合管理中心、财务中心、风控法务中心、工程物业中心、成控集采中心、战略投资中心等职能部门，涵盖了各相关流程环节，建立了相应的职责分工政策和制度，各司其职。发行人各项相关流程均经过决策、授权以及审批等对应的完整内部控制流程，各部门人员在各环节中均正常履行各自对应的职责。

###### （2）发行人制定有效管控模式保障内控有效执行

发行人坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。除集团财务、人力资源、成控集采等分条线对子公司进行日常管控外，发行人还对子公司进行派驻人员管控、财务管控和重大合同管控等以达到对子公司的有效监管和控制。同时，发行人对日常经营管理等事项进行了权限设置并按规定执行。

###### （3）发行人已制定完善的内部控制制度

发行人已制定完善的内部控制相关制度。制度内容涵盖公司治理、财务管理、资产管理、投资管理、人事行政管理、采购管理、工程管理、信息系统管理、企业责任及企业文化、内部审计与监督、信息披露管理等重点事项。为确保各重点事项有效、高效执行，制定相关控制措施，并定期执行监督与评价、问责与考核，形成内部风险防范与控制有效闭环管理。

###### （4）发行人已建立完善的内部控制监督评价体系

发行人建立《内部控制评价管理办法》，并根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，结合证监会相关要求以及发行人自身内部控制机制建设情况，形成发行人内部控制评价体系。每年度，发行人开展内部控制自我评价，形成内部控制自

我评价报告，评价范围涵盖发行人销售管理、财务管理、资金管理、投资管理、人事行政管理、合同管理、招商管理、营运管理、企划管理、成控管理、采购管理、工程管理、物业管理、餐饮管理等重点事项，形成内部有效监督。

（5）报告期内华兴会计师已出具标准无保留意见的《内部控制审计报告》

根据华兴会计师出具的 2020 年度、2021 年度及 2022 年度《内部控制审计报告》（华兴审字[2021]21002400061 号、华兴审字[2022]22000200032 号及华兴审字[2023]23000180050 号），华兴会计师认为公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

经查验，天衡律师认为，发行人建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，发行人内部控制健全有效。

2、发行人资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度及执行情况

报告期内，发行人已针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重点事项建立了完善的制度与内部控制手册，内部控制制度完善并有效执行。

（1）资金管控

发行人制定了包括《东百集团财务管理制度》《东百集团资金管理制度》《东百集团预算管理制度》《东百集团筹资管理制度》《东百集团投资管理制度》等一系列内部控制制度，设置了各相关环节的机构及岗位，建立了严格的授权审核程序，规范投资、融资和资金运营活动，确保资金活动符合企业发展战略与目标的要求。发行人实行资金集中管理、预算控制，由财务中心资金组合理安排筹资渠道、选择筹资方式以满足全公司的资金需求，有效防范资金活动风险、提高资金效益。报告期内，发行人根据相关管理制度、管理办法对资金进行管控，相关内控制度得到有效执行。

（2）拿地拍地

发行人房地产项目的土地取得主要依靠招拍挂及股权并购等形式，对此发行人制定了《东百集团投资管理制度》《东百集团投资管理办法》《东百集团投资决策管理办法》等内部控制制度，对招拍挂、收并购等方面进行了规定，严格规范拿地拍

地流程。发行人设有投资中心，通过建立相关决策程序对拿地拍地事宜进行管理，主要决策流程包括集团投资预审会议、集团投委会等，并根据实际投资金额等情况相应召开发行人董事会或股东大会。报告期内，发行人根据相关管理制度及决策指引对拿地拍地事宜进行管理，相关内控制度得到有效执行。

### （3）项目开发建设

针对项目开发建设，发行人建立了项目目标成本管理、合约规划、动态成本、工程管理、工程付款和竣工验收等主要控制流程，合理设置了工程项目相关的部门和岗位，明确职责权限，加强采购管理和工程招投标管理，形成了严格的管理制度和授权审核程序。发行人制定了《东百集团采购管理制度》《成本管理制度》《工程管理办法》《质量管理办法》等制度对工程开发招标采购进行规范。项目管控方面，发行人严格管理工程进度，通过过程质量监督、阶段性验收、检查及纠偏，保证项目高品质平稳交付。报告期内，发行人根据相关业务指引对项目开发建设事宜进行管理，相关内控制度得到有效执行。

### （4）项目销售

发行人针对房地产销售制定了《营销策划管理流程》《营销案场管理办法》《营销活动作业指引》等一整套营销管理制度，并对销售业务流程进行了全程跟踪，明确销售过程中的前期策划、定价策略、签约收款和交付使用等各环节的职责与审批权限，强化销售计划管理，确保实现销售目标。报告期内，发行人根据相关业务指引对项目销售事宜进行管理，相关内控制度得到有效执行。

**经查验，天衡律师认为，发行人建立了资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，相关内控措施健全，并得到有效执行。**

## 3、本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务

（1）发行人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，发行人按照监管要求制定了《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。同时，发行人前次募集资金的管理与使用，均按有关法律法规和规范性文件的要求执行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。为规范募集资金管理，保证募集资金安全，发行人将在本次发行募集资金到位之后

开立募集资金专户，及时与保荐人、银行签订《募集资金三方监管协议》，保荐人及银行将对发行人募集资金使用情况进行严格监督，发行人亦将继续严格遵守募集资金内部控制制度，严格执行募集资金使用的审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。同时发行人将不断完善内部控制和监督制约机制，定期进行资金管理、审核和监督，保证募集资金的安全、提高募集资金的使用效率，保护投资者的合法权益。

（2）本次发行拟募集资金总额为 65,486.28 万元，在扣除相关发行费用后拟全部用于补充流动资金及偿还银行借款。同时，发行人已出具承诺：“本次发行募集资金拟在扣除相关发行费用后将全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，募集资金投向主业，不用于投向房地产开发项目。”

经查验，天衡律师认为，发行人已按照相关法律、法规及规范性文件制定了募集资金管理制度并予以执行，发行人已承诺募集资金投向主业，不用于房地产开发项目。

### 三、《审核问询函》问题 5

根据申报材料，发行人实际控制人及其一致行动人控制的企业存在与发行人房地产开发、酒店等业务相同或类似的情况，发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人出具了多次关于避免同业竞争的承诺。

请发行人说明：（1）公司与控股股东和实际控制人及其一致行动人是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响；（2）发行人实际控制人及其一致行动人相关承诺的履行情况，是否存在违反承诺的情形，解决或避免同业竞争的相关措施是否有效。

请保荐机构和发行人律师核查并发表意见，并对发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

**回复：**

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、审查了发行人披露的定期报告并取得了发行人关于房地产开发、酒店等业务情况的说明；

2、查询了发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业的经营范围，了解了发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业的实际经营情况；

3、查阅了发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人出具的避免同业竞争的承诺，查阅了发行人报告期内定期报告对控股股东、实际控制人及其一致行动人履行承诺情况的披露信息；

4、取得了发行人实际控制人及其一致行动人控制的与发行人房地产开发、酒店等业务相同或类似的企业出具的相关承诺及说明。

### （一）发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不构成同业竞争，发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争

#### 1、发行人主营业务情况

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，2022年度，发行人主营业务收入中商业零售和仓储物流收入占比超过95%，其他主营业务收入主要为商业地产和酒店餐饮。

#### 2、发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不存在同业竞争

截至本补充法律意见书出具日，发行人控股股东丰琪投资不单独从事具体业务经营，主要从事商业投资。

截至本补充法律意见书出具日，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	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。

序号	被投资企业名称	持有出资额	设立时间	主营业务
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、第三产业的投資
3	嘉兴禹成投资合伙企业（有限合伙）	9.99%	2021/10/12	一般项目：实业投資、股权投资、投資咨询。

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上述有限合伙企业主要从事股权投资业务，所投资实体企业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。

经查验，天衡律师认为，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不存在构成同业竞争的情形。

3、发行人与实际控制人及其一致行动人控制的企业之间不存在实质性同业竞争

发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业不存在从事商业零售和仓储物流业务的情形，与发行人之间不存在同业竞争。商业地产业务和酒店餐饮业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争，具体分析如下：

### （1）商业地产业务

#### ①发行人房地产业务情况

报告期内，发行人新开发的房地产开发项目均为商业地产项目，不涉及住宅地产项目。截至 2023 年 6 月 30 日，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、兰州东方友谊置业、福清东百置业，其中，福安市东百置业于 2013 年 9 月 5 日成立，其所开发的福安东百广场项目已竣工交付并开业运营（仅剩余部分车位待售，部分商铺和酒店由发行人自持经营），兰州东方友谊置业、福清东百置业所开发的商业地产项目情况如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	项目性质	项目情况
1	兰州国际商贸中心	兰州东方友谊置业	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
2	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楼、酒店等。	在建

## ②实际控制人及其一致行动人控制的其他企业房地产业务情况

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企业中从事房地产业务的公司主要为福清兰天房地产和福建中联房地产（含其子公司，下同）。

报告期内，福清兰天房地产未实际开展房地产开发业务，其所开发的房地产项目均已于报告期前基本完成去化；福建中联房地产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或存量销售。

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2023年6月30日，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	项目情况	土地使用权合同签订时间	截至2023/06/30项目去化率
1	中联名城	福清悦融庄置业、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	2014/12/24 2015/03/23 2015/11/04	87%
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	2016/12/01	92%
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	2016/12/01	99%

序号	项目名称	开发主体	所在地区	项目性质	项目情况	土地使用权合同签订时间	截至 2023/06/30 项目去化率
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）							

③发行人与福清兰天房地产、福建中联房地产不存在实质性同业竞争

A、相关企业与发行人的设立及股本演变相互独立，其从事房地产业务具备历史原因和合理性

根据发行人的股本演变相关资料，丰琪投资于 2013 年 9 月成为发行人的控股股东，施文义母亲郑淑芳持有丰琪投资 100% 股权为发行人的原实际控制人。2020 年 9 月，施文义作为郑淑芳的继承人，通过继承丰琪投资的 100% 股权，成为发行人的实际控制人。

施文义及其配偶施丽钦控制的福清兰天房地产成立于 1994 年 5 月，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产成立于 1992 年 11 月。在丰琪投资成为发行人的控股股东前，上述企业已成立并开展住宅类房地产开发业务。

根据相关企业的历史沿革情况，福清兰天房地产、福建中联房地产设立并从事住宅类地产业务的时间，早于丰琪投资成为发行人控股股东的时间，其住宅类地产业务的开展具备历史原因和合理性。

B、发行人与关联企业之间在资产、人员、财务、业务、机构等方面均互相独立

发行人从事的商业地产业务与福清兰天房地产、福建中联房地产从事的住宅地产业务从用地选址、项目规划、运营策略、团队建设等方面存在显著差异，发行人与关联企业各自拥有独立、完整、权属清晰的经营性资产，具备独立进行房地产开发的业务资质和运营团队，独立对外开展业务，双方不存在共用资质、资产混同的情况，亦不存在人员混同、机构混同的情形。发行人建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等环节建立了独立的内控制度。发行人与关联企业在资产、人员、财务、业务、机构等方面均互相独立。

C、商业地产业务和住宅地产业务不存在替代性、竞争性、亦不存在利益冲突

报告期内，发行人开发的项目均为商业地产项目，且服务于发行人主营业务商业零售的发展需要，即在公司有商业零售业务发展规划的区域，通过商业综合体等模式的探索，构建大型城市商业广场或城市商业综合体。

报告期内，福建中联房地产未新开发房地产项目，且其从事的房地产业务均属于住宅类房地产项目。住宅类房地产项目根据建设规划需配套少量的住宅社区商业用房，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、游泳池、超市等，配套的商业用房均为对外出售或出租，且福建中联房地产自身不经营百货零售业。

因此，发行人开发的商业地产项目与福建中联房地产开发的住宅地产项目，在业务性质、功能定位、提供的产品或服务等方面相互区分，彼此处于房地产开发业务中不同的领域，面向不同的客户群体、不同的销售及竞争市场，二者之间不存在替代性、竞争性，亦不存在实质利益冲突。

D、发行人的实际控制人及其一致行动人已承诺不从事商业地产开发，且住宅地产项目的土地亦依法不得用于商业地产开发

为避免与发行人从事的商业地产业务构成同业竞争，发行人的实际控制人及其一致行动人已出具了关于避免同业竞争的承诺，并实际采取了相关切实、有效的措施避免构成同业竞争，详见本补充法律意见书正文“第一部分 关于《审核问询函》相关问题的补充法律意见”之“二、《审核问询函》问题5”之“(二)”。

同时，福清兰天房地产、福建中联房地产与发行人下属具体从事房地产开发业务的主体虽持有房地产开发业务资质，且主管部门未在房地产开发资质层面对商业地产和住宅地产进行区分管理；但是，商业地产开发项目和住宅地产开发项目的土地在法定用途和规划方面均存在实质性差异，住宅地产开发项目的项目土地除根据建设规划需配套的住宅社区商业用房外，不得违法违规、开发、建设商业地产项目。根据福清兰天房地产、福建中联房地产出具的说明等材料，上述房地产企业遵守《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等法律、法规及规范性文件规定，其持有的住宅地产开发项目土地不存在违法违规、开发和建设商业地产项目的情况。此外，截至本补充法律意见书出具日，福清兰天房地产、福建中联房地产与发行人均无土地储备用于房地产开发业务，亦不存在新增土地储备情况及对应的后续投资开发计划。

E、商业地产业务占发行人营业收入比例较低，不会对发行人的利益构成实质性影响

报告期内，发行人商业地产业务收入占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年	2021年	2020年
商业地产业务收入	11170.82	2,452.18	6,214.69	26,545.97
占发行人营业收入比例	11.27%	1.47%	3.28%	14.55%

如上表所示，报告期各期，商业地产业务收入占发行人营业收入比例分别为14.55%、3.28%、1.47%及11.27%，占比较低，其中2023年1-6月商业地产业务收入及占发行人营业收入比例均较以往年度有所提升，主要系自2023年以来发行人存量的兰州国际商贸中心及福清东百利桥项目库存去化较好所致。公司目前无土地储备亦无新增土地储备计划，未来仍以商业零售为主，因此不会对发行人的利益构成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在商业地产业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争。

## （2）酒店餐饮业务

### ①发行人从事酒店餐饮业务情况

报告期内，发行人酒店餐饮业务主要是全资子公司福建东百坊巷大酒店有限公司经营的福建东百坊巷大酒店，以及全资子公司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，其中，福建东百坊巷大酒店位于福州市鼓楼区，地处福州市中心区域，紧邻三坊七巷（福建省福州市的国家级AAAAA旅游景区），福安东百城假日酒店位于福安市（位于福建省东北部，为福建省辖县级市，由宁德市代管）。

### ②发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业从事酒店餐饮业务情况

报告期内，发行人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经营福清兰天大酒店，该酒店位于福州市下属福清市，距离福州市中心区域较远，车程超过1个小时。

### ③发行人与福清市兰天大酒店之间不存在实质性同业竞争

A、酒店餐饮业务存在显著的区域性特征，双方业务不存在替代性、竞争性、亦不存在利益冲突

酒店餐饮业务具备特殊性，其业务辐射范围、客户及销售渠道存在明显的地域性特征。福清市兰天大酒店与发行人从事的酒店餐饮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，亦不存在实质利益冲突。

B、酒店餐饮业务占发行人营业收入比例较低，不会对发行人的利益构成实质性影响

报告期内，发行人酒店餐饮业务收入占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年	2021年	2020年
酒店业务收入	3,519.39	5,273.19	4,089.28	3,333.88
占发行人营业收入比例	3.55%	3.15%	2.16%	1.83%

如上表所示，报告期内，酒店餐饮业务收入占发行人营业收入比例分别为 1.83%、2.16%、3.15%及 3.55%，占比较小，不会对发行人的利益构成实质性影响。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在酒店餐饮业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争。

### （3）供应链管理业务

2020年，发行人曾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。

2020年，发行人供应链管理业务收入为 253.46 万元，占同期发行人营业收入比例为 0.14%，金额及占比均极小，不会对发行人的利益构成实质性影响。发行人出于战略发展考虑，自 2020 年起逐步停止了盈利能力较低的供应链管理业务经营，并自 2021 年起不再从事供应链管理业务。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在供应链管理业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在同业竞争。

综上所述，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，发行人与实际控制人及其一致行动人所控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。

（二）发行人实际控制人及其一致行动人已作出的关于避免同业竞争承诺在报告期内的履行情况良好，报告期内不存在违反承诺的情形，解决或避免同业竞争的相关措施有效

#### 1、关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争问题，发行人实际控制人及其一致行动人出具的主要避免同业竞争承诺如下：

序号	承诺出具主体	承诺出具时间	承诺名称	承诺出具背景	承诺主要内容
1	施文义	2014年7月	避免同业竞争承诺函	2014年东百集团非公开发行股票	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

序号	承诺出具主体	承诺出具时间	承诺名称	承诺出具背景	承诺主要内容
					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9月	避免同业竞争的补充承诺函	2014年东百集团非公开发行股票	<p>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。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、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、委托管理、赔偿东百集团的损失等措施。</p>
3		2020年9月	关于避免同业竞争的承诺函	2020年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	
4	施章峰	2018年8月	避免同业竞争的承诺函	2018年施章峰要约收购东百集团	
5		2020年9月	关于避免同业竞争的承诺函	2020年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	

## 2、避免同业竞争承诺的履行情况

### （1）实际控制人施文义避免同业竞争承诺的履行情况

报告期内，发行人实际控制人施文义按上述承诺函的要求履行了承诺，施文义及其配偶施丽钦控制的福清兰天房地产主要从事住宅类房地产开发业务，报告期内

未实际开展房地产开发业务，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产及其控股子公司主要从事住宅类房地产开发业务，报告期内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。报告期内，发行人实际控制人施文义相关同业竞争承诺正常履行，未出现违反前述承诺的情况。

## （2）实际控制人之一致行动人施章峰避免同业竞争承诺的履行情况

报告期内，发行人实际控制人之一致行动人施章峰按上述承诺函的要求履行了承诺，其曾控制的房地产企业福建中联房地产及其控股子公司（2014年初至2020年12月，福建中联房地产及其控股子公司由施章峰控制）主要从事住宅类房地产开发业务，报告期内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。报告期内，实际控制人之一致行动人施章峰相关同业竞争承诺正常履行，未出现违反前述承诺的情况。

经查验，天衡律师认为，发行人实际控制人及其一致行动人已做出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，在报告期内履行情况良好，且在报告期内不存在违反承诺的情形，避免同业竞争的相关措施有效，不存在损害上市公司利益的情形。

## （三）发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定

1、截至本法律意见书出具日，发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不构成同业竞争，发行人与实际控制人及其一致行动人所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争；

2、发行人的实际控制人及其一致行动人已作出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，在报告期内履行情况良好，且在报告期内不存在违反承诺的情形，不存在损害上市公司利益的情形；

3、本次发行募集资金将全部用于补充流动资金及偿还银行贷款，发行人本次募投项目实施后，不会与控股股东、实际控制人及其一致行动人控制的其他企业新增同业竞争；

4、根据发行人公开披露的《福建东百集团股份有限公司向特定对象发行证券募集说明书》，发行人已按照《监管规则适用指引——发行类第6号》第一条第四项的

规定，在“第一节发行人基本情况”之“六、同业竞争”对同业竞争的相关事宜进行了披露。

经查验，天衡律师认为，发行人与控股股东丰琪投资及其控制的其他企业间不构成同业竞争，发行人与实际控制人及其一致行动人所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争；发行人的实际控制人及其一致行动人已作出关于避免同业竞争的承诺，该等承诺真实、合法、有效，在报告期内履行情况良好，且在报告期内不存在违反承诺的情形，不存在损害上市公司利益的情形，本次发行募投项目实施后不会新增同业竞争，发行人符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定。

#### 四、《审核问询函》问题7

根据申报材料，截至2022年12月31日，发行人控股股东丰琪投资持有公司股份463,611,503股，占公司总股本的53.30%；丰琪投资及其一致行动人施章峰、施霞合计持有公司股份547,859,599股，占公司总股本的62.98%。丰琪投资及其一致行动人合计质押公司股份363,470,000股，占其所持有股份数66.34%。

请发行人说明：（1）丰琪投资及其一致行动人股份质押的原因及合理性，质押资金计划用途是否与实际资金流向相一致，以及约定的质权实现情形；（2）结合丰琪投资及其一致行动人的财务状况及清偿能力、股价波动的情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能影响控制权稳定以及相应的应对措施。

请保荐机构及发行人律师核查并发表明确意见。

#### 回复：

针对上述事项，天衡律师履行了以下核查程序：

1、取得了控股股东及其一致行动人股票质押协议、关于股票质押信息提供情况声明以及证券质押登记申请表；

2、取得并核查2019年1月1日至2023年3月31日期间发行人控股股东银行账户流水；

3、取得发行人实际控制人、控股股东及其一致行动人出具的关于股票质押用途的承诺函；

4、取得发行人控股股东、实际控制人及一致行动人持有的其他对外投资企业财务报表；

5、查询发行人近期的股票价格变动情况；

6、查阅了发行人报告期内历次利润分配相关股东大会决议、公告；

7、查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、信用中国等网站，了解发行人控股股东及其一致行动人信用状况、是否存在违约负债余额的情况以及不良类或关注类的负债、是否存在被列入失信被执行人名单的情形。

### （一）丰琪投资及其一致行动人股份质押的原因及合理性，质押资金计划用途是否与实际资金流向相一致，以及约定的质权实现情形

截至 2023 年 7 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人合计质押 35,302.00 万股，占丰琪投资及其一致行动人持有总股数的 63.95%，占公司总股份的 40.58%，具体情况如下：

单位：万元、万股

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
1	中国融资产管理股份有限公司福建省分公司	丰琪投资	4,910.00	562.00	1.03%	0.65%	为丰琪投资以及共同债务人福建晟启供应链科技有限公司融资提供质押担保	企业补充流动资金	场外质押	2024 年 2 月 5 日
		施章峰		836.00	1.53%	0.96%			场外质押	2024 年 2 月 5 日
		丰琪投资		550.00	1.00%	0.63%			场外质押	2024 年 2 月 5 日
		施章峰	10,500.00	3,500.00	6.39%	4.02%	为福建宁坤贸易有限	企业补充流动	场外质押	2024 年 11 月 8 日

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
		丰琪投资		1,884.00	3.44%	2.17%	公司以及共同债务人福建华耀供应链管理有限公司、福建晟兴供应链科技有限公司融资提供质押担保	资金	场外质押	2024年11月8日
2	厦门银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	4,855.00	1,308.00	2.39%	1.50%	为福建晟臻供应链科技有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2026年5月21日
			15,000.00	4,086.00	7.46%	4.70%	为福建中联兰天投资集团有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2026年5月21日
			8,000.00	2,325.00	4.24%	2.67%	为福建融航供应链管理有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2026年12月29日
3	中信银行	丰琪	3,037.71	1,400.00	2.56%	1.61%	为福建中联兰	企业补充	场外质押	2030年11月9日

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
	股份有限公司福州分行	投资					天供应链管理有限公司银行借款提供质押担保	流动资金		
			3,233.32	1,230.00	2.25%	1.41%	为福建融航供应链管理有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2031年10月14日
4	福建海峡银行股份有限公司	丰琪投资	14,000.00	5,983.00	10.92%	6.88%	为福建晟兴供应链科技有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2024年6月9日
5	国泰君安证券股份有限公司	丰琪投资	4,900.00	2,500.00	4.56%	2.87%	为福建中联兰天投资集团有限公司补充流动资金	企业补充流动资金	场内质押	2023年11月14日
			5,098.00	2,600.00	4.75%	2.99%			场内质押	2023年11月23日
			2,999.00	1,530.00	2.79%	1.76%			场内质押	2024年1月16日
6	渤海银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	1,800.00	747.00	1.36%	0.86%	为福建中联兰天投资集团有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2024年5月11日

序号	质权人	出质人	融资余额	质押股数	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占公司总股本比例	质押原因	资金用途	质押方式	质押到期日
7	华夏银行股份有限公司福州福清支行	丰琪投资	2,754.00	1,212.00	2.21%	1.39%	为福建晟兴供应链科技有限公司银行借款提供质押担保	企业生产经营融资	场外质押	2025年4月6日
			7,236.00	3,049.00	5.57%	3.51%			场外质押	2025年2月14日
合计			88,323.03	35,302.00	64.44%	40.58%	-	-	-	-

1、发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押主要为关联供应链贸易企业生产经营融资及补充流动资金提供质押担保，具有合理性

发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押主要为一致行动人施章峰及施霞控制的福建中联兰天投资集团有限公司及其控股子公司生产经营融资及补充流动资金提供融资担保。福建中联兰天投资集团有限公司及其控股子公司系供应链贸易企业，主要从事玉米及大蒜等农产品、白糖及板材等原材料供应链贸易业务，控股股东及其一致行动人综合运用融资手段，通过质押其持有的发行人股票的方式为该等关联供应链贸易企业融资提供担保，满足该等关联供应链贸易企业日常经营资金需求，具有合理性。

## 2、质押资金计划用途与实际资金流向相一致

截至2023年7月31日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押方式主要为场内质押和场外质押两种方式，具体情况如下：

单位：万股

质押方式	出质人	质押股数	小计	占丰琪投资及其一致行动人所持股份比例	占发行人总股本比例
场内质押	丰琪投资	6,630.00	6,630.00	12.10%	7.62%
场外质押	丰琪投资	24,336.00	28,672.00	52.34%	32.96%
	施章峰	4,336.00			
合计		35,302.00	35,302.00	64.44%	40.58%

在场内质押方式下，实际发生了 12,995.17 万元（扣除手续费后）的融资资金流入出质人丰琪投资，丰琪投资在收到上述融资资金当日通过网上汇款方式转账至福建中联兰天投资集团有限公司，质押资金计划用途与实际资金流向相一致。

在场外质押方式下，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人仅为各供应链贸易企业生产经营融资及补充流动资金提供质押担保，未发生融资资金流入出质人的情况，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人以及质权人亦就相关质押协议、融资资金用途等信息在中登公司登记备案，质押资金计划用途与实际资金流向相一致。

### 3、约定质权实现情形

根据出质人与前述质权人签署的质押协议，约定的质权实现情形如下：

出质人	质权人	约定的质权实现情形
丰琪投资	中信银行股份有限公司福州分行	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、截至主合同项下任何一笔债务的履行期限届满（含提前到期），质权人未受全额清偿的，或主合同债务人违反主合同其他约定的；</li> <li>2、（机构适用）出质人或主合同债务人停业、歇业、申请破产、受理破产申请、被宣告破产、解散、被吊销营业执照、被撤销的；</li> <li>3、出质人违反约定未落实本合同项下全部担保责任或者提供落实担保责任的具体方案不能令质权人满意的；</li> <li>4、出质权利的价值减少，可能危及质权人权益而出质人未能提供令质权人满意的相应担保的；</li> <li>5、出质人在其他债务文件下出现违约且在适用的宽限期届满时仍未纠正，从而导致出现下列任一情形的，也构成对合同的违约：               <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）其他债务文件下的债务被宣告或可被宣告加速到期；</li> <li>（2）其他债务文件下的债务虽不存在被宣告或可被宣告加速到期的情形，但出现付款违约；</li> </ol> </li> <li>6、发生危及、损害或可能危及、损害质权人权益的其他事件。</li> </ol>
丰琪投资、施章峰	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、如果主协议债务人未及时履行主协议项下的债务，或发生违反协议约定的；</li> <li>2、发生下列情形之一的：               <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）主协议债务履行期限届满之日，质权人未受清偿；</li> <li>（2）出质人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被关闭、被吊销营业执照、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似情形；</li> </ol> </li> </ol>

出质人	质权人	约定的质权实现情形
		<p>(3) 标的上市公司经营状况恶化、发生重大不利事件或情形，出质标的的价值减少或有减少可能，可能危及质权人权益而出质人又未能提供令质权人满意的相应担保；</p> <p>(4) 出质人违反协议约定未落实协议项下全部担保责任或提供落实担保责任的具体方案不能令质权人满意的；</p> <p>(5) 发生危及、损害或可能危及、损害质权人权益的其他事件；</p> <p>(6) 标的上市公司发生经营亏损，被证券监管机关或交易所处罚或谴责；</p> <p>(7) 标的上市公司出现退市或停牌风险。</p>
丰琪投资	厦门银行股份有限公司福建分行	<p>1、主债权到期或提前到期债务人未予清偿；</p> <p>2、出质人未在质权人指定期限内恢复质物价值或提供经质权人认可的新的担保；</p> <p>3、出质人或债务人被申请破产或歇业、解散、清算、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销的；</p> <p>4、出质人构成本合同项下的其他违约情形的；</p> <p>5、法律法规规定质权人可实现质权的其他情形。</p>
丰琪投资	国泰君安证券股份有限公司	<p>1、出质人在购回日未按约定购回标的证券，且出质人和质权人双方未就延期购回达成一致的；</p> <p>2、质权人依据协议约定要求出质人提前购回，但出质人未提前购回的；</p> <p>3、当标的证券履约保障比例低于约定的最低比例，且出质人未按照协议约定采取履约保障措施的。该情形一旦发生，即使出质人后续采取相关履约保障措施，质权人仍有权认定出质人构成违约。</p>
丰琪投资	华夏银行股份有限公司福州福清支行	<p>1、主合同约定的债务履行期间届满而未受清偿；</p> <p>2、依据法律规定或主合同约定主合同项下债务提前到期而未受清偿；</p> <p>3、质押财产的价值减少可能危及质权人权益而出质人未能提供相应担保的；</p> <p>4、出质人或主合同债务人被申请重整或破产、停业整顿、被宣布关闭、被宣布解散（撤销）；</p> <p>5、出质人发生危及、损害或可能危及、损害质权人权益的其他事件。</p>
丰琪投资	渤海银行股份有限公司	<p>1、债务人未能按照主合同的约定按时足额清偿债务或主合同项下发生任何债务人的违约事件；</p>

出质人	质权人	约定的质权实现情形
	公司福州分行	<p>2、出质人擅自转让或以其他方式处分出质权利，或对出质权利的任何部分设定或试图设定任何担保权益；</p> <p>3、本协议项下设定的担保的任何部分由于任何原因不再充分合法有效或被终止撤销或受到限制或影响；</p> <p>4、出质人或公司中止或停止营业或进入破产、清算、歇业或类似程序，或出质人或公司被主管部门决定停业或暂停营业；</p> <p>5、发生了涉及出质人、公司或出质权利的、并在质权人合理地看来将会对出质人或公司的财务状况、出质权利的价值或出质人根据协议履行其义务的能力构成严重不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序；</p> <p>6、出质人在协议项下所作的任何陈述或保证在任何重大方面被证明是不真实、不准确的或者是具有误导性的；</p> <p>7、未经质权人事先书面同意，出质人擅自同意或提议修改公司的章程以致于实质性的影响或损害质权人的权益；</p> <p>8、出质人违法其在本协议项下的任何其他义务的或发生质权人认为将会影响其在本协议项下的任何其他事件；</p> <p>9、出质权利减少而出质人未能履行其义务。</p>
丰琪投资	福建海峡银行股份有限公司	<p>1、出质人涉及诉讼或仲裁等纠纷，质押权利被查封、冻结、扣押、扣划或面临其他不利影响；</p> <p>2、出质人发生停产、歇业、被停业整顿、被吊销营业执照、被撤销、被申请破产、管理层被采取司法措施或被追究行政或刑事责任、股东变动或股东所持股份变动、涉及诉讼或仲裁、生产经营出现严重困难以及财务状况恶化等；</p> <p>3、依照主合同约定，质权人要求主合同债务人提前履行债务；</p> <p>4、出质人和债务人出现其他违约事件的；</p> <p>5、出现使质权人在主合同项下的债权难以实现或无法实现的其他情况。</p>

截至本补充法律意见书出具日，上述股份质押协议均处于正常履行状态，未发生股份质押协议约定的质权实现情形。

#### 4、发行人实际控制人、控股股东及其一致行动人承诺

针对前述股票质押资金的用途，发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰出具承诺，截至 2023 年 7 月 31 日，质押股份共取得 8.85 亿元融资资金。上述资金主要用于丰琪投资及其关联企业福建中联兰天投资集团有限公司、福建融航供应链管理有限公司和福建晟兴供应链科技有限公司等公司补充流

动资金或生产经营。上述企业均与东百集团相互独立，除与东百集团存在正常业务往来外，未与东百集团发生其他资金交易及资金往来。

发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰共同承诺其及关联方不存在为东百集团承担各类成本费用、虚增收入的情况，不存在对东百集团进行利益输送或者存在其他利益安排的情形，不存在以任何方式非经营性占用东百集团资金的情况。

发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰将严格履行上述承诺，如若违反，发行人实际控制人施文义、控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰将立即停止违反承诺的相关行为，并对由此给发行人造成的损失承担相应赔偿责任。

## （二）结合丰琪投资及其一致行动人的财务状况及清偿能力、股价波动的情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能影响控制权稳定以及相应的应对措施

### 1、控股股东丰琪投资及其一致行动人的财务状况及清偿能力等情况

（1）发行人控股股东、实际控制人及一致行动人持有的其他对外投资资产较为优质，经营情况良好

发行人实际控制人及一致行动人除持有发行人股份外还持有其他对外投资，主要为工业板块、供应链贸易板块及房地产板块，该等资产较为优质，经营状况良好，具体情况如下：

业务板块	具体情况
工业板块	该板块主要企业是国内从事塑料薄膜研发、生产及销售为一体的科技创新型企业。截至 2022 年 12 月 31 日，工业板块主要企业的总资产约为 31.47 亿元，净资产约为 11.18 亿元（以上财务数据未经审计）。
供应链贸易板块	该板块主要企业从事玉米及大蒜等农产品、白糖及板材等原材料供应链贸易业务。截至 2022 年 12 月 31 日，供应链贸易板块主要企业的总资产约为 78.06 亿元，净资产约为 34.40 亿元（以上财务数据未经审计）。
房地产板块	该板块主要企业主要从事住宅项目的房地产开发业务。截至 2022 年 12 月 31 日，房地产板块主要企业的总资产约为 62.29 亿元，净资产约为 32.77 亿元（以上财务数据未经审计）。

## （2）丰琪投资及其一致行动人可获取持续的分红收益

发行人最近三年以现金方式累计分配的利润共计 4,349.23 万元，占最近三年实现的年均可分配利润 11,728.04 万元的 37.08%，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人可从公司处持续获取现金分红。发行人于 2022 年 12 月 6 日披露了《公司未来三年（2022-2024 年）股东回报规划》，发行人将保持利润分配政策的连续性和稳定性。发行人经营状况良好，在发行人持续盈利的情况下，预期发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人可从发行人处获得持续的分红收益。

## （3）丰琪投资及其一致行动人信用状况良好

根据发行人控股股东及其一致行动人提供的信用报告并经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、信用中国等网站，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人信用状况良好，无违约负债余额的情况，不存在不良类或关注类的负债，不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁，亦不存在被列入失信被执行人名单的情形。

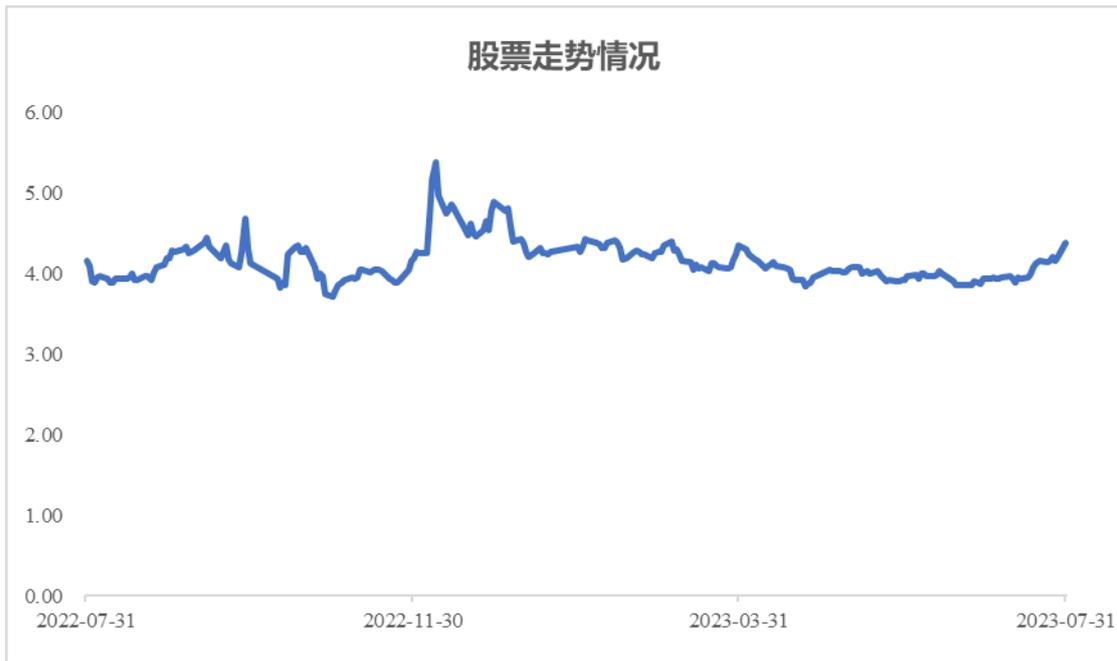
## （4）丰琪投资及其一致行动人较高的质押股份市值和未被质押股份市值构成了有效的安全垫

截至 2023 年 7 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人合计质押发行人股票数量为 35,302.00 万股，按以 2023 年 7 月 31 日为基准日前一年内交易日的交易均价 4.37 元/股计算，上述被质押股份的市值达到 15.43 亿元，为其股票质押借款本金余额的 1.74 倍。除被质押股份外，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人持有的未被质押的发行人股票数量为 19,483.96 万股，按以 2023 年 7 月 31 日为基准日前一年内交易日的交易均价 4.37 元/股计算，上述股份的市值达到 8.52 亿元，为其股票质押借款本金余额的 0.96 倍，较高的质押股份市值和未被质押股份市值构成了有效的安全垫。

2、根据发行人近期股价变动情况，控股股东丰琪投资及其一致行动人平仓风险较小，且其他股东持股相对分散，控股地位能够保持

以 2023 年 7 月 31 日为基准日，发行人最近一年二级市场股价走势整体平稳，其收盘价变化如下：

单位：元



数据来源：Wind

发行人股票于 2023 年 7 月 31 日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日的交易均价分别为 4.12 元/股、4.04 元/股、4.15 元/股。谨慎考虑选取最低的 4.04 元/股进行压力测试，分别假设股价下跌 10%、20%、30%，具体情况如下：

项目	前 60 个交易日 交易均价	股票价格下 降 10%	股票价格下 降 20%	股票价格下 降 30%
价格（元/股）	4.04	3.64	3.23	2.83
对应的质押股 份市值（万元）	142,620.08	128,499.28	114,025.46	99,904.66
对应的融资本 金（万元）	88,323.03	88,323.03	88,323.03	88,323.03
对应的履约保 障比例	161.48%	145.49%	129.10%	113.11%

以 2023 年 7 月 31 日为基准日，近一年内交易日的收盘价在 3.71-5.38 元/股范围内，2023 年 7 月 31 日前 60 个交易日交易均价 4.04 元已处于低位区间，因此，发行人股票价格较 2023 年 7 月 31 日前 60 个交易日均价下降 30% 属于较为极端情况。即使在此极端情况下，质押股票的市值亦可足额覆盖对应的融资本金余额，履约保障能力较强，发生强制平仓风险较小。同时，截至本补充法律意见书出具日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人持有发行人 54,785.96 万股股票，占总股

数的 62.98%，发行人控股股东及其一致行动人的持股比例较高。除发行人控股股东及其一致行动人外，不存在持股超过 5% 的其他股东，发行人实际控制人的控制权变更风险较小。

### 3、维持控制权稳定的相关措施

发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人已制定维持控制权稳定的措施，具体如下：

（1）严格按照与债权人的约定，按时足额偿付贷款本息；

（2）将控制股份质押比例在合理水平，若因市场出现极端情况而导致公司股价大幅下跌，将采取追加保证金、提前还款或补充质押等措施避免强制平仓情形的出现；

（3）密切关注二级市场股价，提前进行风险预警，必要时提前与相关质权人进行协商，达成合理解决方案，避免发生平仓风险；

（4）将依法、合规、合理使用股份质押融资资金，降低资金使用风险，确保有足够的偿还能力，并合理规划融资安排。

经核查，天衡律师认为：

1、截至 2023 年 7 月 31 日，发行人控股股东丰琪投资及其一致行动人股票质押主要为关联供应链贸易企业生产经营融资及补充流动资金提供质押担保，具有合理性，质押资金计划用途与实际资金流向相一致；

2、发行人控股股东及其一致行动人财务状况、信用状况良好，具有较强的债务清偿能力；发行人最近一年股价较为稳定，发行人控股股东及其一致行动人履约保障能力较强，股票质押被平仓的风险较低，且除发行人控股股东及其一致行动人外不存在持股超过 5% 的其他股东，发行人控股股东、实际控制人及其一致行动人已制定维持控制权稳定的相关措施，发行人实际控制人的控制权变更风险较小。

## 五、其他需要补充说明的事项

### （一）关于本次发行的发行数量及发行价格

2023年7月17日，发行人召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于2022年年度权益分派实施后调整向特定对象发行股票发行价格和募集资金总额的议案》。因发行人实施完成2022年年度权益分派方案，本次发行的发行价格调整为3.23元/股。根据调整后发行价格，本次发行募集资金总额由不超过人民币66,500万元（含本数）调整为不超过65,486.28万元（含本数）。

根据《管理办法》等相关法律法规以及监管审核要求，为明确本次发行的股票数量及募集资金总额下限，2023年8月4日，发行人召开第十一届董事会第三次会议，审议通过了《关于修订公司2022年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票预案（二次修订稿）〉的议案》《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票方案论证分析报告（修订稿）〉的议案》《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票募集资金运用的可行性分析报告（二次修订稿）〉的议案》《关于公司与认购对象签订〈附生效条件的股份认购协议之补充协议（二）〉暨关联交易的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺（二次修订稿）的议案》。前述调整后，本次发行股票数量不超过202,743,900股（含本数），且不低于108,359,134股（含本数）；本次发行拟募集资金总额不超过人民币65,486.28万元（含本数），且不低于人民币35,000.00万元（含本数），若发行人股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，则本次发行的发行价格和股票数量将作相应调整。

## 第二部分 本次发行上市其他相关事项的补充法律意见

### 一、本次发行的批准和授权

补充报告期内，发行人因权益分派实施后调整本次发行发行价格和募集资金总额并明确本次发行的股票数量及募集资金总额下限等事项，召开董事会对本次发行相关议案进行修订，具体情况如下：

2023年7月17日，发行人召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于2022年年度权益分派实施后调整向特定对象发行股票发行价格和募集资金总额的议案》。因发行人实施完成2022年年度权益分派方案，本次发行的发行价格调整为3.23元/股。根据调整后发行价格，本次发行募集资金总额由不超过人民币66,500万元（含本数）调整为不超过65,486.28万元（含本数）。

根据《管理办法》等相关法律法规以及监管审核要求，为明确本次发行的股票数量及募集资金总额下限，2023年8月4日，发行人召开第十一届董事会第三次会议，审议通过了《关于修订公司2022年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票预案（二次修订稿）〉的议案》《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票方案论证分析报告（修订稿）〉的议案》《关于〈公司2022年度向特定对象发行股票募集资金运用的可行性分析报告（二次修订稿）〉的议案》《关于公司与认购对象签订〈附生效条件的股份认购协议之补充协议（二）〉暨关联交易的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺（二次修订稿）的议案》。前述调整后，本次发行股票数量不超过202,743,900股（含本数），且不低于108,359,134股（含本数）；本次发行拟募集资金总额不超过人民币65,486.28万元（含本数），且不低于人民币35,000.00万元（含本数），若发行人股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，则本次发行的发行价格和股票数量将作相应调整。

经查验，天衡律师认为，本次发行已取得发行人股东大会合法有效的批准和授权，上海证券交易所已出具本次发行符合发行条件和信息披露要求的审核意见，尚需报中国证监会注册。

## 二、发行人本次发行的主体资格

在补充法律意见书期间，未发生影响发行人主体资格的情形。天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人为依法设立、有效存续的上市公司，具备有关法律、法规及规范性文件规定的上市公司申请向特定对象发行股票的主体资格。发行人未出现《公司法》《中华人民共和国企业破产法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》规定的导致公司终止的情形。

## 三、本次发行的实质条件

在补充法律意见书期间，未发生影响发行人本次发行实质条件的变化情形。天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的实质条件。

## 四、发行人的独立性

在补充法律意见书期间，未发生影响发行人独立性的情形。天衡律师认为，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在对持续经营有重大不利影响的情形，其资产完整，人员、财务、机构、业务独立。

## 五、发行人的主要股东、控股股东和实际控制人

### （一）发行人的主要股东

根据发行人 2023 年半年度报告，截至 2023 年 6 月 30 日，持有发行人 5%以上股份的股东为丰琪投资和施章峰，其中，丰琪投资持有发行人 463,611,503 股股份，占发行人股份总数的 53.30%；施章峰持有发行人 62,837,338 股股份，占发行人股份总数的 7.22%。

## （二）发行人的控股股东和实际控制人及其一致行动人

根据发行人 2023 年半年度报告等材料，截至 2023 年 6 月 30 日，丰琪投资持有发行人 463,611,503 股股份，占发行人股份总数的 53.30%，系发行人控股股东。丰琪投资系施文义全资控股公司，施文义现任发行人董事长及总裁，对于发行人的经营方针、投资计划、经营决策和管理层的任免具有决定作用，施文义系发行人实际控制人。

施章峰和施霞系施文义子女，为发行人控股股东丰琪投资一致行动人。截至 2023 年 6 月 30 日，施章峰持有发行人 62,837,338 股股份，占发行人股份总数的 7.22%，施霞持有发行人 21,410,758 股股份，占发行人股份总数的 2.46%，丰琪投资及其一致行动人施章峰、施霞合计持有发行人 547,859,599 股股份，占发行人股份总数的 62.98%。

## （三）控股股东和实际控制人的股份质押

根据发行人的公告及股份质押协议等资料，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人控股股东及其一致行动人合计持有发行人 547,859,599 股股份，质押股票累计 353,020,000 股，占发行人股份总数的 40.58%，主要用于为控股股东及其一致行动人的关联企业融资提供质押担保，质押情况具体如下：

序号	质权人	出质人	质押股数 (万股)	占发行人总 股本比例	质押初始日	质押到期日
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	562	0.65%	2021/02/03	2024/02/05
		施章峰	836	0.96%	2021/04/19	2024/02/05
		丰琪投资	550	0.63%	2021/04/19	2024/02/05
		施章峰	3,500	4.02%	2021/11/05	2024/11/08
		丰琪投资	1,884	2.17%	2021/11/04	2024/11/08
2	厦门银行 股份有限 公司福州 分行	丰琪投资	1,308	1.50%	2021/05/25	2026/05/21
			4,086	4.70%	2021/05/25	2026/05/21
			2,325	2.67%	2022/01/10	2026/12/29
3	中信银行 股份有限	丰琪投资	1,400	1.61%	2019/06/06	2030/11/09

序号	质权人	出质人	质押股数 (万股)	占发行人总 股本比例	质押初始日	质押到期日
	公司福州分行		1,230	1.41%	2022/10/17	2031/10/14
4	福建海峡银行股份有限公司	丰琪投资	5,983	6.88%	2023/06/19	2024/06/09
5	国泰君安证券股份有限公司	丰琪投资	2,500	2.87%	2022/11/14	2023/11/14
			2,600	2.99%	2022/11/23	2023/11/23
			1,530	1.76%	2023/01/16	2024/01/16
6	渤海银行股份有限公司福州分行	丰琪投资	747	0.86%	2023/05/19	2024/05/11
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%	2022/04/06	2025/04/06
			3,049	3.51%	2022/02/14	2025/02/14
合计			35,302	40.58%	-	-

经查验，发行人控股股东及其一致行动人虽存在质押发行人股份的情形，但其信用状况良好，具有相应的资金偿还能力。同时，其他股东持股比例与控股股东及其一致行动人相差较大，发行人不会因质押股票平仓而导致公司控股股东、实际控制人发生变更，亦不会对公司控股股东、实际控制人控制权的稳定性造成重大影响。

经查验，天衡律师认为，发行人控股股东和实际控制人具有法律、法规和规范性文件规定作为发行人股东并进行出资的资格，其持有的发行人股份权属清晰，不存在重大权属纠纷。发行人控股股东及其一致行动人存在质押发行人股份的情形，该等情形不会导致发行人控股股东、实际控制人发生变更。

## 六、发行人的业务

### （一）发行人的经营范围和经营方式

根据发行人最近三年年度报告、2023 年半年度报告和《营业执照》，补充报告期内，发行人的经营范围和经营方式未发生变化。

经查验，天衡律师认为，发行人的经营范围和经营方式符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定及国家产业政策，不涉及产能过剩行业或限制类、淘汰类行业、高耗能、高排放行业。

### （二）发行人在境外的经营活动

根据发行人半年度报告等资料，并查阅股权转让协议、企业境外投资证书、境外投资项目备案通知书等资料，补充报告期内，发行人完成对新加坡天净的股权收购及交割事项，具体情况如下：

公司名称	SKYNET PLANET TECHNOLOGY PTE. LTD. (中文名：天净（新加坡）新材料科技有限公司)
公司地址	2 LENG KEE ROAD #05-09 THYE HONG CENTRE SINGAPORE (159086)
公司编号	202207255W
公司类别	私人股份有限公司
成立日期	2022 年 3 月 2 日
公司现况	仍注册
公司董事	朱一兵、LI RONG
公司股本情况	新加坡天净总股本为 10,000 新加坡元，平潭睿宁投资持有新加坡天净 100%股份

平潭睿宁投资已就上述事项办理完毕了境外投资备案手续，其已于 2022 年 8 月 24 日取得福建省商务厅颁发的 N3500202200071 号《企业境外投资证书》；于 2022 年 9 月 2 日取得平潭综合实验区行政审批局下发的岚自贸审批备（2022）第 2 号《境外投资项目备案通知书》。

截至报告期末，新加坡天净及其中国境内子公司浙江斯开奈德尚未开展实际经营。

经查验，天衡律师认为，发行人收购新加坡天净时，已履行了发改委、商务部门的备案程序，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

### （三）发行人业务的变更

根据发行人的工商登记资料、发行人最近三年年度报告和 2023 年半年度报告，经查验，天衡律师认为，发行人报告期内的主营业务未发生重大变更。

### （四）发行人的主营业务

根据发行人最近三年年度报告和 2023 年半年度报告等资料，截至报告期末，发行人的主营业务主要包括商业零售、仓储物流等。

根据发行人的《审计报告》和 2023 年半年度报告等资料，发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年 1-6 月的主营业务收入分别为 180,561.53 万元、188,066.89 万元、166,044.47 万元和 98,586.07 万元，分别占发行人同期营业收入的 98.99%、99.26%、99.35%和 99.43%。

经查验，天衡律师认为，发行人的主营业务突出。

### （五）发行人的持续经营

1、发行人不存在《公司法》第一百八十条、第一百八十二条和《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的导致公司终止的情形，亦未出现《公司章程》规定的导致公司终止的情形。

2、发行人已取得生产经营所需的资质及相关批准、许可等：

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
1	东百集团	食品经营许可证	JY13501020128000	福州市鼓楼区市场监督管理局	经营项目：预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、特殊食品销	2019/04/19 至 2024/04/18

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
					害（保健食品）	
2		医疗器械经营许可证	闽榕食药监械经营许 20160269 号	福州市市场监督管理局	经营范围：原《医疗器械分类目录》三类：6822、新《医疗器械分类目录》三类：16	2021/07/08 至 2026/07/07
3		卫生许可证	榕卫环字[1995]第 058 号	福州市卫生健康委员会	许可项目：商场	2019/12/18 至 2023/12/17
4		消防安全检查意见书	（榕）公消检查字（2001）第 11159 号	福州市公安消防支队	该场所符合消防安全条件，同意开业	2001/11/30 至 长期
5		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检许字[2011]第 5 号	福州市公安消防支队	/	2011/01/14 至 长期
6	福建东方百货	卫生许可证	鼓卫公字[2017]第 G X02 号	福州市鼓楼区卫生健康局	许可项目：商场	2019/04/19 至 2025/03/08
7		消防安全检查意见书	榕公消检查[2004]11148 号	福州市公安消防支队	该场所已具备开业的消防安全条件，同意该场所开业	2004/11/27 至 长期
8	福建东百红星商业	食品经营许可证	JY13501040226532	仓山区市场监督管理局	经营项目：预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）	2020/09/17 至 2025/09/16
9		卫生许可证	榕卫环字[2015]第 627 号	福州市卫生健康委员会	许可项目：商场	2019/11/14 至 2023/11/13

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
10		医疗器械经营许可证	闽榕食药监械经营许 20212018 号	福州市市场监督管理局	经营范围：原《医疗器械分类目录》三类：6822 角膜接触镜（软性）及护理用液、新《医疗器械分类目录》三类：16（06-01；06-02）	2021/12/28 至 2026/12/27
11		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检字（2015）第 063 号	福州市公安消防支队	/	2015/09/24 至 长期
12		食品经营许可证	JY33501030111069	台江区市场监督管理局	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、热食类食品制售	2021/10/18 至 2024/12/11
13	福建东百元洪购物	卫生许可证	榕卫环字[2007]第 418 号	福州市卫生健康委员会	许可项目：商场	2023/08/07 至 2027/08/06
14		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检字（2013）第 006 号、榕公消安检字（2015）第 063 号	福州市公安消防支队	/	2013/02/06 至 长期 2014/01/03 至 长期
15	福州东百永星商业	卫生许可证	侯卫环字[2020]第 000930 号	闽侯县卫生健康局	许可项目：商场	2021/10/11 至 2024/08/03
16		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	侯公消安检字（2019）第 0011 号	闽侯县公安消防大队	/	2019/06/21 至 长期

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
17	厦门世纪东百商业	卫生许可证	厦卫公字[2014]第1408018号	厦门市湖里区卫生健康局	经营项目：商场	2022/28/10 至 2026/28/09
18		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	厦公消安检字（2014）第0077号	厦门市公安消防支队	/	2014/09/15 至 长期
19	福安东百商业	卫生许可证	安卫公字[2022]第058号	福安市卫生健康局	许可项目：商场	2022/05/06 至 2026/05/05
20	兰州东方友谊置业	卫生许可证	七卫监环字[2019]第165号	兰州市七里河区卫生健康局	许可项目：商场	2019/11/21 至 2023/11/20
21		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	兰公消安检字（2019）第0060号	兰州市公安消防支队	/	2019/11/01 至 长期
22	福建东百坊巷酒店	食品经营许可证	JY23501020133830	福州市鼓楼区市场监督管理局	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、热食类食品制售、冷食类食品制售、自制饮品制售	2019/06/05 至 2024/06/04
23		特种行业许可证	鼓公特旅字第264号	福州市公安局鼓楼分局	经营范围：接待国内外宾客住宿	2019/07/18 至 长期
24		卫生许可证	鼓卫公字[2019]NJ04号	福州市鼓楼区卫生健康局	许可项目：住宿场所	2023/05/05 至 2027/05/04
25		公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	榕公消安检字（2019）第0017号、榕公消安检字	福州市公安消防支队	/	2019/06/06 至 长期 2019/06/18 至 长期

序号	公司名称	资质/批准/许可名称	编号	发证机关	主要内容	有效期
			(2019)第0022号			
26	福安市东百酒店管理有限公司	食品经营许可证	JY23509810091778	福安市市场监督管理局	热食类食品制售、冷食类食品制售、生食类食品制售、糕点类食品制售、自制饮品制售	2021/09/09 至 2026/09/08
27		特种行业许可证	安公特旅字第 298 号	福安市公安局	经营范围: 住宿	2021/09/24 至 长期
28		卫生许可证	安卫公字 [2021]第 076 号	福安市卫生健康局	许可项目: 住宿场所	2021/08/24 至 2025/08/23
29	福清东百置业	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	榕建政务许 (2023) 158 号	福州市城乡建设局	房地产开发企业二级资质	2023/06/27 至 2026/06/26
30	福建缘北建设	安全生产许可证	(闽)JZ安许证字 (2021) FZ1082	福州市城乡建设局	许可范围: 建筑施工	2021/11/26 至 2024/11/25

注: 1、根据《福建省公众聚集场所消防安全告知承诺实施办法 (试行)》的相关规定, 福建省范围内的公众聚集场所在依法具备投入使用条件并取得营业执照或市场监督管理部门出具的企业名称预先核准通知书后, 公众聚集场所的建设单位或使用单位可以通过消防在线政务服务平台向社会作出其符合消防安全标准的承诺, 消防部门对符合承诺的公众聚集场所在消防公众服务网进行公告, 发行人相关控股子公司已按上述规定办理完成了相关告知承诺事项, 无需另行办理公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证或消防安全检查意见书。

3、发行人的业务不存在对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖的情形 (关联交易事宜详见本补充法律意见书正文“第二部分 本次发行上市其他相关事项的补充法律意见”之“七、关联交易及同业竞争”)。

4、根据发行人的《营业执照》等资料, 发行人所属的行业符合国家产业政策, 相关产业政策不存在现实或可预见的重大不利变化。

5、发行人合法拥有与经营有关的土地、房屋以及商标的所有权或使用权，该等财产的取得或者使用不存在重大不利变化的风险（详见本补充法律意见书正文“第二部分 本次发行上市其他相关事项的补充法律意见”之“八、发行人的主要财产”）。

6、发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼、仲裁或行政处罚等重大或有事项（详见本补充法律意见书正文“第二部分 本次发行上市其他相关事项的补充法律意见”之“九、发行人的重大债权债务”和“十五、诉讼、仲裁或行政处罚”）。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人不存在影响其持续经营的法律障碍。

## 七、关联交易及同业竞争

### （一）主要关联方

补充报告期内，《律师工作报告》披露的主要关联方情况变化如下：

#### 1、控股股东、实际控制人及其一致行动人

补充法律意见书期间，丰琪投资办理了住所和经营期限的变更/备案登记，丰琪投资的住所现为福州市仓山区建新镇闽江大道 92 号中联滨江大厦 6 层 19 商务办公，经营期限现为自 2009 年 7 月 24 日至永久。

#### 2、董事、监事和高级管理人员

补充法律意见书期间，发行人原董事施霞、独立董事魏志华任期届满离任，新增独立董事李茂良；原职工代表监事刘海芬任期届满离任，新增职工代表监事余林。基本情况如下：

（1）李茂良：男，1981 年 11 月出生，中国国籍，住址为福建省厦门市，公民身份号码为 5329271981\*\*\*\*\*。李茂良系发行人独立董事，同时担任漳州视瑞特光电科技股份有限公司独立董事，厦门大学财务管理与会计研究院副教授兼硕士生导师等。

（2）余林：女，1977年5月出生，中国国籍，住址为福建省福州市，公民身份号码为3501021977\*\*\*\*\*。余林系发行人职工代表监事，同时担任发行人财务中心预算部总监。

### 3、发行人控制的重要子公司

截至报告期末，发行人共有76家境内子公司、2家中国香港子公司及1家新加坡子公司。报告期内，发行人控制的重要子公司共计19家，其基本情况如下：

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
1	福建东百红星商业	商业零售、房产租赁	发行人间接控制其100%股权
2	兰州东方友谊置业	商业零售、物业管理	发行人间接控制其51%股权
3	福清东百置业	文商旅综合开发、百货零售、物业管理	发行人直接、间接合计控制其100%股权
4	福安东百置业	商业零售、物业管理	发行人直接持有其100%股权
5	兰州东方友谊物业管理有限公司	房产租赁、物业管理	发行人间接控制其100%股权
6	北京环博达物流	货运代理、仓储服务	发行人间接控制其100%股权
7	浙江自由贸易试验区易储供应链管理有限公司	供应链管理、仓储服务	发行人间接控制其100%股权
8	福建华威物流	物流供应链管理、货物专用运输、冷库货物仓储	发行人间接控制其100%股权
9	福建东百元洪购物	商业零售、房产租赁	发行人间接控制其100%股权
10	平潭睿志投资管理有限公司	投资管理、企业资产管理	发行人间接控制其100%股权
11	福建中侨地产	房产租赁、物业管理	发行人直接持有其100%股权
12	平潭信友资产管理有限公司	企业资产管理、项目投资	发行人间接控制其100%股权
13	福州百华房地产开发有限公司	房产租赁、物业管理	发行人直接持有其100%股权

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
14	东莞东嘉供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务	发行人间接控制其 100% 股权
15	福州东百永星商业广场有限公司	百货零售、房产租赁、物业管理	发行人间接控制其 100% 股权
16	河北东达仓储服务有限公司	通用仓储、仓储设施的开发、建设与经营	发行人间接控制其 100% 股权
17	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	仓储服务、仓储设施建设、经营和管理、供应链管理及相关咨询	发行人间接控制其 100% 股权
18	常熟神州通供应链管理有限公司	普通货物仓储服务；供应链管理服务	发行人曾间接控制其 100% 股权，2023 年 4 月 11 日起发行人不再持有其股权
19	西藏信志企业管理咨询有限公司	企业管理咨询服务、仓储服务	发行人间接控制其 100% 股权

4、实际控制人及其一致行动人及其关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的其他主要关联法人

报告期内，发行人关联方福融辉实业、福融盛（福建）包装材料有限公司于 2023 年 4 月进行名称变更，福融辉实业更名为福建晟启供应链科技有限公司，福融盛（福建）包装材料有限公司更名为福建晟臻供应链科技有限公司。

5、其他董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的主要关联法人

序号	关联方名称	关联关系
1	上海禹达投资管理有限公司	发行人董事李毅持有其 100% 股权，同时担任其执行董事兼总经理
2	海南禹达加投资有限公司	发行人董事李毅持有其 100% 股权，同时担任其执行董事兼总经理
3	禹达（青岛）私募基金管理有限公司	发行人董事李毅持有其 100% 股权，同时担任其执行董事兼经理
4	上海伊美投资管理有限公司	发行人董事、副总裁朱一兵之配偶的母亲张立英持有其 100% 股权，同时担任其执行董事

序号	关联方名称	关联关系
5	温州市嘉怡装饰材料有限公司	发行人董事、副总裁、董事会秘书徐俊之父亲徐贤金持股 34%，徐俊之母亲高玉兰持股 66%任执行董事兼总经理
6	上海立信投资咨询有限公司	发行人独立董事赵仕坤担任其董事
7	中泽融信（海南）咨询有限公司	发行人独立董事赵仕坤担任其执行董事兼总经理
8	上海立信资产评估有限公司	发行人独立董事赵仕坤担任其董事
9	北京中泽融信管理咨询有限公司	发行人独立董事赵仕坤担任其董事兼经理
10	北京中泽融信碳管理咨询有限公司	发行人独立董事赵仕坤担任其执行董事兼经理
11	宁波环泰商业管理有限公司	发行人副总裁袁炜持有其 100%股权，同时担任其执行董事

## （二）发行人的关联交易

根据发行人的说明、发行人最近三年年度报告、2023 年半年度报告并经验发行人报告期内与关联方签订的交易协议、发行人公开披露的信息，补充报告期内，发行人及其控股子公司与关联方发生的关联交易变化如下：

### 1、采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
福建中联物业服务 有限公司	物业服务	-	-	-	1.52
福清市兰天大酒店	采购酒店食材	-	-	4.65	5.58
福建鑫陆建设	建筑工程施工服务	26,228.76	53,596.37	84,026.55	8,587.64
福建名轩装饰装修 设计有限公司	装饰装修服务	242.98	1,803.11	-	-

关联方	交易内容	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
	合计	26,471.74	55,399.48	84,031.19	8,594.73

报告期内，发行人基于仓储物流及商业地产项目建设需要，向福建鑫陆建设采购工程施工服务，2020年度至2023年1-6月采购金额分别为8,587.64万元、84,026.55万元、53,596.37万元及26,228.76万元。2021年度、2022年度及2023年1-6月与鑫陆建设的关联采购金额较2020年增长主要系鑫陆建设作为公司部分物流项目和商业地产项目总包施工方，相关项目工程建设自2020年起开始逐步推进。

#### （1）关联交易的必要性和合理性

仓储物流项目：近几年来，发行人积极拓展仓储物流业务，在粤港澳大湾区、长三角及京津冀等核心地区积极布局，储备了一批仓储物流项目。报告期内，发行人主要通过招投标的方式确定福建鑫陆建设为发行人部分仓储物流项目合作方，为发行人仓储物流项目建设提供工程施工总承包服务。相关交易是发行人基于生产经营需要做出的正常决策，具备必要性及合理性。

商业地产项目：发行人商业地产项目开发主要采取总包及专项工程分包业务形式。2019年10月，发行人竞得福清宗地编号为“2019挂-11号”地块的国有建设用地使用权用于开发建设福清东百利桥项目，并于2020年通过招投标的方式确定福建鑫陆建设为该项目施工总承包方。福建鑫陆建设具有相应的建设工程总承包业务资质以及地产项目管理经验，品牌口碑较好。同时，福建鑫陆建设总部同在项目所在地福清，能更好的保证工程进度和施工质量。相关交易是发行人基于生产经营需要做出的正常决策，具备必要性及合理性。

#### （2）关联交易的公允性

发行人与福建鑫陆建设的合作，主要采取招投标的方式确定，部分零星工程出于为主项目配套或工期紧张的考虑采用直接委托方式并根据市场价格定价，不存在利用关联关系损害公司和股东利益的情况。

## 2、出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
深圳玛丝菲尔	联营合同、工程装修服务	179.40	339.35	474.53	445.15
深圳玛丝菲尔噢姆	联营合同	89.21	128.71	119.12	84.18
深圳玛丝菲尔素	联营合同、工程装修服务	-	-	53.91	69.41
克芮绮亚	联营合同	42.89	71.50	99.70	84.84
深圳朗伊尔时装	联营合同	40.59	77.51	78.88	59.99
深圳试衣到家网络科技有限公司	联营合同	-	0.05	24.91	-
佛山睿优仓储	物业管理服务	-	-	125.77	115.60
天津兴建供应链	物业管理、咨询服务	-	-	202.51	643.75
成都欣嘉物流	管理费收入	-	-	265.75	79.97
佛山睿信物流	物业管理、咨询服务	-	37.67	151.47	533.75
福建中联房地产	物业管理服务、酒店服务、装修工程服务	9.04	24.05	8.97	312.60
漳州中联天御置业有限公司	装修工程服务	-	76.28	120.44	176.34

关联方	交易内容	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
厦门世纪中联置业有限公司	装修工程服务	-	-	4.38	-
福州本盛体育发展有限公司	场地租赁服务	-	-	3.02	-
福清悦融庄置业	酒店服务、管理费	30.00	27.32	18.83	-
福建中联兰天投资	酒店服务	-	-	4.67	-
福融新材料	酒店服务	-	0.36	-	-
合计		391.13	782.80	1,756.84	2,605.58

### 3、关联租赁

单位：万元

关联方	交易内容	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
福建晟启供应链科技有限公司	房屋租赁	-	-	78.73	64.82
福建中联房地产	房屋租赁	31.57	-	-	-
合计		31.57	-	78.73	64.82

### 4、关联方其他应收、应付款项

#### （1）其他应收关联方款项

单位：万元

序号	关联方	账面余额			
		2023年 6月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
1	成都欣嘉物流	-	-	0.07	-

序号	关联方	账面余额			
		2023年 6月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
2	天津兴建供应链	-	-	-	0.46
3	佛山睿优仓储	-	-	-	0.65
4	福建鑫陆建设	11.06	71.20	16.77	2.33
5	深圳玛丝菲尔噢姆	-	15.56	-	-
合计		11.06		86.76	3.44

2020年末、2021年末、2022年末及2023年6月末，发行人关联方其他应收款分别为3.44万元、16.84万元、86.76万元及11.06万元，占发行人其他应收款的比例分别为0.01%、0.08%、0.37%及0.03%。报告期内，发行人与关联方形成的其他应收款主要是代垫的水电费款项。

## （2）其他应付关联方款项

单位：万元

序号	关联方	账面余额			
		2023年 6月30日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
1	深圳玛丝菲尔	272.24	130.24	543.81	471.11
2	深圳玛丝菲尔噢姆	108.92	28.89	159.99	92.78
3	深圳玛丝菲尔素	-	-	3.20	69.41
4	克芮绮亚	67.77	47.19	109.36	107.73
5	深圳朗伊尔时装	44.32	43.48	76.40	66.03
6	兰州友谊饭店	49,298.35	50,309.35	50,469.73	50,948.53
7	福建鑫陆建设	2.00	2.00	2.00	-
8	福建名轩装饰装修 设计有限公司	796.86	613.13	-	-
合计		50,590.46	51,174.29	51,364.49	51,755.59

2020年末、2021年末、2022年末及2023年6月末，发行人关联方其他应付款分别为51,755.59万元、51,364.50万元、51,174.29万元及50,590.46万元，占发行人其他应付款的比例分别为41.51%、39.41%、46.25%及42.18%。报告期内，发行人与关联方形成的其他应付款主要是发行人为兰州友谊饭店垫付的入股资金以及兰

州友谊饭店拆迁款、过渡安置及职工安置房建设资金和住户搬迁安置费、处理历史遗留问题所需资金等，具体款项待兰州国际商贸中心项目整体竣工时进行结算。

针对上述关联交易，发行人已按照《上海证券交易所股票上市规则》及发行人制订的《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》之规定，履行了相应的总裁审批或董事会、股东大会审议程序及信息披露义务。

经查验，天衡律师认为，报告期内，发行人上述关联交易具有合理性和必要性，符合当时的公司章程和内部管理制度的规定，交易公允，不存在关联交易非关联化的情况，不存在影响发行人的经营独立性及损害发行人及其他股东利益的情况。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在严重影响发行人独立性或者显失公平的关联交易。报告期内，上述关联交易均履行了相关审议程序，实际控制人亦作出了有效可行的规范关联交易的承诺。

### （三）发行人与控股股东、实际控制人之间的同业竞争

报告期内，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不存在同业竞争；发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。

补充报告期内，发行人实际控制人及其直系亲属所控制的房地产项目情况、发行人酒店业务收入占营业收入的比例情况、发行人供应链管理业务收入毛利率及占营业收入的比例情况更新如下：

#### 1、福清兰天房地产、福建中联房地产的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（福清兰天房地产未持有其他企业的股权）未实际开展房地产开发业务。

报告期内，施文义之配偶施丽钦控制的福建中联房地产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。

在 2014 年 7 月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。根据相关材料，施文义出具避免同业竞争承诺之后，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	项目情况	截至 2023/06/30 项目去化率
1	中联名城	福清悦融庄置业、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	87%
2	中联悦城	漳州中天御置业有限公司	福建省漳州市	住宅 (高层住宅)	尾盘销售	92%
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	99%

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百货零售业。报告期内，发行人控股子公司开发的项目均以商业地产为主，且服务于发行人主营业务百货零售业的发展需要，即在公司有百货零售业发展规划的区域，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，与福建中联房地产及其控股子公司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。

经查验，天衡律师认为，报告期内，福清兰天房地产未实际开展房地产开发业务；福建中联房地产及其控股子公司从事住宅类房地产开发业务，与发行人子公司开展的商业类房地产开发项目在项目性质、开发目的存在显著区别，彼此处于房地产开发项下不同的领域，面向不同的客户和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。同时，福建中联房地产及其控股子公司在报告期内未新开发房地产新项目，仅对报告期之前开发的房地产项目的尾盘或存量

房源进行完工建设和存量销售。因此，报告期内，福清兰天房地产、福建中联房地产及其控股子公司与发行人在房地产业务上不构成实质性同业竞争。

## 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的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一一致行动人施章峰、施霞控制的福清市兰天大酒店所经营的福清兰天酒店在酒店业务上存在一定的重叠。但酒店业务并非发行人的主要业务，且占比较小。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	2023年1-6月	2022年	2021年	2020年
酒店业务收入	3,519.39	5,273.19	4,089.28	3,333.88
占发行人营业收入比例	3.55%	3.15%	2.16%	1.83%

发行人与福清市兰天大酒店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，酒店业务非发行人的主要业务，且占比较低，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。

经查验，天衡律师认为，报告期内，施章峰、施霞控制的企业所开展的酒店业务与发行人所开展的酒店业务在经营地域、业务辐射范围、客户及销售渠道等诸多方面存在显著区别，双方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，且酒店业务并非发行人的主要业务，上述情况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

2020年，发行人曾从事供应链管理业务，与实际控制人之一一致行动人施章峰、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。

2020年，发行人供应链管理业务收入为253.46万元，占同期发行人营业收入比例为0.14%，金额及占比均极小，不会对发行人的利益构成实质性影响。发行人

出于战略发展考虑，自 2020 年起逐步停止了盈利能力较低的供应链管理业务经营，并自 2021 年起不再从事供应链管理业务。

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，在供应链管理业务方面，发行人实际控制人及其一致行动人控制的其他企业与发行人之间不存在同业竞争。

综上所述，天衡律师认为，报告期内，发行人与控股股东丰琪投资及其对外投资的其他企业之间不构成同业竞争；发行人与实际控制人及其直系亲属所控制的其他企业之间不构成实质性的同业竞争。

## 八、发行人的主要财产

### （一）房屋及土地

#### 1、发行人拥有的不动产权

补充报告期内，兰州东方友谊置业因兰州国际商贸中心项目自持部分产权办理完毕不动产权登记手续，新增不动产权 343 项；河南润田供应链有限公司因郑州空港项目办理完毕不动产登记手续，新增不动产权 7 项，减少不动产权 1 项（原项目建设用地豫（2018）郑港区不动产权第 0004903 号不动产权证书注销）；补充报告期内，发行人对外转让常熟榕通供应链管理有限公司的股权，该公司持有的相关不动产权不再列为发行人的主要财产。具体详见本补充法律意见书附件“发行人主要财产清单”之“一、不动产权”。

经查验，天衡律师认为，发行人合法地拥有相关不动产权，截至报告期末，除部分不动产权为银行融资提供抵押担保，部分不动产权因施工合同纠纷被法院查封外，不存在其他抵押担保或其他权利受到限制情形，不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

### （二）商标

补充报告期内，发行人及其控股子公司取得 27 项商标专用权（详见本补充法律意见书附件“发行人主要财产清单”之“二、商标专用权”）。经查验，天衡律师

认为，发行人合法地拥有上述商标专用权，截至报告期末，该等商标专用权不存在质押担保或其他权利受到限制的情况，不存在现实或可预见的影响发行人持续盈利能力的重大不利变化。

### （三）主要生产经营设备

发行人及其控股子公司的主要生产经营设备包括机器设备、运输设备、电子设备和办公设备及其他。根据发行人 2023 年半年度报告等材料，截至 2023 年 6 月 30 日，机器设备的账面价值为 1,178.03 万元，电子设备的账面价值为 715.04 万元，运输设备及其他设备的账面价值为 414.63 万元。

经查验，天衡律师认为，发行人合法地拥有主要生产经营设备的所有权，截至报告期末，发行人主要生产经营设备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。

### （四）在建工程

根据发行人提供的在建工程项目相关审批文件等资料和发行人的确认，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人主要在建工程已取得现阶段所需的批准或备案的手续，具体情况如下：

序号	项目名称	项目批文
1	兰州国际商贸中心	投资项目备案：甘发改经贸（备）（2012）11 号 国有土地使用证/不动产权证书：甘（2017）兰州市不动产权第 0026685 号、甘（2022）兰州市不动产权第 0068078 号、兰国用（2013）第 Q2450 号、兰国用（2013）第 Q2451 号 建设用地规划许可证：地字第 2012-100 号 建设工程规划许可证：兰规建字第 620100201200253 号 建筑工程施工许可证：620101201406130101 预售许可证：兰房商预字（2014）第 70 号
2	福清东百利桥项目	投资项目备案：闽发改备[2019]A060482 号 不动产权证书：闽（2020）福清市不动产权第 0010455 号 建设用地规划许可证：地字 350181202000006 号 建设工程规划许可证：建字第 350181202100414 号、建字第 350181202200095 号、建字第 350181202200096 号、建字第 350181202200097 号、建字第 350181202200098 号、建字第 350

序号	项目名称	项目批文
		181202100666 号、建字第 350181202100667 号建字第 350181202200189 号 建筑工程施工许可证：3501812008250191-SX-003、3501812008250191-SX-001、3501812008250191-SX-004、3501812008250191-SX-005、3501812008250191-SX-006、350181202205250101
3	东莞沙田项目	投资项目备案：2020-441900-36-03-067695 不动产权证书：粤（2022）东莞不动产权第 0217363 号 建设用地规划许可证：地字第 441900202111098 号 建设工程规划许可证：建字第 2021-12-1030 号、建字第 2021-12-1031 号、建字第 2021-12-1032 号、建字第 2021-12-1033 号、建字第 2021-12-1034 号、建字第 2021-12-1035 号 建筑工程施工许可证：441900202112290399
4	肇庆大旺项目	投资项目备案：2019-441284-59-03-053388 不动产权证书：粤（2019）肇庆大旺不动产权第 0008103 号 建设用地规划许可证：肇城规高新地字第（2019）86 号 建设工程规划许可证：肇自然资高新建字第[2020]94 号 建筑工程施工许可证：441285202107080101
5	武汉东西湖项目	投资项目备案：2020-420112-14-03-022004 不动产权证书：鄂（2020）武汉市东西湖不动产权第 0046462 号 建设用地规划许可证：武自规（东）地[2020]070 号 建设工程规划许可证：武规（东）建[2021]023 号 建筑工程施工许可证：4201122021060900114BJ4001
6	石家庄藁城项目	投资项目备案：藁行审批备字（2021）1530051 号 不动产权证书：冀（2021）藁城区不动产权第 0003024 号 建设用地规划许可证：地字第 30182202100007 号 建设工程规划许可证：建字第建管 130182202100032 号 建筑工程施工许可证：130109202202240101
7	长沙雨花项目	投资项目备案：雨发改投备（2021）179 号 不动产权证书：湘（2021）长沙市不动产权第 0387398 号 建设用地规划许可证：地字第 430101202210031 号 建设工程规划许可证：建字第 430101202210398 号 建筑工程施工许可证：430111202304100299
8	福州华威项目	投资项目备案：闽发改备（2019）A140533 号 不动产权证书：闽（2019）闽侯县不动产权第 0029502 号

序号	项目名称	项目批文
		建设用地规划许可证：地字第 350121201300101 号 建设工程规划许可证：建字第 3501212022（2）0009 号 建筑工程施工许可证：35016920220713010

经查验，天衡律师认为，发行人已合法拥有上述在建工程所坐落的土地使用权，已依法取得用地规划、工程规划、施工许可等批准或备案，截至报告期末，发行人的在建工程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。

## 九、发行人的重大债权债务

### （一）发行人的重大合同

#### 1、自营采购合同

发行人与各大供应商签订的采购合同主要为框架性合同，具体采购金额以合同期内实际验收的货物为准。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人正在履行的主要自营采购合同如下：

（1）2017 年 9 月 1 日，发行人与资生堂（中国）投资有限公司签订《销售协议》，约定由发行人在合同期限内向资生堂（中国）投资有限公司采购 CPB 品牌产品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。

（2）2017 年 9 月 12 日，发行人与雅诗兰黛（上海）商贸有限公司签订《商品销售协议》，约定由发行人在合同期限内向雅诗兰黛（上海）商贸有限公司采购雅诗兰黛化妆品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。

（3）2017 年 9 月 12 日，发行人与雅诗兰黛（上海）商贸有限公司签订《商品销售协议》，约定由发行人在合同期限内向雅诗兰黛（上海）商贸有限公司采购海蓝之谜品牌化妆品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。

（4）2022 年 12 月 12 日，发行人与欧莱雅（中国）有限公司签订《销售协议》，约定由发行人在合同期限内向欧莱雅（中国）有限公司采购兰蔻（LANCÔME）品牌商品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。合同期限为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

（5）2022年12月，兰州东方友谊置业与欧莱雅（中国）有限公司签订《销售协议》，约定由兰州友谊在合同期限内向欧莱雅（中国）有限公司采购兰蔻（LANCOME）化妆品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。合同期限自2023年1月1日至2023年12月31日。

## 2、联营合同

截至2023年6月30日，发行人正在履行的主要联营合同如下：

（1）2019年9月5日，发行人与周生生（中国）商业有限公司签订《经营合作合同》，约定在合同期限内为周生生（中国）商业有限公司提供特定经营场地经营ROLEX品牌商品，并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2019年11月1日至2024年10月31日。

（2）2023年3月31日，发行人与周生生（中国）商业有限公司签订《合作经营合同》，约定在合同期限内为周生生（中国）商业有限公司提供特定经营场地经营周生生品牌黄金珠宝等商品，并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2023年4月1日至2024年8月31日。

（3）2023年4月1日，发行人与深圳前海周大福珠宝金行有限公司签署《经营合作合同》，约定在合同期限内为深圳前海周大福珠宝金行有限公司提供特定经营场地经营周大福品牌黄金珠宝等商品，并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2023年4月1日至2024年3月31日。

（4）2022年8月23日，发行人与温州新宇钟表有限公司签订《经营合作合同》，约定在合同期限内为温州新宇钟表有限公司提供特定经营场地经营卡地亚品牌商品，并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2022年9月1日至2023年8月31日。

（5）2023年3月9日，发行人与福建中金君豪商贸有限公司签订《经营合作合同》，约定在合同期限内为福建中金君豪商贸有限公司提供特定经营场地经营老凤祥品牌黄金珠宝等商品，并按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。合同期限为2023年4月1日至2023年8月31日。

## 3、经营租赁合同

截至2023年6月30日，发行人正在履行的主要房产出租合同如下：

序号	出租方	承租方	房屋坐落	面积 (平方米)	租赁期限
1	福建华威物流	中国邮政集团有限公司福建省福州邮区中心分公司	福州市闽侯县南屿镇福州市生物医药和机电产业园：主厂房（1#楼）、办公（生产）辅助用房（10#楼）、道路及停车场	83,424.64	2018/01/01 至 2027/12/31
5	福建华威物流	福州京邦达供应链科技有限公司	福州市闽侯县南屿镇华威物流园 A-1 号库 1 层和 A-2 号库 1-3 层	67,047.11	A2 号库 1-3 层 2022/05/24 至 2027/09/04 ； A1 号库 1 层的 2 分区和 3 分区 2022/06/24 至 2027/09/04 ； A1 号库 1 层的 1 分区 2022/07/24 至 2027/09/04
3	湖北台诚食品科技有限公司	湖北京邦达供应链科技有限公司	武汉市黄浦区武湖街湖滨分场创业中路以东、创新路以北原材料仓库二层 5、6、7 分区；厂房（分拣中心）1 层和 2 层 2-6 分区	29,854.47	2023/04/01 至 2026/03/31
4	北京环博达物流	北京京讯递科技有限公司	北京市经济技术开发区科创十街 16 号院 2 号仓库 B 区一层、二层和三层	7,937.225	2020/12/30 至 2023/12/29
5	东百集团	迅销（中国）商贸有限公司福州三坊	福州市鼓楼区八一七北路 114 号	2,658	2018/07/26 至 2028/08/12

序号	出租方	承租方	房屋坐落	面积 (平方米)	租赁期限
		七巷南街 店			

#### 4、房产租赁合同

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人正在履行的主要房产租赁合同如下：

序号	出租方	承租方	租赁不动产 坐落	合同租赁面积 (m <sup>2</sup> )	合同租赁期限
1	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
2	福州名城 保护开发 有限公司 (原名称 “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
3	福建轩辉 商业运营 管理有限 公司	福州东百永 星商业	福建省福州市闽 侯县国宾大道 26 8 号永嘉天地地 下商业及 16 号 楼 1 层至 4 层	47,788.37	2019/01/01 至 2033/12/31
4	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
5	福建星远 置业有限公司（原 名称“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 2035/12/1 8

## 5、融资合同

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其控股子公司将要履行或正在履行的金额在 10,000 万元及以上的重大融资合同如下：

单位：万元

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
1	兴业银行股份有限公司福州分行	2022/07/08	东百集团	流 WY2022073 《流动资金借款合同》	11,008	2022/7/21 至 2025/7/21	东百集团、福州百华地产及福建中侨地产提供房产和土地抵押担保
2	兴业银行股份有限公司福州分行	2022/06/27		流 WY2022060 《流动资金借款合同》	14,800	2022/7/5 至 2025/7/5	
3	中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行	2017/10/26	东百集团	FJ1112017130《固定资产借款合同》	30,000	144 个月，自实际提款日起算	(1) 福建中侨地产提供房产和土地抵押担保 (2) 福建中侨地产提供连带责任保证
4	中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行	2017/05/09		FJ111201736-1《固定资产借款合同》	20,000	2017/05/11 至 2027/05/10	东百集团提供房产和土地抵押担保
5	集友银行股份有限公司福州分行	2021/09/26	东百集团	FLD21-029 《人民币贷款合同》	10,000	2021/09/27 至 2023/12/27	福建中侨地产提供连带责任保证

序号	借款机构	合同签订日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
6	平安银行股份有限公司福州分行	2021/06/29	东百集团	平银福 M 贷字 20210624 第 002 号《贷款合同》	14,050	2021/06/29 至 2024/06/28	<p>(1) 福建东方百货提供连带责任保证担保</p> <p>(2) 福州百华地产提供土地和房产抵押担保</p> <p>(3) 北京环博达物流提供土地和房产抵押担保</p> <p>(4) 东百集团提供土地和房产抵押担保</p> <p>(5) 福建中侨地产提供土地和房产抵押担保</p> <p>(6) 北京环博达物流以其房产出租所取得的收入提供质押担保</p>
7	平安银行股份有限公司福州分行	2022/11/22		平银福 M 贷字 20221106 第 001 号《贷款合同》	12,000	2022/11/22 至 2025/9/20	<p>(1) 福建东方百货提供连带责任保证担保</p> <p>(2) 福州百华地产提供土地和房产抵押担保</p> <p>(3) 东百集团提供土地和房产抵押担保</p> <p>(4) 福建中侨地产提供土地和房产抵押担保</p>
8	平安银行股份有限公司福州分行	2022/07/14	河北东达仓储服务有限公司	平银福 M 固贷字 20220407 第 001 号《固定资产贷款合同》	16,000	2022/07/14 至 2032/07/13	<p>(1) 东百集团提供连带保证责任担保</p> <p>(2) 河北东达仓储服务有限公司提供土地和房产抵押担保</p> <p>(3) 河北东达仓储服务有限公司以其租金收入和物业管理收入提供质押担保</p> <p>(4) 平潭信远资产管理有限公司提供股权质押担保</p>
9	交通银行股份有限公司福建	2022/07/14	东百集团	闽华林 2022 东百借 01 号《流动资金借款合同》	50,000	2022/07/12 至 2023/07/12	东百集团提供土地和房产抵押担保

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
	省分行						
10	交通银行股份有限公司福建省分行	2020/07/22	福建东方百货	闽交银华林2020东方贷字第001号《流动资金借款合同》	30,000	2020/07/21至2023/07/21	东百集团提供土地和房产抵押担保
11	中国民生银行股份有限公司福州分行	2020/04/16	平潭信海资产管理有限公司	公借贷字第ZH2000000039798号《并购贷款借款合同》	22,900	2020/04/16至2027/04/16	(1) 东百集团提供连带保证责任担保 (2) 固安慧园供应链管理有限公司提供连带保证责任担保 (3) 平潭海信资产管理有限公司提供股权质押担保
12	中国民生银行股份有限公司福州分行	2020/04/16	固安慧园供应链管理有限公司	公借贷字第ZH2000000039841号《固定资产贷款借款合同》	27,000	2020/04/16至2030/04/16	(1) 东百集团提供连带保证责任担保 (2) 平潭信海资产管理有限公司提供连带保证责任担保 (3) 固安慧园供应链管理有限公司提供土地抵押担保
13	中国工商银行股份有限公司福州分行	2020/01/02	西藏信茂企业管理有限公司、东百集团	0140200008-2019年(南门)字00236号《并购借款合同》	20,000	60个月,自实际提款日起计算	(1) 福建华威物流提供土地及房产抵押担保 (2) 西藏信茂企业管理有限公司提供股权质押担保
14	中国工商银行股份有限公司福州分行	2020/11/11	福建华威物流	0140200008-2020年(南门)字00449号《固定资产借款合同》	29,000	12年,自首次提款日起算	(1) 福建华威物流提供土地及房产抵押担保 (2) 东百集团提供连带保证责任担保

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
15	中国工商银行股份有限公司福州分行	2021/01/05	东百集团	0140200008-2020年（南门）字00498号《流动资金借款合同》	13,800	2021/01/08至2023/12/21	东百集团提供房产抵押担保
16	兴业银行股份有限公司福州分行	2021/12/26	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	项融WY2021088《项目融资借款合同》	25,000	2021/12/28至2033/12/28	（1）东百集团提供连带保证责任担保 （2）肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司提供抵押担保
17	中国民生银行股份有限公司福州分行	2021/03/19	河南润田供应链有限公司	公固贷字第ZH2100000040544号《固定资产贷款借款合同》	16,600	2021/03/19至2031/03/19	（1）河南菜商贸提供连带保证责任担保 （2）东百集团提供连带保证责任担保 （3）平潭信义资产管理有限公司提供连带保证责任担保 （4）河南润田供应链有限公司提供土地抵押担保 （5）平潭信义资产管理有限公司提供股权质押担保 （6）河南菜商贸提供股权质押担保
18	中国民生银行股份有限公司福州分行	2023/03/24	东百集团	公流贷字第ZX23030000241279号	11,800	2023/03/14至2024/02/21	（1）福州百华地产提供房产抵押担保 （2）东百集团提供房产抵押担保
19	兴业银行股份有限公司	2019/07/31	兰州东方友谊置业	兴银兰（固贷）2019第0081号《固定资产借款合同》	29,500	2019/08/01至2029/07/31	（1）兰州东方友谊置业提供应收账款质押担保 （2）东百集团提供连带保证责任担保

序号	借款机构	合同签署日	借款人	合同名称及编号	借款金额	借款期限	担保方式
	兰州分行						
20	华侨永亨银行（中国）有限公司广州分行	2022/07/14、 2022/11/04	东莞东嘉供应链管理有限公司	K0222040112-1《定期贷款协议》、 K0222040112-1-S1定期贷款协议之补充协议	29,000	2022/07/14至 2027/12/14	（1）东百集团提供连带保证责任担保 （2）东莞东嘉供应链管理有限公司提供土地抵押担保 （3）东莞东嘉供应链管理有限公司提供应收账款质押
21	中国邮政储蓄银行股份有限公司福州市分行	2022/10/21	东百集团	流动资金借款合同（PSBC3501-YYT2022102102）	10,000	2022/10/21至 2023/10/20	东百集团、福州百华地产及福安东百置业提供房产抵押担保
22	福建福州农村商业银行股份有限公司	2023/03/15	东百集团	绿金借字第S20230313	10,000	2023/03/16至 2024/03/15	（1）福建中侨地产提供房产和土地抵押担保 （2）福建中侨地产提供连带责任保证

## 6、对外担保合同

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其控股子公司正在履行的对外担保合同如下：

单位：万元

担保方	被担保方	主债权人	主债权金额	主债务期限	担保金额
佛山空间工业投资	佛山睿优仓储	招商银行佛山支行	30,000.00	2019/02/28- 2029/02/25	佛山空间工业投资以其持有的佛山睿优仓储 20% 股权提供质押担保

担保方	被担保方	主债权人	主债权金额	主债务期限	担保金额
平潭信众资产管理有限公司	天津兴建供应链	招商银行上海大连路支行	33,000.00	2019/10/25-2029/10/25	平潭信众资产管理有限公司以其持有的天津兴建供应链20%股权提供质押担保

## 7、工程施工合同

截至2023年6月30日，发行人及其控股子公司正在履行的重大工程施工合同如下：

(1) 2020年4月，固安慧园供应链管理有限公司与上海广堃建筑工程有限公司签署了《建设工程施工总承包合同》，固安慧园供应链管理有限公司作为发包方委托上海广堃建筑工程有限公司负责慧园标准厂房及配套项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为28,423.70万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(2) 2020年10月，福建华威物流与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，福建华威物流作为发包方委托福建鑫陆建设负责福州华威公路港物流园（二期）项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为25,840.01万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(3) 2021年5月，河南润田供应链有限公司与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，河南润田供应链有限公司作为发包方委托福建鑫陆建设负责河南润田物流产业园项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为23,446.66万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(4) 2021年7月，肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司作为发包方委托福建鑫陆建设负责鹏程大旺物流岛项目的总承包工程施工和总承包管理。合同总价为29,631.30万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

(5) 2022年4月，东莞东嘉供应链管理有限公司（原名称“五矿电工（东莞）有限责任公司”）与福建鑫陆建设签署了《建设工程施工总承包合同》，东莞东嘉供

应链管理有限公司作为发包方委托福建鑫陆建设负责东百（东莞沙田）高端装备制造产业运营中心项目的总承包工程施工。合同总价为 38,010.40 万元。此外，双方还就工程实施、工程验收、合同价款结算支付、争议解决等事项进行约定。

## 8、股票认购协议

2022 年 12 月 5 日，发行人与控股股东丰琪投资签订《附生效条件的股份认购协议》，丰琪投资以不超过 66,500.00 万元（含本数）认购本次发行股票不超过 202,743,900 股（含本数）。此外，双方还就认购款支付方式、认购股份的销售期、违约责任、争议解决等事宜进行约定。

2023 年 2 月 22 日，鉴于《管理办法》等新规颁布实施，发行人就本次发行预案进行相应修订，并与丰琪投资签订了《附生效条件的股份认购协议之补充协议》，协议主要条款未发生变化。

2023 年 8 月 4 日，发行人与丰琪投资签订了《附生效条件的股份认购协议之补充协议（二）》，就本次发行价格及发行数量进行调整。

**经查验，天衡律师认为，发行人上述重大合同合法有效，不存在重大法律纠纷或潜在风险。**

## （二）发行人金额较大的其他应收、应付款

根据《审计报告》、发行人最近三年年度报告和 2023 年半年度报告等资料，截至报告期末，发行人其他应收款账面余额为 393,421,764.51 元，包括垫付款、保证金或押金、股权转让款和备用金等。其中，无单项金额重大且单项计提坏账准备的其他应收款，无持有发行人 5%以上股份的股东单位欠款。

发行人其他应付款账面余额为 1,199,357,915.54 元，包括应付股利、兰州友谊饭店资金往来款、押金、质保金、代收商户营业款、应付股权收购款、商场装修工程款等，无应付持有发行人 5%以上股份的股东款项。

**经查验，天衡律师认为，截至报告期末，发行人金额较大的其他应收、应付款均系因正常的生产经营活动发生，相关债权债务关系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。**

## 十、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

经查验发行人报告期内历次会议的会议通知、会议决议和公告等资料，报告期内，发行人共召开了 10 次股东大会、31 次董事会、27 次监事会。

综上，天衡律师认为，发行人已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法有效履行职责。

## 十一、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

补充报告期内，发行人于 2023 年 5 月 19 日召开 2022 年年度股东大会，审议通过了董事会和监事会换届选举的相关议案，发行人董事、监事和高级管理人员及其变化的具体情况如下：

### （一）发行人的董事、监事和高级管理人员的任职

发行人现任董事、监事和高级管理人员如下（相关人员的基本情况和其他任职情况，详见本补充法律意见书正文“第二部分 本次发行上市其他相关事项的补充法律意见”之“七、关联交易及同业竞争”）：

序号	姓名	职务
1	施文义	董事长、总裁
2	朱一兵	董事、副总裁
3	林建兴	董事、副总裁、财务总监
4	徐俊	董事、副总裁、董事会秘书
5	李毅	董事
6	张榕	独立董事
7	赵仕坤	独立董事
8	李茂良	独立董事
9	黄幸伟	监事会主席
10	刘晟	监事
11	余林	职工代表监事

序号	姓名	职务
12	袁炜	副总裁

根据发行人董事、监事和高级管理人员出具的声明，经查验，发行人董事、监事和高级管理人员符合《公司法》等法律、行政法规和部门规章规定的任职事项。

经查验，天衡律师认为，发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

## （二）发行人董事、监事和高级管理人员最近三年的变动情况

### 1、发行人董事最近三年的变动情况

（1）截至 2019 年 1 月 1 日，发行人的董事会成员为施文义、陈文胜、宋克均、郑飏、魏秀法、施霞、洪波、陈珠明、魏志华。

（2）2020 年 5 月 6 日，因第九届董事会任期届满，东百集团于召开的 2019 年年度股东大会进行换届选举，选举施文义、陈文胜、郑飏、李毅、施霞、陈龄、赵仕坤、魏志华为东百集团第十届董事会董事。同日，东百集团第十届董事会第一次会议选举施文义担任董事长。第十届董事会董事任期三年，原第九届董事会董事宋克均、魏秀法、原独立董事洪波、陈珠明由于第九届董事会任期届满自然离任。

（3）2021 年 6 月 29 日，东百集团董事会收到董事郑飏提交的辞职报告，其申请辞去公司董事职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（4）2021 年 7 月 16 日，东百集团召开 2021 年第一次临时股东大会，选举林建兴、徐俊为东百集团非独立董事，任期至第十届董事会届满之日止。

（5）2022 年 4 月 27 日，东百集团董事会收到董事陈文胜提交的辞职报告，其申请辞去公司董事职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（6）2022 年 5 月 23 日，东百集团召开 2021 年年度股东大会，选举朱一兵为东百集团非独立董事，任期至第十届董事会届满之日止。

（7）2022 年 12 月 4 日，东百集团董事会收到独立董事陈龄提交的辞职报告，其申请辞去公司独立董事职务，辞职后不再担任公司任何职务。

（8）2022 年 12 月 21 日，东百集团召开 2022 年第一次临时股东大会，选举张榕为东百集团独立董事，任期至第十届董事会届满之日止。

(9) 2023年5月19日，因第十届董事会任期届满，东百集团于召开的2022年年度股东大会进行换届选举，选举施文义、朱一兵、林建兴、徐俊、李毅、张榕、赵仕坤、李茂良为东百集团第十一届董事会董事。同日，东百集团第十一届董事会第一次会议选举施文义担任董事长。第十一届董事会董事任期三年，原第十届董事会董事施霞、原独立董事魏志华由于第十届董事会任期届满离任。

## 2、发行人监事最近三年的变动情况

(1) 截至2019年1月1日，发行人的监事会成员为林越、刘晟、叶海燕。

(2) 2020年5月6日，东百集团召开第十一届职工代表大会第二次会议，选举刘海芬担任职工代表监事职务，任期至第十届监事会任期届满之日止。

(3) 2020年5月6日，因第九届监事会任期届满，东百集团于召开的2019年年度股东大会进行换届选举，选举黄幸伟、刘晟为东百集团第十届监事会非职工代表监事，同日，东百集团第十届监事会第一次会议选举黄幸伟担任监事会主席。第十届监事会监事任期三年，原第九届监事会监事林越、叶海燕由于监事会换届自然离任，不再担任监事。

(4) 2023年5月19日，东百集团召开第十二届职工代表大会第二次会议，选举余林担任职工代表监事职务，任期至第十一届监事会任期届满之日止。

2023年5月19日，因第十届监事会任期届满，东百集团召开2022年年度股东大会进行换届选举，选举黄幸伟、刘晟为东百集团第十一届监事会非职工代表监事，同日，东百集团第十一届监事会第一次会议选举黄幸伟担任监事会主席。第十一届监事会监事任期三年，原职工代表监事刘海芬由于任期届满离任，不再担任职工代表监事。

## 3、发行人高级管理人员最近三年的变动情况

(1) 截至2019年1月1日，发行人的高级管理人员为施文义、陈文胜、宋克均、郑飏、袁幸福、李鹏、王江川。

(2) 2019年4月28日，东百集团董事会收到副总裁王江川提交的辞职报告，其申请辞去公司副总裁职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

(3) 2019年4月29日，东百集团召开第九届董事会第二十三次会议，聘任王海峻担任副总裁。

（4）2020年5月6日，东百集团召开第十届董事会第一次会议，聘任施文义担任总裁，聘任陈文胜、袁幸福、王海峻担任副总裁，聘任郑飏担任董事会秘书、财务总监，任期至第十届董事会届满之日止，原副总裁、财务总监宋克均、副总裁李鹏卸任。

（5）2020年7月7日，东百集团董事会收到财务总监郑飏提交的辞职报告，其申请辞去公司财务总监职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（6）2020年7月8日，东百集团召开第十届董事会第四次会议，聘任林建兴担任副总裁、财务总监。

（7）2021年2月9日，东百集团董事会收到副总裁王海峻提交的辞职报告，其申请辞去公司副总裁职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（8）2021年6月29日，东百集团董事会收到副总裁、董事会秘书郑飏提交的辞职报告，其申请辞去公司副总裁、董事会秘书职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（9）2021年6月30日，东百集团召开第十届董事会第十二次会议，聘任徐俊为副总裁、董事会秘书。

（10）2021年9月30日，东百集团董事会收到副总裁袁幸福提交的辞职报告，其申请辞去公司副总裁职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（11）2021年9月30日，东百集团召开第十届董事会第十四次会议，聘任袁炜担任副总裁。

（12）2022年4月27日，东百集团董事会收到副总裁陈文胜提交的辞职报告，其申请辞去公司副总裁职务，辞职报告自送达董事会之日起生效。

（13）2022年4月28日，东百集团召开第十届董事会第十八次会议，聘任朱一兵担任公司副总裁。

经查验，天衡律师认为，发行人最近三年董事、监事和高级管理人员的变更符合《公司法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序。

### （三）发行人的独立董事

发行人独立董事为张榕、赵仕坤和李茂良，独立董事占董事会成员人数的 1/3 以上，其中独立董事李茂良为符合中国证监会要求的会计专业人士。根据独立董事声明，经查验，发行人独立董事符合董事的任职要求，符合独立性等相关要求，不存在可能妨碍进行独立客观判断的情形。

经查阅发行人的《公司章程》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》，为了充分发挥独立董事的作用，除《公司法》等法律法规和《公司章程》赋予的董事职权，发行人独立董事具有对重大关联交易事前认可、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所、向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会、独立聘请外部审计机构和咨询机构、在股东大会召开前向股东征集投票权的特别职权，还应当对下列事项发表独立意见：对外担保；重大关联交易；董事的提名、任免；聘任或解聘高级管理人员；董事、高级管理人员的薪酬和股权激励计划；变更募集资金用途；制定资本公积金转增股本预案；制定利润分配政策、利润分配方案及现金分红方案；因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正；公司财务会计报告被注册会计师出具非标准无保留审计意见；会计师事务所的聘用及解聘；公司管理层收购；公司重大资产重组；公司以集中竞价交易方式回购股份；公司内部控制评价报告；公司承诺相关方的承诺变更方案；公司优先股发行对公司各类股东权益的影响；法律、行政法规、部门规章、规范性文件及公司章程规定的或中国证监会认定的其他事项；独立董事认为可能损害上市公司及其中小股东权益的事项。

经查验，天衡律师认为，发行人独立董事的任职资格和职权范围，符合《公司法》《上市公司独立董事规则》等法律、法规和规范性文件的规定。

## 十二、发行人的税务

### （一）发行人执行的主要税种、税率和享受的税收优惠

#### 1、主要税种及税率

根据发行人《审计报告》、最近三年年度报告及发行人的确认，发行人及其控股子公司的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、消费税	7%、5%
教育费附加	应交增值税、消费税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 25%-30%后余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额或规定的税率计缴	超率累进税率

注：1、土地增值税按房地产开发应纳税收入的 2%-6%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按销售或转让房地产所取得的应纳税增值额依 30%-60%的累进税率计算缴纳。

2、发行人的控股子公司中存在不同企业所得税税率纳税主体，以下主体的企业所得税税率为 20%：福建东百供应链发展有限公司、福安市东百商业管理有限公司、东百投资有限公司、兰州东百商贸有限公司、福州东百广告信息有限公司、平潭信正资产管理有限公司、平潭信远资产管理有限公司、平潭信柏资产管理有限公司、平潭睿德资产管理有限公司、东百瑞兴资本管理有限公司、河南菜便利商贸有限公司、长沙市东百供应链管理有限公司、西藏信仁企业管理有限公司、西藏信鹏企业管理有限公司、西藏信恩企业管理有限公司、西藏信岭企业管理有限公司、西藏信彪企业管理有限公司、平潭信彪资产管理有限公司、福清东百文化旅游发展有限公司、福州东百超市有限公司、福清东百物业管理有限公司、莆田东百商业管理有限公司；以下主体的企业所得税税率为 15%：西藏信志企业管理咨询有限公司。

## 2、享受的税收优惠

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。自 2021 年 1 月 1 日起施行，2022 年 12 月 31 日终止执行。根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

根据《西藏自治区企业所得税政策实施办法（暂行）》（藏政发〔2022〕11号）第五条：自2022年1月1日至2025年12月31日对符合下列条件之一的企业免征企业所得税地方分享部分（即所得税税率从25%降至15%）：（1）吸纳我区农牧民、残疾人员、享受城市最低生活保障人员、高校毕业生及退役军人五类人员就业人数占企业从业人数30%以上（含本数）的企业；（2）吸纳西藏常住人口就业人数占企业从业人数70%以上（含本数）的企业。转让财产或者股息、红利等权益性投资收益占全部收入比重高于40%（含本数）的企业除符合上述条件之一外，从业人数需达到15人以上（含本数）。

根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），自2019年4月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于50万元，纳税信用等级为A级或者B级，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额。《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（2022年第14号）规定的增量留抵税额，区分以下情形确定：（1）纳税人获得一次性存量留抵退税前，增量留抵税额为当期期末留抵税额与2019年3月31日相比新增加的留抵税额。（2）纳税人获得一次性存量留抵退税后，增量留抵税额为当期期末留抵税额。

根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告2022年第10号），对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据《关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税〔2019〕21号）以及《关于扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（新财法税〔2019〕12号）规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险费当月起，在3年内按实际招用人数予以定额（定额标准为每人每年9,000元）依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税优惠。根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2022年第4号）为帮助企业纾困解难，促进创新创业，执行期限延长至2023年12月31日。

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（税务总局公告 2023 年第 1 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税加计抵减政策按照以下规定执行：（1）允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50% 的纳税人。

经查验，天衡律师认为，发行人执行的主要税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人享受的税收优惠政策合法、合规、真实、有效。

## （二）发行人享受的财政补贴

根据发行人《审计报告》、最近三年年度报告、2023 年半年度报告及发行人的确认，报告期内发行人及其控股子公司享受的政府补助情况如下：

单位：万元

期间	列报项目	计入当期损益的金额
2020 年度	其他收益/递延收益	3,331.05
2021 年度	其他收益/递延收益	1,816.14
2022 年度	其他收益/递延收益	666.96
2023 年 1-6 月	其他收益/递延收益	203.78

报告期内，发行人及其控股子公司享受的金额在 50 万元以上的计入当期损益的政府补助项目明细如下：

单位：万元

期间	项目名称	计入当期损益的金额	依据
2020 年度	总部企业经营贡献奖	337.15	《福州市总部企业认定和扶持实施细则》(榕发改服外(2017)34 号)
	地铁补偿款	75.00	《东街口站附属出入口及风亭占用东百集团营业面积补偿协议书》
	2019 年度、2020 年 1-3 月经营贡献奖	2,528.62	《平潭综合实验区管委会关于印发〈平潭综合实验区进一步促进总部经济发展的实施办法〉等 6 项产业政策的通知》(岚综管综(2020)47 号)

期间	项目名称	计入当期损益的金额	依据
	服务业发展资金补助	100.00	《关于 2019 年度秀洲区服务业发展专项资金拟补助项目(第二批)的公示》
	物流运输建设专项资金	89.32	《福建省运输管理局关于下拨 2015 年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》（闽运管站场〔2015〕17 号） 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等 4 个项目交通运输部补助资金的通知》（榕交建〔2014〕295 号）
	稳岗补贴	62.69	《关于做好面临暂时性生产经营困难且恢复有望中小微企业稳岗返还工作的通知》（榕人社就〔2020〕87 号）
2021 年度	地铁补偿款	75.00	《东街口站附属出入口及风亭占用东百集团营业面积补偿协议书》
	稳岗补贴	122.29	《关于印发〈关于 2021 年春节期间连续生产企业稳就业奖补的实施办法〉、〈关于支持春节期间共享用工以及各类人力资源服务机构、老员工为加强重点企业用工服务保障的实施办法〉的通知》（榕人社就〔2021〕21 号）
	夜色经济体验示范街区配套奖励金	200.00	根据侯商务[2021]246 号规定,收到闽侯县上街镇财政所夜色经济奖励金 200 万元
	物流运输建设专项资金	60.75	《福建省运输管理局关于下拨 2015 年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》（闽运管站场〔2015〕17 号） 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等 4 个项目交通运输部补助资金的通知》（榕交建〔2014〕295 号）
	企业奖补	1,044.35	《平潭综合实验区管委会关于印发〈平潭综合实验区进一步促进总部经济发展的实施办法〉等 6 项产

期间	项目名称	计入当期损益的金额	依据
			业政策的通知》（岚综管综（2020）47号）
2022年度	地铁补偿款	75.00	《东街口站附属出入口及风亭占用东百集团营业面积补偿协议书》
	夜色经济体验示范街区考评奖励金	300.00	《关于下达夜色经济体验示范街区奖励金的通知》（榕财贸（指）（2021）48号）
	物流运输建设专项资金	101.25	《福建省运输管理局关于下拨2015年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》（闽运管站场（2015）17号） 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等4个项目交通运输部补助资金的通知》（榕交建（2014）295号）
2023年1-6月	物流运输建设专项资金	50.63	《福建省运输管理局关于下拨2015年第二批公路枢纽站场中央车购税补助资金的通知》（闽运管站场（2015）17号） 《福州市交通运输委员会关于转下达福建高速物流配送中心等4个项目交通运输部补助资金的通知》（榕交建（2014）295号）
	夜间经济项目专项资金	50.00	《闽侯县商务局 闽侯县财政局关于下达2021年省级夜间经济项目资金的通知》（侯商务（2022）251号）

经查验，天衡律师认为，发行人在报告期内享受的主要财政补贴政策合法、合规、真实、有效。

### （三）发行人最近三年依法纳税情况

经审查发行人《审计报告》、最近三年年度报告、发行人最近三年在中国证监会指定信息披露媒体上披露的公告文件及主管税务机关出具的证明，并经天衡律师查询信用中国、国家企业信用信息公示系统等公开信息，**经查验，天衡律师认为，发**

行人最近三年不存在违反税收管理方面的法律、行政法规、规章而受到行政处罚且情节严重的情形。

### 十三、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

#### （一）发行人的环境保护

经天衡律师查询环境保护管理部门网站、国家企业信用信息公示系统、信用中国等公开信息，并根据相关环境保护管理部门出具的证明，报告期内，发行人及其境内控股子公司不存在违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、行政法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

#### （二）发行人的产品质量、技术等标准

经天衡律师查询市场监督管理部门网站、国家企业信用信息公示系统、信用中国等公开信息并根据相关市场监督管理部门出具的证明，报告期内，发行人及其境内控股子公司不存在违反产品质量和技术监督方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股子公司最近三年不存在因违反产品质量和技术监督方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚且情节严重的情形。

### 十四、发行人募集资金的运用

补充报告期内，发行人召开第十一届董事会第二次会议，审议通过了《关于 2022 年年度权益分派实施后调整向特定对象发行股票发行价格和募集资金总额的议案》。此外，根据《上市公司证券发行注册管理办法》等相关法律法规以及监管审核要求，为明确本次发行的股票数量及募集资金总额下限，2023 年 8 月 4 日，发行人召开第十一届董事会第三次会议，审议通过了《关于修订公司 2022 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票预案（二次修订稿）》

的议案》《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票方案论证分析报告（修订稿）〉的议案》《关于〈公司 2022 年度向特定对象发行股票募集资金运用的可行性分析报告（二次修订稿）〉的议案》《关于公司与认购对象签订〈附生效条件的股份认购协议之补充协议（二）〉暨关联交易的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺（二次修订稿）的议案》。

前述调整后，本次发行拟募集资金总额不超过人民币 65,486.28 万元（含本数），且不低于人民币 35,000.00 万元（含本数），本次募集资金扣除发行费用后将用于补充流动资金及偿还银行贷款。

经查验，天衡律师认为，发行人本次募集资金投资项目不涉及产能过剩行业或限制类、淘汰类行业、高耗能、高排放行业，符合国家产业政策；本次募集资金投资项目不涉及新增土地使用权和环境影响评价，不涉及相关审批、批准、备案；本次募投项目实施主体为发行人，不存在通过发行人控股公司或参股公司实施募投项目的情形；本次募集资金使用符合《管理办法》第十二条的规定。

## 十五、诉讼、仲裁或行政处罚

### （一）发行人及其控股子公司的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

经查验，天衡律师认为，补充报告期内，发行人及其控股子公司不存在新增的重大诉讼、仲裁及行政处罚。经查验，截至报告期末，发行人及其控股子公司尚未了结的单个诉讼标的金额超过 1,000 万元的重大诉讼进展情况如下：

#### 1、中铁建工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，甘肃省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。

2023 年 6 月，兰州东方友谊置业收到（2020）甘 01 民初 372 号《民事判决书》，甘肃省兰州市中级人民法院一审判决结果如下：

①被告（兰州东方友谊置业）于判决生效之日起十个工作日内支付原告（中铁建工）工程款 5,191.36 万元、资金占用费 1,220.84 万元；原告在 5,191.36 万元工程款范围内享有优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。

②案件受理费 173.24 万元，原告负担 140.39 万元，被告负担 32.85 万元；鉴定费 398 万元，原被告双方各负担 199 万元；保全费 0.5 万元及保全保险费由原告负担。

兰州东方友谊置业、中铁建工均提起上诉，截至本补充法律意见书出具日，二审法院已立案，尚未作出判决。

## 2、北京环博达物流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，因均豪北区不动产管理（北京）有限公司拖欠北京环博达物流租金及综合管理服务费用，且持续占用租赁场地，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。

2023 年 8 月，北京环博达物流收到（2022）京 0115 民初 14908 号《民事判决书》，北京市大兴区人民法院一审判决结果如下：

①确认北京环博达物流与均豪北区不动产管理（北京）有限公司签订的《房屋租赁合同》《房屋租赁合同补充协议（一）》于 2022 年 6 月 1 日解除；

②均豪北区不动产管理（北京）有限公司于判决生效之日起十五日内向北京环博达物流腾退并返还坐落于北京市经济技术开发区科创十街 16 号院的房屋；

③均豪北区不动产管理（北京）有限公司于判决生效之日起十个工作日内支付向北京环博达物流支付房屋占有使用费（按照 24,772.63 元/天的标准，自 2022 年 6 月 1 日起至房屋实际腾退返还之日止）、赔偿损失费 1,511,130.51 元，均豪不动产管理（集团）股份有限公司对上述债务承担连带清偿责任，驳回北京环博达物流其他诉讼请求；

④案件受理费 694,749 元，北京环博达物流负担 197,656 元，均豪北区不动产管理（北京）有限公司、均豪不动产管理（集团）股份有限公司负担 497,093 元。保全费 5,000 元由均豪北区不动产管理（北京）有限公司、均豪不动产管理（集团）股份有限公司负担。

北京环博达物流、均豪北区不动产管理（北京）有限公司和均豪不动产管理（集团）股份有限公司均提起上诉，截至本补充法律意见书出具日，二审法院尚未作出判决。

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股子公司尚未了结的诉讼不会对发行人的持续经营能力造成重大不利影响；截至本法律意见书出具日，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对本次发行产生不利影响的重大诉讼。

## （二）发行人控股股东、实际控制人的重大诉讼、仲裁及行政处罚等情况

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人控股股东及实际控制人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，最近三年内未受到中国证监会行政处罚，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，亦不存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为。

## （三）发行人董事、监事和高级管理人员的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

经查验，天衡律师认为，截至本补充法律意见书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，最近三年内未受到中国证监会行政处罚、最近一年内未受到证券交易所公开谴责，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。

## （四）发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的重大违法行为、纪律处分或监管措施情况

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股股东、实际控制人最近三年内不存在不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，亦不存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

经查验，天衡律师认为，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在被上交所实施通报批评、公开谴责、口头警示、书面警示、监管谈话等纪律处分或监管措施。

## 十六、需要说明的其他问题

### （一）发行人利润分配政策及最近三年现金分红情况

最近三年发行人现金分红的具体情况如下：

单位：万元

分红年度	现金分红金额（含税）			分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	现金分红占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例
	现金分红	股份回购	合计		
2020 年度	0	0	0	20,462.98	0%
2021 年度	0	0	0	12,542.93	0%
2022 年度	4,349.23	0	4,349.23	2,178.22	199.67%
最近三年累计现金分红金额					4,349.23
最近三年年均归属于上市公司股东净利润					11,728.04
最近三年累计现金分红占年均归属于上市公司股东净利润的比例					37.08%

根据发行人《关于 2020 年度利润分配方案公告》《关于 2021 年度利润分配方案公告》《关于 2022 年度利润分配方案公告》等资料，鉴于发行人所处行业特点及公司所处的发展阶段，发行人需进行大量基础设施投资、开发和建设工作，需持续投入资金且数额大、投资周期长，发行人 2020 年度和 2021 年度未进行利润分配，留存的未分配利润将用于重大项目投资或重大现金支出。该等利润分配方案已经发行人董事会和监事会审议通过，并经独立董事发表同意的独立意见。

经查验，天衡律师认为，发行人已制定合理的利润分配政策且有效执行，发行人利润分配政策及最近三年现金分红情况符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等法律法规及规范性文件的规定及《公司章程》的要求。

## （二）财务性投资和类金融业务

1、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，发行人新投入或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补充法律意见书出具日，发行人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。

（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补充法律意见书出具日，发行人不存在对金融业务投资的情况。

（3）与发行人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补充法律意见书出具日，发行人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补充法律意见书出具日，发行人不涉及投资或设立产业基金、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补充法律意见书出具日，发行人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补充法律意见书出具日，发行人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补充法律意见书出具日，发行人不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形。

2、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的情形

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人财务性投资规模为 1,129.84 万元，占 2023 年 6 月 30 日发行人归属于母公司所有者权益的 0.32%，未超过 30%。发行人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	29,812.44	否
2	其他应收款	39,342.18	否

序号	项目	账面价值	是否包含财务性投资
3	一年内到期的非流动资产	3,180.72	否
4	其他流动资产	5,609.23	否
5	其他非流动金融资产	1,129.84	是
6	长期应收款	21,437.45	否
7	长期股权投资	28,312.74	否
8	其他非流动资产	23,540.49	否

#### （1）货币资金

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人货币资金账面价值 29,812.44 万元，主要为库存现金、银行存款、其他货币资金（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 2023 年 6 月 30 日，发行人其他应收款账面价值 39,342.18 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 2023 年 6 月 30 日，发行人一年内到期的非流动资产账面价值 3,180.72 万元，为发行人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 2023 年 6 月 30 日，发行人其他流动资产账面价值 5,609.23 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 2023 年 6 月 30 日，发行人的其他非流动金融资产的账面价值为 1,129.84 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	与发行人业务的协同	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	否	96.62	是
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	否	185.96	是
3	福建海峡银行股份有限公司	金融机构	否	847.26	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
合计				1,129.84	

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）

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人设立或投资各类产业基金、并购基金的金额合计 282.58 万元，系公司于 2019 年 3 月起对天津汇禾海河智能物流产业基金合伙企业（有限合伙）和天津汇禾海河投资管理合伙企业（有限合伙）的投资。发行人投资上述产业基金系基于仓储物流业务的战略考虑，通过产业基金投资仓储物流行业上下游标的企业，快速获取仓储物流资源及信息，加强在仓储物流行业的业务协同。截至本补充法律意见书出具日，该等产业基金的投资项目尚未与公司有具体的合作项目落地，未形成显著的业务协同，基于谨慎性考虑，发行人将该等产业基金投资认定为财务性投资。同时，该等产业基金投资时点为 2019 年 3 月，不属于本次发行相关董事会决议日前六个月起至本补充法律意见书出具日期间的投入。

②福建海峡银行股份有限公司

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人对福建海峡银行股份有限公司的股权投资账面价值 847.26 万元，与发行人目前主营业务无明显协同，该项股权投资属于财务性投资，不属于类金融业务，该等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补充法律意见书出具日期间的投入。

### ③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）

江苏高能时代在线股份有限公司前身为“常州金狮股份有限公司”，主营业务为自行车生产制造。该公司系发行人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，退市后发行人对其投资难以清退。截至2023年6月30日，发行人对江苏高能时代在线股份有限公司的股权投资账面价值为0元，该投资基于历史原因形成且投资时点与发行人当时主营业务相关，因此不属于财务性投资。

#### （6）长期应收款

截至2023年6月30日，发行人长期应收款账面价值21,437.45万元，为发行人商业转租赁业务对应的一年以上应收融资租赁款及待收取股权转让尾款，不属于财务性投资或类金融业务。

#### （7）长期股权投资

截至2023年6月30日，发行人长期股权投资账面价值28,312.74万元，主要包括仓储物流业务及供应链管理业务，均为发行人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	与发行人业务关系	账面价值
佛山睿优仓储	仓储服务	与发行人仓储物流主营业务直接相关	7,373.90
天津兴建供应链	物流服务		9,299.79
成都欣嘉物流	物流服务		4,764.96
佛山睿信物流	物流服务		6,874.09
合计			28,312.74

#### （8）其他非流动资产

截至2023年6月30日，发行人其他非流动资产账面价值23,540.49万元，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	13,764.19
一年以上土地待抵扣增值税	9,702.25
预付非流动资产款项	74.04
合计	23,540.49

其中，一年以上增值税待抵扣进项税额主要系发行人商业房地产业务和仓储物流业务子公司的留抵税额，一年以上土地待抵扣增值税及预付非流动资产款项均与主营业务相关，均不属于财务性投资。

### 3、最近一年一期是否存在类金融业务

根据发行人的《审计报告》、最近三年年度报告、2023 年半年度报告等材料，发行人最近一年一期不存在类金融业务，包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

经查验，天衡律师认为，自本次发行董事会决议日前六个月起至本补充法律意见书出具日，发行人不存在新投入或拟投入的财务性投资的情况，发行人最近一期期末不存在金额较大的财务性投资，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第一条的相关规定；发行人最近一年一期不存在类金融业务。

## 十七、总体结论性意见

综上所述，天衡律师认为：截至本法律意见书出具日，东百集团本次发行符合《公司法》《证券法》《管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》等法律、法规和规范性文件规定的向特定对象发行股票的实质条件。发行人不存在影响本次发行的实质性法律障碍或风险。本次发行已取得发行人股东大会合法有效的批准和授权，上交所已出具本次发行符合发行条件和信息披露要求的审核意见，尚需报中国证监会注册。

**专此意见！**

（此页为《福建天衡联合律师事务所关于福建东百集团股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（三）》的签字盖章页，无正文）



福建天衡联合律师事务所

经办律师：

负责人：孙卫星

孙卫星

林 晖

林晖

陈 韵

陈韵

陈张达

陈张达

二〇二三年 九 月 七 日

附件：

## 发行人主要财产清单

### 一、不动产

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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	甘（2023）兰州市不动产权第0005385号	兰州东 方友谊 置业	兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1094室	批发零售用 地，商务金 融用地，城 镇住宅用地 /营业	-	52,458.8	2,082.16	无
2	甘（2023）兰州市不动产权第0005386号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1095室				278.02	无
3	甘（2023）兰州市不动产权第0005387号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1096室				245.15	无
4	甘（2023）兰州市不动产权第0005388号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1097室				133.72	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
5	甘（2023）兰州市不动产权第0005389号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1098室				932.55	无
6	甘（2023）兰州市不动产权第0005390号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1099室				701.63	无
7	甘（2023）兰州市不动产权第0005391号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1100室				494.31	无
8	甘（2023）兰州市不动产权第0005392号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1101室				801.39	无
9	甘（2023）兰州市不动产权第0005393号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1102室				806.92	无
10	甘（2023）兰州市不动产权第0005394号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1103室				1,088.02	无
11	甘（2023）兰州市不动产权第0005395号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1104室				518.77	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
12	甘（2023）兰州市不动产权第0005396号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1105室				526.20	无
13	甘（2023）兰州市不动产权第0005397号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1106室				635.34	无
14	甘（2023）兰州市不动产权第0005398号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1107室				780.12	无
15	甘（2023）兰州市不动产权第0005399号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1108室				441.76	无
16	甘（2023）兰州市不动产权第0005400号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1109室				367.53	无
17	甘（2023）兰州市不动产权第0005401号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1110室				335.40	无
18	甘（2023）兰州市不动产权第0005402号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1111室				304.05	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
19	甘（2023）兰州市不动产权第0005403号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1112室				247.12	无
20	甘（2023）兰州市不动产权第0005370号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1113室				302.04	无
21	甘（2023）兰州市不动产权第0005371号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1114室				302.04	无
22	甘（2023）兰州市不动产权第0005404号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1115室				809.91	无
23	甘（2023）兰州市不动产权第0005405号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1116室				232.59	无
24	甘（2023）兰州市不动产权第0005406号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1117室				248.22	无
25	甘（2023）兰州市不动产权第0005407号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1118室				385.54	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
26	甘（2023）兰州市不动产权第0005408号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1119室				230.03	无
27	甘（2023）兰州市不动产权第0005409号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1121室				361.62	无
28	甘（2023）兰州市不动产权第0005410号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1122室				299.43	无
29	甘（2023）兰州市不动产权第0005411号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1123室				369.69	无
30	甘（2023）兰州市不动产权第0005412号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1124室				331.25	无
31	甘（2023）兰州市不动产权第0005413号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1125室				150.61	无
32	甘（2023）兰州市不动产权第0005414号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第1 层1126室				154.24	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
33	甘（2023）兰州市不动产权第0005415号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1127室				222.39	无
34	甘（2023）兰州市不动产权第0005416号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1128室				221.13	无
35	甘（2023）兰州市不动产权第0005417号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1129室				70.62	无
36	甘（2023）兰州市不动产权第0005418号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1130室				72.28	无
37	甘（2023）兰州市不动产权第0005419号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1131室				55.50	无
38	甘（2023）兰州市不动产权第0005420号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1132室				56.46	无
39	甘（2023）兰州市不动产权第0005421号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1133室				204.28	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
40	甘（2023）兰州市不动产权第0005422号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1134室				284.46	无
41	甘（2023）兰州市不动产权第0005423号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1135室				367.56	无
42	甘（2023）兰州市不动产权第0005424号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1136室				97.53	无
43	甘（2023）兰州市不动产权第0005425号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1137室				524.30	无
44	甘（2023）兰州市不动产权第0005426号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1138室				301.89	无
45	甘（2023）兰州市不动产权第0005427号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1139室				342.04	无
46	甘（2023）兰州市不动产权第0005428号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1140室				83.63	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
47	甘（2023）兰州市不动产权第0005429号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1141室				53.43	无
48	甘（2023）兰州市不动产权第0005430号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1142室				30.19	无
49	甘（2023）兰州市不动产权第0005431号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1143室				72.61	无
50	甘（2023）兰州市不动产权第0005432号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1144室				65.98	无
51	甘（2023）兰州市不动产权第0005433号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1145室				58.56	无
52	甘（2023）兰州市不动产权第0005434号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1146室				288.01	无
53	甘（2023）兰州市不动产权第0005435号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1147室				352.31	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
54	甘（2023）兰州市不动产权第0005436号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1148室				393.56	无
55	甘（2023）兰州市不动产权第0005437号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1层1149室				136.37	无
56	甘（2023）兰州市不动产权第0005438号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F195室				361.66	无
57	甘（2023）兰州市不动产权第0005439号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F196室				159.99	无
58	甘（2023）兰州市不动产权第0005440号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F197室				78.51	无
59	甘（2023）兰州市不动产权第0005441号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F198室				81.62	无
60	甘（2023）兰州市不动产权第0005442号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F199室				153.69	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
61	甘（2023）兰州市不动产权第0005443号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F200室				71.35	无
62	甘（2023）兰州市不动产权第0005444号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F201室				71.43	无
63	甘（2023）兰州市不动产权第0005445号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F202室				112.83	无
64	甘（2023）兰州市不动产权第0005446号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F203室				147.73	无
65	甘（2023）兰州市不动产权第0005447号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F204室				46.74	无
66	甘（2023）兰州市不动产权第0005448号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F205室				49.32	无
67	甘（2023）兰州市不动产权第0005449号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F206室				60.19	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
68	甘（2023）兰州市不动产权第0005450号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F207室				45.85	无
69	甘（2023）兰州市不动产权第0005451号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F208室				47.32	无
70	甘（2023）兰州市不动产权第0005452号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F209室				46.04	无
71	甘（2023）兰州市不动产权第0005453号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F210室				44.84	无
72	甘（2023）兰州市不动产权第0005454号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F211室				45.26	无
73	甘（2023）兰州市不动产权第0005455号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F212室				40.82	无
74	甘（2023）兰州市不动产权第0005456号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F213室				65.76	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
75	甘（2023）兰州市不动产权第0005457号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F214室				68.69	无
76	甘（2023）兰州市不动产权第0005458号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F215室				47.32	无
77	甘（2023）兰州市不动产权第0005459号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F216室				43.19	无
78	甘（2023）兰州市不动产权第0005460号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F217室				43.19	无
79	甘（2023）兰州市不动产权第0005461号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F218室				43.19	无
80	甘（2023）兰州市不动产权第0005462号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F219室				46.41	无
81	甘（2023）兰州市不动产权第0005463号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F220室				88.22	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
82	甘（2023）兰州市不动产权第0005464号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F221室				85.71	无
83	甘（2023）兰州市不动产权第0005465号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F222室				173.08	无
84	甘（2023）兰州市不动产权第0005466号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F223室				168.48	无
85	甘（2023）兰州市不动产权第0005467号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F224室				191.11	无
86	甘（2023）兰州市不动产权第0005468号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F225室				183.93	无
87	甘（2023）兰州市不动产权第0005469号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F226室				371.31	无
88	甘（2023）兰州市不动产权第0005470号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F227室				67.60	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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	甘（2023）兰州市不动产权第0005471号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F228室				74.63	无
90	甘（2023）兰州市不动产权第0005472号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F229室				46.39	无
91	甘（2023）兰州市不动产权第0005473号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F230室				55.24	无
92	甘（2023）兰州市不动产权第0005474号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F231室				43.28	无
93	甘（2023）兰州市不动产权第0005475号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F232室				74.57	无
94	甘（2023）兰州市不动产权第0005476号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F233室				37.60	无
95	甘（2023）兰州市不动产权第0005477号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F234室				67.22	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
96	甘（2023）兰州市不动产权第0005478号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F235室				25.48	无
97	甘（2023）兰州市不动产权第0005479号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F236室				88.62	无
98	甘（2023）兰州市不动产权第0005480号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F237室				40.26	无
99	甘（2023）兰州市不动产权第0005481号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F238室				45.17	无
100	甘（2023）兰州市不动产权第0005482号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F239室				76.82	无
101	甘（2023）兰州市不动产权第0005483号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F240室				38.76	无
102	甘（2023）兰州市不动产权第0005484号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F241室				73.83	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
103	甘（2023）兰州市不动产权第0005485号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F242室				15.51	无
104	甘（2023）兰州市不动产权第0005486号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F243室				69.02	无
105	甘（2023）兰州市不动产权第0005487号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F244室				45.86	无
106	甘（2023）兰州市不动产权第0005701号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F260室				372.41	无
107	甘（2023）兰州市不动产权第0005702号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F261室				41.59	无
108	甘（2023）兰州市不动产权第0005703号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F262室				58.13	无
109	甘（2023）兰州市不动产权第0005704号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F263室				57.34	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
110	甘（2023）兰州市不动产权第0005705号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F264室				191.03	无
111	甘（2023）兰州市不动产权第0005706号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F271室				155.70	无
112	甘（2023）兰州市不动产权第0005707号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F272室				110.67	无
113	甘（2023）兰州市不动产权第0005708号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F273室				76.07	无
114	甘（2023）兰州市不动产权第0005709号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F274室				44.16	无
115	甘（2023）兰州市不动产权第0005710号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F275室				89.46	无
116	甘（2023）兰州市不动产权第0005711号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F276室				21.64	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
117	甘（2023）兰州市不动产权第0005712号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F277室				62.09	无
118	甘（2023）兰州市不动产权第0005372号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F278室				68.05	无
119	甘（2023）兰州市不动产权第0005373号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F279室				49.88	无
120	甘（2023）兰州市不动产权第0005374号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F280室				60.19	无
121	甘（2023）兰州市不动产权第0005375号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F281室				48.43	无
122	甘（2023）兰州市不动产权第0005376号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F282室				48.35	无
123	甘（2023）兰州市不动产权第0005377号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F283室				49.94	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
124	甘（2023）兰州市不动产权第0005378号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F284室				70.17	无
125	甘（2023）兰州市不动产权第0005379号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F285室				52.08	无
126	甘（2023）兰州市不动产权第0005380号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F286室				52.89	无
127	甘（2023）兰州市不动产权第0005381号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F287室				60.44	无
128	甘（2023）兰州市不动产权第0005382号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F288室				51.53	无
129	甘（2023）兰州市不动产权第0005383号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F289室				135.25	无
130	甘（2023）兰州市不动产权第0005384号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第1F层1F302室				59.68	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
131	甘（2023）兰州市不动产权第0005488号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2092室				95.90	无
132	甘（2023）兰州市不动产权第0005489号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2093室				184.89	无
133	甘（2023）兰州市不动产权第0005490号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2094室				151.02	无
134	甘（2023）兰州市不动产权第0005491号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2095室				151.02	无
135	甘（2023）兰州市不动产权第0005492号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2096室				235.90	无
136	甘（2023）兰州市不动产权第0005493号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2097室				284.42	无
137	甘（2023）兰州市不动产权第0005494号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2098室				283.06	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
138	甘（2023）兰州市不动产权第0005495号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2099室				765.16	无
139	甘（2023）兰州市不动产权第0005496号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2100室				609.87	无
140	甘（2023）兰州市不动产权第0005497号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2101室				205.90	无
141	甘（2023）兰州市不动产权第0005498号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2102室				339.34	无
142	甘（2023）兰州市不动产权第0005499号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2103室				464.27	无
143	甘（2023）兰州市不动产权第0005500号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2104室				466.64	无
144	甘（2023）兰州市不动产权第0005501号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2105室				248.25	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
145	甘（2023）兰州市不动产权第0005502号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2106室				469.91	无
146	甘（2023）兰州市不动产权第0005503号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2107室				531.02	无
147	甘（2023）兰州市不动产权第0005504号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2108室				264.20	无
148	甘（2023）兰州市不动产权第0005505号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2109室				736.41	无
149	甘（2023）兰州市不动产权第0005506号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2110室				752.54	无
150	甘（2023）兰州市不动产权第0005507号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2111室				299.29	无
151	甘（2023）兰州市不动产权第0005508号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2112室				116.43	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
152	甘（2023）兰州市不动产权第0005509号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2114室				100.39	无
153	甘（2023）兰州市不动产权第0005510号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2115室				407.68	无
154	甘（2023）兰州市不动产权第0005511号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2116室				313.91	无
155	甘（2023）兰州市不动产权第0005512号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2117室				173.48	无
156	甘（2023）兰州市不动产权第0005513号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2118室				254.48	无
157	甘（2023）兰州市不动产权第0005514号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2119室				306.39	无
158	甘（2023）兰州市不动产权第0005515号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2120室				17.96	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
159	甘（2023）兰州市不动产权第0005516号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2121室				356.60	无
160	甘（2023）兰州市不动产权第0005517号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2122室				194.45	无
161	甘（2023）兰州市不动产权第0005518号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2123室				417.59	无
162	甘（2023）兰州市不动产权第0005519号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2124室				320.49	无
163	甘（2023）兰州市不动产权第0005520号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2125室				194.30	无
164	甘（2023）兰州市不动产权第0005521号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2126室				120.82	无
165	甘（2023）兰州市不动产权第0005522号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2127室				103.44	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
166	甘（2023）兰州市不动产权第0005523号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2128室				139.02	无
167	甘（2023）兰州市不动产权第0005524号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2129室				138.85	无
168	甘（2023）兰州市不动产权第0005525号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2130室				241.99	无
169	甘（2023）兰州市不动产权第0005526号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2133室				241.20	无
170	甘（2023）兰州市不动产权第0005527号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2134室				149.99	无
171	甘（2023）兰州市不动产权第0005528号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2135室				133.62	无
172	甘（2023）兰州市不动产权第0005550号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2136室				213.95	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
173	甘（2023）兰州市不动产权第0005529号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2137室				316.86	无
174	甘（2023）兰州市不动产权第0005530号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2138室				154.07	无
175	甘（2023）兰州市不动产权第0005531号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2139室				137.74	无
176	甘（2023）兰州市不动产权第0005532号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2140室				200.09	无
177	甘（2023）兰州市不动产权第0005533号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2141室				119.16	无
178	甘（2023）兰州市不动产权第0005534号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2142室				197.61	无
179	甘（2023）兰州市不动产权第0005535号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2143室				90.69	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
180	甘（2023）兰州市不动产权第0005536号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2147室				77.15	无
181	甘（2023）兰州市不动产权第0005537号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2148室				168.45	无
182	甘（2023）兰州市不动产权第0005538号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2149室				152.52	无
183	甘（2023）兰州市不动产权第0005539号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2150室				226.06	无
184	甘（2023）兰州市不动产权第0005540号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2151室				162.94	无
185	甘（2023）兰州市不动产权第0005541号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第2层2152室				146.47	无
186	甘（2023）兰州市不动产权第0005542号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3094室				287.75	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
187	甘（2023）兰州市不动产权第0005543号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3095室				444.54	无
188	甘（2023）兰州市不动产权第0005544号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3096室				178.14	无
189	甘（2023）兰州市不动产权第0005545号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3097室				397.79	无
190	甘（2023）兰州市不动产权第0005546号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3098室				325.14	无
191	甘（2023）兰州市不动产权第0005547号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3099室				294.16	无
192	甘（2023）兰州市不动产权第0005548号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3100室				177.58	无
193	甘（2023）兰州市不动产权第0005549号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3101室				377.68	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
194	甘（2023）兰州市不动产权第0005551号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3102室				327.00	无
195	甘（2023）兰州市不动产权第0005552号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3103室				229.26	无
196	甘（2023）兰州市不动产权第0005553号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3104室				133.96	无
197	甘（2023）兰州市不动产权第0005554号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3105室				122.77	无
198	甘（2023）兰州市不动产权第0005555号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3106室				619.47	无
199	甘（2023）兰州市不动产权第0005556号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3107室				533.27	无
200	甘（2023）兰州市不动产权第0005557号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3108室				379.02	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
201	甘（2023）兰州市不动产权第0005558号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3109室				366.21	无
202	甘（2023）兰州市不动产权第0005559号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3110室				455.17	无
203	甘（2023）兰州市不动产权第0005560号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3111室				463.24	无
204	甘（2023）兰州市不动产权第0005561号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3112室				463.24	无
205	甘（2023）兰州市不动产权第0005562号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3114室				461.77	无
206	甘（2023）兰州市不动产权第0005563号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3115室				463.24	无
207	甘（2023）兰州市不动产权第0005564号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3116室				365.48	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
208	甘（2023）兰州市不动产权第0005565号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3117室				206.84	无
209	甘（2023）兰州市不动产权第0005566号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3118室				624.43	无
210	甘（2023）兰州市不动产权第0005567号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3119室				2,965.94	无
211	甘（2023）兰州市不动产权第0005568号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3120室				197.68	无
212	甘（2023）兰州市不动产权第0005569号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3121室				67.80	无
213	甘（2023）兰州市不动产权第0005570号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3122室				103.97	无
214	甘（2023）兰州市不动产权第0005571号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3123室				107.88	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
215	甘（2023）兰州市不动产权第0005572号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3124室				95.92	无
216	甘（2023）兰州市不动产权第0005573号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3125室				204.56	无
217	甘（2023）兰州市不动产权第0005574号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3126室				205.07	无
218	甘（2023）兰州市不动产权第0005575号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3127室				154.26	无
219	甘（2023）兰州市不动产权第0005576号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3128室				210.81	无
220	甘（2023）兰州市不动产权第0005577号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3129室				241.20	无
221	甘（2023）兰州市不动产权第0005578号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3130室				204.53	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
222	甘（2023）兰州市不动产权第0005579号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3131室				186.00	无
223	甘（2023）兰州市不动产权第0005580号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3132室				215.90	无
224	甘（2023）兰州市不动产权第0005581号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3133室				234.79	无
225	甘（2023）兰州市不动产权第0005582号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3134室				131.25	无
226	甘（2023）兰州市不动产权第0005583号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3135室				148.63	无
227	甘（2023）兰州市不动产权第0005584号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3136室				236.80	无
228	甘（2023）兰州市不动产权第0005585号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3137室				18.77	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
229	甘（2023）兰州市不动产权第0005586号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3138室				218.07	无
230	甘（2023）兰州市不动产权第0005587号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3139室				145.19	无
231	甘（2023）兰州市不动产权第0005588号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3140室				224.73	无
232	甘（2023）兰州市不动产权第0005589号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3141室				88.94	无
233	甘（2023）兰州市不动产权第0005590号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3142室				169.77	无
234	甘（2023）兰州市不动产权第0005591号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3143室				162.74	无
235	甘（2023）兰州市不动产权第0005592号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3144室				234.81	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
236	甘（2023）兰州市不动产权第0005593号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3145室				164.03	无
237	甘（2023）兰州市不动产权第0005594号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3146室				170.82	无
238	甘（2023）兰州市不动产权第0005595号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第3层3147室				90.69	无
239	甘（2023）兰州市不动产权第0005596号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4052室				96.74	无
240	甘（2023）兰州市不动产权第0005597号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4053室				180.98	无
241	甘（2023）兰州市不动产权第0005598号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4054室				292.73	无
242	甘（2023）兰州市不动产权第0005599号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4055室				234.22	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	共有宗地/土地使用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
243	甘（2023）兰州市不动产权第0005600号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4056室				2,852.14	无
244	甘（2023）兰州市不动产权第0005601号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4057室				708.91	无
245	甘（2023）兰州市不动产权第0005602号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4058室				205.50	无
246	甘（2023）兰州市不动产权第0005603号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4059室				369.58	无
247	甘（2023）兰州市不动产权第0005604号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4060室				466.51	无
248	甘（2023）兰州市不动产权第0005605号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4061室				479.22	无
249	甘（2023）兰州市不动产权第0005606号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4062室				364.72	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
250	甘（2023）兰州市不动产权第0005607号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4063室				466.51	无
251	甘（2023）兰州市不动产权第0005608号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4064室				456.11	无
252	甘（2023）兰州市不动产权第0005609号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4065室				368.84	无
253	甘（2023）兰州市不动产权第0005610号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4066室				201.65	无
254	甘（2023）兰州市不动产权第0005611号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4067室				140.26	无
255	甘（2023）兰州市不动产权第0005612号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4068室				163.15	无
256	甘（2023）兰州市不动产权第0005613号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4069室				114.29	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
257	甘（2023）兰州市不动产权第0005614号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4070室				217.35	无
258	甘（2023）兰州市不动产权第0005615号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4071室				359.82	无
259	甘（2023）兰州市不动产权第0005616号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4072室				272.49	无
260	甘（2023）兰州市不动产权第0005617号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4073室				160.52	无
261	甘（2023）兰州市不动产权第0005618号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4074室				127.32	无
262	甘（2023）兰州市不动产权第0005619号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4075室				231.82	无
263	甘（2023）兰州市不动产权第0005620号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4076室				173.04	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
264	甘（2023）兰州市不动产权第0005621号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4077室				335.55	无
265	甘（2023）兰州市不动产权第0005622号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4078室				212.54	无
266	甘（2023）兰州市不动产权第0005623号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4079室				165.69	无
267	甘（2023）兰州市不动产权第0005624号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4080室				186.45	无
268	甘（2023）兰州市不动产权第0005625号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4081室				210.04	无
269	甘（2023）兰州市不动产权第0005626号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4082室				212.52	无
270	甘（2023）兰州市不动产权第0005627号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4083室				169.26	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
271	甘（2023）兰州市不动产权第0005628号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4084室				218.50	无
272	甘（2023）兰州市不动产权第0005629号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4085室				231.66	无
273	甘（2023）兰州市不动产权第0005630号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4086室				254.06	无
274	甘（2023）兰州市不动产权第0005631号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4087室				194.30	无
275	甘（2023）兰州市不动产权第0005632号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4088室				176.03	无
276	甘（2023）兰州市不动产权第0005633号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4089室				215.90	无
277	甘（2023）兰州市不动产权第0005634号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4090室				215.90	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
278	甘（2023）兰州市不动产权第0005635号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4091室				200.43	无
279	甘（2023）兰州市不动产权第0005636号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4092室				182.00	无
280	甘（2023）兰州市不动产权第0005637号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4093室				221.47	无
281	甘（2023）兰州市不动产权第0005638号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4094室				202.74	无
282	甘（2023）兰州市不动产权第0005639号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4095室				213.18	无
283	甘（2023）兰州市不动产权第0005640号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4096室				91.04	无
284	甘（2023）兰州市不动产权第0005641号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4097室				76.88	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
285	甘（2023）兰州市不动产权第0005642号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4098室				188.03	无
286	甘（2023）兰州市不动产权第0005643号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4099室				180.06	无
287	甘（2023）兰州市不动产权第0005644号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4100室				215.90	无
288	甘（2023）兰州市不动产权第0005645号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4101室				179.31	无
289	甘（2023）兰州市不动产权第0005646号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4102室				174.36	无
290	甘（2023）兰州市不动产权第0005647号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第4层4109室				867.25	无
291	甘（2023）兰州市不动产权第0005648号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5020室				90.61	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
292	甘（2023）兰州市不动产权第0005649号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5021室				184.33	无
293	甘（2023）兰州市不动产权第0005650号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5022室				307.08	无
294	甘（2023）兰州市不动产权第0005651号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5023室				230.40	无
295	甘（2023）兰州市不动产权第0005652号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5024室				175.70	无
296	甘（2023）兰州市不动产权第0005653号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5025室				2,405.40	无
297	甘（2023）兰州市不动产权第0005654号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5026室				649.91	无
298	甘（2023）兰州市不动产权第0005655号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5027室				205.47	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
299	甘（2023）兰州市不动产权第0005656号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5028室				299.45	无
300	甘（2023）兰州市不动产权第0005657号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5029室				448.60	无
301	甘（2023）兰州市不动产权第0005658号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5030室				377.44	无
302	甘（2023）兰州市不动产权第0005659号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5031室				466.51	无
303	甘（2023）兰州市不动产权第0005660号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5032室				2,918.21	无
304	甘（2023）兰州市不动产权第0005661号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5033室				750.74	无
305	甘（2023）兰州市不动产权第0005662号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5034室				768.72	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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	甘（2023）兰州市不动产权第0005663号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5035室				459.62	无
307	甘（2023）兰州市不动产权第0005664号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5036室				168.02	无
308	甘（2023）兰州市不动产权第0005665号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5037室				525.43	无
309	甘（2023）兰州市不动产权第0005666号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5038室				111.92	无
310	甘（2023）兰州市不动产权第0005667号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5039室				200.67	无
311	甘（2023）兰州市不动产权第0005668号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5040室				211.05	无
312	甘（2023）兰州市不动产权第0005669号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第5层5041室				158.00	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
313	甘（2023）兰州市不动产权第0005670号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5042室				420.77	无
314	甘（2023）兰州市不动产权第0005671号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5043室				240.20	无
315	甘（2023）兰州市不动产权第0005672号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5044室				241.22	无
316	甘（2023）兰州市不动产权第0005673号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5045室				289.65	无
317	甘（2023）兰州市不动产权第0005674号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5046室				242.89	无
318	甘（2023）兰州市不动产权第0005675号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5047室				304.97	无
319	甘（2023）兰州市不动产权第0005676号		兰州市七里河区建兰路 街道西津西路16号第5 层5048室				301.46	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
320	甘（2023）兰州市不动产权第0005677号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6001室				3,519.64	无
321	甘（2023）兰州市不动产权第0005678号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6002室				205.90	无
322	甘（2023）兰州市不动产权第0005679号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6003室				586.89	无
323	甘（2023）兰州市不动产权第0005680号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6004室				768.10	无
324	甘（2023）兰州市不动产权第0005681号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6005室				1,008.88	无
325	甘（2023）兰州市不动产权第0005682号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6006室				563.46	无
326	甘（2023）兰州市不动产权第0005683号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6007室				545.33	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	共有宗地/土地使用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
327	甘（2023）兰州市不动产权第0005684号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6008室				353.20	无
328	甘（2023）兰州市不动产权第0005685号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6009室				612.41	无
329	甘（2023）兰州市不动产权第0005686号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6010室				228.51	无
330	甘（2023）兰州市不动产权第0005687号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6011室				553.64	无
331	甘（2023）兰州市不动产权第0005688号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6012室				199.49	无
332	甘（2023）兰州市不动产权第0005689号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6013室				186.19	无
333	甘（2023）兰州市不动产权第0005690号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6014室				139.02	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
334	甘（2023）兰州市不动产权第0005691号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6015室				374.86	无
335	甘（2023）兰州市不动产权第0005692号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6016室				230.71	无
336	甘（2023）兰州市不动产权第0005693号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6017室				251.79	无
337	甘（2023）兰州市不动产权第0005694号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6018室				256.58	无
338	甘（2023）兰州市不动产权第0005695号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6019室				298.94	无
339	甘（2023）兰州市不动产权第0005696号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6020室				298.94	无
340	甘（2023）兰州市不动产权第0005697号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6021室				302.23	无

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
341	甘(2023)兰州市不动产权第0005698号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第6层6022室				5,459.25	无
342	甘(2023)兰州市不动产权第0005699号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第8层8001室				744.42	无
343	甘(2023)兰州市不动产权第0005700号		兰州市七里河区建兰路街道西津西路16号第8层8002室				1,990.18	无
344	豫(2023)郑港区不动产权第0024409号	河南润田供应链有限公司	航空港区倚清北路36号1号仓库1,1夹,2,2夹层	仓储用地/仓库	2067/12/04	99,591.2	39,406.07	抵押
345	豫(2023)郑港区不动产权第0024413号		航空港区倚清北路36号2号仓库1,1夹,2,2夹层	仓储用地/仓库			31,044.49	抵押
346	豫(2023)郑港区不动产权第0024411号		航空港区倚清北路36号3号仓库1,1夹	仓储用地/仓库			13,724.36	抵押
347	豫(2023)郑港区不动产权第0024415号		航空港区倚清北路36号综合楼1-5层	仓储用地/宿舍			4,894.87	抵押

序号	权属证书	权利人	座落	用途	土地使用期限至	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
348	豫(2023)郑港区不动 产权第0024410号		航空港区倚清北路36号 其他配套辅助设施	仓储用地/ 其他配套辅 助设施			56.98	抵押
349	豫(2023)郑港区不动 产权第0024414号		航空港区倚清北路36号 门卫1层	仓储用地/ 其他配套辅 助设施			55.54	抵押
350	豫(2023)郑港区不动 产权第0024412号		航空港区倚清北路36号 门卫2层	仓储用地/ 其他配套辅 助设施			32.14	抵押

注：1、截至报告期末，福安东百置业尚有38宗商铺（建筑面积合计13,272.96m<sup>2</sup>），536个车位（建筑面积合计17,365.64m<sup>2</sup>）因尚未出售的原因，未办理不动产权证书。

2、根据兰州市自然资源局2022年6月23日出具的《不动产权情况表》，兰州东方友谊置业所持有的位于甘肃省兰州市七里河区西津西路16号的不动产已办理不动产首次登记，共计2268处不动产，建筑面积合计323,535.05m<sup>2</sup>。截至报告期末，上述不动产的自持部分产权已办理完毕不动产权登记，详见上表。

## 二、商标专用权

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	东百利标吉街	68306893	2022/11/12	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
2	福清东百置业	东百利桥古街	68306430	2022/11/12	35 类 广告销售	无
3		利桥古街	68306399	2022/11/12	26 类 饰品编带	无
4		东百利桥古街	68304933	2022/11/12	39 类 运输贮藏	无
5		利桥古街	68305864	2022/11/12	6 类 金属材料	无
6		利桥古街	68302865	2022/11/12	34 类 烟草烟具	无
7		利桥古街	68304446	2022/11/12	15 类 乐器	无
8		东百利桥古街	68302041	2022/11/12	12 类 运输工具	无
9		利桥古街	68300092	2022/11/12	14 类 珠宝钟表	无
10		利桥古街	68305194	2022/11/12	3 类 日化用品	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
11		利桥吉街	68300784	2022/11/12	40 类 材料加工	无
12		东西利桥吉街	68304525	2022/11/12	30 类 方便食品	无
13		东西利桥吉街	68302021	2022/11/12	5 类 医疗用品	无
14		东西利桥吉街	68306846	2022/11/12	11 类 民用设备	无
15		东西利桥吉街	68299762	2022/11/12	21 类 日用器具	无
16		利桥吉街	68300788	2022/11/12	42 类 设计研究	无
17		东西利桥吉街	68301652	2022/11/12	14 类 珠宝钟表	无
18		东西利桥吉街	68302031	2022/11/12	9 类 科学仪器	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
19		利桥吉街	68300742	2022/11/12	9类 科学仪器	无
20		东百利桥吉街	68300812	2022/11/12	8类 手工器械	无
21		东百利桥吉街	68303870	2022/11/12	29类 食品	无
22		东百利桥吉街	68305980	2022/11/12	20类 家具	无
23		利桥吉街	68306347	2022/11/12	5类 医疗用品	无
24		东百利桥吉街	68299756	2022/11/12	18类 皮革皮具	无
25		利桥吉街	68304463	2022/11/12	28类 健身器材	无
26		东百利桥吉街	68301680	2022/11/12	31类 农林生鲜	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
27		东百利桥吉野	68301050	2022/11/12	25 类 服装鞋帽	无