

# 2010 年年度报告



昆明百货大楼（集团）股份有限公司

---

KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.

二〇一一年三月八日

# 目 录

<b>重要提示</b>	2
<b>第一节 公司基本情况简介</b>	3
<b>第二节 会计数据和业务数据摘要</b>	4
<b>第三节 股本变动及股东情况</b>	6
<b>第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况</b>	9
<b>第五节 公司治理结构</b>	15
<b>第六节 股东大会情况简介</b>	30
<b>第七节 董事会报告</b>	31
<b>第八节 监事会报告</b>	48
<b>第九节 重要事项</b>	50
<b>第十节 财务报告</b>	57
<b>第十一节 备查文件目录</b>	167

## 重 要 提 示

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

二、本公司于 2011 年 3 月 8 日召开第六届董事会第三十五次会议，对公司 2010 年年度报告等事项进行审议，公司全体董事出席了本次会议。

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

四、公司 2010 年度财务报告已经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

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

## 第一节 公司基本情况简介

- 一、法定中文名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司  
法定英文名称：KUNMING SINO BRIGHT （GROUP） CO., LTD.
- 二、法定代表人：何道峰
- 三、董事会秘书：文彬 电子信箱：wbin0823@vip.sina.com  
证券事务代表：解萍 电子信箱：xp2003px@tom.com  
联系地址：云南省昆明市东风西路 1 号  
昆明百货大楼（集团）股份有限公司 C 座 11 楼董事会办公室  
联系电话：0871--3623414  
传 真：0871--3623414
- 四、注册地址及办公地址：云南省昆明市东风西路 1 号  
邮政编码：650021
- 五、公司信息披露报纸名称：《证券时报》  
登载年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.cninfo.com.cn  
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：昆百大 A  
股票代码：000560
- 七、其他有关资料  
公司首次注册登记日期：1992 年 11 月 30 日，地点：云南省昆明市  
变更登记日期：2010 年 3 月 9 日，地点：云南省昆明市  
企业法人营业执照注册号：530100000007025  
税务登记号码：530103216575508  
组织机构代码：21657550—8  
公司聘请的会计师事务所名称：中审亚太会计师事务所有限公司  
会计师事务所办公地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际 C 幢 6 层

## 第二节 会计数据和业务数据摘要

### 一、本年度主要会计数据

单位：（人民币）元

项 目	金 额
营业利润	44,407,415.62
利润总额	44,125,188.95
归属于上市公司股东的净利润	28,463,779.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	11,295,874.29
经营活动产生的现金流量净额	510,235,775.66

### 非经常性损益项目明细表：

单位：（人民币）元

项 目	金 额
非流动资产处置损益	52,615.13
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	135,380.00
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	21,553,556.02
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-470,221.80
所得税影响额	-6,101,111.57
少数股东权益影响额	-1,002,312.70
合 计	17,167,905.08

## 二、近 3 年主要会计数据及财务指标

### 1. 主要会计数据

单位：(人民币) 元

项 目	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入	1,376,798,712.48	1,241,811,717.09	10.87	1,176,223,122.02
利润总额	44,125,188.95	40,609,258.56	8.66	37,855,101.02
归属于上市公司股东的净利润	28,463,779.37	39,361,638.43	-27.69	36,918,910.12
归属上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,295,874.29	14,164,339.46	-20.25	4,612,235.88
经营活动产生的现金流量净额	510,235,775.66	102,976,888.29	395.49	-229,179,752.88
	<b>2010 年末</b>	<b>2009 年末</b>	<b>本年末比上年末增减 (%)</b>	<b>2008 年末</b>
总资产	3,359,618,417.53	2,864,744,340.69	17.27	2,476,930,521.62
归属于上市公司股东权益	587,932,288.29	573,545,261.85	2.51	498,757,069.94
股本	134,400,000	134,400,000		134,400,000

### 2. 主要财务指标

单位：(人民币) 元

项 目	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.2118	0.2929	-27.69	0.2747
稀释每股收益(元/股)	0.2118	0.2929	-27.69	0.2747
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0840	0.1054	-20.30	0.0343
加权平均净资产收益率 (%)	4.81	7.22	-2.41	7.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.91	2.60	-0.69	0.96
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	3.7964	0.7662	395.48	-1.7052
	<b>2010 年末</b>	<b>2009 年末</b>	<b>本年末比上年末增减 (%)</b>	<b>2008 年末</b>
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.3745	4.2674	2.51	3.7110

### 3. 加权平均净资产收益率以及基本每股收益列示如下:

单位：(人民币) 元

项目	净资产收益率 (%)	每股收益项目	
	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.81	0.2118	0.2118
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.91	0.0840	0.0840

## 第三节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### 1. 股份变动情况表(截至 2010 年 12 月 31 日)

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量 (股)	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积金 转股	其他(股)	小计	数量 (股)	比例 (%)
<b>一、有限售条件股份</b>									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股	7,605	0.006				-7,605	-7,605	0	0
其中:									
境内非国有法人持股									
境内自然人持股	7,605	0.006				-7,605	-7,605	0	0
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									
<b>二、无限售条件股份</b>									
1. 人民币普通股	134,392,395	99.994				+7,605	+7,605	134,400,000	100
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>134,400,000</b>	<b>100</b>						<b>134,400,000</b>	<b>100</b>

#### 注.: 公司股份变动详情如下:

本公司高级管理人员杨惠秋女士持有本公司股份 10,140 股,其中本报告期初持有的有限售条件股份仍为 7,605 股,解除锁定股份仍为 2,535 股。杨惠秋女士于 2010 年 7 月 1 日起退休,其所持股份的锁定及解除锁定按照《公司法》和中国证监会相关规定执行。截止报告末,其所持有限售条件股份 7,605 股已全部解除锁定。

#### 2. 股票发行与上市情况

- (1) 截止报告期末前三年公司没有发生证券发行及上市的情况。
- (2) 报告期内,公司无内部职工股。
- (3) 报告期内,公司股份总数未发生变动。

## 二、股东情况介绍

### 1. 报告期末，本公司股东数量和持股情况：

股东总数		19893 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	持有有限售条件股份数量 (股)	质押或冻结的股份数量 (股)
华夏西部经济开发有限公司	境内一般法人	31.13	41,835,200	0	0
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	基金、理财产品等其他	4.66	6,260,283	0	0
红云烟草(集团)有限责任公司	境内一般法人	1.65	2,220,000	0	0
华润深国投信托有限公司—尊享权益灵活配置 5 号资金信托	基金、理财产品等其他	1.18	1,580,000	0	0
中国银行—华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.60	800,000	0	0
云南航辰经营开发有限公司	境内一般法人	0.44	592,000	0	0
广东广弘控股股份有限公司	境内一般法人	0.39	518,000	0	0
陈劲松	境内自然人	0.31	418,000	0	0
董向京	境内自然人	0.30	405,051	0	0
深圳市鸿基(集团)股份有限公司	境内一般法人	0.28	370,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量 (股)		股份种类		
华夏西部经济开发有限公司	41,835,200		人民币普通股		
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	6,260,283		人民币普通股		
红云烟草(集团)有限责任公司	2,220,000		人民币普通股		
华润深国投信托有限公司—尊享权益灵活配置 5 号资金信托	1,580,000		人民币普通股		
中国银行—华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	800,000		人民币普通股		
云南航辰经营开发有限公司	592,000		人民币普通股		
广东广弘控股股份有限公司	518,000		人民币普通股		
陈劲松	418,000		人民币普通股		
董向京	405,051		人民币普通股		
深圳市鸿基(集团)股份有限公司	370,000		人民币普通股		
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	上述股东中，华夏西部经济开发有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

注：2009 年 10 月 23 日，华夏西部经济开发有限公司将其持有的本公司股份 3,100 万股（占本公司总股本的 23.07%）质押给浙商银行股份有限公司北京分行。上述股权质押解除手续已于 2010 年 4 月 7 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。

## 2. 公司控股股东及实际控制人情况

报告期内，公司控股股东与实际控制人未发生变更。

### (1) 控股股东情况介绍

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

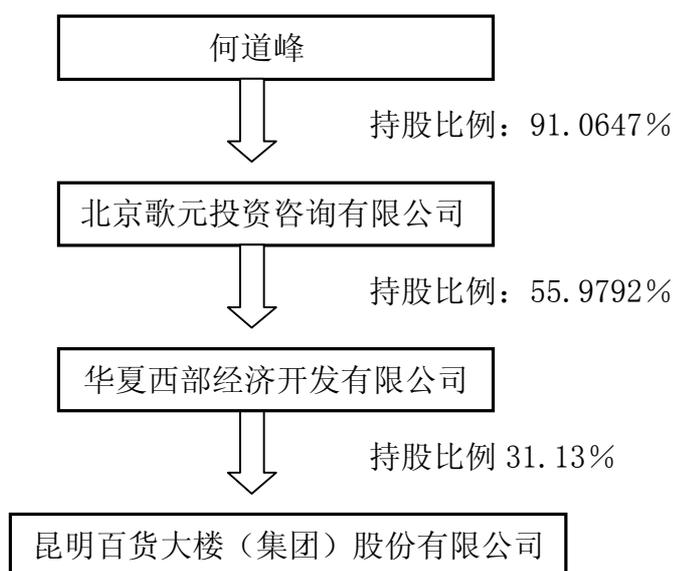
华夏西部成立于 1995 年 6 月 19 日；公司住所：北京市朝阳区北四环中路 8 号二层；法定代表人：何道峰；注册资本：7,800 万元；经营范围：一般经营项目：创业投资业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；商业、生物医药、科技领域的投资；企业管理咨询；财务咨询。

### (2) 实际控制人情况介绍

本公司实际控制人为自然人何道峰先生。何道峰先生的个人情况如下：

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

### (3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下



## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### 1. 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期	持股数(股)		报告期内从公司领取的报酬总额(含税, 单位: 万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
					期初	期末		
何道峰	董事长	男	54	2008.6.27—2011.6.26	0	0	50.3	是
赵国权	董事	男	56	2008.6.27—2011.6.26	0	0	20.3	是
张国祥	董事	男	64	2009.5.14—2011.6.26	0	0	30.3	否
石忠宁	董事	男	36	2008.6.27—2011.6.26	0	0	领取董事津贴0.3万元/年, 此外未在公司领取其他报酬。	是
陈乐波	独立董事	男	61	2008.6.27—2011.6.26	0	0	领取独立董事津贴15万元/年。	否
杜光远	独立董事	男	39	2009.12.28—2011.6.26	0	0	领取独立董事津贴15万元/年。	否
赵玉娜	独立董事	女	33	2008.6.27—2011.6.26	0	0	领取独立董事津贴15万元/年。	否
秦岭	监事会主席	男	40	2008.6.27—2011.6.26	0	0	领取监事津贴0.3万元/年, 此外未在公司领取其他报酬。	否
崔睫	监事	女	46	2009.5.14—2011.6.26	0	0	领取监事津贴0.3万元/年, 此外未在公司领取其他报酬。	是
雷蕾	监事	男	42	2008.6.27—2011.6.26	0	0	领取监事津贴0.3万元/年, 此外未在公司领取其他报酬。	是
张敏	监事	女	39	2008.6.27—2011.6.26	0	0	15.94	否
屠晓红	监事	女	38	2008.6.27—2011.6.26	0	0	18.33	否
樊江	总裁	男	41	2008.9.25—2011.6.26	0	0	71.2	否
唐毅蓉	副总裁、财务负责人	女	38	2008.6.27—2011.6.26	0	0	53.9	否
文彬	董事会秘书	男	48	2010.2.5—2011.6.26	0	0	17.2	否
黎洁	总裁助理	女	45	2009.4.22—2011.6.26	0	0	55.57	否
张远	总裁助理	男	38	2009.4.22—2011.6.26	0	0	43.12	否
蔡昆生	高级顾问	男	63	2010.4.8—2011.6.26	0	0	34.2	否
苏涛	总裁助理	男	36	2010.4.8—2011.6.26	0	0	33.4	否
合计					0	0	489.96	

注: 1. 丁晖先生因个人工作变动原因申请辞去公司常务副总裁职务, 其辞职申请于 2010 年 4 月 30 日起生效。报告期内, 丁晖先生任职期间获得的报酬为 11.25 万元。

2. 本公司党委书记、企业文化总监杨惠秋女士因已达到退休年龄, 于 2010 年 7 月 1 日起退休。报告期内, 杨惠秋女士任职期间获得的报酬为 35.2 万元。

因丁晖先生已不在公司任职、杨惠秋女士已不担任高管职务, 其基本情况未在上表中列示。

## 2. 董事、监事、高管人员在股东单位任职、兼职情况

姓名	股东单位名称	所任职务	任职期间
何道峰	华夏西部经济开发有限公司	董事长	1995 年 6 月至今
赵国权	华夏西部经济开发有限公司	副董事长	2002 年 2 月至今
石忠宁	红云红河烟草(集团)有限责任公司	财务部副部长	2008 年 10 月至今
崔睫	华夏西部经济开发有限公司	总裁助理	2009 年 1 月至今
雷蕾	华夏西部经济开发有限公司	行政人力资源部经理	2009 年 3 月至今
樊江	华夏西部经济开发有限公司	董事	2009 年 12 月至今
唐毅蓉	华夏西部经济开发有限公司	监事	2009 年 12 月至今
秦岭	华夏西部经济开发有限公司	监事	2009 年 12 月至今

## 3. 董事、监事、高管人员在除股东单位外的其他单位任职、兼职情况

姓名	单位名称	所任职务	任职期间
杜光远	华闻会计师事务所有限责任公司	副所长、合伙人	1999 年至今
赵玉娜	北京正华致远房地产投资有限公司	财务副总监	2007 年 3 月至今
秦岭	北京中尊律师事务所	合伙人、律师	2007 年 10 月至今

## 4. 现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历

### (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部副主任、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 年起任华夏西部经济开发有限公司董事长；2001 年 12 月起任昆百大董事长。现任华夏西部经济开发有限公司董事长，昆百大董事长。

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

**张国祥**，男，生于 1947 年，本科学历，北京大学研究员。历任北京大学汉分中分校附属学校副校长；北京大学无线电系教师；中国驻瑞典大使馆教育处二秘；北大新技术公司总经理助理、副总经理；北大方正集团公司副总裁兼北京方正实业开发公司总经理；北京银通房地产开发有限公司董事长兼总经理。2001 年 12

月至 2008 年 6 月任昆百大独立董事。2009 年 5 月至今任昆百大董事。

**石忠宁**，男，1974 年出生，经济学硕士，会计师职称。1997 年进入昆明卷烟厂工作，历任财会物价部副科长、企业发展部副科长；2006 年 1 月至 2008 年 9 月任红云烟草（集团）有限责任公司计划财务部投资管理科科长。现任红云红河烟草（集团）有限责任公司财务部副部长，2005 年 6 月至今任昆百大董事。

(2) 独立董事主要工作经历：

**陈乐波**，男，1949 年出生，本科学历，历任广西（南宁）投资有限公司副总裁、上海明申公司副董事长、上海新华闻投资有限公司副总裁、中泰信托投资有限责任公司总经济师等职。2005 年 6 月至今任昆百大独立董事。

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

**赵玉娜**，女，1977 年出生，会计学硕士，会计师，注册会计师、注册税务师。历任中立会计师事务所有限公司审计部项目经理，华夏西部经济开发有限公司财务部主管，昆明赛诺制药有限公司财务负责人。2007 年 3 月至今任北京正华致远房地产投资有限公司财务副总监，2008 年 6 月至今任昆百大独立董事。

(3) 监事主要工作经历：

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

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

**雷蕾**，男，生于 1968 年，大学本科，会计师。历任深圳泰格阿玛皮草有限公司财务部经理，北京中汇圆通投资咨询集团会计部经理，华夏西部经济开发有限公司财务部经理，昆百大财务部经理、监事，华夏同和置地有限公司行政财务

管理部经理，华夏西部董事会办公室主任。现任华夏西部经济开发有限公司行政人力资源部经理，自2008年6月至今任昆百大监事。

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

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

#### (4) 高级管理人员主要工作经历：

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

**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。2009年12月至今任华夏西部经济开发有限公司监事，现任昆百大副总裁兼财务负责人。

**文彬**，男，生于1962年，中国人民大学工商管理硕士，经济师。历任深圳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副董事长、总经理。2007年4月至2010年1月任华夏西部经济开发有限公司投资事业部总经理。2010年2月至今任昆百大董事会秘书。

**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；2004 年 11 月至今任百大物业酒店管理总部总经理。2009 年 4 月至今任昆百大总裁助理。

**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。2006 年 4 月至今任昆明百货大楼商业有限公司总经理，2009 年 4 月至今任昆百大总裁助理。

**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 月至今任昆百大高级顾问。

**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；2005 年 3 月至今任江苏百大实业发展有限公司总经理，2010 年 4 月至今任昆百大总裁助理。

## 5. 年度报酬情况

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

公司董事、监事和高级管理人员报酬确定依据及决策程序，均依据“薪酬管理方案”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。

独立董事津贴由股东大会批准执行。

报告期内，未在公司担任其他职务的董事石忠宁从公司领取董事津贴 0.3 万元，石忠宁在股东单位一一红云红河烟草（集团）有限责任公司领取薪酬。未在公司担任其他职务的 3 名监事中，秦岭、崔睫、雷蕾分别从公司领取监事津贴 0.3 万元；其中崔睫、雷蕾在本公司控股股东一一华夏西部经济开发有限公司领取薪

酬。董事何道峰、赵国权在华夏西部经济开发有限公司领取薪酬。

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

### 6. 报告期内董事、监事、高级管理人员变更情况

#### (1) 董事变动情况

报告期内无董事变动情况。

#### (2) 监事变动情况

报告期内无监事变动情况。

#### (3) 高管人员变动情况

因工作调整，本公司常务副总裁、董事会秘书丁晖先生不再担任董事会秘书职务，经公司 2010 年 2 月 5 日召开的第六届董事会第二十二次会议同意，公司聘任文彬先生为公司董事会秘书。

经公司 2010 年 4 月 8 日召开的第六届董事会第二十五次会议同意，公司聘任苏涛先生为公司总裁助理、聘任蔡昆生先生为公司高级顾问。

丁晖先生因个人工作变动原因申请辞去公司常务副总裁职务，其辞职申请于 2010 年 4 月 30 日起生效。

本公司党委书记、企业文化总监杨惠秋女士因已达到退休年龄，于 2010 年 7 月 1 日起退休。

### 7. 公司员工数量，专业构成

在册员工	3026	签订长期劳动合同员工	1630 人	学历情况	大专以上学历	643 人
					中专学历	153 人
					职高及以下	834 人
				岗位划分情况	行政人员	139 人
					财务人员	102 人
					销售人员	598 人
					技术人员	236 人
			其他人员	555 人		
	签订短期劳动合同员工	66 人				
	离退休人员	1330 人				
厂方销售人员	3164 人					

## 第五节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司内部控制指引》、和中国证监会有关法律、法规要求，不断完善公司法人治理结构，进一步健全了综合监管体系及公司规范运作的基础性制度，主要工作包括：

1. 根据有关规定、要求，本公司对《公司章程》部份内容进行了修订。

2. 根据《公司法》、《上市公司治理准则》等相关法规及《公司章程》的规定，结合本公司实际情况，为规范本公司及其附属公司的内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，制定了《内幕信息知情人管理制度》。

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

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，主要表现为：

#### 1. 关于股东与股东大会

报告期内公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》、《公司章程》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. 关于公司与控股股东

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

此外，为建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，本公司拟订了《关联交易决策制度》，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，公司拟订了《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. 关于董事与董事会

报告期内公司严格按照《公司章程》规定的选聘程序选聘董事；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事制度》等制度，以严谨、尽职的态度出席董事会和股东大会，认真审议各项议案，为公司经营发展和规范化管理提供意见和建议；能够积极参加有关培训，熟悉相关法律、法规，知悉作为董事的权利、义务和责任。

### 4. 关于监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求认真履行自己的职责，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。

### 5. 关于相关利益者

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

### 6. 关于信息披露与透明度

公司信息披露按照《上市公司治理准则》、《股票上市规则》、《上市公司公平信息披露指引》、《公司章程》等法律、法规、规章的规定拟订了《昆百大信息披露管理制度》、《昆百大重大信息内部报告制度》，完善了信息披露制度，明确定期报告的编制、审议、披露程序，重大事项的报告、传递、审核、披露程序，股东、实际控制人的信息问询、披露机制，为准确、及时、完整地披露有关信息提供了制度保障。

公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后予以披露。通过分级审批控制保证各类信息以合规的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。公司所披露的任何信息均首先在中国证监会指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时公司通过深交所上市公司投资者关系互动平台与投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的按相关制度进行处罚。

## 二、独立董事履行职责情况

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

### 1. 独立董事出席董事会的情况

报告期内，公司召开了 10 次董事会。独立董事出席董事会情况如下：

独立董事姓名	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式出席次数	委托出席	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈乐波	10	3	7	0	0	否
杜光远	10	3	7	0	0	否
赵玉娜	10	3	7	0	0	否

### 2. 独立董事履职情况：

报告期内，公司独立董事按照《上市公司治理准则》以及公司《独立董事工作制度》的等相关法律法规、规章的要求，认真、勤勉地履行职责。全体董事均出席了报告期内召开的所有董事会会议，积极了解、掌握公司经营、发展状况，利用自身专业知识，从行业发展、财务等多角度对董事的议案、投资决策等发表专业性的意见，并在公司重大经营管理、重大规章的制定、内部控制建设、薪酬体系等方面提出富有建设性的意见。对年度内发生的关联交易、高管人员变更等重大事项发表客观公正的独立意见。此外，年度内，独立董事对公司相关项目进行了实地考察，充分了解项目情况，并针对重要事项召开专门会议进行充分讨论。

在公司年度报告编制期间，独立董事全程参与，认真学习年报相关文件，及

时听取管理层汇报公司经营、管理和财务状况，充分与审计机构做好事前、事中、事后沟通，切实发挥了独立董事在年报编制工作中的监督作用。

报告期，独立董事对公司历次董事会会议审议的议案及其他事项未提出异议。

### 三、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务等方面的分开情况

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

#### 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。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：

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

#### 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。

### 四、公司内部控制自我评价报告

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

报告期,为适应不断变化的外部环境及内部管理的要求,公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等法规文件要求,参照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》要求,对公司内部控制体系进行了持续梳理及优化。

现按照《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》等文件的要求,本公司以董事会为主导,对公司2010年内部控制制度的建立健全和有效实施进行了系统深入的自查,并在此基础上对公司内部控制的建立和健全情况自我评价如下:

### (一) 公司建立内部控制体系的目标和遵循的原则

#### 1. 公司建立内部控制体系的目标

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

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

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

(4) 确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

#### 2. 制定公司内部控制制度遵循的原则

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

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

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

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

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

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

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

## (二) 公司内部控制框架

### 1. 内部环境

#### (1) 治理结构

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

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

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

讨论后才提交董事会审议，以利于独立董事更好的发挥作用。

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

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

为提升管理水平，报告期内，公司持续对职能管理部门的流程进行梳理和优化。

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

### (2) 公司内部控制制度的建立和健全情况

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

2010年，公司按照相关法律法规的要求，结合实际情况、自身特点和管理需要，在原有建立的制度基础上，进一步深化、优化内部控制制度的建设。主要工作有：根据有关规定、要求，对《公司章程》部份内容进行了修订；根据《公司法》、《上市公司治理准则》等相关法规及《公司章程》的规定，结合本公司实际情况，为规范本公司及其附属公司的内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，制定了《内幕信息知情人管理制度》；为提高公司年报信息披露的质量和透明度，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，加大对年度报告信息披露责任人的问责力度，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。上述制度的建立，进一步丰富内部控制体系，促进了公司规范运作水平稳步提升；同时公司还根据经营管理和规范运作需要，积极听取监管部门以及投资者的意见和建议，对各项制度的执行和实施情况予以关注和监督，以此保证公司内控制度的不断健全，确保公司股东大会、董事会、监事会等机构的规范化运作。

### (3) 人力资源

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

绩效结果评估作为整个绩效工作中的重要一环，体现了集团对各下属公司工作绩效的认可与否以及工作方向的牵引。公司推行使用“平衡记分卡”这个系统阐述战略的管理工具来推进组织绩效管理的变革，评估结果和部门奖金包的关联，使绩效结果和激励行为的关联更为紧密、规范。

公司运用岗位价值评估，根据知识技能、解决问题、岗位贡献三个维度中的不同因素对所有岗位进行评估，根据岗位价值评估结果确定其所在薪资等级。通过对各类岗位的市场定位进行分析，对关键岗位薪酬采取倾斜政策，从而形成兼顾内部公平和外部市场竞争力的宽幅薪资体系。同时，根据各层级员工承担责任的大小及岗位员工对绩效贡献的方式不同，设计不同的薪酬结构及浮动比例，体现薪资对不同类人员、不同贡献形成的不同激励，给予管理者不同管理空间，发挥管理灵活性。

#### (4) 企业文化

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

## 2. 重点控制工作

### (1) 公司控股子公司内部控制情况

公司控股子公司控制结构及持股比例表：

序号	子公司名称	合计持股比例 (%)
1	昆明百大房地产开发经营有限责任公司	100.00
2	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	85.50
3	昆明百货大楼商业有限公司	100.00
4	昆明百大酒店管理公司	100.00
5	昆百大物业管理有限公司	100.00
6	云南百大物业服务有限公司	100.00
7	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	59.93
8	云南百大房地产开发有限公司	100.00
9	云南百大住宅开发有限公司	100.00
10	北京百大投资有限公司	52.50
11	北京雕刻时空房地产开发有限公司	100.00
12	北京百大时光房地产投资顾问有限公司	100.00
13	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	60.00
14	昆明创卓商贸有限责任公司	92.50
15	云南云上四季酒店管理有限公司	94.60
16	昆明百货大楼	100.00
17	昆明百货大楼企业集团有限公司	100.00
18	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	81.00
19	昆明百大集团商业管理有限公司	78.00
20	昆明菱泰酒店管理有限公司	100.00

公司已拟定了《昆百大外派董事、监事、高级管理人员管理制度》，明确了向控股子公司委派的董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限等。公司通过参与控股子公司股东会表决及向控股子公司委派董事、监事及重要高管人员，对控股子公司实施有效管理，将其财务、重大投资、人事及信息沟通等方面工作纳入统一的管理体系。

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

公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督。

公司推行预算管理制度，通过编制经营计划、成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达

和执行程序。强化对控股子公司经营过程的监控。年末要求各责任单位编制工作总结、预算执行情况，评估预算完成情况及执行效果。

#### (2) 公司关联交易的内部控制情况

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

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

#### (3) 公司对外担保的内部控制情况

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

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

#### (4) 公司募集资金使用的内部控制情况

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

报告期内，公司无募集资金使用，也没有前期募集资金在本期内使用情况。

#### (5) 公司重大投资的内部控制情况

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

#### (6) 公司信息披露的内部控制情况

公司信息披露按照《上市公司治理准则》、《股票上市规则》、《上市公司公平信息披露指引》、《公司章程》、《昆百大信息披露管理制度》、《公司内

部控制制度》等法律、法规、规章的规定执行。

针对外部信息沟通传递方面，公司已拟定了《昆百大信息披露管理制度》，进一步明确、完善了信息披露工作的内容、流程、责任。公司董事会办公室负责对监管部门披露要求的及时获取及实时跟踪。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后予以披露。通过分级审批控制保证各类信息以合规的方式及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。公司所披露的任何信息均首先在中国证监会指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时公司通过深交所上市公司投资者关系互动平台与投资者进行广泛交流。

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

为规范本公司及其附属公司的内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，公司制定了《内幕信息知情人管理制度》。本报告期，公司严格按照该制度要求，在编制定期报告、披露《发行股份购买资产暨关联交易议案》等事项的过程中，如实、完整地记录了相关内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单，以及知情人知悉内幕信息的时间等相关档案，并按规定及时向监管部门提交《内幕知情人表》。

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

根据公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的按相关制度进行处罚。

#### (7) 公司财务管理的内部控制情况

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

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

### (三) 问题及整改计划

2010 年度,公司按照《企业内部控制基本规范》等相关规定,对内控体系进行持续改进和优化。公司现有内部控制体系基本健全,内部控制制度基本能够适应公司管理的要求,未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

但随着宏观环境、政策法规及内部环境的变化,及公司业务规模不断扩大,可能导致原控制活动不适用或出现不足,公司须针对这些变化及时对相应的公司内部控制体系在运营分析、绩效考评、不相容职务分离、财务保护控制等方面进行持续修订、补充和完善。此外,随着公司各项业务发展,外部环境变化和管理要求提高,公司对内部控制制度的执行、检查、评估、风险防范等工作力度应持续加强,通过运用信息技术改进与经营管理相适应的信息系统,减少或消除人为操纵因素,保证公司在业务管控、财务管理、投资决策、关联交易决策及信息披露等方面严格管理、规范运作。

### (四) 公司内部控制情况的总体评价

本公司董事会认为,公司已经建立起的内部控制制度在完整性、合规性、有效性、适应性等方面不存在重大缺陷,总体符合中国证监会、深圳证券交易所对上市公司内部控制工作的要求。公司的内控体系与相关制度能够适应公司管理的

要求和发展的需要，能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证，能够对有效控制公司经营风险，确保公司各项业务健康运行，维护公司资产安全完整提供有力保障。

内控建设是长期工作，随着政策法规、宏观环境、内部环境的变化，为适应未来经营发展需要，公司将不断深化管理，及时进行内部控制体系的补充、完善，持续优化包括经营控制、财务管理控制和信息披露控制在内的内控体系，使之适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

#### （五）公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等有关要求，经认真审核，公司监事会对公司内部控制自我评价发表如下意见：

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

2. 公司法人治理结构相对完善，对控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资以及信息披露等重点控制活动的内部控制合规、有效；

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

综上所述，公司监事会认为：董事会出具的《2010年内部控制自我评价报告》基本反映了公司内部控制的实际情况。公司建立了相对完整的内部控制体系，内部控制制度基本健全，不存在不合理的重大缺陷，公司内部控制体系与现有公司架构是适宜的，执行是基本有效的。同时，根据《企业内部控制基本规范》的要求，公司仍应进一步落实和改进内部控制，有效防范和控制风险，提升企业管理水平。

#### （六）公司独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见

根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，我们认真审阅了《公司2010年度内部控制自我评价报告》，并对有关情况进行了详细了解。基于独立的立场及判断，本着对公司及全体股东负责的态度，经充分讨论后，

我们就公司内部控制的自我评价情况发表如下独立意见:

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

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

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

独立董事认为: 报告期内, 公司未有违反《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。《公司2010年度内部控制自我评价报告》能较全面、客观、真实地反映公司内部控制体系建设和运作的实际情况。公司内部控制与管理是一个持续和长期的过程, 是一个系统而复杂的工作, 需不断完善和提高, 公司仍需进一步健全和完善内控管理体系, 使公司的各项内控制度更加科学系统。

## 五、社会责任履行情况

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

“爱心工程”是公司企业文化建设的一个重要内容, 公司于 2004 年成立了“心连心”爱心救助委员会、“新长城助学基金”, 通过多方渠道筹措资金, 以各种形式帮扶企业弱势群体。除资助困难员工的子女完成大学学业外, 还使更多的病、残、困员工得到及时救助。报告期内通过多方渠道筹措资金, 心连心救助委员会共帮扶困难员工 136 人次, 支出 12.9 万元; 新长城助学”共资助困难员工子女 22 名, 资助金额 4.4 万元。

2010 年, 面对云南百年不遇的旱灾, 公司积极参与中国扶贫基金会发起的“甘霖行动”, 将价值 20 万元的救灾物资送往部分受灾的村镇, 将公司员工的捐款 8.5 万元送到受灾的小学、村镇; 在玉树发生地震时, 又积极向灾区捐赠 12

万元。

## 六、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

依据公司组织绩效、高管人员的个人绩效考评体系。公司年初与高级管理人员签订“业绩合同”，年末就“业绩合同”完成情况，从“工作业绩”和“能力态度”两方面，以“干部述职”的方式对高级管理人员进行年度绩效考评。考评结果成为干部任用、晋升、奖惩的重要依据。

此外公司已成立了薪酬与提名委员会，其主要职责之一是研究并监督对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制建立及实施。

## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了一次股东大会，即 2009 年年度股东大会。

公司于 2010 年 4 月 10 日在《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开 2010 年年度股东大会的通知》。

会议于 2010 年 5 月 20 日上午 9:30 在公司 C 座 11 楼第一会议室以现场投票方式召开。会议由董事会召集，由董事赵国权先生主持。出席本次股东大会的股东及股东代理人 4 人，代表股份 44,669,101 股，占公司表决权股份总数的 33.24%。

会议以现场记名投票的方式，审议通过了《昆百大 2009 年年度报告正文及摘要》、《昆百大 2009 年董事会工作报告》、《昆百大 2009 年监事会工作报告》、《昆百大 2010 年度财务预算报告》、《昆百大 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《关于为控股子公司提供担保累计额度的议案》、《关于 2009 年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司的议案》、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》。

本次股东大会决议公告刊登在 2010 年 5 月 21 日的《证券时报》及巨潮资讯网上。

## 第七节 董事会报告

### 一、公司经营情况的讨论与分析

2010 年，公司坚持以“精炼模式、把握商机、探索战略、蓄势拉升”为工作指导方针，围绕年初制定的总体发展思路与目标，关注经济形势和与公司经营业务相关的行业动态、变化，把握商机适时调整经营策略，加强公司内部管理，精炼模式，提升主营业务的核心竞争力，在主营业务发展、重点项目建设、新项目拓展、公司治理水平提升等方面均作出了积极的探索和努力，基本完成了年初制定的经营和发展目标。

#### 1. 公司报告期内总体经营情况

单位：（人民币）万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率（%）
营业收入	137,679.87	124,181.17	13,498.70	10.87
营业利润	4,440.74	4,038.07	402.67	9.97
归属于母公司净利润	2,846.38	3,936.16	-1,089.78	-27.69

报告期内，公司实现营业收入 137,679.87 万元（其中主营业务收入 135,650.32 万元）、营业利润 4,440.74 万元、归属于母公司所有者的净利润 2,846.38 万元。与去年同期相比，营业收入增长 10.87%、营业利润增长 9.97%、归属于母公司所有者的净利润下降 27.69%。本报告期经营活动产生的现金流量净额为 51,023.58 万元，较上年增长 395.49%；

#### 2. 公司报告期内总体经营情况分析

##### （1）全面提升商业的经营能力

随着国家为扩大内需实施一系列保障和改善民生政策的显效，促使消费市场逐步回暖，零售业面临发展的有利时机，但随着新商圈、新网点、新业态的崛起，将导致零售市场竞争加剧。因此，2010 年公司在商业方面抓住机遇应对挑战，努力提高商业的整体竞争力：

①百货业态继续深化商品品牌的调整，全面提升品牌结构和质量，从根本上

提高自身的核心竞争力；

②家电板块在稳步发展零售业务，扩大销售规模的同时，继续坚持做大做强批发业务，拓宽批发网络的深度，提升三、四级市场网点的质量和数量。

③家有宝贝重点做好商业模式的总结、精炼工作，进一步巩固、扩大在昆明本地的市场份额，探索适应地州市场特点的经营模式和管理方式，以支撑家有宝贝的连锁化发展。

④积极拓展现代商业购物中心业务，稳固现有百大新天地自有物业经营，促进管理的标准化和规范化，开始启动并购新西南广场的战略布局。

#### (2) 应对变化，加强成本控制，提升房地产专业能力

针对政府推出一系列调控政策和市场不确定性加大，公司积极应对市场变化，加强现金流管理，提升产品策划能力和营销能力，狠抓工程质量，努力扩大销售，促进公司房地产业务的发展。将集团对项目全过程成本管控的研究与ERP系统的运用结合起来，力争做到真正发挥信息支持平台的作用。

#### (3) 加强品牌建设，提升酒店经营管理水平

公司通过调整组织架构，深入做好新纪元大酒店品牌建设，进一步提升酒店档次；稳步做好“云上四季”经济型酒店现有门店经营工作，树立品牌意识，为连锁发展打好基础。

### 3. 公司主营业务及其经营状况

公司目前的主营业务主要是商业、房地产业和旅游服务。

#### (1) 主营业务按行业划分情况

单位：（人民币）万元

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
商品销售	99,804.01	85,609.73	14.22	14.26	14.36	-0.08
房地产	16,453.49	10,460.10	36.43	-15.08	-37.35	22.61
旅游服务	12,587.91	1,499.24	88.09	28.22	44.07	-1.31
物业服务	2,803.03	3,002.92	-7.13	5.14	22.98	-15.54
商业租赁及服务	4,001.88		100.00	37.63		

#### 变动原因说明：

①商品销售收入较上年同期增加 14.26%，主要因为本公司的百货及家电业务持续深化商品品牌调整，推进重点优质品牌的引进速度、完善批发渠道建设，扩大批发业务，使公司

商品销售收入保持持续增长，同时主营业务成本配比增长，商品销售营业利润率基本保持稳定。

②房地产收入较上年同期减少 15.08%，主要原因为香山项目上年末已清盘，本期不再有该项目销售收入的取得。同时，本公司的房地产业务通过自身管理及专业能力的加强，不断提升产品品质，并结合市场变化情况及时调整销售定价，从而使营业利润率较上年同期增加 22.61%。

③旅游服务收入较上年同期增加 28.22%，主要原因为本公司的酒店业，通过强化管理、提升服务品质、扩大经营规模、增加门店数量、提升平均房价及出租率等方式，使住宿及餐饮收入持续增长；同时，与收入相配比的营业成本比上年同期上相应增加，营业利润率总体变动幅度不大。

④物业服务收入较上年同期上升 5.14%，主要原因随公司相关开发项目的完工交付入住，公司物业管理业务服务对象增加，相关物业服务收费增加，但由于人力成本上升及各项管理成本的投入增加，导致营业利润率下降 15.54%。

⑤商业租赁及服务营业收入比上年同期增加 37.63%，主要原因为本公司商业运营管理团队对相关租赁物业的招商运营持续进行优化调整，使得租赁收入稳定增长。

## (2) 主营业务按地区划分情况

单位：（人民币）万元

地 区	营业收入		营业成本	
	报告期	上年同期	报告期	上年同期
云南地区	135,365.20	118,184.66	100,269.60	92,797.67
北京地区	54.06	3,004.52	72.09	1,784.15
江苏地区	231.06	927.72	230.29	459.98

### 变动原因说明：

①云南地区收入较上年同期增加 17,180.54 万元，主要原因为公司百货业务及家电业务持续深化商品品牌调整，推进重点优质品牌的引进速度、完善批发渠道建设，扩大批发业务，使公司商品销售收入保持持续增长；同时，本公司的酒店业通过提升服务品质、扩大经营规模、增加门店数量、提升平均房价及出租率等方式，使住宿及餐饮收入持续增长。

②北京地区收入较上年同期减少 2,950.46 万元，主要原因为北京香山项目上年末项目已清盘，本期不再取得项目收入。

③江苏地区收入较上年同期减少 696.66 万元，主要原因为本公司原控股子公司江苏百大实业发展有限公司因 2009 年 4 月发生股权变更，本公司对其持股比例下降，自 2009 年 4 月 1 日起变更为权益法核算，上年同期合并范围中仍包括江苏百大 2009 年 1-3 月的收入、成本、费用及现金流量情况，本公司本期对该公司均采用权益法核算，不纳入合并范围。

#### 4. 主要供应商、客户情况

报告期内公司向前五名供应商的合计采购金额为 19,816.87 万元，占年度采购总额的 19.69%。公司主营业务为商品零售，故未统计前五名客户销售情况。

#### 5. 报告期公司资产构成及主要财务数据同比发生重大变化的情况分析

##### (1) 报告期内公司资产构成情况

单位：(人民币)万元

项 目	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		比例增减变化(%)
	期末数	占总资产的比重(%)	期末数	占总资产的比重(%)	
货币资金	43,269.13	12.88	37,913.18	13.23	14.13
存货	112,566.60	33.51	91,896.11	32.08	22.49
长期股权投资	48,597.16	14.47	25,963.61	9.06	87.17
应付票据	14,465.00	4.31	12,221.00	4.27	18.36
预收款项	112,004.22	33.34	56,898.18	19.86	96.85
其他应付款	34,243.94	10.19	23,920.16	8.35	43.16
长期借款	28,885.74	8.60	37,856.82	13.21	-23.70
资产总计	335,961.84	100.00	286,474.43	100.00	17.27

##### 主要项目变动原因：

①货币资金期末较期初增加 14.13%，主要原因为本期公司百货、家电业务销售收入增长，以及房地产项目预收款增加，使公司结存资金增加所致；

②存货期末较期初增加 22.49%，主要原因为本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司呈贡白龙潭项目投入增加所致；

③长期股权投资期末较期初增加 87.17%，主要原因为本期完成对华夏西部经济开发有限公司及 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大实业发展有限公司 35.17% 股权的收购，以及本期与昆明经济技术开发区投资开发(集团)有限公司共同出资设立联营企业昆明经百实业有限公司，长期股权投资账面价值增加所致；

④应付票据期末较期初增加 18.36%，主要原因为本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司银行承兑汇票出票金额增加所致；

⑤预收款项期末较期初增加 96.85%，主要原因为本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司呈贡白龙潭项目项目预售款增加所致；

⑥其他应付款期末较期初增加 43.16%，主要原因为本期本公司向联营企业江苏百大实业发展有限公司暂借款增加，以及本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司白龙潭项目预售收取的代收代付款和保证金押金增加所致。

⑦长期借款期末较期初减少 23.70%，主要原因为本公司的控股子公司昆明百大集团野

鸭湖房地产开发有限公司本期归还部分项目贷款所致。

(2) 报告期销售费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况：

单位：（人民币）万元

项目	2010 年度	2009 年度	增减变化 (%)
营业费用	11,148.37	8,255.88	35.04
管理费用	16,944.21	14,608.79	15.99
财务费用	4,048.05	3,254.38	24.39
投资收益	1,073.79	2,386.21	-55.00
所得税费用	1,667.32	1,014.50	64.35

**主要项目变动原因：**

①营业费用本期较上期增加 35.04%，主要原因为本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司本期增加广告宣传投入，以及本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公本期新开门店增加，员工人数增加和进行薪酬调整，导致广告宣传费和职工薪酬增加；

②管理费用本期较上期增加15.99%，主要原因为本公司售后回租的新纪元广场B座商场地下一层至地上六层（总面积约为19,103平方米），截止2009年12月31日原售后回租期已到期。本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与资产持有方签订了新的租赁合同，按照原商场售价的11.5479%向资产持有方计付租金，相关租赁费支付比例上升；同时，本公司于新纪元广场B座商场地下一层至地上六层分割销售时形成的递延收益—未实现售后租回损益（经营租赁）已于2009年度全部摊销完毕，本期不再有相关摊销额用于抵减管理费用中的租赁费，从而导致管理费用较上年同期增加；

③财务费用本期较上期增加 24.39%，主要原因为本公司本期新增向民生银行昆明分行民生街支行长期借款 17,000 万元，相应利息支出增加所致；

④投资收益较上期减少 55.00%，主要原因为本公司的联营企业本期实现的净利润较上年同期减少，本公司按持股比例计算享有的收益下降所致；

⑤所得税费用本期较上期增加 64.35%，主要原因为本期应税所得较上年同期增加所致。

(3) 报告期内公司现金流量构成及变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2010 年度	2009 年度	增减变化 (%)
经营活动产生的现金流量净额	51,023.58	10,297.69	395.49
投资活动产生的现金流量净额	-26,339.18	-26,921.24	2.16
筹资活动产生的现金流量净额	-19,328.44	41,490.99	-146.58

变动原因：

①经营活动产生的现金流量净额较上期增加 395.49%，主要原因为公司百货业务及家电业务分别通过深化商品品牌调整，推进重点优质品牌的引进速度，完善批发渠道建设，扩大批发业务，并加强零售卖场质量等措施，保证了公司商品销售收入的持续增长，销售商品收到的现金相应增加；此外，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开

发的呈贡白龙潭项目预收款增加，相应增加经营活动的现金流入。

②筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 146.58%，主要因为本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司本期偿还部分项目贷款以及向本公司的联营企业昆明吴井房地产开发有限公司偿还暂借款所致。

## 6. 公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：(人民币)万元

公司名称	业务性质及产品	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	拥有权益(%)
昆明百货大楼商业有限公司	商贸业	2,500.00	29,343.58	1,897.35	40,916.38	-326.80	100.00
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	商贸业	2,000.00	27,508.49	3,123.77	50,471.72	1,104.97	85.50
昆明百大房地产开发经营有限公司	房地产	3,000.00	6,885.04	4,639.35	-	-383.41	100.00
云南百大房地产有限公司	房地产	4,000.00	7,730.12	14.91	-	-83.31	100.00
云南云上四季酒店管理有限公司	酒店管理	2,000.00	6,737.70	2,403.14	4,773.60	384.98	94.60
江苏百大实业发展有限公司	房地产	15,313.9	75,080.48	26,413.86	20,938.20	-223.56	61.94
昆明吴井房地产开发有限公司	房地产	11,500.0	44,693.54	26,055.57	40,499.90	11,836.61	49.00

## 二、公司未来发展的展望

2011 年，是“十二五”规划的开局之年，“十二五”规划中明确提出，坚持扩大内需战略，保持经济平稳较快发展。建立扩大消费需求的长效机制，把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点，进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列。但另一方面，国家为控制住房价格过快上涨、抑制市场投机性需求，出台了一系列涉及土地、金融等方面的新的宏观调控措施。公司面临巨大机遇与挑战。

2011 年，为确保公司各项任务指标全面完成，公司将重点抓好以下工作：

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

(1) 以现代商业购物中心业态的扩展为龙头带动商业战略扩张。2010 年 12 月 21 日，公司第六届董事会第三十一次会议审议通过向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产方案预案。本交易尚需公司股东大会审议通过，中国证监会核准后方可实施。2011 年公司全力推进并购新西南购物中心的资产重组，在原有一个新天地购物中心基础上力争在年内实现 2 个购物中心面总积达 10 万 m<sup>2</sup>，并为启动呈贡商业中心第三个购物中心，确保在云南商业龙头地位奠定基础。

本次交易完成后，将增强上市公司盈利能力，避免同业竞争。同时，通过强强联合，本公司商业会产生质的飞跃，总体经营面积大幅增加，市场占有率会有明显提高，竞争力大大加强。

(2) 总结和精炼家有宝贝发展模式，加快连锁扩张的步伐。着力强化商品供应链，提高招商能力，提升品牌档次，提高毛利水平，增强盈利能力，同时，抓好卖场环境整改，全面改善内部环境，提高顾客满意度。

(3) 为实现百货整体竞争力的全面均衡提升，将着重抓好男装、化妆品以及 C 座的深化调整。继续加大新客源专项营销活动的力度，更好地培育和扩大顾客群，为商场的可持续增长提供可靠的客源保障，确保新纪元店的持续成长。

(4) 调整和加强家电批发体系的组织架构和资源配置，在完善连锁管理体系的前提下，继续实施连锁化扩张，争取在年内增开 1-2 家新店，扩大市场份额，提高谈判地位，增强抗风险的能力。

## 2. 房地产板块经营管理重点

2011 年国家对于房地产市场的宏观调控力度进一步加大、市场形势存在很多不确定因素，针对这一情况，公司结合自身情况积极应对市场变化，具体措施如下：

(1) 加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，审时度势应对宏观调控带来的不确定性因素；

(2) 根据政策导向和市场新趋势，积极调整产品定位和产品结构；

(3) 做好成本管控，规划设计、工程管理、销售管理，不断提升专业开发能力；

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

## 3、酒店物业经营管理重点

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

新纪元大酒店深入做好品牌建设工作，继续保持地区领先优势；云上四季稳步做好现有门店经营工作的同时，持续做好新项目的开发和储备。同时，通过完善行政人力资源管理体系、加强财务监管能力，不断提升管理水平。积极探索有自身特点的经济性型酒店的连锁发展模式。

### 三、报告期内投资情况

#### 1. 募集资金使用情况

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

#### 2. 非募集资金使用情况

(1) 经公司 2010 年 3 月 15 日召开第六届董事会第二十四次会议同意，本公司以人民币 7,705 万元的交易价格，收购 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大实业发展有限公司 9.7% 的股权。详细内容参见公司 2010 年 3 月 17 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上的公告。

该股权转让已获得外资主管部门审批，工商变更登记已于 2010 年 8 月办理完毕。本次股权转让完成后本公司合计持有江苏百大实业发展有限公司 61.94% 的股权。

(2) 经公司 2010 年 12 月 9 日召开的第六届董事会第三十次会议同意，本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司于 2010 年 12 月 9 日与西南商业大厦股份有限公司签订《商铺及地下车库转让合同》，购买西南商厦拥有所有权的位于昆明走廊的 25 间商铺（建筑面积合计 780.44 平方米）及地下一层停车场。购买价格按上述资产以 2010 年 10 月 31 日为基准日进行评估的评估价值确定为 2,504.812 万元。详细内容参见公司 2010 年 12 月 10 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

本报告期，昆明创卓商贸有限责任公司已按合同约定支付了 80% 的转让价款 2,003.84 万元，剩余 20% 的转让价款 500.96 万元待交易资产的产权变更登记完成后支付。

(3) 2007 年 9 月 13 日，本公司与昆明经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）、昆明经济技术开发区投资有限责任公司（现已更名为“昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司”，以下简称“经开区投资公司”）签订《合作开发建设框架协议》，同时与经开区投资公司签订《共同开发合作协议》。拟共同合作开发昆明经济技术开发区相关项目。上述协议签订后，该项目主要进行前期工作。该事项具体内容详见公司于 2007 年 9 月 18 日刊登于《证券时报》和巨潮资讯网上的公告

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

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

#### （4）以前期间发生的非募集资金使用进展情况

经公司 2009 年 12 月 7 日召开的第六届董事会第二十一次会议同意，并于 2009 年 12 月 28 日经公司 2009 年第二次临时股东大会决议批准，本公司以 9,200.47 万元的转让价格受让华夏西部经济开发有限公司持有的江苏百大实业发展有限公司 25.47% 的股份。并提交外商投资主管部门审批。截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已根据协议约定支付了 50% 股权转让价款 4,600.00 万元。本期股权转让事项已获得批准，工商变更登记手续已于 2010 年 4 月办理完毕，本公司支付剩余股权转让款 4,600.47 万元。

**四、报告期内，中审亚太会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

#### **五、投资性房地产采用公允价值计量情况说明**

经公司 2008 年 6 月 5 日召开的第五届董事会第四十五次会议同意，并经公司 2008 年 6 月 27 日召开的 2007 年年度股东大会审议批准，自 2008 年 6 月 1 日起，公司对投资性房地产的后续计量模式由成本模式变更为公允计价模式。为保证投资性房地产计量结果的合理与公允，公司制定了《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》。根据该制度，本公司投资性房地产公允价值的取得方式为：聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

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

报告期内，公司认真执行《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，严格规范对投资性房地产采用公允价值进行后续计量的操作程序。截至报告期末，公司实行公允价值计量的投资性房地产项目包括新纪元广场地下附一层一地上附五层间的商铺、百大金地商业中心（现更名为百大新天地）地下二层至地上九层的商铺、昆明走廊的已出租商铺、百大国际花园幼儿园。报告期结束后，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《昆明市高新区住宅与一环内商业物业销售价格调研服务报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司以2010年12月31日为资产评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字（2011）第2002号、2003号、2004号《评估报告书》。

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

投资性房地产各项目公允价值变动情况表

单位：万元

序号	房地产名称	2010年12月31日评估价值	账面价值	本期公允价值变动收益
1	新纪元广场地下附一层一地上附五层间的商铺	5,792.70	5,673.00	119.70
2	百大金地商业中心地下二层至地上九层的商铺	62,661.30	61,418.00	1,243.30
3	昆明走廊的已出租商铺	7,613.75	6,858.89	754.86
4	百大国际花园幼儿园	574.50	537.00	37.50
合	计	76,642.25	74,486.89	2,155.36

## 六、公允价值计量项目相关情况

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末余额
金融资产						
其中：1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						
其中：衍生金融资产						
可供出售金融资产	5.00					5.00
金融资产小计	5.00					5.00
金融负债						
投资性房地产	72,986.00	2,155.36	3,230.51			76,642.25
生产性生物资产						
其他						
合计	72,991.00	2,155.36	3,230.51			76,647.25

**注：**2010 年本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司向西南商业大厦股份有限公司购入位于昆明走廊的 25 间商铺，购入成本 1,500.89 万元计入投资性房地产成本，未在上表中列示。

## 七、董事会日常工作情况

### 1. 2010 年度董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司共召开了 10 次董事会会议，具体情况如下：

(1) 2010 年 2 月 5 日以通讯方式召开第六届董事会第二十二次会议。会议审议并通过《关于为家电公司贷款提供担保的议案》、《关于调整董事会专门委员会成员的议案》、《关于聘任文彬先生担任公司董事会秘书的议案》。

本次会议决议内容 2010 年 2 月 6 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

(2) 2010 年 2 月 25 日以通讯方式召开第六届董事会第二十三次会议。会议审议并通过《关于为家电公司贷款提供担保的议案》。

(3) 2010 年 3 月 15 日以通讯方式召开第六届董事会第二十四次会议。会议审议并通过《关于收购 Elliott Newcastle 所持江苏百大 9.7% 股权的议案》、《关于华邦物业管理有限公司股权转让的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2010 年 3 月 17 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

(4) 2010 年 4 月 8 日以现场投票方式召开第六届董事会第二十五次会议，

会议审议并通过如下议案：《昆百大 2009 年年度报告正文及摘要》、《昆百大 2009 年董事会工作报告》、《昆百大 2010 年度财务预算报告》、《昆百大 2009 年工作总结及 2010 年经营计划》、《昆百大 2009 年度内部控制自我评价报告》、《昆百大 2009 年度利润分配及公积金转增股本的预案》、《昆百大关于计提资产减值准备的议案》、《关于为控股子公司提供担保累计额度的议案》、《关于 2009 年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司的议案》、《关于续聘云南海合律师事务所的议案》、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于制定〈内幕信息知情人管理制度〉的议案》、《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》、《关于召开昆百大 2009 年度股东大会的通知》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于向吴井房地产公司支付资金占用费的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2010 年 4 月 10 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

(5) 2010 年 4 月 22 日以通讯方式召开第六届董事会第二十六次会议，会议审议并通过《昆百大 2010 年第一季度报告》。

《昆百大 2010 年第一季度报告》2010 年 4 月 24 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

(6) 2010 年 5 月 26 日以通讯方式召开第六届董事会第二十七次会议。审议并通过《关于昆百大向中国民生银行昆明分行申请 1.7 亿经营性物业贷款的议案》、《关于签订西南大厦委托管理合同的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2010 年 5 月 27 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

(7) 2010 年 8 月 25 日以现场会议和电视电话会议相结合的方式召开第六届董事会第二十八次会议。审议并通过《昆百大 2010 年半年度报告及摘要》

《昆百大 2010 年半年度报告及摘要》2010 年 8 月 27 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

(8) 2010 年 10 月 25 日以通讯方式召开第六届董事会第二十九次会议。审议并通过《昆百大 2010 年第三季度报告》。

《昆百大 2010 年第三季度报告》2010 年 10 月 27 日刊登于《证券时报》及巨潮咨询网。

(9) 2010 年 12 月 9 日以通讯方式召开第六届董事会第三十次会议, 会议审议通过《关于昆明创卓公司受让西南商厦所持商铺及地下车位的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2010 年 12 月 10 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

(10) 2010 年 12 月 21 日以现场会议和电视电话会议结合的方式, 召开第六届董事会第三十一次会议。会议审议并通过如下议案:《关于公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产事项涉及重大关联交易的议案》、《关于公司符合上市公司非公开发行股份购买资产相关法律法规规定的议案》、《公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易方案》、《关于公司与西南商业大厦股份有限公司签署〈发行股份购买资产框架协议〉的议案》、《本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于发行股份购买资产暨关联交易预案的议案》、《关于提请股东大会审议华夏西部经济开发有限公司、西南商业大厦股份有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》、《关于董事会另行召集公司股东大会的议案》。

本次会议决议内容及相关议案 2010 年 12 月 31 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上。

## 2. 董事会对股东大会决议的执行情况

### (1) 2009 年度分红派息方案执行情况

2009 年年度股东大会审议通过 2009 年度利润不分配, 不进行资本公积金转增股本。

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

## 3. 董事会专业委员会履职情况

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

### (1) 董事会审计委员会履职情况

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遵循勤勉尽责的工作原则，认真履行职责，年内召开了4次会议，对公司定期财务报告、会计师事务所选聘、减值准备计提、投资性房地产公允价值变动影响、担保事项及内部控制建设开展等事项进行专项讨论、审议，并多次对公司相关项目进展情况进行实地调研。

2010年审计工作开展以来，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。此外，审计委员会还对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告等事项作出决议。审计委员会参与公司2010年度审计工作情况如下：

#### ①审计前的准备工作

审计委员会经与公司聘请的中审亚太会计师事务所有限公司充分沟通，确定了“2010 年度会计报表审计总体审计计划”，分事前沟通、事中督促、事后确认三个阶段参与 2010 年年报编制工作。

#### ②审核公司 2010 年财务信息并出具书面意见

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

在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，发表了第一次书面意见。审计委员会认为：公司编制的财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量情况，并同意以此财务报表为基础进行2010年度的财务审计工作。

在年审注册会计师进场后，审计委员会加强与注册会计师的沟通，并在其出具初步审计意见后，审阅了初审后财务会计报表，同时就公司投资性房地产公允价值后续变动的确认依据、方法和关联交易等事项进行深入讨论后形成第二次书面意见，确认审计委员会与注册会计师在公司年度财务报告所有重要问题上不存在争议。审计委员会认为：公司财务报表的编制符合企业会计准则和企业会计制度的相关规定，真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果，对亚太会计师事务所初步审定的公司2010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2010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、控股股东及其关联方占用资金方面的问题、内控制度的执行等事项与注册会计师进行了充分的沟通, 及时将相关情况反馈给公司有关部门。同时关注审计工作进展, 督促会计师事务所严格按照确定的审计工作安排完成审计报告。通过对年报审计工作的全程跟踪督促, 有效保证了公司财务报告披露的顺利完成。

### ④对审计结果的评价

中审亚太会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告, 审计委员会认为, 公司聘任的中审亚太会计师事务所有限公司在进行2010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2010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) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内, 董事会薪酬与考核委员会召开了4次会议, 对下属公司经营团队持股事宜、《公司2010年度经营目标责任及考核合同》等事项进行了审议。

根据证监会相关规定, 董事会薪酬与考核委员会于2011年3月6日召开会议对拟披露的2010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

报告期内, 董事会提名委员会召开了2次会议, 对《关于聘任文彬先生担任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》等事项进行认真审议。并按照相关法规及规范性文件要求, 对被提名人的教育背景、工作经历、兼职情况、与提名人的关系、任职资格等进行认真审核后, 形成书面意见提交公司董事会审议。

## 八、2010 年度利润分配预案

经中审亚太会计师事务所有限公司审计, 本公司2010年度实现的归属于母公司的净利润为2,846.38万元, 报告期末未分配利润为34,607.79万元。

经公司2008年6月27日召开的2007年年度股东大会批准, 公司对投资性

房地产的后续计量模式自 2008 年 6 月 1 日由成本模式变更为公允价值模式。该项会计政策变更后，截止本报告期末，本公司公允价值变动累计形成的收益总额为 53,615.98 万元，扣除递延所得税负债的影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 40,121.46 万元、少数股东累计收益增加 90.52 万元。根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，本公司的可供分配利润为-5,513.67 万元。因此 2010 年度不进行利润分配，也不进行公积金转增。

本项预案需经公司2010年度股东大会审议通过。

## 九、公司前三年现金分红情况

单位：(人民币)元

年度	现金分红金额 (含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润(调整前)	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率%
2009 年	0	39,361,638.43	0
2008 年	0	36,918,910.12	0
2007 年	0	74,929,838.11	0

**说明：**因公司 2007、2008、2009 年度可供分配利润为负数，属亏损弥补期，因此未进行利润分配，也未进行公积金转增。

## 十、内幕信息知情人管理制度执行情况

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

此外，为切实避免内幕信息外泄和内幕交易行为的发生，公司组织相关人员参加了云南证监局等有关部门举办的“云南辖区依法打击和防控资本市场内幕交易专题动员大会”，组织学习了《国务院办公厅转发证监会等部门关于依法打击资本市场内幕交易意见的通知》等文件，强化内幕信息知情人的责任和自律意识，

使其充分认识到泄露内幕信息和进行内幕交易的危害性以及应承担的法律责任，从源头上预防内幕交易的发生。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及本公司《内幕信息知情人管理制度》等相关规定规范公司内幕信息管理行为。公司未发现内部信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前，特别是公司拟进行非公开发行股票购买资产暨重大资产重组预案披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也没有收到监管部门因上述原因而出具的查处和整改情况。

### **十一、公司选定信息披露的报刊**

本报告期内，本公司原指定信息披露报纸为《证券时报》，为进一步做好投资者关系管理工作，自2010年11月3日起公司增加《中国证券报》为信息披露指定报纸。

## 第八节 监事会报告

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

### 一、2010年度监事会会议及决议情况

2010年本公司监事会共召开4次会议:

1. 2010年4月8日,以现场表决方式召开第六届监事会第九次会议,审议通过《昆百大2009年监事会工作报告》、《昆百大2009年年度报告及摘要》、《昆百大2009年度财务预算报告》、《昆百大2009年工作总结及2010年经营计划》、《昆百大2009年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》、《昆百大2009年度内部控制自我评价报告》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司的议案》、《昆百大关于计提资产减值准备的议案》、《关于为控股子公司提供担保累计额度的议案》。

本次会议决议内容2010年4月10日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上。

2. 2010年4月22日,以通讯方式召开第六届监事会第十次会议,审议通过《昆百大2010年第一季度报告》。

3. 2010年8月25日,以现场投票方式召开第六届监事会第十一次会议,审议通过《昆百大2010年半年度报告及摘要》。

4. 2010年10月25日以通讯方式召开第六届监事会第十二次会议,审议通过《昆百大2010年第三季度报告》。

### 二、监事会对下列事项发表独立意见

#### 1. 公司依法运作情况

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

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

## 2. 公司财务检查情况

报告期内，监事会履行了检查公司财务制度和财务状况的职责，对报告期内披露的定期报告出具了审核意见。针对 2010 年度财务审计，监事会认为中审亚太会计师事务所有限公司出具的审计意见是客观的，公司 2010 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. 公司募集资金的使用情况

公司本报告期内无募集资金事项。

## 4. 公司收购、出售资产情况

公司 2010 年未发生重大资产出售。在对年度内发生的资产收购事项进行审核后，监事会认为公司收购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。

## 5. 公司关联交易情况

经对公司 2010 年度关联交易的核查，认为公司 2010 年度关联交易遵循了客观、公正、公平的交易原则，根据市场原则进行，不存在内幕交易，公司执行了《股票上市规则》及《公司法》的各项规定，履行相应的法定程序，董事会或股东大会在关联方回避的情况下表决通过相关关联交易议案，因而没有损害到公司和其他非关联方股东的利益。

## 6. 内部控制自我评价报告

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

在新的一年里，监事会将一如继往勤勉履职做好各项工作，切实维护股东利益。

## 第九节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司无破产重整事项。

三、持有其他上市公司、金融企业股权及证券投资情况

1. 持有其他上市公司投资情况

证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有该公司股份数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	占期末证券总投资比例(%)
000805	*ST 炎黄	50,000.00	50,000.00	0.08	50,000.00	0	100

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

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

四、报告期内公司发生的资产收购、出售及吸收合并事项的简要情况

1. 资产收购情况

(1) 本公司以人民币 7,705 万元的交易价格，收购 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大 9.7%的股权。该股权转让已获得外资主管部门审批，工商变更登记已于 2010 年 8 月办理完毕。根据转让协议，股权转让价款按照汇款当日人民币对美元的中间价折算为美元购汇支付，因此实际支付的股权转让价款为人民币 7,715.04 万元。本次股权转让完成后本公司合计持有江苏百大实业发展有限公司 61.94%的股权。

(2) 本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司购买西南商厦拥有所有权的位于昆明走廊的 25 间商铺及地下一层停车场。购买价格按上述资产以 2010 年 10 月 31 日为基准日进行评估的评估价值确定为 2,504.812 万元。

(3) 本公司以 9,200.47 万元的转让价格受让华夏西部经济开发有限公司持

有的江苏百大实业发展有限公司 25.47%的股份。本期该股权转让事项已获得批准，工商变更登记手续已于 2010 年 4 月办理完毕，剩余股权转让款 4,600.47 万元已支付。

上述资产收购具体情况参阅本报告之“报告期内投资情况之非募集资金使用情况”。

## 2. 资产出售情况

报告期内，公司未发生重大资产出售情况。

## 五、报告期内，公司未实施股权激励计划

## 六、重大关联交易

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

(1) 报告期内，公司未发生因资产出售产生的重大关联交易事项。

(2) 公司因资产收购产生的重大关联交易事项如下：

① 本公司控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司收购西南商业大厦股份有限公司拥有所有权的位于昆明走廊的 25 间商铺及地下一层停车场。

② 2010 年 12 月 21 日，本公司第六届董事会第三十一次会议审议通过向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产方案预案，即本公司拟发行同等市场价值的人民币普通股（发行价为 10.47 元，按本次标的资产预估值 3.2 亿元计算，预计不超过 3,200 万股普通股），购买西南商业大厦股份有限公司持有的新西南 100% 股权。

因该次董事会召开及相关议案披露之时，相关的审计、评估、盈利预测工作尚未完成，公司与交易对方仅就本次交易达成初步交易安排。本公司将在本次董事会决议通过后完成上述工作，再次召开董事会，对相关事项作出补充决议，并编制和公告《发行股份购买资产暨关联交易报告书》。

本次交易尚需本公司股东大会审议通过，中国证监会核准后方可实施。该事项详细内容参见公司 2010 年 12 月 31 日刊登于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的公告。

## 2. 本报告期，公司因托管、租赁业务发生的重大关联交易事项

(1) 本公司的控股子公司昆明百大集团商业管理有限公司与本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的全资子公司昆明守恒商贸有限责任公司（现已更名为：昆明新西南商贸有限公司）于 2010 年 5 月 26 日签订《委托管理合同》。由昆明百大集团商业管理有限公司对其名下经营性资产的日常经营管理活动实施具体管理，委托管理期限为三年，自 2010 年 1 月 1 日起。委托管理费总额为 300 万元/年。该事项详细内容参见公司 2010 年 5 月 27 日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网上的公告。

本期该委托管理费已收到。

(2) 昆明百货大楼商业有限公司与西南商业大厦股份有限公司于 2008 年 12 月 23 日签订了《新西南广场商铺租赁合同》，就商业公司租用西南商厦位于昆明市人民中路 17 号新西南广场东区六层建筑面积为 3,583 平方米的商铺，作为其下属业务板块“家有宝贝”二店经营场所之相关事项进行了约定。

因西南商业大厦股份有限公司上述租赁资产已转移至昆明新西南商贸有限公司且昆明百货大楼商业有限公司下属“家有宝贝”业务已由新设公司昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司进行经营、管理。此外，鉴于近期市场租金快速上升，上述《新西南广场商铺租赁合同》约定的租金明显低于目前周边同类商业物业的租金标准，需适当调整。基于上述原因，经昆明新西南商贸有限公司与昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司协商，并经本公司 2011 年 2 月 12 日召开的第六届董事会第三十三次会议同意，昆明新西南商贸有限公司与昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司签订了《新西南广场商铺租赁合同》补充协议。根据该补充协议，昆明新西南商贸有限公司受让上述《新西南广场商铺租赁合同》中出租人的权利义务，昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司概括受让上述《新西南广场商铺租赁合同》中承租人的权利义务。双方同意自 2011 年 1 月 1 日起，上述《新西南广场商铺租赁合同》约定的租金及物业管理费调整至每年 160 万元。

根据《新西南广场商铺租赁合同》约定，本期昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司已支付 2010 年度的承租费用 120 万元。

(3) 公司因托管、租赁业务发生的其他关联交易事项详见本报告之财务报表附注之“六、关联方关系及其交易”。

### 3. 其他重大关联交易

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

上述关联交易事项按相关规定履行了关联交易的审议程序, 并经公司董事会审议通过。在董事会表决时, 关联董事回避表决, 公司独立董事发表了事前认可意见及独立意见。

### 3. 本报告期, 公司与关联方未发生共同对外投资的重大关联交易事项

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

## 七、重大合同及其履行情况

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

(1) 昆明百大集团商业管理有限公司与昆明守恒商贸有限责任公司(现已更名为: 昆明新西南商贸有限公司)签订《委托管理合同》。根据合同, 2010 年度委托管理费 300 万元已收到。

(2) 昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司租用昆明新西南商贸有限公司新西南广场东区六层建筑面积为 3,583 平方米的商铺(具体内容详见前文重大关联交易之其他关联交易)。根据协议, 本期租金 120 万元已支付。

### 2. 重大担保

报告期内, 本公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。除控股子公司

司外,公司未直接或间接向资产负债率超过 70% 的被担保对象提供债务担保。公司为控股子公司的担保严格按《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等相关规定,履行董事会和股东大会审批程序。

(1) 本公司为控股子公司提供担保情况:

①为控股子公司银行借款提供担保情况:

单位:万元

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

②为控股子公司提供的其他担保

本公司以新纪元广场 C 座 10-11 层房屋为抵押物,与中国建设银行股份有限公司昆明正义路支行签定金额为 4,303.60 万元的最高额抵押合同,为本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司开具的银行承兑汇票提供保证担保。截止 2010 年 12 月 31 日,昆百大家电公司尚未到期的银行承兑汇票金额为 3,608.90 万元(票据金额为 5,177.00 万元扣除保证金 1,568.10 万元)

本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明百货集团股份有限公司以其拥有的位于昆明市东郊金马镇十里铺的昆国用(2010)第 00239 号土地使用权为抵押物与中信银行股份有限公司昆明分行签订《最高额抵押合同》,为本公司的控股子公司昆明百货大楼家电有限公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 2,000.00 万元《综合授信合同》提供抵押担保,并由本公司提供保证担保。授信期限为 2010 年 6 月 23 日至 2011 年 6 月 23 日。截止 2010 年 12 月 31 日,昆百大家电公司在该授信额度下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 2,000.00 万元(票据金额为 4,000.00 万元扣除保证金 2,000.00 万元)。

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

①本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限公司以其持有的昆明走廊“投资性房地产、固定资产”作为抵押物,同时由本公司控股股东华夏西部经济开发有限

公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆明百货大楼家电有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,000.00 万元及本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 6,000.00 万元提供抵押担保。

②合并范围内关联方之间提供的担保、抵押情况详见本报告之财务报表附注。

### 3. 其他重大合同

(1) 本公司分别于 2008 年 3 月、2009 年 7 月，以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向东亚银行珠海分行取得长期借款 18,000.00 万元和 1,000.00 万元。根据借款合同约定，上述借款期限为 10 年，将分 120 期归还借款本金及利息。上述经营性物业贷款已于 2011 年 2 月 24 日提前归还。同时，本公司于 2011 年 2 月 12 日经董事会批准，以百大新天地 24801.42 平方米房产做为抵押在中国民生银行昆明分行申请 3 亿元经营性物业贷款，上述贷款于 2011 年已获得审批，贷款期限为 10 年。于 2011 年 2 月 23 日已发放第一笔贷款 15,100 万元，此笔贷款用途用于归还原百大新天地在东亚银行（中国）有限公司珠海分行审批取得的经营性物业贷款。

(2) 2010 年 5 月，本公司以新纪元酒店 19-28 层为抵押物，与民生银行昆明分行签订金额为 17,000 万元的抵押合同，向民生银行昆明分行取得长期借款 17,000 万元。根据借款合同约定，该笔借款期限为 10 年，将分 40 期归还借款本金并按月支付利息。

(3) 2009 年 5 月，本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其开发产品及成本中位于呈贡县吴家营片区的土地使用权（昆国用（2008）第 0534 号）为抵押物，与中国农业银行昆明市护国支行签订金额为 17,500 万元的抵押合同，向中国农业银行昆明市护国支行借款 17,500 万元，借款期限 1.5 年。截止 2010 年 12 月 31 日已全部归还。

(4) 2009 年 9 月，本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其开发产品及成本中位于昆明市呈贡县吴家营片区的土地使用权（呈国用（2009）第 0313 号）作为抵押物，与中国农业银行昆明市护国支行签订金额为 20,000 万元的抵押合同，向中国农业银行昆明市护国支行取得借款 20,000 万元，借款期限 1.5 年。截止 2010 年 12 月 31 日已归还 2,500 万元。

4. 报告期内，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项。

#### 八、公司或持股 5% 以上股东及其他承诺事项履行情况

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

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

2. 为减少关联交易、避免同业竞争，2010 年 12 月 21 日，本公司第六届董事会第三十一次会议审议通过向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产方案预案，本公司拟向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买其所持有的昆明新西南商贸有限公司 100% 的股权。

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

#### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，经 2009 年度股东大会审议批准，公司继续聘任中审亚太会计师事务所有限公司作为公司 2010 年度财务报告审计机构。公司向中审亚太会计师事务所有限公司支付 2010 年度审计报酬为 60 万元。

自公司 1992 年改制上市以来，一直聘请该会计师事务所从事审计工作。

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

#### 十一、其他重大事项

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司销售 C 座 1—2 层家电商场 429 个单位（总面积为 1,888.99 平方米），本报告期昆明百货大楼（集团）家电有限公司为租赁该 429 个单位实际支付租金 864.90 万元，本公司按实付租金占租赁期间应付的

租金总额的比例，计算分摊上述递延收益 914.33 万元。

由于返租期限将于 2011 年 12 月 31 日到期，故截止 2010 年 12 月 31 日账面递延收益—未实现售后租回损益（经营租赁）摊余价值 889.64 万元，重分类至“一年内到期的非流动负债列报”。

## 十二、报告期公司接待调研、沟通、采访等活动情况

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

公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》要求，严格遵循公平信息披露的原则，未有实行差别对待政策，未有有选择、私下提前透露非公开信息的情形。报告期内，公司接待调研、沟通采访等活动情况表：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010.3.11	昆明	实地调研	华夏基金管理有限公司	介绍公司基本情况，未提供资料。
2010.3.17	昆明	实地调研	华夏基金管理有限公司	
2010.3.19	昆明	实地调研	中银国际证券有限责任公司、银华基金管理有限公司、泰达荷银基金管理有限公司、国联安基金管理有限公司	
2010.4.1	昆明	实地调研	瑞士信贷（香港）有限公司、首域投资（香港）有限公司	
2010.4.13	昆明	实地调研	常州投资集团有限公司	
2010.6.2	昆明	实地调研	三菱 UFJ 摩根斯坦利证券	
2010.9.21	昆明	实地调研	戴法奎	
2010.9.17	昆明	电话沟通	个人投资者	
2010 年 9 月 27 日起至 12 月 31 日期间	昆明	电话沟通	个人投资者	了解公司发行股份购买资产相关事宜。未提供资料。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

本年度公司财务报告经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具了标准

无保留意见的审计报告。

## 二、会计报表

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

## 三、会计报表附注

# 审计报告

中审亚太审【2011】020027 号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称昆百大)财务报表,包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是昆百大管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范,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,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,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，昆百大财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了昆百大 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师

管云鸿

中国 · 北京

中国注册会计师

肖 勇

二〇一一年三月八日

## 合并资产负债表

编制单位：昆明百货大楼(集团)股份有限公司      2010 年 12 月 31 日      金额单位：人民币元

资 产	附注	期末数	期初数	负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五(1)	432,691,275.04	379,131,777.99	短期借款	五(9)	149,910,000.00	189,920,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据	五(2)	850,000.00		交易性金融负债			
应收账款	五(3)	17,905,750.73	31,972,365.22	应付票据	五(10)	144,650,000.00	122,210,000.00
预付款项	五(4)	26,190,348.87	62,480,668.88	应付账款	五(11)	232,067,495.97	230,855,341.35
应收保费				预收款项	五(12)	1,120,042,172.27	568,981,782.59
应收分保账款				卖出回购金融资产			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	五(13)	14,126,823.33	15,224,089.18
应收股利				应交税费	五(14)	41,748,282.09	69,523,424.04
其他应收款	五(5)	165,684,425.49	164,708,724.52	应付利息	五(15)	4,157,196.51	2,438,000.00
买入返售金融资产				应付股利	五(16)	2,408,165.00	2,408,165.00
存货	五(6)	1,125,666,003.18	918,961,060.77	其他应付款	五(17)	342,439,441.82	239,201,579.67
一年内到期的非流动				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		1,768,987,803.31	1,557,254,597.38	代理买卖证券款			
非流动资产：				代理承销证券款			
发放委托贷款及垫				一年内到期的非流动负债	五(18)	236,607,212.91	261,658,838.45
可供出售金融资产	五(7)	50,000.00	50,000.00	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		2,288,156,789.90	1,702,421,220.28
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资	五(8)	485,971,577.69	259,636,093.20	长期借款	五(19)	288,857,354.25	378,568,162.55
投资性房地产	五(10)	766,422,500.00	729,860,000.00	应付债券			
固定资产	五(11)	273,045,945.79	277,056,369.15	长期应付款	五(20)	13,148,368.03	15,745,057.18
在建工程	五(12)	4,449,691.21	2,334,107.04	专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延所得税负债	五(16)	151,162,923.88	144,776,157.56
生产性生物资产				其他非流动负债	五(17)		18,039,705.61
油气资产				非流动负债合计		453,168,646.16	557,129,082.90
无形资产	五(13)	5,353,031.60	5,721,057.35	负债合计		2,741,325,436.06	2,259,550,303.18
开发支出				股东权益：			
商誉	五(14)	2,631,860.70	2,631,860.70	股本	五(21)	134,400,000.00	134,400,000.00
长期待摊费用	五(15)	48,424,352.32	28,225,996.73	资本公积	五(22)	55,402,973.58	69,479,726.51
递延所得税资产	五(16)	3,058,630.57	524,626.40	减：库存股			
其他非流动资产	五(17)	1,223,024.34	1,449,632.74	专项储备			
非流动资产合计		1,590,630,614.22	1,307,489,743.31	盈余公积	五(23)	52,051,414.06	50,138,476.91
				一般风险准备			
				未分配利润	五(24)	346,077,900.65	319,527,058.43
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		587,932,288.29	573,545,261.85
				少数股东权益		30,360,693.18	31,648,775.66
				股东权益合计		618,292,981.47	605,194,037.51
资产合计		3,359,618,417.53	2,864,744,340.69	负债和股东权益总计		3,359,618,417.53	2,864,744,340.69

单位负责人：何道峰      主管会计工作负责人：唐毅蓉      会计机构负责人：达甄玉      编制日期：2011 年 3 月 8 日

## 母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司      2010 年 12 月 31 日      金额单位：人民币元

资 产	附注	期末数	期初数	负债和股东权益	附注	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		41,679,750.89	32,508,788.04	短期借款			40,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十①	1,376,616.00	1,684,681.70	应付账款		7,845,174.87	10,369,869.86
预付款项		1,337,708.60	47,533,849.00	预收款项		4,572,877.16	5,382,181.87
应收利息				应付职工薪酬		3,605,458.60	4,003,683.03
应收股利				应交税费		32,520,852.93	51,358,711.83
其他应收款	十②	107,556,411.47	124,784,174.64	应付利息		762,222.46	
存货		639,491.17	484,127.45	应付股利		2,408,165.00	2,408,165.00
一年内到期的非流动资产				其他应付款		510,024,120.64	421,028,451.99
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		61,607,212.91	15,658,838.45
流动资产合计		152,589,978.13	206,995,620.83	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		623,346,084.57	550,209,902.03
可供出售金融资产		50,000.00	50,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		283,857,354.25	173,568,162.55
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十③	623,268,796.35	394,804,285.78	长期应付款		3,000,000.00	3,000,000.00
投资性房地产		684,540,000.00	670,910,000.00	专项应付款			
固定资产		188,888,641.58	201,269,526.09	预计负债			
在建工程				递延所得税负债		140,248,605.68	135,909,259.74
工程物资				其他非流动负债			18,039,705.61
固定资产清理				非流动负债合计		427,105,959.93	330,517,127.90
生产性生物资产				负债合计		1,050,452,044.50	880,727,029.93
油气资产				股东权益：			
无形资产		2,121,977.72	2,386,905.24	股本		134,400,000.00	134,400,000.00
开发支出				资本公积		41,344,477.50	55,434,388.41
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		841,349.78	1,028,316.38	专项储备			
递延所得税资产		78,789.72	170,403.83	盈余公积		52,051,414.06	50,138,476.91
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		1,499,789,555.15	1,270,619,437.32	未分配利润		374,131,597.22	356,915,162.90
				所有者权益合计		601,927,488.78	596,888,028.22
资产合计		1,652,379,533.28	1,477,615,058.15	负债和股东权益总计		1,652,379,533.28	1,477,615,058.15

单位负责人：何道峰

主管会计工作负责人：唐毅蓉

会计机构负责人：达甄玉

编制日期：2011 年 3 月 8 日

## 合 并 利 润 表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司      2010 年度      金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,376,798,712.48	1,241,811,717.09
其中：营业收入	五(36)	1,376,798,712.48	1,241,811,717.09
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,364,682,746.71	1,252,595,075.37
其中：营业成本	五(36)	1,007,700,800.73	953,413,363.67
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(37)	32,704,664.55	34,726,260.06
销售费用	五(38)	111,483,656.94	82,558,805.90
管理费用	五(39)	169,442,146.22	146,087,851.51
财务费用	五(40)	40,480,465.56	32,543,809.73
资产减值损失	五(41)	2,871,012.71	3,264,984.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(42)	21,553,556.02	27,302,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五(43)	10,737,893.83	23,862,099.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(43)	10,964,502.23	24,088,707.56
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		44,407,415.62	40,380,740.88
加：营业外收入	五(44)	972,368.27	1,402,008.47
减：营业外支出	五(45)	1,254,594.94	1,173,490.79
其中：非流动资产处置损失		61,918.29	104,408.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		44,125,188.95	40,609,258.56
减：所得税费用	五(46)	16,673,186.65	10,144,951.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,452,002.30	30,464,306.94
归属于母公司所有者的净利润		28,463,779.37	39,361,638.43
少数股东损益		-1,011,777.07	-8,897,331.49
六、每股收益：	五(47)		
（一）基本每股收益		0.2118	0.2929
（二）稀释每股收益		0.2118	0.2929
七、其他综合收益	五(48)	-14,076,752.93	35,679,523.88
八、综合收益总额		13,375,249.37	66,143,830.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		14,387,026.44	74,788,191.91
归属于少数股东的综合收益总额		-1,011,777.07	-8,644,361.09

注：1、编制合并报表的公司，只需计算、列报合并口径的基本每股收益和稀释每股收益，无需计算、列报母公司口径的基本每股收益和稀释每股收益。

2、本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

单位负责人：何道峰      主管会计工作负责人：唐毅蓉      会计机构负责人：达甄玉      编制日期：2011年3月8日

## 母 公 司 利 润 表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司      2010 年度      金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一(4)	115,290,113.61	91,250,146.58
减：营业成本		16,698,367.22	11,631,007.27
营业税金及附加		13,111,948.12	8,243,905.50
销售费用		28,802,830.06	26,579,297.36
管理费用		46,798,240.65	45,851,994.24
财务费用		21,284,958.09	18,020,484.18
资产减值损失		550,716.91	205,069.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,630,000.00	24,657,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十一(5)	14,529,739.11	22,659,138.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,992,136.03	22,642,709.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		16,202,791.67	28,034,526.83
加：营业外收入		9,318,405.66	23,427,818.84
减：营业外支出		412,384.54	700,603.88
其中：非流动资产处置损失		11,085.22	53,358.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,108,812.79	50,761,741.79
减：所得税费用		5,979,441.32	8,647,644.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,129,371.47	42,114,097.40
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-14,089,910.91	32,623,616.85
七、综合收益总额		5,039,460.56	74,737,714.25

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

单位负责人：何道峰      主管会计工作负责人：唐毅蓉      会计机构负责人：达甄玉      编制日期：2011年3月8日

## 合并现金流量表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,104,620,420.94	1,647,564,700.30
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(49)	189,628,960.28	229,230,498.73
经营活动现金流入小计		2,294,249,381.22	1,876,795,199.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,311,312,914.95	1,407,570,924.65
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		110,454,714.85	95,188,819.48
支付的各项税费		108,362,156.24	79,909,051.71
支付其他与经营活动有关的现金	五(49)	253,883,819.52	191,149,514.90
经营活动现金流出小计		1,784,013,605.56	1,773,818,310.74
经营活动产生的现金流量净额		510,235,775.66	102,976,888.29
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,054,479.74	3,906,478.92
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,810.30	717,730.39
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		1,065,290.04	4,624,209.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,107,072.80	37,328,187.58
投资支付的现金		210,350,051.25	55,943,922.44
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五(49)	2,000,000.00	180,564,542.62

投资活动现金流出小计		264,457,124.05	273,836,652.64
投资活动产生的现金流量净额		-263,391,834.01	-269,212,443.33
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			35,795,688.36
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			790,000.00
取得借款收到的现金		316,980,000.00	777,390,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五(49)	218,530,000.00	244,400,000.00
筹资活动现金流入小计		535,510,000.00	1,057,585,688.36
偿还债务支付的现金		480,648,838.45	370,007,093.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,895,606.15	39,220,921.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		161,755.14	
支付其他与筹资活动有关的现金	五(49)	202,250,000.00	233,447,752.46
筹资活动现金流出小计		728,794,444.60	642,675,768.02
筹资活动产生的现金流量净额		-193,284,444.60	414,909,920.34
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		53,559,497.05	248,674,365.30
加：期初现金及现金等价物余额		379,131,777.99	130,457,412.69
六、期末现金及现金等价物余额		432,691,275.04	379,131,777.99

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年3月8日

## 母公司现金流量表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		114,952,630.00	85,990,030.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		464,237,745.20	316,135,684.53
经营活动现金流入小计		579,190,375.20	402,125,714.71
购买商品、接受劳务支付的现金		20,560,946.49	16,064,203.37
支付给职工以及为职工支付的现金		33,009,147.40	19,964,101.48
支付的各项税费		36,603,332.83	9,648,941.45
支付其他与经营活动有关的现金		413,230,094.25	293,864,020.98
经营活动现金流出小计		503,403,520.97	339,541,267.28
经营活动产生的现金流量净额		75,786,854.23	62,584,447.43
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,054,479.74	1,196,428.92
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,129.43	68,060.00
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		1,056,609.17	1,264,488.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,154,335.00	14,668,295.52
投资支付的现金		210,350,051.25	76,510,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		211,504,386.25	91,178,295.52
投资活动产生的现金流量净额		-210,447,777.08	-89,913,806.60
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		170,000,000.00	105,410,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		218,530,000.00	128,600,000.00
筹资活动现金流入小计		388,530,000.00	234,010,000.00
偿还债务支付的现金		62,658,838.45	118,807,093.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,789,275.85	15,838,747.29
支付其他与筹资活动有关的现金		162,250,000.00	60,976,945.48
筹资活动现金流出小计		244,698,114.30	195,622,786.38
筹资活动产生的现金流量净额		143,831,885.70	38,387,213.62
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		9,170,962.85	11,057,854.45
加：期初现金及现金等价物余额		32,508,788.04	21,450,933.59
六、期末现金及现金等价物余额		41,679,750.89	32,508,788.04

单位负责人：何道峰 主管会计工作负责人：唐毅蓉 会计机构负责人：达甄玉 编制日期：2011年3月8日

## 合并股东权益变动表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

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

单位负责人：何道峰

主管会计工作负责人：唐毅蓉

会计机构负责人：达甄玉

编制日期：2011年3月8日

## 合并股东权益变动表 (续)

编制单位: 昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2010 年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年同期金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减 库 存 股	专项 储备	盈余公积	一般风 险 准 备	未分配利润			其 他
一、上年年末余额	134,400,000.00	34,053,173.03			46,287,375.43		284,016,521.48		84,791,913.95	583,548,983.89
加: 会计政策变更					-360,308.26		360,308.26			
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	134,400,000.00	34,053,173.03			45,927,067.17		284,376,829.74		84,791,913.95	583,548,983.89
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		35,426,553.48			4,211,409.74		35,150,228.69		-53,143,138.29	21,645,053.62
(一) 净利润							39,361,638.43		-8,897,331.49	30,464,306.94
(二) 其他综合收益		35,426,553.48							252,970.40	35,679,523.88
上述(一)和(二)小计		35,426,553.48					39,361,638.43		-8,644,361.09	66,143,830.82
(三) 股东投入和减少资本									-44,498,777.20	-44,498,777.20
1. 股东投入资本									790,000.00	790,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他									-45,288,777.20	-45,288,777.20
(四) 利润分配					4,211,409.74		-4,211,409.74			
1. 提取盈余公积					4,211,409.74		-4,211,409.74			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	134,400,000.00	69,479,726.51			50,138,476.91		319,527,058.43		31,648,775.66	605,194,037.51

单位负责人: 何道峰    主管会计工作负责人: 唐毅蓉    会计机构负责人: 达甄玉    编制日期: 2011年3月8日

## 母公司股东权益变动表

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

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

单位负责人：何道峰

主管会计工作负责人：唐毅蓉

会计机构负责人：达甄玉

编制日期：2011年3月8日

## 母公司股东权益变动表（续）

编制单位：昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：人民币元

项 目	上年同期金额								
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	134,400,000.00	22,810,771.56			46,287,375.43		322,255,249.56		525,753,396.55
加：会计政策变更					-360,308.26		-3,242,774.32		-3,603,082.58
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	134,400,000.00	22,810,771.56			45,927,067.17		319,012,475.24		522,150,313.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		32,623,616.85			4,211,409.74		37,902,687.66		74,737,714.25
（一）净利润							42,114,097.40		42,114,097.40
（二）其他综合收益		32,623,616.85							32,623,616.85
上述（一）和（二）小计		32,623,616.85					42,114,097.40		74,737,714.25
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					4,211,409.74		-4,211,409.74		
1. 提取盈余公积					4,211,409.74		-4,211,409.74		
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	134,400,000.00	55,434,388.41			50,138,476.91		356,915,162.90		596,888,028.22

单位负责人：何道峰

主管会计工作负责人：唐毅蓉

会计机构负责人：达甄玉

编制日期：2011年3月8日

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的发起人昆明百货大楼创建于1959年,是建国后国家兴建的第一批大型商业企业。1992年经昆明市体改委昆体改(1992)33号文批准,以昆明百货大楼作为独立发起人,以定向募集方式设立的股份有限公司。本公司于1992年11月30日在云南省工商行政管理局登记注册,企业法人营业执照注册号为530100000007025。1993年10月由中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)83号文复审通过,批准昆百大为上市公司,向社会公开发行股票3,000.00万股,并于1994年2月在深圳证券交易所挂牌交易,成为云南省首批上市公司。1995年10月经中国证监会证监发审字(1995)第57号文复审同意,向社会公众股配股1,440.00万股,配股完成后公司总股本为13,440.00万元。

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

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

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

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、财务报表的编制基础

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

#### 2、遵循企业会计准则的声明

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

本财务报表附注的披露同时也遵照了中国证券监督管理委员会2010年修订的

《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2010 年修订）》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 3、会计期间

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

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、会计计量属性

#### (1) 计量属性

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

#### (2) 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财

务报表的编制方法”会计政策执行。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

## (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

## 7、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础进行确定，将拥有实际控制权的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。控制是指有权决定一个公司的财务和经

营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

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

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

#### (2) 合并财务报表的编制方法

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

#### (3) 少数股东权益和损益的列报

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

#### (4) 超额亏损的处理

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

#### (5) 当期增加、减少子公司的合并报表处理

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

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，并在合并利润表中单列“其中：

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

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

(6) 控股子公司与本公司采用的会计年度及会计政策一致。

## 8、现金等价物的确定标准。

本公司在编制现金流量表时，将本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 发生外币交易时的折算方法

本公司发生外币交易时，按交易发生日的外币即期汇率（通常指中国人民银行当日公布的市场汇率中间价，下同）将外币金额折算为记账本位币金额。

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

### (2) 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

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

### (3) 外币报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表：

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

## 10、金融工具

### (1) 金融工具的确认依据

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

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

### (2) 金融资产和金融负债的分类

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

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

### (3) 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得和损失计入当期损益；

贷款和应收款项及持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本计量；

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

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

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

其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

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

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；

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

#### (4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

金融资产或金融负债不存在活跃市场的，本公司采用估值技术作为确定其公允

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

#### (5) 金融资产减值损失的计量

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

本公司认定金融资产发生减值的客观证据包括：

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

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

值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出计入减值损失。

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

#### (6) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认该金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别以下情况处理：①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金

## 11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

### (1) 坏账的确认标准

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

(2) 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的计提方法及计提比例

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

② 按组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

④ 合并范围内各公司之间的应收款项坏账准备的计提方法

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

## 12、存货核算方法

### (1) 存货分类

本公司的存货为在正常经营过程中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、开发产品、开发成本、物料用品及低值易耗品等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

公司存货取得以实际成本计价。库存商品发出计价采用先进先出法。

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

投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定。

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

### (3) 存货可变现净值的确定依据和存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

本公司按照单项存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销；包装物于领用时用一次摊销法摊销。

(6) 房地产开发产品及开发成本核算方法

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

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

### 13、长期股权投资

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

(1) 长期股权投资的初始计量

① 公司对企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

如属于同一控制下的企业合并取得的以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

如属非同一控制下企业合并取得的，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

C、本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；

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

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

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

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

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

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

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(2) 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

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

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益

的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

- A、本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值；
- B、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的；
- C、其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

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

### (3) 长期股权投资核算方法的改变

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

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

### (4) 长期股权投资的处置

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

例转入当期损益。

(5) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

①任何一个投资方均不能单独控制被投资单位的生产经营活动；

②涉及被投资单位基本经营活动的决策需要各投资方一致同意；

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

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

①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

②参与被投资单位政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；

③与被投资单位之间发生重要交易，有关交易对被投资单位的日常经营具有重要性；

④向被投资单位派出管理人员；

⑤向被投资单位提供关键技术资料。

(6) 长期股权投资减值准备的计提

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

## 14、投资性房地产

(1) 投资性房地产的确认标准

本公司对能够单独计量和出售、且是为赚取租金或资本增值、或两者兼有而持有的房地产作为投资性房地产核算，本公司的投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。已出租的投资性房地产租赁期届满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

### (2) 投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照实际取得成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定；与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

### (3) 投资性房地产的后续计量方法

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，会计政策的选择依据为：

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

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

及过程跟踪, 财务中心汇同营销中心从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

③本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为: 以投资性房地产在公开市场上进行交易, 且将按现有用途继续使用下去为假设前提; 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化; 无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响;

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

#### (4) 投资性房地产的转换

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

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

### 15、固定资产

#### (1) 固定资产的确认标准

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

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

#### (2) 固定资产的初始计量

固定资产按购置或新建时的实际成本计价。

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

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 固

定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

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

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

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

### (3) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。

### (4) 固定资产的折旧方法

①折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

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

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

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

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

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

#### （5）固定资产后续支出的处理

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

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

#### （6）固定资产减值准备的计提

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

#### （7）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

## 16、在建工程

### (1) 在建工程的计价

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

### (2) 在建工程结转固定资产的标准

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

### (3) 在建工程减值准备的计提

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

## 17、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指为资产的购建或者生产所必需的时间在 1 年以

上(含 1 年)才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

## (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

## (3) 借款费用资本化利息费用的计算方法

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

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定;

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

具确认和计量》确定。

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

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

## 18、无形资产

### (1) 无形资产的确认标准

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

### (2) 无形资产的初始计量

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

①外购的无形资产，按实际支付的购买价款、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本；购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

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

③本公司自行开发的无形资产，内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存

在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，具有有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

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

### (3) 无形资产的后续计量

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

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

②合同或法律没有规定使用寿命的，本公司通过与同行业的情况进行比较、参考历史经验、或聘请相关专家进行论证等方法，综合各方面因素确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

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

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

### (4) 无形资产减值准备的计提

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

试。

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

### 19、长期待摊费用的摊销

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

开办费按实际发生额核算，在开始生产经营的当月一次计入当期损益。

### 20、资产减值

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

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

①公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

②存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

F、本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期;

G、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。以前期计提的资产减值准备, 在资产处置、出售、对外投资、以非货币性资产交换方式换出、在债务重组中抵偿债务等时, 才可予以转出。

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

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

## 21、预计负债

### (1) 预计负债的确认原则

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

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

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存

在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值（即上下限金额的平均数）确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

## 22、股份支付及权益工具

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

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

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

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

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

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

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

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

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公

允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

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

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

④本公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(3) 权益工具的公允价值按照以下方法确定：

①存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

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

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

## 23、收入确认

### (1) 销售商品的收入确认

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

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

### (2) 提供劳务的收入确认

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

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

够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入实现。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

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

提供劳务交易在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

### （3）让渡资产使用权收入确认

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

## 24、政府补助

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

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

公司能够满足政府补助所附条件及能够收到政府补助时，才能确认政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量，名义金额为 1 元。

公司取得的与资产相关的政府补助，按照实际收到的金额确认为递延收益，自

相关资产达到预定可使用状态时起,在该资产使用寿命内平均分配计入营业外收入;相关资产在使用寿命结束时或结束前被处置,尚未分配的递延收益余额一次转入资产处置当期的损益。

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

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

## 25、所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法进行会计处理。

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

暂时性差异,是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额;未作为资产和负债确认的项目,按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面价值之间的差额也属于暂时性差异。

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

①商誉的初始确认;

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

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

(2)本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产,但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产:

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，将原减记的金额转回。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。

## 26、租赁

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

### （1）融资性租赁

①符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

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

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

几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含 90%）以上）；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

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

## （2）经营性租赁

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

经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 27、持有待售资产

### （1）持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

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

### （2）持有待售资产会计处理

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

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

- ①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 28、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### （1）会计政策变更

本公司本期未发生会计政策变更事项。

### （2）会计估计变更及前期差错更正

本公司本期未发生会计估计变更及前期差错更正事项。

### 三、税项

#### 1、主要税种及税率

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

#### 2、土地增值税

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

截至期末主管税务机关尚未进行清算的，本公司本期仍按上述政策申报土地增值税。



## 四、企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	全资子公司	昆明市东风西路99号新纪元大酒店16楼	房地产	3,000	房地产开发经营	3,000		100	100	是	-	-	-	
昆明百货大楼商业有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号	商业	2,500	商业贸易及物资经销	2,500		100	100	是	-	-	-	
昆明百大酒店管理有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号新纪元大酒店15楼	酒店管理	100	酒店管理	100		100	100	是	-	-	-	
云南云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	昆明市东风西路99号新纪元广场停车楼10楼	酒店管理	2,000	酒店管理	1,892.14		94.60	94.60	是	129.77	-	-	
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-A	商业	600	玩具、服装、针纺织品、百货的销售	243		81	81	是	75.84		-	
昆明百大集团商业管理有限公司	控股子公司	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-B	商业管理	100	企业管理、市场调研研究、企业营销策划	78		78	78	是	25.38		-	

## (2) 同一控制下的企业合并取得的子公司：

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
云南百大房地产有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号新纪元大酒店14楼	房地产	4,000	房地产开发经营	6,634.81		100	100	是	-	-	-	
昆明创卓商贸有限责任公司	控股子公司	昆明市民航路99号	商贸	100	商业贸易及物资供销	92.5		92.5	92.5	是	153.00	-	-	



## (3) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司:

单位: 万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明百货大楼	全资子公司	昆明市东风西路99号	商业	5,336.20	商业贸易及物资经销	1,554.31		100	100	是	-	-	-	
昆明百货大楼企业集团有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号	商业	5,800	商业贸易及物资经销	153.60		100	100	是	-	-	-	

## 2、孙公司的情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

单位: 万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	控股子公司	昆明市东风西路99号	商业	2,000	五金、交电	1,759.57		85.50	85.50	是	452.94	-	-	通过昆明百货大楼商业公司间接控制
昆百大物业管理有限公司	全资子公司	昆明市东风西路99号	物业管理	100	物业管理	100		100	100	是	-	-	-	通过昆明百货大楼商业公司间接控制
云南百大物业服务公司	全资子公司	昆明市高新开发区海源中路国际花园	物业管理	500	物业管理	500		100	100	是	-	-	-	通过昆明百大房地产开发公司间接控制
北京百大时光房地产投资顾问有限公司	控股子公司	北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦3号楼3单元19B、C	咨询	300	咨询	224.39		100	100	是	-	-	-	通过北京百大投资有限公司间接控制
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	控股子公司	昆明市东风西路99号新纪元广场16楼	房地产	4,000	房地产开发经营	2,400		60	60	是	271.71	74.72	-	通过云南百大房地产开发有限公司间接控制



## (2) 同一控制下企业合并取得的孙公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有的表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	备注
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	控股子公司	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	旅游服务、房地产	3,480	旅游、服务、房地产开发经营	2,077.60		59.93	59.93	是	-143.18		-	通过昆明百大房地产开发有限公司间接控制
云南百大住宅开发有限公司	全资子公司	昆明市高新区洪发小区	房地产	300	房地产开发经营	300		100	100	是	-	-	-	通过云南百大房地产开发有限公司间接控制
北京百大投资有限公司	控股子公司	北京市平谷区滨河工业开发区	投资管理	5,000	投资管理及咨询	2,625		52.5	52.5	是	2,070.61	339.55	-	通过云南百大房地产开发有限公司间接控制

## (3) 非同一控制下企业合并取得的孙公司

单位：万元

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

## 2、合并范围发生变更的说明

2010 年 5 月，本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司与郭泽力、郭少锐签定股权转让协议书，受让上述两人持有的昆明菱泰酒店管理有限公司 100%的股权，并于 2010 年 6 月 13 日完成工商变更手续。相关股权转让款于 2010 年 7 月支付，从而使昆明菱泰酒店管理有限公司成为本公司的控股子公司，自 2010 年 8 月 1 日起纳入合并范围。该公司期末净资产为 1,431,714.97 元，本期净利润为-568,285.03 元。

## 3、重要子公司少数股东权益

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京百大投资有限公司	2,070.61	339.55	-
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	-143.18	-	-
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	271.71	74.72	-
云南云上四季酒店管理有限公司	129.77	-	-
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	452.94	-	-
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	75.84	-	-
昆明百大集团商业管理有限公司	25.38	-	-
昆明创卓商贸有限责任公司	153.00	-	-

## 五、合并财务报表附注

以下注释期末数是指 2010 年 12 月 31 日余额，期初数是指 2009 年 12 月 31 日余额；本期发生数是指 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日金额，上期发生数是指 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日金额。金额单位为人民币元。

### 1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币			4,571,212.07	2,733,914.93		2,733,914.93
银行存款：						
人民币			338,528,476.01	291,147,276.10		291,147,276.10
其他货币资金：						
人民币			89,591,586.96	85,250,586.96		85,250,586.96
合 计			432,691,275.04	379,131,777.99		379,131,777.99

其他货币资金主要系银行承兑汇票保证金。

## 2、应收票据

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

## 3、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

项 目	期 末 数				期 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	24,967,322.23	99.91	7,061,571.50	99.68	39,684,084.66	99.94	7,711,719.44	99.71
组合小计	24,967,322.23	99.91	7,061,571.50	99.68	39,684,084.66	99.94	7,711,719.44	99.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	22,627.00	0.09	22,627.00	0.32	22,627.00	0.06	22,627.00	0.29
合 计	24,989,949.23	100.00	7,084,198.50	100.00	39,706,711.66	100.00	7,734,346.44	100.00

应收账款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的应收账款。

## (2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	17,947,691.47	71.88	897,384.57	32,677,269.56	82.34	1,633,863.49
1 至 2 年	56,404.48	0.23	5,640.45	720,840.00	1.82	72,084.00
2 至 3 年	720,000.00	2.88	144,000.00	326,685.43	0.82	65,337.08
3 至 4 年	326,685.43	1.31	98,005.63			
4 至 5 年				37,709.60	0.10	18,854.80
5 年以上	5,916,540.85	23.70	5,916,540.85	5,921,580.07	14.92	5,921,580.07
合 计	24,967,322.23	100.00	7,061,571.50	39,684,084.66	100.00	7,711,719.44

## (3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
3 至 4 年				
4 至 5 年	22,627.00	22,627.00	100.00	长期挂账, 无法收回
5 年以上				
合计	22,627.00	22,627.00		

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款;

## (4) 本期转回、收回的情况:

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
房餐费	收回款项	按账龄分析法计提	2,797.03	2,797.03
合计			2,797.03	2,797.03

(5) 本公司无通过重组等其他方式收回的应收款项;

## (6) 本报告期实际核销的应收账款情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个旧外贸公司	房餐费	36,987.89	长期挂账无法收回	否
金桥旅游公司	房餐费	2,963.90	长期挂账无法收回	否
合计		39,951.79		

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

## (8) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
刘钢	非关联方	2,260,000.00	1 年以内	9.04
王瑜林	非关联方	1,722,100.00	1 年以内	6.89
刘建功	非关联方	1,355,000.00	1 年以内	5.42
林贤绿	非关联方	1,190,000.00	1 年以内	4.76
杨桂珍	非关联方	1,090,000.00	1 年以内	4.36
合计		7,617,100.00		30.47

(9) 本公司应收账款中无应收关联方款项;

(10) 本公司无终止确认的应收款项情况

(11) 本公司无以应收款项为标的进行证券化的交易。

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄分类列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	24,910,236.59	91.24		60,877,755.19	96.38	
1 至 2 年	198,890.51	0.73	19,889.05	4,949.00	0.01	494.90
2 至 3 年				100,023.44	0.16	20,004.69
3 年以上	2,192,307.26	8.03	1,091,196.44	2,178,480.70	3.45	660,039.86
合计	27,301,434.36	100.00	1,111,085.49	63,161,208.33	100.00	680,539.45

##### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
海信科龙电器股份有限公司云南分公司	非关联方	6,974,147.67	1 年以内	尚未结算
合肥荣事达三洋电器股份有限公司	非关联方	3,739,523.81	1 年以内	尚未结算
河南新飞电器有限公司	非关联方	3,077,176.41	1 年以内	尚未结算
凤翔运输公司	非关联方	2,167,235.00	4 至 5 年	尚未结算
合肥美菱股份有限公司	非关联方	1,336,368.95	1 年以内	尚未结算
合计		17,294,451.84		

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

预付账款期末较期初减少 58.08%，主要原因为上年预付 46,000,000.00 元的股权转让预付款本期转入了长期股权投资，详见附注六.(五).6.(2)。

#### 5、其他应收款

##### (1) 其他应收款按种类披露

项 目	期 末 数				期 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	142,000,000.00	59.80			140,000,000.00	60.00		
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	95,448,097.23	40.20	71,763,671.74	100.00	93,150,148.20	40.00	68,441,423.68	100.00
组合小计	95,448,097.23	40.20	71,763,671.74	100.00	93,150,148.20	40.00	68,441,423.68	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	237,448,097.23	100.00	71,763,671.74	100.00	233,150,148.20	100.00	68,441,423.68	100.00

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

(2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	11,157,373.77	11.69	557,868.69	7,845,264.63	8.42	392,263.23
1 至 2 年	2,259,309.59	2.37	225,930.96	6,946,420.02	7.46	694,642.00
2 至 3 年	3,793,569.94	3.97	758,713.99	10,622,021.61	11.40	2,124,404.32
3 至 4 年	10,619,055.71	11.13	3,185,716.71	1,206,512.68	1.30	361,953.80
4 至 5 年	1,166,693.68	1.22	583,346.85	3,323,537.86	3.57	1,661,768.93
5 年以上	66,452,094.54	69.62	66,452,094.54	63,206,391.40	67.85	63,206,391.40
合计	95,448,097.23	100.00	71,763,671.74	93,150,148.20	100.00	68,441,423.68

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款;

(4) 本期本公司转回、收回情况:

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
员工借款	收回款项	按账龄分析法计提	10,000.00	10,000.00
合计			10,000.00	10,000.00

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项;

(6) 本期收回以前年度已核销的昆明友谊商贸有限责任公司其他应收款 5,201.46 元;

(7) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项;

(8) 本期无实际核销的其他应收款;

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

## (10) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	金额	账龄	占总额比例%	内容及性质
盘龙区国有资产经营投资公司	140,000,000.00	1-2 年	58.96	项目合作借款
盘龙区国有资产经营投资公司	2,000,000.00	1 年以内	0.84	项目合作借款
昆明新思想科技发展公司	18,222,076.50	5 年以上	7.67	往来款
昆百大典当公司	6,034,974.19	5 年以上	2.54	往来款
兴新咨询公司	5,689,223.00	5 年以上	2.40	往来款
昆明产权交易中心	5,000,000.00	3-4 年	2.11	往来款
合 计	176,946,273.69		74.52	

## (11) 本公司其他应收款中应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
昆明新西南商贸有限公司	同一控股股东控制下的子公司	300,000.00	0.13
昆明经百实业有限公司	联营企业	28,178.00	0.01
合 计		328,178.00	0.14

(12) 本公司无终止确认的其他应收款;

(13) 本公司无以其他应收款为标的进行证券化的交易;

## 6、存货

### (1) 存货分类

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金 额	跌价准备	账面价值	金 额	跌价准备	账面价值
原材料	381,578.64		381,578.64	229,226.64		229,226.64
库存商品	53,816,207.90	5,398,920.73	48,417,287.17	46,577,457.43	5,665,304.51	40,912,152.92
开发产品及成本	1,077,033,996.31	166,858.94	1,076,867,137.37	877,986,540.15	166,858.94	877,819,681.21
合 计	1,131,231,782.85	5,565,779.67	1,125,666,003.18	924,793,224.22	5,832,163.45	918,961,060.77

### (2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
野鸭湖项目	2007年10月、11月	2012 年 12 月	74000 万元	128,621,104.00	68,303,910.28
白龙潭项目	2009年1月	2013年12月	140000 万元	566,702,902.21	806,342,056.87
香山二期				20,911,381.57	20,731,111.15
怀柔项目一期				85,000.00	85,000.00
合 计				716,320,387.78	895,462,078.30

白龙潭项目根据与购买方的协议,销售价格和成本本期未确定。

## (3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
野鸭湖项目二期	2006年12月、2007年12月、2008年4月、2009年12月	152,538,168.93	127,062,960.41	102,325,156.88	177,275,972.46
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
国际花园	2005 年末	7,422,209.09		5,073,492.29	2,348,716.80
博园世家	2005 年末	2,024,270.12			2,024,270.12
小计		162,799,471.29	127,062,960.41	107,398,649.17	182,463,782.53
内部交易未实现利润抵减		1,133,318.92		241,454.40	891,864.52
合计		161,666,152.37	127,062,960.41	107,157,194.77	181,571,918.01

## (4) 存货跌价准备

项 目	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
原材料					
库存商品	5,665,304.51	470,308.63	736,692.41		5,398,920.73
开发产品及成本	166,858.94				166,858.94
燃料、物料用品					
包装物及低值易耗品					
合 计	5,832,163.45	470,308.63	736,692.41		5,565,779.67

## (5) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料			
库存商品	可变现净值低于账面价值	可变现净值高于账面价值	1.37%
开发产品及成本			
燃料、物料用品			
包装物及低值易耗品			

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取得专门借款发生的借款利息资本化计入存货成本 10,857,437.90 元，用于确定借款利息资本化金额的资本化率为相应借款利率，分别为：5.94%，5.40%。

## (6) 抵押担保

本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其开发产品及成本中位于昆明市呈贡县吴家营片区的土地使用权（呈国用（2009）第 0313 号）为抵押物，向中国农业银行昆明市护国支行取得 20,000.00 万元的抵押贷款，

本期已归还 2,500.00 万元。截止 2010 年 12 月 31 日，借款余额为 17,500.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”列报。与上述借款抵押相关的存货期末账面价值为 48,605,508.00 元。

## 7、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

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

### (2) 可供出售金融资产的说明：

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



## 8、对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
华邦物业管理有限公司	36.23	36.23	104,703,487.70	67,527,959.24	37,175,528.46	8,750,351.66	-5,596,560.32
昆明吴井房地产开发有限公司	49	49	446,935,350.11	186,379,697.65	260,555,652.46	404,999,024.25	118,366,110.24
江苏百大实业发展有限公司	61.94	61.94	750,804,793.20	486,666,150.86	264,138,642.34	209,381,977.00	-2,235,605.23
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	49	49	25,839,747.35	941,346.50	24,898,400.85	1,400,000.00	33,609.26
昆明经百实业有限公司	49	49	180,000,000.00		180,000,000.00		

注：昆明经百实业有限公司于2010年12月新设成立，该公司本期无经营活动。

## 9、长期股权投资

## (1) 长期投资明细表

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
华邦物业管理有限公司	权益法	18,867,559.94	15,496,327.76	-2,027,633.80	13,468,693.96	36.23	36.23				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	168,844,390.78	156,557,311.50	-10,928,789.50	145,628,522.00	49	49				27,894,158.08
江苏百大实业发展有限公司	权益法	208,517,990.40	71,308,386.07	151,075,439.25	222,383,825.32	61.94	61.94				
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	权益法	12,250,000.00	12,183,747.87	16,468.54	12,200,216.41	49	49				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00		88,200,000.00	88,200,000.00	49	49				
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						
上海永生金笔厂	成本法	4,320.00	4,320.00		4,320.00						
合计		500,840,261.12	259,706,093.20	226,335,484.49	486,041,577.69				70,000.00		27,894,158.08

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

(1)、2009 年 12 月, 经本公司第六届董事会第二十一次会议审议, 并经公司 2009 年第二次临时股东大会批准, 本公司受让华夏西部经济开发有限公司所持江苏百大实业发展有限公司(以下简称“江苏百大”) 25.47%的股权, 转让价格为以 2009 年 6 月 30 日基准日经评估确认的股权价值 9,200.47 万元, 该股权受让于 2010 年 4 月获得外商投资主管部门审批通过, 并办理相关工商变更手续。

2010 年 3 月, 经本公司第六届董事会第二十四次会议同意, 本公司以人民币 7,705 万元的协议转让价格, 收购 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大 9.7%的股权。该股权受让于 2010 年 8 月获得外商投资主管部门审批通过, 并办理相关工商变更。根据转让协议, 股权转让价款按照汇款当日人民币对美元的中间价折算为美元购汇支付, 因此实际支付的股权转让价款为人民币 77,150,351.25 元。

根据合营各方签定的《合资经营合同》约定, 包括业务计划、年度预算、项目预算、大额资产出售或租赁、对外担保等涉及生产经营的重大方面的事项, Elliott 方拥有否决权, 基于该约定条款判断, 虽然经上述股权转让后本公司合计持有江苏百大 61.94%的股权, 但仅对其具有重大影响, 江苏百大仍为本公司的联营企业, 采用权益法核算。

(2) 本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

长期股权投资期末较期初增加 87.17%, 主要原因为本期完成对华夏西部经济开发有限公司及 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大实业发展有限公司 35.17%股权的收购, 以及本期新增对联营企业昆明经百实业有限公司投资所致。

## 10、投资性房地产

项 目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购 置	自用房地 产或存货 转入	公允价值变动 损益	处 置	转为自用 房地产	
1. 成本合计	215,253,787.31	15,008,943.98					230,262,731.29
(1) 房屋、建筑物	215,253,787.31	15,008,943.98					230,262,731.29
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	514,606,212.69			21,553,556.02			536,159,768.71
(1) 房屋、建筑物	514,606,212.69			21,553,556.02			536,159,768.71
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面 价值合计	729,860,000.00	15,008,943.98		21,553,556.02			766,422,500.00
(1) 房屋、建筑物	729,860,000.00	15,008,943.98		21,553,556.02			766,422,500.00
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

(1) 本公司公允价值的取得：根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《昆明市高新区住宅与一环内商业物业销售价格调研服务报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字（2011）第 2002 号、2003 号、2004 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。本期上述投资性房地产经评估后的公允价值为 766,422,500.00 元，较原账面价值增加 21,553,556.02 元，计入当期公允价值变动收益。

(2) 投资性房地产抵押情况：

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司以其持有的昆明走廊部分未出租资产（在“固定资产”项目列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”项目列报）为抵押物，并由本公司的控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,000.00 万元提供抵押担保；为本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 6,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 53,580,000.00 元，期末账面价值 60,537,500.00 元。

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 5 层（商场）的自有产权为抵押物，为本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行借款 2,268.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日，借款利率为 5.31%，本期昆明百货大楼商业有限公司已归还 1.00 万元，剩余 2,267.00 万元在“短期借款”列报；同时本公司以上述资产为本公司控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日，借款利率为 5.31%。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 56,730,000.00 元，期末账面价值 57,927,000.00 元。

本公司以用于出租的百大新天地商场自有产权为抵押物，向东亚银行珠海分行取得长期借款 190,000,000.00 元，其中：2008 年取得借款 180,000,000.00 元，2009 年取得借款 10,000,000.00 元。根据借款合同约定按 120 个月分期偿还本金及利息，截止 2010 年 12 月 31 日已累计归还 38,431,837.45 元，期末借款余额为

151,568,162.55 元。与抵押业务相关的投资性房地产期初账面价值 614,180,000.00 元，期末账面价值 626,613,000.00 元。

### (3) 未办妥产权证书的有关情况

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司持有的已出租的昆明走廊房屋及建筑物账面价值 60,537,500.00 元，相关房屋的土地使用权证尚未办妥；本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司持有的已出租的昆明走廊房屋及建筑物账面价值 15,600,000.00 元，相关房屋的房产证及土地使用权证尚未办妥。

### (4) 本期购置的投资性房地产详见本附注六、(五)、6、(1) 项

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
一、账面原值合计	388,770,240.41	19,271,977.15		1,197,100.71	406,845,116.85
其中：房屋、建筑物	300,383,353.83	10,992,902.00			311,376,255.83
机器设备	11,398,942.92	4,874,023.49		5,520.00	16,267,446.41
运输工具	9,617,371.95	277,722.00		649,119.23	9,245,974.72
办公及电子设备	19,968,407.92	1,522,943.80		542,461.48	20,948,890.24
装修改造	47,402,163.79	1,604,385.86			49,006,549.65
		本期增加	本期计提		
二、累计折旧合计	111,713,871.26		23,158,666.93	1,073,367.13	133,799,171.06
其中：房屋、建筑物	64,832,332.43		9,833,328.66		74,665,661.09
机器设备	4,158,276.98		2,046,717.00	981.64	6,204,012.34
运输工具	6,151,511.79		1,254,268.28	391,343.77	7,014,436.30
办公及电子设备	14,370,686.17		1,994,361.11	673,126.31	15,691,920.97
装修改造	22,201,063.89		8,029,991.88	7,915.41	30,223,140.36
三、固定资产账面净值合计	277,056,369.15				273,045,945.79
其中：房屋、建筑物	235,551,021.40				236,710,594.74
机器设备	7,240,665.94				10,063,434.07
运输工具	3,465,860.16				2,231,538.42
办公及电子设备	5,597,721.75				5,256,969.27
装修改造	25,201,099.90				18,783,409.29
四、减值准备合计	-				
其中：房屋、建筑物					
机器设备					
运输工具					
办公及电子设备					
装修改造					
五、固定资产账面价值合计	277,056,369.15				273,045,945.79
其中：房屋、建筑物	235,551,021.40				236,710,594.74
机器设备	7,240,665.94				10,063,434.07
运输工具	3,465,860.16				2,231,538.42
办公及电子设备	5,597,721.75				5,256,969.27
装修改造	25,201,099.90				18,783,409.29

本期折旧额 23,158,666.93 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 2,571,720.00 元。

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

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司持有的昆明走廊未出租房屋及建筑物账面价值 20,643,248.86 元，相关房屋的土地使用权证尚未办妥。

#### (6) 固定资产抵押情况

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司以其持有的昆明走廊部分未出租资产（在“固定资产”项目列报）及部分已出租资产（在“投资性房地产”项目列报）为抵押物，并由本公司的控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,000.00 万元提供抵押担保；为本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 6,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的固定资产期初账面价值 10,147,002.57 元，期末账面价值 9,836,346.86 元。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋、6、7 幢房屋及占用土地使用权作为抵押物，为本公司的控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 2,111,023.03 元，期末账面价值 2,001,881.66 元，无形资产期初账面价值 1,074,937.50 元，期末账面价值 1,027,162.50 元。

本公司以新纪元广场 C 座 10—11 层办公区为抵押物与中国建设银行股份有限公司昆明正义路支行签订《最高额抵押合同》，为本公司控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国建设银行股份有限公司昆明正义路支行签订的银行承兑协议提供抵押担保，担保金额为 4,303.60 万元，担保期限为 2010 年 4 月-2013 年 4 月。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 11,011,854.68 元，期末账面价值 10,564,368.35 元。

本公司以新纪元广场 7 层和 18 层作为抵押物，向云南省农村信用社取得长期借款 2,200.00 万元。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 17,583,453.07

元，期末 16,881,599.83 元。

本公司以新纪元大酒店 19-28 层作为抵押物与中国民生银行股份有限公司昆明分行取得长期借款 17,000.00 万元，与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 78,979,972.16 元，期末账面价值 75,893,865.29 元。

## 12、在建工程

### (1) 在建工程项目

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
云上四季酒店装修	4,181,426.21		4,181,426.21	286,840.00		286,840.00
家有宝贝北辰店装修				2,047,267.04		2,047,267.04
其他工程	268,265.00		268,265.00			
合计	4,449,691.21		4,449,691.21	2,334,107.04		2,334,107.04



## (2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例%	工程进度%	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率()	资金来源	期末数
云上四季酒店装修改造工程	31,534,848.80	286,840.00	29,313,802.87	2,571,720.00	22,847,496.66	93.87	93.87				自筹	4,181,426.21
家有宝贝北辰店装修	1,987,267.04	2,047,267.04	312,265.55		2,359,532.59	118.73	100.00				自筹	-
其他工程			268,265.00	-	-	-						268,265.00
合计	33,522,115.84	2,334,107.04	29,894,333.42	2,571,720.00	25,207,029.25							4,449,691.21

其他减少 25,027,029.25 元，主要是本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理公司装修改造工程，本期完工冲减原暂估工程款或转入长期待摊费用—租入固定资产改良支出。

## (3) 本公司在建工程不存在减值情况。

## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	10,601,272.76	116,700.00	3,591,486.01	7,126,486.75
1、土地使用权	7,704,874.16	0.00	2,708,272.34	4,996,601.82
2、软件	2,804,298.60	116,700.00	878,547.03	2,042,451.57
3、商标权	92,100.00	0.00	4,666.64	87,433.36
二、累计摊销合计	4,880,215.41	484,725.75	3,591,486.01	1,773,455.15
1、土地使用权	3,188,477.09	140,569.95	2,708,272.34	620,774.70
2、软件	1,643,971.76	337,155.84	878,547.03	1,102,580.57
3、商标权	47,766.56	6,999.96	4,666.64	50,099.88
三、无形资产账面净值合计	5,721,057.35			5,353,031.60
1、土地使用权	4,516,397.07			4,375,827.12
2、软件	1,160,326.84			939,871.00
3、商标权	44,333.44			37,333.48
四、减值准备累计金额合计				
1、土地使用权				
2、软件				
3、商标权				
五、无形资产账面价值合计	5,721,057.35			5,353,031.60
1、土地使用权	4,516,397.07			4,375,827.12
2、软件	1,160,326.84			939,871.00
3、商标权	44,333.44			37,333.48

本期摊销额 484,725.75 元。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋、6、7 幢房屋及占用土地使用权作为抵押物，为本公司的控股子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国建设银行股份有限公司昆明正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保。与该抵押业务相关的固定资产期初账面价值 2,220,164.40 元，期末账面价值 2,111,023.03 元，无形资产期初账面价值 1,074,937.50 元，期末账面价值 1,027,162.50 元。

本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开有限公司以其土地使用权（2006 第 00789 号）为抵押物，为本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司向富滇银行昆明广场支行借款 5,000,000.00 元提供抵押担保。与该抵押

业务相关的无形资产期初账面价值 1,640,670.44 元,期末账面价值为 1,596,127.36 元。

(2) 本公司本期无开发项目支出。

#### 14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	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

项 目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数
租入固定资产装修支出	26,477,996.73	27,333,729.41	8,827,373.82		44,984,352.32
物业使用权转让费	1,748,000.00	2,100,000.00	408,000.00		3,440,000.00
合计	28,225,996.73	29,433,729.41	9,235,373.82		48,424,352.32

长期待摊费用期末较期初增加 71.56%,主要系本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理公司扩大经营,新开门店发生的租入固定资产改良支出增加。

#### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
减值准备影响	438,010.82	55,703.24
预征企业所得税		
可弥补亏损影响	152,405.09	
内部交易递延所得税影响	222,966.13	283,329.73
长期待摊费用摊销影响	1,415,783.65	
应付职工薪酬	829,464.88	185,593.43
小 计	3,058,630.57	524,626.40
递延所得税负债:		
投资性房地产公允价值与计税基础差异	149,037,974.21	142,461,116.25
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	2,124,949.67	2,315,041.31
小 计	151,162,923.88	144,776,157.56

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
减值准备影响	14,253,775.84	20,565,518.35
预征企业所得税	5,637,166.81	5,823,358.66
可弥补亏损影响	33,110,362.83	26,766,866.59
广告费影响	0	5,269.88
应付职工薪酬	1,967,815.30	2,957,850.45
合 计	54,969,120.78	56,118,863.93

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2010		13,132,151.56	
2011	12,661,074.88	23,395,968.03	
2012	14,856,309.98	9,192,410.52	
2013	26,438,545.41	29,769,117.71	
2014	29,808,072.11	31,577,818.38	
2015	48,677,448.89		
合 计	132,441,451.27	107,067,466.20	

## (4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
递延所得税资产：	
减值准备影响	1,752,043.23
长期待摊费用	5,663,134.59
可弥补亏损影响	609,620.37
内部交易递延所得税影响	891,864.52
应付职工薪酬	3,317,859.52
小 计	12,234,522.23
递延所得税负债：	
投资性房地产公允价值与计税基础差异	596,151,896.84
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	8,499,798.68
小 计	604,651,695.52

## 17、其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
非同一控制下企业合并股权投资差借方余额	1,223,024.34	1,449,632.74
合 计	1,223,024.34	1,449,632.74

本公司持有的非同一控制下企业合并产生的对控股子公司北京雕刻时空房地产开发有限公司的长期股权投资借方差额的余额 2,129,457.93 元，按照《企业会计准则实施问题专家工作组意见》处理意见为“无法将该余额分摊至被购买方各项可辨认资产、负债的，可在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销”，

按照该股权投资差额的剩余年限，本期摊销该项股权投资差额 226,608.40 元，计入投资收益，尚未摊销完毕的余额 1,223,024.34 元，在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

### 18、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少额		期末数
			转回	转销	
一、坏账准备	76,856,309.57	3,202,843.62	60,245.67	39,951.79	79,958,955.73
二、存货跌价准备	5,832,163.45	470,308.63	736,692.41		5,565,779.67
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					
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	82,758,473.02	3,673,152.25	796,938.08	39,951.79	85,594,735.40

### 19、短期借款

#### (1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	30,770,000.00	70,780,000.00
保证借款	119,140,000.00	119,140,000.00
信用借款		
合 计	149,910,000.00	189,920,000.00

短期借款分类说明：

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司以其持有的昆明走廊“投资性房地产、固定资产”作为抵押物，同时由本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆

明百货大楼(集团)家电有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,000.00 万元提供抵押担保, 借款利率为 5.5755%, 借款期限自 2010 年 5 月 31 日至 2011 年 5 月 31 日; 为本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向华夏银行昆明大观支行借款 6,000.00 万元提供抵押担保, 借款利率为 5.5755%, 借款期限为 2010 年 6 月 13 日至 2011 年 6 月 13 日。

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 5 层(商场)的自有产权为抵押物, 为本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行借款 2,268.00 万元提供抵押担保, 借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日, 借款利率为 5.31%, 本期昆明百货大楼商业有限公司已归还 1.00 万元, 剩余 2,267.00 万元在“短期借款”列报; 同时本公司以上述资产为本公司控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保, 借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日, 借款利率为 5.31%。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋、6、7 幢房屋及占用土地使用权作为抵押物, 为本公司的控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保, 借款期限为 2010 年 2 月 26 日至 2011 年 2 月 25 日, 借款利率为 5.31%。

本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其土地使用权(2006 第 00789 号)为抵押物, 为本公司的控股子公司的云南云上四季酒店管理有限公司向富滇银行昆明广场支行借款 500.00 万元提供抵押担保, 期限为 2010 年 2 月 4 日至 2011 年 2 月 3 日, 借款月利率为 0.48675%, 利息按月结息。

保证借款期末数 119,140,000.00 元具体构成为:

借款银行	金额	性质	借款方	担保方
中国建设银行昆明正义路支行	11,200,000.00	抵押及信用保证	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	昆明百货大楼(集团)股份有限公司
华夏银行昆明市大观支行	60,000,000.00	抵押保证	昆明百货大楼商业有限公司	昆明创卓商贸有限责任公司、西南商业大厦股份有限公司
华夏银行昆明市大观支行	40,000,000.00	抵押保证	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	昆明创卓商贸有限责任公司、西南商业大厦股份有限公司
中国工商银行昆明市南屏支行	1,440,000.00	信用保证	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	昆明百大房地产开发经营有限责任公司
交通银行昆明分行	1,500,000.00	信用保证	昆明野鸭湖旅游服务有限公司	昆明百货大楼
富滇银行昆明广场支行	5,000,000.00	抵押保证	云南云上四季酒店管理有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司
合计	119,140,000.00			

(2) 已到期未偿还的短期借款如下:

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

资产负债表日后已偿还金额 0.00 元。

## 20、应付票据

票据种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	144,650,000.00	122,210,000.00
合 计	144,650,000.00	122,210,000.00

下一会计期间将到期的金额 144,650,000.00 元。

## 21、应付账款

(1) 按项目明细分类

账龄结构	期末数	期初数
工程款	100,890,704.22	111,597,354.30
购货款	130,402,506.98	119,180,863.85
其他	774,284.77	77,123.20
合 计	232,067,495.97	230,855,341.35

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

应付账款期末余额中应付本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司资产购置尾款 5,009,624.00 元。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款的情况:

本公司账龄超过 1 年的大额应付账款为尚未支付的工程款及尚未支付购货款等, 合计金额为 27,834,172.07 元。

## 22、预收款项

### (1) 按项目明细分类

账龄结构	期末数	期初数
房款	1,029,288,775.41	500,715,766.62
货款	87,220,311.21	60,220,592.44
租金、物管费及其他	3,533,085.65	8,045,423.53
合计	1,120,042,172.27	568,981,782.59

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

### (3) 账龄超过 1 年的大额预收款项的情况:

本公司账龄超过 1 年的大额预收款项为预售房款。

预收款项期末较期初增加 96.85% , 主要原因为本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司预收购房款增加所致。

## 23、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,420,131.25	85,219,620.70	87,040,831.96	8,598,919.99
二、职工福利费		4,624,531.69	4,624,531.69	
三、社会保险费	525,597.53	11,715,086.39	11,700,369.88	540,314.04
其中: 1. 医疗保险费	86,839.58	3,678,975.51	3,671,784.83	94,030.26
2. 基本养老保险费	360,135.67	6,605,307.75	6,591,421.93	374,021.49
3. 残疾人保障金		447,776.43	447,776.43	
4. 失业保险费	75,153.08	542,973.41	548,584.29	69,542.20
5. 工伤保险费	3,108.02	212,471.83	213,633.73	1,946.12
6. 生育保险费	361.18	227,581.46	227,168.67	773.97
四、住房公积金	355,096.21	2,123,882.59	2,131,482.59	347,496.21
五、辞退福利				
六、因解除劳动关系给予的补偿		14,903.00	14,903.00	
七、其他		101,229.40	101,229.40	
其中: 以现金结算的股份支付				
八、工会经费和职工教育经费	3,923,264.19	2,424,122.81	1,707,293.91	4,640,093.09
合计	15,224,089.18	106,223,376.58	107,320,642.43	14,126,823.33

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

工会经费和职工教育经费金额 4,640,093.09 元, 无非货币性福利, 因解除劳动关系给予补偿 14,903.00 元。

## 24、应交税费

税费项目	期末数	期初数
营业税	-6,549,345.63	9,890,670.00
增值税	4,684,883.32	3,633,863.22
企业所得税	14,564,762.68	11,948,928.20
房产税	1,506,686.28	12,597,113.92
城建税	320,386.65	1,069,152.99
个人所得税	623,829.48	383,727.48
固定资产投资方向调节税	20,088,175.40	20,088,175.40
土地增值税	1,627,900.20	6,871,664.80
契税	1,085,771.31	334,327.69
土地使用税	3,235,138.44	1,853,051.70
印花税	527,553.84	166,043.86
教育费附加	30,553.38	518,435.82
粮食风险基金、粮调、防洪基金	1,986.74	-559.08
旅游事业促销费		168,828.04
合计	41,748,282.09	69,523,424.04

## 25、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,671,712.50	2,438,000.00
企业债券利息		
短期借款应付利息	485,484.01	
合计	4,157,196.51	2,438,000.00

## 26、应付股利

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

## 27、其他应付款

(1) 按项目明细分类如下

项目	期末数	期初数
应付合营联营公司款项	149,056,138.42	98,225,846.10
应付控股股东款项		
应付其他关联方款项		654,416.18
代收代付款项	111,146,385.83	75,903,585.83
押金及保证金	43,210,097.33	20,907,187.64
工程款	14,257,686.09	15,383,942.66
其他	24,769,134.15	28,126,601.26
合计	342,439,441.82	239,201,579.67

- (2) 本期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项;
- (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要代收代付款项。合计金额为 73,362,974.93 元;
- (4) 金额较大的其他应付款:

单位名称	账龄	期末数	款项内容
昆明吴井房地产开发有限公司	1 年以内	81,145,001.59	暂借款及利息
昆明吴井房地产开发有限公司	1-2 年内	5,466,686.43	暂借款及利息
江苏百大实业发展有限公司	1 年以内	57,190,873.00	代垫款
昆明新都投资有限公司	1 年以内	23,367,900.00	暂收款
北京金悦投资有限责任公司	1 年以内	5,100,000.00	股权交易商洽定金
北京中后机械施工公司	3 年以上	3,598,602.00	工程款
合 计		175,869,063.02	

其他应付款期末较期初增加 43.16%，主要原因为本公司对联营企业江苏百大实业发展有限公司暂借款增加，以及本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司白龙潭项目预售收取的代收代付款和保证金押金增加所致。

## 28、一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债分类

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	227,710,808.30	261,658,838.45
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的递延收益	8,896,404.61	
合 计	236,607,212.91	261,658,838.45

1 年内到期的递延收益期末数 8,896,404.61 元系本公司“售后租回”业务形成的递延收益，详见本附注十（二）。

### (2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	227,710,808.30	261,658,838.45
保证借款		
信用借款		
合 计	227,710,808.30	261,658,838.45

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

### (3) 1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行昆明市护国支行	2009年9月15日	2011年3月15日	人民币	5.40		175,000,000.00		
东亚银行珠海分行	2011年1月20日	2011年12月19日	人民币	6.237		10,161,227.86		9,520,206.44
东亚银行珠海分行	2011年1月20日	2011年12月19日	人民币	6.237		5,744,350.42		5,381,967.85
东亚银行珠海分行	2011年1月20日	2011年12月19日	人民币	6.237		805,230.02		756,664.16
中国民生银行昆明民生街支行	2010年5月25日	2011年11月26日	人民币	7.368		14,000,000.00		
云南省农村信用社	2009年9月18日	2011年9月18日	人民币	5.940		22,000,000.00		
中国农业银行昆明市护国支行	2009年1月14日	2010年6月29日	人民币	5.94				71,000,000.00
中国农业银行昆明市护国支行	2009年6月26日	2010年11月26日	人民币	5.40				175,000,000.00
合计						227,710,808.30		261,658,838.45

(4) 本公司无一年内到期的逾期借款。

(5) 一年内到期的长期借款说明：

本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其开发产品及成本中位于昆明市呈贡县吴家营片区的土地使用权（呈国用（2009）第 0313 号）作为抵押物，向中国农业银行昆明市护国支行取得借款 20,000.00 万元。借款期限 1.5 年，到期日为 2011 年 3 月，借款年利率 5.40%，2010 年已归还上述借款 2,500.00 万元，截止 2010 年 12 月 31 日，借款余额为 17,500.00 万元。

2010 年 5 月 25 日，本公司以昆明新纪元广场 19 层—28 层（新纪元大酒店）为抵押物，向中国民生银行昆明分行民生街支行取得借款 17,000.00 万元。借款期限为 10 年：到期日为 2020 年 5 月 26 日。按双方约定的还本计划在年内按季等额还本，按月付息。其中 2011 年 1 月至 12 月期间到间到期的借款本息合计为 1,400.00 万元，作为“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司分别于 2008 年 3 月、2009 年 7 月，以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向东亚银行珠海分行取得长期借款 18,000.00 万元和 1,000.00 万元。根据借款合同约定，该笔借款期限为 10 年，将分 120 期归还借款本金及利息。其中 2011 年 1 月至 2011 年 12 月期间到期的借款本金合计为 16,710,808.30 元，作为“一年

内到期的非流动负债”列报。截止 2011 年 2 月 24 日该款项已全额归还。

本公司以新纪元广场 7 层和 18 层作为抵押物，向云南省农村信用社取得长期借款 2,200.00 万元。借款期限为 2 年，自 2009 年 9 月 18 日至 2011 年 9 月 18 日，借款年利率 5.94%。作为“一年内到期的非流动负债”列报。

## 29、长期借款

### (1) 长期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	283,857,354.25	373,568,162.55
保证借款		
信用借款	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	288,857,354.25	378,568,162.55

### (2) 长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行昆明市护国支行	2009年9月24日	2011年3月15日	人民币	5.40				200,000,000.00
东亚银行珠海分行	2008年3月20日	2018年3月20日	人民币	6.237		80,971,393.04		91,132,982.58
东亚银行珠海分行	2008年3月14日	2018年3月14日	人民币	6.237		45,419,746.93		51,519,342.97
东亚银行珠海分行	2009年7月30日	2019年7月30日	人民币	6.237		8,466,214.28		8,915,837.00
昆明市规划局			人民币	3.600		5,000,000.00		5,000,000.00
云南省农村信用社	2009年9月18日	2011年9月18日	人民币	5.940				22,000,000.00
中国民生银行昆明分行民生街支行	2010年5月26日	2020年5月26日	人民币	7.368		149,000,000.00		
合 计						288,857,354.25		378,568,162.55

### (3) 长期借款说明：

本公司分别于 2008 年 3 月、2009 年 7 月，以用于出租的百大新天地房产作为抵押物，向东亚银行珠海分行取得长期借款 18,000.00 万元和 1,000.00 万元。根据借款合同约定，上述借款期限为 10 年，将分 120 期归还借款本金及利息。期末余额 151,568,162.55 元，其中 16,710,808.30 元在“一年内到期的非流动负债”列报、134,857,354.25 元在“长期借款”列报。截止 2011 年 2 月 24 日该款项已全额归还。

本公司以昆明新纪元广场 19 层—28 层（新纪元大酒店）为抵押，向中国民生银行昆明分行民生街支行取得长期借款 17,000.00 万元。借款期限为 10 年，自 2010 年 5 月 26 日至 2020 年 5 月 26 日，借款率为浮动利率。贷款按双方约定的

还本计划分 10 年在每年内按季还本，按月付息。截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已归还上述借款 700.00 万元，期末余额 16,300.00 万元，其中 1,400.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报、14,900.00 万元在“长期借款”列报。

### 30、长期应付款

种类	期末数	期初数
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修资金	10,148,368.03	12,745,057.18
合计	13,148,368.03	15,745,057.18

### 31、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
未实现售后租回损益（经营租赁）		18,039,705.61

其他非流动负债系本公司“售后租回”业务形成的递延收益，期末余额 8,896,404.61 元已重分类至“一年以内到期的非流动负债”列报。详见本附注十（二）。

### 32、股本

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量（股）	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量（股）	比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股	7,605	0.006				-7,605	-7,605	0	0
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股	7,605	0.006				-7,605	-7,605	0	0
4. 外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>7,605</b>	<b>0.006</b>							
<b>二、无限售条件股份</b>									
1. 人民币普通股	134,392,395	99.994				+7,605	+7,605	134,400,000	100
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>134,392,395</b>	<b>99.994</b>						<b>134,392,395</b>	<b>99.994</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>134,400,000</b>	<b>100</b>						<b>134,400,000</b>	<b>100</b>

本公司高级管理人员杨惠秋女士持有本公司股份 10,140 股，其中本报告期初持有的有限

售条件股份仍为 7,605 股，解除锁定股份仍为 2,535 股。杨惠秋女士于 2010 年 7 月 1 日起退休，其所持股份的锁定及解除锁定按照《公司法》和中国证监会相关规定执行。截止报告末，其所持有限售条件股份 7,605 股已全部解除锁定。

### 33、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价				
其他资本公积	69,479,726.51		14,076,752.93	55,402,973.58
合 计	69,479,726.51		14,076,752.93	55,402,973.58

资本公积期末较期初减少 14,076,752.93 元，产生原因如下：

(1) 2009 年 12 月，经本公司第六届董事会第二十一次会议同意并经本公司 2009 年第二次临时股东大会批准，本公司受让华夏西部所持江苏百大 25.47% 的股权，转让价格为以 2009 年 6 月 30 日基准日经评估确认的股权价值 9,200.47 万元，并于 2010 年 4 月获得外商投资主管部门审批通过，并办理相关工商变更手续；2010 年 3 月，经昆百大第六届董事会第二十四次会议同意，昆百大以人民币 7,705 万元的协议转让价格，收购 Elliott Newcastle (Hong Kong) Limited 所持江苏百大 9.7% 的股权。并于 2010 年 8 月获得外商投资主管部门审批通过，并办理相关工商变更手续。同时，由于相关股权转让价款按汇款当日人民币对美元的中间价折算为美元购汇支付，因此实际应支付的股权转让价款为人民币 77,150,351.25 元；本公司以 2009 年 6 月 30 日评估价值为基础，分别持续计算至两次股权收购日的公允价值，以相应持股比例享有的该公允价值的份额作为长期投资的入账价值，其与账面原持股成本的差额，作为权益交易结果，合计减少资本公积 15,363,908.55 元。

(2) 本期权益法核算的联营企业昆明吴井房地产开发有限公司本期资本公积增加，本公司按持股比例核算增加资本公积 1,273,997.64 元。

(3) 本期本公司收购控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司 0.5% 的少数股东股权，增加了资本公积 13,157.98 元。

### 34、盈余公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	50,138,476.91	1,912,937.15		52,051,414.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	50,138,476.91	1,912,937.15		52,051,414.06

盈余公积期末较期初增加 1,912,937.15 元，系根据母公司本期净利润的 10% 计提法定盈余公积所致。

### 35、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	319,527,058.43	
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	319,527,058.43	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	28,463,779.37	
减: 提取法定盈余公积	1,912,937.15	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	346,077,900.65	

本公司因投资性房地产采用公允价值计价, 截止本期期末, 公允价值变动累计形成的收益总额为 536,159,768.71 元, 扣除递延所得税负债的影响后, 实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 401,214,620.26 元、少数股东累计收益增加 905,206.28 元, 根据中国证券监督管理委员会相关规定, 在相关法律法规有明确规定前, 该部分留存收益暂不能进行分配。扣除上述影响后, 本公司的可供分配利润为-55,136,719.61 元。

### 36、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	1,356,503,181.39	1,221,168,956.58
其他业务收入	20,295,531.09	20,642,760.51
营业收入合计	1,376,798,712.48	1,241,811,717.09
主营业务成本	1,005,719,817.57	950,418,101.89
其他业务成本	1,980,983.16	2,995,261.78
营业成本合计	1,007,700,800.73	953,413,363.67

#### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	998,040,094.11	856,097,285.68	873,504,784.33	748,622,417.71
房地产	164,534,902.80	104,600,975.48	193,754,615.30	166,972,025.30
旅游服务	125,879,090.80	14,992,398.44	98,173,468.52	10,406,020.68
物业服务	28,030,252.66	30,029,157.97	26,659,812.30	24,417,638.20
商业租赁及服务	40,018,841.02		29,076,276.13	
合 计	1,356,503,181.39	1,005,719,817.57	1,221,168,956.58	950,418,101.89

#### (3) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	1,353,651,971.49	1,002,695,995.67	1,181,846,633.35	927,976,739.17
北京地区	540,579.43	720,912.95	30,045,162.13	17,841,547.82
江苏地区	2,310,630.47	2,302,908.95	9,277,161.10	4,599,814.90
合计	1,356,503,181.39	1,005,719,817.57	1,221,168,956.58	950,418,101.89

本期北京和江苏地区营业收入和成本主要为物业管理收入和成本

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

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

### 37、营业税金及附加

项 目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	21,092,898.83	18,241,062.23	按应纳税收入的 5%或 20%
城建税	3,170,178.98	2,815,115.86	应纳流转税的 7%
教育费附加	1,801,220.81	1,593,341.40	应纳流转税的 3%、1%
从租计征房产税	5,480,846.71	3,570,395.55	租金收入的 12%
土地增值税	1,159,519.22	8,506,345.02	按预征率或清算
合 计	32,704,664.55	34,726,260.06	

### 38、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,681,741.49	16,977,416.24
广告宣传费	27,127,002.37	11,400,487.97
运费	10,264,128.99	9,636,132.33
水、电费	10,921,059.06	8,370,283.62
租赁费	10,458,869.32	7,050,430.90
销售代理及佣金	2,680,753.78	3,290,332.42
折旧费	5,157,252.19	5,154,929.00
长期待摊费用摊销	6,239,776.99	4,720,740.59
低值易耗品摊销	3,374,850.13	2,698,688.89
办公通讯应酬费	1,901,560.48	2,294,411.40
汽车燃料费	2,188,430.44	1,877,891.75
劳动保护费	934,364.28	842,828.63
修理费	864,633.90	951,516.00
保洁费	1,370,815.99	1,150,375.39
中介机构费	939,506.84	367,476.87
其他	5,378,910.69	5,774,863.90
合 计	111,483,656.94	82,558,805.90

销售费用较上期发生额增加 35.04%，主要原因为本公司本期增加广告宣传投入

及员工人数增加和调薪，导致公司广告宣传费和职工薪酬增加。

### 39、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	61,618,917.78	60,307,859.17
水、电费	1,460,663.72	1,734,473.90
租赁费	50,181,497.62	15,701,783.57
折旧费	18,079,803.83	19,427,339.01
长期待摊费用摊销	2,640,977.32	2,266,731.84
低值易耗品摊销	329,659.42	514,547.45
办公通讯费应酬费	14,208,108.38	13,114,457.12
汽车燃料费	1,612,071.54	1,890,914.58
中介机构费	5,825,466.60	5,652,762.74
费用性税金	1,368,277.24	6,960,575.19
修理费	5,681,412.42	6,787,488.41
人力资源开发费	495,499.78	525,808.50
上市费	282,100.00	395,216.22
物管费	664,633.35	633,088.42
其他	4,993,057.22	10,174,805.39
合 计	169,442,146.22	146,087,851.51

#### 40、财务费用

类 别	本期发生数	上期发生数
利息支出	36,922,932.38	29,808,192.24
减：利息收入	2,739,142.28	1,845,504.53
加：汇兑损失		219,656.06
减：汇兑收益		
其他	6,296,675.46	4,361,465.96
合 计	40,480,465.56	32,543,809.73

#### 41、资产减值损失

类 别	本期发生数	上期发生数
一、坏账损失	3,137,396.49	3,480,549.12
二、存货跌价损失	-266,383.78	-215,564.62
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	2,871,012.71	3,264,984.50

#### 42、公允价值变动收益

项 目	本期发生数	上期发生数
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	21,553,556.02	27,302,000.00
其他		
合 计	21,553,556.02	27,302,000.00

#### 43、投资收益

##### (1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生数	上期发生数
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	10,964,502.23	24,088,707.56
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		
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	-226,608.40	-226,608.40
合 计	10,737,893.83	23,862,099.16

##### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生数	上期发生数	本期比上期增减变动的原因
华邦物业管理有限公司	-2,027,633.80	1,925,908.73	联营企业净利润减少
昆明吴井房地产开发有限公司	15,691,370.94	19,742,575.44	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	-2,715,703.45	2,445,001.93	联营企业净利润减少
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	16,468.54	-24,778.54	联营企业净利润增加
合 计	10,964,502.23	24,088,707.56	

##### (3) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

投资收益较上期发生额减少 55.00%，主要原因为本公司的联营企业本期实现净利润比上期减少。

#### 44、营业外收入

## (1) 项目明细

项 目	本期发生数	上期发生数
1、非流动资产处置利得合计	114,533.42	54,408.35
其中：固定资产处置利得	114,533.42	54,408.35
无形资产处置利得		
2、非货币性资产交换利得		
3、债务重组利得		
4、政府补助	135,380.00	277,029.00
5、盘盈利得		
6、捐赠利得		
7、罚款收入	50,113.20	34,538.82
8、其他	672,341.65	1,036,032.30
合 计	972,368.27	1,402,008.47

## (2) 政府补助明细

项 目	本期发生数	上期发生数	说明
旅游补助资金		120,000.00	
五华区财政局	20,500.00	157,029.00	
根据昆经开投(2010)1号企业扶持款	114,880.00		
合 计	135,380.00	277,029.00	

## 45、营业外支出

项 目	本期发生数	上期发生数
1、非流动资产处置损失合计	61,918.29	104,408.70
其中：固定资产处置损失	61,918.29	104,408.70
无形资产处置损失		
2、非货币性资产交换损失		
3、债务重组损失		
4、捐赠支出	120,000.00	50,000.00
5、非常损失		
6、盘亏损失		
7、赔偿支出	217,270.42	177,212.00
8、其他	855,406.23	841,870.09
合 计	1,254,594.94	1,173,490.79

## 46、所得税费用

项 目	本期发生数	上期发生数
按税法相关规定计算的当期所得税	17,570,507.05	2,687,856.10
递延所得税调整	-897,320.40	7,457,095.52
合 计	16,673,186.65	10,144,951.62

## 47、净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益计算过程

## (1) 净资产收益率

项目	加权平均净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上年数	本期数	上年数	本期数	上年数
归属于公司普通股股东的净利润	4.81	7.22	0.2118	0.2929	0.2118	0.2929
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.91	2.60	0.0840	0.1054	0.0840	0.1054

## (2) 加权平均净资产收益率计算过程

项 目	代码	本期发生额	上年发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	28,463,779.37	39,361,638.43
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	17,167,905.08	25,197,298.97
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	11,295,874.29	14,164,339.46
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	573,545,261.85	498,757,069.94
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	Ei		
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	Ej		
报告期月份数	M0	12.00	12.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	Ek1	26,829,077.64	35,146,954.62
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk1	8.00	9.00
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	Ek2	13,157.98	279,598.86
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk2	6.00	5.00
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	Ek3	-42,192,986.19	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk3	4.00	
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	Ek4	1,273,997.64	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	Mk4	0.00	
归属于公司普通股股东的净利润的净资产收益率	$Y1=P1 / (E0+P1 \div 2+Ei \times Mi \div M0-Ej \times Mj \div M0 \pm Ek1 \times Mk1 \div M0 \pm Ek2 \times Mk2 \div M0 \pm Ek3 \times Mk3 \div M0 \pm Ek4 \times Mk4 \div M0)$	4.81%	7.22%
扣除非经常性损益后归属与公司普通股股东的净利润	$Y2=P2 / (E0+P1 \div 2+Ei \times Mi \div M0-Ej \times Mj \div M0 \pm Ek1 \times Mk1 \div M0 \pm Ek3 \times Mk3 \div M0 \pm Ek4 \times Mk4 \div M0)$	1.91%	2.60%

## (3) 基本每股收益和稀释每股收益计算过程

项 目	代码	本期发生额	上年发生额
-----	----	-------	-------

报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	28,463,779.37	39,361,638.43
报告期归属公司普通股股东的非经常性损益	F	17,167,905.08	25,197,298.97
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	11,295,874.29	14,164,339.46
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
期初股份总数	S0	134,400,000.00	134,400,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0+Sj \times Mj \div M0-Sk$	134,400,000.00	134,400,000.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	134,400,000.00	134,400,000.00
其中：可转换公司债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	0.2118	0.2929
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	0.0840	0.1054
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	Y5=(P1+P3)/X2	0.2118	0.2929
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	0.0840	0.1054

#### 48、其他综合收益

项 目	本期发生数	上期发生数
<b>1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额</b>		
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		
<b>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</b>	1,273,997.64	35,679,523.88
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		
小计	1,273,997.64	35,679,523.88
<b>3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额</b>		
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		
<b>4. 外币财务报表折算差额</b>		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
<b>5. 其他</b>	-15,350,750.57	
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-15,350,750.57	
<b>合 计</b>	<b>-14,076,752.93</b>	<b>35,679,523.88</b>

本期其他综合收益变动原因详见资本公积附注。

#### 49、现金流量表

(1) 本期收到的其他与经营活动有关的现金为 189,628,960.28 元，主要项目注释如下：

项 目	本期发生数	上期发生数
企业间资金往来	92,284,656.85	137,990,789.49
代收款	52,693,687.72	51,891,325.29
保证金、定金、押金	34,945,973.75	14,005,315.73

(2) 本期支付的其他与经营活动有关的现金为 253,883,819.52 元，主要项目

注释如下:

项 目	本期发生数	上期发生数
企业间资金往来	31,745,141.14	10,260,731.20
租赁费	62,977,729.04	47,336,892.28
代付款	30,882,610.43	14,647,549.88
广告促销费	25,403,805.71	16,258,051.83
水电费	10,952,778.54	11,994,107.19

(3) 本期支付的其他与投资活动有关的现金为 2,000,000.00 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期发生数	上期发生数
土地一级开发合作款	2,000,000.00	140,000,000.00
本期减少合并范围内子公司影响		40,564,542.62

(4) 本期收到的其他与筹资活动有关的现金为 218,530,000.00 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期发生数	上期发生数
非金融机构借款	218,530,000.00	244,400,000.00

(5) 本期支付的其他与筹资活动有关的现金为 202,250,000.00 元, 主要项目注释如下:

项 目	本期发生数	上期发生数
非金融机构借款	202,250,000.00	233,447,752.46

(6) 现金流量表补充资料“其他”为-9,143,301.00 元, 其中主要项目和金额为:

项 目	本期发生数	上期发生数
递延收益摊销	-9,143,301.00	-30,124,093.41

(7) 现金流量表补充资料

补充资料:	本期发生数	上期发生数
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	27,452,002.30	30,464,306.94
加: 资产减值准备	2,871,012.71	3,264,984.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,158,666.93	23,912,518.97
无形资产的摊销	484,725.75	636,532.35
长期待摊费用的摊销	9,235,373.82	6,775,472.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-52,615.13	50,000.35
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)	-21,553,556.02	-27,302,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	36,922,932.38	29,808,192.24
投资损失(收益以“-”号填列)	-10,737,893.83	-23,862,099.16
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,534,004.17	-366,781.78
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	6,386,766.32	7,823,877.30
存货的减少(增加以“-”号填列)	-206,438,558.63	-413,113,803.46
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,428,587.38	-17,327,322.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	652,755,636.85	512,337,103.42
其他	-9,143,301.00	-30,124,093.41
经营活动产生的现金流量净额	510,235,775.66	102,976,888.29
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	432,691,275.04	379,131,777.99
减: 现金的期初余额	379,131,777.99	130,457,412.69
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	53,559,497.05	248,674,365.30

(8) 当期无取得或处置子公司及其他营业单位的情况

(9) 披露现金和现金等价物

项 目	本期发生数	上期发生数
一、现金	432,691,275.04	379,131,777.99
其中: 库存现金	4,571,212.07	2,733,914.93
可随时用于支付的银行存款	338,528,476.01	291,147,276.10
可随时用于支付的其他货币资金	89,591,586.96	85,250,586.96
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	432,691,275.04	379,131,777.99
其中: 母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

## 六、关联方关系及其交易

**(一) 本企业的母公司情况**

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

**(二) 本企业的子公司情况**

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	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99号新纪元大酒店16楼	樊江	房地产	3000	100.00	100.00	21659715-X
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	樊江	商贸业	2000	85.50	85.50	71942455-X
昆明百货大楼商业有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	樊江	商贸业	2500	100.00	100.00	73429686-7
昆明百大酒店管理公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号新纪元大酒店15楼	黎洁	酒店管理	100	100.00	100.00	73433369-9
昆百大物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	程利华	物业管理	100	100.00	100.00	74829906-5
云南百大物业服务有限责任公司	全资子公司	有限责任	昆明市高新区开发区海源中路国际花园	黎洁	物业管理	500	100.00	100.00	71340509-1
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市官渡区双龙乡天生坝水库旁	黎洁	旅游服务	3480	59.93	59.93	78167439-X
云南百大房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号新纪元大酒店14楼	樊江	房地产	4000	100.00	100.00	70970962-3
云南百大住宅开发有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市高新区洪发小区	樊江	房地产	300	100.00	100.00	71940182-5
北京百大投资有限公司	控股子公司	有限责任	北京市平谷区滨河工业开发区	樊江	投资业	5000	52.50	52.50	10117849-X
北京雕刻时空房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	北京市海淀区香山85号	樊江	房地产	1000	100.00	100.00	72355180-X
北京百大时光房地产投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦3号楼楼3单元19B、C	唐毅蓉	房地产经纪	300	100.00	100.00	77547904-5
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路99号新纪元广场16楼	樊江	房地产	4000	60.00	60.00	78167439-X
昆明创卓商贸有限责任公司	控股子公司	有限责任	昆明市民航路99号	樊江	商贸业	100	92.50	92.50	79027406-4
云南云上四季酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市东风西路99号新纪元广场停车楼10楼	何道峰	酒店管理	2000	94.60	94.60	66826191-3
昆明百货大楼	全资子公司	国有经济	昆明市东风西路99号	樊江	商贸业	5336.20	100.00	100.00	71343733-3
昆明百货大楼企业集团有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路99号	樊江	商贸业	5800	100.00	100.00	29211013-9
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	有限责任	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-A	樊江	商贸业	600	81.00	81.00	69307578-4
昆明百大集团商业管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明经开区云大西路北侧D6号地块写字楼A1-903-B	樊江	商业管理	100	78.00	78.00	69565226-6
昆明菱泰酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任	昆明市晓东街38-43号(福顺居饭店)一、二楼	何道峰	酒店管理	200	100.00	100.00	55273903-0



## (三) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
华邦物业管理有限公司	有限责任	北京	雷蕾	物业管理	4,210.00	36.23	36.23	联营企业	10176643-5
昆明吴井房地产开发有限公司	有限责任	昆明	陈义	房地产	11,500.00	49	49	联营企业	78168140-X
江苏百大实业发展有限公司	有限责任	无锡	何道峰	房地产	15,313.94	61.94	61.94	联营企业	66825513-4
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	有限责任	昆明	张藻	装备制造、房地产	2,500.00	49	49	联营企业	76242299-8
昆明经百实业有限公司	有限责任	昆明	王路生	房地产	30,000.00	49	49	联营企业	56622095-0

## (四) 本企业其他关联方情况

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

本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明守恒商贸有限公司本期更名为昆明新西南商贸有限公司。

## (五) 关联交易情况

## 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生数		上期发生数	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
西南商业大厦股份有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场	658,798.50	2.03	1,913,822.89	7.18
昆明吴井房地产开发有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场			501,843.85	1.88
昆明新西南商贸有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场	2,083,100.00	6.43	333,353.12	1.25
昆明赛诺制药有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场	23,769.30	0.07		
江苏百大实业发展有限公司	提供劳务	提供物业管理服务	市场	699,227.72	2.16		
华邦物业管理有限公司	接受劳务	提供物业管理服务	市场	62,014.71	0.19	721,832.47	2.71

(1) 本公司的全资子公司昆百大物业管理有限公司（以下简称“昆物业公司”）与华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明新西南商贸有限公司（以下简称“新西南商贸公司”）签订物业管理合同，由昆物业公司为其提供物业管理服务，本期应收取新西南商贸公司物业管理服务费 2,083,100.00 元，实际收取 2,083,100.00 元。

(2) 本公司的全资子公司昆物业公司和华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南大厦”）签订物业管理合同，由昆物业公司为其提供物业管理服务，本期应收取西南大厦物业管理服务费 658,798.50 元，实际收取 658,798.50 元。

(3) 本公司的全资子公司昆物业公司和华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明赛诺制药有限公司签订物业管理合同，由昆物业公司为其提供物业管理服务，本期应收取昆明赛诺制药有限公司物业管理服务费 23,769.36 元，实际收取 23,769.36 元。

(4) 本公司的全资子公司云南百大物业服务有限公司无锡分公司与本公司的联营企业江苏百大实业发展有限公司签订前期物业服务合同，由云南百大物业服务有限公司为其提供物业前介服务，本期应收取江苏百大实业发展有限公司物业管理服务费 699,227.72 元，实际收取 699,227.72 元。

(5) 本公司的控股子公司北京百大投资有限公司与本公司的联营企业华邦物业管理有限公司签订物业管理合同，委托其进行物业管理服务，本期应支付其

物业服务费 62,014.71 元，实际已支付 43,085.97 元，剩余 18,928.74 元在“其他应付款”列报。

## 2、关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼商业管理有限公司	2010 年 1 月	2010 年 12 月	3,000,000.00	委托管理合同	2,340,000.00

本公司的控股子公司昆明百大集团商业管理有限公司（以下简称“昆百大商业管理公司”）与新西南商贸公司于 2010 年 5 月 26 日签订《委托管理合同》。由商业管理公司对新西南商贸公司名下经营性资产的日常经营管理活动实施具体管理，委托管理期限为三年，自 2010 年 1 月 1 日起，委托管理费为 300 万元/年。本期商业管理公司已收到新西南公司支付的 300.00 万元委托管理费。

## 3、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁支出	租赁支出确定依据	租赁支出对公司影响
华邦物业管理有限公司	北京百大投资有限公司	办公场地		2010 年 1 月	2010 年 12 月	475,988.00	市场	249,893.70 本公司持有其母公司股权比例为 52.50%
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	商铺		2008 年 6 月	2018 年 5 月	1,200,000.00	市场	972,000.00 本公司持股比例为 81%
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼商业管理有限公司	办公场地		2010 年 1 月	2010 年 12 月	300,000.00	市场	234,000.00 本公司持股比例为 78%

(1) 本公司的控股子公司北京百大投资有限公司本期向本公司的联营企业华邦物业管理有限公司承租办公场地，本年租赁费 475,988.00 元，已支付 343,524.00 元，剩余 132,464.00 元在“其他应付款”列报。

(2) 根据本公司的全资子公司昆明百货大楼商业有限公司（以下简称“昆百大商业公司”）与华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南大厦签订的《新西南广场商铺租赁协议》，昆百大商业公司租用西南大厦位于昆明市人民中路 17 号新西南广场东区六层建筑面积为 3,583 平方米的商铺，作为“家有宝贝西南店”商场经营场所。租赁期限经延长后实际为 2008 年 6 月 1 日起至 2018 年 5 月 31 日止，共计 10 年。2009 年 1 月 1 日至 2012 年 5 月 31 日，年租金及物业管理费

为 1,200,000.00 元；2012 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日，年租金增长 5%，为 1,260,000.00 元。2009 年 9 月，本公司的控股子公司昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司（以下简称“昆百大家有宝贝公司”）成立，与儿童用品有关的业务分由昆百大家有宝贝公司经营。同时，由于西南大厦上述资产转移至新西南商贸公司，因此上述合同主体转移为昆百大家有宝贝公司及新西南商贸公司，其他合同条款不变。本期昆百大家有宝贝公司已支付 2010 年度的承租费用 1,200,000.00 元，在“管理费用”列支。

2011 年，昆百大家有宝贝公司与新西南商贸公司经协商签订补充协议，并经本公司董事会审议批准，就合同条款进行变更，租金及物业管理费变更为 1,600,000.00 元/年，自 2011 年 1 月 1 日开始履行。

(3) 根据本公司的控股子公司昆百大商业公司与新西南商贸公司于 2009 年 12 月签订的租赁协议，昆百大商业管理公司租赁新西南商贸公司拥有的新西南大厦 5A 作为办公场所，期限自 2010 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止，年租金总额为 300,000.00 元。昆百大商业管理公司本期已支付办公室租金 300,000.00 元。2011 年 1 月，昆百大商业管理公司与新西南商贸公司续签 2011 年度租赁合同，合同约定租金及物业管理费为 500,000.00 元/年。自 2011 年 1 月 1 日开始履行。

#### 4、关联担保情况

##### (1) 本公司为合并范围内关联方单位提供的担保、抵押情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼商业有限公司	22,680,000.00	2010 年 8 月	2011 年 8 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	8,100,000.00	2010 年 8 月	2011 年 8 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	11,200,000.00	2010 年 2 月	2011 年 2 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	36,089,000.00	2010 年 4 月	2013 年 4 月	未完毕
昆明百货大楼(集团)股份有限公司	昆明百货大楼(集团)家电有限公司	20,000,000.00	2010 年 6 月	2011 年 6 月	未完毕

本公司以新纪元广场 B 座商场地下负 1-地上 5 层(商场)的自有产权为抵押物，为本公司全资子公司昆百大商业公司向中国建银行股份有限公司昆明正义路支行（以下简称“建行正义路支行”）借款 2,268.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日，借款利率为 5.31%，本期昆百大楼商业公司已归

还 1.00 万元，剩余 2,267.00 万元在“短期借款”列报；同时本公司以上述资产为本公司控股子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司(以下简称“昆百大家电公司”)向建行正义路支行借款 810.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 8 月 26 日至 2011 年 8 月 25 日，借款利率为 5.31%。

本公司以昆明市凉亭片 1、2、3、4、5 幢房屋、6、7 幢房屋及占用土地使用权作为抵押物，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向建行正义路支行借款 1,120.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2010 年 2 月 26 日至 2011 年 2 月 25 日，借款利率为 5.31%。

本公司以新纪元广场 C 座 10—11 层办公区为抵押物与建行正义路支行签订《最高额抵押合同》，为本公司控股子公司昆百大家电公司与建行正义路支行签订银行承兑协议提供担保，担保金额为 4,303.60 万元，担保期限为 2010 年 4 月至 2013 年 4 月。截止 2010 年 12 月 31 日，昆百大家电公司尚未到期的的银行承兑汇票金额为 36,089,000.00 元(票据金额为 51,770,000.00 元扣除保证金 15,681,000.00 元)。

本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明百货集团股份有限公司(以下简称“百货集团”)以其拥有的位于昆明市东郊金马镇十里铺的昆国用(2010)第 00239 号土地使用权为抵押物与中信银行股份有限公司昆明分行签订《最高额抵押合同》，为本公司的控股子公司昆百大家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 2,000.00 万元《综合授信合同》提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。授信期限为 2010 年 6 月 23 日至 2011 年 6 月 23 日。截止 2010 年 12 月 31 日，昆百大家电公司在该授信额度下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 20,000,000.00 元(票据金额为 40,000,000.00 元扣除保证金 20,000,000.00 元)。

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

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
昆明创卓商贸有限责任公司 西南商业大厦股份有限公司	昆明百货大楼 (集团)家电有 限公司	4,000.00 万元	2010 年 5 月	2011 年 5 月	未完毕
昆明创卓商贸有限责任公司 西南商业大厦股份有限公司	昆明百货大楼商 业有限公司	6,000.00 万元	2010 年 6 月	2011 年 6 月	未完毕
昆明百大房地产开发经营有限 责任公司	昆明野鸭湖旅游 服务有限公司	144.00 万元	2004 年 8 月	2005 年 4 月	未完毕
昆明百货大楼	昆明野鸭湖旅游 服务有限公司	150.00 万元	1998 年 7 月	2000 年 7 月	未完毕
昆明百大集团野鸭湖房地产开 发有限公司	云南云上四季酒 店管理有限公司	500.00 万元	2010 年 2 月	2011 年 2 月	未完毕
昆明百货集团股份有限公司	昆明百货大楼 (集团)家电有	2,000.00 万元	2010 年 6 月	2011 年 6 月	未完毕

	限公司				
--	-----	--	--	--	--

本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司以其持有的昆明走廊“投资性房地产、固定资产”作为抵押物，同时由本公司关联方西南大厦提供连带责任担保，为本公司的控股子公司昆百大家电公司向华夏银行昆明大观支行借款 4,000.00 万元及本公司的全资子公司昆百大商业公司向华夏银行昆明大观支行借款 6,000.00 万元提供抵押担保。

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

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

本公司的控股子公司云南云上四季酒店管理有限公司以本公司的控股子昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司的土地使用权（2006 第 00789 号）为抵押物，与富滇银行昆明广场支行签订借款合同，借款 500 万元，期限为 2010 年 2 月 4 日至 2011 年 2 月 3 日，借款月利率为 4.8675%，利息按月结息。

本公司控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司昆明百货集团股份有限公司（以下简称“百货集团”）以其拥有的位于昆明市东郊金马镇十里铺的昆国用（2010）第 00239 号土地使用权为抵押物与中信银行股份有限公司昆明分行签订《最高额抵押合同》，为本公司的控股子公司昆百大家电公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订的 2,000.00 万元《综合授信合同》提供抵押担保，并由本公司提供保证担保。授信期限为 2010 年 6 月 23 日至 2011 年 6 月 23 日。截止 2010 年 12 月 31 日，昆百大家电公司在该授信额度下尚未到期的的银行承兑汇票金额为 20,000,000.00 元（票据金额为 40,000,000.00 元扣除保证金 20,000,000.00 元）。

#### 5、关联方资金拆借情况

（1）本公司本期为关联方昆明经百实业有限公司代付费用 28,178.00 元，截至期末尚未归还。

（2）本公司年初欠联营企业昆明吴井房地产开发有限公司 52,759,159.67 元，本期取得暂借款项 218,530,000.00 元，本期已归还 190,144,158.08 元，期末欠款

余额为 81,145,001.59 元。本年度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“吴井公司”）签订的资金占用费协议约定：“利息测算期间为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，资金占用费按控制关系分为昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”）体系的公司和华夏西部经济开发有限公司（以下简称“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的股权比例和应计利息数计算比较基数，基数较小的一方不计息，基数较大的一方按差额计息，两大体系内各公司应计利息占体系应计利息总额的比例，计算各公司应付资金占用费。”经测算本公司不需支付利息。

（3）本公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产有限公司年初欠本公司的联营企业吴井房地产公司 45,466,686.43 元，本期已归还 40,000,000.00 元，期末欠款余额为 5,466,686.43 元。

（4）本公司本期收到联营企业江苏百大实业发展有限公司款项 86,972,950.00 元，江苏百大实业发展有限公司本期代本公司垫付款项 77,050.00 元，本期归还江苏百大实业发展有限公司款项 30,000,000.00 元，期末余额 57,050,000.00 元。

（5）本公司的全资子公司云南百大物业服务有限公司本期收到江苏百大实业发展有限公司款项 305,000.00 元，本期代其支付维修款 164,127.00 元，期末余额 140,873.00 元。

（6）本公司的控股股东华夏西部经济开发有限公司的控股子公司西南大厦与本公司的全资子公司昆百大物业公司签订物业管理合同，由昆百大物业管理有限公司为西南大厦股份有限公司提供物业管理服务，2009 年应收物业管理服务费 1,913,822.89 元，已收 1,233,822.89 元，余额 680,000.00 元在本期收回。

## 6、其他关联交易

（1）本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限责任公司于 2010 年 12 月与西南大厦股份有限公司签订《商铺及地下车库转让合同》，西南大厦将其持有的“昆明走廊”剩余 25 间商铺和地下一层停车场转让给昆明创卓商贸有限责任公司，上述资产经北京亚超资产评估有限公司评估并出具了亚超评报字[2010]020056 号评估报告，评估价为 25,048,120.00 元。上述交易双方约定，按上述评估价作为资产转让价。本期昆明创卓商贸有限责任公司已按合同约定支付了 80%的转让价款

20,038,486.00 元，剩余 20%的转让价款待交易资产的产权变更登记完成后支付。截止 2010 年 12 月 31 日剩余的转让价款 5,009,624.00 元在“应付账款”列报。上述资产购置中，25 间商铺评估价值 14,564,720.00 元作为投资性房地产入账；地下一层停车场评估价值 10,483,400.00 元作为固定资产入账。

(2) 本公司于 2009 年 12 月 7 日经董事会批准，与本公司的控股股东华夏西部经济开发有限公司签订《股权转让协议》，受让华夏西部经济开发有限公司持有的江苏百大实业发展有限公司 25.47%的股份，根据江苏百大实业发展有限公司相关评估价值为作价依据，本次股权交易作价为 9,200.47 万元，股权转让完成后本公司持有江苏百大实业发展有限公司 52.24 股权%。2009 年 12 月 28 日，该股权转让经本公司 2009 年第二次临时股东大会决议批准。由于江苏百大实业发展有限公司为外商投资企业，该股权转让事项尚需提交外商投资主管部门审批。2009 年本公司根据协议约定支付 50%股权转让价款 4,600.00 万元，在“预付款项”列报。2010 年 3 月 4 日，上述股权转让事项已获得外商投资主管部门审批通过，并办理了相关工商变更手续，本期支付剩余的 50%股权转让价款 4,600.47 万元，增加对江苏百大实业发展有限公司长期股权投资成本。

(3) 本期本公司的全资子公司昆百大物业管理有限公司及其员工与昆明新西南商贸有限公司签订协议，为昆明新西南商贸有限公司提供劳务，薪酬由新西南商贸有限公司直接结算，本期昆物业实际代为收到 453,575.63 元，代为发放 453,575.63 元。

#### (六) 关联方应收应付款项

##### (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	华夏西部经济开发有限公司			46,000,000.00	
应收账款	西南商业大厦股份有限公司			680,000.00	34,000.00
其他应收款	昆明经百实业有限公司	28,178.00	1,408.90		
其他应收款	昆明新西南商贸有限公司	300,000.00	15,000.00		
其他应收款	西南商业大厦股份有限公司			300,000.00	15,000.00

期初预付款项中应收华夏西部经济开发有限公司 46,000,000.00 元，为江苏百

大 25.47%股权转让预付款，本期股权转让完成转入长期股权投资。

期初应收账款中应收西南大厦 680,000.00 元，为西南大厦尚未支付给本公司的全资子公司昆物业公司 2009 年度的物业管理服务费尾款，本期已全部收回。

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

期初其他应收款中应收西南大厦 300,000.00 元，为本公司的全资子公司昆百大商业公司支付西南大厦的家有宝贝西南店租赁押金，本期已全额收款。

(2)应付关联方款项

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付账款	西南商业大厦股份有限公司	5,009,624.00	
其他应付款	昆明新西南商贸有限公司		654,416.18
其他应付款	华邦物业管理有限公司	153,577.40	
其他应付款	昆明吴井房地产开发有限公司	86,611,688.02	98,225,846.10
其他应付款	江苏百大实业发展有限公司	57,190,873.00	

期初其他应付款中应付新西南商贸公司 654,416.18 元，为新西南商贸公司 2009 年度多付本公司的全资子公司昆物业公司物业服务费，本期已全额退回。

七、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本期不存在重大未决诉讼仲裁形成的或有负债

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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

八、承诺事项

截止报表日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### (一) 重大资产负债表日后事项的说明

1、2011年1月21日，本公司与华夏西部经济开发有限公司的控股子公司新西南商贸公司签订《贷款协议》，本公司因经营资金需要，向新西南借款 7,000 万元，借款期限 1 年，借款利息按照金融机构人民币一年期贷款利率计算，即年利率 5.81%。借款期限内，如遇中国人民银行贷款基准利率调整的，本借款利率将根据新的贷款基准利率进行调整。

2、2010年12月21日，公司第六届董事会第三十一次会议审议通过了《发行股份购买资产暨关联交易预案》及相关事宜。本次发行股份购买资产暨关联交易方案为：

公司拟向西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南商厦”）非公开发行股份，用以收购西南商厦持有的昆明新西南商贸有限公司（以下简称“新西南”）100%的股权（以下简称“本次交易”）。本次交易中公司发行股票的价格为定价基准日（即昆百大 A 第六届董事会第三十一次会议决议公告日）前二十日股票交易均价 10.47 元/股。由于本次交易对方西南商厦的控股股东与公司控股股东同为华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）。根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关文件之规定，本次交易已构成重大关联交易。本次交易完成后，华夏西部将通过西南商厦间接增持公司股份，其作为公司控股股东的地位不发生变化。

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

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

次交易实施完成尚需获得公司股东大会批准以及中国证监会的核准。截至报告日，上述事项尚未完成。

3、本公司于 2011 年 2 月 12 日经董事会批准，以百大新天地 24801.42 平方米房产做为抵押在中国民生银行昆明分行申请 3 亿元经营性物业贷款，上述贷款于 2011 年已获得审批，贷款期限为 10 年。于 2011 年 2 月 23 日已发放第一笔贷款 15100 万元，第一笔贷款用途用于归还原百大新天地在东亚银行（中国）有限公司珠海分行审批取得的经营性物业贷款。以百大新天地作为抵押在东亚银行（中国）有限公司珠海分行取得的经营性物业贷款于 2011 年 2 月 24 日已归还，归还本金 148,857,933.43 元，贷款利息 172,003.12 元，提前还款费 1,488,579.33 元，至此本公司已全部还清向该行的贷款。

4、2007 年 9 月 13 日，本公司与昆明经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）、昆明经济技术开发区投资有限责任公司（现已更名为“昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司”，以下简称“经开区投资公司”）签订《合作开发建设框架协议》（以下简称框架协议），同时与经开区投资公司签订《共同开发合作协议》。拟共同合作开发昆明经济技术开发区相关项目。

经本公司 2011 年 3 月 3 日召开的第六届董事会第三十四次会议同意，本公司与经开区投资公司于 2011 年 3 月 3 日签订《昆明经百实业有限公司合作协议》（以下简称“合作协议”）。合作协议约定本公司与昆百大合作设立的昆明经百公司的注册资金暂定为 3 亿元人民币，按原框架协议原则，经开区投资公司占 51% 股份，本公司占 49% 股份。注册资本金在 2 年内缴足。

昆明经百公司成立后，目前仍主要进行项目前期准备工作。由于目前项目具体投资数额尚未确定，合作项目的用地指标尚待政府审批，在项目获取的时间、价格及数量（包括能否取得目标土地）等方面具有不确定性，因此目前尚不能合理预测对未来各会计年度财务状况、经营成果的影响。

（二）本公司无资产负债表日后利润分配情况

## 十、其他重要事项

（一）以公允价值计量的资产和负债

项目	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	期末数
<b>金融资产</b>					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2.衍生金融资产					
3.可供出售金融资产	50,000.00				50,000.00
金融资产小计	50,000.00				50,000.00
投资性房地产	729,860,000.00	21,553,556.02	32,305,056.57		766,422,500.00
生产性生物资产					
其他					
上述合计	729,910,000.00	21,553,556.02	32,305,056.57		766,472,500.00
<b>金融负债</b>					

本期本公司的控股子公司昆明创卓商贸有限公司新购入投资性房地产成本 15,008,943.98 元，上述新增投资性房地产的成本未在上表反映。

(二) 本公司售后租回事项如下：

2005 年 10 月 28 日，本公司通过公开竞价方式拍卖购回原抵贷资产新纪元广场 B 座 8—17 层、C 座 1—11 层房产，并进行整体项目规划、运作，将 C 座 1—2 层家电商场（总面积为 1,888.99 平方米）分割为 429 个单位销售，再由本公司的全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司按一定的租金水平进行回租，并统一管理。昆明百货大楼（集团）家电有限公司每年按商场售价的 10% 向购买方计付租金，租赁期限为 6 年。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司按上述方式销售 C 座 1—2 层家电商场 429 个单位（总面积为 1,888.99 平方米），售价合计为 86,490,334.00 元，扣除相应资产的账面价值 27,491,200.10 元、相应税金及附加 4,139,355.18 元后，确认“递延收益—未实售后租回损益（经营租赁）” 54,859,778.72 元。2006 年度至 2009 年度昆明百货大楼（集团）家电有限公司为租赁该 429 个单位实际支付租金 35,004,836.00 元，本公司按实付租金占租赁期间应付的租金总额的比例，计算分摊上述递延收益 36,820,073.11 元。

本期昆明百货大楼（集团）家电有限公司为租赁该 429 个单位实际支付租金 8,649,038.00 元（列入“管理费用—租赁费”中核算），本公司按实付租金占租赁期间应付的租金总额的比例，计算分摊上述递延收益 9,143,301.00 元，用以抵减昆明百货大楼（集团）家电有限公司记入“管理费用”中的租金。

由于返租期限将于 2011 年 12 月 31 日到期，故截止 2010 年 12 月 31 日账面递延收益—未实售后租回损益（经营租赁）摊余价值 8,896,404.61 元，重分类至“一年内到期的非流动负债列报”。

（三）本公司的控股股东华夏西部经济开发有限公司 2009 年 10 月 23 日将持有本公司的部分股权 31,000,000 股（占本公司总股本的 23.07%）作为质押，向浙商银行股份有限公司北京分行取得短期流动资金贷款 100,000,000.00 元，借款期限一年，质押期限从 2009 年 10 月 22 日起。截止 2010 年 12 月 31 日，该项质押已经解除。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### （1） 应收账款按种类披露

项 目	期 末 数				期 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备								
账龄分析组合	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00	1,805,145.56	100.00	120,463.86	100.00
组合小计	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00	1,805,145.56	100.00	120,463.86	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,450,255.97	100.00	73,639.97	100.00	1,805,145.56	100.00	120,463.86	100.00

应收账款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的应收账款。

#### （2） 组合中按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,445,712.62	99.69	72,285.63	1,761,396.74	97.58	88,069.84
1 至 2 年	3,543.35	0.24	354.34			
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年				22,709.60	1.25	11,354.80
5 年以上	1,000.00	0.07	1,000.00	21,039.22	1.17	21,039.22
合计	1,450,255.97	100.00	73,639.97	1,805,145.56	100.00	120,463.86

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款；

(3) 本公司本期转回、收回的情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
房餐费	收回款项	按账龄分析法计提	2,797.03	2,797.03
合计			2,797.03	2,797.03

(4) 本公司无通过重组等其他方式收回的应收账款；

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况；

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个旧外贸公司	房餐费	36,987.89	长期挂账无法收回	否
金桥旅游公司	房餐费	2,963.90	长期挂账无法收回	否
合计		39,951.79		

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

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
丽江一卡通旅游结算公司	非关联方	55,410.00	1 年以内	3.82
昆明太阳洲国旅	非关联方	49,536.00	1 年以内	3.42
黄敏然	非关联方	47,082.18	1 年以内	3.25
许秀英	非关联方	39,676.40	1 年以内	2.74
龚慧洁	非关联方	37,457.63	1 年以内	2.58
合计		229,162.21		15.80

(8) 本公司无终止确认的应收款项情况

(9) 本公司无以应收款项为标的进行证券化的交易

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项 目	期 末 数				期 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,324,548.82	67.48			73,490,881.73	44.05		
按组合计提坏账准备						2		
账龄分析组合	48,312,974.35	32.18	42,595,933.65	100.00	48,739,027.47	29.22	42,033,463.18	100.00
组合小计	48,312,974.35	32.18	42,595,933.65	100.00	48,739,027.47	29.22	42,033,463.18	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	514,821.95	0.34			44,587,728.62	26.73		
合计	150,152,345.12	100.00	42,595,933.65	100.00	166,817,637.82	100.00	42,033,463.18	100.00

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

(2) 组合中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,038,071.40	2.15	51,903.57	2,029,913.01	4.16	101,495.65
1 至 2 年	756,736.78	1.57	75,673.68	488,132.73	1.00	48,813.27
2 至 3 年	394,238.11	0.82	78,847.62	5,243,500.85	10.76	1,048,700.17
3 至 4 年	5,243,500.85	10.85	1,573,050.26	177,656.37	0.36	53,296.91
4 至 5 年	127,937.37	0.26	63,968.68	37,334.67	0.08	18,667.34
5 年以上	40,752,489.84	84.35	40,752,489.84	40,762,489.84	83.63	40,762,489.84
合计	48,312,974.35	100.00	42,595,933.65	48,739,027.47	100.00	42,033,463.18

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1 年以内	101,324,548.82			其他应收款合并范围内款项
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	101,324,548.82			

## (4) 期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
1 年以内	514,821.95			其他应收款合并范围内款项
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	514,821.95			

本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款;

## (5) 本公司本期转回、收回的情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
员工借款	收回款项	按账龄分析法计提	10,000.00	10,000.00
合计			10,000.00	10,000.00

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款;

(7) 本期收回以前年度已核销的昆明友谊商贸有限责任公司其他应收款 5,201.46 元;

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

(9) 其他应收款金额前五名单位情况:

单 位	金额	账龄	占总额比例%	内容及性质
昆明创卓商贸有限责任公司	62,730,000.00	1 年以内	41.78	往来款
云南云上四季酒店管理有限公司	25,382,604.91	1 年以内	16.90	往来款
昆明新思想有限公司	18,222,076.50	5 年以上	12.14	往来款
昆百大典当公司	6,034,974.19	5 年以上	4.02	往来款
云南百大房地产开发有限公司	5,840,715.55	5 年以年	3.89	往来款
合 计	118,210,371.15		78.73	

## (10) 本公司其他应收款中应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
昆明经百实业有限公司	联营企业	28,178.00	0.02
昆明创卓商贸有限责任公司	本公司的控股子公司	62,730,000.00	41.78
云南云上四季酒店管理有限公司	本公司的控股子公司	25,382,604.91	16.90
云南百大住宅开发有限公司	本公司的全资子公司	514,821.95	0.34
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	4,596,340.18	3.06
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	本公司的控股子公司	2,774,888.18	1.85
云南百大房地产开发有限公司	本公司的全资子公司	5,840,715.55	3.89
合 计		101,867,548.77	67.84

(11) 本公司无终止确认的其他应收款;

(12) 本公司无以其他应收款为标的进行证券化的交易;



## 3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	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%				
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100.00%	100.00%				
昆明百货大楼商业有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00	100.00%	100.00%				
昆明百大酒店管理有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00		900,000.00	100.00%	100.00%				
云南百大房地产有限公司	成本法	55,310,467.54	55,310,467.54		55,310,467.54	100.00%	100.00%				
昆明创卓商贸有限责任公司	成本法	844,958.27	844,958.27		844,958.27	92.50%	92.50%				
云南云上四季酒店管理公司	成本法	18,921,392.28	18,820,000.00	101,392.28	18,921,392.28	94.60%	94.60%				1,537,603.08
昆明百货大楼	成本法	15,543,051.09	15,543,051.09		15,543,051.09	100.00%	100.00%				
昆明百货大楼企业集团有限公司	成本法	1,536,043.44	1,536,043.44		1,536,043.44	100.00%	100.00%				
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	成本法	2,430,000.00	2,430,000.00		2,430,000.00	81.00%	81.00%				
昆明百大集团商业管理有限公司	成本法	780,000.00	780,000.00		780,000.00	78.00%	78.00%				
昆明吴井房地产开发有限公司	权益法	168,844,390.78	156,557,311.50	-10,928,789.50	145,628,522.00	49%	49%				27,894,158.08
江苏百大实业发展有限公司	权益法	208,517,990.40	71,308,386.07	151,075,439.25	222,383,825.32	61.94%	61.94%				
昆明经开装备制造产业基地开发建设有限公司	权益法	12,250,000.00	12,183,747.87	16,468.54	12,200,216.41	49%	49%				
昆明经百实业有限公司	权益法	88,200,000.00		88,200,000.00	88,200,000.00	49%	49%				
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						
上海永生金笔厂	成本法	4,320.00	4,320.00		4,320.00						
合计		632,738,613.80	394,874,285.78	228,464,510.57	623,338,796.35				70,000.00		29,431,761.16



## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	111,007,567.68	86,710,598.68
其他业务收入	4,282,545.93	4,539,547.90
营业收入合计	115,290,113.61	91,250,146.58
主营业务成本	16,698,367.23	11,461,856.79
其他业务成本		169,150.48
营业成本合计	16,698,367.23	11,631,007.27

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	7,012,552.67	5,220,394.57	495,816.76	427,509.03
旅游服务	67,353,009.74	11,477,972.65	59,031,417.15	11,034,347.76
商业租赁及服务	36,642,005.27		27,183,364.77	
合 计	111,007,567.68	16,698,367.22	86,710,598.68	11,461,856.79

## (3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	111,007,567.68	16,698,367.22	86,710,598.68	11,461,856.79
合 计	111,007,567.68	16,698,367.22	86,710,598.68	11,461,856.79

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

公司主要为商品零售及房地产销售，故未统计前五名客户销售总额。

## 5、公允价值变动收益

项 目	本期发生数	上期发生数
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	13,630,000.00	24,657,000.00
其他		
合 计	13,630,000.00	24,657,000.00



## 6、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的长期股权投资收益	1,537,603.08	
权益法核算的长期股权投资收益	12,992,136.03	22,642,709.55
处置长期股权投资产生的投资收益		16,428.92
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	14,529,739.11	22,659,138.47

## (2) 本期按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生数	上期发生数	本期比上期增减变动的原因
云南云上四季酒店管理有限公司	1,537,603.08		本期分配股利
合 计	1,537,603.08		

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生数	上期发生数	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	15,691,370.94	19,742,575.44	联营企业净利润减少
江苏百大实业发展有限公司	-2,715,703.45	2,924,912.65	联营企业净利润减少
昆明经开装备制造产业基地开发有限公司	16,468.54	-24,778.54	联营企业净利润增加
合 计	12,992,136.03	22,642,709.55	

## (4) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

投资收益较上年同期减少 35.88%，主要是联营企业本期实现净利润比上期减少，本公司按持股比例计算享有的投资收益减少所致。



## 7、现金流量表补充资料

补充资料：	本期发生数	上期发生数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	19,129,371.47	42,114,097.40
加：资产减值准备	550,716.91	205,069.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,286,423.75	14,054,061.91
无形资产的摊销	264,927.52	302,513.87
长期待摊费用的摊销	186,966.60	235,671.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-14,090.05	34,848.68
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）	-13,630,000.00	-24,657,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	20,741,424.64	17,455,954.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,529,739.11	-22,659,138.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	91,614.11	-21,528.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,339,345.94	7,096,095.93
存货的减少（增加以“-”号填列）	-155,363.72	-45,573.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	17,216,002.69	83,140,695.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	37,452,554.48	-31,989,505.71
其他	-9,143,301.00	-22,681,814.29
经营活动产生的现金流量净额	75,786,854.23	62,584,447.43
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	41,679,750.89	32,508,788.04
减：现金的期初余额	32,508,788.04	21,450,933.59
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	9,170,962.85	11,057,854.45



## 十二、补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
归属于公司普通股股东的净利润	28,463,779.37
减：非流动资产处置损益	52,615.13
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免；	
计入当期损益的政府补助	135,380.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备的转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	21,553,556.02
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-470,221.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
加：非经常性损益项目所得税影响	6,101,111.57
非经常性损益对少数股东损益影响	1,002,312.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11,295,874.29

## (二) 净资产收益率及每股收益

项目	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股
归属于公司普通股股东的净利润	4.81	0.2118	0.2118
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.91	0.0840	0.0840

本财务报告于 2011 年 3 月 8 日经本公司第六届第三十五次董事会议审议后批准报出。



## 第十一节 备查文件目录

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

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

二〇一一年三月八日