

证券代码：000560

证券简称：昆百大 A

公告编号：2018-036 号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

公司负责人谢勇、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)何洋声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司所有董事均亲自出席了审议本次年度报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以公司现有总股本 1,811,923,732 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

（一）公司简介

股票简称	昆百大 A	股票代码	000560
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	文彬	解萍	
办公地址	云南省昆明市东风西路 1 号昆百大 C 座董事会办公室		
传真	0871--65626688	0871--65626688	
电话	0871--65626688	0871--65626688	
电子信箱	wenbin@kunbuy.com	xieping@kunbuy.com	

(二) 报告期主要业务或产品简介

本公司的发起人昆明百货大楼创建于1959年，是建国后国家投资兴建的第一批大型商业零售企业，也是云南省首批上市的商业零售企业。经过近59年的发展，公司成为涵盖商业零售、电子商务、商业物业经营、房地产开发经营、酒店旅游服务的综合性企业。报告期内，公司主营业务为商业零售业，同时涉及房地产业、酒店旅游服务业和物业管理。

报告期内，公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之重大资产重组事项获经中国证券监督管理委员会核准，本次交易之发行股份及支付现金购买资产事项于2017年12月29日实施完成，公司以发行股份及支付现金的方式购买了北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家”）84.44%的股权，上述股权于2017年12月18日过户至公司名下，我爱我家于2017年12月31日纳入公司合并报表范围，公司进入房地产综合服务行业新领域，新增了存量房经纪业务、新房业务、长租房业务和不动产资管业务等，从业务组合和资源配置上为公司“打造城市综合服务提供商”的战略构想奠定了基础。

1. 报告期内公司从事的主要业务

(1) 商业零售业务

商业零售业为本公司报告期内的主营业务。截止报告期末，本公司商业经营管理面积近40万平方米，自持面积约20万平方米。其中昆明百货大楼新纪元店、百大新天地、百大新西南位于昆明市核心商业地段，百大新都会位居呈贡新区的核心地段。本公司购买了20年经营权的大理泰业商业项目昆百大泰业城地处大理主城区核心商圈。

公司商业零售业务主要分为百货业态、购物中心业态、家电连锁、儿童主题商场连锁、超市业态等五大业态经营。其中，百货和购物中心业态主要基于各商场的经营定位，根据商场整体布局，在对商品品类做好空间规划的基础上，对不同的品牌供应商进行招商进店，由各品牌供应商以专柜形式独立行使商品的进销存等日常销售管理决策权，公司主要负责商场的整体运营管理。百货业态是从品牌商品的销售额中提取一定扣率作为公司的收益来源。购物中心则采取租赁模式，通过租赁商场店铺，获取租金收入形式开展商场物业经营管理。目前，公司百货业态和购物中心业态的人流量及经营效果持续稳定，储备了较多的优质品牌，昆百大新纪元店多年来业绩位居云南百货单店前三名。昆百大家电、家有宝贝及昆百大超市则采取连锁经营的模式，目前，公司家电业态在做强高端精品特色，确保单店全省龙头地位的基础上，积极实施连锁化经营，通过完善批发渠道建设，扩大批发业务网络实现了对全省的销售覆盖，零售市场份额占比较高，在云

南区域的优势较明显。“家有宝贝”儿童主题商场定位为“伴随儿童成长全阶段服务专家”，通过品牌化和连锁化运作，已成为区域性的知名品牌。

(2) 房地产开发业务

公司房地产开发业务主要是商业物业和住宅商品房的开发。开发项目主要集中在昆明市。目前没有新开发项目，在售项目主要有百大国际派（百大悦尚西城，为商业物业开发）、野鸭湖山水假日城（商品住宅开发）。该两项目已进入项目后期现房销售阶段。2017年4月，继2016年11月荣获“全国建筑工程装饰奖”后，公司开发建设的百大国际派项目再次获得“云南省优质工程二等奖”。

(3) 酒店旅游服务业务

公司酒店业务主要负责运营昆百大新纪元大酒店，位于昆明市中心，附近历史文化元素丰富，周边商家、企业和政府机构云集。作为“体现昆明历史文化内涵”的四星级涉外商务旅游酒店，新纪元大酒店凭借其良好的区位优势、口碑和品牌形象，多年来保持营业收入、入住率及利润等关键衡量指标在昆明市同星级酒店中均名列前茅。2017年，新纪元大酒店荣获“中国饭店品质榜”第二榜暨单体酒店“尊爵榜”称号，并荣获2017携程旅行口碑榜“最佳酒店餐饮奖”。

(4) 物业管理业务

公司物业管理业务主要负责公司商场物业管理，包括管理百大新西南、百大新天地、百大新都会、昆明百货大楼新纪元店、百大国际派和新纪元酒店公寓等多个物业。通过深入思考物业管理服务增值方式，不断寻找新的利润增长点，提升商业物业价值。

2. 报告期末公司新增的主要业务

随着我爱我家于2017年12月31日纳入公司合并报表范围，公司在原有业务的基础上新增了存量房经纪业务、新房业务、长租房业务、不动产资管业务和房产服务类电商业务。

我爱我家成立于1994年，是中国最早成立的全国性房地产中介服务连锁企业之一，依托旗下“我爱我家”、“相寓”、“伟业顾问”及“汇金行”等多个专业业务品牌。“我爱我家”品牌于2016年和2017年连续两年被工信部下属的中国企业品牌研究中心评为中国房产中介服务行业C-BPI品牌力第一名，并连续五年位列前三名；2017年，我爱我家荣获由网易新闻颁发的“2017年度品牌影响力”奖、由和讯网颁发的“2017年度第十一届中国财经风云榜优秀地产服务商”称号和由第七届中国公益节颁发的“2017年度责任品牌奖”等奖项。根据中国房地产TOP10研究组的研究，我爱我家旗下品牌“伟业顾问”在中国房地产策划代理百强企业中始终位于前十名。

(1) 二手房经纪业务

公司经纪业务包括房产交易中介和房屋租赁中介服务，为业主和购房人提供信息，协助交易双方进行看房、签约等服务的二手房买卖及为业主和租房人提供信息，协助看房、签约、并在租赁期内提供沟通协调等服务的二手房租赁。该类业务以线下门店为核心发展，目前业务已涉及包括北京、天津、上海、南京、杭州、苏州在内 15 个主要一、二线城市，拥有 3,300 多家门店（含 448 家加盟店）。

(2) 新房代理业务

公司新房业务包括为开发商提供包括销售前台服务、销售后台事务管理等代理服务的代理销售服务；作为开发商的分销渠道，为其带来客源，向开发商收取佣金的分销业务；为开发商提供项目策划、营销方案等服务，收取服务费的顾问策划业务。公司代理销售业务的运营品牌为“伟业顾问”、分销业务的运营品牌为“我爱我家”、整合营销的运营品牌为“汇金行”。

(3) 长租房及配套的住宅资产管理业务

公司住宅资产管理业务分为分散式公寓管理（相寓 Home）和整栋式公寓管理（相寓 Park）两种模式。分散式资管通过接受业主委托处理房屋出租事宜，包括受托房屋修整、撮合实现房屋出租、定期代收及转付租金、后期物业管理等；整栋式资管通过标的公司承租整栋公寓，装修后对外出租、收取租金，同时向承租人提供物业管理服务。资产管理业务运营主体为北京爱家营及其子公司；截至目前拥用 27 万套 55 万间在管房屋套数。

(三) 主要会计数据和财务指标

1. 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	1,318,536,288.07	1,916,603,168.71	-31.20%	1,338,484,248.30
归属于上市公司股东的净利润	72,890,641.65	79,165,752.17	-7.93%	30,827,450.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	58,909,490.66	21,276,778.30	176.87%	58,909,490.66
经营活动产生的现金流量净额	550,590.90	132,500,455.54	-99.58%	-25,352,436.98

基本每股收益 (元/股)	0.0623	0.0676	-7.84%	0.0333
稀释每股收益 (元/股)	0.0623	0.0676	-7.84%	0.0333
加权平均净资产收益率	1.92%	2.12%	-0.20%	1.09%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增 减	2015 年末
总资产	17,132,164,857.32	6,686,798,977.06	156.21%	6,096,353,683.46
归属于上市公司股东的净资产	7,775,804,894.27	3,765,304,827.48	106.51%	3,745,019,647.66

2. 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	337,469,156.05	295,642,750.42	304,326,811.74	381,097,569.86
归属于上市公司股东的净利润	14,505,086.39	10,982,239.57	20,740,636.22	26,662,679.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,065,360.30	9,144,347.12	7,530,454.82	27,169,328.42
经营活动产生的现金流量净额	-11,168,907.42	41,232,288.47	49,139,261.39	-78,652,051.54

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

(四) 股本及股东情况

1. 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	38,789	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,866	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	

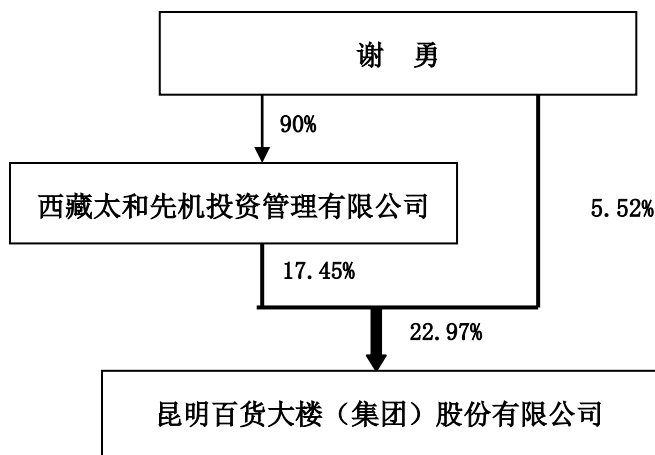
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	13.92%	226,289,043	226,289,043	质押	216,289,043
天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)	境内非国有法人	8.99%	146,171,694	146,171,694		
北京和兆玖盛投资有限公司	境内非国有法人	7.12%	115,658,844	115,658,844	质押	115,102,396
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	境内非国有法人	6.96%	113,144,522	113,144,522	质押	113,020,000
宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	6.19%	100,572,908	100,572,908	质押	100,572,908
谢勇	境内自然人	6.15%	100,000,000	75,000,000	质押	100,000,000
刘田	境内自然人	3.49%	56,801,950	56,801,950		
桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	3.40%	55,315,099	55,315,099		0
宁波玖璨投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	3.09%	50,286,454	50,286,454	质押	50,286,454
西藏盛钜投资有限公司	境内非国有法人	2.94%	47,772,131	47,772,131	质押	47,772,130
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人,谢勇先生为本公司实际控制人,其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。北京和兆玖盛投资有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司为一致行动人,均为何道峰先生所控制。除此之外,上述股东之间不存在关联关系,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。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

2. 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3. 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、经营情况讨论与分析

报告期内，公司主营业务为商业零售业，同时涉及房地产业、酒店旅游服务业和物业管理。根据相关规定，公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求。

报告期内，公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之重大资产重组事项获经中国证券监督管理委员会核准，本次交易之发行股份及支付现金购买资产事项于 2017 年 12 月 29 日实施完成，公司以发行股份及支付现金的方式购买了北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 的股权，上述股权于 2017 年 12 月 18 日过户至公司名下，我爱我家于 2017 年 12 月 31 日纳入公司合并报表范围，公司进入房地产综合服务行业新领域，新增了存量房经纪业务、新房业务、长租房业务和不动产资管业务等，从业务组合和资源配置上为公司“打造城市综合服务提供商”的战略构想奠定了基础。

按照企业会计准则的相关规定，本公司对我爱我家的合并属于非同一控制下的企业合并，公司仅将我我爱我家 2017 年末的资产负债表纳入合并范围，而其 2017 年度利润表未纳入合并范围，因此，公司 2017 年度房地产业务的营业收入及净利润占公司最近一个会计年度经审计营业收入及净利润的比例均未达到 30%。但由于公司涉及房地产业务，所以本报告同时也参照执行了《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

2017 年，公司实现营业收入 131,853.63 万元(其中主营业务收入 130,286.43 万元)，较去年同期减少 31.20%；营业利润 9,599.20 万元，较去年同期减少 13.85%；实现归属于母公司所有者的净利润 7,289.06 万元，较去年同期减少 7.93%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润 5,890.95 万元，较去年同期增长 176.87%。报告期末，公司总资产 1,713,216.49 万元，较去年同期增长 156.21%；归属于上市公司股东的净资产 777,580.49 万元，较去年同期增长 106.51%。公司报告期重点工作情况如下：

鉴于我爱我家于 2017 年 12 月 31 日纳入公司合并报表范围，因此下述报告期公司重点工作中未含我爱我家的具体业务工作内容。

2017 年，公司在打造“城市居民综合服务提供商”的发展战略指导下，积极研究并顺应市场发展情况，一方面依托公司 59 年经营沉淀下来的良好商誉，及“昆百大”品牌的影响力和良好的业务基础，深挖潜力提质增效；另一方面积极探索转型升级的发展突破口，加快推动并实施公司与我爱我家的重大资产重组，充分利用上市公司平台进行产业并购融合，促使公司业务向轻资产转型，进一步清晰围绕城市居民服务，聚焦企业目标客户，形成各项业务资源聚合的“打造城市综合服务提供商”的战略路径。2017

年，公司重点推进如下工作：

1. 完成董事会换届选举

鉴于公司第八届董事会任期届满，公司 2017 年 8 月 10 日召开的 2017 年第一次临时股东大会以累积投票方式选举出的 4 名董事、3 名独立董事组成第九届董事会。同日，公司召开了第九届董事会第一次会议，选举产生了董事长、董事会专门委员会委员，聘任了公司高管，顺利完成董事会换届选举和经营班子聘任工作。

2. 推动实施重大资产重组工作

公司自 2016 年 9 月起筹划以发行股份及支付现金的方式收购我爱我家部分股东所持该公司控股权的重大资产重组。报告期内，在获经中国证券监督管理委员会核准后，公司实施完成了本次重大资产重组之发行股份及支付现金购买资产事项，以发行股份及支付现金的方式购买了我爱我家 16 名股东合计持有的我爱我家 84.44% 的股权，我爱我家成为公司的控股子公司，公司在原有业务基础上，进入房地产中介服务行业新领域，通过发挥业务协同效应，有效改善公司业务结构，实现资产结构轻型化和产业调整升级，提升公司盈利能力，切实提高股东的投资回报。同时，随着本次资产收购的完成，公司相应从传统的商业零售业，逐步向“发展城市综合服务业”的目标转变，公司提出的“打造城市综合服务提供商”的战略目标有了坚实的基础和丰富的内容，公司的规模实力和市场竞争力得到了极大加强。

3. 商业零售业务工作重点

2017 年，商业团队积极致力于调整完善各商场招商运营工作，重点对百大新纪元、百大新西南部分区域进行了重新装修，增加了百大新纪元店健身中心、餐饮美食、休闲饰品、改衣洗衣等体验业态，逐步实现由百货经营为主向购物中心运营管理的转型；针对百大新西南，则根据消费趋势变化对业态配比进行了大幅调整，完善业态结构，着力打造儿童体验消费亮点；稳步提升百大新天地经营品质，持续进行商品品牌的更新和形象升级，保持项目稳定经营；进一步加强百大国际派、百大新都会的招商工作。2017 年，昆百大泰业城在开业的第一年里实现了商铺出租率达 100%，无论是销售业绩还是品牌引入都成为云南地州城市购物中心的标杆。

针对家有宝贝、超市门店经营，商业团队在全面梳理的基础上，以优化门店盈利结构为主要方向，采取调整经营面积、降低租金成本、关闭亏损门店、优化经营品牌品类等方式进行了较大规模的调整，为促进公司持续发展打下基础。

家电方面，则对主力店进行了改造调整，优化品牌品类结构，进一步提升店面形象，使得经营毛利率得以提高；同时调整批发渠道管理方向，梳理网点，细化对经销商的服

务，批发销售止滑回升。

4. 房地产开发业务工作重点

2017 年，公司无新开工项目，地产团队主要集中精力全力推进百大国际派、野鸭湖项目的尾盘销售、回款、房屋交付以及证照办理等相关事宜。

5. 酒店物业业务工作重点

2017 年，公司酒店业务密切关注市场变化，积极开辟、拓展营销渠道，推出多项主题营销活动，稳住商务市场客源，同时，持续推进酒店内部人员岗位优化以及工作流程调整，严控成本和费用，节能降耗工作；积极开拓餐饮套餐组合产品销售。

物业方面，公司物业业务重点负责目前在运营的商场及百大国际派的物业服务工作。报告期内，通过持续优化人员配置，加强员工培训；完善制度建设，加强品质管理；提前预防并及时处置各类突发事件，全力维护管理物业正常经营秩序等措施，提高了工作效率，提升了服务满意度，确保了经营指标的顺利完成。

（二）报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

我爱我家于2017年12月31日纳入公司合并报表范围，按照企业会计准则的相关规定，公司对我爱我家的合并属于非同一控制下的企业合并，公司仅将我爱我家2017年末的资产负债表纳入合并范围，而其2017年度利润表未纳入合并范围，因此，公司不存在主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况。

（三）占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

是 否

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品销售	894,675,942.03	155,639,400.12	17.11%	1.39%	-1.65%	-0.53%
商业租赁及服务	213,535,237.41	84,741,731.90	77.85%	100.10%	96.16%	-1.57%
房地产	131,153,173.98	148,791,746.45	48.32%	-83.76%	-57.41%	29.89%
物业服务	14,920,717.68	-2,477,971.77	-37.40%	-61.28%	125.22%	-30.97%
旅游服务	48,579,252.05	47,451,893.08	87.21%	-11.38%	-10.72%	0.65%
合计	1,302,864,323.15	434,146,799.78	32.19%	-31.07%	-3.39%	9.22%

(四) 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

(五) 报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

(六) 面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

(七) 涉及财务报告的相关事项

1. 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

(1) 中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）对《企业会计准则第16号——政府补助》进行了修订，并于2017年5月10日印发了《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号），要求自2017年6月12日起，在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

根据上述通知及上述企业会计准则的规定和要求，经公司2017年8月16日召开的第九届董事会第二次会议审议通过，公司对原会计政策进行相应变更，对企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。同时，在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。上述变更后的会计政策于规定的起始日2017年6月12日起执行。本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响，不涉及以前年度的追溯调整。

(2) 财政部于2017年4月28日发布了《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》（财会[2017]13号），要求自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内执行；2017年12月25日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），针对2017年施行的《企业会计准则第42号》（财会[2017]13号）和《企业会计准则第16号》（财会[2017]15号）的相关规定，财政部对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和该通知要求编制2017年度及以后期间的财务报表。

按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求,经本公司 2018 年 4 月 24 日分别召开的第九届董事会第十五次会议和第九届监事会第十次会议同意,公司对原会计政策进行相应变更,并于上述文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。公司本次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响,对公司当期及前期的损益、总资产、净资产不产生影响。

2. 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3. 与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

与上年度财务报告相比,本报告期新增纳入合并范围内的子公司98家,均为非同一控制下企业合并取得子公司。具体情况如下:

1. 经中国证监会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准,公司于2017年12月29日实施完成发行股份及支付现金购买我爱我家84.44%股权事项,上述股权于2017年12月18日过户至公司名下,我爱我家及其子公司于2017年12月31日纳入公司合并报表范围。

2. 经公司 2016 年 5 月 17 日召开的 2015 年年度股东大会批准,本公司的全资子公司西藏云百投资管理有限公司(以下简称“西藏云百”)与民生加银资产管理有限公司(以下简称“民生加银”)及上海中民银孚投资管理有限公司合作投资设立了嘉兴锦贝投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“嘉兴锦贝基金”)。嘉兴锦贝基金设立由 3 名委员组成的投资决策委员会,其投资决策需由全体委员一致同意方可执行,且优先级合伙人民生加银委派的决策委员对决策委员会的决议具有一票否决权。2017 年 12 月 20 日,嘉兴锦贝基金合伙人会议决议将原由民生加银委派的一名投资决策委员会委员变更为由西藏云百或昆百大委派,至此,昆百大在嘉兴锦贝基金投资决策委员会的 3 名委员中委派了 2 名,且该次会议对优先级有限合伙人的一票否决权的行使进行了约束。基于以上原因,公司对嘉兴锦贝基金形成控制,公司将嘉兴锦贝及其子公司于 2017 年 12 月 31 日纳入公司合并报表范围。

昆明百货大楼(集团)股份有限公司

董 事 会

2018年4月26日