

公司代码：600865

公司简称：百大集团

百大集团股份有限公司 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 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

2018 年度利润分配预案：公司本期以股本的 50%即 188,120,158.00 元为限进行计提法定盈余公积 2,703,675.67 元，以 2018 年末总股本 376,240,316 股为基数向全体股东按每 10 股派现金红利 2 元（含税），合计分配 75,248,063.20 元，剩余未分配利润 796,285,503.49 元结转以后年度分配。

以上预案已经公司九届十四次董事会审议通过，尚需提交股东大会审议。

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	百大集团	600865	不适用

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈琳玲	方颖
办公地址	杭州市余杭区南苑街22号西子国际2号楼34楼	杭州市余杭区南苑街22号西子国际2号楼34楼
电话	0571-85823016	0571-85823016
电子信箱	invest@baidagroup.com	invest@baidagroup.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为百货零售业，延伸涵盖酒店服务、文化产业、物业服务等多个业务领域。公司拥有杭州百货大楼一家门店，系单店经营模式，杭州百货大楼是公司最主要的收入和利润来源，其他业务所取得的收入占比较小。

自 2008 年起公司将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货管理 20 年。2018 年，公司亦将杭州大酒店所在物业出租给海徠（天津）生活服务有限公司 15 年，用于经营酒店、酒店式公寓、餐饮及配套商业使用。因此公司每年可获得稳定的委托经营利润以及租金收入，不受行业环境波动影响。

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	2,079,181,970.88	2,152,585,887.78	-3.41	2,070,593,496.98
营业收入	811,823,403.19	956,070,765.05	-15.09	1,070,594,107.14
归属于上市公司股东的净利润	116,437,487.77	48,369,291.88	140.73	92,438,036.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,785,143.07	24,180,720.25	234.09	49,881,898.31
归属于上市公司股东的净资产	1,770,329,486.15	1,691,054,611.02	4.69	1,707,593,319.14
经营活动产生的现金流量净额	104,389,135.38	99,424,099.99	4.99	142,511,358.64
基本每股收益 (元/股)	0.31	0.13	138.46	0.25
稀释每股收益 (元/股)	0.31	0.13	138.46	0.25
加权平均净资产收益率 (%)	6.73	2.85	增加3.88个百分点	6.04

本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长140.73%，主要系1、公司参股30%之重要联营企业杭州百大置业有限公司2018年度可售物业销售价格较上年同期上升，同时银行借款减少相应利息支出较上年同期减少，杭州百大置业本报告期亏损较上年同期显著收窄，公司本期对杭州百大置业的股权投资按权益法确认的投资损失995.97万元，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期转回损失247.36万元，均较上年同期大幅减少。2、公司于2017年末受让杭州工商信托股份有限公司部分股权，本报告期取得分红1690.88万元计入投资收益。

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	217,587,288.14	167,626,983.37	139,294,732.60	287,314,399.08
归属于上市公司股东的净利润	30,454,342.69	56,411,978.64	12,485,034.90	17,086,131.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,421,849.10	46,476,291.22	2,586,403.58	11,300,599.17
经营活动产生的现金流量净额	-51,868,110.92	57,926,244.74	24,834,229.71	73,496,771.85

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

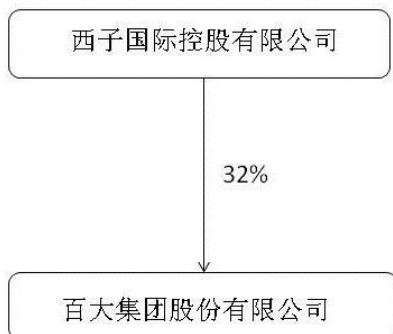
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					26,946		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					28,558		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
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）					不适用		
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	
西子国际控股有限公司	7,524,820	120,396,920	32.00	0	无		境内非国有法人
西子联合控股有限公司	0	29,001,388	7.71	0	无		境内非国有法人
陈桂花	12,249,742	12,249,742	3.26	0	无		境内自然人
林永烽		5,818,192	1.55	0	未知		境内自然人
杭州股权管理中心	-21,840	3,862,901	1.03	0	未知		国有法人
陈夏鑫	0	3,660,000	0.97	0	无		境内自然人
福建省科丰电讯工程有限公司		3,001,184	0.80	0	未知		境内非国有法人
百年人寿保险股份有限公司— 传统保险产品		2,093,100	0.56	0	未知		其他
阮海良		1,859,500	0.49	0	未知		境内自然人
赵伟		1,762,766	0.47	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、公司董事长陈夏鑫先生担任西子国际控股有限公司执行董事、西子联合控股有限公司总裁职务。 2、公司未知其他股东之间是否存在关联关系。					
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



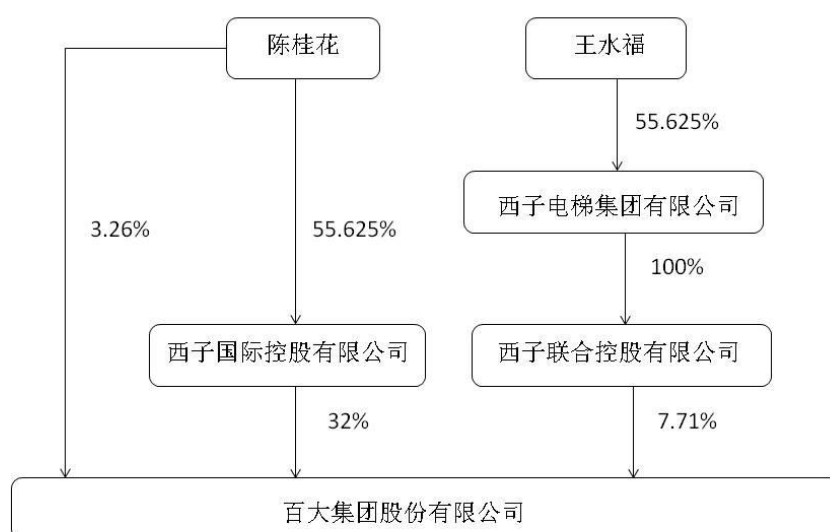
情况说明：

公司控股股东西子国际控股有限公司于 2018 年 2 月 1 日至 3 月 12 日期间通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，累计增持 7,524,820 股，占公司已发行总股份的 2.00%。详见在《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的 2018-002、2018-003、2018-004 号临时公告。

截至本报告披露日，西子国际控股持有本公司股份 120,396,920 股，占公司已发行总股份的 32.00%。

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



情况说明：

公司原实际控制人陈夏鑫将其持有的西子国际控股有限公司55.625%的股权转让给陈桂花，此次权益变动导致公司实际控制人发生变更，并触发全面要约收购。详见刊登在《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的2018-032至2018-042号临时公告。全面要约收购的清算过户手续已于2018年10月17日办理完毕。

截至本报告披露日，百大集团的控股股东是西子国际控股有限公司，实际控制人是陈桂花及其配偶王水福。

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

2018 年度公司实现营业收入 8.12 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 1.16 亿元。

(1) 传统业务板块稳中求变，提升效益

1) 杭州百货大楼

公司将杭州百货大楼委托给银泰管理，托管期内公司始终与银泰保持良好沟通，本着有利于提升百货大楼经营效益的原则，积极配合银泰做好商场内部业态布局和经营模式的调整。年度内《委托管理协议》、《委托管理补充协议》履行顺利，委托管理利润及时足额收取。

2) 杭州大酒店

为优化存量资产价值，2018 年 5 月公司与海徠（天津）生活服务有限公司签署租赁合同，将杭州大酒店所在物业整体出租，杭州大酒店的经营模式由自营改为租赁。2018 年末，租赁物业已经交付天津海徠，新酒店目前正在装修改造过程中，预计 2019 年内正式对外营业。酒店整体出租为公司带来长期稳定的租赁收入，租赁收益将对公司未来会计年度的利润将产生正面影响。

3) 物业服务 and 杭州收藏品市场

围绕酒店板块经营调整，物业服务分公司因势利导，兼岗补位，做好相应人员结构安排，逐步推动服务架构重整，持续实现减员增效。杭州收藏品市场通过推出地摊展会预定和在线藏品鉴定服务、举办多种市场营销活动等，活跃市场、带动人气，报告期内地摊集市经营稳定。

(2) 投资管理工作谨慎前行

1) 财务投资

公司在风险可控的情况下积极拓展投资渠道和投资范围，合理安排闲置资金，充分提升资金利用率和收益率。严格遵循《投资管理制度》的规定，评估阶段穿透至项目底层资产和增信措施，严格把控项目审批流程，明确投后管理责任人，持续跟踪被投资主体的经营情况，确保利息、股息的顺利收取和本金安全。

报告期内，公司到期的委托理财均已安全收回，股权投资分红收益较去年同期有大幅增长。

2) 产业投资

2018 年，公司继续在大消费领域寻找新的增长点，针对中国现在及未来消费结构变化进行深入研究和项目寻找。

(3) 以人为本，加强团队建设

2018 年，公司继续通过优化岗位设置、推行减员增效等措施不断提升管理效率，逐步建立起一套科学的管控体系。公司高度重视员工专业技能与综合素质的全面发展，鼓励员工自学、参加专业讲座、交流会等，并定期举办内部培训，打造学习型组织，培育和形成员工的共同价值观，增强团队凝聚力和竞争力。同时注重岗位接班人的培养，组建人才梯队，为公司的持续发展提供保障。

(4) 安全运营保稳定

公司作为集自营、租赁、托管于一体的公众场所为主的集团化企业，安全运营与生产是一切工作的保障基础。公司已经建立相关的安全管理制度与流程并严格遵守，定期组织学习规范行为，强化安全意识以及上市公司道德行为意识。同时深化内部管理，培训、演习、检查工作常抓不懈，

报告期内继续实现安全运营、安全生产“零事故”。

2 未来经营计划

(1) 传统业务板块应稳中提升

1) 商业业务

杭州百货大楼要积极把握行业趋势，继续深化与银泰的合作，加强沟通，主动调整，处理好委托管理过程中的各项事务，确保委托经营利润及时足额取得。

2) 酒店业务

配合海徕方做好新酒店开业前的各项准备工作，根据管理服务协议维持好留用员工的稳定和按时到岗，协助新酒店早日营业。后期保持与海徕的良好沟通，处理好租赁期内的各项事务，保障租赁合同履行顺利，租金及时足额收取。

3) 物业服务和杭州收藏品市场

继续围绕“一岗多能，管理扁平化，职能互补”的组织再构宗旨，稳定经营，提升效能，做好构架整合深化工作。对内挖潜练内功，精细耕作，优化服务模式。杭州收藏品市场将拓宽提升网络移动端服务，进一步增加市场知名度和影响力。

(2) 投资管理持续深入

2019年，公司将继续积极寻找优质的财务投资项目，有效利用闲置资金，提高资金收益。产业投资方面，重点关注消费服务升级相关行业的投资机会，寻找有创新、盈利潜力大、长景气周期的并购项目，充分发挥上市公司资本运作功能，实现公司跨越式发展。

(3) 内部管理工作精益求精

公司将不断致力于规范化管理，建立和完善各项管理制度，在内部持续推行精益管理，优化管理水平，提升工作效率。

2019年公司将继续推进组织再造，优化人才组合。做好“新老结合”、“内外结合”，引进和培养符合公司战略发展的优秀人才，选拔具有组织管理能力的优秀员工充实经营管理队伍，建立对公司有认同感、责任感的人才梯队。逐步在公司内部形成竞争向上的企业文化氛围，充分调动骨干人员的积极性，吸引和留住优秀人才，共同促进公司长远发展。

安全管理方面，要警钟长鸣、常抓不懈，确保人身、财产、运营安全、施工安全，公司安全委员会定期开展安全会议，指导公司安全工作，继续实现全年安全生产零事故。

3 导致暂停上市的原因

适用 不适用

4 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

5 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

1. 本公司根据《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)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

2018 年度财务报表可比数据受影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	11,771,260.89
应收账款	11,771,260.89		
应收利息	582,189.33	其他应收款	2,255,750.90
应收股利			
其他应收款	1,673,561.57		
固定资产	144,029,041.69	固定资产	144,029,041.69
固定资产清理			
在建工程	2,543,067.41	在建工程	2,543,067.41
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	79,775,997.85
应付账款	79,775,997.85		
应付利息	209,343.75	其他应付款	36,098,796.37
应付股利	1,063,461.65		
其他应付款	34,825,990.97		
管理费用	76,568,740.44	管理费用	76,568,740.44
		研发费用	

2. 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释。执行上述解释对公司 2018 年度财务报表可比数据无影响。

6 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

7 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

本公司将浙江百大置业有限公司、浙江百大酒店管理有限公司、浙江百大资产管理有限公司、杭州百大广告公司和百大健康投资有限公司五家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见年报全文第十一节：财务报告之（十七）合并范围的变更、（十八）在其他主体中的权益之说明。

百大集团股份有限公司

董事长：陈夏鑫

2019 年 3 月 21 日