

公司代码：600865

公司简称：百大集团

**百大集团股份有限公司**  
**2020 年第三季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人陈夏鑫、主管会计工作负责人沈红霞及会计机构负责人（会计主管人员）陈威保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	2,423,014,862.57	2,255,096,944.24	7.45
归属于上市公司股东的净资产	2,033,409,903.20	1,900,172,804.27	7.01
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	42,504,881.72	81,013,805.34	-47.53
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	579,163,731.93	578,676,235.31	0.08
归属于上市公司股东的净利润	178,385,936.85	125,618,135.37	42.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	69,729,827.83	70,588,135.87	-1.22
加权平均净资产收益率(%)	9.06	7.01	增加 2.05 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.474	0.334	41.92
稀释每股收益(元/股)	0.474	0.334	41.92

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-102,556.10	-355,342.02	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,942,386.72	13,643,894.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益	11,635,727.95	29,330,193.32	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融	102,466,592.53	102,018,308.15	

负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	61,248.59	-422,274.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-383,499.36	2013年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余30%股权按公允价值计量与原账面价值的差额计入投资收益并界定为非经常性损益。本期杭州百大置业有限公司销售房产实现利润，相应对该部分实现的利润予以转回，并界定为非经常性损益。
少数股东权益影响额（税后）			
所得税影响额	-27,807,276.52	-35,175,170.93	
合计	92,196,123.17	108,656,109.02	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		25,689				
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限 售条件股 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	120,396,920	32.00	0	无		境内非国有法人
西子联合控股有限公司	29,001,388	7.71	0	无		境内非国有法人
陈桂花	12,249,742	3.26	0	无		境内自然人
方东晖	12,101,800	3.22	0	未知		境内自然人
陈永淑	9,132,077	2.43	0	未知		境内自然人
蔡丹芳	4,812,388	1.28	0	未知		境内自然人
杭州股权管理中心	3,682,081	0.98	0	未知		国有法人

陈夏鑫	3,670,000	0.98	0	无	境内自然人
孙建生	3,607,600	0.96	0	未知	境内自然人
孙晓生	2,476,800	0.66	0	未知	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量			
		种类	数量		
西子国际控股有限公司	120,396,920	人民币普通股	120,396,920		
西子联合控股有限公司	29,001,388	人民币普通股	29,001,388		
陈桂花	12,249,742	人民币普通股	12,249,742		
方东晖	12,101,800	人民币普通股	12,101,800		
陈永淑	9,132,077	人民币普通股	9,132,077		
蔡丹芳	4,812,388	人民币普通股	4,812,388		
杭州股权管理中心	3,682,081	人民币普通股	3,682,081		
陈夏鑫	3,670,000	人民币普通股	3,670,000		
孙建生	3,607,600	人民币普通股	3,607,600		
孙晓生	2,476,800	人民币普通股	2,476,800		
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、陈桂花为西子国际控股有限公司实际控制人。 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				

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	本期期末数	上期期末数	变动幅度%
货币资金	144,706,100.56	313,832,386.00	-53.89
应收账款	19,282,864.70	10,593,415.09	82.03
存货	2,873,078.21	388,308.73	639.90
其他流动资产	417,703,593.76	168,158,227.01	148.40
在建工程	4,266,369.44	13,287,803.05	-67.89
短期借款	50,000,000.00		不适用
预收款项	25,619,677.64	78,569,741.17	-67.39
合同负债	56,434,712.07		不适用

应交税费	8,906,888.67	19,986,413.39	-55.44
递延所得税负债	71,980,988.63	47,402,630.33	51.85
少数股东权益	500,000.00		不适用

- (1) 货币资金减少：主要系本期期末银行存款较期初减少所致。
- (2) 应收账款增加：主要系本期应收租金较期初增加所致。
- (3) 存货增加：主要系本期下属分公司杭州百货大楼库存商品增加所致。
- (4) 其他流动资产增加：主要系期末持有的信托产品较上期末增加所致。
- (5) 在建工程减少：主要系公司武林商圈地下连通工程完工结转所致。
- (6) 短期借款增加：主要系本期新增银行借款所致。
- (7) 预收款项减少：主要系依据新收入准则对预收货款转列“合同负债”所致。
- (8) 合同负债增加：主要系依据新收入准则本期预收货款计入本项目所致。
- (9) 应交税费减少：主要系本期缴纳 2019 年度税金所致。
- (10) 递延所得税负债增加：主要系本期期末交易性金融资产公允价值变动产生的递延所得税负债较期初增加所致。
- (11) 少数股东权益增加：主要系本期投资成立杭州佰粹网络科技有限公司确认少数股东权益所致。

单位：元 币种：人民币

利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度%
营业收入	579,163,731.93	578,676,235.31	0.08
营业成本	435,214,110.68	423,353,737.40	2.80
财务费用	430,418.86	-837,582.10	不适用
公允价值变动收益	92,807,542.49	29,712,613.35	212.35
信用减值损失	-474,006.08	242,856.07	-295.18
所得税费用	50,932,104.02	33,597,243.11	51.60
净利润	178,385,936.85	125,618,135.37	42.01

- (1) 营业收入增加：主要系公司努力克服疫情影响，对经营业态、引入品牌不断优化调整，使得本期营业收入能与上年同期持平并略有增加。
- (2) 营业成本增加：主要系公司本期营业收入较上年同期上升相应采购成本上升所致。
- (3) 财务费用增加：主要系公司本期收到的银行存款利息收入较上年同期减少所致。
- (4) 公允价值变动收益增加：主要系本期公司持有的杭州银行股票公允价值变动所致。
- (5) 信用减值损失减少：主要系公司本期计提的坏账准备较上年同期增加所致。
- (6) 所得税费用增加：主要系本期公允价值变动收益较上年同期大幅增加，相应计提的递延所得税费用增加所致。
- (7) 净利润增加：主要系本期公司持有杭州银行股票股价波动导致公允价值变动收益较上年同期大幅增加，从而导致公司当期净利润较上年同期增加。

单位：元 币种：人民币

现金流量表项目	本期数	上年同期数	增减额	变动幅度%
经营活动产生的现金流量净额	42,504,881.72	81,013,805.34	-38,508,923.62	-47.53
投资活动产生的现金流量净额	-66,420,499.06	-32,321,972.03	-34,098,527.03	不适用

筹资活动产生的现金流量净额	4,914,356.52	-75,262,654.00	80,177,010.52	不适用
---------------	--------------	----------------	---------------	-----

- (1) 经营活动产生的现金流量净额减少:主要系本期销售商品及预收租金较上年同期减少所致。
- (2) 投资活动产生的现金流量净额减少:主要系上年同期联营企业杭州百大置业有限公司归还借款所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额增加:主要系本期银行借款增加,同时分派股利较上年同期减少所致。

### 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

#### 1、委托管理协议履行情况

2008年1月30日公司与浙江银泰百货有限公司(以下简称银泰百货)签订《委托管理协议》,公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、(杭州)百货大楼维修公司及杭州百大广告公司(不含该公司对外投资的企业)委托给银泰百货管理,管理期限自2008年3月1日至2028年2月28日,共20个管理年度。委托管理合同内容详见2007年度报告财务报表附注第十三条“资产负债表日后事项中的非调整事项”。

2010年7月5日公司与浙江银泰百货有限公司签署《委托管理协议补充协议(一)》,主要内容包括调整管理年度时间区间、增加委托管理范围等事项。合同内容详见刊登在2010年7月7日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的公告。

2016年11月10日公司与浙江银泰百货有限公司签署《委托管理协议补充协议(二)》,主要内容为对杭州百货大楼经营场所、办公室场所、仓库进行调整,委托管理协议主合同约定的委托经营利润基数不变。合同内容详见刊登在2016年11月11日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站上的公告。

2020年4月28日公司与银泰百货签署了《委托管理协议补充协议(三)》,同意部分豁免疫情可能导致的银泰百货委托经营利润现金补足差额义务,但最高豁免金额不超过人民币800万元。合同内容详见刊登在2020年4月29日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站上的公告。

公司本报告期委托管理费情况如下:

单位:元 币种:人民币

2020年1-9月	期初未支付 (含税)	本期应支付 (含税)	本期实际支付 (含税)	期末尚未支付 (含税)
基本管理费	632,862.94	0.00	632,862.94	0.00
小计	632,862.94	0.00	632,862.94	0.00

#### 2、租赁合同履行情况

(1) 2018年5月21日,公司与海徕(天津)生活服务有限公司(以下简称“天津海徕”)签署《关于浙江省杭州市下城区延安路546号大厦部分物业的租赁合同》(以下简称“租赁合同”),将杭州大酒店所在物业出租给天津海徕,用于经营酒店、酒店式公寓、餐饮及配套商业使用。上述事项已经公司第九届董事会第十次会议以及2017年度股东大会审议通过。详见刊登在2018年5月22日、6月13日《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2018-021、2018-022、2018-027号临时公告。

按《租赁合同》约定，天津海徕专门设立酒店管理公司即杭州海维酒店管理有限公司（以下简称“杭州海维”）管理新酒店项目，天津海徕在《租赁合同》项下的权利和义务由杭州海维承继，酒店后续运营管理及《租赁合同》的履行由杭州海维负责，但天津海徕仍需为杭州海维在《租赁合同》下的义务和责任承担连带保证责任。

2020年3月16日公司与杭州海维、天津海徕就疫情期间租金减免等事宜签署《补充协议》，同意减免杭州海维受疫情影响期间对应的租金等费用合计人民币1,738,061.11元。新酒店虽已于2020年4月15日开始对外营业，但因酒店行业受疫情负面冲击严重，为共克时艰、支持新酒店经营，2020年6月17日，公司与杭州海维、天津海徕再次签署《补充协议》，同意2020年6月18日至2020年12月17日期间的租金等部分费用由季付改为月付。报告期内杭州海维发生逾期支付租金等款项的情形，经双方沟通后于9月29日另行签署《补充协议》，同意延期支付部分租金。截止本报告披露日，《补充协议》约定的应付租金已经按时收取。

(2) 公司将位于湖墅南路的16,084m<sup>2</sup>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，租赁期限自2012年6月1日起至2026年8月31日止。详见刊登在2011年11月22日、2013年10月31日《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2011-034、2013-026号临时公告。

报告期内，嘉祥持续拖欠公司租金、水电能耗等各类款项，已构成严重违约，公司与其多次协商未达成一致。考虑到嘉祥经营不善，履约能力有限，为最大程度控制风险及推进争议解决，公司向杭州市拱墅区人民法院提起诉讼，要求解除与嘉祥的《房屋租赁合同》、收回租赁物业，并要求嘉祥支付拖欠的各类款项。嘉祥对公司本诉的房屋租赁合同纠纷案提起反诉。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）披露的2020-028、2020-031号临时公告。截止本报告披露日，本次诉讼尚处于一审审理阶段。

### 3、委托理财情况

#### (1) 委托理财总体情况

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	最高时点数	未到期余额	逾期未收回金额
基金	自有资金	12,072.70	12,072.70	
理财	自有资金	13,405.00	9,698.00	
信托	自有资金	52,220.00	46,220.00	

经公司第九届董事会第二十一次会议以及2019年度股东大会审议通过，同意公司（含子公司）使用不超过9亿元人民币的闲置自有资金投资银行理财产品、信托产品、货币基金等低风险理财产品，在上述额度内，资金可循环使用。详见分别刊登在2020年4月18日、2020年5月9日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的2020-004、2020-008、2020-017号临时公告。

报告期内，公司累计购买信托产品、理财产品及基金12.042亿元，获得收益2835.29万元。截至2020年9月30日，公司购买的委托理财、货币基金未发生逾期及亏损情况。

## (2) 单项委托理财情况

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
上海国金理益财富基金销售有限公司	基金	4,999.90	2019.04.02	无固定期限	自有		分红					是	是	
永赢基金管理有限公司	基金	72.90	2019.01.03	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
前海开源基金管理有限公司	基金	1,999.90	2020.9.30	无固定期限	自有		分红	浮动				是	是	
杭州城投基础设施资产管理有限公司	基金	5,000.00	2020.09.28	2021.04.28	自有		分红	11.00%				是	是	
交通银行杭州秋涛路支行	理财	5,805.00	2020.01.02	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
杭州银行江城支行	理财	7,600.00	2019.11.13	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
杭州工商信托股份有限公司	信托	1,000.00	2019.06.04	2020.08.28	自有		固定利率	9.00%		118.25	收回	是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	4,200.00	2019.06.14	2020.11.23	自有		固定利率	8.90%	541.00			是	是	
杭州工商信托股份有限公司	信托	1,000.00	2019.06.27	2020.12.27	自有		固定利率	8.5%	123.00			是	是	
中建投信托股份有限公司	信托	10,000.00	2019.11.29	2020.11.29	自有		固定利率	8.00%	800.00			是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	5,000.00	2020.03.06	2021.09.06	自有		固定利率	8.60%	646.00			是	是	
中建投信托股份有限公司	信托	5,000.00	2020.03.13	2021.03.13	自有		固定利率	8.00%	405.00			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	6,300.00	2020.03.20	2020.07.20	自有		固定利率	8.90%		176.94	收回	是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	4,500.00	2020.06.03	2021.06.03	自有		固定利率	8.00%	360.00			是	是	
杭州工商信托股份有限公司	信托	5,000.00	2020.6.30	2021.06.30	自有		固定利率	7.10%	355.00			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	220.00	2020.05.22	2021.05.22	自有		固定利率	7.50%	98.31			是	是	
中融国际信托有限公司	信托	5,000.00	2020.04.01	2020.09.15	自有		固定利率	7.20%		164.71	收回	是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	5,000.00	2020.05.22	2021.05.22	自有		固定利率	8.40%	420.00			是	是	

## (3) 委托理财期末余额

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
上海国金理益财富基金销售有限公司	基金	4,999.90	2019.04.02	无固定期限	自有		分红					是	是	
永赢基金管理有限公司	基金	72.90	2019.01.03	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
前海开源基金管理有限公司	基金	1,999.90	2020.9.30	无固定期限	自有		分红	浮动				是	是	
杭州城投基础设施资产管理有限公司	基金	5,000.00	2020.09.28	2021.04.28	自有		分红	11.00%				是	是	
交通银行秋涛路支行	理财	9,164.00	2020.08.28	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
杭州银行江城支行	理财	534.00	2020.09.08	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	4,200.00	2019.06.14	2020.11.23	自有		固定利率	8.90%	541.00			是	是	
杭州工商信托股份有限公司	信托	1,000.00	2019.06.27	2020.12.27	自有		固定利率	8.5%	123.00			是	是	
中建投信托股份有限公司	信托	10,000.00	2019.11.29	2020.11.29	自有		固定利率	8.00%	800.00			是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	5,000.00	2020.03.06	2021.09.06	自有		固定利率	8.60%	646.00			是	是	
中建投信托股份有限公司	信托	5,000.00	2020.03.13	2021.03.13	自有		固定利率	8.00%	405.00			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	220.00	2020.05.22	2021.05.22	自有		固定利率	7.50%	98.31			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	5,000.00	2020.05.22	2021.05.22	自有		固定利率	8.40%	420.00			是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	4,500.00	2020.06.03	2021.06.03	自有		固定利率	8.00%	360.00			是	是	
杭州工商信托股份有限公司	信托	5,000.00	2020.6.30	2021.06.30	自有		固定利率	7.10%	355.00			是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	6,300.00	2020.07.24	2021.07.24	自有		固定利率	7.40%	466.00			是	是	

## 4、其他重要事项

(1) 公司根据持股比例为联营企业杭州百大置业有限公司的长期经营性物业贷提供不超过人民币3亿元的连带责任担保。保证期间为杭州百大置业经营性物业贷合同项下主债权的清偿期届满之日起两年。杭州百大置业为公司上述担保行为提供反担保。详见公司于2018年5月5日、5月22日、5月29日刊登在《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的2018-015、2018-016、2018-020、2018-026号临时公告。

(2) 根据公司第九届董事会第二十次会议审议通过的决议,公司同意按持股比例为参股公司杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司(以下简称“全程医疗”)的全资子公司杭州全程健康医疗门诊部有限公司(以下简称全程门诊部)流动资金银行借款提供连带责任担保,详见公司于2020年1月22日刊登在《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的2020-002号公告。截至本报告披露日,公司为全程门诊部的流动资金借款提供120万元的连带责任担保,保证期间为2020年3月26日至2023年3月25日。同时全程医疗以其全部资产为公司的担保债权及实现担保债权的全部费用提供反担保。详见公司于2020年3月28日在《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的2020-003号临时公告。

## 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

## 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则,对所持有的杭州银行股票归类为交易性金融资产,杭州银行股价波动将对公司当期损益产生较大影响,请注意投资风险。

公司名称	百大集团股份有限公司
法定代表人	陈夏鑫
日期	2020年10月27日