
2011 年年度报告



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.

二〇一二年四月十九日



目 录

重 要 提 示	2
第一节 公司基本情况简介	3
第二节 会计数据和业务数据摘要	4
第三节 股本变动及股东情况	6
第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第五节 公司治理结构	18
第六节 股东大会情况简介	36
第七节 董事会报告	38
第八节 监事会报告	62
第九节 重要事项	65
第十节 财务报告	80
第十一节 备查文件目录	196



重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

二、本公司于 2012 年 4 月 17 日召开第七届董事会第十六次会议，对公司 2011 年年度报告等事项进行审议，公司全体董事出席了本次会议。

三、没有董事、监事、高级管理人员对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。

四、公司 2011 年度财务报告已经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

五、公司董事长何道峰先生，董事、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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。



第一节 公司基本情况简介

- 一、法定中文名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司
中文名称缩写：昆百大
法定英文名称：KUNMING SINOBRIGHT（GROUP）CO., LTD.
- 二、法定代表人：何道峰
- 三、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号昆百大C座11楼董事会办公室
联系电话及传真：0871--3623414
- 四、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
- 五、公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 六、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
- 七、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
税务登记证号码：云国税字530102216575508号、云地税字530102216575508号
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
签字会计师姓名：管云鸿、姜志刚
公司聘请的正在履行持续督导职责的财务顾问名称：海通证券股份有限公司
财务顾问办公地址：深圳市红岭中路2068号中深国际大厦16楼
财务顾问主办人：程从云、沈亮亮



第二节 会计数据和业务数据摘要

一、公司近3年主要会计数据及财务指标

(一) 主要会计数据

单位：(人民币)元

项 目	2011 年	2010 年		本年比上年 增减(%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入	1,556,030,206.16	1,376,798,712.48	1,420,652,818.36	9.53	1,241,811,717.09	1,257,458,110.96
营业利润	124,374,851.32	44,407,415.62	67,764,261.64	83.54	40,380,740.88	108,179,413.47
利润总额	127,266,108.75	44,125,188.95	68,090,473.35	86.91	40,609,258.56	108,414,263.95
归属于上市公司股东的净利润	82,937,425.70	28,463,779.37	46,248,037.27	79.33	39,361,638.43	89,900,514.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	26,593,205.49	11,295,874.29	13,059,986.79	103.62	14,164,339.46	14,164,339.46
经营活动产生的现金流量净额	-2,539,329.75	510,235,775.66	563,316,688.51	-100.45	102,976,888.29	190,830,798.66
项 目	2011 年末	2010 年末		本年末比 年末增减(%)	2009 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额	4,172,274,803.55	3,359,618,417.53	4,081,132,301.90	2.23	2,864,744,340.69	3,502,261,863.52
负债总额	3,146,938,911.91	2,741,325,436.06	3,147,730,068.21	-0.03	2,259,550,303.18	2,599,843,769.51
归属于上市公司股东的所有者权益	979,938,485.10	587,932,288.29	903,039,403.01	8.52	573,545,261.85	870,769,318.35
总股本(股)	164,528,662	134,400,000	134,400,000	22.42	134,400,000.00	134,400,000

(二) 非经常性损益损益项目：

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	22,771,266.32		52,615.13	-50,000.35
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	664,180.00		135,380.00	
债务重组损益	285,035.58			
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	31,340,368.73	详见注	17,775,145.40	50,538,876.19
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				190,180.66
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	18,895,921.00		21,553,556.02	32,055,875.75
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	-741,669.29		-470,221.80	-188,691.63
所得税影响额	-9,163,992.85		-5,351,111.57	-8,088,535.06
少数股东权益影响额	-7,706,889.28		-507,312.70	-221,530.40
合 计	56,344,220.21	-	33,188,050.48	75,736,175.16

注：本期完成了对昆明新西南商贸有限公司同一控制下的企业合并，在填列非经常性损益表时，合并日前、上年同期昆明新西南商贸有限公司产生的非经常性损益全部列入本项目内，未进行分项反映。



(三) 主要财务指标

项 目	2011 年	2010 年		本年比上 年增减(%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.5041	0.2118	0.2811	79.33	0.2929	0.5464
稀释每股收益(元/股)	0.5041	0.2118	0.2811	79.33	0.2929	0.5464
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.1616	0.0840	0.0794	103.53	0.1054	0.0861
加权平均净资产收益率(%)	8.84	4.81	5.15	3.69	7.22	14.77
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	2.83	1.91	1.45	1.38	2.60	2.33
每股经营活动产生的现金流量净额(元 /股)	-0.0154	3.7964	4.1913	-100.37	0.7662	1.4199
项 目	2011 年末	2010 年末		本年末比上 年末增减(%)	2009 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	5.9560	4.3745	6.7190	-11.36	4.2674	6.4789
资产负债率(%)	75.43	81.60	77.13	-1.70	78.87	74.23



第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表(截至 2011 年 12 月 31 日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份			30,128,662				30,128,662	30,128,662	18.31
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股			30,128,662				30,128,662	30,128,662	18.31
其中：境内非国有法人持股			30,128,662				30,128,662	30,128,662	18.31
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									
5. 高管股份									
二、无限售条件股份	134,400,000	100						134,400,000	81.69
1. 人民币普通股	134,400,000	100						134,400,000	81.69
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
三、股份总数	134,400,000	100	30,128,662				30,128,662	164,528,662	100

注：(1) 公司股份变动批准情况：

2011 年 12 月 12 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1976 号），核准本公司向西南商业大厦股份有限公司发行 30,128,662 股股份购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100% 股权。本次发行的股票于 2011 年 12 月 28 日上市。发行完成后，本公司总股数变更为 164,528,662 股。

(2) 股份变动的过户及限售情况：

2011 年 12 月 16 日，根据中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《证券登记确认书》及《前 10 名股东证券持有人名册》，本公司向西南商业大厦股份有限公司非公开发行的 30,128,662 股人民币普通股股票已办理完毕股份登记手续，该股份已登记至西南商业大厦股份有限公司名下，股份性质为有限售条件流通股。

(二) 限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华夏西部经济开发有限公司	0	0	41,835,200	41,835,200	重组定向增发限售	2014年12月27日
西南商业大厦股份有限公司	0	0	30,128,662	30,128,662	重组定向增发限售	2014年12月27日



注：(1) 报告期内，本公司重大资产重组实施完毕，本次向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的新增股份30,128,662股于2011年12月28日在深圳证券交易所上市。作为本次发行股份的对象，西南商厦承诺其本次以资产认购的股份自上市之日起三十六个月内不交易或转让。截止2011年12月31日，上述30,128,662股新增股份的限售手续已在中国证券登记结算公司深圳分公司办理完毕。

(2) 关于限售股份变动的期后事项：

在本公司重大资产重组实施过程中，西南商厦之控股股东华夏西部经济开发有限公司同时承诺其持有的本公司无限售条件流通股4,183.52万股，自本次发行结束之日起三十六个月内不转让。截止2011年12月31日，华夏西部上述所持股份的限售手续未完成，因此在上述《股份变动情况表》中未列示该部份股份的限售情况。

截止本报告披露日，华夏西部所持昆百大无限售条件流通股4,183.52万股的限售手续已在中国证券登记结算公司深圳分公司办理完毕，根据华夏西部所做承诺，限售期限为2011年12月28日至2014年12月27日，在上述《限售股份变动情况表》中已按完成情况填列。

。

(三) 证券发行与上市情况

1. 证券发行与上市及报告期内股份变动情况

经本公司第六届董事会第三十一次会议、第六届董事会第三十五次会议及2010年年度股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会2011年12月12日核发《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可【2011】1976号)，核准本公司向西南商业大厦股份有限公司发行30,128,662股股份购买其持有的昆明新西南商贸有限公司100%股权。本次非公开发行股份的发行价格为10.47元/股，标的资产的交易价格为31,544.71万元。

2011年12月15日，西南商厦持有的新西南100%股权已在云南省昆明市工商行政管理局办理股权过户手续，该股权的持有人变更为本公司。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司2011年12月16日出具的《证券登记确认书》及《前10名股东证券持有人名册》，公司向西南商厦非公开发行的30,128,662股人民币普通股股票已办理完毕股份登记手续，本次新增股份性质为有限售条件流通股。本公司总股本相应由134,400,000股增加至164,528,662股。

经深圳证券交易所同意，公司本次定向发行新增股份30,128,662股的上市日为2011年12月28日。作为本次发行股份的对象，西南商厦承诺其本次以资产认购的股份自上市之日起三十六个月内不交易或转让。

2. 报告期内，公司无内部职工股。



二、公司股东和实际控制人情况介绍

(一) 股东总数、前 10 名股东和前 10 名无限售条件股东持股情况 (除标 * 栏外, 其他数据截至 2011 年 12 月 31 日)

2011 年末股东总数	14,727 户	*本年度报告公布日前一个月末股东总数	15,302 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	25.43	41,835,200	0	0
西南商业大厦股份有限公司	境内一般法人	18.31	30,128,662	30,128,662	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	2.51	4,134,244	0	0
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	2.16	3,549,740	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	1.74	2,864,226	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	1.55	2,550,000	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	1.46	2,399,563	0	0
红云红河烟草(集团)有限责任公司	国有法人	1.35	2,220,000	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	0.88	1,439,822	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	0.84	1,380,000	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	4,134,244		人民币普通股		
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	3,549,740		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	2,864,226		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	2,550,000		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	2,399,563		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		
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	1,439,822		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	1,380,000		人民币普通股		
高勇	808,520		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	华夏西部经济开发有限公司持有西南商业大厦股份有限公司 91.95% 股份, 是其控股股东。除此之外, 华夏西部、西南商厦与其他股东之间不存在关联关系或一致行动关系。除上述外, 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。				

注: 上述股东总数、前 10 名股东和前 10 名无限售条件股东持股情况依据中国证券登记结算公司提供的截至 2011 年 12 月 31 日公司前十名股东列示, 因华夏西部所持 41,835,200 股股份的限售手续在 2011 年 12 月 30 日前未完成, 因此在上表中列示该股份仍为无限售条件股份。



(二) 公司控股股东及实际控制人情况

报告期内，公司控股股东与实际控制人未发生变更。

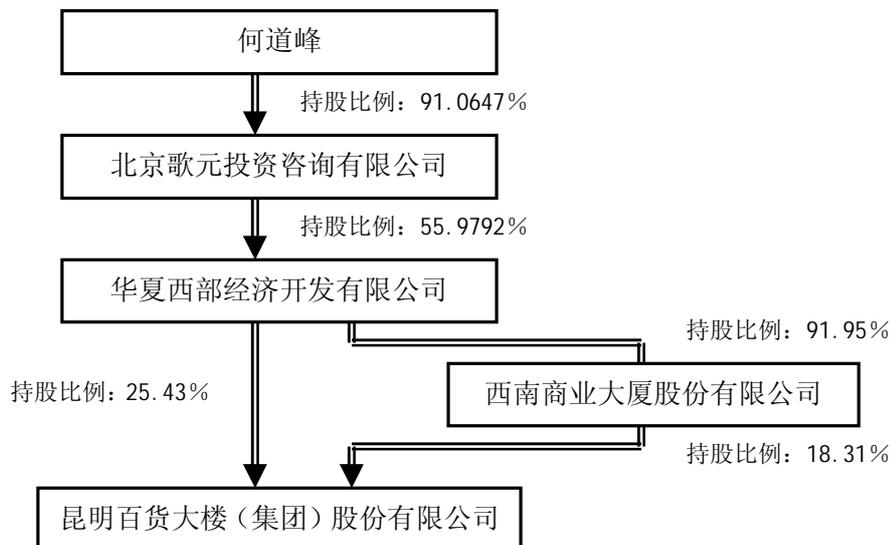
1. 控股股东情况介绍

2011 年 12 月 12 日，中国证券监督管理委员会核准本公司向西南商业大厦股份有限公司发行 30,128,662 股股份购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100% 股权。本次发行前，华夏西部经济开发有限公司持有本公司股份 41,835,200 股，占发行前总股本 134,400,000 股的 31.13%，为本公司的控股股东。同时，华夏西部经济开发有限公司持有西南商业大厦股份有限公司 91.95% 的股份，为其控股股东。随着本公司向西南商业大厦股份有限公司定向发行事项完成，华夏西部合计持有本公司股份 71,963,862 股，占本公司本次发行后总股本 164,528,662 股的 43.74%，仍为本公司控股股东。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，男，1956 年出生，经济学硕士，中国国籍，未取得其他国家或地区居留权，通讯地址为北京市朝阳区北辰东路 8 号辰运大厦二层。何道峰先生 1995 年至今任华夏西部经济开发有限公司董事长；2001 年 12 月至今任昆百大董事长。

3. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系





4. 其他持股在 10%以上（含 10%）的法人股东情况

截至本报告期末，除控股股东华夏西部经济开发有限公司外，西南商业大厦股份有限公司持有本公司 18.31%的股份。

西南商业大厦股份有限公司成立于 1992 年 12 月 31 日；企业性质：股份有限公司；公司住所：云南省昆明市长春路东段；法定代表人：何道峰；注册资本：11,988 万元。经营范围：国内贸易、物资供销；承办会议及商品展示活动；停车场；房地产开发及经营；以下经营范围限分公司经营：汽车租赁、文化娱乐、中药材、餐饮、美容美发、保龄球、录音出版物（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）。



第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任 期	持股数		报告期内从公司领取的报酬总额 (含税, 单位: 万元)	是否在股东单 位或其他关联 单位领取薪酬
					期 初	期 末		
何道峰	董事长	男	55	2011.7.11-2014.7.10	0	0	51.6	是
赵国权	董 事	男	57	2011.7.11-2014.7.10	0	0	21.6	是
樊 江	董 事 总 裁	男	42	2011.7.11-2014.7.10	0	0	83.96	否
宁宏元	董事	男	38	2011.7.11-2014.7.10	0	0	新任董事, 应领取董事津贴3万元/年。由于任期自2011年7月起始, 报告期内应领取津贴1.5万元, 实际领取数为0万元。	是
袁崇法	独立董事	男	61	2011.7.11-2014.7.10	0	0	新任独立董事, 应领取独立董事津贴15万元/年。由于任期自2011年7月起始, 报告期内实际领取津贴7.5万元。	否
杜光远	独立董事	男	40	2011.7.11-2014.7.10	0	0	领取独立董事津贴15万元/年。	否
郭 伟	独立董事	男	36	2011.7.11-2014.7.10	0	0	新任独立董事, 应领取独立董事津贴15万元/年。由于任期自2011年7月起始, 报告期内实际领取津贴7.5万元。	否
秦 岭	监事会主席	男	41	2011.7.11-2014.7.10	0	0	报告期内实际领取监事津贴1.4万元。	否
崔 睫	监事	女	47	2011.7.11-2014.7.10	0	0	报告期内实际领取监事津贴1.4万元。	是
雷 蕾	监事	男	43	2011.7.11-2014.7.10	0	0	报告期内实际领取监事津贴1.4万元。	是
张 敏	监事	女	40	2011.7.11-2014.7.10	0	0	18.98	否
屠晓红	监事	女	39	2011.7.11-2014.7.10	0	0	19.39	否
唐毅蓉	常务副总裁、 财务负责人	女	39	2011.7.11-2014.7.10	0	0	71.31	否
文 彬	副总裁、 董事会秘书	男	49	2011.7.11-2014.7.10	0	0	43.08	否
张 远	副总裁	男	39	2011.7.11-2014.7.10	0	0	56.03	否
黎 洁	副总裁	女	46	2011.7.11-2014.7.10	0	0	55.09	否
苏 涛	副总裁	男	37	2011.7.11-2014.7.10	0	0	56.52	否
蔡昆生	高级顾问	男	64	2011.7.11-2014.7.10	0	0	47.60	否
段 麟	总裁助理	男	41	2011.7.11-2014.7.10	0	0	46.83	否
陈乐波	原独立董事	男	62	2008.6.27—2011.7	0	0	因任期届满, 自2011年7月起不再担任公司独立董事, 报告期内实际领取津贴7.5万元。	否
赵玉娜	原独立董事	女	34	2008.6.27—2011.7	0	0	因任期届满, 自2011年7月起不再担任公司独立董事, 报告期内实际领取津贴7.5万元。	否
张国祥	原董事	男	65	2009.5.14—2011.2.25			因身体健康原因, 于2011.2.25提出辞职申请。报告期内实际领取薪酬7.75万元。	否
石忠宁	原董事	男	37	2008.6.27—2011.7			因任期届满, 自2011年7月起不再担任公司董事, 报告期内实际领取董事津贴0.15万元。	是
合计					0	0	629.09	

注: 经公司2011年第二次临时股东大会审议, 同意调整公司第七届董事会非独立董事津贴, 其中外部非独立董事(指在公司除担任董事外不担任其他任何职务的董事)津贴由每人



0.3 万元/年调整为 3 万元/年（税前），内部董事（指与公司之间签订聘任合同或劳动合同的公司员工或公司管理人员兼任的董事）津贴由每人 0.3 万元/年调整为 2.5 万元/年（税前）；此外，股东大会同意将公司第七届监事会监事津贴由每人 0.3 万元/年调整为 2.5 万元/年（税前）。

（二）董事、监事、高管人员在股东单位任职、兼职情况

姓名	股东单位名称	所任职务	任职期间
何道峰	华夏西部经济开发有限公司	董事长	1995 年 6 月至今
赵国权	华夏西部经济开发有限公司	副董事长	2002 年 2 月至今
宁宏元	红云红河烟草（集团）有限责任公司	红云红河集团多元化投资管理部部长	2010 年 6 月至今
		红云红河集团机关党委多元化投资党总支书记	2009 年 7 月至今
		云南红河投资公司董事长	2007 年 5 月至今
		云南红河实业公司董事长	2007 年 5 月至今
		曲靖福牌实业公司董事长。	2010 年 12 月至今
崔 睫	华夏西部经济开发有限公司	总裁助理	2009 年 1 月至今
雷 蕾	华夏西部经济开发有限公司	资产管理事业部总经理	2011 年 2 月至今
樊 江	华夏西部经济开发有限公司	董事	2009 年 12 月至今
唐毅蓉	华夏西部经济开发有限公司	监事	2009 年 12 月至今
秦 岭	华夏西部经济开发有限公司	监事	2009 年 12 月至今

（三）董事、监事、高管人员在除股东单位外的其他单位任职、兼职情况

姓名	单位名称	所任职务	任职期间
袁崇法	国家发展改革委	小城镇中心研究员	2010 年 2 月至今
	中国城市发展研究院	副院长	2011 年 4 月至今
杜光远	华闻会计师事务所有限责任公司	副所长、合伙人	1999 年至今
郭 伟	北京倡衡律师事务所	合伙人、律师	2011 年 10 月至今
	中华全国律协经济专业委员会	委员	2010 年 1 月至今
	民建北京市委	会员	2011 年 4 月至今
秦 岭	北京中尊律师事务所	合伙人、律师	2007 年 10 月至今

（四）现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历

1. 董事主要工作经历：

何道峰，1956 年出生，云南大学经济学学士，复旦大学经济学硕士。历任中央农村政策研究室市场流通组副组长、副研究员；国务院发展研究中心副研究员；中国西部人力资源开发中心主任。1995 年至今任华夏西部经济开发有限公司董事长，2001 年 12 月至今任昆百大董事长。



赵国权，男，1954 年出生，贵州大学哲学学士，北京大学 EMBA。历任贵州省经委副处长；海南省政府研究中心处长；北海市委副秘书长；海南国际投资合作公司总裁；中保信实业投资公司总裁；香港昌运风险投资公司总裁。2000 年起任华夏西部经济开发有限公司总裁；2002 年起任华夏西部经济开发有限公司副董事长、总裁；2001 年 12 月至 2008 年 6 月任昆百大副董事长。现任华夏西部经济开发有限公司副董事长，昆百大董事。

樊江，男，生于 1969 年，中国人民大学经济学学士，香港中文大学 MBA, 会计师。1991 年在无锡市投资开发总公司工作；1995 年进入华夏西部经济开发有限公司工作，历任项目经理、投资部经理、投资管理总部总经理等职；1998 年进入昆明赛诺制药有限公司，先后任副总经理、常务副总经理；2003 年进入昆百大，先后任总裁助理、副总裁、副总裁兼董事会秘书、常务副总裁。2009 年 12 月至今任华夏西部经济开发有限公司董事；2008 年 9 月至今任昆百大总裁，2011 年 7 月至今同时担任昆百大董事。

宁宏元，男，1973 年出生，大专学历，历任红河卷烟厂、红河卷烟总厂、红河集团财务部商业会计科副科长、科长、会计部部长、财务部部长、副总会计师、财审部经理、红云红河集团财务部副部长。现任红云红河集团多元化投资管理部部长、党总支书记；云南红河投资公司董事长；云南红河实业公司董事长；曲靖福牌实业公司董事长。2011 年 7 月至今任昆百大董事。

2. 独立董事主要工作经历：

袁崇法，男，1950 年出生，本科学历，历任中央书记处农村政策研究室二组研究人员、副组长，中央书记处农村政策研究室五组副研究员、副组长，中央书记处农村政策研究室四组副研究员、组长，农业部农村经济研究中心三组副研究员、组长，农业部农村经济研究中心宏观室组长、副研究员，国务院体改办小城镇中心副主任、研究员，国家发展改革委员会小城镇中心副主任、研究员。2010 年 2 月至今任国家发展改革委小城镇中心研究员，2011 年 4 月至今兼任中国城市发展研究院副院长。2011 年 7 月至今任昆百大独立董事。

杜光远，男，1972 年出生，法律硕士，注册会计师、注册税务师、注册评估师、注册咨询工程师。历任天津市政二公司三分公司财务科助理会计师；北京中瑞嘉会计师事务所审计助理；1999 年至今任华闻会计师事务所有限责任公司副所长、合伙人。2001 年 12 月至 2008 年 6 月任昆百大独立董事。2009 年 12 月至今任昆百大独立董事。



郭伟，男，1975 年出生，本科学历。历任北京岳成律师事务所律师；北京京元律师事务所律师；北京京都律师事务所律师，合伙人；2011 年 10 月至今任北京倡衡律师事务所律师、合伙人，现任北京京都律师事务所律师、中华全国律协经济专业委员会委员、民建北京市委委员。2011 年 7 月至今任昆百大独立董事。

3. 监事主要工作经历：

秦岭，男，生于 1970 年，经济法学硕士。历任山西省临汾地区第二律师事务所律师，华夏西部经济开发有限公司专职法律顾问，北京创天律师事务所律师、合伙人。现为北京中尊律师事务所律师、合伙人。2009 年 12 月至今任华夏西部经济开发有限公司监事。2005 年 6 月至今任昆百大监事会主席。

崔睫，女，生于 1964 年，人民大学 MBA。历任沈阳北方贸易大厦财务处会计，北京正通广场投资项目公司副总经理兼财务总监，华夏西部经济开发有限公司财务行政管理总部总经理，昆百大董事、董事会秘书、监事。现任华夏西部经济开发有限公司总裁助理。2009 年 5 月至今任昆百大监事。

雷蕾，男，生于 1968 年，大学本科，会计师。历任深圳泰格阿玛皮草有限公司财务部经理，北京中汇圆通投资咨询集团会计部经理，华夏西部经济开发有限公司财务部经理，昆百大财务部经理、监事，华夏同和置地有限公司行政财务管理部经理，华夏西部董事会办公室主任、行政人力资源部经理。现任华夏西部资产管理事业部总经理。2008 年 6 月至今任昆百大监事。

张敏，女，生于 1971 年，学历本科。历任昆明百货大楼二商场团支部书记、昆百大党办副主任兼团委书记、青年部部长、企业文化部经理。现任江苏百大实业发展有限公司总经理助理。2005 年 6 月至今任昆百大监事。

屠晓红，女，生于 1972 年，本科学历。历任昆明百货大楼服装部党支部副书记、商场副经理、团支部书记，昆百大党办副主任、主任、纪委委员，昆百大商业公司销售服务部经理兼新纪元店店长。现任昆百大党委书记、昆明百货大楼商业有限公司百货营运中心总经理助理、昆百大物业管理公司副总经理。2005 年 6 月至今任昆百大监事。

4. 高级管理人员主要工作经历：

樊江，简历详见前述“董事”部分。

唐毅蓉，女，生于 1972 年，云南大学经济学学士，北京大学光华管理学院 EMBA，会计师。1997 年进入昆百大，历任云南百大房地产有限公司财务部经理、副总经



理、常务副总经理、财务负责人；北京华邦物业公司副总经理、财务负责人；昆百大财务总监、副总裁兼财务负责人。2009年12月至今任华夏西部经济开发有限公司监事。2011年4月至今任昆百大常务副总裁同时兼任财务负责人。

文彬，男，生于 1962 年，中国人民大学工商管理硕士，经济师。历任深圳天人电子厂副厂长；深圳丰图自动化控制工程公司副总经理；信达信托投资公司证券部研究组长、证券营业部代理经理；华夏西部经济开发有限公司投资部总经理。2001 年 12 月至 2002 年 11 月任昆百大总裁助理；2002 年 12 月至 2007 年 3 月任昆百大副总裁，其间于 2003 年 11 月至 2006 年 3 月兼任昆百大控股子公司河南濮阳泓天威药业有限公司总经理。2007 年 4 月至 2010 年 1 月任华夏西部经济开发有限公司投资事业部总经理。2010 年 2 月至今任昆百大董事会秘书。2011 年 4 月至今同时担任昆百大副总裁。

张远，男，生于 1972 年，本科学历。历任昆明百货大楼皮具商场经理助理；昆明百货大楼皮具商场副经理；昆明百货大楼商业有限公司总经理助理、副总经理；西南商业大厦常务副总经理；昆明百货大楼商业有限公司常务副总经理；昆百大总裁助理。2006 年 4 月至今任昆明百货大楼商业有限公司总经理。2011 年 4 月至今任昆百大副总裁。

黎洁，女，生于 1965 年，本科学历。历任云南省粮油研究所助理工程师；锦华大酒店销售部经理助理；锦泰大酒店销售部经理；万怡酒店销售部经理；新纪元大酒店营销总监；滇池温泉花园酒店营销总监；新纪元大酒店副总经理、总经理；昆百大总裁助理。2004 年 11 月至今任百大物业酒店管理总部总经理。2011 年 4 月至今任昆百大副总裁。

苏涛，男，生于 1974 年，本科学历。1998 年 7 月进入昆百大，历任云南百大房地产有限公司研发部经理；昆百大总裁助理。2005 年 3 月至今任江苏百大实业发展有限公司总经理。2011 年 4 月至今任昆百大副总裁。

蔡昆生，男，生于 1947 年，本科学历，国家一级建造师、高级经济师。历任林业部云南林业机械厂技术员；云南建工局机械厂（云南门窗工程公司）工程师、总经济师、厂长、总经理；云南建工集团副总经理；2007 年 5 月进入昆百大，至今任呈贡项目总经理。2010 年 4 月起任昆百大高级顾问。

段蟒，男，生于 1970 年，大专学历。曾任昆明工业品贸易中心家电部副经理，1997 年 7 月进入昆百大，历任昆明百货大楼（集团）家电有限公司开远分站经理；



昆明百货大楼商业公司采配一部经理助理、经理；昆明百货大楼（集团）家电有限公司副总经理。现任昆明百货大楼（集团）家电有限公司总经理；2006 年 4 月至今任昆明百货大楼商业公司副总经理。2011 年 4 月至今任昆百大总裁助理。

（五）年度报酬情况

1. 决策程序及依据

本公司设立薪酬管理委员会，在董事会授权下管理集团公司及下属控股公司的薪酬水平与制度设计。薪酬管理委员会根据市场薪酬调查情况，结合公司经营战略、业务流程岗位设置，确定公司的整体岗位薪酬水平和设计框架，形成集团及下属控股公司的薪酬管理方案，并报经董事会或股东大会批准后执行。

公司董事、监事和高级管理人员报酬确定依据及决策程序，均依据《薪酬绩效管理方案》中的定薪原则和决策程序，结合岗位人员的综合能力进行评估后确定。其中高级管理人员报酬由董事会批准执行。董事（含独立董事）、监事津贴由股东大会批准执行。

2. 在股东单位或关联单位领取报酬的董事、监事

报告期内，未在公司担任其他职务的董事宁宏元应从公司领取董事津贴 1.5 万元，宁宏元在本公司股东单位——红云红河烟草（集团）有限责任公司领取薪酬。未在公司担任其他职务的 3 名监事中，秦岭、崔睫、雷蕾分别从公司领取监事津贴 1.4 万元；其中崔睫、雷蕾在本公司控股股东——华夏西部经济开发有限公司领取薪酬。董事何道峰、赵国权在华夏西部经济开发有限公司领取薪酬。

公司董事、监事、高管人员获得薪酬情况详见前文董事、监事、高级管理人员基本情况表。

（六）报告期内董事、监事、高级管理人员变更情况

1. 董事变动情况

（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）因第六届董事会任期届满，石忠宁不再担任公司董事，陈乐波、赵玉娜不再担任公司独立董事。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. 高管人员变动情况

公司 2011 年 4 月 13 日召开的第六届三十六次董事会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。

随着公司第七届董事会换届工作完成，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，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。

(七) 公司员工数量，专业构成

在册员工	3336 人	签订长期劳动合同员工	1777 人	学历情况	大专以上学历	758 人
					中专学历	215 人
					职高及以下	804 人
				岗位划分情况	行政人员	335 人
					财务人员	123 人
					销售人员	530 人
		技术人员	164 人			
			其他人员	625 人		
			签订短期劳动合同员工	200 人		
	离退休人员	1359 人				
厂方销售人员	2198 人					



第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规的规定，及公司章程、《昆百大内部控制制度》等内部规章不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步规范公司运作。公司董事会、监事会、经营层等机构严格按照规范性运作规则和各项内控制度的规定进行经营决策、行使权力和承担义务，确保了公司在规则和制度的框架中规范地运作，提高了公司科学决策能力和风险防范能力，保证了公司持续、健康、稳定发展，同时有效维护了投资者的合法权益。目前，本公司公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件不存在差异。

报告期内公司治理及专项活动开展情况如下：

（一）进一步修订完善公司内控制度

报告期内，结合本公司实际，对《公司章程》部分内容进行了修订，并拟定了《薪酬绩效管理方案》，经公司股东大会通过后实施，有效推进了公司法人治理制度的完善和健全。

（二）积极参加培训，主动开展公司治理专项活动

1. 根据云南证监局《关于下发<内幕信息监管工作规程>、<董秘管理工作规程>的通知》（云证监〔2011〕271号）精神，公司认真贯彻落实该通知提出的各项监管要求，及时将《内幕信息监管工作规程》、《董秘管理工作规程》等材料转发给相关董事、监事、高管人员传阅学习。

2. 组织公司部份董事、监事、高级管理人员共计12人参加了云南证监局举办的上市公司董事、监事、高管培训班，系统学习了内幕交易典型案例分析，上市公司内控建设，当前资本市场与上市公司再融资等内容，进一步提高了规范管理、加强内控建设、防止内幕交易意识，强化了公司董事、监事、高管人员的法律意识和规范意识，对促进公司规范发展有很大帮助。

3. 根据云证监[2011]300号《云南证监局关于“12.4”普法宣传活动工作安排



的通知》和云证监[2011]306号《云南证监局关于“12.4”普法宣传活动工作安排的补充通知》要求，公司围绕“学宪法、学法律、讲诚信”的活动主题，结合自身实际情况，采取多种形式的宣传活动，重点宣传和学习证券法律法规和相关禁止性规定，进一步加深广大员工对法律法规的理解和认识，增强法制观念。

4. 公司2010年建立起了《昆百大内幕信息知情人管理制度》，高度重视内幕信息防控工作。2011年10月25日，证监会发布了《关于上市公司建立内幕信息登记管理制度的规定》，结合该规定要求，公司适时在2011年年报编制窗口期将《信息披露业务备忘录第34号——内幕信息知情人员登记管理事项》和《昆百大内幕信息知情人管理制度》报送董监高再次学习；并认真按照《信息披露业务备忘录第34号——内幕信息知情人员登记管理事项》相关规定认真做好2011年年度报告编制各环节的内幕信息知情人员登记工作，建立内幕信息知情人档案。报告期内公司无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为发生。

（三）关于股东与股东大会

报告期内公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司章程》、《公司股东大会议事规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

（四）关于公司与控股股东

报告期内公司控股股东行为规范，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的行为。公司业务和经营上保持独立，在业务、人员、资产、机构、财务上均独立于控股股东，独立承担责任和风险。公司董事会、监事会和内部机构根据相关法律、法规和规范性文件及公司制度独立运行。

此外，为建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，本公司2003年建立起了《关联交易决策制度》，并于2008年进行了再次修订，进一步明确了总裁室、董事会、股东大会对关联交易的审批权限及程序。同时为规范本公司与控股股东及其他关联方的资金往来，建立防止控股股东及关联方占用本公司资金的长效机制，杜绝控股股东及关联方资金占用行为的发生，公司2008年建立起了《昆百大控股股东及关联方资金往来规范管理办法》，明确了关联方资金占用防范措施、清收措施及责任追究与处罚。



（五）关于董事与董事会

报告期内，董事会严格按照《公司法》和《公司章程》、《董事会议事规则》召集召开会议，公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加有关培训，诚信、勤勉、尽责地履行职责。董事会下设的专门委员会能够各尽其责，提高了董事会的运行效率。

报告期内，公司第六届董事会届满，根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，选举产生公司第七届董事会。目前公司董事会共7名董事。其中，独立董事3名，由具备财务、法律、管理等专业知识的专业人士担任，保证了董事会决策质量和水平，有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。

（六）关于监事与监事会

报告期内，公司第六届监事会届满，根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，选举产生公司第七届监事会。目前，公司监事会共五名监事，其中股东监事3名，职工监事2名。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求认真履行职责，本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，并发表独立意见。

（七）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益、实现股东、员工、社会等各方面利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

（八）关于信息披露与透明度

根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司公平信息披露指引》等法律、法规、规章的规定，公司建立起了《昆百大信息披露管理制度》、《昆百大重大信息内部报告制度》、《独立董事年报工作制度》、《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》等信息披露制度，并根据监管部门新发布的法律法规和相关要求进行及时、持续的修订。完善了信息披露制度，明确定期报告的编制、审议、披露程序，重大事项的报告、传递、审核、披露程序，股东、实际控制人的信息问询、披露机制，及信息披露重大差错的责任追究机制，为准确、及时、完整地披露有关信息提供了制度保障。



报告期内，公司严格按照法律、法规、规范性文件及内部规章要求，认真履行信息披露义务。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后予以披露。通过分级审批控制保证各类信息以合规的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。公司所披露的任何信息均首先在中国证监会指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时公司通过深交所上市公司投资者关系互动平台与投资者进行广泛交流。同时，公司信息披露相关当事人严格遵守对所披露信息的保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的按相关制度进行处罚。报告期内，公司未发生重大信息提前泄露的情况。

在《新财富》杂志组织的第八届金牌董秘评选活动中，公司董事会秘书当选“金牌董秘”。这是市场和投资者对公司治理结构工作的认可，是对公司资本市场举措和形象的认可，是对公司信息公开、透明的充分肯定。

二、独立董事履行职责情况

公司已建立了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度；《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。报告期内，公司董事会换届，选举产生了新的独立董事，公司历任和现任的各位独立董事均能按照监管法规和公司《独立董事工作制度》的要求，认真履行职责。

（一）独立董事出席董事会会议及股东大会的情况

报告期内公司召开了 19 次董事会、3 次股东大会，独立董事出席情况如下：

（单位：次）

独立董事姓名	董事会会议					专业委员会会议		股东大会	
	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式出席次数	委托出席次数	缺席次数	应出席次数	实际出席次数	应出席次数	实际出席次数
袁崇法	11	3	8	0	0	5	5	2	2
杜光远	19	5	14	0	0	17	17	3	3
郭伟	11	3	8	0	0	5	5	2	2
陈乐波	8	2	6	0	0	12	12	1	1
赵玉娜	8	2	6	0	0	12	12	1	1



注：报告期内，公司第六届董事会任期届满，经公司2011年第一次临时股东大会选举产生公司第七届董事会。其中，公司第六届董事会共召开董事会会议8次、专业委员会会议12次，第六届董事会独立董事陈乐波生、杜光远、赵玉娜均出席了会议；公司第七届董事会共召开董事会11次、专业委员会会议5次，第七届董事会独立董事袁崇法、杜光远、郭伟均出席了会议。

（二）独立董事履职情况：

公司第六届、第七届董事会独立董事在任期内，按照《上市公司治理准则》、公司《独立董事工作制度》等法规、规章要求，认真、勤勉履行职责。独立董事通过参加董事会、专业委员会会议积极了解、掌握公司经营、发展状况，利用自身专业知识，从行业发展、财务、法律等多角度对董事会、专业委员会会议审议的投资决策、关联交易、薪酬考核等议案发表专业性的意见，并在公司重大经营管理、重大规章的制定、内部控制建设、薪酬体系完善等方面提出富有建设性的意见。

独立董事对年度内发生的关联交易、高管人员聘任、对控股子公司担保、内部控制自我评价报告等重要事项发表了客观公正的独立意见。

年度内，独立董事对公司无锡、昆明等地的相关项目进行了实地考察，充分了解项目情况，并针对重要事项召开专门会议进行充分讨论。

在公司年度报告编制期间，独立董事全程参与，认真学习年报相关文件，及时听取管理层汇报公司经营、管理和财务状况，充分与审计机构做好事前、事中、事后沟通，切实发挥了独立董事在年报编制工作中的监督作用。

报告期，独立董事对公司历次董事会会议审议的议案及其他事项未提出异议。

三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面的分开情况

报告期，公司与控股股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面按规范要求做到独立和分开。具体情况如下：

（一）业务方面：

公司在业务方面独立于控股股东，拥有独立管理的采购和销售系统，具有独立完整的业务体系和自主经营能力。

（二）人员方面：

公司在劳动、人事及工资管理上完全独立。公司高级管理人员均专职在公司



工作并领取薪酬，没有在控股股东方担任除董事、监事以外的其他职务。

（三）机构方面：

本公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，具有决策和经营管理的独立性。本公司及其职能部门与控股股东及其职能部门之间不存在从属关系；本公司与控股股东的办公机构及生产经营场所分开，不存在混合经营的情况。

（四）资产方面：

公司与控股股东产权关系明晰，公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套系统，商标、非专利技术等无形资产由公司独立拥有。不存在控股股东及其他关联方无偿占用公司资产的情况。

（五）财务方面：

本公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算和财务管理等制度；在银行设有独立账户，独立进行纳税。

四、公司2011年度内部控制自我评价报告

在董事会、总裁室及全体员工的共同努力下，公司已建立了一套较完整的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面也建立了较系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为本公司经营管理的合法合规，财务报告及相关信息披露的真实、完整提供了合理保障。

报告期，为适应不断变化的外部环境及内部管理的要求，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等法规文件要求，参照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》要求，对公司内部控制体系进行了持续梳理及优化。现按照《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和《中国证券监督管理委员会公告》（〔2011〕41号）、深圳证券交易所《关于做好上市公司2011年年度报告披露工作的通知》（深证上〔2011〕396号等文件的要求，本公司对2011年内部控制制度的建立健全和有效实施进行了系统深入的自查，并在此基础上对公司内部控制的建立和健全情况自我评价如下：



(一) 公司建立内部控制体系的目标和遵循的原则

1. 公司建立内部控制体系的目标

(1) 建立和完善符合现代企业制度要求的公司治理结构及内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证实现公司经营目标，实现股东利益最大化。

(2) 建立有效的风险控制系统，强化风险管理，保证公司各项业务活动正常运行，确保公司财务报告及相关信息的真实完整。

(3) 营造良好的公司内部经济环境，防止并及时发现、纠正各种错误、舞弊行为，保护公司财产的安全。

(4) 确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

2. 制定公司内部控制制度遵循的原则

(1) 合法性原则。内部控制应当符合法律、行政法规的规定和有关政府监管部门的监管要求。

(2) 全面性原则。内部控制在层次上应当涵盖公司董事会、管理层和全体员工，在对象上应当覆盖公司各项业务和管理活动，在流程上应当渗透到决策、执行、反馈、监督等各个环节，避免内部控制出现空白和漏洞。

(3) 重要性原则。内部控制应当在兼顾全面的基础上突出重点，针对重要业务与事项、高风险领域与环节采取更为严格的控制措施，确保不存在重大缺陷。

(4) 有效性原则。内部控制应当能够为内部控制目标的实现提供合理保证。公司全体员工应当自觉维护内部控制的有效执行。内部控制建立和实施过程中存在的问题应当能够得到及时地纠正和处理。

(5) 制衡性原则。公司的机构、岗位设置和权责分配应当科学合理并符合内部控制的基本要求，确保不同部门、岗位之间权责分明和有利于相互制约、相互监督。履行内部控制监督检查职责的部门应当具有良好的独立性。

(6) 适应性原则。内部控制应当合理体现企业经营规模、业务范围、业务特点、风险状况以及所处具体环境等方面的要求，并随着企业外部环境的变化、经营业务的调整、管理要求的提高等不断改进和完善。

(7) 成本效益原则。内部控制应当在保证内部控制有效性的前提下，合理权衡成本与效益的关系，争取以合理的成本实现更为有效的控制。



（二）公司内部控制框架

1. 内部环境

（1）治理结构

公司按照《公司法》《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，初步建立了规范的公司治理结构，对决策、执行、监督等方面的职责权限进行明确，形成了较有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会建立了规范的议事规则，总裁室制定了工作细则，分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

股东大会是公司的最高权力机构，根据法律法规和公司章程规定，依法行使对公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。

董事会对股东大会负责，根据法律法规和公司章程规定行使企业的经营决策权，同时负责公司内部控制制度的制定和有效执行。董事会按照功能设立了战略、审计、提名、薪酬与考核、投资决策、企业文化六个专门委员会。战略委员会根据公司战略发展需要，确定公司战略方案，对战略决策与投资决策进行把握；对战略执行情况进行监督，并检讨、评价和总结战略执行结果。审计委员会负责对公司会计政策、财务状况、重大投资和关联交易情况等重要事项进行审计、监督和核查，同时不定期检查公司内部控制缺陷，评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。提名委员会致力于规范公司领导人员的产生，优化公司领导结构。薪酬与考核委员会负责公司董事及高管人员的考核和薪酬管理制度的建立健全、实施与监督。企业文化委员会负责对公司“愿景”、“使命”、“价值观”等价值体系的提炼、构建、宣传与推广。公司董事会由7名董事组成，其中独立董事3名，独立董事担任了审计、提名、薪酬与考核委员会召集人，涉及的专业事项经相关专业委员会讨论后才提交董事会审议，以利于独立董事更好的发挥作用。

监事会对股东大会负责，是公司的监督机构，对董事、高管履职情况及公司财务状况进行监督及检查。同时对董事会建立与实施内部控制进行监督，听取审议由董事会审计委员会提交的内部控制自我评价报告，并发表相应意见。公司监事会由5名监事组成，其中职工监事2名，监事会能规范、有效地行使监督权。

总裁室对董事会负责，组织实施股东大会、董事会决议事项，主持公司日常经营管理工作，通过指挥、协调、管理公司各职能部门、各分子公司，行使经营管理权力，保证公司正常的经营运作。

为提升管理水平，报告期内，公司持续对职能管理部门的流程进行梳理和优化。



公司坚持与控股股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

(2) 公司内部控制制度的建立和健全情况

为规范管理，控制经营风险，公司根据相关法律、行政法规、部门规章的要求，结合所处行业特点及公司经营方式、资产结构及业务特点制定了较完善的内部控制制度，这些内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，有利于各项经营工作有章可循。

2011 年，公司按照相关法律法规的要求，结合实际情况、自身特点和管理需要，在原有建立的制度基础上，进一步深化、优化内部控制制度的建设。首先在公司发行股份购买资产暨关联交易事项实施完成后，根据有关规定、要求，对《公司章程》部分内容进行了修订、补充。其次，为有效调动、激励董事、监事及高级管理人员诚信、勤勉地履行岗位职责，发挥积极性及创造性，保障公司持续、稳定、健康发展，建立责权利相适应的激励约束机制，拟定了《薪酬绩效管理方案》，从而进一步丰富内部控制体系，促进了公司规范运作水平稳步提升。此外，公司还根据经营管理和规范运作需要，积极听取监管部门以及投资者的意见和建议，对各项制度的执行和实施情况予以关注和监督，以此保证公司内控制度的不断健全，确保公司股东大会、董事会、监事会等机构的规范化运作。

(3) 人力资源

为适应公司的发展战略，在搭建集团人力资源管理组织体系的基础上，聚焦于集团范围内职业化干部队伍的锻造，从人力资源规划、绩效管理机制和薪酬激励机制的建立及完善入手，通过组织化、系统化的机制和制度建设，保障各项业务与公司中长期利益的平衡发展。

绩效结果评估作为整个绩效工作中的重要一环，体现了集团对各下属公司工作绩效的认可程度以及工作方向的牵引。公司推行使用“平衡记分卡”这个系统阐述战略的管理工具来推进组织绩效管理的变革，通过“年度业绩合同书”的形式对集团及各下属公司进行评估考核，考核结果与奖金包关联，使绩效结果和激励行为的关联更为紧密、规范。

公司运用岗位价值评估，形成兼顾内部公平和外部市场竞争力的宽幅薪资体系。同时，根据各层级员工承担责任的大小及岗位员工对绩效贡献的方式不同，设计不同的薪酬结构及浮动比例，体现薪资对不同类人员、不同贡献形成的不同



激励，给予管理者不同管理空间，发挥管理灵活性。

(4) 企业文化

公司致力于公平、公开、公正、透明的“阳光文化”体系建设，倡导“岗上是同事，岗下是兄弟姐妹”，提出“执行文化”、“学习文化”、“创新文化”、“团队文化”等一系列文化理念，通过企业文化的宣传和推广，秉承“常怀感恩之心，不忘社会责任”的企业格言，通过“心连心”爱心救助委员会和“新长城”助学金等爱心措施，使公司员工都能够享受到集团的人文关怀，逐渐形成协同进取的团队精神和共同的价值观。在任用和选拔人才时，公司一贯坚持“理想激发潜能、压力锤炼意志、团队提升力量、沟通创造协力、学习成就未来”的人才观，鼓励学习、争论与创新，力争通过挖掘人的潜能，打造知行合一的绩优团队，实现公司持续快速发展。

2. 重点控制工作

(1) 公司控股子公司内部控制情况

公司控股子公司控制结构及持股比例表：（截止2011年12月31日）

序号	子公司名称	合计持股比例 (%)
1	昆明百大房地产开发经营有限责任公司	100.00
2	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	85.50
3	昆明百货大楼商业有限公司	100.00
4	昆明百大酒店管理公司	100.00
5	昆百大物业管理有限公司	100.00
6	云南百大物业服务有限公司	100.00
7	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	59.93
8	云南百大房地产开发有限公司	100.00
9	云南百大住宅开发有限公司	100.00
10	北京百大投资有限公司	52.50
11	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	60.00
12	昆明创卓商贸有限责任公司	92.50
13	云南云上四季酒店管理有限公司	85.40
14	昆明百货大楼	100.00
15	昆明百货大楼企业集团有限公司	100.00
16	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	81.00
17	昆明百大集团商业管理有限公司	78.00
18	昆明菱泰酒店管理有限公司	100.00
19	上海云上四季酒店管理有限公司	100.00
20	昆明新西南商贸有限公司	100.00

公司已拟订了《昆百大外派董事、监事、高级管理人员管理制度》，明确了向



控股子公司委派的董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限等。公司通过参与控股子公司股东会表决及向控股子公司委派董事、监事及重要高管人员，对控股子公司实施有效管理，将其财务、重大投资、人事及信息沟通等方面工作纳入统一的管理体系。

根据《昆百大重大信息内部报告制度》，公司要求下属各控股子公司定期上报重大业务事项、重大财务事项等各类经营信息及董事会决议、股东会决议等重要文件，对临时发生的重大事项及时做出专项汇报。同时根据《企业内部控制基本规范》中相关控制措施的要求，重点对授权审批控制、会计系统控制等进行梳理和规范，严格要求各控股子公司按照授权规定将重大事项报公司董事会或股东大会审议，使控股子公司发生的关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资和信息披露等方面活动基本能够得到公司的实时监控。

公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，通过对定期报告的查阅，充分了解控股子公司的经营情况，监控财务变动状况。公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督。

公司推行预算管理制度，通过编制经营计划、成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序。强化对控股子公司经营过程的监控。年末要求各责任单位编制工作总结、预算执行情况，评估预算完成情况及执行效果。

(2) 公司关联交易的内部控制情况

公司已拟定了《昆百大关联交易决策制度》，对关联交易的决策程序、披露程序等都进行了进一步规范。拟定了《昆百大控股股东及关联方资金往来规范管理办法》，明确了关联方资金占用防范措施、清收措施及责任追究与处罚。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及公司关联交易相关制度的规定，公司对报告期发生的关联交易均履行了必要的内部审批程序和信息披露义务，严格遵循公平、公开、公允的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益；关联交易的审批权限、审议程序及回避表决严格按照相关规定执行，重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会审议，同时由独立董事发表独立意见。关联董事按照相关监管规定在董事会审议关联交易议案时回避表决，关联股东在股东大会审议关联交易议案时回避表决。

报告期内，为解决同业竞争，减少关联交易，经中国证券监督管理委员会核准，



本公司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。本次重大资产重组实施完成后,本公司控股股东控制的百货零售资产已全部注入本公司,有效解决了本公司与控股股东及其控制的企业在百货零售领域的同业竞争问题,减少了与此相关的关联交易,强化了上市公司的独立性,使本公司的公司治理结构得到进一步优化。

(3) 公司对外担保的内部控制情况

根据证监会《关于进一步规范担保行为的通知》、深交所《股票上市规则》等相关规定,公司董事会在《公司章程》、《公司内部控制制度》中对公司对外担保的审批权限、审批程序等进行了规范。公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、互利、安全的原则,控制、规避担保风险。

报告期内,公司除对子公司的担保外,无其它对外担保事项。公司对子公司的担保,严格遵守、履行相应的审批和授权程序。

(4) 公司募集资金使用的内部控制情况

公司制定了《募集资金管理办法》,对募集资金的管理、使用、信息披露等作了明确规定。

报告期内,公司无募集资金使用,也没有前期募集资金在本期内使用情况。

(5) 公司重大投资的内部控制情况

公司董事会在《公司章程》、《公司内部控制制度》中对公司投资项目的立项、投资审批、组织实施、项目的运作管理与效果评估以及信息披露方面作出了具体的规定并严格执行。

(6) 公司信息披露的内部控制情况

公司信息披露按照《上市公司治理准则》、《股票上市规则》、《上市公司公平信息披露指引》、《公司章程》、《昆百大信息披露管理制度》、《公司内部控制制度》等法律、法规、规章的规定执行。

针对外部信息沟通传递方面,公司已拟订了《昆百大信息披露管理制度》,进一步明确、完善了信息披露工作的内容、流程、责任。公司董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息并实时跟踪。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草,由董事会秘书进行审核,在履行法定审批程序后予以披露。通过分级审批控制保证各类信息以合规的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。公司所披露的任何信息均首先在中国证监会指定媒体披露,



信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明，凡违反信息披露要求的按相关制度进行处罚。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时公司通过深交所上市公司投资者关系互动平台与投资者进行广泛交流

针对内部信息沟通传递，公司拟订了《昆百大重大信息内部报告制度》，明确公司重大事项的范围和内容、各部门沟通的方式和时限等，通过建立重大事项内部传递体系，使得公司内部沟通渠道畅通，信息传递及时，从而保证公司在信息披露的内部控制方面合规、有效。

为规范本公司及其附属公司的内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息传递、审核与披露的界定及相应程序，对重大信息内部沟通和信息披露进行全程、有效的控制。本报告期，公司严格按照该制度要求，在编制定期报告、披露与《发行股份购买资产暨关联交易议案》相关的重大事项进展过程中，反复强调内幕信息知情人所负有的保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容，同时如实、完整地记录相关内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单，以及知情人知悉内幕信息的时间等相关档案，并按规定及时向监管部门提交《内幕知情人表》。

为提高公司年报信息披露的质量和透明度，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加大对年度报告信息披露责任人的问责力度，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步明确信息披露责任。

(7) 公司财务管理的内部控制情况

随着战略决策调整，按照聚焦管理的要求，明确集团财务管理职能，通过“四个统一”实现集团财务的集中管控。将集团财务管理的职能定位在财务核算、资产管理、资金管理、税收管理、预算管理、财务分析和研究六个方面。即统一设立财务机构、统一管理和考核财务人员、制定统一的财务制度，以及资金统一管理。这一财务管理体系在逐年的发展中进一步优化，资金管理体系得到了进一步的完善，根据各业务板块的业务特征，对资金的收支进行重点管理；加强财务研究，提高财务分析能力，让财务管理渗透到事前规划和事后控制的各个环节。



为规范资金支出审批程序，明确审批权责，保证资金安全和流动的合规性，有效控制公司成本费用，提高资金使用效率，公司拟定了《资金管理办法》，该管理办法明确了公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行管理和控制，有利于降低资金使用成本并保证资金安全。

通过加强预算管理，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达、执行、分析和考核程序，强化预算约束，使得公司经营目标转化为各分子公司、各部门、各个岗位以至个人的具体行为目标，从根本上保证公司经营目标的实现。

（三）问题及整改计划

2011 年度，公司按照《企业内部控制基本规范》等相关规定，对内控体系进行持续改进和优化。公司现有内部控制体系基本健全，内部控制制度基本能够适应公司管理的要求，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

但随着宏观环境、政策法规、内部环境的变化及公司业务的发展及管理要求的提高，可能导致原控制活动不适用或出现不足，为保证公司内控制度的长期有效性和完备性，公司将按法律、法规及规范性文件要求，结全自身经营管理的实际需要，从以下几方面持续进行优化和加强：

1. 公司须针对宏观环境、政策法规、内部环境的变化及时对相应的公司内部控制体系在运营分析、绩效考评、不相容职务分离、财务保护控制等方面进行持续修订、补充和完善。

2. 随着公司各项业务发展，外部环境变化和管理要求提高，公司对内部控制制度执行、检查、评估、风险防范等工作力度应持续加强，通过运用信息技术改进与经营管理相适应的信息系统，减少或消除人为操纵因素，保证公司在业务管控、财务管理、投资决策、关联交易决策及信息披露等方面严格管理、规范运作。

3. 加强依法运作意识，继续组织董事、监事、高级管理人员及员工对《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《内部控制配套指引》及证券管理有关的法律法规、制度的学习和培训，树立风险防范意识，培育良好企业精神和内部控制文化；

4. 促进内控管理的有效性和执行力，充分发挥审计委员会的监督职能，定期



和不定期地对公司各项内控制度进行检查，确保各项制度得到有效执行，为公司财务报告的真实性和完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

5. 加强董事会下设各专门委员会的建设和运作，更好地发挥各委员会在专业领域的作用，进一步提升公司科学决策能力和风险防范能力。

（四）董事会关于内部控制责任的声明及公司内部控制情况的总体评价

公司董事会及全体董事保证公司内部控制自查报告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司董事会认为，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性、适应性等方面不存在重大缺陷，总体符合中国证监会、深圳证券交易所对上市公司内部控制工作的要求。公司的内控体系与相关制度能够适应公司管理的要求和发展的需要，能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证，能够对有效控制公司经营风险，确保公司各项业务健康运行，维护公司资产安全完整提供有力保障。

内控建设是长期工作，随着政策法规、宏观环境、内部环境的变化，为适应未来经营发展需要，公司仍需不断深化管理，及时进行内部控制体系的补充、完善，持续优化包括经营控制、财务管理控制和信息披露控制在内的内控体系，使之适应国家有关法律法规的要求。同时加大内部控制制度的执行力，强化内部控制监督检查，为公司战略、经营目标的实现提供合理保障，促进公司健康、可持续发展。

（五）公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司2011年年度报告披露工作的通知》、《上市公司内部控制指引》以及其他有关法规的规定，公司对内部控制的有效性进行了全面的核查和系统的评估，并编制了《2011年内部控制自我评价报告》。根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等有关要求，经认真审核，公司监事会对公司《2011年内部控制自我评价报告》发表如下意见：

1. 公司按照有关法律、法规、规范性文件的要求，遵循内部控制的原则，结合自身实际情况，逐步建立健全内部控制体系，以保证各项业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

2. 公司法人治理结构相对完善，对控股子公司、关联交易、对外担保、募集



资金使用、重大投资以及信息披露等重点控制活动的内部控制合规、有效。

3. 公司内部控制决策机制、执行机制和监督机制能够保证公司经营管理目标的实现，能够对经营风险起到相应的控制作用，能够保证财务报告的可靠性。

综上所述，公司监事会认为：董事会出具的《2011年内部控制自我评价报告》基本反映了公司内部控制的实际情况。公司建立了相对完整的内部控制体系，内部控制制度基本健全，不存在不合理的重大缺陷，公司内部控制体系与现有公司架构是适宜的，执行是基本有效的。同时，根据《企业内部控制基本规范》的要求，公司仍应进一步落实和改进内部控制，有效防范和控制风险，提升企业管理水平。

（六）公司独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见

根据《关于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》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，我们认真审阅了《公司2011年度内部控制自我评价报告》，并对有关情况进行了详细了解。基于独立的立场及判断，本着对公司及全体股东负责的态度，经充分讨论后，我们就公司内部控制的自我评价情况发表如下独立意见：

1. 公司已根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，按照自身的实际情况，建立了较为完善的内部控制制度，保证了公司各项业务活动的规范有序进行。

2. 公司目前的内部控制符合公司治理结构的相关要求，内部控制体系较为完善，具有可操作性。各项制度建立后，得到了有效的贯彻执行，对公司的规范运作起到了较好的监督、指导作用。内部控制体系不存在明显薄弱环节和不合理的重大缺陷。

3. 公司应按照《企业内部控制规范》的相关要求对公司内部控制体系在运营分析、绩效考评、不相容职务分离、财务保护控制等方面进行不断修订、补充和完善。增强信息技术运用，改进与经营管理相适应的信息系统，减少或消除人为操纵因素，保证公司在业务管控、财务管理、投资决策、关联交易决策及信息披露等方面严格管理、规范运作。

独立董事认为：报告期内，公司未有违反《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。《公司2011年度内部控制自我评价报告》能较全面、客观、真实地反映公司内部控制体系建设和运作的实际情况。公司内部控制与管



理是一个持续和长期的过程，是一个系统而复杂的工作，需不断完善和提高，公司仍需进一步健全和完善内控管理体系，使公司的各项内控制度更加科学系统。

五、财务报告内部控制制度的建立及执行情况

公司执行国家规定的企业会计准则和有关财务会计制度，建立了统一的财务管理制度与会计核算体系，制定了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。公司财务会计制度涵盖了财务报告管理、财务预算管理、资金管理、费用管理、固定资产管理、会计档案管理等，为规范公司会计核算、加强会计监督、保障财务会计数据准确、防止错弊和堵塞漏洞提供了有力保证。

报告期内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

六、公司《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》的建立及执行情况

根据《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规、规范性文件，公司于2010年4月制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确规定年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因发生失职、渎职、失误等，造成年报披露工作发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况的，必须追究其行政、经济责任。

报告期内公司未发生重大会计差错更正、重大信息遗漏补充及业绩预告修正等情况

七、社会责任履行情况

报告期内，公司主动关注社会民生，积极履行社会责任。公司持续关注弱势群体，渗透阳光文化。

“爱心工程”是公司企业文化建设的一个重要内容，公司于2004年成立了“心连心”爱心救助委员会、“新长城助学基金”，通过多方渠道筹措资金，以各种形式帮扶企业弱势群体。除资助困难员工的子女完成大学学业外，还使更多的病、残、困员工得到及时救助。报告期内通过多方渠道筹措资金，“心连心”救助委员会共帮扶困难员工175人，支出8.16万元。“新长城助学”共资助困难员工子女9名，资助金额1.8万元。



八、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司拟订了《昆百大薪酬绩效管理方案》，并经公司 2011 年第一次临时股东大会批准后实施。公司根据董事会审定的年度经营计划，以“年度经营目标责任书”的形式，由董事会薪酬与考核委员会作为考核主体，负责按绩效评价标准和程序对总裁、副总裁、董事会秘书、总裁助理等高级管理人员实施年度绩效考核。高管人员考核的主要指标为业绩指标和综合指标，其中业绩指标考核主要是结合“年度经营目标责任书”的执行情况实施考核，主要有财务指标和经营管理指标等；综合指标考核主要通过“领导能力、经营敏锐、关注未来、大局观、人际沟通能力、工作激情”六个主要指标对年度综合胜任能力实施综合考核。采取 360 度的考核方式，对高级管理人员实施考核。考核结果成为干部任用、晋升、奖惩的重要依据。

九、2012 年公司内部控制规范实施工作计划

为贯彻执行财政部、证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引，进一步提升公司治理水平，强化风险管控能力，保护公司及投资者的合法权益，促进公司规范运作和健康发展，按照中国证监会、深圳证券交易所、云南证监局等相关监管机构的要求，结合实际情况，公司制定了 2012 年公司内部控制规范实施工作方案。

内部控制建设是公司一直在做，并不断深化的持续性公司治理建设工作，在 2012 年《内部控制规范实施工作方案》中，重点落实在组织架构设计、工作计划安排和年内工作目标的确定：

1. 成立以董事长何道峰为组长的领导小组，和以常务副总裁唐毅蓉为组长的
工作小组。成员有独立董事、总裁室成员和重点职能部门负责人等；
2. 聘请专业咨询顾问机构——内部控制审计会计师事务所帮助完善内部控
制建设工作和承担内部控制审计工作；
3. 制定明确工作计划和年内工作目标，分阶段推进各方面工作，最终达到按
证监会、监管局、交易所要求 2012 年年报时披露内控审计报告。



第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了三次股东大会，即 2010 年年度股东大会、2011 年第一次临时股东大会和 2011 年第二次临时股东大会。

一、2010 年年度股东大会

公司分别于 2011 年 3 月 12 日和 2011 年 3 月 29 日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开 2010 年年度股东大会的通知》和《关于召开 2010 年年度股东大会的提示性公告》。

会议于 2011 年 3 月 31 日~2011 年 4 月 1 日以网络投票与现场投票相结合的方式召开。其中，现场会议于 2011 年 4 月 1 日上午 9:30 在公司 C 座 11 楼第一会议室召开。会议由董事会召集，由董事长何道峰主持。参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东及股东代表共 214 名，代表有表决权的股份数为 61,799,110 股，占公司股份总数的 45.98%。

会议以现场记名与网络投票相结合的方式，审议通过了《昆百大 2010 年年度报告正文及摘要》、《昆百大 2010 年度董事会工作报告》、《昆百大 2010 年度监事会工作报告》、《昆百大 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《关于为控股子公司提供担保累计额度的议案》、《关于 2010 年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》、《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项构成重大资产重组暨重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《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》、《关于〈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）〉及其摘要的议案》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签订附条件生效的〈发行股份购买资产协议书〉的议案》、《关于签订〈发行股份购买资产之补偿协议〉的议案》、《关于本次交易相关的审计报告、盈利预测报告、资产评估报告、备考财务报告及审核报告的议案》、《本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于提请股东大会审议华夏西部经济开发有限公司及其一致行动人西南商业大厦股份有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》。



本次股东大会决议公告刊登在 2011 年 4 月 6 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

二、2011 年第一次临时股东大会

公司于 2011 年 6 月 24 日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知》。

会议于 2011 年 7 月 11 日上午 9:30 在公司 C 座 11 楼第一会议室以现场投票方式召开。会议由董事会召集，由董事长何道峰主持。参加本次股东大会的股东及股东代表共 5 名，代表有表决权的股份数为 44,682,300 股，占公司股份总数的 33.25%。

会议审议通过《关于董事会换届选举的议案之董事选举》、《关于董事会换届选举的议案之独立董事选举》、《关于监事会换届选举的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司的议案》、《昆百大薪酬绩效管理方案》、《关于为家电公司银行承兑汇票授信额度提供信用担保的议案》。

本次股东大会决议公告刊登于 2011 年 7 月 12 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

三、2011 年第二次临时股东大会

公司于 2011 年 11 月 8 日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开 2011 年第二次临时股东大会的通知》。

会议于 2011 年 11 月 24 日上午 9:30 在公司 C 座 11 楼第一会议室以现场投票方式召开。会议由董事会召集，由董事长何道峰主持。参加本次股东大会的股东及股东代表共 4 名，代表有表决权的股份数为 44,672,200 股，占公司股份总数的 33.24%。

会议以现场记名投票的方式，审议通过了《关于为家电公司向中信银行申请银行承兑汇票授信 1 亿元提供连带责任保证担保的议案》、《关于调整第七届董事会非独立董事津贴的议案》、《关于调整第七届监事会监事津贴的议案》。

本次股东大会决议公告刊登在 2011 年 11 月 25 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。



第七节 董事会报告

一、公司经营情况的讨论与分析

2011 年，公司坚持以“转型战略、开放合作、精细管理、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，在主营业务发展、重点项目建设、新项目拓展、公司治理水平提升等方面均作出了积极的探索和努力，顺利完成了年初制定的经营和发展目标。

（一）公司报告期内总体经营情况

单位：（人民币）万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率（%）
营业收入	155,603.02	142,065.28	13,537.74	9.53
营业利润	12,437.49	6,776.43	5,661.06	83.54
归属于母公司净利润	8,293.74	4,624.80	3,668.94	79.33

报告期内，公司实现营业收入 155,603.02 万元（其中主营业务收入 152,144.15 万元）、营业利润 12,437.49 万元、归属于母公司所有者的净利润 8,293.74 万元。与去年同期相比，营业收入增长 9.53%、营业利润增长 83.54%、归属于母公司所有者的净利润增长 79.33%。本报告期经营活动产生的现金流量净额为-253.93 万元，较上年减少 100.45%；

（二）公司报告期内总体经营情况分析

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，重点抓好以下几方面工作：

1. 抓住历史性机遇，突出商业零售业主业地位，开启商业零售业务的战略扩张之路

1. 实施重大资产重组，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

报告期内，公司实施重大资产重组，向西南商业大厦股份有限公司发行



30,128,662 股股份购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100% 股权。通过此次重组，有效解决了多年来存在的双方在商业领域的同业竞争问题，有利于减少关联交易，强化上市公司的独立性，进一步优化了公司治理结构。同时，随着定向增发工作完成，新西南纳入本公司，公司在原有一个新天地购物中心基础上实现了 2 个购物中心总面积达 10 万 m²，总体经营面积大幅增加，使商业的整体规模和实力大幅度提高，公司的市场影响力和对供应链的控制力明显增强，优质品牌的进驻意愿比以前更加踊跃，商品供应链更加优化，市场影响力及行业地位明显扩大和提升，对昆明商业零售行业的格局产生了较大的影响，将使上市公司的盈利能力得到加强。

2. 夯实基础，全面提升经营能力，促使商业板块稳步前进

2011 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，积极推进商品结构调整，引入优质品牌，有效提升市场竞争力。坚持实施以新客源培育为核心的营销策略，新客源营销工作取得进一步成效，扩大了顾客群基数，提高了顾客质量，使未来销售业绩的成长有了更好的保障。同时，全面提升商场的内部环境和形象，提高了顾客满意度。

(2) 针对家电业务，在家电市场受到房地产市场下滑影响，呈下滑态势的情况下，家电零售业务继续实施连锁化发展战略，年内开设了第三家连锁分店，三家门店的总体销售保持了稳步增长的态势。此外，家电批发业务加快向小城镇市场延伸，2011 年，根据云南各地小城镇市场发展状况，相应增加了批发分站的数量和人员配备，以家电下乡中标品牌为主，整合产品资源，在销售政策上给予倾斜，强力推进小城镇市场网络的扩张速度。

(3) 针对商业物业，持续加强新西南广场、百大新天地品牌调整力度，丰富和完善业态组合，不断提高商业竞争力，不但成功抵御了来自周边商业的巨大压力，而且租金收益持续增长。



(4) 针对家有宝贝业务，继续推进连锁店拓展，年内完成了第五家连锁分店的开设，在昆明的连锁网络布局具备了一定的雏形，总体销售规模继续保持稳步成长，进一步抬高了竞争门槛。同时对各家门店的内部环境持续整改，商场形象明显改善，家有宝贝商场的整体形象上了一个新的台阶。家有宝贝供应链得到优化，在高端品牌的引入方面取得较好进展，逐渐打通了与品牌厂家直接合作的渠道，提高了整体毛利率水平。

3. 审时度势，苦练内功，房地产业务稳中求进

2011 年是国家对房地产业实施宏观调控政策最为严厉的一年。有史以来最严厉的“国八条”在深化，国家调控政策从纵向和横向两方面加大房地产调控力度，同时通过“限贷”“限购”等行政手段压制购房需求，以达到“遏制部分城市房价过快上涨”，避免短期内市场非理性繁荣的目的。年内的 3 次加息和 6 次存款准备金率的上调也从金融方面积极配合国家调控政策，同时也通过加大保障房建设等手段，逐步建立“商品房+保障房”双轨体系。

在宏观政策的强力调控下，加之 2011 年公司房地产业务所在地昆明、无锡两地土地供应量和商品房供应量的大幅增加，昆明、无锡市场也呈现出销售量和销售价格下滑的现象，面对房地产调控的严峻形势，公司从自身实际出发，审时度势，立足做好在建项目，科学论证储备项目，慎重决策，把控节奏，苦练内功，稳中求进，积蓄力量以待蓄势再发，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，根据政策导向和市场新趋势，积极调整产品定位和产品结构，做到提前预防，有的放矢。同时，加强市场及项目可行性分析，在拓展新项目的同时做到谨慎决策，在获取项目前，先进行项目的可行性分析，为公司提供决策依据，杜绝盲目实施。

(2) 加强精细化管理，把成本控制、规划设计、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。

年内，为保证工程质量，在工程中心《作业指引》的基础上，进一步完成了关键工艺、工序《分部、分项工程工序检查表》的编制，同时针对景观工程关键工艺、工序，编制了《景观绿化工程关键施工工序要点控制表》，使各项相关操作更明确、更具体。此外持续完善招标管理工作，建立了复审机制，提高结算的准确度。通过以上措施有效提升了房地产专业能力。



(3) 优化档案管理流程, 加强档案管理的电子规范化建设, 实现房地产项目支付系统化建设。

年内, 优化了档案管理流程, 加强档案管理的电子规范化建设, 为各项工作的开展奠定了基础。同时, 完成了房地产项目支付 ERP 系统方案确定, 并进行了开发工作, 将房地产项目支付纳入 ERP 系统进行计划管理及支付管理, 同步将支付审批纳入 OA 系统, 实现电子化审批, 加快了审批流程, 加强了可控性及及时性, 对提升房地产项目资金管理提供了信息化基础。

(4) 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。

4. 打造执行力, 关注细节, 酒店物业经营管理稳步提升

酒店物业板块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) 新纪元大酒店继续坚持服务领先, 深化品牌建设, 通过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。此外, 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。

年内, 新纪元大酒店营业收入及利润均有了较大提升和突破。同时综合管理日趋加强和完善, 服务品质及各项财务数据在本地同行业中处于领先, 得到了客户一致认可。

(2) 云上四季从加强内控建设入手, 进一步梳理、完善各项制度及流程。通过完善行政人力资源管理体系、加强财务监管能力, 不断提升管理水平, 持续提升品牌影响力。此外, 积极探索有自身特点的经济性型酒店的连锁发展模式, 在稳步做好现有门店经营工作的同时, 持续做好新项目的开发和储备做好新项目的开发和储备。年内云上四季新增直营店 2 个, 加盟店 5 个, 开店总数达到了 18 个。

在 2011 年度云南经济型酒店网评排名中云上四季取得了包揽 1-6 名的好成绩, 并且与同行业先进企业相比, 各项财务关键指标均有优势, 已初步形成良好的口碑。截止 12 月会员总数超过 6 万, 公司客户超过 1200 家。

(3) 云物业公司, 持续完善客户满意度建设, 不断提高服务水平和质量, 同时积极加强与地产的配合, 对地产业务的销售起到助推作用。



(三) 公司主营业务及其经营状况

公司目前的主营业务主要是商业、房地产业和旅游服务。

1. 主营业务按行业划分情况

单位：(人民币) 万元

分行业	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 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品销售	116,528.38	98,826.46	15.19	16.51	15.21	0.95
旅游服务	16,790.99	1,899.25	88.69	33.39	26.68	0.60
房地产	7,067.16	3,212.44	54.54	-57.05	-69.29	18.11
物业服务	4,079.99	3,657.77	10.35	57.24	21.81	26.08
商业租赁及服务	7,677.63		100.00	5.45		

变动原因说明：

(1) 报告期，商品销售收入较上年同期增长 16.51%，主要原因为：公司百货业务加大对化妆品和服装核心品牌引进力度，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。通过上述措施，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，商品销售毛利率略有提升。

(2) 本报告期，旅游服务收入较上年同期增加 33.39%，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。

(3) 本报告期，房地产收入较上年同期减少 57.05%，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 18.11%。

(4) 物业服务收入较上年同期上升 57.24%，主要原因为：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，相应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。在提高物业服务费收费的同时，加强内部管理，加强成本控制，使毛利率得到有效提升。

(5) 商业租赁及服务营业收入比上年同期增加 5.45%，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。

2. 主营业务按地区划分情况

单位：(人民币) 万元

地区	营业收入		营业成本	
	报告期	上年同期	报告期	上年同期
云南地区	151,643.64	138,650.71	107,088.22	100,438.32
北京地区	67.27	54.06	125.57	72.09
江苏地区	433.23	231.06	382.13	230.29

**变动原因说明:**

(1) 云南地区收入较上年同期增加 12,992.93 万元, 主要原因为公司百货业务及家电业务持续优化商品品牌调整, 加大对核心皮牌及高毛利品牌的引进力度、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, 使公司商品销售收入保持持续增长; 同时, 本公司的酒店业通过提升服务品质、扩大经营规模、增加经济型酒店门店数量、提升平均房价及出租率等方式, 使住宿及餐饮收入持续增长。

(2) 北京地区收入较上年同期增加 13.21 万元、江苏地区收入较上年同期增加 202.17 万元, 主要原因为北京及江苏物业服务收入增加。

(四) 主要供应商、客户情况

报告期内公司向前五名供应商的合计采购金额为 24,600.97 万元, 占年度采购总额的 20.32 %。公司主营业务为商品零售, 故未统计前五名客户销售情况。

(五) 报告期公司资产构成及主要财务数据同比发生重大变化的情况分析**1. 报告期内公司资产构成情况**

单位: (人民币) 万元

项 目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		比例增减变化(%)
	期末数	占总资产的比重 (%)	期末数	占总资产的比重 (%)	
货币资金	37,387.19	8.96	53,696.92	13.16	-30.37
其他应收款	26,825.11	6.43	16,608.08	4.07	61.52
存货	125,941.99	30.19	112,566.60	27.58	11.88
短期借款	19,619.00	4.70	14,991.00	3.67	30.87
预收账款	129,449.63	31.03	112,215.67	27.50	15.36
其他应付款	25,522.05	6.12	34,830.88	8.53	-26.73
一年内到期的非流动负债	5,375.54	1.29	25,418.59	6.23	-78.85
长期借款	70,504.08	16.90	57,644.27	14.12	22.31
资产总计	417,227.48	100.00	408,113.23	100.00	2.23

主要项目变动原因: (1) 货币资金期末较期初减少 30.37%、其他应收款期末较期初增加 61.52%, 主要原因为: 公司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分别向昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司支付野鸭湖旅游小镇项目款项 4,288.40 万元和实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目合作款 5,814.00 万元所致;

(2) 存货期末较期初增加 11.88%, 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呈贡白龙潭项目投入增加所致;

(3) 短期借款期末较期初增加 30.87%, 主要原因为本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司本期获得昆明经开区融资服务公司通过中信银行股份有限公司昆明分



行提供的 5,000.00 万元委托贷款所致；

(4) 预收款项期末较期初增加 15.36%，主要因为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司呈贡白龙潭项目预售款增加所致；

(5) 其他应付款期末较期初减少 26.73%，主要因为本期本公司及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司归还联营企业昆明吴井房地产开发有限公司暂借款所致；

(6) 一年内到期非流动负债期末较期初减少 78.85%，主要因为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司本期归还中国农业银行昆明市护国支行 17,500 万元贷款所致；

(7) 长期借款期末较期初增加 22.31%，主要因为本公司本期以百大新天地为抵押物，向民生银行昆明分行取得借款 30,000 万元所致。

2. 报告期销售费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况：

单位：（人民币）万元

项目	2011 年度	2010 年度	增减变化 (%)
营业费用	12,909.64	11,242.98	14.82
管理费用	19,736.46	17,504.34	12.75
财务费用	7,007.20	5,733.76	22.21
投资收益	5,022.37	1,073.79	367.72
所得税费用	3,325.30	2,285.21	45.51

主要项目变动原因：

(1) 营业费用较上年同期增长 14.82%，主要因为本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理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；

(2) 管理费用较上年同期增长 12.75%，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）家电有限公司本年新增分店，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；

(3) 财务费用较上年同期增长 22.21%，主要因为本公司分别于 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；

(4) 投资收益较上年同期增长 367.72%，主要因为本公司的联营企业江苏百大实业发展有限公司本期实现的净利润较上年同期上升，本公司按持股比例计算享有的收益上升；同时，由于本期转让联营企业昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司及控股子公司北京雕刻时空房地产开发有限公司股权，股权转让收益增加所致；

(5) 所得税较上年同期增长 45.51%，主要因为本期利润总额较上年同期增加，从而导致所得税费用较上年同期增长。



3. 报告期内公司现金流量构成及变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2011 年度	2010 年度	增减变化 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-253.93	56,331.67	-100.45
投资活动产生的现金流量净额	-1,678.42	-34,467.91	95.13
筹资活动产生的现金流量净额	-15,177.37	-7,126.81	-112.96

变动原因说明：

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上期减少 100.45%，主要原因为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，以及公司支付的税费增加，使经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少；

(2) 投资活动产出的现金净流量较上期增加 95.13%，主要原因为上期完成对华夏西部经济开发有限公司及 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大实业发展有限公司 35.17% 股权的收购，以及与昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司共同出资设立联营企业昆明经百实业有限公司，投资支付的现金金额较大。本期无大额投资支出，从而使投资活动现金流出较上年同期减少，从而导致投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加；

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 112.96%，主要原因为本期本公司及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偿还银行贷款及支付利息现金支出增加，使筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少。

（六）公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：（人民币）万元

公司名称	业务性质及产品	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	拥有权益 (%)
昆明百货大楼商业有限公司	商贸业	2,500.00	31,598.60	3,569.59	48,921.00	1,672.25	100.00
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	商贸业	2,000.00	34,898.39	3,204.29	56,534.44	1,074.99	85.50
昆明百大房地产开发经营有限公司	房地产	3,000.00	6,510.58	4,632.44		-6.91	100.00
云南百大房地产有限公司	房地产	4,000.00	7,767.53	-17.55		-32.47	100.00
云南云上四季酒店管理有限公司	酒店管理	2,000.00	9,176.78	2,810.65	7,027.67	691.49	85.40
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	商贸业	600.00	2,500.90	652.70	11,812.68	225.37	81.00
昆明新西南商贸有限公司	商贸业	6,700.00	75,032.44	34,727.30	5,908.97	3,134.04	100.00
江苏百大实业发展有限公司	房地产	15,313.94	66,338.56	31,350.16	38,936.77	4,936.30	61.94
昆明吴井房地产开发有限公司	房地产	11,500.00	31,268.85	17,049.09	2,504.95	1,646.48	49.00



二、公司未来发展的展望

2012 年，本公司将以“细化战略，布局谋篇，精粹能力，跨越发展”为工作指导方针，坚守公司作为本土商业旗舰的战略定位，做城市化进程中城市商业物业增值服务提供商和商业综合物业开发商。以商业物业和酒店物业的经营为龙头，创立新的物业增值服务模式，并形成物业平效和市场占有规模为核心竞争力的投资考量，形成长期持续盈利能力的商业板块和酒店板块；地产开发除现有项目外，新开项目围绕着商业物业经营能力而展开，形成固化的开发前介合作模式。并探索与酒店物业经营模式的合作，提升综合物业开发能力，形成以销售和经营性物业贷款相互支撑短期赢利和核心物业持有的盈利模式，并降低核心持有物业的单方成本成为投资考量；从而实现滚动式跨越发展，推动公司进入发展的快车道。

2012 年，根据上述指导方针和经营战略，公司各业务板块将重点抓好以下工作：

（一）商业板块经营管理重点

1. 百货业务

2012 年，随着新增百货公司的入市，昆明百货市场竞争有所加剧。在此市场形势下，将继续抓好针对新客源群体的营销和培育，一方面做好后续关系维护和定向宣传，另一方面深化服务，有效扩大顾客群基数，为商场的可持续增长提供更好的客源保障。同时，做好商品结构和品牌的持续调整，着重做好女装的品牌调整和形象提升，做到各阶段女装均衡成长；加大男装一线品牌的引进力度，扩大代表性品牌的规模，树立百大男装在业界的市场地位；化妆品方面力争在年内再成功引入更具代表性的国际一线品牌，不断提高市场竞争力。

2. 家电业务

2012 年，家电下乡等刺激政策退出以及房地产成交量下降导致家电市场出现一定的回落。面对这种情况，家电将做好零售业务工作，稳步推进连锁化扩张和网络布点，稳固中心店地位，加快新店的培育，在完善连锁管理体系的基础上，逐步完成在昆明主城区的零售网络布局。批发业务重点则仍然是省内小城镇市场的进一步突破，拓宽批发网络深度，夯实竞争基础。

3. 商业物业

2012 年以后，昆明集中商业供应量大幅增加，城市综合体供应量将达到 1900 万平米。短期内新天地、新西南仍将面临来自于顺城购物中心、南亚风情第一城、



金鹰的巨大压力，为提升市场竞争力，持续做好各商业物业业态及品牌的调整和优化，特别是增加次主力店的引入，强化人气聚集能力，通过商业营销推广、客户管理、物业管理，进一步提升新西南、新天地等自有物业的竞争力，确保自有物业保值、增值。

4. 家有宝贝

持续不断的做好儿童市场消费特点的研究，找准市场与自身竞争优势的结合点，总结和精炼商业模式，形成家有宝贝特有的核心竞争力和快速复制能力，以谋求未来在云南市场的全面拓展和网络覆盖，真正成为区域性儿童市场的领导者。同时加快推进家有宝贝儿童主题店的连锁化发展，积极在昆明拓展新店，抬高竞争门槛。

(二) 房地产板块经营管理重点

2011 年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府加强了房地产调控，使得全国投资、新开工增速高位回落，商品房销售面积和销售额再创新低，调控效果在限购城市显现，成交量下降，百城价格指数连续 3 个月下跌。2012 年，国家经济发展基调为“稳中求进”，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，推进经济增长方式的转变和经济发展结构的调整。2011 年 12 月召开的中央经济工作会议强调坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，促进房地产市场长期平稳健康发展。因此，2012 年房地产调控不会放松，房地产企业面临的市场压力仍然巨大。面对严峻的市场环境和激烈的市场竞争，公司将积极把握政策变化，进一步聚焦核心产品，提升系统化精细化管理能力，提升房地产业务专业能力与竞争力。同时，着力研究和解决资本金的问题，挖掘现有项目的开发潜力，谨慎进行新项目的投资，为下一步资金得到解决、房地产市场好转的情况下实现跨越式发展做好准备。

1. 根据公司未来的业务发展规划，启动公司管理架构的研究，以适应公司的发展。在公司业务发展规划下，搭建合理、有效的公司管理架构及运行机制。同时，重点研究并且进一步加强对异地公司的管理，争取形成试行的管理制度和工作流程。

2. 为满足公司经营发展的需要把握时机，积极推进重点项目融资工作，拓展融资渠道，采取多种形式融通资金，着力降低融资成本，加强资金管控能力。



3. 加强成本管理，建立项目成本管理机制，招投标工作有序推进。公司成立了专门的成本控制部门 对项目全过程相关流程进行有效控制，保证项目成本控制在目标成本中。

4. 开创新渠道，积极拓展新的销售渠道，特别是省外市场和地州市场，并且寻找一些新的、费用较低的媒介开展项目的宣传，争取以最为节约的营销费用，以确保在不利的市场环境中力争完成销售任务，加快项目回款。

（三）酒店物业经营管理重点

为确保完成 2012 年的经营业绩，酒店物业板块除合理、相对准确的预算体系外，仍要坚持一贯的人力资源管理方向，继续提升干部、员工的素质、工作责任心及管理服务能力，持续控制成本费用。

1. 新纪元大酒店以客户需求为导向，深入做好品牌建设工作，持续控制成本，增强赢利能力和盈利水平，确保经营、收入及利润得以顺利完成。同时，充分利用 2012 年的经营时段，为 2013 年储备相应的客源

2. 稳步做好云上四季现有门店经营工作的同时，面对物业供给可选性降低，租金成本上升，人力成本增加的情况下，积极做好新项目的开发和储备，加强服务和创新，以形成云上四季独特的核心竞争力。

总结经营管理经验，进一步在 BBCS 模式的基础上，明确 C 为云南文化的体验，建立云上四季系列酒店在识别上的独特性。着力加强服务系统的执行及改善，同时加强为客户创造价值，确保高性价比产品的表现，形成云上四季独特的核心竞争力。同时，加快研究新的融资方式及扩展方式，使云上四季健康成长。

3. 云物业公司完善品质，形成清晰的战略规划，打造公司核心竞争力。同时，持续提升对地产业务的支持能力。继续助推地产的工作，使得物业前介的配合成为亮点。

2012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、报告期内投资情况

(一) 募集资金使用情况

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。

(二) 重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

1. 关于与经开区投资公司合作开发项目的进展情况

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

后根据政府要求，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。该公司注册资金暂定为3亿元人民币，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。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。

2012年2月，昆明经百公司以18,984万元的成交价格，竞得位于官渡区阿拉街道办事处，面积60,267.90平方米，编号为KCJ2011-12-2地块的国有建设用地使用权。详细内容参见公司2012年3月17日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

2. 关于昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司增资的事项

本公司通过全资子公司云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大公司”）持有昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖公司”）2400万



元出资计 60%的股权, 本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司(以下简称“华夏西部”)持有其 1600 万元出资计 40%的股权。经本公司 2011 年 8 月 15 日召开的第七届董事会第二次会议审议同意, 云百大公司与华夏西部共同对野鸭湖公司按各自出资比例进行增资, 其中云百大公司增资 600 万元, 华夏西部增资 400 万元, 本次增资完成后, 野鸭湖公司注册资本增至 5000 万元, 云百大公司和华夏西部的持股比例不变。该事项详细内容参见公司 2011 年 8 月 17 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

截止报告期末, 双方增资款已到位, 野鸭湖公司已完成工商注册登记手续。

3. 关于收购华夏西部所持北京百大投资有限公司 47.5%股权的事项

北京百大投资有限公司(以下简称“京百大”)是本公司与华夏西部共同投资企业, 其中本公司通过全资子公司云百大公司间接持有京百大 52.5%的股权, 华夏西部持有京百大 47.5%的股权。经本公司 2011 年 11 月 24 日召开的第七届董事会第八次会议同意, 云百大拟收购华夏西部持有的京百大 47.5%的股权。本次股权收购以 2011 年 9 月 30 日中磊审字(2011)第 0861 号审计报告确认的京百大账面净资产为作价依据。该事项详细内容参见公司分别于 2011 年 11 月 26 日、11 月 29 日、12 月 28 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

本公司 2012 年 1 月 17 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过了上述京百大股权收购议案。截止本报告披露日, 上述股权转让价款已按协议约定支付完毕, 并已完成相关工商变更登记手续。

4. 关于参与云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”项目地块土地一级开发整理的事项

经本公司 2011 年 12 月 27 日召开的第七届董事会第十一次会议同意, 本公司持股比例为 60%的控股子公司野鸭湖公司与昆明市土地矿产储备中心、盘龙区人民政府、昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司签订《土地一级开发整理委托合同》, 野鸭湖公司作社会投资人参与支持政府的土地收储及一级开发工作, 本合同标的为云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”项目地块土地一级开发整理。土地一级开发整理总投资预计约 1.5 亿元, 整理工作预计于相关合同签订之日起 24 个月内完成, 按项目进度, 项目实施资金分三期投入。该事项详细内容参见公司于 2011 年 12 月 28 日日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网的公告。

根据昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司的付款计划, 野鸭湖房地



产公司已于 2011 年 12 月底以前将首期资金 5,814 万元支付到共管账户。

5. 关于野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目的进展情况

经本公司 2009 年 11 月 12 日召开的第六届董事会第二十次会议同意，本公司持股比例为 60% 的控股子公司野鸭湖房地产公司与盘龙区国有资产经营投资公司（后更名为“昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司”）签订《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资合作协议》，根据该协议由野鸭湖房地产公司负责配合盘龙区国有资产经营投资公司承担野鸭湖项目土地一级开发任务并提供项目开发所需首期资金。野鸭湖房地产公司在协助盘龙区国有资产经营投资公司完成野鸭湖片区一级开发工作获得开发收益后收回投资并获得协议约定收益（该事项具体内容详见本公司 2009 年 11 月 19 日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网的公告）。

本期支付项目合作款 4,288.40 万元，截止本报告披露日，该项目已签订土地征收协议，支付新增建设用地有偿使用费及部分征地补偿费等相关费用，一级开发工作正在进行当中，本公司将视项目进展情况履行持续披露。

四、中审亚太会计师事务所有限公司对公司 2011 年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

五、投资性房地产采用公允价值计量情况说明

（一）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价值模式。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。

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》，严格规范对投资性房地产采用公允价值进行后续计量的操作程序。截至报告期末，公司实行公允价值计量的投资性房地产项目包括新纪元广场地下附一层一地上附五层间的商铺、百大金地商业中心（现更名为百大新天地）地下二层至地上九层的商铺、昆明走廊的已出租商铺、百大国际花园幼儿园、“新西南广场”负2至7楼商铺。报告期结束后，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《高新区住宅与一环以内商业物业销售状况调查报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司以2011年12月31日为资产评估基准日，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（2012）第2001号、2002号、2003号、2005号、2007号《评估报告书》。

根据中威正信（北京）资产评估有限公司《评估报告书》相关评估结果，本公司投资性房地产各项目公允价值变动情况如下表：

投资性房地产各项目公允价值变动情况表

单位：万元

序号	房地产名称	2011年12月31日评估价值	账面价值	本期公允价值变动收益
1	新纪元广场地下附一层一地上附五层间的商铺	5,932.60	5,792.70	139.90
2	百大金地商业中心地下二层至地上九层的商铺（百大金地商业中心现名为百大新天地）	64,118.90	62,661.30	1,457.60
3	昆明走廊的已出租商铺	8,402.70	8,167.51	235.19
4	“新西南广场”负2至7楼商铺	61,601.34	59,810.72	1,790.62
5	百大国际花园幼儿园	631.40	574.50	56.90
	合 计	140,686.94	137,006.73	3,680.21

注：本期本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限公司自用房屋转入投资性房地产，增加账面价值 553.76 万元；

本期本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司自用房屋转入投资性房地产，增加账面价值 207.04 万元



(二) 公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	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	本期处置	期末余额
金融资产						
其中：1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						
其中：衍生金融资产						
可供出售金融资产	5.00					5.00
金融资产小计	5.00					5.00
金融负债						
投资性房地产	136,245.93	3,680.21	3,338.05			140,686.94
生产性生物资产						
其他						
合计	136,250.93	3,680.21	3,338.05			140,691.94

注：本期本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限公司自用房屋转入投资性房地产成本 553.76 万元和本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司自用房屋转入投资性房地产成本 207.04 万元。上述新增投资性房地产的成本未在上表中反映。

六、董事会日常工作情况

(一) 2011 年度董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司共召开了 19 次董事会会议，具体情况如下：

1. 2011 年 1 月 21 日以通讯方式召开第六届董事会第三十二次会议。会议审议并通过《关于向新西南商贸借款 7000 万元的议案》、《关于为家电公司贷款提供担保的议案》。

本次会议决议内容 2011 年 1 月 22 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

2. 2011 年 2 月 12 日以通讯方式召开第六届董事会第三十三次会议。会议审议并通过《关于向民生银行申请 3 亿元经营性物业贷款的议案》、《关于签订〈新西南广场商铺租赁合同〉补充协议的的议案》。

3. 2011 年 3 月 3 日以通讯方式召开第六届董事会第三十四次会议。会议审议并通过《关于与经开区投资公司签订〈合作协议〉的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 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。

4. 2011 年 3 月 8 日以现场会议和电视电话会议相结合的方式召开第六届董事会第三十五次会议，会议审议并通过如下议案：《昆百大 2010 年年度报告正文及摘要》、《昆百大 2010 年度董事会工作报告》、《昆百大 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《昆百大 2010 年度内部控制自我评价报告》、《昆百大关于计提资产减值准备的议案》、《关于为控股子公司提供担保累计额度的议案》、《关于 2010 年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》、《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项构成重大资产重组暨重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《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》、《关于〈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）〉及其摘要的议案》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签订附条件生效的〈发行股份购买资产协议书〉的议案》、《关于签订〈发行股份购买资产之补偿协议〉的议案》、《关于本次交易相关的审计报告、盈利预测报告、资产评估报告、备考财务报告及审核报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估结论的公允性的议案》、《本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于提请股东大会审议华夏西部经济开发有限公司及其一致行动人西南商业大厦股份有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》、《关于召开昆百大 2010 年年度股东大会的通知》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 3 月 12 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

5. 2011 年 4 月 13 日以通讯方式召开第六届董事会第三十六次会议，会议审议并通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 4 月 14 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

6. 2011 年 4 月 18 日以通讯方式召开第六届董事会第三十七次会议，审议并通过《昆百大 2011 年第一季度报告》。



《昆百大 2010 年第一季度报告》2011 年 4 月 19 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

7. 2011 年 6 月 13 日以通讯方式召开第六届董事会第三十八次会议，审议并通过《关于为家电公司银行承兑汇票授信额度提供信用担保的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 6 月 14 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

8. 2011 年 6 月 23 日以现场会议和电视电话会议相结合的方式召开第六届董事会第三十九次会议，审议并通过《关于董事会换届选举的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司的议案》、《关于续聘云南海合律师事务所的议案》、《昆百大薪酬绩效管理方案》、《关于召开昆百大 2011 年第一次临时股东大会的通知》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 6 月 24 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

9. 2011 年 7 月 11 日以现场会议方式召开第七届董事会第一次会议，会议审议通过《关于选举昆百大第七届董事会董事长的议案》、《关于选举昆百大第七届董事会专门委员会委员的议案》、《关于续聘昆百大总裁的议案》、《关于聘任昆百大常务副总裁及其他高管人员的议案》、《关于续聘昆百大董事会秘书及证券事务代表的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 7 月 12 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

10. 2011 年 8 月 15 日以现场会议和电视电话会议结合的方式召开第七届董事会第二次会议，审议通过《昆百大 2011 年半年度报告及摘要》、《关于昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司增资的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 8 月 17 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

11. 2011 年 9 月 8 日以通讯方式召开第七届董事会第三次会议。会议审议通过《关于昆百大 2011 年半年度财务报告及备考财务报告审计结果的议案》。

12. 2011 年 9 月 9 日以通讯方式召开第七届董事会第四次会议。会议审议通过《关于向昆明市农村信用合作社联合社营业部申请 2500 万流动资金贷款的议案》。



13. 2011 年 9 月 30 日以通讯方式召开第七届董事会第五次会议。会议审议通过《关于转让昆明经开装备公司股权的议案》、《关于转让北京雕刻时刻公司股权的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 10 月 10 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

14. 2011 年 10 月 25 日以通讯方式召开第七届董事会第六次会议。会议审议通过《昆百大 2011 年第三季度报告》。

《昆百大 2011 年第三季度报告》2011 年 10 月 26 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮咨询网。

15. 2011 年 11 月 4 日以通讯方式召开第七届董事会第七次会议。会议审议通过《关于为家电公司向中信银行申请银行承兑汇票授信 1 亿元提供连带责任保证担保的议案》、《关于调整第七届董事会非独立董事津贴的议案》、《关于召开昆百大 2011 年第二次临时股东大会的通知》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 11 月 8 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

16. 2011 年 11 月 24 日以现场会议和电视电话会议方式召开第七届董事第八次会议。会议审议通过《关于收购华夏西部所持北京百大投资有限公司 47.5%股权的议案》、《关于召开昆百大 2011 年第三次临时股东大会的通知》。

本次会议决议内容及相关议案分别于 2011 年 11 月 26 日、11 月 29 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

17. 2011 年 12 月 1 日以通讯方式召开第七届董事会第九次会议,审议通过《关于取消召开 2011 年第三次临时股东大会的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 12 月 2 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

18. 2011 年 12 月 21 日以通讯方式召开第七届董事会第十会议。会议审议通过《关于为昆明百货大楼(集团)家电有限公司向昆明经济技术开发区企业融资服务有限公司申请的 5000 万元委托贷款提供担保的议案》、《关于受让昆明百货大楼商业有限公司持有的昆明百货大楼(集团)家电有限公司 85.5%股权的议案》、《关于受让昆明百货大楼商业有限公司持有的昆百大物业管理有限公司 100%股权的议案》。



本次会议决议内容及相关议案 2011 年 12 月 22 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

19. 2011 年 12 月 27 日以通讯方式召开第七届董事会第十一次会议。会议审议通过《关于就收购华夏西部所持北京百大投资有限公司 47.5%股权相关事宜签订<补充协议>的议案》、《关于向华夏银行昆明大观支行申请 5000 万元流动资金贷款的议案》、《关于控股子公司签订<土地一级开发整理委托合同>的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》、《关于召开昆百大 2012 年第一次临时股东大会的通知》。

本次会议决议内容及相关议案 2011 年 12 月 28 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

1. 关于 2010 年度分红派息方案的执行情况

根据公司 2010 年年度股东大会决议，公司 2010 年度不进行利润分配，也不进行公积金转增。

2. 关于发行股份购买资产事项的执行情况

公司 2010 年年度股东大会审议通过《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》，并授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜。公司于 2011 年 12 月 13 日收到中国证券监督管理委员会证监许可【2011】1976 号文，核准公司向西南商业大厦股份有限公司发行 30,128,662 股股份购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%股权。本次发行的股票于 2011 年 12 月 28 日上市。

3. 公司董事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律、法规的要求，认真执行了股东大会通过的其他各项决议。

(三) 董事会专业委员会履职情况

报告期内，董事会下属各专业委员会按照中国证监会、深圳证券交易所要求和《公司章程》、《公司董事会专门委员会议事规则》赋予的职权和义务，认真履行职责。

报告期内，公司董事会进行了换届选举，并经新一届董事会选举产生了新一届董事会专门委员会委员。



1. 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和1名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人，根据《董事会专门委员会议事规则》、《董事会审计委员会年报工作规程》等相关规定，公司董事会审计委员会遵循勤勉尽责的工作原则，认真履行职责，年内召开了8次会议，主要履行了以下工作职责：

(1) 积极参与公司2011年年报的编制工作

审计委员会多次与审计师沟通，积极推进公司2011年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会通过与审计师、公司高管、各业务板块负责人沟通、座谈，对公司主要项目进行现场考察、问询等方式，深入了解、掌握公司经营及发展情况。审计委员会积极与审计师沟通确定有关审计工作安排，督促审计师严格按计划推进审计工作，并认真审阅会计报表，出具审阅意见，确保了公司审计工作的顺利完成。

① 审计前的准备工作

审计委员会认真审阅了中审亚太会计师事务所有限公司编制的“2011 年度会计报表审计总体审计计划”，与会计师就审计流程、时间安排、重要会计问题和重点审计领域等事项进行了充分沟通，确定了“董事会审计委员会关于 2011 年年度年报审计工作计划”，分事前沟通、事中督促、事后确认三个阶段参与 2011 年年报编制工作。

② 审核公司 2011 年财务信息并出具书面意见

审计委员会按照证监会、深交所关于做好上市公司年度报告及相关工作的通知的精神，先后两次对年度财务会计报告发表了审阅意见。

在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，发表了第一次书面意见。审计委员会认为：公司编制的财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量情况，并同意以此财务报表为基础进行2011年度的财务审计工作。

在年审注册会计师进场后，审计委员会加强与注册会计师的沟通，并在其出具初步审计意见后，审阅了初审后财务会计报表，同时就公司投资性房地产公允价值后续变动的确认依据、方法和关联交易等事项进行深入讨论后形成第二次书面意见，确认审计委员会与注册会计师在公司年度财务报告所有重要问题上不存在争议。审计委员会认为：公司财务报表的编制符合企业会计准则和企业会计制



度的相关规定，真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果，对亚太会计师事务所初步审定的公司2011年度财务报表没有异议，同意以此财务报表为基础制作公司2011年度财务报告并报董事会审议。

③审计委员会关于会计师事务所审计工作的督促情况

在审计过程中，审计委员会就公司投资性房地产的公允价值后续计量变动情况、对外担保情况、关联交易情况和内控制度的执行等事项与注册会计师进行了充分的沟通，及时将相关情况反馈给公司有关部门。同时关注审计工作进展，督促会计师事务所严格按照确定的审计工作安排完成审计报告。通过对年报审计工作的全程跟踪督促，有效保证了公司财务报告披露的顺利完成。

④对审计结果的评价

中审亚太会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告，审计委员会认为，公司聘任的中审亚太会计师事务所有限公司在进行2011年度审计工作中恪守职责，遵循独立、客观、公正的执业准则，审计人员配置合理、执业能力较强，出具的审计报告能够充分反映公司2011年度的财务状况、经营成果和现金流量情况，结论意见符合公司的实际情况。

(2) 对公司定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、减值准备计提、投资性房地产公允价值变动影响、担保事项及内部控制建设开展、下属公司管理团队持股等事项进行专项讨论、审议。

2. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了7次会议，对下属公司经营团队持股事宜、经营班子2010年度经营目标完成情况、《昆百大薪酬绩效管理方案》、《公司2011年度经营目标责任及考核合同》等事项进行了审议。

根据证监会相关规定，董事会薪酬与考核委员会于2012年4月16日召开会议对拟披露的2011年度公司董事、监事和高级管理人员津贴或薪酬情况进行了审核，认为公司董事、监事和高级管理人员报酬披露符合公司相关薪酬管理制度，其津贴、薪酬均按照公司相关规定进行支付。

(3) 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由3名独立董事和2名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。报告期内，董事会提名委员会召开了2次会议，对《关于聘任公司高



级管理人员》、《关于董事会换届选举的议案》等事项进行认真审议。并按照相关法规及规范性文件要求，对被提名人的教育背景、工作经历、兼职情况、与提名人的关系、任职资格等进行认真审核后，形成书面意见提交公司董事会审议。

七、公司 2011 年度利润分配预案及近三年现金分红情况

（一）2011 年度利润分配预案

经中审亚太会计师事务所有限公司审计，本公司 2011 年度实现的归属于母公司的净利润为 8,293.74 万元，报告期末未分配利润为 49,938.58 万元。

经公司 2008 年 6 月 27 日召开的 2007 年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自 2008 年 6 月 1 日由成本模式变更为公允价值计价模式。该项会计政策变更后，截止本报告期期末，本公司公允价值变动累计形成的收益总额为 68,050.65 万元，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 50,934.24 万元、少数股东累计收益增加 103.75 万元。根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，本公司的可供分配利润为-995.66 万元。因此 2011 年度不进行利润分配，也不进行公积金转增。

本项预案需经公司2011年度股东大会审议通过。

（二）公司现金分红政策的制定及公司前三年现金分红情况

根据本公司在进行发行股份购买资产暨关联交易事项过程中做出的承诺，经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。报告期，公司对《公司章程》中关于利润分配的相关内容进行了修订，增加了“公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的 10%。”的内容。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

年 度	现金分红金额 （含税）	合并报表中归属于母公司所有 者的净利润（调整后）	占合并报表中归属于母公司 所有者的净利润的比率%
2010 年	0.00	46,248,037.27	0.00%
2009 年	0.00	89,900,514.62	0.00%
2008 年	0.00	33,959,056.14	0.00%

说明：因公司 2008、2009、2010 年度可供分配利润为负数，属亏损弥补期，因此未进行利润分配，也未进行公积金转增。



八、内幕信息知情人管理制度执行情况

为加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间公司外部信息报送和使用管理，加强内幕信息保密工作，维护信息披露公平性，保护广大投资者合法权益，公司2010年4月制定了《内幕信息知情人管理制度》，明确了内幕信息及其范围、内幕信息知情人及其范围、内幕人员的登记与备案、内幕信息的保密及责任追究等，规范了公司对外报道、对外接待等投资者关系活动，明确规定公司及其董事、监事、高级管理人员及相关内幕信息知情人在内幕信息公开披露前将该信息的知情人员控制在最小范围内，重大信息文件应指定专人报送和保管。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及本公司《内幕信息知情人管理制度》等相关规定规范公司内幕信息管理行为，认真做好内幕信息管理以及内幕信息知情人登记工作，如实、完整记录内幕信息在公开披露前的报告、传递、编制、审核、披露等各所有内幕信息知情人名单。公司未发现内部信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前，利用内幕信息买卖公司股份的情况，也没有收到监管部门因上述原因而出具的查处和整改情况。

九、公司选定信息披露的报刊

本报告期内，公司选定的信息披露报纸未发生变化，仍为《证券时报》和《中国证券报》。



第八节 监事会报告

报告期内，公司监事会全体成员根据《公司法》等法律、法规和《公司章程》的规定，本着对股东负责的精神，依法履行职责，对公司的经营活动及董事、高级管理人员行使职权的情况进行监督，及时召开监事会会议对相关重大事项进行审议，维护了公司、股东和员工的合法权益，对促进公司的规范化运作起到了积极的作用。监事会具体工作情况如下：

一、2011 年度监事会会议及决议情况

2011 年本公司监事会共召开 8 次会议：

1. 2011 年 3 月 8 日，以现场表决方式召开第六届监事会第十三次会议，审议通过《昆百大 2010 年监事会工作报告》、《昆百大 2010 年年度报告正文及摘要》、《昆百大 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《昆百大 2010 年度内部控制自我评价报告》、《昆百大关于计提资产减值准备的议案》、《关于为控股子公司提供担保累计额度的议案》、《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项构成重大资产重组暨重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《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》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签订附条件生效的<发行股份购买资产协议书>议案》、《关于签订<发行股份购买资产之补偿协议>的议案》、《关于<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）及摘要的议案》、《关于本次交易相关的审计报告、盈利预测报告、资产评估报告、备考财务报告及审核报告的议案》。

本次会议决议内容 2011 年 3 月 12 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

2. 2011 年 4 月 18 日，以通讯方式召开第六届监事会第十四次会议，审议通过《昆百大 2010 年第一季度报告》，并发表了审核意见。

3. 2011 年 6 月 23 日，以现场会议和电视电话会议相结合的方式召开第六届监事会第十五次会议，审议通过《关于监事会换届选举的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司的议案》、《昆百大薪酬绩效管理方案》。

本次会议决议内容 2011 年 6 月 24 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。



4. 2011 年 7 月 11 日以现场表决方式召开第七届监事会第一次会议。会议以投票表决方式选举秦岭为公司第七届监事会主席。

本次会议决议内容 2011 年 7 月 12 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

5. 2011 年 8 月 15 日以现场表决方式召开第七届监事会第二次会议。会议审议通过《昆百大 2011 年半年度报告及摘要》，并发表了审核意见。

6. 2011 年 9 月 8 日以现场表决方式召开第七届监事会第三次会议。会议审议通过《关于昆百大 2011 年半年度财务报告及备考财务报告审计结果的议案》。

7. 2011 年 10 月 25 日以现场表决方式召开第七届监事会第四次会议。会议审议通过《昆百大 2011 年第三季度报告》，并发表了审核意见。

8. 2011 年 11 月 4 日以现场表决方式召开第七届监事会第五次会议，审议通过《关于调整第七届监事会监事津贴的议案》。

本次会议决议内容 2011 年 11 月 8 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

二、监事会对下列事项发表独立意见

(一) 公司依法运作情况

报告期内，监事会依法对公司运行情况进行监督，监事会成员列席了历次董事会会议、股东大会会议，对会议的召开程序、决议事项、决策程序以及董事会对股东大会决议的执行情况，公司董事、总裁及其他高级管理人员履职情况进行了监督。

监事会认为：公司在报告期内各项决策程序合法。公司通过修订、拟订一系列内控制度逐步完善公司制度建设及法人治理结构。公司董事会、总裁经营班子工作尽责，能够按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》和国家的其他有关法律、法规规范运作，决策程序合法。公司董事会及管理层人员执行职务时没有滥用职权，没有发生违反法律法规、公司章程或损害公司及股东利益的行为。

(二) 公司财务检查情况

报告期内，监事会履行了检查公司财务制度和财务状况的职责，对报告期内披露的定期报告出具了审核意见。针对 2011 年度财务审计，监事会认为中审亚太



会计师事务所有限公司出具的审计意见是客观的，公司 2011 年度财务报告真实、客观、准确地反映了公司的经营成果和财务状况。

（三）公司募集资金的使用情况

公司本报告期内无募集资金事项。

（四）公司收购、出售资产情况

在对年度内发生的资产收购及出售事项进行审核后，监事会认为公司收购、出售资产交易价格公允合理，没有发现内幕交易，没有发现损害股东权益和造成公司资产流失的情况。

（五）公司关联交易情况

经对公司 2011 年度关联交易的核查，认为公司 2011 年度关联交易遵循了客观、公正、公平的交易原则，根据市场原则进行，不存在内幕交易，公司执行了《股票上市规则》及《公司法》的各项规定，履行相应的法定程序，董事会或股东大会在关联方回避的情况下表决通过相关关联交易议案，因而没有损害到公司和其他非关联方股东的利益。

（六）内部控制自我评价报告

董事会出具的《内部控制自我评价报告》基本反映了公司内部控制的实际情况。公司建立了相对完整的内部控制体系，内部控制制度基本健全，不存在不合理的重大缺陷，公司内部控制体系与现有公司架构是适宜的，执行是基本有效的。同时，根据《企业内部控制基本规范》的要求，公司仍应进一步落实和改进内部控制，有效防范和控制风险，提升企业管理水平。

（七）公司内幕信息知情人管理制度的情况

报告期内，公司重视有关内幕信息知情人管理制度建设，重视内幕信息管理，严格按照公司 2010 年 4 月制定的《内幕信息知情人管理制度》等有关制度控制内幕信息知情人员范围，做好内幕信息管理以及内幕信息知情人登记工作，能够如实、完整记录内幕信息在公开披露前的报告、传递、编制、审核、披露等各所有内幕信息知情人名单。

在新的一年里，监事会将一如继往勤勉履职做好各项工作，切实维护股东利益。



第九节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司无破产重整事项。

三、持有其他上市公司、金融企业股权及证券投资情况

(一) 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。

(二) 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。

四、报告期内公司发生的资产收购、出售及吸收合并事项的简要情况

(一) 资产收购情况

1. 关于公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组事项进展情况

(1) 资产收购过程

本公司于本年度内完成了向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易方案，即本公司以 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。此次定向发行完成后，本公司持有新西南 100%的股权。本公司相应增加股本 30,128,662 元，本公司变更后的股本为 164,528,662 元。本次定向增发的新增股份 30,128,662 股于 2011 年 12 月 16 日完成股份登记，股份性质为有限售条件流通股。本次新增股份上市日为 2011 年 12 月 28 日。



2010 年 12 月 21 日, 公司召开第六届董事会第三十一次会议, 审议通过了《关于发行股份购买资产暨关联交易预案的议案》等议案。

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。同日, 本公司与西南商厦签订了《发行股份购买资产协议书》。

2011 年 4 月 1 日, 公司召开的 2010 年年度股东大会审议通过《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》、《关于<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)>及其摘要的议案》等议案。

2011 年 9 月 14 日, 经过中国证监会上市公司并购重组审核委员会 2011 年第 28 次工作会议的审核, 本次发行股份购买资产暨关联交易获得有条件通过。

2011 年 12 月 13 日, 公司收到中国证监会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》(证监许可【2011】1976 号)。该批复自核准之日起 12 个月内有效。同日, 华夏西部经济开发有限公司及其一致行动人西南商业大厦股份有限公司收到中国证监会《关于核准豁免华夏西部经济开发有限公司及其一致行动人要约收购昆明百货大楼(集团)股份有限公司股份义务的批复》(证监许可【2011】1977 号)。

2011 年 12 月 16 日公司收到中国证券登记结算公司深圳分公司出具的《证券登记确认书》, 公司本次发行股份购买资产的新增股份 30,128,662 股完成相关证券登记手续, 股份性质为有限售条件流通股, 增发后公司股份总数为 164,528,662 股。2011 年 12 月 28 日本次新增股份在深圳证券交易所上市。

(2) 收购资产的影响

随着本次定向增发工作完成, 新西南纳入本公司合并范围, 成为本公司全资子公司。新西南的合并一方面消除了原先的同业竞争情况, 使公司所属各业务板块在统一的管理下, 有效地提高了经营管理的效率和市场竞争能力; 另一方面更加丰富和完善了本公司的经营业态, 使本公司形成了全客层定位的完整产业链, 总体经营规模大幅提高, 市场影响力及行业地位明显扩大和提升, 对昆明商业零售行业的格局产生了较大的影响。



2. 关于收购华夏西部所持北京百大投资有限公司 47.5% 股权的事项。

该事项具体情况参阅本报告之“报告期内投资情况之非募集资金使用情况”。

（二）资产出售情况

1. 关于转让昆明经开装备公司股权的事项

经本公司 2011 年 9 月 30 日召开的第七届董事会第五次会议同意，本公司将持有的昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司 49% 的股份，作价人民币 1,525 万元转让给云南省世博工程总承包有限公司。本次转让完成后，本公司不再持有昆明经开装备公司股权（该事项具体内容详见公司于 2011 年 10 月 10 日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的公告）。

截止报告期末，本公司已收到云南省世博工程总承包有限公司支付的全部股权转让款。产生转让收益人民币 337.38 万元。

2. 关于转让北京雕刻时空公司股权的事项

北京百大投资有限公司（以下简称“京百大”）是本公司与本公司控股股东华夏西部共同投资企业，其中本公司通过全资子公司云南百大房地产有限公司间接持有京百大 52.5% 的股权，华夏西部持有京百大 47.5% 的股权。京百大持有北京雕刻时空房地产开发有限公司（以下简称“北京雕刻时空公司”）1000 万元出资计 100% 股份。经本公司 2011 年 9 月 30 日召开的第七届董事会第五次会议同意，京百大公司将其持有的北京雕刻时空公司 100% 的股份，作价人民币 31,499,268.77 元转让给北京金悦投资有限责任公司。本次股权转让完成后，京百大不再持有北京雕刻时空公司股权。该事项具体内容详见公司于 2011 年 10 月 10 日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的公告）

截止报告期末，北京百大投资有限公司已收到上述股权转让款，同时确认股权转让收益 1,885.68 万元。

（三）报告期内，公司无吸收合并事项。

五、报告期内，公司未实施股权激励计划

六、重大关联交易

（一）本报告期，公司与关联方发生的因资产出售或资产收购产生的重大关联交易事项



1. 报告期内，公司未发生因资产出售产生的重大关联交易事项。

2. 公司因资产收购产生的重大关联交易事项如下：

(1) 关于公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组事项。

该事项具体情况参阅本报告之“报告期内公司发生的资产收购、出售及吸收合并事项的简要情况”。

(2) 关于收购华夏西部所持北京百大投资有限公司 47.5% 股权的事项。

该事项具体情况参阅本报告之“报告期内投资情况之非募集资金使用情况”。

(二) 其他重大关联交易

关于昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司增资的事项

该事项具体情况参阅本报告之“报告期内投资情况之非募集资金使用情况”。

(三) 本报告期，公司与关联方未发生共同对外投资的重大关联交易事项

(四) 本报告期，公司提供和接受劳务发生的其他关联交易事项；公司与关联方存在的债权、债务往来说明及发生的其他关联交易详见本报告之财务报表附注之“六、关联方关系及其交易”。

七、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内，公司不存在托管、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。

(二) 重大担保

报告期内，本公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。除控股子公司外，公司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。公司为控股子公司的担保严格按《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》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等相关规定，履行董事会和股东大会审批程序。具体情况如下：



单位：(人民币)万元

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露	担保 额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担 保金额	担保 类型	担保 期	是否履 行完毕	是否为关联 方担保(是 或否)
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		0		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)			0	
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		0		报告期末实际对外余额担保合计(A4)			0	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露	担保 额度	实际发生 日期(协议 签署日)	实际担保 金额	担保 类型	担保 期	是否履 行完毕	是否为关联 方担保(是 或否)
昆明百货大楼商业有限公司	2010年4月10日 公告编号: 2010-007号	2,268.00	2010.8.26	2,268.00	抵押 担保	1年	是	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		810.00	2010.8.26	810.00	抵押 担保	1年	是	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		3,000.00	2010.6.23	2,000.00	保证 担保	1年	是	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		1,120.00	2011.2.25	1,120.00	抵押 担保	1年	否	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2011年3月12日 公告编号: 2011-010号	6,000.00	2010.4.22	4,303.60	抵押 担保	3年	否	是
昆明百货大楼商业有限公司		2,268.00	2011.8.25	2,040.00	抵押 担保	1年	否	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		810.00	2011.8.25	810.00	抵押 担保	1年	否	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		1,120.00			抵押 担保	1年		
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		2,000.00			信用 担保	1年		
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		5,500.00	2011.7.14	5,000.00	信用 担保	1年	否	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2011年11月8日 公告编号: 2011-038号	10,000.00	2011.12.8	10,000.00	信用 担保	2年	否	是
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2011年12月22日 公告编号: 2011-048号	5,000.00	2011.12.23	5,000.00	信用 担保	半年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)	32,698.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)			23,970.00		
报告期末已审批的子公司担保额度合计(B3)	33,818.00		报告期末实际对子公司担保余额合计(B4)			15,946.00		
公司担保总额(即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1)		32,698.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)			23,970.00	
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		33,818.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4)			15,946.00	
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例				16.27%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)				15,946.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)				0.00				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				15,946.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明								

说明：(1) 本公司为控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司在中信银行的银行承兑额度提供信用担保，经董事会及股东大会批准的额度为2,000万元，该担保事项实际未实现，故该额度未使用；



(2) 本公司为控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司在中国建设银行正义路支行的借款 1,120 万元提供抵押担保, 由于上述贷款将于 2012 年 2 月到期后续借, 经董事会及股东大会批准的额度为 1,120 万元, 该额度于 2012 年 2 月使用, 故年末该额度尚未使用。

1. 本公司为控股子公司提供担保情况:

(1) 为控股子公司银行借款提供担保情况:

单位: 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	1,119	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	2,040	抵押担保
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	中信银行昆明分行	5,000	信用担保
合计		8,969	

说明: (1) 本公司为控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司在中国建设银行正义路支行的借款 1,120 万元提供抵押担保, 本期家电公司已归还 1 万元, 年末实际承担的担保责任为 1,119 万元。

(2) 本公司为全资子公司昆明百货大楼商业有限公司在中国建设银行正义路支行的借款提供抵押担保, 经董事会及股东大会批准的额度为 2,268 万元, 实际签订的担保合同金额为 2,040 万元, 年末实际承担的担保责任为 2,040 万元;

(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 层房屋为抵押物, 与中国建设银行股份有限公司昆明正义路支行签订金额为 4,303.60 万元的最高额抵押合同, 为本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司开具的银行承兑汇票提供保证担保, 担保期限为三年。截止 2011 年 12 月 31 日, 昆百大家电公司已无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, 本抵押协议已于 2012 年 2 月解除。

本公司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 10,000.00 万元《综合授信合同》提供最高额保证担保, 并同时由本公司的控股股东华夏西部提供最高额保证担保, 担保期为二年。截止 2011 年 12 月 31 日, 昆百大家电公司在该授信额度下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 2,027.00 万元(票据金额为 4,054.00 万元扣除保证金 2,027.00 万元)。

本公司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保证担保, 担保期限为一年。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。截至 2011 年 12 月 31 日，昆百大家电公司在该授信额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 4,950.00 万元（票据金额为 10,250.00 万元扣除保证金 5,300.00 万元）。

本公司的控股子公司昆百大家电公司与昆明经济技术开发区企业融资服务有限公司(简称“昆明经开区融资服务公司”)协商，昆明经开区融资服务公司通过中信银行股份有限公司昆明分行向昆百大家电公司提供 5,000.00 万元的委托贷款，贷款利率为：年利率 7.93%，借款期限从 2011 年 12 月 23 日起至 2012 年 5 月 31 日。本公司同意为上述 5,000.00 万元委托贷款提供全额信用担保，并追加本公司持有的昆明经百实业有限公司 49%股权及对应权益提担保，截止 2011 年 12 月 31 日，股权担保登记尚未完成。

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

(1) 本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限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提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆明百货大楼家电有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 6,000.00 万元及本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限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。

(2) 合并范围内关联方之间提供的担保、抵押情况详见本报告之财务报表附注。

(三) 其他重大合同

1. 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 12 月 31 日，上述借款期末余额 29,200.00 万元

2. 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 12 月 31 日，上述借款期末余额 14,900.00 万元。

3. 2010 年 1 月，本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物，同时由本公司的实际控制人和本公司的控股股东华夏西部提供连带责任担保，向东亚银行珠海分行取得长期借款 32,000.00 万元，借款期限为 10 年，借款利率以放款当日对应的人民银行基准利率为准，合同期内如遇中国人民银行基准利率调整，调整周期为 6 个月。根据借款合同，其中 22,400 万元按月偿还本金及利息、9,600 万元按月付息，到期一次偿还本金。截止 2011 年 12 月 31 日，上述借款余额为 28,779.61 万元。

4. 2011 年 12 月 23 日本公司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”）与昆明经济技术开发区企业融资服务有限公司（简称“昆明经开区融资服务公司”）协商，昆明经开区融资服务公司通过中信银行股份有限公司昆明分行向昆百大家电公司提供 5,000.00 万元的委托贷款，贷款利率为：年利率 7.93%，借款期限从 2011 年 12 月 23 日起至 2012 年 5 月 31 日。本公司同意为上述 5,000.00 万元委托贷款提供全额信用担保，并追加本公司持有的昆明经百实业有限公司 49%股权及对应权益提供担保，截止 2011 年 12 月 31 日，股权担保登记尚未完成。

5. 2009 年 11 月 13 日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与盘龙区国有资产经营投资公司（现更名为昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司）签订的《野鸭湖旅游小镇项目融资协议书》，本期支付项目合作款 4,288.40 万元，截止目前已累计支付项目合作款 18,488.40 万元，该事项现正在推进过程中。

6. 2011 年 12 月 27 日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“野鸭湖地产”）与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司（以下简称“盘国投”）签订《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，并引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，本期支付项目合作款 5,814.00 万元。



(四) 报告期内, 公司没有发生或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

(一) 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, 本公司控股股东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. 根据承诺, 本公司已收购了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. 为履行承诺, 减少关联交易、避免同业竞争, 经中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可〔2011〕1976 号) 核准, 报告期内, 公司完成了向西南商业大厦股份有限公司发行 30,128,662 股普通股, 购买其持有的昆明新西南商厦有限公司 100% 股权的事项。本次交易完成后, 华夏西部控股的百货零售资产已全部注入本公司, 有效解决了本公司控股股东及其子公司与本公司在百货零售领域的同业竞争问题。

3. 由于华夏西部在北京拥有的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。

(二) 在公司向西南商厦发行股份购买资产交易过程中, 交易各方当事人的承诺事项及履行情况

1. 发行对象西南商厦出具的承诺

(1) 锁定期承诺

西南商厦承诺: 本次以资产认购的股份 30,128,662 股自上市之日起三十六个月内不交易或转让, 之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

截止报告期末, 上述股份的锁定手续已办理完毕, 锁定期限为 36 个月, 自 2011 年 12 月 28 日至 2014 年 12 月 27 日。

(2) 业绩补偿承诺

本次交易对方西南商厦承诺: 2011 年、2012 年和 2013 年, 各年期末经评估



标的资产值，将均高于本次交易标的资产作价值，即本次交易标的资产交易价格 31,544.71 万元。承诺期内，若标的资产当年期末的价值低于标的资产作价数值的，西南商厦应根据《补偿协议》中补偿股份的计算公式及原则的规定，计算出应予补偿的股份，应补偿股份将由昆百大 A 以人民币 1 元的价格回购并予以注销。

根据中和资产评估有限公司于 2012 年 3 月 2 日出具的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司拟确认昆明新西南商贸有限公司股东全部权益价值项目资产评估书》(中和评报字(2012)第 BJV4004 号)，截至评估基准日(即 2011 年 12 月 31 日)，在持续使用前提下，经成本法评估，新西南总资产账面价值为 75,032.44 万元，评估价值为 75,124.32 万元，增值额为 91.88 万元，增值率为 0.12%；总负债账面价值为 40,305.14 万元，评估价值为 40,305.14 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 34,727.30 万元，净资产评估价值为 34,819.18 万元，增值额为 91.88 万元，增值率为 0.26%。

截至 2011 年末，标的资产的评估值为 34,819.18 万元，高于标的资产交易作价值的 31,544.71 万元。该承诺仍在履行过程中。

(3) 历史债务

截至 2010 年 1 月，西南商厦与相关银行的历史债务已经全部清偿完毕，不存在潜在法律风险。上述历史债务与本次交易标的新西南不存在任何关系。华夏西部及西南商厦承诺：如上述历史债务存在潜在风险，导致上市公司蒙受任何损失，将全额以现金方式予以补偿。

该承诺仍在履行过程中。

(4) 子公司经营

昆明卓利汇盛经济信息咨询有限公司原名为昆明西南商业大厦连锁有限责任公司(以下简称“西南连锁”)，西南连锁自 2003 年以来一直未开展经营活动。未来西南商厦将择机采取转让股权或清算注销该公司的方式，解决持有西南连锁股权的情况。西南商厦承诺：“在转让股权或清算注销西南连锁前，保证西南连锁不开展任何经营活动。”同时，为避免在转让或注销西南连锁前可能存在的同业竞争，2011 年 3 月 1 日，西南连锁名称变更为卓利汇盛，经营范围变更为经济信息咨询。

该承诺仍在履行过程中。

(5) 土地使用权问题

西南商厦承诺其将于 2012 年 6 月 30 日前完成创卓公司名下“昆明走廊”商



铺对应土地使用权的过户工作。在此之前，西南商厦将积极办理“昆明走廊”二期的建设规划方案审批工作。若“昆明走廊”二期规划方案在 2012 年 5 月仍未通过审批，西南商厦将终止二期项目的开发建设；同时，西南商厦将《国有土地使用权证》（昆国用（2004）第 00563 号）项下面积 7955.44 平方米，全部作为“昆明走廊”一期用地，进行分割登记，并为创卓公司名下“昆明走廊”各商铺办理土地过户手续。

该承诺仍在履行过程中。

（6）资产完整性问题

西南商厦承诺其持有的昆明新西南商贸有限公司 100% 股权拥有完整合法的完整权利，上述股权之上没有设置抵押、质押、留置等任何担保权益，也不存在任何可能导致上述股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序等任何限制或者禁止转让的情形。

新西南 100% 股权已过户至本公司名下，该承诺已履行完毕。

2. 西南商厦的控股股东华夏西部出具的承诺

（1）锁定期承诺

华夏西部承诺其自昆百大本次发行结束之日起三十六个月内不转让其拥有权益的昆百大股份。

截止本报告披露日，上述股份的锁定手续已办理完毕，锁定期为 36 个月，自 2011 年 12 月 28 日至 2014 年 12 月 27 日。

（2）针对西南商厦历史债务的承诺

截至 2010 年 1 月，西南商厦与相关银行的历史债务已经全部清偿完毕，不存在潜在法律风险。上述历史债务与本次交易标的西南商厦不存在任何关系。华夏西部及西南商厦承诺：如上述历史债务存在潜在风险，导致上市公司蒙受任何损失，将全额以现金方式予以补偿。

该承诺仍在履行过程中。

（3）提供资金支持承诺

为加强新西南的偿还能力，降低其贷款偿还风险，华夏西部向新西南承诺如下：若新西南的自有资金不足以按照《分期付款本息明细表》的规定向东亚银行支付应偿还金额时[即，东亚银行借款结余（东亚银行借款本金（3.2 亿元）- 一次性资本支出金额）+ 东亚银行第一次借款到账日前结余资金+ 截止本期累计经营现



金净流量-截止本期归还东亚银行本息合计<东亚银行《分期付款本息明细表》本期金额], 新西南应不晚于到期日前 10 个工作日向华夏西部提出请求; 华夏西部应在到期日前 5 个工作日内向新西南无偿补足差额部分, 供新西南及时偿还当期银行本息。

该承诺仍在履行过程中。

(4) 与昆百大就提供资金支持的承诺事宜达成的协议

为确保华夏西部持续具备提供资金支持的能力, 华夏西部承诺其在处置所持华邦物业管理有限公司和昆明百货集团股份有限公司现时所持股权前, 应事先取得昆百大的书面同意; 华夏西部通过华邦物业和昆明百货, 处置北京市朝阳区北四环中路 8 号辰运大厦的房屋所有权及土地使用权和昆明民航路 99 号的国有土地使用权之前, 应事先取得昆百大的书面同意。

截至报告期末, 上述协议均已生效, 各相关方未出现违反协议的行为。

3. 避免同业竞争、规范关联交易、保障上市公司独立性等方面作出的承诺

(1) 避免同业竞争

为避免潜在的同业竞争, 公司实际控制人何道峰先生承诺其控制的企业将不会直接或间接经营任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也不会投资或新设立任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

此外, 华夏西部及其一致行动人西南商厦也承诺其和其控制的企业将不会直接或间接经营任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也不会投资或新设立任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

上述承诺均在履行过程中。

(2) 规范关联交易

公司实际控制人何道峰先生及华夏西部、西南商厦承诺, 在本次交易完成后, 其与其控制的其他企业将尽量减少与昆百大发生关联交易; 若有不可避免的关联交易, 依法签订协议, 履行合法程序, 并将按照有关法律、法规、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜, 从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大及其他股东合法权益的情形发生。”

该承诺仍在履行过程中。

(3) 保障上市公司独立性



华夏西部及西南商厦承诺，在本次交易完成后，保证昆百大的独立性符合《重组管理办法》关于“有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定”的要求；作为昆百大股东期间，将保证昆百大人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。

该承诺仍在履行过程中。

4. 昆百大做出的关于现金分红的承诺

昆百大承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，明确公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的 10%。公司按此承诺提请股东大会修改公司章程关于利润分配方面的相关内容，并严格遵守公司章程。同时征得大股东华夏西部及一致行动人同意，华夏西部及一致行动人在股东大会上对修改章程投赞成票。

截止本报告披露日，昆百大、华夏西部及一致行动人严格履行了该承诺。经昆百大股东大会同意，昆百大已对公司章程进行了修订。

综上，华夏西部、西南商厦及其控股股东及实际控制人已经履行或正在履行在本次重大资产重组过程中向昆百大做出的各项承诺，不存在违反相关承诺的情况。

九、盈利预测的实现情况

(一) 交易标的盈利预测实现情况

在本次重大资产重组过程中，中审亚太会计师事务所有限公司出具了《昆明新西南商贸有限公司 2011 年度盈利预测审核报告》(中审亚太鉴[2011]020001 号)，预测新西南 2011 年度实现归属于母公司所有者的净利润 1,550 万元。根据中审亚太会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的《昆明新西南商贸有限公司 2011 年度审计报告》(中审亚太审 [2012]020026 号)，经审计的新西南 2011 年度实现归属于母公司所有者的净利润 3,134.04 元。

中审亚太会计师事务所有限公司于 2012 年 4 月 17 日出具了《昆明百货大楼(集团)股份有限公司非公开发行股份购入资产盈利预测实现情况说明之鉴证报告》(中审亚太鉴 [2012]020007 号)，报告中按照原盈利预测审核报告中第 13 项假设的要求对 2011 年度实现的净利润进行调整，即，不将新西南持有的商业物业 2011 年度公允价值变动损益 1,343 万元纳入预测范围。调整后的净利润为 1,791



万元，完成预测利润数的 115.55%。鉴证结论认为，昆百大管理层已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制了盈利预测实现情况说明，在所有重大方面公允反映了盈利预测实现情况。

（二）上市公司盈利预测实现情况

中审亚太会计师事务所有限公司出具了《昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011 年度备考盈利预测审核报告》（中审亚太鉴[2011]020006 号），预测昆百大 2011 年度实现归属于母公司所有者的净利润 3,916 万元。根据中审亚太会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2011 年度审计报告》（中审亚太审 [2012]020027 号），经审计的昆百大 2011 年度实现归属于母公司所有者的净利润 8,293.74 万元。

中审亚太会计师事务所有限公司于 2012 年 4 月 17 日出具了《昆明百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股份购入资产备考合并盈利预测实现情况说明之鉴证报告》（中审亚太鉴 [2012]020008 号），报告中按照原盈利预测审核报告中的假设要求对 2011 年度实现的净利润进行调整：（1）按照第 14 项假设，调减公司在 2011 年度子公司或联营企业持股比例发生重大变化所造成的 1,136 万元股权转让收益；（2）按照第 18 项假设，不将本公司及联营企业持有的商业物业 2011 年度公允价值变动损益纳入预测范围，调减公允价格变动 2,763 万元。合计调减净利润 3,899 万元，调整后的净利润为 4,395 万元，完成预测利润数的 128.51%。鉴证结论认为，昆百大管理层已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制了备考合并盈利预测实现情况说明，在所有重大方面公允反映了备考合并盈利预测实现情况。

十、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，经 2011 年第一次临时股东大会审议批准，公司继续聘任中审亚太会计师事务所有限公司作为公司 2011 年度财务报告审计机构，并支付审计报酬 60 万元。

自公司 1992 年改制上市以来，一直聘请该会计师事务所从事审计工作。



十一、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。

十二、其他重大事项

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司销售 C 座 1—2 层家电商场 429 个单位（总面积为 1,888.99 平方米），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 864.90 万元，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 889.64 万元。

由于返租期限已于 2011 年 12 月 31 日到期，递延收益本期已经全部摊销，新的租赁合同正在商签过程中。

十三、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	
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	介绍公司基本情况，未提供资料
2011.6.2	昆明	实地调研	民生证券	
2011.8.24	昆明	实地调研	国石投资、山西证券股份有限公司	
2011.8.26	昆明	实地调研	中山证券有限责任公司	



第十节 财务报告

一、审计报告

本年度公司财务报告经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、会计报表

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

三、会计报表附注



审计报告

中审亚太审 [2012]020027 号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的昆明百货大楼(集团)股份有限公司（以下简称“昆百大”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是昆百大管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，昆百大财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了昆百大 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师：管云鸿

中国·北京

中国注册会计师：姜志刚

二〇一二年四月十七日



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12月31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)	373,871,895.71	536,969,177.97	短期借款	五(19)	196,190,000.00	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			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据	五(2)	2,670,000.00	850,000.00	交易性金融负债			
应收账款	五(3)	11,061,323.01	17,905,750.73	应付票据	五(20)	143,040,000.00	144,650,000.00
预付款项	五(4)	37,985,040.74	26,190,348.87	应付账款	五(21)	224,923,800.67	232,067,495.97
应收保费				预收款项	五(22)	1,294,496,255.34	1,122,156,651.35
应收分保账款				卖出回购金融资产			
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)	19,570,894.21	14,138,254.38
应收股利				应交税费	五(24)	-13,319,238.41	49,795,286.98
其他应收款	五(5)	268,251,102.93	166,080,760.26	应付利息	五(25)	5,659,554.35	5,277,936.12
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)	1,259,419,895.52	1,125,666,003.18	其他应付款	五(27)	255,220,494.70	348,308,769.13
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		1,953,259,257.91	1,873,662,041.01	代理买卖证券款			
非流动资产:				代理承销证券款			
发放委托贷款及垫				一年内到期的非流动负债	五(28)	53,755,364.08	254,185,918.32
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		2,181,945,289.94	2,322,898,477.25
长期应收款				非流动负债:			
长期股权投资	五(9)	449,492,103.51	485,971,577.69	长期借款	五(29)	705,040,766.55	576,442,706.65
投资性房地产	五(10)	1,406,869,400.00	1,362,459,344.00	应付债券			
固定资产	五(11)	275,177,601.72	293,823,875.41	长期应付款	五(30)	12,171,448.91	13,148,368.03
在建工程	五(12)	3,785,091.00	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)	247,781,406.51	235,240,516.28
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		964,993,621.97	824,831,590.96
无形资产	五(13)	4,985,167.88	5,372,689.72	负债合计		3,146,938,911.91	3,147,730,068.21
开发支出				股东权益:			
商誉	五(14)	2,631,860.70	2,631,860.70	股本	五(31)	164,528,662.00	134,400,000.00
长期待摊费用	五(15)	72,838,121.26	48,424,352.32	资本公积	五(32)	249,424,119.53	285,591,125.14
递延所得税资产	五(16)	3,186,199.57	3,063,845.50	减: 库存股			
其他非流动资产	五(17)		1,223,024.34	专项储备			
非流动资产合计		2,219,015,545.64	2,207,470,260.89	盈余公积	五(33)	66,599,894.24	60,748,212.86
				一般风险准备			
				未分配利润	五(34)	499,385,809.33	422,300,065.01
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		979,938,485.10	903,039,403.01
				少数股东权益		45,397,406.54	30,362,830.68
				股东权益合计		1,025,335,891.64	933,402,233.69
资产合计		4,172,274,803.55	4,081,132,301.90	负债和股东权益总计		4,172,274,803.55	4,081,132,301.90

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: 2012年4月17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 12 月 31 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		53,115,631.46	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	十一	1,921,947.72	1,376,616.00	应付账款		6,547,556.65	7,845,174.87
预付款项		1,705,239.65	1,337,708.60	预收款项		7,556,200.31	4,572,877.16
应收利息				应付职工薪酬		3,752,929.72	3,605,458.60
应收股利				应交税费		31,094,731.79	32,520,852.93
其他应收款	十一②	431,060,651.18	107,556,411.47	应付利息		1,179,481.78	762,222.46
存货		1,041,135.86	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		689,667,596.76	510,024,120.64
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		35,500,000.00	61,607,212.91
流动资产合计		488,844,605.87	152,589,978.13	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		777,706,662.01	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		430,500,000.00	283,857,354.25
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十一③	952,549,907.91	623,268,796.35	长期应付款		3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		700,515,000.00	684,540,000.00	专项应付款			
固定资产		178,845,220.97	188,888,641.58	预计负债			
在建工程		1,622,500.00		递延所得税负债		145,174,201.60	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		578,674,201.60	427,105,959.93
生产性生物资产				负债合计		1,356,380,863.61	1,050,452,044.50
油气资产				股东权益：			
无形资产		1,899,235.44	2,121,977.72	股本		164,528,662.00	134,400,000.00
开发支出				资本公积		350,828,776.83	41,344,477.50
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		654,383.18	841,349.78	专项储备			
递延所得税资产		116,905.41	78,789.72	盈余公积		54,769,058.57	52,051,414.06
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		1,836,253,152.91	1,499,789,555.15	未分配利润		398,590,397.77	374,131,597.22
				所有者权益合计		968,716,895.17	601,927,488.78
资产合计		2,325,097,758.78	1,652,379,533.28	负债和股东权益总计		2,325,097,758.78	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：2012 年 4 月 17 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年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,556,030,206.16	1,420,652,818.36
其中：营业收入	五(35)	1,556,030,206.16	1,420,652,818.36
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,518,681,132.02	1,396,984,043.99
其中：营业成本	五(35)	1,077,878,362.89	1,009,387,981.89
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)	43,773,750.60	39,896,420.84
销售费用	五(37)	129,096,370.09	112,429,773.51
管理费用	五(38)	197,364,567.86	175,043,421.56
财务费用	五(39)	70,071,988.94	57,337,574.94
资产减值损失	五(40)	496,091.64	2,888,871.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(41)	36,802,077.00	33,357,593.44
投资收益（损失以“-”号填列）	五(42)	50,223,700.18	10,737,893.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(42)	27,596,024.72	10,964,502.23
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		124,374,851.32	67,764,261.64
加：营业外收入	五(43)	4,917,690.28	1,580,806.65
减：营业外支出	五(44)	2,026,432.85	1,254,594.94
其中：非流动资产处置损失		26,895.35	61,918.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		127,266,108.75	68,090,473.35
减：所得税费用	五(45)	33,253,010.85	22,852,075.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		94,013,097.90	45,238,397.70
归属于母公司所有者的净利润		82,937,425.70	46,248,037.27
少数股东损益		11,075,672.20	-1,009,639.57
六、每股收益：	五(46)		
（一）基本每股收益		0.5041	0.2811
（二）稀释每股收益		0.5041	0.2811
七、其他综合收益	五(47)	621,292.05	-14,076,752.93
八、综合收益总额		94,634,389.95	31,161,644.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		83,724,491.71	32,171,284.34
归属于少数股东的综合收益总额		10,909,898.24	-1,009,639.57

注：1、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。

2、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：31,340,368.73元，上年同期为17,775,145.50元。

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：2012年4月17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年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一（4）	133,874,954.61	115,290,113.61
减：营业成本		21,424,246.48	16,698,367.22
营业税金及附加		13,031,576.95	13,111,948.12
销售费用		31,672,216.53	28,802,830.06
管理费用		54,026,161.06	46,798,240.65
财务费用		40,438,603.74	21,284,958.09
资产减值损失		-1,262,507.19	550,716.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	十一（5）	15,975,000.00	13,630,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十一（6）	35,546,024.34	14,529,739.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十一（6）	26,898,040.43	12,992,136.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,065,681.38	16,202,791.67
加：营业外收入		9,386,772.09	9,318,405.66
减：营业外支出		1,528,316.98	412,384.54
其中：非流动资产处置损失		17,213.65	11,085.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,924,136.49	25,108,812.79
减：所得税费用		6,747,691.43	5,979,441.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,176,445.06	19,129,371.47
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			-14,089,910.91
七、综合收益总额		27,176,445.06	5,039,460.56

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：2012年4月17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年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,893,657,283.28	2,163,743,459.53
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(48)	130,565,060.60	202,205,632.89
经营活动现金流入小计		2,024,222,343.88	2,365,949,092.42
购买商品、接受劳务支付的现金		1,405,817,374.61	1,312,991,748.88
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		137,000,368.66	111,018,397.49
支付的各项税费		166,481,667.04	109,410,844.02
支付其他与经营活动有关的现金	五(48)	317,462,263.32	269,211,413.52
经营活动现金流出小计		2,026,761,673.63	1,802,632,403.91
经营活动产生的现金流量净额		-2,539,329.75	563,316,688.51
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		39,112,967.42	1,054,479.74
取得投资收益收到的现金		22,182,734.95	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		38,619,882.65	10,810.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,974,643.31	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		130,890,228.33	1,065,290.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,509,095.98	133,394,321.70
投资支付的现金			210,350,051.25
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	五(48)	101,165,381.27	2,000,000.00



投资活动现金流出小计		147,674,477.25	345,744,372.95
投资活动产生的现金流量净额		-16,784,248.92	-344,679,082.91
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,570,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,570,000.00	-
取得借款收到的现金		524,700,000.00	636,980,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五(48)	73,200,000.00	451,373,339.89
筹资活动现金流入小计		602,470,000.00	1,088,353,339.89
偿还债务支付的现金		541,356,089.73	495,484,780.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,522,330.10	60,060,661.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,319,697.99	161,755.14
支付其他与筹资活动有关的现金	五(48)	142,365,283.76	604,075,974.33
筹资活动现金流出小计		754,243,703.59	1,159,621,416.33
筹资活动产生的现金流量净额		-151,773,703.59	-71,268,076.44
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-171,097,282.26	147,369,529.16
加：期初现金及现金等价物余额		526,969,177.97	379,599,648.81
六、期末现金及现金等价物余额		355,871,895.71	526,969,177.97

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：2012年4月17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年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		136,384,072.07	114,952,630.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		486,599,430.12	464,237,745.20
经营活动现金流入小计		622,983,502.19	579,190,375.20
购买商品、接受劳务支付的现金		24,160,803.46	20,560,946.49
支付给职工以及为职工支付的现金		39,133,249.19	33,009,147.40
支付的各项税费		17,705,536.24	36,603,332.83
支付其他与经营活动有关的现金		664,231,766.24	413,230,094.25
经营活动现金流出小计		745,231,355.13	503,403,520.97
经营活动产生的现金流量净额		-122,247,852.94	75,786,854.23
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		38,993,357.22	1,054,479.74
取得投资收益收到的现金		16,324,024.33	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,800.00	2,129.43
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		55,320,181.55	1,056,609.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,677,360.00	1,154,335.00
投资支付的现金		21,025,744.10	210,350,051.25
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		24,703,104.10	211,504,386.25
投资活动产生的现金流量净额		30,617,077.45	-210,447,777.08
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		325,000,000.00	170,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		126,000,000.00	218,530,000.00
筹资活动现金流入小计		451,000,000.00	388,530,000.00
偿还债务支付的现金		195,568,162.55	62,658,838.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,462,479.95	19,789,275.85
支付其他与筹资活动有关的现金		123,902,701.44	162,250,000.00
筹资活动现金流出小计		355,933,343.94	244,698,114.30
筹资活动产生的现金流量净额		95,066,656.06	143,831,885.70
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		3,435,880.57	9,170,962.85
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			
		45,115,631.46	41,679,750.89

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：2012年4月17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 年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额									
	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	285,591,125.14			60,748,212.86		422,300,065.01		30,362,830.68	933,402,233.69
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	285,591,125.14			60,748,212.86		422,300,065.01		30,362,830.68	933,402,233.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	30,128,662.00	-36,167,005.61			5,851,681.38		77,085,744.32		15,034,575.86	91,933,657.95
(一) 净利润							82,937,425.70		11,075,672.20	94,013,097.90
(二) 其他综合收益		787,066.01							-165,773.96	621,292.05
上述(一)和(二)小计		787,066.01					82,937,425.70		10,909,898.24	94,634,389.95
(三) 股东投入和减少 资本	30,128,662.00	-36,954,071.62							6,444,375.61	-381,034.01
1. 股东投入资本	30,128,662.00	309,484,299.33							6,444,375.61	346,057,336.94
2. 股份支付计入股 东权益的金额										
3. 其他		-346,438,370.95								-346,438,370.95
(四) 利润分配					5,851,681.38		-5,851,681.38		-2,319,697.99	-2,319,697.99
1. 提取盈余公积					5,851,681.38		-5,851,681.38			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配									-2,319,697.99	-2,319,697.99
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	164,528,662.00	249,424,119.53			66,599,894.24		499,385,809.33		45,397,406.54	1,025,335,891.64

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：2012年4月17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年度

金额单位: 人民币元

项目	上年同期金额									
	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	299,569,077.75			57,057,761.17		379,742,479.43		31,648,775.66	902,418,094.01
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	299,569,077.75			57,057,761.17		379,742,479.43		31,648,775.66	902,418,094.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-13,977,952.61			3,690,451.69		42,557,585.58		-1,285,944.98	30,984,139.68
(一) 净利润							46,248,037.27		-1,009,639.57	45,238,397.70
(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					46,248,037.27		-1,009,639.57	31,161,644.77
(三) 股东投入和减少资本		98,800.32							-114,550.27	-15,749.95
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		98,800.32							-114,550.27	-15,749.95
(四) 利润分配					3,690,451.69		-3,690,451.69		-161,755.14	-161,755.14
1. 提取盈余公积					3,690,451.69		-3,690,451.69			
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	285,591,125.14			60,748,212.86		422,300,065.01		30,362,830.68	933,402,233.69

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: 2012年4月17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年度

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）	30,128,662.00	309,484,299.33			2,717,644.51		24,458,800.55		366,789,406.39
（一）净利润							27,176,445.06		27,176,445.06
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							27,176,445.06		27,176,445.06
（三）股东投入和减少资本	30,128,662.00	309,484,299.33							339,612,961.33
1. 股东投入资本	30,128,662.00	309,484,299.33							339,612,961.33
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					2,717,644.51		-2,717,644.51		
1. 提取盈余公积					2,717,644.51		-2,717,644.51		
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	164,528,662.00	350,828,776.83			54,769,058.57		398,590,397.77		968,716,895.17

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：2012年4月17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 年度

金额单位：人民币元

项 目	上年同期金额								
	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	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：2012年4月17日



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2011 年度财务报表附注

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。

2011 年 4 月 1 日本公司召开股东大会审议通过了《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》拟向西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南商厦”）非公开发行股份，用以收购西南商厦持有的昆明新西南商贸有限公司（以下简称“新西南”）100%的股权。

2011 年 9 月 14 日，经过中国证监会上市公司并购重组审核委员会 2011 年第 28 次工作会议的审核，本次发行股份购买资产暨关联交易获得有条件通过。2011 年 12 月 13 日，本公司收到中国证监会《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1976 号）。本次非公开发行股票数量为 30,128,662.00 股，西南商厦以其持有新西南 100% 股权全额购买，发行完成后本公司的总股本为 164,528,662.00 股。2011 年 12 月 15 日，新西南 100.00% 股权已变更至本公司名下。2011 年 12 月 16 日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券登记确认书》，完成股份登记，股份性质为有限售条件流通股。2011 年 12 月 28 日本次发行的股份在深圳证券交易所上市，该股份的限售期为三十六个月。公司以非公开发行股份购买资产业务经中审亚太会计师事务所有限公司以中审亚太验【2011】020012 号验资



报告审验确认。截止 2011 年 12 月 31 日，本公司工商变更登记尚未完成。

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 25.43%的股权；本公司的母公司的控股子公司西南商厦持有本公司 18.31%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。

2011 年 12 月本公司完成向西南商厦非公开发行 30,128,662.00 股股份，以购买其持有的新西南 100.00%股权的交易事项。本次交易前、后，本公司和新西南实际控制人均为何道峰先生，故本次交易属于同一控制下的企业合并，在编制比较会计报表时，按企业会计准则的规定对比较期间的会计报表进行了调整并以调整后数据列报。

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，其余额冲减少数股东权益。

(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在租赁期满后，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) 无形资产的后继计量

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：

A、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	昆明市近日公园东风西路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1号C座10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1号新纪元广场停车楼10楼	酒店管理	2,000	酒店管理	1,708		85.40	85.40	是	432.60			
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新广丰食品物流中心A1-906-A	商业	600	玩具、服装、针纺织品、百货的销售	486		81	81	是	124.44			
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、企业营销策划	78		78	78	是	44.92			
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	464.61			
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				



(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
云南百大房地产开发有限公司	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	4,000	房地产开发经营	6,634.81		100	100	是				
昆明创卓商贸有限公司	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	154.77	6.95		
昆明新西南商贸有限公司	全资子公司	昆明经开区云大西路北侧D6#地块A1-903、A1-906	商贸	6,700	租赁、国内贸易及物资供销	34,727.30		100	100	是				

(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
云南百大物业服务集团有限公司	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	5,000	房地产开发经营	3,000		60	60	是	779.21			通过云南百大房地产开发有限公司间接控制
上海云上四季酒店管理有限公司	全资子公司	上海市闵行区中春路4015号地下一层	酒店管理	50	酒店管理	50		100	100	是				通过云南云上四季酒店管理有限公司间接控制

(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	昆明市盘龙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	-79.19			通过昆明百大房地产开发公司间接控制
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16栋3单元101室	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	北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)	投资管理	5,000	投资管理及咨询	2,625		52.5	52.5	是	2,618.38			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	全资子公司	昆明市晓东街38-43号(福顺居饭店一、二楼)	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

注 1：2011 年 8 月 15 日，本公司的全资子公司云南百大房地产开发有限公司（以下简称“云地产”）与华夏西部签订《昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东增资协议》，决定共同对昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖地产”）按各自出资比例进行增资，其中云地产增资 600 万元，华夏西部增资 400 万元。本次增资完成后，野鸭湖地产注册资本由 4000 万元增至 5000 万元，投资双方对野鸭湖地产的持股比率不变。

注 2：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“家有宝贝”）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，家有宝贝 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，持股比例不变。

注 3：2011 年 12 月本公司与昆明百货大楼商业有限公司（以下简称“商业公司”）签订《股权转让协议》，由商业公司将其名下持有的昆明百货大楼（集团）家电有限公司（以下简称“家电公司”）85.50%的股权，以商业公司 2011 年 11 月 30 日持有上述股权的账面价值 1,759.57 万元作为转让价格转让给本公司。本次股权转让完成后，家电公司为本公司直接持有的控股子公司。

注 4：2011 年 12 月本公司与商业公司签订《股权转让协议》，由商业公司将其名下持有的昆百大物业管理有限公司（以下简称“昆物业”）100.00%的股权，以商业公司 2011 年 11 月 30 日持有上述股权的账面价值 100.00 万元作为转让价格转让给本公司。本次股权转让完成后，昆物业为本公司直接持有的全资子公司。



文

3、合并范围发生变更的说明

(1) 北京百大时光房地产投资顾问有限公司

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。

(2) 北京雕刻时空房地产开发有限公司

本公司的控股子公司北京百大投资有限公司于 2011 年 9 月 30 日转让对北京雕刻时空房地产开发有限公司 100%股权,本期本公司自 2011 年 10 月 1 日起不再将该公司纳入合并范围。北京雕刻时空房地产开发有限公司处置日净资产为 11,589,442.57 元,期初至处置日实现的净利润为-1,073,589.54 元。

(3) 上海云上四季酒店管理有限公司

本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司于 2011 年 10 月在上海投资 50 万元成立了全资子公司上海云上四季酒店管理有限公司,本期纳入合并范围。

(4) 昆明新西南商贸有限公司

2011 年 12 月 13 日,本公司获得中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可【2011】1976 号),核准本公司向西南商业大厦股份有限公司发行 30,128,662.00 股股份购买相关资产。根据公司和西南商业大厦股份有限公司签订的《发行股份购买资产协议书》,公司本期发行新股 30,128,662 股收购西南商业大厦股份有限公司持有的昆明新西南商贸有限公司 100.00%股权。

2011 年 12 月 15 日,昆明新西南商贸有限公司 100.00%股权已变更至本公司名下。

2011 年 12 月 16 日,本公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券登记确认书》,完成股份登记,股份性质为有限售条件流通股。

2011 年 12 月 28 日本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

A、企业合并类型的判断

本次非公开发行股份购买资产交易前、后,本公司和昆明新西南商贸有限公司实际控制人均为何道峰先生,故本次交易属于同一控制下的企业合并。



文

B、合并日的确定

2011 年 12 月 15 日，昆明新西南商贸有限公司 100.00% 股权已变更至本公司名下。

2011 年 12 月 16 日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券登记确认书》，完成股份登记。

2011 年 12 月 28 日本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

本公司确定的合并日为 2011 年 12 月 31 日。

4、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期期初至合并日净利润	合并本期期初至合并日的经营活动现金流
昆明新西南商贸有限公司	详见附注四、3	何道峰	59,089,674.06	31,340,368.73	43,848,415.57

5、母公司拥有半数以上股权，但未能对其形成控制的被投资单位的说明。

本公司持有江苏百大实业发展有限公司 61.94% 的股权，根据合营各方签订的《合资经营合同》约定，诸如：业务计划、年度预算、项目预算、大额资产出售或租赁、对外担保等涉及生产经营的重大方面的事项，外方股东 Elliott 方拥有否决权，本公司对该公司的财务和经营不具有控制，但具有重大影响，故本公司采用权益法核算。

6、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	26,183,826.32		
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	-791,913.20		
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	7,792,076.25		
云南云上四季酒店管理有限公司	4,326,044.46		
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	4,646,126.89		
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	1,244,398.56		
昆明百大集团商业管理有限公司	449,181.75		
昆明创卓商贸有限责任公司	1,547,665.51	69,531.60	



文

五、合并财务报表附注

以下注释“期末”是指 2011 年 12 月 31 日，“期初”是指 2010 年 12 月 31 日；“本期”是指 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，“上期”是指 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 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			期初数		
	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			5,804,504.06			4,591,222.89
银行存款：						
人民币			294,766,804.69			442,786,368.12
其他货币资金：						
人民币			73,300,586.96			89,591,586.96
合 计			373,871,895.71			536,969,177.97

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资金监管账户，于贷款期限内不能动用的款项。

本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司银行存款期末余额中有 10,000,000.00 元款项，系根据与东亚银行（中国）有限公司珠海分行签订的借款协议，存放在东亚银行（中国）有限公司珠海分行开立的专门账户于贷款期限内不能动用的款项。

货币资金期末较期初减少 30.37%，主要原因系本公司的控股子公司野鸭湖地产本期分别向昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司支付野鸭湖旅游小镇项目款项 42,884,000.00 元和土地一级开发项目 58,140,000.00 元所致。上述款项的支付详见本附注五.5。

2、应收票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,670,000.00	850,000.00
商业承兑汇票		
合 计	2,670,000.00	850,000.00



文

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项 目	期 末 数				期 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	17,622,119.30	100.00	6,560,796.29	100.00	24,967,322.23	99.91	7,061,571.50	99.68
组合小计	17,622,119.30	100.00	6,560,796.29	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	17,622,119.30	100.00	6,560,796.29	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			期 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	11,298,149.89	64.12	564,907.49	17,947,691.47	71.88	897,384.57
1 至 2 年	300,000.00	1.70	30,000.00	56,404.48	0.23	5,640.45
2 至 3 年	52,266.13	0.30	10,453.23	720,000.00	2.88	144,000.00
3 至 4 年				326,685.43	1.31	98,005.63
4 至 5 年	32,535.43	0.18	16,267.72			
5 年以上	5,939,167.85	33.70	5,939,167.85	5,916,540.85	23.70	5,916,540.85
合 计	17,622,119.30	100.00	6,560,796.29	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;



文

(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(%)
潘孝丰	非关联方	1,090,000.00	1 年以内	6.19
王平章	非关联方	920,000.00	1 年以内	5.22
安宁市金方商业集团有限公司	非关联方	680,260.00	1 年以内	3.86
思茅晓泉实业有限公司	非关联方	444,824.30	5 年以上	2.52
大理市正阳百货商场公司	非关联方	409,940.00	1 年以内	2.33
合计		3,545,024.30		20.12

(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			期初数		
	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	37,480,619.07	93.19		24,910,236.59	91.24	
1 至 2 年	546,792.35	1.36	54,679.24	198,890.51	0.73	19,889.05
2 至 3 年						
3 年以上	2,192,138.43	5.45	2,179,829.87	2,192,307.26	8.03	1,091,196.44
合计	40,219,549.85	100.00	2,234,509.11	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
合肥荣事达三洋电器股份有限公司	非关联方	4,717,153.62	1 年以内	尚未结算
乐金电子(中国)有限公司成都分公司	非关联方	4,252,021.28	1 年以内	尚未结算
云南电网公司昆明供电局	非关联方	3,766,701.43	1 年以内	尚未结算
昆明美菱电器营销有限公司	非关联方	3,628,644.25	1 年以内	尚未结算
河南新飞电器有限公司	非关联方	3,298,331.55	1 年以内	尚未结算
合计		19,662,852.13		

(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及其他关联方单位欠款。



文

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项 目	期 末 数				期 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	243,024,000.00	71.52			142,000,000.00	59.70		
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	96,777,354.50	28.48	71,550,251.57	100.00	95,865,291.73	40.30	71,784,531.47	100.00
组合小计	96,777,354.50	28.48	71,550,251.57	100.00	95,865,291.73	40.30	71,784,531.47	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	339,801,354.50	100.00	71,550,251.57	100.00	237,865,291.73	100.00	71,784,531.47	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			期初数		
	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	16,683,741.96	17.24	834,187.10	11,574,568.27	12.07	578,728.42
1 至 2 年	3,442,669.63	3.56	344,266.96	2,259,309.59	2.36	225,930.96
2 至 3 年	2,067,311.39	2.14	413,462.27	3,793,569.94	3.96	758,713.99
3 至 4 年	3,461,474.83	3.58	1,038,442.46	10,619,055.71	11.08	3,185,716.71
4 至 5 年	4,404,527.84	4.55	2,202,263.93	1,166,693.68	1.22	583,346.85
5 年以上	66,717,628.85	68.93	66,717,628.85	66,452,094.54	69.31	66,452,094.54
合 计	96,777,354.50	100.00	71,550,251.57	95,865,291.73	100.00	71,784,531.47

(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	101,024,000.00			项目开发合作款，预计可收回
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	243,024,000.00			

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



文

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应收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东及其他关联方单位款项的情况；

(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
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	101,024,000.00	1 年以内	29.73	项目合作借款
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	140,000,000.00	2-3 年	41.20	项目合作借款
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	2,000,000.00	1-2 年	0.59	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	5.36	往来款
昆百大典当公司	6,034,974.19	5 年以上	1.78	往来款
兴新咨询公司	5,689,223.00	5 年以上	1.67	往来款
昆明继达经贸有限公	2,540,000.00	5 年以上	0.75	往来款
合 计	275,510,273.69		81.08	

(10) 本公司无终止确认的其他应收款；

(11) 本公司无以其他应收款为标的进行证券化的交易。

期末其他应收款较期初增加 61.52%，主要原因为：（1）根据 2009 年 11 月 13 日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“野鸭湖地产”）与盘龙区国有资产经营投资公司（现更名为昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司，以下简称“盘国投”）签订的《野鸭湖旅游小镇项目融资协议书》，本期支付项目合作款 42,884,000.00 元，截止期末已累计支付项目合作款 184,884,000.00 元，该事项现正在推进过程中；（2）根据本公司的控股子公司野鸭湖地产与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、盘国投签订的《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，并引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，本期支付项目合作款 58,140,000.00 元。



文

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期 末 数			期 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	809,128.76		809,128.76	381,578.64		381,578.64
库存商品	68,120,917.44	5,529,270.86	62,591,646.58	53,816,207.90	5,398,920.73	48,417,287.17
开发产品及成本	1,196,185,979.12	166,858.94	1,196,019,120.18	1,077,033,996.31	166,858.94	1,076,867,137.37
合 计	1,265,116,025.32	5,696,129.80	1,259,419,895.52	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	期初数	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	123,415,802.50
白龙潭项目	2009年1月	2013年12月	140000万元	806,342,056.87	922,382,898.54
香山二期				20,731,111.15	
怀柔项目一期				85,000.00	
合 计				895,462,078.30	1,045,798,701.04

白龙潭项目根据与购买方的协议，销售价格和成本本期末确定。

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	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	3,107,177.83	33,753,610.16	146,629,540.13
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		577,059.30	1,771,657.50
博园世家	2005年末	2,024,270.12			2,024,270.12
小 计		182,463,782.53	3,107,177.83	34,330,669.46	151,240,290.90
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	3,107,177.83	34,291,817.76	150,387,278.08

(4) 存货跌价准备

项 目	期初数	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	264,361.05	134,010.92		5,529,270.86
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	264,361.05	134,010.92		5,696,129.80



文

(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	0.20%
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	期初公允价值
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	107,896,165.25	68,794,099.97	39,102,065.28	17,717,892.85	1,926,536.82
昆明吴井房地产开发有限公司	49.00	49.00	312,688,528.26	142,197,593.34	170,490,934.92	25,049,529.00	16,464,781.68
江苏百大实业发展有限公司	61.94	61.94	663,385,568.87	349,883,941.30	313,501,627.57	389,367,678.07	49,362,985.23
昆明经百实业有限公司	49.00	49.00	190,762,907.60	12,818,952.67	177,943,954.93	17,254.45	-2,056,045.07



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	697,984.29	14,166,678.25	36.23	36.23				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	168,844,390.78	145,628,522.00	-46,377,914.25	99,250,607.75	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	22,408,134.27	244,791,959.59	61.94	61.94				
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	-12,200,216.41		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	-1,007,462.08	87,192,537.92	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		500,840,261.12	486,041,577.69	-36,479,474.18	449,562,103.51				70,000.00		52,199,454.62

注 1：昆明吴井房地产开发有限公司和江苏百大实业发展有限公司增减变动数为按公允价值调整后的报表确认数。

注 2：本期本公司将持有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（以下简称“昆明经开装备公司”）49%的股权转让给云南省世博工程总承包有限公司，转让价格为人民币 1,525.00 万元。本次转让完成后，本公司不再持有昆明经开装备公司股权。

(2) 本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。



文

10、投资性房地产

项 目	期初公允价值	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	
1. 成本合计	718,754,927.40		7,607,979.00			726,362,906.40
(1) 房屋、建筑物	718,754,927.40		7,607,979.00			726,362,906.40
(2) 土地使用权						
(3) 其他						
2. 公允价值变动合计	643,704,416.60			36,802,077.00		680,506,493.60
(1) 房屋、建筑物	643,704,416.60			36,802,077.00		680,506,493.60
(2) 土地使用权						
(3) 其他						
3. 投资性房地产账面 价值合计	1,362,459,344.00		7,607,979.00	36,802,077.00		1,406,869,400.00
(1) 房屋、建筑物	1,362,459,344.00		7,607,979.00	36,802,077.00		1,406,869,400.00
(2) 土地使用权						
(3) 其他						

(1) 本公司公允价值的取得：根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，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《高新区住宅与一环以内商业物业销售状况调查报告》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（2012）第 2001 号、2002 号、2003 号、2005 号、2007 号《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公允价值。本期末上述投资性房地产经评估后的公允价值为 1,406,869,400.00 元，较期初账面价值增加 44,410,056.00 元，其中：本期公允价值变动 36,802,077.00 元，计入当期公允价值变动收益；本期自用房屋转入投资性房地产的期末公允价值为 7,607,979.00 元。

(2) 投资性房地产抵押情况：

本公司的控股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”）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厦提供连带责任担保，为本公司的控股子公司家电公司向华夏银行股份有限公司昆明大观支行（以下简称华夏银行大观支行）



文

借款 6,000.00 万元提供抵押担保,同时为本公司全资子公司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 61,081,300.00 元。

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 4 层(商场)的自有产权为抵押物,为本公司全资子公司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 2,040.00 万元提供抵押担保,借款期限为 2011 年 8 月 25 日至 2012 年 8 月 24 日。同时本公司以上述资产为本公司控股子公司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 2011 年 8 月 25 日至 2012 年 8 月 24 日。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 57,927,000.00 元,期末账面价值 59,326,000.00 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,借款期限 2011 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 23 日。根据借款合同约定按年内每半年等额还本一次,截止 2011 年 12 月 31 日,上述借款期末余额 29,200.00 万元,其中 1,900.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、27,300.00 万元在“长期借款”列报。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 626,613,000.00 元,期末账面价值 641,189,000.00 元。

本公司的全资子公司新西南以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物,同时由本公司的实际控制人何道峰和本公司的控股股东华夏西部提供连带责任担保,向东亚银行珠海分行取得长期借款 32,000.00 万元,合同借款期间为 2010 年 1 月 8 日至 2020 年 1 月 8 日,根据合同约定,借款中有 22,400.00 万元为按月等额偿还本息,有 9,600 万元为按月付息,一次还本。截止期末,上述借款余额为 287,796,130.63 元,其中 18,255,364.08 元在“一年内到期的非流动负债”列报,269,540,766.55 元在“长期借款”列报;与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 596,036,844.00 元,期末账面价值 616,013,400.00 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 84,027,000.00 元,相关房屋的土地使用权证尚未办妥。

(4) 本期增加的投资性房地产均为自用固定资产转入。



文

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	428,595,795.14	10,114,790.81	6,967,487.54	431,743,098.41
其中：房屋、建筑物	332,967,038.96	1,381,582.20	5,804,374.41	328,544,246.75
机器设备	16,267,446.41	4,189,854.86	28,908.80	20,428,392.47
运输工具	9,245,974.72	2,515,253.78	159,135.21	11,602,093.29
办公及电子设备	21,108,785.40	1,886,667.97	975,069.12	22,020,384.25
装修改造	49,006,549.65	141,432.00		49,147,981.65
		本期增加	本期计提	
二、累计折旧合计	134,771,919.73		23,651,523.04	156,565,496.69
其中：房屋、建筑物	75,566,061.55		10,689,066.53	85,528,453.40
机器设备	6,204,012.34		3,051,041.49	9,227,179.30
运输工具	7,014,436.30		1,024,965.59	7,886,061.68
办公及电子设备	15,764,269.18		1,863,628.85	16,677,841.37
装修改造	30,223,140.36		7,022,820.58	37,245,960.94
三、固定资产账面净值合计	293,823,875.41			275,177,601.72
其中：房屋、建筑物	257,400,977.41			243,015,793.35
机器设备	10,063,434.07			11,201,213.17
运输工具	2,231,538.42			3,716,031.61
办公及电子设备	5,344,516.22			5,342,542.88
装修改造	18,783,409.29			11,902,020.71
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	293,823,875.41			275,177,601.72
其中：房屋、建筑物	257,400,977.41			243,015,793.35
机器设备	10,063,434.07			11,201,213.17
运输工具	2,231,538.42			3,716,031.61
办公及电子设备	5,344,516.22			5,342,542.88
装修改造	18,783,409.29			11,902,020.71



文

本期折旧额 23,651,523.04 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 3,178,781.20 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 5,602,247.36 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昆明走廊未出租房屋及建筑物账面价值 10,498,645.86 元，相关房屋的房产证及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厦提供连带责任担保，为本公司的控股子公司家电公司向华夏银行大观支行借款 6,000.00 万元提供抵押担保；同时为本公司的全资子公司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 5,602,247.36 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 1,892,740.29 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，担保期限为三年。截止 2011 年 12 月 31 日，家电公司已无在该抵押担保合同项下尚未到期的银行承兑汇票，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 10,116,882.02 元。本抵押协议已于 2012 年 2 月解除。



文

本公司以新纪元广场 7 层和 18 层作为抵押物,向昆明市农村信用合作社联合社营业部取得长期借款 2,500.00 万元。合同借款期间为 2011 年 9 月 23 日至 2013 年 9 月 23 日,按照合同约定第一年偿还本金 200.00 万元,第二年偿还本金 2,300.00 万元,期末余额 2,500.00 万元中有 200 万元在“一年内到期的非流动负债”列报,其余 2,300.00 元在“长期借款”列报。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 16,881,599.83 元,期末账面价值 16,179,746.60 元。

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。合同借款期间为 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,截止期末,上述借款余额为 14,900.00 万元,其中 1,450.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、13,450.00 万元在“长期借款”列报;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 72,807,758.42 元。

本公司的全资子公司新西南以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物,同时由本公司的实际控制人何道峰和本公司的控股股东华夏西部提供连带责任担保,向东亚银行珠海分行取得长期借款 32,000.00 万元,合同借款期间为 2010 年 1 月 8 日至 2020 年 1 月 8 日,根据合同约定,借款中有 22,400.00 万元为按月等额偿还本息,有 9,600 万元为按月付息,一次还本。截止期末,上述借款余额为 287,796,130.63 元,其中 18,255,364.08 元在“一年内到期的非流动负债”列报,269,540,766.55 元在“长期借款”列报;与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 20,690,382.67 元,期末账面价值 19,000,769.42 元。



12、在建工程

(1) 在建工程项目

项 目	期末数			期初数		
	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	447,885.00		447,885.00	4,181,426.21		4,181,426.21
家有宝贝正大紫都店装修	934,706.00		934,706.00	268,265.00		268,265.00
商业公司防火门工程	780,000.00		780,000.00			
新纪元升星改造工程	1,622,500.00		1,622,500.00			
其他						
合 计	3,785,091.00		3,785,091.00	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	38,204,483.00	4,181,426.21	25,703,215.64	1,429,188.00	28,007,568.85	78.22	78.22				自筹	447,885.00
家有宝贝正大紫都店装修	1,867,164.20		934,706.00			50.06	90.00				自筹	934,706.00
商业公司防火门工程	1,330,000.00		780,000.00			58.65	30.00				自筹	780,000.00
新纪元升星改造工程	70,000,000.00		1,622,500.00			2.32	2.32				自筹	1,622,500.00
野鸭湖旅游装修工程	2,700,000.00		2,797,455.17	1,381,582.20	1,415,872.97	103.61	100.00				自筹	
其他		268,265.00	199,746.00	368,011.00	100,000.00		100.00				自筹	
合 计	114,101,647.20	4,449,691.21	32,037,622.81	3,178,781.20	29,523,441.82							3,785,091.00



其他减少 29,523,441.82 元，主要是：

①本公司的控股子公司云上四季装修改造工程本期完工转入长期待摊费用一租入固定资产改良支出 28,007,568.85 元。

②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”）装修改造工程本期完工转入长期待摊费用一租入固定资产改良支出 1,415,872.97 元及其他项目转入费用 100,000.00 元。

（3）本公司在建工程不存在减值情况。



文

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	7,151,059.35	64,852.17		7,215,911.52
1、土地使用权	4,996,601.82			4,996,601.82
2、软件	2,067,024.17	64,852.17		2,131,876.34
3、商标权	87,433.36			87,433.36
二、累计摊销合计	1,778,369.63	452,374.01		2,230,743.64
1、土地使用权	620,774.70	140,570.04		761,344.74
2、软件	1,107,495.05	304,804.01		1,412,299.06
3、商标权	50,099.88	6,999.96		57,099.84
三、无形资产账面净值合计	5,372,689.72			4,985,167.88
1、土地使用权	4,375,827.12			4,235,257.08
2、软件	959,529.12			719,577.28
3、商标权	37,333.48			30,333.52
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	5,372,689.72			4,985,167.88
1、土地使用权	4,375,827.12			4,235,257.08
2、软件	959,529.12			719,577.28
3、商标权	37,333.48			30,333.52

本期摊销额 452,374.01 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 979,387.50 元。

(2) 本公司本期无开发项目支出。



文

14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	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	期初数	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	35,792,830.42	10,971,061.48		69,806,121.26
物业使用权转让费	3,440,000.00		408,000.00		3,032,000.00
合 计	48,424,352.32	35,792,830.42	11,379,061.48		72,838,121.26

长期待摊费用期末较期初增加 50.42%,主要原因系本公司的控股子公司云上四季扩大经营,新增门店发生的租入固定资产改良支出增加。

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	期初数
递延所得税资产:		
减值准备影响	486,485.34	443,225.75
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	1,334,383.25	1,415,783.65
应付职工薪酬	1,152,077.78	829,464.88
小 计	3,186,199.57	3,063,845.50
递延所得税负债:		
投资性房地产公允价值与计税基础差异	242,602,604.49	229,772,822.30
固定资产账面价值与计税基础差异	3,243,943.99	3,342,744.31
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	1,934,858.03	2,124,949.67
小 计	247,781,406.51	235,240,516.28



文

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
减值准备影响	14,369,375.52	14,253,775.84
预征企业所得税	15,218,658.57	5,637,166.81
可弥补亏损影响	24,013,327.53	33,110,362.83
广告费影响	203,522.14	
应付职工薪酬	3,468,051.26	1,967,815.30
合 计	57,272,935.02	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	期初数	备注
2011		12,661,074.88	
2012	15,739,296.91	14,856,309.98	
2013	29,849,999.54	26,438,545.41	
2014	12,515,715.28	29,808,072.11	
2015	12,045,429.00	48,677,448.89	
2016	25,902,869.38		
合 计	96,053,310.11	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	1,945,941.31
长期待摊费用	5,337,532.99
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	4,608,311.08
小 计	12,744,798.20
递延所得税负债:	
投资性房地产公允价值与计税基础差异	970,410,417.92
固定资产账面价值与计税基础差异	12,975,775.96
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	7,739,432.12
小 计	991,125,626.00



文

17、其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
非同一控制下企业合并股权投资差借方余额		1,223,024.34
合 计		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”每期摊销额计入投资收益。上述原股权投资差额的摊余价值在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列报。

本公司的控股子公司北京百大投资有限公司于 2011 年 9 月 30 日将其持有的北京雕刻时空房地产开发有限公司的 100%股权转让给北京金悦投资有限责任公司,本期摊销上述股权投资差额 169,956.30 元,截止 2011 年 9 月 30 日尚未摊销完的余额 1,053,068.04 元作为投资成本进行了转销。

18、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少额		期末数
			转回	转销	
一、坏账准备	79,979,815.46	1,934,874.35	1,569,132.84		80,345,556.97
二、存货跌价准备	5,565,779.67	264,361.05	134,010.92		5,696,129.80
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	85,615,595.13	2,199,235.40	1,703,143.76		86,111,686.77



文

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	39,690,000.00	30,770,000.00
保证借款	106,500,000.00	119,140,000.00
信用借款	50,000,000.00	
合 计	196,190,000.00	149,910,000.00

①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 4 层（商场）的自有产权为抵押物，为本公司全资子公司商业公司向建行正义路支行借款 2,040.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2011 年 8 月 25 日至 2012 年 8 月 24 日，借款利率为 6.560%；同时本公司以上述资产为本公司控股子公司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 2011 年 8 月 25 日至 2012 年 8 月 24 日，借款利率为 6.560%。

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厦提供连带责任担保，为本公司的控股子公司家电公司向华夏银行大观支行借款 4,000.00 万元、1,500.00 万元及 500.00 万元提供抵押担保，其中 4,000.00 万元、1,500.00 万元的借款利率为 6.941%，500.00 万元的借款利率为 7.216%。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、2011 年 8 月 5 日至 2012 年 8 月 5 日；同时上述资产还为本公司的全资子公司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%。

本公司控股子公司家电公司与昆明经济技术开发区企业融资服务有限公司（简称“昆明经开区融资服务公司”）协商，昆明经开区融资服务公司通过中信



文

银行股份有限公司昆明分行向昆百大家电公司提供 5,000.00 万元的委托贷款，贷款利率为：年利率 7.93%，借款期限从 2011 年 12 月 23 日起至 2012 年 5 月 23 日。本公司同意为上述 5,000.00 万元委托贷款提供全额信用担保，并追加本公司持有的昆明经百实业有限公司 49% 股权及对应权益提供担保，截止 2011 年 12 月 31 日，股权担保登记尚未完成。

②保证借款期末数 106,500,000.00 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
华夏银行昆明市大观支行	5,000,000.00	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
交通银行昆明分行	1,500,000.00	保证担保	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	昆明百货大楼
合计	106,500,000.00			

(2) 已到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
交通银行昆明市分行	1,500,000.00	5.76%	流动资金		近期
合计	1,500,000.00				

资产负债表日后已偿还金额 0.00 元。

期末短期借款较期初增加 30.87%，主要原因为本公司的控股子公司昆百大家电公司本期获得昆明经开区融资服务公司通过中信银行股份有限公司昆明分行提供的 5,000.00 万元委托贷款所致。

20、应付票据

票据种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	143,040,000.00	144,650,000.00
合计	143,040,000.00	144,650,000.00

下一会计期间将到期的应付票据金额为 143,040,000.00 元。



文

21、应付账款

(1) 按项目明细分类

账龄结构	期末数	期初数
工程款	80,146,935.19	100,890,704.22
购货款	143,972,183.28	130,402,506.98
其他	804,682.20	774,284.77
合计	224,923,800.67	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或其他关联方单位欠款情况:

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	持本公司 5% 以上表决权股份的股东	2,109,624.00	0.94
合计		2,109,624.00	0.94

(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的购货款等, 合计金额为 25,079,243.07 元。

22、预收款项

(1) 按项目明细分类

账龄结构	期末数	期初数
房款	1,186,292,555.76	1,029,288,775.41
货款	90,086,967.33	87,220,311.21
租金、物管费及其他	18,116,732.25	5,647,564.73
合计	1,294,496,255.34	1,122,156,651.35

(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, 金额为 1,011,588,499.36 元。



文

23、应付职工薪酬

项 目	期初数	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	113,058,210.16	108,192,955.73	13,464,174.42
二、职工福利费		9,715,908.12	9,715,908.12	
三、社会保险费	540,314.04	13,447,250.48	13,452,415.90	535,148.62
其中：1. 医疗保险费	94,030.26	4,669,547.88	4,677,825.16	85,752.98
2. 基本养老保险费	374,021.49	7,713,944.81	7,726,325.45	361,640.85
3. 残疾人保障金				
4. 失业保险费	69,542.20	550,144.28	534,180.68	85,505.80
5. 工伤保险费	1,946.12	275,542.64	275,331.73	2,157.03
6. 生育保险费	773.97	238,070.87	238,752.88	91.96
四、住房公积金	347,496.21	3,678,521.44	3,702,245.44	323,772.21
五、辞退福利				
六、因解除劳动关系给予的补偿		25,852.00	25,852.00	
七、工会经费和职工教育经费	4,651,524.14	3,364,182.69	2,767,907.87	5,247,798.96
八、其他		108,171.33	108,171.33	
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	14,138,254.38	143,398,096.22	137,965,456.39	19,570,894.21

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 5,247,798.96 元，无非货币性福利，因解除劳动关系给予补偿 25,852.00 元。

24、应交税费

税费项目	期末数	期初数
营业税	-24,331,055.65	-4,143,007.78
增值税	4,334,466.97	4,680,111.46
企业所得税	-19,748,278.64	15,106,265.47
房产税	6,444,174.64	6,028,876.80
城建税	-725,740.68	495,623.59
个人所得税	1,337,340.82	623,829.48
固定资产投资方向调节税	20,088,175.4	20,088,175.40
土地增值税	-1,615,976.49	1,627,900.20
契税	551,288.49	1,085,771.31
土地使用税	211,945.68	3,406,774.92
印花税	720,133.49	662,290.58
教育费附加	-586,124.96	130,688.81
粮食风险基金、粮调、防洪基金	412.52	1,986.74
合 计	-13,319,238.41	49,795,286.98

应交税费期末较期初减少 126.75%，主要原因系本公司的控股子公司野鸭



文

湖地产本期预交税金所致。

25、应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	5,231,947.98	4,792,452.11
企业债券利息		
短期借款应付利息	427,606.37	485,484.01
合 计	5,659,554.35	5,277,936.12

26、应付股利

投资者名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
昆明一商边贸有限责任公司	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	期初数
应付合营联营公司款项	91,050,000.00	149,056,138.42
应付控股股东款项		
应付其他关联方款项	261,717.00	261,717.00
代收代付款项	67,720,134.06	111,146,385.83
押金及保证金	37,956,400.60	45,944,791.34
工程款	17,669,038.84	16,796,092.39
其他	40,563,204.20	25,103,644.15
合 计	255,220,494.70	348,308,769.13

(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	72,050,000.00	28.23
昆明吴井房地产开发有限公司	联营企业	19,000,000.00	7.44
西南商业大厦股份有限公司	持本公司 5% 以上表决权股份的 股东	261,717.00	0.10
合 计		91,311,717.00	35.77

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为代收代付款项、押金及保证金



文

等, 合计金额为 146,854,359.75 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	50,000,000.00	往来款
江苏百大实业发展有限公司	1 至 2 年	22,050,000.00	往来款
昆明吴井房地产开发有限公司	1 年以内	19,000,000.00	暂借款
北京中后机械施工公司	5 年以上	3,598,602.00	往来款
北京远播运输公司	5 年以上	3,340,000.00	往来款
合 计		97,988,602.00	

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	期初数
1 年内到期的长期借款	53,755,364.08	245,289,513.71
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		8,896,404.61
合 计	53,755,364.08	254,185,918.32

期初 1 年内到期的递延收益 8,896,404.61 元系本公司“售后租回”业务形成的递延收益, 本期已全部摊销。详见本附注十(二)。

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	53,755,364.08	245,289,513.71
保证借款		
信用借款		
合 计	53,755,364.08	245,289,513.71

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



文

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					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11月26日	人民币	7.128		14,500,000.00		14,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011年2月23日	2012年8月23日	人民币	7.128		19,000,000.00		
云南省农村信用社	2009年9月18日	2011年9月18日	人民币	7.315				22,000,000.00
昆明市农村信用社联合营业部	2011年9月23日	2012年9月22日	人民币	7.315		2,000,000.00		
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年1月8日	2012年12月8日	人民币	7.050		14,625,634.41		14,082,115.28
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2012年12月8日	人民币	7.050		3,629,729.67		3,496,590.13
合计						53,755,364.08		245,289,513.71

(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。合同借款期间为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。上述借款中于2012年12月31日前到期的借款为1,450.00万元,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。合同借款期间为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。上述借款中于2012年12月31日前到期的借款为1,900.00万元,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,向昆明市农村信用合作社联



文

合社营业部取得长期借款 2,500.00 万元。合同借款期间为 2011 年 9 月 23 日至 2013 年 9 月 23 日,按照合同约定第一年偿还本金 200.00 万元,第二年偿还本金 2,300.00 万元,合同年利率为 7.315%。上述借款中于 2012 年 12 月 31 日前到期的借款为 200.00 万元,作为“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司的全资子公司新西南以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物,同时由本公司的实际控制人何道峰和本公司的控股股东华夏西部提供连带责任担保,向东亚银行珠海分行取得长期借款 32,000.00 万元,合同借款期间为 2010 年 1 月 8 日至 2020 年 1 月 8 日,根据合同约定,借款中有 22,400.00 万元为按月等额偿还本息,有 9,600 万元为按月付息,一次还本。借款利率以放款当日对应的人民银行基准利率为准,合同期内如遇中国人民银行基准利率调整,调整周期为 6 个月。上述借款中于 2012 年 12 月 31 日前到期的借款为 18,255,364.08 元。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	期初数
质押借款		
抵押借款	700,040,766.55	571,442,706.65
保证借款		
信用借款	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	705,040,766.55	576,442,706.65

(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		期初数	
					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	7.128		134,500,000.00		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	7.920		273,000,000.00		



文

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
昆明市农村信用社联合营业部	2011年9月23日	2013年9月22日	人民币	7.315		23,000,000.00		
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年1月8日	2020年1月8日	人民币	7.050		139,035,165.80		153,491,931.60
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2020年1月8日	人民币	7.050		34,505,600.75		38,093,420.80
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2020年1月8日	人民币	7.050		26,000,000.00		26,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年6月1日	2020年1月8日	人民币	7.050		70,000,000.00		70,000,000.00
合计						705,040,766.55		576,442,706.65

(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。合同借款期间为 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。截止期末,上述借款余额为 14,900.00 万元,其中 1,450.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、13,450.00 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。合同借款期间为 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。截止期末,上述借款余额为 29,200.00 万元,其中 1,900.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、27,300.00 万元在“长期借款”列报。

本公司以新纪元广场 7 层和 18 层作为抵押物,向昆明市农村信用合作社联合社营业部取得长期借款 2,500.00 万元。合同借款期间为 2011 年 9 月 23 日至 2013 年 9 月 23 日,按照合同约定第一年偿还本金 200.00 万元,第二年偿还本金 2,300.00 万元,借款利率以提款日银行基准贷款利率上浮 10%确定。合同期内如遇中国人民银行利率调整,借款利率调整实行一年一定,以该年度内最后一次调整的利率为基础。期末余额 2,500.00 万元中有 200 万元在“一年内到期的非流动负债”列报,其余 2,300.00 元在“长期借款”列报。

本公司的全资子公司新西南以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398



文

号“新西南广场”负2至7楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物，同时由本公司的实际控制人和本公司的控股股东华夏西部提供连带责任担保，向东亚银行珠海分行取得长期借款32,000.00万元，合同借款期间为2010年1月8日至2020年1月8日，根据合同约定，借款中有22,400.00万元为按月等额偿还本息，有9,600万元为按月付息，一次还本。借款利率以放款当日对应的人民银行基准利率为准，合同期内如遇中国人民银行基准利率调整，调整周期为6个月。截止期末，上述借款余额为287,796,130.63元，其中18,255,364.08元在“一年内到期的非流动负债”列报，269,540,766.55万元在“长期借款”列报。

30、长期应付款

种 类	期末数	期初数
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修资金	9,171,448.91	10,148,368.03
合 计	12,171,448.91	13,148,368.03

31、股本

项 目	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			30,128,662.00				30,128,662.00	30,128,662.00	18.31
其中:									
境内法人持股			30,128,662.00				30,128,662.00	30,128,662.00	18.31
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			30,128,662.00				30,128,662.00	30,128,662.00	18.31
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	81.69
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	81.69
三、股份总数	134,400,000.00	100.00	30,128,662.00				30,128,662.00	164,528,662.00	100.00



文

2011年4月1日本公司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》，拟向西南商厦非公开发行股份，用以收购西南商厦持有的新西南100%的股权，2011年12月13日，该方案经中国证券监督管理委员会（证监许可【2011】1976号）《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》批准许可，核准本公司向西南商厦发行30,128,662.00股股份购买相关资产，该股份的限售期为三十六个月。详细情况参见本报告附注“一、企业基本情况”所述。

在本次交易过程中，西南商厦的控股股东华夏西部同时做出了《关于三十六个月内不转让昆明百货大楼(集团)股份有限公司股份的承诺函》。华夏西部持有本公司无限售条件流通股4,183.52万股，占总股本的25.43%，截止报告日限售登记已完成。

32、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	230,188,151.56	309,484,299.33	346,438,370.95	193,234,079.94
其他资本公积	55,402,973.58	1,075,422.70	288,356.69	56,190,039.59
合 计	285,591,125.14	310,559,722.03	346,726,727.64	249,424,119.53

资本公积本期增加310,559,722.03元，增加原因为：

(1) 本期经审批后完成非公开发行股份购买资产，对新西南形成同一控制下的企业合并，合并日本公司享有新西南所有者权益金额为347,272,961.33元，本期发行股份面值30,128,662.00元，两者差额扣除增发股份直接费用7,660,000.00元后的余额309,484,299.33元，计入资本公积—股本溢价。

(2) 本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限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-其他资本公积1,075,422.70元。

资本公积本期减少346,726,727.64元，其中：

(1) 股本溢价本期减少346,438,370.95元，减少原因为：

① 本期对新西南实现同一控制下的企业合并，根据企业会计准则相关规定，在编制比较会计报表时视同新西南在以前期均纳入合并范围，同时对比较报表的相关项目进行调整。2010年末新西南所有者权益合计金额为315,098,002.22元、留存收益金额合计



文

为 84,909,850.66 元,其中: 盈余公积 8,696,798.80 元, 未分配利润 76,213,051.86 元。根据企业会计准则相关规定, 所有者权益合计金额为 315,098,002.22 元相应调整增加资本公积—股本溢价; 新西南在企业合并前实现的留存收益中归属于本公司的部分自资本公积转入盈余公积和未分配利润, 相应调整减少资本公积—股本溢价 84,909,850.66 元、增加盈余公积 8,696,798.80 元(其中 2010 年期初增加 6,919,284.26 元、2010 年度增加 1,777,514.54 元), 未分配利润 76,213,051.86 元(其中: 2010 年期初增加 60,215,421.00 元、2010 年度增加 15,997,630.86 元)。上述两项累计调整增加期初资本公积 230,188,151.56 元。

本期完成对新西南的同一控制下的企业合并, 按照企业会计准则要求, 上述净资产调整金额在本期列报时应当全额冲回, 相应减少资本公积—股本溢价 230,188,151.56 元。

②合并日 2011 年 12 月 31 日新西南留存收益合计 116,250,219.39 元, 其中: 盈余公积 11,830,835.67 元, 未分配利润 104,419,383.72 元, 全部为归属于合并方的留存收益, 该部分留存收益金额小于合并日本公司资本公积—股本溢价余额, 根据《企业会计准则》的相关规定, 应将上述留存收益金额自资本公积转入盈余公积和未分配利润, 因此相应调整减少资本公积—股本溢价 116,250,219.39 元、增加盈余公积 11,830,835.67 元, 未分配利润 104,419,383.72 元。

(2) 其他资本公积本期减少 288,356.69 元, 减少原因为:

①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—其他 279,598.86 元。

②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 9.2% 的股权, 相应减少资本公积—其他 8,757.83 元。

33、盈余公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	60,748,212.86	5,851,681.38		66,599,894.24
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	60,748,212.86	5,851,681.38		66,599,894.24

本期完成对新西南的同一控制下的企业合并, 新西南在企业合并前形成的



文

留存收益中归属于本公司的盈余公积合计 11,830,835.67 元自资本公积转入盈余公积。其中增加期初盈余公积 8,696,798.80 元、增加本期盈余公积 3,134,036.87 元（详见“附注五、32、资本公积”说明）；本期本公司按税后利润 10%计提盈余公积增加 2,717,644.51 元。

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	422,300,065.01	
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	422,300,065.01	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	82,937,425.70	
减：提取法定盈余公积	5,851,681.38	
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	499,385,809.33	

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 680,506,493.60 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 509,342,368.36 元、少数股东累计收益增加 1,037,501.84 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-9,956,559.03 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	1,521,441,471.45	1,389,358,339.43
其他业务收入	34,588,734.71	31,294,478.93
营业收入合计	1,556,030,206.16	1,420,652,818.36
主营业务成本	1,075,959,181.13	1,007,406,998.73
其他业务成本	1,919,181.76	1,980,983.16
营业成本合计	1,077,878,362.89	1,009,387,981.89



文

(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	1,165,283,848.95	988,264,576.63	1,000,187,545.85	857,784,466.84
房地产	70,671,550.00	32,124,373.94	164,534,902.80	104,600,975.48
旅游服务	167,909,888.47	18,992,523.89	125,879,090.80	14,992,398.44
物业服务	40,799,870.46	36,577,706.67	25,947,152.66	30,029,157.97
商业租赁及服务	76,776,313.57		72,809,647.32	
合计	1,521,441,471.45	1,075,959,181.13	1,389,358,339.43	1,007,406,998.73

(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	1,516,436,438.20	1,070,882,150.55	1,386,507,129.53	1,004,383,176.83
北京地区	672,722.40	1,255,696.22	540,579.43	720,912.95
江苏地区	4,332,310.85	3,821,334.36	2,310,630.47	2,302,908.95
合计	1,521,441,471.45	1,075,959,181.13	1,389,358,339.43	1,007,406,998.73

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	21,432,066.26	23,530,902.75	按应纳税收入的 5% 或 20%
城建税	3,594,647.17	3,347,632.55	应纳流转税的 7%
教育费附加	2,492,691.60	1,902,622.86	应纳流转税的 3%、2% 注
从租计征房产税	11,649,890.42	9,955,743.46	租金收入的 12%
土地增值税	4,604,455.15	1,159,519.22	按预征率或清算
合计	43,773,750.60	39,896,420.84	

注：根据云财综【2011】46号《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调整地方教育附加征收政策的通知》相关规定，从2011年1月1起，云南省地方教育费附加税率从1%提高到2%。



文

37、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	34,012,826.73	21,681,741.49
广告宣传费	15,513,318.08	27,975,451.48
运费	8,235,322.83	8,833,646.63
水、电费	14,192,284.46	10,921,059.06
租赁费	19,061,376.84	10,458,869.32
销售代理及佣金	2,733,595.83	2,680,753.78
折旧费	5,314,221.81	5,157,252.19
长期待摊费用摊销	7,106,094.33	6,239,776.99
低值易耗品摊销	2,487,447.07	3,374,850.13
办公通讯应酬费	2,219,661.89	1,901,560.48
汽车燃料费	506,288.22	961,267.01
劳动保护费	380,397.80	934,364.28
修理费	954,742.59	864,633.90
保洁费	6,894,026.05	4,028,461.78
中介机构费	75,990.00	939,506.84
其他	9,408,775.56	5,476,578.15
合 计	129,096,370.09	112,429,773.51

38、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	76,876,065.19	62,217,896.31
水、电费	3,955,727.47	4,037,651.95
租赁费	44,187,877.94	43,681,497.62
折旧、摊销费	18,267,391.42	18,757,263.56
长期待摊费用摊销	4,272,967.15	2,640,977.32
低值易耗品摊销	319,391.45	329,659.42
办公通讯费应酬费	16,097,954.37	14,208,108.38
汽车燃料费	2,425,769.66	1,612,071.54
中介机构费	5,484,312.49	7,902,669.30
费用性税金	7,155,082.44	6,684,656.00
修理费	9,829,163.90	6,422,328.11
人力资源开发费	1,058,150.53	495,499.78
上市费	1,351,728.66	282,100.00
物管费	222,457.46	664,633.35
其他	5,860,527.73	5,106,408.92
合 计	197,364,567.86	175,043,421.56



文

39、财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	68,011,533.55	53,908,024.51
减：利息收入	3,877,687.16	2,884,753.96
加：汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	5,938,142.55	6,314,304.39
合 计	70,071,988.94	57,337,574.94

本期财务费用较上期增加 22.21%，主要原因是本年贷款规模较上年增加以及银行贷款利率上调，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	365,741.51	3,289,877.42
二、存货跌价损失	130,350.13	-401,006.17
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	496,091.64	2,888,871.25

41、公允价值变动收益

项 目	本期金额	上期金额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	36,802,077.00	33,357,593.44
其他		
合 计	36,802,077.00	33,357,593.44



文

本公司公允价值的取得:

根据《昆明百货大楼(集团)股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，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《高新区住宅与一环以内商业物业销售状况调查报告》后，由中威正信(北京)资产评估有限公司对投资性房地产 2011 年 12 月 31 日的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字(2012)第 2001 号、2002 号、2003 号、2005 号、2007 号《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期末投资性房地产的公允价值。期末投资性房地产经评估后的公允价值较期初公允价值增加 36,802,077.00 元，计入当期公允价值变动收益。

42、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	27,596,024.72	10,964,502.23
处置长期股权投资产生的投资收益	22,797,631.76	
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	-169,956.30	-226,608.40
合 计	50,223,700.18	10,737,893.83

(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	697,984.29	-2,027,633.80	联营企业净利润增加
昆明吴井房地产开发有限公司	5,821,540.37	15,691,370.94	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	22,408,134.27	-2,715,703.45	联营企业净利润增加
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	-324,172.13	16,468.54	联营企业净利润减少
昆明经百实业有限公司	-1,007,462.08		联营企业净利润减少
合 计	27,596,024.72	10,964,502.23	



文

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益:

本期本公司将持有的联营企业昆明经开装备制造产业基地开发有限公司 49%的股权,作价人民币 1,525.00 万元转让给云南省世博工程总承包有限公司。本期本公司确认股权转让收益 3,373,955.72 元。

本期本公司的控股子公司北京百大投资有限公司将持有的北京雕刻时空房地产开发有限公司 100%的股权,作价人民币 31,499,268.77 元转让给北京金悦投资有限责任公司。本期北京百大投资有限公司确认股权转让收益 18,856,758.16 元。

本期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完成清算,北京百大投资有限公司确认股权转让收益 566,917.88 元。

(4) 其他投资收益详见本附注五.17“其他非流动资产”说明

(5) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

本期投资收益较上年同期增加 367.72%,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上升,本公司按持股比例计算享有的收益上升;同时,由于本期转让联营企业昆明经开装备制造公司及控股子公司北京雕刻时空房地产有限公司股权,股权转让收益增加所致。

43、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	529.91	114,533.42
其中: 固定资产处置利得	529.91	114,533.42
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	285,035.58	
4、政府补助	3,309,180.00	689,080.00
5、盘盈利得	4,000.00	
6、捐赠利得		
7、罚款收入	151,482.25	50,113.20
8、其他	1,167,462.54	727,080.03
合 计	4,917,690.28	1,580,806.65

债务重组收益 285,035.58 元,其中:①本期中国农业银行股份有限公司昆



文

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，约定还款金额 579,913.67 元已于 2011 年 5 月偿还，差额 69,961.36 元计入本期营业外收入。②本公司控股子公司昆明野鸭湖旅游服务有限公司根据与中国工商银行昆明市南屏支行签订的债务重组协议，本期归还了其短期借款 1,440,000.00 元，中国工商银行昆明市南屏支行豁免了该项借款的应付利息 215,074.22 元，计入本期营业外收入。

(2) 政府补助明细

项 目	本期金额	上期金额	说明
五华区财政局	173,180.00	20,500.00	
企业扶持款	3,134,000.00	114,880.00	根据昆经开投（2010）1 号文件
节水奖励	2,000.00	553,700.00	
合 计	3,309,180.00	689,080.00	

营业外收入本期较上年同期增加 211.09%，主要原因为本期收到政府补助款项较上年增加所致。

44、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	26,895.35	61,918.29
其中：固定资产处置损失	26,895.35	61,918.29
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	4,000.00	120,000.00
5、非常损失		
6、盘亏损失		
7、赔偿支出		217,270.42
8、其他	1,995,537.50	855,406.23
合 计	2,026,432.85	1,254,594.94

营业外支出本期较上年同期增加 61.52%，主要原因为本公司本期提前偿还东亚银行珠海分行借款，支付提前还款费 1,488,579.33 元所致。

45、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	21,368,477.44	18,704,488.08
递延所得税调整	11,884,533.41	4,147,587.57
合 计	33,253,010.85	22,852,075.65



文

所得税费用较上年同期增加 45.51%，主要原因为本公司本期利润总额较上期增加所致。

46、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	8.84%	5.15%	0.5041	0.2811	0.5041	0.2811
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.83%	1.45%	0.1616	0.0794	0.1616	0.0794

(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	82,937,425.70	46,248,037.27
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	56,344,220.21	33,188,050.48
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	26,593,205.49	13,059,986.79
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	903,039,403.01	870,769,318.35
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	30,128,662.00	98,800.32
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	36,954,071.62	
报告期月份数	M0	12	12
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	Mi	11	11
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	Mj	11	
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	1,075,422.70	26,829,077.64
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	6	8
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	-8,857.83	13,157.98
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	11	6
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	-279,598.86	-42,192,986.19
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	11	4.00
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	Ek4		1,273,997.64
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	Mk4		
归属于公司普通股股东的净利润的净资产收益率	$Y1=P1/(E0+P1 \div 2+Ei \times Mi \div M0-Ej \times Mj \div M0 \pm Ek1 \times Mk1 \div M0 \pm Ek2 \times Mk2 \div M0 \pm Ek3 \times Mk3 \div M0 \pm Ek4 \times Mk4 \div M0)$	8.84%	5.15%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净资产收益率	$Y2=P2/(E0+P1 \div 2+Ei \times Mi \div M0-Ej \times Mj \div M0 \pm Ek1 \times Mk1 \div M0 \pm Ek3 \times Mk3 \div M0 \pm Ek4 \times Mk4 \div M0)$	2.83%	1.45%



文

(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	82,937,425.70	46,248,037.27
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	56,344,220.21	33,188,050.48
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	26,593,205.49	13,059,986.79
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	164,528,662.00	164,528,662.00
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		
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0+Sj \times Mj \div M0-Sk$		
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	164,528,662.00	164,528,662.00
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	164,528,662.00	164,528,662.00
其中：可转换公司债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	$Y3=P1/S$	0.5041	0.2811
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	$Y4=P2/S$	0.1616	0.0794
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y5=(P1+P3)/X2$	0.5041	0.2811
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	$Y6=(P2+P4)/X2$	0.1616	0.0794

注：对于本期完成的同一控制下企业合并而增加的股份 30,128,662.00 在算每股收益时视同本期期初和上期期初已增加。



文

47、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	1,273,997.64
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	1,273,997.64
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	-8,757.83	-15,350,750.57
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	-8,757.83	-15,350,750.57
合 计	621,292.05	-14,076,752.93

本期其他综合收益变动原因详见资本公积附注。

48、现金流量表

(1) 本期收到的其他与经营活动有关的现金为 130,565,060.60 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	51,258,766.00	92,939,073.03
代收款	33,901,233.41	62,158,860.19
保证金、定金、押金	32,908,178.10	37,423,512.71



文

(2) 本期支付的其他与经营活动有关的现金为 317,462,263.32 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
代付款	73,165,256.05	40,086,065.90
租赁费	63,274,977.92	62,077,729.04
企业间资金往来	35,000,000.00	31,090,724.96
水电费	18,251,742.24	13,021,311.07
广告促销费	16,212,457.67	26,252,254.82

(3) 本期支付的其他与投资活动有关的现金为 101,165.381.27 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期金额	上期金额
土地一级开发合作款	101,024,000.00	2,000,000.00
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 73,200,000.00 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	73,200,000.00	451,373,339.89

(5) 本期支付的其他与筹资活动有关的现金为 142,365,283.76 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	125,666,686.43	594,075,974.33
使用权受到限制的银行存款	8,000,000.00	10,000,000.00
计入权益的中介机构费	7,210,000.00	
提前归还贷款违约金	1,488,597.33	

(6) 现金流量表补充资料“其他”为-8,896,404.61 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	-8,896,404.61	-9,143,301.00



文

(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	94,013,097.90	45,238,397.70
加: 资产减值准备	496,091.64	2,888,871.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,651,523.04	23,831,212.18
无形资产的摊销	452,374.01	489,640.23
长期待摊费用的摊销	11,379,061.48	9,235,373.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	26,365.44	-52,615.13
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-36,802,077.00	-33,357,593.44
财务费用(收益以“-”号填列)	68,011,533.55	53,908,024.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-50,223,700.18	-10,737,893.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-122,354.07	-2,352,284.80
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	12,540,890.23	11,249,954.92
存货的减少(增加以“-”号填列)	-133,884,242.47	-206,438,558.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,282,348.33	1,725,832.76
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	25,100,859.62	676,831,627.97
其他	-8,896,404.61	-9,143,301.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,539,329.75	563,316,688.51
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	355,871,895.71	526,969,177.97
减: 现金的期初余额	526,969,177.97	379,599,648.81
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	-171,097,282.26	147,369,529.16



文

(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	33,606,722.79	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	31,499,268.77	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	666,006.73	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,833,262.04	
4. 处置子公司的净资产	13,696,896.59	
流动资产	45,874,732.75	
非流动资产	29,797.62	
流动负债	32,207,633.78	
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	355,871,895.71	526,969,177.97
其中：库存现金	5,804,504.06	4,591,222.89
可随时用于支付的银行存款	276,766,804.69	432,786,368.12
可随时用于支付的其他货币资金	73,300,586.96	89,591,586.96
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	355,871,895.71	526,969,177.97
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		



文

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	25.43	25.43	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	昆明市近日公园东风西路99号	樊江	商贸业	2500	100.00	100.00	73429686-7
昆明百大酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号C座10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	昆明市盘龙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16栋3单元101室	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	北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)	樊江	投资业	5000	52.50	52.50	10117849-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	5000	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集团有限公司	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新广丰食品物流中心A1-906-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
上海云上四季酒店管理集团有限公司	控股子公司	有限责任	上海市闵行区中春路4015号地下一层	黎洁	酒店管理	50	100.00	100.00	58347021-4
昆明新西南商贸有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市经开区云大西路北侧D6#地块A1-903、A1-906	何道峰	商贸业	6700	100.00	100.00	79287251-9



文

(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
西南商业大厦股份有限公司	持本公司 5% 以上表决权的股东	21659469-6

(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 (%)
昆明赛诺制药有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场	23,769.36	0.06	23,769.30	0.08
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	2,115,419.93	5.18	699,227.72	2.31
昆明吴井房地产开发有限公司	提供劳务	销售代理费	市场	290,847.40	0.71		
西南商业大厦股份有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场			658,798.50	2.17
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	7.09		
华邦物业管理有限公司	接受劳务	提供物业管理服务	市场			62014.71	0.20

(1) 本公司的全资子公司昆百大物业管理有限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，由昆百大物业管理有限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 23,769.36 元，实际收取 23,769.36 元。

(2) 本公司的全资子公司云南百大物业服务服务有限公司(以下简称“云物业”)



文

无锡分公司与本公司的联营企业江苏百大实业发展有限公司（以下简称“苏百大”）签订前期物业服务合同，由云物业为其提供物业前介服务，本期应收取苏百大物业管理服务费 2,115,419.93 元，实际收取 2,115,419.93 元。

(3)本公司的全资子公司云物业与本公司的联营企业昆明吴井房地产开发有限公司（以下简称“吴井房地产公司”）签订销售代理合同，由云物业为其提供销售代理服务，本期应收取销售代理费 92,162.40 元，实际收取 92,162.40 元；本期云物业为其提供物业前介服务，应收取物业管理服务费 198,685.00 元，实际收取 198,685.00 元。

(4)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，本期实际支付 150,000.00 元。

2、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	119,828.00	市场	62,909.70 本公司持有其母公司股权比例为 52.50%

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 119,828.00 元，已支付 119,828.00 元。

3、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	2,040.00 万元	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	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	1,119.00 万元	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	0.00 万元	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	4,950.00 万元	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	2,027.00 万元	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	5,000.00 万元	未完毕

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 4 层(商场)的自有产权为抵押物,为本公司全资子公司商业公司向建行正义路支行借款 2,040.00 万元提供



文

抵押担保，借款期限自 2011 年 8 月 25 日至 2012 年 8 月 24 日，借款利率为 6.560%；同时本公司以上述资产为本公司控股子公司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 2011 年 8 月 25 日至 2012 年 8 月 24 日，借款利率为 6.560%。

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，担保期限为三年。截止 2011 年 12 月 31 日，家电公司已无在该抵押担保合同项下尚未到期的银行承兑汇票，本抵押协议已于 2012 年 2 月解除。

本公司为本公司的控股子公司家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 10,000.00 万元《综合授信合同》提供最高额保证担保，并同时由本公司的控股股东华夏西部提供最高额保证担保。担保期为二年。截止 2011 年 12 月 31 日，家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 2,027.00 万元（票据金额为 4,054.00 万元扣除保证金 2,027.00 万元）。

本公司为本公司的控股子公司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保证担保，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。截至 2011 年 12 月 31 日，家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 4,950.00 万元（票据金额为 10,250.00 万元扣除保证金 5,300.00 万元）。

本公司的控股子公司家电公司与昆明经济技术开发区企业融资服务有限公司（简称“昆明经开区融资服务公司”）协商，昆明经开区融资服务公司通过中信银行股份有限公司昆明分行向家电公司提供 5,000.00 万元的委托贷款，贷款利率为：年利率 7.93%，借款期限从 2011 年 12 月 23 日起至 2012 年 5 月 31 日。本公司同意为上述 5,000.00 万元委托贷款提供全额信用担保，并追加本公司持



文

有的昆明经百实业有限公司 49%股权及对应权益提担保，截止 2011 年 12 月 31 日，股权担保登记尚未完成。

(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	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	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	500.00 万元	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	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	未完毕
华夏西部经济开发有限公司	昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2,027.00 万元	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，及为本公司的全资子公司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货大楼为本公司的控股子公司野鸭湖旅游服务向交通银行昆明分行借款 150.00 万元提供保证担保。

本公司为本公司的控股子公司家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 10,000.00 万元《综合授信合同》提供最高额保证担保，并同时由本公司的控股股东华夏西部提供最高额保证担保。担保期为二年，截止 2011 年 12 月 31 日，家电公司在该授信额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 2,027.00 万元（票据金额为 4,054.00 万元扣除保证金 2,027.00 万元）。

4、关联方资金拆借情况

(1) 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 56,000,000.00 元，本期归还欠款 103,000,000.00 元，本期应收吴井房地产公司股利冲抵欠该公司款项 15,145,001.59 元，期末欠款余额为 19,000,000.00 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



文

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。

(2) 本公司的控股子公司野鸭湖地产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 63,902.04 元，本期收到吴井房地产公司 13,200,000.00 元，本期野鸭湖地产已经全部归还上述欠款 18,730,588.47 元。

(3) 本公司年初欠联营企业苏百大 57,050,000.00 元，本期收到苏百大款项 50,000,000.00 元，本期归还苏百大款项 35,000,000.00 元，期末余额 72,050,000.00 元。

(4) 本公司的全资子公司云物业年初欠本公司的联营企业苏百大 140,873.00 元，本期收到苏百大款项 780,588.00 元，本期代江苏百大公司支付维修费 55,873.00 元，应收物管费冲减欠款 865,588.00 元，期末无余额。

(5) 本公司的全资子公司新西南本期收到华夏西部款项 4,000,000.00 元，本期支付华夏西部款项 4,000,000.00 元。

(6) 本公司的控股子公司创卓商贸公司期初欠西南商厦购房款 5,009,624.00 元，本期支付了 2,900,000.00 元。期末余额 2,109,624.00 元。

5、其他关联交易

本期本公司将本公司持有的控股子公司云上四季公司的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 3.5% 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，转让价格为 709,745.86 元，股权转让款 709,745.86 元已收到。

本公司的全资子公司新西南本期支付西南商厦代收款项 203,960.00 元，本期收到西南商厦代收款项 203,960.00 元。

(六) 关联方应收应付款项



文

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
其他应收款	昆明经百实业有限公司			28,178.00	1,408.90

期初其他应收款中应收昆明经百实业有限公司代垫费用 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	2,109,624.00	5,009,624.00
其他应付款	西南商业大厦股份有限公司	261,717.00	261,717.00
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	19,000,000.00	86,611,688.02
其他应付款	江苏百大实业发展有限公司	72,050,000.00	57,190,873.00

期初其他应付款中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）3、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、本公司于 2012 年 1 月 7 日第七届董事会第十二次会议审议通过，并于 2012 年 1 月 18 日经 2012 年第一次临时股东大会批准，为本公司的分公司昆明



文

百货大楼（集团）股份有限公司新纪元大酒店、本公司的控股子公司云上四季和创卓商贸公司向昆明邦信小额贷款有限公司分别借款 1,250.00 万元，合计 3,750.00 万元提供连带责任保证，保证期限为：自《保证合同》生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年。本公司于 2012 年 1 月与昆明邦信小额贷款有限公司签署保证合同，担保金额为合计 3,750.00 万元，本公司已于 2012 年 1 月取得上述借款。

2、本公司于 2011 年 11 月 24 日召开的第七届董事会第八次会议审议通过了《关于收购华夏西部所持北京百大投资有限公司 47.5%股权的议案》，本公司的子公司云地产受让本公司的母公司华夏西部所持有的北京百大投资有限公司 47.5%股权。股权转让对价为华邦物业管理有限公司部分股权外加现金，该事项已于 2012 年 1 月 18 日经 2012 年第一次临时股东大会批准。截止报告日，该交易已完成。

3、本公司于 2012 年 1 月 17 日 2012 年第一次临时股东大会审议通过对公司章程做如下修改：

（1）原第六条“公司注册资本为人民币 13,440 万元。”现修改为：“第六条：公司注册资本为人民币为：16,452.8662 万元。”

（2）原第二十条“公司股份总数为 13,440 万股，为人民币普通股。”现修改为“第二十条 公司股份总数为 16,452.8662 万股，为人民币普通股。”

（3）在《公司章程》“原第一百五十四条 公司可以采取现金或者股票方式分配股利”之下增加“（四）公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的 10%。”原第（四）条序号顺延为第（五）条。

4、本公司于 2012 年 2 月 14 日召开的第七届董事会第十四次会议审议通过了《关于为云上四季 2,000.00 万元银行贷款提供担保的议案》。本公司将为本公司的控股子公司云上四季向中信银行股份有限公司昆明分行申请 2,000.00 万元一年期流动资金贷款提供抵押担保，抵押物为本公司所属新纪元广场停车楼 5-6 层房产（房产证号：昆房权证（昆明市）字第 201156462 号、昆房权证（昆明市）字第 201156461 号），担保期限为一年。

5、本公司于 2012 年 2 月 14 日召开的第七届董事会第十四次会议审议通过了《关于为家电公司 1119 万元银行贷款提供担保的议案》，为本公司的控股子公司家电公司将在 2012 年 2 月 24 日到期的原于 2011 年向中国建设银行云南



文

省分行昆明市正义路支行借款 1,119.00 万元续贷提供抵押担保，担保期限一年。

6、2012 年 1 月 6 日，本公司的全资子公司新西南和东亚银行（中国）有限公司珠海分行对原签署的借款合同签署了补充协议，根据该补充协议，从补充协议签署生效后最近一个还款日开始，贷款利率调整为中国人民银行规定的同等期限档次的人民币贷款基准利率上浮 20%（原执行的贷款利率为中国人民银行规定的同等期限档次人民币贷款基准利率）。在贷款到期日前遇中国人民银行贷款基准利率调整的，贷款利率将根据新的贷款基准利率按期进行调整，调整周期为三个月（原执行的调整周期为六个月），自补充协议生效之日起最近一个调息日开始调整，调整日的日历日与首次提款日的日历一致。

（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	1,362,459,344.00	36,802,077.00	33,380,479.27		1,406,869,400.00
生产性生物资产					
其他					
上述合计	1,362,509,344.00	36,802,077.00	33,380,479.27		1,406,919,400.00
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 元和本公司的全资子公司新西南自用房屋转入投资性房地产成本 2,070,400.00 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：



文

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,再由本公司的控股子公司家电公司按一定的租金水平进行回租,并统一管理。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。

本期家电公司为租赁该429个单位实际支付租金8,649,038.05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8,896,404.61元,用以抵减家电公司记入“管理费用”中的租金,返租期限于2011年12月31日到期,本期已经全部摊销。新的租赁合同正在商签过程中。

(三) 非公开发行股份收购股权

1、本次交易的决策、获得的授权、同意和核准

2010年12月21日,本公司召开第六届董事会第三十一次会议,审议通过了《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项涉及重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签署<发行股份购买资产框架协议>的议案》、《本次重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于发行股份购买资产暨关联交易预案的议案》、《关于提请股东大会审议华夏西部经济开发有限公司、西南商业大厦股份有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》以及《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》。2011年3



文

月 8 日, 本公司召开第六届董事会第三十五次会议, 审议通过了《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项构成重大资产重组暨重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《关于〈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)〉及其摘要的议案》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签订附条件生效的〈发行股份购买资产协议书〉的议案》、《关于签订〈发行股份购买资产之补偿协议〉的议案》、《关于本次交易相关的审计报告、盈利预测报告、资产评估报告、备考财务报告及审核报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》、《本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于提请股东大会审议华夏西部经济开发有限公司及其一致行动人西南商业大厦股份有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》; 以逐项表决的方式审议通过了《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》。2011 年 4 月 1 日, 本公司召开 2010 年年度股东大会, 审议通过了《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项构成重大资产重组暨重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《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》、《关于〈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)〉及其摘要的议案》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签订附条件生效的〈发行股份购买资产协议书〉的议案》、《关于签订〈发行股份购买资产之补偿协议〉的议案》、《关于本次交易相关的审计报告、盈利预测报告、资产评估报告、备考财务报告及审核报告的议案》、《本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于提请股东大会审议华夏西部经济开发有限公司及其一致行动人西南商业大厦股份有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》。

2011 年 9 月 14 日, 经过中国证监会上市公司并购重组审核委员会 2011 年第 28 次工



文

作会议的审核，本次发行股份购买资产暨关联交易获得有条件通过。2011年12月13日，本公司收到中国证监会《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1976号）。

2、本次发行股份的定价情况

发行股票的价格根据公司第六届董事会第三十一次会议决议公告日（即2010年12月31日）前20个交易日股票交易均价每股10.47元确定。其计算方式为：本次交易首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=决议公告日前20个交易日公司股票交易总额/决议公告日前20个交易日公司股票交易总量。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照深圳证券交易所的相关规则对发行价格进行相应调整。

本次交易标的资产的交易价格以中和资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（中和评报字（2011）第BJV4003号）的评估结果作为定价依据。根据中和资产评估有限公司出具的评估报告（评估基准日为2010年12月31日），新西南100%股权的评估净值是31,544.71万元。根据昆百大A与西南商厦签订的《发行股份购买资产协议书》，并经公司第六届董事会第三十五次会议审议通过，本次交易双方确定的交易价格为31,544.71万元。

3、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

根据昆百大A和西南商厦于2010年12月21日签订的《发行股份购买资产框架协议》以及于2011年3月8日签订的《发行股份购买资产协议书》，本次交易标的的新西南100%股权，自评估基准日至交割日期间所产生的收益由昆百大A享有；若发生亏损，则拟购买的资产（新西南100%的股权）所对应的亏损，由西南商厦以现金形式补足。

4、发行股份购买资产之补偿协议

本公司于2011年3月8日与西南商厦就本次交易签署了《发行股份购买资产之补偿协议》，西南商厦承诺：2011年、2012年和2013年，各年期末经评估标的资产值，将均高于本次交易标的资产作价值（即，本次交易标的资产交易价格31,544.71万元），若上述三年期末当年期末评估标的资产值低于本次交易标的资产作价值的，西南商厦应向本公司进行股份补偿。

①补偿方式



文

2011 年、2012 年和 2013 年，若标的资产当年期末的价值低于标的资产作价数值的，西南商厦应计算出应予补偿的股份（以下简称“应补偿股份”）。应补偿股份将由本公司以人民币 1 元的价格回购并予以注销。

交易双方确认，每个补偿年度，在本公司《年度报告》公告之日起 45 个工作日内完成股份回购及注销手续。

② 补偿股份的原则及计算公式

西南商厦每年应补偿股份数量为：期末减值额 ÷ 本次发行每股发行价格 - 已补偿股份数量。

本款所述减值额为标的资产期末价值作价减去期末标的资产评估值并扣除补偿期限内新西南股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

西南商厦补偿股份数量不超过其本次交易中认购股份的总量。在逐年补偿的情况下，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

③ 关于补偿期限内除权、除息事项

上述补偿期限内本公司股票若发生派发股利、送红股、转增股本、配股等除权、除息行为，西南商厦本次交易认购股份总数将作相应调整，回购股数也随之进行调整。

5、相关资产过户或支付情况

2011 年 12 月 15 日，西南商厦持有的新西南 100% 股权已在云南省昆明市工商行政管理局办理股权过户手续，上述股权的持有人变更为昆明百货大楼(集团)股份有限公司。中审亚太会计师事务所有限公司对本次发行股份购买资产进行了验资，并出具中审亚太验字（2011）第 020012 号《验资报告》。根据该《验资报告》，截至 2011 年 12 月 15 日止，新西南 100% 股权已变更至昆百大 A 名下，昆百大 A 相应增加股本人民币叁仟零壹拾贰万捌仟陆佰陆拾贰元（人民币 30,128,662.00 元），昆百大 A 变更后的股本为人民币壹亿陆仟肆佰伍拾贰万捌仟陆佰陆拾贰元（人民币 164,528,662.00 元）。

（四）新西南 2011 年 12 月 31 日 100% 股东权益价值：

本公司已聘请中和资产评估有限公司对 2011 年 12 月 31 日新西南 100% 股东权益价值进行估值，并由其于 2012 年 3 月 2 日出具了中和评报字（2012）第 BJV4004 号《评估报告》，评估报告所载 2011 年 12 月 31 日新西南 100% 股东权益评估结果为 34,819.18 万元。



文

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				期 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	2,024,102.86	100.00	102,155.14	100.00	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00
组合小计	2,024,102.86	100.00	102,155.14	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	2,024,102.86	100.00	102,155.14	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			期 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	2,023,102.86	99.95	101,155.14	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	0.05	1,000.00	1,000.00	0.07	1,000.00
合 计	2,024,102.86	100.00	102,155.14	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应收持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方单位情况;

(7) 应收账款金额前五名单位情况



文

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
个旧西口冶炼厂	非关联方	104,824.35	1 年以内	5.18
丽江一卡通旅游结算公司(丽江旅游局)	非关联方	86,263.85	1 年以内	4.26
昆明市官渡区汇合小额贷款有限公司	非关联方	84,193.80	1 年以内	4.16
云南省供销合作社	非关联方	72,013.39	1 年以内	3.56
北京国际旅行社总社	非关联方	62,814.00	1 年以内	3.10
合计		410,109.39		20.26

(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				期初数			
	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	429,230,971.77	90.87			101,324,548.82	67.48		
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	43,133,950.70	9.13	41,304,271.29	100.00	48,312,974.35	32.18	42,595,933.65	100.00
组合小计	472,364,922.47	100.00	41,304,271.29	100.00	149,637,523.17	99.66	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	0.34		
合计	472,364,922.47	100.00	41,304,271.29	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			期初数		
	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	707,538.26	1.64	35,376.91	1,038,071.40	2.15	51,903.57
1 至 2 年	241,774.55	0.56	24,177.46	756,736.78	1.57	75,673.68
2 至 3 年	756,736.78	1.75	151,347.36	394,238.11	0.82	78,847.62
3 至 4 年	303,973.05	0.70	91,191.92	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	94.79	40,880,427.21	40,752,489.84	84.35	40,752,489.84
合计	43,133,950.70	100.00	41,304,271.29	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



文

账龄	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1 年以内	429,230,971.77			其他应收款合并范围内款项
合计	429,230,971.77			

(4) 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应收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东及其他关联方单位情况：

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	315,896,596.90	66.88
云南云上四季酒店管理有限公司	本公司的控股子公司	48,948,245.63	10.36
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的控股子公司	43,314,000.00	9.17
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	11,839,463.31	2.51
云南百大住宅开发有限公司	本公司的全资子公司	4,984,821.95	1.06
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	4,247,843.98	0.90
合计		429,230,971.77	90.88

(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	315,896,596.90	1 年以内	66.88	往来款
云南云上四季酒店管理有限公司	48,948,245.63	1 年以内	10.36	往来款
昆明创卓商贸有限责任公司	500,000.00	1 年以内	0.11	往来款
昆明创卓商贸有限责任公司	20,000,000.00	1-2 年	4.23	往来款
昆明创卓商贸有限责任公司	850,000.00	2-3 年	0.18	往来款
昆明创卓商贸有限责任公司	21,964,000.00	3-4 年	4.65	往来款
昆明新思想科技发展有限公司	18,222,076.50	5 年以上	3.86	往来款
云南百大房地产开发有限公司	6,022,222.62	1 年以内	1.27	往来款
云南百大房地产开发有限公司	72,000.00	2-3 年	0.02	往来款
云南百大房地产开发有限公司	3,842,875.99	3-4 年	0.81	往来款
云南百大房地产开发有限公司	1,902,364.70	5 年以上	0.40	往来款
合计	438,220,382.34		92.77	往来款

(10) 本公司无终止确认的其他应收款；

(11) 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	17,081,256.88	18,921,392.28	-1,840,135.40	17,081,256.88	85.40	85.40				3,046,755.33
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	4,860,000.00	2,430,000.00	2,430,000.00	4,860,000.00	81.00	81.00				2,201,790.48
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	-46,377,914.25	99,250,607.75	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		12,200,216.41	-12,200,216.41		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	22,408,134.27	244,791,959.59	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	-1,007,462.08	87,192,537.92	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						



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
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						
昆明新西南商贸有限公司	成本法	347,272,961.33		347,272,961.33	347,272,961.33	100.00	100.00				
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	成本法	17,595,744.10		17,595,744.10	17,595,744.10	85.50	85.50				
昆百大物业管理有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	100.00				
合 计		902,861,235.60	623,338,796.35	329,281,111.56	952,619,907.91				70,000.00		57,448,000.43

本期对被投资单位增、减资及股权转让情况详见本附注四.2



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	128,299,958.29	111,007,567.68
其他业务收入	5,574,996.32	4,282,545.93
营业收入合计	133,874,954.61	115,290,113.61
主营业务成本	21,424,246.48	16,698,367.22
其他业务成本		
营业成本合计	21,424,246.48	16,698,367.22

(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	8,733,411.98	7,301,027.31	7,012,552.67	5,220,394.57
房地产				
旅游服务	76,950,378.16	14,123,219.17	67,353,009.74	11,477,972.65
物业服务				
商业租赁及服务	42,616,168.15		36,642,005.27	
合 计	128,299,958.29	21,424,246.48	111,007,567.68	16,698,367.22

(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	128,299,958.29	21,424,246.48	111,007,567.68	16,698,367.22
北京地区				
江苏地区				
合 计	128,299,958.29	21,424,246.48	111,007,567.68	16,698,367.22

(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、公允价值变动收益

项 目	本期金额	上期金额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	15,975,000.00	13,630,000.00
其他		
合 计	15,975,000.00	13,630,000.00



6、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	5,248,545.81	1,537,603.08
权益法核算的长期股权投资收益	26,898,040.43	12,992,136.03
处置长期股权投资产生的投资收益	3,399,438.10	
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	35,546,024.34	14,529,739.11

(2) 本期按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生数	上期发生数	本期比上期增减变动的原因
云南云上四季酒店管理有限公司	3,046,755.33	1,537,603.08	控股子公司本期现金股利分配增加
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	2,201,790.48		控股子公司本期现金股利分配增加
合计	5,248,545.81	1,537,603.08	

(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	5,821,540.37	15,691,370.94	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	22,408,134.27	-2,715,703.45	联营企业净利润增加
昆明经百实业有限公司	-1,007,462.08		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	-324,172.13	16,468.54	联营企业净利润减少
合 计	26,898,040.43	12,992,136.03	

(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增加 144.64%，主要是联营企业本期实现净利润比上期增加，本公司按持股比例计算享有的投资收益增加。



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	27,176,445.06	19,129,371.47
加: 资产减值准备	-1,262,507.19	550,716.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,213,927.28	13,286,423.75
无形资产的摊销	265,742.28	264,927.52
长期待摊费用的摊销	186,966.60	186,966.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	17,213.65	-14,090.05
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-15,975,000.00	-13,630,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	40,503,929.71	20,741,424.64
投资损失(收益以“-”号填列)	-35,546,024.34	-14,529,739.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-38,115.69	91,614.11
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	4,925,595.92	4,339,345.94
存货的减少(增加以“-”号填列)	-401,644.69	-155,363.72
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-323,154,595.29	17,216,002.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	177,736,618.37	37,452,554.48
其他	-8,896,404.61	-9,143,301.00
经营活动产生的现金流量净额	-122,247,852.94	75,786,854.23
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	45,115,631.46	41,679,750.89
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	3,435,880.57	9,170,962.85



十二、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项 目	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	82,937,425.70	46,248,037.27
减：非流动资产处置损益	22,771,266.32	52,615.13
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	664,180.00	135,380.00
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	285,035.58	
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	31,340,368.73	17,775,145.40
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	18,895,921.00	21,553,556.02
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-741,669.29	-470,221.80
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	9,163,992.85	5,351,111.57
非经常性损益对少数股东损益影响	7,706,889.28	507,312.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26,593,205.49	13,059,986.79

注：本期完成对昆明新西南商贸有限公司同一控制下的企业合并，在填列非经常性损益表时，合并日前、上年同期昆明新西南商贸有限公司产生的非经常性损益全部列入“12、同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益”项目内，未进行分项反映。



(二) 净资产收益率及每股收益

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	8.84%	5.15%	0.5041	0.2811	0.5041	0.2811
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.83%	1.45%	0.1616	0.0794	0.1616	0.0794

本财务报告于 2012 年 4 月 17 日经本公司第七届第十六次董事会议审议后批准报出。



第十一节 备查文件目录

- 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、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

二〇一二年四月十九日