

公司代码：600865

公司简称：百大集团

百大集团股份有限公司 2019 年年度报告

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、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）陈威声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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

2019年度利润分配预案：公司本期以2019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1.2元（含税），合计分配45,148,837.92元，剩余未分配利润1,050,773,924.39元结转以后年度分配。

以上预案已经公司九届二十一次董事会审议通过，尚需提交股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

敬请查阅本报告第四节：经营情况讨论与分析—公司关于公司未来发展的讨论与分析—可能面对的风险因素。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	15
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	26
第七节	优先股相关情况.....	29
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	30
第九节	公司治理.....	33
第十节	公司债券相关情况.....	36
第十一节	财务报告.....	37
第十二节	备查文件目录.....	151

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司	指	百大集团股份有限公司
西子国际/控股股东	指	西子国际控股有限公司
银泰百货/银泰	指	浙江银泰百货有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	百大集团股份有限公司
公司的中文简称	百大集团
公司的外文名称	BAIDA GROUP CO., LTD
公司的外文名称缩写	BAIDA GROUP
公司的法定代表人	陈夏鑫

二、 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
联系地址	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
传真	0571-85174900	0571-85174900
电子信箱	invest@baidagroup.com	invest@baidagroup.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	杭州市下城区延安路546号
公司注册地址的邮政编码	310006
公司办公地址	杭州市余杭区南苑街22号西子国际2号楼34楼
公司办公地址的邮政编码	311100
公司网址	http://www.baidagroup.com
电子信箱	baida@baidagroup.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	王福康、项巍巍

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	917,638,857.87	811,823,403.19	13.03	956,070,765.05
归属于上市公司股东的净利润	205,091,381.32	116,437,487.77	76.14	48,369,291.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	125,550,846.15	80,785,143.07	55.41	24,180,720.25
经营活动产生的现金流量净额	158,361,310.37	104,389,135.38	51.70	99,424,099.99
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	1,900,172,804.27	1,770,329,486.15	7.33	1,691,054,611.02
总资产	2,255,096,944.24	2,079,181,970.88	8.46	2,152,585,887.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.55	0.31	77.42	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.55	0.31	77.42	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.33	0.21	57.14	0.06
加权平均净资产收益率(%)	11.25	6.73	增加4.52个百分点	2.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.89	4.67	增加2.22个百分点	1.42

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

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	224,730,021.61	182,517,431.11	171,428,782.59	338,962,622.56
归属于上市公司股东的净利润	56,754,307.33	44,120,375.98	24,743,452.06	79,473,245.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	18,068,734.47	42,198,299.08	10,321,102.32	54,962,710.28
经营活动产生的现金流量净额	-217,522.04	26,997,829.76	54,233,497.62	77,347,505.03

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-186,678.55		-578,918.49	-73,547.26
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	17,276,163.73		16,460,696.46	16,886,701.69
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,148,614.80		2,800,050.32	2,165,065.57
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	22,795,081.57		31,400,700.57	28,266,371.91
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/		1,414,207.17	7,091.11
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、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	66,318,811.92			/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益			2,591,270.45	
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	-722,853.67		-4,873,777.57	68,082.03
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,754,387.79	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。	-2,473,614.20	-12,639,652.49
少数股东权益影响额				
所得税影响额	-25,334,216.84		-11,088,270.01	-10,491,540.93
合计	79,540,535.17		35,652,344.70	24,188,571.63

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	315,069,095.77	498,405,644.69	62,019,380.03	62,019,380.03
其他非流动金融资产	318,010,886.39	310,892,987.71	-7,117,898.68	-7,117,898.68
合计	633,079,982.16	809,298,632.40	54,901,481.35	54,901,481.35

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司主营业务运营稳健、安全，每年有稳定的利润和现金流，自有资金充裕，内部精益管理持续推进，为公司发展提供有力保障。公司拥有相对丰富的商贸领域管理经验，并具备相应的管理输出能力。

第四节 经营情况讨论与分析**一、经营情况讨论与分析****1、传统业务板块：优化资产配置、确保资产安全、收益稳定****(1) 杭州百货大楼**

公司继续履行与银泰关于杭州百货大楼的《委托管理协议》，与银泰方保持良好沟通，确保委托管理利润及时足额收取。2019年，公司积极配合政府和银泰推进商场外立面改造，把施工安全放在首位，确保工程顺利进行。截止2019年年底，商场外立面改造工程已全部竣工，杭州百货大楼以全新形象屹立在杭州市核心商业区块，延续地标价值。

(2) 物业服务及租赁业务

2018年公司将杭州大酒店所在物业整体出租，并于当年末将租赁物业顺利交付给承租方天津海徕。至2019年末，承租方对酒店的整体装修改造工作基本已完成。2019年年末至2020年初，承

租方天津海徕引入战略投资人上海美豪酒店管理股份有限公司，对新酒店进行专业管理，新酒店已于2020年4月15日开始试营业。

为了加强物业服务业务，推动物业服务创新发展，报告期内公司成立了物业服务子公司，争取通过机制调整推动业务发展。目前物业服务子公司经营稳定，在做好公司物业资产安全管控的同时，持续做好杭州收藏品市场网络营销和地摊集市经营。

2、投资管理工作持续推进

(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，充分提升闲置资金利用率和收益率。严格遵循《投资管理制度》的规定，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，公司发挥团队专业优势，开始逐步探索金融衍生品的投资，共计进行两笔由证券公司发行的受证监会监管的收益权凭证产品投资，分别在报告期内和报告期后盈利了结，获得了超额风险收益。除定期金融产品投资之外，公司零星资金也进行了银行活期化理财，全年资金理财使用率继续保持较高水平。

(2) 产业投资

2019年，公司继续在大消费领域寻找投资机会，并组建了多个细分行业的主题小组，有计划、有步骤地进行行业研究、项目寻找，新的投资组织方式给公司产业投资带来了新的思路、新的信息，大大提升了推进的速度和深度。

3、重点激发团队创造力和工作活力，构建科学组织配置

2019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。持续优化考核体系，对不同的岗位实施相应的绩效考核指标，在晋升、调动等特定人员的考核上加强考核的力度，逐步建立一套科学的管控体系，充分调动员工积极性。公司高度重视员工专业技能与综合素质的全面发展，持续打造学习型组织，增强团队凝聚力和竞争力。同时注重岗位接班人的培养，建立人才梯队，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。2019年继续实现安全运营、安全生产“零事故”。

二、报告期内主要经营情况

2019 年度公司实现营业收入 9.18 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 2.05 亿元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	917,638,857.87	811,823,403.19	13.03
营业成本	682,039,953.19	570,962,614.77	19.45
销售费用	47,750,921.50	57,404,229.04	-16.82
管理费用	59,607,067.27	73,138,504.20	-18.50
研发费用			
财务费用	-219,238.57	5,583,272.45	-103.93
经营活动产生的现金流量净额	158,361,310.37	104,389,135.38	51.70
投资活动产生的现金流量净额	-330,587,736.40	246,930,179.47	-233.88
筹资活动产生的现金流量净额	-75,262,654.00	-168,894,915.08	不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

详见下表

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品销售	835,156,523.97	670,790,800.93	19.68	16.60	19.97	减少 2.26 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
内销收入	835,156,523.97	670,790,800.93	19.68	16.60	19.97	减少 2.26 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品零售行业	进货成本	670,790,800.93	98.35	559,150,418.60	97.93	19.97	

成本分析其他情况说明
不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长 76.14%，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 2019 年度一次性获得土地增值税汇算清缴后的退税，大幅增加当期利润，公司本年度权益法确认的投资收益 1,506 万元，较上年同期大幅增加；2、交易性金融资产在持有期间的公允价值变动收益增加：自 2019 年 1 月 1 日公司开始执行新金融工具准则，持有的杭州银行股份公允价值变动计入当期损益。本年度，杭州银行股价较年初有较大幅度增长，公司确认 6,209 万元公允价值变动收益。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	313,832,386.00	13.92	238,786,438.63	11.48	31.43	
交易性金融资产	498,405,644.69	22.10	0.00	0.00	不适用	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	11,317,095.77	0.54	-100.00	
其他应收款	2,125,119.67	0.09	4,746,045.70	0.23	-55.22	
存货	388,308.73	0.02	845,726.58	0.04	-54.09	
其他流动资产	168,158,227.01	7.46	298,544,348.95	14.36	-43.67	
可供出售金融资产	0.00	0.00	579,082,886.39	27.85	-100.00	
其他非流动金融资产	310,892,987.71	13.79	0.00	0.00	不适用	
在建工程	13,287,803.05	0.59	716,981.07	0.03	17.53 倍	
预收账款	78,569,741.17	3.48	53,696,767.17	2.58	46.32	
递延所得税负债	47,402,630.33	2.10	32,210,857.45	1.55	47.16	
其他综合收益	0.00	0.00	94,545,877.50	4.55	-100.00	

其他说明

- 1、货币资金本期期末较上期期末增加 31.43%，主要系本期期末银行存款金额较期初增加所致。
- 2、交易性金融资产本期期末较上期期末增加，主要系本期公司执行新金融工具准则，将原列示于“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的金融资产和原列示于“可供出售金融资产”的杭州银行股票调整至此项目列示。
- 3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产本期期末较上期期末减少 100%，主要系本期公司执行新金融工具准则，将原列示于“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的金融资产调整至“交易性金融资产”项目列示。
- 4、其他应收款本期期末较上期期末减少 55.22%，主要系公司本期执行新金融工具准则，持有的委托理财的应收未收利息计入对应金融工具账面余额，不再计入应收利息项目所致。
- 5、存货本期期末较上期期末减少 54.09%，主要系本期下属分公司杭州百货大楼期末库存商品减少所致。

- 6、其他流动资产本期期末较上期期末减少 43.67%，主要系本期持有的委托理财减少所致。
- 7、可供出售金融资产本期期末较上期期末减少 100%，主要系本期公司执行新金融工具准则，将原列示于“可供出售金融资产”的股权投资根据预期持有期限分别列示于“交易性金融资产”和“其他非流动金融资产”。
- 8、其他非流动金融资产本期期末较上期期末增加，主要系本期公司执行新金融工具准则，将原列示于“可供出售金融资产”的、预期持有超过一年的股权投资列示于该项目。
- 9、在建工程本期期末较上期期末增加 17.53 倍，主要系公司武林商圈地下连通工程尚在施工中所致。
- 10、预收款项本期期末较上期期末增加 46.32%，主要系公司预收杭州百货大楼外立面广告点位租金所致。
- 11、递延所得税负债本期期末较上期期末增加 47.16%，主要系交易性金融资产公允价值变动所致。
- 12、其他综合收益本期期末较上期期末减少 100%，主要系本期公司执行新金融工具准则，对原列示于“其他综合收益”的可供出售金融资产公允价值变动损益调整至“未分配利润”项目所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

期末银行存款中有本金及计提利息共计 16,014.50 万元未到期不能提前支取

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本报告：公司业务概要

零售行业经营性信息分析

1. 报告期末已开业门店分布情况

适用 不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
浙江杭州	百货商场	1	4.2	0	0

2. 其他说明

适用 不适用

报告期内，公司拥有杭州百货大楼一家门店，系单店经营模式，位于杭州市中心武林广场南侧。自 2008 年起公司已将杭州百货大楼委托给浙江银泰百货有限公司经营管理，委托管理期限为 20 年，公司每年收取稳定的委托经营利润。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、公司交易性金融资产、长期股权投资及其他非流动金融资产情况详见本报告第十一节财务报告七.2、16、18。

2、根据公司第九届董事会第十五次会议决议，通过了《关于投资设立全资子公司的议案》，公司拟以自有资金出资在浙江省杭州市设立全资子公司，具体内容详见公司于2019年4月16日披露于《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的2019-014号临时公告。

2019年5月，全资子公司百大物服（杭州）物业服务有限责任公司已完成工商注册。

3、根据公司第八届董事会第十九次会议决议，审议通过了《关于在香港设立全资子公司的议案》，同意公司以自有人民币资金换汇，出资1万元港币在香港特别行政区设立全资子公司。2016年3月该子公司完成注册登记，公司名称“百大健康投资有限公司”。2018年公司决定注销该香港子公司。详见刊登在2018年4月21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2018-011号临时公告。

2019年5月，百大健康投资有限公司已注销完成。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

项目名称	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动	列示项目
权益工具投资	579,124,688.65	634,067,396.32	54,970,682.99	交易性金融资产/其他非流动金融资产
理财产品投资	42,680,000.00	107,850,000.00		交易性金融资产
基金产品投资	11,275,293.51	40,337,822.08	-35,990.98	
衍生金融资产	0.00	25,000,000.00		
债券产品投资	0.00	2,043,414.00	-33,210.66	
合计	633,079,982.16	809,298,632.40	54,901,481.35	

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
浙江百大置业有限公司	房产开发	房地产投资、物业管理	62,100	63,353.26	63,353.26	2,391.73
浙江百大资产管理有限公司	资产管理	资产管理	19,000	29,126.38	28,749.16	1,923.72
浙江百大酒店管理有限公司	酒店管理	酒店管理、咨询策划	3,000	4,485.14	4,465.29	265.80
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	物业服务	物业管理	500	21.26	1.59	0.59
杭州百大广告公司	广告服务	设计、制作、代理、发布国内广告，室内美术装饰，空调器安装	50	193.37	192.42	16.72

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

展望 2020 年，智慧零售逐渐成为全球零售业的发展趋势，互联网零售企业与实体商业都在探索两线融合的全渠道、全场景的发展，结构性投资机会依然是行业主旋律。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2020年，公司首要任务是最大程度降低疫情带来的冲击，稳定传统业务板块的经营业绩，在此基础上仍将争取拓展新机会，探索新的发展领域，为公司寻找新的利润增长点。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、传统业务板块：合作抗疫**(1) 商业业务**

公司将积极配合银泰方，尽量减少新冠疫情冲击下对百货业的负面影响。面对可能出现的由于销售下滑导致无法完成委托管理利润的情况，双方将深入沟通，及时做好预案，保障《委托管理协议》的顺利履行。

(2) 租赁业务和服务业务

公司将保持与杭州大酒店承租方的良好沟通，处理好租赁期内的各项事务，共同排除疫情带来的消极影响，保障租赁合同顺利履行。

物业服务子公司将尝试探索承接外部物业之服务模式的可能，开拓新的业务点。

2、投资管理持续深入

2020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，带来一定的投资收益，弥补疫情给公司带来的损失。产业投资将继续以产业小组的方式进行推进，对大消费领域进行研究和探索。与此同时，我们也会积极关注未来有发展前景的产业所带来的投资机会。

3、内部管理工作精益求精

2020年公司将继续推进组织再造，做好“加法”和“减法”。对于重要部门、关键岗位要合理投入、科学奖励，在其他环节则要做到精简、高效，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、运营及施工安全，继续实现全年安全生产零事故。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、公司与银泰的《委托管理协议》，在履行过程中可能存在委托经营利润延迟取得，或无法足额取得的风险。

2、公司将杭州大酒店所属物业及商居物业服务分公司部分物业对外出租，租赁期限较长，可能存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致租金等费用延迟支付或无法足额支付的风险。

3、公司在战略转型过程中，由于对新进入领域业务的控制能力存在重大不确定性，公司需要反复论证，存在项目短期无法落地的风险。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、上海证券交易所《上市公司现金分红指引》制定并完善了相应的分红政策，写入公司《章程》。

2、报告期内现金分红的执行情况

2019年4月15日，公司召开2018年度股东大会，审议通过《2018年度利润分配方案》，并于2019年5月9日实施完毕。详见2019年4月16日、4月30日刊登在《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com）上编号为2019-013、2019-016号临时公告。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019年	0	1.2	0	45,148,837.92	205,091,381.32	22.01
2018年	0	2	0	75,248,063.20	116,437,487.77	64.63
2017年	0	0.4	0	15,049,612.64	48,369,291.88	31.11

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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

详见本报告第十一节“五、重要会计政策及会计估计”之“41 重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 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

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	26

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	17

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司2009年度股东大会审议通过了《关于百大与银泰电子消费卡在对方商场互相消费使用的提案》，同意杭州百货大楼与银泰百货电子消费卡在对方商场互相消费使用，连续12个月内双方发行的电子消费卡在对方商场消费金额合计低于3亿元。根据双方实际年消费结算金额，公司每三年对该日常关联交易进行重新审议并履行相应程序。2019年4月15日，公司召开2018年度股东大会，预计未来三年双方发行的电子消费卡在对方商场消费金额连续12个月内合计将不超过4亿元。

本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为77,971,853.08元，期末应收结算款3,786,714.97元，预收结算款2,039,778.38元（结算门店

不同)。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 41,404,163.01 元,期末尚有 1,294,312.41 元未结清。

(2) 公司九届十四次董事会审议通过了《关于确认与银泰各方2018年度日常关联交易及预计2019年日常关联交易的议案》,对公司分公司杭州百货大楼与银泰各方的日常关联交易年度发生额进行了预计。之后因实际发生额与上述预计差异较大,公司九届十八次董事会对2019年日常关联交易年度发生额进行了重新预计。报告期内执行情况如下:

单位:元 币种:人民币

关联交易类别	关联人	2019 年度预计金额	2019 年度实际发生金额	差异较大的原因
向关联人采购商品	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	15,000,000.00	25,991,445.88	西选超市商品线上销售业务增加
	浙江银泰商贸有限公司	4,000,000.00	2,176,397.78	所属“生活选集”专柜 9 月撤柜
	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	50,000,000.00	54,023,343.65	
	北京银泰精品电子商务有限公司	6,000,000.00	5,058,231.44	
委托关联人销售商品	浙江银泰电子商务有限公司	500,000.00	315,516.94	“银泰网”业务缩减
合计		75,500,000.00	87,564,935.69	

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于2016年8月18日、2016年9月8日分别召开第八届董事会第二十四次会议和2016年第二次

临时股东大会，审议通过了《关于向杭州百大置业有限公司提供财务资助的议案》。同意公司向参股公司杭州百大置业有限公司提供人民币9,000万元资金的财务资助，资金来源为公司自有资金，利率在参照同期金融机构贷款利率范围内协商确定。杭州百大置业的其他两方股东将按股权比例同步提供财务资助2.1亿元。详见刊登在2016年8月20日和2016年9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2016-024、2016-026以及2016-029号临时公告。

本报告期公司对杭州百大置业财务资助详情如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	发放\应收金额	归还\已收金额	期末余额
资金拆借	48,000,000.00	0.00	48,000,000.00	0.00
应收利息	69,666.67	1,260,189.31	1,329,855.98	0.00

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

公司第九届董事会第十七次会议、2019年第一次临时股东大会审议通过《关于与浙江银泰百货有限公司就杭州百货大楼外立面改造及广告位使用事宜签署协议的议案》，同意按市委市政府要求，对杭州百货大楼进行外立面整治，相关工作的实施和推进由浙江银泰百货有限公司负责并承担费用，同时公司同意改造后位于杭州百货大楼北楼延安路与体育场路转角外墙立面的广告位由浙江银泰百货在2033年12月14日前享有使用及收益权，并签署相应的《协议书》。详见刊登在2019年7月30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2019-019、2019-020号临时公告，以及与本报告同时披露的临时股东大会决议公告。

截至报告期末，杭州百货大楼外立面改造工程已经全部竣工，协议约定的相关事项双方正常履行。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

托管情况说明

根据2008年1月本公司与浙江银泰百货有限公司(以下简称银泰百货)签订的《委托管理协议》及之后一系列补充协议，本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)(上述五个分子公司以下简称分公司)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。第一至第四管理年度为每年的3月1日至次年的2月底，第五管理年度区间为2012年3月1日至2012年12月31日，第六至第十九管理年度区间为每年(2013年至2026年)的1月1日至12月31日，第二十管理年度区间为2027年1月1日至2028年2月29日。

税前委托经营利润约定如下：第一个委托管理年度不低于8,150万元；第二个委托管理年度不低于9,128万元；第三个委托管理年度不低于10,223.36万元；第四个委托管理年度不低于12,149.51万元；第五个委托管理年度不低于8,403.30万元；第六至第十九个委托管理年度不低于10,083.96万元；第二十个委托管理年度不低于11,764.63万元。

2019 年度为第十一个委托管理年度，根据上述委托管理协议及补充协议的约定，公司本期管理费情况如下：

2019 年度	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	1,021,846.62	663,181.92	1,052,165.60	632,862.94
小 计	1,021,846.62	663,181.92	1,052,165.60	632,862.94

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

(1)2018 年 5 月 21 日，公司与海徠（天津）生活服务有限公司（以下简称“天津海徠”）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徠，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，天津海徠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，天津海徠在《租赁合同》项下的权利和义务由杭州海维承继，酒店后续运营由杭州海维负责，但天津海徠仍需为杭州海维在《租赁合同》下的义务和责任承担连带保证责任。

报告期内，《租赁合同》项下约定的各项费用均按时、足额收取。年末天津海徠引入战略股东上海美豪酒店管理股份有限公司。截止本报告披露日，新酒店装修已基本完成，并于 2020 年 4 月 15 日开始试营业。2020 年 3 月 16 日公司与杭州海维、天津海徠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。公司将与杭州海维保持沟通，及时处理租赁期内的各项事务，敦促承租方及时履约。

(2)公司已将商居物业分公司的 16,084 m²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，杭州嘉祥房地产投资有限公司应付租金虽已足额收取，但因嘉祥经营不善，已发生持续拖欠公司水电等能耗费用情形。2020 年初，受到新冠疫情的进一步冲击，嘉祥除持续拖欠能耗费用外，出现了未及时支付租金情形。考虑到嘉祥自身的履约能力，为最大程度控制风险，公司已在与嘉祥商议合理的解决方案。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
百大集团股份有限公司	公司本部	杭州百大置业有限公司	30,000	2018-5-25	2018-5-25	2032-5-25	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										30,000			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										0			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										0			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										30,000			
担保总额占公司净资产的比例（%）										15.79			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										0			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										0			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										不适用			
担保情况说明										经公司第九届董事会第九次会议以及2018年第二次临时股东大会审议通过，公司根据持股比例30%再次为杭州百大置业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。提供担保的授权期限为自股东大会审议通过之日起一年内有效。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。详见刊登在2018年5月5日、5月22日、5月29日《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。			

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
基金	自有资金	5,072.80	5,072.80	
理财	自有资金	32,368.00	10,785.00	
信托	自有资金	35,470.00	27,340.00	

经公司第九届董事会第十四次会议以及 2018 年度股东大会审议通过，同意公司（含子公司）使用不超过 8 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 2019 年 3 月 23 日、4 月 16 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 2019-002、2019-006、2019-013 号临时公告。

报告期内，公司累计购买委托理财产品 18.70 亿元，获得收益 2,727.31 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，公司持有的委托理财产品未发生逾期及亏损情况。

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

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		浮动利率	浮动				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	
交通银行杭州秋涛路支行	理财	26,368.00	2019.01.04	2019.01.18	自有		浮动利率	浮动		38.28	全额收回	是	是	
招商银行杭州分行	理财	1,000.00	2019.01.09	2019.02.14	自有		浮动利率	浮动		2.65	全额收回	是	是	
中国银行白马大厦支行	理财	5,000.00	2019.01.14	2019.02.13	自有		固定利率	3.50%		19.18	全额收回	是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	10,000.00	2019.02.15	2019.11.15	自有		固定利率	9.30%		695.56	全额收回	是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托	2,000.00	2019.03.07	2019.12.04	自有		固定利率	9.00%		133.64	全额收回	是	是	
杭州工商信托股份有限公司	信托	1,000.00	2019.06.04	2020.12.03	自有		固定利率	9.00%	135.00			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	
中航信托股份有限公司	信托	5,000.00	2019.04.24	2020.10.24	自有		固定利率	8.80%	662.00			是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	1,140.00	2019.04.25	2020.04.25	自有		固定利率	8.60%	98.00			是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	2,230.00	2019.04.29	2019.12.20	自有		固定利率	9.30%		133.53	全额收回	是	是	
四川信托有限公司	信托	3,900.00	2019.06.04	2019.10.28	自有		固定利率	9.10%		141.96	全额收回	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	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	5,000.00	2019.08.15	2020.08.15	自有		固定利率	7.8%	391.00			是	是	

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		浮动利率	浮动				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	
杭州银行江城支行	理财	7,600.00	2019.10.08	无固定期限	自有		浮动利率	浮动				是	是	
交通银行秋涛路支行	理财	3,185.00	2019.12.20	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	2020.12.03	自有		固定利率	9.00%	135.00			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	
中航信托股份有限公司	信托	5,000.00	2019.04.24	2020.10.24	自有		固定利率	8.80%	662.00			是	是	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	1,140.00	2019.04.25	2020.04.25	自有		固定利率	8.60%	98.00			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	
浙商金汇信托股份有限公司	信托	5,000.00	2019.08.15	2020.08.15	自有		固定利率	7.8%	391.00			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%	800.00			是	是	

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司在追求企业效益、维护股东利益的同时，积极保护职工的合法权益，诚心对待供应商、客户、合作方及消费者。企业在诚信经营、财会纳税、产品质量、节能环保、依法用工、安全生产等方面恪尽企业职责，履行对社会的责任。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	24,125
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	24,654
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

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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
陈桂花	0	12,249,742	3.26	0	无		境内自然人
林永烽	65,380	5,883,572	1.56	0	未知		境内自然人
杭州股权管理中心	-49,560	3,813,341	1.01	0	未知		国有法人
陈夏鑫	10,000	3,670,000	0.98	0	无		境内自然人
百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品	0	2,093,100	0.56	0	未知		其他
阮海良	155,500	2,015,000	0.54	0	未知		境内自然人
赵伟	143,400	1,906,166	0.51	0	未知		境内自然人
朱子平	1,606,600	1,606,600	0.43	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				
林永烽	5,883,572	人民币普通股	5,883,572				
杭州股权管理中心	3,813,341	人民币普通股	3,813,341				
陈夏鑫	3,670,000	人民币普通股	3,670,000				
百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品	2,093,100	人民币普通股	2,093,100				
阮海良	2,015,000	人民币普通股	2,015,000				
赵伟	1,906,166	人民币普通股	1,906,166				
朱子平	1,606,600	人民币普通股	1,606,600				
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						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	西子国际控股有限公司
单位负责人或法定代表人	陈夏鑫

成立日期	2013年11月8日
主要经营业务	实业投资、投资管理、资产管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

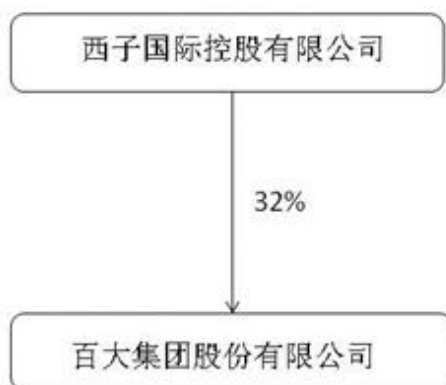
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	陈桂花
国籍	中国国籍
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	退休
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	无
姓名	王水福
国籍	中国国籍
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	西子电梯集团有限公司董事长、西子联合控股有限公司董事长、杭州锅炉集团股份有限公司董事长、奥的

	斯机电电梯有限公司董事长、新华园房产集团有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	百大集团股份有限公司、杭州锅炉集团股份有限公司

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

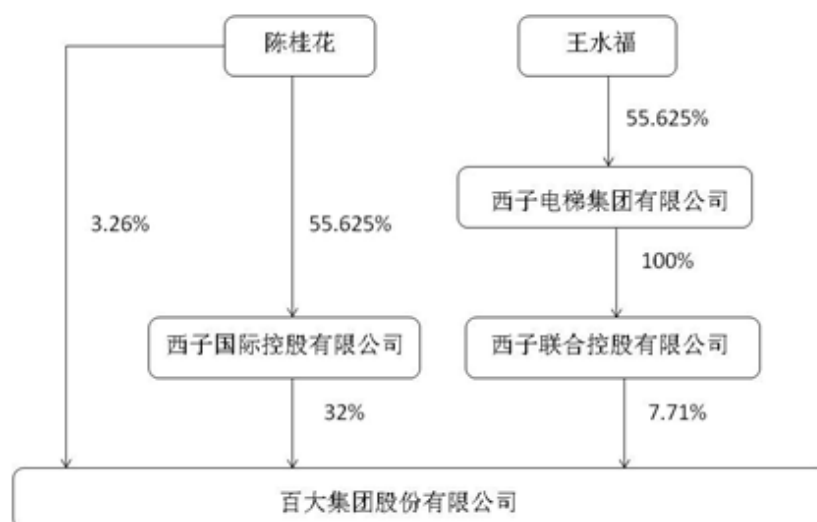
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈夏鑫	董事长	男	57	2017年5月8日	2020年5月8日	3,660,000	3,670,000	10,000	二级市场买入	0	是
董振东	董事、执行副总经理	男	43	2017年5月8日	2020年5月8日	299,900	299,900	0	不适用	90	否
陈琳玲	董事、董事会秘书	女	39	2017年5月8日	2020年5月8日	100,000	100,000	0	不适用	55	否
沈慧芬	董事	女	53	2018年5月7日	2020年5月8日	62,429	62,429	0	不适用	0	是
朱燕萍	董事	女	57	2017年5月8日	2020年5月8日	33,100	33,100	0	不适用	0	是
高峰	董事	男	44	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	0	是
赵敏	独立董事	女	54	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	6	否
严建苗	独立董事	男	54	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	6	否
马骏	独立董事	男	51	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	6	否
许永杰	监事会主席	男	45	2018年5月7日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	0	是
吴华	监事	女	51	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	0	是
沈云	职工监事	女	51	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	22	否
王卫红	副总经理	女	53	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	72	否
沈红霞	财务总监	女	48	2017年5月8日	2020年5月8日	0	0	0	不适用	50	否
合计	/	/	/	/	/	4,155,429	4,165,429	10,000	/	307	/

姓名	主要工作经历
陈夏鑫	公司董事长。现任西子国际控股有限公司执行董事，西子电梯集团有限公司总裁，西子联合控股有限公司总裁，杭州西子孚信科技有限公司董事长。
董振东	公司董事、执行副总经理。曾任西子联合控股有限公司总裁助理、战略发展部长、投资部长等职务。
陈琳玲	公司董事、董事会秘书。曾任西子联合控股有限公司总裁办副主任、投资部高级经理、海外拓展部部长等职务。
沈慧芬	公司董事。现任西子国际控股有限公司董事、执行总裁。
朱燕萍	公司董事。现任浙江绿西物业管理有限公司董事长、新华园房产集团有限公司总经理。
高峰	公司董事。现任西子联合控股有限公司总裁助理、上海西子联合投资有限公司总经理。
赵敏	公司独立董事。会计学硕士，浙江财经大学会计学院教授、硕士生导师。
严建苗	公司独立董事。经济学博士，浙江大学经济学院教授、中国世界经济学会理事、浙江省国际经济贸易学会常务理事。
马骏	公司独立董事。法律硕士，国浩律师（杭州）事务所合伙人、杭州仲裁委员会仲裁员。
许永杰	公司监事会主席。现任西子联合控股有限公司投资部部长。
吴华	公司监事。现任西子国际控股有限公司董事，新西奥电梯集团有限公司董事、总经理，上海西子投资控股有限公司董事。
沈运	公司职工监事。现任公司人事行政部主任、工会主席。
王卫红	公司副总经理。曾任百大集团总经理助理、杭州大酒店总经理等职务。
沈红霞	公司财务总监。曾任百大集团审计部副经理，财务部副经理、经理等职务。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈夏鑫	西子国际控股有限公司	执行董事	2013年11月	
陈夏鑫	西子联合控股有限公司	总裁	2006年11月	
沈慧芬	西子国际控股有限公司	董事、执行总裁	2018年5月	
高峰	西子联合控股有限公司	总裁助理	2015年10月	
吴华	西子国际控股有限公司	董事	2018年6月	
吴华	西子联合控股有限公司	副总裁	2008年7月	2019年9月
许永杰	西子联合控股有限公司	投资部部长	2018年1月	
在股东单位任职情况的说明	不适用			

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈夏鑫	西子电梯集团有限公司	总裁	2006年3月	

陈夏鑫	杭州西子孚信科技有限公司	董事长	2006年9月	
陈夏鑫	杭州锅炉集团股份有限公司	董事	2007年9月	2019年11月
吴华	新西奥电梯集团有限公司	董事、总经理	2016年1月	
吴华	上海西子投资控股有限公司	董事	2018年6月	
沈慧芬	上海西子联合投资有限公司	董事	2018年6月	
沈慧芬	杭州西子农业开发有限公司	董事	2011年12月	
沈慧芬	杭州千岛湖鲟龙科技股份有限公司	副董事长	2019年7月	
朱燕萍	浙江绿西房地产集团有限公司	董事	2006年3月	
朱燕萍	新华园房产集团有限公司	总经理	2006年3月	
朱燕萍	浙江绿西物业管理有限公司	董事长	2009年10月	
高峰	上海西子联合投资有限公司	总经理	2010年1月	
高峰	奥的斯机电电梯有限公司	董事	2016年6月	
董振东	宁波铸石投资管理有限公司	执行董事	2016年1月	
董振东	浙江红土创业投资有限公司	董事	2017年12月	
董振东	杭州西子智能停车股份有限公司	董事	2017年3月	
陈琳玲	杭州百大置业有限公司	董事	2018年4月	
陈琳玲	杭州全程商业零售有限公司	董事	2018年4月	
王卫红	杭州百大置业有限公司	董事	2016年2月	
王卫红	宁波西子太平洋商业管理有限公司	董事	2016年3月	
在其他单位任职情况的说明	不适用			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会确定，高级管理人员的报酬由董事会确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	1、经2008年第三次临时股东大会审议通过，公司取消了非独立董事津贴、监事津贴。 2、经2016年度股东大会审议通过，公司将独立董事津贴由5万元/人/年（含税）调整为6万元/人/年（含税）。 3、2019年3月21日，公司召开九届十四次董事会，审议通过《2019年高级管理人员薪酬方案》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员在公司领取薪酬按照考核办法兑现，公司所披露的报酬与实际发放情况一致。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	307万

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	207
主要子公司在职员工的数量	0
在职员工的数量合计	207
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	85
销售人员	34
技术人员	17
财务人员	29
行政人员	42
合计	207
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	6
本科	64
大专	61
中专及高中	65
初中及以下	11
合计	207

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司采用等级薪酬体系，建立职位等级和晋升通道，重点关注岗位价值和岗位胜任力。同时，与绩效管理密切结合，使员工能与公司共同分享企业发展所带来的效益。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司采取内外训结合的方式，为各类人员制定出个人成长及企业需要相结合的培训计划，以保障员工的健康成长及企业的健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

1、控股股东与上市公司

公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

2、股东与股东大会

公司公平对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益；严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

3、董事与董事会

公司董事勤勉尽责、恪尽职守，独立董事对重大事项均能发表公正客观的独立意见。董事会设立战略决策委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，报告期内各专业委员会均充分履行了职责。

4、监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，各位监事能严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行职责，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、信息披露与透明度

公司严格按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，认真做到披露信息真实、准确、完整、及时。

6、投资者关系管理

公司不断加强投资者关系管理，保持沟通渠道的畅通，促进投资者对公司的了解。通过投资者热线、上证 e 互动等方式加强与广大投资者的沟通，向资本市场展现公司实力及特点，不断完善公司价值传导机制，维护公司在资本市场良好形象，切实维护投资者利益。

7、内幕知情人登记管理情况

公司已建立《内幕信息知情人登记制度》、《董事、监事和高级管理人员持有及买卖本公司股份管理制度》，并严格遵照上述制度进行管控。

8、关联交易与同业竞争

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策管理制度》的相关规定，规范关联交易。报告期内公司与控股股东、关联企业之间不存在同业竞争。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年度股东大会	2019 年 4 月 15 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 16 日
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 8 月 15 日	www.sse.com.cn	2019 年 8 月 16 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况

		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈夏鑫	否	6	6	4	0	0	否	0
董振东	否	6	6	4	0	0	否	2
陈琳玲	否	6	6	4	0	0	否	2
沈慧芬	否	6	6	4	0	0	否	1
朱燕萍	否	6	6	5	0	0	否	0
高峰	否	6	6	4	0	0	否	1
赵敏	是	6	6	4	0	0	否	2
严建苗	是	6	6	4	0	0	否	0
马骏	是	6	6	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，董事会下设的战略决策委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会认真履行工作职责，其中审计委员会共召开 4 次会议，薪酬考核委员会召开 2 次会议，会议的召集召开程序符合相关法律法规的要求，推动公司规范运作、健康发展。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司高级管理人员的年薪由基本薪酬、绩效考核奖金两部分构成，年薪方案由董事会审批。绩效考核奖金多少与年度目标的完成情况及各自的绩效考核指标挂钩，由董事会薪酬与考核委员会考核后经董事会批准发放。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了公司《2019 年度内部控制自我评价报告》。全文于 2020 年 4 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）刊登。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

受公司委托，天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2019 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了《百大集团股份有限公司 2019 年度内部控制审计报告》，全文于 2020 年 4 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）刊登。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天健审（2020）2008 号

百大集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了百大集团公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于百大集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十一）及五（二）1。

百大集团公司的营业收入主要来自于百货批发零售。2019 年度，百大集团公司营业收入金额为人民币 91,763.89 万元。

由于营业收入是百大集团公司关键业绩指标之一，可能存在百大集团公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）对营业收入及毛利率按月度和产品等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（3）以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售小票、客户付款记录等资料；

（4）以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至销售小票、客户付款记录等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

（5）获取资产负债表日后的销售退回记录，检查是否存在资产负债表日不满足收入确认条件的情况；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）长期股权投资减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十七)及五(一)9。

截至 2019 年 12 月 31 日, 百大集团公司对联营企业杭州百大置业有限公司投资的账面价值为 51,534.56 万元, 占 2019 年末资产总额的 22.85%, 本期权益法下确认的投资损益为 1,506.34 万元, 管理层综合考虑该项投资的行业状况、经营情况、财务状况等因素, 对其进行减值测试。

由于长期股权投资金额重大, 且长期股权投资减值测试涉及重大管理层判断, 我们将长期股权投资减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对长期股权投资减值, 我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与长期股权投资减值相关的关键内部控制, 评价其设计和执行是否有效, 并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 获取并复核了管理层评价股权投资是否存在减值迹象所依据的资料, 考虑了管理层评价减值迹象存在的恰当性和完整性;

(3) 对存在减值迹象的长期股权投资, 取得管理层对可收回金额测算的相关资料, 并对该项股权价值的准确性进行复核;

(4) 与管理层和百大集团公司治理层(以下简称治理层)就长期股权投资是否存在减值进行了讨论;

(5) 检查与长期股权投资减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估百大集团公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督百大集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对百大集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我

们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致百大集团公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就百大集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王福康
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：项巍巍

二〇二〇年四月十六日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	313,832,386.00	238,786,438.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	498,405,644.69	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			11,317,095.77
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	10,593,415.09	12,099,851.62
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,036,889.50	1,416,991.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	2,125,119.67	4,746,045.70
其中：应收利息			2,775,104.76
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	388,308.73	845,726.58
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产	七、11	112,917,165.30	117,423,160.24
其他流动资产	七、12	168,158,227.01	298,544,348.95
流动资产合计		1,107,457,155.99	685,179,658.99
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			579,082,886.39
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	515,345,587.33	502,036,624.28
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	310,892,987.71	
投资性房地产	七、19	77,802,986.75	83,773,580.83
固定资产	七、20	92,356,441.23	98,529,699.39
在建工程	七、21	13,287,803.05	716,981.07
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	58,737,911.80	62,659,496.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	76,641,562.34	64,961,668.41
递延所得税资产	七、29	2,574,508.04	2,241,374.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,147,639,788.25	1,394,002,311.89
资产总计		2,255,096,944.24	2,079,181,970.88
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	99,201,407.90	93,677,042.35
预收款项	七、36	78,569,741.17	53,696,767.17
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	13,194,863.74	11,273,201.40
应交税费	七、38	19,986,413.39	16,595,126.77
其他应付款	七、39	56,562,137.33	56,969,641.48
其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
应付手续费及佣金			

应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		267,514,563.53	232,211,779.17
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、49	40,006,946.11	44,429,848.11
递延所得税负债	七、29	47,402,630.33	32,210,857.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		87,409,576.44	76,640,705.56
负债合计		354,924,139.97	308,852,484.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	233,464,246.73	233,464,246.73
减：库存股			
其他综合收益			94,545,877.50
专项储备			
盈余公积	七、57	194,545,479.23	194,545,479.23
一般风险准备			
未分配利润	七、58	1,095,922,762.31	871,533,566.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,900,172,804.27	1,770,329,486.15
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		1,900,172,804.27	1,770,329,486.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,255,096,944.24	2,079,181,970.88

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			

货币资金		231,546,628.42	173,477,825.14
交易性金融资产		446,206,342.16	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			3,057,102.26
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	10,593,415.09	12,099,851.62
应收款项融资			
预付款项		1,036,889.50	1,416,991.50
其他应收款	十七、2	2,125,119.67	4,517,870.76
其中：应收利息			2,546,929.82
应收股利			
存货		388,308.73	845,726.58
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		20,371,095.89	117,423,160.24
其他流动资产		56,170,441.91	55,874,068.95
流动资产合计		768,438,241.37	368,712,597.05
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			579,082,886.39
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	751,510,000.00	751,500,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		310,892,987.71	
投资性房地产		77,802,986.75	83,773,580.83
固定资产		92,356,441.23	98,529,699.39
在建工程		13,287,803.05	716,981.07
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		58,737,911.80	62,659,496.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		76,641,562.34	64,961,668.41
递延所得税资产		2,547,383.81	2,214,359.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,383,777,076.69	1,643,438,671.95
资产总计		2,152,215,318.06	2,012,151,269.00
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		99,201,407.90	93,677,042.35

预收款项		78,400,108.30	53,666,767.17
应付职工薪酬		13,194,863.74	11,273,201.40
应交税费		16,242,200.68	14,587,125.96
其他应付款		56,544,829.33	56,969,341.48
其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		263,583,409.95	230,173,478.36
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		40,006,946.11	44,429,848.11
递延所得税负债		47,156,697.99	32,153,813.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		87,163,644.10	76,583,661.82
负债合计		350,747,054.05	306,757,140.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
减：库存股			
其他综合收益			94,545,877.50
专项储备			
盈余公积		194,545,479.23	194,545,479.23
未分配利润		1,022,142,327.56	831,522,314.87
所有者权益（或股东权益）合计		1,801,468,264.01	1,705,394,128.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,152,215,318.06	2,012,151,269.00

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		917,638,857.87	811,823,403.19
其中：营业收入	七、59	917,638,857.87	811,823,403.19

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		804,592,415.91	723,385,918.68
其中：营业成本	七、59	682,039,953.19	570,962,614.77
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	15,413,712.52	16,297,298.22
销售费用	七、61	47,750,921.50	57,404,229.04
管理费用	七、62	59,607,067.27	73,138,504.20
研发费用			
财务费用	七、64	-219,238.57	5,583,272.45
其中：利息费用		14,590.80	3,635,958.69
利息收入		4,337,979.06	1,145,680.38
加：其他收益	七、65	17,276,163.73	16,460,696.46
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	75,463,114.99	50,428,210.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,063,350.84	-9,959,705.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、68	54,901,481.35	63,448.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	32,551.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70		-58,937.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	-186,678.55	-578,918.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		260,533,074.98	154,751,983.64
加：营业外收入	七、72	75,127.71	136,222.43
减：营业外支出	七、73	797,981.38	5,010,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		259,810,221.31	149,878,206.07
减：所得税费用	七、74	54,718,839.99	33,440,718.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		205,091,381.32	116,437,487.77
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		205,091,381.32	116,437,487.77
2. 终止经营净利润（净亏损以			

“—”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		205,091,381.32	116,437,487.77
2. 少数股东损益(净亏损以“-” 号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合 收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合 收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动 额			
(2) 权益法下不能转损益的其他 综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值 变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值 变动			
2. 将重分类进损益的其他综合 收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合 收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值 变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合 收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可 供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流 量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合 收益的税后净额			
七、综合收益总额		205,091,381.32	116,437,487.77
(一) 归属于母公司所有者的综合 收益总额		205,091,381.32	116,437,487.77
(二) 归属于少数股东的综合收益 总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.55	0.31
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.55	0.31

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	917,365,533.49	809,475,015.46
减: 营业成本	十七、4	682,039,953.19	570,863,361.81
税金及附加		15,412,715.27	16,280,347.86
销售费用		47,750,921.50	57,404,229.04
管理费用		59,602,226.88	73,066,857.60
研发费用			
财务费用		2,595,561.21	5,738,645.12
其中: 利息费用		14,590.80	3,635,958.69
利息收入		1,519,675.23	988,869.73
加: 其他收益		15,409,273.00	14,800,696.46
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	39,965,577.67	42,045,645.28
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		54,922,172.33	22,455.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)		32,551.50	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-58,937.96
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-186,678.55	-578,918.49
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		220,107,051.39	142,352,514.32
加: 营业外收入		75,127.71	136,222.43
减: 营业外支出		797,981.38	5,010,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		219,384,197.72	137,478,736.75
减: 所得税费用		48,061,999.33	27,005,006.71
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		171,322,198.39	110,473,730.04
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		171,322,198.39	110,473,730.04
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值			

变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		171,322,198.39	110,473,730.04
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：陈夏鑫主管会计工作负责人：沈红霞会计机构负责人：陈威

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,023,751,208.01	896,076,212.82
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76(1)	54,519,316.63	68,370,567.49

经营活动现金流入小计		1,078,270,524.64	964,446,780.31
购买商品、接受劳务支付的现金		766,354,923.30	663,692,879.16
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		44,081,045.29	51,733,720.62
支付的各项税费		75,355,446.09	97,519,082.88
支付其他与经营活动有关的现金	七、76(2)	34,117,799.59	47,111,962.27
经营活动现金流出小计		919,909,214.27	860,057,644.93
经营活动产生的现金流量净额		158,361,310.37	104,389,135.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,788,805,455.19	1,844,047,892.79
取得投资收益收到的现金		61,554,722.48	60,668,614.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		75,262.51	25,348.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、76(3)	1,434,023,852.98	252,000,000.00
投资活动现金流入小计		3,284,459,293.16	2,156,741,855.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,983,172.61	16,997,972.25
投资支付的现金		2,113,573,856.95	1,640,813,704.05
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、76(4)	1,450,490,000.00	252,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,615,047,029.56	1,909,811,676.30
投资活动产生的现金流量净额		-330,587,736.40	246,930,179.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		21,000,000.00	228,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		21,000,000.00	228,600,000.00

偿还债务支付的现金		21,000,000.00	378,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,262,654.00	18,894,915.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		96,262,654.00	397,494,915.08
筹资活动产生的现金流量净额		-75,262,654.00	-168,894,915.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-247,489,080.03	182,424,399.77
加：期初现金及现金等价物余额		401,176,438.63	218,752,038.86
六、期末现金及现金等价物余额		153,687,358.60	401,176,438.63

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,023,307,382.16	893,557,201.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		52,635,018.03	73,404,733.76
经营活动现金流入小计		1,075,942,400.19	966,961,935.39
购买商品、接受劳务支付的现金		766,354,923.30	663,295,661.07
支付给职工及为职工支付的现金		44,081,045.29	51,733,720.62
支付的各项税费		70,577,619.95	90,556,325.30
支付其他与经营活动有关的现金		34,130,573.54	46,771,281.40
经营活动现金流出小计		915,144,162.08	852,356,988.39
经营活动产生的现金流量净额		160,798,238.11	114,604,947.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		919,276,455.19	1,254,570,056.79
取得投资收益收到的现金		40,287,031.22	39,690,995.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		75,262.51	25,348.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		838,197,486.11	252,000,000.00

投资活动现金流入小计		1,797,836,235.03	1,546,286,401.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,983,172.61	16,997,972.25
投资支付的现金		1,039,374,856.95	1,226,354,704.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		838,000,000.00	252,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,928,358,029.56	1,495,352,676.30
投资活动产生的现金流量净额		-130,521,794.53	50,933,724.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		21,000,000.00	228,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		21,000,000.00	228,600,000.00
偿还债务支付的现金		21,000,000.00	378,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,262,654.00	18,894,915.08
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		96,262,654.00	397,494,915.08
筹资活动产生的现金流量净额		-75,262,654.00	-168,894,915.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-44,986,210.42	-3,356,243.34
加：期初现金及现金等价物余额		196,477,825.14	199,834,068.48
六、期末现金及现金等价物余额		151,491,614.72	196,477,825.14

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数 股东 权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或 股本)	其他权益工 具			资本公积	减: 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	376,240,316.0 0				233,464,246.7 3		94,545,877.50		194,545,479.2 3		871,533,566.6 9		1,770,329,486.1 5		1,770,329,486.1 5
加:会计政策 变更							-94,545,877.5 0				94,545,877.50				
前期差错 更正															
同一控制 下企业 合并															
其他															
二、本年期 初余额	376,240,316.0 0				233,464,246.7 3				194,545,479.2 3		966,079,444.19		1,770,329,486.15		1,770,329,486.1 5
三、本期增 减变动金 额(减少以 下)											129,843,318.12		129,843,318.12		129,843,318.12

2019 年年度报告

提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	376,240,316.00				233,464,246.73			194,545,479.23		1,095,922,762.31		1,900,172,804.27	1,900,172,804.27

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	376,240,316.00				233,464,246.73		116,658,877.50		191,841,803.56		772,849,367.23		1,691,054,611.02		1,691,054,611.02
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	376,240,316.00				233,464,246.73		116,658,877.50		191,841,803.56		772,849,367.23		1,691,054,611.02		1,691,054,611.02
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)							-22,113,000.00		2,703,675.67		98,684,199.46		79,274,875.13		79,274,875.13

2019 年年度报告

(一) 综合收益总额							-22,113,000.00						116,437,487.77			94,324,487.77			94,324,487.77		
(二) 所有者投入和减少资本																					
1. 所有者投入的普通股																					
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
(三) 利润分配													2,703,675.67			-17,753,288.31			-15,049,612.64		-15,049,612.64
1. 提取盈余公积													2,703,675.67			-2,703,675.67					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者(或股东)的分配																-15,049,612.64			-15,049,612.64		-15,049,612.64
4. 其他																					
(四) 所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本(或股本)																					
2. 盈余公积转增资本																					

本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	376,240,316.00				233,464,246.73		94,545,877.50		194,545,479.23		871,533,566.69		1,770,329,486.15	1,770,329,486.15

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22		94,545,877.50		194,545,479.23	831,522,314.87	1,705,394,128.82

2019 年年度报告

加：会计政策变更							-94,545,877.50			94,545,877.50	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	926,068,192.37	1,705,394,128.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										96,074,135.19	96,074,135.19
（一）综合收益总额										171,322,198.39	171,322,198.39
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-75,248,063.20	-75,248,063.20
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-75,248,063.20	-75,248,063.20
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											

2019 年年度报告

5. 其他综合收益 结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22			194,545,479.23	1,022,142,327.56	1,801,468,264.01

项目	2018 年度										
	实收资本 (或 股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续债	其他							
一、上年期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22		116,658,877.50		191,841,803.56	738,801,873.14	1,632,083,011.42
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22		116,658,877.50		191,841,803.56	738,801,873.14	1,632,083,011.42
三、本期增减变动 金额（减少以 “-”号填列）							-22,113,000.00		2,703,675.67	92,720,441.73	73,311,117.40
(一) 综合收益总 额							-22,113,000.00			110,473,730.04	88,360,730.04
(二) 所有者投入 和减少资本											
1. 所有者投入的普 通股											
2. 其他权益工具持 有者投入资本											
3. 股份支付计入所 有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									2,703,675.67	-17,753,288.31	-15,049,612.64

2019 年年度报告

1. 提取盈余公积								2,703,675.67	-2,703,675.67	
2. 对所有者(或股东)的分配									-15,049,612.64	-15,049,612.64
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22		94,545,877.50	194,545,479.23	831,522,314.87	1,705,394,128.82

法定代表人：陈夏鑫 主管会计工作负责人：沈红霞 会计机构负责人：陈威

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

百大集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点工作协调小组浙股（1992）29 号文批准，在原杭州百货大楼基础上改制设立，于 1992 年 9 月 30 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码 91330000143044537B 的营业执照，注册资本 376,240,316.00 元，股份总数 376,240,316 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股份 A 股。公司股票已于 1994 年 8 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属批发和零售贸易行业。主要经营活动为百货批发零售。

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 16 日九届二十一次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

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物服（杭州）物业服务有限责任公司五家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本报告第十一节、八和九之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销和收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

10. 金融工具

适用 不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值

计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确

定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融

资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款,公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日,若公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时,公司以共同风险特征为依据,将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

的债权投资,公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款
-----	------

	预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5
1-3年	20
3-5年	50
5年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件的,公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移,公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见第十一节第五、10 金融工具

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见第十一节第五、10 金融工具

15. 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准

备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

16. 持有待售资产

适用 不适用

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

（2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资

产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价),资本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

22. 固定资产**(1). 确认条件**

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	3 或 5	4.750-2.771
通用设备	年限平均法	3-28	3 或 5	32.333-3.393
专用设备	年限平均法	5-20	3 或 5	19.400-4.750
运输工具	年限平均法	5-12	3 或 5	19.400-7.917

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

23. 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

24. 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

25. 生物资产

□适用 √不适用

26. 油气资产

□适用 √不适用

27. 使用权资产

□适用 √不适用

28. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	40
软件	5-10

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

30. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售百货产品。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

37. 政府补助

√适用 □不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

39. 租赁**(1). 经营租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

41. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。	公司九届董事会第十八次会议和公司九届监事会第十一次会议审议通过	见其他说明 1
本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。	公司九届董事会第十四次会议和公司九届监事会第九次会议审议通过	见其他说明 2
本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》,自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。		无

其他说明

1、2018 年度财务报表受重要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	
应收票据及应收账款	12,099,851.62	应收票据	
		应收账款	12,099,851.62
应付票据及应付账款	93,677,042.35	应付票据	
		应付账款	93,677,042.35

2、新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
货币资金	238,786,438.63	70,841.09	238,857,279.72
交易性金融资产		315,069,095.77	315,069,095.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,317,095.77	-11,317,095.77	
其他应收款	4,746,045.70	-2,775,104.76	1,970,940.94
一年内到期的非流动资产	117,423,160.24	2,442,954.34	119,866,114.58
其他流动资产	298,544,348.95	-42,418,690.67	256,125,658.28
可供出售金融资产	579,082,886.39	-579,082,886.39	
其他非流动金融资产		318,010,886.39	318,010,886.39
其他综合收益	94,545,877.50	-94,545,877.50	
未分配利润	871,533,566.69	94,545,877.50	966,079,444.19

(2) 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	238,786,438.63	摊余成本	238,857,279.72
交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益(交易性)	11,317,095.77	以公允价值计量且其变动计入当期损益	11,317,095.77
	以公允价值计量且其	42,680,000.00	以公允价值计量且其	42,680,000.00

	变动计入其他综合收益（可供出售类资产）		变动计入当期损益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	261,072,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	261,072,000.00
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	12,099,851.62	摊余成本	12,099,851.62
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	4,746,045.70	摊余成本	1,970,940.94
一年内到期的非流动资产	摊余成本（贷款和应收款项）	48,000,000.00	摊余成本	48,069,666.67
一年内到期的非流动资产	摊余成本（持有者到期投资）	69,423,160.24	摊余成本	71,796,447.91
其他流动资产	摊余成本（持有者到期投资）	252,990,000.00	摊余成本	253,251,309.33
其他非流动金融资产	以成本计量（可供出售类资产）	318,010,886.39	以公允价值计量且其变动计入当期损益	318,010,886.39
应付账款	摊余成本（其他金融负债）	93,677,042.35	摊余成本	93,677,042.35
其他应付款	摊余成本（其他金融负债）	56,969,641.48	摊余成本	56,969,641.48

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额	238,786,438.63			
加：自其他应收款（应收利息-结构性存款利息）转入		70,841.09		
按新 CAS22 列示的余额				238,857,279.72
应收账款	12,099,851.62			12,099,851.62
其他应收款（其他应收款）	1,970,940.94			1,970,940.94
其他应收款（应收利息-信托产品利息）				
按原 CAS22 列示的余额	2,373,287.67			
减：转出至一年内到期的非流动资产（信托产品）		-2,373,287.67		
按新 CAS22 列示的余额				
其他应收款（应收利息-国债逆回购利息）				

按原 CAS22 列示的余额	261,309.33			
减：转出至其他流动资产（国债逆回购）		-261,309.33		
按新 CAS22 列示的余额				
其他应收款（应收利息-结构性存款利息）				
按原 CAS22 列示的余额	70,841.09			
减：转出至货币资金（银行存款）		-70,841.09		
按新 CAS22 列示的余额				
其他应收款（应收利息-拆借款利息）				
按原 CAS22 列示的余额	69,666.67			
减：转出至一年内到期的非流动资产（1年内到期的长期应收款）		-69,666.67		
按新 CAS22 列示的余额				
一年内到期的非流动资产（信托产品）				
按原 CAS22 列示的余额	69,423,160.24			
加：自其他应收款（应收利息-信托产品利息）转入		2,373,287.67		
按新 CAS22 列示的余额				71,796,447.91
一年内到期的非流动资产（1年内到期的长期应收款）				
按原 CAS22 列示的余额	48,000,000.00			
加：自其他应收款（应收利息-拆借款利息）转入		69,666.67		
按新 CAS22 列示的余额				48,069,666.67
其他流动资产（国债逆回购）				
按原 CAS22 列示的余额	252,990,000.00			
加：其他应收款（应收利息-国债逆回购利息）		261,309.33		
按新 CAS22 列示的余额				253,251,309.33
以摊余成本计量的总金融资产	626,045,496.19			626,045,496.19
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	11,317,095.77			

加：自其他流动资产(理财产品)(原 CAS22)转入		42,680,000.00		
加：自可供出售金融资产(按公允价值计量的权益工具)(原 CAS22)转入		261,072,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				315,069,095.77
其他非流动金融资产				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产(按成本计量的权益工具)(原 CAS22)转入		318,010,886.39		
按新 CAS22 列示的余额				318,010,886.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	11,317,095.77	621,762,886.39		633,079,982.16
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	579,082,886.39			
减：转出至交易性金融资产(权益工具投资)(新 CAS22)		-261,072,000.00		
减：转出至其他非流动金融资产(权益工具投资)(新 CAS22)		-318,010,886.39		
按新 CAS22 列示的余额				
其他流动资产(理财产品)				
按原 CAS22 列示的余额	42,680,000.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(交易性金融资产)(新 CAS22)		-42,680,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	621,762,886.39	-621,762,886.39		
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
应付账款	93,677,042.35			93,677,042.35
其他应付款	56,969,641.48			56,969,641.48
以摊余成本计量的总金融负债	150,646,683.83			150,646,683.83

(4) 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	636,834.30			636,834.30
其他应收款	1,211,189.63			1,211,189.63

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	238,786,438.63	238,857,279.72	70,841.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		315,069,095.77	315,069,095.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,317,095.77		-11,317,095.77
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,099,851.62	12,099,851.62	
应收款项融资			
预付款项	1,416,991.50	1,416,991.50	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4,746,045.70	1,970,940.94	-2,775,104.76
其中：应收利息	2,775,104.76		-2,775,104.76
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	845,726.58	845,726.58	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	117,423,160.24	119,866,114.58	2,442,954.34
其他流动资产	298,544,348.95	256,125,658.28	-42,418,690.67
流动资产合计	685,179,658.99	946,251,658.99	261,072,000.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资			
可供出售金融资产	579,082,886.39		-579,082,886.39
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	502,036,624.28	502,036,624.28	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		318,010,886.39	318,010,886.39
投资性房地产	83,773,580.83	83,773,580.83	
固定资产	98,529,699.39	98,529,699.39	
在建工程	716,981.07	716,981.07	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	62,659,496.71	62,659,496.71	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	64,961,668.41	64,961,668.41	
递延所得税资产	2,241,374.81	2,241,374.81	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,394,002,311.89	1,132,930,311.89	-261,072,000.00
资产总计	2,079,181,970.88	2,079,181,970.88	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	93,677,042.35	93,677,042.35	
预收款项	53,696,767.17	53,696,767.17	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	11,273,201.40	11,273,201.40	
应交税费	16,595,126.77	16,595,126.77	
其他应付款	56,969,641.48	56,969,641.48	
其中：应付利息			
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	232,211,779.17	232,211,779.17	
非流动负债：			

保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	44,429,848.11	44,429,848.11	
递延所得税负债	32,210,857.45	32,210,857.45	
其他非流动负债			
非流动负债合计	76,640,705.56	76,640,705.56	
负债合计	308,852,484.73	308,852,484.73	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	376,240,316.00	376,240,316.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	233,464,246.73	233,464,246.73	
减：库存股			
其他综合收益	94,545,877.50		-94,545,877.50
专项储备			
盈余公积	194,545,479.23	194,545,479.23	
一般风险准备			
未分配利润	871,533,566.69	966,079,444.19	94,545,877.50
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	1,770,329,486.15	1,770,329,486.15	
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益） 合计	1,770,329,486.15	1,770,329,486.15	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	2,079,181,970.88	2,079,181,970.88	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。以上相应项目调整说明详见本报告第十一节、五 41. 重要会计变更。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	173,477,825.14	173,516,290.89	38,465.75
交易性金融资产		264,129,102.26	264,129,102.26
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	3,057,102.26	0.00	-3,057,102.26
衍生金融资产		0.00	

应收票据		0.00	
应收账款	12,099,851.62	12,099,851.62	
应收款项融资		0.00	
预付款项	1,416,991.50	1,416,991.50	
其他应收款	4,517,870.76	1,970,940.94	-2,546,929.82
其中：应收利息	2,546,929.82	0.00	-2,546,929.82
应收股利		0.00	
存货	845,726.58	845,726.58	
持有待售资产		0.00	
一年内到期的非流动资产	117,423,160.24	119,866,114.58	2,442,954.34
其他流动资产	55,874,068.95	55,939,578.68	65,509.73
流动资产合计	368,712,597.05	629,784,597.05	261,072,000.00
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	579,082,886.39		-579,082,886.39
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	751,500,000.00	751,500,000.00	
其他权益工具投资		318,010,886.39	318,010,886.39
其他非流动金融资产			
投资性房地产	83,773,580.83	83,773,580.83	
固定资产	98,529,699.39	98,529,699.39	
在建工程	716,981.07	716,981.07	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	62,659,496.71	62,659,496.71	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	64,961,668.41	64,961,668.41	
递延所得税资产	2,214,359.15	2,214,359.15	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,643,438,671.95	1,382,366,671.95	-261,072,000.00
资产总计	2,012,151,269.00	2,012,151,269.00	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	93,677,042.35	93,677,042.35	
预收款项	53,666,767.17	53,666,767.17	
应付职工薪酬	11,273,201.40	11,273,201.40	
应交税费	14,587,125.96	14,587,125.96	
其他应付款	56,969,341.48	56,969,341.48	
其中：应付利息			
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65	

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	230,173,478.36	230,173,478.36	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	44,429,848.11	44,429,848.11	
递延所得税负债	32,153,813.71	32,153,813.71	
其他非流动负债			
非流动负债合计	76,583,661.82	76,583,661.82	
负债合计	306,757,140.18	306,757,140.18	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	376,240,316.00	376,240,316.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	208,540,141.22	208,540,141.22	
减：库存股			
其他综合收益	94,545,877.50		-94,545,877.50
专项储备			
盈余公积	194,545,479.23	194,545,479.23	
未分配利润	831,522,314.87	926,068,192.37	94,545,877.50
所有者权益（或股东权益）合计	1,705,394,128.82	1,705,394,128.82	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,012,151,269.00	2,012,151,269.00	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。以上相应项目调整说明详见本报告第十一节、五 41. 重要会计变更。

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%/13%、10%/9%、6%、5%等[注]
消费税	应纳税销售额（量）	黄金珠宝 5%
营业税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值减除30%后的余值	1.2%
房产税	从租计征的，按房屋租金收入	12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
浙江百大酒店管理有限公司	20%
杭州百大广告公司	20%
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注]：根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，本公司发生增值税应税销售行为原适用 16%税率的，税率调整为 13%，原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

2. 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对符合条件的小型微利企业的年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。浙江百大酒店管理有限公司、杭州百大广告公司和百大物服（杭州）物业服务有限责任公司本期符合小微企业的标准，适用税收优惠。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	16,640.21	10,622.56
银行存款	313,248,010.68	238,813,332.08
其他货币资金	567,735.11	33,325.08

合计	313,832,386.00	238,857,279.72
其中：存放在境外的 款项总额		

其他说明

期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见第十一节、五、41之说明。

期末银行存款中有本金及利息共计16,014.50万元未到期不能提前支取。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	498,405,644.69	315,069,095.77
其中：		
权益工具投资	323,174,408.61	261,113,802.26
理财产品投资	107,850,000.00	42,680,000.00
基金产品投资	40,337,822.08	11,275,293.51
衍生金融资产	25,000,000.00	
债券产品投资	2,043,414.00	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	498,405,644.69	315,069,095.77

期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见第十一节、五、41之说明。

其他说明：

√适用 □不适用

1) 权益工具投资情况

被投资公司名称	期末公允价值	期初公允价值
杭州银行股份有限公司[注]	323,164,800.00	261,072,000.00
神驰机电股份有限公司	9,608.61	
江苏紫金农村商业银行股份有限公司		18,381.56
无锡上机数控股份有限公司		23,420.70
小计	323,174,408.61	261,113,802.26

[注]：公司持有杭州银行股份有限公司的股份主要目的为择机卖出或买入，新金融工具准则施行日，公司将此金融工具归类于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。同时，将该金融工具以前年度产生的其他综合收益94,545,877.50元转入未分配利润。

2) 理财产品投资情况

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值 (万元)	期初公允价值 (万元)	期限
交通银行秋涛路支行	交银现金添利[注]	非保本浮动收益型	3,185.00	4,268.00	随存随取

杭州银行江城支行	幸福 99 新钱包	非保本浮动收益型	7,600.00		随存随取
小 计			10,785.00	4,268.00	

[注]：公司持有交银现金添利理财产品的主要目的为保值增值，新金融工具施行日，公司将此金融工具归类于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3) 基金产品投资情况

基金管理人	产品名称	基金类型	期末公允价值 (万元)	期初公允价值 (万元)	期限
上海国金理益财富基金销售有限公司	金信民兴债券 A	债券型基金	3,958.85		随存随取
永赢基金管理有限公司	永赢货币市场基金	货币型基金	74.93	826.00	随存随取
浙江浙商证券资产管理有限公司	浙商汇金短债债券型证券投资基金	债券型基金		301.53	随存随取
小 计			4,033.78	1,127.53	

4) 衍生金融资产投资情况

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值 (万元)	期初公允价值 (万元)	期 限
中信证券股份有限公司	策略点金 520 期收益凭证	非保本浮动收益型证券产品	2,500.00		2019/4/18 -2020/4/22
小 计			2,500.00		

5) 债券产品投资投资情况

被投资债券名称	期末公允价值	期初公允价值
17 兵装 01 债	2,043,414.00	
小计	2,043,414.00	

3、 衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
	11,150,963.25
1 年以内小计	11,150,963.25
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	11,150,963.25

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中:										
按组合计提坏账准备	11,150,963.25	100.00	557,548.16	5.00	10,593,415.09	12,736,685.92	100.00	636,834.30	5.00	12,099,851.62
其中:										

合计	11,150,963.25	/	557,548.16	/	10,593,415.09	12,736,685.92	/	636,834.30	/	12,099,851.62

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
采用账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,150,963.25	557,548.16	5.00
合计	11,150,963.25	557,548.16	5.00

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	636,834.30	-79,286.14				557,548.16
合计	636,834.30	-79,286.14				557,548.16

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本公司主要从事商品零售业务, 从单个客户取得的业务收入较低, 因此对前五名客户的应收账款占公司全部应收账款比例很小。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,036,889.50	100.00	1,416,991.50	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,036,889.50	100.00	1,416,991.50	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 953,513.54 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 91.96%。

其他说明

适用 不适用

8、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,125,119.67	1,970,940.94
合计	2,125,119.67	1,970,940.94

其他说明：

适用 不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	2,169,766.86
1 年以内小计	2,169,766.86
1 至 2 年	
2 至 3 年	41,715.43
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	60,937.65
5 年以上	1,110,624.00
合计	3,383,043.94

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	2,029,011.62	1,644,467.25
押金保证金	1,192,063.32	1,232,063.32
备用金	146,500.00	305,600.00

其他	15,469.00	
合计	3,383,043.94	3,182,130.57

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	96,901.67	8,507.13	1,105,780.83	1,211,189.63
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-8,343.09	8,343.09	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,586.68	-164.04	35,312.00	46,734.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	108,488.35		1,149,435.92	1,257,924.27

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,211,189.63	46,734.64				1,257,924.27
合计	1,211,189.63	46,734.64				1,257,924.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州嘉祥房地产投资有限公司	代垫款	1,410,999.70	1年以内	41.71	70,549.99
杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部	押金保证金	1,000,000.00	5年以上	29.56	1,000,000.00
杭州海维酒店管理有限公司	代垫款	268,650.59	1年以内	7.94	13,432.53
寿勤旅	备用金	112,000.00	1年以内	3.31	5,600.00
杭州天燃气有限公司	押金保证金	100,624.00	5年以上	2.97	100,624.00
合计	/	2,892,274.29	/	85.49	1,190,206.52

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	158,128.78		158,128.78	183,975.44		183,975.44
在产品						
库存商品	230,179.95		230,179.95	661,751.14		661,751.14
周转材料						
消耗性生物资产						

建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	388,308.73		388,308.73	845,726.58		845,726.58

(2). 存货跌价准备

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、持有待售资产

适用 不适用

11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
信托产品投资	112,917,165.30	71,796,447.91
1年内到期的长期应收款		48,069,666.67
合计	112,917,165.30	119,866,114.58

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见第十一节、五、41之说明。

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

期末信托产品明细情况

受托单位	信托计划	金额	合同利率	合同期限	担保条件
杭州工商信托股份有限公司	德信地产杭州萧山空港项目集合资金信托计划	10,062,876.71	8.50%	2019/6/27-2020/12/27	1. 杭州空港置业有限公司（以下简称空港置业公司）以其持有的土地使用权提供抵押担保。2. 浙江德信商用投资管理有限公司以其持有的杭州德创企业管理有限公司80%股权提供质押担保。3. 空港置业公司各股东以其持有空港置业公司的股权提供质押担保。4. 德信地产集团有限公司提供连带责任保证担保。
杭州工商信托股份有限公司	杭工信·飞鹰22号组合运用集合资金信托计划	10,308,219.18	9.00%	2019/6/4-2020/12/3	1. 南通新湖置业有限公司（以下简称南通新湖公司）将其持有的土地使用权提供抵押担保。2. 新湖地产集团有限公司以其持有的南通新湖公司60%的股权提供质押担保。3. 新湖中宝股份有限公司提供共同履约责任。4. 新湖中宝实际控制人黄伟及其配偶李萍提供连带责任保证担保。

上海爱建信托有限责任公司	爱建长盈精英-恒泰苏州吴江项目集合资金信托计划	42,399,402.74	8.90%	2019/6/14-2020/11/23	1. 苏州伟盛置业有限公司（以下简称苏州伟盛公司）以其持有的土地使用权提供抵押担保。2. 苏州伟盛公司股东以其持有苏州伟盛公司的股权提供质押担保。3. 安徽省恒泰房地产开发有限责任公司及实际控制人程宏夫妇提供连带责任担保。
中航信托股份有限公司	中航信托·天启(2019)97号融创桂林项目集合资金信托计划	50,146,666.67	8.80%	2019/4/24-2020/10/24	1. 融创房地产集团有限公司提供保证担保。2. 桂林融创城投资有限公司提供融创桂林文旅城部分土地使用权抵押。
小计		112,917,165.30			

12、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托产品投资	162,115,507.10	
预缴的税费	6,042,719.91	2,874,348.95
国债逆回购投资		253,251,309.33
合计	168,158,227.01	256,125,658.28

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见第十一节、五、41之说明。

其他说明

期末信托产品明细情况

受托单位	信托计划	金额	合同利率	合同期限	担保条件
浙商金汇信托股份有限公司	浙金·汇业354号集合资金信托计划	50,128,219.18	7.80%	2019/8/15-2020/8/15	1. 杭州临安同人置业有限公司以其持有土地使用权提供抵押担保，抵押率不超过65%。2. 上海世茂建设有限公司和世茂房地产控股有限公司提供差额补足。
浙商金汇信托股份有限公司	浙金·汇业332号阳光城张家口项目集合资金信托计划	11,609,510.14	8.60%	2019/4/25-2020/4/25	1. 张家口冠科房地产开发有限公司（以下简称冠科房产公司）以其持有的土地使用权提供抵押担保。2. 冠科房产公司各股东以其持有冠科房产公司的股权提供质押担保。3. 阳光城集团股份有限公司提供全额连带责任保证担保。
中建投信托股份有限公司	中建投信托·安泉475号（荣安重庆）集合资金信托计划	100,377,777.78	8.00%	2019/11/29-2020/11/29	1. 重庆康锦置业有限公司（以下简称康锦置业公司）以其持有土地使用权提供抵押担保。2. 康锦置业公司股东以其持有康锦置业公司的股权提供质押担保。
小计		162,115,507.10			

13、债权投资

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

16、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
杭州百大置业有限公司	502,036,624.28			15,063,350.84					-1,754,387.79	515,345,587.33
小计	502,036,624.28			15,063,350.84					-1,754,387.79	515,345,587.33
合计	502,036,624.28			15,063,350.84					-1,754,387.79	515,345,587.33

其他说明

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差异61,370,625.21元计入投资收益。本期杭州百大置业有限公司销售部分房产实现利润，相应对该实现的利润1,754,387.79元予以转回。

17、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	310,892,987.71	318,010,886.39
其中：权益工具投资	310,892,987.71	318,010,886.39
合计	310,892,987.71	318,010,886.39

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见第十一节、五、41之说明。

其他说明：

√适用 □不适用

被投资公司名称	持股比例(%)	期末公允价值	期初公允价值[注]
中原百货集团股份有限公司	0.043	180,000.00	180,000.00
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10.00	1,063,850.00	1,063,850.00
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	12.00	3,739,762.71	10,857,661.39
杭州工商信托股份有限公司	6.2625	305,909,375.00	305,909,375.00
小计		310,892,987.71	318,010,886.39

[注]：公司持有上述被投资公司股权目的为财务性投资，新金融工具施行日，公司将该些股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，同时公司预期该股权投资持有超过一年，故列示于其他非流动金融资产。

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	180,528,240.20	35,985,290.63		216,513,530.83
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在				

建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	180,528,240.20	35,985,290.63		216,513,530.83
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	111,596,475.52	21,143,474.48		132,739,950.00
2. 本期增加金额	5,088,722.40	881,871.68		5,970,594.08
(1) 计提或摊销	5,088,722.40	881,871.68		5,970,594.08
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	116,685,197.92	22,025,346.16		138,710,544.08
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	63,843,042.28	13,959,944.47		77,802,986.75
2. 期初账面价值	68,931,764.68	14,841,816.15		83,773,580.83

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	92,356,441.23	98,529,699.39
固定资产清理		
合计	92,356,441.23	98,529,699.39

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	专用设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	152,878,214.60		8,417,427.03	104,828,486.73	26,117,396.75	292,241,525.11
2. 本期增加金额	16,247.79			6,734,356.44		6,750,604.23
（ 1）购置	16,247.79			723,225.65		739,473.44
（ 2）在建工程转入				6,011,130.79		6,011,130.79
（ 3）企业合并增加						
3. 本期减少金额	20,628.27		89,127.64	5,275,861.10	9,411.97	5,395,028.98
（ 1）处置或报废	20,628.27		89,127.64	5,275,861.10	9,411.97	5,395,028.98
4. 期末余额	152,873,834.12		8,328,299.39	106,286,982.07	26,107,984.78	293,597,100.36
二、累计折旧						
1. 期初余额	95,282,547.52		5,204,247.93	77,170,420.94	16,054,609.33	193,711,825.72
2. 本期增加金额	5,234,404.79		548,813.03	4,771,938.11	1,328,882.40	11,884,038.33
（ 1）计提	5,234,404.79		548,813.03	4,771,938.11	1,328,882.40	11,884,038.33
3. 本期减少金额	19,422.06		84,671.26	4,242,098.23	9,013.37	4,355,204.92
（ 1）处置或报废	19,422.06		84,671.26	4,242,098.23	9,013.37	4,355,204.92
4. 期末余额	100,497,530.25		5,668,389.70	77,700,260.82	17,374,478.36	201,240,659.13
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金						

额						
(
1) 计提						
3. 本期减少金额						
(
1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	52,376,303.87		2,659,909.69	28,586,721.25	8,733,506.42	92,356,441.23
2. 期初账面价值	57,595,667.08		3,213,179.10	27,658,065.79	10,062,787.42	98,529,699.39

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

21、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	13,287,803.05	716,981.07
工程物资		
合计	13,287,803.05	716,981.07

其他说明:

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
武林商圈连通工程	12,203,142.75		12,203,142.75			
百货大楼装修改造工程等	1,084,660.30		1,084,660.30	716,981.07		716,981.07
合计	13,287,803.05		13,287,803.05	716,981.07		716,981.07

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
武林商圈连通工程	16,151,400		12,203,142.75			12,203,142.75	75.55	80.00				自有资金
百货大楼装修改造工程等		716,981.07	36,890,973.88	6,011,130.79	30,512,163.86	1,084,660.30						自有资金
合计	16,151,400	716,981.07	49,094,116.63	6,011,130.79	30,512,163.86	13,287,803.05	/	/			/	/

[注]：在建工程其他减少 30,512,163.86 元系转入长期待摊费用。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

22、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、油气资产

适用 不适用

24、使用权资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	110,480,987.57			973,183.33	111,454,170.90
2. 本期增加金额				54,977.23	54,977.23
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	110,480,987.57			1,028,160.56	111,509,148.13

二、累计摊销					
1. 期初余额	48,181,361.22			613,312.97	48,794,674.19
2. 本期增加金额	3,819,025.24			157,536.90	3,976,562.14
(1) 计提	3,819,025.24			157,536.90	3,976,562.14
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	52,000,386.46			770,849.87	52,771,236.33
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	58,480,601.11			257,310.69	58,737,911.80
2. 期初账面价值	62,299,626.35			359,870.36	62,659,496.71

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	64,961,668.41	30,512,163.86	18,832,269.93		76,641,562.34
合计	64,961,668.41	30,512,163.86	18,832,269.93		76,641,562.34

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	108,496.93	27,124.23	108,062.64	27,015.66
应付工资奖金等	8,613,118.00	2,153,279.50	5,835,001.55	1,458,750.39
职工辞退福利	1,018,869.07	254,717.27	2,385,600.73	596,400.18
应收账款坏账准备	557,548.16	139,387.04	636,834.30	159,208.58
合计	10,298,032.16	2,574,508.04	8,965,499.22	2,241,374.81

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				

其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
金融工具公允价值变动	188,123,696.01	47,030,924.00	126,068,325.00	31,517,081.25
金融资产应收利息	1,726,466.93	371,706.33	2,775,104.76	693,776.20
合计	189,850,162.94	47,402,630.33	128,843,429.76	32,210,857.45

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,257,924.27	1,211,189.63
可抵扣亏损		
合计	1,257,924.27	1,211,189.63

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

32、交易性金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付商品采购款	81,236,313.83	78,822,939.64
应付工程款	17,965,094.07	14,854,102.71
合计	99,201,407.90	93,677,042.35

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

36、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收货款	45,537,931.02	49,365,729.87
预收租金	33,031,810.15	4,331,037.30
合计	78,569,741.17	53,696,767.17

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,398,269.74	39,393,036.32	36,548,982.18	11,242,323.88
二、离职后福利-设定提存计划	489,330.93	3,169,120.99	2,724,781.13	933,670.79
三、辞退福利	2,385,600.73	3,422,056.70	4,788,788.36	1,018,869.07
四、一年内到期的其他福利				
合计	11,273,201.40	45,984,214.01	44,062,551.67	13,194,863.74

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,835,001.55	30,178,332.57	27,400,216.12	8,613,118.00
二、职工福利费		1,409,290.88	1,409,290.88	
三、社会保险费	320,015.16	2,679,332.29	2,550,891.53	448,455.92
其中：医疗保险费	287,471.11	2,345,471.21	2,233,085.55	399,856.77
工伤保险费	-309.83	66,772.22	63,561.19	2,901.20
生育保险费	32,853.88	267,088.86	254,244.79	45,697.95
四、住房公积金		2,357,693.00	2,357,693.00	
五、工会经费和职工教育经费	2,243,253.03	584,397.47	646,900.54	2,180,749.96
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、外部劳务费		2,183,990.11	2,183,990.11	
合计	8,398,269.74	39,393,036.32	36,548,982.18	11,242,323.88

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	471,959.55	3,059,343.07	2,630,823.17	900,479.45
2、失业保险费	17,371.38	109,777.92	93,957.96	33,191.34
3、企业年金缴费				
合计	489,330.93	3,169,120.99	2,724,781.13	933,670.79

其他说明：

√适用 □不适用

根据《企业会计准则第9号——职工薪酬》，本公司按预计以后年度选择提前退休职工享受经济补偿金在扣除国有资产承担部分后，以同期国债利率作为折现率，按截至各年末的职工工龄占享受上述政策时的工龄比例，计算出各年末公司应承担的经济补偿金余额。截至2019年12月31日，公司已按上述方法计提职工辞退福利1,090,818.85元、确认未确认融资费用71,949.78元，净额1,018,869.07元账列应付职工薪酬-辞退福利。

38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,143.38	3,183.01
消费税	532,798.48	466,245.20
营业税		
企业所得税	16,528,011.02	13,576,501.38
个人所得税	76,269.30	94,762.92

城市维护建设税	307.91	222.81
房产税	2,794,328.96	2,089,967.61
印花税	36,259.48	341,859.55
残疾人就业保障金	12,252.36	20,384.35
文化事业建设费	1,042.50	1,840.79
教育费附加		95.49
地方教育附加		63.66
合计	19,986,413.39	16,595,126.77

其他说明：
无

39、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65
其他应付款	55,498,675.68	55,906,179.83
合计	56,562,137.33	56,969,641.48

其他说明：
适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,063,461.65	1,063,461.65
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	1,063,461.65	1,063,461.65

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	未支付金额	未支付原因
杭州金融投资集团有限公司	1,060,635.70	尚未领取

小 计	1,060,635.70	
-----	--------------	--

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金	41,189,751.04	41,363,543.26
应付暂收款	12,406,965.05	11,382,661.08
其他	1,269,096.65	2,138,128.87
委托管理费	632,862.94	1,021,846.62
合计	55,498,675.68	55,906,179.83

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州海维酒店管理有限公司	5,000,000.00	装修保证金
杭州嘉祥房地产投资有限公司	2,410,000.00	保证金
宁波高新区玫瑰科技有限公司杭州分公司	2,000,000.00	结算保证金
杭州大酒店预售卡	4,344,204.50	持卡人未来办理
合计	13,754,204.50	/

其他说明：

□适用 √不适用

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、1年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

42、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

43、长期借款**(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

44、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、租赁负债

适用 不适用

46、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、预计负债

□适用 √不适用

49、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	44,429,848.11		4,422,902.00	40,006,946.11	与资产相关的补助
合计	44,429,848.11		4,422,902.00	40,006,946.11	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
丁桥仓库搬迁补偿款	43,172,153.11		4,171,363.00			39,000,790.11	与资产相关
供热改造项目补贴款	1,257,695.00		251,539.00			1,006,156.00	与资产相关
合计	44,429,848.11		4,422,902.00			40,006,946.11	

其他说明：

□适用 √不适用

50、其他非流动负债

□适用 √不适用

51、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	376,240,316						376,240,316

其他说明：

不适用

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

53、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	163,487,599.29			163,487,599.29
其他资本公积	69,976,647.44			69,976,647.44
合计	233,464,246.73			233,464,246.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

54、库存股

适用 不适用

55、其他综合收益

适用 不适用

56、专项储备

适用 不适用

57、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	188,120,158.00			188,120,158.00
任意盈余公积	6,314,266.33			6,314,266.33
储备基金				
企业发展基金				
其他				
国家扶持基金	111,054.90			111,054.90

合计	194,545,479.23		194,545,479.23
----	----------------	--	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司法定盈余公积累计金额已达注册资本的 50%，根据公司法规定，法定盈余公积累计额已达注册资本的 50%时可以不再提取。

58、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	871,533,566.69	772,849,367.23
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	94,545,877.50	
调整后期初未分配利润	966,079,444.19	772,849,367.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	205,091,381.32	116,437,487.77
减：提取法定盈余公积		2,703,675.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	75,248,063.20	15,049,612.64
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,095,922,762.31	871,533,566.69

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 94,545,877.50 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

其他说明：经公司 2018 年年度股东大会审议批准，以公司总股本 376,240,316 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2 元（含税），合计分配 75,248,063.20 元。

59、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	835,429,848.35	670,790,800.93	746,840,677.79	563,198,514.62
其他业务	82,209,009.52	11,249,152.26	64,982,725.40	7,764,100.15
合计	917,638,857.87	682,039,953.19	811,823,403.19	570,962,614.77

其他说明：

不适用

60、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	5,801,407.98	5,651,062.44
营业税		
城市维护建设税	2,002,468.48	2,266,788.74
教育费附加	857,810.32	971,430.67
资源税		
房产税	6,047,051.41	6,293,073.18
土地使用税		24,168.24
车船使用税		
印花税	133,100.83	443,070.64
地方教育附加	571,873.50	647,704.31
合计	15,413,712.52	16,297,298.22

其他说明：

不适用

61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
装修费摊销等	18,005,085.34	14,019,763.19
职工薪酬	9,548,082.45	13,853,959.79
能源费	8,040,001.64	9,819,522.71
绿化环保费	3,372,756.90	3,971,927.05
广告宣传费	1,622,632.86	4,402,390.49
劳务费	1,467,449.24	5,373,991.21
电信费	973,243.53	1,275,764.67
物料消耗费	4,789.38	461,594.97
中介服务费		1,172,693.83
其他	4,716,880.16	3,052,621.13
合计	47,750,921.50	57,404,229.04

其他说明：

不适用

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,520,137.09	31,424,057.56
委托管理费	573,306.40	3,807,221.83
折旧费	12,285,225.09	14,388,887.64
装修费摊销等	1,830,228.45	12,054,393.13
无形资产摊销	4,039,879.98	4,424,634.40
办公费用	2,883,911.26	2,280,466.39
业务招待费	702,456.21	593,268.15

中介服务费	784,043.50	1,390,559.49
其他	3,987,879.29	2,775,015.61
合计	59,607,067.27	73,138,504.20

其他说明：
不适用

63、研发费用

适用 不适用

64、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,590.80	3,635,958.69
利息收入	-4,337,979.06	-1,145,680.38
银行刷卡手续费等	4,104,149.69	3,092,994.14
合计	-219,238.57	5,583,272.45

其他说明：
不适用

65、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助[注]	4,422,902.00	4,422,902.00
与收益相关的政府补助[注]	12,853,261.73	12,037,794.46
合计	17,276,163.73	16,460,696.46

其他说明：

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本报告第十一节、七、82 之说明。

66、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	15,063,350.84	-9,959,705.19
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		1,350,758.66
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		24,718,750.00

处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,717,915.30
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-1,754,387.79	-2,473,614.20
金融工具持有期间的投资收益	49,506,356.48	
处置金融工具取得的投资收益	12,647,795.46	
贷款和应收款项在持有期间的投资收益		35,074,106.04
合计	75,463,114.99	50,428,210.61

其他说明：

不适用

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	62,019,380.03	63,448.51
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	-7,117,898.68	
其中：权益工具投资产生的公允价值变动收益	-7,117,898.68	
合计	54,901,481.35	63,448.51

其他说明：

不适用

69、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
坏账损失	32,551.50	
合计	32,551.50	

其他说明：

不适用

70、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-58,937.96
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		-58,937.96

其他说明：

不适用

71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-186,678.55	-578,918.49
合计	-186,678.55	-578,918.49

其他说明：

不适用

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约收入	25,783.68	56,272.98	25,783.68
其他	49,344.03	79,949.45	49,344.03
合计	75,127.71	136,222.43	75,127.71

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

73、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约支出		5,010,000.00	
非流动资产毁损报废损失	780,090.32		780,090.32
其他	17,891.06		17,891.06
合计	797,981.38	5,010,000.00	797,981.38

其他说明：

不适用

74、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	39,860,200.34	32,776,959.40
递延所得税费用	14,858,639.65	663,758.90
合计	54,718,839.99	33,440,718.30

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	259,810,221.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	64,952,555.33
子公司适用不同税率的影响	-521,101.72
调整以前期间所得税的影响	278,011.63
非应税收入的影响	-6,231,498.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	86,568.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
残疾人工资加计扣除的影响	-74,149.79
使用前期其他可抵扣暂时性差异的影响	-444,304.87
权益法核算的长期股权投资收益的影响	-3,765,837.70
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回的影响	438,596.95
所得税费用	54,718,839.99

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

□适用 √不适用

76、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收现的长期资产出租收入	40,938,022.17	39,072,650.31
收到的银行存款利息收入	659,795.75	1,145,680.38
收现的各项政府补助	12,853,261.73	12,037,794.46
收到海徕（天津）生活服务有限公司租赁保证金和装修保证金		10,000,000.00
其他收现增加	68,236.98	6,114,442.34
合计	54,519,316.63	68,370,567.49

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的委托管理费	1,052,165.60	5,411,874.59
支付的水电煤气等能源费	8,040,001.64	9,819,522.71
支付的广告宣传费	1,622,632.86	4,402,390.49
支付的信用卡刷卡手续费等	4,104,149.69	3,092,994.14
支付的中介服务费	784,043.50	2,563,253.32
支付的绿化环保费	3,372,756.90	3,971,927.05
支付的办公费用	2,883,911.26	2,280,466.39
支付的业务招待费	702,456.21	593,268.15
支付的电信费	973,243.53	1,275,764.67
支付应付暂收款的净额	558,105.51	639,457.71
违约支出		4,050,000.00
其他付现增加	10,024,332.89	9,011,043.05
合计	34,117,799.59	47,111,962.27

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回结构性存款本金及利息	1,384,693,997.00	
收到杭州百大置业有限公司的拆借资金及利息	49,329,855.98	252,000,000.00
合计	1,434,023,852.98	252,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买结构性存款	1,450,490,000.00	
支付杭州百大置业有限公司的拆借资金		252,000,000.00
合计	1,450,490,000.00	252,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

77、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	205,091,381.32	116,437,487.77
加：资产减值准备	-32,551.50	58,937.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,972,760.73	16,953,062.45
使用权资产摊销		
无形资产摊销	4,858,433.82	4,846,532.68
长期待摊费用摊销	18,832,269.92	22,611,145.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	186,678.55	578,918.49
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	780,090.32	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-54,901,481.35	-63,448.51
财务费用（收益以“-”号填列）	-3,663,592.51	3,635,958.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-75,463,114.99	-50,428,210.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-333,133.23	113,741.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	15,191,772.88	550,017.61
存货的减少（增加以“-”号填列）	457,417.85	131,465.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,403,459.66	-4,416,936.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	31,787,838.22	-6,619,535.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	158,361,310.37	104,389,135.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	153,687,358.60	148,186,438.63
减：现金的期初余额	148,186,438.63	218,752,038.86
加：现金等价物的期末余额		252,990,000.00
减：现金等价物的期初余额	252,990,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-247,489,080.03	182,424,399.77

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	153,687,358.60	148,186,438.63
其中：库存现金	16,640.21	10,622.56
可随时用于支付的银行存款	153,102,983.28	148,142,490.99
可随时用于支付的其他货币资金	567,735.11	33,325.08
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		252,990,000.00
其中：三个月内到期的债券投资		
短期国债逆回购投资		252,990,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	153,687,358.60	401,176,438.63
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

79、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	160,145,027.40	未到期不可提前支取
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	160,145,027.40	/

其他说明：

不适用

80、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

81、 套期

□适用 √不适用

82、 政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与资产相关的政府补助	4,422,902.00	其他收益	4,422,902.00
与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助	12,853,261.73	其他收益	12,853,261.73
合计	17,276,163.73		17,276,163.73

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

1) 与资产相关的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
丁桥仓库搬迁补偿款	43,172,153.11		4,171,363.00	39,000,790.11	其他收益	[注 1]
供热改造项目补贴款	1,257,695.00		251,539.00	1,006,156.00	其他收益	[注 2]
小计	44,429,848.11		4,422,902.00	40,006,946.11		

[注 1]：丁桥仓库搬迁补偿款系杭州市丁桥新城开发建设指挥部对本公司丁桥仓库拆迁补偿，补偿款扣除拆迁费用后按照重建资产的使用年限摊销计入其他收益。

[注 2]：供热改造项目补贴款系杭州市政府对主城区供热方式调整单位的补贴，按照供热改造资产的折旧年限分期摊销计入其他收益。

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
百井坊巷拆迁补偿	10,704,343.00	其他收益	根据公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部和杭州市土地储备中心签订的《房屋拆迁补偿产权调换协议》拨入。
宁波象保合作区 2019 中小微企业发展专项资金	1,860,000.00	其他收益	根据甬保税政〔2015〕84 号、甬保税政〔2017〕4 号和甬保税政〔2017〕57 号文件拨入。

其他	288,918.73	其他收益	
小 计	12,853,261.73		

83、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

(一)合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	投资设立	2019年5月	10,000.00	100.00%

[注]：根据2019年4月第九届董事会第十五次会议通过的决议，公司同意以自有资金500.00万元投资设立全资子公司百大物服（杭州）物业服务有限责任公司。该子公司注册资本为500.00万元，截至2019年12月31日，公司实际出资1.00万元

(二)合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
百大健康投资有限公司	清算注销	2019年5月		

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发	100.00		设立
浙江百大酒店管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立
浙江百大资产管理有限公司	浙江杭州	浙江宁波	资产管理	52.63	47.37	设立
杭州百大广告公司	浙江杭州	浙江杭州	广告服务	100.00		设立
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

[注]：本公司持有浙江百大资产管理有限公司 52.63% 股权，子公司浙江百大置业有限公司持有其 47.37% 股权。

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发		30.00	权益法核算

[注]: 公司通过子公司浙江百大置业有限公司持有杭州百大置业有限公司 30%股权。

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	杭州百大置业有限公司	杭州百大置业有限公司
流动资产	285,470,236.56	470,761,791.67
非流动资产	2,262,524,819.82	2,493,879,737.33
资产合计	2,547,995,056.38	2,964,641,529.00
流动负债	148,545,268.43	484,346,132.71
非流动负债	741,373,888.22	871,298,487.00
负债合计	889,919,156.65	1,355,644,619.71
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,658,075,899.73	1,608,996,909.29
按持股比例计算的净资产份额	497,422,769.92	482,699,072.79
调整事项	17,922,817.41	19,337,551.49
--商誉		
--内部交易未实现利润	-6,715,394.90	-7,055,048.61

—其他	24,638,212.31	26,392,600.10
对联营企业权益投资的账面价值	515,345,587.33	502,036,624.28
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	179,260,260.11	383,995,646.47
净利润	49,078,990.44	-35,161,893.01
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	49,078,990.44	-35,161,893.01
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

详见本报告第十一节、十二、5（4）之说明。

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险

管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本报告第十一节、五 41 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

（1）货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

（2）应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的业务收入很低，前五名客户的应收账款占公司全部应收账款比例很小。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	99,201,407.90	99,201,407.90	99,201,407.90		
其他应付款	56,562,137.33	56,562,137.33	56,562,137.33		
小 计	155,763,545.23	155,763,545.23	155,763,545.23		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	93,677,042.35	93,677,042.35	93,677,042.35		
其他应付款	56,969,641.48	56,969,641.48	56,969,641.48		
小 计	150,646,683.83	150,646,683.83	150,646,683.83		

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司报告期内无与利率变动相关的金融工具。因此，本公司所承担的利率变动市场风险不重大。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计

一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	498,405,644.69		310,892,987.71	809,298,632.40
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	498,405,644.69		310,892,987.71	809,298,632.40
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	323,174,408.61		310,892,987.71	634,067,396.32
(3) 衍生金融资产	25,000,000.00			25,000,000.00
(4) 理财产品投资	107,850,000.00			107,850,000.00
(5) 基金产品投资	40,337,822.08			40,337,822.08
(6) 债券产品投资	2,043,414.00			2,043,414.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	498,405,644.69		310,892,987.71	809,298,632.40
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

持续第一层次公允价值计量项目均采用活跃市场报价作为公允价值的合理估计进行计量。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

1. 因被投资单位中原百货集团股份有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司及杭州工商信托股份有限公司的经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量；

2. 因被投资单位杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司财务状况发生变化，故公司按以持股比例应享有的被投资公司账面净资产的份额作为公允价值的合理估计进行计量。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
西子国际控股有限公司	杭州	实业投资	4 亿元	32.00	32.00

本企业的母公司情况的说明

不适用

本企业最终控制方是陈桂花及其配偶王水福。

其他说明：

不适用

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见本报告第十一节、九之说明。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本报告第十一节、九之说明。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江银泰百货有限公司	重大资产的受托管理方
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	浙江银泰百货有限公司之子公司
浙江银泰商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
北京银泰精品电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
银泰百货宁波江东有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江绿西物业管理有限公司	同一实际控制人
杭州西奥电梯有限公司	同一实际控制人
杭州西子停车产业有限公司	同一实际控制人
杭州余杭西子置业有限公司	同一实际控制人
杭州西子电梯工程有限公司	同一实际控制人
宁波西子太平洋商业管理有限公司	同一实际控制人
杭州西子智能停车股份有限公司	同一实际控制人

其他说明

不适用

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	采购商品	54,023,343.65	7,982,593.22
宁波保税区银泰西选进出口有限公司	采购商品	25,991,445.88	14,993,475.83
北京银泰精品电子商务有限公司	采购商品	5,058,231.44	2,294,619.14
浙江银泰商贸有限公司	采购商品	2,176,397.78	6,257,444.36

杭州西奥电梯有限公司	电梯采购、维保等	906,601.94	617,567.68
杭州西子停车产业有限公司	停车费、维保费等	618,805.86	141,509.43
浙江绿西物业管理有限公司	物业管理、能源费等	92,806.96	259,801.86
杭州西子智能停车股份有限公司	立体车库改造、维保		48,301.89
小计		88,867,633.51	32,595,313.41

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波西子太平洋商业管理有限公司	酒店管理服务	1,886,792.46	1,886,792.45
杭州西子停车产业有限公司	物业管理服务	155,752.76	
小计		2,042,545.22	1,886,792.45

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

根据2008年1月本公司与浙江银泰百货有限公司(以下简称银泰百货)签订的《委托管理协议》及之后一系列补充协议,本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)(上述五个分子公司以下简称分公司)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。第一至第四管理年度为每年的3月1日至次年的2月底,第五管理年度区间为2012年3月1日至2012年12月31日,第六至第十九管理年度区间为每年(2013年至2026年)的1月1日至12月31日,第二十管理年度区间为2027年1月1日至2028年2月29日。

税前委托经营利润约定如下:第一个委托管理年度不低于8,150万元;第二个委托管理年度不低于9,128万元;第三个委托管理年度不低于10,223.36万元;第四个委托管理年度不低于12,149.51万元;第五个委托管理年度不低于8,403.30万元;第六至第十九个委托管理年度不低于10,083.96万元;第二十个委托管理年度不低于11,764.63万元。

分公司在完成向本公司上缴委托经营利润基数的基础上,银泰百货可获得一定的管理报酬。具体由两部分组成:

一部分为基本管理费。基本管理费为分公司委托经营收入的 2%。若分公司在完成向本公司上缴利润基数后的剩余利润不足年度委托经营收入的 2%，银泰百货可获得的该年度基本管理费则以分公司在完成向公司上缴利润基数后的剩余利润为限。

另一部分为超额管理费。如分公司在完成向公司上缴委托经营利润基数、向银泰百货支付 2% 的基本管理费后，该年度还有超额利润的，则银泰百货还可就超额利润以超额累进制方式收取超额管理费。

2019 年度为第十一个委托管理年度，根据上述委托管理协议及补充协议的约定，公司本期管理费情况如下：

2019 年度	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	1,021,846.62	663,181.92	1,052,165.60	632,862.94
小 计	1,021,846.62	663,181.92	1,052,165.60	632,862.94

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江银泰百货有限公司	外立面	1,098,820.52	
杭州西子停车产业有限公司	车位	1,061,760.02	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
杭州余杭西子置业有限公司	房产	496,262.78	182,268.95
浙江绿西物业管理有限公司	车位	35,415.09	

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州百大置业有限公司	30,000.00	[注]	[注]	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

[注]：主债权的清偿期届满之日起两年。若主债权为分期清偿，则担保期限为自担保合同生效之日起至最后一期债务履行期届满之日后两年。

2018年5月25日，本公司与杭州百大置业有限公司签署了《反担保合同》，杭州百大置业有限公司同意为本公司上述担保行为提供反担保。截至2019年12月31日，杭州百大置业有限公司该担保合同项下的银行借款余额为74,000.00万元，该笔借款同时由绿城房地产集团有限公司和杭州大厦有限公司提供担保。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
杭州百大置业有限公司	18,000,000.00	2017/12/19	2019/4/26	已归还
杭州百大置业有限公司	15,000,000.00	2017/12/22	2019/6/14	已归还
杭州百大置业有限公司	15,000,000.00	2017/12/22	2019/11/12	已归还

本期公司已收杭州百大置业有限公司利息1,329,855.98元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	307.00	300.00

(8). 其他关联交易

适用 不适用

(1) 2009年12月，杭州百货大楼与银泰百货签订电子消费卡在双方商场互相消费使用《协议书》，银泰百货同意杭州百货大楼发行的电子消费卡在银泰百货下属商场消费使用，杭州百货大楼同意银泰百货发行的电子消费卡在杭州百货大楼消费使用。本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为77,971,853.08元，期末应收结算款3,786,714.97元，预收结算款2,039,778.38元（结算门店不同）。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为41,404,163.01元，期末尚有1,294,312.41元未结清。

(2) 公司与银泰百货宁波江东有限公司及浙江银泰电子商务有限公司签订《合作协议书》，银泰百货宁波江东有限公司和浙江银泰电子商务有限公司同意杭州百货大楼的商品在其店内建立销售专区销售商品。本期杭州百货大楼与对方结算销售款金额为315,516.94元，期末预收结算款126,630.29元。

(3) 根据杭州市委市政府统一安排及协调沟通，公司与银泰百货于2019年7月29日签署《协议书》，同意按市委市政府要求，对公司下属杭州百货大楼进行外立面改造，相关工作的实施及推进由银泰百货负责。外立面改造工作完成后的LED屏广告位（以下简称广告位）将由银泰百货在2033年12月14日前享有使用及收益权。作为前述广告位使用的对价，公司向银泰百货一次性收

取不低于人民币 2,500.00 万元（不含税）的广告位租赁费用于部分外立面改造工程投入。本期收到银泰百货广告位租赁款 20,825,847.21 元，公司确认租赁收入 1,098,820.52 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浙江银泰百货有限公司关联门店	3,786,714.97	189,335.75		
小计		3,786,714.97	189,335.75		
预付款项	浙江银泰商贸有限公司	506,204.79			
	杭州余杭西子置业有限公司			233,976.46	
小计		506,204.79		233,976.46	
其他应收款					
	杭州余杭西子置业有限公司	81,439.32	4,071.97	81,439.32	4,071.97
	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	6,955.90	347.80	4,250.00	212.50
	浙江银泰百货有限公司关联门店			300,907.00	15,045.35
	杭州百大置业有限公司			69,666.67	
小计		88,395.22	4,419.77	456,262.99	19,329.82
一年内到期的非流动资产	杭州百大置业有限公司			48,069,666.67	
小计				48,069,666.67	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	2,067,752.95	820,810.82
	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	4,917,804.85	4,189,483.28
	北京银泰精品电子商务有限公司	1,696,727.67	1,836,356.52
	杭州西奥电梯有限公司	25,717.95	231,543.19
	浙江银泰商贸有限公司		438,742.20
小计		8,708,003.42	7,516,936.01

预收款项	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	21,838,494.33	4,056,307.52
	杭州西子停车产业有限公司	150,250.00	
	银泰百货宁波江东有限公司		692,416.40
小 计		21,988,744.33	4,748,723.92
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	2,105,583.05	4,170,025.60
	杭州西子停车产业有限公司	80,000.00	
	杭州西奥电梯有限公司	69,654.85	26,937.65
	杭州西子电梯工程有限公司		4,000.00
	浙江绿西物业管理有限公司		1,728.00
小 计		2,255,237.90	4,202,691.25

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
截至 2019 年 12 月 31 日，公司无重要承诺事项。

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对外担保详见本报告第十一节、十二、5（4）之说明。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

1. 财政部于 2017 年度颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述收入准则。

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。截至 2020 年 4 月 16 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。

3. 新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称新冠疫情)于 2020 年 1 月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，具体情况如下：

受影响的具体情况	对财务状况和经营成果的影响
公司主要生产经营地位于浙江省杭州市，受新冠疫情影响，公司下属分公司杭州百货大楼延迟至 2020 年 2 月 19 日营业。	如附注十(二)2 所述，银泰百货向公司承诺杭州百货大楼 2020 年税前委托经营利润为 10,083.96 万元，由于疫情影响，杭州百货大楼预计 2020 年第一季度销售收入将较去年同期下降 25%-30%，银泰百货向公司申请降低税前委托经营利润。截至报告日，双方正在协商中。

本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	45,148,837.92
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚需提交股东大会审议

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

√适用 □不适用

公司酒店服务业务分部于上期暂停营业，所对应的分部资产租赁给他方使用。公司本期不存在多种经营或跨地区经营，故无报告分部。本公司按行业分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项 目	主营业务收入	主营业务成本
商品零售业	835,429,848.35	670,790,800.93
小 计	835,429,848.35	670,790,800.93

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

1. 根据 2015 年 7 月 9 日公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部等拆迁方签署的《房屋拆迁产权调换协议》，因城市建设需要，对公司位于杭州市下城区延安路 546 号的部分物业进行拆迁补偿。本次拆迁以产权调换的形式进行安置，同时公司将获取停产停业损失、设施设备损失、附属物补偿、搬迁补助费、临时安置补助费等现金补偿。具体情况如下：公司同意以产权调换方式进行安置，拆迁方同意公司在百井坊综合改造地块内（即本次拆迁物业原址）安置建筑面积共计 7,706.51 平方米的房产。安置用房交付时公司须向拆迁方支付新安置房和原被拆迁房屋差价共计 20,760,000.00 元。具体结算时按朝向差价率、楼层差价率和进深、区位、形状等其他因素差价率等由评估公司根据有关政策和评估规范修正后另计，实行多补少减；超出或不足安置面积的部分按市场评估价结算差价。停产停业损失、设施设备损失、附属物补偿、搬迁补助费等现金补偿在签订协议后按时发放，临时安置补助费按每月每平方米拆除建筑面积 102 元半年发放一次。本期公司收到临时安置补助费 10,704,343.00 元。截至 2019 年 12 月 31 日，安置用房尚在建设中。

8、其他

□适用 √不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	11,150,963.25
1 年以内小计	11,150,963.25
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	11,150,963.25

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	价值		价值		价值		价值		价值	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备										
其中:										
按组合计提坏账准备	11,150,963.25	100.00	557,548.16	5.00	10,593,415.09	12,736,685.92	100.00	636,834.30	5.00	12,099,851.62
其中:										
合计	11,150,963.25	/	557,548.16	/	10,593,415.09	12,736,685.92	/	636,834.30	/	12,099,851.62

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
采用账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,150,963.25	557,548.16	5.00
合计	11,150,963.25	557,548.16	5.00

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	636,834.30	-79,286.14				557,548.16
合计	636,834.30	-79,286.14				557,548.16

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的业务收入较低，因此对前五名客户的应收账款占公司全部应收账款比例很小。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,125,119.67	1,970,940.94
合计	2,125,119.67	1,970,940.94

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	2,169,766.86
1 年以内小计	2,169,766.86
1 至 2 年	
2 至 3 年	41,715.43
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	60,937.65
5 年以上	1,110,624.00
合计	3,383,043.94

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	2,029,011.62	1,644,467.25
押金保证金	1,192,063.32	1,232,063.32
备用金	146,500.00	305,600.00
其他	15,469.00	
合计	3,383,043.94	3,182,130.57

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	96,901.67	8,507.13	1,105,780.83	1,211,189.63
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-8,343.09	8,343.09	

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	11,586.68	-164.04	35,312.00	46,734.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日 余额	108,488.35		1,149,435.92	1,257,924.27

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,211,189.63	46,734.64				1,257,924.27
合计	1,211,189.63	46,734.64				1,257,924.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州嘉祥房地产投资有限公司	代垫款	1,410,999.70	1年以内	41.71	70,549.99
杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部	押金保证金	1,000,000.00	5年以上	29.56	1,000,000.00
杭州海维酒店管理有限公司	代垫款	268,650.59	1年以内	7.94	13,432.53
寿勤旅	备用金	112,000.00	1-3年	3.31	5,600.00
杭州天然气有限公司	押金保证金	100,624.00	5年以上	2.97	100,624.00

合计	/	2,892,274.29	/	85.49	1,190,206.52
----	---	--------------	---	-------	--------------

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	751,510,000.00		751,510,000.00	751,500,000.00		751,500,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	751,510,000.00		751,510,000.00	751,500,000.00		751,500,000.00

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江百大置业有限公司	621,000,000.00			621,000,000.00		
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
杭州百大广告公司	500,000.00			500,000.00		
浙江百大资产管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司		10,000.00		10,000.00		
合计	751,500,000.00	10,000.00		751,510,000.00		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	835,156,523.97	670,790,800.93	744,492,290.06	563,099,261.66
其他业务	82,209,009.52	11,249,152.26	64,982,725.40	7,764,100.15
合计	917,365,533.49	682,039,953.19	809,475,015.46	570,863,361.81

其他说明：

不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,628,021.77	1,162,238.74
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		1,139,571.08
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		24,718,750.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,536,148.26
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
金融工具持有期间的投资收益	33,249,220.56	
处置金融工具取得的投资收益	5,088,335.34	
贷款和应收款项在持有期间的投资收益		13,488,937.20
合计	39,965,577.67	42,045,645.28

其他说明：
不适用

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-186,678.55	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	17,276,163.73	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,148,614.80	
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	22,795,081.57	
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、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	66,318,811.92	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-722,853.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,754,387.79	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。
所得税影响额	-25,334,216.84	
少数股东权益影响额		
合计	79,540,535.17	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-1,754,387.79	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。

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.25	0.55	0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.89	0.33	0.33

1. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	205,091,381.32
非经常性损益	B	79,540,535.17
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	125,550,846.15
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,770,329,486.15

发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	-75,248,063.20
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	8
其他	(事项一, 说明具体事项内容)	I1	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
	(事项二, 说明具体事项内容)	I2	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	1,822,709,801.34
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	11.25%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	6.89%

2. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	205,091,381.32
非经常性损益	B	79,540,535.17
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	125,550,846.15
期初股份总数	D	376,240,316.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	376,240,316.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.55
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.33

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

3、 境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**4、 其他**适用 不适用**第十二节 备查文件目录**

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并签章的财务报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告原稿

董事长：陈夏鑫

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 16 日

修订信息适用 不适用