

百大集团股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

| 未出席董事姓名 | 未出席董事职务 | 未出席董事的说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|----------|--------|
| 王天飞 | 独立董事 | 工作原因 | 陈劲 |
| 李喜刚 | 董事 | 工作原因 | 何美云 |

1.3 公司年度财务报告已经天健会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人陈顺华、主管会计工作负责人杨成成及会计机构负责人（会计主管人员）沈红霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

| | |
|-------|---------|
| 股票简称 | 百大集团 |
| 股票代码 | 600865 |
| 上市交易所 | 上海证券交易所 |

2.2 联系人和联系方式

| | | |
|------|-----------------------|-----------------------|
| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
| 姓名 | 何美云 | 方颖 |
| 联系地址 | 公司董事会办公室 | 公司董事会办公室 |
| 电话 | 0571-85823016 | 0571-85823016 |
| 传真 | 0571-85150586 | 0571-85150586 |
| 电子信箱 | invest@baidagroup.com | invest@baidagroup.com |

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| | 2011 年 | 2010 年 | 本年比上年增 减 (%) | 2009 年 |
|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 营业总收入 | 1,297,644,083.32 | 1,178,958,634.63 | 10.07 | 1,110,555,577.75 |
| 营业利润 | 102,040,999.92 | 105,732,441.74 | -3.49 | 136,627,151.89 |
| 利润总额 | 104,236,569.45 | 103,431,302.25 | 0.78 | 139,030,761.74 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 78,752,309.55 | 78,326,186.00 | 0.54 | 103,686,482.13 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 76,751,496.74 | 69,878,907.94 | 9.83 | 68,520,891.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -185,522,383.61 | -2,057,636,388.02 | 不适用 | -430,175,602.26 |
| | 2011 年末 | 2010 年末 | 本年末比上年 末增减 (%) | 2009 年末 |
| 资产总额 | 4,420,576,677.12 | 3,638,811,288.64 | 21.48 | 1,495,461,543.86 |
| 负债总额 | 2,744,617,708.80 | 2,542,875,302.10 | 7.93 | 606,171,162.33 |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 1,171,898,797.08 | 937,616,567.53 | 24.99 | 859,290,381.53 |
| 总股本 | 376,240,316.00 | 376,240,316.00 | 不适用 | 376,240,316.00 |

3.2 主要财务指标

| | 2011 年 | 2010 年 | 本年比上年增减 (%) | 2009 年 |
|--------------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| 基本每股收益 (元 / 股) | 0.21 | 0.21 | 0.00 | 0.28 |
| 稀释每股收益 (元 / 股) | 0.21 | 0.21 | 0.00 | 0.28 |
| 用最新股本计算的每股收益 (元/股) | 0.21 | 0.21 | 0.00 | 0.28 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股) | 0.20 | 0.19 | 5.26 | 0.18 |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 7.38 | 8.72 | 减少 1.34 个百分点 | 12.61 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 7.19 | 7.78 | 减少 0.59 个百分点 | 8.33 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股) | -0.49 | -5.47 | 不适用 | -1.14 |
| | 2011 年 末 | 2010 年 末 | 本年末比上年末增减 (%) | 2009 年 末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股) | 3.11 | 2.49 | 24.90 | 2.28 |
| 资产负债率 (%) | 62.09 | 69.88 | 减少 7.79 个百分点 | 40.53 |

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 2011 年金额 | 2010 年金额 | 2009 年金额 |
|----------|----------|----------|----------|
| | | | |

| | | | |
|---|--------------|---------------|----------------|
| 非流动资产处置损益 | -289,063.76 | -344,433.53 | -338,344.49 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | | 1,445,241.02 | 1,524,675.14 |
| 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 | 2,661,524.17 | 721,791.67 | 4,055,237.00 |
| 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 | | 326,417.87 | 5,619,890.83 |
| 对外委托贷款取得的损益 | | 12,066,380.99 | 37,832,273.43 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 295,290.01 | -2,945,160.60 | -2,837,957.80 |
| 所得税影响额 | -666,937.61 | -2,822,959.36 | -10,690,183.59 |
| 合计 | 2,000,812.81 | 8,447,278.06 | 35,165,590.52 |

§ 4 股东持股情况和控制框图

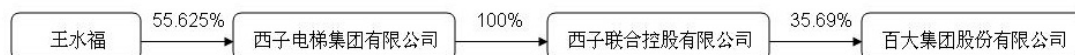
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

| 2011 年末股东总数 | 28,535 户 | 本年度报告公布日前一个月末 股东总数 | 30,373 户 | | |
|--------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------|----------------|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 (%) | 持股总数 | 持有有限售条 件股份数量 | 质押或冻结的股份 数量 |
| 西子联合控股有限公司 | 境内非国 有法人 | 35.69 | 134,276,582 | 0 | 无 |
| 中国银行一工银瑞 信核心价值股票型 证券投资基金 | 其他 | 4.02 | 15,117,291 | 0 | 无 |
| 东海证券一建行一 东风 3 号集合资产 管理计划 | 其他 | 2.60 | 9,780,610 | 0 | 无 |

| | | | | | |
|----------------------------------|--|------|-----------|---|---|
| 浙江银泰百货有限公司 | 境内非国有法人 | 2.08 | 7,842,921 | 0 | 无 |
| 东海证券—中信—东风 8 号集合资产管理计划 | 其他 | 1.83 | 6,896,401 | 0 | 无 |
| 长江证券股份有限公司 | 国有法人 | 1.56 | 5,877,417 | 0 | 无 |
| 杭州股权管理中心 | 国有法人 | 1.24 | 4,650,295 | 0 | 无 |
| 中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品 | 其他 | 1.21 | 4,545,800 | 0 | 无 |
| 杭州企业产权交易所 | 国有法人 | 0.84 | 3,161,919 | 0 | 无 |
| 中国农业银行股份有限公司—工银瑞信消费服务行业股票型证券投资基金 | 其他 | 0.76 | 2,842,601 | 0 | 无 |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | | 股份种类 | | |
| 西子联合控股有限公司 | 134,276,582 | | 人民币普通股 | | |
| 中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金 | 15,117,291 | | 人民币普通股 | | |
| 东海证券—建行—东风 3 号集合资产管理计划 | 9,780,610 | | 人民币普通股 | | |
| 浙江银泰百货有限公司 | 7,842,921 | | 人民币普通股 | | |
| 东海证券—中信—东风 8 号集合资产管理计划 | 6,896,401 | | 人民币普通股 | | |
| 长江证券股份有限公司 | 5,877,417 | | 人民币普通股 | | |
| 杭州股权管理中心 | 4,650,295 | | 人民币普通股 | | |
| 中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品 | 4,545,800 | | 人民币普通股 | | |
| 杭州企业产权交易所 | 3,161,919 | | 人民币普通股 | | |
| 中国农业银行股份有限公司—工银瑞信消费服务行业股票型证券投资基金 | 2,842,601 | | 人民币普通股 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | (1) 工银瑞信核心价值股票型证券投资基金和工银瑞信消费服务行业股票型证券投资基金同为工银瑞信基金管理有限公司产品； (2) 东风 3 号集合资产管理计划和东风 8 号集合资产管理计划同为东海证券资产管理业务产品。 | | | | |

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、报告期内整体经营情况回顾

2011 年，公司锐意改革，在维持原有业务稳健发展的同时，以务实的态度和坚定的信心继续推进公司的转型发展，全年实现营业收入 12.98 亿，实现利润 1.04 亿。

1、原有业务稳健发展

2011 年杭州大酒店在继续做好开源节流的同时完善内部流程、提高工作效率，切实提升管理品质，顺利通过全省旅游星级饭店复评。经营上通过调整客源结构进一步加大营销力度，同时加强餐饮板块的宣传力度、提高服务品质。酒店全年实现营业收入 4010 万元，实现利润 1019 万元，经营绩效稳中有升。

商居大厦物业分公司 2011 年全年实现营业收入 1702 万元，实现利润 565 万元。在取得较好经营业绩的同时制定了整体布局规划方案：鉴于主楼部分物业租约将在 2012 年 5 月陆续到期，为提高这部分物业的利用率和收益率、进一步优化整合公司资产，公司将其整体出租给杭州嘉祥房地产投资有限公司。根据租赁合同约定，整个租赁期限内公司共预期收入约 2.5 亿元。

报告期内，公司与浙江银泰百货有限公司签订的《委托管理协议》、《委托管理补充协议》履行顺利。公司始终与受托方银泰百货保持良好沟通，为上述协议的履行提供良好的条件。2011 年杭州百货大楼实现营业收入 122,825.82 万元，实现利润 11,215.63 万元。北楼加层项目工程如期竣工，并顺利移交杭州百货大楼开张营业。北楼加层不仅有利于杭州百货大楼丰富品类、扩大销售，同时也使公司能够获得更大的收益。

2、西子国际项目进展有序

西子国际项目（原暂名庆春广场项目）以打造中国一流的城市综合体为目标，整合了 KPF、HBA、AECOM、BPI、ALT、迈进等世界顶尖的优质资源，囊括了商业、酒店等多种业态。2011 年，在公司管理层的积极推动下，该项目进展有序，顺利获得“四证”并取得了多项实质性突破。6 月与喜达屋亚太酒店及度假酒店有限公司签署经营服务协议，达成合作意向；10 月获得由杭州市地名办颁发的地名使用证，项目案名最终确定为“西子国际中心”；12 月底完成全部桩基工程，进入全面的地下室施工阶段。

二、业务开展中存在的风险

西子国际项目的建设需要一个持续性的资金投入，所面临的资金压力较大。公司将继续通过拓宽融资渠道、创新融资方式，确保资金流平衡，推动项目顺利有序开展。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

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(%) |
| 商品销售业务 | 1,228,258,151.22 | 997,404,829.86 | 9.22 | 10.12 | 11.24 | 减少 0.25 个百分点 |

| | | | | | | |
|--------|---------------|---------------|-------|------|-------|--------------|
| 旅游服务业务 | 62,702,600.97 | 10,898,605.78 | 27.29 | 1.89 | 11.05 | 减少 9.08 个百分点 |
|--------|---------------|---------------|-------|------|-------|--------------|

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

(1) 报告期内公司资产构成同比发生重大变化情况说明：

单位：元 币种：人民币

| 资产负债表项目 | 期末数 | 期初数 | 变动幅度 |
|-------------|------------------|------------------|---------|
| 货币资金 | 509,772,861.32 | 266,885,692.41 | 91.01% |
| 预付帐款 | 51,997,581.26 | 3,999,720.84 | 12 倍 |
| 存货 | 3,243,946,793.32 | 2,785,468,195.17 | 16.46% |
| 其他流动资产 | 18,000,000.00 | | |
| 在建工程 | 7,142,986.89 | 18,666,981.33 | -61.73% |
| 短期借款 | 734,000,000.00 | 1,320,000,000.00 | -44.39% |
| 其他应付款 | 57,861,350.44 | 26,540,857.05 | 118.01% |
| 一年内到期的非流动负债 | 200,000,000.00 | 0.00 | |
| 其他流动负债 | 102,072,546.14 | 0.00 | |
| 长期借款 | 1,390,000,000.00 | 960,000,000.00 | 44.79% |
| 专项应付款 | 0.00 | 1,880,000.00 | |
| 资本公积 | 364,070,061.22 | 208,540,141.22 | 74.58% |
| 未分配利润 | 300,214,541.75 | 229,804,057.94 | 30.64% |

变动幅度超过 30%的项目说明：

1) 货币资金 2011 年期末数较期初数增加 91.01%，主要系借款增加以及杭州百大收到少数股东溢价增资款所致。

2) 预付款项 2011 年期末数比期初数增加 12 倍，主要系本期预付材料款尚未结算所致。

3) 存货 2011 年期末数比期初数增加 16.46%，主要系百大绿城·西子国际项目本期投入增加所致。

4) 其他流动资产 2011 年期末数增加，主要系杭州百大置业期末购买银行理财产品所致。

5) 在建工程 2011 年期末比期初数减少 61.73%，主要系本期杭州百货大楼北楼加层转固定资产减少所致。

6) 短期借款 2011 年期末比期初数减少 44.39%，主要系本期减少短期借款所致。

7) 其他应付款 2011 年期末比期初数增加 118.01%，主要系本期应计未付的信托费用增加所致。

8) 一年内到期的非流动负债 2011 年期末增加，主要系本期末 20,000.00 万元长期借款临近到期调整科目所致。

9) 其他流动负债 2011 年期末数增加，主要系本期新增黄金租赁融资业务所致。

10) 长期借款 2011 年期末数较期初数增加 44.79%，主要系经营需要本期新增借款所致。

11) 专项应付款 2011 年期末减少，主要系结转营业外收入所致。

12) 资本公积 2011 年期末数较期初数增加 74.58%，主要系杭州百大置业少数股东本期增资溢价，本公司按照持股比例享有的部分增加所致。

13) 未分配利润 2011 年期末数较期初数增加 43.83%，主要系本期实现的净利润转入增加所致。

(2) 报告期内公司利润构成发生重大变化情况说明：

单位：元 币种：人民币

| 利润表项目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动幅度 |
|-------|------------------|------------------|---------|
| 营业收入 | 1,297,644,083.32 | 1,178,958,634.63 | 10.07% |
| 营业成本 | 1,008,886,682.86 | 907,460,151.61 | 11.18% |
| 投资收益 | 3,560,000.00 | 16,032,798.86 | -77.80% |
| 营业外收入 | 3,236,079.27 | 2,275,672.09 | 42.20% |
| 营业外支出 | 1,040,509.74 | 4,576,811.58 | -77.27% |

变动幅度超过 30% 的项目说明：

1) 营业收入本期数较上年同期增加 10.07%，主要系本期杭州百货大楼销售收入增加所致。

2) 营业成本本期数较上年同期增加 11.18%，主要系杭州百货大楼收入增加，相应成本增加所致。

1) 投资收益本期数较上年同期减少 77.80%，主要系上期有委托贷款收益，而本期则无此项目。

3) 营业外收入期数较上年同期数增加 42.20%，主要系本期政府补助增加所致。

4) 营业外支出期数较上年同期数减少 77.27%，主要系 2010 年度支付合同违约金 288 万元，本期无此项目。

(3) 报告期内公司现金流量同比发生重大变化情况说明：

单位：元 币种：人民币

| 项 目 | 2011 年度 | 2010 年度 | 变动幅度 |
|-----------|-----------------|-------------------|---------|
| 经营活动现金净流量 | -185,522,383.61 | -2,057,636,388.02 | 不适用 |
| 投资活动现金净流量 | -45,919,311.88 | 348,341,604.17 | 不适用 |
| 筹资活动现金净流量 | 464,260,364.40 | 1,827,077,186.02 | -74.59% |

变动幅度超过 30% 的项目说明：

1) 经营活动现金净流量增加主要系本期房地产项目建设资金支出低于去年土地款支出所致。

2) 投资活动现金净流量减少主要系上期委托贷款到期收回本金和收益，而本期则无此项目。

3) 筹资活动现金净流量减少主要系本期新增借款减少所致。

(4) 主要子公司经营情况及业绩:

| | | | | 单位:元 币种:人民币 | |
|----------------|------|--------------|---------------------------------------|------------------|---------------|
| 子公司全称 | 业务性质 | 注册资 本 | 经营范围 | 期末净资产 | 合并日至期末 净利润 |
| 杭州百大广告 公司 | 广告业 | 50 万元 | 设计、制作、代理、发布 国内外广告、室内美术装 饰、空调器安装 | 2,863,548.74 | 1,106,558.46 |
| 浙江百大置业 有限公司 | 房地产业 | 40,000 万元 | 房地产投资、物业管理 | 400,086,736.12 | -194,118.48 |
| 杭州百大置业 有限公司 | 房地产业 | 72,800 万元 | 在杭政储出(2009)60号 地块从事房地产开发业务 | 1,026,408,132.70 | -4,291,397.13 |

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

本期公司出资设立浙江百大酒店管理有限公司，于 2011 年 5 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330000000057552 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 30,000,000.00 元，公司出资 30,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

杭州大酒店旅行社有限公司于 2011 年 6 月 1 日办妥工商注销手续，自 2011 年 6 月起不再纳入合并财务报表范围。

董事长：陈顺华
百大集团股份有限公司
2012 年 3 月 27 日