

2013 年年度报告



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.

二〇一四年四月

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。

公司所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以2013年12月31日的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税）。

公司负责人何道峰、主管会计工作负责人唐毅蓉及会计机构负责人(会计主管人员)达甄玉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本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，敬请投资者注意投资风险。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项	37
第六节 股份变动及股东情况.....	54
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	62
第八节 公司治理	72
第九节 内部控制	84
第十节 财务报告	87
第十一节 备查文件目录	210

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	指	西南商业大厦股份有限公司
商业公司	指	昆明百货大楼商业有限公司
商业管理公司	指	昆明百大集团商业管理有限公司
新西南	指	昆明新西南商贸有限公司
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
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
新百房地产	指	云南百大新百房地产有限公司
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	北京天安伟业世纪投资有限公司
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
江苏金洋	指	江苏金洋房地产开发有限公司
如家酒店	指	上海如家酒店管理有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《昆明百货大楼（集团）股份有限公司公司章程》

重大风险提示

公司在本报告第四节“董事会报告”中描述了公司未来发展战略、2014年工作计划及未来可能面临的风险，敬请查阅。

本公司指定信息披露媒体为《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)，公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准。敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

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	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		
注册地址	云南省昆明市东风西路 1 号		
注册地址的邮政编码	650021		
办公地址	云南省昆明市东风西路 1 号		
办公地址的邮政编码	650021		
电子信箱	wbi n0823@vi p. si na. com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	文彬	解萍
联系地址	云南省昆明市东风西路 1 号昆百大 C 座董事会办公室	云南省昆明市东风西路 1 号昆百大 C 座董事会办公室
电话	0871--63623414	0871--63623414
传真	0871--63623414	0871--63623414
电子信箱	wbi n0823@vi p. si na. com	xp2003px@tom. com

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1992年11月30日	云南省昆明市	21657550-8 2/4	5301B520200017	21657550-8
报告期末注册	2013年10月16日	云南省昆明市	530100000007025	云国税字 530102216575508号 云地税字 530102216575508号	21657550-8
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>公司发起人昆明百货大楼创建于1959年，是建国后国家投资兴建的第一批大型商业零售企业，1992年改组设立股份公司。上市之初，公司的经营范围以商业零售批发为主，同时兼营房地产开发、旅游、宾馆、边境贸易、金融服务、广告、加工业、咨询等业务。1995年后逐步形成了以商贸为基础，集加工业、旅游、物业、金融、房地产、广告为一体的多种产业并举格局。</p> <p>2001年11月，华夏西部经济开发有限公司对昆百大进行资产重组，通过战略聚焦，关停并转等措施，对优势资产、业务进行整合，对商业、房地产业务等主业以外不相关的其他资产和业务进行清理退出。</p> <p>目前公司主营业务为商业零售业、房地产业和旅游服务业。经营范围包括：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（含日用百货的销售）；进出口贸易；停车服务；企业管理、物业管理；文化娱乐业、酒店业；饮食服务；制药。</p>				
历次控股股东的变更情况	<p>1992年8月，昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立昆百大。1994年2月2日，昆百大在深圳证券交易所挂牌交易，国有法人股股东昆明百货大楼持有昆百大3,226.19万股股份，占总股本的24%，为昆百大的控股股东。</p> <p>2001年11月9日和2006年6月13日，华夏西部经济开发有限公司分两次共受让昆明百货大楼持有的昆百大国有股3,226.19万股；并于2006年9月12日完成过户手续。该次过户完成后，昆明百货大楼不再持有昆百大股份。昆百大控股股东变更为华夏西部。目前，华夏西部直接持有昆百大股份4,183.52万股，通过其控股子公司西南商业大厦股份有限公司间接持有昆百大股份3,012.8662万股，合计持有7,196.3862万股，占本公司总股本的41.97%。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	云南省昆明市白塔路131号汇都国际C幢6层
签字会计师姓名	管云鸿、郁佳洋

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增 减(%)	2011 年
营业收入(元)	1,791,138,476.61	2,768,737,380.38	-35.31%	1,556,030,206.16
归属于上市公司股东的净利润(元)	74,998,058.94	103,411,348.26	-27.48%	82,937,425.70
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润(元)	60,257,761.02	49,585,480.83	21.52%	26,593,205.49
经营活动产生的现金流量净额(元)	-29,831,512.20	-217,557,275.57	86.29%	-2,539,329.75
基本每股收益(元/股)	0.4464	0.6285	-28.97%	0.5041
稀释每股收益(元/股)	0.4464	0.6285	-28.97%	0.5041
加权平均净资产收益率(%)	7.18%	10.18%	-3.00%	8.84%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年 末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	4,814,836,621.21	3,951,641,923.59	21.84%	4,172,274,803.55
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,101,212,547.35	993,458,151.18	10.85%	979,938,485.10
股本(股)	171,458,462	164,528,662	4.21%	164,528,662

注：①报告期内，公司实施限制性股票激励计划，并完成首次授予的 6,929,800 股限制性股票的授予登记工作，公司总股本由 164,528,662 股增至 171,458,462 股。

②公司扣除非经常性损益的净利润 60,257,761.02 元，比 2012 年度的 49,585,480.83 元增长 21.52%。公司净利润总额低于上年度是非经常性损益因素所致，详见下页“三、非经常性损益项目及金额”。

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	171,458,462
--------------------	-------------

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是 否

是否存在公司债

是 否

二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	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）	683,191.84	17,361,201.60	22,771,266.32	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,834,493.97	5,962,200.00	664,180.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		19,783,046.07		
债务重组损益			285,035.58	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			31,340,368.73	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	220,931.51	-66,212.19		
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	17,091,590.97	19,188,559.49	18,895,921.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,610,674.78	645,366.44	-741,669.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	6,923,122.72	8,321,088.04	9,163,992.85	
少数股东权益影响额（税后）	556,112.87	727,205.94	7,706,889.28	
合计	14,740,297.92	53,825,867.43	56,344,220.21	--

注：导致公司非经常性损益与上年度差异较大的主要项目为以下两项：

- ①2012 年非流动资产处置损益 17,361,201.60 元，主要为昆明走廊转让收益。
- ②2012 年企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 19,783,046.07 元，为江苏百大 2012 年 6 月纳入合并范围，根据准则规定，将江苏百大历次股权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。

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

1. 市场环境及行业概况

报告期，公司的主营业务为商业零售业、房地产业、酒店物业。结合主营业务的实际经营情况，公司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，努力以市场需求为导向，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。

(1) 2013 年，受经济结构调整和外需疲弱的影响，中国经济增长呈现出低速增长的态势。2013 年国内 GDP 同比增长 7.7%，较 2012 年下降了 0.1 个百分点；社会消费品零售总额同比增长 13.1%，增幅较 2012 年下滑 1.2 个百分点，增长幅度为 2006 年以来最低点。

2013 年，城镇居民人均可支配收入同比增长 9.73%，增速较上年下降了 2.87 个百分点；农村居民人均现金收入同比增长 12.21%，增速较上年下降了 1.08 个百分点。居民收入增长趋缓限制了消费支出的增长，零售市场消费增速放缓。

各种零售渠道如新的商圈、新业态、网络零售等兴起，导致竞争加剧，对顾客的分流愈加明显。据中国电子商务研究中心报告显示，2013 年中国网络零售市场同比增长 42.8%，占社会消费品零售总额 8.04%；根据艾瑞咨询数据显示，2013 年中国移动购物交易规模达 1,676 亿元，同比增长 165%，占网络购物交易规模的比重为 9.06%，由 PC 端向移动端的购物行为转移将成为网络购物行业的重要趋势。

除上述外，企业人工、租金、新网点建设等刚性成本增加等多种原因，造成百货零售行业整体增速放缓。据中华商业信息中心数据显示，2013 年全国百家重点大型零售企业零售额同比增长 8.9%，增速较 2012 年放缓 1.9 个百分点，全国 50 家重点大型零售企业零售额同比增长 9.5%，增速较 2012 年下降 0.8 个百分点。

(2) 2013 年，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，下半年随着三中全会进一步强调全面深化改革的大背景下，着眼于房地产市场的长期健康发展，国家在政策层面更加注重房地产市场长效机制的建立健全。

从昆明房地产市场来看，截至 2013 年，一方面昆明楼市聚集了万达、万科、保利、绿地、恒大、龙湖等数十家外来全国一线品牌房企，行业竞争加剧。另一方面，2013 年昆明商业地

产市场开始全面集中释放，无论是商铺、写字楼还是公寓，无论是供应套数还是供盘面积均同比去年增量 1.5 倍甚至 2 倍以上。在这样的背景下，当地开发商的品牌号召力及创新能力将成为产品能否畅销的重要元素。

2. 公司总体经营情况

面对复杂的外部环境和日益激烈的行业竞争，同时结合公司内部发展要求，公司继 2012 年提出聚焦商业，争取做本土商业旗舰的战略定位后，2013 年进一步明确公司的总体战略目标为“打造具有云南民族和区域文化特色的一流商品与服务，成为云南商业的领军人”，同时强调“开拓自身独特的发展空间，为股东、客户、员工等社会相关利益方谋利益”的发展目标。在以上战略目标和 development 目标的引导下，报告期，公司围绕“分解战略，构建模式，整合管理，创新经营”的经营工作方针及 2013 年度经营计划，实现以商业为主业的战略聚焦，充分依托昆百大 55 年历史积淀形成的商业市场认知度和品牌知名度，积极探索以商业为主导，将商业优势与地产开发紧密结合的发展道路，同时持续提高公司的商业经营能力，努力达到业务模式精准化、内部管理精细化，使公司优质资源与主营业务的聚合效应更加突显。

本报告期内，在较严峻的市场环境下，公司主营业务创造的经常性经营成果成绩良好，公司扣除非经常性损益的净利润 6,025.78 万元，比 2012 年度的 4,958.55 万元增长 21.52%。而公司净利润总额 7,499.81 万元低于上年度的 10,341.13 万元，其原因非经常性损益因素所致，其中主要因素是昆明走廊转让收益 17,37.64 万元，以及江苏百大历次股权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。

公司实现营业收入 179,113.85 万元（其中主营业务收入 174,468.97 万元）与上年同期的 276,873.74 万元下降较大的主要因素是 2012 年一次性结转政府公务员小区项目（白龙潭）10,760.57 万元所致。

2013 年公司现金流量持续向好，经营活动产生的现金流量净额为-2,983.15 万元，较上年同期的-21,755.73 万元有较大提升。

3. 报告期内，公司的重点工作情况

（1）公司战略落地

2013 年，公司进一步明确了战略目标，同时进行细化分解，并有计划、分步骤对战略目标进行落地。根据聚焦商业零售业主营业务的战略目标，为实现战略聚焦，集中优势资源提升商业的经营能力，公司逐步对住宅地产和连锁酒店业务进行收缩，并分别于 2013 年底和 2014 年初推动整体出售江苏百大实业发展有限公司和云南云上四季酒店管理有限公司股权事

宜。

同时，公司围绕战略目标定位对组织架构进行了相应的调整，以更好地整合自身优势资源，推进公司主业的快速发展。

此外，公司成立专门部门对目标拓展区域进行商业信息的收集，积极寻找合适的商业地产项目，根据当地消费环境的特点与公司业态进行优化组合，逐步形成公司差别化策略的商业物业经营与开发模式，实现公司商业零售业务在昆明以及云南省的战略布局。

(2) 商业零售业务经营管理重点

公司商业零售业务主要分为百货业态、购物中心业态、家电连锁、儿童主题商场连锁、超市业态等五大业态经营，几乎涵盖了现代商业体需要的所有零售业态。经过多年的经营和发展，公司在每个业态都摸索出了一套行之有效的经营理念和标准，百货业态和购物中心业态的人流量及经营效果在昆明处于领先地位，储备了较多的优质品牌如优衣库、无印良品等；家电业态几乎垄断了云南省的家电批发市场，零售市场份额占比较高，在云南区域的优势地位较明显。“家有宝贝”儿童主题商场目前共有 5 家连锁门店，在云南区域已有较高品牌知名度和美誉度，连锁扩张的基础较好。另外，超市业态作为商业零售的重要业态，需要重点培育和发展，报告期，公司对原有超市业态进行了全新的定位和改造，使其运营实力较大提高。

目前，公司经营商业体按单体建筑为 13 个，商业经营面积约 31 万方，自持面积约 21 万方（以上面积包含 2014 年开业的新都会购物中心和正在开发的国际派项目），自持比重达到 68%，且一楼及外圈商铺等黄金位置均为公司自持，出售部分也采取业主长期托管的方式由公司统一运营，保证商业运营成功性。

① 百货业务

报告期，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。在“稳销售、降费用、升毛利”经营思想指导下，努力挖掘新的盈利增长点，严格管理，降低费用，同时深入做好品牌调整、环境改善和服务提升。此外，通过建立工作组不断完善管理机制，成立品牌库建设和管理工作组，修订和完善品牌分类标准，制订品牌准入、淘汰的标准流程；成立业绩考核工作组，建立以全员销售业绩考核为核心的新的薪酬考核体系；成立营销创新工作组，对电子商务、O2O 模式、微信营销等新营销模式进行研究和准备。同时，加大会员管理力度，通过在营销推广方面尝试新的互联网营销模式，进一步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。

②购物中心

2013 年，随着昆明副城市商圈的逐步成熟，以及住宅地产项目增长放缓，昆明住宅地产项目为提升项目品质，纷纷建立购物中心，造成昆明购物中心项目不断增加，同质化严重，消费客群不断分流。面对日益激烈的市场竞争，公司从经营模式、业态调整、资源平台搭建等经营角度进行不断提升。

新天地为不断满足市场变化，增强核心竞争力，对部分楼层进行全面更新升级，品牌组合得到优化，客流得到了有效带动，为未来的租金拉动奠定了基础。

针对新西南的经营情况，公司提出改变其商业模式的思路，将其原来的纯租赁模式改成购百模式。这种模式下，公司自有的百货业态将作为购物中心主力店，同时引入体验业态，在保证商场体验行的同时，强化公司对商品的经营和对商户的管理。基于上述调整思路，公司对新西南商圈进行认真细致的调研研究，针对消费人群和周边商业定位制定了差异化改进方案，并对新西南商场的内外部装修、人流动线、业态规划布局等进行大规模的优化。

2013 年呈贡新都会购物中心举办了招商会，招商工作全面展开，保证了新都会购物中心 2014 年顺利开业。此外，将在建商业综合体国际派项目的招商环节前置，重点引入主力店。

③家电业务

2013 年，昆百大家电批发业务以地州分公司为基点，将销售触角伸入二、三级市场及部分重点四级市场（乡镇），网络客户资源，循序渐进地推进批发业务；家电零售业务依托批发资源，深入挖掘地州零售市场的发展潜力，适时迎合消费者需求，入驻地州市场。同时，严控物流、仓储等成本，最大程度保证利润实现。此外，开启连锁门店发展模式，2013 年，百大家电地州门店景洪店和昭通店成功开业，标志着百大家电零售板块的脚步开始踏上地州区域，有效地提升了昆百大家电在全省的品牌形象，扩大了市场份额和覆盖区域，提高了谈判地位，更增强了抗风险的能力。

④家有宝贝业务

2013 年，家有宝贝根据未来连锁化发展的战略需要，一方面，对组织架构进行了调整，以满足今后连锁发展需求及打造“精炼、高效”的团队，另一方面，尝试拓展加盟店及建立自有品牌，积极寻找新的利润增长点，同时，在对儿童心理充分研究的基础上，对卖场的 VI、色彩、布局和功能进行了调整，力争打造一个真正的“儿童乐园”，以增强卖场对儿童的吸引力和趣味性。

⑤超市业务

2013年，为配合公司多业态组合发展的思路，更好的、全方位的满足城市居民的购物需求，公司组建了专业的超市运营团队，对以前的超市业态进行了全新改造，并于2014年1月20日试营业，2014年4月正式开业。

（3）房地产业务经营管理重点

2013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、高新项目、野鸭湖项目、经开区项目等在建项目的销售及招商、合作等各项工作，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。同时借鉴、探索先进的营销模式，在营销过程中对各个销售及宣传渠道进行详细监控，寻找性价比较高的营销渠道以节约营销费用。

（4）酒店物业业务经营管理重点

2013年，公司酒店物业围绕“稳中求进，局部突破”的经营思路，提出了“聚焦战略、关注流程、固化模式、强化管理、提升能力”的工作思路，积极应对国家政策调整所带来的不利影响，通过不断加强内部管理，增强主营业务核心竞争力，促进公司酒店物业各项业务的稳步发展。

新纪元酒店积极拓展高端商务市场，与多家国际国内知名企业签订了协议，通过加强会议市场营销、推出了委托代办服务等新产品拓展酒店增值服务。同时，以“企业文化建设”为主线，积极让公司目标、文化融入到酒店管理、服务中，在酒店十五周年庆之际有效增强了酒店的文化建设，突出了酒店的品牌文化。

野鸭湖旅游全面整合营销体系，通过重点行业攻关、企业联盟协议、网络营销、假日活动促销、媒体互动、散客二次营销等方式全面整合营销体系。

云物业公司初步形成了成为云南最受信赖物业服务商的定位，围绕这一战略定位，积极应对物业市场竞争压力，不断加强内部管理，突出物业品质管理和业主满意度的提升，增强主营业务核心竞争力，推进经营目标的实现。

通过上述努力，报告期内，公司的经营管理取得了一定成效。2013年，在云南省工商业联合会、云南省科学技术协会、云南日报报业集团、云南省招商合作局、云南省民营企业家协会联合举办首届“风云滇商”评选中，本公司获十大风云滇商成就奖。2013年，本公司获

云南省商务厅颁发的“云南老字号”称号。

二、主营业务分析

1. 概述

报告期内，针对公司主营业务的特点及经营现状，公司把握住市场时机、关注客户、创新经营，同时强化内部管理、加强团队建设，以确保年度经营计划的实现。

报告期内，公司总体经营情况具体如下表：

单位：元

项目	本年	上年同期数	增减额	增减率(%)
营业收入	1,791,138,476.61	2,768,737,380.38	-977,598,903.77	-35.31%
营业利润	119,336,228.10	207,235,145.39	-87,898,917.29	-42.42%
归属于母公司净利润	74,998,058.94	103,411,348.26	-28,413,289.32	-27.48%

报告期内，公司实现营业收入 179,113.85万元（其中主营业务收入174,468.97万元）、营业利润 11,933.62万元、归属于母公司净利润7,499.81万元。与去年同期比，营业收入减少35.31%、营业利润减少42.42%、归属于母公司净利润减少27.48%。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

适用 不适用

2. 收入

(1) 主营业务收入按行业划分情况：

单位：元

分行业	2013 年		2012 年		同比增减(%)
	营业收入	占营业收入比重(%)	营业收入	占营业收入比重(%)	
商品销售	1,098,672,856.59	62.96%	1,127,780,207.84	42.01%	-2.58%
商业租赁及服务	104,458,578.96	5.99%	98,401,608.07	3.66%	6.16%
物业服务	46,152,148.38	2.65%	36,678,700.90	1.37%	25.83%
旅游服务	220,824,465.97	12.66%	188,322,815.24	7.01%	17.26%
房地产	274,581,664.16	15.74%	1,233,873,040.24	45.95%	-77.75%
合计	1,744,689,714.06	100.00%	2,685,056,372.29	100.00%	-35.02%

变动原因说明：

①本报告期，商品销售收入较上年同期减少 2.58%，主要原因为受国内商品零售行业整体经济增长放缓影响，商品销售收入较上年同期减少。

②本报告期，商业租赁及服务收入较上年同期增加 6.16%，主要原因为本公司持有的物业新天地购物中心及本公司的全资子公司新西南商贸公司持有的新西南购物中心租赁收入较上年同期增加所致。

③本报告期，物业服务收入较上年同期增加 25.83%，主要由于本公司的全资子公司云南百大物业服务公司物业管理对象增加，相关物业服务收费增加所致。

④本报告期，旅游服务收入较上年同期增加 17.26%，主要由于本公司的控股子公司云上四季本年度新增门店，使营业收入有所增加。

⑤本报告期，房地产销售收入较上年同期减少 77.75%，主要原因为本公司房地产业务由于开发周期的影响，本期结转收入的面积较上期减少。

(2) 主营业务收入按地区划分情况

单位：元

地区名称	2013 年		2012 年		同比增减 (%)
	营业收入	占主营业务收入比重 (%)	营业收入	占主营业务收入比重 (%)	
云南地区	1,633,713,848.49	93.64%	2,553,673,748.52	95.11%	-36.02%
北京地区	1,383,466.09	0.08%	902,714.97	0.03%	53.26%
江苏地区	96,524,980.66	5.53%	128,411,388.53	4.78%	-24.83%
上海地区	7,986,417.62	0.46%	2,063,801.27	0.08%	286.98%
宁夏地区	5,081,001.20	0.29%	4,719.00	0.00%	107571.14%
合计	1,744,689,714.06	100.00%	2,685,056,372.29	100.00%	-35.02%

变动原因说明：

①云南地区营业收入较上年同期减少 36.02%，主要由于本期商品销售收入减少，及房地产业务由于开发周期的影响，本期结转收入的金额较上期减少所致。

②北京地区营业收入较上年同期增加 53.26%，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物业服务收入增加所致。

③江苏地区营业收入较上年同期减少 24.83%，主要原因为本公司的控股子公司江苏百大由于开发周期的影响，本期结转收入的面积较上期减少所致。

④上海地区、宁夏地区本期收入增加，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上年新开业，本期属于一年期完整的经营年度，营业收入从而有所增长。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

单位：元

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
商品销售	实物销售收入	1,098,672,856.59	1,127,780,207.84	-2.58%
旅游服务、物业服务、商业租赁及服务	租赁及服务收入	371,435,193.31	323,403,124.21	14.85%
房地产	实物销售收入	274,581,664.16	1,233,873,040.24	-77.75%

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明：

√适用 □不适用

本报告期，房地产销售收入较上年同期减少77.75%，主要因为本公司房地产业务由于开发周期的影响，本期结转收入的面积金额较上期减少。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

由于本公司主营业务为商业和房地产，其中商业零售以个体消费为主，房地产以个人购房者为主力客户群，客户众多且分散，因此未统计前五名客户销售情况。

公司前5大客户资料

适用 不适用

3. 成本

按行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增 减(%)
		金额	占主营业务 成本比重(%)	金额	占主营业务成 本比重(%)	
商品销售	商业零售	903,327,459.40	81.33%	936,114,891.17	47.76%	-3.50%
商业租赁及服务	商业物业管理	-		-		
物业服务	物业管理	43,923,740.82	3.95%	43,774,866.96	2.23%	0.34%
旅游服务业	旅游饮食服务	18,996,634.73	1.71%	19,349,171.31	0.99%	-1.82%
房地产业	房地产	144,493,263.19	13.01%	960,690,409.32	49.02%	-84.96%
合计		1,110,741,098.14	100.00%	1,959,929,338.76	100.00%	-43.33%

变动原因说明：

①商品销售成本较上年同期减少 3.50%，主要因为为家电业务销售收入下降，相应结转的营业成本下降所致；

②物业服务营业成本较上年同期增加 0.34%，主要因为为本期物业服务对象增加，相应人力成本及各项管理成本的投入增加所致；

③旅游服务业营业成本较上年同期减少 1.82%，主要由于加强成本控制所致；

④房地产业营业成本较上年同期下降 84.96%，主要因为为本公司房地产业务由于开发周期的影响，本期结转收入的面积较上期减少，收入下降，配比结转的营业成本相应减少。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	169,831,166.72
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	16.29%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
客户一	60,800,070.74	5.83%
客户二	29,606,402.37	2.84%
客户三	28,433,226.12	2.73%
客户四	27,120,814.51	2.6%
客户五	23,870,652.98	2.29%
合 计	169,831,166.72	16.29%

说明：本公司与上述前 5 名供应商不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户、供应商中没有直接或者间接拥有权益。

4. 费用

项目	2013 年度	2012 年度	增减变化(%)
营业费用	204,470,363.70	157,500,975.65	29.82%
管理费用	216,162,214.66	224,707,699.05	-3.80%
财务费用	102,302,334.78	93,242,958.32	9.72%
所得税费用	28,831,499.26	55,101,291.19	-47.68%

变动原因说明：

①营业费用较上年同期增加29.82%，主要原因为本公司控股子公司云南云上四季经营门店增加，相关房屋租赁费、人工成本及装修改造摊销支出增加；此外，本公司的房地产业务本期新项目进入推广期，营销推广费用及人工成本相应增加等因素影响所致。

②管理费用较上年同期减少3.80%，主要由于本公司及下属子公司加强费用控制所致。

③财务费用较上年同期增加9.72%，主要原因为本期本公司、本公司的全资子公司及控股子公司借款规模较上年同期增加，利息支出较上年同期增加所致。

④所得税费用较上年同期减少47.68%，主要原因为本公司房地产业务受开发周期影响，本期会计报表利润总额下降，相应配比计算的所得税费用下降。

5. 研发支出

□ 适用 √ 不适用

6. 现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	2,319,774,902.38	1,935,021,372.23	19.88%
经营活动现金流出小计	2,349,606,414.58	2,152,578,647.80	9.15%
经营活动产生的现金流量净额	-29,831,512.20	-217,557,275.57	86.29%
投资活动现金流入小计	85,783,154.78	80,791,708.65	6.18%
投资活动现金流出小计	268,749,491.34	208,525,323.35	28.88%
投资活动产生的现金流量净额	-182,966,336.56	-127,733,614.70	-43.24%
筹资活动现金流入小计	2,159,536,947.92	774,290,000.00	178.91%
筹资活动现金流出小计	1,938,638,004.31	551,212,162.62	251.70%
筹资活动产生的现金流量净额	220,898,943.61	223,077,837.38	-0.98%
现金及现金等价物净增加额	8,101,094.85	-122,213,052.89	106.63%

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明：

√ 适用 □ 不适用

①经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加86.29%，主要原因为本期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新都会项目开盘回款较上年增加所致。

②投资活动产生的现金流量净额较上年同期下降43.24%，主要原因为本公司本期支付回购下属公司部分股权的股权款、本公司控股子公司野鸭湖房地产公司根据合同支付赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目合作款及野鸭湖旅游小镇项目合作款、本公司控股子公司云上四季经营门店增加，装修改造费用投入增加，以及本公司全资子公司创卓商贸本期出售昆明走廊回款较上年同期减少等因素影响所致。

③现金等价物净增加较上年同期增加106.63%，主要由经营活动产生的现金流量净额增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

①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投资建设呈贡新都会集中商业项目本期开盘销售，但根据房地产行业销售特性，部分已回款房源尚未达到收入结转条件，因而导致本期确认收入结转利润与年度内经营活动的现金流量产生差异。

②本公司及本公司的全资子公司以公允价值计价的投资性房地产本期公允价值高于账面价值金额1,709.16万元，计入公允价值变动损益，但实际不产生现金流量变动。

③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根据合同支付赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目合作款及野鸭湖旅游小镇项目合作款7,083.14万元，形成投资活动现金流出，但尚未形成公司利润。

④本公司的控股子公司云南百大新百房地产有限公司开发的悦尚西城项目尚属于建设期，项目投入形成经营性现金流流出，尚未形成公司利润。

三、主营业务构成情况

单位：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	1,098,672,856.59	903,327,459.40	17.78%	-2.58%	-3.50%	0.79%
商业租赁及服务	104,458,578.96	-	100.00%	6.16%		0.00%
物业服务	46,152,148.38	43,923,740.82	4.83%	25.83%	0.34%	24.18%
旅游服务	220,824,465.97	18,996,634.73	91.40%	17.26%	-1.82%	1.67%
房地产	274,581,664.16	144,493,263.19	47.38%	-77.75%	-84.96%	25.24%
合计	1,744,689,714.06	1,110,741,098.14	36.34%	-35.02%	-43.33%	9.33%
分地区						
云南地区	1,633,713,848.49	1,026,170,261.01	37.19%	-36.02%	-44.65%	9.79%
北京地区	1,383,466.09	767,719.71	44.51%	53.26%	-23.82%	56.15%
江苏地区	96,524,980.66	83,158,064.99	13.85%	-24.83%	-20.69%	-4.50%
上海地区	7,986,417.62	321,015.78	95.98%	286.98%	230.11%	0.69%
宁夏地区	5,081,001.20	324,036.65	93.62%	107571.14%	19867.75%	28.01%
合计	1,744,689,714.06	1,110,741,098.14	36.34%	-35.02%	-43.33%	9.33%

变动原因说明： ①本报告期，商品销售收入较上年同期减少2.58%，营业成本较上年同期减少3.50%，毛利率较上年同期增加0.79%，主要原因为本公司的控股子公司家电公司和商业公司积极应对市场变化，继续调整经营策略，在收入下降的情况下，保持了毛利率的稳定。

②本报告期，物业服务收入较上年同期增加25.83%，营业成本较上年同期增加0.34%，毛利率较上年同期增加24.18%，主要由于本公司的全资子公司云南百大物业服务公司物业管理对象增加，在增加物业服务收入的同时，进行相应的成本控制，导致毛利率增加。

③本报告期，旅游服务收入较上年同期增加17.26%，营业成本较上年同期减少1.82%，毛利率较上年同期增加1.67%，主要由于本公司的控股子公司云上四季公司新开门店及业务规模增加所致。

④本报告期，房地产销售收入较上年同期减少77.75%，营业成本较上年同期减少84.96%，毛利率较上年同期增加25.24%，主要原因为本公司的控股子公司野鸭湖房地产公司开发的野鸭湖项目、呈贡白龙潭项目及新都会商业区项目属于不同的物业类型，其项目毛利率存在较大差别。由于上期结转的主要为呈贡白龙潭项目收入，本期主要是野鸭湖项目及新都会商业区项目收入，因此毛利率变动。

⑤云南地区营业收入较上年同期减少36.02%、营业成本较上年同期减少44.65%，主要由于本期云南地区控股子公司野鸭湖房地产公司房地产业务由于受开发周期及开发项目的特点影响，本期销售下降，但由于本期销售主要为商业类产品，毛利率有所增加。

⑥北京地区营业收入较上年同期增加53.26%、营业成本较上年同期减少23.82%，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在物业收费增加同时，加强内部管理，加强成本控制，使毛利率得到提升。

⑦江苏地区营业收入较上年同期减少 24.83%、营业成本较上年同期减少 20.69%，江苏百大由于开发周期的影响，本期结转收入较上期减少所致。

⑧上海地区、宁夏地区本期收入增加，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上年新开业，本期属于一年期完整的经营年度，营业收入从而有所增长。

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1. 资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增 减 (%)	本期期末金额较上 期期末变动比率 (%)
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	357,028,125.95	7.42%	328,183,391.44	8.30%	-0.88%	8.79%
应收账款	33,901,397.58	0.70%	10,363,692.15	0.26%	0.44%	227.12%
存货	1,878,634,871.52	39.02%	1,127,654,690.04	28.54%	10.48%	66.60%
投资性房地产	1,416,151,400.00	29.41%	1,406,290,356.40	35.59%	-6.18%	0.70%
长期股权投资	204,904,688.46	4.26%	178,980,068.88	4.53%	-0.27%	14.48%
固定资产	260,002,173.27	5.40%	266,609,742.04	6.75%	-1.35%	-2.48%
在建工程	13,535,224.50	0.28%	17,485,282.32	0.44%	-0.16%	-22.59%
其他应收款	405,510,481.40	8.42%	454,347,922.05	11.50%	-3.08%	-10.75%
长期待摊费用	126,756,764.98	2.63%	102,035,413.79	2.58%	0.05%	24.23%
递延所得税资产	45,593,249.45	0.95%	9,461,184.58	0.24%	0.71%	381.90%

变动原因说明：

①应收账款期末较期初数增加227.12%，主要由于本公司的房地产应收房款增加。

②存货期末较期初数增加66.60%，主要原因为本期新增项目悦尚西城，同时野鸭湖及新都会商业区项目建设顺利推进，整体项目产值增加所致。

③递延所得税资产期末较期初数增加381.90%，主要是本公司的房地产业务预收账款余额增加，由此本期企业所得税预征金额增加，导致递延所得税资产增加。

2. 负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	本期期末金额 较上期期末金 额变动比率(%)
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
短期借款	334,500,000.00	6.95%	356,190,000.00	9.01%	-2.06%	-6.09%
长期借款	1,061,550,000.00	22.05%	816,124,565.14	20.65%	1.40%	30.07%
应付账款	584,985,226.13	12.15%	368,032,003.75	9.31%	2.84%	58.95%
预收款项	464,059,948.01	9.64%	268,365,166.22	6.79%	2.85%	72.92%
应交税费	111,977,658.11	2.33%	71,282,384.75	1.80%	0.53%	57.09%
其他应付款	541,450,932.58	11.25%	457,191,850.27	11.57%	-0.32%	18.43%
一年内到期的 非流动负债	84,300,000.00	1.75%	79,644,544.95	2.02%	-0.27%	5.85%

变动原因说明：

- ①短期借款期末较期初减少 6.09%，主要是本公司下属子公司本期归还部分一年期流动资金贷款所致。
- ②长期借款期末较期初增加 30.07%，由于本公司的全资子公司新西南增加经营性物业贷款所致。
- ③应付账款期末较期初增加 58.95%，由于本公司控股子公司野鸭湖房地产应付项目工程款增加所致。
- ④预收款项期末较期初增加 72.92%，主要是本公司的子公司预收房款增加所致。
- ⑤应交税费期末较期初增加 57.09%，原因为本期已计提尚未缴纳的当期所得税增加所致。

3. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	本期购买 金额	本期出售或转 出金额	期末数
金融资产							
1. 以公允价值计量 且其变动计入当期 损益的金融资产							
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	17,091,590.97	28,120,784.32			1,447,252.63	1,416,151,400.00
生产性生物资产							
其他							
上述合计	1,406,290,356.40	17,091,590.97	28,120,784.32			1,447,252.63	1,416,151,400.00

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 7,230,547.37 元未在上表中反映。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

1. 强大的区域品牌影响力

公司成立于 1959 年，由于成立时间长，业态丰富，信誉好，又是云南省唯一一家上市零售企业，在云南省内有较高的品牌知名度和美誉度。昆百大品牌的影响力是公司未来实现扩张发展的重要支持和依托。

2. 庞大的会员体系平台和丰富、优质的供应商资源

经过多年的经营和培育，公司拥有 50 万的优质会员体系，是云南省商业企业中会员体系最为庞大的企业，并且有酒店、地产客户资源相互共享，为公司未来的业绩拓展奠定了基础。

公司积累了近万个优质商户资源，品牌主要涉及高端和中端，经营范围覆盖较为全面。公司与商户在多年的合作中也建立了较强的信任感，使公司在新物业运营时能够有较强的招商能力，根据物业定位对商户进行选择。

3. 商业地产开发和运营的专业能力

公司的商业发展模式是轻重资产并举，拥有自己的商业地产开发团队和商业运营团队、商业物业团队，经过多年的经验积累，已经拥有了较高的专业素养。形成了一整套商业地产开发及运营管理标准，使公司具备了商业综合体需要的全方位开发、运营和管理能力。同时，公司构建了自己的专业人才培养体系进行人才培养和储备，具备可以复制的商业开发和运营能力。

4. 多业态的整合发展能力

公司同时拥有百货、购物中心、家电、超市、酒店和地产、物业管理等业态，基本涵盖了拓展商业综合体需要的所有专业能力，对于公司未来的商业项目拓展来说，多业态的整合能力形成了公司的独特竞争力。

5. 独特的发展机遇

(1) 消费升级：通常情况下，人均 GDP 达到 3000 美元，是一个地区或国家，经济发展的重要转折时期。2012 年，云南人均 GDP 突破 3000 美元“临界点”，“消费需求升级”成为现实。

(2) 城镇化发展：云南地州城镇化加速发展，而且空间巨大。下表为云南城市化率与全国水平对比：

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
中国城镇化率	45.7%	46.6%	49.7%	51.3%	52.6%
云南综合城镇化率	33.0%	34.0%	35.2%	36.8%	39.3%

针对云南省城市化水平仍较低的现状，云南计划在未来 10—20 年内规划建设以昆明为中心的滇中、滇东北、滇西南、滇西及滇西北、滇东南等 6 大城市（镇）群。城镇化进程的加速为商业发展创造出巨大空间。

(3) 地州产业升级：云南地州现有商业普遍存在“形态单一、体验业态缺乏、定位不清、品牌低端、经营管理混乱、购物体验差”等问题。昆百大在品类与品牌的组合及招商、购物环境打造、服务质量、管理能力等方面，具备明显优势，再加上公司在地州拥有的不可替代的商业品牌地位，地州市场发展潜力巨大。

6. 区域战略地位突显

随着中国—东盟自由贸易区建设进程的加快，云南在国家对外开放中的战略地位更加突出、历史使命更加紧迫。2009 年胡锦涛总书记指出要充分发挥云南作为我国通往东南亚、南亚重要陆上通道的优势，深化同东南亚、南亚和大湄公河次区域的交流合作，使云南成为我国向西南开放的重要桥头堡。即所在区域战略地位突出，发展潜力巨大。通过充分发挥区域优势和国家的政策优势，将为公司带来巨大的发展前景。

7. 阳光分享的企业文化

公司致力于公平、公开、透明的“阳光文化”建设，形成协同进取的团队精神和共同的价值观，并通过创造价值和共同分享成果而打造知行合一的绩优团队，为在主业突出后做大公司，成就自身价值准备了独特的文化氛围。

六、投资状况分析

1. 对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度 (%)
28,577,757.47	124,886,119.92	-77.12%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
昆明百货大楼商业有限公司	商业贸易及物资经销	89.25%
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	五金、交电	86.50%
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	玩具、服装、针纺织品、百货的销售	94.50%
昆明百大集团商业管理有限公司	企业管理、市场调查研究、企业营销策划	100.00%
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	国内贸易及物资供销	100.00%
云南百大新百房地产有限公司	房地产	51.00%

注：报告期，公司购回昆明百货大楼商业有限公司经营团队持有的该公司9.25%股权，购回昆明百货大楼(集团)家电有限公司经营团队持有的该公司6.5%股权，购回昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司经营团队持有的该公司18%股权，购回昆明百大集团商业管理有限公司经营团队持有的该公司49%股权，投资设立昆明百货大楼(集团)超市有限公司和云南百大新百房地产有限公司。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

(3) 证券投资情况

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：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
合 计				7000.00				7000.00			22.09
委托理财资金来源											自有资金
逾期未收回的本金和收益累计金额											0.00
涉诉情况(如适用)											不适用
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)											
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)											

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

(1) 主要子公司、参股公司情况

单位: 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	246,978,144.46	54,145,625.55	488,016,010.47	34,491,271.32	25,700,476.17
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	174,211,424.40	28,363,378.78	485,947,041.85	19,508,801.16	14,673,197.52
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	28,031,464.17	8,471,706.31	137,731,570.56	2,302,485.40	1,931,239.20
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	子公司	商贸业	商品零售	10,000,000.00	10,602,316.20	9,279,285.98		-720,714.02	-720,714.02
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	989,518,974.68	382,957,249.11	63,803,604.92	11,630,958.21	11,540,183.78
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	1,502,215,785.60	100,926,872.60	185,183,081.52	34,766,491.30	31,039,979.79
云南百大新百房地产有限公司	子公司	房地产	房地产开发	20,000,000.00	395,223,121.10	17,094,858.56		-3,918,718.85	-2,905,141.44
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	596,112,619.80	397,248,389.75	90,323,671.16	-2,305,871.04	-2,809,060.81
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	291,404,499.93	186,743,268.79	912,902.00	21,687,261.98	19,743,355.00
昆明经百实业有限公司	参股公司	房地产	房地产开发	180,000,000.00	889,180,652.20	208,282,585.95	48,940,347.21	43,085,723.03	33,164,031.90
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	216,806,958.70	61,240,493.24	133,352,216.43	-3,049,679.75	-352,852.79

(2) 报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	有利于进一步巩固公司在商业业态方面的优势,强化核心竞争力。	新设	进一步发挥公司商业运营的品牌、经营和管理优势,提高市场影响力,促进公司持续稳定发展。
云南百大新百房地产有限公司	开发昆明高新区项目——悦尚西城。	新设	有利于项目开发
昆明百货大楼企业集团有限公司	清理无关经营的老旧公司	协议出售	整合资源,促进公司主业的发展

说明: ①为进一步发挥公司商业运营的品牌、经营和管理优势,巩固提高市场影响力、竞争力,公司于 2013 年 11 月在昆明投资 1,000.00 万元成立了全资子公司昆明百货大楼(集团)超市有限公司。

②为开发昆明高新区项目——悦尚西城,本公司全资子公司云南百大房地产有限公司与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,该项目公司注册资本金 2,000 万元,云百大地产持股 51%,对应的注册资本金为 1,020 万元;京兆基金持股 49%,对应注册资本金为 980 万元,该公司工商登记已于 2013 年 1 月 28 日完成。

③本公司全资子公司昆明百货大楼企业集团有限公司已多年停止经营,无业务、无经营性资产、无人员。本年度起,公司围绕战略定位、战略调整,为理顺管理关系,明晰经营架构,减少公司经营成本,分步进行无关经营的老旧公司清理。鉴于上述原因,报告期本公司与控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司云南大华工贸有限公司签订《股权转让协议》,本公司将所持昆明百货大楼企业集团有限公司 100%股权转让给云南大华工贸有限公司。本次股权转让价格,以经审计认定的 2013 年 9 月 30 日为基准日的账面净资产值 94.21 万元为作价依据。报告期内,股权转让款已收到。

(3) 关于报告期后拟处置子公司股权的期后事项

①关于出售控股子公司江苏百大股权的相关事项

经本公司 2013 年 12 月 30 日召开的第七届董事会第五十次会议同意,本公司拟将所持江苏百大实业发展有限公司 86.94%股权全部转让给江苏金洋房地产开发有限公司。同时江苏百大的另一股东北京天安伟业世纪投资有限公司也拟将其所持江苏百大 13.06%股权全部转让给江苏金洋。本次股权转让基准日为 2013 年 9 月 30 日,经初步协商,江苏金洋受让上述江苏百大 100%标的股权的股转价格为人民币 48,000 万元,其中本公司转让 86.94%股权的转股价格为 41,731.20 万元。上述三方于 2013 年 12 月 30 日签订了《股权转让协议》。该事项详细内容参见本公司 2014 年 1 月 2 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于出售控股子公司江苏百大实业发展有限公司股权的公告》(公告编号:2013-056 号)。

截止本报告披露日,根据协议约定,受让方江苏金洋已将 10%的股权转让款 4,800 万元

作为履约保证金支付至经协议各方同意开立的监管账户，目前财务尽职调查基本结束，交易各方就尽职调查的情况正在进行具体磋商。本公司将视进展情况及时进行持续披露。

②关于就出售云上四季股权签署转让意向书的事项

根据战略调整，本公司已明确聚焦商业零售业主营业务，为实现战略聚焦，集中优势资源提升公司主营业务的经营能力，公司拟逐步减少酒店旅游服务相关业务。鉴于此，经本公司 2014 年 3 月 10 日召开的第七届董事会第五十一次会议同意，本公司拟将所持控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司 78.5% 股权全部转让给上海如家酒店管理有限公司，同时协调云上四季管理团队将其合计持有的云上四季 21.5% 股权，按照本公司转让云上四季股权的相同时间、单价一并转让给如家酒店。2014 年 3 月 10 日，本公司、如家酒店、云上四季三方签署了《股权转让意向书》，就交易各方进行有关股权出让事宜达成了初步意向。各方初步协商拟定的交易核心经营资产对价为人民币 2.3 亿元。在如家酒店尽职调查完成后，该对价将按照拟定股权转让基准日 2014 年 3 月 31 日的云上四季流动资产、负债总额、转租收益（前述三项指标需经昆百大、如家酒店、云上四季三方审计、确认）进行调整，以确定股权转让价格。该事项详细内容参见本公司于 2014 年 3 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《关于就出售控股子公司股权签署转让意向书的公告》（公告编号：2014-005 号）。

目前，按意向书约定，如家酒店正在进行尽职调查，股权转让价格等具体事项需待如家酒店的尽职调查完成后，依据协议各方确认的尽职调查结果最终协商确定，并形成最终的正式转让协议。本公司将视进展情况及时履行相应的决策和审批程序，并履行披露义务。

5. 非募集资金投资的重大项目情况

单位：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
大理海东项目		0.00	63.04	本期已收回土地保证金 4,445 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。	
云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目	15,000	100	11,747.60	正在进行一级开发相关工作	
野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目		6,983.14	25,491.54	正在进行一级开发相关工作	
投资设立昆明百货大楼(集团)超市有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	工商登记已于 2013 年 11 月办理完成	

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) 关于大理海东项目的进展情况

2012年12月29日,本公司子公司云南百大房地产有限公司分别交纳土地交易保证金1,745万元和2,700万元(合计4,445万元),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。应当地政府要求,拟成立“云南百大大理海东开发有限公司”(以下简称“项目公司”)开发“大理海东山地城市配套商品房”项目。

鉴于公司战略调整,聚焦商业零售业主营业务,同时优化调整地产物业结构,充分发挥昆百大集团的优势,缩减住宅地产开发规模,争取做城市化进程中城市商业物业增值服务提供商和特色商业物业开发商。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决定,由云南百大房地产开发有限公司与长期合作单位——云南金汇建设工程项目管理有限公司就大理海东项目签订《协议书》。根据协议,云百大地产将竞得的HC2012-07号和HC2012-08号两块土地的国有土地使用权证办理到由云南金汇建设管理公司股东出资注册成立的项目公司名下,云百大地产派人对项目开发建设进行监督管理和协调指导。项目公司缴纳全部土地价款和相关税费,承担大理海东项目的开发建设工作。

报告期内,上述两块土地使用权证手续已按规定办妥,云百大地产垫缴的土地交易保证金4,445万元已由项目公司返回,涉及土地交易保证金的资金占用费(按银行同期贷款利率上浮40%计)、前期设计费(合计30万元)及管理费经双方商定核实后,在2014年度内收回。

(2) 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 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)。

(3) 关于参与云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”项目地块土地一级开发整理事项的进展情况

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

根据昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司的付款计划,野鸭湖房地产公司已于2011年12月底以前将首期资金5,814万元支付到共管账户。2012年,野鸭湖房地产公司按付款计划支付第二期项目合作款5,853.60万元。该项目土地已移交昆明市土地储备中心,完成土地收储工作。2013年,野鸭湖房地产公司按付款计划支付支付昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司100万元土地收储管理费,截止2013年末,野鸭湖房地产公司累计支付11,747.60万元。

(4) 关于野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目的进展情况

经本公司2009年11月12日召开的第六届董事会第二十次会议同意,本公司持股比例为60%的控股子公司野鸭湖房地产公司与昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司签订《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目

融资合作协议》，根据该协议由野鸭湖房地产公司负责配合盘龙区国有资产经营投资公司承担野鸭湖项目土地一级开发任务并提供项目开发所需首期资金。野鸭湖房地产公司在协助盘龙区国有资产经营投资公司完成野鸭湖片区一级开发工作获得开发收益后收回投资并获得协议约定收益。该事项具体内容详见本公司 2009 年 11 月 19 日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网的公告。截止 2011 年末，野鸭湖房地产公司累计支付项目合作款 18,488.40 万元，签订了土地征收协议，支付了新增建设用地有偿使用费及部分征地补偿费等相关费用。2012 年 4 月，昆明市规划局通过了《双龙片区总体规划》，其中包括片区土地利用规划。此后，公司根据《双龙片区总体规划》进行后续规划编制。2013 年，野鸭湖房地产公司按付款计划支付 6,983.14 万元，截止 2013 年，野鸭湖房地产公司累计支付 25,491.54 万元。

(5) 报告期内，投资设立下属企业事项

本公司于 2013 年 11 月在昆明投资 1,000.00 万元成立了全资子公司昆明百货大楼(集团)超市有限公司，本期纳入合并范围。

七、2014 年 1-3 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、公司未来发展的展望

1. 商业行业竞争格局和发展趋势

(1) 零售行业处于变革时代，商品分销平台成为新的竞争手段

零售业经历了三次浪潮，现在正处于转型时期。随着无以计数的同质商品和服务潮水般涌来，消费者对消费的期待也得到了前所未有的提升。传统商业模式成为了最基本的条件和要求，无法保证企业取得竞争优势。众多的商品分销平台成为新的竞争手段，如互联网、移动电子技术、社区商业销售等。全球化和技术的进步加速了新竞争平台的形成，同时也会推进渠道之间的整合，如实体零售与电商及移动技术由对抗走向融合。

(2) 自有品牌和专属品牌拓展成为零售业发展的新趋势

在过去的几十年中，传统的零售模式已经逐渐失去了往昔高效的商业作用。在百货公司领域，这一现象更为明显。因此，具有战略前瞻眼光的零售商意识到必须控制或者拥有直接针对消费者的价值创造、分配和展示。即未来百货公司收益来源于自有品牌和专属品牌的比例将逐步增大，自有品牌和专属品牌拓展成为零售业发展的新趋势。

(3) 小型社区商业模式将成为商业拓展新领地

百货公司、平价超市以及仓储式超市将加速设立独立运营的小型、本地化社区便利店。

消费者需求的不断增长有利于先占式分销策略的应用。先占式分销可以使企业有更多的机会接触消费者，同时使消费者更便捷、更快速地获取商品。国外很多大型商业零售企业都在拓展小型社区商业模式。而且，大多数商家也针对消费者偏好推出了本地化的产品组合和服务。

(4) 商业地产过剩，商业运营能力将成为稀缺资源

近年来随着政府对住宅地产的强力调控，商业地产经历了新一轮的繁荣景象，很多住宅地产开发商转型商业地产。商业地产一时在全国呈现过量态势，供需的不平衡必然导致大量商业物业的衰败，在此背景下，成熟的商业运营团队成为市场的稀缺资源。

2. 公司战略目标

公司将以品牌为根基，以历史文化为灵魂，在深入理解云南本土文化特点和消费习性的基础上，致力于打造具有云南民族和区域文化特色的一流商品与服务，并依托在云南商业的龙头地位，辐射大西南，辐射东南亚。公司将把商业地产和投资并购作为商业扩张的手段；把电子商务、移动互联网作为产业升级的利器；把业务链延伸的金融服务作为资源配置手段；成为云南区域商业的“领军人”。

3. 公司战略规划及实施

(1) 加速云南全省的商业布局

云南地州城镇化发展空间巨大，增速加快，商业需求旺盛。云南计划在未来 10—20 年内规划建设以昆明为中心的滇中、滇东北、滇西南、滇西及滇西北、滇东南等 6 大城市（镇）群。针对以上区域规划，公司进行确定的全省布局。

省内各地州现有商业普遍存在“形态单一（临街商铺为主，缺乏成熟的百货与购物中心）、商品零售多而体验式商业缺乏（餐饮、娱乐、休闲等商业缺乏）、定位不清、品牌较低端、经营管理混乱、购物体验差”等问题。昆百大充分发挥品类与品牌的组合及招商、购物环境打造、服务体验质量、管理能力等方面的明显优势。进行高位切入，全面渗透。

(2) 大力推进社区物业开发和运营

社区商业综合服务中心就是针对成熟的市区、社区，在详细市场调研和精准定位的基础上，为确定的区域量身打造，提供完善的商业综合服务设施和经营服务。社区商业物业的开发运营是昆百大房地产业务和商业业务结合的商业地产扩张模式，在开发和运营过程中，有效

地实现近远期资金平衡、效益平衡，实现经营业绩和物业升值的双收益。

(3) 商业资源整合及经营模式调整

在新的战略引导下，公司将调整公司组织架构和管控体系，整合集团百货、购物中心、家电、超市、酒店和地产业态，同时以 CRM 系统上线为切入点，整合公司储值卡和会员卡平台，实现两卡在公司全业态的通用通兑，实现昆百大在市场上的联合出击。公司还将利用 CRM 系统引入数据分析工具，利用大数据分析平台进行深度的资源互动和营销互动，同时深度切入 O2O 模式，更为有效的推动公司的资源整合工作，形成昆百大在云南区域的独特竞争力。

为顺应商业发展未来趋势，逐步培养公司的自营能力，公司将有机会的尝试由浅入深的自营模式，包括尝试采取品牌代理、托管、自采自卖等方式培养公司自营能力，逐步实现拥有更多的商品决定权，为构建公司更为强健的竞争力打下基础。

(4) 全新构建品牌战略及品牌影响力

在新的战略目标下，公司将重新构建公司的品牌战略及发展规划，配合公司的商业扩展进行紧密宣传和贯彻，打造全新的“昆百大”商业品牌。实施轻、重型资产结合扩张模式的品牌战略。

(5) 积极拥抱新经济，运用创新思维提升传统业务实现业务升级

在实体商业资源的基础上对接电子商务，以开放的心态，充分运用互联网等新思维新工具，寻求同电子商务运营和服务领域的优势企业合作，实现线上线下互动，成为云南区域市场的强势电商。

将“大数据分析”作为经营管理变革的战略性核心举措，明确大数据系统建设的目标、计划、方案。组建大数据人才队伍及运营团队，与现有经营业务进行对接。

九、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

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√适用 □不适用

与上期相比，公司本期增加了 2 家合并单位，减少了 1 家合并单位。具体如下：

1. 增加合并单位情况

(1) 为开发昆明高新区项目——悦尚西城，本公司全资子公司云南百大房地产有限公司与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，该项目公司注册资本金 2,000 万元，云百大地产持股 51%，对应的注册资本金为 1,020 万元；京兆基金持股 49%，对应注册资本金为 980 万元，该公司工商登记已于 2013 年 1 月 28 日完成，本期纳入合并范围。

(2) 本公司于 2013 年 11 月在昆明投资 1,000.00 万元成立了全资子公司昆明百货大楼(集团)超市有限公司，本期纳入合并范围。

2. 减少合并单位情况

报告期，本公司将全资子公司昆明百货大楼企业集团有限公司 100%股权转让给本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司云南大华工贸有限公司，转让价格为经审计的转让基准日（2013 年 9 月 30 日）的账面净资产值 94.21 万元。报告期内，上述股权转让款已收到。自 2013 年 10 月 1 日起，该公司不再纳入本公司的合并范围。

十三、公司利润分配及分红派息情况

1. 报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

为进一步完善利润分配政策，强化回报股东意识，增强利润分配的透明度，保护公众投资者的合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号），本公司于2012年7月31日召开第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》，并经公司2012年8月21日召开的2012年第三次临时股东大会批准。新修订的《公司章程》对利润分配的基本原则、利润分配方式及预案拟定、现金股利分配的条件及比例、股票股利分配、利润分配方案的决策程序、利润分配政策的变更、利润分配的信息披露等具体内容进行了明确，进一步健全了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，完善了公司分配政策尤其是现金分红政策，强化了独立董事在现金分红中应发挥的作用，为中小股东充分表达意见和诉求提供了机会，有利于维护中小股东的合法权益。

本公司利润分配政策符合《公司章程》的相关规定。报告期内，该利润分配政策得到有效执行，公司 2012 年年度权益分派方案严格按照《公司章程》中关于现金分红政策的执行，符合相关规定的要求。该权益分派方案经 2013 年 5 月 23 日召开的 2012 年年度股东大会审议通过，并于 2013 年 7 月 19 日实施完成。今后，公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	《昆百大2012年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》经2013年4月16日的召开第七届董事会第三十六次会议通过，并经2013年5月23日召开的2012年度股东大会通过。符合公司章程的规定或股东大会决议的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是。
相关的决策程序和机制是否完备：	是。公司董事会、股东大会对利润分配事项的决策程序和机制完备有效。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是。公司独立董事对 2012 年度分配预案发表了独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是。公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、接听来电和接待来访、回复网上平台咨询等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	公司未对现金分红政策进行调整或变更。

2. 公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

（1）2011年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经中审亚太会计师事务所有限公司审计，公司 2011 年度实现的归属于母公司的净利润为 82,937,425.70 元，报告期末未分配利润为 499,385,809.33 元。鉴于截止 2011 年末，本公司公允价值变动累计形成的收益总额为 680,506,493.60 元，扣除递延所得税负债的影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 509,342,368.36 元、少数股东累计收益增加 1,037,501.84 元。根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，本公司的可供分配利润为-9,956,559.03 元。因此 2011 年度不进行利润分配，也不进行公积金转增。

（2）2012年度利润分配及资本公积金转增股本方案

经中审亚太会计师事务所有限公司审计，本公司2012年度合并报表归属于母公司净利润103,411,348.26元，报告期末未分配利润600,832,426.66元。截止2012年末，公允价值变动累计形成的收益总额为699,695,053.09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524,771,289.82元，根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配，扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，合并报表的可供分配利润76,061,136.84元。

2012 年度母公司报表净利润 19,647,309.34 元, 报告期末未分配利润 416,272,976.18 元, 截止报告期末, 母公司公允价值变动累计形成的收益总额 542,475,769.09 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 406,856,826.82 元, 扣除该公允价值变动收益形成的影响后, 母公司报表的可供分配利润为 9,416,149.36 元。

公司利润分配的主体是母公司。根据有关法规及公司章程规定, 公司董事会研究决定按不低于公司合并报表可分配利润的10%的原则进行现金分配, 经公司2013年5月23日召开的2012年年度股东大会同意, 公司以分配方案公布后至实施前的最新总股本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, 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%。2012年度不进行资本公积金转增股本。

上述权益分派以2013年7月18日为股权登记, 以2013年7月19日为除权除息日, 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。

(3) 2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 本公司2013年度合并报表归属于母公司的净利润74,998,058.94元, 扣除提取法定盈余公积2,674,013.61元, 当年形成未分配利润为72,324,045.33元, 报告期末未分配利润664,930,049.32元。经公司2008年6月27日召开的2007年年度股东大会批准, 公司对投资性房地产的后续计量模式自2008年6月1日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后, 本期公允价值变动形成的收益额为17,091,590.97元, 扣除递延所得税负债的影响后, 本期实际因公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加12,818,693.23元。截止本报告期期末, 公允价值变动累计形成的收益总额为716,786,644.06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537,589,983.05元。根据相关法规规定, 该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后, 合并报表本期形成的可供分配利润为59,505,352.10元, 累计可供分配利润为127,340,066.27元。

2013 年度母公司报表净利润 26,740,136.12 元, 扣除提取法定盈余公积 2,674,013.61 元, 当年形成未分配利润为 24,066,122.51 元, 报告期末未分配利润为 432,112,676.02 元。本期母公司公允价值变动形成的收益额为 8,408,443.60 元, 扣除递延所得税负债的影响后, 本期公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加 6,306,332.70 元。截止本报告期期末, 母公司公允价值变动累计形成的收益总额 550,884,212.69 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 413,163,159.52 元。扣除该公允价

值变动收益形成的影响后，母公司报表本期形成的可供分配利润为 17,759,789.81 元，累计可供分配利润为 18,949,516.50 元。

公司利润分配需以母公司为主体进行，根据有关法规及公司章程规定，公司董事会研究决定以2013年末总股本 171,458,462股为基数，向全体股东每10股派发现金1元（含税），本次合计派发现金17,145,846.20元。占合并报表本期可分配利润的28.81%，占母公司本期可供分配利润的96.54%。本次派发现金后，公司合并报表累计可供分配利润为110,194,220.07元，母公司报表累计可供分配利润1,803,670.30元。

本年度不进行资本公积金转增股本。

3. 公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	17,145,846.20	74,998,058.94	22.86%
2012 年	8,226,422.67	103,411,348.26	7.96%
2011 年	0	82,937,425.70	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	171,458,462
现金分红总额（元）（含税）	17,145,846.20
可分配利润（元）	18,949,516.50
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100
现金分红政策：	
本公司《公司章程》对现金分红政策已作出明确规定。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司拟以2013年末总股本 171,458,462股为基数，向全体股东每10股派发现金1元（含税），共拟派发现金17,145,846.20元。本年度不进行资本公积金转增股本。	
该利润分配预案尚需公司股东大会审议批准。	

十五、社会责任情况

公司坚持依法经营，规范运作，在企业持续发展的过程中履行社会公民的责任，努力实现企业与利益相关者的协同发展、与客户共同成长，力争为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值。

公司积极履行社会责任，主动关注社会民生，支持社会公益。报告期内对外捐款捐物 37.96 万元，其中，四川雅安地震期间公司发起向灾区捐款的倡议，公司员工积极相应，共募集善款 15.18 万元，通过中国扶贫基金会“善行 100”项目捐助受灾贫困中小学生。结合挂钩扶贫点东川区因民镇及村委会的实际，整合资源，多方筹措，实地进行物资捐助。公司继续做好已连续举办了 8 年的“书香童年，爱心传递”公益助学行动，为贫困地区学校筹建爱心书屋。公司持续关注弱势群体，渗透阳光文化。“爱心工程”是公司企业文化建设的一个重要内容，公司于 2004 年成立了“心连心”爱心救助委员会、“新长城助学基金”，通过多方渠道筹措资金，以各种形式帮扶企业弱势群体。除资助困难员工的子女完成大学学业外，还使更多的病、残、困员工得到及时救助。报告期内通过多方渠道筹措资金，“心连心”救助委员会共帮扶困难员工 39 人，支出 2.37 万元。“新长城助学”共资助困难员工子女 2 名，资助金额 0.4 万元。同时，公司积极关注节能环保，在公司内部广泛宣传、动员，积极开展抗旱节水公益活动。

2013 年，本公司获中国扶贫基金会授予的“善行 100 共同发起单位”。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否

报告期内是否被行政处罚

是 否

十六、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、重大诉讼仲裁事项

本报告期，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

本报告期，公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

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

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格	进展情况	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	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)	披露日期	披露索引
昆明百货大楼商业有限公司经营团队	昆明百货大楼商业有限公司9.25%股权	386.62	股权转让款均已支付,工商变更登记手续尚在办理中。	结合公司限制性股票激励计划实施、战略调整及经营团队成员离职、岗位调整等情况,持续对实施经营团队持股激励的子公司进行持股比例调整及优化。	114.23	1.52%	是	转让股权的经营团队成员中涉及本公司高级管理人员	2009年7月22日	与下属公司管理团队持股相关的公告有:《关于设立控股子公司的公告》(2009-018号),《关于将控股子公司部份股权转让给经营团队的公告》(2009-019号),《关于将下属公司的部份股权转让给其经营团队的公告》(2012-029号),《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》(2013-028号)。上述公告刊登于巨潮资讯网。
昆明百货大楼(集团)家电有限公司经营团队	昆明百货大楼(集团)家电有限公司6.5%股权	212.90			33.48	0.45%	是		2012年6月29日	
昆明百大集团商业管理有限公司经营团队	昆明百大集团商业管理有限公司49%股权	83.06			-20.44	-0.27%	是		2013年5月25日	
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司经营团队	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司18.5%股权	155.21			1.52	0.02%	是			
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0.5%股权	29.34	已完成过户		1.28	0.02%	否	不适用		

收购资产情况说明：

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，本公司于 2009 年起在部份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。根据本公司 2009 年 7 月 20 日召开的第六届董事会第十七次会议审议通过的《关于设立控股子公司的议案》，本公司与经营团队共同出资设立了昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司和昆明百大集团商业管理有限公司；根据该次会议审议通过的《关于将控股子公司部份股权转让给经营团队的议案》，本公司将所持的昆明百货大楼（集团）家电有限公司和云南云上四季酒店管理有限公司部份股权转让给其经营团队持有。上述事项具体内容详见本公司 2009 年 7 月 22 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于设立控股子公司的公告》（公告编号：2009-018 号）和《关于将控股子公司部份股权转让给经营团队的公告》（公告编号：2009-019 号）。

2012 年，结合下属公司的实际情况，按照本公司对下属公司经营团队激励原则，本公司对全资子公司昆明百货大楼商业有限公司实施经营团队持股，经 2012 年 6 月 28 日召开的第七届董事会第二十次会议同意，本公司将所持有的该公司 20%股权转让给其经营团队成员。至此，本公司下属商业板块全部现有业务公司均实施了经营团队持股激励。同时，公司对下属子公司经营团队持股的基本原则、持股资格、份额确定、经营团队持股后控股子公司的管理、股权转让限制及股权回购约定、激励股权置换等相关事项进行了进一步明确。该事项具体内容详见本公司 2012 年 6 月 29 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于将下属公司的部份股权转让给其经营团队的公告》（公告编号：2012-029 号）。

2013 年，为完善公司长期激励机制，公司推出了限制性股票激励计划，并于 2013 年 6 月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。在公司首次获授限制性股票的人员中涉及部分已在下属子公司持股的管理人员。鉴于 2012 年 6 月 28 日召开的第七届董事会第二十次会议审议通过的关于经营团队持股的相关议案中已就激励股权置换进行了明确：“为了在管理层激励与上市公司业绩增长和发展之间建立更为全面、科学的联动关系，未来如昆百大决定在持有昆百大上市公司股份层面统一设计管理层激励制度和方案，则上述已持有下属公司股权的经营团队成员如属于该制度及方案激励对象的须将其持有的下属目标公司股权置换为上市公司股份”。鉴于该原因，同时结合公司战略调整及下属公司经营团队成员离职、岗位调整等具体情况，需对公司实施经营团队持股激励的子公司进行持股比例调整及优化。根据上述相关董事会决议及公司确定的下属公司经营团队激励原则，经本公司第七届董事会薪酬与考核委员会于 2013 年 8 月 30 日召开的 2013 年第四次会议同意，公司对实施经营团队持股激励的控股子公司部分经营团队成员持股股份进行了调整，并于 2013 年 10 月 28 日签订了相关股权转让协议，具体如下：

①本公司购回昆明百货大楼商业有限公司经营团队持有的该公司 9.25%股权，本次股权收购以该公司 2013 年 8 月 31 日经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的净资产值扣除截止 2012 年 12 月可供分配的利润后 4,179.64 万元为作价依据，收购该 9.25%股权应支付的总价款为 386.62 万元。其中分别购回该公司高级管理人员张远、段麟持有的该公司 8.1%和 0.75%股份，应支付的股权转让款分别为 338.55

万元和 31.35 万元。张远和段麟同时分别担任本公司副总裁和总裁助理，为本公司高级管理人员。本次转让完成后，该公司股东的持股比例变更为：本公司持有 89.25% 的股权，经营团队持有 10.75% 的股权（其中，张远持有 0.9%，段麟持有 1.75%）。

②本公司购回昆明百货大楼（集团）家电有限公司经营团队持有的该公司 6.5% 股权，本次股权收购以该公司 2013 年 8 月 31 日经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的净资产值扣除截止 2012 年 12 月可供分配的利润后 3,275.33 万元为作价依据，收购该 6.5% 股权应支付的总价款为 212.90 万元。其中分别购回该公司高级管理人员张远、段麟持有的该公司 3.15% 和 3% 股份，应支付的股权转让款分别为 103.17 万元和 98.26 万元。本次转让完成后，该公司股东的持股比例变更为：本公司持有 86.5% 的股权，经营团队持有 13.5% 的股权（其中，张远持有 0.35%，段麟持有 7%）。

③本公司购回昆明百大集团商业管理有限公司经营团队持有的该公司 49% 股权，本次股权收购以该公司 2013 年 8 月 31 日经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的净资产值扣除截止 2012 年 12 月可供分配的利润后 169.51 万元为作价依据，收购该 49% 股权应支付的总价款为 83.06 万元。其中分别购回该公司高级管理人员张远、梅永丰持有的该公司 6% 和 20% 股份，应支付的股权转让款分别为 10.17 万元和 33.90 万元。本次转让完成后，本公司持有该公司 100% 的股权，该公司经营团队不再持股权。

④本公司购回昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司经营团队持有的该公司 18% 股权，本次股权收购以该公司 2013 年 8 月 31 日经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的净资产值扣除截止 2012 年 12 月可供分配的利润后 838.55 万元为作价依据，收购该 18% 股权应支付的总价款为 150.94 万元。其中分别购回该公司高级管理人员张远、梅永丰持有的该公司 4.5% 和 3.5% 股份，应支付的股权转让款分别为 37.73 万元和 29.35 万元。

在上述购回前，鉴于经营团队部分人员离职，按下属公司经营团队激励原则，报告期内本公司以 4.27 万元的转让价格购回离职人员持有的家有宝贝 0.5% 的股权。

上述转让完成后，家有宝贝股东的持股比例变更为：本公司持有 94.5% 的股权，经营团队持有 5.5% 的股权（其中，张远持有 0.5%，梅永丰持有 1.5%）。

此外，鉴于云南云上四季酒店管理有限公司经营团队部分人员离职，按下属公司经营团队激励原则，本公司分别于 2013 年 6 月和 8 月购回相关离职人员持有的云上四季 0.5% 的股权。本次股权购回后，截止本报告披露日，本公司持有云上四季 78.5% 股份，经营团队持有 21.5% 股份。

2. 出售资产情况

单位：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12月	1,325.03		40.03	0.53%	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》(2012-008号)刊登在《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	-49.10	0	0%	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》(2013-028号)刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。
云南大华工贸有限公司	昆明百货大楼企业集团有限公司100%股权	2013年9月30日	94.21	-14.61	0	0%	以经审计后的净资产为作价依据	是	交易对方为本公司控股股东的全资子公司	是	是		

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1,325.03万元，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。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。

截止本报告披露日，本公司持有云上四季78.5%的股权。云上四季经营团队合计持有云上四季21.5%的股权(其中本公司高级管理人员黎洁和龚伟民分别持有4.5%和5%的股权)。

③昆明百货大楼企业集团有限公司为本公司的全资子公司，该公司未开展任何经营活动。报告期，本公司与控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司云南大华工贸有限公司签订《股权转让协议》，将所持有的昆明百货大楼企业集团有限公司 100%股权转让给云南大华工贸有限公司。经中审亚太会计师事务所有限公司以 2013 年 9 月 30 日为基准日对昆明百货大楼企业集团有限公司进行审计，该公司经审计后的账面净资产值为 94.21 万元。以此为依据，本次股权转让的转让价格为 94.21 万元。

报告期内，上述转让款已收到，工商变更登记已完成。

④报告期后，关于本公司拟将所持江苏百大实业发展有限公司 86.94% 股权出售给江苏金洋房地产开发有限公司的相关事宜及本公司就出售所持控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司股权签署转让意向书的期后事项详见本报告“第四节董事会报告”之“六、投资状况分析”之“4. 主要子公司、参股公司分析”之第（3）的相关说明。

3. 企业合并情况

报告期内，公司无吸收合并事项。公司同一控制下的企业合并和非同一控制下企业合并取得子公司的情况参阅本报告第四节“十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

1. 报告期内，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利益共享和约束机制，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。具体披露时间及主要公告索引为：2013年2月19日披露的《第七届董事会第三十四次会议决议公告》（2013-005号）、《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）》及摘要，2013年4月18日披露的《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、《昆明百货大楼（集团）股份有限公司关于限制性股票激励计划（草案修订稿）的修订说明》，2013年5月25日披露的《第七届董事会第四十一次会议决议公告》（2013-025号）、《关于向激励对象授予限制性股票的公告》（2013-027号），《关于限制性股票授予完成的公告》（2013-029号）。

截止本报告披露日，上述首期授予的692.98万股限制性股票股份仍处于锁定期。

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—2017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

本计划限制性股票的成本将在经常性损益中列支。2013年,公司摊销限制性股票成本10,069,930.58元。

本次股权激励计划的顺利推出进一步健全了公司的激励机制,将公司高管人员、中层管理人员、核心业务(技术)人员的利益与公司业绩增长目标绑定,有利于调动激励对象的积极性,使激励对象的行为与公司的战略目标保持一致,有利于推动公司的长期稳定发展。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。

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. 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2. 资产收购、出售发生的关联交易

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	920.995			920.995	现金		2013年5月25日刊登在《巨潮资讯网的2013-028号公告
云南大华工贸有限公司	交易对方为本公司控股股东的全资子公司	出售股权	转让昆明百货大楼企业集团有限公司100%股权	以经审计后的净资产为作价依据	94.21			94.21	现金	0	
昆明百货大楼商业有限公司经营团队	转让股权的经营团队成员中涉及本公司高级管理人员	回购股权	回购经营团队持有的昆明百货大楼商业有限公司9.25%股权	以经审计后的净资产为作价依据	386.62			386.62	现金		与下属公司管理团队持股相关的公告有:《关于设立控股子公司的公告》(2009-018号),《关于将控股子公司部份股权转让给经营团队的公告》(2009-019
昆明百货大楼(集团)家电有限公司经营团队			回购经营团队持有的昆明百货大楼(集团)家电有限公司6.5%股权		212.90			212.90			

昆明百大集团商业管理有限公司经营团队		回购经营团队持有的昆明百大集团商业管理有限公司 49%股权		83.06			83.06		号),《关于将下属公司的部份股权转让给其经营团队的公告》(2012-029号)。上述公告分别于 2009年7月22日和2012年6月29日刊登于巨潮资讯网。
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司经营团队		回购经营团队持有的昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司 18%股权		150.94			150.94		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因			无						
对公司经营成果与财务状况的影响情况			详见本节“五、资产交易事项”之“收购资产情况说明”及“出售资产情况说明”。						

3. 共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

4. 关联债权债务往来

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	9,188.78	
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	-3,725	1,275
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	-3,000	
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响			控股股东对公司的资金支持,有利于公司健康稳定发展,提高公司效益。				

说明: 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 537.73 万元, 本息共支付 9,726.51 万元, 期末无欠款。

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 3,000 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 3,042.3482 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 1,500 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 1,500 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 3,000 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%, 报告期内, 本息共支付 3,070.65 万元, 期末无欠款。

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 1,500 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。报告期内, 本息共支付 1,513.35 万元, 期末无欠款。

5. 其他重大关联交易

2013 年 10 月 14 日, 本公司召开的第七届董事第四十五次会议审议通过了《昆明百货大楼(集团)股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关议案, 为提升上市公司资产规模和质量, 增强核心竞争力, 公司拟向控股股东华夏西部经济开发有限公司非公开发行股份, 购买其持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 2,000 万元出资额(占其注册资本的 40%), 并向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金, 募集资金总额不超过本次交易总额的 25%。上述议案 2013 年 10 月 21 日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网披露。

鉴于上述发行股份购买资产并募集配套资金事项尚须获得公司股东大会的批准和中国证券监督管理委员会的核准方可实施。同时鉴于本公司的主营业务中涉及房地产业务，且本次重组的标的公司为房地产企业，预案披露后，公司再次进行了多方论证与咨询，由于受宏观经济、政策等因素影响，上述方案在操作程序及审批时间方面都存在很大不确定性，公司曾考虑对预案进行调整。后由于调整方案仍存在较大的不确定性，难于在原承诺时间前披露重大事项信息，本着对投资者负责的态度，经慎重考虑，公司及公司控股股东决定终止上述发行股份购买资产并募集配套资金事项及正在筹划的相关重大不确定事项。并于 2013 年 12 月 23 日发布《关于终止资产重组事项暨股票复牌公告》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站
昆明百货大楼(集团)股份有限公司重大事项停牌公告	2013年9月23日	巨潮资讯网
昆明百货大楼(集团)股份有限公司重大事项继续停牌公告	2013年9月28日	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金事项进展公告	2013年10月14日	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于发行股份购买资产的一般风险提示暨复牌公告	2013年10月21日	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案	2013年10月21日	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金事项进展公告	2013年11月19日	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于重大事项停牌公告	2013年11月27日	
昆明百货大楼(集团)股份有限公司重大事项继续停牌公告	2013年12月3日	
重大事项进展公告	2013年12月10日	
重大事项停牌进展公告	2013年12月17日	
关于终止资产重组事项暨股票复牌公告	2013年12月23日	

报告期内，本公司发生的其他关联交易详见本报告第十节财务报告之“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十节财务报告之“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	是	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	是	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	是	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		10,000.00	2012.11.13	10,000.00	保证担保	2年	是	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司		2012年6月16日公告编号：2012-027号	5,800.00	2012.6.18	5,800.00	抵押担保	1年	是
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	保证担保	2年	是	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1)	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	是	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	25,599.15 (注2)	保证担保	1.5年	否	否

昆明百货大楼(集团)家电有限公司		1,119.00		(注3)	抵押担保	1年			否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司		10,000.00	2013.11.21	4,583.50 (注4)	保证担保	2年		否	否
云南云上四季酒店管理有限公司	2013年4月18日公告 编号:2013-013号	4,300.00	2013.12.6	4,300.00	抵押担保	1年		否	否
云南云上四季酒店管理有限公司		4,000.00	2013.8.30	3,000.00 (注5)	保证担保	2年		否	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6)	保证担保	10年		否	否
昆明新西南商贸有限公司	2013年8月23日公告 编号:2013-034号	15,000.00		(注7)					
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2013年11月30日公 告编号:2013-049号	12,000.00	2013.12.23	1,666.78 (注8)	抵押担保	1年		否	否
昆明百货大楼商业有限公司			2013.12.23	10,333.22 (注8)	抵押担保	1年		否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2013年11月30日公 告编号:2013-049号	7,000.00		(注9)	抵押担保	1年			
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			106,419.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				103,601.65	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			150,201.00	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				101,617.65	
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)		106,419.00	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				103,601.65		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		150,201.00	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)				101,617.65		
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例			92.28%						
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)									52,482.65
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)									46,557.02
上述三项担保金额合计(C+D+E)									99,039.67
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。

(2) 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 25,599.15 万元，期末实际承担的担保责任为 25,599.15 万元。

(3) 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，经董事会及股东大会批准的额度为 1,119 万元，该担保事项实际未实现，故该额度未使用；

(4) 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 4,583.50 万元，期末实际承担的担保责任为 4,583.50 万元。

(5) 本公司为控股子公司云上四季公司在富滇银行正义路支行的借款 3,000 万提供保证担保，经董事会及股东大会批准的额度为 4,000 万元，实际签订的保证合同金额为 3,000 万元。

(6) 本公司为全资子公司新西南公司在华夏银行昆明大观支行的 50,000 万元固定资产抵押借款提供保证担保，期末新西南上述借款余额为 49,135 万元，期末实际承担的担保责任为 49,135 万元。

(7) 本公司为全资子公司新西南公司拟发行总额不超过 15,000 万元的中小企业私募债券提供连带责任保证担保。由于新西南公司发行中小企业私募债券事宜已暂时停止，该担保未发生。

(8) 本公司为控股子公司商业公司和家电公司拟在中国建设银行云南省分行昆明市正义路支行申请的合计 12,000 万元流动资金提供抵押担保，截止期末，抵押合同已经签订，贷款尚未取得，期末实际尚未产生担保责任。

(9) 本公司为控股子公司商业公司拟向昆明市农村信用合作社联合社营业部申请 7,000 万元流动资金贷款提供保证担保，截止期末，此事项实际尚未发生。

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	承诺人	承诺内容	承诺公告时间	承诺期限	履行情况
公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	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	锁定手续已于 2011 年 12 月办理完毕, 锁定期自 2011 年 12 月 28 日至 2014 年 12 月 27 日。该承诺仍在持续正常履行中。
		2. 业绩补偿承诺: 2011 年、2012 年和 2013 年, 各期末评估标的资产值, 将均高于本次交易标的资产作价 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	2011 年末、2012 年末和 2013 年末, 标的资产的净资产评估价值分别为 34,819.18 万元、37,266.81 万元和 38,481.65 万元, 均高于标的资产交易作价值的 31,544.71 万元。该承诺已履行完毕。
		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	西南连锁已更名为昆明卓利汇盛经济信息咨询有限公司, 该公司未开展任何经营活动, 并于 2014 年 2 月 20 日办理完毕注销登记手续。该承诺已履行完毕。
		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。 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。 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。		持续履行	避免同业竞争、规范关联交易、保障上市公司独立性的相关承诺为长期有效承诺, 仍在持续履行过程中。截至目前, 无违反承诺的情形。
华夏西部经济开发有限公司		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。		3 年	锁定手续已于 2012 年 4 月办理完毕, 锁定期自 2011 年 12 月 28 日至 2014 年 12 月 27 日。该承诺仍在持续正常履行中。

<p>(本公司及西南商业大厦股份有限公司的控股股东)</p>	<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<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:参见前述西南商厦针对避免同业竞争的承诺。</p> <p>5. 规范关联交易承诺:参见前述西南商厦针对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	<p>2013年6月,该笔借款已提前归还。 该承诺已履行完毕。</p>
<p>何道峰(本公司及西南商业大厦股份有限公司的实际控制人)</p>	<p>1. 为避免潜在的同业竞争,何道峰先生承诺其控制的企业将不会直接或间接经营任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也不会投资或新设立任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p> <p>2. 为规范和减少关联交易,何道峰先生承诺,在本次交易完成后,其及其控制的其他企业将尽量减少与昆百大发生关联交易;若有不可避免的关联交易,将与昆百大依法签订协议,履行合法程序,并按照有关法律、法规、昆百大《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜,从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大及其他股东合法权益的情形发生。</p>	持续履行	<p>华夏西部所做出的各项承诺均在持续正常履行过程中。其中避免同业竞争、规范关联交易、保障上市公司独立性的相关承诺为长期有效承诺。截至目前,无违反承诺的情形。</p> <p>持续履行过程中,为长期有效承诺。截至目前,无违反承诺的情形。</p>
<p>昆明百货大楼(集团)股份有限公司</p>	<p>关于现金分红的承诺:本公司承诺,在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下,明确公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的10%。公司按此承诺提请股东大会修改公司章程关于利润分配方面的相关内容,并严格遵守公司章程。同时征得大股东华夏西部及一致行动人同意,华夏西部及一致行动人在股东大会上对修改章程投赞成票。</p>	持续履行	<p>按公司章程规定,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,公司已严格履行了现金分红的承诺。 该承诺事项为长期有效承诺。截至目前,无违反承诺的情形。</p>
<p>承诺是否及时履行</p>	是		
<p>未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)</p>	不适用		

注：西南商业大厦股份有限公司关于业绩补偿承诺的履行情况

针对 2013 年末标的资产新西南的净资产，本公司已聘请中和资产评估有限公司对 2013 年 12 月 31 日新西南 100% 股东权益价值进行估值，并由其于 2014 年 3 月 20 日出具了中和评报字（2014）第 BJV4006 号《评估报告》，评估报告所载 2013 年 12 月 31 日新西南 100% 股东权益评估结果为 38,481.65 万元。同时公司聘请中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对《新西南 2013 年 12 月 31 日 100% 股东权益价值减值测试报告》进行了专项审核。根据评估结果，截至 2013 年末，标的资产的评估值为 38,481.65 万元，高于标的资产交易作价值的 31,544.71 万元。

此外，2011 年末和 2012 年末，标的资产新西南的净资产评估价值分别为 34,819.18 万元和 37,266.81 万元，均高于标的资产交易作价值的 31,544.71 万元。至此，西南商业大厦股份有限公司关于业绩补偿的承诺已履行完毕。

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

报告期内，公司不存在就资产或项目出具盈利预测的情况。

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	21 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	管云鸿、郁佳洋

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）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

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期内不存在受到处罚，或被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施并提出限期整改要求的情况。

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

关于本公司拟将所持江苏百大实业发展有限公司 86.94%股权出售给江苏金洋房地产开发有限公司的相关事宜及报告期后本公司就出售所持控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司股权签署转让意向书的期后事项详见本报告“第四节董事会报告”之“六、投资状况分析”之“4.主要子公司、参股公司分析”之第（3）的相关说明。

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1. 股份变动情况表

	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	171,458,462	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。根据《限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，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。报告期内，上述首次授予的 692.98 万股限制性股票尚处于锁定期内，因此增加有限售条件股份 692.98 万股。

(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。

截止本报告披露日，上述授予的限制性股票尚处于锁定期内。

二、证券发行与上市情况

1. 报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(元/股)	发行数量(股)	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			不适用			
权证类			不适用			

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。上述限售股份的解除限售日期均为2014年12月27日。

(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. 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

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。公司总股本由164,528,662股增至171,458,462股。

3. 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1. 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	14,253 户	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	13,385 户					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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		
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	基金、理财产品等其他	1.79	3,070,058	未知	0	3,070,058		
康平	境内自然人	1.75	3,000,000	未知	0	3,000,000		
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		
袁卫生	境内自然人	0.87	1,500,000	未知	0	1,500,000		
汪丽	境内自然人	0.86	1,473,530	未知	0	1,473,530		
唐毅蓉	境内自然人	0.69	1,185,600	1,185,600	1,185,600	0		
张小平	境内自然人	0.62	1,066,700	未知	0	1,066,700		
张永高	境内自然人	0.41	709,075	未知	0	709,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无							
上述股东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。							
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					
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	3,070,058	人民币普通股	3,070,058					
康平	3,000,000	人民币普通股	3,000,000					
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					
袁卫生	1,500,000	人民币普通股	1,500,000					
汪丽	1,473,530	人民币普通股	1,473,530					
张小平	1,066,700	人民币普通股	1,066,700					
张永高	709,075	人民币普通股	709,000					
邱剑峰	666,999	人民币普通股	666,999					
云南航辰经营开发有限公司	592,000	人民币普通股	592,000					
王梦超	460,847	人民币普通股	460,847					

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；除此之外，华夏西部、西南商厦与其他股东之间不存在关联关系或一致行动关系。除上述外，未知其他股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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：康平、袁卫生、张小平分别通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 3,000,000 股、1,500,000 股和 1,066,700 股；张永高通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 709,000 股，通过普通证券账户持有公司股票 75 股，其合计持有公司股份 709,075 股；邱剑峰通过中信证券（浙江）有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 666,999 股；王梦超通过浙商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 341,207 股，通过普通证券账户持有 119,640 股计，其合计持有公司股份 460,847 股。

关于股东所持股份解锁及冻结的期后事项：

(1) 本公司第二大股东西南商业大厦股份有限公司将其持有的本公司 1,970 万股股份（占本公司总股本的 11.49%，占其所持本公司股份的 65.39%）质押给海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”），用于为其向海通证券申请 5,927 万元的股票质押式回购交易融资提供质押担保，购回期限一年，初始交易日为 2014 年 1 月 27 日，购回交易日为 2015 年 1 月 27 日。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的股份冻结数据，上述股份质押登记手续已完成，冻结日期自 2014 年 1 月 27 日起。

(2) 西南商业大厦股份有限公司将其持有的本公司 1,000 万股股票（占本公司总股本的 5.83%）质押给上海海通证券资产管理有限公司，用于为其向该公司申请 3,210 万元的股票质押式回购交易融资提供质押担保，购回期限一年，初始交易日为 2014 年 3 月 19 日，购回交易日为 2015 年 3 月 19 日。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的股份冻结数据，上述股份质押登记手续已完成，冻结日期自 2014 年 3 月 19 日起。

上述事项具体内容详见本公司 2014 年 1 月 29 日和 2014 年 3 月 21 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网的《关于公司股东进行股票质押式回购交易的公告》（公告编号分别为 2014-002 号和 2014-006 号）。西南商业大厦股份有限公司共持有本公司 3,012.8662 万股有限售条件流通股股份，占本公司总股本的 17.57%。截止本报告公告日，其所持股份中质押的股份数为 2,970 万股，占本公司总股本的 17.32%，占其所持本公司股份的 98.58%。

(3) 本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司持有本公司 4,183.52 万股有限售条件流通股，占公司总股本的 24.40%。2012 年 4 月 19 日，华夏西部将其持有的本公司股份中的 3,000 万股质押给兴业国际信托有限公司，以获取补充下属公司的流动资金。

上述 3,000 万股股权质押解除手续已于 2014 年 4 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。目前，华夏西部持有的本公司 4,183.52 万股有限售条件流通股无质押冻结情形。

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

报告期内，上述股东中，公司股东张帆、张永高与光大证券股份有限公司进行了约定购回交易，约定购回初始交易所涉股份数量分别为 2,302,531 股(占公司总股本的 1.34%)和 767,527 股(占公司总股本的 0.45%)。上述股东报告期内均未发生购回交易，光大证券股份有限公司约定购回专用账户期末持股数量未发生变化。此外，截止本报告期末，张永高通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 709,000 股，通过普通证券账户持有公司股票 75 股，其合计还持有公司股份 709,075 股。

报告期内，股东郭霜与长城证券有限责任公司进行了约定购回交易，约定购回初始交易所涉股份数量为 30,100 股（占公司总股本的 0.02%），报告期内未发生购回交易。截止期末，其通过长城证券有限责任公司约定购回专用账户持股数量未发生变化。

2. 公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务
华夏西部经济开发有限公司	何道峰	1995年6月19日	10176288-0	7800万元	一般经营项目：创业投资业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；商业、生物医药、科技领域的投资；企业管理咨询；财务咨询。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	<p>华夏西部经济开发有限公司系以资本运营和资产管理为主要任务的私营有限责任公司，公司依据自身优势和良好的投资能力投资进入商业、房地产、医药、生物科技等多个行业，并逐步形成了自己的投资风格与管理模式。在企业并购重组和持续经营管理及投资成功退出等方面，积累了丰富的经验，形成了独特的竞争力，同多家国际战略伙伴联手创建产业投资基金，全面开创公司在中国投资领域的崭新局面。从而实现公司价值的成长与可持续发展。</p> <p>截止至2013年底，总资产约为9.1亿，净资产约为2.71亿，企业收益总额7,600万元，净利润3,047万元（未经审计）。</p>				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

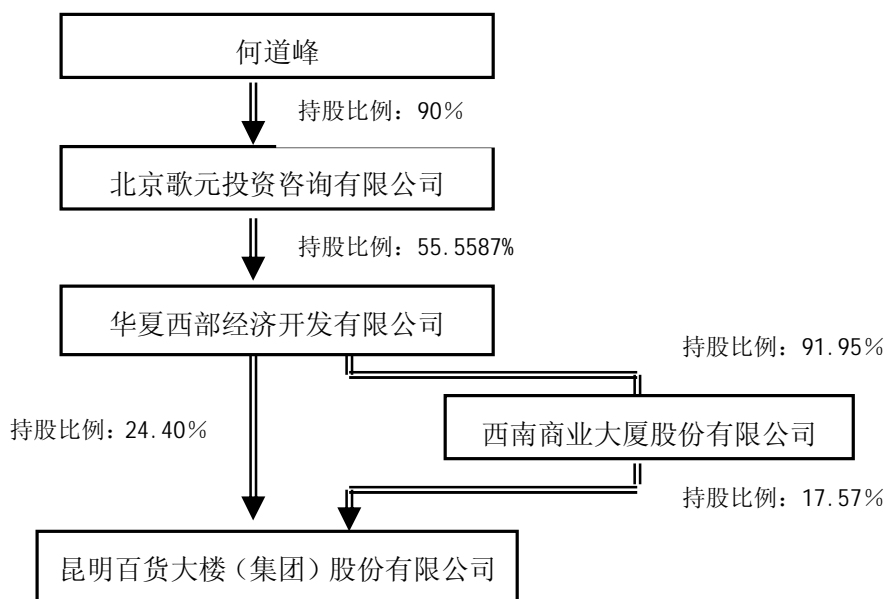
适用 不适用

3. 公司实际控制人情况

自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
何道峰	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	1995 年至今任华夏西部经济开发有限公司董事长，2001 年 12 月至今任昆百大董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，未控股其它境内外上市公司。	

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4. 其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本(万元)	主要经营业务或管理活动
西南商业大厦股份有限公司	何道峰	1992 年 12 月 31 日	21659469-6	11,988	国内贸易、物资供销；承办会议及商品展示活动；停车场；房地产开发及经营；以下经营范围限分公司经营：汽车租赁、文化娱乐、中药材、餐饮、美容美发、保龄球、录音出版物（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	期末持股数(股)
何道峰	董事长	现任	男	57	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0	0	0
乔刚	董事	现任	男	62	2013年9月12日	2014年7月10日	0	0	0	0
秦岭	董事	现任	男	43	2013年1月8日	2014年7月10日	0	474,200	0	474,200
李石山	董事	现任	男	43	2013年12月16日	2014年7月10日	0	0	0	0
袁崇法	独立董事	现任	男	63	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0	0	0
杜光远	独立董事	现任	男	41	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0	0	0
郭伟	独立董事	现任	男	38	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0	0	0
崔睫	监事会主席	现任	女	49	2012年12月20日	2014年7月10日	0	0	0	0
张蓁	监事	现任	女	41	2013年1月8日	2014年7月10日	0	0	0	0
林霁芸	监事	现任	女	35	2012年12月19日	2014年7月10日	0	0	0	0
屠晓红	监事	现任	女	41	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0	0	0
唐毅蓉	总裁	现任	女	41	2012年4月17日	2014年7月10日	0	1,185,600	0	1,185,600
	财务负责人				2011年7月11日	2014年7月10日				
张远	副总裁	现任	男	41	2011年7月11日	2014年7月10日	0	693,600	0	693,600
文彬	副总裁、 董事会秘书	现任	男	51	2011年7月11日	2014年7月10日	0	592,800	0	592,800
黎洁	副总裁	现任	女	48	2011年7月11日	2014年7月10日	0	592,800	0	592,800
苏涛	副总裁	现任	男	39	2011年7月11日	2014年7月10日	0	592,800	0	592,800
达甄玉	财务总监	现任	女	39	2012年7月31日	2014年7月10日	0	592,800	0	592,800
段麟	总裁助理	现任	男	43	2011年7月11日	2014年7月10日	0	177,800	0	177,800
龚伟民	总裁助理	现任	男	46	2012年7月31日	2014年7月10日	0	35,600	0	35,600
梅永丰	总裁助理	现任	男	36	2012年7月31日	2014年7月10日	0	415,000	0	415,000
蔡昆生	高级顾问	现任	男	66	2011年7月11日	2014年7月10日	0	0	0	0
赵国权	董事	离任	男	59	2011年7月11日	2013年4月16日	0	0	0	0
宁宏元	董事	离任	男	40	2011年7月11日	2013年11月28日	0	0	0	0
解乐	监事	离任	男	41	2013年1月8日	2014年7月10日	0	0	0	0
合计							0	5,353,000		5,353,000

说明：报告期内，上述董事、高级管理人员持股情况发生变动，是由于公司于2013年6月19日完成了《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。

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

1. 董事主要工作经历

(1) 非独立董事主要工作经历

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

乔刚，男，生于1951年。历任国务院发展研究中心价格组副组长、市场流通研究部部长、市场经济研究所所长，北京商品交易所董事长，华邦物业有限公司董事长，全程物流（深圳）有限公司董事长，华夏西部经济开发有限公司董事、监事；2001年12月至2005年6月任昆百大董事。现任中国经济改革研究基金会副理事长；2013年9月至今任华夏西部经济开发有限公司监事长；2013年9月至今任昆百大董事。

秦岭，男，生于1970年，经济法学硕士。历任山西省临汾地区第二律师事务所律师，华夏西部经济开发有限公司专职法律顾问，北京创天律师事务所、北京中尊律师事务所律师、合伙人；2009年12月至2012年4月任华夏西部经济开发有限公司监事；2005年6月至2012年12月任昆百大监事会主席。现为北京直方律师事务所律师、合伙人；2012年4月至今任华夏西部经济开发有限公司董事；2013年1月至今任昆百大董事。

李石山，男，生于1970年，大学学历。历任红河卷烟厂财务部综合科长、会计部长、市场部经理，红河集团市场部经理、销售副总经理，市场营销中心副总监、财务部副部长。现任红云红河集团多元化投资管理部部长；2013年12月至今任昆百大董事。

(2) 独立董事主要工作经历

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

杜光远，男，1972年出生，法律硕士，注册会计师、注册税务师、注册评估师、注册咨询工程师。历任天津市政二公司三分公司财务科助理会计师，北京中瑞嘉会计师事务所审计

助理；2001年12月至2008年6月任昆百大独立董事。1999年至今任华闻会计师事务所有限责任公司副所长、合伙人；2009年12月至今任昆百大独立董事。

郭伟，男，1975年出生，研究生学历，国际经济法硕士。历任北京岳成律师事务所律师，北京京元律师事务所律师，北京京都律师事务所合伙人、律师。现任北京倡衡律师事务所主任、合伙人；中华全国律协金融证券保险专业委员会委员、民建北京市会员；2011年7月至今任昆百大独立董事。

2. 监事主要工作经历

崔睫，女，生于1964年，人民大学MBA。历任沈阳北方贸易大厦财务处会计，北京正通广场投资项目公司副总经理兼财务总监，华夏西部经济开发有限公司管理总部总经理、总裁助理。2001年起曾历任昆百大董事、董事会秘书、监事。2009年12月至今任华夏西部经济开发有限公司董事；2012年5月至今任华夏西部经济开发有限公司副总裁；2012年12月至今任昆百大监事会主席。

张蓁，女，1972年出生，本科学历，会计师。历任中国航天科技集团运载火箭技术研究院密封制品有限公司会计，新富投资（集团）有限公司财务经理。2004年5月进入华夏西部经济开发有限公司，历任财务管理中心税务主管、经理助理、副总经理。2011年10月至今任华夏西部经济开发有限公司行政人力法务中心总经理兼财务管理中心副总经理；2013年12月至今任华夏西部经济开发有限公司监事。2013年1月至今任昆百大监事。

林霁芸，女，1978年出生，本科学历。2001年7月进入昆百大，历任昆百大监察审计部、投资管理部、财务部主管，云南百大房地产开发有限公司营销部副经理、经理，江苏百大房地产开发有限公司综合部经理，昆百大营销中心副总经理。2011年5月至今任昆百大营销中心总经理；2012年12月至今任昆百大监事。

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

3. 高级管理人员主要工作经历

唐毅蓉，女，生于1972年，云南大学经济学学士，北京大学光华管理学院EMBA，会计师。1997年进入昆百大，历任云南百大房地产有限公司财务部经理、副总经理、常务副总经理、财务负责人，北京华邦物业公司副总经理、财务负责人，昆百大财务总监、副总裁兼财务负

责人、常务副总裁兼财务负责人，华夏西部经济开发有限公司监事。2012年4月至今任昆百大总裁，2011年4月至今兼任昆百大财务负责人。

张远，男，生于1972年，本科学历。历任昆明百货大楼皮具商场经理助理，昆明百货大楼皮具商场副经理，昆明百货大楼商业有限公司总经理助理、副总经理，西南商业大厦常务副总经理，昆明百货大楼商业有限公司常务副总经理，昆百大总裁助理。2006年4月至今任昆明百货大楼商业有限公司总经理；2011年7月起任昆百大副总裁。

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

黎洁，女，生于1965年，本科学历。历任云南省粮油研究所助理工程师，锦华大酒店销售部经理助理，锦泰大酒店销售部经理，万怡酒店销售部经理，新纪元大酒店营销总监，滇池温泉花园酒店营销总监，新纪元大酒店副总经理、总经理，昆百大总裁助理。2004年11月至今任百大物业酒店管理总部总经理；2011年7月至今任昆百大副总裁。

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

达甄玉，女，1974年出生，云南大学理学学士，西南财经大学会计硕士（MPACC），会计师。1997年8月进入昆百大，历任昆百大集团公司研究发展部经理，企业管理部经理，财务部经理，昆百大集团公司房地产业务部财务部经理兼任行政人力资源部经理，北京百大房地产开发有限公司副总经理；2005年6月至2009年4月兼任昆百大监事；2006年5月至2012年7月，任昆百大财务中心负责人、财务中心总经理。2012年7月至今任昆百大财务总监。

段蟒，男，生于1970年，大专学历。曾任昆明工业品贸易中心家电部副经理，1997年7月进入昆百大，历任昆明百货大楼（集团）家电有限公司开远分站经理，昆明百货大楼商业公司采配一部经理助理、经理，昆明百货大楼（集团）家电有限公司副总经理。现任昆明百货大楼（集团）家电有限公司总经理；2006年4月至今任昆明百货大楼商业公司副总经理；2011

年7月至今任昆百大总裁助理。

龚伟民，男，生于1967年，大专学历。历任上海新亚集团大方饭店客房部经理、前厅部经理，上海北翼大酒店客房部经理、餐饮部经理，上海锦江之星莘庄店总经理助理兼营业部经理，上海如家闸北公园店总经理，上海莫泰酒店管理公司营运管理部总监，上海神舟商旅酒店管理投资有限公司营运管理部总监，上海吉曼酒店管理有限公司首席运营官。2008年7月进入昆百大，历任云南云上四季酒店管理有限公司运营总监，云南云上四季酒店管理有限公司执行总经理。2011年7月至今任云南云上四季酒店管理有限公司总经理；2012年6月至今兼任百大酒店物业管理总部副总经理；2013年8月至今任昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司代总经理；2012年7月至今任昆百大总裁助理。

梅永丰，男，生于1977年，本科学历。历任深圳市力创商业顾问有限公司副总经理。2006年11月进入昆百大，2006年11月至今任昆明百货大楼商业有限公司副总经理，2009年至今任昆明百大集团商业管理有限公司董事、总经理。2012年7月起任昆百大总裁助理。

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

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
何道峰	华夏西部经济开发有限公司	董事长	1995年6月19日		是
乔刚	华夏西部经济开发有限公司	监事长	2013年9月26日		否
秦岭	华夏西部经济开发有限公司	董事	2012年4月26日		否
李石山	红云红河烟草(集团)有限责任公司	投资管理部部长	2013年11月1日		是
崔睫	华夏西部经济开发有限公司	副总裁	2012年5月29日		是
		董事	2013年9月26日		
张蓁	华夏西部经济开发有限公司	行政人力法务中心 总经理兼财务管理 中心副总经理	2011年10月8日		是
		监事	2013年12月1日		
在股东单位任职情况的说明		无			

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
乔刚	中国经济改革研究基金会	副理事长	1995年8月1日		否
袁崇法	国家发展改革委小城镇中心	研究员	2010年2月1日		是
	中国城市发展研究院	副院长	2011年4月1日		是
杜光远	华闻会计师事务所有限责任公司	副所长、合伙人	1999年3月30日		是
郭伟	北京倡衡律师事务所	主任、律师	2011年10月1日		是
	中华全国律协金融证券保险专业委员会	委员	2010年1月1日		否
	民建北京市会员	会员	2011年4月1日		否
秦岭	北京直方律师事务所	合伙人、律师	2012年10月26日		是
在其他单位任职情况的说明		无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1. 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司设立薪酬管理委员会,在董事会授权下管理集团公司及下属控股公司的薪酬水平与制度设计。薪酬管理委员会根据市场薪酬调查情况,结合公司经营战略、业务流程岗位设置,确定公司的整体岗位薪酬水平和设计框架,形成集团及下属控股公司的薪酬管理方案,并报经董事会或股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事和高级管理人员报酬确定依据及决策程序,均依据《薪酬绩效管理方案》中的定薪原则和决策程序,结合岗位人员的综合能力进行评估后确定。其中高级管理人员报酬由董事会批准执行。董事(含独立董事)、监事津贴由股东大会批准执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司内部董事、监事(指与公司之间签订聘任合同或劳动合同的公司员工或公司管理人员兼任的董事和监事)、高级管理人员的报酬实际支付根据薪酬结构及考核,年薪部份于每月底固定发放,回报日常工作。年终奖部份结合公司年度经营情况,根据每年财务审计结果,组织实施考核后发放。独立董事,外部非独立董事、外部监事(指在公司除担任董事、监事外不担任其他任何职务的董事和监事)津贴按月发放。

2. 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
何道峰	董事长	男	57	现任	52.8	57.5	110.3
乔刚	董事	男	62	现任	1	0	1
秦岭	董事	男	43	现任	20	0	20
李石山	董事	男	43	现任	0	10	10
袁崇法	独立董事	男	63	现任	10	0	10
杜光远	独立董事	男	41	现任	10	0	10
郭伟	独立董事	男	38	现任	10	0	10
崔睫	监事会主席	女	49	现任	2.5	38.75	41.25
张蓁	监事	女	41	现任	2.5	24.75	27.25
林霁芸	监事	女	35	现任	35.85	0	35.85
屠晓红	监事	女	41	现任	24.92	0	24.92
唐毅蓉	总裁、财务负责人	女	41	现任	79.5	0	79.5
张远	副总裁	男	41	现任	56.4	0	56.4
文彬	副总裁、董事会秘书	男	51	现任	55.68	0	55.68
黎洁	副总裁	女	48	现任	57.04	0	57.04
苏涛	副总裁	男	39	现任	59.3	0	59.3
达甄玉	财务总监	女	39	现任	37.8	0	37.8
段麟	总裁助理	男	43	现任	49.62	0	49.62
龚伟民	总裁助理	男	46	现任	56.65	0	56.65
蔡昆生	高级顾问	男	66	现任	47.9	0	47.9
梅永丰	总裁助理	男	36	现任	54.6	0	54.6
赵国权	董事	男	59	离任	0	46.67	46.67
宁宏元	董事	男	40	离任	0	9.5	9.5
解乐	监事	男	41	离任	8.89	0	8.89
合计					732.95	187.17	920.12

说明：

(1) 在股东单位或关联单位领取报酬的现任董事、监事情况

报告期内，公司董事何道峰，监事崔睫、张蓁在本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司领取薪酬，其中崔睫、张蓁仅在本公司领取监事津贴2.5万元。董事李石山在本公司股东单位红云红河烟草（集团）有限责任公司领取薪酬，其未在本公司领取薪酬或津贴。

(2) 公司2013年9月12日召开的2013年第二次临时股东大会选举乔刚为第七届董事会董事，其自2013年9月起在公司领取董事津贴。

(3) 结合公司情况，为促进公司经营目标的实现，公司三位独立董事自愿提出下调独立董事津贴，

经2013年9月12日召开的2013年第二次临时股东大会同意，从2013年1月1日起，本公司独立董事津贴由每人每年15 万元（含税）调减至每人每年10万元（含税）。

(5) 离任董事、监事报告期领取报酬情况

报告期内离职的董事赵国权、宁宏元均未在公司领取薪酬，其中赵国权在华夏西部经济开发有限公司领取薪酬，宁宏元在红云红河烟草（集团）有限责任公司领取薪酬。

公司原股东监事解乐自2013年9月起同时担任昆百大财务中心总经理，2013年度，解乐从公司领取监事津贴及2013年9月任职起的薪酬共计8.89万元。解乐于2014年3月27日已辞去监事职务。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
秦 岭	董事	0	0	0	8.03	0	474,200	4.61	474,200
唐毅蓉	总裁	0	0	0	8.03	0	1,185,600	4.61	1,185,600
张 远	副总裁	0	0	0	8.03	0	693,600	4.61	693,600
文 彬	副总裁、 董事会秘书	0	0	0	8.03	0	592,800	4.61	592,800
黎 洁	副总裁	0	0	0	8.03	0	592,800	4.61	592,800
苏 涛	副总裁	0	0	0	8.03	0	592,800	4.61	592,800
达甄玉	财务总监	0	0	0	8.03	0	592,800	4.61	592,800
段 麟	总裁助理	0	0	0	8.03	0	177,800	4.61	177,800
梅永丰	总裁助理	0	0	0	8.03	0	415,000	4.61	415,000
龚伟民	总裁助理	0	0	0	8.03	0	35,600	4.61	35,600
合计		0	0	--	--	0	535,3000	--	535,3000
备注	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，本次授予股份的上市日期为2013年6月21日。根据《限制性股票激励计划（草案修订稿）》规定，自限制性股票授予日起的12个月为锁定期，激励对象应在未来48个月内分四期解锁。截止本报告披露日，上述首期授予的限制性股票仍处于锁定期。								

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1. 报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
秦岭	董事	新任	2013 年 1 月 8 日	股东大会选举
乔刚	董事	新任	2013 年 9 月 12 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
赵国权	董事	离职	2013 年 4 月 16 日	工作原因辞职
宁宏元	董事	离职	2013 年 11 月 28 日	工作调动原因辞职

2. 报告期后，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
解乐	监事	离职	2014 年 3 月 27 日	工作调整原因辞职

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

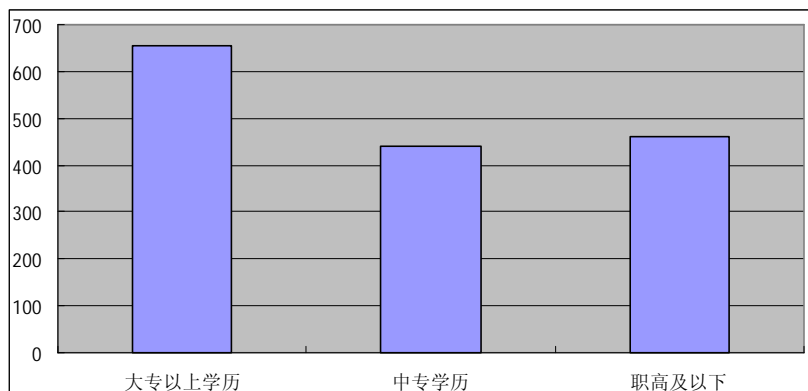
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员没有发生变化。

六、公司员工情况

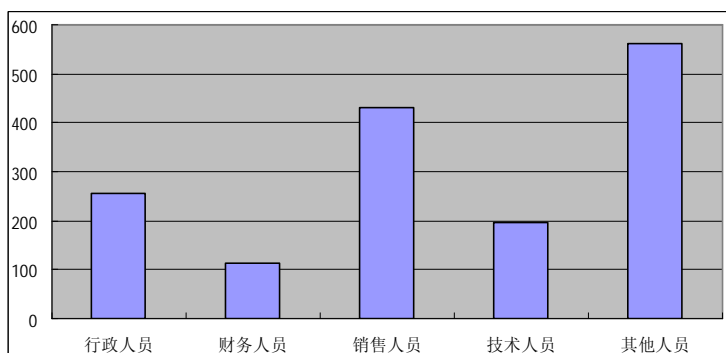
1. 员工数量、专业构成

在册员工	4644 人	签订长期劳动合同员工 (3 年及以上)	1510 人	学历情况	大专以上学历	655 人
					中专学历	440 人
					职高及以下	460 人
				岗位划分情况	行政人员	256 人
					财务人员	113 人
					销售人员	430 人
					技术人员	195 人
					其他人员	561 人
		签订短期劳动合同员工	1751 人			
离退休人员	1383 人					
厂方销售人员	2227 人					

学历情况



岗位划分情况



2. 薪酬政策

基于公司战略发展进行岗位价值评估，建立宽幅薪资体系。根据各层级各岗位员工承担责任的大小及员工的绩效贡献，设计不同的薪酬结构及浮动比例。坚持按劳分配、效率优先、兼顾内部公平性和外部竞争性及可持续发展的基本原则，实行易岗易薪、能增能减、能升能降、奖惩结合的动态薪酬管理。

3. 培训计划

结合集团的业务发展方向，采取内、外相结合的培训模式，组织开展培训管理工作。通过对外部市场上培训能力较强的专业机构进行比选，选择与公司业务吻合度较高，师资能力较强、课程内容较新颖的培训机构长期合作，推进专业知识的培训。内部培训方面，通过组织交流、研讨的形式进行学习分享，提升岗位人员的实际操作能力。内外相结合培训工作的开展，不仅提升了岗位人员的综合能力，而且也成为了对后备干部及骨干员工培养的激励机制。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规的规定，及《公司章程》、《昆百大内部控制制度》等内部规章不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步规范公司运作。目前，本公司公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件不存在差异。

报告期内，公司积极通过自我改进、外部借鉴等多种方式不断完善公司治理，实施了一系列旨在不断提升公司的治理水平的举措，具体治理及专项活动开展情况如下：

1. 公司规范运作情况

本公司控股股东、董事会、监事会及经营层高度重视公司治理在公司运营中的重要作用。公司已经根据有关监管规定和公司实际情况，建立完善了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专业委员会为决策支持机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构的治理结构，完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专门委员会议事规则》、《独立董事工作制度》及《内部控制制度》等基本管理制度。报告期，公司董事会、监事会、经营层等机构严格按照规范性运作规则和各项内控制度的规定进行经营决策、行使权力和承担义务，有效保证了公司在规则和制度的框架中规范地运作，进一步提高了公司科学决策能力和风险防范能力，有利于促进公司持续、健康、稳定发展，同时有效维护投资者的合法权益。

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

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

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

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

目前公司董事会共7名董事。其中, 独立董事3名, 由具备财务、法律、管理等专业的专业人士担任, 保证了董事会决策质量和水平, 有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。

(4) 公司监事会共五名监事, 其中股东监事3名, 职工监事2名。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求认真履行职责, 本着对全体股东负责的精神, 对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督, 并发表独立意见。

2. 公司治理专项活动有关情况

(1) 公司治理专项活动开展情况

近年来, 公司按照证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求, 坚持不断完善公司治理结构、提升公司治理水平。报告期内, 公司进一步强化规范运作意识, 巩固专项治理活动的成果, 公司运作规范, 不存在尚未解决的治理问题。

(2) 制度完善情况

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, 达到高效、务实、精简的会议管理要求, 公司重新修订了《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。为规范公司投资行为, 保证投资决策的规范化和程序化, 公司拟订了《昆百大集团董事长、总裁联席会—投资论证会议事规则》。为规范和加强公司法律事务管理工作, 明确界定集团各业务和职能管理部门、各下属公司在法律事务管理及风控方面的权责, 建立和完善合同管理、重大交易(项目)法律合规论证与支持保障, 有效控制和化解法律风险, 公司拟订了《法律事务管理制度》。

(3) 激励机制建立与完善情况

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。

(4) 积极参加监管部门组织的治理专项活动, 提升治理水平

根据云南证监局要求, 积极参加“2013年云南上市公司投资者网上集体接待日”, 与投资者进行实时交流, 接受投资者现场答疑, 针对投资者提出的涉及公司发展战略、经营状况、融资计划、股权激励计划、可持续发展、公司治理、项目进展等方面的问题予以认真解答。

通过公司高管与投资者的互动，一方面让广大投资者能够更多更及时地了解上市公司情况，另一方面，对上市公司进一步了解广大投资者需求，做好投资者关系管理工作，增强公司透明度，完善公司治理水平具有十分重要的意义。

根据《云南证监局关于上市公司高管培训的通知》（云证监【2013】62号）的要求，组织相关人员参加了培训，通过授课老师理论联系实际的务实、生动的讲解，开拓了视野，提升了专业水平。

根据《云南证监局关于参加企业内部控制知识竞赛活动的通知》（云证监【2013】178号）要求，积极组织相关人员参加此次竞赛活动，并借此机会进一步学习了《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《企业内部控制规范体系实施中相关问题解释第1号》、《企业内部控制规范体系实施中相关问题解释第2号》、《企业内部控制审计指引实施意见》，以及其他有关内部控制及风险管理的相关知识，为进一步推动和实施公司内部控制体系的建设和完善奠定了理论基础。

根据云证监[2013]245号《云南证监局关于开展2013年“12.4”全国法制宣传活动日系列活动的通知》，公司围绕“大力弘扬法制精神，共筑伟大中国梦”的活动主题，结合自身实际情况，深入学习证券法律法规和相关禁止性规定，在日常工作中进一步加强依法管理、依法经营的意识，进一步加深广大员工对法律法规的理解和认识，增强法制观念。

3. 公司内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司高度重视内幕信息管理及防控工作。为规范内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作，维护信息披露的公开、公平、公正原则，公司2010年建立起了《昆百大内幕信息知情人管理制度》，对内幕人员的登记与备案、内幕信息的保密及责任追究等进行了明确。依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，公司严格执行内幕信息知情人管理的相关制度，在披露定期报告或对外投资、资产重组等重大事项前，公司均按制度和相关法律、法规要求，整理登记知情人员相关信息或核查董监高买卖公司股票情况，认真填写内幕信息知情人档案，并按要求及时向证券监管部门报备内幕信息知情人档案、重大事项进程备忘录等，严格控制内幕信息传递范围，加强内幕信息保密工作。

报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。公司及公司相关人员未发生因内幕信息知情人登记制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。今后公司将继续贯彻落实证券监管要求，强化内幕信息及知情人管理制度执行力度，严格按照相关监管要求切实做好内幕交易防控工作。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1. 本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年股东大会	2013 年 5 月 23 日	(1)《昆百大 2012 年年度报告正文及摘要》、(2)《昆百大 2012 年度董事会工作报告》、(3)《昆百大 2012 年度监事会工作报告》、(4)《昆百大 2013 年度财务预算报告》、(5)《昆百大 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、(6)《关于 2013 年度为控股子公司提供担保累计额度的议案》、(7)《关于 2012 年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》、(8)《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司为公司 2013 年年报审计机构的议案》、(9)《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》、(10)《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)》、(11)《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》、(12)《关于为昆明新西南商贸有限公司向华夏银行大观支行申请 5 亿元经营性物业贷款提供连带责任保证担保的议案》。	所有议案均审议通过	2013 年 5 月 24 日	《2012 年年股东大会决议公告》(公告编号: 2013-024 号)披露于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网

2. 本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 8 日	(1)《关于增补秦岭为第七届董事会董事的议案》、(2)《关于增补解乐、张蓁为第七届监事会股东监事的议案》、(3)《关于本公司、本公司全资子公司云南百大房地产开发有限公司与昆山京兆股权投资管理有限公司签署<合作框架协议>的议案》、(4)《关于公司 2012 年度不进行内部控制审计的议案》	所有议案均审议通过	2013 年 1 月 9 日	《2013 年第一次临时股东大会决议公告》(2013-001 号)披露于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 9 月 12 日	(1)《关于调整公司经营范围并相应修改<公司章程>的议案》、(2)《关于增补乔刚先生为第七届董事会董事的议案》、(3)《关于调整独立董事津贴的议案》、(4)《关于确定董事薪酬的议案》、(5)《关于为全资子公司昆明新西南商贸有限公司发行中小企业私募债券提供担保的议案》	所有议案均审议通过	2013 年 9 月 13 日	《2013 年第二次临时股东大会决议公告》(2013-037 号)披露于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 12 月 16 日	(1)《关于为昆百大家电公司和昆百大商业公司向建设银行昆明市正义路支行合计申请 12000 万元借款提供抵押担保的议案》、(2)《关于为昆百大商业公司向昆明市农村信用合作社联合社营业部申请 7000 万元借款提供抵押担保及保证担保的议案》、(3)《关于增补李石山为第七届董事会董事的议案》	所有议案均审议通过	2013 年 12 月 17 日	《2013 年第三次临时股东大会决议公告》(2013-052 号)披露于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1. 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
袁崇法	19	6	13	0	0	否
杜光远	19	6	13	0	0	否
郭伟	19	6	13	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

2. 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期，独立董事对公司历次董事会会议审议的议案及其他事项未提出异议。

3. 独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

公司已建立了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度；《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。

报告期内，公司3名独立董事充分行使国家法律法规和《公司章程》赋予的职权，根据《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关要求，利用自身专业知识，发挥专业特长，以合理谨慎的态度，认真、勤勉履行职责，努力促进公司董事会决策及决策程序的科学化，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。

(1) 公司3名独立董事均按时参加了公司年度内召开的所有股东大会、董事会，对董事会审议的各项议案进行了深入了解和仔细研究，积极参与讨论，以及时全面掌握公司经营、发展状况，并从行业发展、财务、法律等多角度对投资决策、关联交易、薪酬考核等议案提出专业性意见和合理建议，同时在公司重大经营管理、重大规章的制定、内控建设、薪酬体系完善等方面提出了富有建设性的意见。在此基础上，独立、客观、审慎地对年度内发生的

关联交易、向控股股东借款、分配预案、向激励对象授予限制性股票、高管人员聘任、对控股子公司担保、内部控制自我评价报告等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能。特别是在审议关联交易事项时，结合自身对行业内其他公司类似业务的了解，对关联交易协议条款认真把关，确保公司和广大中小股东的利益不受侵害。

(2) 积极参与董事会专业委员会工作。独立董事在公司董事会战略委员会、投资决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中均有任职，并担任了审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会的召集人，遵照《董事会专门委员会议事规则》，积极参与专业委员会的日常工作，对公司战略规划、重大项目可行性研究、薪酬考核等方面提出了专业性的意见和建议，为董事会科学、审慎决策提供了支持；同时，定期查阅公司的财务报表及经营数据，及时了解、掌握公司生产经营情况和重大事项进展情况。根据《独立董事年报工作制度》规定，在公司年度报告编制期间，独立董事全程参与，认真学习年报相关文件，及时听取管理层汇报公司经营、管理和财务状况；充分与审计机构做好事前、事中、事后沟通，掌握会计师审计工作安排及审计工作进展情况，及时就审计过程中发现的问题进行有效沟通，切实发挥了独立董事在年报编制工作中的监督作用。

(3) 关注公司内控建设情况。独立董事注重与公司管理层、财务中心等相关部门人员就内部控制制度的建设情况进行交流沟通，并根据自身专业经验提出相应建议，发挥独立董事的监督作用，促进公司不断完善法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

(4) 深入了解公司情况。2013年度，独立董事利用参加公司会议的机会以及其他时间对公司及投资企业进行现场考察，深入了解公司的日常经营和项目建设情况，充分了解项目情况，并针对重要事项召开专门会议进行充分讨论。同时，独立董事通过电话和邮件等方式和公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，时刻关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注传媒、网络对公司的相关报道，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握；此外，独立董事持续关注公司信息披露工作，对公司各项信息的及时披露进行有效的监督和核查。报告期内，独立董事就重大信息内部报送制度的内容及流程向公司高级管理人员、各职能部室经理级以上人员及下属公司高层管理人员进行了专题培训，有利于强化公司相关人员的合规运作意识，提升信息披露业务技能。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

1. 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和1名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人，根据《董事会专门委员会议事规则》、《董事会审计委员会年报工作规程》等相关规定，公司董事会审计委员会遵循勤勉尽责的工作原则，认真履行职责，年内召开了7次会议，对公司定期报告、利润分配方案、会计师事务所选聘等事项进行讨论，并发表意见。具体情况如下：

(1) 积极参与公司2013年年报的编制工作

审计委员会多次与审计师沟通，积极推进公司2013年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会通过与审计师、公司高管、各业务板块负责人沟通、座谈，对公司主要项目进行现场考察、问询等方式，深入了解、掌握公司经营及发展情况。审计委员会积极与审计师沟通确定有关审计工作安排，督促审计师严格按计划推进审计工作，并认真审阅会计报表，出具审阅意见，确保了公司审计工作的顺利完成。

① 审计前的准备工作

审计委员会认真审阅了中审亚太会计师事务所编制的“2013年度会计报表审计总体审计计划”，与会计师就审计流程、时间安排、重要会计问题和重点审计领域等事项进行了充分沟通，确定了“董事会审计委员会关于2013年度年报审计工作计划”，分事前沟通、事中督促、事后确认三个阶段参与2013年年报编制工作。

② 审核公司2013年财务信息并出具书面意见

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

在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，发表了第一次书面意见。审计委员会认为：公司编制的财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量情况，并同意以此财务报表为基础进行2013年度的财务审计工作。

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

制符合企业会计准则和企业会计制度的相关规定，真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果，对中审亚太会计师事务所初步审定的公司2013年度财务报表没有异议，同意以此财务报表为基础制作公司2013年度财务报告并报董事会审议。

③审计委员会关于会计师事务所审计工作的督促情况

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

④对审计结果的评价

中审亚太会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告，审计委员会认为，公司聘任的中审亚太会计师事务所在进行2013年度审计工作中恪守职责，遵循独立、客观、公正的执业准则，审计人员配置合理、执业能力较强，出具的审计报告能够充分反映公司2013年度的财务状况、经营成果和现金流量情况，结论意见符合公司的实际情况。

(2) 对公司2013年前三季度定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、减值准备计提、投资性房地产公允价值变动影响、担保事项、内部控制建设开展等事项进行专项讨论、审议。

2. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了8次会议，对股权激励、独董薪酬、增补董事、年度业绩考核等事项进行了审议。

此外，根据证监会相关规定，董事会薪酬与考核委员会对拟披露的2013年度公司董事、监事和高级管理人员津贴或薪酬情况进行了审核，认为公司董事、监事和高级管理人员报酬披露符合公司相关薪酬管理制度，其津贴、薪酬均按照公司相关规定进行支付。

3. 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由3名独立董事和1名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。报告期内，董事会提名委员会召开了2次会议，对增补董事事项进行认真审议。并按照相关法规及规范性文件要求，对被提名人的教育背景、工作经历、兼职情况、与提名人的关系、任职资格等进行认真审核后，形成书面意见提交公司董事会审议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

1. 2013 年度监事会会议及决议情况

2013 年本公司监事会共召开 6 会议：

(1) 2013 年 2 月 18 日，以现场方式召开第七届监事会第十一次会议，审议通过《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）》、《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）》，对《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）》中激励对象名单发表核查意见。

本次会议决议内容 2013 年 2 月 19 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。

(2) 2013 年 4 月 16 日，以现场方式召开第七届监事会第十二次会议，审议通过《昆百大 2012 年度监事会工作报告》、《昆百大 2012 年年度报告正文及摘要》，《昆百大 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《昆百大 2012 年度内部控制自我评价报告》、《昆百大关于计提 2012 年度资产减值准备的议案》、《关于 2013 年度为控股子公司担保累计额度的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司为本公司 2013 年年报审计机构的议案》、《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》并对列入本次限制性股票激励计划的激励对象名单发表了核查意见。

本次会议决议内容 2013 年 4 月 18 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。

(3) 2013 年 4 月 23 日，以通讯方式召开第七届监事会第十三次会议，审议通过《昆百大 2013 年第一季度报告》，并发表了审核意见。

(4) 2013 年 5 月 23 日以现场会议和电视电话会议相结合的方式召开第七届监事会第十四次会议，审议通过《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》，并对激励对象名单发表核查意见。

本次会议决议内容 2013 年 5 月 25 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。

(5) 2013 年 8 月 21 日以现场方式召开第七届监事会第十五次会议，审议通过《昆百大 2013 年半年度报告及摘要》，并发表了审核意见。

(6) 2013 年 10 月 22 日以通讯方式召开第七届监事会第十六次会议，审议通过《昆百大 2013 年第三季度报告》，并发表了审核意见。

2. 监事会对下列事项发表独立意见

(1) 公司依法运作情况

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

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

(2) 公司财务检查情况

监事会履行了检查公司财务制度和财务状况的职责，对报告期内披露的定期报告出具了审核意见。针对 2013 年度财务审计，监事会认为中审亚太会计师事务所出具的审计意见是客观的，公司 2013 年度财务报告真实、客观、准确地反映了公司的经营成果和财务状况。

(3) 公司收购、出售资产情况

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

(4) 公司关联交易情况

经对公司 2013 年度关联交易的核查，认为公司 2013 年度关联交易遵循了客观、公正、公平的交易原则，根据市场原则进行，不存在内幕交易，公司执行了《股票上市规则》及《公司法》的各项规定，履行相应的法定程序，董事会在关联方回避的情况下表决通过相关关联交易议案，因而没有损害到公司和其他非关联方股东的利益。

(5) 内部控制自我评价报告

监事会认为：董事会出具的《2013 年度内部控制自我评价报告》基本反映了公司内部控制的实际情况。公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及监管机构

对上市公司内部控制建设的有关规定，结合公司经营业务的实际情况，建立了较为完善的内部控制体系，内部控制制度基本健全，不存在不合理的重大缺陷，公司内部控制体系与现有公司架构是适宜的，执行是基本有效的。同时，根据《企业内部控制基本规范》的要求，公司仍应进一步落实和改进内部控制，有效防范和控制风险，提升企业管理水平。

(6) 公司内幕信息知情人管理制度的情况

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

2014 年，监事会将一如既往勤勉履职做好各项工作，督促公司进一步完善法人治理结构，提高治理水平，维护股东利益。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

1. 业务方面：

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

2. 人员方面：

公司在劳动、人事及工资管理上完全独立。公司高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，没有在控股股东方担任除董事、监事以外的其他职务。

3. 机构方面：

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

4. 资产方面：

公司与控股股东华夏西部产权关系明晰，双方资产完全分开，不存在控股股东及其他关联方无偿占用公司资产的情况。

5. 财务方面：

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

七、同业竞争情况

为履行承诺，减少关联交易、避免同业竞争，2011年12月13日经中国证券监督管理委员会核准，公司完成了向西南商业大厦股份有限公司发行30,128,662股普通股，购买其持有的昆明新西南商贸有限公司100%股权的事项。本次交易完成后，本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司控股的百货零售资产已全部注入本公司，有效解决了本公司控股股东及其子公司与本公司在百货零售领域的同业竞争问题。

同时，为避免潜在的同业竞争，本公司实际控制人何道峰先生承诺：本次交易完成后，其本人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。公司控股股东华夏西部及其一致行动人西南商厦也同时承诺：本次交易完成后，其及其控制的企业在云南省范围内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。报告期内，上述避免同业竞争的承诺得到严格履行，未发生违反承诺的情形。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

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利益共享和约束机制，增强公司竞争力，报告期内，公司向董事、高管、中层管理人员、核心业务人员实施了首期限限制性股票激励计划。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

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

报告期内，公司严格按照《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》、《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等法律法规的要求，持续开展内部控制建设工作，根据外部环境变化及内部管理要求，持续修订完善公司内部控制制度及相关业务流程汇编，以进一步提高公司经营管理水平和风险防范能力。

1. 报告期，公司向部分董事、高管、中层管理人员、核心业务人员实施了首期限制性股票激励计划，为完善对激励对象的考核，公司拟订了《限制性股票激励计划实施考核管理办法（草案）》，对考核原则、考核体系、考核结果的应用、考核结果管理等具体事项进行了明确、细化，有利于通过对激励对象的业绩进行考核，进一步完善公司的薪酬体系，建立健全公司长期、有效的激励约束机制，促进公司持续、健康发展。

2. 报告期，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，公司重新修订了《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，从而规范了决策流程，议事程序，确保了重大事项的及时审议，提高了公司的决策效率和综合管控能力。

3. 为保证公司投资决策的规范化和程序化，拟订了《昆百大集团董事长、总裁联席会—投资论证会议事规则》，对与重大投资有关事项的议事范围、议事程序与规则进行明确，凡属该规则规定议事范围内的事项均应召开论证会，强调对投资立项、投资可行性分析、项目运营计划、确定投资预算、项目总结等各关键节点的充分信息沟通与交流，有效规避风险，促进投资决策的高效性、正确性。

4. 为健全内控制度体系，规范法律事务管理，公司拟订了《法律事务管理制度》，明确界定集团各业务和职能管理部门、各下属公司在法律事务管理及风控方面的权责，建立和完善合同管理、重大交易（项目）法律合规论证与支持保障、日常法律咨询指导、纠纷预警和诉讼仲裁案件处理、员工法律培训、奖惩问责机制等法律事务管理和执行流程，以控制和化

解法律风险，保障公司合法权益。

5. 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，结合公司战略，公司对组织架构进行了调整，同时结合组织架构调整，进一步梳理部门及岗位职责，工作流程。

二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司发展战略的实现。

董事会认为，公司建立了较为全面的内控制度及规范体系，使得公司的管理进一步制度化、规范化。报告期内，董事会积极促进和持续完善内控建设工作，公司的治理水平得到了一定提高。公司董事会及全体董事保证本公司 2013 年度内部控制评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证报告内容的真实性、准确性和完整性。由于公司所处的内外部环境持续变化和监管新规定要求及未来经营发展的需要，公司将继续深化管理，不断修订和完善内部控制制度，进一步健全内部控制体系，提高公司科学决策能力和风险防范能力，保持公司持续、健康、稳定发展。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司严格执行国家规定的企业会计准则和有关财务会计制度，建立了统一的财务管理制度与会计核算体系，制定了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，并结合《内部控制管理规范》要求，不断进行完善。公司财务会计制度涵盖了财务报告管理、财务预算管理、资金管理、费用管理、固定资产管理、会计档案管理等，为规范公司会计核算、加强会计监督、保障财务会计数据准确、防止错弊和堵塞漏洞提供了有力保证。同时，公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。

报告期内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

四、内部控制自我评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，公司未发现内部控制的重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 4 月 10 日
内部控制评价报告全文披露索引	刊登于《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

五、内部控制审计报告

适用 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 4 月 8 日
审计机构名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中审亚太审[2014]020032 号

审计报告

中审亚太审[2014]020032号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表、2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,昆百大财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了昆百大2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:管云鸿

中国注册会计师:郁佳洋

中国·北京

二〇一四年四月八日

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
流动资产：		
货币资金	357,028,125.95	328,183,391.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,559,660.00	2,948,600.00
应收账款	33,901,397.58	10,363,692.15
预付款项	63,594,964.46	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	594,000.00	
应收股利		
其他应收款	405,510,481.40	454,347,922.05
买入返售金融资产		
存货	1,878,634,871.52	1,127,654,690.04
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,740,823,500.91	1,963,059,409.66
非流动资产：		
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	204,904,688.46	178,980,068.88
投资性房地产	1,416,151,400.00	1,406,290,356.40
固定资产	260,002,173.27	266,609,742.04
在建工程	13,535,224.50	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	4,437,758.94	5,088,605.22
开发支出		
商誉	2,631,860.70	2,631,860.70
长期待摊费用	126,756,764.98	102,035,413.79
递延所得税资产	45,593,249.45	9,461,184.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,074,013,120.30	1,988,582,513.93
资产总计	4,814,836,621.21	3,951,641,923.59

流动负债：		
短期借款	334,500,000.00	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	121,670,000.00	120,156,108.25
应付账款	584,985,226.13	368,032,003.75
预收款项	464,059,948.01	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	6,298,543.72	15,673,059.65
应交税费	111,977,658.11	71,282,384.75
应付利息	3,084,243.64	6,433,964.88
应付股利	4,028,550.55	7,358,165.00
其他应付款	541,450,932.58	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	84,300,000.00	79,644,544.95
其他流动负债		665,411.08
流动负债合计	2,256,355,102.74	1,750,992,658.80
非流动负债：		
长期借款	1,061,550,000.00	816,124,565.14
应付债券		
长期应付款	10,390,141.19	11,539,531.52
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	260,364,292.94	253,767,011.84
其他非流动负债	700,000.00	900,000.00
非流动负债合计	1,333,004,434.13	1,082,331,108.50
负债合计	3,589,359,536.87	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	193,585,397.25	159,532,437.35
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	71,238,638.78	68,564,625.17
一般风险准备		
未分配利润	664,930,049.32	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	1,101,212,547.35	993,458,151.18
少数股东权益	124,264,536.99	124,860,005.11
所有者权益（或股东权益）合计	1,225,477,084.34	1,118,318,156.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,814,836,621.21	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	55,855,056.19	49,434,258.84
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	3,341,137.79	4,896,653.65
预付款项	3,959,225.23	675,202.40
应收利息		
应收股利	8,252,100.00	19,800,000.00
其他应收款	484,336,317.48	468,260,188.60
存货	693,280.93	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	556,437,117.62	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	1,169,666,237.25	1,136,055,967.13
投资性房地产	716,701,000.00	708,292,556.40
固定资产	158,281,728.37	168,351,300.85
在建工程	2,385,000.00	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	1,475,993.52	1,647,972.48
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	588,811.39	651,983.21
递延所得税资产	22,918.73	34,687.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,049,121,689.26	2,017,008,967.56
资产总计	2,605,558,806.88	2,560,690,988.25

流动负债：		
短期借款	250,000,000.00	135,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	6,673,654.76	6,936,616.67
预收款项	7,872,303.17	7,008,662.57
应付职工薪酬	2,727,035.22	2,811,600.61
应交税费	31,843,212.41	30,545,394.55
应付利息	1,319,499.98	1,189,700.00
应付股利	2,740,650.55	2,408,165.00
其他应付款	729,403,830.80	804,876,207.71
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	60,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,072,580,186.89	1,051,276,347.11
非流动负债：		
长期借款	330,000,000.00	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	151,084,393.45	148,050,436.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	484,084,393.45	521,050,436.63
负债合计	1,556,664,580.34	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	385,915,285.41	350,828,776.83
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	59,407,803.11	56,733,789.50
一般风险准备		
未分配利润	432,112,676.02	416,272,976.18
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,048,894,226.54	988,364,204.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,605,558,806.88	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	1,791,138,476.61	2,768,737,380.38
其中：营业收入	1,791,138,476.61	2,768,737,380.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,715,039,390.57	2,583,283,415.45
其中：营业成本	1,118,559,094.83	1,977,356,945.17
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	75,174,152.48	126,670,255.30
销售费用	204,470,363.70	157,500,975.65
管理费用	216,162,214.66	224,707,699.05
财务费用	102,302,334.78	93,242,958.32
资产减值损失	-1,628,769.88	3,804,581.96
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,091,590.97	19,188,559.49
投资收益（损失以“-”号填列）	26,145,551.09	2,592,620.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,924,619.58	-17,124,212.91
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	119,336,228.10	207,235,145.39
加：营业外收入	10,484,147.56	8,089,813.10
减：营业外支出	7,126,694.71	1,497,440.75
其中：非流动资产处置损失	914,828.23	110,998.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	122,693,680.95	213,827,517.74
减：所得税费用	28,831,499.26	55,101,291.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,862,181.69	158,726,226.55
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	74,998,058.94	103,411,348.26
少数股东损益	18,864,122.75	55,314,878.29
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.4464	0.6285
（二）稀释每股收益	0.4464	0.6285
七、其他综合收益	-1,039,403.41	-23,810,137.12
八、综合收益总额	92,822,778.28	134,916,089.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	73,958,655.53	80,448,956.36
归属于少数股东的综合收益总额	18,864,122.75	54,467,133.07

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	135,860,297.96	136,812,033.39
减：营业成本	11,748,678.26	13,492,478.31
营业税金及附加	17,684,385.67	15,474,848.35
销售费用	32,349,492.05	32,890,361.59
管理费用	59,707,942.19	58,851,510.24
财务费用	25,618,409.24	51,655,049.89
资产减值损失	250,485.95	309,684.23
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8,408,443.60	7,777,556.40
投资收益（损失以“－”号填列）	35,129,481.57	52,271,556.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,924,619.58	-16,675,598.68
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	32,038,829.77	24,187,213.96
加：营业外收入	69,692.76	819,440.13
减：营业外支出	342,431.38	892,741.97
其中：非流动资产处置损失	24,827.79	12,738.61
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	31,766,091.15	24,113,912.12
减：所得税费用	5,025,955.03	4,466,602.78
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	26,740,136.12	19,647,309.34
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	26,740,136.12	19,647,309.34

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	2,138,900,476.84	1,832,926,290.20
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	180,874,425.54	102,095,082.03
经营活动现金流入小计	2,319,774,902.38	1,935,021,372.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,648,421,573.10	1,498,429,676.97
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	172,820,046.81	165,352,062.48
支付的各项税费	137,426,729.38	125,704,031.09
支付其他与经营活动有关的现金	390,938,065.29	363,092,877.26
经营活动现金流出小计	2,349,606,414.58	2,152,578,647.80
经营活动产生的现金流量净额	-29,831,512.20	-217,557,275.57
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	32,165,374.05
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	5,411,107.00	25,006,553.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	941,163.39	
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	85,783,154.78	80,791,708.65

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,572,716.17	56,253,478.60
投资支付的现金	134,345,335.17	93,735,844.75
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	70,831,440.00	58,536,000.00
投资活动现金流出小计	268,749,491.34	208,525,323.35
投资活动产生的现金流量净额	-182,966,336.56	-127,733,614.70
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	1,608,690,000.00	602,190,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	509,100,569.92	172,100,000.00
筹资活动现金流入小计	2,159,536,947.92	774,290,000.00
偿还债务支付的现金	1,375,299,110.09	390,217,020.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,041,772.58	87,872,735.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,454,666.95	2,639,169.93
支付其他与筹资活动有关的现金	409,297,121.64	73,122,406.69
筹资活动现金流出小计	1,938,638,004.31	551,212,162.62
筹资活动产生的现金流量净额	220,898,943.61	223,077,837.38
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	8,101,094.85	-122,213,052.89
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	241,759,937.67	233,658,842.82

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	135,840,271.87	132,805,093.48
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,135,607,344.13	705,856,160.23
经营活动现金流入小计	1,271,447,616.00	838,661,253.71
购买商品、接受劳务支付的现金	12,874,459.61	13,645,023.15
支付给职工以及为职工支付的现金	34,879,899.50	40,934,416.08
支付的各项税费	19,416,798.37	18,963,291.79
支付其他与经营活动有关的现金	974,119,279.43	819,539,999.41
经营活动现金流出小计	1,041,290,436.91	893,082,730.43
经营活动产生的现金流量净额	230,157,179.09	-54,421,476.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,152,091.33	8,231,586.24
取得投资收益所收到的现金	21,586,142.19	32,461,225.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回	1,960.00	3,040.00
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	31,740,193.52	40,695,851.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付	3,901,604.92	1,839,963.60
投资支付的现金	73,245,901.27	89,846,424.82
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	77,147,506.19	91,686,388.42
投资活动产生的现金流量净额	-45,407,312.67	-50,990,536.79
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	250,000,000.00	147,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	519,797,136.47	207,600,000.00
筹资活动现金流入小计	801,743,514.47	355,100,000.00
偿还债务支付的现金	195,500,000.00	48,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,460,057.71	41,686,422.78
支付其他与筹资活动有关的现金	732,612,525.83	166,682,936.33
筹资活动现金流出小计	980,572,583.54	256,369,359.11
筹资活动产生的现金流量净额	-178,829,069.07	98,730,640.89
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	5,920,797.35	-6,681,372.62
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	44,355,056.19	38,434,258.84

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	1,118,318,156.2
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	1,118,318,156.2
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6,929,800.00	34,052,959.90			2,674,013.61		64,097,622.66		-595,468.12	107,158,928.0
(一)净利润							74,998,058.94		18,864,122.75	93,862,181.6
(二)其他综合收益		-1,039,403.41								-1,039,403.4
上述(一)和(二)小计		-1,039,403.41					74,998,058.94		18,864,122.75	92,822,778.2
(三)所有者投入和减少资本	6,929,800.00	35,092,363.31							10,332,976.08	52,355,139.3
1.所有者投入资本	6,929,800.00	25,016,578.00							9,800,000.00	41,746,378.0
2.股份支付计入所有者权益的金额		10,069,930.58								10,069,930.5
3.其他		5,854.73							532,976.08	538,830.8
(四)利润分配					2,674,013.61		-10,900,436.28		-29,792,566.95	-38,018,989.6
1.提取盈余公积					2,674,013.61		-2,674,013.61			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-8,226,422.67		-29,792,566.95	-38,018,989.6
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	193,585,397.25			71,238,638.78		664,930,049.32		124,264,536.99	1,225,477,084.3

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	1,025,335,891.6
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	1,025,335,891.6
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-89,891,682.18			1,964,730.93		101,446,617.33		79,462,598.57	92,982,264.6
(一) 净利润							103,411,348.26		55,314,878.29	158,726,226.5
(二) 其他综合收益		-22,962,391.90							-84,745.22	-23,810,137.1
上述(一)和(二)小计		-22,962,391.90					103,411,348.26		54,467,133.07	134,916,089.4
(三) 所有者投入和减少资本		-66,929,290.28							32,584,635.43	-34,344,654.8
1. 所有者投入资本									8,094,052.24	8,094,052.2
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	-42,438,707.0
(四) 利润分配					1,964,730.93		-1,964,730.93		-7,589,169.93	-7,589,169.9
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	-7,589,169.9
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	1,118,318,156.2

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、本年期初余额	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	35,086,508.58			2,674,013.61		15,839,699.84	60,530,022.03
(一)净利润							26,740,136.12	26,740,136.12
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							26,740,136.12	26,740,136.12
(三)所有者投入和减少资本	6,929,800.00	35,086,508.58						42,016,308.58
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		10,069,930.58						10,069,930.58
3.其他								
(四)利润分配					2,674,013.61		-10,900,436.28	-8,226,422.67
1.提取盈余公积					2,674,013.61		-2,674,013.61	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-8,226,422.67	-8,226,422.67
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	385,915,285.41			59,407,803.11		432,112,676.02	1,048,894,226.54

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12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,发行完成后本公司的总股本为164,528,662.00股。

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。同日,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,首期授予21名激励对象6,929,800股限制性股票,预留限制性股票789,700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) 存货的分类**

本公司的存货为在正常经营过程中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在

产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、开发产品、开发成本、物料用品及低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

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及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。

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

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、公司主要税种和税率

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%、13%、0%
营业税	应税营业额	3%、5%
城建税	当期应纳流转税额	7%
教育费附加	当期应纳流转税额	3%
地方教育费附加	当期应纳流转税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%、规定的预征率
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、核定征收

2、其他说明

(1)、土地增值税

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

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，对于尚未满足清算要求的项目，本公司本期仍按上述政策申报及确认土地增值税。

(2)、企业所得税

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。

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中减少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	昆明市东四路1号新纪元大酒店16楼	房地产	30,000,000	房地产开发经营	30,000,000.00		100%	100%	是			
昆明百货大楼商业有限公司	全资子公司	昆明市近日公园东四路99号	商业	25,000,000	商业贸易及物资经销	23,866,169.14		89.25%	89.25%	是	5,820,476.99		
昆明百大酒店管理有限公司	全资子公司	昆明市东四路1号C座10楼	酒店管理	1,000,000	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	昆明市东四路1号新纪元广场停车场10楼	酒店管理	60,000,000	酒店管理	47,090,532.26		78.50%	78.50%	是	13,166,706.05		
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	昆明经开区云大西路新广丰食品物流中心A1-906-A	商业	6,000,000	玩具、服装、针织品、百货的销售	6,118,537.49		94.50%	94.50%	是	465,947.69		
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	企业管理、市场调查、企业营销策划	1,341,617.56		100%	100%	是			
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	控股子公司	昆明市东四路99号	商业	20,000,000.00	五金、交电	18,592,821.41		86.50%	86.50%	是	3,828,968.10		
昆百大物业管理有限公司	全资子公司	昆明市东四路99号	物业管理	1,000,000	物业管理	1,000,000.00		100%	100%	是			
云南百大物业服务集团有限公司	全资子公司	昆明市高新开发区海源中路国际花园	物业管理	5,000,000	物业管理	4,896,619.06		100%	100%	是			
昆明百大集团理哪湖房地产开发有限公司	控股子公司	昆明市东四路1号新纪元广场16楼	房地产	50,000,000	房地产开发经营	30,000,000.00		60%	60%	是	40,370,749.04		
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	酒店管理	500,000.00		100%	100%	是			
宁夏云上四季酒店管理有限公司	全资子公司	银川市兴庆区北京东路以南银川清真美食城以西吉泰公园世家3号楼	酒店管理	1,010,000	酒店管理	1,010,000.00		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号领心城1幢1单元10432号	酒店管理	3,000,000	酒店管理	3,000,000.00		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石林绿洲24#	酒店管理	5,000,000	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	房地产	10,200,000		51%	51%	是	8,376,480.69	1,423,519.31	
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	全资子公司	昆明市东四路1号负一楼	商业	10,000,000	国内贸易及物资供销	10,000,000		100%	100%	是			

注 1、关于昆明百货大楼商业有限公司股权回购的说明

根据本公司于 2013 年 8 月 30 日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司 2012 年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以商业公司截止 2013 年 8 月 31 日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有商业公司 9.25%的股权。本次股权转让完成后，本公司持有商业公司 89.25%的股份，经营团队持有商业公司 10.75%的股份（其中本公司高级管理人员张远、段麟分别持有该公司 0.90%和 1.75%的股权），股权回购款已支付。

注 2、关于云南云上四季酒店管理有限公司股权转让及股权回购的说明

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》，同意以云上四季 2013 年 4 月 30 日经审计后的净资产值为作价依据，将本公司持有的云上四季 15.75%的股份转让给该公司的经营团队。本期经营团队部分人员离职，按公司经营团队激励原则，回购离职人员持有的 0.5%的股份。截止本期末，本公司持有云上四季 78.50%的股权，经营团队持有云上四季 21.5%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 4.5%和 5%的股权）。股权转让款已收到，股权回购款已支付。

注 3、关于昆明百货大楼家有宝贝有限公司股权回购的说明

根据本公司于 2013 年 8 月 30 日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司 2012 年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以家有宝贝公司截止 2013 年 8 月 31 日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有家有宝贝公司 18%的股权。本期经营团队部分人员离职，按公司经营团队激励原则，回购离职人员持有的 0.5%的股份。截止本期末，本公司持有家有宝贝公司 94.50%的股份，经营团队持有家有宝贝 5.50%的股份（其中本公司高级管理人员张远、梅永丰分别持有该公司 0.5%和 1.5%的股权），股权回购款已支付。

注 4、关于昆明百大集团商业管理有限公司股权回购的说明

根据本公司于 2013 年 8 月 30 日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司 2012 年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以商业管理公司截止 2013 年 8 月 31 日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有商业管理公司 49%的股权。本次股权转让完成后，本公司持有商业管理公司 100%的股份，股权回购款已支付。

注 5、关于昆明百货大楼（集团）家电有限公司股权回购的说明

根据本公司于 2013 年 8 月 30 日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司 2012 年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以家电公司截止 2013 年 8 月 31 日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有家电公司 6.50%的股权。本次股权转让完成后，本公司持有家电公司 86.50%的股份，经营团队持有家电公司 13.50%的股份（其中本公司高级管理人员张远、段麟分别持有该公司 0.35%和 7.00%的股权），股权回购款已支付。

注 6、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（有限合伙）（以下简称“上海京兆基金”）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（以下简称“新百房地产”）。根据《合作框架协议》约定，投资完成后，云百大地产持有新百房地产 51%的股权，纳入本公司合并范围。2013 年 1 月 28 日新百房地产完成工商设立登记。

注 7、关于昆明百货大楼（集团）超市有限公司设立的说明

本公司于 2013 年 11 月在昆明投资 1,000.00 万元成立了全资子公司昆明百货大楼（集团）超市有限公司。

(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中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	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	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	昆明市经开区云大西路北侧D6#地块A1-903, A1-906	商贸	67,000,000	租赁、国内贸易及物资供销	347,272,961.33		100%	100%	是			
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	控股子公司	昆明市盘龙区双龙乡天生坝水库旁	旅游服务、房地产	34,800,000	旅游、服务、房地产开发经营	17,070,811.87		59.93%	59.93%	是	354,568.73		
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	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	投资管理及相关咨询	52,655,784.32		100%	100%	是			

(3) 非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 者权益中减子 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	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		昆明市东风西路1号	商业	58,000,000	商业贸易及物资经销	0				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	房地产开发经营	414,507,132.33		86.94%	86.94%	是	51,880,639.70	366,863.34	
昆明菱泰酒店管理有限公司	全资子公司	昆明市晓东街38-43号 (福顺居饭店一、二 楼)	酒店管理	2,000,000	酒店管理	2,000,000.00		100%	100%	是			

注 1：昆明百货大楼企业集团有限公司股权转让的说明

本期本公司与控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司云南大华工贸有限公司签订《股权转让协议》，将所持有的昆明百货大楼企业集团有限公司 100%股权转让给云南大华工贸有限公司。本次股权转让价格，以经审计认定的 2013 年 9 月 30 日为基准日的账面净资产值 94.21 万元为作价依据，股权转让款已收到。本期仅将其 1-9 月的收入、费用、利润及现金流量纳入合并报表。

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

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 2 家，减少合并单位 1 家，原因为：

（1）云南百大新百房地产有限公司

本公司的控股子公司云百大地产于2013年1月在昆明投资1,020.00万元成立了控股子公司云南百大新百房地产有限公司，本期纳入合并范围。

（2）昆明百货大楼（集团）超市有限公司

本公司于2013年11月在昆明投资1,000.00万元成立了全资子公司昆明百货大楼（集团）超市有限公司，本期纳入合并范围。

（3）昆明百货大楼企业集团有限公司

本期本公司与控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司云南大华工贸有限公司签订《股权转让协议》，将所持有的昆明百货大楼企业集团有限公司100%股权转让给云南大华工贸有限公司。本次股权转让价格，以经审计认定的2013年9月30日为基准日的账面净资产值94.21万元为作价依据，股权转让款已收到。自2013年10月1日起，该公司不再纳入本公司的合并范围。

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	17,094,858.56	-2,905,141.44
昆明百货大楼（集团）超市有限公司	9,279,285.98	-720,714.02

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
昆明百货大楼企业集团有限公司	942,138.45	-146,141.18

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

不适用。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

不适用。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

不适用。

8、报告期内发生的反向购买

不适用。

9、本报告期发生的吸收合并

不适用。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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：	--	--	7,168,366.41	--	--	2,451,245.03
人民币	--	--	7,168,366.41	--	--	2,451,245.03
银行存款：	--	--	262,873,100.64	--	--	265,965,116.15
人民币	--	--	262,873,100.64	--	--	265,965,116.15
其他货币资金：	--	--	86,986,658.90	--	--	59,767,030.26
人民币	--	--	86,986,658.90	--	--	59,767,030.26
合计	--	--	357,028,125.95	--	--	328,183,391.44

使用受限的货币资金按明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
其他货币资金	86,956,071.94	59,736,443.30
银行存款	28,312,116.34	34,788,105.32
合 计	115,268,188.28	94,524,548.62

注：使用受限的货币资金为保证金性质的存款，在履约期间使用权受到限制。

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	1,559,660.00	2,948,600.00
合 计	1,559,660.00	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

说明：期末数较期初减少 47.11%，主要是本期末收取的银行承兑汇票减少。

3、应收利息

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
保证金存款利息		594,000.00		594,000.00
合计		594,000.00		594,000.00

说明：本期发生的应收利息为本期有用于银行承兑汇票保证金的定期存款，由此产生的存款利息。

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	41,832,939.12	100%	7,931,541.54	100%	16,938,833.49	100%	6,575,141.34	100%
组合小计	41,832,939.12	100%	7,931,541.54	100%	16,938,833.49	100%	6,575,141.34	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	41,832,939.12	--	7,931,541.54	--	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，按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	34,724,435.71	83.01%	1,736,221.79	9,874,564.08	58.3%	493,728.22
1至2年	44,234.00	0.11%	4,423.40	1,090,300.00	6.44%	109,030.00
2至3年	1,090,300.00	2.61%	218,060.00			
3年以上	5,973,969.41	14.27%	5,972,836.35	5,973,969.41	35.26%	5,972,383.12
3至4年				2,266.13	0.01%	679.84
4至5年	2,266.13		1,133.07			
5年以上	5,971,703.28	14.27%	5,971,703.28	5,971,703.28	35.25%	5,971,703.28
合计	41,832,939.12	--	7,931,541.54	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
购房客户自然人 1	非关联方	1,180,000.00	1 年以内	2.82%
购房客户自然人 2	非关联方	1,090,000.00	2-3 年	2.61%
购房客户自然人 3	非关联方	940,000.00	1 年以内	2.25%
购房客户自然人 4	非关联方	930,000.00	1 年以内	2.22%
购房客户自然人 5	非关联方	780,000.00	1 年以内	1.86%
合计		4,920,000.00		11.76%

(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

说明: 应收账款期末数较期初增加227.12%, 主要是应收房款增加。

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	372,391,440.00	77.44%			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	108,475,388.04	22.56%	75,356,346.64	100%	107,407,440.89	20.23%	76,488,864.84	100%
组合小计	108,475,388.04	22.56%	75,356,346.64	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	480,866,828.04	--	75,356,346.64	--	530,836,786.89	--	76,488,864.84	--

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-1826	254,915,440.00			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	117,476,000.00			项目开发合作款, 预计可收回
合计	372,391,440.00		--	--

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	21,051,655.94	19.4%	1,052,582.80	15,376,698.28	14.32%	768,834.93
1至2年	7,038,014.09	6.49%	703,801.41	10,321,400.54	9.61%	1,032,140.05
2至3年	5,378,431.22	4.96%	1,075,686.25	3,384,133.46	3.15%	676,826.69
3年以上	75,007,286.79	69.15%	72,524,276.18	78,325,208.61	72.93%	74,011,063.17
3至4年	3,068,622.79	2.83%	920,586.84	3,058,761.48	2.85%	917,628.45
4至5年	669,949.34	0.62%	334,974.68	4,346,024.83	4.05%	2,173,012.42
5年以上	71,268,714.66	65.7%	71,268,714.66	70,920,422.30	66.03%	70,920,422.30
合计	108,475,388.04	--	75,356,346.64	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

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
盘龙区国有资产经营投资公司-1826	254,915,440.00			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	117,476,000.00			项目开发合作款，预计可收回
合计	372,391,440.00		--	--

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	372,391,440.00	项目合作借款	77.44%
昆明新思想科技发展公司	18,222,076.50	往来款	3.79%
云南策裕有限公司	15,978,810.31	往来款	3.32%
昆百大典当公司	6,034,974.19	往来款	1.26%
兴新咨询公司	5,689,223.00	往来款	1.18%
合计	418,316,524.00	--	86.99%

支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款的说明：

①赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目。根据本公司的控股子公司野鸭湖地产与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、盘龙区国有资产经营投资公司（以下简称“盘国投”）签订的《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，经盘龙区人民政府按照昆政发（2010）69号等相关文件规定和程序，引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，本期支付项目合作款1,000,000.00元，截止期末累计支付项目合作款117,476,000.00元。

②野鸭湖旅游小镇项目。根据2009年11月本公司的控股子公司野鸭湖地产与盘国投签订的《野鸭湖旅游小镇项目融资协议书》的约定，本期支付项目合作款69,831,440.00元，截止期末累计支付项目合作款254,915,440.00元。

(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	70,831,440.00	1年以内	14.73%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	58,536,000.00	1-2年	12.17%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	101,024,000.00	2-3年	21.01%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	2,000,000.00	3-4年	0.42%
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	140,000,000.00	4-5年	29.11%
昆明新思想科技发展公司	非关联方	18,222,076.50	5年以上	3.79%
云南策裕有限公司	非关联方	15,978,810.31	5年以上	3.32%
昆百大典当公司	非关联方	6,034,974.19	5年以上	1.26%
兴新咨询公司	非关联方	5,689,223.00	5年以上	1.18%
合计	--	418,316,524.00	--	86.99%

(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

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	61,160,770.33	96.17%	38,848,905.70	98.20%
1 至 2 年	2,064,537.74	3.25%	436,088.88	1.10%
2 至 3 年	364,474.99	0.57%	276,119.40	0.70%
3 年以上	5,181.40	0.01%	0.0	0.00%
合计	63,594,964.46	--	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	11,214,159.11	2013 年 12 月 26 日	尚未结算
云南朗原酒店管理有限公司	非关联方	4,540,000.00	2013 年 6 月 14 日	尚未结算
昆明美菱电器营销有限公司	非关联方	3,235,290.09	2013 年 12 月 26 日	尚未结算
河南新飞电器有限公司	非关联方	3,139,183.10	2013 年 11 月 23 日	尚未结算
预付租金---自然人 1	非关联方	2,730,769.24	2013 年 3 月 10 日	尚未结算
合计	--	24,859,401.54	--	--

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

 适用 不适用

(4) 预付款项的说明

期末账龄1年以上、单项计提坏账准备的预付款项情况：

预付款项内容	账面余额	账龄	坏账金额	计提比例	理由
预付租金	1,165,962.89	1-2 年			尚在履约中的预付房租, 预计不会产生损失
合 计	1,165,962.89				

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	446,668.60		446,668.60	329,912.11		329,912.11
在产品						
库存商品	65,058,963.39	4,711,027.73	60,347,935.66	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	1,818,007,126.20	166,858.94	1,817,840,267.26	1,066,575,615.35	166,858.94	1,066,408,756.41
合 计	1,883,512,758.19	4,877,886.67	1,878,634,871.52	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	86,095.82	2,014,444.54		4,711,027.73
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	86,095.82	2,014,444.54		4,877,886.67

(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	可变现净值高于账面价值	3.10%
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

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
悦水园1期(样板房)234期	注1	注1	注1	372,500,721.81	362,073,924.09
悦尚西城	2013年9月	2014年12月、 2015年12月	103,000.00万元		354,446,898.70
野鸭湖项目GH区	2010年2月	2014年6月	28,000.00万元	171,571,878.63	279,543,732.51
野鸭湖后续项目	注2	注2	注2	5,815,073.60	10,332,312.00
新都会商业区项目	2010年12月	2013年12月	58,000.00万元	188,032,004.33	
合计				737,919,678.37	1,006,396,867.30

注1、悦水园1期(样板房)已于2013年10月竣工,本期转入开发产品;悦水园2期开工时间为2013年3月,预计竣工时间为2015年5月,预计总投资79,966.64万元;悦水园3、4期预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。

注2、野鸭湖后续项目属于为野鸭湖旅游小镇项目直接支付的征地相关补偿款等支出,目前该项目尚处于土地一级开发整理阶段,预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。

B、开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
百大春城	2007年5月、2008年12月、2009年9月、2011年12月、2010年6月	29,840,993.75	8,236,493.17	16,493,863.68	21,583,623.24
悦水园1期(A、B、C组团)	2011年11月	80,078,129.52	842,057.65	46,029,518.80	34,890,668.37
悦水园1期(样板房)	2013年10月		59,343,763.66	16,961,099.57	42,382,664.09
博园世家车位	2005年末	2,024,270.12			2,024,270.12
国际花园车库	2005年末	1,484,961.20			1,484,961.20
野鸭湖项目(A、B、C、D、E、F区)	2006年12月、2007年12月、2008年4月、2009年12月	133,553,819.53	180,623.43	37,259,195.68	96,475,247.28
白龙潭住宅区项目	2012年12月	81,695,936.80		370,068.91	81,325,867.89
新都会商业区项目	2013年12月		571,051,998.47	39,946,713.33	531,105,285.14
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
小计		329,492,934.07	639,654,936.38	157,060,459.97	812,087,410.48
内部交易未实现利润抵消		836,997.09		359,845.51	477,151.58
合计		328,655,936.98	639,654,936.38	156,700,614.46	811,610,258.90

C、存货抵押担保情况说明

2013年5月,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号和锡惠国用(2009)第0009号土地使用权为抵押,与中国农业银行无锡太湖支行签订了2亿元的最高额贷款合同,借款用途为悦水园二期项目开发建设。截止2013年12月31日江苏百大已取得借款104,500,000.00元,其中10,000,000.00元为短期借款,94,500,000.00元为长期借款(其中4,000,000.00元在一年内到期的长期借款列报),与抵押业务相关的存货土地使用权期末账面价值为252,348,685.67元。

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区吴家营片区(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,借款期末余额16,000.00万元在长期借款列报。与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。

D、本期存货较期初增加66.60%,主要原因为本期新增项目悦尚西城,同时野鸭湖及新都会商业区项目建设顺利推进,整体项目产值增加所致。

8、对合营企业投资和联营企业投资

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%	291,404,499.93	104,661,231.14	186,743,268.79	912,902.00	19,743,355.00
昆明经百实业有限公司	49%	49%	889,180,652.20	680,898,066.25	208,282,585.95	48,940,347.21	33,164,031.90

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	9,674,243.95	91,504,201.71	49%	49%				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	85,808,091.49	16,250,375.63	102,058,467.12	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	25,924,619.58	204,974,688.46	--	--	--	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	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				7,230,547.37		699,364,755.94
(1) 房屋、建筑物	706,595,303.31				7,230,547.37		699,364,755.94
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	699,695,053.09			18,538,843.60	1,447,252.63		716,786,644.06
(1) 房屋、建筑物	699,695,053.09			18,538,843.60	1,447,252.63		716,786,644.06
(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			18,538,843.60	8,677,800.00		1,416,151,400.00
(1) 房屋、建筑物	1,406,290,356.40			18,538,843.60	8,677,800.00		1,416,151,400.00
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

(2) 投资性房地产的说明

A、本公司公允价值的取得：根据《昆明百货大楼(集团)股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区住宅与一环以内商业物业销售状况调查报告》后，由中威正信(北京)资产评估有限公司对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字(2014)第2006号、2007号、2008号、2010号《评估报告书》，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的公允价值。本期末上述投资性房地产经评估后的公允价值为1,416,151,400.00元，较期初账面价值增加9,861,043.60元，其中：本期公允价值变动18,538,843.60元，计入当期公允价值变动收益；本期处置投资性房地产累计结转

公允价值8,677,800.00 元。

B、投资性房地产抵押情况：

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，为本公司向华夏银行大观支行借款20,000.00万元中的2,200.00万元提供抵押担保，借款期限自2013年9月18日至2014年7月18日。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值5,446,700.00元，期末账面价值5,493,700.00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25,050.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为2,450.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，22,600.00万元在“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655,606,100.00元。

本公司的全资子公司昆明新西南商贸以其拥有的位于昆明市人民中路17号、青年路398号-2层至7层房产及对应土地作为抵押物，并由本公司提供担保，与华夏银行昆明大观支行签订固定资产借款合同，分别取得借款1.55亿元、3.45亿元，期限2013年6月21日至2023年6月21日、2013年11月26日至2023年11月26日，借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮30%，利率调整以季度为一个周期。截止期末，上述借款余额为49,135.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为2,530.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，46,605.00万元在“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643,476,000.00元。

C、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。

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	17,112,821.62		3,422,888.42	458,318,894.07
其中：房屋及建筑物	328,364,246.75	11,177,351.27		1,523,560.42	338,018,037.60
机器设备	26,327,317.53	2,990,072.00		126,393.33	29,190,996.20
运输工具	12,747,500.09	308,272.00		569,762.94	12,486,009.15
办公及电子设备	22,347,826.00	1,345,734.23		1,203,171.73	22,490,388.50
装修改造	54,842,070.50	1,291,392.12			56,133,462.62
--	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		22,827,462.36	2,529,960.39	198,316,720.80
其中：房屋及建筑物	96,102,777.28		11,097,835.43	702,473.59	106,498,139.12
机器设备	11,969,220.30		4,458,236.85	122,117.74	16,305,339.41
运输工具	8,678,471.62		999,222.66	546,099.25	9,131,595.03
办公及电子设备	16,822,142.31		1,876,382.86	1,159,269.81	17,539,255.36
装修改造	44,446,607.32		4,395,784.56		48,842,391.88
--	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		--		260,002,173.27
其中：房屋及建筑物	232,261,469.47		--		231,519,898.48
机器设备	14,358,097.23		--		12,885,656.79
运输工具	4,069,028.47		--		3,354,414.12
办公及电子设备	5,525,683.69		--		4,951,133.14
装修改造	10,395,463.18		--		7,291,070.74
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		--		260,002,173.27
其中：房屋及建筑物	232,261,469.47		--		231,519,898.48
机器设备	14,358,097.23		--		12,885,656.79
运输工具	4,069,028.47		--		3,354,414.12
办公及电子设备	5,525,683.69		--		4,951,133.14
装修改造	10,395,463.18		--		7,291,070.74

本期折旧额22,827,462.36元；本期由在建工程转入固定资产原价为1,712,310.00元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

 适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

 适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

 适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

 适用 不适用

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

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 9,900,134.04 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，并将其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 1,550.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、10,400.00 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 69,721,651.54 元，期末账面价值 66,635,544.67 元。

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（抵押担保金额 2,200.00 万元）、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（抵押担保金额 2,200.00 万元），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、2,000.00 万元及 8,000.00 万元提供抵押担保，借

款期限分别自 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、2013 年 9 月 18 日至 2014 年 7 月 18 日，借款利率均为 7.26%，如果中国人民银行对贷款基准利率进行调整，则本合同项下贷款利率按调整后的同期基准利率上浮 21%确定。本公司与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 20,727,367.07 元，期末账面价值 19,766,663.88 元。创卓商贸与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 5,419,545.42 元，期末账面价值 5,236,842.78 元。

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 万元提供抵押担保。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，上述借款期末余额为 16,000.00 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 22,548,932.73 元，期末账面价值 21,531,522.49 元。

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，为本公司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 2013 年 12 月 6 日至 2014 年 12 月 6 日，借款利率以实际提款日的人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 30%。与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 5,528,985.69 元，期末账面价值 5,272,377.26 元。

本公司以新纪元广场停车楼 6 层的房产及对应土地作抵押物，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 2013 年 12 月 6 日至 2014 年 12 月 6 日，贷款利率为实际提款日的中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 30%。与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 5,528,985.69 元，期末账面价值 5,272,377.26 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-2 层至 7 层房产及对应土地作为抵押物，并由本公司提供担保，与华夏银行昆明大观支行签订固定资产借款合同，分别取得借款 1.55 亿元、3.45 亿元，期限 2013 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日、2013 年 11 月 26 日至 2023 年 11 月 26 日，借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮 30%，利率调整以季度为一个周期。截止期末，上述借款余额为 49,135.00 万元，其中于 2014 年 12 月 31 日前到期的借款为 2,530.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，46,605.00 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 18,451,662.14 元，期末账面价值 17,902,554.86 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	11,150,224.50		11,150,224.50	15,510,782.32		15,510,782.32
新纪元升星改造工程	2,385,000.00		2,385,000.00	1,974,500.00		1,974,500.00
合计	13,535,224.50		13,535,224.50	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
云上四季酒店装修改造工程	85,649,730.00	15,510,782.32	34,668,529.61	1,712,310.00	37,316,777.43	80.00	80.00					11,150,224.50
新纪元升星改造工程		1,974,500.00	410,500.00									2,385,000.00
家电版纳店装修改造工程项目	1,492,797.24		1,426,191.92		1,426,191.92	95.54	100.00					
家电昭通店装修改造工程项目	1,828,588.98		1,828,588.98		1,828,588.98	100.00	100.00					
合计	88,971,116.22	17,485,282.32	38,333,810.51	1,712,310.00	40,571,558.33	--	--			--	--	13,535,224.50

在建工程项目变动情况的说明

其他减少40,571,558.33元,主要是:①本公司的控股子公司云南云上四季装修改造工程本期完工项目转入长期待摊费用—租入固定资产装修37,316,777.43元。②本公司的控股子公司家电公司版纳店和昭通店装修改造工程本期完工项目合计转入长期待摊费用—租入固定资产装修3,254,780.90元。

(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	650,846.28		3,179,246.72
1、土地使用权	901,914.78	140,570.04		1,042,484.82
2、软件	1,584,485.86	503,276.28		2,087,762.14
3、商标权	41,999.80	6,999.96		48,999.76
三、无形资产账面净值合计	5,088,605.22			4,437,758.94
1、土地使用权	4,094,687.04			3,954,117.00
2、软件	970,584.62			467,308.34
3、商标权	23,333.56			16,333.60
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			4,437,758.94
1、土地使用权	4,094,687.04			3,954,117.00
2、软件	970,584.62			467,308.34
3、商标权	23,333.56			16,333.60

本期摊销额 650,846.28 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	99,411,413.79	44,924,411.77	20,006,837.39		124,328,988.17	
物业使用权转让费	2,624,000.00	242,580.65	438,803.84		2,427,776.81	
合计	102,035,413.79	45,166,992.42	20,445,641.23		126,756,764.98	--

长期待摊费用的说明

长期待摊费用期末较期初增加24.23%，主要系本公司的控股子公司云南云上四季装修改造工程本期完工项目转入所致。

16、递延所得税资产和递延所得税负债

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	1,457,649.85	1,614,655.48
开办费		
可抵扣亏损	4,498,238.85	1,135,957.73
房地产预售产生的预征企业所得税净额	33,861,432.71	
内部交易递延所得税影响	119,287.89	209,249.27
长期待摊费用摊销影响	1,376,311.82	1,292,939.50
应付职工薪酬	148,603.91	1,855,732.51
存货税务成本与财务成本差异	3,575,105.99	3,349,962.88
其他	556,618.43	2,687.21
小计	45,593,249.45	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	255,763,274.84	248,877,101.78
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	1,554,674.75	1,744,766.39
固定资产账面价值与计税基础差异	3,046,343.35	3,145,143.67

小计	260,364,292.94	253,767,011.84
----	----------------	----------------

递延所得税资产和递延所得税负债说明:

已确认的递延所得税资产期末较期初增加 381.90%，主要是本公司的房地产业务预收账款余额增加，由此本期企业所得税预征金额增加，导致递延所得税资产增加。

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	27,025,765.97	28,400,383.81
减值准备影响	21,197,197.86	21,447,384.71
房地产预售产生的预征企业所得税净额		5,728,299.07
应付职工薪酬	38,039.85	667,703.37
合计	48,261,003.68	56,243,770.96

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
2013		16,864,461.88	
2014	7,104,413.73	8,469,142.40	
2015	9,220,799.00	9,534,775.44	
2016	29,561,345.99	29,561,345.99	
2017	44,824,305.28	49,171,809.51	
2018	17,392,199.88		
合计	108,103,063.88	113,601,535.22	--

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	5,830,599.41	6,458,621.80
房地产预售产生的预征企业所得税净额	135,445,730.84	
可弥补亏损影响	17,992,955.38	4,543,830.88
内部交易递延所得税影响	477,151.59	836,997.08
长期待摊费用的摊销	5,505,247.28	5,171,757.99
应付职工薪酬	594,415.64	7,422,930.04
存货税务成本与财务成本差异	14,300,423.95	13,399,851.51
其他	2,226,473.72	
广告费影响		10,748.85
小计	182,372,997.81	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	1,023,053,099.36	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	6,218,699.00	6,979,065.56
固定资产账面价值与计税基础差异	12,185,373.40	12,580,574.68
小计	1,041,457,171.76	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	4,178,028.93	3,878,450.09		85,671,504.19
二、存货跌价准备	6,806,235.39	86,095.82	2,014,444.54		4,877,886.67
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减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	92,248,160.74	4,264,124.75	5,892,894.63		90,619,390.86

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	260,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	74,500,000.00	256,190,000.00
信用借款		
合计	334,500,000.00	356,190,000.00

短期借款分类的说明

①抵押借款期末余额为260,000,000.00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（抵押担保金额2,200.00万元）、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（抵押担保金额2,200.00万元），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、2,000.00万元及8,000.00万元提供抵押担保，借款期限分别自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、2013年9月18日至2014年7月18日，借款利率均为7.26%，如果中国人民银行对贷款基准利率进行调整，则本合同项下贷款利率按调整后的同期基准利率上浮21%确定。

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，为本公司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2013年12月6日至2014年12月6日，借款利率以实际提款日的人民银行同期同档次贷款基准利率上浮30%。

2013年5月，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”国有土地使用权作抵押，向中国农业银行无锡太湖支行取得20,000.00万元人民币贷款额度，借款用途为悦水园二期项目开发建设。借款期限为三年，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。截止2013年12月31日，江苏百大在上述借款额度下共取得借款10,450.00万元，其中1,000.00万元应于2014年6月20日前归还并在短期借款中列报，400.00万元在一年内到期的长期借款列报，9,050.00万元在长期借款列报。

②保证借款期末余额为74,500,000.00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作抵押物，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2013年12月6日至2014年12月6日，贷款利率为实际提款日的中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮30%。

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，借款利率均为合同签订日适用的壹年期贷款基准利率上浮5%。

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昆明市财政局（委托交通银行昆明分行发放）借款150.00万元提供保证担保。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
交通银行昆明市分行	1,500,000.00	5.76%			
合计	1,500,000.00	--	--	--	--

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	121,670,000.00	120,156,108.25
合计	121,670,000.00	120,156,108.25

下一会计期间将到期的金额 121,670,000.00 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	449,843,251.67	226,505,033.38
购货款	134,822,903.35	141,178,430.90
其他	319,071.11	348,539.47
合计	584,985,226.13	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：元

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

(3) 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 14,288,012.12 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	355,089,102.59	158,601,331.17
货款	90,626,655.84	92,393,509.19
租金、物管费及其他	18,344,189.58	17,370,325.86
合计	464,059,948.01	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 92,803,133.62 元。

预收款项期末较期初增加 72.92%, 主要原因系本公司的子公司预收房款增加所致。

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	10,580,203.01	132,943,717.47	141,081,265.05	2,442,655.43
二、职工福利费		9,467,271.14	9,467,271.14	
三、社会保险费	543,426.62	16,246,698.88	16,212,947.76	577,177.74
其中: 1. 医疗保险费	90,214.18	5,319,201.03	5,308,879.83	100,535.38
2. 基本养老保险费	363,989.15	9,415,377.39	9,404,390.88	374,975.66
3. 残疾人保障金				
4. 失业保险费	85,872.80	790,729.85	783,284.37	93,318.28
5. 工伤保险费	2,423.53	331,182.64	325,927.03	7,679.14
6. 生育保险费	926.96	390,207.97	390,465.65	669.28
四、住房公积金	323,772.21	4,181,764.53	4,181,764.53	323,772.21
五、辞退福利	485,007.00	662,146.00	1,015,980.00	131,173.00
六、其他		258,146.83	258,146.83	
七、工会经费和职工教育经费	3,740,650.81	2,916,582.67	3,833,468.14	2,823,765.34
合计	15,673,059.65	166,676,327.52	176,050,843.45	6,298,543.72

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 2,823,765.34 元, 非货币性福利金额 0.00 元, 因解除劳动关系给予补偿 1,015,980.00 元。

应付职工薪酬期末比期初减少 59.81%, 主要为本期本公司工资发放数增加所致。

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	6,711,154.43	4,230,927.81
消费税		
营业税	12,028,759.19	12,048,131.57
企业所得税	35,193,213.29	4,774,391.34
个人所得税	2,298,036.61	368,310.79
城市维护建设税	1,245,626.69	1,257,847.46
房产税	3,440,338.84	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	28,339,974.81	22,828,896.96
契税	686,519.41	686,042.73
土地使用税	488,287.64	261,307.40
印花税	548,931.17	455,848.76
教育费附加	1,112,324.87	1,127,414.16
粮食风险基金、粮调、防洪基金	-204,435.37	-168,560.46
河道管理	751.13	193.84
合计	111,977,658.11	71,282,384.75

应交税费说明：

应交税费期末较期初增加57.09%，主要是应交企业所得税余额增加，原因为本期已计提尚未缴纳的当期所得税增加所致。

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	2,298,012.56	5,937,982.67
企业债券利息		
短期借款应付利息	786,231.08	495,982.21
合计	3,084,243.64	6,433,964.88

应付利息说明：

应付利息期末较期初减少 52.06%，主要原因系本年转让子公司昆明百货大楼企业集团有限公司，其对昆明市财政局的借款应付利息期末余额不再纳入合并范围。

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	1,287,900.00	1,530,000.00	
商业公司少数股东股利		3,420,000.00	
股权激励管理层新增股份	332,485.55		待考核后发放
合计	4,028,550.55	7,358,165.00	--

应付股利的说明

应付股利期末较期初减少45.25%，主要原因系本公司的控股子公司商业公司及家电公司本年支付上年分配的红利所致。

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	12,750,000.00	50,000,000.00
应付控股股东款项		91,887,780.82
应付其他关联方款项		30,000,000.00
代收代付款项	74,154,927.00	58,852,972.68
押金及保证金	85,705,195.33	62,312,691.10
工程款	2,775,582.26	11,485,771.75
应付股权转让款	62,040,721.00	117,682,623.00
非金融机构借款本金、利息及补偿	260,900,293.71	
其他	43,124,213.28	34,970,010.92
合计	541,450,932.58	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		91,887,780.82
合计		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为代收代付款项、应付股权转让款、押金及保证金等，合计金额为152,644,829.19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
上海京兆久福投资中心（有限合伙）	1年以内	260,900,293.71	子公司参股股东借款本金、利息及补偿
Elliott Chester	1-2年	62,040,721.00	收购江苏百大股权尾款
昆明吴井房地产开发有限公司	1年以内	12,750,000.00	暂借款
新都停车场认购金	1年以内	2,000,000.00	履约保证金
江阴一建建设有限公司	1年以内	2,000,000.00	履约保证金
合 计		339,691,014.71	

其他应付款说明**① “非金融机构借款、利息及补偿”构成情况：**

该项系孙公司新百房地产本期末应付参股股东上海京兆久福投资中心（有限合伙）（以下简称“上海京兆基金”）借款本金239,550,000.00元及利息16,441,499.64元；本公司的控股子公司云百大地产未按约定比例对新百房地产进行债权投入，按约定应付参股股东上海京兆基金的利息补偿支出4,908,794.07元。

② 新百房地产向上海京兆基金借款相关情况：

按股东合作协议的约定，上述借款到期日为各笔借款实际提供之日起满18个月之日，借款用于新百房地产支付土地出让金及项目的开发建设；借款利息自新百房地产实际到账之日起，按新百房地产实际收到贷款的金额计算；借款年利率为上海京兆久福投资中心（有限合伙）向新百房地产提供首笔贷款时同期银行贷款基准利率上浮20%；本公司为新百房地产向其参股股东上海京兆基金上述借款本金本息余额合计255,991,499.64元提供连带责任保证。

③ 云百大地产应付上海京兆基金补偿情况：

按股东合作协议的约定，在上海京兆基金投入新百房地产股东贷款全额得到偿还之前的任何时候，云百大地产对新百房地产的到账投资款总额低于届时基金对新百房地产到账投资款总额的 1/3，则云百大地产应以基金对新百房地产已到账投资款总额-云百大地产对新百房地产已到账投资款总额*3 为基数、按9%/365 的日利率向基金支付补偿款。本期云百大地产应确认对上海京兆基金补偿支出4,908,794.07元，尚未支付。

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	84,300,000.00	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	84,300,000.00	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	69,300,000.00	79,644,544.95
保证借款	15,000,000.00	
信用借款		
合计	84,300,000.00	79,644,544.95

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9月23日	2013年9月22日	人民币	6.765				23,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2010年5月26日	2014年11月26日	人民币	7.860		15,500,000.00		15,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011年2月23日	2014年8月23日	人民币	7.860		24,500,000.00		22,500,000.00
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年1月8日	2013年12月8日	人民币	7.860				15,337,984.80
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2013年12月8日	人民币	7.860				3,806,560.15
富滇银行昆明正义路支行	2013年8月30日	2014年8月29日	人民币	7.80		15,000,000.00		
华夏银行昆明大观支行	2013年11月26日	2014年12月21日	人民币	8.515		16,000,000.00		
华夏银行昆明大观支行	2013年6月21日	2014年12月21日	人民币	8.515		9,300,000.00		
农业银行无锡太湖支行	2013年10月12日	2014年12月20日	人民币	7.0725		4,000,000.00		
合计						84,300,000.00		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

一年内到期的长期借款说明

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1,550.00万元在“一年内到期的非流动负债”列报、10,400.00万元在“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25,050.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为2,450.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，22,600.00万元在“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-2层至7层房产及对应土地作为抵押物，并由本公司提供担保，与华夏银行昆明大观支行签订固定资产借款合同，分别取得借款15,500.00万元、34,500.00万元，期限2013年6月21日至2023年6月21日、2013年11月26日至2023年11月26日，借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮30%，利率调整以季度为一个周期。截止期末，上述借款余额为49,135.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为2,530.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，46,605.00万元在“长期借款”列报。

2013年5月，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”国有土地使用权作抵押，向中国农业银行无锡太湖支行取得20,000.00万元人民币贷款额度，借款用途为悦水园二期项目开发建设。借款期限为三年，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期间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。截止2013年12月31日，江苏百大在上述借款额度下共取得借款10,450.00万元，其中1,000.00万元在短期借款中列报，400.00万元在一年内到期的长期借款列报，9,050.00万元在长期借款列报。

本公司为本公司的控股子公司云南云上四季向富滇银行昆明正义路支行借款人民币3,000.00万元提供保证担保，合同借款期限为贰年，自2013年8月30日至2015年8月29日止。借款利率为8.3025%/年。截止期末，上述借款余额为3,000.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为1,500.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，1,500.00万元在“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：

该项补偿本期已按合同约定的补偿期间摊销到营业外收入，故期末无余额。

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	1,046,550,000.00	811,124,565.14
保证借款	15,000,000.00	
信用借款		5,000,000.00
合计	1,061,550,000.00	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
中国民生银行昆明分行	2010年5月26日	2020年5月26日	人民币	7.86%		104,000,000.00		112,000,000.00
中国民生银行昆明分行	2011年2月23日	2021年2月23日	人民币	7.86%		226,000,000.00		258,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年1月8日	2020年1月8日	人民币	7.86%				124,280,738.39
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2020年1月8日	人民币	7.86%				30,843,826.75
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年4月27日	2020年1月8日	人民币	7.86%				26,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	2010年6月1日	2020年1月8日	人民币	7.86%				70,000,000.00
农业银行昆明护国支行	2012年7月30日	2015年1月15日	人民币	7.86%		160,000,000.00		190,000,000.00
农业银行无锡太湖支行	2013年10月12日	2015年12月20日	人民币	7.0725%		36,000,000.00		
农业银行无锡太湖支行	2013年6月21日	2016年5月27日	人民币	7.0725%		44,500,000.00		
农业银行无锡太湖支行	2013年10月12日	2015年6月20日	人民币	7.0725%		10,000,000.00		
富滇银行昆明正义路支行	2013年8月30日	2014年8月29日	人民币	7.80%		15,000,000.00		
华夏银行昆明大观支行	2013年11月26日	2023年11月26日	人民币	8.515%		325,000,000.00		
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	8.515%		141,050,000.00		
合计						1,061,550,000.00		811,124,565.14

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，并将其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1,550.00万元在“一年内到期的非流动负债”列报、10,400.00万元在“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25,050.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为2,450.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，22,600.00万元在“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-2层至7层房产及对应土地作为抵押物，并由本公司提供担保，与华夏银行昆明大观支行签订固定资产借款合同，分别取得借款15,500.00万元、34,500.00万元，期限2013年6月21日至2023年6月21日、2013年11月26日至2023年11月26日，借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮30%，利率调整以季度为一个周期。截止期末，上述借款余额为49,135.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为2,530.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，46,605.00万元在“长期借款”列报。

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19,000.00万元提供抵押担保。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，上述借款期末余额为16,000.00万元在长期借款列报。

本公司为本公司的控股子公司云南云上四季向富滇银行昆明正义路支行借款人民币3,000.00万元提供保证担保，合同借款期限为贰年，自2013年8月30日至2015年8月29日止。借款利率为8.3025%/年。截止期末，上述借款余额为3,000.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为1,500.00万元，在“一年内到期的非流动负债”列报，1,500.00万元在“长期借款”列报。

2013年5月，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”国有土地使用权作抵押，向中国农业银行无锡太湖支行取得20,000.00万元人民币贷款额度，借款用途为悦水园二期项目开发建设。借款期限为三年，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。截止2013年12月31日，江苏百大在上述借款额度下共取得借款10,450.00万元，其中1,000.00万元在短期借款中列报，400.00万元在一年内到期的长期借款列报，9,050.00万元在长期借款列报。

长期借款期末较期初增加30.07%，主要是本公司的全资子公司新西南商贸公司增加了经营性物业贷款所致。

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			7,390,141.19	
合计		11,539,531.52			10,390,141.19	

(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	700,000.00	900,000.00
合计	700,000.00	900,000.00

其他非流动负债说明

其中，报告期末政府补助的负债项目

负债项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末数	与资产相关/与收益相关
2012年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	900,000.00		200,000.00		700,000.00	与资产相关
合计	900,000.00		200,000.00		700,000.00	

注、家电公司于2012年8月15日收到昆明市五华区财政局用途为“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。该补助属于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。本期结转营业外收入20万元，递延收益的期末余额为70万元。

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》，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的《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	25,022,432.73		151,327,222.39
其他资本公积	33,227,647.69	10,168,730.90	1,138,203.73	42,258,174.86
合计	159,532,437.35	35,191,163.63	1,138,203.73	193,585,397.25

资本公积说明

(1) 资本公积本期增加35,191,163.63元，其中：

① 2013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 结转收购子公司商业管理公司少数股权在合并报表历年累计产生的尾差7.14元，确认资本公积--股本溢价。

③ 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5,847.59元，确认资本公积--股本溢价。

④ 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10,069,930.58元。

⑤本期本公司的全资子公司新西南商贸公司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98,800.32元,计入资本公积-其他资本公积。

(2) 资本公积本期减少1,138,203.73元。

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。

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	2,674,013.61		71,238,638.78
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	68,564,625.17	2,674,013.61		71,238,638.78

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	74,998,058.94	--
减:提取法定盈余公积	2,674,013.61	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	8,226,422.67	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	664,930,049.32	--

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,截止本期末,公允价值变动累计形成的收益

总额为716,786,644.06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537,589,983.05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,本公司合并报表可供分配利润为127,340,066.27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	1,744,689,714.06	2,685,056,372.29
其他业务收入	46,448,762.55	83,681,008.09
营业成本	1,118,559,094.83	1,977,356,945.17

(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	1,098,672,856.59	903,327,459.40	1,127,780,207.84	936,114,891.17
商业租赁及服务	104,458,578.96		98,401,608.07	
物业服务	46,152,148.38	43,923,740.82	36,678,700.90	43,774,866.96
旅游服务	220,824,465.97	18,996,634.73	188,322,815.24	19,349,171.31
房地产	274,581,664.16	144,493,263.19	1,233,873,040.24	960,690,409.32
合计	1,744,689,714.06	1,110,741,098.14	2,685,056,372.29	1,959,929,338.76

(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	1,098,672,856.59	903,327,459.40	1,127,780,207.84	936,114,891.17
商业租赁及服务	104,458,578.96		98,401,608.07	
物业服务	46,152,148.38	43,923,740.82	36,678,700.90	43,774,866.96
旅游服务	220,824,465.97	18,996,634.73	188,322,815.24	19,349,171.31
房地产	274,581,664.16	144,493,263.19	1,233,873,040.24	960,690,409.32
合计	1,744,689,714.06	1,110,741,098.14	2,685,056,372.29	1,959,929,338.76

(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	1,633,713,848.49	1,026,170,261.01	2,553,673,748.52	1,853,975,998.65
北京地区	1,383,466.09	767,719.71	902,714.97	1,007,815.51
江苏地区	96,524,980.66	83,158,064.99	128,411,388.53	104,846,657.75
上海地区	7,986,417.62	321,015.78	2,063,801.27	97,244.05
宁夏地区	5,081,001.20	324,036.65	4,719.00	1,622.80
合计	1,744,689,714.06	1,110,741,098.14	2,685,056,372.29	1,959,929,338.76

(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。

营业收入的说明

本期营业收入较上期减少35.31%，营业成本较上年减少43.43%，主要原因为本公司房地产业务由于开发周期的影响，本期结转收入的面积较上期减少。

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	37,469,017.28	72,275,500.25	按应纳税收入的3%或5%
城市维护建设税	4,489,283.03	6,189,570.75	应纳流转税的7%
教育费附加	3,483,827.33	4,568,442.28	应纳流转税的3%、2%
资源税			
从租计征房产税	13,109,432.22	13,107,243.10	租金收入的12%
土地增值税	16,618,450.93	30,528,460.70	按预征率或清算
河道管理	3,814.35	1,038.22	
水利建设基金	327.34		
合计	75,174,152.48	126,670,255.30	--

营业税金及附加的说明

本期营业税金及附加较上期减少40.65%，主要原因为本公司房地产业务由于开发周期的影响，本期结转收入较上期减少，故配比结转的营业税金及附加较上期减少。

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	55,203,647.56	43,109,127.50
广告宣传费	21,952,827.29	13,945,751.06
运费	8,226,665.60	7,984,019.10
水、电费	18,003,152.83	13,843,889.79
租赁费	43,106,759.56	27,372,124.97
销售代理及佣金	5,568,102.56	5,143,899.66
折旧费	5,901,483.18	5,050,038.52
长期待摊费用摊销	13,231,950.11	10,724,451.94
低值易耗品摊销	4,448,649.22	3,796,138.63
办公通讯应酬费	3,575,249.59	2,320,425.87
汽车燃料费	577,382.74	787,426.05
劳动保护费	631,509.60	1,518,059.70
修理费	2,380,576.65	2,210,828.54
保洁费	8,124,771.94	9,568,206.15
中介机构费	2,200,220.73	169,120.00
其他	11,337,414.54	9,957,468.17
合计	204,470,363.70	157,500,975.65

销售费用的说明

本期销售费用较上期增加 29.82%，主要原因为本公司控股子公司云南云上四季经营门店增加，相关房屋租赁费、人工成本及装修改造摊销支出增加；此外，本公司的房地产业务本期有新项目进入推广期，营销推广费用相应增加。

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	76,449,745.02	84,364,129.32
水、电费	5,008,875.76	4,770,870.43
租赁费	55,484,327.95	59,540,623.74
折旧、摊销费	17,140,036.32	17,521,573.44
长期待摊费用摊销	6,087,992.68	5,121,151.13
低值易耗品摊销	257,229.04	1,473,792.17
办公通讯费应酬费	16,608,488.99	16,817,991.86
汽车燃料费	2,428,719.33	3,106,640.57
中介机构费	9,809,061.95	12,697,017.49
费用性税金	4,443,858.10	5,198,124.06
修理费	4,778,624.57	7,267,360.37
人力资源开发费	371,732.10	293,531.00
上市费	464,624.13	498,167.00
物管费	1,121,502.64	420,810.73
股权激励费用摊销	10,069,930.58	
其他	5,637,465.50	5,615,915.74
合计	216,162,214.66	224,707,699.05

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	103,381,980.08	89,553,090.39
减：利息收入	6,134,685.76	4,192,477.72
加：汇兑损失		
减：汇兑收益	460,812.74	370,553.46
其他	5,515,853.20	8,252,899.11
合计	102,302,334.78	93,242,958.32

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	17,091,590.97	19,188,559.49
其他		
合计	17,091,590.97	19,188,559.49

公允价值变动收益的说明

本公司公允价值的取得：根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区住宅与一环以内商业物业销售状况调查报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司对投资性房地产2013年12月31日的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字（2014）第2006号、2007号、2008号、2010号《评估报告书》，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为期末投资性房地产的公允价值。

本期公允价值变动收益的发生额为17,091,590.97元，其中：期末投资性房地产经评估后的公允价值较期初公允价值增加18,107,443.60元，计入当期公允价值变动收益；本期处置投资性房地产，以前累计确认的公允价值变动收益在本期转回，冲减了本期的公允价值变动收益1,015,852.63元。

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	25,924,619.58	-17,124,212.91
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		-66,212.19
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	220,931.51	19,783,046.07
合计	26,145,551.09	2,592,620.97

(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	持股比例下降后,对被投资企业本期不再具有重大影响,采用成本法核算
昆明吴井房地产开发有限公司	9,674,243.95	-17,420,649.99	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日取得被投资企业控制权,本期全年纳入合并范围,采用成本法核算
昆明经百实业有限公司	16,250,375.63	-1,384,446.43	联营企业净利润增加
合计	25,924,619.58	-17,124,212.91	--

投资收益的说明

本期投资收益较上年同期增长908.46%，主要原因为：本公司的联营企业昆明经百实业有限公司、昆明吴井房地产开发有限公司本年净利润增加，本公司按持股比例计算的长期股权投资收益增加所致。

43、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	299,578.84	2,694,476.37
二、存货跌价损失	-1,928,348.72	1,110,105.59
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	-1,628,769.88	3,804,581.96

资产减值损失的说明

本期资产减值损失较上期减少 142.81%，主要原因为本期清理了部分账龄较长的库存商品，清收了部分账龄较长的往来债权，存货跌价准备及坏账准备相应转回所致。

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
非流动资产处置利得合计	48,461.89	95,784.69	48,461.89
其中：固定资产处置利得	48,461.89	95,784.69	48,461.89
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	5,834,493.97	5,962,200.00	5,834,493.97
罚款收入	102,837.16	66,430.00	102,837.16
其他	4,498,354.54	1,965,398.41	4,498,354.54
合计	10,484,147.56	8,089,813.10	10,484,147.56

(2) 政府补助明细

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
五华区财政局		1,220,000.00	与收益相关	是
企业扶持款	4,442,400.00	3,967,200.00	与收益相关	是
2012年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	200,000.00		与收益相关	是
呈贡财政局拨2011年纳税优秀企业奖励资金	20,000.00		与收益相关	是
云南省商务厅限上企业社会消费品零售额促进补助	50,000.00		与收益相关	是
闵行区政府租房补助	10,000.00		与收益相关	是
昆明市再生资源建筑应用示范项目专项补助资金	1,040,000.00		与收益相关	是
昆明高新技术产业开发区管理委员会关于表彰2012	70,000.00		与收益相关	是
家电下乡补贴		5,000.00	与收益相关	是
标准化菜市场建设改造资金		630,000.00	与收益相关	是
政府奖励金		140,000.00	与收益相关	是
财政部国家税务局小微企业增值税和营业税补助	2,093.97		与收益相关	是
合计	5,834,493.97	5,962,200.00	--	--

营业外收入说明

本期营业外收入较上年同期增加29.60%，主要为“其他”项较去年增加，原因系本期本公司的控股子公司云南云上四季确认地铁修建补偿款2,177,709.09元及东华店项目终止补偿款1,100,000.00元。

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	914,828.23	110,998.01	914,828.23
其中：固定资产处置损失	914,828.23	110,998.01	914,828.23
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失	3,000.00		3,000.00
对外捐赠	100,000.00	340,000.00	100,000.00
非常损失		516,729.89	
盘亏损失		26,843.52	
赔偿及补偿支出	5,031,963.12		5,031,963.12
其他	1,076,903.36	502,869.33	1,076,903.36
合计	7,126,694.71	1,497,440.75	7,126,694.71

营业外支出说明

本期营业外支出较上期增加375.92%，主要原因为本公司的控股子公司云百大地产未按约定比例对其控股子公司云南百大新百房地产开发有限公司进行债权投入，按约定应付参股股东上海京兆久福投资中心（有限合伙）的补偿支出4,908,794.07元。

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	57,888,081.47	49,336,305.87
递延所得税调整	-29,056,582.21	5,764,985.32
合计	28,831,499.26	55,101,291.19

所得税费用说明

所得税费用较上年减少47.68%，主要原因为本公司房地产业务受开发周期影响，本期会计报表利润总额下降，相应配比计算的所得税费用下降。

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	上期金额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	74,998,058.94	103,411,348.26
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	14,740,297.92	53,825,867.43
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	60,257,761.02	49,585,480.83
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	6.00	
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0 + Sj \times Mj \div M0 - Sk$	167,993,562.00	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	167,993,562.00	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	0.4464	0.6285
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	0.3587	0.3014
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	Y5=(P1+P3)/X2	0.4464	0.6285
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	0.3587	0.3014

48、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
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	98,800.32	94,400.17
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	4,121,491.22
小计	-1,039,403.41	-4,027,091.05
合计	-1,039,403.41	-23,810,137.12

本期其他综合收益变动原因详见资本公积附注

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 本期本公司的全资子公司新西南商贸公司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 98,800.32 元，计入资本公积-其他资本公积。

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
与其他单位的往来及代收款	114,050,065.36
保证金、定金、押金	49,328,261.22
政府补助	5,634,493.97
利息收入	6,134,685.76
其他	5,726,919.23
合计	180,874,425.54

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
与其他单位的往来及代付款	80,365,701.23
保证金、定金、押金	64,996,530.46
期间费用	241,762,313.83
其他	3,813,519.77
合计	390,938,065.29

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
土地一级开发合作款	70,831,440.00
合计	70,831,440.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
非金融机构借款	423,728,623.30
使用权受到限制的银行存款释放(筹资相关)	55,371,946.62
银行承兑汇票贴现款	30,000,000.00
合计	509,100,569.92

(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	348,579,723.64
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)	60,717,398.00
合计	409,297,121.64

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	93,862,181.69	158,726,226.55
加: 资产减值准备	-1,628,769.88	3,804,581.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,827,462.36	23,717,098.98
无形资产摊销	650,846.28	780,348.80
长期待摊费用摊销	20,445,641.23	16,030,753.90
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)	866,366.34	15,213.32
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-17,091,590.97	-19,188,559.49
财务费用(收益以“-”号填列)	103,381,980.08	89,553,090.39
投资损失(收益以“-”号填列)	-26,145,551.09	-2,592,620.97
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-36,132,064.87	-1,693,250.68
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	6,597,281.10	5,985,605.33
存货的减少(增加以“-”号填列)	-725,703,688.28	727,288,669.60
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	63,604,840.62	-140,519,815.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	454,563,622.61	-1,079,464,617.75
其他	10,069,930.58	
经营活动产生的现金流量净额	-29,831,512.20	-217,557,275.57
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	241,759,937.67	233,658,842.82
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	8,101,094.85	-122,213,052.89

(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	942,138.45	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	942,138.45	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	975.06	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	941,163.39	
4. 处置子公司的净资产	942,138.45	
流动资产	9,062,658.42	
非流动资产		
流动负债	3,120,519.97	
非流动负债	5,000,000.00	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	241,759,937.67	233,658,842.82
其中：库存现金	7,168,366.41	2,451,245.03
可随时用于支付的银行存款	234,560,984.30	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	241,759,937.67	233,658,842.82

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
华夏西部经济开发有限公司 想	控股股东	其他有限责任	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	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	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	86.50%	86.50%	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	89.25%	89.25%	73429686-7
昆明百大酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号C座10楼	黎洁	酒店管理	1,000,000	100%	100%	73433369-9
昆百大物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	段蟒	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	全资子公司	有限责任	昆明市高新区开发区海源中路国际花园	黎洁	物业管理	5,000,000	100%	100%	71340509-1
昆明理晖湖旅游服务有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	黎洁	旅游服务	34,800,000	59.93%	59.93%	29217496-8
云南百大房地产有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	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	全资子公司	有限责任	昆明市高新区洪发小区16栋3单元101室	唐毅蓉	房地产	3,000,000	100%	100%	71940182-5
北京百大投资有限公司	全资子公司	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
昆明百大集团理晖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	全资子公司	有限责任	昆明市民航路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	78.50%	78.50%	66826191-3
昆明百货大楼	全资子公司	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	94.50%	94.50%	69307578-4
昆明百大集团商业管理有限公司	全资子公司	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	100%	100%	69565226-6
昆明菱泰酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市晓东街38-43号(福顺居饭店)一、二楼	黎洁	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	全资子公司	有限责任	上海市闵行区中春路4015号地下一层	黎洁	酒店管理	500,000	100%	100%	58347021-4
昆明新西南商贸有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市经开区云大西路	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	全资子公司	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	黎洁	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	全资子公司	有限责任	徐州市泉山区矿山路枫林绿洲24#	黎洁	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	全资子公司	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	黎洁	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
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号负一楼	唐毅蓉	商贸业	10,000,000	100%	100%	08044256-1

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
云南大华工贸有限公司	受同一控股股东控制的公司	29199574-8

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

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	0.02%	27,334.80	0.075%
昆明吴井房地产开发有限公司	销售代理费	市场	220,082.74	0.48%	235,886.61	0.64%

关联采购情况说明

(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 2013 年第一季度的物业管理服务费 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；本期云物业为其提供物业前介服务，应收取物业管理服务费 182,922.74 元，实际收取 182,922.74 元。

(2) 关联托管/承包情况

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

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3月31日	市场	53,001.00

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
华邦物业管理有限公司	北京百大投资有限公司	办公场地	2013年01月01日	2013年12月31日	市场	81,736.00

关联租赁情况说明

(1) 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，本期租赁费为81,736.00元，已支付81,736.00元。

(2) 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。

(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	云南云上四季酒店管理公司	43,000,000.00	2013年12月06日	2014年12月06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公司	30,000,000.00	2013年05月24日	2014年05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公司	30,000,000.00	2013年08月30日	2015年08月29日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	45,835,000.00	2013年11月25日	2014年11月15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	491,350,000.00	2013年06月21日	2023年11月26日	否
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	120,000,000.00	2012年07月30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	255,991,499.64	2012年12月21日	2014年6月21日	否
昆明吴井房地产开发有限公司	昆明百货大楼(集团)股份有限公司	20,000,000.00	2013年6月21日	2014年6月21日	否
昆明创卓商贸有限责任公司	昆明百货大楼(集团)股份有限公司	22,000,000.00	2013年9月18日	2014年7月18日	否
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	45,835,000.00	2013年11月25日	2014年11月15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作抵押物，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2013年12月6日至2014年12月6日，贷款利率为实际提款日的中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮30%。

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，借款利率均为合同签订日适用的壹年期贷款基准利率上浮5%。

本公司为本公司的控股子公司云南云上四季向富滇银行昆明正义路支行借款人民币3,000.00万元提供保证担保，合同借款期限为贰年，自2013年8月30日至2015年8月29日止。借款利率为8.3025%/年。截止期末，上述借款余额为3,000.00万元，其中于2014年12月31日前到期的借款为1,500.00万元在“一年内到期的非流动负债”列报，1,500.00万元在“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-2层至7层房产及对应土地作为抵押物，并由本公司提供担保，与华夏银行昆明大观支行签订固定资产借款合同，分别取得借款15,500.00万元、34,500.00万元，期限2013年6月21日至2023年6月21日、2013年11月26日至2023年11月26日，借款利率按照同期同档次基准利率基础上浮30%，利率调整以季度为一个周期。截止期末，上述借款余额为49,135.00万元，

其中于2014年12月31日前到期的借款为2,530.00万元在“一年内到期的非流动负债”列报,46,605.00万元在“长期借款”列报。

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16,000.00万元在长期借款列报。

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10,000.00万元的联合担保,被保证的主债权为2013年11月25日至2014年11月15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12月31日,家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为4,583.50万元(票据金额为9,167.00万元扣除保证金4,583.50万元)。

本公司为本公司的控股子公司新百房地产向其参股股东上海京兆久福投资中心(有限合伙)借款本息提供连带责任保证,截至2013年12月31日止贷款本息合计255,991,499.64元,其中本金239,550,000.00元,利息16,441,499.64元。贷款到期日为各笔贷款实际提供之日起满18个月之日,贷款用于新百房地产支付土地出让金及项目的开发建设。贷款利息自新百房地产实际到账之日起,按新百房地产实际收到贷款的金额计算,贷款年利率为上海京兆久福投资中心(有限合伙)向新百房地产提供首笔贷款时同期银行贷款基准利率上浮20%。

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、2,000.00万元及8,000.00万元提供抵押担保,借款期限分别自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、2013年9月18日至2014年7月18日,借款利率均为7.26%,如果中国人民银行对贷款基准利率进行调整,则本合同项下贷款利率按调整后的同期基准利率上浮21%确定。

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10,000.00万元的联合担保,被保证的主债权为2013年11月25日至2014年11月15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12月31日,家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为4,583.50万元(票据金额为9,167.00万元扣除保证金4,583.50万元)。

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昆明市财政局(委托交通银行昆明分行发放)借款150.00万元提供保证担保。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

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 2,100,000.00 元, 本期归还欠款 52,100,000.00 元, 期末无欠款。本期本公司与吴井房地产公司签订的资金占用费协议约定: “利息测算期间为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日, 资金占用费按控制关系分为昆明百货大楼(集团)股份有限公司体系和华夏西部体系, 分季度按资金实际占用天数(单笔资金在 30 天内归还的不计利息)分别计算两大体系应收取的利息, 两大体系按昆百大和华夏西部持有吴井房地产公司的股权比例和应计利息数计算比较基数, 基数较小的一方不计息, 基数较大的一方按差额计息, 两大体系内各公司应计利息占体系应计利息总额的比例, 计算各公司应付资金占用费”。经测算本公司不需支付利息。
华夏西部经济开发有限 公司	0.00	2013 年 4 月 25 日		2013 年 4 月 25 日, 本公司与华夏西部就续借 90,000,000.00 元人民币事宜达成一致, 重新签订《借款协议》, 协议约定向华夏西部经济开发有限公司续借 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。本期计提资金占用费 5,377,317.81 元, 本息共支付 97,265,098.63 元, 期末无欠款。
华夏西部经济开发有限 公司	0.00	2013 年 1 月 18 日		2013 年 1 月 18 日, 本公司与华夏西部签订《借款协议》, 协议约定向华夏西部经济开发有限公司借款 30,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 1 月 18 日至 2013 年 3 月 21 日, 年利率 5.6%, 借款期限届满时借款利息为人民币 285,400.00 元。2013 年 3 月 21 日, 本公司与华夏西部就续借 30,000,000.00 元人民币事宜达成一致, 重新签订《借款协议》, 协议约定向华夏西部经济开发有限公司续借 30,000,000.00 元, 借款期限从 2013 年 3 月 21 日至 2013 年 4 月 20 日, 年利率 5.6%, 借款期限届满时借款利息为人民币 138,082.00 元。本期计提资金占用费 423,482.00 元, 本息共支付 30,423,482.00 元, 期末无欠款。
华夏西部经济开发有限 公司	0.00	2013 年 5 月 9 日		2013 年 5 月 9 日, 本公司与华夏西部签订《借款协议》, 协议约定向华夏西部经济开发有限公司借款 15,000,000.00 元, 其中借款本金 6,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 5 月 9 日至 2013 年 6 月 20 日, 借款本金 9,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 5 月 9 日至 2013 年 6 月 30 日, 本协议项下借款利率为年利率 5.6%, 借款期限届满时借款利息为人民币 110,465.75 元。本期计提资金占用费 110,465.75 元, 本息共支付 15,110,465.75 元, 期末无欠款。
华夏同和置地有限公司	0.00	2013 年 5 月 3 日		2013 年 5 月 3 日, 本公司与华夏同和签订《借款协议》, 向华夏同和置地有限公司借款 15,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 5 月 3 日至 2013 年 6 月 30 日, 年利率 5.6%, 借款期限届满时借款利息为人民币 133,479.45 元。本期计提资金占用费 133,479.45 元, 本息共支付 15,133,479.45 元, 期末无欠款。
华夏同和置地有限公司	0.00	2012 年 12 月 28 日		本公司控股子公司苏百大本期归还华夏同和置地有限公司借款人民币 30,000,000.00 元。苏百大本期向华夏同和置地有限公司支付借款利息人民币 706,520.55 元, 借款利率为年息 5.60%。
昆明吴井房地产开发有 限公司	12,750,000.00	2013 年 01 月 01 日		本公司控股子公司野鸭湖地产本期取得联营企业吴井房地产公司暂借款项 76,150,000.00 元, 本期归还欠款 63,400,000.00 元, 期末欠款余额为 12,750,000.00 元。本期本公司与吴井房地产公司签订的资金占用费协议约定: “利息测算期间为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日, 资金占用费按控制关系分为昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“昆百大”)体系和华夏西部体系, 分季度按资金实际占用天数(单笔资金在 30 天内归还的不计利息)分别计算两大体系应收取的利息, 两大体系按昆百大和华夏西部持有吴井房地产公司的股权比例和应计利息数计算比较基数, 基数较小的一方不计息, 基数较大的一方按差额计息, 两大体系内各公司应计利息占体系应计利息总额的比例, 计算各公司应付资金占用费”。经测算本公司不需支付利息。
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

①本公司回购经营团队持有子公司昆明百货大楼商业有限公司部分股权的情况

根据本公司于2013年8月30日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司2012年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以商业公司截止2013年8月31日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有商业公司9.25%的股权。本次股权转让完成后，本公司持有商业公司89.25%的股份，经营团队持有商业公司10.75%的股份（其中本公司高级管理人员张远、段麟分别持有该公司0.90%和1.75%的股权），股权回购款已支付。

②本公司转让及回购经营团队持有子公司云南云上四季酒店管理有限公司股权部分股权的情况

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》，同意以云上四季2013年4月30日经审计后的净资产值为作价依据，将本公司持有的云上四季15.75%的股份转让给该公司的经营团队。本期经营团队部分人员离职，本公司按约定，以离职人员离职当月的账面净资产为作价依据，回购离职人员持有的0.5%的股份。截止本期末，本公司持有云上四季78.50%的股权，经营团队持有云上四季21.5%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）。股权转让款已收到，股权回购款已支付。

③本公司回购经营团队持有子公司昆明百货大楼家有宝贝有限公司部分股权的情况

根据本公司于2013年8月30日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司2012年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以家有宝贝公司截止2013年8月31日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有家有宝贝公司18%的股权。本期经营团队部分人员离职，本公司按约定，以离职人员离职当月的账面净资产为作价依据，回购离职人员持有的0.5%的股份。截止本期末，本公司持有家有宝贝公司94.50%的股份，经营团队持有家有宝贝5.50%的股份（其中本公司高级管理人员张远、梅永丰分别持有该公司0.50%和1.5%的股权），股权回购款已支付。

④本公司回购经营团队持有子公司昆明百大集团商业管理有限公司部分股权的情况

根据本公司于2013年8月30日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司2012年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以商业管理

公司截止2013年8月31日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有商业管理公司51%的股权。本次股权转让完成后，本公司持有商业管理公司100%的股份，股权回购款已支付。

⑤本公司回购经营团队持有子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司部分股权的情况根据本公司于2013年8月30日第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议审议通过的《实施股权激励的控股子公司2012年度分红及部分高管持股股份调整》决议，本公司以家电公司截止2013年8月31日经审计后的净资产为作价依据，回购经营团队（包括高级管理人员及核心部门经理）持有家电公司6.50%的股权。本次股权转让完成后，本公司持有家电公司86.50%的股份，经营团队持有家电公司13.50%的股份（其中本公司高级管理人员张远、段麟分别持有该公司0.35%和7.00%的股权），股权回购款已支付。

⑥截至2013年12月31日，通过股权激励关键管理人员持有本公司的股票合计6,929,800.00股，股份支付相关情况请参考附注“七、股份支付”。

⑦本公司与云南大华工贸有限公司的股权交易

本期本公司与控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司云南大华工贸有限公司签订《股权转让协议》，将所持有的昆明百货大楼企业集团有限公司100%股权转让给云南大华工贸有限公司。本次股权转让价格，以经审计认定的2013年9月30日为基准日的账面净资产值94.21万元为作价依据，股权转让款已收到。自2013年10月1日该公司不再纳入本公司的合并范围。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

适用 不适用

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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			91,887,780.82	
其他应付款	昆明吴井房地产开发有限公司	12,750,000.00		50,000,000.00	
其他应付款	华夏同和置地有限公司			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	10.10 元/股，41 个月
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》，公司授予董事及高级管理人员等共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	10,069,930.58
以权益结算的股份支付确认的费用总额	10,069,930.58

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	10,069,930.58
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“附注六（五）3、关联担保情况”。上述担保属于为合并范围内关联方提供担保或合并范围内关联方之间的担保，预计不会产生或有负债的情况。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

经2012年1月17日2012年第一资临时股东大会审议通过并修改公司章程：本公司承诺，在遵守《中华人民共和国公司法》（以下简称《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%。

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、承诺事项履行情况”。

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	17,145,846.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	17,145,846.20

资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2014 年 4 月 8 日召开的第七届董事会第 52 次会议审议通过的《昆百大 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，本公司 2013 年度的利润分配方案如下：

经审计，本公司 2013 年度合并报表归属于母公司净利润 74,998,058.94 元，扣除提取法定盈余公积 2,674,013.61 元，当年形成未分配利润为 72,324,045.33 元，报告期末未分配利润 664,930,049.32 元。经公司 2008 年 6 月 27 日召开的 2007 年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自 2008 年 6 月 1 日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后，本期公允价值变动形成的收益额为 17,091,590.97 元，扣除递延所得税负债的影响后，本期实际因公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加 12,818,693.23 元。截止本报告期末，公允价值变动累计形成的收益总额为 716,786,644.06 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 537,589,983.05 元。根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，

合并报表本期形成的可供分配利润为 59,505,352.10 元，累计可供分配利润为 127,340,066.27 元。

2013 年度母公司报表净利润 26,740,136.12 元，扣除提取法定盈余公积 2,674,013.61 元，当年形成未分配利润为 24,066,122.51 元，报告期末未分配利润为 432,112,676.02 元。本期母公司公允价值变动形成的收益额为 8,408,443.60 元，扣除递延所得税负债的影响后，本期公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加 6,306,332.70 元。截止本报告期期末，母公司公允价值变动累计形成的收益总额 550,884,212.69 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 413,163,159.52 元。扣除该公允价值变动收益形成的影响后，母公司报表本期形成的可供分配利润为 17,759,789.81 元，累计可供分配利润为 18,949,516.50 元。

本公司利润分配基于母公司的可供分配利润，以母公司本期可供分配利润 17,759,789.81 元为基础进行分配。根据有关法规及公司章程规定，公司以 2013 年末总股本 171,458,462.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 1 元（含税），本次合计派发现金 17,145,846.20 元，占公司合并报表本期形成的可供分配利润的 28.81%，占母公司本期形成的可供分配利润的 96.54%。本次派发现金后，公司合并报表可供分配利润为 110,194,220.07 元，母公司报表可供分配利润 1,803,670.30 元。

3、其他资产负债表日后事项说明

(1)资产负债表日后发生的处置子公司事项

①拟转让子公司江苏百大实业发展有限公司股权的情况说明

根据本公司2013年12月30日召开的第七届董事会第五十次会议审议通过的《关于出售控股子公司江苏百大实业发展有限公司86.94%股权的议案》，本公司拟将所持江苏百大86.94%股权全部转让给江苏金洋房地产开发有限公司（以下简称“江苏金洋”），同时江苏百大的另一股东北京天安伟业世纪投资有限公司也拟将其所持江苏百大13.06%股权全部转让给江苏金洋。

本次股权转让基准日为2013年9月30日，经初步协商，江苏金洋受让上述江苏百大100%标的股权的股转价格为人民币48,000万元，其中本公司转让86.94%股权的转股价格为41,731.2万元。上述三方于2013年12月30日签订了《股权转让协议》。截止本报告披露日，根据协议约定，受让方江苏金洋已将10%的股权转让款4,800万元作为履约保证金支付至经协议各方同意开立的监管账户，并正在进行财务尽职调查。尽职调查完成后，若因江苏金洋提出异议，并经过交易各方确认及协商，出现对江苏百大转让基准日的净资产值进行调减情形的，则存在交易各方签署补充协议调整股权转让价款，或根据共同委托审计程序调整股权转让价款的

可能。目前该事项正在推进中。

②拟转让子公司云南云上四季酒店管理有限公司股权的情况说明

经本公司2014年3月10日召开的第七届董事会第五十一次会议同意,本公司拟将所持控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司78.5%股权全部转让给上海如家酒店管理有限公司(以下简称“如家酒店”),同时协调云上四季管理团队将其合计持有的云上四季21.5%股权,按照本公司转让云上四季股权的相同时间、单价一并转让给如家酒店。

2014年3月10日,本公司、如家酒店、云上四季三方签署了《股权转让意向书》,就交易各方进行有关股权出让事宜达成了初步意向。各方初步协商拟定的交易核心经营资产对价为人民币2.3亿元。在如家酒店尽职调查完成后,该对价将按照拟定股权转让基准日2014年3月31日的云上四季流动资产、负债总额、转租收益(前述三项指标需经昆百大、如家酒店、云上四季三方审计、确认)进行调整,以确定股权转让价格。目前,按意向书约定,如家酒店正在进行尽职调查,股权转让价格等具体事项需待如家酒店的尽职调查完成后,依据协议各方确认的尽职调查结果最终协商确定,并形成最终的正式转让协议。目前该事项正在推进中。

(2)资产负债表日后发生的大额债务融资

经本公司2014年3月10日召开的第七届董事会第五十一次会议同意,本公司拟继续向华夏银行昆明大观支行申请办理融资业务。经协商,本次申请授信人民币26,000万元(具体业务种类以签署的业务合同为准),本公司以所属资产——新纪元广场停车楼3、4、10—11层房产,以及本公司的全资子公司昆明创卓商贸有限责任公司以所属资产——昆明走廊地下负1层136间商铺为上述授信提供抵押担保。

十四、其他重要事项

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
金融资产					
1. 以公允价值计量且其					
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	17,091,590.97	28,120,784.32		1,416,151,400.00
生产性生物资产					
其他					
上述合计	1,406,290,356.40	17,091,590.97	28,120,784.32		1,416,151,400.00
金融负债					

7、其他

本公司2011年度完成非公开发行股份收购股权行为，收购了新西南100%股权，根据发行股份购买资产之补偿协议，本公司已聘请中和资产评估有限公司对2013年12月31日新西南100%股东权益价值进行估值，并由其于2014年3月20日出具了中和评报字(2014)第BJV4号《评估报告》，评估报告所载2013年12月31日新西南100%股东权益评估结果为38,481.65万元。基准日2010年12月31日新西南100%股东权益评估结果为31,544.71万元，与基准日相比，新西南2013年12月31日100%股东权益价值未发生减值情况。

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	1,484,903.96	43.17%			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	1,954,930.34	56.83%	98,696.51	100%	2,057,828.15	41.15%	103,841.41	100%
组合小计	1,954,930.34	56.83%	98,696.51	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	3,439,834.30	--	98,696.51	--	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	1,484,903.96			应收合并范围内款项
合计	1,484,903.96		--	--

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	1,953,930.34	99.95%	97,696.51	2,056,828.15	99.95%	102,841.41
1年以内小计	1,953,930.34	99.95%	97,696.51	2,056,828.15	99.95%	102,841.41
1至2年						
2至3年						
3年以上	1,000.00	0.05%	1,000.00	1,000.00	0.05%	1,000.00
3至4年						
4至5年						
5年以上	1,000.00	0.05%	1,000.00	1,000.00	0.05%	1,000.00
合计	1,954,930.34	--	98,696.51	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
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	1,031,047.16			应收合并范围内款项
昆明创卓商贸有限责任公司	453,856.80			应收合并范围内款项
合计	1,484,903.96		--	--

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	1,031,047.16	1 年以内	29.97%
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	453,856.80	1 年以内	13.19%
云南莲泰餐饮管理有限公司	非关联方	165,055.68	1 年以内	4.8%
昆明太阳洲国旅	非关联方	100,718.00	1 年以内	2.93%
丽江一卡通旅游结算公司(丽江旅游局)	非关联方	60,972.22	1 年以内	1.77%
合计	--	1,811,649.86	--	52.66%

(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(%)
昆明百大集团野鸭湖房地产	本公司的控股子公司	1,031,047.16	29.97%
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	453,856.80	13.19%
合计	--	1,484,903.96	43.16%

(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	482,936,998.94	91.8%			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	43,159,398.40	8.2%	41,760,079.86	100%	42,939,469.62	8.42%	41,568,669.25	100%
组合小计	43,159,398.40	8.2%	41,760,079.86	100%	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	526,096,397.34	--	41,760,079.86	--	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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
1年以内	287,179,160.04			其他应收款合并范围内款项
1至2年	109,141,242.00			其他应收款合并范围内款项
2至3年	86,616,596.90			其他应收款合并范围内款项
合计	482,936,998.94		--	--

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	546,089.55	1.26%	27,304.48	301,712.18	0.7%	15,085.62
1 年以内小计	546,089.55	1.26%	27,304.48	301,712.18	0.7%	15,085.62
1 至 2 年	86,694.79	0.2%	8,669.48	367,752.97	0.86%	36,775.29
2 至 3 年	345,932.14	0.8%	69,186.43	89,372.55	0.21%	17,874.51
3 年以上	42,180,681.92	97.74%	41,654,919.47	42,180,631.92	98.23%	41,498,933.83
3 至 4 年	708,252.00	1.64%	212,475.60	756,730.81	1.76%	227,019.24
4 至 5 年	59,972.11	0.14%	29,986.06	303,973.05	0.71%	151,986.53
5 年以上	41,412,457.81	95.96%	41,412,457.81	41,119,928.06	95.76%	41,119,928.06
合计	43,159,398.40	--	41,760,079.86	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
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	428,809,098.70			其他应收款合并范围内款项
云南百大房地产有限公司	17,719,681.60			其他应收款合并范围内款项
昆明创卓商贸有限责任公司	21,432,278.80			其他应收款合并范围内款项
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	6,595,391.77			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	7,530,055.40			其他应收款合并范围内款项
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	850,492.67			其他应收款合并范围内款项
合计	482,936,998.94		--	--

(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	控股子公司	428,809,098.70	1年以内	81.51%
昆明创卓商贸有限责任公司	全资子公司	21,432,278.80	1年以内	4.07%
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	3.46%
云南百大房地产有限公司	全资子公司	17,719,681.60	1年以内	3.37%
云南百大新百房地产有限公司	控股子公司	7,530,055.40	1年以内	1.43%
合计	--	493,713,191.00	--	93.84%

(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
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	428,809,098.70	81.51%
云南百大房地产有限公司	本公司的全资子公司	17,719,681.60	3.37%
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的全资子公司	21,432,278.80	4.07%
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	本公司的控股子公司	6,595,391.77	1.25%
云南百大新百房地产有限公司	本公司的控股子公司	7,530,055.40	1.43%
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	本公司的全资子公司	850,492.67	0.16%
合计	--	482,936,998.94	91.79%

(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	23,866,169.14	20,000,000.00	3,866,169.14	23,866,169.14	89.25%	89.25%				84,675.9
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	47,090,532.26	56,246,595.75	-9,156,063.49	47,090,532.26	78.5%	78.5%				
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		0%	0%				
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	成本法	6,118,537.49	4,566,492.00	1,552,045.49	6,118,537.49	94.5%	94.5%				1,477,060.4
昆明百大集团商业管理有限公司	成本法	1,341,617.56	511,042.00	830,575.56	1,341,617.56	100%	100%				136,566.8
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	18,592,821.41	16,463,854.13	2,128,967.28	18,592,821.41	86.5%	86.5%				8,339,939.0
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%				
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%				
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	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	9,674,243.95	91,504,201.71	49%	49%				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00	85,808,091.49	16,250,375.63	102,058,467.12	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						
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						
天津华联商厦	成本法	36,000.00	36,000.00		36,000.00						
中国商业股份制企业经联会	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00						
合计	--	1,149,132,010.97	1,136,125,967.13	33,610,270.12	1,169,736,237.25	--	--		70,000.00		10,038,242.1

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	128,198,860.08	126,148,864.32
其他业务收入	7,661,437.88	10,663,169.07
合计	135,860,297.96	136,812,033.39
营业成本	11,748,678.26	13,492,478.31

(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			522,123.09	443,443.60
旅游服务	70,112,562.85	11,748,678.26	77,083,647.38	13,049,034.71
商业租赁及服务	58,086,297.23		48,543,093.85	
合计	128,198,860.08	11,748,678.26	126,148,864.32	13,492,478.31

(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			522,123.09	443,443.60
旅游服务	70,112,562.85	11,748,678.26	77,083,647.38	13,049,034.71
商业租赁及服务	58,086,297.23		48,543,093.85	
合计	128,198,860.08	11,748,678.26	126,148,864.32	13,492,478.31

(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	128,198,860.08	11,748,678.26	126,148,864.32	13,492,478.31
合计	128,198,860.08	11,748,678.26	126,148,864.32	13,492,478.31

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

公司主要为商品零售及房地产销售，故未统计前五名客户销售总额。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	10,038,242.19	68,483,512.60
权益法核算的长期股权投资收益	25,924,619.58	-16,675,598.68
处置长期股权投资产生的投资收益	-833,380.20	463,642.86
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	35,129,481.57	52,271,556.78

(2) 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
昆明百大房地产开发经营有限责任公司		12,228,670.50	子公司本期现金股利分配增加
昆明新西南商贸有限公司		10,331,280.80	子公司本期现金股利分配增加
昆明百货大楼商业有限公司	84,675.94	22,842,554.76	子公司本期现金股利分配增加
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	8,339,939.01	14,392,028.53	子公司本期现金股利分配增加
云南云上四季酒店管理有限公司		5,800,083.87	子公司本期现金股利分配增加
昆百大物业管理有限公司		1,993,616.71	子公司本期现金股利分配增加
昆明百大集团商业管理有限公司	136,566.81	731,298.13	子公司本期现金股利分配增加
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	1,477,060.43	163,979.30	子公司本期现金股利分配减少
合计	10,038,242.19	68,483,512.60	--

(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	9,674,243.95	-17,420,649.99	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司		2,129,497.74	
昆明经百实业有限公司	16,250,375.63	-1,384,446.43	联营企业净利润减少
合计	25,924,619.58	-16,675,598.68	--

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

本期投资收益较上年同期减少32.79%，主要是本公司的子公司本期现金股利分配较上年减少所致。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	26,740,136.12	19,647,309.34
加：资产减值准备	250,485.95	309,684.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,574,189.81	11,607,106.51
无形资产摊销	171,978.96	257,262.96
长期待摊费用摊销	250,943.82	228,399.97
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）	24,827.79	11,041.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-8,408,443.60	-7,777,556.40
财务费用（收益以“-”号填列）	25,835,480.65	52,667,358.15
投资损失（收益以“-”号填列）	-35,129,481.57	-52,271,556.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	11,768.76	82,217.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,033,956.82	2,876,235.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	-77,563.73	425,418.66
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	66,467,750.26	-39,453,890.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	130,341,218.47	-43,030,507.59
其他	10,069,930.58	
经营活动产生的现金流量净额	230,157,179.09	-54,421,476.72
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	44,355,056.19	38,434,258.84
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	5,920,797.35	-6,681,372.62

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：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）	683,191.84	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统	5,834,493.97	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易	220,931.51	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变	17,091,590.97	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,610,674.78	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	6,923,122.72	
少数股东权益影响额（税后）	556,112.87	
合计	14,740,297.92	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

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

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	7.18%	0.4464	0.4464
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.77%	0.3587	0.3587

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

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2014 年 4 月 10 日