

公司代码：600693

公司简称：东百集团

福建东百集团股份有限公司
2020 年半年度报告摘要



一、重要提示

- (一) 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- (二) 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- (三) 公司全体董事出席董事会会议。
- (四) 本半年度报告未经审计。
- (五) 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
不适用

二、公司基本情况

(一) 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑飏	祝士哲
电话	0591-83815133	0591-83815133
办公地址	福建省福州市鼓楼区八一七北路88号东百大厦24层	福建省福州市鼓楼区八一七北路88号东百大厦24层
电子信箱	db600693@dongbai.com	db600693@dongbai.com

(二) 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	9,889,743,734.42	8,839,856,305.07	11.88
归属于上市公司股东的净资产	2,652,587,220.73	2,499,934,975.45	6.11
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-455,639,764.39	9,906,542.47	-4,699.38
营业收入	799,745,533.50	1,863,797,082.94	-57.09

归属于上市公司股东的净利润	152,652,245.28	38,597,172.99	295.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	135,445,103.30	36,068,353.29	275.52
加权平均净资产收益率 (%)	5.93	1.67	增加4.26个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.1755	0.0432	306.25
稀释每股收益 (元/股)	0.1755	0.0432	306.25

(三) 前十名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数 (户)		14,338				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)		0				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
福建丰琪投资有限公司	境内非国有法人	45.62	409,746,718	0	质押	317,470,000
施章峰	境外自然人	7.00	62,837,338	0	质押	42,500,000
深圳钦舟实业发展有限公司	境内非国有法人	3.36	30,137,140	0	无	0
福建东百集团股份有限公司回购专用证券账户	其他	3.16	28,382,902	0	无	0
国通信托有限责任公司—国通信托·紫金16号集合资金信托计划	其他	2.88	25,850,865	0	无	0
姚建华	境内自然人	1.69	15,200,000	0	无	0
薛叶法	境内自然人	1.36	12,258,734	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	1.00	8,963,190	0	无	0
郭华容	境内自然人	0.66	5,970,643	0	无	0
郎华军	境内自然人	0.62	5,600,000	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；股东深圳钦舟实业发展有限公司与姚建华先生存在关联关系且属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。除此之外，公司未知其他前十名股东之间、前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

(四) 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

(五) 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

(六) 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三、经营情况讨论与分析

(一) 经营情况的讨论与分析

2020 年上半年，公司面对新冠疫情的冲击和挑战，通过各种创新经营手段，加速战略迭代升级，实现商业零售和仓储物流两大核心业务的平稳向好发展。

报告期内，东百商业在“开源节流、线上提速、低谷布局、组织创新”的经营策略下，销售规模保持福州百货市场第一，核心品类化妆品的销售同比增长 20.17%，4 个品牌销售额跻身全国 TOP10，17 个品牌销售额跻身全国 TOP30，24 个品牌销售额跻身全国 TOP50。东百物流通过加强招商运营、投资拓展，促进降本增效，不断提高行业影响力，在行业受疫情影响较大的一季度，东百物流科学防范，坚守项目进度，高效拓展知名电商、冷链医药、快递快运板块的高质量客户群，贯彻集团精细化运营理念，赢得客户认可。此外，公司商业地产板块在福清东百利桥等项目上取得阶段性进展。公司经营管理方面，构建集团大管控体系，建立高效组织体系，加速数字化进程，坚持合作共赢，做大做强商业零售和仓储物流业务。

东百商业从 2019 年开始布局线上云商城，把它作为东百商业数字化战略发展的核心项目，高度重视并投入各项头部资源。在疫情发生初期，东百商业提速“线上化”拓宽渠道，通过线上购物群及云商城挖掘潜在顾客，并且利用数字化技术对消费者数据进行收集整理分析，通过优化商品组合及为顾客提供个性化产品和服务，实现会员激活、精准营销。二季度，东百商业线上商城矩阵搭建完成：从 4 月 1 日东百中心、东百兰州中心云商城首批上线，至 6 月底 6 大门店上线云商城，快速积累了大批量 VIP 会员。

公司仓储物流业务的项目持续获取能力在报告期内不断得到加强和验证，持续完善公司在国内的物流仓储网络布局；同时，公司深化与美国黑石集团在物流资产退管领域合作等方式，不断加强与国内外产业基金及金融机构的联系，打通信息端、资金端、资产端连接路径，物流资产管理面积和管理收益均实现大幅增长。尽管有新冠疫情影响，佛山芦苞项目二期在项目竣工 6 个月内完成了招商，快速完成股权交割工作，实现当期合并报表投资收益约 2.21 亿元。

1. 商业零售加快转型升级

(1) 线上提速

伴随着数字技术不断升级、5G 时代的到来，东百商业布局线上数据化平台，6 家云商城陆续上线，线上线下载通，对资源进行全方位整合和赋能，撬动全渠道销售推广，线上销售超 2,500 万元；同时，通过深化建设会员体系，依托数据沉淀驱动业务，助力品牌商家快速打开引流入口，逐步实现全时全域销售。

(2) 存量升级

东百中心持续升级，引进 CHANEL、HR、GUERLAIN、POLA、迪桑特、始祖鸟、泡泡玛特、乐高旗舰店等，为东百注入新鲜血液，打造东百中心超级百货 2.0 版本；东百爱琴海调整升级，引进 14 个国际一线化妆品，发力一线化妆品与时尚潮流品牌，计划于下半年全新亮相，打造东百商业第二

个商业改造标签——百货购物中心化融合体 1.0 版本，未来方向是升级为超级购物中心的初级模型。

(3) 管理优化

通过流量经营、经营能力、品类突破、业绩达成等 6 个竞赛类型，发现各门店单点运营标杆，分享优秀经验，协助门店多维能力提升，助力销售目标达成；细化管理模型，落地门店责任人、品牌责任人评价模型，助力岗位胜任力评估；梳理 VIP 数据，通过 8 个数据维度，助力门店提升 VIP 分析效率。

2. 仓储物流持续拓展规模

截止报告期末，公司运营及储备中的物流项目 16 个，建筑面积共计 164.69 万平方米，土地面积共计 184.43 万平方米。其中，公司持有 100% 股权的已竣工物流项目 2 个，建筑面积共计 15.76 万平方米；转让部分股权公司负责运营管理的已竣工物流项目 4 个，建筑面积共计 49.51 万平方米；在建物流项目 8 个，建筑面积共计 82.75 万平方米；储备物流项目 2 个，建筑面积共计 16.67 万平方米。报告期内，公司完成转让佛山睿信物流管理有限公司 80% 股权给美国黑石集团的交易，该物流项目建筑面积 15.46 万平方米。

报告期内，公司稳定运营物流项目达到 88.58% 的高出租率，在管物流项目租金及物业管理费收入合计 8,300 万元，与京东、顺丰、SHEIN（希音）等 20 多家大客户开展了密切合作。

未来，公司将继续围绕现有物流网络节点布局，加大对粤港澳大湾区、京津冀、长三角区域的核心物流网络节点建设力度，并逐步完成对中部“一带一路”倡议重要节点城市和“海丝”核心区物流网络的进一步覆盖。

3. 文旅商业顺利推进

公司于 2019 年成功竞得福清利桥片区一宗 19 万平米的商业用地，规划整体开发、重现福清利桥历史文化街区，打造具有人文历史特色的城市商业综合体和文旅新地标。报告期内，公司相继完成对荷园、卢氏、吴氏等保留建筑的修缮工作，福清东百利桥项目整体设计及建设工作正在有序推进中。

(二) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号收入〉的通知》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

根据新收入准则实施的衔接规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，在编制 2020 年各个期间及年度财务报告时，将根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。新收入准则的实施将导致公司部分收入确认方式发生一定的变化，但对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。

(三) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用 √不适用