



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.

2011 年半年度报告

2011年8月17日



目 录

重要提示.....	2
第一节 公司基本情况.....	3
第二节 股本变动及主要股东持股情况.....	5
第三节 董事、监事、高级管理人员情况.....	7
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	15
第六节 财务报告.....	22
第七节 备查文件.....	131



重要提示

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司于2011年8月15日召开第七届董事会第二次会议，对公司2011年半年度报告进行审议，公司全体董事出席了会议。

没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司2011年半年度财务报告未经审计。

公司董事长何道峰先生，总裁樊江先生，常务副总裁、主管会计工作负责人唐毅蓉女士，财务中心总经理达甄玉女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。



第一节 公司基本情况

一、公司基本情况介绍

1. 法定中文名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

法定英文名称：KUNMING SINOBRIGHT（GROUP）CO., LTD.

2. 法定代表人：何道峰

3. 董事会秘书：文彬

电子信箱：wbin0823@vip.sina.com

证券事务代表：解萍

电子信箱：xp2003px@tom.com

联系地址：云南省昆明市东风西路1号

昆明百货大楼（集团）股份有限公司C座11楼董事会办公室

联系电话：0871--3623414

传 真：0871--3623414

4. 注册地址及办公地址：云南省昆明市东风西路1号

邮政编码：650021

5. 公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》

登载公司定期报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

6. 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：昆百大A

股票代码：000560

7. 其他有关资料

公司首次注册登记日期：1992年11月30日，地点：云南省昆明市

变更登记日期：2010年3月9日，地点：云南省昆明市

企业法人营业执照注册号：530100000007025

税务登记号码：530102216575508

组织机构代码：21657550—8

公司聘请的会计师事务所名称：中审亚太会计师事务所有限公司

会计师事务所办公地址：云南省昆明市白塔路131号汇都国际C幢6层



二、主要财务数据和指标:

1. 主要会计数据和财务指标

单位:(人民币)元

项 目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	3,301,516,172.95	3,359,618,417.53	-1.73
归属于上市公司股东的所有者权益	600,709,761.31	587,932,288.29	2.17
股本	134,400,000.00	134,400,000.00	0.00
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.4696	4.3745	2.17
项 目	报告期 (2011年1-6月)	上年同期 (2010年1-6月)	本报告期比上年 同期增减(%)
营业总收入	737,508,794.10	656,089,270.53	12.41
营业利润	19,140,090.78	25,315,047.00	-24.39
利润总额	18,345,502.23	25,644,694.80	-28.46
归属于上市公司股东的净利润	11,999,584.50	14,279,535.94	-15.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益 后的净利润	11,830,001.55	14,122,372.79	-16.23
基本每股收益(元/股)	0.0893	0.1062	-15.91
稀释每股收益(元/股)	0.0893	0.1062	-15.91
加权平均净资产收益率(%)	2.02	2.46	-0.44
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.99	2.43	-0.44
经营活动产生的现金流量净额	-59,895,798.98	114,756,566.74	-152.19
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.4457	0.8538	-152.20

2. 非经常性损益项目及金额

单位:(人民币)元

项 目	本年发生数
非流动资产处置损益	558,153.05
计入当期损益的政府补助	569,000.00
债务重组损益	69,961.36
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,424,785.08
非经常性损益项目所得税影响	-468,909.43
非经常性损益对少数股东损益影响	-633,836.95
合 计	169,582.95

3. 加权平均净资产收益率以及基本每股收益列示如下:

单位:(人民币)元

项目	净资产收益率(%)	每股收益项目	
	加权平均	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	2.02	0.0893	0.0893
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	1.99	0.0880	0.0880



第二节 股本变动及主要股东持股情况

一、公司股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股份结构未发生变动。

二、截至2011年6月30日，公司前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况：

股东总数		15,756 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(股)	持有有限售条件股份数量(股)	质押或冻结的股份数量(股)
华夏西部经济开发有限公司	境内一般法人	31.13	41,835,200	0	0
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	基金、理财产品等其他	3.05	4,101,944	0	0
申银万国—中信—申银万国 3 号基金宝集合资产管理计划	基金、理财产品等其他	1.96	2,627,665	0	0
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	1.86	2,499,549	0	0
红云红河烟草(集团)有限责任公司	国有法人	1.65	2,220,000	0	0
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	1.19	1,598,442	0	0
华润深国投信托有限公司—尊享权益灵活配置 5 号资金信托	基金、理财产品等其他	1.10	1,480,000	0	0
申银万国—浦发—申银万国宝鼎一期限额特定集合资产管理计划	基金、理财产品等其他	1.07	1,432,933	0	0
申银万国—光大—申银万国宝鼎二期限额特定集合资产管理计划	基金、理财产品等其他	0.84	1,124,913	0	0
王雅君	境内自然人	0.57	767,476	0	0
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)		股份种类		
华夏西部经济开发有限公司	41,835,200		人民币普通股		
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	4,101,944		人民币普通股		
申银万国—中信—申银万国 3 号基金宝集合资产管理计划	2,627,665		人民币普通股		
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	2,499,549		人民币普通股		
红云红河烟草(集团)有限责任公司	2,220,000		人民币普通股		
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金	1,598,442		人民币普通股		
华润深国投信托有限公司—尊享权益灵活配置 5 号资金信托	1,480,000		人民币普通股		
申银万国—浦发—申银万国宝鼎一期限额特定集合资产管理计划	1,432,933		人民币普通股		
申银万国—光大—申银万国宝鼎二期限额特定集合资产管理计划	1,124,913		人民币普通股		
王雅君	767,476		人民币普通股		

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>上述股东中，华夏西部经济开发有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 未知其他股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p>
--------------------------------	--

注：根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》2011年3月23日，红云烟草（集团）有限责任公司将其所持昆百大无限售条件流通股 2,220,000 股过户给红云红河烟草（集团）有限责任公司。

四、公司控股股东情况

报告期内，公司控股股东与实际控制人未发生变更。

(1) 控股股东情况介绍

华夏西部经济开发有限公司持有本公司股份 41,835,200 股，占总股本的 31.13%，为本公司控股股东。

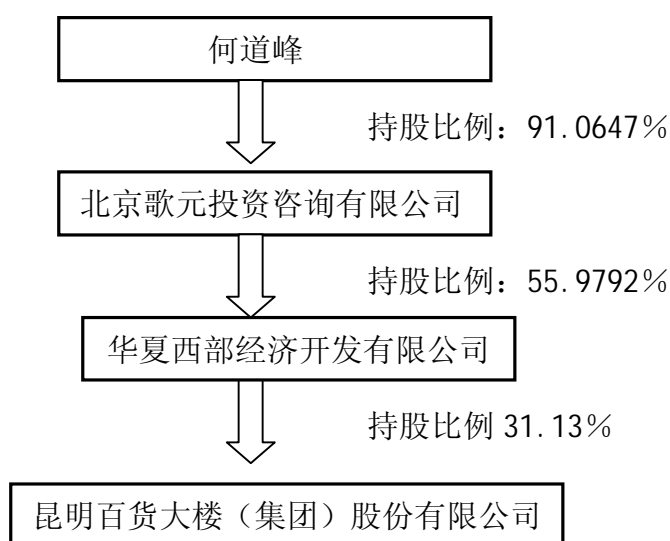
华夏西部成立于 1995 年 6 月 19 日；公司住所：北京市朝阳区北四环中路 8 号二层；法定代表人：何道峰；注册资本：7,800 万元；经营范围：一般经营项目：创业投资业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；商业、生物医药、科技领域的投资；企业管理咨询；财务咨询。

(2) 实际控制人情况介绍

本公司实际控制人为自然人何道峰先生。何道峰先生的个人情况如下：

国籍：中国；通讯地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号辰运大厦二层；未取得其他国家或地区居留权；近五年一直担任华夏西部董事长、昆百大董事长。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下





第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员持股变化情况

报告期内，公司董事、监事和高管人员均未持有公司股份。

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期，公司监事未发生变动。公司董事、高管人员变动情况如下：

1. 2011年2月25日，董事张国祥因身体健康原因，申请辞去本公司董事及董事会专业委员会相关委员职务。

2. 公司2011年4月13日召开的第六届董事会第三十六次会议同意聘任唐毅蓉为公司常务副总裁，聘任董事会秘书文彬同时担任副总裁，聘任张远、黎洁、苏涛为副总裁；聘任段蟒为总裁助理。

三、报告期后至本报告披露日前，公司董事、监事、高级管理人员变更情况

(1) 董事会换届情况

因第六届董事会任期届满，公司2011年7月11日召开的2011年第一次临时股东大会选举何道峰、赵国权、樊江、宁宏元作为公司第七届董事会董事，选举袁崇法、杜光远、郭伟作为公司第七届董事会独立董事。

公司2011年7月11日召开的第七届董事会第一次会议选举何道峰为第七届董事会董事长。

(2) 监事会换届情况

因第六届监事会任期届满，公司2011年7月11日召开的2011年第一次临时股东大会选举秦岭、崔睫、雷蕾为公司第七届监事会股东监事。公司第三届三次员工代表组长联席会议选举张敏、屠晓红为公司第七届监事会职工监事。

公司2011年7月11日召开的第七届监事会第一次会议选举秦岭为公司第七届监事会主席。

(3) 高管人员聘任情况

公司2011年7月11日召开的第七届董事会第一次会议续聘樊江为公司总裁，续聘唐毅蓉为公司常务副总裁兼财务负责人，文彬、张远、黎洁、苏涛为副总裁，段蟒为总裁助理，蔡昆生为公司高级顾问。同时聘任副总裁文彬继续兼任董事会秘书。



第四节 董事会报告

一、公司经营成果及财务状况简要分析

单位：（人民币）元

项 目	本期数	上年同期数	增减比率（%）
营业收入	737,508,794.10	656,089,270.53	12.41
营业利润	19,140,090.78	25,315,047.00	-24.39
营业费用	57,462,263.28	46,224,705.21	24.31
管理费用	82,501,255.12	72,513,436.22	13.77
财务费用	25,295,176.21	13,708,136.50	84.53
投资收益	-2,801,032.32	6,286,871.77	-144.55
所得税	6,278,331.76	8,790,116.69	-28.58
归属于上市公司股东的净利润	11,999,584.50	14,279,535.94	-15.97
现金及现金等价物净增加额	-99,720,981.38	-15,323,314.19	-550.78
项 目	期末数	期初数	增减比率（%）
总资产	3,301,516,172.95	3,359,618,417.53	-1.73
归属于母公司的股东权益	600,709,761.31	587,932,288.29	2.17

增减变动原因说明：

（1）本报告期，公司营业收入较上年同期增长12.41%，主要原因为：本公司百货业务加大了对化妆品和服装核心品牌的引进力度，对表现较弱的传统品类进行持续调整，优化品牌结构；家电业务在增加高毛利品牌代理数量的同时，继续拓宽批发网络深度，优化零售卖场的商品结构和商场形象，不断探索灵活、创新的营销措施。上述措施的实施，使公司商品销售收入较上年同期保持持续增长；此外，本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司新开门店持续增加，经营规模不断扩大，使旅游服务收入不断提升。

（2）营业利润较上年同期下降24.39%，主要由于本期期间费用上升及投资收益下降，导致营业利润下降。

（3）营业费用较上年同期增长24.31%，主要因为：本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司新开门店持续增加，经营规模不断扩大，客房收入持续增长，相应人员费用及门店租赁费用增加。

（4）管理费用较上年同期增长13.77%，主要因为：本期公司人员薪酬增加，以及本公司的控股子公司昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司及昆明百货大楼（集团）家电有限公司与上年同期相比新增分店，相应人员费用及店面租赁费用

增加。此外，由于物价上涨等因素导致其他费用有所增加。

(5) 财务费用较上年同期增长 84.53%，主要原因为：本公司分别于 2010 年 5 月、2011 年 2 月向中国民生银行昆明分行取得长期借款 17,000 万元及 30,000 万元，贷款规模增加以及贷款利率上升，利息支出增加所致。

(6) 投资收益较上年同期下降 144.55%，主要原因为：本公司的联营企业昆明吴井房地产开发有限公司及江苏百大实业发展有限公司本期净利润减少，本公司本期根据取得该项投资时相关资产负债公允价值持续计算的净利润及所持股份比例，计算享有的净利润相应减少，从而导致投资收益较上年同期减少。

(7) 所得税较上年同期下降 28.58%，主要原因为本期利润总额下降，从而导致所得税较上年同期下降。

(8) 归属于母公司所有者的净利润较上年同期减少 15.97%，主要原因为：根据公司实际业务发展需要，销售费用、管理费用较上年同期有所增加；同时，由于贷款规模增加以及贷款利率上升，财务费用较上年同期有较大幅度增长；此外，由于联营企业本期净利润水平较上年同期有所下降，本公司按持股比例计算享有的投资收益下降。

(9) 现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 550.78%，主要原因为：本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司本期预售房款回款减少，使经营活动现金流入较上年同期减少；同时，由于本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司及本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司商品销售收入持续增长，本期购买商品的现金流出较上年同期增加，使经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少，从而导致现金及现金等价物增加净额减少。

(10) 归属于母公司的股东权益较期初增长 2.17%，系本期归属于母公司所有者的净利润转入。

二、报告期内主要经营情况

1. 经营状况讨论与分析

2011 年上半年，公司坚持以“转型战略、开放合作、精细化管理、再创佳绩”为工作指导方针，围绕年初制定的总体发展思路与目标，继续坚持以商业、房地产为主业的发展方向，关注经济形势和商业、房地产市场发生的重大变化，把握商机适时调整经营策略，加强、精细公司内部管理，提升主营业务的核心竞争力，以确保公司各项任务指标全面完成。上半年，本公司实现营业收入 73,750.88 万元（其中主营业务收入 72,479.96 万元）、营业利润 1,914.01 万元、归属于母公



司所有者的净利润 1,199.96 万元。与上年同期相比,营业收入增长 12.41%、营业利润减少 24.39%、归属于母公司所有者的净利润减少 15.97%。

2. 主营业务的经营状况

单位:(人民币)万元

主营业务分行业情况						
行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商品销售	57,980.26	49,134.80	15.26	18.63	17.81	0.59
房地产	3,082.71	1,682.10	45.43	-57.33	-66.41	14.75
旅游服务	7,550.38	839.75	88.88	30.69	19.04	1.09
物业服务	1,626.42	1,624.67	0.11	41.69	31.11	8.06
商业租赁及服务	2,240.19		100.00	39.08		
合计	72,479.96	53,281.31	26.49	12.13	9.50	1.77

变动原因说明:

(1) 本报告期,商品销售收入较上年同期增长 18.63%,主要原因为:本公司百货业务加大了对化妆品和服装核心品牌的引进力度,对表现较弱的传统品类进行持续调整,优化品牌结构;家电业务在增加高毛利品牌代理数量的同时,继续拓宽批发网络深度,优化零售卖场的商品结构和商场形象,不断探索灵活、创新的营销措施。上述措施的实施,使公司商品销售收入较上年同期保持持续增长;与之相配比,主营业务成本相应增加,商品销售毛利率基本保持稳定。

(2) 本报告期,房地产收入较上年同期减少 57.33%,主要原因为公司房地产业务受宏观市场政策影响,项目销售速率下降,从而导致销售收入下降,同比成本下降;但由于自 2010 年下半年起针对项目特点,适时进行价格调整,使平均销售单价有所提升,导致毛利率较上年同期提高 14.75%。

(3) 本报告期,旅游服务收入较上年同期增加 30.69%,主要原因为:公司旅游服务业扩大经营,经济型酒店门店数量持续增加,努力提高客房出租率,从而使旅游服务收入增长;与之相配比,主营业务成本相应增加,旅游服务毛利率基本保持稳定。

(4) 物业服务收入较上年同期上升 41.69%,主要由于随公司相关开发项目的完工交付入住,公司物业管理业务服务对象增加,相关物业服务收费增加;与之相配比,人力成本及各项管理成本的投入增加,使主营业务营业成本相应增加。

(5) 商业租赁及服务营业收入比上年同期增加 39.08%,主要原因为本公司

商业运营管理团队对相关租赁物业的招商运营持续进行优化调整,使得租赁收入稳定增长。

单位:(人民币)万元

主营业务分地区情况				
地 区	主营业务收入		主营业务成本	
	报告期	上年同期	报告期	上年同期
云南地区	72,283.33	64,502.28	53,071.53	48,539.84
北京地区	28.82	24.18	46.72	28.65
江苏地区	167.81	110.52	163.06	92.42

3. 报告期内无对公司净利润产生重大影响的其他经营业务。

4. 报告期内,公司的参股公司投资收益对公司净利润影响达到10%(含10%)的情况

本公司持有联营企业昆明吴井房地产开发有限公司49%的股权,本期根据取得该项投资时相关资产负债公允价值持续计算的净利润及所持股份比例,计算享有的收益为275.19万元,为本期归属于母公司所有者净利润的22.93%。

本公司持有江苏百大实业发展有限公司61.94%的股权,但仅对其具有重大影响,江苏百大仍为本公司的联营企业,采用权益法核算。由于江苏百大实业发展有限公司本期营业利润下降,产生亏损,本期根据持股比例计算分担的亏损为563.28万元,为本期归属于母公司所有者的净利润的-46.94%。

5. 经营中出现的问题、困难与解决方案

围绕公司年初制定的工作方针及工作计划,本报告期,在对面临的困难和存在的风险进行深入分析研究后,为提高公司的整体竞争力,巩固市场地位,创造持续发展条件,公司采取了以下应对措施:

(1) 商业板块经营管理重点

上半年,公司根据以现代商业购物中心业态的扩展为龙头带动商业战略扩张的思路,继续推进公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产工作进度,相关重组方案经公司股东大会审批通过后,已报证监会受理,目前正在审核之中。本次交易完成后,将增强上市公司盈利能力,避免同业竞争。同时,通过强强联合,本公司商业会产生质的飞跃,总体经营面积大幅增加,市场占有率会有明显提高,竞争力大大加强。

上半年,昆明百货零售市场原有竞争格局和市场地位暂未发生明显变化,在



百货零售业方面,昆百大新纪元店单店销售仍位居同行业第三;在家电业务方面,昆百大家电顺城店单店销售仍居昆明第一。但是,随着昆明大量新增大型商业项目筹备的完成和入市,以及原各大百货公司调整的到位,昆明百货零售业必将面临新一轮的激烈竞争,面对挑战与竞争,为突出昆百大商业零售业的主业地位,开启商业零售业务的战略扩张之路,昆百大商业各业务板块针对市场情况积极采取应对措施,扬长避短,以变应变,持之以恒做好经营调整和市场营销。

①针对百货业务,加快进行商品品类和品牌的调整,坚持“稳固老顾客,培育新客源”两手抓的营销方针。

②针对家电业务,创新零售营销方式,尽量用小投入提升销售,以点带面带动整体销售,提升昆百大家电品牌影响力;进一步提升乡镇市场网络建设速度;加强对新引入的品牌的关注度,积极协调厂家进行有针对性的营销投入。

③针对家有宝贝业务,主要致力于总结和精炼家有宝贝发展模式,加快连锁扩张的步伐。建立并推行精细化管理体制,以应对连锁化发展的需要。同时,抓好卖场环境整改,全面改善内部环境,提高顾客满意度。

(2) 房地产板块经营管理重点

2011年上半年,限购、限价、税收调控、货币政策紧缩成为了房地产市场的关键词。而上半年的昆明楼市,调控也日趋严厉,房地产新政对房地产市场的影响进一步加剧,一方面市场观望情绪日益浓厚,成交量持续萎缩,房价走势呈现出量跌价滞的态势,另一方面信贷政策对楼市的影响也表现愈加明显,住宅投资需求受到抑制和打压,大户型、高档商品房的去化速度放缓。针对这一情况,公司结合自身情况积极应对市场变化,具体措施如下:

①加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究,审时度势应对宏观调控带来的不确定性因素,做到提前预防,有的放矢。

②加强精细化管理,把成本控制、工程质量、品牌建设、服务强化、流程再造、销售管理、制度完善等作为工作重点,努力提升专业开发能力。

③持续深入地产与物业的配合,建立“以客户为中心”的客户关系管理构架,实行质量管理与缺陷反馈机制,树立企业品牌文化。

(3) 酒店物业经营管理重点

酒店物业继续以客户需求为导向,持续加强品牌建设,促进新纪元大酒店和云上四季经济型酒店的稳步发展。

①新纪元大酒店坚持服务领先,挖掘内部潜力及潜在市场,从软件服务着手,

在客户群体中增加酒店优质服务的影响力，建立良好的口碑效应。同时根据目标客户的饮食喜好，有针对性的研发精致、健康、高档位菜肴，提升菜肴品质，增加餐饮的核心竞争力。

②云上四季从加强内控建设入手，持续提升品牌影响力，做好新项目的开发和储备。

2011年下半年，面对宏观环境、行业走向、竞争态势的种种不确定性和新的挑战，公司将坚持既定的发展策略，继续紧扣经营目标，创新工作思路，致力于提升企业的专业能力，围绕全面提升经营质量，全力提高经济效益，狠抓各项工作的落实，对存在问题做出及时调整与修正，确保全年工作目标的实现。

三、报告期内公司的投资情况

1. 报告期内，公司无募集资金的使用或前次募集资金的使用延续到本报告期内的情况发生。

2. 报告期内，公司非募集资金使用情况

2007年9月13日，本公司与昆明经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）、昆明经济技术开发区投资有限责任公司（现已更名为“昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司”，以下简称“经开区投资公司”）签订《合作开发建设框架协议》，同时与经开区投资公司签订《共同开发合作协议》。拟共同合作开发昆明经济技术开发区相关项目。上述协议签订后，该项目主要进行前期工作。该事项具体内容详见公司于2007年9月18日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网上的公告

经过较长时间准备，现开始启动合作项目。根据政府要求，按原协议原则由本公司与经开区投资公司共同出资成立新的项目承担主体——昆明经百实业有限公司（以下简称“昆明经百公司”），履行昆明经济技术开发区相关项目开发合作。昆明经百公司的注册资金暂定为3亿元人民币，按原框架协议原则，其中，经开区投资公司占51%股份，本公司占49%股份。公司注册首期注资1.8亿元。其中，经开区投资开发公司出资0.918亿元，本公司出资0.882亿元。截止2010年期末，合作双方的首期注资已到位，昆明经百公司已完成工商注册登记手续。

公司2011年3月3日召开的第六届董事会第三十四次会议审议通过《关于与经开区投资公司签订<合作协议>的议案》。详细内容参见公司2011年3月4日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。



四、投资性房地产采用公允价值计量情况说明

经公司2008年6月5日召开的第五届董事会第四十五次会议同意，并经公司2008年6月27日召开的2007年年度股东大会审议批准，自2008年6月1日起，公司对投资性房地产的后续计量模式由成本模式变更为公允计价模式。为保证投资性房地产计量结果的合理与公允，公司制定了《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》。根据该制度，本公司投资性房地产公允价值的取得方式为：聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，公司将及时选定较为接近的基准日，对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定期报告中进行相应调整。公司营销中心、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销中心通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪，财务部汇同营销中心从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

报告期内，公司认真执行《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，截止报告期末，由于市场条件未发生重大变动，因此报告期末对投资性房地产公允价值进行调整。

本期本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限公司将部分自用房屋对外出租，本期作为投资性房地产进行核算，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《2011 年上半年一环内商业物业调研报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字（2011）第 2036 号《昆明创卓商贸有限责任公司确定评估基准日拟转换为投资性房地产的房屋建筑物的市场价值项目资产评估报告书》，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的入账价值。



第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司内部控制指引》和中国证监会有关法律、法规要求，不断完善公司法人治理结构，进一步健全了综合监管体系及公司规范运作的基础性制度，有利于提高公司科学决策能力和风险防范能力。

截止报告期末，公司治理实际状况基本符合国家法律法规和证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

二、报告期，公司无实施利润分配、公积金转增股本及发行新股方案的情况。

三、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

四、报告期内，公司重大资产收购、出售及吸收合并事项

1. 资产收购情况

2011年3月8日，公司召开第六届董事会第三十五次会议，审议通过了《昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》等公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。本次交易最终确定本公司以 31,544.71 万元作为交易价格，以 10.47 元/股作为本次发行股份价格，向西南商业大厦股份有限公司定向发行 30,128,662 股股份作为对价购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权。

上述相关议案已经本公司2011年3月31日~2011年4月1日召开的2010年年度股东大会审议通过。本次交易尚需中国证监会核准后方可实施。公司于2011年5月12日收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》。中国证监会对《昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理，目前正在审核过程中。

2. 报告期内，公司无重大资产出售及吸收合并事项。



五、持有其他上市公司、金融企业股权及证券投资情况

1. 持有其他上市公司投资情况

证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有该公司股份数量(股)	占该公司股权比例	期末账面值(元)	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000805	*ST 炎黄	50,000.00	50,000.00	0.08%	50,000.00	0.00	0.00	可供出售金融资产	初始投资
合计		50,000.00	-		50,000.00	0.00	0.00	-	-

说明：本公司 1994 年以前对金狮集团投资，2008 年查明该项投资实际已变更为*ST 炎黄公司股权 5 万股。由于*ST 炎黄公司 2003~2005 年连续三年亏损，于 2006 年 5 月停牌至今，无法取得目前公允价值故按账面成本 5 万元列示期末账面值。

2. 报告期内，公司未参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权；也未进行股票、权证、可转换债券等投资。

六、关联交易

1. 提供劳务发生的关联交易

(1) 自 2005 年起，本公司全资子公司昆百大物业管理有限公司对本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司所属的新西南广场实行统一管理、综合服务。2011 年度昆物业继续对新西南广场实行统一管理。本期应收物业管理服务费 104.15 万元，款项已全额收回。

(2) 本公司的全资子公司昆物业公司和华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明赛诺制药有限公司签订物业管理合同，由昆物业公司为其提供物业管理服务，本期应收物业管理服务费 1.19 万元，款项已全额收回。

(3) 本公司的全资子公司云南百大物业服务有限公司与本公司的联营企业昆明吴井房地产开发有限公司签订的销售代理合同，由云南百大物业服务有限公司为其提供销售代理服务，本期应收取销售代理费 5.61 万元，款项已全额收回。

2. 其他关联交易

(1) 2011 年 1 月 21 日，本公司与华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明新西南商贸有限公司签订《贷款协议》，本公司因经营资金需要，向昆明新西南商贸有限公司借款 7,000 万元，借款期限 1 年，借款利息按照金融机构人民币一年期贷款利率计算，即年利率 5.81%。借款期限内，如遇中国人民银行贷款基准利率调整的，本借款利率将根据新的贷款基准利率进行调整。该事项详细内容参见公司 2011 年 1 月 22 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网

的公告。本期应付资金利息 189.21 万元，款项已全额支付。

(2) 根据本公司的控股子公司昆百大家有宝贝公司与华夏西部的控股子公司新西南商贸公司签订的《新西南广场商铺租赁协议》，昆百大家有宝贝公司租用新西南商贸公司位于昆明市人民中路 17 号新西南广场东区六层建筑面积为 3,583 平方米的商铺，作为“家有宝贝西南店”商场经营场所，2011 年度租金及物业管理费为 160 万元。2011 年 1-6 月租赁费及物业管理费为 80 万元，实际已支付 60 万元。

(3) 根据本公司的控股子公司昆百大商业管理公司与新西南商贸公司签订的租赁协议，昆百大商业管理公司租赁新西南商贸公司拥有的新西南大厦 5A 作为办公场所，合同约定租金及物业管理费为 50 万元/年。自 2011 年 1 月 1 日开始履行，本期实际已支付 50 万元。

(4) 本公司拟以 31,544.71 万元作为交易价格，以 10.47 元/股作为发行股份价格，向关联方西南商业大厦股份有限公司定向发行 30,128,662 股股份作为对价购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权。

上述相关议案已经本公司2011年3月31日~2011年4月1日召开2010年年度股东大会审议通过，但尚需中国证监会核准后方可实施。目前正在审核之中。

本次重大资产重组暨关联交易事项具体情况参阅本报告之“报告期内，公司重大资产收购、出售及吸收合并事项”。

七、重大合同及其履行情况

1. 托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项。

(1) 根据昆明百大集团商业管理有限公司与昆明守恒商贸有限责任公司（已更名为：昆明新西南商贸有限公司）签订的《委托管理合同》。由昆百大商业管理公司对其名下经营性资产的日常经营管理活动实施具体管理，委托管理期限为三年，自 2010 年 1 月 1 日起。委托管理费总额为 300 万元/年，本期商业管理公司已收到新西南公司支付的 150 万元委托管理费。

(2) 本公司控股子公司昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司租用西南商业大厦股份有限公司位于昆明市人民中路 17 号新西南广场东区六层建筑面积为 3,583 平方米的商铺，作为“家有宝贝”二店经营场所。

除上述事项外，公司无其它承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2. 公司对控股子公司担保情况:

报告期内,除控股子公司外,本公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保,也未直接或间接向资产负债率超过 70% 的被担保对象提供债务担保。

公司对控股子公司的担保是公司改善经营的必备措施,相关程序合法,公司对资产负债率超过 70% 的控股子公司提供的担保均已取得股东大会批准。

(1) 为控股子公司银行借款提供担保情况:

单位:(人民币)万元

企业名称	借款银行	金额	备注
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	建行正义路支行	1,120	抵押担保
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	建行正义路支行	810	抵押担保
昆明百货大楼商业有限公司	建行正义路支行	2,268	抵押担保
合计		4,198	

(2) 为控股子公司提供的其他担保

本公司以新纪元广场 C 座 10—11 层办公区为抵押物与建行正义路支行签订《最高额抵押合同》,为本公司控股子公司昆百大家电公司与建行正义路支行签订银行承兑协议提供担保,担保金额为 4,303.60 万元,担保期限为 2010 年 4 月至 2013 年 4 月。截止 2011 年 6 月 30 日,昆百大家电公司尚未到期的的银行承兑汇票金额为 2,340.10 万元(票据金额为 3,343.00 万元扣除保证金 1,002.90 万元)。

本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明百货集团股份有限公司(以下简称“百货集团”)以其拥有的位于昆明市东郊金马镇十里铺的昆国用(2010)第 00239 号土地使用权为抵押物与中信银行股份有限公司昆明分行签订《最高额抵押合同》,为本公司的控股子公司昆百大家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 2,000.00 万元《综合授信合同》提供抵押担保,并由本公司提供保证担保。授信期限为 2010 年 6 月 23 日至 2011 年 6 月 23 日。最高额抵押期限为 2010 年 8 月 23 日至 2011 年 8 月 23 日。截止 2011 年 6 月 30 日,昆百大家电公司在该授信额度及抵押合同项下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 1,654.80 万元(票据金额为 3,549.60 万元扣除保证金 1,894.80 万元)。

上述担保事项已经本公司董事会和 2011 年度股东大会批准。

3. 控股子公司为本公司提供担保以及控股子公司之间的担保情况

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司以其持有的昆明走廊“投资性房地产、固定资产”作为抵押物，同时由本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南大厦”）提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,000.00 万元、2,000.00 万元（本期借款实际到账金额分别为 4,000.00 万元、1,500.00 万元），及为本公司的全资子公司昆百大商业公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,500.00 万元提供抵押担保。

本公司的全资子公司昆明百大房地产开发经营有限责任公司为本公司控股子公司昆明野鸭湖旅游服务有限公司向中国工商银行昆明市南屏支行借款 144.00 万元提供信用担保。

本公司的全资子公司昆明百货大楼为本公司的控股子公司昆明野鸭湖旅游服务有限公司向交通银行昆明分行借款 150.00 万元提供信用担保。

本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其土地使用权（2006 第 00789 号）为抵押物，为本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司向富滇银行昆明广场支行借款 500 万元提供抵押担保。

4. 其他重大合同

（1）昆明百货大楼（集团）家电有限公司是本公司的控股子公司。家电公司根据其日常经营资金需求情况，拟向交通银行股份有限公司云南省分行申请不高于 5,500 万元的银行承兑汇票授信额度，并由本公司提供信用担保，担保期限一年。该事项经公司 2011 年 6 月 13 日召开的第六届董事会第三十八次会议同意，并经公司 2011 年 7 月 11 日召开的 2011 年第一次临时股东大会批准。本公司于 2011 年 7 月 14 日与交通银行股份有限公司云南省分行签署最高额保证合同，担保金额为 5,000.00 万元。

（2）本公司以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向民生银行昆明分行取得长期借款 30,000.00 万元。根据借款合同约定，该笔借款期限为 10 年：自 2011 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 23 日。按照合同约定每半年等额还本一次，按季付息，合同年利率为 7.920%，如遇中国人民银行调整基准利率，则合同贷款利率自动在新的基准利率基础上按照 20%比例上浮。



5. 报告期，公司未发生或无以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项。

八、公司或持股 5%以上股东及其他承诺事项履行情况

2006年8月26日，本公司在《证券时报》上公告了《昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于重大事项的公告》，为促进昆百大两大主业的持续稳定发展，华夏西部经济开发有限公司拟根据实际情况逐步将其拥有的部份资产及土地资源注入昆百大。

上述承诺的履行情况如下：

1. 本公司已收购华夏西部的控股子公司北京华信诚智管理咨询有限公司和北京易和天为咨询服务股份有限公司所持昆明吴井房地产开发有限公司 49%的股权。

2. 为减少关联交易、避免同业竞争，本公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买其所持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权。目前该事项已经本公司董事会、股东大会同意，正在报经证监会核准。

3. 由于华夏西部在北京拥有的 500 亩土地尚不具备开发条件，目前仍无法转让。本公司将视进展情况及时进行持续披露。

九、独立董事对公司关联方资金占用、对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》，独立董事对昆百大累计和当期对外担保情况、关联方资金占用和关联方交易情况进行核查后认为：

1. 报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的情形。

2. 报告期内公司严格按照有关规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，没有违反《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的事项发生。公司对控股子公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

十、报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人未发生受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情形。



十一、报告期公司接待调研、沟通、采访等活动情况

本公司除按相关法律、法规及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务外，通过电话、电子邮件等方式耐心与投资者交流，听取意见，交流信息，力争通过加强与投资者的沟通形成良好的互动。

公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》要求，严格遵循公平信息披露的原则，未有实行差别对待政策，未有有选择、私下提前透露非公开信息的情形。

报告期内，公司接待调研、沟通采访等活动情况表：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011.1.24	昆明	实地调研	中银国际证券有限责任公司、华夏基金管理有限公司、大成基金管理有限公司	介绍公司基本情况，未提供资料
2011.3.21	昆明	实地调研	博时基金管理有限公司	
2011.3.22	昆明	实地调研	申银万国证券股份有限公司	了解公司基本情况及重大资产重组基本情况，未提供资料
2011.3.24	昆明	实地调研	上海泽熙投资管理有限公司	
2011.3.25	昆明	实地调研	财通证券有限责任公司、杭州天聚投资有限公司	
2011.4.10	昆明	实地调研	国泰君安证券、上投摩根基金管理有限公司	介绍公司基本情况，未提供资料
2011.5.9	昆明	实地调研	民生证券	
2011.5.26	昆明	实地调研	宏源证券股份有限公司、太平养老保险股份有限公司、渤海证券股份有限公司、建信基金管理公司	
2011.6.2	昆明	实地调研	民生证券	

十二、其他重大事项

2005年10月28日，本公司通过公开竞价方式拍卖购回原抵贷资产新纪元广场B座8—17层、C座1—11层房产，并进行整体项目规划、运作，将C座1—2层家电商场（总面积为1,888.99平方米）分割为429个单位销售，再由本公司的全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司按一定的租金水平进行回租，并统一管理。

本报告期昆明百货大楼（集团）家电有限公司为租赁该429个单位实际支付租金432.45万，本公司按实付租金占租赁期间应付的租金总额的比例，计算分摊上述递延收益457.17万元。



第六节 财务报告

(未经审计)

1. 合并资产负债表
2. 母公司资产负债表
3. 合并利润表
4. 母公司利润表
5. 合并现金流量表
6. 母公司现金流量表
7. 合并股东权益变动表
8. 母公司股东权益变动表
9. 会计报表附注



合并资产负债表

编制单位: 昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2011年6月30日 金额单位: 人民币元

资产	附注	期末数	期初数	负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	五(1)	340,970,293.66	432,691,275.04	短期借款	五(19)	149,900,000.00	149,910,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据	五(2)	1,530,000.00	850,000.00	交易性金融负债			
应收账款	五(3)	18,143,900.36	17,905,750.73	应付票据	五(20)	120,996,000.00	144,650,000.00
预付款项	五(4)	25,555,844.28	26,190,348.87	应付账款	五(21)	202,380,090.92	232,067,495.97
应收保费				预收款项	五(22)	1,210,252,054.44	1,120,042,172.27
应收分保账				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	五(23)	8,273,286.82	14,126,823.33
应收股利				应交税费	五(24)	-3,909,787.47	41,748,282.09
其他应收款	五(5)	160,710,143.31	165,684,425.49	应付利息	五(25)	4,070,925.23	4,157,196.51
买入返售金融资产				应付股利	五(26)	2,408,165.00	2,408,165.00
存货	五(6)	1,218,313,198.34	1,125,666,003.18	其他应付款	五(27)	323,181,441.40	342,439,441.82
一年内到期的非流动				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		1,765,223,379.95	1,768,987,803.31	代理买卖证券款			
非流动资产:				代理承销证券款			
发放贷款及垫款				一年到期的非流动负债	五(28)	56,324,754.11	236,607,212.91
可供出售金融资产	五(7)	50,000.00	50,000.00	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		2,073,876,930.45	2,288,156,789.90
长期应收款				非流动负债:			
长期股权投资	五(9)	430,517,477.07	485,971,577.69	长期借款	五(29)	431,000,000.00	288,857,354.25
投资性房地产	五(10)	771,960,079.00	766,422,500.00	应付债券			
固定资产	五(11)	260,564,405.62	273,045,945.79	长期应付款	五(30)	12,720,751.69	13,148,368.03
在建工程	五(12)	7,221,860.38	4,449,691.21	专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延所得税负债	五(16)	151,873,809.25	151,162,923.88
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		595,594,560.94	453,168,646.16
无形资产	五(13)	5,205,811.26	5,353,031.60	负债合计		2,669,471,491.39	2,741,325,436.06
开发支出				股东权益:			
商誉	五(14)	2,631,860.70	2,631,860.70	股本	五(31)	134,400,000.00	134,400,000.00
长期待摊费用	五(15)	54,205,966.68	48,424,352.32	资本公积	五(32)	56,180,862.10	55,402,973.58
递延所得税资产	五(16)	2,825,612.15	3,058,630.57	减: 库存股			
其他非流动资产	五(17)	1,109,720.14	1,223,024.34	专项储备			
非流动资产合计		1,536,292,793.00	1,590,630,614.22	盈余公积	五(33)	52,051,414.06	52,051,414.06
				一般风险准备			
				未分配利润	五(34)	358,077,485.15	346,077,900.65
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		600,709,761.31	587,932,288.29
				少数股东权益		31,334,920.25	30,360,693.18
				股东权益合计		632,044,681.56	618,292,981.47
资产合计		3,301,516,172.95	3,359,618,417.53	负债和股东权益总计		3,301,516,172.95	3,359,618,417.53

单位负责人: 何道峰 主管会计工作负责人: 唐毅蓉 会计机构负责人: 达甄玉 编制日期: 2011年8月15日



母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011年6月30日 金额单位：人民币元

资 产	附注	期末数	期初数	负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		36,361,009.05	41,679,750.89	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十①	2,677,962.34	1,376,616.00	应付账款		6,403,659.43	7,845,174.87
预付款项		3,333,743.00	1,337,708.60	预收款项		8,281,765.88	4,572,877.16
应收利息				应付职工薪酬		3,029,056.63	3,605,458.60
应收股利				应交税费		30,304,387.65	32,520,852.93
其他应收款	十②	282,174,092.47	107,556,411.47	应付利息		963,700.00	762,222.46
存货		521,174.77	639,491.17	应付股利		2,408,165.00	2,408,165.00
一年内到期的非流动资产				其他应付款		491,154,286.69	510,024,120.64
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		56,324,754.11	61,607,212.91
流动资产合计		325,067,981.63	152,589,978.13	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		598,869,775.39	623,346,084.57
可供出售金融资产		50,000.00	50,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		426,000,000.00	283,857,354.25
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十③	566,363,406.06	623,268,796.35	长期应付款		3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		684,540,000.00	684,540,000.00	专项应付款			
固定资产		183,222,620.34	188,888,641.58	预计负债			
在建工程				递延所得税负债		140,714,528.64	140,248,605.68
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		569,714,528.64	427,105,959.93
生产性生物资产				负债合计		1,168,584,304.03	1,050,452,044.50
油气资产				股东权益：			
无形资产		2,033,539.92	2,121,977.72	股本		134,400,000.00	134,400,000.00
开发支出				资本公积		41,344,477.50	41,344,477.50
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		747,866.48	841,349.78	专项储备			
递延所得税资产		110,991.04	78,789.72	盈余公积		52,051,414.06	52,051,414.06
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		1,437,068,423.84	1,499,789,555.15	未分配利润		365,756,209.88	374,131,597.22
				所有者权益合计		593,552,101.44	601,927,488.78
资产合计		1,762,136,405.47	1,652,379,533.28	负债和股东权益总计		1,762,136,405.47	1,652,379,533.28

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年8月15日



合 并 利 润 表

编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2011年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
一、营业总收入		737,508,794.10	656,089,270.53
其中：营业收入	五(35)	737,508,794.10	656,089,270.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		715,567,671.00	637,061,095.30
其中：营业成本	五(35)	533,860,234.92	487,627,608.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(36)	14,393,479.81	13,724,417.06
销售费用	五(37)	57,462,263.28	46,224,705.21
管理费用	五(38)	82,501,255.12	72,513,436.22
财务费用	五(39)	25,295,176.21	13,708,136.50
资产减值损失	五(40)	2,055,261.66	3,262,791.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五(41)	-2,801,032.32	6,286,871.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(41)	-3,254,646.00	6,400,175.97
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		19,140,090.78	25,315,047.00
加：营业外收入	五(42)	1,002,855.82	707,309.30
减：营业外支出	五(43)	1,797,444.37	377,661.50
其中：非流动资产处置损失		8,764.83	16,442.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,345,502.23	25,644,694.80
减：所得税费用	五(44)	6,278,331.76	8,790,116.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,067,170.47	16,854,578.11
归属于母公司所有者的净利润		11,999,584.50	14,279,535.94
少数股东损益		67,585.97	2,575,042.17
六、每股收益：	五(45)		
（一）基本每股收益		0.0893	0.1062
（二）稀释每股收益		0.0893	0.1062
七、其他综合收益	五(46)	612,114.56	
八、综合收益总额		12,679,285.03	16,854,578.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,777,473.02	14,279,535.94
归属于少数股东的综合收益总额		-98,187.99	2,575,042.17

注：编制合并报表的公司，只需计算、列报合并口径的基本每股收益和稀释每股收益，无需计算、列报母公司口径的基本每股收益和稀释每股收益。

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元。

单位负责人：何遵峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年8月15日



母 公 司 利 润 表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
一、营业收入	十一(4)	66,191,023.91	51,719,545.29
减：营业成本	十一(4)	10,441,148.62	7,176,392.06
营业税金及附加		6,291,945.35	4,611,250.64
销售费用		15,242,906.74	13,508,653.39
管理费用		23,485,486.30	23,222,199.70
财务费用		18,293,701.80	8,167,438.54
资产减值损失		-1,189,183.29	707,870.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一(5)	-3,651,455.93	7,710,807.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,665,859.14	7,710,807.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,026,437.54	2,036,547.71
加：营业外收入		4,773,305.97	4,649,313.45
减：营业外支出		1,507,108.16	281,403.54
其中：非流动资产处置损失		6,654.83	10,100.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,760,239.73	6,404,457.62
减：所得税费用		1,615,147.61	1,701,506.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,375,387.34	4,702,950.78
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-8,375,387.34	4,702,950.78

注：编制合并报表的公司，只需计算、列报合并口径的基本每股收益和稀释每股收益，无需计算、列报母公司口径的基本每股收益和稀释每股收益。

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年8月15日



合并现金流量表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
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		923,962,237.65	970,518,016.31
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(47)	43,978,074.23	90,447,137.50
经营活动现金流入小计		967,940,311.88	1,060,965,153.81
购买商品、接受劳务支付的现金		754,754,519.96	714,938,139.83
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		66,292,400.49	51,772,426.78
支付的各项税费		83,070,300.70	63,158,633.15
支付其他与经营活动有关的现金	五(47)	123,718,889.71	116,339,387.31
经营活动现金流出小计		1,027,836,110.86	946,208,587.07
经营活动产生的现金流量净额		-59,895,798.98	114,756,566.74
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		23,051,829.38	
取得投资收益收到的现金		14,122,233.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		550.00	3,430.30
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			
投资活动现金流入小计		37,174,613.23	3,430.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,163,215.70	12,057,088.29
投资支付的现金			46,004,700.00
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		141,381.27	



投资活动现金流出小计		14,304,596.97	58,061,788.29
投资活动产生的现金流量净额		22,870,016.26	-58,058,357.99
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		416,200,000.00	286,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五(47)	92,000,000.00	126,530,000.00
筹资活动现金流入小计		508,200,000.00	412,730,000.00
偿还债务支付的现金		449,778,162.55	314,902,163.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,269,642.76	23,489,359.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			65,348.57
支付其他与筹资活动有关的现金	五(47)	97,847,393.35	146,360,000.00
筹资活动现金流出小计		570,895,198.66	484,751,522.94
筹资活动产生的现金流量净额		-62,695,198.66	-72,021,522.94
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-99,720,981.38	-15,323,314.19
加：期初现金及现金等价物余额		432,691,275.04	379,131,777.99
六、期末现金及现金等价物余额		332,970,293.66	363,808,463.80

单位负责人: 何道峰 主管会计工作负责人: 唐毅蓉 会计机构负责人: 达甄玉 编制日期: 2011年8月15日



母公司现金流量表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
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		68,879,442.39	50,489,665.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		158,555,213.05	367,349,021.59
经营活动现金流入小计		227,434,655.44	417,838,686.95
购买商品、接受劳务支付的现金		12,374,055.94	9,126,531.08
支付给职工以及为职工支付的现金		18,792,332.52	13,379,129.83
支付的各项税费		11,374,685.56	20,551,202.14
支付其他与经营活动有关的现金		359,217,968.88	350,233,953.72
经营活动现金流出小计		401,759,042.90	393,290,816.77
经营活动产生的现金流量净额		-174,324,387.46	24,547,870.18
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		22,932,219.18	
取得投资收益收到的现金		14,122,233.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,859.43
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			
投资活动现金流入小计		37,054,453.03	1,859.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		568,749.00	1,815,946.64
投资支付的现金			46,004,700.00
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			
投资活动现金流出小计		568,749.00	47,820,646.64
投资活动产生的现金流量净额		36,485,704.03	-47,818,787.21
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		300,000,000.00	170,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		92,000,000.00	126,530,000.00
筹资活动现金流入小计		392,000,000.00	296,530,000.00
偿还债务支付的现金		158,568,162.55	47,702,163.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,531,188.94	7,906,008.60
支付其他与筹资活动有关的现金		92,380,706.92	146,360,000.00
筹资活动现金流出小计		267,480,058.41	201,968,171.83
筹资活动产生的现金流量净额		124,519,941.59	94,561,828.17
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		41,679,750.89	32,508,788.04
六、期末现金及现金等价物余额			
		28,361,009.05	103,799,699.18

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年8月15日



合并股东权益变动表

编制单位: 昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2011年1-6月

金额单位: 人民币元

项目	本期金额								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	134,400,000.00	55,402,973.58			52,051,414.06		346,077,900.65		30,360,693.18	618,292,981.47
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	134,400,000.00	55,402,973.58			52,051,414.06		346,077,900.65		30,360,693.18	618,292,981.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		777,888.52					11,999,584.50		974,227.07	13,751,700.09
(一) 净利润							11,999,584.50		67,585.97	12,067,170.47
(二) 其他综合收益		777,888.52							-165,773.96	612,114.56
上述(一)和(二)小计		777,888.52					11,999,584.50		-98,187.99	12,679,285.03
(三) 股东投入和减少资本									1,072,415.06	1,072,415.06
1. 股东投入资本									1,072,415.06	1,072,415.06
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	134,400,000.00	56,180,862.10			52,051,414.06		358,077,485.15		31,334,920.25	632,044,681.56

单位负责人: 何道峰 主管会计工作负责人: 唐毅蓉 会计机构负责人: 达甄玉 编制日期: 2011年8月15日



合并股东权益变动表(续)

编制单位: 昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2011年1-6月

金额单位: 人民币元

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	134,400,000.00	69,479,726.51			50,138,476.91		319,527,058.43		31,648,775.66	605,194,037.51
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	134,400,000.00	69,479,726.51			50,138,476.91		319,527,058.43		31,648,775.66	605,194,037.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-14,076,752.93			1,912,937.15		26,550,842.22		-1,288,082.48	13,098,943.96
(一) 净利润							28,463,779.37		-1,011,777.07	27,452,002.30
(二) 其他综合收益		-14,076,752.93								-14,076,752.93
上述(一)和(二)小计		-14,076,752.93					28,463,779.37		-1,011,777.07	13,375,249.37
(三) 股东投入和减少资本									-114,550.27	-114,550.27
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他									-114,550.27	-114,550.27
(四) 利润分配					1,912,937.15		-1,912,937.15		-161,755.14	-161,755.14
1. 提取盈余公积					1,912,937.15		-1,912,937.15			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配									-161,755.14	-161,755.14
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	134,400,000.00	55,402,973.58			52,051,414.06		346,077,900.65		30,360,693.18	618,292,981.47

单位负责人: 何道峰 主管会计工作负责人: 唐毅蓉 会计机构负责人: 达甄玉 编制日期: 2011年8月15日



母公司股东权益变动表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	本期金额								
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	134,400,000.00	41,344,477.50			52,051,414.06		374,131,597.22		601,927,488.78
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	134,400,000.00	41,344,477.50			52,051,414.06		374,131,597.22		601,927,488.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-8,375,387.34		-8,375,387.34
（一）净利润							-8,375,387.34		-8,375,387.34
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-8,375,387.34		-8,375,387.34
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	134,400,000.00	41,344,477.50			52,051,414.06		365,756,209.88		593,552,101.44

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年8月15日



母公司股东权益变动表（续）

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	上年金额								
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其 他	股东权益合计
一、上年年末余额	134,400,000.00	55,434,388.41			50,138,476.91		356,915,162.90		596,888,028.22
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	134,400,000.00	55,434,388.41			50,138,476.91		356,915,162.90		596,888,028.22
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）		-14,089,910.91			1,912,937.15		17,216,434.32		5,039,460.56
（一）净利润							19,129,371.47		19,129,371.47
（二）其他综合收益		-14,089,910.91							-14,089,910.91
上述（一）和（二）小计		-14,089,910.91					19,129,371.47		5,039,460.56
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的 金额									
3. 其他									
（四）利润分配					1,912,937.15		-1,912,937.15		
1. 提取盈余公积					1,912,937.15		-1,912,937.15		
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	134,400,000.00	41,344,477.50			52,051,414.06		374,131,597.22		601,927,488.78

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年8月15日

会计报表附注

一、公司基本情况

昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的发起人昆明百货大楼创建于1959年,是建国后国家兴建的第一批大型商业企业。1992年经昆明市体改委昆体改(1992)33号文批准,以昆明百货大楼作为独立发起人,以定向募集方式设立的股份有限公司。本公司于1992年11月30日在云南省工商行政管理局登记注册,企业法人营业执照注册号为530100000007025。1993年10月由中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)83号文复审通过,批准本公司为上市公司,向社会公开发行股票3,000.00万股,并于1994年2月在深圳证券交易所挂牌交易,成为云南省首批上市公司。1995年10月经中国证监会证监发审字(1995)第57号文复审同意,向社会公众股配股1,440.00万股,配股完成后公司总股本为13,440.00万元。

公司注册地为云南省昆明市,组织形式为股份有限公司,总部地址为云南省昆明市东风西路1号(原云南省昆明市东风西路99号)。

公司所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括:房地产综合建设与经营;国内贸易、物资供销、进出口贸易;停车服务;以下经营范围限于子公司、分公司经营:文化娱乐业、酒店业;饮食服务;物业管理;制药(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批,按审批的项目和时限开展经营活动)。

本公司的母公司为华夏西部经济开发有限公司(以下简称“华夏西部”),持有本公司31.13%的股权;本公司最终控制人为何道峰。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照企业会计准则的规定进行确认和计量,并基于以下所述的编制基础、重要会计政

策、会计估计进行编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本财务报表附注的披露同时也遵照了中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2010 年修订）》有关财务报表及其附注的披露要求。

3、会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、会计计量属性

（1）计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

（2）计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合



并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表的编制方法”会计政策执行。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。③购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用发生时计入当期损益。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方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。②购买方对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的差额，则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。

企业合并形成母子关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表的编制方法”会计政策执行。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础进行确定，将拥有实际控制权的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，或拥有被投资单位半数以下的表决权，但满足下列条件之一的，视为能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外：

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，将母公司会计报表和纳入合并范围的子公司会计报表在抵销母公司与子公司相互间发生的内部交易对合并报表的影响后，由母公司编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中属于少数股东应享有的权益份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司净利



润中属于少数股东应享有的份额，作为少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，其余冲减少数股东权益。

(5) 当期增加、减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，并在合并利润表中单列“其中：被合并方在合并前实现的净利润”项目进行反映。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司当期期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(6) 控股子公司与本公司采用的会计年度及会计政策一致。

8、现金等价物的确定标准。

本公司在编制现金流量表时，将本公司持有的期限短（一般是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的现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 发生外币交易时的折算方法

本公司发生外币交易时，按交易发生日的外币即期汇率（通常指中国人民银

行当日公布的市场汇率中间价，下同)将外币金额折算为记账本位币金额。

本公司发生外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项时，按照交易实际采用的汇率(即银行买入价或卖出价)折算。

(2) 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目，其差额计入资本公积，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的外币非货币性项目，其差额计入当期损益。

(3) 外币报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表：

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

10、金融工具

(1) 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同条款的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同

权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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；②其他金融负债。

(3) 金融资产和金融负债的计量

本公司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或金融负债，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。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得和损失计入当期损益；

贷款和应收款项及持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本计量；

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益；

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，且不扣除将来结清负债时可能发生的交易费用；

其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；

②不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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：

A、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；

B、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

金融资产或金融负债不存在活跃市场的，本公司采用估值技术作为确定其公允价值的基础。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（5）金融资产减值损失的计量

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，当有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。



本公司认定金融资产发生减值的客观证据包括：

- ① 发行人或债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③ 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 有公开的数据表明，某组金融资产虽无法辨认其中的单项资产的现金流量在减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来，其预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务所在国家和地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- ⑦ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，计入当期损益。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出计入减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出计入减值损失。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益，但转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。对已确认损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(6) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认该金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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，分别以下情况处理：①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃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所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(1) 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

(2) 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的计提方法及计提比例

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

资产负债表日，对于单项金额重大（单项金额重大的标准为大于（含）100万元）且有客观证据表明发生了减值的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备；对有确凿证据表明并经单独测试后未发生减值的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备；其余并入组合按账龄分析法计提坏账准备。

② 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据

以账龄为信用风险组合的划分依据

按组合计提坏账准备的计提方法

依据账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	5.00	5.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	20.00	20.00
3—4年	30.00	30.00
4—5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对有确凿证据表明未发生减值或可收回性与账龄组合存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

④ 合并范围内各公司之间的应收款项坏账准备的计提方法

对合并范围内各公司之间的应收款项，单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备；如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

12、存货核算方法

(1) 存货分类

本公司的存货为在正常经营过程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。主要包括：库存商品、开发产品、开发成本、物料用品及低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

公司存货取得以实际成本计价。库存商品发出计价采用先进先出法。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定。

非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

(3) 存货可变现净值的确定依据和存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司对存货进行全面清查后，按成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

为生产而持有的材料等，若其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照成本高于可变现净值的差额计提。若以前减记存货价值的影响因素已经消失，则以原计提的存货跌价准备金额为限予以转回，转回金额计入当期损益。

本公司按照单项存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

存货可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销；包装物于领用时用一次摊销法摊销。

(6) 房地产开发产品及开发成本核算方法

① 开发用土地的核算方法：本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其有效年限平均摊销；将土地投入商品房开发时，将土地使用权的账面摊余价值全部转入开发成本。

② 本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

13、长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

(1) 长期股权投资的初始计量

① 公司对企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

如属于同一控制下的企业合并取得的以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、



转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。

如属非同一控制下企业合并取得的，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

A、一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

B、通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

C、本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益；

D、在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

②除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值计量；

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准



则第12号——《债务重组》确定。

(2) 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

① 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

② 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

A、本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值；

B、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的；



C、其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）长期股权投资核算方法的改变

①因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。

②因追加投资等原因对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为以权益法核算的初始投资成本。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项长期股权投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（5）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。本公司在确定是否对被投资单位构成共同控制时，通常考虑以下情况作为确定基础：

①任何一个投资方均不能单独控制被投资单位的生产经营活动；

②涉及被投资单位基本经营活动的决策需要各投资方一致同意；

③各投资方通过合同或协议的形式任命其中的一个投资方对被投资单位的日常活动进行管理，但其必须在各投资方已经一致同意的财务和经营政策范围内



行使管理权。

当本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，符合下列条件之一时，视为对其具有重大影响：

①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

②参与被投资单位政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；

③与被投资单位之间发生重要交易，有关交易对被投资单位的日常经营具有重要性；

④向被投资单位派出管理人员；

⑤向被投资单位提供关键技术资料。

(6) 长期股权投资减值准备的计提

资产负债表日，当长期股权投资存在减值迹象时，本公司对其计提减值准备，对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资，减值准备的确定及计提方法参见附注二、20。对被投资企业没有控制、共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，减值准备的确定及计提方法参见附注二、10。

14、投资性房地产

(1) 投资性房地产的确认标准

本公司对能够单独计量和出售、且是为赚取租金或资本增值、或两者兼有而持有的房地产作为投资性房地产核算，本公司的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。已出租的投资性房地产租赁期届满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照实际取得成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括土

地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定；与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本。不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

（3）投资性房地产的后续计量方法

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策的选择依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目主要位于城市核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，公司将及时选定较为接近的基准日，对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定期报告中进行相应调整。公司营销中心、财务中心为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销中心通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪；财务中心汇同营销中心从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

③本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷

利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产，改为出租；
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

15、固定资产

(1) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按购置或新建时的实际成本计价。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。



②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予以资本化的借款费用以及应分摊的间接费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定。

④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第21号——租赁》的有关规定确定。

(3) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。

(4) 固定资产的折旧方法

①折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

本公司对固定资产在预计使用年限内按直线法计提折旧。各类固定资产的预计使用年限、预计净残值率及年折旧率分别为：

类别	折旧年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	30-35年	5	2.71-3.17
运输设备	5-12年	5	7.92-19.00
机器设备	5-10年	5	9.5-19.00
办公及电子设备	5-10年	5	9.5-19.00
装修改造	5年		20.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每

年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

(5) 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

(6) 固定资产减值准备的计提

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，本公司对固定资产计提减值准备，减值准备的确定及计提方法参见附注二、20。

(7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期满时，租赁资产的所有权转移给本公司；
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；



⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者较短的期间内计提折旧。

16、在建工程

(1) 在建工程的计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价，其实际成本包括有关建造的资产达到预定可使用状态之前发生的与购置或建造固定资产有关的一切直接或间接成本，包括符合《企业会计准则第17号——借款费用》资本化条件的借款费用。

(2) 在建工程结转固定资产的标准

在建工程达到预定可使用状态时，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并于次月起按月计提折旧。待办理了竣工决算手续后再根据实际成本对原结转固定资产入账价值进行调整。

(3) 在建工程减值准备的计提

本公司于资产负债表日，对在建工程进行全面检查，有迹象表明在建工程发生减值的，本公司对在建工程计提减值准备，减值准备的确定及计提方法参见附注二、20。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指为资产的购建或者生产所必需的时间在1年以上（含1年）才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

应予以资本化的借款费用，满足上述资本化条件的，在购建或正生产符合资本化条件的相关资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入相关资产成本；若相关资产的购建或生产活动发生非正常中断且中断时间超过3个月的，暂停借款费用资本化，在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化，之后发生的借款费用于发生时根据发生额确认为费用，计入当期损益。

（3）借款费用资本化利息费用的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①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，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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每期利息金额。实际利率根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额, 予以资本化, 计入符合资本化条件的资产成本。

专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产的确认标准

本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产作为无形资产核算。包括土地使用权、专利技术和非专利技术、软件、商标权等。在同时满足下列条件时才能确认无形资产: ①符合无形资产的定义; ②与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司; ③该资产的成本能够可靠计量。

(2) 无形资产的初始计量

无形资产按实际成本入账, 即以取得无形资产并使之达到预定用途而发生的全部支出作为无形资产的成本。取得时的实际成本按以下方法确定:

①外购的无形资产, 按实际支付的购买价款、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本; 购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额, 除按照《企业会



计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值作为实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

③本公司自行开发的无形资产，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；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A、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；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、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，具有有用性；

D、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；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前所发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

(3) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，按估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内按直线法摊销。其使用寿命按下列标准进行估计：

①来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

②合同或法律没有规定使用寿命的，本公司通过与同行业的情况进行比较、



参考历史经验、或聘请相关专家进行论证等方法，综合各方面因素确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(4) 无形资产减值准备的计提

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。对使用期限不确定的无形资产，期末重新复核后仍为不确定的，进行减值测试。

资产负债表日，若有迹象表明无形资产发生减值的，本公司对无形资产计提减值准备，减值准备的确定及计提方法参见附注二、20。

19、长期待摊费用的摊销

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。长期待摊费用有明确受益期限或可使用期限的，按受益期限或可使用期限摊销，没有明确受益期或可使用期限的，按5年平均摊销。

开办费按实际发生额核算，在开始生产经营的当月一次计入当期损益。

20、资产减值

(1) 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

①公司在资产负债表日判断单项资产是否存在可能发生减值的迹象。对存在

减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

②存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值：

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

B、公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响；

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

F、本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；

G、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(2) 当存在上述减值迹象，本公司根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者作为其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计时，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。以前期计提的资产减值

准备，在资产处置、出售、对外投资、以非货币性资产交换方式换出、在债务重组中抵偿债务等时，才可予以转出。

(3) 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

(4) 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

21、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值（即上下限金额的平均数）确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

22、股份支付及权益工具

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承

担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(1) 本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

②完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积；

③在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量；

④本公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

(2) 本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债；

③在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平；

④本公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允

价值重新计量，其变动计入当期损益。

(3) 权益工具的公允价值按照以下方法确定：

①存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

②不存在活跃市场的，采用合理的估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(4) 根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

23、收入确认

(1) 销售商品的收入确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；与交易相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

房地产销售：在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了销售合同并将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务的收入确认

在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入实现；

如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认相关的劳务收入，即在收入金额能够可靠地计量、相关的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时，确认劳务收入实现。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；



③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

提供劳务交易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) 让渡资产使用权收入确认

在满足与交易相关的经济利益很可能流入，收入的金额能够可靠地计量时，按合同或协议规定确认让渡资产使用权收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和利率计算确定。使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

24、政府补助

政府补助是公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本，政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

公司能够满足政府补助所附条件及能够收到政府补助时，才能确认政府补助。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，名义金额为1元。

公司取得的与资产相关的政府补助，按照实际收到的金额确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配计入营业外收入；相关资产在使用寿命结束时或结束前被处置，尚未分配的递延收益余额一次转入资产处置当期的损益。



公司取得的与收益相关的政府补助，在日常活动中按照规定的定额标准取得的政府补助，按照应收金额计量；不确定的或者在非日常活动中取得的政府补助，按照实际收到的金额计量。用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接记营业外收入；用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入营业外收入。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

25、所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法进行会计处理。

本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产负债表日资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，按照准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

暂时性差异，是指资产或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价值之间的差额也属于暂时性差异。

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

企业对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，除同时满足投资企业能够控制暂时性差异转回的时间，以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回两个条件的，应当确认相应的递延所得税负债。

(2) 本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：



①该项交易不是企业合并;

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

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,本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

(3)资产负债表日,本公司按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产);按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化,本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外,本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

资产负债表日,本公司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,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,将原减记的金额转回。

本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。与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税,计入所有者权益。

26、租赁

租赁是指在约定的期间内,出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议,包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

(1) 融资性租赁

①符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁:

在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;

B、承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使

选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含 75%）以上）；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含 90%）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含 90%）以上）；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

②融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（2）经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

27、持有待售资产

（1）持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让将在一年内完成。

（2）持有待售资产会计处理

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：



①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

28、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(1) 会计政策变更

本公司本期未发生会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更及前期差错更正

本公司本期未发生会计估计变更及前期差错更正事项。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额	17%
营业税	应税营业额	5%、20%
城建税	当期应纳流转税额	7%
所得税	应纳税所得额	25%

2、土地增值税

本公司云南区域的房地产开发企业根据“云南地方税务局公告 2010 年第 3 号”文规定，按相应预征率计缴土地增值税，其中普通住宅预征率为 1%、非普通住宅 2%、写字楼、营业用房、车库等商品房预征率为 3%、单独开发土地使用权转让预征率为 4%。

截至期末主管税务机关尚未进行清算的，本公司本期仍按上述政策申报土地增值税。



四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	全资子公司	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	房地产	3,000	房地产开发经营	3,000		100	100	是				
昆明百货大楼商业有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号	商业	2,500	商业贸易及物资经销	2,500		100	100	是				
昆明百大酒店管理有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号新纪元大酒店15楼	酒店管理	100	酒店管理	100		100	100	是				
云南云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	昆明市东风西路99号新纪元广场停车楼10楼	酒店管理	2,000	酒店管理	1,788.13		89.40	89.40	是	275.13			
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-A	商业	600	玩具、服装、针纺织品、百货的销售	243		81	81	是	114.39			
昆明百大集团商业管理有限公司	控股子公司	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-B	商业管理	100	企业管理、市场调查研究、企业营销策划	78		78	78	是	31.01			

(2) 同一控制下的企业合并取得的子公司：

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
云南百大房地产有限公司	全资子公司	昆明市东风西路1号新纪元大酒店14楼	房地产	4,000	房地产开发经营	6,634.81		100	100	是				
昆明创卓商贸有限责任公司	控股子公司	昆明市民航路99号	商贸	100	商业贸易及物资供销	92.5		92.5	92.5	是	162.37			



(3) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司:

单位: 万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明百货大楼	全资子公司	昆明市东风西路1号	商业	5,336.20	商业贸易及物资经销	1,554.31		100	100	是				
昆明百货大楼企业集团有限公司	全资子公司	昆明市东风西路1号	商业	5,800	商业贸易及物资经销	153.60		100	100	是				

2、孙公司的情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

单位: 万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	控股子公司	昆明市东风西路99号	商业	2,000	五金、交电	1,759.57		85.50	85.50	是	564.41			通过昆明百货大楼商业公司间接控制
昆百大物业管理有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号	物业管理	100	物业管理	100		100	100	是				通过昆明百货大楼商业公司间接控制
云南百大物业服务服务有限公司	全资子公司	昆明市高新开发区海源中路国际花园	物业管理	500	物业管理	500		100	100	是				通过昆明百大房地产开发公司间接控制
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	控股子公司	昆明市东风西路1号新纪元广场16楼	房地产	4,000	房地产开发经营	2,400		60	60	是	132.13	139.58		通过云南百大房地产开发有限公司间接控制



(2) 同一控制下企业合并取得的孙公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	控股子公司	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	旅游服务、房地产	3,480	旅游、服务、房地产开发经营	2,077.60		59.93	59.93	是	-130.39			通过昆明百大房地产开发有限公司间接控制
云南百大住宅开发有限公司	全资子公司	昆明市高新区洪发小区	房地产	300	房地产开发经营	300		100	100	是				通过云南百大房地产开发有限公司间接控制
北京百大投资有限公司	控股子公司	北京市平谷区滨河工业开发区	投资管理	5,000	投资管理及咨询	2,625		52.5	52.5	是	1,984.45	60.88		通过云南百大房地产开发有限公司间接控制

(3) 非同一控制下企业合并取得的孙公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明菱泰酒店管理有限公司	控股子公司	昆明市晓东街38-43号	酒店管理	200	酒店管理	200		100	100	是				通过云上四季酒店间接控制
北京雕刻时空房地产开发有限公司	控股子公司	北京市海淀区香山南路85号	房地产	1,000	房地产开发经营	960		100	100	是				通过北京百大投资有限公司间接控制

3、合并范围发生变更的说明

本公司的控股子公司北京百大时光房地产投资顾问有限公司成立清算组进行清算，本期本公司自2011年1月1日起不再将该公司纳入合并范围，截止期末已完成清算。

4、重要子公司少数股东权益

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京百大投资有限公司	19,844,464.97	608,751.58	
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	-1,303,853.20		
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	1,321,252.61	1,395,814.58	
云南云上四季酒店管理有限公司	2,751,347.61		
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	5,644,054.30		
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	1,143,854.85		
昆明百大集团商业管理有限公司	310,064.36		
昆明创卓商贸有限责任公司	1,623,734.75		

五、合并财务报表附注

以下注释“期末”是指2011年6月30日，“年初”或“期初”是指2010年12月31日；“本期”是指2011年1月1日至2011年6月30日，“上期”或“上年同期”是指2010年1月1日至2010年6月30日。如无特殊注明金额单位为人民币元。

1、货币资金

项目	期末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			4,972,854.72			4,571,212.07
银行存款：						
人民币			254,919,851.98			338,528,476.01
其他货币资金：						
人民币			81,077,586.96			89,591,586.96
合计			340,970,293.66			432,691,275.04

其他货币资金主要系银行承兑汇票保证金。

本公司银行存款期末余额中有8,000,000.00元款项，系根据与中国民生银行股份有限公司昆明分行（以下简称“民生银行昆明分行”）签订的借款协议，存放在民生银行昆明分行开立的租金监管账户，于贷款期限内不能动用的款项。

2、应收票据

票据种类	期末数	年初数
银行承兑汇票	1,530,000.00	850,000.00
商业承兑汇票		
合计	1,530,000.00	850,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项 目	期 末 数				年 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	25,269,715.13	100.00	7,125,814.77	100.00	24,967,322.23	99.91	7,061,571.50	99.68
组合小计	25,269,715.13	100.00	7,125,814.77	100.00	24,967,322.23	99.91	7,061,571.50	99.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					22,627.00	0.09	22,627.00	0.32
合计	25,269,715.13	100.00	7,125,814.77	100.00	24,989,949.23	100.00	7,084,198.50	100.00

应收账款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的应收账款。

(2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	18,174,162.02	71.92	908,708.10	17,947,691.47	71.88	897,384.57
1 至 2 年	350,988.70	1.39	35,098.87	56,404.48	0.23	5,640.45
2 至 3 年	52,861.13	0.21	10,572.23	720,000.00	2.88	144,000.00
3 至 4 年	720,000.00	2.85	216,000.00	326,685.43	1.31	98,005.63
4 至 5 年	32,535.43	0.13	16,267.72			
5 年以上	5,939,167.85	23.50	5,939,167.85	5,916,540.85	23.70	5,916,540.85
合计	25,269,715.13	100.00	7,125,814.77	24,967,322.23	100.00	7,061,571.50

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款情况：

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款；

(4) 本公司应收账款中无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的情况;

(5) 本公司本期无通过重组等其他方式收回的应收账款;

(6) 本公司本期无实际核销的应收账款情况;

(7) 本公司应收账款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款;

(8) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
李翠芳	非关联方	1,650,000.00	1 年以内	6.53
金霏晗	非关联方	1,180,000.00	1 年以内	4.67
潘孝丰	非关联方	1,090,000.00	1 年以内	4.31
刘儒春	非关联方	852,500.00	1 年以内	3.37
张开芬	非关联方	720,000.00	3-4 年	2.85
合计		5,492,500.00		21.73

(9) 本公司应收账款中无应收关联方款项;

(10) 本公司无终止确认的应收款项情况

(11) 本公司无以应收款项为标的进行证券化的交易。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄分类列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	24,844,963.40	89.30		24,910,236.59	91.24	
1 至 2 年	713,875.46	2.57	71,387.55	198,890.51	0.73	19,889.05
2 至 3 年	70,000.00	0.25	14,000.00			
3 年以上	2,192,307.26	7.88	2,179,914.29	2,192,307.26	8.03	1,091,196.44
合计	27,821,146.12	100.00	2,265,301.84	27,301,434.36	100.00	1,111,085.49

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
合肥美菱股份有限公司	非关联方	3,664,173.75	1年以内	尚未结算
合肥荣事达三洋电器股份有限公司	非关联方	3,417,725.12	1年以内	尚未结算
昆明市农业生产资料公司	非关联方	2,600,000.00	1年以内	尚未结算
凤翔运输公司	非关联方	2,167,235.00	3年以上	尚未结算
海信科龙电器股份有限公司云南分公司	非关联方	1,671,653.96	1年以内	尚未结算
合计		13,520,787.83		

(3) 本公司预付款项中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项目	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	142,000,000.00	61.13			142,000,000.00	59.80		
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	90,301,483.06	38.87	71,591,339.75	100	95,448,097.23	40.20	71,763,671.74	100.00
组合小计	90,301,483.06	38.87	71,591,339.75	100	95,448,097.23	40.20	71,763,671.74	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	232,301,483.06	100.00	71,591,339.75	100	237,448,097.23	100.00	71,763,671.74	100.00

其他应收款余额单项金额超过 100 万元的, 确定为单项金额重大的其他应收款。

(2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	10,135,417.46	11.22	506,770.87	11,157,373.77	11.69	557,868.69
1至2年	2,543,401.05	2.82	254,340.11	2,259,309.59	2.37	225,930.96
2至3年	2,074,497.90	2.30	414,899.58	3,793,569.94	3.97	758,713.99
3至4年	3,587,842.83	3.97	1,076,352.85	10,619,055.71	11.13	3,185,716.71
4至5年	5,242,694.97	5.81	2,621,347.49	1,166,693.68	1.22	583,346.85
5年以上	66,717,628.85	73.88	66,717,628.85	66,452,094.54	69.62	66,452,094.54
合计	90,301,483.06	100.00	71,591,339.75	95,448,097.23	100.00	71,763,671.74

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1 年以内				
1 至 2 年	2,000,000.00			项目开发合作款, 预计可收回
2 至 3 年	140,000,000.00			项目开发合作款, 预计可收回
3 年以上				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	142,000,000.00			

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款;

(4) 本公司其他应收款无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的情况;

(5) 本公司本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款;

(6) 本公司本期无收回以前年度已核销的其他应收款;

(7) 本公司本期无实际核销的其他应收款;

(8) 本公司其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款;

(9) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	金额	账龄	占总额比例%	内容及性质
盘龙区国有资产经营投资公司	140,000,000.00	2-3 年	60.27	项目合作借款
盘龙区国有资产经营投资公司	2,000,000.00	1-2 年	0.86	项目合作借款
昆明新思想科技发展有限公司	18,222,076.50	5 年以上	7.84	往来款
昆百大典当公司	6,034,974.19	5 年以上	2.60	往来款
兴新咨询公司	5,689,223.00	5 年以上	2.45	往来款
昆明继达经贸有限公司	2,540,000.00	5 年以上	1.09	往来款
合 计	174,486,273.69		75.11	

(10) 本公司其他应收款中应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
昆明新西南商贸有限公司	同一控股股东控制下的子公司	300,000.00	0.13
合 计		300,000.00	

(11) 本公司无终止确认的其他应收款;

(12) 本公司无以其他应收款为标的进行证券化的交易;

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期 末 数			年 初 数		
	金 额	跌价准备	账面价值	金 额	跌价准备	账面价值
原材料	329,831.32		329,831.32	381,578.64		381,578.64
库存商品	49,628,946.18	6,430,681.76	43,198,264.42	53,816,207.90	5,398,920.73	48,417,287.17
开发产品及成本	1,174,951,961.54	166,858.94	1,174,785,102.60	1,077,033,996.31	166,858.94	1,076,867,137.37
合 计	1,224,910,739.04	6,597,540.70	1,218,313,198.34	1,131,231,782.85	5,565,779.67	1,125,666,003.18

(2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	期末数
野鸭湖项目	2007年10月、11月	2012年12月	74000万元	68,303,910.28	94,491,417.54
白龙潭项目	2009年1月	2013年12月	140000万元	806,342,056.87	887,831,755.05
香山二期				20,731,111.15	26,983,971.15
怀柔项目一期				85,000.00	85,000.00
合 计				895,462,078.30	1,009,392,143.74

白龙潭项目根据与购买方的协议，销售价格和成本本期末未确定。

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
野鸭湖项目二期	2006年12月、2007年12月、 2008年4月、2009年12月	177,275,972.46	1,030,000.00	16,859,859.81	161,446,112.65
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
国际花园	2005年末	2,348,716.80		221,092.10	2,127,624.70
博园世家	2005年末	2,024,270.12			2,024,270.12
小计		182,463,782.53	1,030,000.00	17,080,951.91	166,412,830.62
内部交易未实现利润抵减		891,864.52		38,851.70	853,012.82
合计		181,571,918.01	1,030,000.00	17,042,100.21	165,559,817.80

(4) 存货跌价准备

项 目	年初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回	转销	
原材料					
库存商品	5,398,920.73	1,141,913.11	110,152.08		6,430,681.76
开发产品及成本	166,858.94				166,858.94
燃料、物料用品					
包装物及低值易耗品					
合 计	5,565,779.67	1,141,913.11	110,152.08		6,597,540.70

(5) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料			
库存商品	可变现净值低于账面价值	可变现净值高于账面价值	0.22%
开发产品及成本			
燃料、物料用品			
包装物及低值易耗品			

(6) 截止资产负债表日，本公司存货无抵押担保事项。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具	50,000.00	50,000.00
其他		
合 计	50,000.00	50,000.00

(2) 可供出售金融资产的说明：

可供出售金融资产系本公司 1994 年以前对金狮集团投资，2008 年查明该项投资实际已变更为 *ST 炎黄公司股权 50,000.00 股。由于 *ST 炎黄公司 2003-2005 年连续三年亏损，于 2006 年 5 月停牌至今，无法取得目前公允价值，故按账面成本 50,000.00 元列示。



8、对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
华邦物业管理有限公司	36.23	36.23	104,759,683.09	66,449,147.35	38,310,535.74	8,680,263.36	1,135,007.28
昆明吴井房地产开发有限公司	49.00	49.00	308,010,957.65	146,134,766.59	161,876,191.06	10,684,785.00	7,850,037.82
江苏百大实业发展有限公司	61.94	61.94	855,936,279.81	600,886,184.14	255,050,095.67	1,345,973.00	-9,088,546.67
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	49.00	49.00	24,496,757.05	37,560.12	24,459,196.93		-540,803.07
昆明经百实业有限公司	49.00	49.00	185,876,330.86	7,039,013.23	178,837,317.63		-1,162,682.37



9、长期股权投资

(1) 长期投资明细表

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
华邦物业管理有限公司	权益法	18,867,559.94	13,468,693.96	411,213.14	13,879,907.10	36.23	36.23				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	84,758,442.55	145,628,522.00	-49,447,579.53	96,180,942.47	49.00	49.00				52,199,454.62
江苏百大实业发展有限公司	权益法	208,517,990.40	222,383,825.32	-5,632,809.95	216,751,015.37	61.94	61.94				
昆明经开装备制造产业基地开发有限公司	权益法	12,250,000.00	12,200,216.41	-215,209.92	11,985,006.49	49.00	49.00				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	88,200,000.00	-569,714.36	87,630,285.64	49.00	49.00				
昆明住宅置业担保有限责任公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	20.00	20.00				
昆明市一商边贸有限责任公司	成本法	40,000.00	40,000.00		40,000.00				40,000.00		
昆明人才培训中心	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00				30,000.00		
天津华联商厦	成本法	36,000.00	36,000.00		36,000.00						
中国商业股份制企业经联会	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00						
上海永生金笔厂	成本法	4,320.00	4,320.00		4,320.00						
合计		416,754,312.89	486,041,577.69	-55,454,100.62	430,587,477.07				70,000.00		52,199,454.62

昆明吴井房地产开发有限公司（以下简称“吴井房地产公司”）和江苏百大实业发展有限公司（以下简称“江苏百大公司”）增减变动数为按公允价值调整后的报表确认数。

(2) 本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

10、投资性房地产

项 目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购 置	自用房地产或 存货转入	公允价值 变动损益	处 置	转为 自用 房地产	
1. 成本合计	230,262,731.29		5,537,579.00				235,800,310.29
(1) 房屋、建筑物	230,262,731.29		5,537,579.00				235,800,310.29
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	536,159,768.71						536,159,768.71
(1) 房屋、建筑物	536,159,768.71						536,159,768.71
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	766,422,500.00		5,537,579.00				771,960,079.00
(1) 房屋、建筑物	766,422,500.00		5,537,579.00				771,960,079.00
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

(1) 本公司公允价值的增加：本期本公司的子公司昆明创卓商贸有限责任公司（以下简称“创卓商贸公司”）将部分自用房屋对外出租，本期作为投资性房地产进行核算，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《2011年上半年一环内商业物业调研报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字（2011）第 2036 号《昆明创卓商贸有限责任公司确定评估基准日拟转换为投资性房地产的房屋建筑物的市场价值项目资产评估报告书》，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的入账价值。

(2) 投资性房地产抵押情况：

本公司的控股子公司创卓商贸公司以其持有的昆明走廊部分未出租资产（在“固定资产”项目列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”项目列报）为抵押物，并由本公司的控股股东华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）的控股子公司西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南商业大厦”）提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆明百货大楼（集团）家电

有限公司（以下简称“昆百大家电公司”）向华夏银行昆明大观支行（以下简称华夏银行大观支行）借款 4,000.00 万元及 2,000.00 万元提供抵押担保，本期本公司实际到账借款为 4,000.00 万元及 1,500.00 万元；为本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司（以下简称“昆百大商业公司”）向华夏银行大观支行借款 4,500.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 53,866,118.78 元，期末账面价值 59,403,697.78 元。

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 5 层（商场）的自有产权为抵押物，为本公司全资子公司昆百大商业公司向中国建设银行股份有限公司昆明正义路支行（以下简称“建行正义路支行”）借款 2,268.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日。上年昆百大商业公司已归还 1.00 万元，剩余 2,267.00 万元在“短期借款”列报；同时本公司以上述资产为本公司控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日。与抵押业务相关的投资性房地产期初期末账面价值均为 57,927,000.00 元。

本公司以用于出租的百大新天地商场自有产权为抵押物，向民生银行昆明分行取得长期借款 30,000.00 万元。根据借款合同约定按年内每半年等额还本一次，期末借款余额为 30,000.00 万元。与抵押业务相关的投资性房地产期初期末账面价值均为 626,613,000.00 元。

（3）未办妥产权证书的有关情况

本公司的控股子公司创卓商贸公司持有的已出租的昆明走廊房屋及建筑物账面价值 59,403,697.78 元，相关房屋的土地使用权证尚未办妥；同时创卓商贸公司持有的已出租的昆明走廊房屋及建筑物账面价值 22,271,381.22 元，相关房屋的房产证及土地使用权证尚未办妥。

（4）本期增加的投资性房地产均为固定资产转入。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初数	本期增加		本期减少	期末数
一、账面原值合计	406,845,116.85	3,151,686.82		4,836,256.20	405,160,547.47
其中：房屋、建筑物	311,376,255.83			4,605,428.70	306,770,827.13
机器设备	16,267,446.41	2,037,262.86			18,304,709.27
运输工具	9,245,974.72	737,146.78			9,983,121.50
办公及电子设备	20,948,890.24	377,277.18		230,827.50	21,095,339.92
装修改造	49,006,549.65				49,006,549.65
		本期增加	本期计提		
二、累计折旧合计	133,799,171.06	11,636,992.01		840,021.22	144,596,141.85
其中：房屋、建筑物	74,665,661.09	5,078,979.97		618,008.55	79,126,632.51
机器设备	6,204,012.34	1,449,422.48			7,653,434.82
运输工具	7,014,436.30	505,482.01			7,519,918.31
办公及电子设备	15,691,920.97	862,315.69		222,012.67	16,332,223.99
装修改造	30,223,140.36	3,740,791.86			33,963,932.22
三、固定资产账面净值合计	273,045,945.79				260,564,405.62
其中：房屋、建筑物	236,710,594.74				227,644,194.62
机器设备	10,063,434.07				10,651,274.45
运输工具	2,231,538.42				2,463,203.19
办公及电子设备	5,256,969.27				4,763,115.93
装修改造	18,783,409.29				15,042,617.43
四、减值准备合计					
其中：房屋、建筑物					
机器设备					
运输工具					
办公及电子设备					
装修改造					
五、固定资产账面价值合计	273,045,945.79				260,564,405.62
其中：房屋、建筑物	236,710,594.74				227,644,194.62
机器设备	10,063,434.07				10,651,274.45
运输工具	2,231,538.42				2,463,203.19
办公及电子设备	5,256,969.27				4,763,115.93
装修改造	18,783,409.29				15,042,617.43

本期折旧额 11,636,992.01 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 755,233.00 元。

- (2) 本公司无暂时闲置的固定资产；
- (3) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产；
- (4) 本公司期末无持有待售的固定资产；
- (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

本公司的控股子公司创卓商贸公司持有的昆明走廊未出租房屋及建筑物账

面价值 16,341,872.44 元,相关房屋的土地使用权证尚未办妥。

(6) 固定资产抵押情况

本公司的控股子公司创卓商贸公司以其持有的昆明走廊部分未出租资产(在“固定资产”项目列报)及部分已出租资产(在“投资性房地产”项目列报)为抵押物,并由本公司的控股股东华夏西部的控股子公司西南商业大厦提供连带责任担保,为本公司的控股子公司昆百大家电公司向华夏银行大观支行借款 4,000.00 万元及 2,000.00 万元提供抵押担保,本期本公司实际到账借款为 4,000.00 万元及 1,500.00 万元;同时为本公司的全资子公司昆百大商业公司向华夏银行大观支行借款 4,500.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 9,836,346.86 元,期末账面价值 5,693,598.50 元。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋,6、7 幢房屋及占用土地使用权作为抵押物,为本公司的控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保,借款期限自 2011 年 2 月 25 日至 2012 年 2 月 24 日,本期昆百大家电公司已归还 1.00 万元,剩余 1,119.00 万元在“短期借款”列报。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 2,001,881.66 元,期末账面价值 1,947,310.98 元。

本公司以新纪元广场 C 座 10—11 层办公区为抵押物与建行正义路支行签订《最高额抵押合同》,为本公司控股子公司昆百大家电公司与建行正义路支行签订的银行承兑协议提供抵押担保,担保金额为 4,303.60 万元,担保期限为 2010 年 4 月至 2013 年 4 月。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 10,564,368.35 元,期末账面价值 10,340,625.19 元。

本公司以新纪元广场 7 层和 18 层作为抵押物,向云南省农村信用合作社联合社营业部取得长期借款 2,200.00 万元。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 16,881,599.83 元,期末 16,530,673.22 元。

本公司以新纪元大酒店 19-28 层作为抵押物向民生银行昆明分行取得长期借款 17,000.00 万元,与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 75,893,865.29 元,期末账面价值 74,350,8115.86 元。



12、在建工程

(1) 在建工程项目

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
云上四季酒店装修	6,103,376.71		6,103,376.71	4,181,426.21		4,181,426.21
其他工程	1,118,483.67		1,118,483.67	268,265.00		268,265.00
合 计	7,221,860.38		7,221,860.38	4,449,691.21		4,449,691.21

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入 固定资产	其他减少	工程投入占 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	期末数
云上四季酒店装修改造工程	28,923,344.56	4,181,426.21	12,644,864.95	586,968.00	10,135,946.45	51.89%	51.89%				自筹	6,103,376.71
野鸭湖旅游服务有限公司一号楼装修	995,000.00		918,483.67			92.31%	95.00%				自筹	918,483.67
野鸭湖旅游服务有限公司员工宿舍装修	600,000.00		200,000.00			33.00%	40.00%				自筹	200,000.00
其他工程		268,265.00		168,265.00	100,000.00						自筹	
合 计	30,518,344.56	4,449,691.21	13,763,348.62	755,233.00	10,235,946.45							7,221,860.38

其他减少 10,235,946.45 元，主要是本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理公司（以下简称“云上四季公司”）装修改造工程，本期完工转入长期待摊费用—租入固定资产改良支出 10,135,946.45 元及本公司的控股子公司昆明野鸭湖旅游服务有限公司（以下简称“野鸭湖旅游服务公司”）温泉 SPA 相关支出转入费用 100,000.00 元。

(3) 本公司在建工程不存在减值情况。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	7,126,486.75	85,300.00		7,211,786.75
1、土地使用权	4,996,601.82			4,996,601.82
2、软件	2,042,451.57	85,300.00		2,127,751.57
3、商标权	87,433.36			87,433.36
二、累计摊销合计	1,773,455.15	232,520.34		2,005,975.49
1、土地使用权	620,774.70	70,285.04		691,059.74
2、软件	1,102,580.57	158,735.32		1,261,315.89
3、商标权	50,099.88	3,499.98		53,599.86
三、无形资产账面净值合计	5,353,031.60			5,205,811.26
1、土地使用权	4,375,827.12			4,305,542.08
2、软件	939,871.00			866,435.68
3、商标权	37,333.48			33,833.50
四、减值准备累计金额合计				
1、土地使用权				
2、软件				
3、商标权				
五、无形资产账面价值合计	5,353,031.60			5,205,811.26
1、土地使用权	4,375,827.12			4,305,542.08
2、软件	939,871.00			866,435.68
3、商标权	37,333.48			33,833.50

本期摊销额 232,520.34 元。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋、6、7 幢房屋及占用土地使用权（国用（93）字第 00011 号）作为抵押物，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保，本期昆百大家电公司已归还 1.00 万元，剩余 1,119.00 万元在“短期借款”列报。与该抵押业务相关的无形资产期初账面价值 1,027,162.50 元，期末账面价值 1,003,275.00 元。

本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（“以下简称野鸭湖房地产公司”）以其土地使用权（2006 第 00789 号）为抵押物，为本公司的控股子公司云上四季公司向富滇银行昆明广场支行借款 500.00 万元提供抵押担保。与该抵押业务相关的无形资产期初账面价值 1,596,127.36 元，期末账面价值为 1,573,855.88 元。

(2) 本公司本期无开发项目支出。

14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
对昆明百货大楼实现非同一控制企业合并	2,631,860.70			2,631,860.70	
合计	2,631,860.70			2,631,860.70	

本公司 2008 年度对昆明百货大楼实现非同一控制企业合并,在合并日被合并企业可辨认资产公允价值与账面价值之间的差额产生的递延所得税负债,记入商誉。期末经减值测试,未发生商誉减值。

15、长期待摊费用

项目	年初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数
租入固定资产装修支出	44,984,352.32	10,135,946.45	4,333,932.09		50,786,366.68
物业使用权转让费	3,440,000.00		20,400.00		3,419,600.00
合计	48,424,352.32	10,135,946.45	4,354,332.09		54,205,966.68

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	年初数
递延所得税资产:		
减值准备影响	784,863.30	438,010.82
预征企业所得税		
可弥补亏损影响		152,405.09
内部交易递延所得税影响	213,253.20	222,966.13
长期待摊费用摊销影响	1,371,141.30	1,415,783.65
应付职工薪酬	456,354.35	829,464.88
小计	2,825,612.15	3,058,630.57
递延所得税负债:		
投资性房地产公允价值与计税基础差异	149,843,905.40	149,037,974.21
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	2,029,903.85	2,124,949.67
小计	151,873,809.25	151,162,923.88

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	年初数
减值准备影响	14,402,948.18	14,253,775.84
预征企业所得税	15,274,612.45	5,637,166.81
可弥补亏损影响	27,694,023.29	33,110,362.83
广告费影响		
应付职工薪酬	970,192.73	1,967,815.30
合计	58,341,776.65	54,969,120.78

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	年初数	备注
2011	8,605,943.84	12,661,074.88	
2012	16,031,616.62	14,856,309.98	
2013	36,340,012.35	26,438,545.41	
2014	12,649,696.50	29,808,072.11	
2015	16,285,025.75	48,677,448.89	
2016	20,863,798.08		
合 计	110,776,093.14	132,441,451.27	

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
递延所得税资产:	
减值准备影响	3,139,453.18
长期待摊费用	5,484,565.18
可弥补亏损影响	
内部交易递延所得税影响	853,012.82
应付职工薪酬	1,825,417.40
小 计	11,302,448.58
递延所得税负债:	
投资性房地产公允价值与计税基础差异	599,375,621.60
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	8,119,615.40
小 计	607,495,237.00

17、其他非流动资产

项 目	期末数	年初数
非同一控制下企业合并股权投资差借方余额	1,109,720.14	1,223,024.34
合 计	1,109,720.14	1,223,024.34

本公司持有的非同一控制下企业合并产生的对控股子公司北京雕刻时空房地产开发有限公司的长期股权投资借方差额的余额 2,129,457.93 元,按照《企业会计准则实施问题专家工作组意见》处理意见为“无法将该余额分摊至被购买方各项可辨认资产、负债的,可在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销”,按照该股权投资差额的剩余年限,本期摊销该项股权投资差额 113,304.20 元,计入投资收益,尚未摊销完毕的余额 1,109,720.14 元,在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

18、资产减值准备明细

项 目	年初数	本期增加	本期减少额		期末数
			转回	转销	
一、坏账准备	79,958,955.73	2,422,419.72	1,398,919.09		80,982,456.36
二、存货跌价准备	5,565,779.67	1,141,913.11	110,152.08		6,597,540.70
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	70,000.00				70,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合 计	85,594,735.40	3,564,332.83	1,509,071.17		87,649,997.06

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	41,960,000.00	30,770,000.00
保证借款	107,940,000.00	119,140,000.00
信用借款		
合 计	149,900,000.00	149,910,000.00

短期借款分类说明：

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 5 层（商场）的自有产权为抵押物，为本公司全资子公司昆百大商业公司向建行正义路支行借款 2,268.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日，借款利率为 5.310%，上年昆百大商业公司已归还 1.00 万元，剩余借款余额为 2,267.00 万元；同时本公司以上述资产为本公司控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2010 年 8 月 26

日至2011年8月25日，借款利率为5.310%。

本公司以昆明市凉亭片1、2、3、4、5幢房屋，6、7幢房屋及占用土地使用权作为抵押物，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款1,120.00万元提供抵押担保，借款期限自2011年2月25日至2012年2月24日，借款利率为6.060%，本期昆百大家电公司已归还1.00万元，剩余借款余额为1,119.00万元。

本公司的控股子公司创卓商贸公司以其持有的昆明走廊“投资性房地产、固定资产”作为抵押物，同时由本公司控股股东华夏西部的控股子公司西南商业大厦提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向华夏银行大观支行借款4,000.00万及2,000.00万元提供抵押担保，本期实际到账借款为4,000.00万及1,500.00万元，借款利率为6.941%，借款期限自2011年5月27日至2012年5月27日、2011年6月30日至2012年6月30日；同时本公司以上述资产为本公司的全资子公司昆百大商业公司向华夏银行大观支行借款4,500.00万元提供抵押担保，借款期限自2011年6月30日至2012年6月30日，借款利率为6.941%。

本公司的控股子公司野鸭湖房地产公司以其土地使用权(2006第00789号)为抵押物，为本公司的控股子公司云上四季公司向富滇银行昆明广场支行借款500.00万元提供抵押担保，期限自2011年2月10日至2011年12月31日，借款执行浮动利率，按照同期中国人民银行基准利率上浮10%计算利息，按季调整利息。

保证借款期末数107,940,000.00元具体构成为：

借款银行	金额	性质	借款方	担保方
华夏银行昆明市大观支行	45,000,000.00	抵押保证	昆明百货大楼商业有限公司	昆明创卓商贸有限责任公司、西南商业大厦股份有限公司
华夏银行昆明市大观支行	40,000,000.00	抵押保证	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	昆明创卓商贸有限责任公司、西南商业大厦股份有限公司
华夏银行昆明市大观支行	15,000,000.00	抵押保证	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	昆明创卓商贸有限责任公司、西南商业大厦股份有限公司
中国工商银行昆明市南屏支行	1,440,000.00	信用保证	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	昆明百大房地产开发经营有限责任公司
交通银行昆明分行	1,500,000.00	信用保证	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	昆明百货大楼
富滇银行昆明广场支行	5,000,000.00	抵押保证	云南云上四季酒店管理有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司
合计	107,940,000.00			

(2) 已逾期未偿还的短期借款如下:

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
中国工商银行昆明市南屏支行	1,440,000.00	6.11%	流动资金		近期
交通银行昆明市分行	1,500,000.00	5.76%	流动资金		近期
合 计	2,940,000.00				

资产负债表日后已偿还金额 0.00 元。

20、应付票据

票据种类	期末数	年初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	120,996,000.00	144,650,000.00
合 计	120,996,000.00	144,650,000.00

下一会计期间将到期的金额 120,996,000.00 元。

21、应付账款

(1) 按项目明细分类

账龄结构	期末数	年初数
工程款	27,437,461.18	100,890,704.22
购货款	174,218,168.03	130,402,506.98
其 他	724,461.71	774,284.77
合 计	202,380,090.92	232,067,495.97

(2) 本公司应付账款期末余额中持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方欠款:

本公司应付账款期末余额中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

本公司应付账款期末余额中关联方欠款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占应付账款总额的比例(%)
西南商业大厦股份有限公司	同一控股股东控制下的子公司	4,509,624.00	2.23
合 计		4,509,624.00	

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款的情况:

本公司账龄超过 1 年的大额应付账款为尚未支付的工程款及尚未支付购货款等, 合计金额为 24,577,522.10 元。

22、预收款项

(1) 按项目明细分类

账龄结构	期末数	年初数
房款	1,133,757,881.45	1,029,288,775.41
货款	65,682,454.97	87,220,311.21
租金、物管费及其他	10,811,718.02	3,533,085.65
合计	1,210,252,054.44	1,120,042,172.27

(2) 本公司预收款项期末余额中无欠持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项的情况:

本公司账龄超过 1 年的大额预收款项为预售房款。

23、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,598,919.99	49,241,242.35	55,160,773.57	2,679,388.77
二、职工福利费		3,825,290.81	3,825,290.81	
三、社会保险费	540,314.04	6,395,840.64	6,408,086.06	528,068.62
其中: 1. 医疗保险费	94,030.26	2,215,990.53	2,225,920.81	84,099.98
2. 基本养老保险费	374,021.49	3,615,428.47	3,632,345.11	357,104.85
3. 残疾人保障金				
4. 失业保险费	69,542.20	304,801.71	289,324.11	85,019.80
5. 工伤保险费	1,946.12	160,160.77	160,354.86	1,752.03
6. 生育保险费	773.97	99,459.16	100,141.17	91.96
四、住房公积金	347,496.21	1,268,356.53	1,287,520.53	328,332.21
五、辞退福利				
六、因解除劳动关系给予的补偿		13,958.00	13,958.00	
七、工会经费和职工教育经费	4,640,093.09	1,313,715.60	1,216,311.47	4,737,497.22
八、其他		71,284.00	71,284.00	
其中: 以现金结算的股份支付				
合计	14,126,823.33	62,129,687.93	67,983,224.44	8,273,286.82

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

工会经费和职工教育经费金额 4,737,497.22 元, 无非货币性福利, 因解除劳动关系给予补偿 13,958.00 元。



24、应交税费

税费项目	期末数	年初数
营业税	-9,046,085.14	-6,549,345.63
增值税	2,784,547.31	4,684,883.32
企业所得税	-24,835,703.04	14,564,762.68
房产税	188,937.45	1,506,686.28
城建税	-38,754.17	320,386.65
个人所得税	927,509.55	623,829.48
固定资产投资方向调节税	20,088,175.40	20,088,175.40
土地增值税	1,342,651.74	1,627,900.20
契税	1,085,771.31	1,085,771.31
土地使用税	3,172,538.28	3,235,138.44
印花税	586,845.04	527,553.84
教育费附加	-166,669.97	30,553.38
粮食风险基金、粮调、防洪基金	448.77	1,986.74
合计	-3,909,787.47	41,748,282.09

25、应付利息

项目	期末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,671,700.00	3,671,712.50
企业债券利息		
短期借款应付利息	399,225.23	485,484.01
合计	4,070,925.23	4,157,196.51

26、应付股利

投资者名称	期末数	年初数	超过1年未支付原因
昆明一商边贸有限责任总公司	300,000.00	300,000.00	尚未支付
昆明三联百货经营部	1,408,165.00	1,408,165.00	尚未支付
云南英君科技有限公司	100,000.00	100,000.00	尚未支付
昆明继达工贸公司	600,000.00	600,000.00	尚未支付
合计	2,408,165.00	2,408,165.00	

27、其他应付款

(1) 按项目明细分类如下

项 目	期末数	年初数
应付合营联营公司款项	84,465,588.00	143,956,138.42
应付控股股东款项		
应付其他关联方款项	70,200,000.00	
代收代付款项	76,740,788.89	111,146,385.83
押金及保证金	48,338,922.07	48,310,097.33
工程款	17,472,006.09	14,257,686.09
其他	25,964,136.35	24,769,134.15
合 计	323,181,441.40	342,439,441.82

(2) 本公司其他应付款期末余额中持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方欠款:

本公司其他应付款期末余额中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

本公司其他应付款中应付关联方款项情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应付款总额的比例(%)
江苏百大实业发展有限公司	联营企业	77,315,588.00	23.92
昆明新西南商贸有限公司	同一控股股东控制下的子公司	70,200,000.00	21.72
昆明吴井房地产开发有限公司	联营企业	7,000,000.00	2.17
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	联营企业	150,000.00	0.05
合 计		154,665,588.00	47.86

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要代收代付款项、押金及保证金等, 合计金额为 158,981,865.91 元;

(4) 金额较大的其他应付款:

单位名称	账龄	期末数	款项内容
江苏百大实业发展有限公司	1 年以内	20,265,588.00	暂借款及代垫款
江苏百大实业发展有限公司	1 至 2 年	57,050,000.00	暂借款及代垫款
昆明新西南商贸有限公司	1 年以内	70,200,000.00	暂借款
昆明新都投资有限公司	1 至 2 年	23,367,900.00	暂收款
昆明吴井房地产开发有限公司	1 年以内	7,000,000.00	暂借款
北京金悦投资有限责任公司	1 至 2 年	5,100,000.00	股权交易商洽定金
合 计		182,983,488.00	

28、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项 目	期末数	年初数
1年内到期的长期借款	52,000,000.00	227,710,808.30
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的递延收益	4,324,754.11	8,896,404.61
合 计	56,324,754.11	236,607,212.91

1年内到期的递延收益期末数4,324,754.11元系本公司“售后租回”业务形成的递延收益，详见本附注十（二）。

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	52,000,000.00	227,710,808.30
保证借款		
信用借款		
合 计	52,000,000.00	227,710,808.30

1年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

(3) 1年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行 昆明市护国支行	2009年9月15日	2011年3月15日	人民币	5.400				175,000,000.00
东亚银行 珠海分行	2011年1月20日	2011年12月19日	人民币	6.237				10,161,227.86
东亚银行 珠海分行	2011年1月20日	2011年12月19日	人民币	6.237				5,744,350.42
东亚银行 珠海分行	2011年1月20日	2011年12月19日	人民币	6.237				805,230.02
中国民生银行 昆明分行	2010年5月26日	2012年5月26日	人民币	8.160		14,000,000.00		14,000,000.00
中国民生银行 昆明分行	2011年2月23日	2012年2月23日	人民币	8.160		16,000,000.00		
云南省 农村信用社	2009年9月18日	2011年9月18日	人民币	5.940		22,000,000.00		22,000,000.00
合 计						52,000,000.00		227,710,808.30

(4) 本公司无一年内到期的逾期借款。

(5) 一年内到期的长期借款说明:

2010年5月26日,本公司以昆明新纪元广场19层—28层(新纪元大酒店)为抵押物,向民生银行昆明分行取得借款17,000.00万元。借款期限为10年:自2010年5月26日至2020年5月26日。按双方约定的还本计划在年内按季等额还本,按月付息,合同年利率为7.128%,如遇中国人民银行调整基准利率,则合同贷款利率自动在新的基准利率基础上按照20%比例上浮。其中2011年7月至2012年6月期间到期的借款为1,400.00万元,作为“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司以用于出租的百大新天地房产作为抵押物,向民生银行昆明分行取得长期借款30,000.00万元。根据借款合同约定,该笔借款期限为10年:自2011年2月23日至2021年2月23日。按照合同约定每半年等额还本一次,按季付息,合同年利率为7.920%,如遇中国人民银行调整基准利率,则合同贷款利率自动在新的基准利率基础上按照20%比例上浮。其中2011年7月至2012年6月期间到期的借款为1,600.00万元,作为“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司以新纪元广场7层和18层作为抵押物,向云南省农村信用合作社联合社营业部取得长期借款2,200.00万元。借款期限为2年,自2009年9月18日至2011年9月18日,借款年利率5.940%。作为“一年内到期的非流动负债”列报。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	426,000,000.00	283,857,354.25
保证借款		
信用借款	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	431,000,000.00	288,857,354.25

(2) 长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
东亚银行珠海分行	2008年3月20日	2018年3月20日	人民币	6.237				80,971,393.04
东亚银行珠海分行	2008年3月14日	2018年3月14日	人民币	6.237				45,419,746.93
东亚银行珠海分行	2009年7月30日	2019年7月30日	人民币	6.237				8,466,214.28
昆明市财政局			人民币	3.600		5,000,000.00		5,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2010年5月26日	2020年5月26日	人民币	8.160		142,000,000.00		149,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011年2月23日	2021年2月23日	人民币	8.160		284,000,000.00		
合计						431,000,000.00		288,857,354.25

(3) 长期借款说明：

本公司以昆明新纪元广场 19 层—28 层（新纪元大酒店）为抵押，向民生银行昆明分行取得长期借款 17,000.00 万元。借款期限为 10 年，自 2010 年 5 月 26 日至 2020 年 5 月 26 日，借款按双方约定的还本计划分 10 年在每年内按季等额还本，按月付息，合同年利率为 7.128%，如遇中国人民银行调整基准利率，则合同贷款利率自动在新的基准利率基础上按照 20%比例上浮。截止 2011 年 6 月 30 日，本公司已归还上述借款 1,400.00 万元，期末余额 15,600.00 万元，其中 1,400.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、14,200.00 万元在“长期借款”列报。

本公司以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向民生银行昆明分行取得长期借款 30,000.00 万元。根据借款合同约定，该笔借款期限为 10 年：自 2011 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 23 日。按照合同约定每半年等额还本一次，按季付息，合同年利率为 7.920%，如遇中国人民银行调整基准利率，则合同贷款利率自动在新的基准利率基础上按照 20%比例上浮。截止 2011 年 6 月 30 日，上述借款期末余额 30,000.00 万元，其中 1,600.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、28,400.00 万元在“长期借款”列报。

长期借款期末较期初增加 49.21%，主要原因为本公司本期增加民生银行昆明分行抵押借款 30,000.00 万元所致。

30、长期应付款

种 类	期末数	年初数
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修资金	9,720,751.69	10,148,368.03
合 计	12,720,751.69	13,148,368.03

31、股本

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量(股)	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量(股)	比例(%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股									
其中:									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4.外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计									
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	134,400,000.00	100.00						134,400,000.00	100.00
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
无限售条件股份合计	134,400,000.00	100.00						134,400,000.00	100.00
三、股份总数	134,400,000.00	100.00						134,400,000.00	100.00

32、资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价				
其他资本公积	55,402,973.58	777,888.52		56,180,862.10
合 计	55,402,973.58	777,888.52		56,180,862.10

资本公积期末较期初增加 777,888.52 元，产生原因如下：

(1) 本公司的控股子公司创卓商贸公司持有的未出租商铺本期新增出租面积，由固定资产转换为投资性房地产。转换日公允价值大于账面价值的差额调整增加资本公积，本公司按照持股比例核算增加资本公积 1,075,422.70 元。

(2) 本期本公司的控股子公司北京百大时光房地产顾问有限公司完成清算, 本公司原按持股比例核算增加的资本公积转入当期损益, 相应减少资本公积 279,598.86 元。

(3) 本期本公司向管理团队转让控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司 0.5% 的股权, 相应减少资本公积 17,935.32 元。

33、盈余公积

项目	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	52,051,414.06			52,051,414.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	52,051,414.06			52,051,414.06

34、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	346,077,900.65	
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	346,077,900.65	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	11,999,584.50	
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	358,077,485.15	

本公司因投资性房地产采用公允价值计价, 截止本期期末, 公允价值变动累计形成的收益总额为 536,159,768.71 元, 扣除递延所得税负债的影响后, 实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 401,214,620.26 元、少数股东累计收益增加 905,206.28 元, 根据中国证券监督管理委员会相关规定, 在相关法律法规有明确规定前, 该部分留存收益暂不能进行分配。扣除上述影响后, 本公司的可供分配利润为 -43,137,135.11 元。

35、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	724,799,552.48	646,369,755.93
其他业务收入	12,709,241.62	9,719,514.60
营业收入合计	737,508,794.10	656,089,270.53
主营业务成本	532,813,103.94	486,609,089.59
其他业务成本	1,047,130.98	1,018,519.40
营业成本合计	533,860,234.92	487,627,608.99

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	579,802,629.65	491,347,974.27	488,764,430.73	417,083,940.04
房地产	30,827,050.00	16,821,008.11	72,245,500.00	50,079,466.82
旅游服务	75,503,759.16	8,397,461.50	57,773,377.10	7,054,515.53
物业服务	16,264,204.80	16,246,660.06	11,478,880.15	12,391,167.20
商业租赁及服务	22,401,908.87		16,107,567.95	
合 计	724,799,552.48	532,813,103.94	646,369,755.93	486,609,089.59

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	722,833,257.24	530,715,323.94	645,022,766.72	485,398,409.94
北京地区	288,197.18	467,211.03	241,797.26	286,524.47
江苏地区	1,678,098.06	1,630,568.97	1,105,191.95	924,155.18
合 计	724,799,552.48	532,813,103.94	646,369,755.93	486,609,089.59

本期北京和江苏地区营业收入和成本主要为物业管理收入和成本。

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

本公司主营业务主要为商品零售及房地产销售，故未统计前五名客户销售的收入总额。

36、营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	8,214,596.29	8,768,143.81	按应纳税收入的 5%或 20%
城建税	1,469,675.91	1,312,281.33	应纳流转税的 7%
教育费附加	1,049,017.15	748,688.32	应纳流转税的 3%、2% 注
从租计征房产税	3,030,263.46	2,137,953.77	租金收入的 12%
土地增值税	629,927.00	757,349.83	按预征率或清算
合 计	14,393,479.81	13,724,417.06	

注：从 2011 年 1 月 1 起，根据相关文件规定，云南省地方教育费附加税率从 1%提高到 2%。



37、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	15,600,536.27	10,521,906.60
广告宣传费	4,793,758.62	5,609,693.22
运费	4,294,948.84	4,921,593.28
水、电费	7,402,143.73	7,277,091.61
租赁费	8,524,299.88	4,682,999.09
销售代理及佣金	1,154,921.53	1,272,379.13
折旧费	2,771,657.83	2,519,787.13
长期待摊费用摊销	2,770,040.67	2,481,328.12
低值易耗品摊销	3,098,817.07	2,067,662.17
办公通讯应酬费	1,065,261.83	800,344.31
汽车燃料费	237,369.42	172,096.42
劳动保护费	105,645.16	41,210.80
修理费	426,698.71	454,570.60
保洁费	701,283.88	655,086.55
其他	4,514,879.84	2,746,956.18
合 计	57,462,263.28	46,224,705.21

38、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	30,913,493.81	26,701,906.58
水、电费	640,740.58	551,284.77
租赁费	22,591,382.25	21,157,420.84
无形资产摊销	232,520.34	249,673.55
折旧费	8,684,071.67	8,901,855.12
长期待摊费用摊销	1,584,291.42	1,223,019.04
低值易耗品摊销	88,993.31	140,251.07
办公通讯费应酬费	6,337,978.17	4,387,214.09
汽车燃料费	964,775.55	666,841.49
中介机构费	2,669,163.30	1,944,943.34
费用性税金	2,817,326.71	2,111,969.92
修理费	1,468,097.29	1,904,388.65
人力资源开发费	287,985.03	198,449.23
上市费	528,000.00	470,500.00
物管费	293,976.74	457,620.34
其他	2,398,458.95	1,446,098.19
合 计	82,501,255.12	72,513,436.22

39、财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	24,490,992.01	11,989,992.95
减：利息收入	1,653,175.19	1,061,317.87
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	2,457,359.39	2,779,461.42
合计	25,295,176.21	13,708,136.50

财务费用较上年同期增加 84.53%，主要原因为本公司分别于 2010 年 5 月、2011 年 2 月向民生银行昆明分行取得长期借款 17,000 万元及 30,000 万元，贷款规模增加以及贷款利率上升，利息支出增加所致。

40、资产减值损失

类别	本期金额	上期金额
一、坏账损失	1,023,500.63	3,466,906.06
二、存货跌价损失	1,031,761.03	-204,114.74
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	2,055,261.66	3,262,791.32

41、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-3,254,646.00	6,400,175.97
处置长期股权投资产生的投资收益	566,917.88	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	-113,304.20	-113,304.20
合计	-2,801,032.32	6,286,871.77

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
华邦物业管理有限公司	411,213.14	-1,310,631.28	联营企业净利润增加
昆明吴井房地产开发有限公司	2,751,875.09	10,142,547.80	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	-5,632,809.95	-2,079,017.97	联营企业净利润减少
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	-215,209.92	-352,722.58	联营企业净利润增加
昆明经百实业有限公司	-569,714.36		
合计	-3,254,646.00	6,400,175.97	

(3) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

投资收益较上年同期减少 144.55%，主要原因为本公司的联营企业本期实现的净利润较上年同期下降，本公司按持股比例计算享有的收益下降所致。

42、营业外收入

(1) 项目明细

项 目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置利得合计		25,603.53
其中：固定资产处置利得		25,603.53
无形资产处置利得		
2、非货币性资产交换利得		
3、债务重组利得	69,961.36	
4、政府补助	569,000.00	135,300.00
5、盘盈利得		
6、捐赠利得		
7、罚款收入	17,339.80	28,251.26
8、其他	346,554.66	518,154.51
合 计	1,002,855.82	707,309.30

债务重组收益 69,961.36 元为本期中国农业银行股份有限公司昆明官渡支行（以下简称“农行官渡支行”）与本公司签订贷款利息减免协议书，本公司于 2011 年 6 月 30 日前一次性偿还贷款利息 579,913.67 元，农行官渡支行同意减免本公司所欠部分利息。本公司对农行官渡支行的债务余额为 649,875.03 元，约定还款 579,913.67 元已于 2011 年 5 月偿还，差额 69,961.36 元计入营业外收入。

(2) 政府补助明细

项 目	本期金额	上期金额	说明
旅游补助资金		114,800.00	
五华区财政局	177,000.00	20,500.00	
企业扶持款	390,000.00		根据昆经开投(2010)1号文件
节水奖励	2,000.00		
合 计	569,000.00	135,300.00	

43、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置损失合计	8,764.83	16,442.66
其中：固定资产处置损失	8,764.83	16,442.66
无形资产处置损失		
2、非货币性资产交换损失		
3、债务重组损失		
4、捐赠支出		110,000.00
5、非常损失		
6、盘亏损失		
7、赔偿支出	96,660.00	7,193.84
8、其他	1,692,019.54	244,025.00
合 计	1,797,444.37	377,661.50

44、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法相关规定计算的当期所得税	5,721,967.68	8,997,491.03
递延所得税调整	556,364.08	-207,374.34
合 计	6,278,331.76	8,790,116.69

45、净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益计算过程

(1) 净资产收益率

项目	加权平均净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	2.02%	2.46%	0.0893	0.1062	0.0893	0.1062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.99%	2.43%	0.0880	0.1051	0.0880	0.1051

(2) 加权平均净资产收益率计算过程

项 目	代码	本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	11,999,584.50	14,279,535.94
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	169,582.95	157,163.15
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	11,830,001.55	14,122,372.79
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	587,932,288.29	573,545,261.85
报告期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	Ei		
报告期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	Ej		
报告期月份数	M0	6	6
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动 1	Ek1	-17,935.32	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk1	5	
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动 2	Ek2	-279,598.86	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk2	5	
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动 3	Ek3	1,075,422.70	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk3		
归属于公司普通股股东的净利润的净资产收益率	$Y1 = \frac{P1}{E0 + P1 \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek1 \times Mk1 \div M0 \pm Ek2 \times Mk2 \div M0 \pm Ek3 \times Mk3 \div M0}$	2.02%	2.46%
扣除非经常性损益后归属与公司普通股股东的净利润	$Y2 = \frac{P2}{E0 + P1 \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek1 \times Mk1 \div M0 \pm Ek3 \times Mk3 \div M0}$	1.99%	2.43%



(3) 基本每股收益和稀释每股收益计算过程

项 目	代码	本期金额	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	11,999,584.50	14,279,535.94
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	169,582.95	157,163.15
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	11,830,001.55	14,122,372.79
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
期初股份总数	S0	134,400,000.00	134,400,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告月份数	M0	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi+M0+Sj \times Mj-M0-Sk$	134,400,000.00	134,400,000.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	134,400,000.00	134,400,000.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y3=P1/S$	0.0893	0.1062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y4=P2/S$	0.0880	0.1051
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y5=(P1+P3)/X2$	0.0893	0.1062
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y6=(P2+P4)/X2$	0.0880	0.1051

46、其他综合收益

项 目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减:可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	1,162,619.14	
减:按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	532,569.26	
小 计	630,049.88	
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减:现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额		
减:处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计		
5.其他	-17,935.32	
减:由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-17,935.32	
合 计	612,114.56	

本期其他综合收益变动原因详见资本公积附注。

47、现金流量表

(1) 本期收到的其他与经营活动有关的现金为 43,978,074.23 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
企业间资金往来	20,124,715.00	60,000,000.00
代收款	13,560,704.32	9,732,023.35
保证金、定金、押金	8,550,104.81	3,679,800.78

(2) 本期支付的其他与经营活动有关的现金为 123,718,889.71 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
租赁费	38,469,369.18	30,630,853.02
代付款	39,222,742.62	21,610,764.44
水电费	8,042,884.31	11,881,174.46
办公通讯应酬费	7,403,240.00	5,187,558.40
广告宣传费	5,511,409.21	4,724,786.44

(3) 本期支付的其他与投资活动有关的现金为 141,381.27 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
本期减少合并范围内子公司影响	141,381.27	

(4) 本期收到的其他与筹资活动有关的现金为 92,000,000.00 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
非金融机构借款	92,000,000.00	126,530,000.00

(5) 本期支付的其他与筹资活动有关的现金为 97,847,393.35 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
非金融机构借款本金及资金占用费	88,358,796.02	146,250,000.00
使用权受到限制的银行存款	8,000,000.00	
提前归还贷款违约金	1,488,597.33	
公益性捐赠		110,000.00

(6) 现金流量表补充资料“其他”为-4,571,650.50 元, 其中主要项目和金额为:

项 目	本期金额	上期金额
递延收益摊销	-4,571,650.50	-4,571,650.50
公益性捐赠		110,000.00

(7) 现金流量表补充资料

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	12,067,170.47	16,854,578.11
加: 资产减值准备	2,055,261.66	3,262,791.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,636,992.01	11,602,497.73
无形资产的摊销	232,520.34	254,785.49
长期待摊费用的摊销	4,354,332.09	3,762,013.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	8,764.83	-19,384.69
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		10,223.82
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	24,490,992.01	11,989,992.95
投资损失(收益以“-”号填列)	2,801,032.32	-6,286,871.77
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	233,018.42	-690,827.39
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	710,885.37	483,453.05
存货的减少(增加以“-”号填列)	-93,678,956.19	-140,001,979.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,667,136.51	13,820,647.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-23,903,298.32	204,176,296.96
其他	-4,571,650.50	-4,461,650.50
经营活动产生的现金流量净额	-59,895,798.98	114,756,566.74
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	332,970,293.66	363,808,463.80
减: 现金的期初余额	432,691,275.04	379,131,777.99
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-99,720,981.38	-15,323,314.19

(8) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的情况

项目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	2,107,454.02	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	141,381.27	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-143,381.27	
4. 处置子公司的净资产	2,107,454.02	
流动资产	2,162,921.72	
非流动资产	651.99	
流动负债	56,119.69	
非流动负债		

(9) 披露现金和现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	332,970,293.66	363,808,463.80
其中：库存现金	4,972,854.72	4,162,226.93
可随时用于支付的银行存款	246,919,851.98	252,747,649.91
可随时用于支付的其他货币资金	81,077,586.96	106,898,586.96
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		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	332,970,293.66	363,808,463.80
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		

六、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司情况

名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华夏西部经济开发有限公司	控股股东	有限责任	北京市朝阳区北四环中路8号2层	何道峰	投资业	7800	31.13	31.13	何道峰	10176288-0

(二) 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	樊江	房地产	3000	100.00	100.00	21659715-X
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	樊江	商贸业	2000	85.50	85.50	71942455-X
昆明百货大楼商业有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	樊江	商贸业	2500	100.00	100.00	73429686-7
昆明百大酒店管理公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号新纪元大酒店15楼	黎洁	酒店管理	100	100.00	100.00	73433369-9
昆百大物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	程利华	物业管理	100	100.00	100.00	74829906-5
云南百大物业服务有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市高新区开发区海源中路国际花园	黎洁	物业管理	500	100.00	100.00	71340509-1
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	黎洁	旅游服务	3480	59.93	59.93	78167439-X
云南百大房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	樊江	房地产	4000	100.00	100.00	70970962-3
云南百大住宅开发有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市高新区洪发小区	樊江	房地产	300	100.00	100.00	71940182-5
北京百大投资有限公司	控股子公司	有限责任	北京市平谷区滨河工业开发区	樊江	投资业	5000	52.50	52.50	10117849-X
北京雕刻时空房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	北京市海淀区香山85号	樊江	房地产	1000	100.00	100.00	72355180-X
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元广场16楼	樊江	房地产	4000	60.00	60.00	78167439-X
昆明创卓商贸有限责任公司	控股子公司	有限责任	昆明市民航路99号	樊江	商贸业	100	92.50	92.50	79027406-4
云南云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路99号新纪元广场停车楼10楼	何道峰	酒店管理	2000	89.40	89.40	66826191-3
昆明百货大楼	全资子公司	国有经济	昆明市东风西路1号	樊江	商贸业	5336.20	100.00	100.00	71343733-3
昆明百货大楼企业集团有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号	樊江	商贸业	5800	100.00	100.00	29211013-9
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	有限责任	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-A	樊江	商贸业	600	81.00	81.00	69307578-4
昆明百大集团商业管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-B	樊江	商业管理	100	78.00	78.00	69565226-6
昆明菱泰酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市晓东街38-43号(福顺居饭店)一、二楼	何道峰	酒店管理	200	100.00	100.00	55273903-0

(三) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持 股比例(%)	本企业在 被投资单 位表决权 比例(%)	关联 关系	组织机 构代 码
一、合营企业									
二、联营企业									
华邦物业管理有限公司	有限责任	北京	雷蕾	物业管理	4,210.00	36.23	36.23	联营 企业	10176643-5
昆明吴井房地产开发有 限公司	有限责任	昆明	付子明	房地产	11,500.00	49.00	49.00	联营 企业	78168140-X
江苏百大实业发展有 限公司	有限责任	无锡	何道峰	房地产	15,313.94	61.94	61.94	联营 企业	66825513-4
昆明经开装备制造产业 基地开发建设有限公司	有限责任	昆明	张藻	装备制造 房地产	2,500.00	49.00	49.00	联营 企业	76242299-8
昆明经百实业有限公司	有限责任	昆明	王路生	房地产	30,000.00	49.00	49.00	联营 企业	56622095-0

(四) 本企业其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
昆明赛诺制药有限公司	同一控股股东控制下的子公司	70970671-3
昆明百货集团股份有限公司	同一控股股东控制下的子公司	70976724-1
西南商业大厦股份有限公司	同一控股股东控制下的子公司	21659469-6
昆明新西南商贸有限公司	同一控股股东控制下的子公司	79287251-9

(五) 关联交易情况
1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交 易类 型	关联交 易内 容	关联交 易定 价方 式及 决 策程 序	本期金额		上期金额	
				金额	占同类交易金 额的比例(%)	金额	占同类交易金 额的比例(%)
昆明新西南商贸 有限公司	提供劳务	提供物 业管 理服 务	市场	1,041,549.97	6.42	1,041,550.00	7.66
昆明赛诺制 药有限公司	提供劳务	提供物 业管 理服 务	市场	11,884.68	0.07	11,884.68	0.09
江苏百大实 业发展有 限公司	提供劳务	提供物 业管 理服 务	市场	952,165.63	5.87		
昆明吴井房 地产开发 有限公司	提供劳务	销售 代理 费	市场	56,112.00	0.35		
昆明经开装 备制造产 业基地开 发建设有 限公司	接受劳 务	咨询 服务	市场	150,000.00	5.32		

(1) 本公司的全资子公司昆百大物业管理有限公司(以下简称“昆物业公司”)与华夏西部的控股子公司昆明新西南商贸有限公司(以下简称“新西南商贸公司”)签订物业管理合同,由昆物业公司为其提供物业管理服务,本期应收取新西南商贸公司物业管理服务费 1,041,549.97 元,实际收取 1,041,549.97 元。

(2) 本公司的全资子公司昆物业公司与华夏西部的控股子公司昆明赛诺制药有限公司签订物业管理合同，由昆物业公司为其提供物业管理服务，本期应收取昆明赛诺制药有限公司物业管理服务费 11,884.68 元，实际收取 11,884.68 元。

(3) 本公司的全资子公司云南百大物业服务有限公司（以下简称“云物业公司”）无锡分公司与本公司的联营企业江苏百大公司签订前期物业服务合同，由云物业公司为其提供物业前介服务，本期应收取江苏百大公司物业管理服务费 952,165.63 元，实际收取 952,165.63 元。

(4) 本公司的全资子公司云物业公司与本公司的联营企业吴井房地产公司签订销售代理合同，由云物业公司为其提供销售代理服务，本期应收取销售代理费 56,112.00 元，实际收取 56,112.00 元。

(5) 本公司与本公司的联营企业昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司签订咨询合同，由昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司为本公司提供土地前期咨询服务，本期应付咨询费 150,000.00 元在“其他应付款”列报。

2、关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼商业管理有限公司	2010年1月	2012年12月	1,500,000.00	委托管理合同	1,170,000.00

本公司的控股子公司昆明百大集团商业管理有限公司（以下简称“昆百大商业管理公司”）与新西南商贸公司于 2010 年 5 月 26 日签订《委托管理合同》。由昆百大商业管理公司对新西南商贸公司名下经营性资产的日常经营管理活动实施具体管理，委托管理期限为三年，自 2010 年 1 月 1 日起，委托管理费为 300 万元/年。本期昆百大商业管理公司已收到新西南商贸公司支付的 150.00 万元委托管理费。

3、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁支出	租赁支出确定依据	租赁支出对公司影响
华邦物业管理有限公司	北京百大投资有限公司	办公场地		2010年8月	2013年7月	74,414.00	市场	39,067.35 本公司持有其母公司股权比例为52.50%
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	商铺		2008年6月	2018年5月	800,000.00	市场	648,000.00 本公司持股比例为81%
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼商业管理有限公司	办公场地		2011年1月	2011年12月	250,000.00	市场	195,000.00 本公司持股比例为78%

(1) 本公司的控股子公司北京百大投资有限公司本期向本公司的联营企业华邦物业管理有限公司承租办公场地，本期租赁费为 74,414.00 元，已支付 74,414.00 元。

(2) 根据本公司的控股子公司昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司（以下简称“昆百大家有宝贝公司”）与华夏西部的控股子公司新西南商贸公司签订的《新西南广场商铺租赁协议》，昆百大家有宝贝公司租用新西南商贸公司位于昆明市人民中路 17 号新西南广场东区六层建筑面积为 3,583 平方米的商铺，作为“家有宝贝西南店”商场经营场所，租赁期限至 2018 年 5 月 31 日。2011 年度租金及物业管理费为 1,600,000.00 元/年，本期租赁费及物业管理费为 800,000.00 元，实际已支付 600,000.00 元，剩余 200,000.00 元在“其他应付款”列报。

(3) 根据本公司的控股子公司昆百大商业管理公司与华夏西部的控股子公司新西南商贸公司于 2009 年 12 月签订的租赁协议，昆百大商业管理公司租赁新西南商贸公司拥有的新西南大厦 5A 作为办公场所，2011 年 1 月，昆百大商业管理公司与新西南商贸公司续签 2011 年度租赁合同，合同约定租金及物业管理费为 500,000.00 元/年。自 2011 年 1 月 1 日开始履行，本期实际支付 500,000.00 元，已确认租赁费 250,000.00 元，剩余 250,000.00 元在“预付款项”列报。

4、关联担保情况

(1) 本公司为合并范围内关联方单位提供的担保、抵押情况

担保方	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
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼商业有限公司	2,268.00 万元	2010 年 8 月	2011 年 8 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	810.00 万元	2010 年 8 月	2011 年 8 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	1,120.00 万元	2011 年 2 月	2011 年 12 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2,340.10 万元	2010 年 4 月	2013 年 4 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	1,654.80 万元	2010 年 8 月	2011 年 8 月	未完毕

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 5 层(商场)的自有产权为抵押物, 为本公司全资子公司昆百大商业公司向建行正义路支行借款 2,268.00 万元提供抵押担保, 借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日, 借款利率为 5.310%, 上年昆百大商业公司已归还 1.00 万元, 剩余 2,267.00 万元在“短期借款”列报; 同时本公司以上述资产为本公司控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保, 借款期限自 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日, 借款利率为 5.310%。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋, 6、7 幢房屋及占用土地使用权作为抵押物, 为本公司的控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保, 借款期限自 2011 年 2 月 25 日至 2011 年 12 月 31 日, 借款利率为 5.310%。本期昆百大家电公司已归还 1.00 万元, 剩余 1,119.00 万元在“短期借款”列报。

本公司以新纪元广场 C 座 10—11 层办公区为抵押物与建行正义路支行签订《最高额抵押合同》, 为本公司控股子公司昆百大家电公司与建行正义路支行签订银行承兑协议提供担保, 担保金额为 4,303.60 万元, 担保期限自 2010 年 4 月至 2013 年 4 月。截止 2011 年 6 月 30 日, 昆百大家电公司尚未到期的的银行承兑汇票金额为 2,340.10 万元(票据金额为 3,343.00 万元扣除保证金 1,002.90 万元)。

本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明百货集团股份有限公司(以下简称“百货集团”)以其拥有的位于昆明市东郊金马镇十里铺的昆国用(2010)第 00239 号土地使用权为抵押物与中信银行股份有限公司

昆明分行签订《最高额抵押合同》，为本公司的控股子公司昆百大家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 2,000.00 万元《综合授信合同》提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。授信期限自 2010 年 6 月 23 日至 2011 年 6 月 23 日。最高额抵押期限自 2010 年 8 月 23 日至 2011 年 8 月 23 日。截止 2011 年 6 月 30 日，昆百大家电公司在该授信额度及抵押合同项下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 1,654.80 万元（票据金额为 3,549.60 万元扣除保证金 1,894.80 万元）。

(2) 关联方单位为本公司和合并范围内关联方提供的担保、抵押情况，以及合并范围内关联方之间提供的担保、抵押情况

担保方	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
昆明创卓商贸有限责任公司 西南商业大厦股份有限公司	昆明百货大楼(集团) 家电有限公司	4,000.00 万元	2011 年 5 月	2012 年 5 月	未完毕
昆明创卓商贸有限责任公司 西南商业大厦股份有限公司	昆明百货大楼(集团) 家电有限公司	1,500.00 万元	2011 年 6 月	2012 年 6 月	未完毕
昆明创卓商贸有限责任公司 西南商业大厦股份有限公司	昆明百货大楼商业有 限公司	4,500.00 万元	2011 年 6 月	2012 年 6 月	未完毕
昆明百大房地产开发经营有 限责任公司	昆明野鸭湖旅游服务有 限公司	144.00 万元	2004 年 8 月	2005 年 4 月	未完毕
昆明百货大楼	昆明野鸭湖旅游服务有 限公司	150.00 万元	1998 年 7 月	2000 年 7 月	未完毕
昆明百大集团野鸭湖房地 产开发有限公司	云南云上四季酒店管理 有限公司	500.00 万元	2011 年 2 月	2011 年 12 月	未完毕
昆明百货集团股份有限公司	昆明百货大楼(集团) 家电有限公司	1,654.80 万元	2010 年 8 月	2011 年 8 月	未完毕

本公司的控股子公司创卓商贸公司以其持有的昆明走廊“投资性房地产、固定资产”作为抵押物，同时由本公司控股股东华夏西部的控股子公司西南商业大厦提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向华夏银行大观支行借款 4,000.00 万元、2,000.00 万元（本期借款实际到账金额分别为 4,000.00 万元、1,500.00 万元），及为本公司的全资子公司昆百大商业公司向华夏银行大观支行借款 4,500.00 万元提供抵押担保。

本公司的全资子公司昆明百大房地产开发经营有限责任公司为本公司控股子公司野鸭湖旅游服公司向中国工商银行昆明市南屏支行借款 144.00 万元提供信用担保。

本公司的全资子公司昆明百货大楼为本公司的控股子公司野鸭湖旅游服务公司向交通银行昆明分行借款 150.00 万元提供信用担保。

本公司的控股子公司野鸭湖房地产公司以其土地使用权(2006 第 00789 号)

为抵押物，为本公司的控股子公司云上四季公司向富滇银行昆明广场支行借款500.00万元提供抵押担保。

本公司控股股东华夏西部的控股子公司百货集团以其拥有的位于昆明市东郊金马镇十里铺的昆国用(2010)第00239号土地使用权为抵押物与中信银行股份有限公司昆明分行签订《最高额抵押合同》，为本公司的控股子公司昆百大家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的2,000.00万元《综合授信合同》提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。授信期限自2010年6月23日至2011年6月23日，最高额抵押期限自2010年8月23日至2011年8月23日。截止2011年6月30日，昆百大家电公司在该授信额度及抵押合同项下尚未到期的的银行承兑汇票金额为1,654.80万元(票据金额为3,549.60万元扣除保证金1,894.80万元)。

5、关联方资金拆借情况

(1) 2011年1月21日，本公司与华夏西部的控股子公司新西南商贸公司签订《贷款协议》，本公司因经营资金需要，向新西南商贸公司借款7,000万元，借款期限1年，借款利息按照金融机构人民币一年期贷款利率计算，即年利率5.810%。借款期限内，如遇中国人民银行贷款基准利率调整的，本借款利率将根据新的贷款基准利率进行调整。本期应付新西南商贸公司借款利息1,892,109.59元，实际支付借款利息1,892,109.59元。

(2) 本公司年初欠联营企业吴井房地产公司81,145,001.59元，本期取得暂借款项22,000,000.00元，吴井房地产公司代本公司代垫费用6,554.96元，本期已归还96,151,556.55元，期末欠款余额为7,000,000.00元。本期本公司与吴井房地产公司签订的资金占用费协议约定：“利息测算期间为2011年1月1日至2011年12月31日，资金占用费按控制关系分为昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“昆百大”)体系的公司和华夏西部体系，分季度按资金实际占用天数(单笔资金在30天内归还的不计利息)分别计算两大体系应收取的利息，两大体系按昆百大和华夏西部持有吴井房地产公司的股权比例和应计利息数计算比较基数，基数较小的一方不计息，基数较大的一方按差额计息，两大体系内各公司应计利息占体系应计利息总额的比例，计算各公司应付资金占用费”。经测算本公司不需支付利息。

(3) 本公司的控股子公司野鸭湖房地产公司年初欠本公司的联营企业吴井

房地产公司 5,466,686.43 元,本期吴井房地产公司代野鸭湖房地产公司支付代垫费用 48,105.95 元,本期野鸭湖房地产公司已经全部归还上述欠款。

(4) 本公司年初欠联营企业江苏百大公司 57,050,000.00 元,本期取得暂借款项 20,000,000.00 元,期末余额 77,050,000.00 元。

(5) 本公司的全资子公司云物业公司年初欠本公司的联营企业江苏百大公司 140,873.00 元,本期收到江苏百大公司支付暂借款 780,588.00 元,本期代江苏百大公司支付维修费 55,873.00 元,应收物管费冲减暂借款 600,000.00 元,期末余额 265,588.00 元在“其他应付款”中列报。

6、其他关联交易

(1) 本期本公司的全资子公司昆物业公司与新西南商贸公司签订协议,由昆物业公司派遣员工为新西南商贸公司提供劳务,派遣员工薪酬由新西南商贸公司直接结算,本期昆物业公司实际代为收到 267,123.23 元,代为发放 267,123.23 元。

(2) 本期本公司的控股子公司云上四季公司将部分股权转让给其经营团队(包括高级管理人员及核心部门经理)。其中转让给本公司副总裁黎洁 7%的股权,转让作价依据为云上四季公司 2009 年 7 月 31 日经审计后的净资产,总转让价格为 1,419,491.93 元,将分三年缴付相应股权转让款。本期转让 2.5%的股权,股权转让款 506,961.42 元已收到。该交易构成关联交易。

(六) 关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	昆明新西南商贸有限公司	250,000.00			
其他应收款	昆明经百实业有限公司			28,178.00	1,408.90
其他应收款	昆明新西南商贸有限公司	300,000.00	30,000.00	300,000.00	15,000.00

预付款项中预付新西南商贸公司 250,000.00 元,为预付租赁费。详见“附注六(五)3、关联租赁情况(3)”。

其他应收款中应收新西南商贸公司 300,000.00 元,系本公司的控股子公司昆百大家有宝贝公司根据租赁协议支付的家有宝贝西南店租赁押金。

期初其他应收昆明经百实业有限公司代付费用 28,178.00 元,本期已经收回。

2、应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	年初数
应付账款	西南商业大厦股份有限公司	4,509,624.00	5,009,624.00
其他应付款	昆明新西南商贸有限公司	70,200,000.00	
其他应付款	华邦物业管理有限公司		153,577.40
其他应付款	昆明吴井房地产开发有限公司	7,000,000.00	86,611,688.02
其他应付款	江苏百大实业发展有限公司	77,315,588.00	57,190,873.00
其他应付款	昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	150,000.00	

期初其他应付华邦物业管理有限公司物管费和租金 153,577.40 元,本期已经全部归还。

七、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本期不存在重大未决诉讼仲裁形成的或有负债

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为关联方的借款提供担保情况详见“附注六(五)4、关联担保情况”。上述担保属于为合并范围内关联方提供担保或合并范围内关联方之间的担保,预计不会产生或有负债的情况。

八、承诺事项

截止报表日,本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

(一) 重大资产负债表日后事项的说明

1、2010年12月21日,公司第六届董事会第三十一次会议审议通过了《发行股份购买资产暨关联交易预案》及相关事宜。本次发行股份购买资产暨关联交易方案为:

公司拟向西南商业大厦非公开发行股份,用以收购西南商厦持有的新西南商贸公司100%的股权(以下简称“本次交易”)。本次交易中公司发行股票的价格为定价基准日(即昆百大A第六届董事会第三十一次会议决议公告日)前二十日股票交易均价10.47元/股。由于本次交易对方西南商业大厦的控股股东与公司控

股股东同为华夏西部。根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关文件之规定，本次交易已构成重大关联交易。本次交易完成后，华夏西部将通过西南商业大厦间接增持公司股份，其作为公司控股股东的地位不发生变化。

公司本次交易中拟收购的标的资产（新西南商贸公司 100%的股权）预评估值约为人民币 3.2 亿元。本次交易所购买资产净额已达到公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的 50%以上，且超过 5000 万元人民币，构成重大资产重组。根据《上市公司重大资产重组管理办法》本次交易需要提交中国证监会并购重组委审核批准。

本公司已按照《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等相关规定，切实履行信息披露义务；并根据《关于上市公司建立独立董事制度指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市交易规则》等有关法律法规、部门规章、规范性文件的规定及公司章程的规定，就本次交易相关事项，履行了现阶段所必需的法定程序，该等法定程序完整、合法、有效。

本公司于 2011 年 4 月 1 日召开股东大会审议通过《公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易方案》。

本公司于 2011 年 5 月 12 日收到中国证监会 110790 号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

本次交易实施完成尚需中国证监会的核准。截至报告日，上述事项尚未完成。

2、本公司于 2011 年 6 月 13 日通过董事会审议，并于 2011 年 7 月 11 日经 2011 年第一次临时股东大会批准，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向交通银行股份有限公司云南省分行申请不高于 5,500.00 万元的银行承兑汇票授信额度提供信用担保，担保期为一年。本公司于 2011 年 7 月 14 日与交通银行股份有限公司云南省分行签署最高额保证合同，担保金额为 5,000.00 万元。

3、本公司的控股子公司昆百大家有宝贝公司根据其公司章程约定，公司注册资本为 600 万元，各出资方分两期出资，第二期出资时间为 2011 年 8 月 27 日之前，昆百大家有宝贝公司 2011 年 8 月 1 日召开股东会决议同意增资 300 万元，本公司出资金额为 243 万元。

（二）本公司无资产负债表日后利润分配情况

十、其他重要事项

(一) 以公允价值计量的资产和负债

项目	年初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2.衍生金融资产					
3.可供出售金融资产	50,000.00				50,000.00
金融资产小计	50,000.00				50,000.00
投资性房地产	766,422,500.00		33,380,479.27		771,960,079.00
生产性生物资产					
其他					
上述合计	766,472,500.00		33,380,479.27		772,010,079.00
金融负债					

本期本公司的控股子公司创卓商贸公司自用房屋转入投资性房地产成本 5,537,579.00 元, 上述新增投资性房地产的成本未在上表中反映。

(二) 本公司售后租回事项如下:

2005年10月28日, 本公司通过公开竞价方式拍卖购回原抵贷资产新纪元广场B座8—17层、C座1—11层房产, 并进行整体项目规划、运作, 将C座1—2层家电商场(总面积为1,888.99平方米)分割为429个单位销售, 再由本公司的全资子公司昆百大家电公司按一定的租金水平进行回租, 并统一管理。昆百大家电公司每年按商场售价的10%向购买方计付租金, 租赁期限为6年。截止2006年12月31日, 本公司按上述方式销售C座1—2层家电商场429个单位(总面积为1,888.99平方米), 售价合计为86,490,334.00元, 扣除相应资产的账面价值27,491,200.10元、相应税金及附加4,139,355.18元后, 确认“递延收益—未实现售后租回损益(经营租赁)”54,859,778.72元。2006年度至2010年度昆百大家电公司为租赁该429个单位实际支付租金43,653,874.00元, 本公司按实付租金占租赁期间应付的租金总额的比例, 计算分摊上述递延收益45,963,374.11元。

本期昆百大家电公司为租赁该429个单位实际支付租金4,324,519.04元(列入“管理费用—租赁费”中核算), 本公司按实付租金占租赁期间应付的租

金总额的比例,计算分摊上述递延收益 4,571,650.50 元,用以抵减昆百大家电公司记入“管理费用”中的租金。

返租期限将于 2011 年 12 月 31 日到期,截止 2011 年 6 月 30 日账面递延收益—未实售后租回损益(经营租赁)摊余价值 4,324,754.11 元,在“一年内到期的非流动负债”列报。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项 目	期 末 数				年 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	2,819,907.73	100.00	141,945.39	100.00	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00
组合小计	2,819,907.73	100.00	141,945.39	100.00	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	2,819,907.73	100.00	141,945.39	100.00	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00

应收账款余额单项金额超过 100 万元的,确定为单项金额重大的应收账款。

(2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	2,818,907.73	99.96	140,945.39	1,445,712.62	99.69	72,285.63
1 至 2 年				3,543.35	0.24	354.34
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	1,000.00	0.04	1,000.00	1,000.00	0.07	1,000.00
合计	2,819,907.73	100.00	141,945.39	1,450,255.97	100.00	73,639.97

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款;

(3) 本公司应收账款中无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的情况;

- (4) 本公司无通过重组等其他方式收回的应收账款；
- (5) 本报告期无实际核销的应收账款情况；
- (6) 本公司应收账款中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款；

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
丽江一卡通旅游结算公司（丽江旅游局）	非关联方	139,329.45	1年以内	4.94
国家开发银行云南省分行	非关联方	87,552.82	1年以内	3.10
昆明市官渡区汇合小额贷款有限公司	非关联方	87,171.50	1年以内	3.09
昆明泛亚有色金属交易所股份有限公司	非关联方	85,461.95	1年以内	3.03
中国工商银行云南省分行营业部	非关联方	77,704.12	1年以内	2.76
合计		477,219.84		16.92

(8) 本公司无终止确认的应收款项情况

(9) 本公司无以应收款项为标的进行证券化的交易

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项目	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	279,793,259.31	86.49			101,324,548.82	67.48		
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	43,185,566.15	13.35	41,319,554.94	100.00	48,312,974.35	32.18	42,595,933.65	100.00
组合小计	43,185,566.15	13.35	41,319,554.94	100.00	48,312,974.35	32.18	42,595,933.65	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	514,821.95	0.16			514,821.95	0.34		
合计	323,493,647.41	100.00	41,319,554.94	100.00	150,152,345.12	100.00	42,595,933.65	100.00

其他应收款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的其他应收款。

(2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	505,095.96	1.17	25,254.80	1,038,071.40	2.15	51,903.57
1至2年	495,832.30	1.15	49,583.23	756,736.78	1.57	75,673.68
2至3年	756,736.78	1.76	151,347.36	394,238.11	0.82	78,847.62
3至4年	303,973.05	0.70	91,191.91	5,243,500.85	10.85	1,573,050.26
4至5年	243,500.85	0.56	121,750.43	127,937.37	0.26	63,968.68
5年以上	40,880,427.21	94.66	40,880,427.21	40,752,489.84	84.35	40,752,489.84
合计	43,185,566.15	100.00	41,319,554.94	48,312,974.35	100.00	42,595,933.65

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1年以内	279,793,259.31			其他应收款合并范围内款项
合计	279,793,259.31			

(4) 期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1年以内	514,821.95			其他应收款合并范围内款项
合计	514,821.95			

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款；

(5) 本公司其他应收款无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的情况；

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款；

(7) 本期无已核销的其他应收款；

(8) 本公司其他应收款中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款；

(9) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位	金额	账龄	占总额比例%	内容及性质
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	181,318,596.90	1年以内	56.05	往来款
昆明创卓商贸有限责任公司	62,730,000.00	1年以内	19.39	往来款
云南云上四季酒店管理有限公司	27,113,411.12	1年以内	8.38	往来款
昆明新思想科技发展有限公司	18,222,076.50	5年以上	5.63	往来款
昆百大典当公司	6,034,974.19	5年以上	1.87	往来款
合计	295,419,058.71		91.32	

(10) 本公司其他应收款中应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	本公司的控股子公司	181,318,596.90	56.05
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的控股子公司	62,730,000.00	19.39
云南云上四季酒店管理有限公司	本公司的控股子公司	27,113,411.12	8.38
云南百大房地产开发有限公司	本公司的控股子公司	5,840,715.55	1.81
昆明百大集团野鸭湖旅游服务有限公司	本公司的控股子公司	2,790,535.74	0.86
云南百大住宅开发有限公司	本公司的控股子公司	514,821.95	0.16
合 计		280,308,081.26	86.65

(11) 本公司无终止确认的其他应收款；

(12) 本公司无以其他应收款为标的进行证券化的交易；



3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
昆明百货大楼商业有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00	100.00	100.00				
昆明百大酒店管理有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00		900,000.00	90.00	90.00				
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00	100.00				
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00	8.62	8.62				
云南百大房地产有限公司	成本法	55,310,467.54	55,310,467.54		55,310,467.54	60.00	60.00				
昆明创卓商贸有限责任公司	成本法	844,958.27	844,958.27		844,958.27	92.50	92.50				
云南云上四季酒店管理有限公司	成本法	17,881,315.75	18,921,392.28	-1,040,076.53	17,881,315.75	89.40	89.40				
昆明百货大楼	成本法	15,543,051.09	15,543,051.09		15,543,051.09	100.00	100.00				
昆明百货大楼企业集团有限公司	成本法	1,536,043.44	1,536,043.44		1,536,043.44	100.00	100.00				
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	成本法	2,430,000.00	2,430,000.00		2,430,000.00	81.00	81.00				
昆明百大集团商业管理有限公司	成本法	780,000.00	780,000.00		780,000.00	78.00	78.00				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	84,758,442.55	145,628,522.00	-49,447,579.53	96,180,942.47	49.00	49.00				52,199,454.62
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	权益法	12,250,000.00	12,200,216.41	-215,209.92	11,985,006.49	49.00	49.00				
江苏百大实业发展有限公司	权益法	208,517,990.40	222,383,825.32	-5,632,809.95	216,751,015.37	61.94	61.94				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	88,200,000.00	-569,714.36	87,630,285.64	49.00	49.00				
昆明人才培训中心	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00				30,000.00		
昆明市一商边贸有限责任总公司	成本法	40,000.00	40,000.00		40,000.00				40,000.00		
上海永生金笔厂	成本法	4,320.00	4,320.00		4,320.00						
天津华联商厦	成本法	36,000.00	36,000.00		36,000.00						
中国商业股份制企业经联会	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00						
合计		547,612,589.04	623,338,796.35	-56,905,390.29	566,433,406.06				70,000.00		52,199,454.62

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	63,462,907.83	49,553,416.74
其他业务收入	2,728,116.08	2,166,128.55
营业收入合计	66,191,023.91	51,719,545.29
主营业务成本	10,441,148.62	7,176,392.06
其他业务成本		-
营业成本合计	10,441,148.62	7,176,392.06

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	4,918,041.74	4,099,409.25	2,535,904.26	1,948,180.32
房地产				
旅游服务	36,824,204.34	6,341,739.37	31,647,374.13	5,228,211.74
物业服务				
商业租赁及服务	21,720,661.75		15,370,138.35	
合 计	63,462,907.83	10,441,148.62	49,553,416.74	7,176,392.06

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	63,462,907.83	10,441,148.62	49,553,416.74	7,176,392.06
北京地区				
江苏地区				
合 计	63,462,907.83	10,441,148.62	49,553,416.74	7,176,392.06

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

公司主要为商品零售及房地产销售，故未统计前五名客户销售总额。

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-3,665,859.14	7,710,807.25
处置长期股权投资产生的投资收益	14,403.21	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	-3,651,455.93	7,710,807.25

(2) 本期无按成本法核算的长期股权投资收益

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
昆明吴井房地产开发有限公司	2,751,875.09	10,142,547.80	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	-5,632,809.95	-2,079,017.97	联营企业净利润减少
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	-215,209.92	-352,722.58	联营企业净利润增加
昆明经百实业有限公司	-569,714.36		
合 计	-3,665,859.14	7,710,807.25	

(4) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

投资收益较上年同期减少 147.66%，主要是联营企业本期实现净利润比上期减少，本公司按持股比例计算享有的投资收益减少所致。



6、现金流量表补充资料

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	-8,375,387.34	4,702,950.78
加: 资产减值准备	-1,189,183.29	707,870.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,271,615.41	6,741,857.78
无形资产的摊销	131,437.80	134,923.06
长期待摊费用的摊销	93,483.30	93,483.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	6,654.83	-25,103.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		10,100.82
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	18,044,862.40	7,906,008.60
投资损失(收益以“-”号填列)	3,651,455.93	-7,710,807.25
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-32,201.32	-25,378.28
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	465,922.96	465,922.97
存货的减少(增加以“-”号填列)	118,316.40	-10,087.86
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-176,725,878.45	-6,589,708.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-12,213,835.59	22,607,488.00
其他	-4,571,650.50	-4,461,650.50
经营活动产生的现金流量净额	-174,324,387.46	24,547,870.18
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	28,361,009.05	103,799,699.18
减: 现金的期初余额	41,679,750.89	32,508,788.04
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-13,318,741.84	71,290,911.14



十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
归属于公司普通股股东的净利润	11,999,584.50
减：非流动资产处置损益	558,153.05
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	569,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
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	69,961.36
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	
单独进行减值测试的应收款项减值准备的转回	
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	1,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,424,785.08
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
加：非经常性损益项目所得税影响	468,909.43
非经常性损益对少数股东损益影响	633,836.95
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11,830,001.55

(二) 净资产收益率及每股收益

项 目	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股
归属于公司普通股股东的净利润	2.02%	0.0893	0.0893
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.99%	0.0880	0.0880

本财务报告于2011年8月15日经本公司第七届第二次董事会议审议后批准报出。

第七节 备查文件

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签章的会计报表。

二、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及公告的原稿。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

二〇一一年八月十七日