

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 2025年年度报告摘要



第一节 重要提示

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

经公司第十一届董事会第二十二次会议审议通过，公司2025年度拟以实施权益分派股权登记日的总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.04元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。以截至2025年12月31日公司总股本869,846,246股计算，本次拟派发现金红利34,793,849.84元（含税）。如在本次实施权益分派股权登记日之前，公司总股本发生变动的，公司拟按分配总额不变的原则，相应调整每股红利金额。该利润分配预案尚需提交公司2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

第二节 公司基本情况

一、公司简介

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

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

二、报告期公司主要业务简介

（一）报告期公司所处行业情况

1. 商业零售行业

2025年，我国商业零售行业在政策精准发力与消费需求升级的双重驱动下，实现规模与质量的同步提升，全年社会消费品零售总额首次突破50万亿元大关，同比增长3.7%，消费对经济增长的贡献率稳定在52%，持续巩固经济增长“主引擎”地位。从全年走势看，消费市场呈现“前稳后升、结构优化”特征，一季度受益于春节假日消费拉动，重点零售和餐饮企业销售额同比增长4.2%；二季度延续复苏态势，社会消费品零售总额增速升至5.0%；三四季度在政策加码与新业态爆发带动下，消费活力进一步释放，其中四季度限额以上单位消费品零售额增速达5.8%，为全年增长画上圆满句号。

政策端持续强化“扩内需、促消费”的核心导向，形成全周期、多层次的政策支持体系。年初《提振消费专项行动方案》深入落地，各地累计投放消费券超300亿元，覆盖餐饮、零售、文旅等重点领域；年中国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，聚焦服务消费提质扩容，推动冰雪旅游、非遗体验、县域商业等场景创新；下半年消费品以旧换新政策全面深化，中央统筹625亿元国补资金，带动家电、通讯器材、家具等大宗耐用消费品零售额分别增长11%、20.9%和14.6%，新能源乘用车市场渗透率提升至53.9%。同时，政策着力优化消费基础设施，健全县域商业体系、扩大免签国家范围、升级离境退税政策，形成“政策+场景+保障”的消费促进闭环，推动乡村消费与入境消费双增长，全年乡村消费品零售额达6.8万亿元，增速比城镇快0.5个百分点，离境退税商品销售额近乎翻倍。

消费结构呈现深刻变革，从“物质消费为主”向“商品与服务消费并重”转型，服务消费占比持续提升，全年居民人均服务性消费支出13,602元，同比增长4.5%，占居民消费支出比重稳定在46.1%，接近“半壁江山”。需求端呈现三大特征：一是情绪价值与健康需求成为核心驱动力，95后等年轻消费群体引领“悦己消费”潮流，Labubu手办、Loopy联名产品等情绪消费品热销，药食同源类产品成为商超顶流，艾灸、推拿等中式理疗门店数增速接近50%；二是体验消费与场景创新蓬勃发展，“餐饮+零售”融合的“餐超”模式全面普及，胖东来、华润万家等企业通过现制熟食、堂食体验重构线下场景，自助KTV、攀岩馆等体验式消费订单同比增速超90%；三是全域消费格局加速形成，线上线下深度融合，实物商品网上零售额增长5.2%，即时零售、跨境消费持续扩容，中低线城市休闲玩乐订单增长近三成，“多代同游”“反向带动长辈消费”等新场景推动家庭消费结构优化。

行业策略导向全面转向“精细化运营+价值化创新”，以适配新消费周期的发展需求。一方面，存量竞争下的差异化运营成为核心抓手，零售企业从“规模扩张”转向“精准深耕”；另一方面，业态创新与价值再造成为增长关键，头部企业加速“商品销售”向“生活方式服务”转型。全行业形成“技术赋能效率、创新创造价值、服务凝聚人心”的发展共识，推动商业零售进入“能共情、能引爆、能场景”的高质量发展新阶段。

2. 仓储物流行业

在当今全球供应链深度重构与数字化转型加速推进的时代背景下，仓储物流行业作为物流产业链的核心枢纽，正经历着前所未有的变革与重塑。它不仅是商品流通的关键节点，更是企业优化供应链管理、提升运营效率、增强市场竞争力的重要支撑。

技术迭代方面，从自动化迈向智能化仓储行业的技术升级正呈现出“全链路智能化”的显著特征；需求结构深度调整消费升级与产业转型正驱动仓储物流需求发生结构性变化，在消费端，即时零售、跨境电商等新兴模式的兴起，对仓储的时效性、灵活性提出了更高要求；在产业端，制造业

向柔性化、智能化转型，要求仓储物流具备精准库存管理与快速响应能力。

2025年中国仓储物流行业正处于一个关键的分水岭阶段，从过去的规模扩张转向高质量发展。行业开发与运营分离，专业化分工加速，不再单纯依赖租金差，开始关注资产全周期管理和精细化运营。另外，REITs产品为仓储物流资产打通“投融管退”闭环，为企业提供资产退出渠道，并且市场需求结构优化，仓储物流资产长期价值依然可期。

（二）报告期内公司从事的业务情况

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

1. 商业零售

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

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

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

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

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

2. 仓储物流

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

东百物流围绕轻资产运营思路，采用“投-建-招-退-管”的闭环运作模式，通过对各仓储物流项目的投资、开发、运营、退出并保留管理权，滚动经营，实现资金闭环。未来公司将以自有优质

物流资产以及项目持续获取能力为基础，通过与各类金融机构以及全球领先的管理公司合作，搭建完善资产管理平台，促进资产管理规模快速增长，提升资产价值。

东百物流收益来源主要分为资产收益和资产管理费收益。

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

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

三、公司主要会计数据和财务指标

(一) 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	14,941,830,735.56	14,808,693,338.10	0.90	14,542,537,273.24
归属于上市公司股东的净资产	3,563,542,897.55	3,515,121,508.68	1.38	3,488,289,406.98
营业收入	1,846,843,779.90	1,815,732,015.43	1.71	1,886,071,628.84
利润总额	234,812,164.08	215,092,064.73	9.17	311,165,107.65
归属于上市公司股东的净利润	45,763,062.06	43,487,249.74	5.23	35,045,428.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,351,581.12	67,248,775.15	0.15	102,621,671.31
经营活动产生的现金流量净额	695,988,267.05	278,283,600.61	150.10	882,761,908.92
加权平均净资产收益率(%)	1.30	1.24	增加0.06个百分点	1.01
基本每股收益(元/股)	0.0526	0.0500	5.20	0.0403
稀释每股收益(元/股)	0.0526	0.0500	5.20	0.0403

(二) 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	491,474,989.69	437,080,872.36	430,459,007.83	487,828,910.02
归属于上市公司股东的净利润	39,590,023.96	31,966,648.77	16,491,222.81	-42,284,833.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	37,813,226.81	27,077,603.79	12,505,419.63	-10,044,669.11

经营活动产生的现金流量净额	112,204,448.79	144,931,283.94	157,607,358.42	281,245,175.90
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

四、股东情况

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

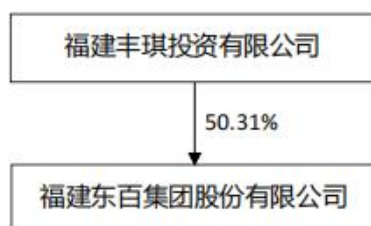
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					169,595		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					92,831		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
福建丰琪投资有限公司	-25,951,900	437,659,603	50.31	0	质押	304,760,000	境内非国有法人
施章峰	0	62,837,338	7.22	0	质押	25,000,000	境外自然人
施霞	0	21,410,758	2.46	0	质押	14,980,000	境外自然人
香港中央结算有限公司	11,632,126	11,632,518	1.34	0	无	0	其他
高盛国际—自有资金	3,064,150	3,064,150	0.35	0	无	0	其他
UBS AG	1,940,825	1,979,820	0.23	0	无	0	其他
北京泰德圣私募基金管理有限公司—泰德圣投资—泰来景睿私募证券投资基金	1,864,900	1,864,900	0.21	0	无	0	其他
唐俊熙	-47,100	1,632,900	0.19	0	无	0	境内自然人
李茂春	1,474,000	1,474,000	0.17	0	无	0	境内自然人
华泰金融控股（香港）有限公司—中国宏泽基金	981,400	986,700	0.11	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东福建丰琪投资有限公司与施章峰先生、施霞女士为一致行动人。除此之外，公司未知其他前10名股东之间、前10名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购						

	管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

(二) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

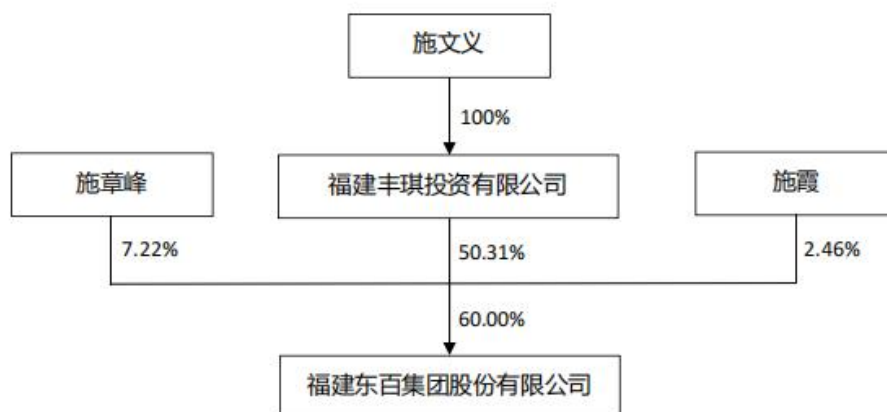
√适用 □不适用



注：持股比例为截至 2025 年 12 月 31 日情况。本报告中提及的股东持股比例数据，均采用上述报告期末口径。

(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(四) 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

五、公司债券情况

□适用 √不适用

第三节 重要事项

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

报告期，公司实现营业收入 18.47 亿元，较上期增加 0.31 亿元，同比增长 1.71%；公司实现归属于上市公司股东的净利润 0.46 亿元，较上期增加 0.03 亿元，同比增长 5.23%；公司实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.67 亿元，同比增长 0.15%。

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

适用 不适用