



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

---

KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.

# 2012 年半年度报告

2012 年 8 月



# 目 录

<b>第一节</b>	<b>重要提示</b> .....	<b>2</b>
<b>第二节</b>	<b>公司基本情况</b> .....	<b>3</b>
<b>第三节</b>	<b>主要会计数据和业务数据摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>第四节</b>	<b>股本变动及股东情况</b> .....	<b>7</b>
<b>第五节</b>	<b>董事、监事、高级管理人员</b> .....	<b>12</b>
<b>第六节</b>	<b>董事会报告</b> .....	<b>16</b>
<b>第七节</b>	<b>重要事项</b> .....	<b>27</b>
<b>第八节</b>	<b>财务报告</b> .....	<b>43</b>
<b>第九节</b>	<b>备查文件目录</b> .....	<b>163</b>



## 第一节 重要提示

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

本公司于2012年8月21日召开第七届董事会第二十三次会议，对公司2012年半年度报告进行审议，公司全体董事出席了会议。

公司2012年半年度财务报告未经审计。

公司董事长何道峰先生，总裁、主管会计工作负责人唐毅蓉女士，财务总监达甄玉女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。



## 第二节 公司基本情况

### 一、公司信息

A 股代码	000560	B 股代码	
A 股简称	昆百大 A	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	昆明百货大楼(集团)股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	昆百大		
公司的法定英文名称	KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.		
公司的法定英文名称缩写	KUNMING SINOBRIGHT		
公司法定代表人	何道峰		
注册地址	云南省昆明市东风西路 1 号		
注册地址的邮政编码	650021		
办公地址	云南省昆明市东风西路 1 号		
办公地址的邮政编码	650021		
公司国际互联网网址			
电子信箱	wbi n0823@vi p. si na. com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	文彬	解萍
联系地址	云南省昆明市东风西路 1 号昆百大 C 座 11 楼	云南省昆明市东风西路 1 号昆百大 C 座 11 楼
电话	0871--3623414	0871--3623414
传真	0871--3623414	0871--3623414
电子信箱	wbi n0823@vi p. si na. com	xp2003px@tom. com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室



### 第三节 主要会计数据和业务数据摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

√ 是 □ 否

主要会计数据

主要会计数据	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	
营业总收入(元)	769,963,008.39	737,508,794.10	765,471,653.01	0.59%
营业利润(元)	34,362,507.09	19,140,090.78	31,198,481.83	10.14%
利润总额(元)	38,507,982.53	18,345,502.23	31,407,298.86	22.61%
归属于上市公司股东的净利润(元)	27,592,140.23	11,999,584.50	21,740,028.77	26.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,655,039.26	11,830,001.55	12,716,614.05	-71.26%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-143,549,738.25	-59,895,798.98	-41,173,186.90	-248.65%
	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年同期末增减(%)
总资产(元)	4,598,584,150.40	4,172,274,803.55		10.22%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	987,259,514.61	979,938,485.10		0.75%
股本(股)	164,528,662.00	164,528,662.00		-

主要财务指标

主要财务指标	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	
基本每股收益(元/股)	0.1677	0.0893	0.1321	26.95%
稀释每股收益(元/股)	0.1677	0.0893	0.1321	26.95%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0222	0.0880	0.0773	-71.28%
全面摊薄净资产收益率(%)	2.79%	2.00%	2.35%	0.44%
加权平均净资产收益率(%)	2.78%	2.02%	2.38%	0.40%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	0.37%	1.97%	1.37%	-1.00%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.37%	1.99%	1.39%	-1.02%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.8725	-0.4457	-0.2502	-248.72%
	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	6.0005	5.9560		0.75%
资产负债率(%)	74.85%	75.43%		-0.58%

注：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。2011年末，本次重大资产重组实施完毕，本公司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，按照企业会计准则规定，对2011年上半年财务数据按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整。



## 二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

3、存在重大差异明细项目

不适用

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

不适用

## 三、扣除非经常性损益项目和金额

适用  不适用

项目	金额(元)	说明
非流动资产处置损益	2,579,959.60	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,800,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	19,783,046.07	江苏百大作为非同一控制取得的子公司本期合并形成的收益。
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		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		



采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,511,647.47	本公司的全资子公司创卓商贸公司向社会公开出售其持有的昆明走廊商铺。本期根据销售进度确认收入，同时将该处置资产对应的投资性房地产公允价值变动转回。
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	337,296.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	151,448.80	
所得税影响额	900,104.69	
合计	23,937,100.97	--



## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### 1、股份变动情况表(截至2012年6月30日)

√ 适用 □ 不适用

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	18.31%				41,835,200	41,835,200	71,963,862	43.74%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	30,128,662	18.31%				41,835,200	41,835,200	71,963,862	43.74%
其中：境内法人持股	30,128,662	18.31%				41,835,200	41,835,200	71,963,862	43.74%
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	81.69%				-41,835,200	-41,835,200	92,564,800	56.26%
1、人民币普通股	134,400,000	81.69%				-41,835,200	-41,835,200	92,564,800	56.26%
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	164,528,662	100%						164,528,662	100%

注：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。

在本次重大资产重组实施过程中，西南商业大厦股份有限公司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。本报告期内，华夏西部上述所持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，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。因此，在上述《股份变动情况表》中本期增加有限售条件股份4,183.52万股，无限售条件股份相应减少。





## 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
西南商业大厦股份有限公司	30,128,662	0	0	30,128,662	重组定向增发限售	2014年12月27日
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
合计	30,128,662	0	41,835,200	71,963,862	--	--

注：在本公司重大资产重组实施过程中，作为本次发行股份的对象，西南商业大厦股份有限公司承诺其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。截止2011年12月31日，西南商厦上述所持股份已办理完毕限售手续。

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，该股份限售手续未完成。截止本报告期，华夏西部上述所持股份的限售手续已办理完毕，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。

## 二、证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(元/股)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量(股)	交易终止日期
股票类						
有限售条件流通股	2011年12月16日	10.47	30,128,662	2011年12月28日	30,128,662	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

## 前三年历次证券发行情况的说明：

经中国证券监督管理委员会2011年12月12日《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。

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》，本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，公司本次新增股份的上市日为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。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。

## 2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用  不适用

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为15,296户。

### 2、前十名股东持股情况

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
华夏西部经济开发有限公司	社会法人股	25.43%	41,835,200	41,835,200	质押	30,000,000
西南商业大厦股份有限公司	社会法人股	18.31%	30,128,662	30,128,662		
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	其他	2.51%	4,134,244			
红云红河烟草（集团）有限责任公司	国有股	1.35%	2,220,000			
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	其他	1.08%	1,776,500			
申银万国—浦发—申银万国宝鼎一期限特定集合资产管理计划	其他	0.81%	1,327,034			
高勇	其他	0.65%	1,076,320			
曾丽辉	其他	0.53%	869,170			
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	社会法人股	0.43%	711,167			
孙新萍	其他	0.41%	668,800			



## 前十名无限售条件股东持股情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	4,134,244	A股	4,134,244
红云红河烟草(集团)有限责任公司	2,220,000	A股	2,220,000
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	1,776,500	A股	1,776,500
申银万国—浦发—申银万国宝鼎一期限特定集合资产管理计划	1,327,034	A股	1,327,034
高勇	1,076,320	A股	1,076,320
曾丽辉	869,170	A股	869,170
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	711,167	A股	711,167
孙新萍	668,800	A股	668,800
云南航辰经营开发有限公司	592,000	A股	592,000
申银万国—光大—申银万国宝鼎二期限特定集合资产管理计划	527,373	A股	527,373

## 上述股东关联关系或(及)一致行动人的说明

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。

## 3、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

## (2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

□ 是 √ 否

实际控制人名称	何道峰
实际控制人类别	个人

## 情况说明: ①控股股东情况介绍

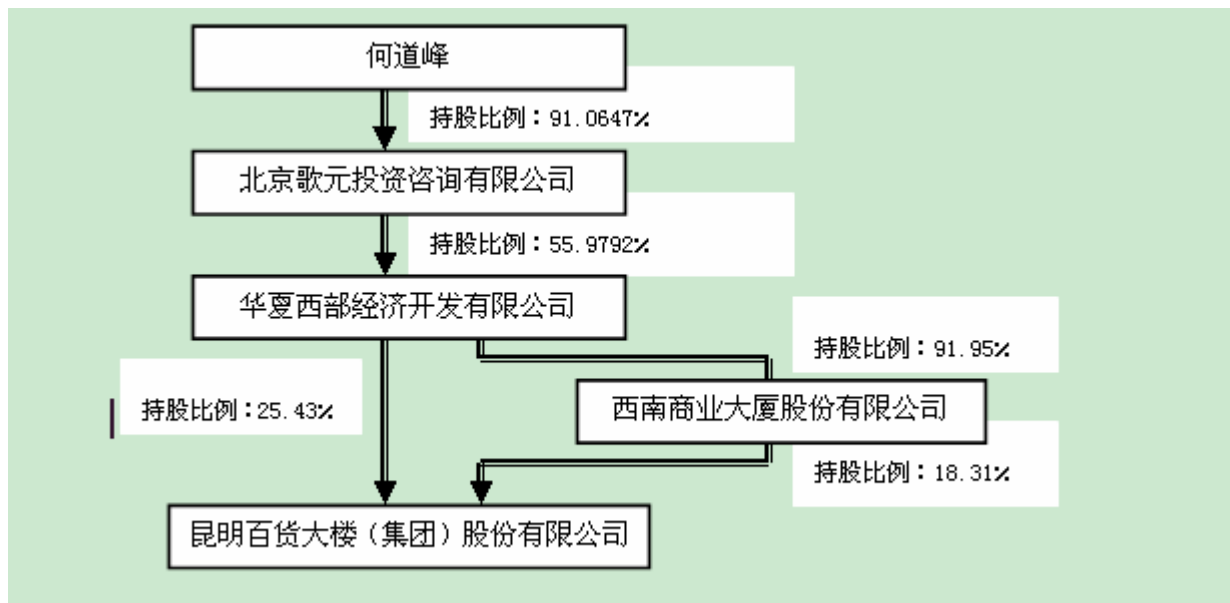
华夏西部经济开发有限公司为本公司的控股股东。其直接和间接持有本公司股份合计71,963,862股,占本公司总股本的43.74%。华夏西部成立于1995年6月19日;公司住所:北京市朝阳区北四环中路8号二层;法定代表人:何道峰;注册资本:7,800万元。经营范围:一般经营项目:创业投资业务;参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构;商业、生物医药、科技领域的投资;企业管理咨询;财务咨询。



## 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，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。

## (3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## (4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## 4、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本(万元)
西南商业大厦股份有限公司	何道峰	1992 年 12 月 31 日	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）。	11,988
情况说明	截至本报告期末，西南商业大厦股份有限公司持有本公司 18.31% 的股份。			

## 四、可转换公司债券情况

适用  不适用



## 第五节 董事、监事和高级管理人员

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	期末持股数(股)	其中: 持有 限制性股票 数量(股)	期末持有 股票期权 数量(股)	变动 原因	是否在股东单 位或其他关联 单位领取薪酬
何道峰	董事长	男	56	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				是
赵国权	董 事	男	58	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				是
樊 江	董 事	男	42	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
宁宏元	董 事	男	38	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				是
袁崇法	独立董事	男	62	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
杜光远	独立董事	男	40	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
郭 伟	独立董事	男	36	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
秦 岭	监事会主席	男	41	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
崔 睫	监 事	女	47	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				是
雷 蕾	监 事	男	43	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				是
张 敏	监 事	女	41	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
屠晓红	监 事	女	40	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
唐毅蓉	总 裁	女	40	2012年4月17日	2014年7月10日	0	0				否
	财务负责人			2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				
张 远	副总裁	男	40	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
文 彬	副总裁 董事会秘书	男	50	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
黎 洁	副总裁	女	47	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
苏 涛	副总裁	男	38	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
段 麟	总裁助理	男	41	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
龚伟民	总裁助理	男	45	2012年7月31日	2014年7月10日	0	0				否
梅永丰	总裁助理	男	35	2012年7月31日	2014年7月10日	0	0				否
达甄玉	财务总监	女	38	2012年7月31日	2014年7月10日	0	0				否
蔡昆生	高级顾问	男	64	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0				否
合计						0	0				

注：关于本公司高管人员变动的期后事项

经本公司2012年7月31日召开的第七届董事会第二十二次会议同意，本公司聘任龚伟民先生、梅永丰先生为公司总裁助理；聘任达甄玉女士为公司财务总监。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用



## 二、任职情况

### 1、在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
何道峰	华夏西部经济开发有限公司	董事长	1995年6月19日		是
赵国权	华夏西部经济开发有限公司	副董事长	2002年2月1日		是
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		是
		红云红河集团机关党委多元化投资党总支书记	2009年7月		
		云南红河投资公司董事长	2007年5月		
		云南红河实业公司董事长	2007年5月		
		曲靖福牌实业公司董事长。	2010年12月		
崔 睫	华夏西部经济开发有限公司	副总裁	2012年5月29日		是
雷 蕾	华夏西部经济开发有限公司	董事会秘书	2012年7月23日		是
樊 江	华夏西部经济开发有限公司	董事	2010年1月1日		否
唐毅蓉	华夏西部经济开发有限公司	监事	2010年1月1日		否
秦 岭	华夏西部经济开发有限公司	董事	2012年4月26日		否

### 2、在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
袁崇法	国家发展改革委	小城镇中心研究员	2010年2月		是
	中国城市发展研究院	副院长	2011年4月		是
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		是
郭 伟	北京倡衡律师事务所	合伙人、律师	2011年10月		是
	中华全国律协经济专业委员会	委员	2010年1月		
	民建北京市委	会员	2011年4月		
秦 岭	北京中尊律师事务所	合伙人、律师	2007年10月		是



### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	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。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	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。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司内部董事、监事（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和监事）、高级管理人员的报酬实际支付根据薪酬结构及考核，年薪部份于每月底固定发放，回报日常工作。年终奖部份结合公司年度经营情况，根据每年财务审计结果，组织实施考核后发放。独立董事，外部非独立董事、外部监事（指在公司除担任董事、监事外不担任其他任何职务的董事和监事）津贴按月发放。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因	备注
樊江	董事、总裁	申请辞去总裁职务	2012年4月16日	工作重心调整辞职	
唐毅蓉	常务副总裁	董事会聘任为总裁	2012年4月17日	董事会聘任	
龚伟民	云南云上四季酒店管理有限公司总经理 百大酒店物业管理总部 副总经理	董事会聘任为总裁 助理	2012年7月31日	董事会聘任	期后事项
梅永丰	昆明百货大楼商业有限公司副总经理 昆明百大集团商业管理有限公司董事、总经理。	董事会聘任为总裁 助理	2012年7月31日	董事会聘任	
达甄玉	财务中心总经理	董事会聘任为财务 总监	2012年7月31日	董事会聘任	

**五、公司员工情况**

在职员工的人数	1720 人
公司需承担费用的离退休职工人数	0 人
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	971 人
技术人员	151 人
财务人员	126 人
行政人员	472 人
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士	5 人
本科	217 人
大专	539 人
中专	209 人
中专以下	750 人

**公司员工情况说明：**

本公司现有 1352 名退休员工，已全部进入社会保险体系纳入社会统筹，享受相应的退休待遇。仅有部份费用仍由公司承担，主要包括：由于企业改制、改革，未纳入统筹由企业承担的费用及节日慰问费用，全年合计约为 170 万元。





## 第六节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### 1、经营状况讨论与分析

2012年上半年，公司坚持“细化战略，布局谋篇，精粹能力，跨越发展”的工作指导方针，坚守公司作为本土商业旗舰的战略定位，致力于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。报告期内，结合本公司商业、房地产、酒店物业三大业务板块的实际经营情况，积极应对市场环境和行业增速放缓的形势，持续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，积极推进经营目标的实现。

上半年，为确保公司各项任务指标全面完成，结合公司实际情况，在对面临的困难和存在的风险进行深入分析研究后，公司重点抓好以下几方面工作：

#### (1) 商业板块经营管理重点

随着国家各种经济刺激政策的逐渐退出、房地产市场调控作用的显现以及全球经济危机的影响，中国经济自2011年四季度就已经开始呈现出减速态势。经济效益的普遍下滑影响了民众对未来收入的预期，对消费心理产生了明显的抑制作用，商业零售行业整体增速大幅下降，一些与房地产行业关联度较高的如家电、家具等商品类别影响更加明显，出现了行业性的负增长甚至经营亏损，而大量商业地产项目还在不断地涌入市场，进一步加剧了行业竞争和销售分流。

针对上述不利因素，公司提出把“稳销售、降费用、升毛利”作为商业板块2012年经营工作的基本指导思想。把费用控制作为主要工作常抓不懈，持之以恒做好经营调整 and 市场营销。在营销上基本摒弃拚消耗的价格战，更多采用定向营销、新客源活动等针对性营销方式，并加大与厂家联合促销的力度，降低自身消耗，有效地保障了上半年利润目标的实现。

①针对百货业务，加快进行商品品类和品牌的调整及形象更新，商品质量和商场内部环境进一步提升；持续开展新客源营销活动，提升顾客群质量。

②针对家电业务，加大力度改造和提升商场内外部形象，使之成为西南地区品质最好、面积最大的单体家电卖场，扩大了手机、数码产品、冰洗、小家电的经营规模。继续深入开展省内乡镇市场批发业务的拓展和强化工作。



③针对家有宝贝业务，对各分店的品牌结构和商场形象进行调整和更新，提高顾客满意度。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。

④针对商业物业管理，持续做好各商业物业业态及品牌的调整和优化，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，进一步提升新天地购物中心、新西南购物中心等自有物业的竞争力，确保自有物业保值、增值。

## (2) 房地产板块经营管理重点

2012 年上半年，国家通过限购和差别化信贷政策继续坚持对房地产行业进行调控，加大保障房建设力度，抑制住宅投资投机性需求，旨在促进房地产市场稳定、健康发展。

在限购、限贷等一系列政策的影响下，刚性需求成为上半年商品房成交的主力，房价逐步回归理性，调控效果也日趋明显。总体而言，上半年主要表现仍为去库存化，市场新增投资的意愿并不高。但对公司而言，2012年也是机遇与风险并存的一年，一方面昆明房地产市场整体形势较为严峻，不论是住宅还是商业，均面临较强的市场竞争。另一方面，由于土地价格的回落，以及部分城中村项目的资金吃紧，会有以较低价格获取土地的机会。面对严峻的市场环境和激烈的市场竞争，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进一步加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，把握市场发展的新趋势。寻找机遇，力争以较为合理的价格获取项目，并在获取项目前，进行详细的项目测算分析，考虑各种不利因素，谨慎决策，杜绝盲目实施。同时发挥公司集商业、酒店、房地产为一体的优势，将公司的优势落实到战略层面，在寻找项目的时候，以小型的商业综合体为主导。

②积极寻找机会，尽可能参与公务员集资房、政府安置房的建设，快速回笼资金，降低销售风险。

③进一步增加产品的研发设计能力，加强成本管理，力求在成本较低的前提下营造出市场接受度较高的产品，使项目具备较高的产品溢价能力，以在可能面临的价格竞争中占据优势。

④借鉴、探索先进的营销模式，在营销过程中对各个销售及宣传渠道进行详细监控，寻找性价比较高的营销渠道以节约营销费用。



### (3) 酒店物业经营管理重点

2012年上半年,酒店物业板块围绕“提升品质,稳步发展”的战略思想,继续以客户需求为导向,持续加强品牌建设,适时调整经营策略,促进新纪元大酒店和云上四季经济型酒店的稳步发展。

①云上四季加强组织架构的调整和完善,加大管控力度,伴随ERP系统启动,进一步规范流程、强化职能部室的管理能力和管理作用,确保了异地公司的顺畅运行。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。截止6月底完成新签直营店项目3个,加盟店项目2个。

②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。

③云物业公司持续完善客户满意度建设,做到服务不断精细化,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。

2012年下半年,宏观经济增速放缓的局面将难有明显改变,各项房地产调控政策仍将持续,房地产市场不确定性依然较大。消费低迷的局面仍将持续,零售行业市场环境趋紧的状况预计难以发生根本转变。因此,公司经营发展仍将面临较大压力,鉴于此,下半年公司将紧密围绕年度工作目标,积极克服不利因素,继续以市场需求为导向,加快经营方式变革与结构调整,不断增强内生增长能力。其中,商业板块各项业务依然坚持稳销售、降费用、升毛利的基本思想,在深入做好品牌调整、环境改善和服务提升的同时,严格管理、降低费用,调动广大厂家资源促进销售,减少消耗,提高效率,保证利润目标的完成。房地产业务致力于加强项目开发和运营能力,不断探索、学习、改进生产方式、经营模式和产品模式,提高产品设计和项目管控能力,提升管理效率,努力实现全年经营目标,推动公司可持续发展。

## 2、公司经营成果及财务状况简要分析

上半年,本公司实现营业收入76,996.30万元,比上年同期增长0.59%;实现营业利润3,436.25万元,比上年同期增长10.14%;实现归属于上市公司股东的净利润2,759.21万元,比上年同期增长26.92%。公司经营成果及财务状况主要情况如下:



单位：(人民币)元

项 目	本期数	上年同期数	增减比率 (%)
营业费用	70,706,560.76	58,140,549.76	21.61
管理费用	99,419,843.78	84,351,857.49	17.86
财务费用	46,448,698.49	32,936,336.30	41.03
投资收益	18,409,540.32	-2,801,032.32	757.24
所得税	11,216,053.14	9,597,546.62	16.86
营业外收支净额	4,145,475.44	208,817.03	1,885.22
现金及现金等价物净增加额	-63,017,191.65	-167,307,410.71	62.33
项 目	期末数	期初数	增减比率 (%)
总资产	4,598,584,150.40	4,172,274,803.55	10.22
归属于母公司的股东权益	987,259,514.61	979,938,485.10	0.75

**增减变动原因说明：**

(1) 营业费用较上年同期增加21.61%，主要原因为本期本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司门店数量较上年同期增加，客房收入较上年同期增加，与其相配比的销售费用相应增加；以及本公司的全资子公司昆明创卓商贸有限责任公司本期为销售昆明走廊商铺而发生的宣传费用增加所致。

(2) 管理费用较上年同期增加17.86%，主要原因为本公司上期售后回租事项带来的递延收益已经摊销完毕，本期无递延收益冲减本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司计入管理费用中的租金；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门店较上年同期增加，相应租赁费用增加；本年中介机构费用较上年同期增加；以及本公司及下属公司人员薪酬水平较上年同期增加。

(3) 财务费用较上年同期增加41.03%，主要原因为本公司借款规模较上年同期增加及银行利率上调，导致利息支出较上年同期增加。

(4) 投资收益较上年同期增加757.24%，主要原因为2012年6月经江苏百大实业发展有限公司(以下称“江苏百大”)董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准，外方股东Elliott Chester (Hong Kong) Limited(以下简称“Elliott Chester”)同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权，并就取消Elliott Chester在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大61.94%的股权，故自2012年6月30日起，将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。其股权历次变更形成的资本公积-其他资本公积余额1,978.30万元转入本期投资收益所致。



(5) 所得税费用较上年同期增加16.86%，主要因为本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司上年同期尚处于亏损弥补期，本期亏损弥补完毕，需计缴所得税；以及本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司本期利润总额较上年同期增加，相应所得税费用增加所致。

(6) 营业外收支净额较上年同期增加1885.22%，主要因为本期收到企业扶持资金较上年同期增加，以及本公司上年同期提前偿还东亚银行珠海分行借款，支付提前还款费148.86万元所致。

(7) 现金及现金等价物净增加额较上年同期增加62.33%，主要因为本期偿还债务支付的现金较上年同期减少所致。

3、公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20%以上：

是  否

#### 4、公司主要子公司、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	27,601.75	3,872.52	25,047.29	1,219.18	100%
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	商贸业	2,000.00	25,453.14	3,818.19	25,448.75	613.90	85.50%
昆明百大房地产开发经营有限公司	房地产	3,000.00	6,507.62	4,629.48		-2.95	100%
云南百大房地产有限公司	房地产	4,000.00	9,804.16	-47.42		-29.87	100%
云南云上四季酒店管理有限公司	酒店管理	2,000.00	10,696.67	3,258.42	4,625.91	295.38	85.40%
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	商贸业	600.00	2,490.84	769.25	6,474.12	136.80	81.00%
昆明新西南商贸有限公司	商贸业	6,700.00	75,251.78	36,065.02	3,686.68	1,332.78	100%
江苏百大实业发展有限公司	房地产	15,313.94	68,797.35	31,781.63	6,627.76	431.47	61.94%
昆明吴井房地产开发有限公司	房地产	11,500.00	29,298.34	16,673.26	671.02	-375.84	49.00%

#### 5、公司主营业务及其经营状况

##### (1) 主营业务分行业、分产品情况表



单位：(人民币)元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
商品销售	564,282,159.76	467,752,237.54	17.11%	-2.88%	-4.99%	1.84%
房地产	21,577,500.00	8,738,574.00	59.50%	-30.00%	-48.05%	14.07%
旅游服务	88,922,252.79	8,643,734.48	90.28%	17.77%	2.93%	1.40%
物业服务	18,362,179.12	17,196,441.27	6.35%	20.62%	5.85%	13.08%
商业租赁及服务	51,199,140.58		100%	14.09%		

变动原因详见本条第(4)点之“主营业务盈利能力(毛利率)与上年相比发生重大变化的原因说明”。

## (2) 主营业务分地区情况

单位：(人民币)元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减 (%)
云南地区	741,495,497.98	-0.54%
北京地区	754,057.86	161.65%
江苏地区	2,093,676.41	24.76%

### 主营业务分地区情况的说明：

本报告期，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。

### 主营业务构成情况的说明：

本报告期，本公司主营业务收入主要来源于商品销售、商业租赁及服务 and 旅游服务，房地产收入结算较少。

## (3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用  不适用

## (4) 主营业务盈利能力(毛利率)与上年相比发生重大变化的原因说明

适用  不适用

①房地产行业本期毛利率比上年同期增长14.07%，主要原因是：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。

②物业服务行业本期毛利率比上年同期增长13.08%，主要原因是：随着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) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

√ 适用 □ 不适用

①昆明新西南商贸有限公司2012年上半年度单体净利润较去年同期有所增长，合并后致使归属于上市公司股东的净利润较上年同期有所增长。

②鉴于江苏百大实业发展有限公司就取消外方股东Elliott Chester在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订，因此自2012年6月30日起，本公司将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。其股权历次变更形成的资本公积-其他资本公积余额1,978.30万元转入本期投资收益，相应归属于上市公司股东净利润增长。

③江苏百大2012年1-6月仍然按照权益法进行核算，本期根据取得该项投资时相关资产负债公允价值持续计算的净利润及所持股份比例，本期计算享有的净利润较去年同期相应增加。

## 6、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

√ 适用 □ 不适用

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。

与公允价值计量相关的项目

单位：（人民币）元

项目	期初	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
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					
2.可供出售金融资产	50,000.00				50,000.00
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	1,406,869,400.00	-1,511,647.47			1,400,084,100.00
生产性生物资产					
其他					
合计	1,406,919,400.00	-1,511,647.47			1,400,134,100.00



两年内对相同或类似项目均采用了估值技术确定公允价值，估值结果是否存在重大差异？如存在，请详细说明

是  否

#### 7、持有外币金融资产、金融负债情况

适用  不适用

## 二、公司投资情况

### 1、募集资金总体使用情况

适用  不适用

### 2、募集资金承诺项目情况

适用  不适用

### 3、募集资金变更项目情况

适用  不适用

### 4、重大非募集资金投资项目情况

适用  不适用

#### (1) 报告期内，公司收购的主要公司情况

经本公司2012年1月17日召开的2012年第一次临时股东大会同意，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司以25,898,067.92元的转让价款，收购本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司持有的北京百大投资有限公司47.5%的股权。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。

报告期内，上述股权转让款已按协议约定支付完毕，并已完成工商变更登记手续。

#### (2) 报告期内，投资设立下属企业事项

本公司控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司于2012年4月在宁夏投资101万元成立了全资子公司宁夏云上四季酒店管理有限公司，该公司注册资本为人民币101万元，本期纳入合并范围。





### (3) 期后事项

经本公司2012年7月31日召开的第七届董事会第二十二次会议同意，为满足本公司控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司未来拓展店面的资金需求，提高其经营业绩，提升其品牌形象，实现其战略目标，本公司以现金方式向云上四季增资4000万元。本次增资完成后，云上四季的注册资本将由2000万元增至6000万元。该事项详细内容参见公司2012年8月1日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

截止本披露日，增资款已到位，相关工商变更登记手续正在办理之中。

### 三、董事会下半年的经营计划修改计划

适用  不适用

### 四、对2012年1-9月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

**六、公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明**

适用  不适用

**七、陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果**

适用  不适用

### 八、公司现金分红政策的制定及执行情况

为进一步完善利润分配政策，强化回报股东意识，增强利润分配的透明度，保护公众投资者的合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、云南证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（云证监[2012]122号）和深圳证券交易所《关于做好上市公司2012年半年度



报告披露的通知》（深圳上[2012]204号）的要求，本公司于2012年7月31日召开第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》，并已提交公司2012年8月21日召开的2012年第三次临时股东大会批准。

在本次章程修改议案中，本公司对利润分配的基本原则、利润分配方式及预案拟定、现金股利分配的条件及比例、股票股利分配、利润分配方案的决策程序、利润分配政策的变更、利润分配的信息披露等具体内容进行了明确，进一步健全了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，完善了公司分配政策尤其是现金分红政策，强化了独立董事在现金分红中应发挥的作用，为中小股东有充分表达意见和诉求提供了机会，有利于充分维护中小股东的合法权益。本公司将严格执行公司制定的现金分红政策。

鉴于本公司2011年度扣除投资性房地产公允价值变动收益形成的影响后，可供分配利润为-995.66万元。因此经公司2011年年度股东大会批准，本公司2011年度不进行利润分配，也不进行公积金转增。

#### 九、利润分配或资本公积金转增预案

适用  不适用

#### 十、公司2011年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用  不适用

2011 年度期末累计未分配利润	49,938.58 万元
相关未分配资金留存公司的用途	用于弥补亏损及公司扩大发展
是否已产生收益	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
实际收益与预计收益不匹配的原因	不适用
其他情况说明	<p>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。</p> <p>本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计价模式。该项会计政策变更后,截止本报告期末,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。因此公司 2011 年年度股东大会批准,公司 2011 年度不进行利润分配,也不进行公积金转增。</p>



## 十一、其他披露事项

1、2010年，本公司与经开区投资公司共同出资成立了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。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、经本公司2012年4月17日召开的第七届董事会第十六次会议审议，同意本公司在不影响正常经营的情况下，向控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司提供总额不超过5000万元的财务资助，财务资助的期限为3年，利率按照中国人民银行贷款基准利率上浮10%计算，如遇中国人民银行贷款基准利率调整的，利率将根据新的贷款基准利率进行调整。详细内容参见公司2012年4月19日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

3、本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司将其持有的本公司股份3,000万股（占本公司总股本的18.23%）质押给兴业国际信托有限公司，以获取补充下属公司的流动资金。上述股权质押登记手续已于2012年4月19日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕，质押期限从2012年4月19日起至质权人申请解除质押登记为止。华夏西部共持有本公司4,183.52万股无限售条件流通股，占公司总股本的25.43%。该事项具体情况详见公司2012年4月21日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

4、本公司2012年7月31日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过了关于对参股公司昆明经百实业有限公司减资的事项。昆明经百实业有限公司为本公司的参股子公司，本公司持有其49%的股份，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”）持有其51%的股份，根据昆明经百公司的实际运行情况及开发所需资金预测，双方股东同意将其注册资本由3亿元减少至1.8亿元，各股东按持股比例减资，即经开区投资公司认缴出资额由原1.53亿元减至0.918亿元，减资0.612亿元；本公司认缴出资额由原1.47亿元减至0.882亿元，减资0.588亿元。本次减资完成后，各股东对昆明经百公司的持股比例保持不变。该事项具体情况详见公司2012年8月1日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

截止本披露日，与本次减资相关的工商变更登记手续正在办理之中。

十二、公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用  不适用



## 第七节 重要事项

### 一、公司治理的情况

报告期，公司实际治理情况与《上市公司治理准则》等公司治理的规范性文件的要求不存在差异。为进一步规范公司运作、优化内部控制体系，提高公司科学决策能力和风险防范能力，促进公司持续健康发展，报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等文件要求，坚持规范运作，持续完善治理结构，健全内控制度体系，实施了一系列旨在不断提升公司的治理水平的举措。

#### 1、持续推进内部控制建设工作

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，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，结合自身实际情况，公司制订了《内部控制规范实施工作方案》，成立了以董事长何道峰为组长的领导小组，和以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。方案对建立内部控制体系的目标和遵循的原则，及内控建设工作计划和年内工作目标等进行了明确。该方案经公司2012年3月30日召开第七届董事会第十五次会议审议通过，报告期内，根据工作计划，各项工作有序推进。

#### 2、认真贯彻落实现金分红有关事项

为落实中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和云南证监局、深交所相关通知精神，结合公司实际情况，公司对现金分红等事项进行了专项研究后，由董事会提出了关于现金分红的《公司章程》修正案，本报告披露日前，公司2012年第三次临时股东大会已经批准《公司章程》增补现金分红的有关内容。公司利润分配政策的决策程序提供了中小股东充分表达意见和诉求的机会，《公司章程》修改内容充分维护了中小股东的合法权益。

今后，公司将继续努力，建立内部控制长效机制，将内部控制作为一项新的管理工具，真正贯彻和落实到日常经营活动中。并不断提高公司经营管理、规范运作和风险防范水平，使内控成为公司健康发展的有力保障。

### 二、以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用     不适用

**三、重大诉讼仲裁事项** 适用  不适用

本期公司无重大诉讼、仲裁事项。

**四、破产重整相关事项** 适用  不适用**五、公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况****1、证券投资情况** 适用  不适用**2、持有其他上市公司股权情况** 适用  不适用

证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值(元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
000805	*ST 炎黄	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。

**3、持有非上市金融企业股权情况** 适用  不适用**4、买卖其他上市公司股份的情况** 适用  不适用



## 六、资产交易事项

## 1、收购资产情况

√适用 □不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格(万元)	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元) (适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元) (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	首次临时公告披露日期
华夏西部经济开发有限公司	北京百大投资有限公司47.5%的股权	2012年3月31日	2,589.81			是	审计报告确认的账面净资产为作价依据	是	是	-1.10%	本公司的控股股东	2011年11月26日
北京恒源宏宇咨询服务有限公司	昆明创卓商贸有限公司7.5%的股权	2012年4月30日	7.50			否	按账面出资额	是	是	0.52%	非关联方	

## 收购资产情况说明:

(1) 经2012年1月17日召开的2012年第一次临时股东大会批准, 本公司全资子公司云南百大房地产开发有限公司(简称“云百大”)以2,589.81万元的交易价格收购本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司所持北京百大投资有限公司(简称“京百大”)47.5%的股权。根据协议约定, 云百大实际支付的对价为其所持华邦物业管理有限公司17.21%的股权, 外加1,988.94万元现金。本次收购已于2012年3月完成, 云百大持有京百大100%的股权, 京百大成为本公司的全资子公司。

(2) 2012年4月, 本公司以7.5万元的交易价格收购北京恒源宏宇咨询服务有限公司所持昆明创卓商贸有限公司(简称“创卓商贸”)7.5%的股权。报告期内, 本次收购已完成, 本公司持有创卓商贸100%的股权, 创卓商贸成为本公司的全资子公司。



## 2、出售资产情况

√适用 □不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该 资产为上市公司贡献 的净利润(万元)	出售产 生的损 益(万元)	是否 为关联 交易	资产出售 定价原则	所涉及的资 产产权是否 已全部过户	所涉及的债 权债务是否 已全部转移	资产出售为上市公 司贡献的净利润占 利润总额的比例(%)	与交易对方的 关联关系(适用 关联交易情形)	首次临时公 告披露日期
面向市场公开 出售	昆明走廊商铺	2012年6 月30日	911.42		259.09	否	市场 价格	是	是	9.39%	非关联方	2012年1 月17日
昆明百货大楼商业 有限公司经营团队	昆明百货大楼商业 有限公司20%股权	2012年 7月31日	530.65	255.12	0	是	以经审 计后的 净资产 为作价 依据	是	是	0	交易对方涉 及本公司高 级管理人员	2012年6 月29日
昆明百货大楼 (集团)家电有 限公司经营团队	昆明百货大楼(集 团)家电有限公司 5.5%股权	2012年7 月31日	123.02	39.67	0	是		是	是	0		
昆明百大集团 商业管理有限 公司经营团队	昆明百大集团商 业管理有限公司 28%股权	2012年7 月31日	30.92	3.37	0	是		是	是	0		
昆明百货大楼 家有宝贝有限 公司	昆明百货大楼家 有宝贝有限公司 7%的股权	2012年7 月31日	44.27	10.20	0	否		否	是	0	非关联方	

## 出售资产情况说明:

(1) 经本公司2012年1月17日召开的第七届董事会第十三次会议批准, 本期本公司的全资子公司创卓商贸向社会公开出售其持有的昆明走廊商铺146间, 面积约为4,731.17平方米。创卓商贸本次资产出售的价格, 按市场价格为依据, 但不低于公司2010年12月31日经审定的账面价值7,632.30万元, 本期根据销售进度确认收入911.42万元, 结转相关投资性房地产成本。

(2) 本公司2012年6月28日召开的第七届董事会第二十次会议审议通过了关于将控股子公司部份股权转让给经营团队的相关事项, 主要内容如下:



①本公司将所持全资子公司昆明百货大楼商业有限公司20%的股权转让给其经营团队，转让价格为530.65万元。转让完成后，本公司持股80%、经营团队持股20%。

②本公司将所持控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司5.5%的股权转让给其经营团队，转让价格为123.024万元。本次转让完成后，本公司持股80%、经营团队持股20%。

③本公司将所持控股子公司昆明百大集团商业管理有限公司28%的股转让给其经营团队。转让价格为30.9176万元。本次转让完成后，本公司持股51%，经营团队持股49%。

上述股权转让涉及本公司高级管理人员，因此上述转让事项涉及关联交易。截止本披露日，上述转让已完成，工商变更登记已完成。

(3) 根据本公司2009年7月20日召开的第六届董事会第十七次会议审议通过的《关于设立控股子公司的议案》，本公司与该公司经营团队共同出资设立了昆明百货大楼家有宝贝有限公司，并确定该公司的持股比例为本公司持股75%，经营团队持股25%。由于经营团队持股对象尚未全部确定，该公司注册成立时的股本结构为：本公司持股81%，经营团队持股19%。原拟由经营团队持有的6%的股份作为预留股份，由本公司暂时持有，待该公司有合适的持股对象时，再进行转让。

根据董事会批准的持股比例安排，并按对下属公司经营团队激励原则，鉴于该公司原有经营团队持股中，部分团队成员离职，本公司购回离职人员持有的2%股权后，将所持有该公司股权中的预留部分的7%转让给其经营团队成员，本次购回及转让价格均以该公司截至2011年12月31日经审计后的净资产（不含未分配利润）为作价依据，经营团队受让该7%的股权应支付的总价款为44.2722万元。相关协议已于2012年6月28日签订，工商变更仍在办理之中，本次转让完成后，本公司持有该公司76%的股权（其中1%为预留股份），经营团队持有24%的股权。





### 3、资产置换情况

适用  不适用

### 4、企业合并情况

适用  不适用

(1) 江苏百大实业发展有限公司（以下简称“江苏百大”）股东持股情况为：昆百大持有 61.94%、Elliott Chester (Hong Kong) Limited（以下简称“Elliott Chester”）持有 25%、北京天安伟业置业有限公司（以下简称“天安伟业”）持有 13.06%。根据《合资经营合同》约定及江苏百大的公司章程，外方股东 Elliott 方拥有涉及生产经营的重大事项否决权，因此，虽然昆百大持有江苏百大 61.94% 的股权，但仅对其具有重大影响，江苏百大仍为昆百大的联营企业，采用权益法核算，在财务处理上未能合并报表。

报告期内，为提高江苏百大的决策效率，便于日常经营管理，经协商，外方股东 Elliott Chester 同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权。经江苏百大 2012 年 6 月 27 日召开的董事会及本公司 2012 年 6 月 28 日召开第七届董事会第二十次会议批准，同意江苏百大就取消 Elliott Chester 在公司中享有的否决权事项对《合资经营合同》和公司章程进行修订。鉴于以上变化，根据企业会计准则的相关规定，本公司自 2012 年 6 月 30 日起将江苏百大作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。

(2) 本公司的控股子公司云上四季于 2012 年 4 月在宁夏投资 101 万元成立了全资子公司宁夏云上四季酒店管理有限公司，本期纳入合并范围。

### 5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用  不适用

本报告期，关于公司收购及出售资产事项，自收购出售资产公告刊登后，相关事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响，请参阅前文第七节“重要事项”第六条第1点之“收购资产情况”和第2点之“出售资产情况”的相关说明。

### 七、公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

适用  不适用

### 八、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用



## 九、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	对公司经营成果与财务状况的影响情况	转让资产获得的收益(万元)
华夏西部经济开发有限公司	本公司的控股股东	收购股权	收购本公司的控股子公司北京百大投资有限公司47.5%的股权	以2011年9月30日北京百大投资有限公司审计报告账面净资产作为定价依据。	2,640.58			2,589.81	定价原则按照2011年9月30日京百大净资产计算,实际收购日为2012年3月31日,故产生差异。	华邦物业管理有限公司17.21%的股权外加1,988.94万元现金		0
昆明百货大楼商业有限公司经营团队	受让股权的经营团队成员中涉及本公司高级管理人员	出售股权	转让昆明百货大楼商业有限公司20%股权	以经审计后的净资产为作价依据	500.00			530.65	审计后净资产高于账面价值	现金		0
昆明百货大楼(集团)家电有限公司经营团队			转让昆明百货大楼(集团)家电有限公司5.5%股权		113.19			123.02	审计后净资产高于账面价值	现金		0
昆明百大集团商业管理有限公司经营团队			昆明百大集团商业管理有限公司28%股权		28.00			30.92	审计后净资产高于账面价值	现金		0

### 3、共同对外投资的重大关联交易

适用  不适用



## 4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
经营性：													
昆明吴井房地产开发有限公司	本公司控股股东的子公司							1,900.00	3,210.00	3,820.00	1,290.00		
华夏西部经济开发有限公司	本公司的控股股东							0	9,188.78		9,188.78		188.78
合计								1,900.00	12,398.78	3,820.00	10,478.78		188.78
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）		0											
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）		0											
关联债权债务形成原因		为支持公司发展，公司控股股东华夏西部经济开发有限公司及其子公司向本公司提供资金											
关联债权债务清偿情况		在公司资金较充裕的时间段，通过归还大股东及其子公司的借款，有效降低公司债务及资金成本。											
与关联债权债务有关的承诺		无											
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		控股股东对公司的资金支持，有利于公司健康稳定发展，提高公司效益。											

说明：本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司将其所持本公司股份3,000万股质押给兴业国际信托有限公司，融资获得9,000万元人民币，该融资金成本为11.6%。报告期内，华夏西部将该9,000万元融资转借给本公司，本公司承担转借期间11.6%的年资金成本。

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□ 适用 √ 不适用

## 5、本报告期，公司无其他重大关联交易



## 十、重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上（含10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

适用  不适用

(2) 承包情况

适用  不适用

(3) 租赁情况

适用  不适用

## 2、担保情况

适用  不适用

单位：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日期	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	报告期末实际对外担保余额合计（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日期	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（集团）家电有限公司	2010年4月10日 公告编号：2010-007号	1,120.00	2011年2月25日	1,120.00	抵押	1年	是	否
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年4月22日	4,303.60 注（1）	抵押	3年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司		2,268.00	2011年8月25日	2,040.00	抵押	1年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		810.00	2011年8月25日	810.00	抵押	1年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		1,120.00	2012年2月23日	1,119.00	抵押	1年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		2,000.00			注（2）	保证	1年	
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2011年6月14日公告 编号：2011-021号	5,500.00	2011年7月14日	5,000.00 注（3）	保证	1年	否	否
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年12月8日	10,000.00 注（4）	保证	2年	否	否
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年12月23日	5,000.00	抵押	半年	是	否
云南云上四季酒店管理有限公司	2012年1月7日 公告编号：2012-002号	1,250.00	2012年1月11日	1,250.00	保证	2年	否	否
昆明创卓商贸有限责任公司		1,250.00	2012年1月11日	1,250.00	保证	2年	否	否
云南云上四季酒店管理有限公司	2012年2月15日 公告编号：2012-011号	2,000.00	2012年3月9日	2,000.00	抵押	1年	否	否



昆明百货大楼商业有限公司		2,040.00		注(5)	抵押	1年		否
昆明百货大楼商业有限公司		5,000.00	2012年5月30日	5,000.00	抵押	1年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2012年4月19日	810.00		注(6)	抵押	1年		否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	公告编号: 2012-018号	1,119.00		注(7)	抵押	1年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		10,000.00		注(8)	保证	2年		否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		5,500.00		注(9)	保证	半年		否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2012年6月16日 公告编号: 2012-027号	5,800.00	2012年6月18日	5,800.00	抵押	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		34,769.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)			16,419.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		54,467.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)			23,986.15	
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)		34,769.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)			16,419	
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		54,467.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4)			23,986.15	
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例		24.30%						
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)		0						
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)		20,736.15						
上述三项担保金额合计(C+D+E)		20,736.15						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明								
违反规定程序对外提供担保的说明								

**说明:** 公司不存在为控股股东及控股股东所属企业提供担保的情况。也不存在为持股50%以下的关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况。除控股子公司外, 公司没有直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供担保。公司对控股子公司的担保是公司改善经营的必备措施, 相关程序合法, 公司对资产负债率超过70%的控股子公司提供的担保均已取得股东大会批准。

公司为控股子公司担保相关说明如下:

(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承兑额度提供抵押担保, 经董事会及股东大会批准的额度为6,000万元, 实际与建行正义路支行签订的最高额抵押合同为4,303.60万元, 担保期限为3年。至2011年末家电公司已无在该抵押合同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;

(2) 本公司为控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司在中信银行的银行承兑额度提供保证担保, 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;

(3) 本公司为控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司在交通银行股份有限公司云南省分行的银行承兑授信额度提供保证担保, 经董事会及股东大会批准的额度为5,500万元, 实际签订的保证合同金额为5,000万元。期末家电公司在该保证合同下尚未到期的银行承兑汇票金额(扣除



保证金后)为2,021.65万元,期末实际承担的担保责任为2,021.65万元;

(4) 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股份有限公司昆明分行的银行承兑授信额度提供保证担保,经董事会及股东大会批准的额度为10,000万元,实际签订的保证合同金额为10,000万元。期末家电公司在该保证合同下尚未到期的银行承担汇票金额(扣除保证金后)为2,695.50万元,期末实际承担的担保责任为2,695.50万元。

(5) 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2,040万元提供抵押担保,由于上述贷款将于2012年8月到期后续借,经董事会及股东大会批准的额度为2,040万元,该额度将于2012年8月使用,故期末该额度尚未使用;

(6) 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810万元提供抵押担保,由于上述贷款将于2012年8月到期后续借,经董事会及股东大会批准的额度为810万元,该额度将于2012年8月使用,故期末该额度尚未使用;

(7) 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1,119万元提供抵押担保,由于上述贷款将于2013年2月到期后续借,经董事会及股东大会批准的额度为1,119万元,该额度将于2013年2月使用,故期末该额度尚未使用;

(8) 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股份有限公司昆明分行银行承兑授信额度10,000万元提供保证担保,由于上述担保将于2012年10月到期后继续申请,经董事会及股东大会批准的额度为10,000万元,该额度将于2012年10月使用,故期末该额度尚未使用;

(9) 本公司为控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司在交通银行股份有限公司云南省分行银行承兑授信额度10,000万元提供保证担保,担保最高债权额不超过5,500万元。由于上述担保将于2012年12月到期后继续申请,经董事会及股东大会批准的额度为5,500万元,该额度将于2012年12月使用,故期末该额度尚未使用。

### 3、委托理财情况

适用  不适用

### 4、日常经营重大合同的履行情况

适用  不适用

### 5、其他重大合同

适用  不适用

**十一、发行公司债的说明**

□ 适用 √ 不适用

**十二、承诺事项履行情况****1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
重大资产重组时所作承诺	西南商业大厦股份有限公司（发行对象）	<p>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如下：</p> <p>1. 锁定期承诺：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，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。</p> <p>2. 业绩补偿承诺：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价值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以人民币1元的价格回购并予以注销。</p> <p>3. 针对西南商厦历史债务：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昆明新西南商贸有限公司不存在任何关系。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。</p> <p>4. 西南商厦子公司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，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股权转让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：在股权转让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。</p> <p>5. 西南商厦将于2012年6月30日前完成创卓商贸名下“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，并为创卓商贸名下“昆明走廊”各商铺办理土地过户手续。</p> <p>6. 避免同业竞争承诺：公司控股股东华夏西部及其一致行动人西南商厦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。</p> <p>7. 规范关联交易承诺：华夏西部及西南商厦承诺，在本次交易完成后，其及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，将与昆百大依法签订协议，履行合法程序，并按照有关法律、法规、昆百大《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。</p> <p>8. 保障上市公司独立性承诺：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。</p>	<p>锁定手续已办理完毕，锁定期自2011年12月28日开始。</p> <p>持续履行过程中</p>



华夏西部经济开发有限公司(本公司控股股东)	<p>1. 锁定期承诺: 华夏西部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。</p> <p>2. 针对西南商厦历史债务: 参见前述西南商厦针对历史债务的承诺。</p> <p>3. 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&lt;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。</p> <p>4. 为确保华夏西部持续具备提供资金支持的能力, 华夏西部与昆百大就提供资金支持的承诺事宜达成协议: 华夏西部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管理有限公司和昆明百货集团股份有限公司, 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。</p> <p>5. 避免同业竞争承诺: 参见前述西南商厦针对避免同业竞争的承诺。</p> <p>6. 规范关联交易承诺: 参见前述西南商厦针对规范关联交易的承诺。</p> <p>7. 保障上市公司独立性承诺: 参见前述西南商厦针对保障上市公司独立性的承诺。</p>	<p>锁定手续已办理完毕, 锁定期自2011年12月28日开始。</p> <p>持续履行过程中</p>
何道峰(本公司实际控制人)	<p>1. 为避免潜在的同业竞争, 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。</p> <p>2. 为规范和减少关联交易, 何道峰先生承诺, 在本次交易完成后, 其及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, 将与昆百大依法签订协议, 履行合法程序, 并按照有关法律、法规、昆百大《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。</p>	持续履行过程中
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	关于现金分红的承诺: 本公司承诺, 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。	昆百大、华夏西部及西南商厦严格履行了该承诺。经昆百大股东大会同意, 昆百大已对公司章程进行了修订。
其他承诺 华夏西部经济开发有限公司	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》, 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土地资源注入本公司。	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。

## 2、公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用





## 十三、其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
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	-1,366,763.53	1,162,619.14
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	19,783,046.07	532,569.26
小计	-21,149,809.6	630,049.88
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
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	49,400.16	-17,935.32
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	49,400.16	-17,935.32
合计	-21,100,409.44	612,114.56

## 十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012.1.17	昆明	实地调研	机构	里昂证券有限公司	介绍公司基本情况，未提供资料
2012.3.22	昆明	实地调研	机构	东吴基金管理有限公司、长信基金管理有限公司	介绍公司基本情况，未提供资料

**十五、聘任、解聘会计师事务所情况**

半年报是否经过审计

是  否  不适用

是否改聘会计师事务所

是  否  不适用

经公司2011年度股东大会批准，公司续聘中审亚太会计师事务所有限公司为公司2012年度审计机构，负责公司2012年度的审计工作，年度审计报酬为60万元。同时，公司聘请中审亚太会计师事务所有限公司为公司2012年内部控制审计机构，年度内部控制专项审计费用为30万元。

**十六、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况**

适用  不适用

**十七、其他重大事项的说明**

适用  不适用

**十八、本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况**

适用  不适用

**十九、信息披露索引**

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第七届董事会第十二次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月7日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
为控股子公司借款提供连带责任保证的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月7日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于增加2012年第一次临时股东大会临时提案的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月7日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开2012年第一次临时股东大会的补充通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月7日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开2012年第一次临时股东大会的提示性公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月13日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月18日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事第十三次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月18日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于控股子公司出售资产的提示性公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月18日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011年度业绩预告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年1月31日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第十四次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年2月15日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )



关于为控股子公司借款提供抵押担保的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年2月15日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于参股公司竞得土地使用权事项的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年3月17日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011年度业绩快报	《证券时报》、《中国证券报》	2012年3月29日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第十五次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年3月31日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第十六次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月19日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届监事会第六次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月19日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011年年度报告摘要	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月19日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于2012年为控股子公司提供担保的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月19日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于为控股子公司提供财务资助的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月19日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开2011年年度股东大会的通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月19日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于控股股东股权质押的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月21日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012年第一季度报告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月24日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第十八次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月27日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于向控股股东借款的关联交易公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年4月27日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2011年年度股东大会决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年5月18日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第十九次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年6月16日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于为控股子公司提供担保的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年6月16日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第二十次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年6月29日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于将下属公司的部份股权转让给其经营团队的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年6月29日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开2012年第二次临时股东大会的通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012年6月29日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第二十一次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年7月13日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于为控股子公司项目贷款提供担保暨关联交易的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年7月13日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于增加2012年第二次临时股东大会临时提案的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年7月13日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开2012年第二次临时股东大会的补充通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012年7月13日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012年第二次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月1日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第二十二次会议决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月1日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于为控股子公司银行授信提供担保的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月1日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
云南云上四季酒店管理有限公司增资的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月1日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于参股公司昆明经百实业有限公司减资的公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月1日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
关于召开2012年第三次临时股东大会的通知	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月1日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012年半年度业绩快报	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月9日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2012年第三次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《中国证券报》	2012年8月21日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )



## 第八节 财务会计报告

### 一、审计报告

半年报是否经过审计

是  否

### 二、财务报表

是否需要合并报表：

是  否

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

- 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



## 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

2012年6月30日

金额单位: 人民币元

资产	附注	期末数	期初数	负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	五(1)	313,854,704.06	373,871,895.71	短期借款	五(18)	263,690,000.00	196,190,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据	五(2)	2,850,000.00	2,670,000.00	交易性金融负债			
应收账款	五(3)	22,904,895.76	11,061,323.01	应付票据	五(19)	94,343,000.00	143,040,000.00
预付款项	五(4)	49,829,564.50	37,985,040.74	应付账款	五(20)	400,526,923.18	224,923,800.67
应收保费				预收款项	五(21)	1,360,442,374.86	1,294,496,255.34
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
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(22)	8,792,221.44	19,570,894.21
应收股利				应交税费	五(23)	-38,492,443.30	-13,319,238.41
其他应收款	五(5)	269,997,231.83	268,251,102.93	应付利息	五(24)	8,301,032.87	5,659,554.35
买入返售金融资产				应付股利	五(25)	2,408,165.00	2,408,165.00
存货	五(6)	1,980,783,787.70	1,259,419,895.52	其他应付款	五(26)	260,306,347.56	255,220,494.70
一年内到期的非流动资产				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		2,640,220,183.85	1,953,259,257.91	代理买卖证券款			
非流动资产:				代理承销证券款			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	五(27)	142,007,055.45	53,755,364.08
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		2,502,324,677.06	2,181,945,289.94
长期应收款				非流动负债:			
长期股权投资	五(9)	194,680,776.04	449,492,103.51	长期借款	五(28)	679,683,219.31	705,040,766.55
投资性房地产	五(10)	1,400,084,100.00	1,406,869,400.00	应付债券			
固定资产	五(11)	266,360,995.38	275,177,601.72	长期应付款	五(29)	11,732,826.42	12,171,448.91
在建工程	五(12)	11,779,412.20	3,785,091.00	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)	248,310,948.09	247,781,406.51
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		939,726,993.82	964,993,621.97
无形资产	五(13)	4,772,301.88	4,985,167.88	负债合计		3,442,051,670.88	3,146,938,911.91
开发支出				股东权益:			
商誉	五(14)	2,631,860.70	2,631,860.70	股本	五(30)	164,528,662.00	164,528,662.00
长期待摊费用	五(15)	69,840,744.71	72,838,121.26	资本公积	五(31)	229,153,008.81	249,424,119.53
递延所得税资产	五(16)	8,163,775.64	3,186,199.57	减: 库存股			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		1,958,363,966.55	2,219,015,545.64	盈余公积	五(32)	66,599,894.24	66,599,894.24
				一般风险准备			
				未分配利润	五(33)	526,977,949.56	499,385,809.33
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		987,259,514.61	979,938,485.10
				少数股东权益		169,272,964.91	45,397,406.54
				股东权益合计		1,156,532,479.52	1,025,335,891.64
资产合计		4,598,584,150.40	4,172,274,803.55	负债和股东权益总计		4,598,584,150.40	4,172,274,803.55

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8月21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

2012年6月30日

金额单位：人民币元

资 产	附注	期末数	期初数	负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		106,809,524.41	53,115,631.46	短期借款		62,500,000.00	
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)	3,254,397.36	1,921,947.72	应付账款		5,790,727.96	6,547,556.65
预付款项		705,511.00	1,705,239.65	预收款项		8,145,249.08	7,556,200.31
应收利息				应付职工薪酬		3,293,682.15	3,752,929.72
应收股利				应交税费		30,933,653.56	31,094,731.79
其他应收款	十一(2)	430,715,156.91	431,060,651.18	应付利息		1,076,877.78	1,179,481.78
存货		536,707.01	1,041,135.86	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		703,613,390.13	689,667,596.76
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		39,000,000.00	35,500,000.00
流动资产合计		542,021,296.69	488,844,605.87	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		856,761,745.66	777,706,662.01
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		412,000,000.00	430,500,000.00
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十一(3)	951,700,016.39	952,549,907.91	长期应付款		3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		700,515,000.00	700,515,000.00	专项应付款			
固定资产		173,128,214.70	178,845,220.97	预计负债			
在建工程		1,837,500.00	1,622,500.00	递延所得税负债		145,640,124.56	145,174,201.60
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		560,640,124.56	578,674,201.60
生产性生物资产				负债合计		1,417,401,870.22	1,356,380,863.61
油气资产				股东权益：			
无形资产		1,770,630.96	1,899,235.44	股本		164,528,662.00	164,528,662.00
开发支出				资本公积		350,828,776.83	350,828,776.83
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		768,066.53	654,383.18	专项储备			
递延所得税资产		80,697.61	116,905.41	盈余公积		54,769,058.57	54,769,058.57
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		1,829,850,126.19	1,836,253,152.91	未分配利润		384,343,055.26	398,590,397.77
				所有者权益合计		954,469,552.66	968,716,895.17
资产合计		2,371,871,422.88	2,325,097,758.78	负债和股东权益总计		2,371,871,422.88	2,325,097,758.78

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8月21日



## 合 并 利 润 表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2012年1-6月 金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
一、营业总收入		769,963,008.39	765,471,653.01
其中：营业收入	五(34)	769,963,008.39	765,471,653.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		752,498,394.15	731,472,138.86
其中：营业成本	五(34)	507,020,587.50	534,849,065.20
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(35)	22,842,746.66	19,187,091.04
销售费用	五(36)	70,706,560.76	58,140,549.76
管理费用	五(37)	99,419,843.78	84,351,857.49
财务费用	五(38)	46,448,698.49	32,936,336.30
资产减值损失	五(39)	6,059,956.96	2,007,239.07
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(40)	-1,511,647.47	
投资收益（损失以“-”号填列）	五(41)	18,409,540.32	-2,801,032.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(41)	-1,373,505.75	-3,254,646.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,362,507.09	31,198,481.83
加：营业外收入	五(42)	4,389,579.92	2,006,261.40
减：营业外支出	五(43)	244,104.48	1,797,444.37
其中：非流动资产处置损失		10,938.62	8,764.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,507,982.53	31,407,298.86
减：所得税费用	五(44)	11,216,053.14	9,597,546.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,291,929.39	21,809,752.24
归属于母公司所有者的净利润		27,592,140.23	21,740,028.77
少数股东损益		-300,210.84	69,723.47
六、每股收益：	五(45)		
（一）基本每股收益		0.1677	0.1321
（二）稀释每股收益		0.1677	0.1321
七、其他综合收益	五(46)	-21,100,409.44	612,114.56
八、综合收益总额		6,191,519.95	22,421,866.80
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,345,311.76	22,517,917.29
归属于少数股东的综合收益总额		-1,153,791.81	-96,050.49

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

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元。

单位负责人：何道峰 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8月21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

2012年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
一、营业收入	十一(4)	63,279,099.65	66,191,023.91
减：营业成本	十一(4)	6,358,446.11	10,441,148.62
营业税金及附加		7,830,302.79	6,291,945.35
销售费用		16,531,367.79	15,242,906.74
管理费用		30,282,196.37	23,485,486.30
财务费用		24,493,065.76	18,293,701.80
资产减值损失		300,616.21	-1,189,183.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一(5)	9,132,940.67	-3,651,455.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-924,891.52	-3,665,859.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,383,954.71	-10,026,437.54
加：营业外收入		496,711.63	4,773,305.97
减：营业外支出		111,558.69	1,507,108.16
其中：非流动资产处置损失		10,716.12	6,654.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,998,801.77	-6,760,239.73
减：所得税费用		1,248,540.74	1,615,147.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,247,342.51	-8,375,387.34
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-14,247,342.51	-8,375,387.34

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8月21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

2012年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		827,767,076.20	950,975,252.08
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(47)	60,021,951.44	52,468,678.68
经营活动现金流入小计		887,789,027.64	1,003,443,930.76
购买商品、接受劳务支付的现金		709,878,611.68	755,906,772.66
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		80,976,096.23	66,566,693.99
支付的各项税费		70,798,485.35	91,074,418.64
支付其他与经营活动有关的现金	五(47)	169,685,572.63	131,069,232.37
经营活动现金流出小计		1,031,338,765.89	1,044,617,117.66
经营活动产生的现金流量净额		-143,549,738.25	-41,173,186.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			23,051,829.38
取得投资收益收到的现金			14,122,233.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,509,906.00	550.00
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		23,619,781.07	
投资活动现金流入小计		35,129,687.07	37,174,613.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,893,968.98	14,164,875.70
投资支付的现金		19,964,419.93	
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		268,000.00	141,381.27
投资活动现金流出小计		41,126,388.91	14,306,256.97
投资活动产生的现金流量净额		-5,996,701.84	22,868,356.26
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		213,690,000.00	416,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五(47)	122,100,000.00	26,000,000.00
筹资活动现金流入小计		335,790,000.00	442,200,000.00
偿还债务支付的现金		168,295,855.87	458,444,679.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		39,764,895.69	32,802,616.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		195,782.29	
支付其他与筹资活动有关的现金	五(47)	41,200,000.00	99,955,283.76
筹资活动现金流出小计		249,260,751.56	591,202,580.07
筹资活动产生的现金流量净额		86,529,248.44	-149,002,580.07
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-63,017,191.65	-167,307,410.71
加：期初现金及现金等价物余额		355,871,895.71	526,969,177.97
六、期末现金及现金等价物余额		292,854,704.06	359,661,767.26

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8月21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      2012年1-6月

金额单位：人民币  
元

项 目	附注	本期金额	上年同期
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		54,641,602.74	68,879,442.39
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		411,544,990.58	158,555,213.05
经营活动现金流入小计		466,186,593.32	227,434,655.44
购买商品、接受劳务支付的现金		6,725,788.38	12,374,055.94
支付给职工以及为职工支付的现金		22,545,839.43	18,792,332.52
支付的各项税费		9,526,358.82	11,374,685.56
支付其他与经营活动有关的现金		491,097,632.18	359,217,968.88
经营活动现金流出小计		529,895,618.81	401,759,042.90
经营活动产生的现金流量净额		-63,709,025.49	-174,324,387.46
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			22,932,219.18
取得投资收益收到的现金		10,057,832.19	14,122,233.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		10,057,832.19	37,054,453.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		554,848.20	568,749.00
投资支付的现金		75,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		629,848.20	568,749.00
投资活动产生的现金流量净额		9,427,983.99	36,485,704.03
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		62,500,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		122,100,000.00	92,000,000.00
筹资活动现金流入小计		184,600,000.00	392,000,000.00
偿还债务支付的现金		15,000,000.00	158,568,162.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,012,393.35	16,531,188.94
支付其他与筹资活动有关的现金		43,612,672.20	92,380,706.92
筹资活动现金流出小计		79,625,065.55	267,480,058.41
筹资活动产生的现金流量净额		104,974,934.45	124,519,941.59
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		50,693,892.95	-13,318,741.84
加：期初现金及现金等价物余额		45,115,631.46	41,679,750.89
六、期末现金及现金等价物余额			
		95,809,524.41	28,361,009.05

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8月21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

2012年1-6月

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	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
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-20,271,110.72					27,592,140.23		123,875,558.37	131,196,587.88
(一) 净利润							27,592,140.23		-300,210.84	27,291,929.39
(二) 其他综合收益		-20,246,828.47							-853,580.97	-21,100,409.44
上述(一)和(二)小计		-20,246,828.47					27,592,140.23		-1,153,791.81	6,191,519.95
(三) 股东投入和减少资本									125,274,078.04	125,274,078.04
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他									125,274,078.04	125,274,078.04
(四) 利润分配									-244,727.86	-244,727.86
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配									-244,727.86	-244,727.86
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		-24,282.25								-24,282.25
四、本期期末余额	164,528,662.00	229,153,008.81			66,599,894.24		526,977,949.56		169,272,964.91	1,156,532,479.52

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8月21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

2012年1-6月

金额单位: 人民币元

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	134,400,000.00	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8月21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

2012年1-6月

金额单位：人民币元

项目	本期金额								
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	164,528,662.00	350,828,776.83			54,769,058.57		398,590,397.77		968,716,895.17
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	164,528,662.00	350,828,776.83			54,769,058.57		398,590,397.77		968,716,895.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-14,247,342.51		-14,247,342.51
（一）净利润							-14,247,342.51		-14,247,342.51
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-14,247,342.51		-14,247,342.51
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	164,528,662.00	350,828,776.83			54,769,058.57		384,343,055.26		954,469,552.66

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8月21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 2012年1-6月

金额单位：人民币元

项目	上年金额								
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	134,400,000.00	41,344,477.50			52,051,414.06		374,131,597.22		601,927,488.78
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	134,400,000.00	41,344,477.50			52,051,414.06		374,131,597.22		601,927,488.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	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8月21日



### 三、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。

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。

#### **四、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、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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

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。

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。

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。

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。

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。

控股子公司与本公司采用的会计年度及会计政策一致。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

适用  不适用

## 7、现金及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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

#### A、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。

#### B、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。

## (2) 外币财务报表的折算

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。

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

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。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

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。

### (3) 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。

#### （4）金融负债终止确认条件

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。

#### （5）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。

#### （6）金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

适用  不适用

### 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

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。

坏账损失核算方法：本公司采用备抵法核算坏账损失。

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的标准为大于（含）100万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	资产负债表日，对于单项金额重大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

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
依据账龄分析法计提坏账准备	账龄分析法	以账龄为信用风险组合的划分依据

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5%	5%
1—2年	10%	10%
2—3年	20%	20%
3年以上		
3—4年	30%	30%
4—5年	50%	50%
5年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：



适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：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。

坏账准备的计提方法：个别认定法。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

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) 发出存货的计价方法

先进先出法  加权平均法  个别认定法  其他

库存商品发出计价采用先进先出法。

### (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

√ 永续盘存制 □ 定期盘存制 □ 其他

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

低值易耗品摊销方法：一次摊销法

包装物摊销方法：一次摊销法

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

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) 后续计量及损益确认

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) 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。

#### (4)减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，当长期股权投资存在减值迹象时，则估计其可回收金额，可回收金额低于账面价值的，将长期股权投资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。

长期股权投资减值准备一经确认在以后期间均不得转回。

### 13、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评估，以其价值评估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评估，在正常市场条件下，相关价值评估金额一年内有效，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评估，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。



## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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) 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。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

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。

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(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30-35年	5	2.71-3.17
机器设备	5-10年	5	9.5-19.00
电子设备	5-10年	5	9.5-19.00
运输设备	5-12年	5	7.92-19.00
装修改造	5年		20.00

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产进行检查，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。当固定资产存在减值迹象时，则估计其可收回金额。可收回金额按固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定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。固定资产减值准备一经确认在以后期间均不得转回。

## 15、在建工程

### (1) 在建工程的类别

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) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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。如在建工程存在减值迹象时，则估计其可收回金额。可收回金额按在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程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。在建工程减值准备一经确认在以后期间均不得转回。



## 16、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

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) 暂停资本化期间

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。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

## 17、生物资产

适用  不适用

## 18、油气资产

适用  不适用

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

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。

#### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40年	土地使用权证年限
商标权	10年	商标使用证有效期
软件	5年	预计使用年限

#### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

适用  不适用



#### (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,则估计其可收回金额。可收回金额按无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。无形资产的可收回金额低于其账面价值的,将无形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。无形资产减值准备一经确认在以后期间均不得转回。

#### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究和开发阶段具体标准

适用  不适用

#### (6) 内部研究开发项目支出的核算

适用  不适用

### 20、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。

### 21、附回购条件的资产转让

适用  不适用

### 22、预计负债

#### (1) 预计负债的确认标准

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。

### 23、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。

#### (1) 股份支付的种类

包括以权益结算和以现金结算两种方式。

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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。

#### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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。

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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。

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。

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。

## 24、回购本公司股份

适用  不适用

## 25、收入

### (1) 销售商品的收入确认时间和具体判断标准

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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

## (3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

## 26、政府补助

### (1) 类型





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。

## (2) 会计处理方法

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。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

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。

#### (2) 确认递延所得税负债的依据

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。

### 28、经营租赁、融资租赁

#### (1) 经营租赁会计处理

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。

#### (2) 融资租赁会计处理

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。



## 29、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。

## 30、资产证券化业务

适用  不适用

## 31、套期会计

适用  不适用

## 32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否  不适用

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否  不适用

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否  不适用



### 33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否  不适用

#### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否  不适用

#### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否  不适用

### 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

适用  不适用

## 五、税项

### 1、公司主要税种及税率

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、税收优惠及批文

适用  不适用

### 3、其他说明

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。

## 六、企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

### 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：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	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子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	30,000,000.00	CNY	房地产开发经营	30,000,000.00		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	25,000,000.00	CNY	商业贸易及物资经销	25,000,000.00		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	1,000,000.00	CNY	酒店管理	1,000,000.00		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	20,000,000.00	CNY	酒店管理	17,080,000.00		85.4%	85.4%	是	4,757,293.00		
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	6,000,000.00	CNY	玩具、服装、针纺织品、百货的销售	4,860,000.00		81%	81%	是	1,461,572.70		
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	1,000,000.00	CNY	企业管理、市场调查、企业营销策划	780,000.00		78%	78%	是	241,308.89	1,609.28	
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	20,000,000.00	CNY	五金、交电	17,595,700.00		85.5%	85.5%	是	5,536,288.85		
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	1,000,000.00	CNY	物业管理	1,000,000.00		100%	100%	是			
云南百大物业服务服务有限公司	全资子公司	昆明市高新开发区海源中路国际花园	物业管理	5,000,000.00	CNY	物业管理	5,000,000.00		100%	100%	是			
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	50,000,000.00	CNY	房地产开发经营	50,000,000.00		60%	60%	是	6,195,539.99	1,596,536.26	
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	500,000.00	CNY	酒店管理	500,000.00		100%	100%	是			
宁夏云上四季酒店管理有限公司	全资子公司	银川市兴庆区北京东路以南银川清真美食城以西吉泰公园世家3号楼	酒店管理	1,010,000.00	CNY	酒店管理	1,010,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：

本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司（以下简称“云上四季”）于2012年4月在宁夏投资101万元成立了全资子公司宁夏云上四季酒店管理有限公司，本期纳入合并范围。



## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	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子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	40,000,000.00	CNY	房地产开发经营	66,348,100.00		100%	100%	是			
昆明创卓商贸有限公司	全资子公司	昆明市民航路99号	商贸	1,000,000.00	CNY	商业贸易及物资供销	1,000,000.00		100%	100%	是			
昆明新西南商贸有限公司	全资子公司	昆明市经开区云大西路北侧D6#地块A1-903, A1-906	商贸	67,000,000.00	CNY	租赁、国内贸易及物资供销	347,273,000.00		100%	100%	是			
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	34,800,000.00	CNY	旅游、服务、房地产开发经营	207,760,000.00		59.93%	59.93%	是			
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	3,000,000.00	CNY	房地产开发经营	3,000,000.00		100%	100%	是			
北京百大投资有限公司	全资子公司	北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)	投资管理	50,000,000.00	CNY	投资管理及咨询	50,000,000.00		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

1、2011年11月及12月，经本公司第七届董事会第八次会议、第七届董事会第十一次会议审议批准，并于2012年1月经本公司2012年第一次临时股东大会批准，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”）收购华夏西部经济开发有限公司所持北京百大投资有限公司（以下简称“京百大”）47.5%的少数股权，股权交易对价为华邦物业管理有限公司17.21%的股权外加1,988.94万元现金。2012年3月交易完成，云地产持有京百大100%的股权，京百大成为本公司的全资子公司。

2、2012年4月，本公司收购昆明创卓商贸有限公司7.5%的少数股权，交易对价为7.5万元。收购完成后，本公司持有昆明创卓商贸有限公司（以下简称“创卓商贸”）100%的股权，创卓商贸成为本公司的全资子公司。



## (3) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	币种	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	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子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
昆明百货大楼	全资子公司	昆明市东风西路1号	商业	53,362,000.00	CNY	商业贸易及物资经销	15,543,100.00		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	58,000,000.00	CNY	商业贸易及物资经销	1,536,000.00		100%	100%	是			
江苏百大实业发展有限公司	控股子公司	无锡市惠山区惠山经济开发区生命科技园区内	房地产	153,139,357.00	CNY	房地产开发经营、物业管理	246,921,500.00		61.94%	61.94%	是	151,724,744.36		
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	2,000,000.00	CNY	酒店管理	2,000,000.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

2012年6月经江苏百大实业发展有限公司(以下简称“江苏百大”)董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准,外方股东Elliott Cheste同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权,并就取消Elliott Cheste在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大61.94%的股权,故自2012年6月30日起,将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。

**2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体** 适用  不适用

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明：

**3、合并范围发生变更的说明**

合并报表范围发生变更说明：

 适用  不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 2 家，原因为：

江苏百大实业发展有限公司（以下简称“江苏百大”）股东持股情况为：昆百大持有 61.94%、Elliott Chester (Hong Kong) Limited（以下简称“Elliott Chester”）持有 25%、北京天安伟业置业有限公司（以下简称“天安伟业”）持有 13.06%。根据《合资经营合同约定及江苏百大的公司章程，外方股东 Elliott 方拥有涉及生产经营的重大事项否决权，因此，虽然昆百大持有江苏百大 61.94% 的股权，但仅对其具有重大影响，江苏百大仍为昆百大的联营企业，采用权益法核算，在财务处理上未能合并报表。报告期内，为提高江苏百大的决策效率，便于日常经营管理，经协商，外方股东 Elliott Chester 同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权。经江苏百大 2012 年 6 月 27 日召开的董事会及本公司 2012 年 6 月 28 日召开第七届董事会第二十次会议批准，同意江苏百大就取消 Elliott Chester 在公司中享有的否决权事项对《合资经营合同》和公司章程进行修订。鉴于以上变化，根据企业会计准则的相关规定，本公司自 2012 年 6 月 30 日起将江苏百大作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。

本公司的控股子公司云上四季于 2012 年 4 月在宁夏投资 101 万元成立了全资子公司宁夏云上四季酒店管理有限公司，本期纳入合并范围。

**4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体**

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
江苏百大实业发展有限公司	317,816,348.90	4,314,721.33
宁夏云上四季酒店管理有限公司	907,551.40	-102,448.60

**5、报告期内发生的同一控制下企业合并** 适用  不适用



**6、报告期内发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
江苏百大实业发展有限公司	0.00	

非同一控制下企业合并的其他说明：

2012年6月，经本公司的联营企业江苏百大实业发展有限公司（以下简称“江苏百大”）董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准，江苏百大的外方股东Elliott Chester同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权。并就取消Elliott Chester在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大61.94%的股权，故自2012年6月30日起，将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。

**7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司** 适用  不适用**8、报告期内发生的反向购买** 适用  不适用**9、本报告期发生的吸收合并** 适用  不适用**10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率** 适用  不适用**七、合并财务报表附注****1、货币资金**

单位：元

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：	--	--	5,309,373.47	--	--	5,804,504.06
人民币	--	--	5,309,373.47	--	--	5,804,504.06
银行存款：	--	--	261,343,243.63	--	--	294,766,804.69
人民币	--	--	261,343,243.63	--	--	294,766,804.69
其他货币资金：	--	--	47,202,086.96	--	--	73,300,586.96
人民币	--	--	47,202,086.96	--	--	73,300,586.96
合计	--	--	313,854,704.06	--	--	373,871,895.71

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 11,000,000.00 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。

## 2、交易性金融资产

适用  不适用

## 3、应收票据

### (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,850,000.00	2,670,000.00
合计	2,850,000.00	2,670,000.00

### (2) 期末已质押的应收票据情况

适用  不适用

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

适用  不适用

## 4、应收股利

适用  不适用

## 5、应收利息

适用  不适用



## 6、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	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	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析组合	30,253,232.77	100%	7,348,337.01	24.29%	17,622,119.30	100%	6,560,796.29	37.23%
组合小计	30,253,232.77	100%	7,348,337.01	24.29%	17,622,119.30	100%	6,560,796.29	37.23%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	30,253,232.77	-	7,348,337.01	-	17,622,119.30	-	6,560,796.29	-

应收账款种类的说明：

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内	21,839,448.95	72.19%	1,091,972.44	11,298,149.89	64.12%	564,907.49
1年以内小计	21,839,448.95	72.19%	1,091,972.44	11,298,149.89	64.12%	564,907.49
1至2年	2,089,814.39	6.91%	208,981.44	300,000.00	1.7%	30,000.00
2至3年	300,000.00	0.99%	60,000.00	52,266.13	0.3%	10,453.23
3年以上	6,023,969.43	19.91%	5,987,383.13	5,971,703.28		5,955,435.57
3至4年	52,266.15	0.17%	15,679.85			
4至5年				32,535.43	0.18%	16,267.72
5年以上	5,971,703.28	19.74%	5,971,703.28	5,939,167.85	33.7%	5,939,167.85
合计	30,253,232.77	--	7,348,337.01	17,622,119.30	--	6,560,796.29



组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

适用  不适用

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
汪鑫炜	非关联方	2,980,000.00	1 年以内	9.85%
宁波冠宇能源科技有限公司	非关联方	2,865,500.00	1 年以内	9.47%
杨德碧	非关联方	1,340,000.00	1 年以内	4.43%
潘孝丰	非关联方	1,090,000.00	1-2 年	3.6%
程俊凯	非关联方	827,300.00	1 年以内	2.73%
合计	--	9,102,800.00	--	30.09%

(6) 应收关联方账款情况

适用  不适用

(7) 终止确认的应收款项情况

适用  不适用

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用



## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	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其他应收款	243,292,000.00	70.18%			243,024,000.00	71.52%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析组合	103,393,138.97	29.82%	76,687,907.14	74.17%	96,777,354.50	28.48%	71,550,251.57	73.93%
组合小计	103,393,138.97	29.82%	76,687,907.14	74.17%	96,777,354.50	28.48%	71,550,251.57	73.93%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	346,685,138.97	-	76,687,907.14	-	339,801,354.50	-	71,550,251.57	-

其他应收款种类的说明：

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1 年以内	268,000.00	0		项目开发合作款，预计可收回
1 至 2 年	101,024,000.00	0		项目开发合作款，预计可收回
2 至 3 年	2,000,000.00	0		项目开发合作款，预计可收回
3 至 4 年	140,000,000.00	0		项目开发合作款，预计可收回
合计	243,292,000.00	0	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用



单位：元

账龄	期末			期初		
	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	9,188,774.71	8.89%	459,438.74	16,683,741.96	17.24%	834,187.10
1至2年	13,106,512.52	12.68%	1,310,651.25	3,442,669.63	3.56%	344,266.96
2至3年	2,442,008.26	2.36%	488,401.65	2,067,311.39	2.14%	413,462.27
3年以上	78,655,843.48	76.03%	74,429,415.50	74,583,631.52	77.06%	69,958,335.24
3至4年	2,932,923.02	2.84%	879,876.91	3,461,474.83	3.58%	1,038,442.46
4至5年	4,346,763.77	4.2%	2,173,381.90	4,404,527.84	4.55%	2,202,263.93
5年以上	71,376,156.69	69.03%	71,376,156.69	66,717,628.85	68.93%	66,717,628.85
合计	103,393,138.97	--	76,687,907.14	96,777,354.50	--	71,550,251.57

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

适用  不适用

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	268,000.00	0.00	0%	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	101,024,000.00	0.00	0%	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	0.00	0%	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	0.00	0%	项目合作借款
合计	243,292,000.00	0.00	--	--

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的说明：

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。



(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	243,292,000.00	项目合作借款	70.17%
昆明新思想科技发展公司	18,222,076.50	往来款	5.26%
昆百大典当公司	6,034,974.19	往来款	1.74%
兴新咨询公司	5,689,223.00	往来款	1.64%
昆明继达经贸有限公司	2,540,000.00	往来款	0.73%
合计	275,778,273.69	--	79.54%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	非关联方	268,000.00	1年以内	0.07%
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	非关联方	101,024,000.00	1-2年	29.14%
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	非关联方	2,000,000.00	2-3年	0.58%
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	非关联方	140,000,000.00	3-4年	40.38%
昆明新思想科技发展公司	非关联方	18,222,076.50	5年以上	5.26%
昆百大典当公司	非关联方	6,034,974.19	5年以上	1.74%
兴新咨询公司	非关联方	5,689,223.00	5年以上	1.64%
昆明继达经贸有限公司	非关联方	2,540,000.00	5年以上	0.73%
合计	--	275,778,273.69	--	79.54%

(7) 其他应收关联方账款情况

适用  不适用

(8) 终止确认的其他应收款项情况

适用  不适用

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用



## 8、预付款项

### (1) 预付款项按账龄分类列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	45,768,932.84	91.85%	37,480,619.07	98.67%
1至2年	3,744,347.94	7.51%	492,113.11	1.3%
2至3年	315,575.16	0.63%		
3年以上	708.56	0.01%	12,308.56	0.03%
合计	49,829,564.50	--	37,985,040.74	--

### (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	时间	未结算原因
昆明美菱电器营销有限公司	非关联方	5,354,781.45	2012年6月30日	尚未结算
宁夏吉泰房地产开发有限公司	非关联方	4,663,852.00	2012年4月30日	银川店租金,按合同约定摊销
云南青山消防电子工程有限公司	非关联方	4,458,710.37	2012年5月31日	尚未结算
云南电网公司昆明供电局	非关联方	3,649,611.30	2011年10月31日	尚未结算
海信科龙电器股份有限公司云南分公司	非关联方	2,978,723.60	2012年6月30日	尚未结算
合计	--	21,105,678.72	--	--

### (3) 本报告期预付款项中持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位情况

 适用  不适用

### (4) 预付款项的说明

 适用  不适用

## 9、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	284,907.28		284,907.28	809,128.76		809,128.76
在产品						
库存商品	58,163,560.20	7,544,070.33	50,619,489.87	68,120,917.44	5,529,270.86	62,591,646.58
周转材料						
消耗性生物资产						
开发产品及成本	1,930,046,249.49	166,858.94	1,929,879,390.55	1,196,185,979.12	166,858.94	1,196,019,120.18
合计	1,988,494,716.97	7,710,929.27	1,980,783,787.70	1,265,116,025.32	5,696,129.80	1,259,419,895.52





## (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
在产品					
库存商品	5,529,270.86	2,036,430.86	21,631.39		7,544,070.33
周转材料					
消耗性生物资产					
开发产品及成本	166,858.94				166,858.94
合计	5,696,129.80	2,036,430.86	21,631.39		7,710,929.27

## (3) 存货跌价准备情况

单位：元

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	0.04%
在产品			
周转材料			
消耗性生物资产			

存货的说明：

## ① 开发成本明细

单位：元

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	74,000万元	123,415,802.50	139,547,390.29
白龙潭项目	2009年1月	2013年12月	140,000万元	922,382,898.54	984,679,012.82
悦水园12345期项目	注2	2018年12月	注2		472,445,815.00
合计				1,045,798,701.04	1,596,672,218.11

注1：悦水园12345期为江苏百大开发的项目，江苏百大于本期纳入合并范围，故本期期末增加悦水园12345期项目开发成本472,445,815.00元。白龙潭项目根据与购买方的协议，销售价格和成本本期未确定。

注2：悦水园2期预计2012年10月份开工，预计竣工时间2014年12月份，预计总投资35,842万元。悦水园3、4、5期预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。



## ②开发产品明细

单位：元

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	146,629,540.13		9,496,835.37	137,132,704.76
国际花园	2005年末	1,771,657.50		179,123.25	1,592,534.25
百大春城	2007年5月、 2008年12月、 2009年9月、 2011年12月、 2010年6月		35,993,315.94		35,993,315.94
悦水园1期(A、B、C 组团)	2011年12月		156,669,395.98		156,669,395.98
博园世家	2005年末	2,024,270.12			2,024,270.12
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
<b>小计</b>		<b>151,240,290.90</b>	<b>192,662,711.92</b>	<b>9,675,958.62</b>	<b>334,227,044.20</b>
内部交易未实现利润 抵减		853,012.82			853,012.82
<b>合计</b>		<b>150,387,278.08</b>	<b>192,662,711.92</b>	<b>9,675,958.62</b>	<b>333,374,031.38</b>

百大春城及悦水园1期ABC组团项目为江苏百大开发项目，本期增加数均为江苏百大本期纳入合并范围影响。

## ③存货的抵押情况：

本公司的控股子公司江苏百大以其持有的“锡惠国用(2009)第0008号、锡惠国用(2009)第0009号”国有土地使用证项下香格里拉花园(XDG-2008-43号地块，后更名为悦水园)全部198,488.30平方米土地的国有土地使用权作抵押，向中国农业银行太湖支行取得200,000,000.00元人民币借款额度。截止2012年6月30日，江苏百大在上述借款额度下共取得借款178,000,000.00元，借款期限为三年。截止2012年6月30日共计已归还93,000,000.00元，剩余85,000,000.00元根据协议中还款计划条款，应于2012年12月31日前归还。此外，相关借款合同约定当悦水园项目1期销售回笼款达到人民币360,000,000.00元时，上述借款视为提前到期，江苏百大必须提前归还全部借款，不受已拟定的还款计划和贷款期限的限制。

## ④存货期末较期初增加57.28%，主要原因为本公司的控股子公司江苏百大本期纳



入合并范围，其存货余额 665,108,526.92 元并入，以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呈贡白龙潭项目投入增加所致。

## 10、其他流动资产

适用  不适用

## 11、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

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

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。

### (2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

适用  不适用

## 12、持有至到期投资

### (1) 持有至到期投资情况

适用  不适用

### (2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

适用  不适用

## 13、长期应收款

适用  不适用



## 14、对合营企业和联营企业投资

单位：元

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	币种	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													
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	115,000,000.00		49%	49%	292,983,409.05	126,250,853.79	166,732,555.26	6,710,199.00	-3,758,379.66
昆明经百实业有限公司	有限责任	昆明	王路生	房地产	300,000,000.00		49%	49%	426,208,058.22	249,681,941.33	176,526,116.89		-1,417,838.04



## 15、长期股权投资

## (1) 长期投资明细表

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	84,758,442.55	99,250,607.75	-2,359,648.62	96,890,959.13	49%	49%				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	87,192,537.92	-694,740.64	86,497,797.28	49%	49%				
江苏百大实业发展有限公司	成本法	0.00	244,791,959.59	-244,791,959.59	0.00						
华邦物业管理有限公司	成本法	7,201,699.63	14,166,678.25	-6,964,978.62	7,201,699.63	19.02%	19.02%				
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%	20%				
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	--	184,320,462.18	449,562,103.51	-254,811,327.47	194,750,776.04	--	--	--	70,000.00	0.00	0.00

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

□ 适用 √ 不适用



长期股权投资的说明：

1、昆明吴井房地产开发有限公司增减变动数为按公允价值调整后的报表确认数。

2、2012年6月经江苏百大董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准，外方股东 Elliott Cheste 同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权，并就取消 Elliott Cheste 在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大 61.94% 的股权，故自 2012 年 6 月 30 日起，将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。

3、2011年11月及12月，经本公司第七届董事会第八次会议、第七届董事会第十一次会议审议批准，并于2012年1月经本公司2012年第一次临时股东大会批准，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”）收购华夏西部经济开发有限公司所持北京百大投资有限公司（以下简称“京百大”）47.5%的少数股权，股权交易对价为华邦物业管理有限公司 17.21% 的股权外加 1,988.94 万元现金。2012年3月交易完成，本公司期末持有华邦物业管理公司 19.02% 的股权，并对其生产经营不再具有重大影响，故自 2012 年 4 月 1 日起采用成本法进行核算。

## 16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

适用  不适用

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

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	转为自用房地产	
1. 成本合计	726,362,906.40	0.00	0.00	0.00	5,273,652.53	0.00	721,089,253.87
(1) 房屋、建筑物	726,362,906.40				5,273,652.53		721,089,253.87
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	680,506,493.60	0.00	0.00	0.00	1,511,647.47	0.00	678,994,846.13
(1) 房屋、建筑物	680,506,493.60				1,511,647.47		678,994,846.13
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	1,406,869,400.00	0.00	0.00	0.00	6,785,300.00	0.00	1,400,084,100.00
(1) 房屋、建筑物	1,406,869,400.00				6,785,300.00		1,400,084,100.00
(2) 土地使用权							
(3) 其他							



### 投资性房地产说明:

(1) 本公司投资性房地产的处置: 经本公司 2012 年 1 月 17 日召开的第七届董事会第十三次会议审议通过, 本期本公司的全资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”)向社会公开出售其持有的昆明走廊商铺。本期根据销售进度确认收入, 结转相关投资性房地产成本, 同时将该处置资产对原计入公允价值变动损益的部分转回。

### (2) 投资性房地产抵押情况:

本公司以其持有的新纪元广场停车楼 3 层为抵押物(在“固定资产”项目列报), 同时, 本公司的全资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)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 3,196,900.00 元, 期末账面价值 3,196,900.00 元。

本公司的全资子公司创卓商贸公司以其持有的昆明走廊部分投资性房地产作为抵押物, 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 1,500.00 万元及 500.00 万元提供抵押担保, 其中 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%。借款期限分别为 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。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 14,122,000.00 元, 期末账面价值 14,122,000.00 元。本抵押协议已于 2012 年 7 月解除。

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, 为本公司的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 59,326,000.00 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 2012 年 6 月 30 日，上述借款期末余额 28,400.00 万元，其中 2,200.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、26,200.00 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 641,189,000.00 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（已出租部分在“投资性房地产”列报，未出租部分在“固定资产”列报）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 2012 年 6 月 30 日，上述借款余额为 280,690,274.76 元，其中 18,007,055.45 元在“一年内到期的非流动负债”列报，262,683,219.31 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 616,013,400.00 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

本公司的全资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 77,241,700.00 元，相关房屋的土地使用权证已在办理过程中。

## 17、固定资产

### （1）固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	431,743,098.41	5,625,714.79		304,709.20	437,064,104.00
其中：房屋及建筑物	328,544,246.75				328,544,246.75
机器设备	20,428,392.47	817,466.82		65,145.00	21,180,714.29
运输工具	11,602,093.29	1,831,827.00		39,022.20	13,394,898.09
办公及电子设备	22,020,384.25	2,624,956.48		200,542.00	24,444,798.73
装修改造	49,147,981.65	351,464.49			49,499,446.14
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	156,565,496.69	2,733,262.72	11,697,819.79	293,470.58	170,703,108.62
其中：房屋及建筑物	85,528,453.40		5,298,563.02		90,827,016.42
机器设备	9,227,179.30		1,701,707.77	62,731.95	10,866,155.12
运输工具	7,886,061.68	1,056,967.98	544,871.65	37,071.09	9,450,830.22
办公及电子设备	16,677,841.37	1,570,889.38	947,539.09	193,667.54	19,002,602.30





装修改造	37,245,960.94	105,405.36	3,205,138.26		40,556,504.56
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	275,177,601.72		--		266,360,995.38
其中：房屋及建筑物	243,015,793.35		--		237,717,230.33
机器设备	11,201,213.17		--		10,314,559.17
运输工具	3,716,031.61		--		3,944,067.87
办公及电子设备	5,342,542.88		--		5,442,196.43
装修改造	11,902,020.71		--		8,942,941.58
四、减值准备合计	0.00		--		0.00
其中：房屋及建筑物			--		
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	275,177,601.72		--		266,360,995.38
其中：房屋及建筑物	243,015,793.35		--		237,717,230.33
机器设备	11,201,213.17		--		10,314,559.17
运输工具	3,716,031.61		--		3,944,067.87
办公及电子设备	5,342,542.88		--		5,442,196.43
装修改造	11,902,020.71		--		8,942,941.58

本期折旧额 11,697,819.79 元。

本期由在建工程转入固定资产原值为 21,950.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用  不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用  不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

适用  不适用

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

本公司的全资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 5,510,895.77 元，相关房屋的土地使用权证正在办理过程中，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 10,349,017.80 元，相关房屋的房产证及土地使用权证正在办理过程中。

#### 固定资产抵押说明：

本公司以其持有的新纪元广场停车楼 3 层为抵押物，同时，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。与抵押业务相关的昆明走廊固定资产期初账面价值 820,881.90 元，期末账面价值 807,496.30 元；与抵押业务相关的新纪元广场停车楼 3 层期初账面价值 5,785,594.11 元，期末账面价值 5,657,289.90 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 1,119.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 2 月 23 日至 2013 年 2 月 22 日，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 1,892,740.29 元，期末账面价值 1,838,169.63 元。

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 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 16,179,746.60 元，期末账面价值 15,828,828.00 元。

本公司以新纪元广场停车楼 10-11 层房屋【昆房权证（昆明市）字第 201203649 号】作为抵押物，向华夏银行大观支行取得借款 5,000 万元，其中：1,000 万元借款期限自 2012 年 2 月 23 日至 2013 年 2 月 23 日；1,000 万元借款期限自 2012 年 2 月 28 日至 2013 年 2 月 28 日；3,000 万元借款期限自 2012 年 4 月 5 日至 2013 年 4 月 5 日。借款利率均为 7.872%。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 10,116,882.02 元，期末账面价值 9,893,138.84 元。

本公司以新纪元广场停车楼 4 层【昆房权证（昆明市）字第 201156466 号】作为抵押物，为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大观支行借款 5,000.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 6 月 7 日至 2013 年 6 月 7 日，借款利



率为 7.872%。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 5,785,594.11 元，期末账面价值 5,657,289.90 元。

本公司以新纪元广场停车楼 5 层、6 层【昆房权证（昆明市）字第 201156462、201156461】作为抵押物，为本公司的控股子公司云上四季公司向中信银行昆明分行借款 2,000.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 3 月 9 日至 2013 年 3 月 9 日，借款利率为 9.84%。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 11,571,188.23 元，期末账面价值 11,314,579.80 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 14,200.00 万元，其中 1,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、12,700.00 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 72,807,758.42 元，期末账面价值 71,264,704.98 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（已出租部分在“投资性房地产”列报，未出租部分在“固定资产”列报）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 280,690,274.76 元，其中 18,007,055.45 元在“一年内到期的非流动负债”列报，262,683,219.31 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 19,000,769.42 元，期末账面价值 18,726,215.78 元。

## 18、在建工程

### (1) 在建工程项目

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
云上四季酒店装修	6,146,791.20		6,146,791.20	447,885.00		447,885.00
家有宝贝正大紫都店装修				934,706.00		934,706.00
商业公司防火门工程	780,000.00		780,000.00	780,000.00		780,000.00
家电公司 C 座外立面工程	994,321.00		994,321.00			
家电公司负 1 楼装修及零星改造项目	360,000.00		360,000.00			
野鸭湖旅游公司 38 栋工程	1,660,800.00		1,660,800.00			
新纪元升星改造工程	1,837,500.00		1,837,500.00	1,622,500.00		1,622,500.00
合计	11,779,412.20		11,779,412.20	3,785,091.00		3,785,091.00



## (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

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	16,886,500.00	447,885.00	6,683,871.90	21,950.00	963,015.70	42.23%	42.23%				自筹	6,146,791.20
家有宝贝正大紫都店装修	1,867,200.00	934,706.00	975,439.78		1,910,145.78						自筹	
商业公司防火门工程	1,330,000.00	780,000.00				58.65%	58.65%				自筹	780,000.00
家电公司C座外立面工程	1,988,600.00		994,321.00			50%	50%				自筹	994,321.00
家电公司负1楼装修及零星改造项目	720,000.00		360,000.00								自筹	360,000.00
野鸭湖旅游公司38栋工程	4,500,000.00		1,660,800.00								自筹	1,660,800.00
新纪元升星改造工程	70,000,000.00	1,622,500.00	215,000.00								自筹	1,837,500.00
合计	97,292,300.00	3,785,091.00	10,889,432.68	21,950.00	2,873,161.48	--	--	0.00	0.00	--	--	11,779,412.20

在建工程项目变动情况的说明：

其他减少 2,873,161.48 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--租入固定资产改良支出 963,015.70 元。

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”）装修改造工程本期完工转入长期待摊费用--租入固定资产改良支出 1,910,145.78 元。

(3) 在建工程减值准备

适用  不适用

(4) 重大在建工程的工程进度情况

适用  不适用



(5) 在建工程的说明

适用  不适用

### 19、工程物资

适用  不适用

### 20、固定资产清理

适用  不适用

### 21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

适用  不适用

(2) 以公允价值计量

适用  不适用

### 22、油气资产

适用  不适用

### 23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	7,215,911.52	292,650.14	0.00	7,508,561.66
1、土地使用权	4,996,601.82			4,996,601.82
2、软件	2,131,876.34	292,650.14		2,424,526.48
3、商标权	87,433.36			87,433.36
二、累计摊销合计	2,230,743.64	505,516.14	0.00	2,736,259.78
1、土地使用权	761,344.74	70,285.02		831,629.76
2、软件	1,412,299.06	431,731.14		1,844,030.20
3、商标权	57,099.84	3,499.98		60,599.82
三、无形资产账面净值合计	4,985,167.88	0.00	0.00	4,772,301.88
1、土地使用权	4,235,257.08			4,164,972.06
2、软件	719,577.28			580,496.28
3、商标权	30,333.52			26,833.54
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1、土地使用权				
2、软件				
3、商标权				
无形资产账面价值合计	4,985,167.88	0.00	0.00	4,772,301.88
1、土地使用权	4,235,257.08			4,164,972.06
2、软件	719,577.28			580,496.28
3、商标权	30,333.52			26,833.54



本期摊销额 238,744.26 元。本期累计摊销增加 505,516.14 元，其中本期摊销金额为 238,744.26 元、江苏百大本期纳入合并范围增加 266,771.88 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 1,119.00 万元提供抵押担保，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 979,387.50 元，期末账面价值 955,500.00 元。

(2) 公司开发项目支出

适用  不适用

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

适用  不适用

## 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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	0.00	0.00	2,631,860.70	0.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

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。

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产装修支出	69,806,121.26	3,561,788.48	6,355,165.03		67,012,744.71	
物业使用权转让费	3,032,000.00		204,000.00		2,828,000.00	
合计	72,838,121.26	3,561,788.48	6,559,165.03	0.00	69,840,744.71	--

## 26、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

适用  不适用



## 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,571,997.48	486,485.34
开办费		
可抵扣亏损		
预征企业所得税	1,312,643.91	
内部交易递延所得税影响	213,253.20	213,253.20
长期待摊费用摊销影响	1,334,383.25	1,334,383.25
应付职工薪酬	761,288.28	1,152,077.78
存货成本与税务成本差异	2,944,167.87	
无形资产的摊销	26,041.65	
小计	8,163,775.64	3,186,199.57
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
投资性房地产公允价值与计税基础差异	243,276,592.05	242,602,604.49
固定资产账面价值与计税基础差异	3,194,543.83	3,243,943.99
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	1,839,812.21	1,934,858.03
小计	248,310,948.09	247,781,406.51

## 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	30,721,062.67	24,013,327.53
减值准备影响	13,493,879.13	14,369,375.52
预征企业所得税	15,436,499.15	15,218,658.57
广告费影响		203,522.14
应付职工薪酬	1,134,491.89	3,468,051.26
合计	60,785,932.84	57,272,935.02



未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2012	14,280,708.86	15,739,296.91	
2013	29,849,999.54	29,849,999.54	
2014	12,515,715.28	12,515,715.28	
2015	12,004,669.16	12,045,429.00	
2016	25,779,404.80	25,902,869.38	
2017	28,453,752.97		
合计	122,884,250.61	96,053,310.11	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
减值准备影响	6,287,989.90	1,945,941.31
预征企业所得税	5,250,575.62	
内部交易递延所得税影响	853,012.82	853,012.82
应付职工薪酬	3,045,153.17	4,608,311.08
长期待摊费用	5,337,532.99	5,337,532.99
存货成本与税务成本差异	11,776,671.49	
无形资产摊销	104,166.60	
小计	32,655,102.59	12,744,798.20
可抵扣差异项目		
投资性房地产公允价值与计税基础差异	973,106,368.25	970,410,417.92
固定资产账面价值与计税基础差异	12,778,175.31	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	7,359,248.84	7,739,432.12
小计	993,243,792.40	991,125,626.00

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

适用  不适用





## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	80,345,556.97	6,670,573.81	293,524.31		86,722,606.47
二、存货跌价准备	5,696,129.80	2,036,430.86	21,631.39		7,710,929.27
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	0.00			70,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	0.00				0.00
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					
其中：成熟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	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备					0.00
十四、其他					
合计	86,111,686.77	8,707,004.67	315,155.70	0.00	94,503,535.74

资产减值明细情况的说明：

本期增加 8,707,004.67 元，其中：本期资产减值损失 6,375,112.66 元、江苏百大合并增加 2,331,892.01 元。

## 28、其他非流动资产

 适用  不适用

## 29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	159,690,000.00	39,690,000.00
保证借款	104,000,000.00	106,500,000.00
信用借款		50,000,000.00
合计	263,690,000.00	196,190,000.00



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 1,119.00 万元提供抵押担保,借款期限自 2012 年 2 月 23 日至 2013 年 2 月 22 日,借款利率为 6.560%。

本公司以新纪元广场停车楼 4 层【昆房权证(昆明市)字第 201156466 号】作为抵押物,为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大观支行借款 5,000.00 万元提供抵押担保,借款期限自 2012 年 6 月 7 日至 2013 年 6 月 7 日,借款利率为 7.872%。

本公司以新纪元广场停车楼 10-11 层房屋【昆房权证(昆明市)字第 201203649 号】作为抵押物,向华夏银行大观支行取得借款 5,000 万元,其中:1,000 万元借款期限自 2012 年 2 月 23 日至 2013 年 2 月 23 日;1,000 万元借款期限自 2012 年 2 月 28 日至 2013 年 2 月 28 日;3,000 万元借款期限自 2012 年 4 月 5 日至 2013 年 4 月 5 日。借款利率均为 7.872%。

本公司以新纪元广场停车楼 5 层、6 层【昆房权证(昆明市)字第 201156462、201156461】作为抵押物,为本公司的控股子公司云上四季公司向中信银行昆明分行借款 2,000.00 万元提供抵押担保,借款期限自 2012 年 3 月 9 日至 2013 年 3 月 9 日,借款利率为中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 50%。

本公司的全资公司创卓商贸公司以其持有的昆明走廊部分未出租资产及部分已出租资产为抵押物(担保价值为 700.00 万元)、本公司以其持有的新纪元广场停车楼 3 层为抵押物(担保价值为 5,800.00 万元),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,于 2012 年 6 月 18 日与华夏银行大观支行签订 6,500.00 万元最高额抵押合同,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提供抵押担保,担保期限为 1 年。截止 2012 年 6 月 30 日,家电公司已取得借款 4,500.00 万元,借款期限为 2012 年 6 月 21 日至 2013 年 6 月 21 日。



本公司的全资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及部分已出租资产为抵押物，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 1,500.00 万元及 500.00 万元提供抵押担保，其中 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 6 月 30 日至 2012 年 6 月 30 日、2011 年 8 月 5 日至 2012 年 8 月 5 日。上述两笔借款均已于 2012 年 7 月还款，同时抵押协议于 2012 年 7 月解除。

2012 年 1 月经本公司第七届董事会第十二次会议审议通过，并经 2012 年第一次临时股东大会批准，本公司为本公司的分公司昆明百货大楼（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全资子公司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。上述借款期限为 2012 年 1 月 11 日至 2012 年 7 月 11 日，借款利率为 8%。截止报告日，上述借款已归还。

②保证借款期末数 104,000,000.00 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（集团）家电有限公司	昆明百货大楼（集团）股份有限公司 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
昆明邦信小额贷款有限责任公司	12,500,000.00	保证 担保	昆明百货大楼（集团）股份有限公司新纪元大酒店	昆明百货大楼（集团）股份有限公司
昆明邦信小额贷款有限责任公司	12,500,000.00	保证 担保	昆明创卓商贸有限责任公司	昆明百货大楼（集团）股份有限公司
昆明邦信小额贷款有限责任公司	12,500,000.00	保证 担保	云南云上四季酒店管理有限公司	昆明百货大楼（集团）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
<b>合 计</b>	<b>104,000,000.00</b>			

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

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		
合计	1,500,000.00	--	--	--	--



资产负债表日后已偿还金额 57,500,000.00 元。

短期借款的说明：

短期借款期末较期初增加 34.41%，主要原因为本公司本期向华夏银行大观支行借款 5,000.00 万元及本公司的分公司新纪元酒店、全资子公司创卓商贸及控股子公司云上四季公司向昆明邦信小额贷款有限公司借款 3,750.00 万元所致。

### 30、交易性金融负债

适用  不适用

### 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	94,343,000.00	143,040,000.00
合计	94,343,000.00	143,040,000.00

下一会计期间将到期的应付票据金额为 94,343,000.00 元。

应付票据的说明：

适用  不适用

### 32、应付账款

(1) 按项目明细分类

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	282,037,998.99	80,146,935.19
购货款	116,390,969.16	143,972,183.28
其他	2,097,955.03	804,682.20
合计	400,526,923.18	224,923,800.67

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用  不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
西南商业大厦股份有限公司	2,109,624.00	2,109,624.00
合计	2,109,624.00	2,109,624.00

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明：

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 23,382,216.12 元。

应付账款期末较期初增加 78.07%，主要原因为江苏百大本期纳入合并范围，其应付账款并入所致。



### 33、预收款项

#### (1) 按项目明细分类

单位：元

项目	期末数	期初数
房款	1,277,281,977.81	1,186,292,555.76
货款	69,543,106.92	90,086,967.33
租金、物管费及其他	13,617,290.13	18,116,732.25
合计	1,360,442,374.86	1,294,496,255.34

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用  不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明：

本公司账龄超过1年的大额预收款项为预售房款，金额为1,173,093,011.21元。

### 34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,464,174.42	57,149,711.76	67,102,569.90	3,511,316.28
二、职工福利费		3,447,493.08	3,442,735.28	4,757.80
三、社会保险费	535,148.62	5,909,460.76	5,938,733.76	505,875.62
其中：1. 医疗保险费	85,752.98	1,987,377.44	1,987,633.53	85,496.89
2. 基本养老保险费	361,640.85	3,400,481.21	3,410,688.96	351,433.10
3. 失业保险费	85,505.80	277,003.71	295,227.69	67,281.82
4. 工伤保险费	2,157.03	115,430.81	116,883.60	704.24
5. 生育保险费	91.96	129,167.59	128,299.98	959.57
四、住房公积金	323,772.21	1,503,249.00	1,486,245.00	340,776.21
五、辞退福利				
六、其他	5,247,798.96	1,313,137.72	2,131,441.15	4,429,495.53
1. 工会经费和职工教育经费	5,247,798.96	1,311,826.72	2,130,130.15	4,429,495.53
2. 其他	0.00	1,311.00	1,311.00	0.00
合计	19,570,894.21	69,323,052.32	80,101,725.09	8,792,221.44

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额0.00。

工会经费和职工教育经费金额4,429,495.53，非货币性福利金额0.00，因解除劳动关系给予补偿0.00。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排： 适用  不适用



### 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	48,256.71	4,334,466.97
消费税		
营业税	-31,355,026.78	-24,331,055.65
企业所得税	-24,831,312.05	-19,748,278.64
个人所得税	854,363.57	1,337,340.82
城市维护建设税	-1,314,919.00	-725,740.68
房产税	633,416.59	6,444,174.64
固定资产投资方向调节税	20,088,175.40	20,088,175.40
土地增值税	-2,586,262.50	-1,615,976.49
契税	551,288.49	551,288.49
土地使用税	219,560.28	211,945.68
印花税	384,124.60	720,133.49
教育费附加	-970,537.34	-586,124.96
粮食风险基金、粮调、防洪基金	-213,571.27	412.52
合计	-38,492,443.30	-13,319,238.41

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，

应说明税款计算过程： 适用  不适用

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,996,748.92	5,231,947.98
企业债券利息		
短期借款应付利息	3,304,283.95	427,606.37
合计	8,301,032.87	5,659,554.35

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
昆明一商边贸有限责任总公司	300,000.00	300,000.00	尚未支付
昆明三联百货经营部	1,408,165.00	1,408,165.00	尚未支付
云南英君科技有限公司	100,000.00	100,000.00	尚未支付
昆明继达工贸公司	600,000.00	600,000.00	尚未支付
合计	2,408,165.00	2,408,165.00	--



### 38、其他应付款

(1) 按项目明细分类如下

单位：元

项目	期末数	期初数
应付合营联营公司款项	12,900,000.00	91,050,000.00
应付控股股东款项	91,887,780.82	
应付其他关联方款项	261,717.00	261,717.00
代收代付款项	64,917,680.44	67,720,134.06
押金及保证金	33,554,198.43	37,956,400.60
工程款	14,985,708.64	17,669,038.84
其他	41,799,262.23	40,563,204.20
合计	260,306,347.56	255,220,494.70

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用  不适用

单位：元

单位名称	期末数	期初数
昆明吴井房地产开发有限公司	12,900,000.00	19,000,000.00
华夏西部投资有限公司	91,887,780.82	0.00
西南商业大厦股份有限公司	261,717.00	261,717.00
合计	105,049,497.82	19,261,717.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要代收代付款项、押金及保证金等，合计金额为 103,816,951.89 元；

(4) 金额较大的其他应付款说明内容：

①经本公司第七届董事会第十八次会议审议通过，本公司本期向华夏西部寻求资金支持，华夏西部将其所持本公司股份 3,000 万股质押给兴业国际信托有限公司，融资获得 90,000,000.00 元，该融资年资金成本为 11.6%，华夏西部每半年向兴业国际信托有限公司支付一次资金成本。本期华夏西部将上述借款转借给本公司，本公司承担转借期间 11.6% 的年资金成本。本公司本期计提资金占用费 1,887,780.82 元，尚未支付。

②本公司年初欠联营企业吴井房地产公司 19,000,000.00 元，本期取得暂借款项 32,100,000.00 元，本期归还欠款 38,200,000.00 元，期末欠款余额为 12,900,000.00 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 2012 年 1



月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，资金占用费按控制关系分为昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”）体系的公司和华夏西部体系，分季度按资金实际占用天数（单笔资金在 30 天内归还的不计利息）分别计算两大体系应收取的利息，两大体系按昆百大和华夏西部持有吴井房地产公司的股权比例和应计利息数计算比较基数，基数较小的一方不计息，基数较大的一方按差额计息，两大体系内各公司应计利息占体系应计利息总额的比例，计算各公司应付资金占用费”。经测算本公司不需支付利息。

### 39、预计负债

适用  不适用

### 40、一年内到期的非流动负债

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	142,007,055.45	53,755,364.08
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	142,007,055.45	53,755,364.08

(2) 一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	142,007,055.45	53,755,364.08
保证借款		
信用借款		
合计	142,007,055.45	53,755,364.08

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。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

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
中国农业银行太湖支行	2010 年 03 月 26 日	2012 年 12 月 31 日	CNY	6.872%		85,000,000.00		
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010 年 01 月 08 日	2013 年 06 月 08 日	CNY	7.05%		14,426,665.25		14,625,634.41
中国民生银行昆明分行	2011 年 02 月 23 日	2012 年 08 月 23 日	CNY	7.128%		11,000,000.00		19,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011 年 02 月 23 日	2013 年 02 月 23 日	CNY	7.128%		11,000,000.00		
中国民生银行昆明分行	2010 年 05 月 26 日	2012 年 11 月 26 日	CNY	7.128%		7,500,000.00		14,500,000.00
合计	--	--	--	--	--	128,926,665.25	--	48,125,634.41





一年内到期的长期借款中的逾期借款：

适用  不适用

一年内到期的长期借款说明：

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	本币金额
中国民生银行昆明分行	2010年5月26日	2013年5月26日	人民币	7.128		7,500,000.00		
中国民生银行昆明分行	2011年2月23日	2013年2月23日	人民币	7.128		11,000,000.00		
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		7,500,000.00		14,500,000.00
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		11,000,000.00		19,000,000.00
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		2,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年1月8日	2013年6月8日	人民币	7.050		14,426,665.25		14,625,634.41
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2013年6月8日	人民币	7.050		3,580,390.20		3,629,729.67
中国农业银行太湖支行	2010年3月26日	2012年12月31日	人民币	同期银行贷款		85,000,000.00		
<b>合计</b>						<b>142,007,055.45</b>		<b>53,755,364.08</b>

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2013年6月30日前到期的借款为1,500.00万元，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2013年6月30日前到期的借款为2,200.00万元，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2013年6月30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 2013 年 6 月 30 日前到期的借款为 18,007,055.45 元。作为“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司的控股子公司江苏百大以其持有的“锡惠国用（2009）第 0008 号、锡惠国用（2009）第 0009 号”国有土地使用证项下香格里拉花园（XDG-2008-43 号地块，后更名为悦水园）全部 198,488.30 平方米土地的国有土地使用权作抵押，向中国农业银行太湖支行取得 200,000,000.00 元人民币借款额度。截止 2012 年 6 月 30 日，江苏百大在上述借款额度下共取得借款 178,000,000.00 元，借款期限为三年。截止 2012 年 6 月 30 日共计已归还 93,000,000.00 元，剩余 85,000,000.00 元根据协议中还款计划条款，应于 2012 年 12 月 31 日前归还。此外，相关借款合同约定当悦水园项目 1 期销售回笼款达到人民币 360,000,000.00 元时，上述借款视为提前到期，江苏百大必须提前归还全部借款，不受已拟定的还款计划和贷款期限的限制。

(3) 一年内到期的应付债券

适用  不适用

(4) 一年内到期的长期应付款

适用  不适用

#### 41、其他流动负债

适用  不适用

#### 42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	674,683,219.31	700,040,766.55
保证借款		
信用借款	5,000,000.00	5,000,000.00
合计	679,683,219.31	705,040,766.55



长期借款分类的说明:

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 14,200.00 万元，其中 1,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、12,700.00 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 28,400.00 万元，其中 2,200.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、26,200.00 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 万元在“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 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 280,690,274.76 元，其中 18,007,055.45 元在“一年内到期的非流动负债”列报，262,683,219.31 万元在“长期借款”列报。



## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

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
中国民生银行昆明分行	2011年2月23日	2021年2月23日	CNY	7.92%		262,000,000.00		273,000,000.00
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	CNY	7.05%		133,541,155.07		139,035,165.80
中国民生银行昆明分行	2010年5月26日	2020年5月26日	CNY	7.128%		127,000,000.00		134,500,000.00
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	CNY	7.05%		70,000,000.00		70,000,000.00
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	CNY	7.05%		33,142,064.24		34,505,600.75
合计	--	--	--	--	--	625,683,219.31	--	651,040,766.55

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等：

适用  不适用

**43、应付债券**

适用  不适用

**44、长期应付款**

## (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
专项维修资金		9,171,448.91			8,732,826.42	
商网改造资金		3,000,000.00			3,000,000.00	

## (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

适用  不适用

**45、专项应付款**

适用  不适用

**46、其他非流动负债**

适用  不适用



## 47、股本

单位：元

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	18.31				41,835,200.00	41,835,200.00	71,963,862.00	43.74
其中：									
境内法人持股	30,128,662.00	18.31				41,835,200.00	41,835,200.00	71,963,862.00	43.74
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	18.31				41,835,200.00	41,835,200.00	71,963,862.00	43.74
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	134,400,000.00	81.69				-41,835,200.00	-41,835,200.00	92,564,800.00	56.26
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	81.69				-41,835,200.00	-41,835,200.00	92,564,800.00	56.26
三、股份总数	164,528,662.00	100.00						164,528,662.00	100.00

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。

在本次重大资产重组实施过程中，西南商业大厦股份有限公司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。本报告期内，华夏西部上述所持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，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。因此，在上述《股份变动情况表》中本期增加有限条件股份4,183.52万股，无限售条件股份相应减少。

**48、库存股**

□ 适用 √ 不适用

**49、专项储备**

□ 适用 √ 不适用

**50、资本公积**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	193,234,079.94	509,283.19	533,565.44	193,209,797.69
其他资本公积	56,190,039.59	49,400.16	20,296,228.63	35,943,211.12
合计	249,424,119.53	558,683.35	20,829,794.07	229,153,008.81

资本公积说明：

(1)、资本公积本期增加 1,406,428.57 元，其中：

①本期收购昆明创卓商贸有限责任公司少数股东 7.5%的股权，股权转让款与对应股权享有的公司净资产的差额为 509,283.19 元，计入资本公积。

②本期本公司的全资子公司新西南商贸按公允价值入账的固定资产产生的递延所得税负债因计提折旧转回计入资本公积 49,400.16 元。

③本期本公司收购控股子公司昆明创卓商贸有限公司 7.5%少数股权，收购完成后，原归属于少数股东的综合收益 847,745.22 元转为归属于母公司的综合收益。

(2)、资本公积本期减少 21,677,539.29 元，其中：

①2011 年 11 月及 12 月，经本公司第七届董事会第八次会议、第七届董事会第十一次会议审议批准，并于 2012 年 1 月经本公司 2012 年第一次临时股东大会批准，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”）收购华夏西部经济开发有限公司所持北京百大投资有限公司（以下简称“京百大”）47.5%的少数股权，股权交易对价为华邦物业管理有限公司 17.21%的股权外加 1,988.94 万元现金。收购对价与股权对应的公司净资产的差额 533,565.44 元，冲减资本公积-股本溢价。

②2012 年 6 月经江苏百大董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准，外方股东 Elliott Cheste 同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权，并就取消 Elliott Cheste 在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大 61.94%的股权，故自 2012 年 6 月 30 日起，将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。其股权历次变更形成的资本公积-其他资本公积余额 19,783,046.07 元转入本期投资收益。

③经本公司 2012 年 1 月 17 日召开的第七届董事会第十三次会议审议通过，本期本



公司的全资子公司创卓商贸公司向社会公开出售其持有的昆明走廊商铺。本期根据销售进度确认收入，结转相关投资性房地产成本，同时将原转换日相应计入资本公积—其他的部分转回 1,360,927.78 元。

### 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	66,599,894.24			66,599,894.24
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	66,599,894.24	0.00	0.00	66,599,894.24

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

适用  不适用

### 52、一般风险准备

适用  不适用

### 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	499,385,809.33	--
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	499,385,809.33	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,592,140.23	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	526,977,949.56	--

调整年初未分配利润明细：

(1)由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。

(2)由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。



(3)由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润 0.00 元。

(4)由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润 0.00 元。

(5)其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明: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 678,994,846.13 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 509,246,134.60 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 17,731,814.96 元。至 2012 年 6 月 30 日,母公司的期末未分配利润为 384,343,055.26 元,公允价值变动累计形成的收益总额为 534,698,212.69 元,扣除延所得税负债的影响后,实际因公允价值变动累计形成的收益增加 401,023,659.52 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,母公司的可供分配利润为-16,680,604.26 元。

#### 54、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	744,343,232.25	747,468,272.15
其他业务收入	25,619,776.14	18,003,380.86
营业成本	507,020,587.50	534,849,065.20

##### (2) 主营业务(分行业)

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	564,282,159.76	467,752,237.54	581,037,117.68	492,336,804.55
房地产	21,577,500.00	8,738,574.00	30,827,050.00	16,821,008.11
旅游服务	88,922,252.79	8,643,734.48	75,503,759.16	8,397,461.50
物业服务	18,362,179.12	17,196,441.27	15,222,654.83	16,246,660.06
商业租赁及服务	51,199,140.58		44,877,690.48	
合计	744,343,232.25	502,330,987.29	747,468,272.15	533,801,934.22





## (3) 主营业务(分产品)

□ 适用 √ 不适用

## (4) 主营业务(分地区)

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	741,495,497.98	499,518,208.36	745,501,976.91	531,704,154.22
北京地区	754,057.86	306,480.55	288,197.18	467,211.03
江苏地区	2,093,676.41	2,506,298.38	1,678,098.06	1,630,568.97
合计	744,343,232.25	502,330,987.29	747,468,272.15	533,801,934.22

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。

## (5) 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。

**55、合同项目收入**

□ 适用 √ 不适用

**56、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	10,987,999.72	9,825,197.81	按应纳税收入的 5%或 20%
城市维护建设税	1,579,196.62	1,585,126.86	应纳流转税的 7%
教育费附加	1,128,260.90	1,131,482.12	应纳流转税的 3%、2%
资源税			
从租计征房产税	6,882,873.52	6,015,357.25	租金收入的 12%
土地增值税	2,264,415.90	629,927.00	按预征率或清算
合计	22,842,746.66	19,187,091.04	--

**57、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
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	-1,511,647.47	
其他	0.00	0.00
合计	-1,511,647.47	0.00



公允价值变动收益的说明：

经本公司 2012 年 1 月 17 日召开的第七届董事会第十三次会议审议通过，本期本公司的全资子公司创卓商贸公司向社会公开出售其持有的昆明走廊商铺。本期根据销售进度确认收入，同时将该处置资产对应的投资性房地产公允价值变动转回。

## 58、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,373,505.75	-3,254,646.00
处置长期股权投资产生的投资收益		566,917.88
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	19,783,046.07	-113,304.20
合计	18,409,540.32	-2,801,032.32

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

适用  不适用

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
华邦物业管理有限公司	-448,614.23	411,213.14	联营企业净利润减少
昆明吴井房地产开发有限公司	-2,359,648.62	2,751,875.09	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	2,129,497.74	-5,632,809.95	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		-215,209.92	联营企业已处置
昆明经百实业有限公司	-694,740.64	-569,714.36	联营企业净利润减少
合计	-1,373,505.75	-3,254,646.00	--

本期投资收益较上年同期增加 757.24%，主要原因为 2012 年 6 月经江苏百大董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准，外方股东 Elliott Cheste 同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权，并就取消 Elliott Cheste



在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大 61.94%的股权，故自 2012 年 6 月 30 日起，将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围。其股权历次变更形成的资本公积-其他资本公积余额 19,783,046.07 元转入本期投资收益所致。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

## 59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,045,157.49	975,478.04
二、存货跌价损失	2,014,799.47	1,031,761.03
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	6,059,956.96	2,007,239.07

## 60、营业外收入

(1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
债务重组利得		69,961.36
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	3,800,000.00	1,520,000.00
罚款收入	27,695.80	17,339.80
其他	561,884.12	398,960.24
合计	4,389,579.92	2,006,261.40



## (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
五华区财政局	40,000.00	177,000.00	
企业扶持款	3,260,000.00	1,341,000.00	根据昆经开投(2010)1号文件
节水奖励		2,000.00	
科技局信息系统建设奖励	400,000.00		
五华区经济贸易局著名商标奖励	100,000.00		
合计	3,800,000.00	1,520,000.00	--

营业外收入说明：营业外收入本期较上年同期增加 118.79%，主要原因为本期收到企业扶持资金较上年增加所致。

## 61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	10,938.62	8,764.83
其中：固定资产处置损失	10,938.62	8,764.83
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
盘亏损失	20,000.00	
赔偿支出	205,107.21	96,660.00
其他	8,058.65	1,692,019.54
合计	244,104.48	1,797,444.37

营业外支出说明：营业外支出本期较上年同期减少 86.42%，主要原因为本公司上年同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。

## 62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	10,241,294.22	8,073,087.28
递延所得税调整	974,758.92	1,524,459.34
合计	11,216,053.14	9,597,546.62



## 63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期金额	上年同期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	27,592,140.23	21,740,028.77
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	23,937,100.97	9,023,414.72
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	3,655,039.26	12,716,614.05
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi - M0 + Sj \times Mj - M0 - Sk$	164,528,662.00	164,528,662.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	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	$Y3=P1/S$	0.1677	0.1321
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	$Y4=P2/S$	0.0222	0.0773
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y5=(P1+P3)/X2$	0.1677	0.1321
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	$Y6=(P2+P4)/X2$	0.0222	0.0773

注：对于上期未完成的同一控制下企业合并而增加的股份 30,128,662.00 在计算每股收益时视同上期期初已增加。



## 64、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	0.00	0.00
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	-1,366,763.53	1,162,619.14
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	19,783,046.07	532,569.26
小计	-21,149,809.60	630,049.88
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	0.00	0.00
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	49,400.16	-17,935.32
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	49,400.16	-17,935.32
合计	-21,100,409.44	612,114.56

## 65、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
企业间资金往来	22,163,690.35
代收款	18,901,444.87
保证金、定金、押金	16,101,638.25
其他	2,855,177.97
合计	60,021,951.44



## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
租赁费	46,652,305.56
代付款	66,153,850.51
水电费	9,792,731.46
办公通讯应酬费	5,875,401.94
广告宣传费	6,242,143.85
财务手续费	2,182,938.08
中介费	6,946,631.40
酒店物耗	6,637,492.93
物管费	2,563,111.34
修理费	1,906,266.47
车辆费用	1,494,016.98
营销活动费	1,001,896.83
销售代理费	2,473,757.50
装修费	1,028,695.45
搬运费	3,321,135.10
代垫款	2,586,033.87
其他	2,827,163.36
合计	169,685,572.63

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
本期增加合并范围内子公司影响	23,619,781.07
合计	23,619,781.07

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
土地一级开发合作款	268,000.00
合计	268,000.00

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
非金融机构借款	122,100,000.00
合计	122,100,000.00



## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
非金融机构借款本金及资金占用费	38,200,000.00
使用权受到限制的银行存款	3,000,000.00
合计	41,200,000.00

**66、现金流量表补充资料**

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>	--	--
净利润	27,291,929.39	21,809,752.24
加：资产减值准备	6,059,956.96	2,007,239.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	11,697,819.79	11,964,045.05
无形资产摊销	238,744.26	234,977.58
长期待摊费用摊销	6,559,165.03	4,354,332.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-3,989,877.66	8,764.83
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	10,938.62	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,511,647.47	
财务费用(收益以“-”号填列)	44,042,957.54	32,250,945.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-18,409,540.32	2,801,032.32
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-395,841.74	241,274.06
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,032,584.30	1,623,794.83
存货的减少(增加以“-”号填列)	-58,270,164.73	-93,678,956.19
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,856,212.91	293,588,427.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-164,786,270.07	-313,807,164.73
其他		-4,571,650.50
经营活动产生的现金流量净额	-143,549,738.25	-41,173,186.90
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>	--	--
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>	--	--
现金的期末余额	292,854,704.06	359,661,767.26
减：现金的期初余额	355,871,895.71	526,969,177.97
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	-63,017,191.65	-167,307,410.71

## (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息





自2012年6月30日起,本公司的联营企业江苏百大作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围,但该事项未涉及现金收付。

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	292,854,704.06	355,871,895.71
其中: 库存现金	5,309,373.47	5,804,504.06
可随时用于支付的银行存款	240,343,243.63	276,766,804.69
可随时用于支付的其他货币资金	47,202,086.96	73,300,586.96
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	292,854,704.06	355,871,895.71

### 67、所有者权益变动表项目注释

适用  不适用

### 八、资产证券化业务的会计处理

#### 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

适用  不适用

#### 2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

适用  不适用

### 九、关联方及关联交易

#### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	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	78,000,000.00		25.43%	25.43%	何道峰	10176288-0



## 2、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	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	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	控股子公司	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	30,000,000.00	CNY	100%	100%	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	20,000,000.00	CNY	85.5%	85.5%	71942455-X
昆明百货大楼商业有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市近日公园东风西路99号	樊江	商贸业	25,000,000.00	CNY	100%	100%	73429686-7
昆明百大酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路1号C座10楼	黎洁	酒店管理	1,000,000.00	CNY	100%	100%	73433369-9
昆百大物业管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	程利华	物业管理	1,000,000.00	CNY	100%	100%	74829906-5
云南百大物业服务服务有限公司	控股子公司	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	5,000,000.00	CNY	100%	100%	71340509-1
昆明碧湖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	34,800,000.00	CNY	59.93%	59.93%	78167439-X
云南百大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号新纪元大酒店16楼	樊江	房地产	40,000,000.00	CNY	100%	100%	70970962-3
云南百大住宅开发有限公司	控股子公司	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	3,000,000.00	CNY	100%	100%	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	50,000,000.00	CNY	100%	100%	10117849-X
昆明百大集团碧湖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	50,000,000.00	CNY	60%	60%	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	1,000,000.00	CNY	100%	100%	79027406-4
云南云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元广场停车楼10楼	何道峰	酒店管理	20,000,000.00	CNY	85.5%	85.5%	66826191-3
昆明百货大楼	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路1号	樊江	商贸业	53,362,000.00	CNY	100%	100%	71343733-3
昆明百货大楼企业集团有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路1号	樊江	商贸业	58,000,000.00	CNY	100%	100%	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	6,000,000.00	CNY	81%	81%	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	1,000,000.00	CNY	78%	78%	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	2,000,000.00	CNY	100%	100%	55273903-0
上海云上四季酒店管理有限公司	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	500,000.00	CNY	100%	100%	58347021-4
昆明新西南商贸有限公司	控股子公司	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	67,000,000.00	CNY	100%	100%	79287251-9
江苏百大实业发展有限公司	控股子公司	有限责任	无锡市惠山经济开发区生命科技园内	何道峰	房地产	153,139,357.00	CNY	61.94%	61.94%	76242299-8
宁夏云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	银川市兴庆区北京东路以南银川清真美食城以西吉泰公园世家3号楼	何道峰	酒店管理	1,010,000.00	CNY	100%	100%	



## 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	币种	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	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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	115,000,000.00		49%	49%	292,983,409.05	126,250,853.79	166,732,555.26	6,710,199.00	-3,758,379.66	联营企业	78168140X
昆明经百实业有限公司	有限责任	昆明	王路生	房地产	300,000,000.00		49%	49%	426,208,058.22	249,681,941.33	176,526,116.89		-1,417,838.04	联营企业	566220950

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	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
华邦物业管理有限公司	同一控股股东控制下的子公司	10176643-5



## 5、关联方交易

### (1) 采购商品、接受劳务情况表

适用  不适用

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			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	提供物业管理服务	市场	13,667.40	0.07	11,884.68	0.07
江苏百大实业发展有限公司	提供物业管理服务	市场	1,382,241.50	7.53	952,165.63	5.87
昆明吴井房地产开发有限公司	销售代理费	市场	68,139.00	0.37	56,112.00	0.35

(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 13,667.40 元，实际收取 13,667.40 元。

(2) 本公司的全资子公司云南百大物业服务有限公司无锡分公司与本公司的联营企业江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，本期应收取江苏百大物业管理服务费 1,382,241.50 元，实际收取 1,732,241.50 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 68,139.00 元，实际收取 68,139.00 元。

### (2) 关联托管/承包情况

适用  不适用

### (3) 关联租赁情况

公司出租情况： 适用  不适用



公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费	租赁收益对公司影响
华邦物业管理有限公司	北京百大投资有限公司	固定资产租赁	办公场地		2010年8月	2013年7月	45,414.00		增加租赁费用

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 45,414.00 元，已支付 45,414.00 元。

**(4) 关联担保情况**

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼商业有限公司	20,400,000.00	2011年8月25日	2012年8月24日	否
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	50,000,000.00	2012年6月07日	2013年6月07日	否
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	8,100,000.00	2011年8月25日	2012年8月24日	否
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	11,190,000.00	2012年2月23日	2013年2月24日	否
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	45,000,000.00	2012年6月21日	2013年6月21日	否
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	20,216,500.00	2012年6月30日	2013年6月30日	否
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	26,955,000.00	2012年6月30日	2014年6月30日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	云南云上四季酒店管理有限公司	12,500,000.00	2012年1月11日	2012年7月11日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	云南云上四季酒店管理有限公司	20,000,000.00	2012年3月9日	2013年3月9日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明创卓商贸有限责任公司	12,500,000.00	2012年1月11日	2012年7月11日	否

关联担保情况说明：

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 1,119.00 万元提供抵押担保, 借款期限自 2012 年 2 月 23 日至 2013 年 2 月 22 日, 借款利率为 6.560%。

本公司的全资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及部分已出租资产为抵押物(担保价值为 700.00 万元)、本公司以其持有的新纪元广场停车楼 3 层为抵押物(担保价值为 5,800.00 万元), 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, 于 2012 年 6 月 18 日与华夏银行大观支行签订 6,500.00 万元最高额抵押合同, 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提供抵押担保, 担保期限为 1 年。截止 2012 年 6 月 30 日, 家电公司已取得借款 4,500.00 万元, 借款期限为 2012 年 6 月 21 日至 2013 年 6 月 21 日。

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 2012 年 6 月 30 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 2,021.65 万元(票据金额为 4,043.30 万元扣除保证金 2,021.65 万元)。

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 2012 年 6 月 30 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 2,695.50 万元(票据金额为 5,391.00 万元扣除保证金 2,695.50 万元)。

本公司为本公司的控股子公司云上四季和全资子公司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 2,500.00 万元借款提供连带责任保证, 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。

本公司以新纪元广场停车楼 5 层、6 层作为抵押物, 为本公司的控股子公司云上四季公司向中信银行昆明分行借款 2,000.00 万元提供抵押担保, 借款期限自 2012 年 3 月 9 日至 2013 年 3 月 9 日, 借款利率为中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 50%。



本公司以新纪元广场停车楼 4 层【昆房权证（昆明市）字第 201156466 号】作为抵押物，为本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向华夏银行大观支行借款 5,000.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 6 月 7 日至 2013 年 6 月 7 日，借款利率为 7.872%。

本公司的全资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及部分已出租资产为抵押物（担保价值为 700.00 万元）、本公司以其持有的新纪元广场停车楼 3 层为抵押物（担保价值为 5,800.00 万元），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(连带责任担保金额为 700.00 万元)，于 2012 年 6 月 18 日与华夏银行大观支行签订 6,500.00 万元最高额抵押合同，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提供抵押担保，担保期限为 1 年。截止 2012 年 6 月 30 日，家电公司已取得借款 4,500.00 万元，借款期限为 2012 年 6 月 21 日至 2013 年 6 月 21 日。

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。

#### （5）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
昆明吴井房地产开发有 限公司	12,900,000.00	2012 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	说明（1）
江苏百大实业发展有 限公司	52,050,000.00	2012 年 1 月 1 日	2012 年 6 月 30 日	说明（2）
华夏西部经济开发有 限公司	90,000,000.00	2012 年 4 月 25 日	2013 年 4 月 24 日	说明（3）
拆出				

说明（1）：本公司年初欠联营企业吴井房地产公司 19,000,000.00 元，本期取得暂借款项 32,100,000.00 元，本期归还欠款 38,200,000.00 元，期末欠款余额为 12,900,000.00 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 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，资金占用费按控制关系分为昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”）体系的公司和华夏西部体系，分季度按资金实际占用天数（单笔资金在 30 天内归还的不计利息）分别计算两大体系应收取的利息，两大体系按昆百大和华夏西部持有吴井房地产公司的股权比例和应计利息数计算比较基数，基数较小的一方不计息，基数较大的一方按差额计息，两大体系内各公司应计利息占体



系应计利息总额的比例，计算各公司应付资金占用费”。经测算本公司不需支付利息。

(2) 本公司年初欠联营企业江苏百大 72,050,000.00 元，本期归还 20,000,000.00 元，期末余额 52,050,000.00 元。2012 年 6 月经江苏百大实业发展有限公司（以下简称“江苏百大”）董事会及本公司第七届董事会第二十次会议批准，外方股东 Elliott Cheste 同意放弃其依据《合资经营合同》及公司章程享有的涉及生产经营重大事项的否决权，并就取消 Elliott Cheste 在公司中享有的否决事项对《合资经营合同》和公司章程进行了修订。本公司持有江苏百大 61.94% 的股权，故自 2012 年 6 月 30 日起，将其作为非同一控制取得的子公司纳入本公司合并范围，上述借款作为合并范围内部往来核算。

(3) 经本公司第七届董事会第十八次会议审议通过，本公司本期向华夏西部寻求资金支持，华夏西部将其所持本公司股份 3,000 万股质押给兴业国际信托有限公司，融资获得 90,000,000.00 元，该融资年资金成本为 11.6%，华夏西部每半年向兴业国际信托有限公司支付一次资金成本。本期华夏西部将上述借款转借给本公司，本公司承担转借期间 11.6% 的年资金成本。本公司本期计提资金占用费 1,887,780.82 元，尚未支付。

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

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	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
华夏西部经济开发有限公司	收购股权	收购本公司的控股子公司北京百大投资有限公司 47.5% 的少数股权	2011 年 9 月 30 日京百大审计报告账面净资产为依据。经本公司第七届董事会第八次会议、第七届董事会第十一次会议审议批准，并于 2012 年 1 月经本公司 2012 年第一次临时股东大会批准。	25,898,067.92	99.73%		

#### (7) 其他关联交易

适用  不适用

#### 6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

适用  不适用





## 公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	西南商业大厦股份有限公司	2,109,624.00	2,109,624.00
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	华夏西部经济开发有限公司	91,887,780.82	
其他应付款	昆明吴井房地产开发有限公司	12,900,000.00	19,000,000.00
其他应付款	江苏百大实业发展有限公司		72,050,000.00

## 十、股份支付

## 1、股份支付总体情况

 适用  不适用

## 2、以权益结算的股份支付情况

 适用  不适用

## 3、以现金结算的股份支付情况

 适用  不适用

## 4、以股份支付服务情况

 适用  不适用

## 5、股份支付的修改、终止情况

 适用  不适用

## 十一、或有事项

## 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

 适用  不适用

## 2、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本报告九（五）4、关联担保情况”。上述担保属于为合并范围内关联方提供担保或合并范围内关联方之间的担保，预计不会产生或有负债的情况。

其他或有负债及其财务影响： 适用  不适用

## 十二、承诺事项

## 1、重大承诺事项



截止报表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、前期承诺履行情况

承诺人：西南商业大厦股份有限公司（发行对象）

（1）锁定期承诺：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，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。履行情况：锁定手续已办理完毕，锁定期自2011年12月28日开始。

（2）业绩补偿承诺：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以人民币1元的价格回购并予以注销。履行情况：持续履行过程中

（3）针对西南商厦历史债务：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昆明新西南商贸有限公司不存在任何关系。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。履行情况：持续履行过程中

（4）西南商厦子公司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，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。履行情况：持续履行过程中

（5）西南商厦将于2012年6月30日前完成创卓商贸名下“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，并为创卓商贸名下“昆明走廊”各商铺办理土地过户手续。履行情况：证照正在办理过程中。

（6）避免同业竞争承诺：公司控股股东华夏西部及其一致行动人西南商厦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。履行情况：持续履行过程中

(7) 规范关联交易承诺：华夏西部及西南商厦承诺，在本次交易完成后，其及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，将与昆百大依法签订协议，履行合法程序，并按照有关法律、法规、昆百大《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。履行情况：持续履行过程中。

(8) 保障上市公司独立性承诺：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。履行情况：持续履行过程中。

承诺人：华夏西部经济开发有限公司（本公司控股股东）

1. 锁定期承诺：华夏西部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。履行情况：锁定手续已办理完毕，锁定期自2011年12月28日开始。

2. 针对西南商厦历史债务：参见前述西南商厦针对历史债务的承诺。履行情况：持续履行过程中。

3. 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。履行情况：持续履行过程中。

4. 为确保华夏西部持续具备提供资金支持的能力，华夏西部与昆百大就提供资金支持的承诺事宜达成协议：华夏西部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管理有限公司和昆明百货集团股份有限公司，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。履行情况：持续履行过程中。

5.避免同业竞争承诺：参见前述西南商厦针对避免同业竞争的承诺。履行情况：持续履行过程中。

6.规范关联交易承诺：参见前述西南商厦针对规范关联交易的承诺。履行情况：持续履行过程中。

7.保障上市公司独立性承诺：参见前述西南商厦针对保障上市公司独立性的承诺。履行情况：持续履行过程中。

承诺人：何道峰（本公司实际控制人）

1.为避免潜在的同业竞争，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。履行情况：持续履行过程中。

2.为规范和减少关联交易，何道峰先生承诺，在本次交易完成后，其及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，将与昆百大依法签订协议，履行合法程序，并按照有关法律、法规、昆百大《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。履行情况：持续履行过程中。

承诺人：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

关于现金分红的承诺：本公司承诺，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。履行情况：昆百大、华夏西部及西南商厦严格履行了该承诺。经昆百大股东大会同意，昆百大已对公司章程进行了修订。

承诺人：华夏西部经济开发有限公司

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》，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土地资源注入本公司。履行情况：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。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的资产负债表日后事项说明

(1) 本公司的全资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及部分已出租资产为抵押物（担保价值为 700.00 万元）、本公司以其持有的新纪元广场停车楼 3 层为抵押物（担保价值为 5,800.00 万元），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，于 2012 年 6 月 18 日与华夏银行大观支行签订 6,500.00 万元最高额抵押合同，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提供抵押担保，担保期限为 1 年。截止 2012 年 6 月 30 日，家电公司已取得借款 4,500.00 万元，借款期限为 2012 年 6 月 21 日至 2013 年 6 月 21 日。2012 年 7 月 5 日，家电公司取得该最高额抵押项下剩余借款 2,000.00 万元，借款期限为 2012 年 7 月 5 日至 2013 年 7 月 5 日，借款年利率为 7.572%。

(2) 本公司于 2012 年 6 月 28 日第七届董事会第二十次会议审议通过了《关于将全资子公司昆明百货大楼商业有限公司部份股权转让给其经营团队的议案》、《关于将控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司部份股权转让给其经营团队的议案》和《关于将控股子公司昆明百大集团商业管理有限公司部份股权转让给其经营团队的议案》。

A、商业公司为本公司的全资子公司，本公司持有其 100% 的股权。本公司拟将所持该公司股权中的 20% 转让给其经营团队，转让价格为 530.65 万元。转让完成后，本公司持股 80%、经营团队持股 20%。其中该公司高级管理人员张远、段麟及核心骨干屠晓红分别受让 9%、2.5% 和 0.8% 的股权，张远和段麟同时分别担任本公司副总裁和总裁助理，为本公司高级管理人员；屠晓红同时担任本公司监事。截止报告日，该交易已完成。

B、家电公司原为本公司的全资子公司，经本公司 2009 年 7 月 20 日召开的第六届董事会第十七次会议同意，本公司拟将所持该公司股权中的 20% 转让给其经营团队，股权转让全部完成后，本公司持股 80%、经营团队持股 20%。截止目前，该公司经营团队持股转让未全部完成，家电公司股东持股情况暂为：本公司持有其 85.5% 的股权，该公司经营团队持有 14.5% 的股权。现本公司拟将所持家电公司剩余 5.5% 的拟转股份全部转让给其经营团队，转让价格为 123.024 万元。本次转让完成后，本公司持股 80%、经



营团队持股 20%。其中该公司高级管理人员段麟在本次转让前持有该公司 7%的股权，本次受让 3%的股权，本次转让完成后增持至 10%。截止报告日，该交易已完成。

C、经本公司 2009 年 7 月 20 日召开的第六届董事会第十七次会议同意，由本公司与经营团队共同出资注册成立昆明百大集团商业管理有限公司，该公司注册资本金 100 万元，按原管理团队持股方案确定的股东持股比例为本公司持股 70%，经营团队持股 30%。由于经营团队持股对象尚未全部确定，该公司注册成立时的股本结构为：本公司持股 78%，经营团队持股 22%。原拟由经营团队持有的 8%的股份作为预留股份，由本公司暂时持有，待该公司有合适的持股对象时，再进行转让。

在商业管理公司现有经营团队持股中，团队成员吴海平持有 1%的股权，因工作调整原因，吴海平不再持有该股权，该 1%的股权由本公司购回。本次回购完成后，本公司持股 79%、经营团队持股 21%。现本公司拟将所持商业管理公司股权中的 28%转让给其经营团队。经营团队受让该 28%的股权应支付的总价款为 30.9176 万元。本次转让完成后，该公司股东的持股比例变更为：本公司持有 51%的股权，经营团队持有 49%的股权。截止报告日，该交易已完成。

(3) 经本公司 2009 年 7 月 20 日召开的第六届董事会第十七次会议批准，本公司与该公司经营团队共同出资设立了昆明百货大楼家有宝贝有限公司，并确定该公司的持股比例为本公司持股 75%，经营团队持股 25%。由于经营团队持股对象尚未全部确定，该公司注册成立时的股本结构为：本公司持股 81%，经营团队持股 19%。原拟由经营团队持有的 6%的股份作为股份，由本公司暂时持有，待该公司有合适的持股对象时，再进行转让。

根据董事会批准的持股比例安排，并按对下属公司经营团队激励原则，鉴于该公司原有经营团队持股中，部分团队成员离职，本公司购回离职人员持有的 2%股权后，将所持有该公司股权中的预留部分的 7%转让给其经营团队成员，本次购回及转让价格均以该公司截至 2011 年 12 月 31 日经审计后的净资产（不含未分配利润）为作价依据，经营团队受让该公司 7%的股权应支付的总价款为 44.2722 万元。相关协议已于 2012 年 6 月 28 日签订，工商变更仍在办理之中，本次转让完成后，本公司持有该公司 76%的股权（其中 1%为预留股份），经营团队持有 24%的股权。截止报告日，该交易已完成。

(4) 经本公司 2012 年 7 月 6 日召开的第七届董事会第二十一次会议同意，以及昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2012 年第二次临时股东大会通过，本公司的控股子公司野鸭湖房地产公司拟向中国农业银行股份有限公司昆明护国支行申请“百大新都会商业



中心”项目建设贷款 19,000 万元，该贷款利率为：银行同期贷款利率上浮 20%，借款期限为 2.5 年。为获得该笔项目贷款，除野鸭湖房地产公司用其自有“百大新都会商业中心”项目 45.92 亩用地（土地证号：呈国用（2009）第 0312 号）提供 7,000 万元抵押担保外，本公司用所属新纪元广场地下 1-2 层及地上 7-9 层房产为上述贷款其余 12,000 万元部分提供抵押担保（地下 1-2 层房产证号：昆明市房权证字第 9919269 号，地上 7 层房产证号：昆房权证（昆明市）字第 201156465 号，地上 8 层房产证号：昆房权证（昆明市）字第 201156467 号，地上 9 层房产证号：昆房权证（昆明市）字第 201156464 号）。鉴于华夏西部与本公司均为野鸭湖房地产公司股东，华夏西部应对本公司承担的上述担保责任按 40%的股权比例进行分担。经华夏西部、昆百大及野鸭湖房地产公司三方协商，华夏西部同意，如果昆百大因野鸭湖房地产公司未按时足额偿还银行贷款而实际承担抵押担保责任，并被银行追索承担代为偿付责任，则华夏西部应对昆百大实际承担代为偿付金额的 40%，承担连带保证责任，保证期限为自昆百大实际承担抵押担保责任之日起 2.5 年。截止报告日，野鸭湖房地产已取得上述担保项下借款 11,000.00 万元。

(5) 经本公司 2012 年 7 月 31 日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司增资的议案》，同意本公司以现金方式向云上四季增资 4000 万元人民币。本次增资完成后，云上四季的注册资本将由 2000 万元增至 6000 万元。云上四季原为本公司的全资子公司，根据本公司 2009 年 7 月 20 日召开的第六届董事会第十七次会议审议通过的《关于将控股子公司部份股权转让给经营团队的议案》，本公司拟将所持云上四季股份中的 25%转让给其经营团队（包括其高级管理人员及核心部门经理），经营团队成员可根据个人具体情况，以现金方式一次性受让股份或在六年内分批受让股份。该事项具体情况详见本公司 2009 年 7 月 22 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 的公告。截止目前，上述股权转让未全部完成，云上四季股东持股情况暂为：本公司持有 85.4%的股权，该公司经营团队持有 14.6%的股权。在本次增资完成后，原于 2009 年确定但未履行完毕的经营团队持股方案仍有效并继续执行。

本次增资，云上四季现有自然人股东（经营团队成员）未同时按其持股比例同比例增资，但保留按其持股比例同比例或不超过经营团队持股总量占总股份 25%的股权比例的增资或股权受让权。按照本公司所制定的经营团队持股公司管理原则，上述增资或受让股份的定价原则以行权期前一个月末目标公司净资产额为作价依据。

截止报告日，增资款已到位，相关工商变更登记手续正在办理之中。



(6) 本公司 2012 年 7 月 31 日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于对参股公司昆明经百实业有限公司减资的议案》，昆明经百实业有限公司（以下简称“昆明经百公司”）为本公司的参股子公司，本公司持有其 49% 的股份，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”）持有其 51% 的股份。根据本公司与经开区投资公司 2011 年 3 月就昆明经百公司相关事宜签订的《昆明经百实业有限公司合作协议》，昆明经百公司的注册资金暂定为 3 亿元人民币，其中，经开区投资公司占 51% 的股份（认缴出资额为 1.53 亿元），本公司占 49% 的股份（认缴出资额为 1.47 亿元）。该公司注册首期注资 1.8 亿元，其中，经开区投资公司首期出资 0.918 亿元，本公司首期出资 0.882 亿元。注册资本金余额部分在 2 年内缴足。现根据昆明经百公司的实际运行情况及开发所需资金预测，已到位资本金已可满足项目运行，后续资本金不需再缴纳，经双方股东决定，拟将昆明经百公司的注册资本由 3 亿元减少至 1.8 亿元，各股东按持股比例减资，即经开区投资公司认缴出资额由原 1.53 亿元减至 0.918 亿元，减资 0.612 亿元；本公司认缴出资额由原 1.47 亿元减至 0.882 亿元，减资 0.588 亿元。本次减资完成后，各股东对昆明经百公司的持股比例保持不变，经开区投资公司仍持有其 51% 的股份，本公司仍持有其 49% 的股份。截止报告日，相关工商变更登记手续正在办理过程中。

(7) 本公司 2012 年 7 月 31 日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于为云南云上四季酒店管理有限公司 2500 万元可循环敞口授信额度提供担保的议案》，因业务发展需要，云上四季拟向富滇银行昆明正义路支行申请 2500 万元一年期可循环敞口授信额度（流动资金贷款+银行承兑汇票，具体比例待放款时与银行商定），其中：流动资金贷款利率执行同期基准利率上浮 30%，固定利率；银行承兑汇票保证金比例不低于 40%。本公司同意为云上四季上述银行授信额度提供连带责任担保，担保期限为：每笔具体业务合同签订之日起至该笔债务履行期限届满之日后两年止。同时，云上四季管理团队核心成员、自然人股东黎洁、他建红为该授信额度承担不可撤销连带责任担保（黎洁持有云上四季 6% 的股权，其现任百大物业酒店管理总部总经理，为云上四季管理团队核心成员；黎洁同时担任本公司副总裁，为本公司高级管理人员。他建红持有云上四季 0.2% 的股权，其现任酒店物管总部财务部经理助理）。截止报告日，云上四季已取得上述担保项下流动资金借款 1,500.00 万元，获得银行承兑汇票敞口授信金额 1,000.00 万元。





## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

 适用  不适用

## 3、其他资产负债表日后事项说明

 适用  不适用

## (十四) 其他重要事项说明

## 1、非货币性资产交换

 适用  不适用

## 2、债务重组

 适用  不适用

## 3、企业合并

 适用  不适用

## 4、租赁

 适用  不适用

## 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

 适用  不适用

## 6、年金计划主要内容及重大变化

 适用  不适用

## 7、其他需要披露的重要事项

以公允价值计量的资产和负债

单位：元

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
<b>金融资产小计</b>	<b>50,000.00</b>				<b>50,000.00</b>
投资性房地产	1,406,869,400.00	-1,511,647.47			1,400,084,100.00
生产性生物资产					
其他					
<b>上述合计</b>	<b>1,406,919,400.00</b>	<b>-1,511,647.47</b>			<b>1,400,134,100.00</b>
金融负债					



经本公司2012年1月17日召开的第七届董事会第十三次会议审议通过，本期本公司的全资子公司创卓商贸公司向社会公开出售其持有的昆明走廊商铺。本期根据销售进度确认收入，结转相关投资性房地产成本，同时将该处置资产对原计入公允价值变动损益的部分转回。本期结转的投资性房地产成本5,273,652.53元未在上表中反映。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	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	0.00		0.00		0.00		0.00	
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合小计	2,579,802.22	76.22%	130,450.06	5.06%	2,024,102.86	100%	102,155.14	5.05%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	805,045.20	23.78%	0.00		0.00		0.00	
合计	3,384,847.42	--	130,450.06	--	2,024,102.86	--	102,155.14	--

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

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	2,568,603.22	99.57%	128,430.16	2,023,102.86	99.95%	101,155.14
1至2年	10,199.00	0.40%	1,019.90			
2至3年						
3年以上						
3至4年						
4至5年						
5年以上	1,000.00	0.03%	1,000.00	1,000.00	0.05%	1,000.00
合计	2,579,802.22	--	130,450.06	2,024,102.86	--	102,155.14



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；

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
昆明创卓商贸有限责任公司	805,045.20	0.00	0%	本公司的全资子公司
合计	805,045.20	0.00		--

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

适用  不适用

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
昆明创卓商贸有限责任公司	805,045.20	0.00	0%	本公司的全资子公司
合计	805,045.20	0.00	--	--

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

适用  不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

适用  不适用

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
昆明创卓商贸有限责任公司	全资子公司	805,045.20	1 年以内	23.78%
银监局	签单挂账协议	158,265.83	1 年以内	4.68%
丽江一卡通旅游结算公司	签单挂账协议	101,015.20	1 年以内	2.98%
昆明市官渡区汇合小额贷款	签单挂账协议	91,233.30	1 年以内	2.7%
中国工商银行云南省分行营业部	签单挂账协议	57,288.85	1 年以内	1.69%
合计	--	1,212,848.38	--	35.83%



## (7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	805,045.20	23.78%
合计	--	805,045.20	23.78%

(8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

 适用  不适用

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	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其他应收款	429,090,847.10	90.85%	0.00	0%	429,230,971.77	90.87%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合小计	43,199,302.39	9.15%	41,574,992.58	96.24%	43,133,950.70	9.13%	41,304,271.29	95.76%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00		0.00		0.00	
合计	472,290,149.49	--	41,574,992.58	--	472,364,922.47	--	41,304,271.29	--

其他应收款种类的说明：

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
合并范围内其他应收款	429,090,847.10			其他应收款合并范围内款项
合计	429,090,847.10	0.00	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：



√ 适用 □ 不适用

单位：元

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	861,138.95	1.99%	43,056.95	707,538.26	1.64%	35,376.91
1至2年	17,051.00	0.04%	1,705.10	241,774.55	0.56%	24,177.46
2至3年	136,474.55	0.32%	27,294.91	756,736.78	1.75%	151,347.36
3年以上	42,184,637.89	97.65%	41,502,935.62	41,427,901.11	96.05%	41,093,369.56
3至4年	756,736.78	1.75%	227,021.03	303,973.05	0.7%	91,191.92
4至5年	303,973.05	0.7%	151,986.53	243,500.85	0.56%	121,750.43
5年以上	41,123,928.06	95.2%	41,123,928.06	40,880,427.21	94.79%	40,880,427.21
合计	43,199,302.39	--	41,574,992.58		--	41,304,271.29

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

□ 适用 √ 不适用

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的说明：

□ 适用 √ 不适用

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 本报告期其他应收款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容



单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比
云南百大住宅开发有限公司	本公司的全资子公司	4,164,821.95	0.88
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	4,266,545.01	0.90
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	31,728,883.24	6.72
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	4,714,000.00	1.00
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	384,216,596.90	81.35
昆明新思想科技发展公司	非关联方	18,222,076.50	3.86
<b>合计</b>		<b>447,312,923.60</b>	<b>94.71</b>

## (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	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	25,670,000.00	1年以内	5.44
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	358,546,596.90	1-2年	75.92
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	19,889,419.93	1年以内	4.21
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	6,022,222.62	1-2年	1.28
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	72,000.00	3-4年	0.02
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	3,842,875.99	4-5年	0.81
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	1,902,364.70	5年以上	0.40
昆明新思想科技发展公司	非关联方	18,222,076.50	5年以上	3.86
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	4,714,000.00	1年以内	1.00
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	4,266,545.01	1-2年	0.90
<b>合计</b>	--	<b>443,148,101.65</b>		<b>93.84</b>

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
云南百大住宅开发有限公司	本公司的全资子公司	4,164,821.95	0.88
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	4,266,545.01	0.90
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	31,728,883.24	6.72
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	4,714,000.00	1.00
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	384,216,596.90	81.35
<b>合计</b>	--	<b>429,090,847.10</b>	<b>90.85%</b>

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

 适用  不适用



## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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				9,162,554.76
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	100.00	100.00				
昆明创卓商贸有限责任公司	成本法	919,958.27	844,958.27	75,000.00	919,958.27	100.00	100.00				
云南云上四季酒店管理有限公司	成本法	17,081,256.88	17,081,256.88		17,081,256.88	85.40	85.40				
昆明百货大楼	成本法	15,543,051.09	15,543,051.09		15,543,051.09	100.00	100.00				
昆明百货大楼企业集团有限公司	成本法	1,536,043.44	1,536,043.44		1,536,043.44	100.00	100.00				
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	成本法	4,860,000.00	4,860,000.00		4,860,000.00	81.00	81.00				163,979.30
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				731,298.13
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				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	84,758,442.55	99,250,607.75	-2,359,648.62	96,890,959.13	49.00	49.00				
江苏百大实业发展有限公司	成本法	246,921,457.33	244,791,959.59	2,129,497.74	246,921,457.33	61.94	61.94				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	87,192,537.92	-694,740.64	86,497,797.28	49.00	49.00				
昆明人才培训中心	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00				30,000.00		
昆明市一商边贸有限责任总公司	成本法	40,000.00	40,000.00		40,000.00				40,000.00		
上海永生金笔厂	成本法	4,320.00	4,320.00		4,320.00						
天津华联商厦	成本法	36,000.00	36,000.00		36,000.00						
中国商业股份制企业经联会	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00						
合计	--	941,339,702.53	952,619,907.91	-849,891.52	951,770,016.39	--	--	--	70,000.00		10,057,832.19



#### 4、营业收入及营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	59,880,773.71	63,462,907.83
其他业务收入	3,398,325.94	2,728,116.08
营业成本	6,358,446.11	10,441,148.62

##### (2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售			4,918,041.74	4,099,409.25
房地产				
旅游服务	36,747,769.99	6,358,446.11	36,824,204.34	6,341,739.37
物业服务				
商业租赁及服务	23,133,003.72		21,720,661.75	
合计	59,880,773.71	6,358,446.11	63,462,907.83	10,441,148.62

##### (3) 主营业务（分产品）

□ 适用 √ 不适用

##### (4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	59,880,773.71	6,358,446.11	63,462,907.83	10,441,148.62
合计	59,880,773.71	6,358,446.11	63,462,907.83	10,441,148.62

##### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

公司主要为商品零售及房地产销售，故未统计前五名客户销售总额。





## 5、投资收益

### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,057,832.19	
权益法核算的长期股权投资收益	-924,891.52	-3,665,859.14
处置长期股权投资产生的投资收益		14,403.21
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	9,132,940.67	-3,651,455.93

### (2) 本期按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
昆明百货大楼商业有限公司	9,162,554.76		全资子公司本期现金股利分配增加
昆明百大集团商业管理有限公司	731,298.13		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	163,979.30		控股子公司本期现金股利分配增加
合计	10,057,832.19		--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
昆明吴井房地产开发有限公司	-2,359,648.62	2,751,875.09	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	2,129,497.74	-5,632,809.95	联营企业净利润增加
昆明经百实业有限公司	-694,740.64	-569,714.36	联营企业净利润减少
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司		-215,209.92	联营企业已处置
合计	-924,891.52	-3,665,859.14	--

### (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 350.12%，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。



## 6、现金流量表补充资料

单位：元

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	-14,247,342.51	-8,375,387.34
加：资产减值准备	300,616.21	-1,189,183.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,907,645.15	6,271,615.41
无形资产摊销	134,604.48	131,437.80
长期待摊费用摊销	112,316.65	93,483.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		6,654.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,716.12	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）	25,210,242.37	18,044,862.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,132,940.67	3,651,455.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	36,207.80	-32,201.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	465,922.96	465,922.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	504,428.85	118,316.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-381,349.73	-176,725,878.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-72,630,093.17	-12,213,835.59
其他		-4,571,650.50
经营活动产生的现金流量净额	-63,709,025.49	-174,324,387.46
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	95,809,524.41	28,361,009.05
减：现金的期初余额	45,115,631.46	41,679,750.89
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	50,693,892.95	-13,318,741.84

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

 适用  不适用



## 十六、补充资料

### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.78%	0.1677	0.1677
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.37%	0.0222	0.0222

### 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

适用  不适用



## 第九节 备查文件目录

备查文件目录
载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监和会计机构负责人签名并盖章的会计报表
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文及公告的原稿。

董事长：何道峰

董事会批准报送日期 2012年8月21日