

证券代码：600693

证券简称：东百集团

公告编号：临 2025—010

## 福建东百集团股份有限公司 关于开展仓储物流持有型不动产资产支持专项计划的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

### 重要内容提示：

● 福建东百集团股份有限公司（以下简称“公司”、“东百集团”）拟以下属全资子公司福建华威物流供应链有限公司（以下简称“华威供应链”）、肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司（以下简称“肇庆鹏程”）持有的相关仓储物流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（以下简称“专项计划”）。

● 本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

● 风险提示：公司及有关各方正在积极推进交易涉及的资产评估、交易方案设计等工作，专项计划发行规模将根据底层资产估值、监管审核及投资人意见等确定，后续将另行履行公司内部决策程序。持有型不动产资产支持专项计划作为一种创新业务产品，能否顺利实施可能受到宏观经济、市场条件、政策环境等多重因素的影响，且专项计划需向上海证券交易所申报并取得其无异议函后发行、设立，发行完成后需向中国证券投资基金业协会备案，专项计划实施存在一定不确定性。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

### 一、本次交易概况

#### （一）交易背景及基本情况

1. 根据国务院办公厅 2022 年发布的《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，有效盘活存量资产对提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道等具有重要意义，重点基础设施资产领域包括仓储物流资产，并鼓励探索建立多层次基础设施 REITs 市场。

2. 为积极响应国家政策号召，盘活存量资产，拓宽融资渠道，优化经营模式，同时根据

公司发展战略结合相关资产具体情况，公司拟以下属全资子公司华威供应链、肇庆鹏程（以下合称“标的公司”、“项目公司”）分别持有的福州华威公路港物流园项目、肇庆大旺物流岛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，即由计划管理人通过向合格投资者募集资金设立持有型不动产资产支持专项计划，其中公司将作为原始权益人认购部分份额，专项计划募集资金将用于收购华威供应链、肇庆鹏程 2 家标的公司 100%股权以及对项目公司发放借款（以专项计划最终交易安排为准）。

## （二）内部决策程序

2025 年 3 月 21 日，公司召开第十一届董事会第十六次会议审议通过《关于公司开展仓储物流持有型不动产资产支持专项计划的议案》，同意公司以相关资产开展持有型不动产资产支持专项计划业务，并向上海证券交易所提交相关申报材料；同时授权公司管理层结合监管意见与市场情况组织实施相关申报工作，并同意公司及下属公司单独或与相关方共同签署监管审核要求的相关申报材料。

目前，公司及有关各方正在积极推进交易涉及的资产评估、交易方案设计等工作，根据项目推进情况，后续将结合监管审核及与投资人具体沟通情况另行履行决策程序，若根据规定由股东大会决策，则需提交股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

## 二、专项计划发行方案

### （一）方案基本要素

持有型不动产资产支持证券系在资产证券化产品框架下推出的创新产品，产品的载体和法律定位是资产支持证券专项计划，发行方案基本要素如下：

1. 专项计划名称：东百集团仓储物流持有型不动产资产支持专项计划（暂定名）
2. 原始权益人/发起人：福建东百集团股份有限公司

3. 底层资产：公司旗下仓储物流基础设施资产，即项目公司华威供应链、肇庆鹏程分别持有的福州华威公路港物流园项目、肇庆大旺物流岛项目

4. 发行规模：根据底层资产评估值，结合监管审核、投资人意见等确定

5. 发行对象：市场合格投资者，其中公司或公司指定主体合计认购不低于 20%份额

6. 专项计划存续期：根据底层资产土地使用权到期日情况确定，不超过土地使用权到期日

7. 募集资金用途：专项计划募集资金主要用于收购 2 家项目公司 100%股权以及对项目公司发放借款；原始权益人募集资金将用于符合国家相关产业政策及法律法规要求的用途

8. 挂牌场所：上海证券交易所

专项计划存续期内，专项计划将委托公司全资子公司平潭睿志投资管理有限公司担任底层资产的运营管理机构，提供相关运营管理服务并收取相应运管费，运营管理机构及公司拟对项目公司运营业绩目标提供相关保障措施，专项计划以可供分配现金流向投资人进行分配，同时，专项计划拟设置公司的优先收购权、开放退出支持等退出机制。

以上为发行初步方案，后续将根据监管审核、投资人意见等情况对方案进行调整确定，以最终发行情况为准。

## （二）底层基础设施资产情况

资产一：福州华威公路港物流园项目位于福建省闽侯县南屿镇庐隐路 3 号，共分为三期，建筑面积合计约 21.96 万平方米，其中，一期、二期分别于 2018 年、2022 年投入运营，面积合计约 16.09 万平方米；三期于 2024 年 12 月竣工，面积约 5.86 万平方米。

资产二：肇庆大旺物流岛项目位于广东省肇庆市高新区罗湖二路 16 号，建筑面积约 9.75 万平方米，2023 年投入运营。

## 三、对上市公司的影响

公司开展持有型不动产资产支持专项计划相关创新业务，符合公司仓储物流业务轻资产运营的战略思路，可有效盘活公司存量资产，提升相关资产流动性，增加公司营运资金，优化公司资产结构。此外，在复杂多变的市场环境下，公司一直在积极探索各类资产证券化机会，致力于打造全新资本运作平台，通过开展此类创新型业务，将进一步提升公司专业资产运营形象和市场影响力，促进整体业务发展。

#### 四、尚需履行的审批程序及风险提示

公司及有关各方正在积极推进交易涉及的资产评估、交易方案设计等工作，公司将尽快组织申报材料提交工作，专项计划发行规模将根据底层资产估值、监管审核及投资人意见等确定。根据项目推进情况，后续结合监管审核及与投资人具体沟通情况另行履行决策程序，若根据规定由股东大会决策，则需提交股东大会审议。

持有型不动产资产支持专项计划作为一种创新业务产品，公司能否顺利实施可能受到宏观经济、市场条件、政策环境等多重因素的影响，且专项计划需向上海证券交易所申报并取得其无异议函后发行、设立，发行完成后需向中国证券投资基金业协会备案，专项计划实施存在一定不确定性。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

福建东百集团股份有限公司

董事会

2025年3月22日