



福建东百集团股份有限公司
2024 年年度股东大会会议资料

福建 福州

二〇二五年五月十六日

目 录

2024 年年度股东大会会议须知	2
2024 年年度股东大会会议议程	3
议案一：公司董事会 2024 年度工作报告	- 4 -
议案二：公司监事会 2024 年度工作报告	- 9 -
议案三：公司 2024 年年度报告及报告摘要	- 13 -
议案四：公司 2024 年度财务决算报告及 2025 年度财务预算报告	- 14 -
议案五：公司 2024 年度利润分配预案	- 20 -
议案六：关于公司续聘会计师事务所的议案	- 21 -
议案七：关于公司 2025 年度向相关金融机构申请授信额度的议案	- 22 -
议案八：关于公司 2025 年度预计担保额度的议案	- 24 -
议案九：关于《公司未来三年（2025-2027 年）股东回报规划》的议案	- 26 -
议案十：关于提请公司股东大会授权董事会决定公司 2025 年中期利润分配的议案	- 30 -
议案十一：关于变更公司经营范围暨修订《公司章程》的议案	31
汇报事项：公司独立董事 2024 年度述职报告	32

福建东百集团股份有限公司

2024 年年度股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保福建东百集团股份有限公司（以下简称“公司”、“东百集团”）股东大会的顺利召开，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，特制定本须知，望出席大会的全体人员遵守执行。

一、为保证股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护股东合法权益，请出席本次股东大会的相关人员准时签到参会，参会资格未得到确认的人员不得入场。

二、出席会议的股东依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。股东或股东代表要求在股东大会上发言或质询的，应当在会议登记或现场签到时进行登记，并由公司统一安排发言和解答。

三、股东大会采用投票表决方式，股东只能选择现场和网络投票表决方式中的一种：

（一）参加现场会议的股东，对于非累积投票议案，其持有的每一股份享有一票表决权，股东应在表决票中每项议案下的“同意”、“反对”、“弃权”任选一项打“√”标示表决意见，未填、错填、字迹无法辨认或未投的表决票视为“弃权”。

（二）参加网络投票的股东，具体参与方式详见公司于 2025 年 4 月 12 日披露的《关于召开 2024 年年度股东大会的通知》。

四、本次股东大会议案 8、11 为特别决议事项，需出席会议的有表决权的股东（包括股东代理人）所持股份总数的三分之二以上通过；其余议案均为普通决议事项，需出席会议的有表决权的股东（包括股东代理人）所持股份总数的二分之一以上通过。

五、股东大会期间，全体出席人员应当认真履行法定职责，任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序，未经公司许可，会议期间谢绝个人进行录音、拍照及录像，并请关闭手机或调至静音模式。

六、为平等、公正对待所有股东，公司不负责安排参会股东的食宿、接送等事宜。股东出席本次股东大会所产生的费用由股东自行承担。

福建东百集团股份有限公司

2024 年年度股东大会会议议程

- **现场会议召开时间：**2025 年 5 月 16 日下午 14:00
- **网络投票时间：**本次股东大会采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。
- **会议召开地点：**福建省福州市鼓楼区八一七北路 88 号东百大厦 25 楼会议室
- **大会主持人：**董事长施文义先生

一、主持人宣布会议开始并宣读现场到会情况

二、议案汇报

三、听取各独立董事汇报《公司独立董事 2024 年度述职报告》

四、股东及股东代表发言或提问

五、提议计票人、监票人名单

六、出席现场会议的股东及股东代理人对会议审议事项进行投票表决

七、会务组对现场及网络投票结果进行统计（统计期间，休会 30 分钟）

八、主持人宣布表决结果

九、律师宣读法律意见书

十、签署会议文件

十一、会议闭幕

议案一

公司董事会 2024 年度工作报告

各位股东及股东代理人：

一、公司 2024 年度经营情况

2024 年，公司坚持创新思维，持续调改升级，强化精致服务，提升服务体验，各业务板块稳健发展，实现归母净利润同比增长 24.09%。其中，商业零售业务营业毛利 8.77 亿元，同比增长 7.74%，客流量超 1.4 亿人次，同比增长 9.22%，销售规模超 100 亿元，稳居区域龙头地位；仓储物流业务加强招商力度，吸引多领域客户入驻，已竣工项目陆续贡献收入，仓储物流营业收入同比增长 39.17%。

（一）商业零售调改，提升服务体验

1. 持续调改升级，发力首店经济

公司充分发挥门店区位优势，持续推进调改升级工作，新引进 305 个品牌，其中：38 个福建首进品牌，43 个甘肃首进品牌，21 个福州首进品牌。东百商业品牌标签持续深化，2024 年核心门店东百中心有 28 个品牌销售额进入全国 TOP10，184 个品牌销售额福建省第一，188 个品牌销售额福州第一；核心门店兰州中心有 31 个品牌销售额进入全国 TOP10，170 个品牌销售额甘肃省第一，27 个品牌销售额兰州第一。

2. 迎合消费群体，提供情绪价值

公司坚持从顾客出发，迎合新消费需求，全方位提升顾客的消费体验。2024 年，东百中心引进多家全国性品牌“谷子店”，兰州中心对兰飨街区进行二次元风格改造，为年轻消费群体构建一个社交属性拉满、潮流氛围浓厚的专属空间。此外，兰州中心成功引进甘肃省首个大型文化演绎型街区——“风起大汉”项目，该项目占地面积超 1.5 万平方米，精心规划三大沉浸式主题空间与五大特色演艺集群，为消费者提供全方位、全维度的深度文化体验。2024 年，东百商业客流量超 1.4 亿人次，同比增长 9.22%，其中：核心门店东百中心客流量超 3,700 万人次，同比增长 6.22%；兰州中心客流量超 3,600 万人次，同比增长 7.87%。

3. 强化精致服务，提升会员体验

公司始终秉持“精准营销，会员服务”的核心理念，着重从提升服务质量、会员分层运营以及会员生命周期管理等维度发力，积极探索创新举措，提升会员活跃度与忠诚度。截至 2024 年末，公司会员总量突破 410 万人，较年初增长 12.78%，活跃会员总量超 65 万人。公司全年策划各类会员活动超 200 场，涵盖亲子手工、品牌联动、娱乐竞赛等多个领域，为会员提供个性化、多元化的优质体验，提升会员价值感与对东百品牌的认同感。东百自主研发的会员中心程序，进一步完善运营工具与功能模块，提升运营效率与数据质量，全年平台浏览量近 5,000 万次。

4. 完善体系建设，蓄力商管输出

在商业轻资产业务领域，公司完善产品线手册、供应商战略资源库、信息化共享管理与服务平台 1.0 等 12 项标准化体系制度。公司始终坚守既定战略方针，依托专业业务团队、独家品牌资源以及灵活合作模式，积极探寻市场拓展机遇，持续在福州和兰州两大核心区域巩固自身优势，为轻资产业务的后续拓展筑牢根基。

（二）仓储物流项目竣工，强化招商运营

自布局仓储物流业务以来，公司累计获取 18 个物流项目，合计建筑面积约 180 万平方米，土地面积约 202 万平方米。根据仓储物流业务经营思路，公司已顺利完成 7 个物流项目的退出，合计建筑面积约 70 万平方米，剩余自持物流项目 11 个，合计建筑面积约 110 万平方米。2024 年，公司重点推进在建项目的建设进度，其中福州华威（三期）于 2024 年 12 月竣工，长沙雨花、东莞沙田项目于 2025 年 1 月竣工，合计建筑面积约 29 万平方米。截至 2025 年 3 月，除武汉东西湖项目（建筑面积约 8 万平方米）系在建状态外，其他项目均已竣工。

公司保持与京东、顺丰、SHEIN（希音）、中国邮政等战略客户紧密合作关系，并抓住新能源汽车、快消茶饮等新行业扩张机会，吸引比亚迪、小米、海底捞、古茗茶饮等标杆企业入驻，客户群体更加丰富。

公司高度重视园区可持续发展，积极推进物流园区绿色低碳转型，公司与小麦新能就开展新能源项目达成战略合作，并就多个物流园区屋顶分布式光伏电站项目签署具体合作协议。园区屋顶光伏电站建成后，将为园区入驻客户提供绿色清洁能源，减少碳排放，推动绿色供应链建设，实现园区绿色低碳运营，有效拓展物流园区增值服务。

2024年，公司大力推进仓储物流业务轻资产转型。2024年9月，公司凭借着过往与黑石集团合作所积累的互信基础和合作经验，就转让佛山睿优、天津兴建、成都欣嘉及佛山睿信4家参股公司20%股权事项签署协议，股权转让对价合计人民币2.79亿元。目前，公司亦正在推进以福州华威项目、肇庆大旺项目作为底层资产开展持有型不动产资产支持专项计划业务。

（三）文旅奥莱业态开业

福清东百利桥古街是公司首个“文商旅”结合项目，按国家AAAA级风景旅游区、国家级旅游休闲街区创建打造的城市名片级项目，创新融合“商业街区+文化旅游”概念，全盘规划了“旅、宿、商、行、娱”等五大功能业态。截至2024年末，福清东百利桥项目已竣工建筑面积17.07万平方米，其中已商业运营即“福清东百利桥古街+奥莱”建筑面积16.68万平方米，在建建筑面积8.32万平方米。

2024年12月31日，公司首个奥莱项目——福清利桥奥特莱斯盛大启幕。项目坐落于东百利桥古街龙江南岸的A区，商业面积约5万平方米，通过福清首座观光步行桥吉桥，与2022年12月开业的东百利桥古街一期连接。福清利桥奥特莱斯与项目历史文化古街、商业配套区域等形成相互区隔又紧密互补的有机联系，共同营造多元化的消费生态。在跨年夜活动中，利桥古街客流量高达30万人次，南北两大功能片区商业销售额突破1,000万元，商业活力与人气空前高涨，成为福清乃至周边地区的文旅消费新地标。

福清东百利桥古街，作为福州15个特色历史文化街区之一，在文化与商业领域成绩斐然，先后荣获“省特色步行街”、“福州市十佳精美小街巷”等称号，并在法国巴黎DNA设计奖中成功斩获“大规模建筑大奖”，充分彰显福清东百利桥古街的独特魅力与卓越品质。未来，随着东百利桥奥特莱斯的持续发展，将创设以名品美妆集合、运动潮流、男女亲子为主要消费场景的新中产年轻消费奥莱街区，为城市注入新的消费活力。

二、公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

1. 商业零售行业

根据国家统计局数据显示，2025年1-2月份，社会消费品零售总额8.37万亿元，同比增长4.0%。2025年开年以来政策端持续加码，3月16日中共中央办公厅、国务院办公

厅印发《提振消费专项行动方案》，旨在全方位扩大国内需求，提升居民消费信心。

当前，中国商业零售规模化发展已迈入存量时代，精细化运营管理正逐渐成为商业零售领域的主流趋势。2025年，随着政策进一步发力提振消费，商业零售市场将迎来新的发展机遇，优质商业零售运营商凭借自身优势，进一步深化运营管理，积极探索轻资产模式，寻求可持续发展路径，为行业发展注入新的活力。

春节前夕，中国AI应用DeepSeek横空出世，人工智能正在深刻影响世界上每一个人的日常生活和工作，消费市场亦不例外。一方面，科技产品实体门店在商场大幅扩张；另一方面，科技赋能消费，AI算法应用到客群分析、营销推广、会员管理等，触达消费者，提升忠诚度，提升复购率。数智经济与消费的同频共振，正在推动新一波消费热潮，酝酿“新消费革命”。

2. 仓储物流行业

根据仲量联行报告显示，展望2025年，在更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策刺激下，社会消费品零售总额预计将进一步复苏；消费市场的逐步改善也有望带动相关企业对物流地产的增量需求，传统的需求来源如第三方物流、传统电商、零售企业等的物流仓储需求有望迎来逐步回暖。

行业前沿性数字化、智能化技术的场景化应用取得突破性进展，数智仓储快速发展，物流“大模型”可以优化分拣计划，提升仓储运营效率，在仓储配送领域应用无人车辆、无人机，为仓储、供应链提质增效提供助力。同时，仓储物流企业绿色低碳理念增强，低碳解决方案逐步迈向实践，绿色化已成为企业高质量发展的重要内容。

（二）公司发展战略

公司将继续以“立足福建，走向全国”为发展方向，以“商业零售+仓储物流”为双轮驱动，通过轻资产管理模式，持续深化在商业零售及仓储物流领域的战略布局，专注于生活消费领域基础设施的提供和运营，加快智慧零售升级，创造更贴合消费需求及发展趋势的商业新业态；形成覆盖更广泛、运营效率更高、产业协同性更强的物流基础设施网络。

1. 商业零售

东百商业坚持创新引领，拥抱数智科技，为消费者提供优质服务和体验场景。凭借敏锐的市场洞察力，精准把握市场动态，借助精细化的业态调改与全方位的品牌焕新举措，为商业价值最大化赋能。通过多业态不断调整，创新“多元化购物空间”、“全景化逛游

空间”模式，持续提升商业价值，以福州和兰州作为两大战略中心，大力拓展轻资产运营项目，规模能效双重提升。推动智慧零售向智慧服务升级，通过数字化会员运维和多元创新策略，形成线上线下生态圈，打造领先行业的会员服务体系。同时，聚焦内容端提升，通过与外部平台公司共同探索异业合作，保持商业活力，开拓创新业务发展机会。

2. 仓储物流

东百物流将重点推进轻资产战略，进一步强化与国内外产业基金、各类金融机构合作，推进重资产项目退出或资产证券化。强化招商运营能力，打造强大的招商运营团队及运营管理体系，提高运营管理效率，不断提升园区运营品质。

请各位股东审议。

议案二

公司监事会 2024 年度工作报告

各位股东及股东代理人：

2024 年，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等规定及《公司章程》、《公司监事会议事规则》要求，本着对公司及全体股东负责的态度，认真履行和独立行使监事会的监管职权和职责。现将 2024 年度（以下简称“报告期”）监事会工作情况报告如下：

一、监事会会议召开情况

报告期内，公司监事会共召开 9 次会议，审议涉及定期报告、关联交易、转让参股公司股权等 20 项议案，具体情况如下：

序号	会议时间	会议届次	审议事项
1	2024-3-25	第十一届监事会第六次会议	1) 关于延长公司向特定对象发行股票股东大会决议有效期的议案
2	2024-4-2	第十一届监事会第七次会议	1) 关于公司部分仓储物流项目开展分布式光伏业务暨关联交易的议案
3	2024-4-11	第十一届监事会第八次会议	1) 公司监事会 2023 年度工作报告 2) 公司 2023 年年度报告及报告摘要 3) 公司 2023 年度财务决算报告及 2024 年度财务预算报告 4) 公司 2023 年度利润分配预案 5) 关于对参股公司提供担保的议案 6) 关于公司 2024 年度日常关联交易预计的议案 7) 关于授权公司管理层使用闲置自有资金进行现金管理的议案 8) 关于授权公司管理层参与竞买额度的议案 9) 公司 2023 年度内部控制评价报告
4	2024-4-26	第十一届监事会第九次会议	1) 公司 2024 年第一季度报告
5	2024-8-9	第十一届监事会第十次会议	1) 关于转让仓储物流相关参股公司 20% 股权的议案 2) 关于 2023 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

6	2024-8-22	第十一届监事会第十一次会议	1) 公司 2024 年半年度报告及报告摘要 2) 公司 2024 年半年度利润分配预案
7	2024-8-30	第十一届监事会第十二次会议	1) 关于调整部分仓储物流参股公司 20%股权转让价格相关事宜的议案 2) 关于仓储物流子公司签署分布式光伏项目场地租赁相关协议暨关联交易的议案
8	2024-9-12	第十一届监事会第十三次会议	1) 关于调整部分仓储物流参股公司 20%股权转让价格的议案
9	2024-10-25	第十一届监事会第十四次会议	1) 公司 2024 年第三季度报告

二、监事会年度履职主要意见

（一）公司依法独立运作情况

报告期内，监事会成员列席了公司召开的董事会和股东大会会议，听取了公司各项重要议案，对会议的召集召开表决程序、议案及决议的合法合规性进行了严格监督，监事会认为：公司董事、高级管理人员能恪尽职守，认真执行董事会和股东大会决议，执行公司职务时不存在违反法律、法规、《公司章程》及损害公司利益的行为，保证公司经营目标的实现和各项工作的正常进行。

（二）检查公司财务情况

报告期内，监事会认真审阅了公司的财务制度及财务报表，监事会认为：公司财务制度完备、管理规范、财务状况良好，严格按照企业会计制度和会计准则及其他相关财务规定的要求执行。公司定期报告内容及格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定，报告内容真实、准确、完整地反映了公司的经营情况和财务状况。监事会未发现参与公司定期报告编制及审议的人员有违反保密规定的行为。

（三）公司利润分配情况

报告期内，公司根据《公司章程》等规定及《公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》分别实施了 2023 年度及 2024 年半年度利润分配，其中：2023 年度利润分配以公司截至 2023 年 12 月 31 日总股本为基数，每股派发现金股利 0.04 元，共计派发现金红利 3,479.38 万元（含税）；2024 年半年度利润分配以公司截至 2024 年 6 月 30 日总股本

为基数，每股派发现金股利 0.05 元，共计派发现金红利 4,349.23 万元（含税）。

监事会对上述利润分配预案进行了审议，并对决策程序和后续实施情况进行监督。监事会认为相关利润分配预案及决策程序符合《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》等相关要求，充分考虑了投资者的合理回报及公司实际情况，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

（四）公司购买出售资产等重大交易情况

报告期内，监事会对公司仓储物流业务相关交易进行审核后认为，相关交易符合公司仓储物流业务发展战略规划，有助于盘活公司存量资产，增加公司运营资金，相关交易根据市场化原则进行，定价公平、公正、合理，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

（五）公司关联交易情况

报告期内，监事会对公司关联交易事项的审议、披露及执行等情况进行了审查，认为：公司发生的关联交易均系公司日常经营发展所需，相关交易根据市场化原则进行，定价公平、公正、合理，会议决策程序符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司和全体股东利益的情形。此外，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用公司资金的情况。

（六）公司对外担保情况

报告期内，公司以持有的佛山睿优仓储有限公司、天津兴建供应链管理有限公司股权为限为上述两家参股公司的银行贷款提供担保，系为满足参股公司正常经营需要，上述参股公司及其控股股东将提供抵押、质押等多种方式担保，整体担保风险可控。截至 2024 年 12 月，公司对上述 2 家参股公司的担保已解除，公司及控股子公司不存在对合并报表范围外其他公司提供担保的情形。

（七）公司内部控制情况

监事会对 2023 年度内部控制评价报告进行审核后认为：公司根据《企业内部控制基本规范》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等的要求，建立并不断健全内部控制体系，有效提升公司经营管理和风险防范能力，保证了公司各项业务有序运营和公司资产的安全。公司 2023 年度内部控制评价报告真实、客观地反映

了公司内部控制制度的建设及运行情况。

（八）对内幕信息知情人登记管理制度实施的意见

2024年，监事会对内幕信息知情人登记管理工作进行了有效监督。监事会认为：公司内幕信息知情人的管理制度健全完善，严格按照该制度控制内幕信息知情人员范围，将参与定期报告编制、知悉业绩预告、购买出售资产等其他重大事项的相关人员均纳入内幕信息知情人管理范畴，并严格执行登记管理要求，对相关行为进行督促和监督，有效防范内幕交易。

三、监事会 2024 年工作总结

2024年，监事会严格按照有关法律法规及公司制度规定，忠实、勤勉地履行职责，积极参加有关部门组织的培训学习，以财务监督和内部控制为核心，对公司的财务核算情况和财务信息披露情况进行监督检查，强化监督能力，认真完成各项监督评价活动。同时，结合公司业务发展情况，促进公司规范经营、健康发展，更好地维护和保障公司及全体股东的合法权益。

请各位股东审议。

议案三

公司 2024 年年度报告及报告摘要

各位股东及股东代理人：

报告全文详见公司于 2025 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站披露的《公司 2024 年年度报告》及《公司 2024 年年度报告摘要》。

请各位股东审议。

议案四

公司 2024 年度财务决算报告及 2025 年度财务预算报告

各位股东及股东代理人：

一、公司2024年度财务决算报告

2024 年度，公司实现营业收入 18.16 亿元，较上期减少 0.70 亿元，同比下降 3.73%；实现归属于上市公司股东的净利润 0.43 亿元，较上期增加 0.08 亿元，同比增长 24.09%；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，较上期减少 0.35 亿元，同比下降 34.47%。现将公司 2024 年度主要财务指标及变动情况报告如下：

（一）资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，资产总额为 148.09 亿元，其中流动资产 30.96 亿元，非流动资产 117.13 亿元。2024 年末资产总额较上期期末 145.43 亿元增加 2.66 亿元，重要资产类报表项目的增减变动情况如下：

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的比例 (%)	上期期末数	本期期末 较上期变动额	本期期末金额 较上期期末变动比例 (%)
应收账款	5,480.38	0.37	3,343.46	2,136.92	63.91
存货	224,277.68	15.15	266,149.39	-41,871.71	-15.73
长期股权投资			28,403.85	-28,403.85	-100.00
固定资产	179,980.09	12.15	140,749.70	39,230.39	27.87
投资性房地产	841,948.33	56.86	795,478.02	46,470.31	5.84
在建工程	513.14	0.03	250.29	262.85	105.02

1. 应收账款较上期期末增加 0.21 亿元，主要是报告期仓储物流租赁业务增长导致应收款项增加。

2. 长期股权投资较上期期末减少 2.84 亿元，主要是报告期完成仓储物流相关参股公司 20%股权转让。

3. 在建工程较上期期末增加 0.03 亿元，主要是报告期酒店新增装修工程。

上述其他重要资产类科目变动较小。

（二）负债总额

截至 2024 年 12 月 31 日，负债总额为 104.37 亿元，其中流动负债 62.54 亿元，非流动负债 41.83 亿元，资产负债率为 70.48%。

2024 年末负债总额 104.37 亿元，较上期期末负债总额 102.87 亿元增加 1.50 亿元，重要负债类报表项目的增减情况如下：

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	本期期末较上期变动额	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
衍生金融负债			247.27	-247.27	-100.00
应付账款	54,355.80	3.67	84,064.00	-29,708.20	-35.34
短期借款、其他流动负债（保理等）、一年内到期的非流动负债（长期借款、其他借款）、其他非流动负债（借款类）、长期借款	613,170.75	41.41	537,632.98	75,537.77	14.05

1. 衍生金融负债较上期期末减少 0.02 亿元，主要报告期计提的人民币利率掉期业务结算，未新增类似业务

2. 应付账款较上期期末减少 2.97 亿元，主要是报告期应付仓储物流及商业地产业务工程款余额减少。

3. 短期借款、其他流动负债（保理等）、一年内到期的非流动负债（长期借款、其他借款）、其他非流动负债（借款类）、长期借款较上期期末增加 7.55 亿元，主要是报告期贷款规模较上期期末增加。

（三）股东权益

截至 2024 年 12 月 31 日，净资产总额为 43.72 亿元，较上期期末 42.55 亿元，增加 1.17 亿元，主要是报告期实现净利润 1.33 亿元、其他综合收益增加 0.62 亿元，分配股利 0.78 亿元共同影响所致。

（四）利润情况

报告期内实现净利润 1.33 亿元，较上期 1.73 亿元，减少 0.40 亿元，具体变动情况如下：

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	181,573.20	188,607.16	-3.73
营业成本	76,259.10	76,950.86	-0.90
税金及附加	10,553.95	12,513.14	-15.66
销售费用	27,776.46	27,796.13	-0.07
管理费用	12,789.18	14,290.83	-10.51
财务费用	28,208.22	28,946.79	-2.55
其他收益	373.74	577.03	-35.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,129.92	7,065.98	-115.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,651.92	-3,808.26	4.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	85.44	836.58	-89.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-587.26	57.52	-1,120.97
资产处置收益	-204.55	20.14	-1,115.49
营业利润（亏损以“-”号填列）	20,871.81	32,858.40	-36.48
加：营业外收入	1,242.22	1,225.36	1.38
减：营业外支出	604.83	2,967.25	-79.62
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,509.21	31,116.51	-30.88
减：所得税费用	8,215.21	13,778.42	-40.38
净利润（净亏损以“-”号填列）	13,294.00	17,338.09	-23.32
归属于母公司所有者的净利润	4,348.72	3,504.54	24.09
少数股东损益	8,945.27	13,833.55	-35.34

1. 营业收入较上期减少 0.70 亿元，主要是报告期内公司商业地产业务营业收入减少 1.10 亿元，仓储物流业务营业收入增加 0.40 亿元，商业零售业务营业收入减少 0.02 亿元；酒店餐饮业务营业收入增加 0.02 亿元。

2. 其他收益较上期减少 0.02 亿元，主要是报告期内收到的政府补助较上期减少。

3. 投资收益较上期减少 0.82 亿元，主要是报告期内仓储物流完成相关参股公司 20% 股权转让交易，投资收益较上期常熟神州通、常熟榕通 100% 股权转让的投资收益减少。

4. 信用减值损失较上期减少 0.08 亿元，主要是报告期内应收款项坏账转回减少。

5. 资产减值损失较上期增加 0.06 亿元，主要是报告期内福安东百广场项目车位计提存货跌价准备增加。

6. 资产处置收益较上期减少 0.02 亿元，主要是报告期内商业零售业务转租赁事项涉及的租约调整产生的资产处置损失较上期增加。

7. 营业外支出较上期减少 0.24 亿元，主要是上期子公司受到台风自然灾害的损失及控股子公司补缴税款产生的滞纳金，本期无此事项。

（五）现金流量分析

单位：万元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	27,828.36	88,276.19	-68.48
投资活动产生的现金流量净额	-41,190.75	-13,773.47	-199.06
筹资活动产生的现金流量净额	22,252.59	-62,402.99	135.66

1. 经营活动产生的现金流量净额较上期减少 6.04 亿元，主要是商业零售经营现金流量净额同比上期减少 5.19 亿元，商业地产经营现金流量净额同比上期减少 1.08 亿元，仓储物流经营现金流量净额同比增加 0.31 亿元，其他业务经营现金流量净额同比减少 0.08 亿元。

2. 投资活动产生的现金流量净额较上期减少 2.74 亿元，主要是处置子公司及其他营业单位收到的现金净额及收回投资收到的现金较上期减少 1.76 亿元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上期增加 1.04 亿元。

3. 筹资活动产生的现金流量净额较上期增加 8.47 亿元，主要是报告期公司借款净流入较上期增加 8.72 亿元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金较上期增加 0.26 亿元。

以上相关表格数据如存在尾差，系四舍五入导致。

二、2025 年度财务预算报告

（一）2025 年度预算编制范围

2025 年度预算涵盖商业零售、仓储物流业务。

（二）2025 年度预算编制依据

公司结合 2024 年经营完成情况，在客观分析 2025 年宏观经济形势及行业发展趋势的基础上，结合公司的战略分解及年度经营目标，编制完成公司 2025 年度财务预算报告。

（三）2025 年度主要经营计划

2025 年，政府将大力提振消费列为首要工作任务，公司将抓住政策机遇，积极响应《提振消费专项行动方案》的号召，持续推进商业门店的调改迭代，强化首店经济，探索

消费新业态新模式；在仓储物流业务方面，将重点围绕项目退出、招商增效、物业提升工作，完善资产管理运营能力，夯实轻资运营模式；同时，公司将密切跟踪行业发展趋势，挖掘高潜力赛道，寻求新的投资机会及业务增长点，为公司发展注入新动能。

1. 商业零售

（1）强化首店经济，优化运营提质增效

公司继续围绕消费品质需求，以“首店经济”为抓手，通过市场研判与品牌资源整合，重点引进国内外知名品牌的区域首店、概念店及旗舰店资源。同时，各商业门店将持续调改迭代，精准调整商场店铺布局，完善服务体系，增设智能客服与线上线下联动售后，提升消费者购物体验。此外，针对低坪效品牌，公司将建立分类分级管理机制，通过动态监测与分析，优化商业生态结构，提升整体经营效益，实现商业资源的高效配置。

（2）深耕会员资产，深化线上营销矩阵

会员资产是东百商业的核心资产，在会员权益体系方面，公司将根据消费金额、频次以及品类偏好等，对会员进行分类，精心定制差异化权益；在会员互动体验方面，将通过自研“东百会员中心”平台打造会员社区，定期发布资讯，积极举办各类会员专属特色活动，如美容护肤课堂、户外露营拓展等，增强会员与品牌之间的情感连接，提升会员对品牌的认同感。同时，强化数字化营销，持续通过各类社交媒体、直播带货等方式开展线上营销，与字节跳动、小红书等合作进行品牌宣传，实现线上线下营销的深度融合。

（3）加大文旅消费业态，激活消费新动能

公司将结合门店自身禀赋，创新融合文旅+商业消费场景，满足消费者新消费需求。公司将持续强化福清东百利桥古街的 IP 独有性，挖掘其历史文化底蕴，创新研学、旅游休闲及奥莱商业消费场景。同时，东百中心将深化与三坊七巷跨界合作，打造福州文旅地标，配套营销话题和活动，吸引游客深度参与；兰州中心则承接兰州火热旅游资源，联动甘肃省博物馆及沉浸式演艺项目，促进文化流量向商业消费转化，全面提升文商旅融合价值。

（4）输出品牌与管理，轻资产模式加速布局

随着公司首个商业轻资产管理输出项目的落地开业，公司将紧跟行业及市场发展趋势，优化线下商业模式，推进创新业务的开展，探索契合自身需求的发展模式，从管理服务到投资领域转型升级，将继续依托福州和兰州两大核心区域，向周边地区辐射，拓展商业轻资产项目。

2. 仓储物流

(1) 资产证券化盘活资产，深化合作轻资产拓展

公司将继续加强“投-建-招-退-管”的资产管理能力，持续探索 REITs 等资产证券化机会。目前，公司已启动部分物流项目资产支持证券专项计划申报工作，将加快存量资产的盘活，打造专业资产运营的品牌形象。此外，公司将积极推进与国内外产业基金、金融机构的合作，精准对接资本投资偏好和标准，通过开发基金拓展项目，践行轻资产发展战略。

(2) 聚焦招商运营效能，驱动项目收益提升

随着公司仓储物流项目陆续竣工及投入运营，公司将把握头部电商多元、综合、全球化发展趋势，消费复苏分级释放的增量机遇、新能源制造产业升级机遇，持续夯实战略客户储备。在提升出租率的同时，结合园区现有客户的行业特性，形成行业上下游产业集聚的特色物流园区。同时，依托公司商业零售客户资源协同优势，加强品牌吸引力打造，结合全民招商和属地招商策略，充分利用线上媒体和招商平台，线下开展展会和推介会等，多维度拓宽客户渠道。此外，公司将建立市场动态监测体系，实时跟踪政策和市场变化，提升客户服务和关系管理，加强风险评估和应对，前瞻识别潜在风险，针对不同风险制定应对策略，确保招商目标实现。

(3) 紧抓建设确保交付，精耕运营提升价值

针对在建项目，公司将加强全周期管控，严格把控施工质量与安全文明标准，全力保障武汉东西湖项目高质量竣工交付，为后续运营奠定坚实基础；在项目资产运营方面，公司将着力构建专业化资产运营服务体系，持续提升资产管理服务水平，打造轻资产管理标准，通过标准化、精细化的资产运营管理，赋能经营效益和资产价值的提升。

请各位股东审议。

议案五

公司 2024 年度利润分配预案

各位股东及股东代理人：

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，公司母公司2024年度实现净利润71,804,894.33元，提取当年度法定盈余公积金7,180,489.43元，加上年初未分配利润814,041,835.92元，减去已派发的2023年度分红34,793,849.84元和2024年半年度分红43,492,312.30元，母公司2024年末可供全体股东分配的利润为800,380,078.68元。

为持续践行“以投资者为本”的理念，进一步回报全体股东，共享公司经营发展成果，在符合公司利润分配政策的前提下，公司2024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0.03元（含税），不送红股，不进行资本公积金转增股本。以截至2024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26,095,387.38元（含税，下同），加上2024年半年度已派发的现金红利43,492,312.30元，2024年度合计派发现金红利69,587,699.68元。

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。

请各位股东审议。

议案六

关于公司续聘会计师事务所的议案

各位股东及股东代理人：

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）在为公司提供 2024 年度财务审计及内控审计服务中，能严格遵循独立、客观、公正的执业准则，对公司财务状况、经营成果和现金流量所作审计实事求是，所出具的审计报告客观、真实。

公司拟续聘华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务审计和内控审计机构，预计 2025 年度财务报表及与财务报告相关的财务审计和内控审计服务费总额为人民币 130 万元（含税，下同），其中：财务审计服务费为人民币 100 万元，内控审计服务费为人民币 30 万元，其他审计费用按其实际发生数额计算。2025 年度审计费用标准与 2024 年度相同。

请各位股东审议。

议案七

关于公司 2025 年度向相关金融机构申请授信额度的议案

各位股东及股东代理人：

为满足公司经营及业务发展的需要，2025 年度公司及公司合并报表范围内子公司拟向相关金融机构申请总额不超过人民币 957,800 万元的授信额度，上述总授信额度不等于公司的实际融资金额。具体如下：

单位：万元

与公司关系	申请授信主体	拟授信金融机构	2025 年度授信额度 ^{注1}
本公司	福建东百集团股份有限公司	兴业银行股份有限公司	100,000.00
		交通银行股份有限公司	67,000.00
		中国银行股份有限公司	50,000.00
		平安银行股份有限公司	41,000.00
		中国邮政储蓄银行股份有限公司	40,000.00
		集友银行有限公司	40,000.00
		中国民生银行股份有限公司	28,000.00
		中国建设银行股份有限公司	25,000.00
		厦门国际银行股份有限公司	20,000.00
		福建福州农村商业银行股份有限公司	15,000.00
		中国农业银行股份有限公司	13,300.00
		招商银行股份有限公司	10,000.00
		浙商银行股份有限公司	10,000.00
		其他金融机构	70,000.00
小计			529,300.00
合并报表范围内子公司 ^{注2}	兰州东方友谊置业有限公司	兴业银行股份有限公司	60,000.00
	福建华威物流供应链有限公司	平安银行股份有限公司	42,000.00
	福清东百置业有限公司	渤海银行股份有限公司	32,000.00
	长沙市东星仓储有限公司	交通银行股份有限公司	30,000.00
	东莞东嘉供应链管理有限公司	华侨银行有限公司	29,000.00
	固安慧园供应链管理有限公司	中国民生银行股份有限公司	27,000.00
	肇庆高新区鹏程仓储服务有限	兴业银行股份有限公司	25,000.00

公司		
平潭信海资产管理有限公司	中国民生银行股份有限公司	22,900.00
武汉市联禾华实业有限公司	兴业银行股份有限公司	17,500.00
河南润田供应链有限公司	中国民生银行股份有限公司	16,600.00
河北东达仓储服务有限公司	平安银行股份有限公司	16,000.00
天津东盈供应链管理有限公司	厦门银行股份有限公司	8,500.00
福建东百坊巷大酒店有限公司	中国银行股份有限公司	1,000.00
福州东百永丰商业广场有限公司	中国银行股份有限公司	1,000.00
其他合并报表范围内子公司 ^{注3}	其他金融机构	100,000.00
小计		428,500.00
合计		957,800.00

注 1：本申请授信额度议案中的“2025 年度”指本议案经公司股东大会审议通过之日起至公司 2025 年年度股东大会召开之日止，非自然年度；

注 2：合并报表范围内子公司因融资需要追加母公司为共同借款人的，相关额度仅计入子公司授信额度；

注 3：其他合并报表范围内子公司，含在决议有效期内公司通过新设或收购等方式直接或间接控制的公司。

为提高公司决策效率，现提请公司股东大会同意上述授信额度，并授权董事长或董事长授权的人员在本议案决议有效期内（即公司股东大会审议通过之日起至 2025 年年度股东大会召开之日止）决定以下事项：结合金融机构授信审批情况及公司实际需要，在上述总授信额度内可以对授信金融机构（包括但不限于上述金融机构）、授信额度、申请授信主体等作出适当调整，并有权确定具体授信业务（包括但不限于流动资金贷款、项目贷款、并购贷款、结构化融资、银行承兑汇票、黄金租赁、保函、保理、融资租赁等，不限转贷次数）、借款利率及担保事项（包括申请授信主体以自身信用或自有房产、资产等为自身融资提供的担保）等内容，与相关金融机构签署相关法律文件等具体事宜。

请各位股东审议。

议案八

关于公司 2025 年度预计担保额度的议案

各位股东及股东代理人：

为确保公司经营的持续、稳健发展，满足公司及合并报表范围内子公司的融资需求，提高公司决策效率，在确保规范运作和风险可控的前提下，现结合公司 2024 年度担保情况以及公司 2025 年融资需求，预计 2025 年度公司合并报表范围内主体相互间（包括公司为子公司提供担保、子公司为公司提供担保、子公司相互间担保）提供的担保额度预计不超过人民币 848,500.00 万元。上述预计最高担保额度不等于公司的实际担保金额。

单位：万元

担保方	被担保方			截至 2025 年 4 月 12 日担保余额	2025 年度担保额度 ^{注1}	担保额度占公司最近一期净资产比例 (%)	是否为关联担保	是否有反担保
	名称	与上市公司关系	最近一期经审计资产负债率 (%)					
一、子公司对上市公司担保的预计								
公司合并报表范围内子公司	福建东百集团股份有限公司 ^{注2}	本公司	70.48	354,757.31	450,000.00	128.02	否	否
二、对合并报表范围内子公司担保的预计								
1. 对资产负债率低于 70%的子公司担保								
公司或公司合并报表范围内其他子公司	兰州东方友谊置业有限公司	控股子公司	58.10	16,087.50	60,000.00	17.07	否	是
	福建华威物流供应链有限公司	全资子公司	50.80	37,318.69	42,000.00	11.95	否	否
	东莞东嘉供应链管理有限公司		58.18	25,426.63	29,000.00	8.25	否	否
	武汉市联禾华实业有限公司		60.98	13,284.80	17,500.00	4.98	否	否
	河北东达仓储服务有限公司		54.15	7,942.99	16,000.00	4.55	否	否
	福建东百坊巷大酒店有限公司		55.06	950.00	1,000.00	0.28	否	否
其他全资或控股子公司 ^{注3}	/	/	0	35,000.00	9.96	否	否	
2. 对资产负债率高于 70%的子公司的担保								
公司或公司合并报表范围内其他子公司	福清东百置业有限公司	全资子公司	94.22	32,000.00	32,000.00	9.10	否	否
	长沙市东星仓储有限公司		73.93	24,657.94	30,000.00	8.53	否	否
	固安慧园供应链管理有限公司		99.20	9,953.79	27,000.00	7.68	否	否
	肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司		70.17	24,500.00	25,000.00	7.11	否	否
	平潭信海资产管理有限公司		118.38	12,000.00	22,900.00	6.51	否	否

	河南润田供应链有限公司		106.17	12,683.00	16,600.00	4.72	否	否
	天津东盈供应链管理有限公司		91.93	7,402.00	8,500.00	2.42	否	否
	福州东百永丰商业广场有限公司		99.91	950.00	1,000.00	0.28	否	否
	其他全资或控股子公司 ^{注3}	/	/	0	35,000.00	9.96	否	否
合计	资产负债率低于 70%的公司	/	/	101,010.62	200,500.00	57.04	/	/
	资产负债率高于 70%的公司	/	/	478,904.04	648,000.00	184.35	/	/

注 1：2025 年度指本担保预计议案经公司股东大会审议通过之日起至公司 2025 年年度股东大会召开之日止，非自然年度；担保额度指债权人对债务人（被担保人）授信的累计未清偿余额在债权发生期间的最高金额；

注 2：母公司因合并报表范围内下属子公司融资需要追加为共同借款人而成为被担保人的，相关担保额度仅计入下属子公司担保额度；

注 3：其他全资或控股子公司含决议有效期内公司通过收购、新设等方式直接或间接控制的子公司，暂按资产负债率低于 70%和高于 70%各半统计，以担保实际发生时的资产负债率为准。

现提请公司股东大会同意上述担保预计事项，并授权公司董事长或董事长授权的有关人员在议案有效期内，决定以下与担保有关的事项：结合公司实际情况及金融机构要求，确定具体担保人、被担保人、担保方式（包括但不限于抵押、质押、保证等）、担保金额（可在总预计担保额度内调剂使用相关额度，但资产负债率低于 70%与资产负债率高于 70%的担保对象的担保额度不能互相调剂使用）、担保期限等具体内容，并与相关金融机构签署相关法律文件等事宜。

请各位股东审议。

议案九

关于《公司未来三年（2025-2027 年）股东回报规划》的议案

各位股东及股东代理人：

为了更好地保障全体股东的合法权益，建立科学、持续、稳定的股东回报机制，增强股利分配决策透明度和可操作性，公司董事会现根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红（2023 年修订）》（证监会公告[2023]61 号）及《公司章程》等相关文件规定，在充分考虑公司实际经营情况及未来发展需要的基础上，制定《公司未来三年（2025-2027 年）股东回报规划》（以下简称“本规划”）：

一、公司制定本规划考虑的因素

公司着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展战略、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，从而对利润分配做出制度性安排，以保持利润分配政策的连续性和稳定性。

二、本规划的制定原则

本规划的制定应符合相关法律法规和《公司章程》中利润分配相关条款的规定，重视对投资者的合理投资回报且兼顾公司实际经营情况和可持续发展，在充分考虑股东利益的基础上确定合理的利润分配方案，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。公司在利润分配政策的研究论证和决策过程中，应充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

三、公司未来三年（2025-2027 年）的具体股东回报规划

（一）利润分配的形式：公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合方式分配股利，在符合有关法律法规及中国证监会的有关规定下，优先进行现金分红，现金股利政策目标为在兼顾股东利益和公司可持续发展的基础上实现投资者稳定增长股利。在确保足额现金

分配、保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，为保持股本扩张与业绩增长相适应，公司可以采用股票方式进行利润分配。

（二）现金分红的条件：公司当年度实现盈利且母公司报表中未分配利润为正，在满足公司日常经营及长期发展需要，且无重大投资或重大现金支出事项（募集资金投资项目除外）的前提下，公司应当采用现金方式分配股利。

公司存在以下情形之一，可以不进行现金分红：

1. 最近一年审计报告为非无保留意见或带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见；
2. 期末资产负债率高于 80%；
3. 经营性活动产生的现金流量净额连续两年为负值；
4. 董事会认为不适宜利润分配的其他情形。

（三）现金分红的原则和比例：在满足现金分红条件、保证公司正常经营和长远发展的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1. 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 80%；
2. 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 40%；
3. 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分或有重大资金支出安排的，可以按照前款第三项规定处理。

现金分红在本次利润分配中所占比例为现金股利除以现金股利与股票股利之和。

（四）股票股利分配的条件：在满足现金股利分配的条件下，若公司营业收入和净利润增长快速，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以在提出现金股利分配预案之外，提出并实施股票股利分配预案。

（五）利润分配的间隔：公司原则上进行年度分红，董事会可以根据公司所处发展阶段、当期的盈利规模、现金流状况及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

公司召开年度股东大会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期现金分红的条件、比例上限、金额上限等。年度股东大会审议的下一年中期分红上限不应超过相应期间归属于上市公司股东的净利润，董事会根据股东大会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期分红方案。

四、利润分配的决策程序和执行

（一）公司在制定利润分配具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，结合公司盈利规模、资金需求、股东回报、外部融资环境等因素提出合理的利润分配预案。独立董事认为现金分红具体方案可能损害公司或者中小股东权益的，有权发表独立意见；

（二）股东大会审议利润分配方案前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题；

（三）监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督；

（四）公司年度实现盈利且母公司报表中未分配利润为正，但未进行现金分红或分红金额低于当年度净利润 30%的，公司应当说明具体原因，包括留存资金的用途和使用计划、是否为中小投资者参与决策提供便利、为增强投资者回报水平拟采取的举措等；

（五）公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并按照中国证监会和证券交易所上市公司分红有关规定对具体事项进行专项说明；

（六）公司股东大会对利润分配方案作出决议，或公司董事会根据年度股东大会的授

权审议通过下一年中期具体利润分配方案，公司须在相关决策后2个月内完成利润分配实施工作。

五、规划的制定周期及调整机制

公司制定未来三年股东回报规划，经董事会审议通过后，提交股东大会审议，并需经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。公司董事会原则上每三年重新制定股东回报规划，若公司未发生需要调整回报规划的情形，可以参照最近一次制定或修订的股东回报规划执行，不另行制定回报规划。

六、其他

本规划由公司董事会负责解释，未尽事宜，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》规定执行，自公司股东大会审议通过之日起生效，修改时亦同。

请各位股东审议。

议案十

关于提请公司股东大会授权董事会决定 公司 2025 年中期利润分配的议案

各位股东及股东代理人：

为进一步健全上市公司常态化分红机制，提高投资者回报水平，提振投资者长期投资信心，根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，为简化分红程序，现提请公司股东大会授权董事会全权办理公司 2025 年中期利润分配相关事宜。

在满足《公司章程》规定的利润分配条件下，由公司董事会根据当期经营情况、资金状况等情况，全权决定公司 2025 年中期利润分配相关工作，包括但不限于决定是否进行利润分配、制定具体利润分配方案（拟派发现金红利总额不超过当期归属于上市公司股东的净利润）、组织利润分配实施等，授权期限为自股东大会审议通过之日起至公司 2025 年年度股东大会召开之日止。

请各位股东审议。

议案十一

关于变更公司经营范围暨修订《公司章程》的议案

各位股东及股东代理人：

根据公司业务实际经营需要，公司经营范围拟增加“第二类医疗器械销售”，并对《公司章程》相应条款进行修订；同时提请股东大会授权董事会委派专人办理工商变更登记或备案手续。具体修订如下：

原条款	修订后条款 (增修部分以下划线加粗字体列示)
<p>第十三条 经依法登记，公司经营范围：一般项目：金银制品销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；服装服饰零售；化妆品零售；体育用品及器材零售；鞋帽零售；日用家电零售；乐器零售；文具用品零售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；家具零配件销售；服装辅料销售；家具销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；日用百货销售；针纺织品销售；仪器仪表销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；建筑材料销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；玩具、动漫及游艺用品销售；信息技术咨询服务；物业管理；住房租赁；柜台、摊位出租；文艺创作；图文设计制作；广告设计、代理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：食品销售；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。</p>	<p>第十三条 经依法登记，公司经营范围：一般项目：金银制品销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；服装服饰零售；化妆品零售；体育用品及器材零售；鞋帽零售；日用家电零售；乐器零售；文具用品零售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；家具零配件销售；服装辅料销售；家具销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；日用百货销售；针纺织品销售；仪器仪表销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；建筑材料销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；第二类医疗器械销售；玩具、动漫及游艺用品销售；信息技术咨询服务；物业管理；住房租赁；柜台、摊位出租；文艺创作；图文设计制作；广告设计、代理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：食品销售；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。</p>

除上述条款外，《公司章程》其余条款内容保持不变，本次经营范围变更及章程条款的修订以市场监督管理部门核准的内容为准。

请各位股东审议。

汇报事项：**公司独立董事 2024 年度述职报告**

各位股东及股东代理人：

2024 年，公司独立董事严格按照《公司法》《上市公司治理准则》《上市公司独立董事管理办法》等规定及《公司章程》《公司独立董事工作制度》要求，恪尽职守、勤勉尽责，积极出席相关会议，对重大事项发表独立客观的意见，为公司科学决策及规范运作提供专业意见。

公司独立董事张榕女士、赵仕坤先生、李茂良先生分别就 2024 年度履职情况进行了总结，现向公司全体股东进行述职，报告全文详见公司于 2025 年 4 月 12 日在上海证券交易所网站披露的《公司独立董事 2024 年度述职报告（张榕）》《公司独立董事 2024 年度述职报告（赵仕坤）》《公司独立董事 2024 年度述职报告（李茂良）》。

特此报告。