

公司代码：600738

公司简称：丽尚国潮

**兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司**  
**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 天健会计师事务所（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

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年全年归属于全体股东的净利润 86,661,524.18 元，根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，在提取法定盈余公积金后，报告期末公司可供分配的利润为 294,995,551.50 元。出于对公司现阶段经营发展状况、所处行业特点及盈利水平等因素的考虑，经审慎研究决定，公司拟定 2020 年度不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

## 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	丽尚国潮	600738	兰州民百

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	成志坚
办公地址	兰州市城关区中山路120号
电话	0931-8435829
电子信箱	chengzhijian@lzminbai.com.cn

### 2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司主要经营业务为兰州地区的百货零售、餐饮酒店，杭州和南京地区的专业市场管理。

#### （1）百货零售业务

### ①百货零售及经营模式

报告期内，公司百货零售业务为单店经营兰州核心商圈的亚欧商厦，包括精品超市、中高端百货及时尚、特色的轻餐饮品牌。经营模式：联营为主、自营和租赁为辅。

### ②行业情况说明

2020年的新冠疫情对实体经济造成巨大冲击。百货零售、专业市场管理、酒店餐饮等消费行业均受疫情的直接影响。疫情初期，百货零售行业基本处于关门停业状态，直至国内疫情平稳后，百货零售行业才逐步有序复工，但全年经营业绩下降趋势非常明显。

## （2）餐饮酒店业务

### ①餐饮酒店及经营模式

报告期，餐饮酒店业务主要为客房住宿和承接会议庆典及商务用餐等。经营场所为亚欧商厦八、九、十楼的亚欧大酒店。

### ②行业情况说明

随着疫情在全国范围内逐渐得到有效控制，餐饮行业逐步恢复经营。目前，餐饮行业的发展关键在于研究新需求、新消费，不断向客户提供升级的产品和服务，只有努力做好餐饮业的“新业态、高品质、新形态、重文化”的四态合一新型餐饮发展模式，才能精准对接需求，推动经济内循环有效发展。

疫情冲击加速酒店业的变革和行业整合，连锁化率呈逐年上升态势。随着消费者对产品质量个性化体验的需求更高，中档酒店或将成为连锁酒店的重点发展方向。

## （3）专业市场管理

### ①专业市场管理及经营模式

报告期，公司专业市场经营与管理，主要为杭州环北和南京环北两个专业市场。主要经营活动为专业批发市场的经营与管理，物业管理，停车场经营等。经营位置均占据核心商圈，人流集中，商业氛围浓郁。

经营管理模式均采用“只租不售”的形式，与从事经营的商户签订商铺租赁合同，明确规定租赁期限、租金和经营用途等，商户在未经许可的情况下不能转租。商户自行办理国家要求的行业相关资质和营业执照并独立自主开展经营活动，公司仅提供场地及物业运营管理服务。商铺的租金价格采用固定租金方式和提成租金相结合方式收取租赁费用。对于出租的商铺，公司还负责为商户供水、供电，提供市场环境管理及矛盾纠纷的协调解决服务等，因此，除收取租赁费用外，公司还按合同约定收取物业管理费等。

## ②行业情况说明

经营环境在变，城市发展也在变，原有的市场管理模式已不再适应新形势下的行业竞争和市政管理。经营压力是专业市场管理者和商户共同面临的考验，管理者要有所创新，为商户提供更多的增值服务，拉近与商户的距离，与商户换位思考，相互理解、加强合作，一起共同发展。

公司报告期与去年同期各经营模式数据比较：（单位：万元）

业态	经营模式	2020年			2019年		
		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	6,057.19	0.00	100.00%	59,879.22	50,713.87	15.31%
	经销	6,436.93	5,804.95	9.82%	7,037.93	6,120.05	13.04%
	其他	2,767.82	94.36	96.59%	2,443.46	0.00	100.00%
超市	联营	561.67	0.00	100.00%	3,379.52	2,876.98	14.87%
	经销	2,991.53	2,614.16	12.61%	3,271.29	2,842.77	13.10%
	代销	467.60	0.00	100.00%	4,528.82	3,972.82	12.28%
餐饮、客房	自营	1,172.07	1,162.14	0.85%	3,559.76	2,578.09	27.58%
连锁超市	联营、经销	0.18	3.35	-1761.11%	785.46	1,055.83	-34.42%
专业市场	自营	32,868.12	7,849.86	76.12%	38,828.47	7,558.43	80.53%
房地产开发	自营	6,587.63	7,214.25	-9.51%	64,517.03	55,303.26	14.28%
物业管理	自营	22.11	0.00	100.00%	19.73	0.00	100.00%
合计	-	59,932.85	24,743.07	58.72%	188,250.69	133,022.10	29.34%

注：a、本期百货零售业执行新收入准则，联营、代销模式按照净额法确认收入，故与上年同期差异较大；

b、三级子公司亚欧连锁超市于本期内注销，其发生金额为剩余库存商品处理收入及成本结转。

## 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	3,345,214,270.34	3,719,286,272.75	-10.06	5,724,116,223.97
营业收入	599,328,578.47	1,882,506,936.99	-68.16	1,382,513,163.89
归属于上市公司股东的净利润	86,661,524.18	246,235,016.29	-64.81	1,584,227,980.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	89,297,790.92	190,459,740.86	-53.11	134,885,611.47
归属于上市公司股东的净资产	1,684,768,925.60	1,598,107,401.42	5.42	3,025,280,205.87
经营活动产生的现金流量净额	-109,593,465.93	-49,098,689.98		128,104,428.97
基本每股收益（元/股）	0.112	0.319	-64.89	2.023
稀释每股收益（元/股）	0.112	0.319	-64.89	2.023
加权平均净资产收益率（%）	5.28	11.51	减少6.23个 百分点	62.21

### 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	166,449,131.37	130,779,015.46	139,411,593.36	162,688,838.28
归属于上市公司股东的净利润	32,762,347.96	22,840,750.94	23,832,170.95	7,226,254.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,832,813.44	15,161,737.87	25,730,968.07	17,572,271.54
经营活动产生的现金流量净额	-41,655,699.91	-37,303,698.24	-6,774,538.63	-23,859,529.15

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

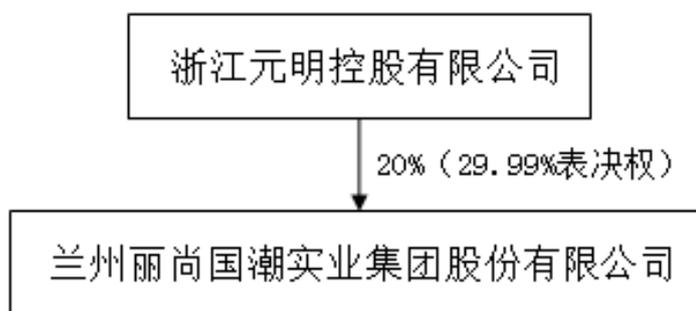
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					24,318		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					23,241		
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	
红楼集团有限公司	-154,692,895	280,694,808	36.29	43,310	质押	215,350,000	境内非国有法人
浙江元明控股有限公司	154,692,895	154,692,895	20.00	0	无	0	国有法人
洪一丹	0	41,512,375	5.37	31,134,282	无	0	境内自然人
朱宝良	0	10,378,093	1.34	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	2,143,324	4,808,972	0.62	0	无	0	未知
汤惠红	4,423,027	4,423,027	0.57	0	无	0	境内自然人
杭州乐信投资管理有限公司—乐信稳赢1号私募证券投资基金	4,068,400	4,068,400	0.53	0	无	0	未知
刘健	2,501,900	2,501,900	0.32	0	无	0	境内自然人
翼敦（上海）投资管理有限公司—翼敦龙腾一号私募证券投资基金	2,280,900	2,280,900	0.29	0	无	0	未知
邢桂芬	2,100,700	2,100,700	0.27	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东及前十名无限售条件股东中洪一丹、朱宝良与红楼集团为一致行动人，公司未知其他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。						

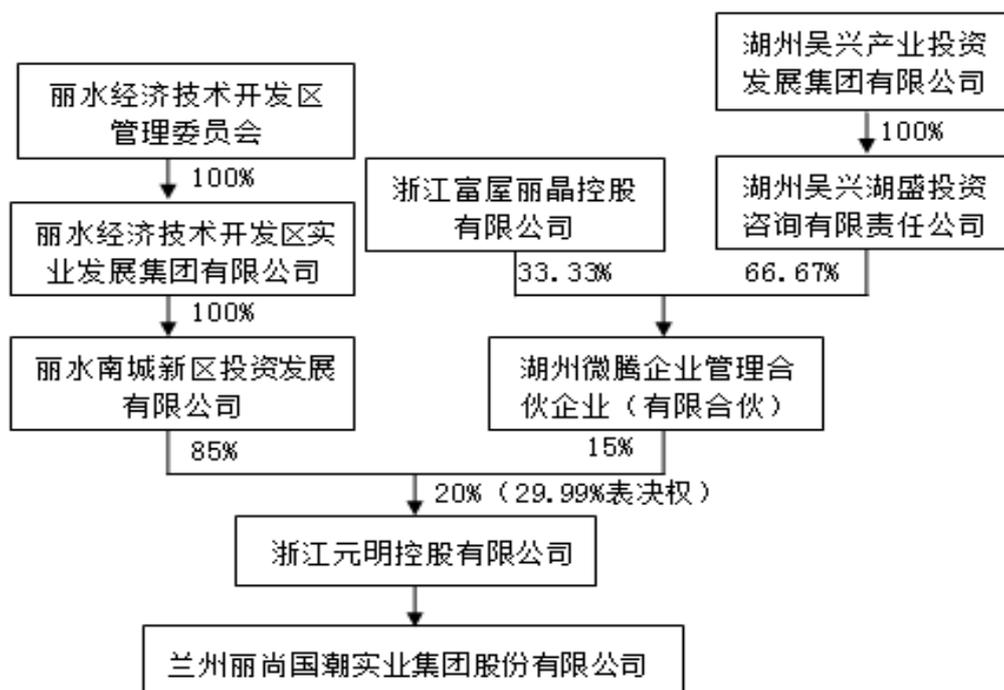
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

年初，新冠肺炎疫情导致公司旗下除超市正常营业外，百货零售、宾馆酒店及专业市场均暂

停营业长达一个多月，对公司经营造成巨大影响。报告期内，公司调整经营计划，全年主要围绕抗疫情、渡难关、保稳定、求发展四个方面，部署全年工作任务。

### **(1) 推进线上线下融合，及时调整业态经营策略。**

1) 公司推进百货零售线上线下相融合的经营模式，推出了线上商城与微信购，利用短视频 APP 加强广告宣传营销力度，一定程度上有效缓解了公司百货零售经营压力。亚欧商厦加大了与经销商的联动促销活动力度，通过与品牌商合作开展丰富多彩的线下活动，提升消费者购物体验，有效稳定了各大品牌会员。

2) 公司为缓解经营压力、降低经营风险，在 4 月底将亚欧大酒店转租给兰州颐韵餐饮管理有限公司经营，转租费用按年营业额的 10%收取。亚欧宾馆开展与直客通平台（即微信在线商城）的直连业务，通过 OTA 平台（即在线酒店、旅游、票务等预订系统平台）转化客户，降低佣金费用，以此来降低酒店获客成本。同时，努力提高自身管理水平，通过完善客户档案及信息，搭建会员体系，制定合理的营销奖励机制，实现宾馆全员营销，来提升全年经营业绩。

3) 受疫情影响，公司兰州地区亚欧国际项目被迫延期。报告期内，项目写字楼可售总面积 39301.16 平方米，共 261 套，剩余可售面积 6666.75 平方米，共 27 套，写字楼销售完成比例 83.04%（因客户违约，已售房源收回后待二次出售）。原计划 2020 年 3 月份营业的亚欧国际“金城云端”观光层体验项目仍处于筹备调整阶段。

### **(2) 改善专业市场经营环境，保持业务稳定发展**

公司杭州、南京两家专业市场受疫情影响，在停业期间均不同程度延长商户租期或减免租金及其他费用，并为商户适当提供经营补贴。待市场恢复经营后，杭州环北通过对市场内的电梯、智能停车收费系统、消防监控设备、车库地坪等硬件设备进行改造升级，加大力度整顿停车场、物流、物业等经营管理秩序，有效改善了市场的经营环境。通过合理调整转租管理费收费方案，及时稳定好商户继续经营的信心，保证了专业市场业务的平稳发展。南京环北加大宣传引导力度，做好商户的稳定工作的同时，通过设立员工和商户的全员营销奖励制度，提高出租率，保证市场平稳经营。

### **(3) 实控人发生变更，公司积极谋划战略发展方向**

2020 年 7 月 24 日，公司实控人变更为丽水经济技术开发区管理委员会，控股股东变更为浙江元明控股有限公司。实控人变更后，公司对原有经营业务进行梳理，并谋划公司战略发展方向。报告期内，公司改选了部分董事会和监事会成员，重新聘用管理团队。董事会和管理层依托控股股东的支持，围绕公司新的发展战略，积极探索经营发展方向，拓展新的利润增长点。截至报告

期末，公司已通过成立产业基金、参股有限合伙企业和设立全资子公司等方式，初步完成公司战略发展方向的调整。

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

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

本公司将以下 7 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

序 号	子公司名称	公司简称
1	兰州亚欧商厦有限责任公司	亚欧商厦公司
2	兰州红楼房地产开发有限公司	红楼房地产公司
3	兰州民百亚欧物业管理有限公司	物业管理公司
4	兰州民百置业有限公司	民百置业公司
5	杭州环北丝绸服装城有限公司	杭州环北公司
6	南京环北市场管理服务有限公司	南京环北公司
7	丽尚国潮（浙江）控股有限公司	丽尚控股公司