

无锡商业大厦大东方股份有限公司

2020 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 公证天业会计师事务所（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。

5 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

经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司2020年度实现净利润315,612,192.33元，其中合并报表归属于上市公司普通股股东的净利润为315,070,052.54元，母公司报表归属于母公司普通股股东的净利润为82,884,109.84元。按母公司报表本次可供股东分配的利润为682,629,933.89元（合并报表的可供股东分配的利润为1,372,330,412.18元）。拟如下2020年度利润分配预案：

公司拟向全体股东每10股派发现金红利2.50元（含税）。截至2020年12月31日，公司总股本884,779,518股，以此计算合计拟派发现金红利221,194,879.50元（含税）。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组/股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。

本预案经董事会八届二次会议通过后，尚需提交公司2020年年度股东大会审议。

二 公司基本情况

1 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	大东方	600327	大厦股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈辉	冯妍
办公地址	江苏无锡中山路343号东方广场9F	江苏无锡中山路343号东方广场9F
电话	0510-82702093	0510-82766978-8538
电子信箱	cmc@eastall.com	cmc@eastall.com

2 报告期公司主要业务简介

本公司成立于1998年，追溯历史前身为成立于1969年的“无锡东方红商场”，自创立以来，由最早的单体传统百货店，发展成为集现代百货零售（大东方百货板块）、汽车销售与服务连锁（东方汽车板块）、中华老字号“三凤桥”品牌经营（三凤桥板块）三个消费服务领域业务板块为核心的集团型企业，始终是无锡市辐射区域的商业零售服务龙头企业，是核准制下江苏省内的第一家商业零售上市企业，在江苏地区具有较强的品牌影响力。多年来，公司曾荣获“中国民营企业500

强”、“中国民营企业服务业 100 强”、“江苏省服务业 50 强企业”、“全国商贸流通服务业先进集体”等荣誉。本报告期末，公司开启了全新的业务布局，成立医疗健康业务经营平台，未来将拓展医疗健康领域的业务机会。

2.1 公司所从事的主要业务和经营模式

公司自成立以来，一直致力于消费领域的经营和服务，经过多年发展，目前在江苏省内、以无锡为中心辐射范围内，形成消费领域的百货零售、汽车销售与服务、三凤桥品牌经营——三个核心业务板块，报告期内，公司主要业务及经营模式未发生重大变化，具体如下：

(1) 百货零售

公司旗下“大东方百货”定位于中高端精品百货的销售与服务，主要为满足消费者的个性化、高端化商品需求。公司以“大东方百货本部中心店”为核心，整合旗下资源，与 800 余个国内外知名品牌形成长期稳定的合作关系，并拥有近 30 万的注册会员，不断稳固江苏省内、以无锡为中心辐射范围内的行业龙头地位。

公司的百货零售业务主要经营模式包括联营、自营等方式。

公司百货零售业务板块报告期与去年同期各主营模式数据比较：

业态	主营模式	2020 年(单位:万元)			2019 年(单位:万元)		
		营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)
百货	联营	20,614.86		100.00	158,872.63	132,939.73	16.32
	自营	32,235.89	28,542.03	11.46	28,811.4	24,846.94	13.76
电器	联营				2,110.49	1,775.16	15.89
	自营	2,071.74	1,863.92	10.03	2,798.66	2,463.75	11.97
超市	自营	5,855.07	5,023.91	14.20	5,966.59	5,087.29	14.74
抵消	—	486.29	486.29		60.84	60.84	
合计		60,291.27	34,943.57	42.04	198,498.93	167,052.03	15.84

注：此表数据为主营收入及主营成本；“抵消”为各业态间关联交易抵消。

(2) 汽车销售及服务

公司旗下“东方汽车”定位于区域型规模化的汽车销售及服务，与 25 个汽车品牌厂家建立合作关系，在无锡和周边城市共拥有 43 家 4S 门店，拥有注册会员数十万人，公司连续入围中国汽车经销商集团百强排行榜，作为江苏汽车流通行业内的代表企业，公司经营的 4S 店品牌结构不断优化调整，本报告期内新获北京奔驰乘用车 4S 店授权，4S 店的整体经营质量进一步提升。

公司汽车销售及服务主要业务及经营模式如下：

类型	内容
汽车销售	通过以 4S 店业态进行汽车销售，目前在无锡、南通、苏州、镇江等地形成相当的经营规模，主要经营的高端品牌包括宝马、雷克萨斯、凯迪拉克、沃尔沃、捷豹路虎、福建奔驰、斯巴鲁等，中端品牌包括别克、雪佛兰、福特、大众、领克、WEY、雪铁龙、标致、丰田、本田、现代、起亚、捷达等系列车型。
汽车维修及服务	通过 4S 店及分级维修体系为客户提供全面、优质、专业的维修及汽车后产业服务。
其它业务 (包含二手车经营、保险代理等业务)	二手车经营业务主要为消费者提供车辆检测认证、车辆评估、装备翻新、集中展示、二手车认证、车辆寄售、车辆拍卖、汽车金融服务、售后质保、手续办理等在内的系列服务。 保险代理业务主要为消费者购买的汽车办理保险、在保险公司授权范围内代为办理保险业务的服务。

公司汽车销售及服务业务板块报告期与去年同期各经营模式数据比较:

主营模式	2020年(单位:万元)			2019年(单位:万元)		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)
汽车销售	611,551.12	598,197.01	2.18	602,905.22	585,491.33	2.89
汽车维修及服务	76,359.40	44,098.86	42.25	73,014.48	43,136.59	40.92
合计	687,910.52	642,295.87	6.63	675,919.70	628,627.92	7.00

注:此表数据为主营收入及主营成本。

(3) 三凤桥品牌经营

公司旗下“三凤桥”作为中国商务部首批认定唯一的无锡地区中华老字号企业,其生产的三凤桥酱排骨为无锡三大地方标志性特产之一——“无锡酱排骨”的发源品牌,享有声誉,其烹制技艺被列为首批江苏省非物质文化遗产目录。“三凤桥”目前由食品生产和餐饮二个业务板块组成。“三凤桥食品”以生产餐桌熟食和特色礼品性食品两大系列共100多个品种为消费者所认知;“三凤桥餐饮”下辖“三凤酒家”、“三凤桥·客堂间”两个不同定位字号店,以继承典型无锡本帮菜为特色,以“江南·无锡的味道”、“家的味道”获得消费声誉,同时兼顾日、韩、川、粤菜系及时尚创新菜品,2012年三凤酒家成为“锡菜”的研发创新基地。近年来“三凤桥”以“质量是生命,文化是精髓,传承老字号,开拓求创新”为发展思路,坚持传承与创新并举,通过江南美食与餐饮文化的推广,持续打造优质老字号品牌。

公司食品与餐饮主要业务及经营模式如下:

类型	内容
餐桌熟食	主要通过公司自有门店自营无锡三凤桥酱排骨、其它以肉类为原料的酱味和卤味等新鲜熟食产品,以及豆干等为原料的素食产品。
礼品性食品	除通过自有门店自营外,还通过商场、超市等渠道投放市场,并通过电子商务平台建立网上旗舰店,销售以无锡三凤桥酱排骨为核心的真空包装礼盒系列产品、无锡特色风味食品单品(包括太湖三白、虎皮凤爪、华美花生、酱排骨、酱汁猪蹄、卤汁豆腐干、清水面筋、肉馅面筋、太湖凤尾鱼、太湖熏鱼等)。
餐饮	通过无锡市中心的“三凤酒家”、“三凤桥·客堂间”两个不同定位的品牌字号,分别满足本地居民高端、中端及普通消费需求。

公司食品与餐饮业务板块报告期与去年同期各经营模式数据比较:

主营模式	2020年(单位:万元)			2019年(单位:万元)		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)
餐桌熟食	6,171.67	3,761.65	39.05	6,301.11	4,142.87	34.25
礼品性食品	6,679.86	4,317.84	35.36	7,755.47	4,697.20	39.43
餐饮	3,797.25	2,093.01	44.88	3,939.69	1,800.98	54.29
合计	16,648.78	10,172.50	38.90	17,996.27	10,641.05	40.87

注:此表数据为主营收入及主营成本。

2.2 公司所处行业情况说明

(1) 行业环境

① 百货业务,线上零售和线下购物中心对百货业务的双重挤压

A. 线上零售快速发展,网购习惯逐步养成。

线上渠道在物理距离与时间成本两方面合力重塑整体零售布局，直播电商、私域流量等新消费模式和业态蓬勃发展，对实体百货零售行业造成巨大冲击。根据国家统计局的数据显示，2019年网上零售达到11万亿元，网购渗透率达到26%，2015年-2019年渗透率CAGR为19%，2020年网上零售达到11.76万亿元，线上零售规模不断扩大。



(资料来源:国金证券)

B. 线下发展空间不断挤压，城市交通条件越发便利，商业中心的拓展越来越大，新的购物中心层出不穷，导致传统的城市商圈、主流业态聚集消费者的难度大幅增加，

根据咨询公司弗若斯特沙利文的数据统计，中国购物中心正经历快速发展期。数量从2014年的2650个增长翻倍到2019年的5,080个，年复合增速为13.9%；体量从2014年的2.85亿m²增长到2019年的5.35亿m²，年复合增速为13.4%。与此同时，购物中心的运营服务商的收入也水涨船高，从2014年的887亿元增长到2019年的1,739亿元，年复合增速高达14.4%，略高于购物中心的数量和体量增速。2020年中国购物中心运营服务市场规模1,868亿，根据弗若斯特沙利文咨询公司的预测，购物中心的数量和体量从2020年到2024年间的年复合增速分别为8.0%和7.1%。预期到2024年购物中心数量达到7450个，总建筑面积7.5亿m²。



(资料来源:弗若斯特沙利文、中商产业研究院整理)



（资料来源：弗若斯特沙利文、中商产业研究院整理）

② 传统汽车经销市场格局基本定型，利润向豪华车品牌集中

A. 汽车经销从增量竞争转向存量竞争。

宏观经济下行压力增大叠加购置税优惠政策的施行，透支部分需求。2018年起我国狭义乘用车销量三连降，2020年1-10月全国乘用车销量1549.4万辆，同比下降9.9%，2016-2019年CAGR为-4%，汽车经销业务由增量市场竞争转向存量市场竞争。



（数据来源：乘联会）

B. 豪华品牌抗风险性、盈利能力更强

消费升级和换购需求的提高带来豪华车的强势增长，2016年以来乘用车市场迎来显著的消费升级，低价格车销量占比显著下滑，高价格车份额稳步上行。具体到豪华车市场，2017年以后汽车景气度回落，但豪华车销量一直维持较高景气度，2017-2019年增速分别为17%、8%和10%。

全国乘用车与豪华车、非豪华车近5年增速对比



(数据来源: 乘联会)

(2) 区域环境

2019年, 无锡市地区生产总值 12,370.48 亿元, 比上年增长 3.7%, 增速同比下降了 3 个百分点; 社会消费品零售总额 2,994.36 亿元, 比上年下降 1.0%; 人均可支配收入 57,589 元, 同比增长 5.0%, 增速同比下降 3.9 个百分点; 全体居民人均生活消费支出 33,443 元, 比上年下降 1.2%。受疫情等影响, 无锡地区社会消费的增长虽有回落, 但仍高于全国平均水平, 经济发展态势稳健。

(以上未注明的数据来源: 国家统计局、无锡统计局、中国汽车工业协会、中国汽车流通协会等)

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	7,098,957,774.99	6,016,790,748.97	17.99	4,698,724,195.87
营业收入	7,936,307,260.29	9,362,157,249.24	-15.23	9,153,568,276.92
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	7,936,307,260.29	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	315,070,052.54	223,042,256.45	41.26	294,529,956.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	128,295,241.87	126,713,358.80	1.25	151,406,889.22
归属于上市公司股东的净资产	3,416,403,794.74	3,374,119,594.99	1.25	2,714,139,469.05
经营活动产生的现金流量净额	31,757,064.70	-207,671,162.03	115.29	193,759,050.71
基本每股收益(元/股)	0.356	0.252	41.27	0.333
稀释每股收益(元/股)	0.356	0.252	41.27	0.333
加权平均净资产收益率(%)	9.16	7.38	增加1.78个百分点	10.64

3.2 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	1,348,242,788.22	1,975,292,798.45	2,186,514,087.44	2,426,257,586.18
归属于上市公司股东的净利润	45,530,716.77	73,306,187.98	27,314,157.10	168,918,990.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	41,682,259.20	50,311,395.67	14,859,783.96	21,441,803.04
经营活动产生的现金流量净额	184,017,143.53	-465,270,037.10	211,079,050.36	101,930,907.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

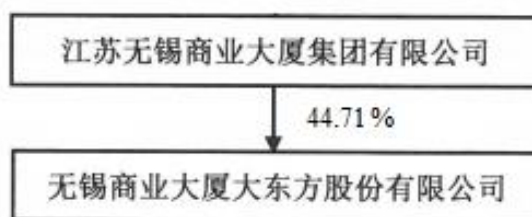
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							31,055
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							30,644
截止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 10 名股东持股情况							
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	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
江苏无锡商业大厦集团有限公司	0	395,552,372	44.71	0	无	0	境内非国有法人
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	36,690,252	36,690,252	4.15	0	无	0	未知
上海国际集团资产管理有限公司	-3,385,517	15,811,821	1.79	0	无	0	未知
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	12,664,000	12,664,000	1.43	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—大成中证红利指数证券投资基金	10,256,488	10,256,488	1.16	0	无	0	未知

中国银行股份有限公司一易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	6,568,820	6,568,820	0.74	0	无	0	未知
UBS AG	5,046,574	5,047,854	0.57	0	无	0	未知
张素芬	5,010,000	5,010,000	0.57	0	无	0	未知
王健	2,313,520	4,509,656	0.51	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司一广发中证全指汽车指数型发起式证券投资基金	4,060,394	4,242,254	0.48	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，公司控股股东江苏无锡商业大厦集团有限公司与其他股东之间未有关联关系或一致行动情况；未知其余股东是否存在关联关系或一致行动情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。						

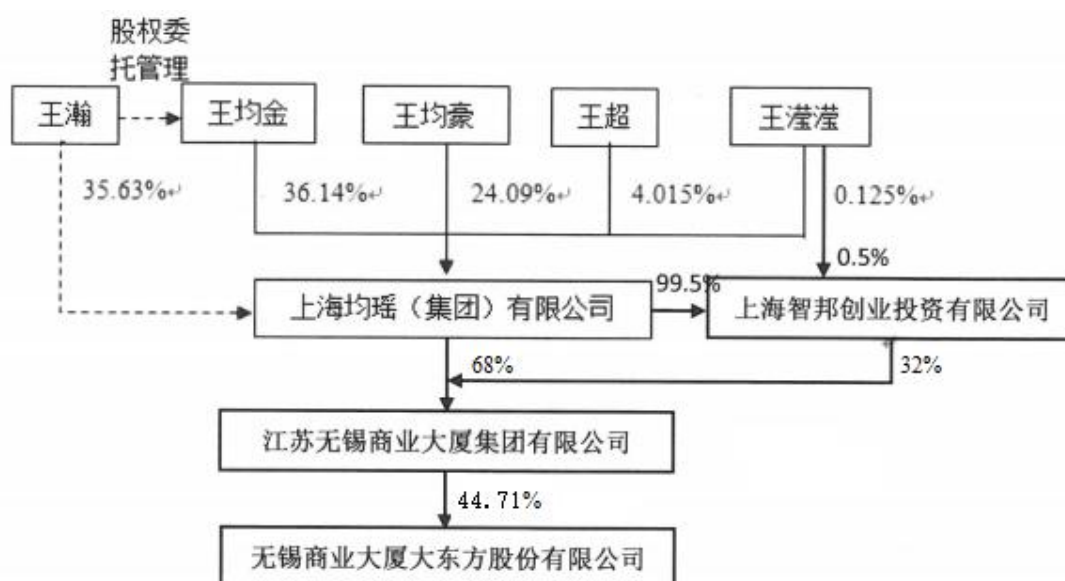
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 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

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1. 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 79.36 亿元，同比下降 15.23%；归属于上市公司股东的净利润 3.15 亿元，同比增长 41.26%。

2. 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3. 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4. 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

详见“第十一节 财务报告”之“五、重要会计政策及会计估计”之“44、重要会计政策和会计估计的变更”。

5. 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6. 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司将无锡商业大厦集团东方汽车有限公司及其下属的 51 家品牌汽车销售服务有限公司、无锡商业大厦东方百业超市有限公司及控股子公司无锡东方鸿缘食品科技有限公司、无锡商业大厦集团东方电器有限公司及其下属的无锡商业大厦集团东方电器江阴有限公司、无锡市三凤桥肉庄有限责任公司及下属的无锡市三凤桥食品有限责任公司和无锡三凤桥餐饮管理服务有限公司、无锡市吟春大厦商贸有限公司、无锡市三凤桥食品专卖有限责任公司、无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司及其下属的 9 家品牌汽车销售服务有限公司、南通海门大东方百货有限公司、无锡东方易谷信息技术有限公司及其下属的浙江均旭房地产开发有限公司和无锡新动广告有限公司、江苏大东方百业投资有限公司及其下属的湖北东方美邻便利店有限公司、无锡益邻商业管理咨询有限公司、上海均瑶医疗健康科技有限公司、上海君信科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）及下属的淮北市陶铝新材料产业股权投资合伙企业（有限合伙）纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见“第十一节财务报告”之“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”之说明。

无锡商业大厦大东方股份有限公司

董事长：高兵华

2021 年 4 月 13 日