



百大集团股份有限公司 2017 年年度股东大会资料

- 时间：2018 年 6 月 12 日下午 14:00
- 地点：杭州市临平西子国际 2 号楼 34 楼会议室



百大集团股份有限公司

2017 年年度股东大会议程

- 一、 主持人宣布会议开始
- 二、 听取大会议案
 - 1、 2017 年度董事会工作报告.....3
 - 2、 2017 年度监事会工作报告.....4
 - 3、 2017 年度财务决算报告.....7
 - 4、 2017 年度利润分配方案.....13
 - 5、 2017 年度报告全文及摘要.....14
 - 6、 关于会计师事务所续聘及报酬的议案.....15
 - 7、 关于将杭州大酒店部分物业进行出租的议案.....16
- 三、 独立董事作年度述职报告
- 四、 股东代表就议案发言或提问
- 五、 进行投票表决
- 六、 宣读现场表决结果
- 七、 见证律师宣读法律意见书
- 八、 宣读本次股东大会决议



2017 年度董事会工作报告

各位股东及与会代表：

《2017 年度董事会工作报告》具体内容详见公司 2017 年年度报告第四节“管理层讨论与分析”。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日

2017 年度监事会工作报告

各位股东及与会代表：

2017年度，公司监事会全体监事严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的有关规定，从切实维护公司利益和广大股东权益出发，认真履行监督职责，对企业的规范运作和发展起到了积极作用。

一、监事会工作开展情况

2017 年监事会共召开 5 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

会议届次	召开日期	审议通过的议案
第八届监事会第十五次会议	2017 年 3 月 29 日	1、2016 年度监事会工作报告 2、2016 年度财务决算报告 3、2016 年度利润分配预案 4、2016 年度报告全文及摘要 5、关于第八届监事会换届的议案
第八届监事会第十六次会议	2017 年 4 月 26 日	2017 年第一季度报告
第九届监事会第一次会议	2017 年 5 月 8 日	关于选举产生公司监事会主席的议案
第九届监事会第二次会议	2017 年 8 月 24 日	1、2017 年半年度报告全文及摘要 2、关于会计政策变更的议案
第九届监事会第三次会议	2017 年 10 月 27 日	2017 年第三季度报告



二、监事会的独立意见

1、公司依法运作情况

公司能够严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度的要求，依法经营、规范运作。公司重大经营决策依据充分，程序合法有效；公司股东大会和董事会的决议得到有效落实；公司董事、高级管理人员在执行职务时忠于职守、勤勉尽责、开拓进取。未发现董事、高级管理人员有违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

公司财务制度健全、内控制度完善，严格按照《企业会计准则》、《上市公司治理准则》等的相关规定，规范运作。公司年度财务报告客观、真实、公允地反映了公司的财务状况、经营成果及现金流量，符合《企业会计准则》和会计报表编制的要求。

3、关联交易情况

监事会对公司关联交易事项的审议、表决、披露、履行等情况进行了监督和核查，公司关联交易严格遵守《公司章程》、《公司关联交易决策管理制度》的有关规定，关联交易价格按照市场公允原则，公平合理，不存在损害公司和股东利益、尤其是中小股东利益的行为。

4、对外担保情况

监事会对公司的对外担保进行核查后认为，公司对外担保的决策程序符合相关法律法规以及《公司章程》、《对外担保决策管理制度》等的规定，公司及控股子公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

5、公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

公司已根据相关法律法规的要求，建立了内幕信息知情人管理制度体系，并能够严格执行内幕信息保密制度、严格规范信息传递流程。公司董事、监事及高级管理人员和其他相关知情人能够严格遵守内幕信息知情人登记管理制度，未发现内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖本公司股



份的情况。

6、募集资金存放与使用情况

2017 年度，公司无募集资金存放与使用情况。

7、收购、出售资产情况

2017 年度，公司没有实际发生收购、出售资产的情况。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日



2017 年度财务决算报告

各位股东及与会代表：

公司二〇一七年度的财务状况、经营成果和现金流量情况，经天健会计师事务所中国注册会计师王福康先生、项巍巍先生依照中国注册会计师独立审计准则进行了审计，并出具了天健审(2018)字第 2218 号审计报告。现将公司 2017 年度财务状况、经营成果和现金流量情况报告如下：

一、基本情况

2017 年，公司实现营业收入 9.56 亿元、利润总额 8480.14 万元、归属于上市公司股东净利润 4,836.93 万元。

二、主要财务指标

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	同比增减%
营业收入	95,607.08	107,059.41	-10.70%
归属于上市公司股东净利润	4,836.93	9,243.80	-47.67%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,418.07	4,988.19	-51.52%
总资产	215,258.59	207,059.35	3.96%
股东权益	169,105.46	170,759.33	-0.97%
每股收益（元/股）	0.13	0.25	-48.00%
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）	0.06	0.13	-53.85%
每股净资产（元/股）	4.49	4.54	-1.10%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.26	0.38	-31.58%
加权平均净资产收益率（%）	2.85	6.04	减少3.19个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.42	3.26	减少1.84个百分点



三、会计报表主要项目的说明

(一) 资产

单位：元

项目	2017年度	2016年度	同比增减额	增减%
一、流动资产	652,083,390.10	397,431,307.29	254,652,082.81	64.07%
其中：货币资金	218,752,038.86	238,270,573.68	-19,518,534.82	-8.19%
应收帐款	11,771,260.89	12,634,800.79	-863,539.90	-6.83%
预付帐款	559,311.83	1,173,412.74	-614,100.91	-52.33%
应收利息	582,189.33	3,197,642.63	-2,615,453.30	-81.79%
其他应收款	1,673,561.57	50,167,181.60	-48,493,620.03	-96.66%
存货	977,191.62	1,087,695.85	-110,504.23	-10.16%
一年内到期的非流动资产	300,000,000.00	10,000,000.00	290,000,000.00	29倍
其他流动资产	117,767,836.00	80,900,000.00	36,867,836.00	45.57%
二、非流动资产	1,500,502,497.68	1,673,162,189.69	-172,659,692.01	-10.32%
其中：可供出售金融资产	608,566,886.39	378,343,850.00	230,223,036.39	60.85%
长期应收款	48,000,000.00	-	48,000,000.00	不适用
长期股权投资	514,469,943.67	596,334,086.97	-81,864,143.30	-13.73%
投资性房地产	46,778,710.64	49,595,260.32	-2,816,549.68	-5.68%
固定资产	144,029,041.69	151,904,517.26	-7,875,475.57	-5.18%
在建工程	2,543,067.41	2,382,807.39	160,260.02	6.73%
无形资产	73,830,678.85	78,254,166.25	-4,423,487.40	-5.65%
长期待摊费用	59,929,052.93	73,591,267.70	-13,662,214.77	-18.56%
递延所得税资产	2,355,116.10	2,756,233.80	-401,117.70	-14.55%
其他非流动资产		340,000,000.00	-340,000,000.00	-100.00%
资产总额合计	2,152,585,887.78	2,070,593,496.98	81,992,390.80	3.96%



变动幅度超过 30%的项目说明：

- 1、预付账款本期期末较上期期末减少 52.33%，主要系下属分公司杭州百货大楼预付货款余额较期初减少所致。
- 2、应收利息本期期末较上期期末减少 81.79%，主要系公司及下属子公司浙江百大资产管理有限公司持有的部分信托产品的应收利息提前收回所致。
- 3、其他应收款本期期末较上期期末减少 96.66%，主要系本期对杭州百大置业的借款期限延长转列长期应收款所致。
- 4、一年内到期的非流动资产本期期末较上期期末增长，主要系公司持有的期限一年以上的信托产品将在一年内到期转列所致。
- 5、其他流动资产本期期末较上期期末增长 45.57%，主要系本期持有的期限一年内的委托理财余额较期初增加所致。
- 6、可供出售金融资产本期期末较上期期末增长 60.85%，主要系公司本期收购杭州工商信托股权所致。
- 7、长期应收款本期期末较上期期末增长，主要系本期对杭州百大置业的借款期限延长转列长期应收款所致。
- 8、其他非流动资产本期期末较上期期末减少 100%，主要系公司持有的期限一年以上的信托产品在本期期末将全部于一年内到期，转列至一年内到期的非流动资产。



(二) 负债和所有者权益

单位：元

项目	2017年度	2016年度	同比增减额	增减%
一、流动负债	373,646,686.81	248,338,053.88	125,308,632.93	50.46%
其中：短期借款	150,000,000.00	-	150,000,000.00	不适用
应付帐款	79,775,997.85	92,723,113.27	-12,947,115.42	-13.96%
预收帐款	59,739,093.88	61,419,710.91	-1,680,617.03	-2.74%
应付职工薪酬	12,168,592.80	14,138,686.71	-1,970,093.91	-13.93%
应交税费	35,864,205.91	32,400,390.63	3,463,815.28	10.69%
应付利息	209,343.75	-	209,343.75	不适用
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65	-	0.00%
其他应付款	34,825,990.97	46,592,690.71	-11,766,699.74	-25.25%
二、非流动负债	87,884,589.95	114,662,123.96	-26,777,534.01	-23.35%
递延收益	48,852,750.11	53,340,420.80	-4,487,670.69	-8.41%
递延所得税负债	39,031,839.84	61,321,703.16	-22,289,863.32	-36.35%
三、股东权益	1,691,054,611.02	1,707,593,319.14	-16,538,708.12	-0.97%
其中：实收资本	376,240,316.00	376,240,316.00	-	0.00%
资本公积	233,464,246.73	233,464,246.73	-	0.00%
其他综合收益	116,658,877.50	181,566,877.50	-64,908,000.00	-35.75%
盈余公积	191,841,803.56	181,446,724.66	10,395,078.90	5.73%
未分配利润	772,849,367.23	734,875,154.25	37,974,212.98	5.17%
负债及所有者权益合计	2,152,585,887.78	2,070,593,496.98	81,992,390.80	3.96%

变动幅度超过 30%的项目说明

- 1、短期借款本期期末较上期期末增长，主要系公司短期信用借款增加所致。
- 2、应付利息本期期末较上期期末增长，主要系本期计提短期借款利息所致。
- 3、递延所得税负债本期期末较上期期末减少 36.35%，主要系本期以公允价值计量的可供出售金融资产公允价值变动相应计提递延所得税负债所致。
- 4、其他综合收益本期期末较上期期末减少 35.75%，主要系本期以公允价值计量的可供出售金融资产公允价值变动所致。



(三) 利润表项目

单位：元

项目	2017年度	2016年度	同比增减额	增减%
一、营业收入	956,070,765.05	1,070,594,107.14	-114,523,342.09	-10.70%
二、营业成本	699,738,472.96	790,033,863.44	-90,295,390.48	-11.43%
三、税金及附加	16,452,258.75	18,286,828.60	-1,834,569.85	-10.03%
四、销售费用	58,699,765.64	67,826,282.71	-9,126,517.07	-13.46%
五、管理费用	76,568,740.44	92,441,999.72	-15,873,259.28	-17.17%
六、财务费用	1,078,966.06	3,516,066.29	-2,437,100.23	-69.31%
七、资产减值损失	444,476.68	-294,760.86	739,237.54	不适用
八、投资收益	-35,167,953.32	8,225,548.12	-43,393,501.44	不适用
九、资产处置收益	-73,547.26	-789,023.60	715,476.34	不适用
十、其他收益	16,886,701.69	-	16,886,701.69	不适用
九、营业利润	84,733,285.63	106,220,351.76	-21,487,066.13	-20.23%
十、营业外收入	68,182.03	24,547,651.17	-24,479,469.14	-99.72%
十一、营业外支出	100.00	654,849.86	-654,749.86	-99.98%
十二、利润总额	84,801,367.66	130,113,153.07	-45,311,785.41	-34.82%
十三、所得税	36,432,075.78	37,675,116.87	-1,243,041.09	-3.30%
十四、净利润	48,369,291.88	92,438,036.20	-44,068,744.32	-47.67%
十五、归属于母公司所有者的净利润	48,369,291.88	92,438,036.20	-44,068,744.32	-47.67%

变动幅度超过 30% 的项目说明：

- 1、营业收入本期累计较上期下降 10.7%，主要系本期杭州百货大楼销售较上年同期下降所致。
- 2、营业成本本期累计较上期下降 11.43%，主要系本期销售收入下降相应成本下降所致。
- 3、财务费用本期累计较上期下降 69.31%，主要系本期银行存款利息收入较上年增加所致。
- 4、资产减值损失本期累计较上期增长，主要系本期坏账损失较上年增加所致。
- 5、投资收益本期累计较上期下降，主要系本期公司参股公司杭州百大置业



发生较大亏损，公司按权益法计提的投资损失较上年增加所致。

6、资产处置收益本期累计较上期增长，主要系本期非流动资产处置损益转列所致。

7、其他收益本期累计较上期增加，主要系本期将与日常经营活动相关的政府补助转列其他收益所致。

8、营业外收入本期累计较上期下降 99.72%，主要系本期将与日常经营活动相关的政府补助转列其他收益所致。

9、营业外支出本期累计较上期下降 99.98%，主要系非流动资产损失转列资产处置收益所致。

（四）现金流量

单位：元

项 目	2017年度	2016年度	增减额	增减比例
经营活动现金净流量	99,424,099.99	142,511,358.64	-43,087,258.65	-30.23%
投资活动现金净流量	-268,744,286.89	-84,186,766.75	-184,557,520.14	不适用
筹资活动现金净流量	149,801,652.08	-45,156,532.59	194,958,184.67	不适用
现金净增加额	-19,518,534.82	13,168,059.30	-32,686,594.12	-248.23%

变动说明：

1、经营活动现金净流量下降主要系本期营业收入较上年同期下降相应现金流入下降所致。

2、投资活动现金净流量下降主要系本期收购杭州工商信托股权，对外投资支付的现金增加所致。

3、筹资活动现金净流量增加主要系本期取得银行借款较上年同期增加所致。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日



2017 年度利润分配方案

各位股东及与会代表：

经天健会计师事务所注册会计师王福康先生、项巍巍先生审计验证，公司 2017 年度合并报表归属于母公司所有者的净利润为 48,369,291.88 元，期末未分配利润为 772,849,367.23 元。

2017 年度利润分配预案如下：按照母公司当年实现净利润 103,950,789.02 元的 10% 提取法定盈余公积金 10,395,078.90 元，拟以 2017 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 0.4 元（含税），合计分配 15,049,612.64 元，剩余未分配利润 757,799,754.59 元结转以后年度分配。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日



2017 年度报告全文及摘要

各位股东及与会代表：

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2017 年修订）》、上海证券交易所《股票上市规则》的要求，我们编制了 2017 年度报告全文及摘要，并于 2018 年 4 月 21 日在指定媒体《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上公告。详见年报印刷本。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日



关于会计师事务所续聘及报酬的议案

各位股东及与会代表：

公司 2018 年拟继续聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计机构，公司拟支付 2018 年的财务报告审计费用为 40 万元人民币，内部控制报告审计费用为 17 万元人民币，共计报酬 57 万元人民币。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日



关于将杭州大酒店部分物业进行出租的议案

各位股东及与会代表：

公司拟将位于杭州市下城区延安路 546 号范围内的部分物业（即杭州大酒店所在物业）出租给海徠（天津）生活服务有限公司（以下简称“天津海徠”），用于经营酒店、酒店式公寓、餐饮及配套商业使用。

一、天津海徠的基本情况

1、工商登记信息

企业名称：海徠（天津）生活服务有限公司

统一社会信用代码：91120118MA05TRKA25

类型：有限责任公司

法定代表人：张喜芳

注册资本：6600 万人民币

住所：天津自贸试验区（空港经济区）空港国际物流区第二大街 1 号 312 室

成立日期：2017 年 7 月 21 日

经营范围：居民服务业；酒店管理；企业管理咨询；物业管理；公寓管理；房屋租赁代理；市场信息咨询与调查；清洁服务；家具、家电、食品、日用百货销售；房地产经纪；企业形象策划、设计；市场营销策划；餐饮服务；住宿业（限分支机构经营）；新产品及高新技术的研究开发；网络技术开发；网络工程；计算机软件的开发、设计、制作（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



2、天津海徠是泛海控股股份有限公司（000046.SZ）控股的酒店、公寓管理公司，致力于为客户提供内饰舒适、富有活力的生活空间，并通过海徠生活服务平台满足客户精致时尚的生活方式，为业主合作伙伴创造更多长期价值。

3、泛海控股股份有限公司通过其全资子公司泛海股权投资管理有限公司间接持有天津海徠 77.27%的股权。截至 2017 年 12 月 31 日，泛海控股股份有限公司的资产总额 1877.75 亿元、归属于母公司所有者的净资产 200.69 亿元、营业收入 168.76 亿元、归属于母公司所有者的净利润 28.91 亿元。

二、标的物业的基本情况

公司此次出租的标的物业系位于杭州市下城区延安路 546 号范围内的部分物业（即杭州大酒店所在物业）。标的物业产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

三、公司与天津海徠签署了《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》”），合同主要条款如下：

1、租赁面积

（1）《租赁合同》项下之租赁物系坐落于浙江省杭州市下城区延安路 546 号范围内的杭州百货大楼主楼大厦物业的部分建筑物、构筑物、附属设备设施及附属物，租赁面积总计为 21812.19 平方米（即杭州大酒店所在物业）

（2）租赁物所在大厦物业之顶楼屋面（含 32 层屋面及 32 层旋转餐厅之上屋面）虽不在租赁范围之内，若经出租人事先同意对该等屋面进行建筑物加建、改建设计（加建、改建部分的权属归出租人所有），并获得政府相关主管部门的审核批准，同意用于经营活动的，则该部分面积应新增计入租赁面积（实际面积以审核批准面积为准），租金亦应相应调整（物业管理费免做调整）。



2、租赁期限

(1) 租赁期自出租人向承租人交付租赁物之日起，至 2033 年 12 月 14 日止。

(2) 租赁物所在的国有建设用地使用权使用期限为 2033 年 12 月 14 日止，该使用期限届满后，如出租人继续取得浙江省杭州市下城区延安路 546 号国有建设用地使用权，且届时双方均同意继续租赁的，租赁期限、租金、费用及其他相关条件自动延续，直至自交付日起计算的实际租赁期（不含装修期）满壹拾伍年。

(3) 租赁期限内设装修期。自物业交付日起可按照不超过 7 个月计算装修期。如果实际装修过程不足 7 个月的，则装修期按照实际情况相应缩短。如果实际装修过程超过 7 个月的，超过部分不属于装修期范围。

(4) 租赁物的交付日：《租赁合同》生效后，双方共同推动租赁物改造装修的事前政府审批流程。审批完成后，承租人应在出租人指定的银行设立双方共管账户且存入专项改造资金。专项改造资金到账后 15 天内，出租人应将租赁物按现状交付承租人。

(5) 租赁优先权：自租赁期限届满之日前的六个月内，在出租人拥有合法所有权、处置权的前提下，双方可协商租赁期限续展，在同等条件下，承租人对租赁物享有优先承租权。

3、租金、费用和支付

(1) 租金

装修期的租金标准为人民币 50 万元/月。装修期届满次日起，第一年的租金为人民币 1600 万元/年、第二年的租金为人民币 1820 万元/年、第三年的租金为人民币 1960 万元/年，第四年和以后年度，每一年度租金比上一年度增加 2%。

(2) 物业服务费

租赁期内，出租人或出租人下属的物业服务分公司为承租人提供物业管理服务，承租人应支付物业服务费。装修期的物业服务费标准为人民币



10 万元/月。装修期届满次日起，第一年的物业服务费为人民币 700 万元/年、第二年的物业服务费为人民币 720 万元/年、第三年的物业服务费为人民币 740 万元/年，第四年和以后年度，每一年度物业服务费比上一年度增加 2%。

(3) 字号使用费

租赁期内，双方同意“杭州大酒店”字号应由承租人在租赁物内新酒店延续使用。“杭州大酒店”字号所有权人为出租人，承租人应向出租人支付字号使用费。装修期免收字号使用费。装修期届满次日起，第一年及第二年的字号使用费均为人民币 400 万元/年、第三年的字号使用费为人民币 420 万元/年，第四年和以后年度，每一年度字号使用费比上一年度增加 2%。

(4) 如租赁物所在大厦物业之顶楼屋面（含 32 层屋面及 32 层旋转餐厅之上屋面）经审批同意用于经营活动而增加租赁面积的，此部分新增租赁面积的租金标准为人民币 4.45 元/平方米/天，装修期免计，第二年和以后年度每一年度租金金额应比上一年度增加 2%。

租赁期内，上述租金及费用应该遵循先付后用的原则，按季支付。

4、其他费用

(1) 承租人应重新设计、大规模改造租赁物外墙（含玻璃幕墙及非玻璃外墙）。如设计方案装修期届满前始终未获政府审批，则租赁期内，承租人需要向出租人支付额外租金。

(2) 出租人所有的杭州百货大楼南楼北侧墙界和杭州大酒店大堂台阶南侧之间的地面区域（以双方书面确认的图纸为准）由承租人负责重新设计和美化，承租人应按实际使用场地的期限补偿出租人该场地经营（如停车费等）损失。

5、酒店管理、咨询和服务费用

经双方协商，承租人同意在租赁期内由出租人在新酒店业务范围内提供管理和咨询服务。承租人应向出租人支付的基础管理服务费为人民币 100 万元/年，装修期免付。



6、外墙收益权

租赁期内，承租人之租赁权益不包括外墙收益权。无论出租人或承租人有意图利用外墙用于经营收益（例如发布广告）的，均应另行协商约定。

7、特殊情况的处置

《租赁合同》履行过程中如遇租赁物开发动迁、市政规划，动迁等情况时，若政府部门就拆迁该租赁物给予经济补偿，应由双方协商一致确定各自获得的补偿比例。双方协商的基础原则是：土地、建筑物、原有设施设备补偿归出租人，承租人装修及购置的设施设备补偿归承租人。

8、其他

(1) 承租人承诺新酒店应该在交付日后壹年之内开业并且在《租赁合同》约定的租赁期限内，未经出租人同意，不得在租赁物周边 1 公里范围内自营或受托经营、或实际控制其他酒店项目。

(2) 出租人向承租人交付租赁物后，承租人完成装修、改造前，承租人单方无理由提前解除合同，除向出租人赔付已经支付的租赁押金和装修保证金外，还需一次性额外赔偿出租人人民币 3000 万元的违约金。若该违约金金额合计仍不足以使出租人将租赁物恢复原状的，承租人还应增加赔偿，以补足出租人为恢复原状所支出的费用。

(3) 承租人未经出租人书面同意，超出承租范围装修或增设附属设施并引致出租人损失的，出租人可以要求承租人恢复超出承租范围的原状。承租人收到通知后十日内不予恢复的，出租人可自行恢复，承租人应按出租人开具或提供的恢复费用发票承担费用，并向出租人按照双倍费用加损失金额赔偿。出租人自行恢复期间，若影响承租人经营活动的，并不视为出租人违约。

(4) 租赁期内，出租人或承租人任何一方违约，均需赔偿对方人民币 3000 万元的违约金，其他实际损失另计。

9、物业出租给天津海徕开设新酒店后，原杭州大酒店员工将继续留用。

10、合同生效条件



《租赁合同》在双方签署后，经出租人股东大会决议通过或同意并公告后生效。

四、可能面对的风险

- 1、租赁物的装修、改建尚需获得政府相关部门批准，存在一定的不确定性。
- 2、本次签署的租赁时间较长，存在交易对手方经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。

五、对上市公司的影响

物业出租将为公司带来长期稳定的租赁收入。受物业交付后装修期的影响，预计对公司本年度的收入和利润将产生负影响；对公司未来会计年度的资产总额、资产净额和净利润将产生正面、积极的影响。

六、考虑到标的物业在装修、改造及运营过程中可能出现的各种情况，为及时有效解决问题，确保租金及各项费用按时收取，董事会提请股东大会授权公司董事长在如下范围内具体决定、审批《租赁合同》项下有关事项调整，并签署相应的补充协议：

- 1、以《租赁合同》约定的租赁总面积 21812.19 平方米为基数，上下浮动 10%以内的面积调整；
- 2、以《租赁合同》约定的租金、物业服务费、字号使用费及其他费用的总额为基数，上下浮动 10%以内的金额调整；
- 3、《租赁合同》项下有关物业服务、酒店管理、双方共管资金帐户等涉及日常经营管理的具体约定。

请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十二日