

# 无锡商业大厦大东方股份有限公司

## 2018 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 江苏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

经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2018 年度实现净利润 300,540,148.46 元，其中合并报表归属于上市公司普通股股东的净利润为 294,529,956.95 元，母公司报表归属于母公司普通股股东的净利润为 264,253,807.75 元。按母公司报表归属于母公司普通股股东的净利润 264,253,807.75 元的 10%提取法定公积金 26,425,380.78 元后，加年初未分配利润 794,866,601.80 元，并扣除 2017 年度分配利润 141,791,589.55 元后，本次可供股东分配的利润为 890,903,439.22 元（合并报表的可供股东分配的利润为 1,269,880,813.62 元）。拟如下 2018 年度利润分配预案：

以实施利润分配股权登记日的总股本（737,316,265 股）为基数，向登记在册的全体股东，按每 10 股派发现金股利 2.00 元（含税），并以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股；共计分配现金红利 147,463,253 元，资本公积转增 147,463,253 股。

本预案经董事会七届七次会议通过后，尚需提交公司 2018 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		庄柯杰	
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		0510-82702093	
电子信箱	cmc@eastall.com		cmc@eastall.com	

#### 2 报告期公司主要业务简介

##### 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、食品与餐饮——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

“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	2018年(单位:万元)			2017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	165,342.42	137,735.56	16.70	164,268.03	135,793.91	17.33
	自营	26,284.24	22,928.54	12.77	26,648.46	22,792.67	14.47
电器	联营	1,722.39	1,417.98	17.67	2,051.34	1,685.83	17.82
	自营	7,700.96	6,322.46	17.90	14,284.11	10,808.41	24.33
超市	自营	5,852.94	4,800.04	17.99	5,342.30	4,293.08	19.64
抵消	—	61.53	61.53		11.28	11.28	
合计		206,841.42	173,143.05	16.29	212,582.96	175,362.62	17.51

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 26 个汽车品牌厂家建立合作关系，在无锡和周边城市共拥有 51 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，报告期内，位列 2018 百强榜第 31 名，作为江苏汽车流通行业内的杰出企业，由传统的全车型 4S 店集群经营模式向全产业链覆盖模式发展，满足不同收入、不同年龄、不同用途等各类消费者的购车需求；同时，围绕授权经营的汽车品牌，不断拓展汽车后市场相关业务，包括各品牌汽车的维修及保养、汽车用品销售、二手车交易等服务，形成从新车购置到维修保养，再到二手车交易的汽车消费及流通产业链的闭环，既帮助消费者最大化利用其所购汽车价值，也为公司业务的可持续发展奠定基础。

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保时捷、捷豹路虎、宝马、雷克萨斯、凯迪拉克、沃尔沃、奔驰、斯巴鲁等，中端品牌包括别克、雪佛兰、福特、大众、雷诺、雪铁龙、标致、丰田、本田、现代、起亚等系列车型。
汽车维修及培训	通过 4S 店及分级维修体系为客户提供全面、优质、专业的维修服务，同时通过旗下设立的驾校为广大学员提供驾驶培训及考试领证服务。
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、明码标价、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	2018年(单位:万元)			2017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	582,020.70	569,846.35	2.09	590,761.10	574,104.79	2.82
汽车维修及培训服务	74,123.35	44,330.81	40.19	64,187.01	37,539.75	41.52
合计	656,144.05	614,199.66	6.39	654,948.11	611,644.54	6.61

注:此表数据为主营收入及主营成本。

### (3) 食品与餐饮

公司旗下“三凤桥”作为中国商务部首批认定的无锡地区唯一的中华老字号企业，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，声誉海内外，其烹制技艺已被列为首批江苏省非物质文化遗产目录。“三凤桥”目前由熟食产品、包装食品、餐饮三个业务板块组成。食品以生产的新鲜、真空包装、保鲜包装三大熟食系列共 200 多个品种，产品销往全国二十多个大中城市以及日本、东南亚等国家；餐饮下辖三凤酒家、客堂间食府、大牌档食府三家餐厅，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”享有极高的声誉，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企业的品牌。

公司食品与餐饮主要业务及经营模式如下：

类型	内容
熟食经营	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。
包装食品经营	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”、“客堂间食府”、“大牌档食府”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	2018 年(单位:万元)			2017 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(%)
熟食经营	6,293.66	3,824.45	39.23	6,321.26	3,778.84	40.22
包装食品经营	7,695.97	4,431.12	42.42	8,318.27	4,884.88	41.28
餐饮	4,952.41	2,167.10	56.24	5,744.77	2,476.87	56.88
合计	18,942.05	10,422.67	44.98	20,384.30	11,140.59	45.35

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

根据国家统计局《2018 年国民经济和社会发展统计公报》的资料显示，2018 年我国实现国内生产总值 900,309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，增速同比下降了 0.2 个百分点，经济增长压力较大。总体经济增速放缓，居民人均可支配收入持续提高，但增速有所下滑。2018 年，全国居民人均可支配收入 28,228 元，扣除价格因素，实际增长 6.5%，增速同比下降了 0.8 个百分点。

受上述因素影响，2018 年全年社会消费品零售总额 380,987 亿元，比上年增长 9.0%，增速同比下降 1.2 个百分点，增速持续放缓。

从零售行业来看，虽然整体社会消费增速放缓的趋势在短期内难以改变，但随着人均可以支配收入的不断提升以及消费升级现象的持续，零售行业的消费需求总体旺盛。一方面，传统零售行业在模式、业态等方向上积极创新，不断寻求转型突破；另一方面，越来越高的线上获客成本

使得电商纷纷向线下发展，加速了“新零售”的发展。

从汽车销售行业来看，整体市场比较低迷。2018年，全国汽车销售2808.06万辆，同比下降2.76%，出现了近十几年来首次下降的情况。汽车销售增速放缓，是由于国内汽车保有量渐渐趋于饱和，新车销售以置换为主，这将是长期趋势。此外，汽车销售渠道也呈现多元化态势，汽车相关的媒体网站、汽车超市及电商等新型销售模式对传统4S店模式渠道产生冲击。

## (2) 区域环境

2018年，无锡市地区生产总值11,439亿元，同比增长7.4%，增速与去年同期持平；社会消费品零售总额3672.70亿元，比上年增长9.0%，增速同比下降1.9个百分点；人均可支配收入50,373元，同比增长8.6%，增速与去年同期持平；全体居民人均生活消费支出31593元，同比增长6.7%，增速较同期增长了0.5个百分点。与全国情况类似，2018年无锡地区社会消费的增速虽有所放缓，但近两年无锡市GDP连续突破万亿，经济发展态势良好。

(以上数据来源：国家统计局、无锡统计局、中国汽车工业协会等)

## 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	4,698,724,195.87	5,225,584,313.51	-10.08	5,389,221,585.34
营业收入	9,153,568,276.92	9,167,576,908.14	-0.15	9,069,672,723.80
归属于上市公司股东的净利润	294,529,956.95	261,263,582.41	12.73	204,115,249.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	151,406,889.22	248,692,445.65	-39.12	172,733,273.39
归属于上市公司股东的净资产	2,714,139,469.05	2,815,826,131.03	-3.61	2,898,179,286.19
经营活动产生的现金流量净额	193,759,050.71	233,713,097.91	-17.10	323,705,391.96
基本每股收益(元/股)	0.399	0.354	12.71	0.380
稀释每股收益(元/股)	0.399	0.354	12.71	0.380
加权平均净资产收益率(%)	10.64	9.12	增加1.52个百分点	8.22

### 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	2,457,249,818.74	2,066,542,687.83	2,235,804,469.40	2,393,971,300.95
归属于上市公司股东的净利润	123,603,015.28	94,830,634.81	22,606,785.88	53,489,520.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	122,245,599.58	84,379,120.05	15,483,760.19	-70,703,221.16
经营活动产生的现金流量净额	69,557,006.48	-2,015,230.83	44,008,875.67	82,208,399.39

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）					30,021		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					31,056		
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	81,509,208	324,009,207	43.94	0	无	0	境内非国 有法人
全国社保基金五零三组合	6,300,166	32,100,000	4.35	0	无	0	未知
上海国际集团资产管理有 限公司	3,691,796	15,997,782	2.17	0	无	0	未知
鹏华基金—光大银行—光大 保德信资产管理有限公司	2,187,974	9,481,221	1.29	0	无	0	未知
中国证券金融股份有限公 司	974,279	4,221,875	0.57	0	无	0	未知
楼永兴	1,215,000	4,210,000	0.57	0	无	0	未知
方奕忠	3,289,199	3,740,199	0.51	0	无	0	未知
高兵华	736,500	3,191,500	0.43	0	无	0	境内自 然人
张和林	388,000	2,228,000	0.30	0	无	0	未知
汤鹏程	1,133,064	2,220,049	0.30	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	因公司董事长高兵华先生同时担任控股股东江苏无锡商业大厦集团有限公司董事，故江苏无锡商业大厦集团有限公司与高兵华先生为一致行动人。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。						

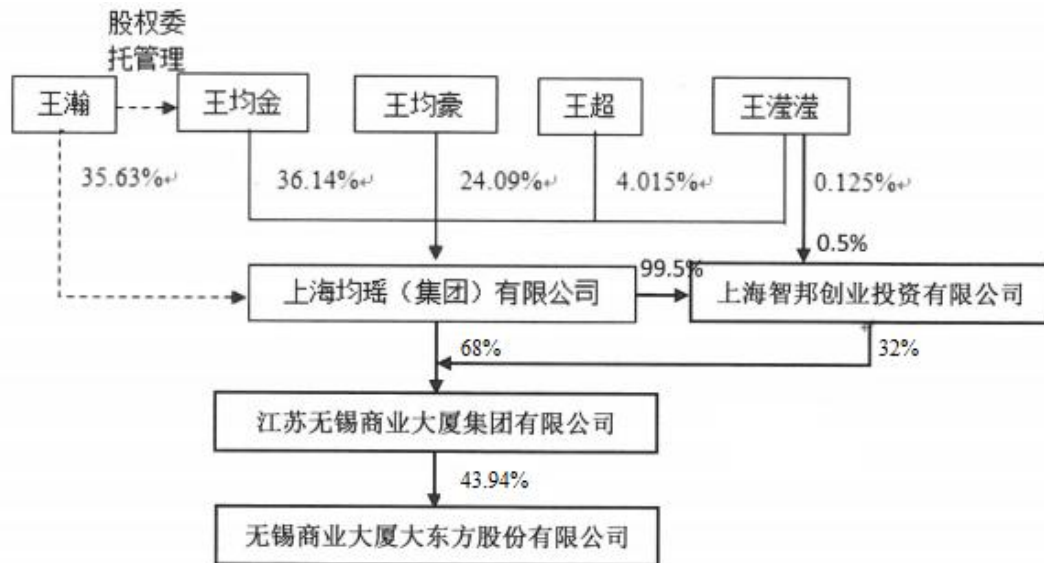
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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，公司实现营业总收入 91.54 亿元，同比下降 0.15%；归属于上市公司股东的净利润 2.95 亿元，同比增长 12.73%。

#### 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

会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2017年12月31日/2017年度报表项目的 影响金额
财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对企业财务报表格式进行相应调整，适用于2018年度及以后期间的财务报表，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。	《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知(财会〔2018〕15号)》	应收票据及应收账款	147,715,896.15
		应收票据	-500,000.00
		应收账款	-147,215,896.15
		其他应收款	14,526,027.40
		应收利息	-4,526,027.40
		应收股利	-10,000,000.00
		应付票据及应付账款	864,971,792.64
		应付票据	-471,863,249.98
		应付账款	-393,108,542.66
		其他应付款	1,220,067.62
		应付利息	-428,509.62
			应付股利

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49家品牌汽车销售服务公司、无锡商业大厦东方百业超市有限公司、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其全资子公司无锡市三凤桥食品有限责任公司、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公司、无锡商业大厦大东方海门百货有限公司、无锡东方易谷信息技术有限公司和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纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见《2018年年度报告》全文之“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

2019年4月10日