



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

---

KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.

# 2013 年半年度报告

2013 年 8 月



## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本公司董事长何道峰先生、总裁及主管会计工作负责人唐毅蓉女士、财务总监及会计机构负责人达甄玉女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告中所涉及的公司未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。



# 目 录

<b>第一节</b>	<b>重要提示、目录和释义</b> .....	<b>1</b>
<b>第二节</b>	<b>公司简介</b> .....	<b>4</b>
<b>第三节</b>	<b>会计数据和财务指标摘要</b> .....	<b>6</b>
<b>第四节</b>	<b>董事会报告</b> .....	<b>8</b>
<b>第五节</b>	<b>重要事项</b> .....	<b>18</b>
<b>第六节</b>	<b>股份变动及股东情况</b> .....	<b>30</b>
<b>第七节</b>	<b>董事、监事、高级管理人员</b> .....	<b>35</b>
<b>第八节</b>	<b>财务报告</b> .....	<b>36</b>
<b>第九节</b>	<b>备查文件目录</b> .....	<b>153</b>



## 释义

释义项	指	释义内容
昆百大、公司、本公司	指	昆明百货大楼（集团）股份有限公司
华夏西部、控股股东	指	华夏西部经济开发有限公司
西南商厦、西南大厦	指	西南商业大厦股份有限公司
商业管理公司	指	昆明百大集团商业管理有限公司
商业公司	指	昆明百货大楼商业有限公司
家电公司、百大家电	指	昆明百货大楼（集团）家电有限公司
家有宝贝	指	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司
云百大地产、云地产	指	云南百大房地产有限公司
新百房地产	指	云南百大新百房地产有限公司
野鸭湖房地产	指	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司
江苏百大	指	江苏百大实业发展有限公司
昆明经百公司	指	昆明经百实业有限公司
创卓商贸	指	昆明创卓商贸有限责任公司
云上四季	指	云南云上四季酒店管理有限公司
云物业	指	云南百大物业服务服务有限公司
华邦物业	指	华邦物业管理有限公司
Elliott Chester	指	Elliott Chester (Hong Kong) Limited
天安伟业	指	北京天安伟业置业有限公司
昆山京兆	指	昆山京兆股权投资管理有限公司
京兆基金	指	上海京兆久福投资中心
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》		《中华人民共和国证券法》
《公司章程》		《昆明百货大楼（集团）股份有限公司公司章程》



## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	昆百大 A	股票代码	000560
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	昆明百货大楼（集团）股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	昆百大		
公司的外文名称（如有）	KUNMING SINOBRIGHT（GROUP）CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	KUNMING SINOBRIGHT		
公司的法定代表人	何道峰		

### 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	云南省昆明市东风西路1号昆百大C座
电话	0871--63623414	0871--63623414
传真	0871--63623414	0871--63623414
电子信箱	wbin0823@vip.sina.com	xp2003px@tom.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，电子信箱报告期无变化，具体可参见2012年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用



公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见2012 年年报。

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

根据股东大会和董事会决议，公司于2013年6月19日完成《限制性股票激励计划（草案修订稿）》所涉限制性股票的首次授予登记工作，公司以2013年5月23日为授予日，授予首期21名激励对象合计692.98万股限制性股票。本次限制性股票授予完成后，公司总股本由164,528,662股增至171,458,462股。公司已于2013年7月31日完成了工商变更登记手续。



### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	875,333,869.04	769,963,008.39	13.69%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	11,447,732.50	27,592,140.23	-58.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	6,436,096.59	3,655,039.26	76.09%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-138,031,701.68	-143,549,738.25	3.84%
基本每股收益 (元/股)	0.0696	0.1677	-58.50%
稀释每股收益 (元/股)	0.0696	0.1677	-58.50%
加权平均净资产收益率 (%)	1.15%	2.78%	-1.63%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产 (元)	4,654,231,836.41	3,951,641,923.59	17.78%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,037,026,292.22	993,458,151.18	4.39%

#### 二、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：(人民币)元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	1,956,700.35	
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)	4,642,400.01	
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	-1,277,181.98	本公司的全资子公司创卓商贸公司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。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,431,660.54	
减: 所得税影响额	1,327,068.76	
少数股东权益影响额 (税后)	414,874.25	
合计	5,011,635.91	--



对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

适用  不适用



## 第四节 董事会报告

### 一、概述

在明确公司争取做城市化进程中城市便捷商业物业增值服务提供商和特色商业物业开发商的战略导向下，2013年上半年，公司围绕“分解战略，构建模式，整合管理，创新经营”的经营工作方针，根据本公司商业、房地产、酒店物业三方面业务的实际经营情况，持续关注并积极应对经济形势和商业、房地产市场发生的重大变化，继续以市场需求为导向，深入研究细分市场，把握商机适时调整经营策略，构造适合公司及未来竞争态势的盈利模式。打破原有三个板块业务独立运行的格局，通过整合管理，进一步确定公司主营业务的业务管控模式及流程，以及对非主营业务的财务型管控模式和流程。充分利用公司多年积累的商业品牌，积极寻找商业轻资产的运营机会，探索轻重资产并行的业务格局，逐步形成公司差别化的商业物业经营与开发模式。同时加强、精细公司内部管理，提升主营业务的核心竞争力。针对经营目标，建立以股权激励为核心的系统激励考核体系，确保战略的逐级分解落实及经营目标的分解完成，从而努力推进全年经营目标的实现。

本报告期内，公司实现营业收入 87,533.39 万元（其中主营业务收入 85,568.95 万元）、营业利润 2,842.84 万元、归属于母公司所有者的净利润 1,144.77 万元。与去年同期相比，营业收入增长 13.69%、营业利润下降 17.27%、归属于母公司所有者的净利润下降 58.51%。本报告期经营活动产生的现金流量净额为-13,803.17 万元，较上年同期增加 3.84%

### 二、主要业务分析

#### 概述

报告期内，公司实现营业收入8.75亿元，比上期增长13.69%；归属于上市公司股东的净利润1,144.77万元，比上期减少58.51%。

#### 1、主要财务数据同比变动情况

公司报告期内的主营业务仍为商业、房地产、酒店物业，主要财务数据同比变动情况及分析如下：



单位：(人民币)元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)
营业收入	875,333,869.04	769,963,008.39	13.69%
营业成本	568,880,263.15	507,020,587.50	12.20%
销售费用	91,823,524.97	70,706,560.76	29.87%
管理费用	98,833,921.27	99,419,843.78	-0.59%
财务费用	54,292,918.40	46,448,698.49	16.89%
所得税费用	17,254,989.16	11,216,053.14	53.84%
研发投入			
经营活动产生的现金流量净额	-138,031,701.68	-143,549,738.25	3.84%
投资活动产生的现金流量净额	-67,727,399.44	-5,996,701.84	-1029.41%
筹资活动产生的现金流量净额	759,632,191.35	86,529,248.44	777.89%
现金及现金等价物净增加额	553,873,090.23	-63,017,191.65	978.92%
投资收益	-700,985.98	18,409,540.32	-103.81%

**增减变动原因说明：**

①所得税费用较上年同期增加 53.84%，主要原因为本公司控股子公司应纳税所得额增加，相应所得税费用较上期增长。

②投资活动产生的现金流量净额较上年同期下降 1,029.41%，主要原因为本期支付收购 Elliott Chester (Hong Kong) Limited 所持江苏百大实业发展有限公司 25%股权的第二期股权转让款 5,564.19 万元（扣除汇兑收益后支付 5,518.11 万元）。

③筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 777.89%，主要原因为本期本公司及本公司的控股子公司贷款规模扩大，借款收到的现金增加；此外，本公司的控股子公司云南新百房地产开发有限公司向其股东上海京兆久福投资中心借款，导致筹资活动产生的现金流量净额增加。

④现金等价物净增加较上年同期增加 978.92%，主要由筹资活动产生的现金流量净额增加所致。

⑤投资收益较上年同期减少 103.81%，主要原因为 2012 年 6 月江苏百大实业发展有限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 万元转入投资收益，使上年同期投资收益增加。

**2、公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动**

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。



3、公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

#### 4、公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照年初制定并经董事会批准的2013年度经营计划积极推进各项工作，并对工作完成情况进行密切跟踪，以确保经营计划的实现。

##### (1) 公司的经营策略

为更好地整合自身优势资源，实现公司快速发展，公司已明确了争取做城市化进程中城市便捷商业物业增值服务提供商和特色商业物业开发商的战略方向。围绕这一战略目标，2013年，公司将在继续充分讨论和研究后，进一步细化公司未来发展战略，积极探索商业物业轻重资产并行的业务格局，积极推动业务模式和管理模式的转变，整合公司管理，打造适合公司及未来竞争态势的盈利模式，逐步形成公司差别化策略的商业物业经营与开发模式；同时建立以股权激励为核心的系统分层一致性的激励考核体系，积极促进战略实施落地。

##### (2) 商业零售业务管理重点

2013年上半年，零售行业依旧处于持续低迷状态，行业增速放缓。除受大环境影响外，消费模式逐渐改变，一站式购物得到消费者追捧，单一的百货公司的经营模式吸引力逐渐下降；品牌公司青睐到购物中心开设大店，提升形象及市场影响力，吸引和稳定VIP顾客，对百货店的顾客造成一定分流；高速发展的网络销售已经成为一种新型购物渠道，对实体百货店冲击较大等市场变化因素也影响着公司商业的增速发展。在此背景下，公司积极研判行业发展趋势和前景，有针对性地适时调整经营思路，优化服务体系，强化消费体验，以适应市场的变化，提升市场竞争力。公司继续坚持“稳销售、降费用、升毛利”的经营工作指导思想，在深入做好品牌调整、环境改善和服务提升的同时，挖掘新的盈利增长点，严格管理，降低费用，提升毛利率，调动厂家资源促进销售，减少消耗，提高效率，同时关注新模式的营销手段，对原有媒体宣传方式进行适当调整，通过在微博、微信等媒体上发布推广信息，加强与消费者的交流沟通，适应消费者的购物喜好与流行购物趋势。



### (3) 房地产业务经营管理重点

2013年3月，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。

面对外部环境变化和公司内部发展要求，2013年上半年，公司密切关注房地产政策走向，把握市场机遇，及时应对，按照既定经营计划，适时调整房地产项目销售策略，继续推进百大新都会项目、野鸭湖项目、无锡项目、经开区项目等在建项目的销售及各项工作，针对项目建设的不同阶段，调整工作重心，持续做好在建项目；另一方面，认真总结自身商业、酒店加地产的综合优势，充分分析资金现状，继续研讨新的拿地方式和开发模式，整合公司内部商业、地产、酒店资源，将公司的优势落实到战略层面，实现产业间的协同发展，形成良性互动、优势互补、资源共享。同时，进一步强化公司内部管理，控制经营成本，缩减各项成本费用，努力完成2013年的经营任务。

### (4) 酒店物业经营管理重点

2013年上半年，面对旅游服务行业呈现需求变化和竞争加剧的趋势，公司酒店物业认真研究新形势、新市场，及时采取措施，积极应对市场变化。围绕“提升品质，稳步发展”的战略思想，酒店物业板块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，在控制成本、精细管理、特色经营等方面下功夫，促进云上四季经济型酒店和新纪元大酒店的稳步发展。其中，云上四季经济型酒店持续提升各单店的经营效益，积极进行云南地区门店拓展，完成华东区域徐州1个直营项目，西南区域云南昆明2个直营项目，丽江、版纳2个加盟项目的签约工作，进一步提高云南市场占有率。新纪元大酒店继续深化服务，结合酒店自身条件，持续推出多项对客服务项目，同时丰富网络促销手段，完善酒店网络对外宣传，在留住老客户的同时不断开发新客户。

## 三、主营业务构成情况

单位：（人民币）元

	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	577,474,086.02	475,101,777.16	17.73%	2.34%	1.57%	0.62%
房地产	91,841,610.16	59,206,665.42	35.53%	325.64%	577.53%	-23.97%
旅游服务	103,340,044.89	8,392,456.67	91.88%	16.21%	-2.91%	1.60%
物业服务	20,415,839.71	20,683,866.27	-1.31%	11.18%	20.28%	-7.66%
商业租赁及服务	62,617,939.64		100%	22.30%		



分地区						
云南地区	791,327,036.21	516,629,102.83	34.71%	6.72%	3.43%	2.08%
北京地区	434,999.01	407,991.70	6.21%	-42.31%	33.12%	-53.15%
江苏地区	58,903,373.13	46,108,299.49	21.72%	2713.39%	1739.70%	41.43%
上海地区	3,144,733.59	100,177.69	96.81%			100%
宁夏地区	1,879,378.48	139,193.81	92.59%			100%

#### 变动原因说明:

①报告期,商品销售收入较上年同期增加 2.34%、营业成本较上年同期增加 1.57%、毛利率较上年同期增加 0.62%,主要由于本公司的控股子公司家电公司于 2012 年 7 月重装后的顺城店较上年同期销售增长所致。

②报告期,房地产销售收入较上年同期增加 325.64%、营业成本较上年同期增加 577.53%、毛利率较上年同期降低 23.97%,主要原因为本公司的控股子公司江苏百大自 2012 年 6 月 30 日作为非同一控制下的企业合并纳入合并范围,本期江苏百大项目 1-6 月销售收入、成本纳入合并,因该项目与本公司的控股子公司野鸭湖房地产公司所开发的野鸭湖项目属于不同的物业类型,其项目毛利率存在较大差别。由于上年同期结转的主要为野鸭湖项目收入,因此导致毛利率变动。

③报告期,旅游服务收入较上年同期增加 16.21%、营业成本较上年同期减少 2.91%、毛利率较上年同期增加 1.60%,主要由于本公司的控股子公司云上四季公司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,新开门店营业收入增加所致。

④报告期,物业服务收入较上年同期增加 11.18%、营业成本较上年同期增加 20.28%、毛利率较上年同期降低 7.66%,主要由于本期物业人力成本增加所致。

⑤云南地区营业收入较上年同期增加 6.72%、营业成本较上年同期增加 3.43%,主要由于本期云南地区控股子公司家电公司商品销售收入、云上四季公司住宿收入及野鸭湖房地产公司房地产销售收入均有所增长所致。

⑥北京地区营业收入较上年同期减少 42.31%、营业成本较上年同期增加 33.12%,主要由于本公司的全资子公司云南百大物业服务有限公司北京分公司本期物业费收取率降低所致。

⑦江苏地区营业收入较上年同期增加 2713.39%、营业成本较上年同期增加 1739.70%,主要原因为本公司的控股子公司江苏百大自 2012 年 6 月 30 日作为非同一控制下的企业合并纳入合并范围,本期江苏百大项目 1-6 月销售收入、成本纳入合并所致。

⑧上海地区、宁夏地区本期收入及成本增加,原因为本公司的全资子公司上海云上四季酒店管理有限公司、宁夏云上四季酒店管理有限公司本期开业经营,取得经营收入所致。



#### 四、核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力没有发生重大改变。具体可参见公司2012年年报。

#### 五、投资状况分析

##### 1、对外股权投资情况

适用  不适用

##### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

###### (1) 委托理财情况

单位：（人民币）万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
中信银行昆明分行	非关联方	否	银行理财产品	7000.00	2013年3月27日	2013年5月2日	保本浮动收益	7000.00			22.09
<b>合计</b>				7000.00				7000.00			22.09
<b>委托理财资金来源</b>											自有资金
<b>逾期未收回的本金和收益累计金额</b>											0.00
<b>涉诉情况(如适用)</b>											不适用
<b>委托理财审批董事会公告披露日期(如有)</b>											
<b>委托理财审批股东会公告披露日期(如有)</b>											

**说明：**2013年3月27日，本公司控股子公司云南百大新百房地产有限公司向中信银行昆明分行购买“中信理财之信赢系列（对公）1321期人民币对公理财产品”7000万元。该理财产品已于2013年5月2日收回，实现220,931.51元投资收益。

##### 3、募集资金使用情况

适用  不适用

##### 4、主要子公司、参股公司分析



单位：(人民币)元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
昆明百货大楼商业有限公司	子公司	商贸业	商品零售	25,000,000.00	258,133,256.91	38,691,558.16	244,282,832.87	14,440,908.04	10,140,563.86
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	子公司	商贸业	家用电器销售	20,000,000.00	229,623,272.16	31,815,232.48	266,829,111.62	11,522,776.28	8,475,252.46
昆明百大房地产开发经营有限公司	子公司	房地产	房地产开发	30,000,000.00	45,339,470.63	30,761,791.87	0.00	-14,363.12	-14,363.12
云南百大房地产有限公司	子公司	房地产	房地产开发	40,000,000.00	160,858,688.53	77,005,621.24	0.00	42,593,560.17	42,593,560.17
云南云上四季酒店管理有限公司	子公司	酒店管理	酒店管理	60,000,000.00	217,893,865.48	58,257,484.45	60,047,332.28	-4,172,525.39	-3,335,861.58
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	子公司	商贸业	商品零售	6,000,000.00	29,426,056.74	9,835,849.83	71,472,880.92	1,438,785.67	1,351,882.15
昆明新西南商贸有限公司	子公司	商贸业	购物中心	67,000,000.00	1,267,437,955.92	380,746,967.50	37,428,943.47	9,926,869.60	9,379,302.33
江苏百大实业发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发	153,139,400.00	595,336,430.93	401,798,402.36	56,843,642.16	2,914,715.24	1,740,951.80
昆明创卓商贸有限责任公司	子公司	商贸业	商贸	1,000,000.00	272,305,240.03	25,321,880.31	11,242,573.84	894,776.35	962,789.03
昆明吴井房地产开发有限公司	参股公司	房地产	房地产开发	115,000,000.00	299,719,730.50	166,600,615.01	573,000.00	-461,476.51	-399,298.78
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	50,000,000.00	977,412,210.67	75,749,090.13	34,997,968.00	7,880,134.93	5,862,197.32

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：(人民币)万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
悦尚西城(昆明高新区项目)	10,740	0.00	7,699.81	项目公司云南百大新百房地产有限公司的工商登记已于2013年1月28日完成。项目预计2013年10月开工。	尚未取得收益
大理海东项目		0.00	234.45	本期已收回土地保证金4445万元	合并净利润增加:180.04万元
增持江苏百大实业发展有限公司25%股权	16,758.57	5,518.11	10,508.42	本公司拟分三期支付转股价款,本报告期支付第二期转让款。	
合计	27,498.57	5,518.11	18,442.68	--	--



## 非募集资金投资的重大项目情况说明

报告期，公司无非募集资金投资的重大项目情况发生，前期非募集资金投资项目的实际进展情况说明如下：

(1) 关于昆明高新区项目

2012 年 12 月 19 日，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司参与竞拍由昆明市土地和矿业权交易中心公开拍卖的国有建设用地使用权，并以 23,270.4 万元的成交价格，竞得昆明高新区 KCG2011-18 号地块国有建设用地使用权，土地面积（净用地）为 32,322.48 平方米。2012 年 12 月 21 日，本公司、云百大地产与昆山京兆股权投资管理有限公司三方签署了《合作框架协议》，由本公司安排云百大地产、昆山京兆安排其以有限合伙企业形式设立的基金——上海京兆久福投资中心共同投资成立云南百大新百房地产有限公司开发上述竞拍目标地块。项目公司云南百大新百房地产有限公司的工商登记已于 2013 年 1 月 28 日完成。项目预计 2013 年 10 月开工。

(2) 关于大理海东项目的进展情况

2012 年 12 月 29 日，云南百大房地产有限公司分别交纳交易保证金 1,745 万元和 2,700 万元，参与竞拍由大理公共资源交易中心及大理海东开发管理委员会土地征用收储交易中心挂牌出让的 HC2012-07 号和 HC2012-08 号地块国有建设用地使用权。并分别以 3,481.6425 万元和 5,395.4775 万元的成交价格，竞得上述两地块国有建设用地使用权，拟开发“大理海东山地城市配套商品房”项目（以下称“大理海东项目”）。截止目前，云百大地产向大理海东开发管理委员会土地征用收储中心支付了 4,445 万元土地保证金，同时还发生了该项目预付设计费共计 30 万元，及项目前期管理费、土地保证金资金占用费等。

目前，公司已明确争取做城市化进程中城市便捷商业物业增值服务提供商和特色商业物业开发商的战略方向，积极探索商业物业轻重资产并行的业务格局，逐步形成公司差别化策略的商业物业经营与开发模式。围绕这一战略定位，为实现战略聚焦，公司拟逐步减少住宅地产业务。鉴于上述原因，经公司 2013 年 6 月 28 日召开的第七届董事会第四十三次会议同意，云百大地产与云南金汇建设工程项目管理有限公司（以下简称“云南金汇公司”）就大理海东项目签订《协议书》。根据协议，云百大地产将其已拍得的 HC2012-07 号和 HC2012-08 号两地块国有建设用地使用权办理到由云南金汇公司股东出资注册成立“云南百大大理海东开发有限公司”（以下称“项目公司”）名下，昆百大退出项目开发，由云南金汇公司以项目公司名义与当地土地管理部门签订《国有土地使用权出让合同》，交纳大理海东项目用地土地出让金等与土地出让有关的全部税费，取得该项目土地使用权，并负责项目的后期开发、建设及销售工作。

云百大地产配合项目公司将其竞拍成功的上述两地块土地使用权办理到项目公司名下，并负责组织项目方案前期设计工作。同时向云南金汇公司及项目公司收回为土地摘牌支付的合计 4,445 万元保证金和该项资金占用费，及前期代垫设计预付款 30 万元和前期项目管理费用。资金占用费利率按银行同期贷款利息上浮 40% 计。资金占用费和管理费用具体金额由双方核对并确认后支付。

截止目前，已收到云南金汇公司及项目公司支付的土地保证金 4,445 万元。

(3) 关于增持江苏百大实业发展有限公司 25% 股权等事项

本公司于 2012 年 9 月 25 日，与 Elliott Chester (Hong Kong) Limited 签订了《股权转让协议》，受让其所持有的江苏百大实业发展有限公司 25% 股权，股权转让价格根据北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评字（2012）02061 号《昆明百货大楼(集团)股份有限公司拟收购江苏百大实业发展有限公司股权项目资产评估报告》，以 2012 年 7 月 31 日为评估基准日，Elliott Chester 所持江苏百大 25% 股权评估价值为人民币 16,758.5675 万元。参照该等评估价值，并经双方协商，股权转让价格为人民币 16,758.5675 万元。本公司分三期支付上述转股总价款。该股权转让事项具体内容详见公司于 2012 年 9 月 27 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 的公告。

报告期内，本公司按协议支付第二期股权转让款 5,564.19 万元（扣除汇兑收益后实际支付 5,518.11 万元）。



## 六、采用公允价值计量的投资性房地产

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。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动情况如下：

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					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产	1,406,290,356.40	-1,277,181.98	28,120,784.32		1,399,088,456.40
生产性生物资产					
其他					
合计	1,406,290,356.40	-1,277,181.98	28,120,784.32		1,399,088,456.40

**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，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5,924,718.02元未在上表中反映。

## 七、对2013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

## 八、董事会、监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

**九、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明**

□ 适用 √ 不适用

**十、公司报告期利润分配实施情况**

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

√适用 □ 不适用

本公司 2013 年 5 月 23 日召开的 2012 年年度股东大会审议通过了 2012 年年度权益分派方案。公司以现有总股本 171,458,462 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.479791 元人民币现金（含税），合计派发现金 8,226,433.10 元。本次权益分派以 2013 年 7 月 18 日为股权登记，以 2013 年 7 月 19 日为除权除息日。上述现金红利已于 2013 年 7 月 19 日到达股东资金账户，该分配方案已执行完毕。具体内容详见公司于 2013 年 7 月 11 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《2012 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2013-031 号）。

**十一、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

□ 适用 √ 不适用

**十二、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
2013 年 3 月 7 日	昆明	实地调研	机构	国信证券、大成基金管理有限公司、招商证券	1. 谈论主要内容： ①公司基本情况、经营情况及主要业务情况介绍； ②股权激励方案介绍。 2. 未提供资料



## 第五节 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、为完善公司长期激励机制，建立起股东和经营管理团队之间更紧密的利益共享和约束机制，进一步完善公司的治理结构，增强公司竞争力，报告期内，公司推出了限制性股票激励计划，并于报告期内完成了公司限制性股票激励计划所涉限制性股票的首次授予登记工作，同时相应对《公司章程》部分条款进行了修订。

2、为进一步强化和规范公司管理，提高运营效率、优化管理流程，经董事会同意，对公司组织架构进行了调整。

3、为实现公司决策的规范化和程序化，保证经营工作的顺利推进，同时为保证会议目的的实现，达到高效、务实、精简的会议管理要求，公司在原有会议管理制度的基础上，经董事会批准，重新修订了《昆百大集团会议管理制度》，对集团及下属公司的各类会议的议事范围、会议组织、运作程序和决议贯彻等事项进行了明确规定，以提升会议质量，提高开会效率。

目前，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会有关上市公司的要求不存在差异。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、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。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用



报告期，公司无媒体普遍质疑事项。

#### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

#### 五、资产交易事项

##### 1、收购资产情况

适用  不适用

##### 2、出售资产情况

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	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	披露日期	披露索引
面向市场公开出售	昆明走廊商铺	2013年1月至2013年6月	1,005.98		67.87	5.93%	市场价格	否	非关联方	是	是	2012年1月18日	《关于控股子公司出售资产的提示性公告》(公告编号: 2013-008号)刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。
云南云上四季酒店管理有限公司经营团队	云南云上四季酒店管理有限公司15.75%股权	2013年5月23日	920.995				以经审计后的净资产为作价依据	是	交易对方涉及本公司高级管理人员	是	是	2013年5月25日	《关于将控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司部分股权转让给其经营团队的公告》(公告编号: 2013-028号)于2013年5月25日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

#### 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，本报告期上述出售持续进行，根据销售进度确认收入1,005.98万元，结转相关投资性房地产成本。

(2) 云南云上四季酒店管理有限公司是本公司的控股子公司，主要承担所辖经济型酒店的整体运营管理职能。自2009年起，为有效激励经营团队，通过建立激励机制促进下属公司业绩增长，及长期持续、稳定发展，本公司在包括云上四季在内的部分下属子公司中实施经营团队及核心骨干持股的中长期激励机制。报告期内，根据云上四季的经营发展安排，结合云上四季已确定的经营团队



持股方案及持股原则,经2013年5月23日召开的第七届董事会第四十一次会议同意,本公司将所持云上四季股权中的15.75%转让给其经营团队。本次转让以云上四季2013年4月30日经中审亚太会计师事务所有限公司审计后的净资产值5,847.59万元为作价依据,经营团队受让该945万元出资计15.75%的股权应支付的总价款合计为920.995万元。本次转让完成后,本公司持有云上四季4,680万元出资计78%的股权。云上四季经营团队合计持有云上四季1,320万元出资计22%的股权。

该事项详情参见本公司2013年5月25日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《关于将控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司部分股权转让给其经营团队的公告》(公告编号:2013-028号)。报告期内,上述转让款已收到,工商变更登记已完成。

### 3、企业合并情况

适用  不适用

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

### 1、公司股权激励的实施情况

为充分调动公司核心管理人员的积极性,完善公司长期激励机制,建立起股东和经营管理团队之间更紧密的共享和约束机制,增强公司竞争力,本公司拟采用限制性股票的激励形式,对公司董事、高管、中层管理人员、核心业务(技术)人员等进行长期性激励。2013年2月18日,本公司第七届董事会第三十四次会议审议通过了《昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案)》及其摘要等相关议案,本次激励股票来源为昆百大向激励对象定向发行新股。

之后,公司根据中国证券监督管理委员会的反馈意见,对激励方案进行修订后形成了《昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)》及其摘要,该草案修订稿经中国证券监督管理委员会审核无异议后,公司于2013年4月16日召开第七届董事会第三十六次会议给予审议通过,北京和众汇富咨询有限公司对此出具了《独立财务顾问报告》,北京市万商天勤律师事务所出具了《法律意见书》。

2013年5月23日,公司召开2012年年度股东大会,审议通过了《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划实施考核管理办法(草案)》和《关于提请公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。

2013年5月23日,公司第七届董事会第四十一次会议审议通过《关于调整首期限制性股票激励计划激励对象及授予数量的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票的议



案》，董事会确定以2013年5月23日为首期限制性股票的授予日，向首期21名激励对象授予692.98万股限制性股票，授予价格为4.61元/股，预留限制性股票78.97万股。

2013年6月9日，中审亚太会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（中审亚太验【2013】020004号），对公司截至2013年6月9日止新增注册资本及股本情况进行了审验，确认公司已收到股票激励对象缴纳的新增注册资本合计人民币692.98万元，全部以货币资金出资。

2013年6月19日，公司董事会完成《限制性股票激励计划（草案修订稿）》所涉限制性股票的首次授予登记工作，本次授予股份的上市日期为2013年6月21日。

上述股权激励实施的具体情况详见公司刊登在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn上的关于股权激励计划的相关公告。

## 2、公司股权激励实施的影响

公司限制性股票激励计划的推出，有利于完善公司长期激励机制，建立起股东和经营管理团队之间更紧密的利益共享和约束机制，将进一步完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

公司按照相关估值工具于2013年5月23日（限制性股票授予日）对首次授予的692.98万股（不包括预留部分）限制性股票进行测算，确认公司首次授予的692.98万股限制性股票的总费用为3,804.46万元，将在股权激励计划的生效（解锁）期内按年摊销。据测算，2013年—2016年限制性股票成本摊销情况见下表：

授予的限制性股票（万股）	需摊销的总费用（万元）	2013年 （万元）	2014年 （万元）	2015年 （万元）	2016年 （万元）	2017年 （万元）
692.98	3804.46	1006.99	1319.20	863.61	483.17	131.49

公司以目前信息初步估计，在不考虑激励计划对公司业绩的刺激作用情况下，限制性股票费用的摊销对有效期内各年净利润有所影响，从而对业绩考核指标中的净利润增长率指标造成一定影响（对公司经营成果的影响最终结果将以会计师事务所出具的年度审计报告为准）。若考虑限制性股票激励计划对公司发展产生的正向作用，由此激发管理团队的积极性，提高经营效率，降低代理人成本，激励计划带来的公司业绩提升将远高于因其带来的费用增加。报告期内，公司摊销限制性股票成本1,747,673.90元。

本次限制性股票授予完成后，公司总股本由164,528,662股增至171,458,462股，



按新股本 171,458,462 股摊薄计算,公司 2012 年度每股收益由 0.6285 元摊薄为 0.6031 元。公司控股股东及实际控制人未发生变化。

## 七、重大关联交易

### 1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元

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	转让资产的评估价值	市场公允价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	披露日期及索引
云南云上四季酒店管理 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	转让云南云上四季酒店管理有限公司 15.75% 股权	以经审计后的净资产为作价依据	944.94			920.995	现金		详见2013年5月25日刊登在《巨潮资讯网的2013-028号)公告
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				云上四季公司部份股权转让给经营团队,由于审计后净资产低于账面价值,故产生差异。							

### 2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

单位:万元

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
西南商业大厦股份有限公司	本公司控股股东的子公司	应付关联方债务	为支持公司发展,公司控股股东及其子公司向本公司提供资金	否	210.96		210.96
华夏西部经济开发有限公司	本公司的控股股东	应付关联方债务		否	9,188.78	14.30	9,203.08
昆明吴井房地产开发有限公司	本公司控股股东的子公司	应付关联方债务		否	5,000	-1,200	3,800
华夏同和置地有限公司	本公司控股股东的子公司	应付关联方债务		否	3,000	-2,929.35	70.65
<b>关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响</b>			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:** ①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,该融资年资金成本为 11.6%,2012 年 4 月 25 日,本公司与华夏西部签订了《借款协议》,华夏西部将该 9,000 万元融资转借给本公司,本公司自借款期限起始日起按 11.6% 的年资金成本,每届满 6 个月结算一次资金占用费。上述借款 2013 年 4 月 24



日到期时，由于经营资金需要，本公司向华夏西部续借该 9,000 万元融资，续借期限为 1 年，并由本公司继续承担转借期间 11.6% 的年资金成本。该事项具体内容详见公司 2013 年 4 月 25 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网的《关于向控股股东借款的关联交易公告》（公告编号：2013-017 号）。报告期内，公司计提资金占用费 203.08 万元，实际支付上期资金占用费 188.78 万元，期末余额 9,203.08 万元，其中本期应付资金占用费 203.08 万元。

②因经营和业务发展的需要，经 2013 年 1 月 18 日召开的第七届董事会第三十三次会议同意，本公司向华夏西部借款人民币 3000 万元，借款期限为 62 天，借款利率为年利率 5.6%，借款期限届满时借款利息为人民币 28.54 万元。上述借款到期时，经 2013 年 3 月 18 日召开的第七届董事会第三十五次会议同意，向华夏西部续借该笔款项，借款期限为 30 天，自 2013 年 3 月 21 日至 2013 年 4 月 20 日止。借款利率为年利率 5.6%。本次续借期限届满时借款利息为人民币 13.8082 万元，两次利息合计人民币 42.3482 万元。上述借款本息合计 3042.3482 万元已于续借期限届满时一并归还。

③经 2013 年 5 月 9 日召开的第七届董事会第三十九次会议同意，向华夏西部借款人民币 1500 万元，借款利率为年利率 5.6%。其中 600 万借款时间为：2013 年 5 月 9 日至 2013 年 6 月 20 日止，借款期限为 42 天，该 600 万借款期限届满时，借款利息为人民币 38,663.01 元；其余 900 万元借款时间为：2013 年 5 月 9 日至 2013 年 6 月 30 日止，借款期限为 52 天，该 900 万元借款期限届满时，借款利息为人民币 71,802.74 元。上述借款本息合计 15,110,465.75 元，已于借款期限届满时一并归还。

④经 2013 年 5 月 3 日召开的第七届董事会第三十八次会议同意，本公司向华夏西部的控股子公司华夏同和置地有限公司借款人民币 1500 万元，借款期限为 58 天，自 2013 年 5 月 3 日至 2013 年 6 月 30 日止，借款利率为年利率 5.6%。上述借款本息合计 15,133,479.45 元，已于借款期限届满时一并归还。

⑤本公司的控股子公司江苏百大与华夏西部的控股子公司华夏同和置地有限公司签订《借款协议》，江苏百大因经营和业务发展急需资金，向华夏同和置地有限公司借款人民币 3000 万元，借款期限自 2012 年 12 月 28 日至 2013 年 5 月 17 日止。借款期限内，本协议项下借款利率为年利率 5.6%，截止期末，江苏百大已归还本金 3000 万元，借款利息 609,863.02 元尚未支付。

⑥经 2013 年 5 月 16 日召开的第七届董事会第四十次会议同意，本公司控股子公司江苏百大实业发展有限公司向华夏同和置地有限公司借款人民币 1500 万元，借款利率为年利率 5.6%。借款时间为：2013 年 5 月 17 日至 2013 年 6 月 30 日止，借款期限为 44 天。截止期末，江苏百大已归还本金 1500 万元，借款利息 96,657.53 元尚未支付。

### 3、其他重大关联交易

报告期内，公司发生的其他关联交易详见本报告第八节财务报告之“九、关联方及关联交易”。



## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (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

报告期内，公司不存在租赁其他公司资产或其他公司租赁上市公司资产的重大事项。报告期内其他租赁事项详见本报告第八节财务报告之“九、关联方及关联交易之关联租赁情况”。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

### 2、担保情况

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	2011年3月12日 公告编号： 2011-010号	1,120.00	2012.2.23	1,119.00	抵押	1年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2012年4月19日 公告编号： 2012-018号	2,040.00	2012.8.21	2,040.00	抵押担保	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司		5,000.00	2012.5.30	5,000.00	抵押担保	1年	是	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		810.00	2012.8.21	810.00	抵押担保	1年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		1,119.00	2013.2.20	1,119.00	抵押担保	1年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		10,000.00	2012.11.13	10,000.00 (注1)	保证担保	2年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司								



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	2012.6.18	5,800.00 (注2)	抵押担保	1年	是	否
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2012年7月13日 公告编号: 2012-032号	12,000.00	2012.7.16	12,000.00	抵押担保	2.5年	否	否
云南云上四季酒店管理有限公司	2012年8月1日 公告编号: 2012-037号	2,500.00	2012.8.1	2,500.00 (注3)	保证担保	2年	否	否
云南云上四季酒店管理有限公司	2012年8月30日 公告编号: 2012-048号	539.00		(注4)	保证担保	10.5年	否	否
云南云上四季酒店管理有限公司	2012年11月17日 公告编号: 2012-056号	4,300.00	2012.11.26	4,300.00	抵押担保	1年	否	否
云南百大新百房地产有限公司	2012年12月22日 公告编号: 2012-059号	31,243.00	2012.12.21	29,663.23 (注5)	保证担保	1.5年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2013年4月18日 公告编号: 2013-013号	1,119.00		(注6)	抵押担保	1年		否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		10,000.00		(注7)	保证担保	2年		否
云南云上四季酒店管理有限公司		4,300.00		(注8)	抵押担保	1年		否
云南云上四季酒店管理有限公司		4,000.00		(注9)	保证担保	2年		否
云南云上四季酒店管理有限公司		3,000.00	2013.5.24	3,000.00	保证担保	1年	否	否
昆明新西南商贸有限公司	2013年5月10日 公告编号: 2013-020号	50,000.00	2013.6.18	50,000.00 (注10)	保证担保	10年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		72,419.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)			83,782.23	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		136,970.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)			110,669.09	
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)		72,419.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)			83,782.23	
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		136,970.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4)			110,669.09	
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例				106.72%				
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)				60,669.09				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)				58,817.78				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				119,486.87				
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家电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 5,504.25 万元，期末实际承担的担保责任为 5,504.25 万元。

(2) 本公司为控股子公司家电公司向华夏银行昆明大观支行 2,000 万元、4,500 万元借款中的 5,800 万元提供抵押担保。截止期末家电公司已归还其中 4,500 万元借款，期末实际承担的担保责任为 2,000 万元。

(3) 本公司为控股子公司云上四季公司与富滇银行正义路支行最高额为 2,500.00 万元的《最高额保证合同》提供保证担保，被保证的债权为流动资金贷款和银行承兑汇票敞口。截至期末，云上四季公司向富滇银行正义路支行借款合计 2,200.00 万元，在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额（扣除保证金后）为 32.61 万元，期末实际承担的担保责任为 2,232.61 万元。

(4) 本公司为控股子公司云上四季公司向上海中悦苑景宾馆租赁“上海中悦苑景宾馆”楼宇及其所属场地作为新开门店经营场所，本公司为该承租承担保证担保，即如果云上四季不能按期支付租金、水电燃气电信等费用、配套设施、设备等维护维修费用、利息、违约金、损害赔偿金和出租方为实现债权而支付的费用等，由本公司承担连带清偿责任。截止期末，云上四季已按期支付相关费用，本公司的担保责任未发生，该额度未使用。

(5) 本公司为全资子公司云百大地产及云地产与京兆基金合作成立的项目公司（云南百大新百房地产有限公司）在《合作框架协议》项下全部义务提供连带责任保证担保，包括但不限于股东贷款项下的贷款本金及利息的归还。预计担保总额为 31,243 万元，经董事会及股东大会批准的额度为 31,243 万元。截止期末，上述股东贷款本息合计金额为 29,663.23 万元，期末实际承担的担保责任为 29,663.23 万元。

(6) 本公司为控股子公司家电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 2014 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 2014 年 2 月使用，故期末该额度尚未使用；

(7) 本公司为控股子公司家电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 2013 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 2013 年 10 月使用，故期末该额度尚未使用；



(8) 本公司为控股子公司云上四季公司在中信银行股份有限公司昆明分行银行的借款4,300.00万元提供抵押担保,由于上述担保将于2013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4,300.00万元,该额度将于2013年12月使用,故期末该额度尚未使用;

(9) 本公司为控股子公司云上四季公司与富滇银行正义路支行最高额为2,500.00万元的《最高额保证合同》提供保证担保,被保证的债权为流动资金贷款和银行承兑汇票敞口。上述担保将于2013年8月到期,到期后,拟将上述授信额度提高至4,000万元。该额度将于2013年8月使用,故期末该额度尚未使用。

(10) 本公司为全资子公司新西南公司在华夏银行大观支行经营性物业授信额度50,000万元的《最高额融资合同》提供保证担保,经董事会及股东大会批准的额度为50,000万元。本期上述借款已全部到位,其中34,500万元银行采取“银证投融通”方式发放。期末本公司实际承担的担保责任为50,000万元。

### 3、其他重大合同

适用 不适用

### 4. 其他重大交易

适用 不适用

## 九、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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺公告时间	承诺期限	履行情况
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)	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。	2011年12月27日	3年	持续履行中
		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价值,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。		3年	截至2012年末,标的资产的净资产评估价值为37,266.81万元,高于标的资产交易作价值的31,544.71万元。该承诺仍在持续正常履行过程中。
		3. 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。		持续履行	持续履行中。西南连锁未开展任何经营活动。



	<p>4. 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>5. 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>6. 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>			持续履行中, 无违反承诺的情形。
	<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>		3 年	持续履行中。
华夏西部经济开发有限公司 (本公司控股股东)	<p>2. 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>3. 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>4. 避免同业竞争承诺: 参见前述西南商厦避免同业竞争的承诺。</p> <p>5. 规范关联交易承诺: 参见前述西南商厦规范关联交易的承诺。</p> <p>6. 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>		持续履行	截止期末, 该笔借款已提前归还。该承诺已履行完毕。  华夏西部所做出的各项承诺均在持续履行过程中。截至目前, 无违反承诺的情形。
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>		持续履行	持续履行中。无违反承诺的情形。



		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。		
	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%。		2013年7月19日,经公司2012年年度股东大会通过的2012年年度权益分派方案已实施完毕,本次合计派发现金8,226,433.10元,占合并报表可分配利润的10.82%,占母公司可供分配利润的87.37%。公司已按公司章程的规定,严格履行现金分红的承诺。
<b>承诺是否及时履行</b>	是			
<b>未完成履行的具体原因及下一步计划</b>	不适用			
<b>是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺</b>	不适用			
<b>承诺的解决期限</b>	详见承诺内容			
<b>解决方式</b>	详见承诺内容			
<b>承诺的履行情况</b>	严格履行承诺,未发生违反相关承诺的事项。			

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十一、处罚及整改情况

适用  不适用

## 十二、其他重大事项的说明

适用  不适用



## 第六节 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2013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	71,963,862	43.74%	6,929,800				6,929,800	78,893,662	46.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	71,963,862	43.74%	6,929,800				6,929,800	78,893,662	46.01%
其中：境内法人持股	71,963,862	43.74%						71,963,862	41.97%
境内自然人持股			6,929,800				6,929,800	6,929,800	4.04%
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	92,564,800	56.26%						92,564,800	53.99%
1、人民币普通股	92,564,800	56.26%						92,564,800	53.99%
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%	6,929,800				6,929,800	<b>171,458,462</b>	100%

#### (1) 股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

根据股东大会和董事会决议，公司于2013年6月19日完成《限制性股票激励计划（草案修订稿）》所涉限制性股票的首次授予登记工作，公司以2013年5月23日为授予日，授予首期21名激励对象合计692.98万股限制性股票，本次限制性股票激励计划的股票来源为公司向激励对象定向发行新股，授予股份的上市日期为2013年6月21日。本次限制性股票授予完成后，公司总股本由164,528,662股增至171,458,462股。

#### (2) 股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用



2013 年 3 月 28 日,中国证监会向深圳证券交易所发出了《关于昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划的意见》(上市一部函〔2013〕102 号),对公司召开股东大会审议股权激励计划无异议。

2013 年 4 月 16 日,公司第七届董事会第三十六次会议和第七届监事会第十二次会议分别同意《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》。

2013 年 5 月 23 日,公司 2012 年年度股东大会批准《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划实施考核管理办法(草案)》和《关于提请公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。

2013 年 5 月 23 日,公司第七届董事会第四十一次会议同意《关于调整首期限限制性股票激励计划激励对象及授予数量的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票的议案》。

### (3) 股份变动的过户情况

适用  不适用

2013 年 6 月 19 日,公司通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了上述限制性股票的授予登记工作,股份性质为股权激励限售股。经深圳证券交易所批准,上述 6,929,800 股限制性股票于 2013 年 6 月 21 日上市。

(4) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

本次限制性股票授予完成后,公司总股本由 164,528,662 股增至 171,458,462 股,按新股本 171,458,462 股摊薄计算,公司 2012 年度每股收益由 0.6285 元摊薄为 0.6031 元。授予完成后,基本每股收益、稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等数据,按新股本 171,458,462 股计算。

### (5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 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	41,835,200	0	0	41,835,200	重组定向增发限售	2014年12月27日
公司获授限制性股票的21名激励对象	0	0	6,929,800	6,929,800	股权激励限售	详见注③
合计	71,963,862	0	6,929,800	78,893,662	--	--

注：①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，限售期限为2011年12月28日至2014年12月27日。

②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。限售期限为2011年12月28日至2014年12月27日。

③公司限制性股票激励计划首次授予激励对象的限制性股票分四期解锁，在解锁期内满足本激励计划解锁条件的，激励对象可以申请股票解除锁定并上市流通，若解锁期内任何一期未达到解锁条件，则当期可申请解锁的限制性股票不得解锁并由公司回购后注销。

各期具体解锁时间安排：自授予日起满12个月后由董事会决议确认满足第一次解锁条件的，其中总额15%的部分办理解锁；自授予日起满24个月后由董事会决议确认满足第二次解锁条件的，其中总额20%的部分办理解锁；自授予日起满36个月后由董事会决议确认满足第三次解锁条件，其中总额30%的部分办理解锁；自授予日起满48个月后由董事会决议确认满足第四次解锁条件，其中总额35%的部分办理解锁。

## 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						
定向增发	2011年12月16日	10.47	30,128,662	2011年12月28日	30,128,662	
股权激励限制性股票	2013年6月19日	4.61	6,929,800	2013年6月21日	6,929,800	
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：**

(1) 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) 公司于2013年6月19日完成《限制性股票激励计划(草案修订稿)》所涉限制性股票的首次授予登记工作,总股本由164,528,662股增至171,458,462股。具体详见本报告“第五节 重要事项”之“六、公司股权激励的实施情况及其影响”。

**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

报告期,公司完成限制性股票激励计划的首次授予登记工作,已收到21名激励对象的出资款31,946,378.00元,其中计入股本6,929,800.00元,计入资本公积-股本溢价25,016,578.00元。

**三、公司股东数量及持股情况**

单位:股

报告期末股东总数		14,406						
持股5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	境内非国有法人	24.40%	41,835,200	0	41,835,200	0	质押	30,000,000
西南商业大厦股份有限公司	境内非国有法人	17.57%	30,128,662	0	30,128,662	0		



张帆	境内自然人	1.34%	2,302,531	2,302,531	0	2,302,531		
红云红河烟草(集团)有限责任公司	境内非国有法人	1.29%	2,220,000	0	0	2,220,000		
张晶	境内自然人	1.10%	1,878,048	1,878,048	0	1,878,048		
袁卫生	境内自然人	0.87%	1,500,000	1,500,000	0	1,500,000		
施建国	境内自然人	0.78%	1,342,002	1,342,002	0	1,342,002		
袁洵明	境内自然人	0.70%	1,200,000	1,200,000	0	1,200,000		
唐毅蓉	境内自然人	0.69%	1,185,600	1,185,600	1,185,600	0		
云南国际信托有限公司-云信成长2007-2第八期集合资金信托	基金、理财产品等	0.68%	1,170,113	1,170,113	0	1,170,113		
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
张帆	2,302,531	人民币普通股	2,302,531					
红云红河烟草(集团)有限责任公司	2,220,000	人民币普通股	2,220,000					
张晶	1,878,048	人民币普通股	1,878,048					
袁卫生	1,500,000	人民币普通股	1,500,000					
施建国	1,342,002	人民币普通股	1,342,002					
袁洵明	1,200,000	人民币普通股	1,200,000					
云南国际信托有限公司-云信成长2007-2第八期集合资金信托	1,170,113	人民币普通股	1,170,113					
何志坚	679,600	人民币普通股	679,600					
邱剑峰	655,999	人民币普通股	655,999					
张永高	622,557	人民币普通股	622,557					
前10名无限售流通股股东之间,以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中,华夏西部经济开发有限公司为本公司控股股东,同时其持有西南商业大厦股份有限公司91.95%的股份,为其控股股东;唐毅蓉为本公司高级管理人员。除此之外,华夏西部、西南商厦、唐毅蓉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。							
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注4)	上述股东通过信用交易担保证券账户持有公司股票情况为:袁卫生持有1,500,000股,袁洵明持有1,200,000股,何志坚持有500,000股,邱剑峰持有500,999股。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

1、控股股东报告期内变更

适用  不适用

2、实际控制人报告期内变更

适用  不适用



## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	任职状态	期初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	期初持有的股权激励获授予限制性股票数量	本期获授予的股权激励限制性股票数量	期末持有的股权激励获授予限制性股票数量
何道峰	董事长	现任	0	0	0	0	0	0	0
秦岭	董事	现任	0	0	0	0	0	474,200.00	474,200.00
宁宏元	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
袁崇法	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
杜光远	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
郭伟	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
崔睫	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
解乐	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
张蓁	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
林霁芸	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
屠晓红	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
唐毅蓉	总裁	现任	0	0	0	0	0	1,185,600.00	1,185,600.00
	财务负责人								
张远	副总裁	现任	0	0	0	0	0	693,600.00	693,600.00
文彬	副总裁、 董事会秘书	现任	0	0	0	0	0	592,800.00	592,800.00
黎洁	副总裁	现任	0	0	0	0	0	592,800.00	592,800.00
苏涛	副总裁	现任	0	0	0	0	0	592,800.00	592,800.00
达甄玉	财务总监	现任	0	0	0	0	0	592,800.00	592,800.00
段麟	总裁助理	现任	0	0	0	0	0	177,800.00	177,800.00
梅永丰	总裁助理	现任	0	0	0	0	0	415,000.00	415,000.00
龚伟民	总裁助理	现任	0	0	0	0	0	35,600.00	35,600.00
蔡昆生	高级顾问	现任	0	0	0	0	0	0	0
合计			0	0	0	0	0	5,353,000	5,353,000

### 二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵国权	董事	离职	2013年4月16日	工作原因辞职
秦岭	董事	新任	2013年1月8日	股东大会选举
解乐	监事	新任	2013年1月8日	股东大会选举
张蓁	监事	新任	2013年1月8日	股东大会选举



## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元



## 1、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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	884,291,831.05	328,183,391.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,854,000.00	2,948,600.00
应收账款	13,856,376.38	10,363,692.15
预付款项	37,989,451.93	39,561,113.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	88,000.00	
应收股利		
其他应收款	333,974,706.47	454,347,922.05
买入返售金融资产		
存货	1,408,322,061.00	1,127,654,690.04
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>	<b>2,680,376,426.83</b>	<b>1,963,059,409.66</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	178,058,151.39	178,980,068.88
投资性房地产	1,399,088,456.40	1,406,290,356.40
固定资产	257,734,598.27	266,609,742.04
在建工程	8,713,317.15	17,485,282.32
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,751,065.08	5,088,605.22
开发支出		
商誉	2,631,860.70	2,631,860.70
长期待摊费用	112,744,398.47	102,035,413.79
递延所得税资产	10,133,562.12	9,461,184.58
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,973,855,409.58</b>	<b>1,988,582,513.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,654,231,836.41</b>	<b>3,951,641,923.59</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	956,190,000.00	356,190,000.00
向中央银行借款		



吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	140,628,495.00	120,156,108.25
应付账款	346,243,738.96	368,032,003.75
预收款项	244,338,599.95	268,365,166.22
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	9,900,878.09	15,673,059.65
应交税费	60,075,511.11	71,282,384.75
应付利息	8,003,540.88	6,433,964.88
应付股利	7,358,165.00	7,358,165.00
其他应付款	649,003,568.25	457,191,850.27
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	70,300,000.00	79,644,544.95
其他流动负债		665,411.08
流动负债合计	2,492,042,497.24	1,750,992,658.80
非流动负债：		
长期借款	736,200,000.00	816,124,565.14
应付债券		
长期应付款	11,478,294.30	11,539,531.52
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	254,393,250.45	253,767,011.84
其他非流动负债	799,999.99	900,000.00
非流动负债合计	1,002,871,544.74	1,082,331,108.50
负债合计	3,494,914,041.98	2,833,323,767.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	171,458,462.00	164,528,662.00
资本公积	184,723,045.89	159,532,437.35
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	68,564,625.17	68,564,625.17
一般风险准备		
未分配利润	612,280,159.16	600,832,426.66
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,037,026,292.22	993,458,151.18
少数股东权益	122,291,502.21	124,860,005.11
所有者权益（或股东权益）合计	1,159,317,794.43	1,118,318,156.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,654,231,836.41	3,951,641,923.59

法定代表人：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



## 2、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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	112,003,175.10	49,434,258.84
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	6,824,996.22	4,896,653.65
预付款项	831,540.53	675,202.40
应收利息		
应收股利	19,800,000.00	19,800,000.00
其他应收款	462,483,861.91	468,260,188.60
存货	517,846.70	615,717.20
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	602,461,420.46	543,682,020.69
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,125,684,621.55	1,136,055,967.13
投资性房地产	708,292,556.40	708,292,556.40
固定资产	163,465,545.72	168,351,300.85
在建工程	2,220,000.00	1,974,500.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,549,866.00	1,647,972.48
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	535,899.89	651,983.21
递延所得税资产	40,810.92	34,687.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,001,789,300.48	2,017,008,967.56
资产总计	2,604,250,720.94	2,560,690,988.25
流动负债：		
短期借款	170,000,000.00	135,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	6,073,236.20	6,936,616.67



预收款项	7,464,773.80	7,008,662.57
应付职工薪酬	2,943,849.80	2,811,600.61
应交税费	26,421,265.25	30,545,394.55
应付利息	1,115,835.00	1,189,700.00
应付股利	2,408,165.00	2,408,165.00
其他应付款	821,365,932.78	804,876,207.71
一年内到期的非流动负债	61,000,000.00	60,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,098,793,057.83	1,051,276,347.11
非流动负债:		
长期借款	351,000,000.00	370,000,000.00
应付债券		
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	148,516,359.59	148,050,436.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	502,516,359.59	521,050,436.63
负债合计	1,601,309,417.42	1,572,326,783.74
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	171,458,462.00	164,528,662.00
资本公积	377,593,028.73	350,828,776.83
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	56,733,789.50	56,733,789.50
一般风险准备		
未分配利润	397,156,023.29	416,272,976.18
外币报表折算差额		
所有者权益(或股东权益)合计	1,002,941,303.52	988,364,204.51
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,604,250,720.94	2,560,690,988.25

法定代表人: 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



## 3、合并利润表

编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	875,333,869.04	769,963,008.39
其中：营业收入	875,333,869.04	769,963,008.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	844,927,296.77	752,498,394.15
其中：营业成本	568,880,263.15	507,020,587.50
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	30,164,187.90	22,842,746.66
销售费用	91,823,524.97	70,706,560.76
管理费用	98,833,921.27	99,419,843.78
财务费用	54,292,918.40	46,448,698.49
资产减值损失	932,481.08	6,059,956.96
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,277,181.98	-1,511,647.47
投资收益（损失以“-”号填列）	-700,985.98	18,409,540.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-921,917.49	-1,373,505.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,428,404.31	34,362,507.09
加：营业外收入	6,234,509.90	4,389,579.92
减：营业外支出	159,601.28	244,104.48
其中：非流动资产处置损失	9,019.92	10,938.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,503,312.93	38,507,982.53
减：所得税费用	17,254,989.16	11,216,053.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,248,323.77	27,291,929.39
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	11,447,732.50	27,592,140.23
少数股东损益	5,800,591.27	-300,210.84
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0696	0.1677
（二）稀释每股收益	0.0696	0.1677
七、其他综合收益	-1,088,803.57	-21,100,409.44
八、综合收益总额	16,159,520.20	6,191,519.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,358,928.93	7,345,311.76
归属于少数股东的综合收益总额	5,800,591.27	-1,153,791.81

法定代表人：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



## 4、母公司利润表

编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	65,355,636.64	63,279,099.65
减：营业成本	5,003,778.76	6,358,446.11
营业税金及附加	9,063,257.05	7,830,302.79
销售费用	15,448,938.18	16,531,367.79
管理费用	25,529,597.48	30,282,196.37
财务费用	26,781,812.34	24,493,065.76
资产减值损失	308,718.06	300,616.21
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）	-1,161,392.70	9,132,940.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-921,917.49	-924,891.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,941,857.93	-13,383,954.71
加：营业外收入	34,631.04	496,711.63
减：营业外支出	31,362.83	111,558.69
其中：非流动资产处置损失	3,969.90	10,716.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,938,589.72	-12,998,801.77
减：所得税费用	1,178,363.17	1,248,540.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-19,116,952.89	-14,247,342.51
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1115	-0.1060
（二）稀释每股收益	-0.1115	-0.1060
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-19,116,952.89	-14,247,342.51

法定代表人：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



## 5、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

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	954,593,047.19	827,767,076.20
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	136,524,825.13	60,021,951.44
经营活动现金流入小计	1,091,117,872.32	887,789,027.64
购买商品、接受劳务支付的现金	853,176,483.48	709,878,611.68
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	86,818,266.91	80,976,096.23
支付的各项税费	75,738,779.80	70,798,485.35
支付其他与经营活动有关的现金	213,416,043.81	169,685,572.63
经营活动现金流出小计	1,229,149,574.00	1,031,338,765.89
经营活动产生的现金流量净额	-138,031,701.68	-143,549,738.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	79,209,952.88	
取得投资收益所收到的现金	220,931.51	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,422,600.00	11,509,906.00
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	81,853,484.39	35,129,687.07



购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,399,794.57	20,893,968.98
投资支付的现金	125,181,089.26	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
投资活动现金流出小计	149,580,883.83	41,126,388.91
投资活动产生的现金流量净额	-67,727,399.44	-5,996,701.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	41,746,378.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,800,000.00	
取得借款收到的现金	1,000,690,000.00	213,690,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	428,232,048.62	122,100,000.00
筹资活动现金流入小计	1,470,668,426.62	335,790,000.00
偿还债务支付的现金	489,959,110.09	168,295,855.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,559,724.18	39,764,895.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	27,863,886.84	195,782.29
支付其他与筹资活动有关的现金	134,517,401.00	41,200,000.00
筹资活动现金流出小计	711,036,235.27	249,260,751.56
筹资活动产生的现金流量净额	759,632,191.35	86,529,248.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	553,873,090.23	-63,017,191.65
加：期初现金及现金等价物余额	233,658,842.82	355,871,895.71
六、期末现金及现金等价物余额	787,531,933.05	292,854,704.06

法定代表人：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



## 6、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

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	63,528,269.17	54,641,602.74
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	649,916,770.78	411,544,990.58
经营活动现金流入小计	713,445,039.95	466,186,593.32
购买商品、接受劳务支付的现金	5,719,288.73	6,725,788.38
支付给职工以及为职工支付的现金	19,606,759.49	22,545,839.43
支付的各项税费	14,336,338.45	9,526,358.82
支付其他与经营活动有关的现金	550,589,070.84	491,097,632.18
经营活动现金流出小计	590,251,457.51	529,895,618.81
经营活动产生的现金流量净额	123,193,582.44	-63,709,025.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,209,952.88	
取得投资收益所收到的现金		10,057,832.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回	600.00	
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		
投资活动现金流入小计	9,210,552.88	10,057,832.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付	652,896.12	554,848.20
投资支付的现金	55,181,089.26	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	55,833,985.38	629,848.20
投资活动产生的现金流量净额	-46,623,432.50	9,427,983.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,946,378.00	
取得借款收到的现金	120,000,000.00	62,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	105,845,982.47	122,100,000.00
筹资活动现金流入小计	257,792,360.47	184,600,000.00
偿还债务支付的现金	103,500,000.00	15,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,493,594.15	21,012,393.35
支付其他与筹资活动有关的现金	140,300,000.00	43,612,672.20
筹资活动现金流出小计	272,293,594.15	79,625,065.55
筹资活动产生的现金流量净额	-14,501,233.68	104,974,934.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	62,068,916.26	50,693,892.95
加：期初现金及现金等价物余额	38,434,258.84	45,115,631.46
六、期末现金及现金等价物余额	100,503,175.10	95,809,524.41

法定代表人：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



## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	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	159,532,437.35			68,564,625.17		600,832,426.66		124,860,005.11	1,118,318,156.29
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	159,532,437.35			68,564,625.17		600,832,426.66		124,860,005.11	1,118,318,156.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6,929,800.00	25,190,608.54					11,447,732.50		-2,568,502.90	40,999,638.14
(一) 净利润							11,447,732.50		5,800,591.27	17,248,323.77
(二) 其他综合收益		-1,088,803.57								-1,088,803.57
上述(一)和(二)小计		-1,088,803.57					11,447,732.50		5,800,591.27	16,159,520.20
(三) 所有者投入和减少资本	6,929,800.00	26,279,412.11							19,494,792.67	52,704,004.78
1. 所有者投入资本	6,929,800.00	25,016,578.00							19,249,428.09	51,195,806.09
2. 股份支付计入所有者权益的金额		1,747,673.90								1,747,673.90
3. 其他		-484,839.79							245,364.58	-239,475.21
(四) 利润分配									-27,863,886.84	-27,863,886.84
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-27,863,886.84	-27,863,886.84
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
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	171,458,462.00	184,723,045.89			68,564,625.17		612,280,159.16		122,291,502.21	1,159,317,794.43

法定代表人：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



编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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	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“一”号填列)		-89,891,682.18			1,964,730.93		101,446,617.33		79,462,598.57	92,982,264.65
(一) 净利润							103,411,348.26		55,314,878.29	158,726,226.55
(二) 其他综合收益		-22,962,391.90							-847,745.22	-23,810,137.12
上述(一)和(二)小计		-22,962,391.90					103,411,348.26		54,467,133.07	134,916,089.43
(三) 所有者投入和减少资本		-66,929,290.28							32,584,635.43	-34,344,654.85
1. 所有者投入资本									8,094,052.24	8,094,052.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-66,929,290.28							24,490,583.19	-42,438,707.09
(四) 利润分配					1,964,730.93		-1,964,730.93		-7,589,169.93	-7,589,169.93
1. 提取盈余公积					1,964,730.93		-1,964,730.93			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-7,589,169.93	-7,589,169.93
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
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	159,532,437.35			68,564,625.17		600,832,426.66		124,860,005.11	1,118,318,156.29

法定代表人：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



## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	164,528,662.00	350,828,776.83			56,733,789.50		416,272,976.18	988,364,204.51
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			56,733,789.50		416,272,976.18	988,364,204.51
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	6,929,800.00	26,764,251.90					-19,116,952.89	14,577,099.01
(一) 净利润							-19,116,952.89	-19,116,952.89
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-19,116,952.89	-19,116,952.89
(三) 所有者投入和减少资本	6,929,800.00	26,764,251.90						33,694,051.90
1. 所有者投入资本	6,929,800.00	25,016,578.00						31,946,378.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		1,747,673.90						1,747,673.90
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. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
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	171,458,462.00	377,593,028.73			56,733,789.50		397,156,023.29	1,002,941,303.52

法定代表人：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



编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
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)					1,964,730.93		17,682,578.41	19,647,309.34
(一) 净利润							19,647,309.34	19,647,309.34
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							19,647,309.34	19,647,309.34
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					1,964,730.93		-1,964,730.93	
1. 提取盈余公积					1,964,730.93		-1,964,730.93	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
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			56,733,789.50		416,272,976.18	988,364,204.51

法定代表人：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



### 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9月经中国证监会证监许可【2011】1976号《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》同意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30,128,662.00股,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,发行完成后公司总股本为164,528,662.00股。2013年3月28日,中国证监会向深圳证券交易所发出了《关于昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划的意见》(上市一部函【2013】102号),对公司召开股东大会审议股权激励计划无异议。2013年5月23日经公司2012年度股东大会审议通过限制性股票激励计划,并授权董事会办理股权激励计划有关事项。2013年5月23日经公司第七届董事会第四十一次会议审议通过,确定首期限制性股票的授予日为2013年5月23日,授予首期21名激励对象692.98万股限制性股票,预留限制性股票78.97万股。首期限制性股票授予完成后本公司总股本为171,458,462.00股。

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:房地产综合开发与经营;房地产经纪业务;国内贸易,物资供销;进出口贸易;停车服务;物业管理;以下经营范围限分公司经营:文化娱乐业,酒店业;饮食服务;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24.40%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17.57%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。

### 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**

本公司无对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入情况。

## **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

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。

### (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

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）减值测试方法、减值准备计提方法**

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。

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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帐准备	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	30%-100%	30%-100%
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

库存商品发出计价采用先进先出法。

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

投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定。

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

### (3) 存货可变现净值的确定依据和存货跌价准备的计提方法

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

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



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

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

本公司按照单项存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

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

#### **(4) 存货的盘存制度**

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### **(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销；包装物于领用时用一次摊销法摊销。

#### **(6) 房地产开发产品及开发成本核算方法**

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

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

## **12、长期股权投资**

### **(1) 投资成本的确定**

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

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



生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

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

#### （4）投资性房地产的转换

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

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

### 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在租赁期满时，租赁资产的所有权转移给本公司；
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作



为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者较短的期间内计提折旧。

### (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	5-12年	5%	7.92%-19.00%
电子设备	5-10年	5%	9.5%-19.00%
运输设备	5-10年	5%	9.5%-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

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。当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、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

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。

## 18、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。

## 19、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。

## 20、股份支付及权益工具



### (1) 股份支付的种类

股份支付包括以权益结算和以现金结算两种方式。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

### (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

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。

## 21、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

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) 确认提供劳务收入的依据

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。

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。

#### **(4) 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**

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。

## **22、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。

## 23、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。

## 24、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。

## 25、持有待售资产

### （1）持有待售资产确认标准

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) 持有待售资产的会计处理方法

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。

## 26、 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

## 27、 前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

本公司本期未发生前期差错更正事项。

## 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%
消费税		
营业税	应税营业额	5%、20%
城市维护建设税	当期应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、核定征收

银川市兴庆区北区地方税务局2012年5月23日下发的“企业所得税核定征收鉴定



表”，本公司的全资子公司宁夏云上四季酒店管理有限公司被核定采用应税所得率方式核定征收企业所得税。

## 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%。

本公司江苏地区的房地产开发企业根据“锡地税函（2009）46 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 2%，营业用房预征率为 2.5%，别墅为 4.5%。

截至本期末，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及确认土地增值税。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况



## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司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	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	控股子公司	昆明市近日公园东风西路99号	商业	25,000,000.00	商业贸易及物资经销	20,000,000.00		80%	80%	是	7,738,133.86		
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	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	60,000,000.00	酒店管理	46,797,167.66		78%	78%	是	12,816,646.58		
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丰食品物流中心A1-906-A	商业	6,000,000.00	玩具、服装、针纺织品、百货的销售	4,566,492.00		76%	76%	是	2,359,482.82		
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	企业管理、市场调查研究、企业营销策划	511,042.00		51%	51%	是	799,935.85		
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	五金、交电	16,463,854.13		80%	80%	是	6,362,958.46		
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	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	物业管理	4,896,619.06		100%	100%	是			
昆明百大集团雅理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	房地产开发经营	30,000,000.00		60%	60%	是	30,299,636.05		
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	酒店管理	500,000.00		100%	100%	是			
陕西云上四季酒店管理有限公司	全资子公司	西安市高新区科技路50号领先新城1幢1单元10432号	酒店管理	3,000,000.00	酒店管理	3,000,000.00		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	酒店管理	1,010,000.00		100%	100%	是			
江苏云上四季酒店管理有限公司	全资子公司	徐州市泉山区矿山路枫林绿洲24#	酒店管理	5,000,000.00	酒店管理	5,000,000.00		100%	100%	是			
云南百大新百房地产有限公司	控股子公司	昆明市二环西路398号高新科技信息中心主楼	房地产	20,000,000.00	房地产开发经营	10,200,000.00		51%	51%	是	9,706,285.26		



#### 注 1、关于云南云上四季酒店管理有限公司股权转让的说明

本公司于 2013 年 5 月 23 日召开第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于将控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司部分股权转让给其经营团队的议案》，同意将云上四季经营团队最终持有该公司股权比例调整为其现有注册资本 6,000 万元的 22%，本次股权转让，以云上四季 2013 年 4 月 30 日经中审亚太会计师事务所有限公司审计后的净资产值 5,847.59 万元为作价依据，经营团队受让该 945 万元出资计 15.75% 的股权应支付的总价款合计为 920.995 万元。本次转让完成后，本公司持有云上四季 78% 的股权，经营团队持有云上四季 22% 的股权（其中本公司高级管理人员黎洁和龚伟民分别持有该公司 4.50% 和 5% 的股权）。本期股权转让款已收到。

#### 注 2、关于云南百大新百房地产有限公司设立的说明

经公司 2012 年 11 月 13 日召开的第七届董事会第二十八次会议同意，2012 年 12 月 19 日，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大地产”）参与竞拍由昆明市土地和矿业权交易中心公开拍卖的昆明高新区 KCG2011-18 号（高新建成区 A1-06 地块）国有建设用地的使用权。为确保上述地块开发建设的顺利推进，本公司、云百大地产与昆山京兆股权投资管理有限公司（以下简称“昆山京兆”）三方签署《合作框架协议》，由本公司安排全资子公司云百大地产、昆山京兆安排其以有限合伙企业形式设立的基金——上海京兆久福投资中心共同投资成立一家项目公司——云南百大新百房地产有限公司。根据《合作框架协议》约定，投资完成后，云百大地产持有云南百大新百房地产有限公司 51% 的股权，纳入本公司合并范围。2013 年 1 月 28 日云南百大新百房地产有限公司已完成工商设立登记。



## (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	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	房地产开发经营	55,310,467.54		100%	100%	是			
昆明创卓商贸有限责任公司	全资子公司	昆明市民航路99号	商贸	1,000,000.00	商业贸易及物资供销	919,958.27		100%	100%	是			
昆明新西南商贸有限公司	全资子公司	昆明经开区	商贸	67,000,000.00	租赁、国内贸易及物资供销	347,272,961.33		100%	100%	是			
昆明理雅湖旅游服务有限公司	控股子公司	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	旅游服务、房地产	34,800,000.00	旅游、服务、房地产开发经营	17,070,811.87		59.93%	59.93%	是	-266,448.02		
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	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	投资管理及咨询	52,655,784.32		100%	100%	是			

## (3) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司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	商业贸易及物资经销	15,543,051.09		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	商业贸易及物资经销	1,536,043.44		100%	100%	是			
江苏百大实业发展有限公司	控股子公司	无锡市惠山经济开发区	房地产	153,139,357.00	房地产开发经营	414,507,132.33		86.94%	86.94%	是	52,474,871.35		
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(福顺源饭店一、二楼)	酒店管理	2,000,000.00	酒店管理	2,000,000.00		100%	100%	是			

**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

**3、合并范围发生变更的说明**

适用  不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为：

经公司 2012 年 11 月 13 日召开的第七届董事会第二十八次会议同意，2012 年 12 月 19 日，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大地产”）参与竞拍由昆明市土地和矿业权交易中心公开拍卖的昆明高新区 KCG2011-18 号（高新建成区 A1-06 地块）国有建设用地的使用权。为确保上述地块开发建设的顺利推进，本公司、云百大地产与昆山京兆股权投资管理有限公司（以下简称“昆山京兆”）三方签署《合作框架协议》，由本公司安排全资子公司云百大地产、昆山京兆安排其以有限合伙企业形式设立的基金——上海京兆久福投资中心共同投资成立一家项目公司——云南百大新百房地产有限公司。根据《合作框架协议》约定，投资完成后，云百大地产持有云南百大新百房地产有限公司 51% 的股权，纳入本公司合并范围。2013 年 1 月 28 日云南百大新百房地产有限公司已完成工商设立登记，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
云南百大新百房地产有限公司	19,808,745.42	-191,254.58

本期不再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

不适用。

**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** 适用  不适用**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、合并财务报表主要项目注释****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：	--	--	3,196,775.25	--	--	2,451,245.03
人民币	--	--	3,196,775.25	--	--	2,451,245.03
银行存款：	--	--	795,804,570.84	--	--	265,965,116.15
人民币	--	--	795,804,570.84	--	--	265,965,116.15
其他货币资金：	--	--	85,290,484.96	--	--	59,767,030.26
人民币	--	--	85,290,484.96	--	--	59,767,030.26
合计	--	--	884,291,831.05	--	--	328,183,391.44

本公司其他货币资金中有 85,259,898.00 元为银行承兑汇票保证金款项，其中本公司的控股子公司家电公司存放于中信银行昆明分行 55,042,500.00 元，本公司的控股子公司云南云上四季公司存放于富滇银行正义路支行 217,398.00 元和存放于民生银行昆明分行 30,000,000.00 元，于银行承兑汇票承兑前不能动用。



本公司银行存款期末余额中有 11,500,000.00 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。

货币资金期末较期初增加 169.45%,主要原因为本公司全资子公司新西南公司本期新增贷款规模以及本公司的控股子公司新百公司本期取得股东贷款所致。

## 2、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	1,854,000.00	2,948,600.00
商业承兑汇票		
合计	1,854,000.00	2,948,600.00

### (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

应收票据期末较期初减少 37.12%,主要原因为本公司的控股子公司本期收到银行承兑汇票结算款减少所致。

## 3、应收利息

### (1) 应收利息

单位:元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存单		88,000.00		88,000.00

### (2) 逾期利息

适用  不适用

### (3) 应收利息的说明

应收利息期末余额 88,000.00 元,系本公司的控股子公司云上四季公司以定期存单方式存放于民生银行昆明分行的 30,000,000.00 元银行承兑汇票保证金,截至资产负债表日应计利息。



## 4、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								
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析组合	20,732,682.99	100.00%	6,876,306.61	100.00%	16,938,833.49	100.00%	6,575,141.34	100.00%
组合小计	20,732,682.99	100.00%	6,876,306.61	100.00%	16,938,833.49	100.00%	6,575,141.34	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	20,732,682.99	--	6,876,306.61	--	16,938,833.49	--	6,575,141.34	--

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年以内小计	13,628,622.17	65.74%	681,431.12	9,874,564.08	58.3%	493,728.22
1至2年	39,791.40	0.19%	3,979.14	1,090,300.00	6.44%	109,030.00
2至3年	1,090,300.00	5.26%	218,060.00			
3年以上	5,973,969.42	28.81%	5,972,836.35	5,973,969.41	35.26%	5,972,383.12
3至4年	0.00	-	0.00	2,266.13	0.01%	679.84
4至5年	2,266.14	0.01%	1,133.07			
5年以上	5,971,703.28	28.80%	5,971,703.28	5,971,703.28	35.25%	5,971,703.28
合计	20,732,682.99	--	6,876,306.61	16,938,833.49	--	6,575,141.34

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

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

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 (%)
潘孝丰	非关联方	1,090,000.00	2-3 年	5.26%
开远分站开远市红太阳实业有限责任公司	非关联方	737,192.24	1 年以内	3.56%
思茅晓泉实业有限公司	非关联方	444,824.30	5 年以上	2.15%
临沧地区贸易公司	非关联方	400,000.00	5 年以上	1.93%
杨镛	非关联方	339,000.00	5 年以上	1.64%
合计	--	3,011,016.54	--	14.54%

**(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

应收账款期末较期初增加 33.70%，主要原因为本公司的控股子公司家电公司应收家电销售款增加所致。



## 5、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	301,560,000.00	73.55%			423,429,346.00	79.77%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析组合	108,444,960.74	26.45%	76,030,254.27	100%	107,407,440.89	20.23%	76,488,864.84	100%
组合小计	108,444,960.74	26.45%	76,030,254.27	100%	107,407,440.89	20.23%	76,488,864.84	100%
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	410,004,960.74	--	76,030,254.27	--	530,836,786.89	--	76,488,864.84	--

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
盘龙区国有资产经营投资公司-野鸭湖旅游小镇项目	184,884,000.00			项目开发合作款及土地定金，预计可收回
盘龙区国有资产经营投资公司--赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目	116,676,000.00			项目开发合作款，预计可收回
合计	301,560,000.00		--	--

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						
其中：						
1年以内小计	15,387,413.09	14.19%	769,370.61	15,376,698.28	14.32%	768,834.93
1至2年	9,232,422.14	8.51%	923,242.23	10,321,400.54	9.61%	1,032,140.05
2至3年	8,685,279.44	8.01%	1,737,055.88	3,384,133.46	3.15%	676,826.69
3年以上	75,139,846.07	69.29%	72,600,585.55	78,325,208.61	72.93%	74,011,063.17
3至4年	2,913,769.72	2.69%	874,130.93	3,058,761.48	2.85%	917,628.45
4至5年	999,243.49	0.92%	499,621.76	4,346,024.83	4.05%	2,173,012.42
5年以上	71,226,832.86	65.68%	71,226,832.86	70,920,422.30	66.03%	70,920,422.30
合计	108,444,960.74	--	76,030,254.27	107,407,440.89	--	76,488,864.84



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

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
刘勇	归还欠款	按账龄计提	3,099,103.73	3,099,103.73
合计			3,099,103.73	3,099,103.73

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：

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
盘龙区国有资产经营投资公司-野鸭湖旅游小镇项目	184,884,000.00			项目开发合作款及土地定金，预计可收回
盘龙区国有资产经营投资公司--赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目	116,676,000.00			项目开发合作款，预计可收回
合计	301,560,000.00		--	--

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(%)
盘龙区国有资产经营投资公司	301,560,000.00	项目合作借款	73.55%
昆明新思想科技发展公司	18,222,076.50	往来款	4.44%
昆百大典当公司	6,034,974.19	往来款	1.47%
兴新咨询公司	5,689,223.00	往来款	1.39%
上海市宝山区示范果园	4,000,000.00	往来款	0.98%
合计	335,506,273.69	--	81.83%

**(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
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	58,536,000.00	1-2年	14.28%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	101,024,000.00	2-3年	24.64%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	2,000,000.00	3-4年	0.49%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	140,000,000.00	4-5年	34.15%
昆明新思想科技发展有限公司	非关联方	18,222,076.50	5年以上	4.44%
昆百大典当公司	非关联方	6,034,974.19	5年以上	1.47%
兴新咨询公司	非关联方	5,689,223.00	5年以上	1.39%
上海市宝山区示范果园	非关联方	4,000,000.00	1年以内	0.98%
合计	--	335,506,273.69	--	81.84%

**(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

其他应收款期末较期初减少26.49%，主要原因为：为增加公司经营性地土地储备，拓展房地产业务可持续发展空间，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大地产”）2012年参与竞拍由昆明市土地和矿业权交易中心公开拍卖的昆明高新区KCG2011-18号（高新建成区A1-06地块）国有建设用地的使用权。为确保上述地块开发建设的顺利推进，本公司、云百大地产及昆山京兆股权投资管理有限公司（以下简称“昆明京兆”）三方签署《合作框架协议》，由本公司安排云百大地产、昆山京兆安排其以有限合伙企业形式设立的基金—上海京兆久福投资中心共同投资成立项目公司云南百大新百房地产有限公司，负责开发上述地块。云百大地产及本公司上期支付的土地竞拍定金70,000,000.00元及契税6,998,071.00元，本期在云南百大新百房地产有限公司成立后转为其开发产品及成本；上期本公司的全资子公司云百大地产参与竞拍由大理公共资源交易中心及大理海东开发管理委员会土地征用收储交易中心挂牌出让的HC2012-07号和HC2012-08号地块国有建设用地使用权，并支付定金44,871,275.00元，本期已收回4,445.00万元。



## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	33,379,559.07	87.86%	38,848,905.70	98.20%
1至2年	3,999,539.67	10.53%	436,088.88	1.10%
2至3年	395,171.79	1.04%	276,119.40	0.70%
3年以上	215,181.40	0.57%		
合计	37,989,451.93	--	39,561,113.98	--

### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
海信科龙电器股份有限公司云南分公司	非关联方	3,862,075.59	2013-06-28	尚未结算
赵世明	非关联方	2,100,000.00	2013-03-12	尚未结算
赵世明	非关联方	1,666,666.66	2012-12-31	尚未结算
昆明美菱电器营销有限公司	非关联方	3,185,946.17	2013-05-29	尚未结算
河南新飞电器有限公司	非关联方	2,961,044.20	2013-6-28	尚未结算
宁夏吉泰房地产开发有限公司	非关联方	2,331,925.96	2012-04-30	尚未结算
合计	--	16,107,658.58	--	--

### (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

## 7、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	256,583.46	-	256,583.46	329,912.11		329,912.11
在产品						
库存商品	61,457,868.72	7,173,632.90	54,284,235.82	67,555,397.97	6,639,376.45	60,916,021.52
周转材料						
消耗性生物资产						
开发产品及成本	1,353,948,100.66	166,858.94	1,353,781,241.72	1,066,575,615.35	166,858.94	1,066,408,756.41
合计	1,415,662,552.84	7,340,491.84	1,408,322,061.00	1,134,460,925.43	6,806,235.39	1,127,654,690.04



## (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	6,639,376.45	534,256.45			7,173,632.90
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	6,806,235.39	534,256.45			7,340,491.84

## (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
原材料			
库存商品	可变现净值低于账面价值		
在产品			
周转材料			
消耗性生物资产			

## 存货的说明：

## A、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GH区及后续项目	2007年10月、11月	2013年12月	24,000.00万元	177,386,952.23	191,983,830.91
白龙潭项目	2009年1月	2013年12月	注1	188,032,004.33	232,740,369.14
悦水园1期(样板房)234期	注2	注2	注2	372,500,721.81	408,502,084.45
悦尚西城	2013年10月	2014年12月	103,000.00万元		253,500,575.59
合计				737,919,678.37	1,086,726,860.09

注1：白龙潭项目分为住宅小区及新都会商业区，住宅区已于2012年12月完工结转开发产品；新都会商业区预计总投资58,000.00万元，预计2013年12月竣工。

注2：悦水园1期(样板房)预计竣工时间为2013年12月；悦水园2期开工时间为2013年3月份，预计竣工时间为2015年12月份，预计总投资7.9亿元。

## B、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	2006年12月、2007年12月、2008年4月、2009年12月	133,553,819.53	272,244.48	15,540,616.90	118,285,447.11
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
国际花园	2005年末	1,484,961.20			1,484,961.20
博园世家	2005年末	2,024,270.12			2,024,270.12
白龙潭项目住宅小区	2012年12月	81,695,936.80	63,294.00		81,759,230.80
百大春城(A、B、C、D、E、F组团)	2007年5月、2008年12月、2009年9月、2011年12月、2010年6月	29,840,993.75	724,300.04	7,496,025.71	23,069,268.08
悦水园1期(A、B、C组团)	2011年12月	80,078,129.52	566,108.98	37,181,820.36	43,462,418.14
小计		<b>329,492,934.07</b>	<b>1,625,947.50</b>	<b>60,218,462.97</b>	<b>270,900,418.60</b>
内部交易未实现利润抵减		836,997.09	2,848,072.03	5,891.09	3,679,178.03
合计		<b>328,655,936.98</b>	<b>-1,222,124.53</b>	<b>60,212,571.88</b>	<b>267,221,240.57</b>

## C、存货抵押担保情况说明：

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悦水园(XDG-2008-43号地块)143,929.30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20,000万元人民币借款额度。截止2013年6月30日，江苏百大在上述借款额度下共取得借款5,450万元，借款期限为三年。根据协议中还款计划条款，其中1,000万元应于2014年6月20日前归还，在短期借款中列报；4,450万元应于2016年5月27日前归还，在长期借款中列报。与该抵押业务相关的存货期初账面价值172,012,014.78元，期末账面价值172,012,014.78元。

本公司的控股子公司野鸭湖地产以其持有的座落于呈贡县吴家营片区(土地使用权证：呈国用(2009)第0312号，使用权面积：30,615.28平方米)土地使用权为抵押物，为其向农业银行昆明护国支行19,000.00万元借款中的7,000.00万元提供抵押担保。合同借款期限自2012年7月30日至2015年1月15日，期末余额19,000.00万元在长期借款列报，与该抵押业务相关的存货期初账面价值14,197,102.78元，期末账面价值14,197,102.78元。



## 8、对合营企业和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
昆明吴井房地产开发有 限公司	49%	49%	299,719,730.50	133,119,115.49	166,600,615.01	573,000.00	-399,298.78
昆明经百实业有限公司	49%	49%	586,811,205.21	413,174,816.65	173,636,388.56	-	-1,482,165.49



## 9、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	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	81,829,957.76	-195,656.40	81,634,301.36	49%	49%				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	85,808,091.49	-726,261.09	85,081,830.40	49%	49%				
华邦物业管理有限公司	成本法	7,201,699.63	7,201,699.63		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总公司	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						
江苏炎黄在线物流股份有限公司	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	--	184,370,462.18	179,050,068.88	-921,917.49	178,128,151.39	--	--	--	70,000.00		

## (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：

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。

## 10、投资性房地产

### (1) 按公允价值计量的投资性房地产

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	706,595,303.31				5,924,718.02		700,670,585.29
(1) 房屋、建筑物	706,595,303.31				5,924,718.02		700,670,585.29
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	699,695,053.09				1,277,181.98		698,417,871.11
(1) 房屋、建筑物	699,695,053.09				1,277,181.98		698,417,871.11
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	1,406,290,356.40				7,201,900.00		1,399,088,456.40
(1) 房屋、建筑物	1,406,290,356.40				7,201,900.00		1,399,088,456.40
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

投资性房地产说明：

(1) 本期减少的投资性房地产系本公司的全资子公司创卓商贸销售部分其持有的昆明走廊商铺。

(2) 投资性房地产抵押情况：

本公司以新纪元停车楼 3、4 层、10-11 层及对应土地、创卓昆明走廊负一层部分未出租资产（在“固定资产”列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”列报）为抵押物、吴井路百大城市理想花园二期 18 幢-1 层 S101 号、S102 号为抵押物，为本公司向华夏银行大观支行借款 5,000.00 万元、5,000.00 万元及 2,000.00 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为 4,654,600.00 元，期末账面价值为 4,654,600.00 元。

本公司的全资子公司创卓商贸以其持有的昆明走廊部分未出租资产（在“固定资产”列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”列报）为抵押物，为本公司控股子公司家电公司向华夏银行昆明大观支行借款 2,000 万元、4500 万元借款中的 700 万元提供抵押担保，借款期限分别自 2012 年 7 月 5 日至 2013 年 7 月 6 日、自 2012 年 6 月



21 日至 2013 年 6 月 21 日。截止本报告日，上述借款已全部归还。与抵押业务相关的投资性房地产的期初账面价值 3,272,200.00 元，期末账面价值 3,272,200.00 元；

本公司以新纪元广场地下负 1-地上 4 层（商场）的房屋作为抵押物，为本公司的控股子公司商业公司向建设银行昆明正义路支行借款 2,040.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 8 月 24 日至 2013 年 8 月 23 日；同时本公司以上述资产为本公司的控股子公司家电公司向建设银行昆明正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 8 月 24 日至 2013 年 8 月 23 日。与该借款业务相关的投资性房地产期初账面价值 60,410,854.90 元，期末账面价值 60,410,854.90 元。

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 万元提供抵押担保，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，合同年利率为拾年贷款基准利率上浮 20%，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上浮 20%。截止期末，上述借款余额为 26,950.00 万元，上述借款中于 2014 年 6 月 30 日前到期的借款为 2,300.00 万元，作为“一年内到期的非流动负债”列报，24,650.00 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 647,881,701.50 元，期末账面价值 647,881,701.50 元。

本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供信用担保，与华夏银行昆明大观支行签订 50,000.00 万元经营性物业借款《最高额融资合同》，本期上述借款已全额放款，其中以“银证投融通”形式发放借款 34,500.00 万元，借款期间自 2013 年 6 月 25 日至 2014 年 6 月 25 日，在“短期借款”列报；以经营性物业借款形式发放借款 15,500.00 万元，借款期间自 2013 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日，根据合同约定，借款按约定偿还本息，借款利率为 8.515%。2014 年 6 月 30 日前到期金额 930.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，14,570.00 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 633,647,000.00 元，期末账面价值 633,647,000.00 元。



## 11、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：	444,628,960.87	2,640,005.04		520,591.34	446,748,374.57
其中：房屋及建筑物	328,364,246.75	-		287,620.59	328,076,626.16
机器设备	26,327,317.53	1,535,703.00		-	27,863,020.53
运输工具	12,747,500.09	225,583.00		139,659.00	12,833,424.09
办公及电子设备	22,347,826.00	617,326.92		93,311.75	22,871,841.17
装修改造	54,842,070.50	261,392.12		-	55,103,462.62
--	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：	178,019,218.83		11,406,709.71	412,152.24	189,013,776.30
其中：房屋及建筑物	96,102,777.28		5,289,795.01	190,644.52	101,201,927.77
机器设备	11,969,220.30		2,208,493.08		14,177,713.38
运输工具	8,678,471.62		488,205.75	133,904.79	9,032,772.58
办公及电子设备	16,822,142.31		960,821.11	87,602.93	17,695,360.49
装修改造	44,446,607.32		2,459,394.76		46,906,002.08
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	266,609,742.04		--		257,734,598.27
其中：房屋及建筑物	232,261,469.47		--		226,874,698.39
机器设备	14,358,097.23		--		13,685,307.15
运输工具	4,069,028.47		--		3,800,651.51
办公及电子设备	5,525,683.69		--		5,176,480.68
装修改造	10,395,463.18		--		8,197,460.54
四、减值准备合计			--		
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	266,609,742.04		--		257,734,598.27
其中：房屋及建筑物	232,261,469.47		--		226,874,698.39
机器设备	14,358,097.23		--		13,685,307.15
运输工具	4,069,028.47		--		3,800,651.51
办公及电子设备	5,525,683.69		--		5,176,480.68
装修改造	10,395,463.18		--		8,197,460.54

本期折旧额 11,406,709.71 元。本期由在建工程转入固定资产原值为 1,503,302.12 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**

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑物账面价值 10,199,389.72 元, 相关房屋的房产证及土地使用权证尚未办妥	地下人防配套, 办证有政策性障碍。	尽力推进

**固定资产说明:**

本公司以新纪元停车楼 3、4 层、10-11 层及对应土地、本公司的全资子公司创卓商贸以其持有的昆明走廊负一层部分未出租资产（在“固定资产”列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”列报）、本公司联营企业昆明吴井房地产开发有限公司吴井路百大城市理想花园二期 18 幢-1 层 S101 号、S102 号为抵押物，为本公司向华夏银行大观支行借款 5,000.00 万元、5,000.00 万元及 2,000.00 万元提供抵押担保，与抵押业务相关的固定资产期初账面价值为 23,517,029.92 元，期末账面价值为 23,036,678.30 元。

本公司以新纪元广场停车楼 6 层的房产及对应土地为抵押物为本公司控股子公司云南云上四季向中信银行昆明东风东路支行借款 4,300.00 万元提供抵押担保；本公司以新纪元广场停车楼 5 层（新纪元广场停车场）的房产及对应土地为抵押物向中信银行昆明分行借款 5,000.00 万元提供抵押担保，与抵押业务相关的固定资产期初账面价值为 5,528,985.69 元，期末账面价值为 5,400,681.47 元。

本公司的全资子公司创卓商贸以其持有的昆明走廊部分未出租资产（在“固定资产”列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”列报）为抵押物，为本公司控股子公司家电公司向华夏银行昆明大观支行借款 2,000 万元、4500 万元借款中的 700 万元提供抵押



担保，借款期限分别自 2012 年 7 月 5 日至 2013 年 7 月 6 日、自 2012 年 6 月 21 日至 2013 年 6 月 21 日。截止本报告日，上述借款已全部归还。与抵押业务相关的固定资产期初账面价值为 794,110.88 元，期末账面价值为 756,177.43 元。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋，昆明市凉亭片 6、7 幢房屋及房屋所占土地为抵押物为本公司的控股子公司家电公司向建设银行昆明正义路支行借款 1,119.00 万元提供抵押担保，与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值为 1,783,598.92 元，期末账面价值为 1,729,028.26 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。合同借款期间自 2011 年 9 月 23 日至 2013 年 9 月 22 日，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 2,300.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 15,477,893.37 元，期末账面价值 15,126,966.76 元。

本公司以新纪元广场 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长期借款 17,000.00 万元提供抵押担保。合同借款期间自 2010 年 5 月 26 日至 2020 年 5 月 26 日，借款按双方约定的还本计划分 10 年在每年内按季等额还本，截止期末，上述借款余额为 11,950.00 万元，其中 1,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、10,450.00 万元在“长期借款”列报。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 69,721,651.54 元，期末账面价值 68,178,598.10 元。

本公司以新纪元广场地下 1-2 层及地上 7-9 层房产抵押物，为本公司的控股子公司野鸭湖房地产向农业银行昆明护国支行借款 19,000.00 万元提供 12,000.00 万元的抵押担保。合同借款期间自 2012 年 7 月 30 日至 2015 年 1 月 15 日，期末余额 190,000,000.00 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 22,548,932.73 元，期末账面价值 22,040,227.62 元。

本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供信用担保，与华夏银行昆明大观支行签订 50,000.00 万元经营性物业借款《最高额融资合同》，本期上述借款已全额放款，其中以“银证投融通”形式发放借款 34,500.00 万元，借款期间自 2013 年 6 月 25 日至 2014 年 6 月 25 日，在“短期借款”列报；以经营性物业借款形式发放借款 15,500.00 万元，借款期间自 2013 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日。根据合同约定，借款按约定偿还本息，借款利率为 8.515%，



2014年6月30日前到期金额930.00万元,在“一年内到期的非流动负债”列报,14,570.00万元在“长期借款”列报。与抵押业务相关的固定资产期初账面价值为18,451,662.14元,期末账面价值为18,177,108.50元。

## 12、在建工程

### (1) 在建工程情况

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	5,434,882.61		5,434,882.61	15,510,782.32		15,510,782.32
家电版纳店装修改造工程	556,944.00		556,944.00			
家电昭通店装修改造工程	501,490.54		501,490.54			
新纪元升星改造工程	2,220,000.00		2,220,000.00	1,974,500.00		1,974,500.00
合计	8,713,317.15		8,713,317.15	17,485,282.32		17,485,282.32



## (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
云上四季装修改造	70,201,000.00	15,510,782.32	10,569,498.36	1,267,980.00	19,377,418.07	37.15	37.15				自筹	5,434,882.61
新纪元浴室改造	235,322.12		235,322.12	235,322.12		100.00	100.00				自筹	
新纪元升星改造	70,000,000.00	1,974,500.00	245,500.00			3.17	3.17				自筹	2,220,000.00
家电版纳店装修改造工程	1,113,888.00		556,944.00			50.00	50.00				自筹	556,944.00
家电昭通店装修改造工程	1,002,981.08		501,490.54			50.00	50.00				自筹	501,490.54
合计	142,553,191.20	17,485,282.32	12,108,755.02	1,503,302.12	19,377,418.07	--	--			--	--	8,713,317.15

在建工程项目变动情况的说明：

其他减少 19,377,418.07 元，为本公司的控股子公司云上四季公司装修改造工程本期完工转入长期待摊费用--租入固定资产改良支出。

在建工程期末较期初减少 50.17%，主要原因为本公司的控股子公司云上四季公司门店装修改造完工转入长期待摊费用所致。

## (3) 在建工程减值准备

本公司在建工程不存在减值情况。



### 13、无形资产

#### (1) 无形资产情况

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	7,617,005.66			7,617,005.66
1、土地使用权	4,996,601.82			4,996,601.82
2、软件	2,555,070.48			2,555,070.48
3、商标权	65,333.36			65,333.36
二、累计摊销合计	2,528,400.44	337,540.14		2,865,940.58
1、土地使用权	901,914.78	70,285.02		972,199.80
2、软件	1,584,485.86	263,755.14		1,848,241.00
3、商标权	41,999.80	3,499.98		45,499.78
三、无形资产账面净值合计	5,088,605.22	-337,540.14		4,751,065.08
1、土地使用权	4,094,687.04	-70,285.02		4,024,402.02
2、软件	970,584.62	-263,755.14		706,829.48
3、商标权	23,333.56	-3,499.98		19,833.58
四、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、软件				
3、商标权				
无形资产账面价值合计	5,088,605.22	-337,540.14		4,751,065.08
1、土地使用权	4,094,687.04	-70,285.02		4,024,402.02
2、软件	970,584.62	-263,755.14		706,829.48
3、商标权	23,333.56	-3,499.98		19,833.58

本期摊销额 337,540.14 元。

无形资产抵押情况说明：

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 931,612.50 元，期末账面价值 907,725.00 元。

### 14、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			2,631,860.70	



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

## 15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
租入固定资产装修支出	99,475,924.08	19,979,884.14	9,354,738.00		110,101,070.22	
物业使用权转让费	2,559,489.71	242,580.65	158,742.11		2,643,328.25	
合计	102,035,413.7	20,222,464.79	9,513,480.11		112,744,398.47	--

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

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	1,883,693.87	1,614,655.48
开办费		
可抵扣亏损	2,244,695.56	1,135,957.73
内部交易递延所得税影响	207,776.50	209,249.27
长期待摊费用摊销影响	1,341,404.03	1,292,939.50
应付职工薪酬	717,436.10	1,855,732.51
广告费影响		2,687.21
存货税务成本与财务成本差异	3,738,556.06	3,349,962.88
小计	10,133,562.12	9,461,184.58
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	249,647,786.37	248,877,101.78
固定资产账面价值与计税基础差异	3,095,743.51	3,145,143.67
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	1,649,720.57	1,744,766.39
小计	254,393,250.45	253,767,011.84

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	23,953,183.99	18,773,629.72
减值准备影响	21,411,466.59	1,551,321.06
预征企业所得税	5,275,376.85	5,728,299.07
广告费影响		
应付职工薪酬	1,757,783.42	667,703.37
合计	52,397,810.85	26,720,953.22

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	21,549,972.24	21,549,972.24	
2013	8,058,964.96	8,058,964.96	
2014	9,597,047.31	9,597,047.31	
2015	29,709,111.85	29,709,111.85	
2016	6,179,422.54	6,179,422.54	
2017	20,718,217.07		
合计	95,812,735.97	75,094,518.90	--

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	7,534,775.49	6,458,621.80
可弥补亏损影响	8,978,782.24	4,543,830.88
应付职工薪酬	2,869,744.39	7,422,930.04
长期待摊费用的摊销	5,365,616.12	5,171,757.99
广告费影响		10,748.85
内部交易递延所得税影响	831,106.00	836,997.08
存货税务成本与财务成本差异	14,954,224.24	13,399,851.51
小计	40,534,248.48	37,844,738.15
可抵扣差异项目		
投资性房地产公允价值与计税基础差异	998,591,145.48	995,508,407.12
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	6,598,882.28	6,979,065.56
固定资产账面价值与计税基础差异	12,382,974.04	12,580,574.68
小计	1,017,573,001.80	1,015,068,047.36



## 17、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	85,371,925.35	3,783,953.08	3,385,728.45		85,770,149.98
二、存货跌价准备	6,806,235.39	534,256.45			7,340,491.84
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	70,000.00				70,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	92,248,160.74	4,318,209.53	3,385,728.45	0.00	93,180,641.82

## 18、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	525,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	161,190,000.00	256,190,000.00
信用借款	270,000,000.00	
合计	956,190,000.00	356,190,000.00

## 短期借款分类的说明：

## ①抵押借款期末余额为 525,000,000.00 元具体构成为：

本公司以新纪元停车楼 3、4 层、10-11 层及对应土地、本公司的全资子公司创卓商贸以其持有的昆明走廊负一层部分未出租资产及部分已出租资产、本公司联营企业昆明吴井房地产开发有限公司以其持有的吴井路百大城市理想花园二期 18 幢-1 层 S101 号、S102 号为抵押物，为本公司向华夏银行大观支行借款 5,000.00 万元、5,000.00 万元及 2,000.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2013 年 2 月 22 日至 2014 年 2 月 22 日、2013 年 6 月 6 日至 2014 年 6 月 6 日、2013 年 6 月 21 日至 2014 年 6 月 21 日，借款利率均为 7.26%。



本公司以新纪元广场停车楼5层(新纪元广场停车场)的房产及对应土地为抵押物,向中信银行昆明分行借款5,000.00万元提供抵押担保,借款期限为2012年12月4日至2013年12月4日,借款利率为7.8%。

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悦水园(XDG-2008-43号地块)143,929.30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20,000万元人民币借款额度。截止2013年6月30日,江苏百大在上述借款额度下共取得借款5,450万元,借款期限为三年。根据协议中还款计划条款,其中1,000.00万元应于2014年6月20日前归还,在短期借款中列报;4,450.00万元应于2016年5月27日前归还,在长期借款中列报。借款利率按每笔借款提款日单笔借款期限对应的人民银行公布的同时同档次基准利率基础上浮15%,浮动利率调整以12个月为一个周期。

本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路17号、青年路398号“新西南广场”负2至7楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物,同时由本公司提供信用担保,与华夏银行昆明大观支行签订50,000.00万元经营性物业借款《最高额融资合同》,本期上述借款已全额放款,其中以“银证投融通”形式发放借款34,500.00万元,借款期间自2013年6月25日至2014年6月25日,在“短期借款”列报。

②保证借款期末余额为161,190,000.00元具体构成为:

本公司以新纪元广场停车楼6层的房产及对应土地为抵押物,为本公司的控股子公司云南云上四季公司向中信银行昆明东风东路支行借款4,300.00万元提供抵押担保,借款期限自2012年12月4日至2013年12月4日,借款利率为7.8%。

本公司为本公司的控股子公司云南云上四季向富滇银行正义路支行借款1,500.00万元、700.00万元提供保证担保,借款期限自2012年8月7日至2013年8月7日、2012年12月25日至2013年12月24日,借款利率均为7.8%。

本公司以新纪元广场停车楼3层房产及对应土地、本公司的全资子公司创卓商贸以其持有的部分昆明走廊“投资性房地产”、“固定资产”为抵押物为本公司控股子公司家电公司向华夏银行昆明大观支行借款2,000.00万元、4,500.00万元提供抵押担保,借款期限自2012年7月5日至2013年7月6日、2012年6月21日至2013年6月21日,借款利率均为7.572%。截止2013年6月30日,家电公司上述借款余额为2,000.00万元。截止本报告日,上述借款已全部归还。

本公司以昆明市凉亭片1、2、3、4、5幢房屋、昆明市凉亭片6、7幢房屋及房屋所占土地为抵押物为公司的控股子公司家电公司向建设银行昆明正义路支行借款1,119.00万元提供抵押担保。借款期限自2013年2月22日至2014年2月21日,借款利率为6.00%。



本公司以新纪元广场地下负1-地上4层(商场)的房屋作为抵押物为本公司的控股子公司商业公司向建设银行昆明正义路支行借款2,040.00万元提供抵押担保,借款期限自2012年8月24日至2013年8月23日,借款利率为6.00%;同时本公司以上述资产为本公司的控股子公司家电公司向建设银行昆明正义路支行借款810.00万元提供抵押担保,借款期限自2012年8月24日至2013年8月23日,借款利率为6.00%。

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150万元提供保证担保。

本公司为本公司的控股子公司云上四季向民生银行昆明分行借款3,000.00万元提供保证担保,借款期限自2013年5月24日至2014年5月24日,借款利率均为6.30%。

本公司的控股子公司昆明百货大楼商业有限公司为本公司的控股子公司创卓商贸向昆明邦信小额贷款有限责任公司借款500.00万元提供保证担保,借款期限自2013年6月3日至2013年9月3日,借款利率为8.40%。

③信用借款期末余额为270,000,000.00元具体构成为:

中航信托股份有限公司向本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司提供借款27,000.00万元,该借款由华夏银行大观支行实施封闭管理,用于归还昆明新西南商贸有限公司东亚银行借款,借款期限自2013年5月7日至2014年5月7日,根据合同约定,贷款满一个月借款人可申请还款,借款利率为12%。截止报告日,上述借款已归还。

## (2) 已到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		近期
合计	1,500,000.00	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还金额 310,000,000.00 元。

短期借款期末较期初增加168.45%,主要原因为本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司本期取得华夏大观支行采取“银证投融资”方式发放的短期借款34,500.00万元及中航信托股份有限公司信托借款27,000.00万元所致。

## 19、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	140,628,495.00	120,156,108.25
合计	140,628,495.00	120,156,108.25

下一会计期间将到期的应付票据金额为140,628,495.00元。



## 20、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	209,000,173.11	226,505,033.38
购货款	137,059,672.81	141,178,430.90
其他	183,893.04	348,539.47
合计	346,243,738.96	368,032,003.75

### (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

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 18,022,316.43 元。

## 21、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
房款	151,425,591.01	158,601,331.17
货款	683,011.00	92,393,509.19
租金、物管费及其他	92,229,997.94	17,370,325.86
合计	244,338,599.95	268,365,166.22

### (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

### (3) 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 116,468,755.42 元。



## 22、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	10,374,873.01	59,240,362.50	64,895,660.56	4,719,574.95
二、职工福利费		3,036,616.77	3,035,627.97	988.80
三、社会保险费	543,426.62	4,125,387.06	4,141,038.86	527,774.82
其中：1. 医疗保险费	90,214.18	1,381,341.59	1,389,011.34	82,544.43
2. 基本养老保险费	363,989.15	2,384,357.82	2,391,219.82	357,127.15
3. 残疾人保障金				
4. 失业保险费	85,872.80	195,081.48	195,552.73	85,401.55
5. 工伤保险费	2,423.53	114,653.49	114,934.49	2,142.53
6. 生育保险费	926.96	49,952.68	50,320.48	559.16
四、住房公积金	323,772.21	875,684.67	875,684.67	323,772.21
五、辞退福利				
六、其他	4,430,987.81	1,593,205.28	1,695,425.78	4,328,767.31
1. 因解除劳动关系给予的补偿		466,525.00	466,525.00	
2. 工会经费和职工教育经费	3,740,650.81	1,117,961.30	1,220,181.80	3,638,430.31
3. 其他	690,337.00	8,718.98	8,718.98	690,337.00
合计	15,673,059.65	68,871,256.28	74,643,437.84	9,900,878.09

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 3,638,430.31 元，非货币性福利金额 0.00，因解除劳动关系给予补偿 466,525.00 元。

## 23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	4,742,525.64	4,230,927.81
消费税		
营业税	7,125,217.59	12,048,131.57
企业所得税	5,307,007.06	4,774,391.34
个人所得税	549,171.06	368,310.79
城市维护建设税	714,976.07	1,257,847.46
房产税	-1,562,968.40	3,323,456.99
固定资产投资方向调节税	20,088,175.40	20,088,175.40
土地增值税	21,213,774.56	22,828,896.96
契税	686,042.73	686,042.73
土地使用税	381,404.17	261,307.40
印花税	396,654.47	455,848.76
教育费附加	632,178.72	1,127,414.16
粮食风险基金、粮调、防洪基金	-198,851.20	-168,560.46
河道管理	203.24	193.84
合计	60,075,511.11	71,282,384.75

**24、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	5,511,187.64	5,937,982.67
企业债券利息		
短期借款应付利息	2,492,353.24	495,982.21
合计	8,003,540.88	6,433,964.88

**25、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
家电公司少数股东股利	1,530,000.00	1,530,000.00	尚未支付
商业公司少数股东股利	3,420,000.00	3,420,000.00	尚未支付
合计	7,358,165.00	7,358,165.00	--

**26、其他应付款****(1) 其他应付款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
应付合营联营公司款项	38,000,000.00	50,000,000.00
应付控股股东款项	92,030,794.46	91,887,780.82
应付其他关联方款项	706,520.55	30,000,000.00
控股子公司应付股东借款及利息	299,015,786.34	
代收代付款项	62,355,903.78	58,852,972.68
押金及保证金	47,118,284.54	62,312,691.10
工程款	8,111,131.10	11,485,771.75
应付股权转让款	62,040,721.00	117,682,623.00
其他	39,624,426.48	34,970,010.92
合计	649,003,568.25	457,191,850.27

**(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**

单位：元

单位名称	期末数	期初数
华夏西部经济开发有限公司	92,030,794.46	91,887,780.82
合计	92,030,794.46	91,887,780.82

**(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、应付股权转让款等，合计金额为163,639,252.88元；

**(4) 金额较大的其他应付款说明内容**

单位：元

单位名称	账龄	期末数	款项内容
Elliott Chester	1-2年	62,040,721.00	收购江苏百大股权款
华夏西部经济开发有限公司	1-2年	92,030,794.46	暂借款及利息
昆明吴井房地产开发有限公司	1年以内	38,000,000.00	暂借款
上海京兆久福投资中心	1年以内	299,015,786.34	暂借款及利息
北京中后机械施工公司	5年以上	3,598,602.00	往来款
合计		494,685,903.80	

其他应付款期末较期初增加41.95%，主要原因系本公司的控股子公司云南新百房地产开发有限公司向其股东上海京兆久福投资中心借款及未付利息增加所致。

**27、一年内到期的非流动负债****(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	70,300,000.00	79,644,544.95
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	70,300,000.00	79,644,544.95

**(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	70,300,000.00	79,644,544.95
保证借款		
信用借款		
合计	70,300,000.00	79,644,544.95

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
昆明市农村信用社联合营业部	2011年09月23日	2013年09月22日	人民币元	6.765%		23,000,000.00		23,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2010年05月26日	2014年05月26日	人民币元	7.86%		15,000,000.00		15,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011年02月23日	2014年04月23日	人民币元	7.86%		23,000,000.00		22,500,000.00
华夏银行昆明大观支行	2013年06月21日	2014年06月21日	人民币元	8.515%		9,300,000.00		
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年01月08日	2013年12月08日	人民币元	7.86%				15,337,984.80
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年04月27日	2013年12月08日	人民币元	7.86%				3,806,560.15
合计	--	--	--	--	--	70,300,000.00	--	79,644,544.95

一年内到期的长期借款中的逾期借款：

适用  不适用

资产负债表日后已偿还的金额 0.00 元。

#### 一年内到期的长期借款说明：

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 22 日，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 6.765%。期末余额 2,300.00 万元，于 2014 年 6 月 30 日前到期，作为“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司以昆明新纪元广场 19 层—28 层（新纪元大酒店）合计面积 16,731.50 平方米的房产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，利率适用拾年贷款基准利率上浮 20%，如遇中国人民银行调整基准利率，自调整日之后的第一个结息日的次日起适用。同时约定，新纪元大酒店在该行开立收入监管账户并将所有收入及时回流监管账户并监管支出。截止期末，上述借款余额为 11,950.00 万元，其中于 2014 年 6 月 30 日前到期的借款 1,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、10,450.00 万元在“长期借款”列报。

本公司以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向民生银行昆明分行取得长期借款 30,000.00 万元。合同借款期间为 2011 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 23 日。按照合同约定每半年等额还本一次，按季付息，合同年利率为拾年贷款基准利率上浮 20%，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上浮 20%。截止期末，上述借款余额为 26,950.00 万元，其中于 2014 年 6 月 30 日前到期的借款为



2,300.00 万元，作为“一年内到期的非流动负债”列报,24,650.00 万元在“长期借款”列报。

公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路17号、青年路398号“新西南广场”负2至7楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供信用担保，与华夏银行昆明大观支行签订50,000.00万元经营性物业借款《最高额融资合同》，本期上述借款已全额放款，其中以“银证投融通”形式发放借款34,500.00万元，借款期间自2013年6月25日至2014年6月25日，在“短期借款”列报；以经营性物业借款形式发放借款15,500.00万元，借款期间自2013年6月21日至2023年6月21日，根据合同约定，借款按约定偿还本息，借款利率为8.515%，2014年6月30日前到期金额930.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报,14,570.00万元在“长期借款”列报。

### (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

## 28、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
停产停业补偿款		665,411.08
合计		665,411.08

### 其他流动负债说明：

本公司的控股子公司云上四季2012年收到昆明市盘龙区人民政府拓东街道办事处关于昆明城市轨道交通首期工程文化宫站一号风亭建设期间停产停业补偿款1,088,854.50元，补偿期间为2012年10月20日至2013年4月20日，本期根据补偿期间结转剩余的递延收益665,411.08元，确认为营业外收入。

## 29、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	731,200,000.00	811,124,565.14
保证借款		
信用借款	5,000,000.00	5,000,000.00
合计	736,200,000.00	816,124,565.14



## (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
昆明市规划局			人民币元	3.6%		5,000,000.00		5,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2010年05月26日	2020年05月26日	人民币元	7.86%		104,500,000.00		112,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011年02月23日	2021年02月23日	人民币元	7.86%		246,500,000.00		258,000,000.00
华夏银行昆明大观支行	2013年6月21日	2023年6月21日	人民币元	8.515%		145,700,000.00		
中国农业银行股份有限公司无锡太湖支行	2013年5月28日	2016年5月27日	人民币元	按同期同档次基准利率基础上浮15%，浮动利率调整以12个月为一个周期。		44,500,000.00		
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年01月08日	2020年01月08日	人民币元	7.86%				124,280,738.39
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年04月27日	2020年01月08日	人民币元	7.86%				30,843,826.75
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年04月27日	2020年01月08日	人民币元	7.86%				26,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年06月01日	2020年01月08日	人民币元	7.86%				70,000,000.00
农业银行昆明护国支行	2012年07月30日	2015年01月15日	人民币元	7.86%		190,000,000.00		190,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	736,200,000.00	--	816,124,565.14

## 长期借款说明：

本公司以昆明新纪元广场 19 层—28 层（新纪元大酒店）合计面积 16,731.50 平方米的房产为抵押，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，利率适用拾年贷款基准利率上浮 20%，如遇中国人民银行调整基准利率，自调整日之后的第一个结息日的次日起适用。同时约定，新纪元大酒店在该行开立收入监管账户并将所有收入及时回流监管账户并监管支出。截止期末，上述借款余额为 11,950.00 万元，其中 1,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、10,450.00 万元在“长期借款”列报。

本公司以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向民生银行昆明分行取得长期借款 30,000.00 万元。合同借款期间为 2011 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 23 日。按照合同约定每半年等额还本一次，按季付息，合同年利率为拾年贷款基准利率上浮 20%，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 26,950.00 万元，其中于 2013 年 12 月 31 日前到期的



借款为 2,300.00 万元,作为“一年内到期的非流动负债”列报,24,650.00 万元在“长期借款”列报。

本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物,同时由本公司的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,2013 年初,上述借款余额为 270,269,110.09 元,其中 19,144,544.95 元在“一年内到期的非流动负债”列报,251,124,565.14 元在“长期借款”列报,截止期末,该笔借款已提前归还。在归还上述借款后,本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以上述资产作为抵押物,同时由本公司提供信用担保,与华夏银行昆明大观支行签订 50,000.00 万元经营性物业借款《最高额融资合同》,本期上述借款已全额放款。其中以经营性物业借款形式发放借款 15,500.00 万元,借款期间自 2013 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日。根据合同约定,借款按约定偿还本息,借款利率为 8.515%。2014 年 6 月 30 日前到期金额 930.00 万元,在“一年内到期的非流动负债”列报,14,570.00 万元在“长期借款”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悦水园(XDG-2008-43 号地块)143,929.30 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 20,000 万元人民币借款额度。截止 2013 年 6 月 30 日,江苏百大在上述借款额度下共取得借款 5,450 万元,借款期限为三年。根据协议中还款计划条款,其中 1,000 万元应于 2014 年 6 月 20 日前归还,在短期借款中列报;4,450 万元应于 2016 年 5 月 27 日前归还,在长期借款中列报。借款利率按每笔借款提款日单笔借款期限对应的人民银行公布的同时同档次基准利率基础上浮 15%,浮动利率调整以 12 个月为一个周期。

本公司以新纪元广场地下 1-2 层及新纪元广场停车楼 7-9 层房产、本公司的控股子公司野鸭湖房地产以其持有的座落于呈贡县吴家营片区(土地使用权证:呈国用(2009)第 0312 号,使用权面积:30,615.28 平方米)的土地使用权为抵押物,为本公司的控股子公司野鸭湖房地产向农业银行昆明护国支行取得长期借款 19,000.00 万元。合同借款期间为 2012 年 7 月 30 日至 2015 年 1 月 15 日,借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮 20%,浮动利率调整以壹拾贰个月为一个周期,截止期末,上述借款期末余额 19,000.00 万元在长期借款列报。



### 30、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
商网改造资金		3,000,000.00			3,000,000.00	
专项维修资金		8,539,531.52			8,478,294.30	
合计		11,539,531.52			11,478,294.30	

#### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

 适用  不适用

### 31、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
政府补助	799,999.99	900,000.00
合计	799,999.99	900,000.00

#### 其他非流动负债说明：

家电公司 2012 年 8 月 15 日收到昆明市五华区财政局“2012 年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金”专项资金 100 万元，用于装修改造项目。为与资产相关的政府补助，计入递延收益 100 万元，按照长期资产的预计使用期限 5 年摊销。截止 2013 年 6 月 30 递延收益的期末余额为 799,999.99 元，本期结转营业外收入 100,000.01 元。

### 32、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	164,528,662.00	6,929,800.00				6,929,800.00	171,458,462.00

#### 股本变动情况说明：

根据公司 2012 年年度股东大会审议通过《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》，以及公司 2013 年 5 月 23 日召开的第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于调整首期限限制性股票激励计划激励对象及授予数量的议案》和《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司授予董事秦岭及高级管理人员唐毅蓉、张远、苏涛、文彬、黎洁、达甄玉、梅永丰、段麟、龚伟民等 21 名激励对象限制性股票为 692.98 万股。本期公司已收到 21 名激励对象的出资款 31,946,378.00 元，其中计入股本 6,929,800.00 元，计入资本公积-股本溢价 25,016,578.00



元。该事项已经中审亚太会计师事务所有限公司审验并出具中审亚太验【2013】020004号验资报告。

### 33、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）	126,304,789.66	25,016,578.00	484,839.79	150,836,527.87
其他资本公积	33,227,647.69	1,797,074.06	1,138,203.73	33,886,518.02
合计	159,532,437.35	26,813,652.06	1,623,043.52	184,723,045.89

#### 资本公积说明

(1)、资本公积本期增加 26,813,652.06 元，其中：

①2013 年 6 月公司收到限制性股票股权激励款 31,946,378.00 元，其中计入股本 6,929,800.00 元，计入资本公积—股本溢价 25,016,578.00 元。

②本期以权益结算的股份支付权益工具公允价值摊销计入等待期的期权成本增加资本公积-其他资本公积 1,747,673.90 元。

③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 49,400.16 元计入资本公积-其他资本公积。

(2)、资本公积本期减少 1,623,043.52 元，其中：

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 1,138,203.73 元。

②本期转让持有的云上四季公司 15.75% 股权，股权转让款与对应股权享有的公司净资产的差额 484,839.79 元冲减资本公积--股本溢价。

### 34、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	68,564,625.17			68,564,625.17
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	68,564,625.17			68,564,625.17



### 35、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	600,832,426.66	--
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	600,832,426.66	--
加:本期归属于母公司所有者的净利润	11,447,732.50	--
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	612,280,159.16	--

#### 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698,417,871.11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523,813,403.33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88,466,755.83元。

### 36、营业收入、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	855,689,520.42	744,343,232.25
其他业务收入	19,644,348.62	25,619,776.14
营业成本	568,880,263.15	507,020,587.50

#### (2) 主营业务(分行业)

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	577,474,086.02	475,101,777.16	564,282,159.76	467,752,237.54
房地产	91,841,610.16	59,206,665.42	21,577,500.00	8,738,574.00
旅游服务	103,340,044.89	8,392,456.67	88,922,252.79	8,643,734.48
物业服务	20,415,839.71	20,683,866.27	18,362,179.12	17,196,441.27
商业租赁及服务	62,617,939.64		51,199,140.58	
合计	855,689,520.42	563,384,765.52	744,343,232.25	502,330,987.29

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元

产品名称	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	577,474,086.02	475,101,777.16	564,282,159.76	467,752,237.54
房地产	91,841,610.16	59,206,665.42	21,577,500.00	8,738,574.00
旅游服务	103,340,044.89	8,392,456.67	88,922,252.79	8,643,734.48
物业服务	20,415,839.71	20,683,866.27	18,362,179.12	17,196,441.27
商业租赁及服务	62,617,939.64		51,199,140.58	
合计	855,689,520.42	563,384,765.52	744,343,232.25	502,330,987.29

**(4) 主营业务（分地区）**

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	791,327,036.21	516,629,102.83	741,495,497.98	499,518,208.36
北京地区	434,999.01	407,991.70	754,057.86	306,480.55
江苏地区	58,903,373.13	46,108,299.49	2,093,676.41	2,506,298.38
上海地区	3,144,733.59	100,177.69		
宁夏地区	1,879,378.48	139,193.81		
合计	855,689,520.42	563,384,765.52	744,343,232.25	502,330,987.29

**(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。

**37、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	15,696,823.79	10,987,999.72	按应纳税收入的5%或20%
城市维护建设税	1,818,872.67	1,579,196.62	应纳流转税的7%
教育费附加	1,317,073.94	1,128,260.90	应纳流转税的3%、2%
资源税			
从租计征房产税	7,438,475.27	6,882,873.52	租金收入的12%
土地增值税	3,891,323.75	2,264,415.90	按预征率或清算
防洪基金	1,618.48		
合计	30,164,187.90	22,842,746.66	--

**营业税金及附加的说明：**

营业税金及其附加较上年同期增加 32.05%，主要原因为本期营业收入增加，与之相对应的营业税金及附加增加所致。



### 38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,879,170.39	18,978,572.19
广告宣传费	4,206,280.06	4,200,257.11
运费	3,957,940.10	3,242,882.93
水、电费	8,645,357.98	7,677,291.57
租赁费	21,487,741.18	11,996,873.79
销售代理及佣金	2,776,715.02	1,590,694.50
折旧费	2,920,288.89	2,581,003.44
长期待摊费用摊销	6,479,208.30	4,507,353.18
低值易耗品摊销	590,951.16	1,209,536.46
办公通讯应酬费	1,606,444.87	621,753.01
汽车燃料费	317,874.03	204,876.46
劳动保护费	597,686.20	376,729.80
修理费	995,386.58	845,612.22
保洁费	125,683.20	287,167.16
中介机构费	120,000.00	
其他	12,116,797.01	12,385,956.94
合计	91,823,524.97	70,706,560.76

### 39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,574,759.83	34,501,758.05
水、电费	2,722,865.77	2,503,020.19
租赁费	28,166,878.72	28,511,287.97
折旧、摊销费	9,112,908.51	9,537,079.62
长期待摊费用摊销	1,933,537.94	1,098,310.87
低值易耗品摊销	101,018.19	73,212.53
办公通讯费应酬费	4,996,379.59	3,483,161.60
汽车燃料费	1,029,147.86	928,743.82
中介机构费	3,205,105.30	7,585,972.74
费用性税金	2,289,715.01	2,473,281.39
修理费	1,159,380.90	1,199,884.24
人力资源开发费	145,315.00	110,593.00
上市费	331,670.09	534,604.00
物管费	1,008,523.44	1,907,103.45
股权激励费用	1,747,673.90	
其他	5,309,041.22	4,971,830.31
合计	98,833,921.27	99,419,843.78



#### 40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	56,076,910.81	44,040,242.82
减：利息收入	3,758,098.09	3,057,406.62
加：汇兑损失		
减：汇兑收益	460,812.74	
其他	2,434,918.42	5,465,862.29
合计	54,292,918.40	46,448,698.49

#### 41、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	-1,277,181.98	-1,511,647.47
其他		
合计	-1,277,181.98	-1,511,647.47

##### 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。

#### 42、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	-921,917.49	-1,373,505.75
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	220,931.51	
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
合计	-700,985.98	18,409,540.32

##### (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	2012年4月1日起改为成本法核算
昆明吴井房地产开发有限公司	-195,656.40	-2,359,648.62	联营企业净利润增加
江苏百大实业发展有限公司		2,129,497.74	2012年6月30日纳入合并范围
昆明经百实业有限公司	-726,261.09	-694,740.64	联营企业净利润减少
合计	-921,917.49	-1,373,505.75	--

投资收益较上年同期减少 103.81%，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 19,783,046.07 元转入 2012 年投资收益所致。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

## 43、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	398,224.63	4,045,157.49
二、存货跌价损失	534,256.45	2,014,799.47
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	932,481.08	6,059,956.96

资产减值损失较上年同期减少 84.61%，主要是由于本公司的控股子公司北京百大房地产开发有限公司本期收回前期已经全额计提坏账准备的应收款项 3,099,054.83 元，转回原已计提的坏账准备所致。



#### 44、营业外收入

##### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	9,867.99		9,867.99
其中：固定资产处置利得	9,867.99		9,867.99
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,642,400.01	3,800,000.00	4,642,400.01
罚款收入	53,316.36	27,695.80	53,316.36
盘盈利得			
其他	1,528,925.54	561,884.12	1,528,925.54
合计	6,234,509.90	4,389,579.92	6,234,509.90

##### (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	
企业扶持款	4,442,400.00	3,260,000.00	昆经开[2011]302号
家电下乡补贴	100,000.01		
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	
上海闵行区财政局租房补助	10,000.00		
政府奖励金	90,000.00		
合计	4,642,400.01	3,800,000.00	--

##### 营业外收入说明：

营业外收入较上年同期增加 42.03%，主要是因为本期收到企业扶持资金较上年同期增加所致。

#### 45、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	9,019.92	10,938.62	9,019.92
其中：固定资产处置损失	9,019.92	10,938.62	9,019.92
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			
捐赠支出	3,000.00		3,000.00
盘亏损失		20,000.00	
赔偿支出	3,300.00	205,107.21	3,300.00
其他	144,281.36	8,058.65	144,281.36
合计	159,601.28	244,104.48	159,601.28



## 46、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	15,622,360.86	10,241,294.22
递延所得税调整	1,632,628.30	974,758.92
合计	17,254,989.16	11,216,053.14

所得税费用较上年同期增加 53.84%，主要原因为本期应纳税所得额增加所致。

## 47、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	11,447,732.50	27,592,140.23
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	5,011,635.91	23,937,100.97
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	6,436,096.59	3,655,039.26
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	6,929,800.00	
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	6.00	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0+Sj \times Mj \div M0-Sk$	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：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y3=P1/S$	0.0696	0.1677
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	$Y4=P2/S$	0.0391	0.0222
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y5=(P1+P3)/X2$	0.0696	0.1677
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	$Y6=(P2+P4)/X2$	0.0391	0.0222

根据公司 2012 年年度股东大会审议通过《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》，以及公司 2013 年 5 月 23 日召开的第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于调整首期限限制性股票激励计划激励对象及授予数量的议案》和《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司授予董



事秦岭及高级管理人员唐毅蓉、张远、苏涛、文彬、黎洁、达甄玉、梅永丰、段麟、龚伟民等 21 名激励对象限制性股票为 692.98 万股相应增加股本 6,929,800.00 元。该事项已经中审亚太会计师事务所有限公司审验并出具中审亚太验【2013】020004 号验资报告。

#### 48、其他综合收益

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		
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		
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
小计		-19,783,046.07
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他	49,400.16	49,400.16
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	1,138,203.73	1,366,763.53
小计	-1,088,803.57	-1,317,363.37
合计	-1,088,803.57	-21,100,409.44

#### 49、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
代收款/收回借款	106,969,606.69
保证金、定金、押金	14,308,713.20
银行利息收入	1,906,701.48
各项奖励/政府补助	9,285,738.15
经营营相关收款	3,114,755.17
其他	939,310.44
合计	136,524,825.13



## (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	41,428,685.94
代付款	69,951,239.97
水电费	18,206,125.64
办公通讯应酬差旅费劳保	10,399,691.98
广告宣传费	4,653,508.27
财务手续费	1,969,171.59
中介费	3,325,197.67
酒店耗费/物耗	9,651,413.06
物管费	452,889.32
修理费	801,123.97
车辆费用	1,248,920.80
营销活动费	4,398,755.47
销售代理费	850,822.80
装修费	3,126,738.26
搬运费	2,599,704.80
代垫款/暂借款	11,758,414.53
保证金、押金	19,840,439.48
离退休/员工补贴	1,721,868.76
上市/信息费用	4,035,583.96
其他	2,995,747.54
合计	213,416,043.81

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
合计	

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
合计	

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
非金融机构借款本金及资金占用费	399,750,000.00
使用权受到限制的银行存款释放	28,482,048.62
合计	428,232,048.62



## (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	133,800,000.00
使用权受到限制的银行存款	717,401.00
合计	134,517,401.00

## 50、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	17,248,323.77	27,291,929.39
加：资产减值准备	932,481.08	6,059,956.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,406,709.71	11,697,819.79
无形资产摊销	337,540.14	238,744.26
长期待摊费用摊销	9,513,480.11	6,559,165.03
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）	-6,454.33	-3,989,877.66
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,708.82	10,938.62
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,277,181.98	1,511,647.47
财务费用（收益以“-”号填列）	53,281,941.93	44,042,957.54
投资损失（收益以“-”号填列）	700,985.98	-18,409,540.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-672,377.54	-395,841.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	626,238.61	1,032,584.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	-273,723,227.41	-58,270,164.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	59,508,906.75	3,856,212.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-20,216,815.18	-164,786,270.07
其他	1,747,673.90	
经营活动产生的现金流量净额	-138,031,701.68	-143,549,738.25
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	787,531,933.05	292,854,704.06
减：现金的期初余额	233,658,842.82	355,871,895.71
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	553,873,090.23	-63,017,191.65



## (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

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		23,619,781.07
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		398,646,201.69
流动资产		763,040,264.83
非流动资产		5,763,053.36
流动负债		370,157,116.50
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (2) 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	787,531,933.05	233,658,842.82
其中：库存现金	3,196,775.25	2,451,245.03
可随时用于支付的银行存款	784,304,570.84	231,177,010.83
可随时用于支付的其他货币资金	30,586.96	30,586.96
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	787,531,933.05	233,658,842.82



## 51、所有者权益变动表项目注释

适用  不适用

本公司于 2013 年 5 月 23 日召开的 2012 年度股东大会通过的《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》，本公司向包括董事、高级管理人员、中层管理人员、核心业务(技术)人员在内的 21 位特定对象以非公开发行股票方式发行 6,929,800.00 股限制性股票，由此增加注册资本 6,929,800.00 元，增加资本公积 26,764,251.90 元。

## 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

单位：元

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	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	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	24.40%	24.40%	何道峰	10176288-0



## 2、本企业的子公司情况

单位：元

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	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	唐毅蓉	房地产	30,000,000	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	唐毅蓉	商贸业	20,000,000	80%	80%	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	唐毅蓉	商贸业	25,000,000	80%	80%	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	黎吉	酒店管理	1,000,000	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	段麟	物业管理	1,000,000	100%	100%	74829906-5
云南百大物业服务集团有限公司	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	黎吉	物业管理	5,000,000	100%	100%	71340509-1
昆明理理湖旅游服务有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	黎吉	旅游服务	34,800,000	59.93%	59.93%	29217496-8
云南百大房地产有限公司	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	唐毅蓉	房地产	40,000,000	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	唐毅蓉	房地产	3,000,000	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)	樊工	投资业	50,000,000	100%	100%	10117849-X
昆明百大集团理理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	唐毅蓉	房地产	50,000,000	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	昆明市民海路99号	唐毅蓉	商贸业	1,000,000	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	60,000,000	78%	78%	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	唐毅蓉	商贸业	53,362,000	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	唐毅蓉	商贸业	58,000,000	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	何道峰	商贸业	6,000,000	76%	76%	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	唐毅蓉	商业管理	1,000,000	51%	51%	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	黎吉	酒店管理	2,000,000	100%	100%	56315549-5
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	黎吉	酒店管理	500,000	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	何道峰	商贸业	67,000,000	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区	何道峰	房地产	153,139,357	86.94%	86.94%	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	黎吉	酒店管理	1,010,000	100%	100%	58539523-8
江苏云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	徐州市泉山区矿山路枫林绿洲24#	黎吉	酒店管理	5,000,000	100%	100%	05025479-7
陕西云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	西安市高新区科技路50号领先心城1幢1单元10432号	黎吉	酒店管理	3,000,000	100%	100%	05690195-9
云南百大新百房地产有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市二环西路398号高新科技信息中心主楼	唐毅蓉	房地产	20,000,000	51%	51%	06156078-X



### 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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
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	49%	49%	联营企业	78168140-X
昆明经百实业有限公司	有限责任	昆明	王路生	房地产	180,000,000	49%	49%	联营企业	56622095-0

### 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	受同一控股股东控制的公司	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
华夏同和置地有限公司	受同一控股股东控制的公司	78550261-6

### 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	7,175.40	0.03%	13,667.40	7.53%
昆明吴井房地产开发有限公司	销售代理费	市场	37,160.00	0.15%	68,139.00	0.37%
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	3.76%

#### 出售商品、提供劳务情况说明：

(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 7,175.40 元，实际收取 7,175.40 元。

(2) 本公司的全资子公司云南百大物业服务服务有限公司（以下简称“云物业”）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 37,160.00 元，实际收取 37,160.00 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：

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明赛诺制药有限公司	办公场地	2013年01月01日	2013年03月31日	市场	53,001.00

**关联租赁情况说明：**

(1) 华夏西部的控股子公司昆明赛诺制药有限公司本期向本公司承租办公场地，本公司本期应收租赁费为53,001.00元，已收到款项53,001.00元。

(2) 本公司的全资子公司京百大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，因租赁面积等事项与原合同存在变化，截止目前，租赁合同尚未签订，本期尚未支付租赁费。

**(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	云上四季酒店管理公司	43,000,000.00	2012年12月4日	2013年12月4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	30,000,000.00	2013年5月24日	2014年5月24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	15,000,000.00	2012年8月7日	2013年8月7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	7,000,000.00	2012年12月25日	2013年12月24日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	云上四季酒店管理公司	326,100.00	2012年08月1日	2014年08月1日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司、昆明俊卓商贸有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	20,000,000.00	2012年07月05日	2013年07月06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	2013年02月22日	2014年02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	8,100,000.00	2012年08月24日	2013年08月23日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司、华夏西部经济开发有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	55,042,500.00	2012年11月13日	2013年10月31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	20,400,000.00	2012年08月24日	2013年08月23日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明大集理湖地产开发有限公司	120,000,000.00	2012年07月16日	2015年01月15日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	云南百大新百房地产有限公司	296,632,300.00	2012年12月21日	2014年6月21日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明新西南商贸有限公司	500,000,000.00	2013年6月18日	2023年6月17日	否
昆明百货大楼	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	1,500,000.00			

**关联担保情况说明：**

本公司以新纪元广场停车楼6层的房产及对应土地为抵押物，为本公司的控股子公司云南云上四季公司向中信银行昆明东风东路支行借款4,300.00万元提供抵押担保，借



款期限自 2012 年 12 月 4 日至 2013 年 12 月 4 日，借款利率为 7.8%。

本公司为本公司的全资子公司云南云上四季公司与民生银行签订最高额保证担保合同，向民生银行借款 3,000.00 万元提供担保，借款期限为 2013 年 5 月 24 日至 2014 年 5 月 24 日，借款利率为 6.30%。

本公司为本公司的控股子公司云南云上四季公司与富滇银行正义路支行签订最高额为 2,500.00 万元的《最高额保证合同》，被保证的债权为流动资金贷款和银行承兑汇票敞口。截至 2013 年 6 月 30 日，云南云上四季公司向富滇银行正义路支行借款 1,500.00 万元、700 万元，借款期限分别为：自 2012 年 8 月 7 日至 2013 年 8 月 7 日、自 2012 年 12 月 25 日至 2013 年 12 月 24 日。借款利率均为 7.8%；同时，云南云上四季公司在该担保额度下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 32.61 万元（票据金额为 54.3495 万元扣除保证金 21.7395 万元）。

本公司以新纪元广场停车楼 3 层房产及对应土地、本公司的全资子公司创卓商贸以其持有的部分昆明走廊“投资性房地产”、“固定资产”为抵押物为本公司控股子公司家电公司向华夏银行昆明大观支行借款 2,000 万元、4,500 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 7 月 5 日至 2013 年 7 月 6 日、2012 年 6 月 21 日至 2013 年 6 月 21 日，借款利率均为 7.572%。截止 2013 年 6 月 30 日已归还借款 4,500 万元。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋，昆明市凉亭片 6、7 幢房屋及房屋所占用土地为抵押物，为本公司的控股子公司家电公司向建设银行昆明正义路支行借款 1,119.00 万元提供抵押担保。借款期限为 2013 年 2 月 22 日至 2014 年 2 月 21 日，借款利率为 6.00%。

本公司以新纪元广场地下负 1-地上附 4 层（商场）的房屋作为抵押物，为本公司的控股子公司商业公司向建设银行昆明正义路支行借款 2,040.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 8 月 24 日至 2013 年 8 月 23 日，借款利率为 6.00%；同时本公司以上述资产为本公司的控股子公司家电公司向建设银行昆明正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保，借款期限自 2012 年 8 月 24 日至 2013 年 8 月 23 日，借款利率为 6.00%。

本公司及华夏西部为本公司的控股子公司家电公司与中信银行昆明分行签订《最高额保证合同》，为家电公司提供最高额为 10,000.00 万元的的联合担保，被保证的主债权为 2012 年 11 月 13 日至 2013 年 10 月 31 日期间家电公司向中信银行昆明分行的银行承兑汇票敞口，截至 2013 年 6 月 30 日，家电公司在该担保额度下尚未到期的的银行承兑



汇票金额为 5,504.25 万元（票据金额为 11,008.50 万元扣除保证金 5,504.25 万元）。

本公司以新纪元广场地下 1-2 层及地上 7-9 层房产为本公司的控股子公司野鸭湖房地产向农业银行昆明护国支行借款 19,000.00 万元提供 12,000.00 万元的抵押担保。合同借款期间为 2012 年 7 月 30 日至 2015 年 1 月 15 日，借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮 20%，浮动利率调整以壹拾贰个月为一个周期，截止期末，上述借款期末余额 19,000.00 万元在长期借款列报。

本公司为本公司的控股子公司云南百大新百房地产有限公司向其参股股东上海京兆久福投资中心借款 29,663.23 万元提供连带责任保证。该贷款分四批取得，首笔贷款于 2013 年 1 月 21 日收到，截止 2013 年 2 月 20 日已收到全部贷款。贷款到期日为各笔股东贷款实际提供日起满 18 个月之日，贷款用于支付项目公司的地块土地出让金以及项目的开发建设。贷款资金成本自基金提供各笔股东贷款之日起，按项目公司实际收到贷款的金额计算，贷款年利率为基金向项目公司提供首笔贷款时同期银行贷款基准利率上浮 20%。

公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司以其拥有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号“新西南广场”负 2 至 7 楼的自有产权及相应的土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供信用担保，与华夏银行昆明大观支行签订 50,000.00 万元经营性物业借款《最高额融资合同》，本期上述借款已全额放款，其中以“银证投融资”形式发放借款 34,500.00 万元，借款期间自 2013 年 6 月 25 日至 2014 年 6 月 25 日，在“短期借款”列报；以经营性物业借款形式发放借款 15,500.00 万元，借款期间自 2013 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日，根据合同约定，借款按约定偿还本息，借款利率为 8.515%，2014 年 6 月 30 日前到期金额 930.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，14,570.00 万元在“长期借款”列报。

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 万提供保证担保。



## (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	0.00	2013年1月1日		本公司年初欠联营企业吴井房地产公司50,000,000.00元,本期取得暂借款项1,700,000.00元,本期归还欠款51,700,000.00元,期末欠款余额为0.00元。
昆明吴井房地产开发有 限公司	38,000,000.00	2013年1月1日		本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司本期取得吴井房地产公司暂借款项50,500,000.00元,本期归还欠款12,500,000.00元,期末欠款余额为38,000,000.00元。
华夏西部经济开发有限 公司	90,000,000.00	2012年04月25日	2013年04月24日	2012年4月25日,本公司与华夏西部签订《借款协议》,向华夏西部经济开发有限公司借款90,000,000.00元,借款期限1年,年资金成本11.6%,本公司自借款期限起始日计息,每届满6个月向华夏西部结算一次资金占用费。2013年4月25日,续签《借款协议》,继续使用上述借款一年其余条款不变。本公司期初欠款本息合计为91,887,780.82元。本期计提资金占用费2,030,794.46元,实际支付上期资金占用费1,887,780.82元,期末余额92,030,794.46元,其中本期应付资金占用费2,030,794.46元。
华夏西部经济开发有限 公司	30,000,000.00	2013年1月18日	2013年4月20日	本公司于2013年1月18日向华夏西部经济开发有限公司借款30,000,000.00元,年资金成本5.6%,2013年4月20日归还此笔借款本金及资金占用费合计30,423,482.00元。
华夏西部经济开发有限 公司	15,000,000.00	2013年5月9日	2013年6月30日	本公司于2013年5月9日向华夏西部借款15,000,000.00元,年资金成本5.6%,2013年6月20日及2013年6月30日分别偿还本金6,000,000.00元、9,000,000.00元,并支付资金占用费110,465.75元。
华夏同和置地有限公司	30,000,000.00	2012年12月28日	2013年05月17日	本公司的控股子公司苏百大与华夏西部的控股子公司华夏同和置地有限公司签订《借款协议》,苏百大因经营和业务发展急需资金,向华夏同和置地有限公司借款人民币3000万元,借款期限自2012年12月28日至2013年5月17日止。借款期限内,本协议项下借款利率为年率5.6%,借款期限届满时,苏百大归还本金,并一次性向华夏同和置地有限公司支付借款利息。本期苏百大已归还本金30,000,000.00元,资金占用费609,863.02元尚未支付。
华夏同和置地有限公司	15,000,00.00	2013年5月3日	2013年6月30日	本公司因业务发展需要与华夏西部的控股子公司华夏同和置地有限公司签订《借款协议》,于2013年5月3日向华夏同和借款15,000,00.00元,年资金成本5.6%,2013年6月30日偿还本金并支付资金占用费133,479.45元。
华夏同和置地有限公司	15,000,00.00	2013年5月17日	2013年6月30日	本公司控股子公司江苏百大与华夏西部的控股子公司华夏同和置地有限公司签订《借款合同》,向华夏同和置地有限公司借款人民币1500万元,借款利率为年利率5.6%。借款期限为2013年5月17日至2013年6月30日止。本期江苏百大已归还本金1500万元,借款利息96,657.53元尚未支付。
拆出				

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

□ 适用 √ 不适用

**(7) 其他关联交易**

本公司于2013年5月23日召开第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于将控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司部分股权转让给其经营团队的议案》，同意将云上四季经营团队最终持有该公司股权比例调整为其现有注册资本6,000万元的22%，本次股权转让，以云上四季2013年4月30日经中审亚太会计师事务所有限公司审计后的净资产值5,847.59万元为作价依据，经营团队受让该945万元出资计15.75%的股权应支付的总价款合计为920.995万元。本次转让完成后，本公司持有云上四季78%的股权，经营团队持有云上四季22%的股权（其中本公司高级管理人员黎洁和龚伟民分别持有该公司4.50%和5%的股权）。本期股权转让款已收到。

**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	华夏西部经济开发有限公司	92,030,794.46	91,887,780.82
其他应付款	昆明吴井房地产开发有限公司	38,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	华夏同和置地有限公司	706,520.55	30,000,000.00

**十、股份支付****1、股份支付总体情况**

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	6,929,800.00
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

**股份支付情况的说明：**



根据公司2012年年度股东大会审议通过《关于<昆明百货大楼(集团)股份有限公司限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》，以及公司2013年5月23日召开的第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于调整首期限限制性股票激励计划激励对象及授予数量的议案》和《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司授予董事秦岭，及高级管理人员唐毅蓉、张远、苏涛、文彬、黎洁、达甄玉、梅永丰、段麟、龚伟民等21名激励对象限制性股票为692.98万股。本次限制性股票授予价格为4.61元/股，授予完成后，公司股本增加6,929,800.00元，溢价部分25,016,578.00元转入资本公积。上述股本实收情况业经中审亚太会计师事务所有限公司审验并出具中审亚太验【2013】020004号验资报告。公司已于2013年7月31日办妥了工商变更登记手续。

根据公司股权激励计划，自授予日起的12个月后为解锁期，激励对象应在未来48个月内分四期解锁。首次授予的限制性股票解锁期及各期解锁时间安排如下表所示：

解锁安排	解锁时间	解锁比例
第一次解锁	自授予日起满12个月后由董事会决议确认满足第一次解锁条件的，其中总额15%的部分办理解锁事宜	15%
第二次解锁	自授予日起满24个月后由董事会决议确认满足第二次解锁条件的，其中总额20%的部分办理解锁事宜	20%
第三次解锁	自授予日起满36个月后由董事会决议确认满足第三次解锁条件，其中总额30%的部分办理解锁事宜	30%
第四次解锁	自授予日起满48个月后由董事会决议确认满足第四次解锁条件，其中总额35%的部分办理解锁事宜	35%

## 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	以授予日2013年5月23日收盘价作为公允价值
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据最新取得的可行权职工人数变动情况进行估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	1,747,673.90
以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,747,673.90

## 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

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	38,044,602.00
以股份支付换取的其他服务总额	

#### 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

本期不存在重大未决诉讼仲裁形成的或有负债

#### 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。

### 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

前期承诺履行情况详见第五节重要事项“九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项”。

### 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

 适用  不适用

#### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	8,226,433.10
经审议批准宣告发放的利润或股利	8,226,433.10



#### 资产负债表日后利润分配情况说明:

2012年年度权益分派方案已获2013年5月23日召开的公司2012年年度股东大会审议通过, 权益分派方案为: 以公司2012年末总股本164,528,662股为基数, 向全体股东每10股派发现金0.5元(含税), 本次合计派发现金8,226,433.10元(含税)。

鉴于, 本公司2013年5月23日召开的第七届董事会第四十一次会议, 审议通过了《关于调整首期限制性股票激励计划激励对象及授予数量的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票的议案》, 董事会确定以2013年5月23日为授予日, 授予首期21名激励对象合计6,929,800股限制性股票。2013年6月19日, 公司通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国结算深圳分公司”)完成了上述限制性股票的授予登记工作。经深圳证券交易所批准, 上述6,929,800股限制性股票已于2013年6月21日上市。截止目前, 公司总股本已由164,528,662股变更为171,458,462股。根据相关规定, 分配方案公布后至实施前, 公司总股本由于增发新股、股权激励行权、可转债转股等原因发生变动的, 应当按照“现金分红总额、送红股总额、转增股本总额固定不变”的原则, 在利润分配实施公告中披露按公司最新总股本计算的分配比例。据此, 公司在保持本次现金分红总金额人民币8,226,433.10元(含税)不变的前提下, 按照最新的公司总股本, 摊薄每股派息金额。调整后的公司2012年年度权益分派方案为: 以公司现有总股本171,458,462股为基数, 向全体股东每10股派0.479791元人民币现金(含税; 扣税后, QFII、RQFII 以及持有股改限售股、新股限售股的个人和证券投资基金每10股派0.431812元; 持有非股改、非新股限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收, 先按每10股派0.455801元, 权益登记日后根据投资者减持股票情况, 再按实际持股期限补缴税款<sup>a</sup>; 对于QFII、RQFII 外的其他非居民企业, 本公司未代扣代缴所得税, 由纳税人在所得发生地缴纳)。

【<sup>a</sup>注: 根据先进先出的原则, 以投资者证券账户为单位计算持股期限, 持股1个月(含1个月)以内, 每10股补缴税款0.071970元; 持股1个月以上至1年(含1年)的, 每10股补缴税款0.023990元; 持股超过1年的, 不需补缴税款。】权登记日为: 2013年7月18日, 除权除息日为: 2013年7月19日。

#### (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、以公允价值计量的资产和负债**

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
<b>金融资产</b>					
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					
金融资产小计					
投资性房地产	1,406,290,356.40	-1,277,181.98	28,120,784.32		1,399,088,456.40
生产性生物资产					
其他					
上述合计	1,406,290,356.40	-1,277,181.98	28,120,784.32		1,399,088,456.40
<b>金融负债</b>					

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 5,924,718.02 元未在上表中反映。

**7、外币金融资产和外币金融负债** 适用  不适用**8、年金计划主要内容及重大变化** 适用  不适用



## 9、其他

经公司 2012 年 11 月 13 日召开的第七届董事会第二十八次会议同意，2012 年 12 月 19 日，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大地产”）参与竞拍由昆明市土地和矿业权交易中心公开拍卖的昆明高新区 KCG2011-18 号（高新建成区 A1-06 地块）国有建设用地的使用权。为确保上述地块开发建设的顺利推进，本公司、云百大地产拟与昆山京兆股权投资管理有限公司（以下简称“昆山京兆”）三方签署《合作框架协议》，由本公司安排全资子公司云百大地产、昆山京兆安排其以有限合伙企业形式设立的基金——上海京兆久福投资中心（以下简称“京兆基金”或“基金”）共同投资成立一家项目公司——云南百大新百房地产有限公司。根据《合作框架协议》约定，投资完成后，云百大地产持有云南百大新百房地产有限公司 51% 的股权，纳入本公司合并范围。2013 年 1 月 28 日云南百大新百房地产有限公司已完成工商设立登记。

新百房地产的投资均由注册资本与股东贷款两部分组成。项目公司注册资本为人民币 2000 万元，云百大地产投入注册资本为 1020 万元；京兆基金投入注册资本为 980 万元。根据预计资金峰值测算，项目公司股东贷款预计为 40,963 万元，其中京兆基金预计提供股东贷款 31,243 万元，云百大地产预计将提供股东贷款 9,720 万元。根据预计资金峰值测算，项目公司股东贷款预计为 40,963 万元，其中京兆基金预计提供股东贷款 31,243 万元，云百大地产预计将提供股东贷款 9,720 万元。京兆基金将在股权投资金额支付的当日或之后，一次性或分批向项目公司提供股东贷款。云百大地产对项目公司的到账投资款总额低于届时基金对项目公司到账投资款总额的 1/3，则云百大地产应以基金对项目公司已到账投资款总额-云百大地产对项目公司已到账投资款总额\*3 为基数、按 9%/365 的日利率向基金支付补偿款。

项目公司于 2013 年 1 月 21 日收到京兆基金的首批贷款，截止 2013 年 2 月 20 日已收到全部贷款 28,755.00 万元。贷款到期日为各笔股东贷款实际提供日起满 18 个月之日，贷款用于支付项目公司的地块土地出让金以及项目的开发建设。贷款资金成本自基金提供各笔股东贷款之日起，按项目公司实际收到贷款的金额计算，贷款年利率为基金向项目公司提供首笔贷款时同期银行贷款基准利率上浮 20%。新百房地产公司本期根据协议计提利息 9,082,284.96 元。

截止目前，云百大地产共投入 76,998,071.00 元，根据《合作框架协议》本期计提利息 2,383,501.38 元。



## 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	3,974,930.36	56.98%			2,942,666.91	58.85%		
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析组合	3,001,069.33	43.02%	151,003.47	100%	2,057,828.15	41.15%	103,841.41	100%
组合小计	3,001,069.33	43.02%	151,003.47	100%	2,057,828.15	41.15%	103,841.41	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	6,975,999.69	--	151,003.47	--	5,000,495.06	--	103,841.41	--

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

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
1年以内	1,032,263.45			应收合并范围内款项
1-2年	2,942,666.91			应收合并范围内款项
合计	3,974,930.36		--	--

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年以内小计	3,000,069.33	100.00%	150,003.47	2,056,828.15	99.95%	102,841.41	
1至2年							
2至3年							
3年以上							
3至4年							
4至5年							
5年以上	1,000.00		1,000.00	1,000.00	0.05%	1,000.00	
合计	3,001,069.33	--	151,003.47	2,057,828.15	--	103,841.41	



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

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

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
昆明创卓商贸有限公司	3,974,930.36			应收合并范围内款项
合计	3,974,930.36		--	--

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应收账款。

## (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

## (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 (%)
昆明创卓商贸有限公司	控股子公司	1,032,263.45	1年以内	14.80%
昆明创卓商贸有限公司	控股子公司	2,942,666.91	1-2年	42.18%
信诺投资	非关联方	219,602.20	1年以内	3.15%
丽江一卡通旅游结算公司	非关联方	177,075.75	1年以内	2.54%
中国工商银行云南省分行	非关联方	65,508.37	1年以内	0.94%
迪庆卡瓦格博国旅(集团)公司	非关联方	58,571.14	1年以内	0.84%
合计	--	4,495,687.82	--	64.45%



## (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(%)
昆明创卓商贸有限公司	本公司的全资子公司	3,974,930.36	56.98%
合计	--	3,974,930.36	56.98%

## (8) 终止确认的应收款项情况

 适用  不适用

## (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	460,617,998.82	91.34%			466,889,388.23	91.58%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析组合	43,654,088.34	8.66%	41,788,225.25	100.00%	42,939,469.62	8.42%	41,568,669.25	100%
组合小计	43,654,088.34	8.66%	41,788,225.25	100.00%	42,939,469.62	8.42%	41,568,669.25	100%
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	504,272,087.16	--	41,788,225.25	--	509,828,857.85	--	41,568,669.25	--

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

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	460,617,998.82			其他应收款合并范围内款项
合计	460,617,998.82		--	--

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	1,293,097.64	2.96%	64,654.86	301,712.18	0.7%	15,085.62
1至2年	87,383.69	0.20%	8,738.37	367,752.97	0.86%	36,775.29
2至3年	367,752.97	0.84%	73,550.59	89,372.55	0.21%	17,874.51
3年以上	41,905,854.04	96.00%	41,641,281.43	42,180,631.92	98.23%	41,498,933.83
3至4年	89,372.55	0.20%	26,811.77	756,730.81	1.76%	227,019.24
4至5年	404,023.68	0.93%	202,011.85	303,973.05	0.71%	151,986.53
5年以上	41,412,457.81	94.87%	41,412,457.81	41,119,928.06	95.76%	41,119,928.06
合计	43,654,088.34	--	41,788,225.25	42,939,469.62	--	41,568,669.25

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

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
昆明百大集团昆明湖房地产开发有限公司	411,357,219.17			其他应收款合并范围内款项
云南百大房地产有限公司	17,319,681.60			其他应收款合并范围内款项
昆明创卓商贸有限责任公司	17,794,000.00			其他应收款合并范围内款项
云南百大新百房地产有限公司	7,269,704.16			其他应收款合并范围内款项
昆明湖旅游服务有限公司	6,877,393.89			其他应收款合并范围内款项
合计	460,617,998.82		--	--

**(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**

金额较大的其他应收款主要系应收合并范围内全资子公司及控股子公司款项。

**(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	142,040,422.27	1年以内	28.17%
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	233,800,200.00	1-2年	46.36%
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	35,516,596.90	2-3年	7.04%
云南百大房地产有限公司	本公司的全资子公司	15,500,000.00	1年以内	3.07%
云南百大房地产有限公司	本公司的全资子公司	1,819,681.60	1-2年	0.36%
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	8,330,000.00	1年以内	1.65%
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	9,464,000.00	1-2年	1.88%
云南百大新百房地产有限公司	本公司的控股子公司	271,633.16	1年以内	0.05%
云南百大新百房地产有限公司	本公司的控股子公司	6,998,071.00	1-2年	1.39%
昆明新思想科技发展公司	非关联方	18,222,076.50	5年以上	3.61%
合计	--	471,962,681.43	--	93.58%

**(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(%)
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	411,357,219.17	81.57%
云南百大房地产有限公司	本公司的全资子公司	17,319,681.60	3.43%
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	17,794,000.00	3.53%
云南百大新百房地产有限公司	本公司的控股子公司	7,269,704.16	1.44%
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	本公司的控股子公司	6,877,393.89	1.36%
合计	--	460,617,998.82	91.33%

**(8) 终止确认的其他应收款项**

适用  不适用

**(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	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	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	80%	80%				
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%	90%				
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%	100%				
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%	100%				
昆明创卓商贸有限责任公司	成本法	919,958.27	919,958.27		919,958.27	100%	100%				
云南云上四季酒店管理有限公司	成本法	46,797,167.66	56,246,595.75	-9,449,428.09	46,797,167.66	78%	78%				
昆明百货大楼	成本法	15,543,051.09	15,543,051.09		15,543,051.09	100%	100%				
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%	100%				
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	成本法	4,566,492.00	4,566,492.00		4,566,492.00	76%	76%				
昆明百大集团商业管理有限公司	成本法	511,042.00	511,042.00		511,042.00	51%	51%				
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%	100%				
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	成本法	16,463,854.13	16,463,854.13		16,463,854.13	80%	80%				
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%	100%				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	84,758,442.55	81,829,957.76	-195,656.40	81,634,301.36	49%	49%				
江苏百大实业发展有限公司	成本法	414,507,132.33	414,507,132.33		414,507,132.33	86.94%	86.94%				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	85,808,091.49	-726,261.09	85,081,830.40	49%	49%				
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						
江苏炎黄在线物流股份有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00						
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	--	1,131,996,932.34	1,136,125,967.13	-10,371,345.58	1,125,754,621.55	--	--	--	70,000.00		



## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	62,189,370.29	59,880,773.71
其他业务收入	3,166,266.35	3,398,325.94
合计	65,355,636.64	63,279,099.65
营业成本	5,003,778.76	6,358,446.11

## (2) 主营业务（分行业）

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
旅游服务	35,995,702.32	5,003,778.76	36,747,769.99	6,358,446.11
商业租赁及服务	26,193,667.97		23,133,003.72	
合计	62,189,370.29	5,003,778.76	59,880,773.71	6,358,446.11

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	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
旅游服务	35,995,702.32	5,003,778.76	36,747,769.99	6,358,446.11
商业租赁及服务	26,193,667.97		23,133,003.72	
合计	62,189,370.29	5,003,778.76	59,880,773.71	6,358,446.11

## (4) 主营业务（分地区）

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	62,189,370.29	5,003,778.76	59,880,773.71	6,358,446.11
合计	62,189,370.29	5,003,778.76	59,880,773.71	6,358,446.11

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

公司主要为商品及零售及房地产销售,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	-921,917.49	-924,891.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-239,475.21	
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		
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	-1,161,392.70	9,132,940.67

### (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	控股子公司本期未宣告分配股利
昆明百大集团商业管理有限公司		731,298.13	控股子公司本期未宣告分配股利
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司		163,979.30	控股子公司本期未宣告分配股利
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	-195,656.40	-2,359,648.62	联营企业净利润增加
江苏百大实业发展有限公司		2,129,497.74	2012年7月纳入合并
昆明经百实业有限公司	-726,261.09	-694,740.64	联营企业净利润减少
合计	-921,917.49	-924,891.52	--

本公司投资收益汇回不存在重大限制。



## 6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	-19,116,952.89	-14,247,342.51
加: 资产减值准备	308,718.06	300,616.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,288,581.35	5,907,645.15
无形资产摊销	98,106.48	134,604.48
长期待摊费用摊销	116,083.32	112,316.65
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)	3,311.10	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	658.80	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)	27,710,055.67	25,210,242.37
投资损失(收益以“-”号填列)	1,161,392.70	-9,132,940.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,123.43	36,207.80
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)	97,870.50	504,428.85
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	38,094,130.43	-381,349.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	67,224,153.49	-72,630,093.17
其他	1,747,673.90	-
经营活动产生的现金流量净额	123,193,582.44	-63,709,025.49
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	100,503,175.10	95,809,524.41
减: 现金的期初余额	38,434,258.84	45,115,631.46
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	62,068,916.26	50,693,892.95

## 十六、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	1,956,700.35	
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)	4,642,400.01	
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	-1,277,181.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,431,660.54	
减: 所得税影响额	1,327,068.76	
少数股东权益影响额(税后)	414,874.25	
合计	5,011,635.91	--



## 2、境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

## 3、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	1.15%	0.0696	0.0696
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.64%	0.0391	0.0391

## 4、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

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签章的会计报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2013年8月23日