

公司代码：600865

公司简称：百大集团

**百大集团股份有限公司**  
**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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	严建苗	工作原因	赵敏

- 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

2021年4月15日，公司召开第十届董事会第六次会议，审议通过《2020年度利润分配预案》，2020年度不进行利润分配或资本公积金转增股本，留存部分未分配利润将用于项目重大投资或重大现金支出，包括但不限于对外投资、收购资产等。上述利润分配预案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

公司所属行业为商业零售业，主要业务涵盖百货、酒店服务、物业服务、文化产业等。公司的百货及酒店服务业务均系单店经营，并采取委托管理或整体出租的模式。公司自2008年起将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货有限公司经营管理20年；自2018年5月起亦将杭州大酒店所在物业出租给海徕（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。上述两块业务每年可获得相对稳定的委托经营利润以及租金收入，受行业环

境波动影响较低。

公司自行经营管理杭州收藏品市场以及一些物业服务，但这些业务取得的收入占比很小，对公司利润影响有限。

### 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	2,606,824,074.68	2,255,096,944.24	15.60	2,079,181,970.88
营业收入	244,035,665.60	917,638,857.87	-73.41	811,823,403.19
归属于上市公司股东的净利润	302,757,814.52	205,091,381.32	47.62	116,437,487.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	93,481,148.45	125,550,846.15	-25.54	80,785,143.07
归属于上市公司股东的净资产	2,157,781,780.87	1,900,172,804.27	13.56	1,770,329,486.15
经营活动产生的现金流量净额	118,826,820.92	158,361,310.37	-24.96	104,389,135.38
基本每股收益 (元/股)	0.80	0.55	45.45	0.31
稀释每股收益 (元/股)	0.80	0.55	45.45	0.31
加权平均净资产收益率(%)	14.95	11.25	增加3.70个百分点	6.73

#### 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	54,445,013.23	54,141,221.33	51,853,941.00	83,595,490.04
归属于上市公司股东的净利润	-7,476,826.77	82,842,431.70	103,020,331.92	124,371,877.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,197,639.17	41,707,979.91	10,824,208.75	23,751,320.62
经营活动产生的现金流量净额	-37,400,650.33	42,049,670.97	37,855,861.08	76,321,939.20

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

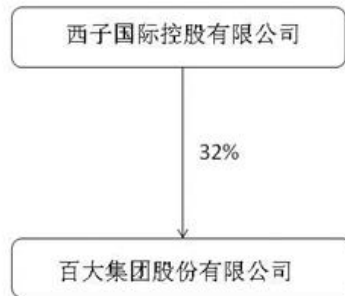
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					21,586		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					21,486		
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	0	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
方东晖	14,242,344	14,242,344	3.79	0	未知		境内自 然人
陈桂花	0	12,249,742	3.26	0	无		境内自 然人
陈永淑	9,510,277	9,520,277	2.53	0	未知		境内自 然人
蔡丹芳	6,205,088	6,205,088	1.65	0	未知		境内自 然人
孙德文	6,169,731	6,169,731	1.64	0	未知		境内自 然人
陈夏鑫	0	3,670,000	0.98	0	无		境内自 然人
杭州股权管理中心	-147,770	3,665,571	0.97	0	未知		国有法 人
孙建生	3,659,200	3,659,200	0.97	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、陈夏鑫先生担任西子国际控股有限公司董事长、百大集团股份有限公司董事长。 2、报告期内，陈桂花系西子国际控股有限公司的实际控制人。 3、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						

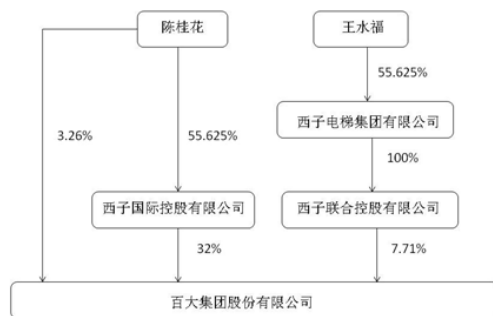
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



#### 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



2021年1月5日，陈桂花将其持有的西子国际控股有限公司55.625%的股权转让给陈夏鑫，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2021-001、2021-005至011、2021-013至014号临时公告。全面要约收购的清算过户手续已于2021年3月10日办理完毕。

截至2020年报披露日，百大集团的控股股东是西子国际控股有限公司，实际控制人是陈夏鑫。

#### 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

2020年度公司实现营业收入2.44亿元，实现归属于上市公司股东的净利润3.03亿元。

## 1.1 传统业务板块

### (1) 杭州百货大楼

受疫情影响，杭州百货大楼的正常经营在年初受到较大影响。公司配合银泰百货积极应对，报告期内杭州百货大楼的经营状况基本恢复到往年水平。4月29日，公司与银泰签订《委托管理协议之补充协议（三）》，协议主要内容为就年初突发疫情影响，拟在人民币800万元以内豁免银泰百货2020年度可能存在的现金补差义务。截止到报告期末，杭州百货大楼完成约定的委托经营利润基数，根据《委托管理协议之补充协议（三）》，公司无相关豁免事项。

### (2) 租赁业务

公司将杭州大酒店整体出租给专业管理公司经营。2020上半年新酒店装修完成投入使用即遭遇疫情，对酒店经营造成了持续的负面影响。公司与承租方签署补充协议，豁免了一定的租金，并对部分租金的缴纳方式和周期进行了调整，尽力协助承租方克服经营困难。截至本报告披露日，承租方仍有租金逾期未缴纳，公司尚在进一步沟通中。

公司将位于湖墅南路的部分物业出租给杭州嘉祥房地产投资有限公司（以下简称“嘉祥”）用作商业经营。报告期内，嘉祥因经营不善持续拖欠租金、水电能耗等各类款项，构成严重违约，公司与其多次协商未达成一致，已于2020年8月向法院提起诉讼。2021年4月，公司收到杭州市拱墅区人民法院出具的一审《民事判决书》及民事裁定书，判令公司与嘉祥签订的《房屋租赁合同》及相关补充协议于2020年3月28日解除，并判决嘉祥支付自2020年2月1日起的租金、物业管理费、占有使用费、水电费及违约金等款项直至房屋实际返还公司之日。2021年4月13日，公司收到嘉祥提交的上诉状，嘉祥提起上诉要求撤销一审部分判决并发回重审。公司将积极通过合法方式主张和维护公司权益，同时将根据诉讼进展情况及时履行信息披露义务。

### (3) 物业服务及杭州收藏品市场

报告期内，物业服务子公司密切配合各级政府防疫指挥部署要求，认真遵守防疫守则，加快经营步伐。在统筹推进疫情防控和复工复产中，进一步强化当前常态化疫情防控期间的安全生产措施，持续做好物业服务。

杭州收藏品市场是收藏品市场行业中的老字号，团队一直对市场管理不断改进，引入新技术、新思路，经过几年积累开发出了一款专门针对于收藏品市场的软件“问问行家”，满足了市场日常管理的信息化需求。报告期内公司投资设立控股子公司杭州佰粹网络科技有限公司，尝试对外拓展“问问行家”软件，目前尚处于业务模式探索阶段。

## 1.2、投资管理工作的

## （1）财务投资

在市场上各类“暴雷”事件层出不穷的背景下，公司对于财务性投资更加谨慎，始终把风控放在首位，各类投资项目均穿透底层资产，进行调研、分析、评估，确保利息、股息的顺利收取和本金安全。报告期内公司将闲置资金用于银行理财、集合信托、保本多策略基金以及权益类产品等的投资，努力通过多类型的财务性投资，科学配置闲置资金，提高资金收益率。

## （2）产业投资

公司持续关注大消费、高端制造、高科技行业的投资机会，深入进行行业研究并对一些项目开展调研。报告期内，公司通过认购乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）、杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）等三支私募股权基金份额，更加深入了解生物医药、信息化、高科技等细分行业。同时基金专业团队能为公司带来更多的产业投资信息和机会，避免跨行业探索阶段集中投资的风险。

### 1.3、精益管理持续推进

公司持续开展精益管理。由内审部牵头，对子公司、总部各职能部门进行专项、定期、日常审计，不断挖掘管理改进机会，寻找问题、提升效益。通过优化组织架构、科学组织再造、人才循环、岗位轮换等激发员工的积极性和创造性。加强企业文化建设，将企业精神灌输融入到工作的各个方面，增强团队的凝聚力。

### 1.4、安全运营保稳定

安全运营生产是公司管理层常抓不懈的工作。报告期内，公司积极配合政府要求，形成防疫工作预案，大力组织储备了防疫物资，安排专人负责防疫工作，保证生产经营稳步有序开展。日常工作中坚持培训、演习、检查常态化，不断强化安全意识，实现年度安全“零事故”。

## 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

### 1、会计政策变更原因及内容

财政部于2017年7月5日颁布了《关于修订印发的通知》(财会〔2017〕22号)。2020年11

月，证监会发布《监管规则适用指引——会计类第 1 号》，明确零售百货行业联营模式下的收入确认：鉴于特定商品在销售给顾客之前由供应商控制，供应商有权主导商品的使用并获取其经济利益；百货商场并未取得商品的控制权，其身份是协助供应商销售特定商品，应被认定为代理人，按照净额确认收入。

根据以上通知的要求、以及证监会相关指引精神，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对杭州百货大楼的联营业务采用净额法核算收入，将原计入期间费用的房屋及设备折旧费、土地使用权摊销、长期待摊费用重分类至营业成本。

根据衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

## 2、会计政策变更影响

本次会计政策变更后，公司按照财政部新发布的《企业会计准则第 14 号——收入》的规定执行。其他未变更部分，仍按照财政部前期发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。执行新收入准则不会对公司资产和负债总额、净资产、净利润产生实质性影响

## 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

### 1、更正原因

公司于 2020 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号—收入》（简称“新收入准则”），2020 年 11 月，中国证监会发布《监管规则适用指引——会计类第 1 号》，明确零售百货行业联营模式下的收入应按净额法确认。根据以上指引，公司对杭州百货大楼的联营业务采用净额法核算收入及确认相关成本，并对 2020 年一季报、半年报以及三季报的相关信息进行更正。详见公司 2020-039 号临时公告。

### 2、更正影响

本次更正对公司总资产、归属于上市公司股东的净资产、归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、经营活动产生的现金流量等财务数据无影响。

## 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、百大物服（杭州）物业服务有限责任公司和杭州佰粹网络科技有限公司六家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报告第十一节八和九之说明。

百大集团股份有限公司

董事长：陈夏鑫

2021 年 4 月 15 日