

# 昆明百货大楼(集团)股份有限公司

## 公开发行公司债券预案公告

### 一、关于公司符合公司债券发行条件的说明

根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的有关规定，经核查公司相关情况，公司董事会认为：公司符合公开发行公司债券的有关规定，具备公开发行公司债券的条件和资格。

### 二、本次发行概况

#### （一）发行规模

本次发行的公司债券票面总额不超过7亿元（含7亿元）人民币，具体发行规模提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士在前述范围内确定。

#### （二）向公司股东配售的安排

本次发行的公司债券不安排向公司股东优先配售。

#### （三）债券期限

本次发行的公司债券期限为不超过3年（含3年），可以是单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。具体期限提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。

#### （四）债券利率及确定方式

本次发行的公司债券为固定利率债券，票面利率由公司与主承销商根据网下询价结果在利率询价区间内协商一致。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本。

#### （五）发行方式

本次公司债券可以一次发行，也可以分期发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士根据市场情况确定。

#### （六）发行对象

本次债券拟向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

#### （七）募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于补充营运资金和/或调整债务结构。具体的募集资金用途提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士根据公司的具体情况确定。

#### （八）担保条款

本次发行公司债券是否采用担保及具体的担保方式提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士根据相关规定及市场具体情况确定。

#### （九）特殊条款

本次发行公司债券是否设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权等监管机构认可的含权条款、以及含权条款的具体内容提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士根据相关规定及市场情况确定。

#### （十）上市交易或转让场所

本次公司债券发行结束后，在满足上市条件的前提下，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

#### （十一）承销方式

本次发行公司债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

### 三、本次公开发行公司债券的授权

提请股东大会授权董事会及董事会转授权人士依照《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及《公司章程》的有关规定以及届时的市场条件，全权办理公司债券发行的相关事宜。

### 四、公司简要财务会计信息

#### （一）公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

公司2012年度、2013年度、2014年度、2015年半年度合并以及母公司财务数据分别引自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审[2013]020079号、中审亚太审[2014]020032号、中审亚太审[2015]020062号、中审亚太审[2015]020119号标准无保留意见的审计报告。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

表1：公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	108,411.01	32,475.90	35,702.81	32,818.34
应收票据	32.99	8.92	155.97	294.86
应收账款	5,283.87	3,236.42	3,390.14	1,036.37
预付款项	2,402.27	3,144.52	6,359.50	3,956.11
应收利息	187.83	71.50	59.40	-
其他应收款	49,180.95	47,516.78	40,551.05	45,434.79
存货	143,742.90	143,006.43	187,863.49	112,765.47
其他流动资产	49,000.00	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>358,241.82</b>	<b>229,460.46</b>	<b>274,082.35</b>	<b>196,305.94</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	6,133.77	1,133.77	-	-
长期股权投资	23,452.44	23,106.83	20,490.47	17,898.01
投资性房地产	122,742.49	123,380.99	141,615.14	140,629.04
固定资产	58,739.14	58,736.65	26,000.22	26,660.97
在建工程	7,147.28	456.08	1,353.52	1,748.53
无形资产	513.98	532.03	443.78	508.86
商誉	263.19	263.19	263.19	263.19
长期待摊费用	2,467.77	1,864.78	12,675.68	10,203.54
递延所得税资产	9,661.92	9,321.36	4,559.32	946.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>231,121.97</b>	<b>218,795.68</b>	<b>207,401.31</b>	<b>198,858.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>589,363.79</b>	<b>448,256.14</b>	<b>481,483.66</b>	<b>395,164.19</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	26,560.56	46,500.00	33,450.00	35,619.00
应付票据	8,701.06	8,309.00	12,167.00	12,015.61
应付账款	47,154.72	48,049.25	58,498.52	36,803.20
预收款项	51,602.03	48,790.74	46,405.99	26,836.52
应付职工薪酬	692.84	597.29	629.85	1,567.31
应交税费	13,319.08	14,563.81	11,197.77	7,128.24
应付利息	79.64	302.68	308.42	643.40
应付股利	821.92	435.37	402.86	735.82
其他应付款	33,439.55	33,389.98	54,145.09	45,719.19
一年内到期的非流动负债	1,000.00	19,435.00	8,430.00	7,964.45
其他流动负债	-	-	-	66.54
<b>流动负债合计</b>	<b>183,371.41</b>	<b>220,373.11</b>	<b>225,635.51</b>	<b>175,099.27</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	19,000.00	72,170.00	106,155.00	81,612.46

长期应付款	1,019.39	1,044.15	1,039.01	1,153.95
递延所得税负债	27,368.49	27,271.39	26,036.43	25,376.70
递延收益	230.00	240.00	-	-
其他非流动负债	-	-	70.00	90.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>47,617.88</b>	<b>100,725.54</b>	<b>133,300.44</b>	<b>108,233.11</b>
<b>负债合计</b>	<b>230,989.29</b>	<b>321,098.65</b>	<b>358,935.95</b>	<b>283,332.38</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	46,987.20	16,987.20	17,145.85	16,452.87
资本公积金	225,959.88	22,578.05	19,358.54	15,953.24
其它综合收益	4,272.86	4,267.92	-	-
盈余公积金	7,830.52	7,830.52	7,123.86	6,856.46
未分配利润	70,221.85	71,201.51	66,493.00	60,083.24
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>355,272.30</b>	<b>122,865.21</b>	<b>110,121.25</b>	<b>99,345.82</b>
少数股东权益	3,102.20	4,292.28	12,426.45	12,486.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>358,374.51</b>	<b>127,157.49</b>	<b>122,547.71</b>	<b>111,831.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>589,363.79</b>	<b>448,256.14</b>	<b>481,483.66</b>	<b>395,164.19</b>

表2：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>74,931.81</b>	<b>164,019.62</b>	<b>179,113.85</b>	<b>276,873.74</b>
营业收入	74,931.81	164,019.62	179,113.85	276,873.74
<b>二、营业总成本</b>	<b>74,741.35</b>	<b>160,361.63</b>	<b>171,503.94</b>	<b>258,328.34</b>
营业成本	51,789.06	103,255.84	111,855.91	197,735.69
营业税金及附加	2,361.24	7,872.60	7,517.42	12,667.03
销售费用	4,132.61	14,258.80	20,447.04	15,750.10
管理费用	11,852.97	22,510.79	21,616.22	22,470.77
财务费用	4,153.30	12,182.47	10,230.23	9,324.30
资产减值损失	452.17	281.13	-162.88	380.46
<b>三、其他经营收益</b>	<b>345.61</b>	<b>6,437.08</b>	<b>4,323.71</b>	<b>2,178.12</b>
公允价值变动净收益	-	1,558.09	1,709.16	1,918.86
投资净收益	345.61	4,878.98	2,614.56	259.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	345.61	3,750.57	2,592.46	-1,712.42
<b>四、营业利润</b>	<b>536.07</b>	<b>10,095.07</b>	<b>11,933.62</b>	<b>20,723.51</b>
加：营业外收入	356.56	524.28	1,048.41	808.98
其中：非流动资产处	1.48	2.16	-	-

置利得				
减：营业外支出	149.94	247.54	712.67	149.74
其中：非流动资产处 置损失	3.55	12.51	91.48	11.10
<b>五、利润总额</b>	<b>742.68</b>	<b>10,371.81</b>	<b>12,269.37</b>	<b>21,382.75</b>
减：所得税	375.92	1,427.56	2,883.15	5,510.13
<b>六、净利润</b>	<b>366.76</b>	<b>8,944.24</b>	<b>9,386.22</b>	<b>15,872.62</b>
少数股东损益	-63.19	1,837.98	1,886.41	5,531.49
归属于母公司所有者 的净利润	429.95	7,106.27	7,499.81	10,341.13
<b>七、其他综合收益的 税后净额</b>	<b>4.94</b>	<b>1,741.91</b>	<b>-103.94</b>	<b>-2,381.01</b>
归属母公司所有者的 其他综合收益的税后 净额	4.94	1,049.10	-	-
归属于少数股东的其 他综合收益的税后净 额	-	692.81	-	-
<b>八、综合收益总额</b>	<b>371.70</b>	<b>10,686.15</b>	<b>9,282.28</b>	<b>13,491.61</b>
归属于少数股东的综 合收益总额	-63.19	2,530.79	1,886.41	5,446.71
归属于母公司普通股 东综合收益总额	434.89	8,155.36	7,395.87	8,044.90
<b>九、每股收益：</b>				
基本每股收益				
稀释每股收益				

表3：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现 金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收 到的现金	80,840.88	186,888.67	213,890.05	183,292.63
收到其他与经营活动有 关的现金	2,594.02	11,066.30	18,087.44	10,209.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>83,434.90</b>	<b>197,954.97</b>	<b>231,977.49</b>	<b>193,502.14</b>
购买商品、接受劳务支 付的现金	61,537.16	128,281.85	164,842.16	149,842.97
支付给职工以及为职工 支付的现金	7,824.39	16,708.91	17,282.00	16,535.21

支付的各项税费	5,531.18	14,712.38	13,742.67	12,570.40
支付其他与经营活动有关的现金	10,357.24	41,224.81	39,093.81	36,309.29
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>85,249.97</b>	<b>200,927.95</b>	<b>234,960.64</b>	<b>215,257.86</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,815.07</b>	<b>-2,972.99</b>	<b>-2,983.15</b>	<b>-21,755.73</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	7,921.00	3,216.54
取得投资收益收到的现金	-	-	22.09	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.17	48.59	541.11	2,500.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	39,125.63	94.12	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	180.04	-	2,361.98
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4.17</b>	<b>39,354.26</b>	<b>8,578.32</b>	<b>8,079.17</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,202.63	7,771.01	6,357.27	5,625.35
投资支付的现金	55,968.37	6,150.29	13,434.53	9,373.58
支付其他与投资活动有关的现金	-	6,930.74	7,083.14	5,853.60
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>58,171.00</b>	<b>20,852.04</b>	<b>26,874.95</b>	<b>20,852.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,166.83</b>	<b>18,502.22</b>	<b>-18,296.63</b>	<b>-12,773.36</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	232,600.00	-	4,174.64	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	980.00	-
取得借款收到的现金	29,560.56	52,500.00	160,869.00	60,219.00
收到其他与筹资活动有关的现金	14,350.00	20,220.00	50,910.06	17,210.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>276,510.56</b>	<b>72,720.00</b>	<b>215,953.69</b>	<b>77,429.00</b>
偿还债务支付的现金	121,105.00	42,680.00	137,529.91	39,021.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,189.62	17,608.69	15,404.18	8,787.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	4,345.68	3,345.47	263.92
支付其他与筹资活动有	13,346.75	33,527.93	40,929.71	7,312.24

关的现金				
筹资活动现金流出小计	139,641.38	93,816.61	193,863.80	55,121.22
筹资活动产生的现金流量净额	136,869.19	-21,096.61	22,089.89	22,307.78
四、现金及现金等价物净增加额	76,887.29	-5,567.38	810.11	-12,221.31
加：期初现金及现金等价物余额	18,608.61	24,175.99	23,365.88	35,587.19
五、期末现金及现金等价物余额	95,495.90	18,608.61	24,175.99	23,365.88

表4：公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	80,093.69	9,473.87	5,585.51	4,943.43
应收账款	498.57	368.34	334.11	489.67
预付款项	114.72	327.94	395.92	67.52
应收利息	33.37	-	-	-
其他应收款	118,608.67	49,644.47	48,433.63	46,826.02
应收股利	3,232.80	-	825.21	1,980.00
存货	77.62	102.73	69.33	61.57
<b>流动资产合计</b>	<b>202,659.44</b>	<b>59,917.35</b>	<b>55,643.71</b>	<b>54,368.20</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	13.60	13.60	-	-
长期股权投资	124,224.16	108,163.82	116,966.62	113,605.60
投资性房地产	72,401.76	72,401.76	71,670.10	70,829.26
固定资产	15,890.98	16,434.03	15,828.17	16,835.13
在建工程	722.70	314.10	238.50	197.45
无形资产	203.94	216.00	147.60	164.80
长期待摊费用	319.86	114.07	58.88	65.20
递延所得税资产	-	4.91	2.29	3.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>213,777.00</b>	<b>197,662.29</b>	<b>204,912.17</b>	<b>201,700.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>416,436.44</b>	<b>257,579.64</b>	<b>260,555.88</b>	<b>256,069.10</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	25,000.00	25,000.00	13,500.00
应付账款	785.52	757.02	667.37	693.66
预收款项	1,242.55	1,101.46	787.23	700.87
应付职工薪酬	382.52	279.24	272.70	281.16
应交税费	3,237.98	2,990.25	3,184.32	3,054.54

应付利息	-	125.59	131.95	118.97
应付股利	319.91	306.58	274.07	240.82
其他应付款	51,815.41	70,016.32	72,940.38	80,487.62
一年内到期的非流动负债	-	4,450.00	4,000.00	6,050.00
<b>流动负债合计</b>	<b>57,783.89</b>	<b>105,026.46</b>	<b>107,258.02</b>	<b>105,127.63</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	-	28,550.00	33,000.00	37,000.00
长期应付款	300.00	300.00	300.00	300.00
递延所得税负债	15,431.13	15,384.54	15,108.44	14,805.04
递延收益	190.00	190.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>15,921.13</b>	<b>44,424.54</b>	<b>48,408.44</b>	<b>52,105.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>73,705.02</b>	<b>149,451.00</b>	<b>155,666.46</b>	<b>157,232.68</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	46,987.20	16,987.20	17,145.85	16,452.87
资本公积金	237,548.38	34,205.50	38,591.53	35,082.88
其它综合收益	2,408.48	2,408.48	-	-
盈余公积金	6,647.43	6,647.43	5,940.78	5,673.38
未分配利润	49,139.92	47,880.03	43,211.27	41,627.30
<b>所有者权益合计</b>	<b>342,731.41</b>	<b>108,128.64</b>	<b>104,889.42</b>	<b>98,836.42</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>416,436.44</b>	<b>257,579.64</b>	<b>260,555.88</b>	<b>256,069.10</b>

表5：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>5,883.17</b>	<b>13,378.12</b>	<b>13,586.03</b>	<b>13,681.20</b>
营业收入	5,883.17	13,378.12	13,586.03	13,681.20
<b>二、营业总成本</b>	<b>6,752.33</b>	<b>12,403.80</b>	<b>14,735.94</b>	<b>17,267.39</b>
营业成本	448.89	1,168.82	1,174.87	1,349.25
营业税金及附加	710.80	1,681.60	1,768.44	1,547.48
销售费用	1,287.64	3,113.34	3,234.95	3,289.04
管理费用	3,183.28	5,038.42	5,970.79	5,885.15
财务费用	1,056.37	1,389.85	2,561.84	5,165.50
资产减值损失	65.34	11.77	25.05	30.97
<b>三、其他经营收益</b>	<b>3,578.40</b>	<b>6,381.98</b>	<b>4,353.79</b>	<b>6,004.91</b>
公允价值变动净收益	-	731.66	840.84	777.76
投资净收益	3,578.40	5,650.32	3,512.95	5,227.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	345.61	3,750.57	2,592.46	-1,667.56

<b>四、营业利润</b>	<b>2,709.25</b>	<b>7,356.30</b>	<b>3,203.88</b>	<b>2,418.72</b>
加：营业外收入	11.78	92.85	6.97	81.94
其中：非流动资产处置利得	1.48	-	-	-
减：营业外支出	0.02	16.42	34.24	89.27
其中：非流动资产处置损失	-	0.35	2.48	1.27
<b>五、利润总额</b>	<b>2,721.01</b>	<b>7,432.73</b>	<b>3,176.61</b>	<b>2,411.39</b>
减：所得税	51.50	366.21	502.60	446.66
<b>六、净利润</b>	<b>2,669.51</b>	<b>7,066.52</b>	<b>2,674.01</b>	<b>1,964.73</b>
归属于母公司所有者的净利润	-	7,066.52	-	1,964.73
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-1,725.97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>2,669.51</b>	<b>5,340.55</b>	<b>2,674.01</b>	<b>1,964.73</b>
<b>九、每股收益：</b>				
基本每股收益				
稀释每股收益				

表6：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,806.32	13,489.31	13,584.03	13,280.51
收到其他与经营活动有关的现金	24,421.13	90,929.46	113,560.73	70,585.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>30,227.45</b>	<b>104,418.77</b>	<b>127,144.76</b>	<b>83,866.13</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	452.78	1,194.05	1,287.45	1,364.50
支付给职工以及为职工支付的现金	1,661.06	3,458.62	3,487.99	4,093.44
支付的各项税费	625.75	1,993.58	1,941.68	1,896.33
支付其他与经营活动有关的现金	112,478.24	73,848.33	97,411.93	81,954.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>115,217.83</b>	<b>80,494.58</b>	<b>104,129.04</b>	<b>89,308.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-84,990.38</b>	<b>23,924.19</b>	<b>23,015.72</b>	<b>-5,442.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	1,015.21	823.16

取得投资收益收到的现金	-	825.21	2,158.61	3,246.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.03	-	0.20	0.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	40,431.58	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	15.32	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4.03</b>	<b>41,272.11</b>	<b>3,174.02</b>	<b>4,069.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	441.56	1,986.53	390.16	184.00
投资支付的现金	15,048.37	6,450.29	7,324.59	8,984.64
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>15,489.93</b>	<b>8,436.82</b>	<b>7,714.75</b>	<b>9,168.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,485.90</b>	<b>32,835.28</b>	<b>-4,540.73</b>	<b>-5,099.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	232,600.00	-	3,194.64	-
取得借款收到的现金	-	25,000.00	25,000.00	14,750.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,350.00	33,029.19	51,979.71	20,760.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>233,950.00</b>	<b>58,029.19</b>	<b>80,174.35</b>	<b>35,510.00</b>
偿还债务支付的现金	58,000.00	29,000.00	19,550.00	4,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,952.32	6,277.54	5,246.01	4,168.64
支付其他与筹资活动有关的现金	551.58	75,822.76	73,261.25	16,668.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>61,503.90</b>	<b>111,100.30</b>	<b>98,057.26</b>	<b>25,636.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>172,446.10</b>	<b>-53,071.11</b>	<b>-17,882.91</b>	<b>9,873.06</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>71,969.82</b>	<b>3,688.36</b>	<b>592.08</b>	<b>-668.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,123.87	4,435.51	3,843.43	4,511.56
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>80,093.69</b>	<b>8,123.87</b>	<b>4,435.51</b>	<b>3,843.43</b>

## (二) 公司最近三年及一期合并范围变化情况

### 1、2012年度合并报表范围的变化

#### (1) 2012年新纳入合并范围的主体

公司名称	纳入合并范围原因
江苏百大实业发展有限公司	新纳入合并范围
陕西云上四季酒店管理有限公司	新设立
宁夏云上四季酒店管理有限公司	新设立
江苏云上四季酒店管理有限公司	新设立

(2) 2012年不再纳入合并范围的主体

2012年无此情况。

## 2、2013年度合并报表范围的变化

(1) 2013年新纳入合并范围的主体

公司名称	纳入合并范围原因
云南百大新百房地产有限公司	新设立
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	新设立

(2) 2013年不再纳入合并范围的主体

公司名称	不纳入合并范围原因
昆明百货大楼企业集团有限公司	出售

## 3、2014年度合并报表范围的变化

(1) 2014年新纳入合并范围的主体

公司名称	纳入合并范围原因
昆明星辉溢彩商贸有限公司	新设立
昆明新都会商贸有限公司	新设立

(2) 2014年不再纳入合并范围的主体

公司名称	不纳入合并范围原因
江苏百大实业发展有限公司	出售
云南云上四季酒店管理有限公司	出售
上海云上四季酒店管理有限公司	出售
宁夏云上四季酒店管理有限公司	出售
陕西云上四季酒店管理有限公司	出售
江苏云上四季酒店管理有限公司	出售
昆明菱泰酒店管理有限公司	出售

## 4、2015年上半年合并报表范围的变化

(1) 2015年上半年新纳入合并范围的主体

公司名称	纳入合并范围原因
云南百大电子商务有限公司	新设立
西藏云百投资管理有限公司	新设立
昆明野鸭湖企业管理咨询有限公司	新设立

(2) 2015年上半年不再纳入合并范围的主体

2015年上半年无此情况。

### (三) 公司最近三年及一期主要财务指标

公司最近三年及一期主要财务指标如表7所示：

表7：公司最近三年及一期主要财务指标

项目	2015年6月30日 /2015年半年度	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度	2012年12月31日 /2012年度
流动比率	1.95	1.04	1.21	1.12
速动比率	1.17	0.39	0.38	0.48
资产负债率	39.19	71.63	74.55	71.70
应收账款周转率	17.59	49.50	80.93	258.46
存货周转率	0.36	0.62	0.74	1.66

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

### (四) 公司管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三年及一期合并口径财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

#### 1、资产结构分析：

公司最近三年及一期末资产构成情况如表8所示：

表8：公司最近三年及一期末主要资产构成情况表

单位：万元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

货币资金	108,411.01	18.39	32,475.90	7.24	35,702.81	7.42	32,818.34	8.30
其他应收款	49,180.95	8.34	47,516.78	10.60	40,551.05	8.42	45,434.79	11.50
存货	143,742.90	24.39	143,006.43	31.90	187,863.49	39.02	112,765.47	28.54
流动资产合计	358,241.82	60.78	229,460.46	51.19	274,082.35	56.92	196,305.94	49.68
投资性房地产	122,742.49	20.83	123,380.99	27.52	141,615.14	29.41	140,629.04	35.59
固定资产	58,739.14	9.97	58,736.65	13.10	26,000.22	5.40	26,660.97	6.75
非流动资产合计	231,121.97	39.22	218,795.68	48.81	207,401.31	43.08	198,858.25	50.32
资产总计	589,363.79	100.00	448,256.14	100.00	481,483.66	100.00	395,164.19	100.00

公司的流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，上述流动资产占总资产的比重分别为48.34%、54.86%、49.74%和51.12%。公司的非流动资产以投资性房地产和固定资产为主，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，上述非流动资产占总资产的比重分别为42.34%、34.81%、40.62%和30.80%。

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，公司的总资产分别为395,164.19万元、481,483.66万元、448,256.14万元和589,363.79万元。2013年末、2014年末和2015年6月末分别较上一期末增长21.84%、-6.90%和31.48%，其中2014年末总资产有所下降，主要原因为公司出于战略转型考虑，在2014年内先后转让了云上四季及其全资子公司股权和江苏百大股权，使得上述子公司不再列入公司的合并报表范围。

## 2、负债结构分析

公司最近三年及一期末负债构成情况如表9所示：

表9：公司最近三年及一期末主要负债构成情况表

单位：万元

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	26,560.56	11.50	46,500.00	14.48	33,450.00	9.32	35,619.00	12.57
应付账款	47,154.72	20.41	48,049.25	14.96	58,498.52	16.30	36,803.20	12.99
预收款项	51,602.03	22.34	48,790.74	15.19	46,405.99	12.93	26,836.52	9.47

其他应付款	33,439.55	14.48	33,389.98	10.40	54,145.09	15.08	45,719.19	16.14
流动负债合计	183,371.41	79.39	220,373.11	68.63	225,635.51	62.86	175,099.27	61.80
长期借款	19,000.00	8.23	72,170.00	22.48	106,155.00	29.57	81,612.46	28.80
递延所得税负债	27,368.49	11.85	27,271.39	8.49	26,036.43	7.25	25,376.70	8.96
非流动负债合计	47,617.88	20.61	100,725.54	31.37	133,300.44	37.14	108,233.11	38.20
负债合计	230,989.29	100.00	321,098.65	100.00	358,935.95	100.00	283,332.38	100.00

公司的负债结构以流动负债为主。截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，流动负债占负债总额的比例分别为61.80%、62.86%、68.63%和79.39%，流动负债中以短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款为主。截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，非流动负债占负债总额的比重分别为38.20%、37.14%、31.37%、20.61%，非流动负债中以长期借款和递延所得税负债为主。

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，公司负债总额分别为283,332.38万元、358,935.95万元、321,098.65万元及230,989.29万元。其中，2014年以来总负债有所下降，主要原因为公司出于战略转型考虑，在2014年内先后转让了云上四季及其全资子公司股权和江苏百大股权，使得上述子公司不再列入公司的合并报表范围。

### 3、现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如表10所示：

表10：公司最近三年及一期的现金流量情况

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,815.07	-2,972.99	-2,983.15	-21,755.73
投资活动产生的现金流量净额	-58,166.83	18,502.22	-18,296.63	-12,773.36
筹资活动产生的现金流量额	136,869.19	-21,096.61	22,089.89	22,307.78
现金及现金等价物净增加额	76,887.29	-5,567.38	810.11	-12,221.31

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-21,755.73万元、-2,983.15万元、-2,972.99万元和-1,815.07万元。公司经营活动现金流量净额为负主要是形成了公司房地产业务的开发成本及开发产品。其中2012年度经营活动现金净流出金额较大，主要是因为当期房地

产投入资金规模较大。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-12,773.36万元、-18,296.63万元、18,502.22万元和-58,166.83万元。2014年度公司投资活动现金流量净额为正，主要系公司转让云上四季及江苏百大股权收到股权转让款所致。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为22,307.78万元、22,089.89万元、-21,096.61万元和136,869.19万元。2014年度公司筹资活动现金流量净额为负，主要系2013年借款规模增加，借款流入的现金净额较大，2014年借款规模减少，债务及利息偿还支出增加。

#### 4、偿债能力分析

公司最近三年及一期末主要偿债能力指标如表11所示：

表11：公司最近三年及一期末主要偿债能力指标

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.95	1.04	1.21	1.12
速动比率	1.17	0.39	0.38	0.48
资产负债率(%)	39.19	71.63	74.55	71.70

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年6月末，公司流动比率分别为1.12、1.21、1.04和1.95，速动比率分别为0.48、0.38、0.39和1.17。公司近三年流动比率存在波动，速动比率有所下降，资产负债率偏高。今年上半年非公开发行股票补充了营运资金，使得6月末上述指标均有较大改善。

#### 5、盈利能力分析

公司最近三年及一期主要盈利能力指标如表12所示：

表12：公司最近三年及一期利润分析表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	74,931.81	164,019.62	179,113.84	276,873.74
营业利润	536.07	10,095.07	11,933.62	20,723.51
利润总额	742.68	10,371.81	12,269.37	21,382.75
净利润	366.76	8,944.24	9,386.22	15,872.62
归属于母公司所有者的净利润	429.95	7,106.27	7,499.81	10,341.13

受经济环境和行业因素影响，公司营业收入和净利润水平逐年下降。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-6月，公司营业收入分别为276,873.74万元、179,113.84万元、164,019.62万元和74,931.81万元。净利润分别为15,872.62万元、9,386.22万元、8,944.24万元和366.76万元。其中，2015年1-6月净利润较去年同期下降的主要原因为由于房地产行业的特殊性，公司的控股子公司野鸭湖房地产受开发周期及开发项目的特点影响，2015年1-6月符合收入确认条件的开发项目较上年同期大幅减少。

#### 6、未来业务目标及盈利能力的可持续性

公司将依托良好的品牌形象，充分利用上市平台资源，做大做强商业、电商、酒店物业、地产、金融服务及新兴产业等六大核心业务，在商业稳步发展的基础上，全力打造电商平台，有序扩张物业服务，实现公司良性的资本和产业互动循环支持。公司年初非公开发行完成后，资金实力得到明显提升，公司运用募集资金建设电子商务平台，利用现有营销网点等线下资源和品牌影响力，将线上线下资源有效整合，从而实现商品销售渠道的扩张和商品销量的提升，拓宽公司的盈利点、客户覆盖面以及业务辐射范围。长期来看，公司的业务收入和盈利水平将得到显著提升。

### 五、本次债券发行的募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于补充营运资金和/或调整债务结构。本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司稳步健康发展。

### 六、其他重要事项

截至2015年6月30日，公司累计担保金额2.59亿元，均为对下属公司担保，无逾期担保。累计担保金额（含本次担保）占最近一期（2015年半年末）归属母公司所有者权益的比例为7.29%

截至2015年6月30日，公司无逾期担保及涉诉担保，无重大未决诉讼或仲裁事项。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董事会

2015年9月24日