

证券代码：000560

证券简称：昆百大 A

公告编号：2016-027 号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2015 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。

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1,170,235,934为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.05元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

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	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

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。作为云南省首批上市的商业零售企业，经过 57 年的发展，公司目前的主营业务为商业零售业，同时涉及房地产业、旅游酒店服务业和物业管理。

1. 商业零售业

商业零售业为公司的核心业务。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（包含正在开发的百大国际派项目），其中昆明百货大楼新纪元店、百大新天地、昆百大新西南广场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。公司经营网络覆盖全省，并开始向东南亚市场拓展业务的探索。

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。（1）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企业的收益来源。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在昆明处于领先地位，储备了较多的优质品牌，昆百大新纪元店多年来业绩稳居云南百货单店三甲；（2）百大家电、家有宝贝及昆百大超市则采取连锁经营的模式，通过家电、儿童商品及超市商品的经营管理，开展连锁经营业务。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。超市业态作为商业零售的重要业态，公司 2015 年对其进行了全新的定位和改造，使其经营业绩逐步提升。

此外，面对互联网经济以及电子商务市场的快速发展变化，公司 2015 年成立电商全资子公司，开展多种尝试，并积极探索电商经营模式及思路，推进与实体店线上线下融合发展。

2. 房地产业

公司房地产业务主要是商业物业和住宅商品房的开发，目前的房地产项目主要集中在昆明市，销售的项目包括百大新都会项目、白龙潭项目、国际派项目、野鸭湖项目等。2015 年，公司密切关注房地产政策走向，把握市场机遇，适时调整房地产项目销售策略，以全力去库存为核心，创新营销模式，继续推进现有项目的销售及招商工作，多渠道多方式促销，确保资金回收。针对商业地产项目不同于住宅项目，地产团队与商业团队共同研究业态规划以及商业空间布局，制定各类业态物业交付条件，为入驻商家及消费者搭建合理、舒适的购物环境提供有效保证。

3. 酒店及旅游服务业

公司酒店业务主要包括新纪元大酒店，其地处昆明市中心，附近商家云集，毗邻昆明市中心多个历史文化地标。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、多年树立的良好口碑和品牌形象以及高效优质的服务，在经济持续低迷的环境下，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，且房价一直远远高于市场平均房价，在房价方面极具竞争优势。2015 年，新纪元大酒店荣获中国烹饪协会颁发的 2015 年度“中国服务”优秀企业品牌称号。

4. 物业管理业

公司物业板块旗下目前主要有云物业、昆物业两家公司，其中云物业拥有云南省一类物业管理资质，为云南省物业协会副会长单位。2015 年，公司根据战略要求，合并下属云物业、昆物业团队，整合物业资源，形成物业运营及拓展两大业务群。其中物业运营目前管理着本公司所有的购物中心、新纪元酒店、住宅、别墅及外部 20 多个物业小区。运营的同时，以广州建德机电前移旋转立体车库业务为抓手，积极进行物业拓展。

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2015 年	2014 年	本年比上年 增减	2013 年
营业收入（元）	1,338,484,248.30	1,640,196,211.89	-18.39%	1,791,138,476.61
归属于上市公司股东的净利润（元）	30,827,450.60	71,062,651.64	-56.62%	74,998,058.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	13,699,778.06	47,267,934.47	-71.02%	60,257,761.02
经营活动产生的现金流量净额（元）	-25,352,436.98	-29,729,851.67	14.72%	-29,831,512.20
基本每股收益（元/股）	0.0333	0.1651	-79.83%	0.1776
稀释每股收益（元/股）	0.0333	0.1651	-79.83%	0.1776
加权平均净资产收益率（%）	1.09%	6.10%	-5.01%	7.18%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上 年末增减	2013 年末
总资产（元）	6,096,353,683.46	4,482,561,421.32	36.00%	4,814,836,621.21
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,745,019,647.66	1,228,652,063.65	204.81%	1,101,212,547.35

2. 分季度主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	467,187,026.05	282,131,119.57	293,632,086.42	295,534,016.26
归属于上市公司股东的净利润	2,471,234.27	1,828,289.14	9,112,882.13	17,415,045.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,846,525.95	216,111.13	7,594,662.87	3,042,478.11
经营活动产生的现金流量净额	-2,158,945.84	-15,991,751.56	-16,673,757.39	9,472,017.81

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	20,076	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	18,414	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一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	19.34	226,289,043	226,289,043	质押	226,289,043	
北京和兆玖盛投资有限公司	境内非国有法人	9.88	115,658,844	115,658,844	质押	115,658,844	
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	境内非国有法人	9.67	113,144,522	113,144,522	质押	113,144,521	
宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	8.59	100,572,908	100,572,908	质押	100,572,908	
富安达资产-宁波银行-富安达-昆百大资产管理计划	基金、理财产品等其他	8.55	100,000,000	100,000,000			
西南商业大厦股份有限公司	境内非国有法人	6.47	75,753,179	0	质押	75,731,399	
桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	4.73	55,315,099	55,315,099			
宁波玖璨投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	4.30	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	4.08	47,772,131	47,772,131	质押	47,772,130	
宁波琨正投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	3.87	45,257,809	45,257,809	质押	45,257,808	

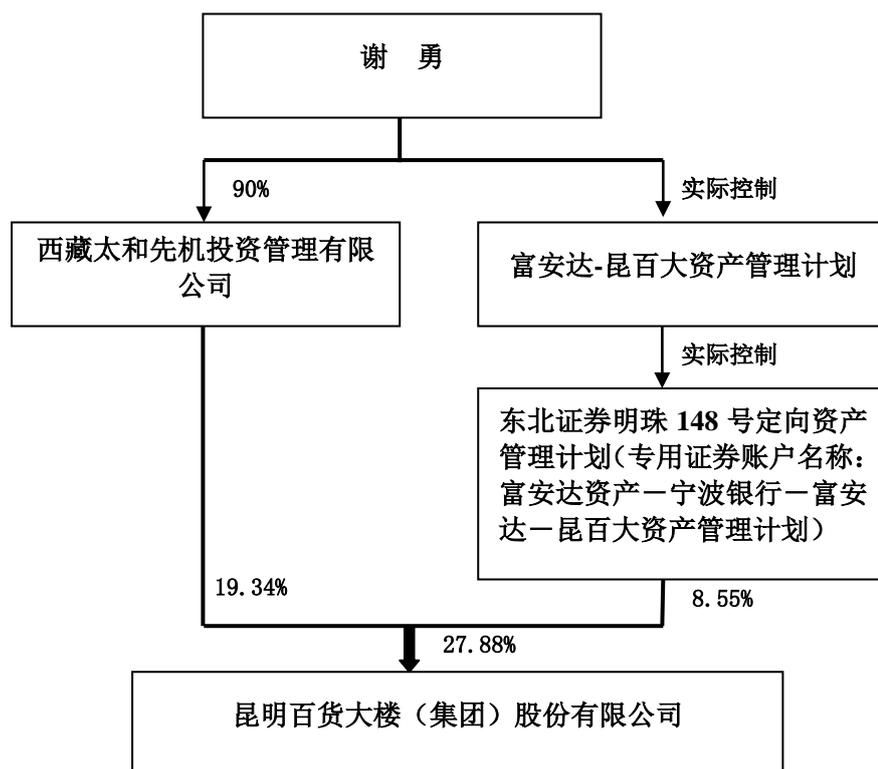
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东，其与富安达资产—宁波银行—富安达—昆百大资产管理计划为一致行动人，均为本公司实际控制人谢勇先生所控制。西南商业大厦股份有限公司、北京和兆玖盛投资有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司为一致行动人，均为何道峰先生所控制。除此之外，其他股东与本公司及本公司控股股东、实际控制人之间不存在关联关系及一致行动关系；其他股东之间也不存在关联关系，不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

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



五、管理层讨论与分析

1. 报告期经营情况简介

(1) 市场环境及行业概况

根据中华全国商业信息中心的监测数据,2015 年全年全国百家重点大型零售企业零售额同比下降 0.1%,增速相比上年回落了 0.5 个百分点,也是自 2012 年以来增速连续第四年下降。从 2015 年 12 月单月来看,全国百家重点大型零售企业同比下降 4.2%,增速低于上年同期 4.6 个百分点,各类商品零售额均为同比负增长。

伴随着物业租金不断攀升,人力成本持续上涨,转型投入压力巨大的环境下,百货行业整体经营增长趋缓,闭店潮也在延续,继 2014 年关店后,2015 关店数量再创新高。传统零售开始拥抱“互联网+”,逐步融合线上线下销售渠道。根据中国百货商业协会调查研究,超过 55%的受访百货企业已经开展电子商务业务。

与此同时,2015 年,云南新增商业物业供给 300 万平方米,商业产能供给严重过剩,对原有商业实体形成极大分流,而电商渠道持续对线下实体店构成冲击,同时,商业物业租金泡沫依然严重,物业、人力成本高企,实体店面销售增长乏力,商场无论是客流量、成交率、销售额、毛利等均出现大幅下降。

地产方面,2015 年,中央全面支持自住和改善型购房需求,从供应端、需求端和企业端三方面齐抓共管。在利好政策的不断推动下,一线和部分二线城市市场成交逐月好转,但昆明楼市由于过去几年的供需关系严重失衡及昆明的城市人口流入流出关系导致昆明的楼市较为平淡。

(2) 公司经营情况

2015 年,公司基于行业现状,努力转型,积极探索。报告期内,公司扣除非经常性损益的净利润为 1,369.98 万元,比上年同期减少 71.02%;归属于上市公司股东的净利润为 3,082.75 万元,比上年同期减少 56.62%。公司实现营业收入 133,848.42 万元(其中主营业务收入 131,724.36 万元)比上年同期减少 18.39%。

(3) 公司重点工作

①完成非公开发行,实现新老实际控制人更替,为公司发展注入新活力

2015 年 4 月,公司成功完成 23.4 亿增发,实现公司资本市场再融资的跨越。公司资本实力空前增强。同年 11 月,平稳完成新老实际控制人的更替,为公司长期持续发展注入新活力,同时形成新老实际控制人即第一、第二大股东携手,合力促进公司发展的新局面。

②进一步完善战略落地,开创“二次创业”

2015 年,在经济低位运行、消费者信心不足,昆明商业零售市场竞争加剧,电商冲击不断的市场影响下,公司立足于自身业务多元性带来的资源整合优势、57 年品牌积累,借力新战略股东带来的资源及资本运作优势,进一步完善战略落地,提出了“二次创业”目标,未

来将依托公司良好的品牌形象，充分利用上市平台进行产业并购整合，做大做强商业、房地产、电子商务、酒店物业、金融服务五大核心业务，在现有商业稳步发展基础上，全力打造昆百大电商平台，有序扩张酒店物业业务，实现公司良性的资本和产业互动循环支持，推动公司实现“二次创业”，最终将公司打造成“云南最优秀的上市公司之一”。借此，2015年，公司从组织架构、人员结构、业务拓展到文化建设均开展了一系列措施，齐头改革，共谋集团长远、健康、可持续发展。

③商业零售业务重点工作

在产能过剩、成本高企、电商冲击、实体店面销售增长乏力的形势下，公司坚定推行商业聚集和转型战略，积极探索电商业务，实现百货、购物中心、家有宝贝、超市、招商管理一体化，成立商业综合事业部，整合商业各板块资源，打破业务格局限制，形成大商业业态整体发展态势，逐步形成商业竞争优势，并以购物中心业态多样化、百货店购物中心化、儿童主题卖场专业化、超市特色化、家电业务网络化的思想为指导，进行全面细化的调整和转型。同时，成立自营业务部门，加大自营品牌和自采商品比重，培育买手团队，提升商业运营水平和盈利能力。加强经营大数据分析和合同管控，推进管理精细化、营销定向化，提升投入产出效率，降低运营成本。

在稳步发展实体商业的基础上，公司大力探索电子商务，将结合电子商务的商业零售业务升级提到公司战略层面，在推进ERP建设，整合信息技术资源的同时，重点依托家电经销网络资源，搭建“昆百优购”B2B2C平台，利用批发渠道的经销商，逐步将家电、超市和宝贝的商品引到线上，进一步延伸和拓展昆百大的销售渠道。同时，集合电商资源，开发移动客户端，使得消费者实现手机下单和在线支付的功能。此外，公司依托电商，整合业务资源，创新营销模式，利用微媒体，将现场宣传与微信宣传有效结合，并入股成立广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司，使得与互联网、微信有关的营销活动方式有了技术支持和保障，完成了国庆、店庆、“双十一”等各项微信端的实际应用，如“摇一摇”、“砍价”、“扫码购”等，为营销拓宽渠道，收到了较好效果。

④房地产经营重点工作

相较于全国一线城市和部分二线城市的回暖，昆明地产市场却相对较为平淡。高库存仍然是昆明楼市的重中之重。面对市场环境，公司引进沿海发达地区高端专业人才和核心业务骨干，加强队伍建设，稳步实施地产资源整合措施，盘活现有地产资产，改善资产结构，提升资源效率，促使地产资源效益最大化。以去化库存、回笼资金为核心，全力去库存，不断强化营销，紧抓地产回款工作，加快资金回笼，严控工程建设成本、完善招标、营销流程制度，

加强团队建设，采取多渠道多方式促销，确保资金回收，一系列工作的开展均为公司地产注入了新鲜生机及希望。

⑤酒店物业重点工作

2015 年，公司根据战略要求，合并昆物业、云物业，形成物业运营及拓展两大业务。同时以立体车库业务为抓手，积极进行物业拓展。为避免进一步损失，公司逐步退出亏损物业。此外，整合酒店、商场、物业的工程安保资源，充分发挥集合优势，统筹绿化、消防、安防、电梯、弱电等维护保养合同的签订，统一招标、评标，节约管理及运营成本。

新纪元酒店积极应对激烈的市场竞争，客户维护与拓展齐头并进，加大宴会的销售力度，开展微信营销、粉丝营销等，加强团购产品的销售组合，同时，推出了多项对客服务项目，如：管家式服务、自驾车信息指示、常客积分兑换升级、新菜研发、金钥匙代办等，提升酒店服务含金量，更好地稳定现有的客户群。另外，通过资源优化及人员调整，严格控制各项费用的支出，真正开源节流。

通过上述努力，报告期内，公司的经营管理取得了一定成效。2015年，公司获评“云南省非公企业100强”。

2. 报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3. 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

产品名称	主营业务收入	主营业务利润	毛利率	主营业务收入比上年同期增减	主营业务利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品销售	976,744,012.03	172,709,233.91	17.68%	-2.98%	-2.19%	0.14%
房地产	98,780,871.18	28,363,504.81	28.71%	-70.62%	-85.78%	-30.63%
旅游服务	80,326,801.55	67,044,125.88	83.46%	-39.74%	-42.60%	-4.17%
物业服务	48,656,716.19	17,962.20	0.04%	2.02%	-90.03%	-0.34%
商业租赁及服务	112,735,192.47	107,768,489.50	95.59%	28.59%	22.93%	-4.41%
合计	1,317,243,593.42	375,903,316.30	28.54%	-18.26%	-35.27%	-7.49%

4. 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、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

6. 面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

2015年与上年相比新增合并单位4家，减少合并单位0家。具体情况如下：

①经中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]513号）核准，本公司已于2015年4月24日实施完成向8名发行对象非公开发行普通股30,000万股的非公开发行股票方案。作为公司本次非公开发行募集资金的募投项目之一，建设电子商务平台项目的总投资预计为50,885万元，拟使用募集资金采取分期注资的方式投入50,000万元。经公司2015年5月15日召开的第八届董事会第十六次会议同意，公司使用募集资金出资10,000万元设立全资子公司云南百大电子商务有限公司进行电子商务平台项目运营。该事项详细内容参见本公司于2015年5月16日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于使用募集资金投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2015-038号）。

截止报告期末，出资已到位，工商登记手续已完成，云南百大电子商务有限公司本报告期纳入本公司合并范围。

②经公司2015年6月3日召开的第八届董事会第十九次会议同意，公司以自有资金5,000

万元投资设立全资子公司西藏云百投资管理有限公司。该事项详细内容参见本公司2015年6月5日刊登巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《关于投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2015-047号）。

截止报告期末，出资已到位，工商登记手续已完成，西藏云百投资管理有限公司本报告期纳入本公司合并范围。

③本公司子公司昆明野鸭湖旅游服务有限公司于2015年2月3日在昆明投资100万元设立全资子公司昆明野鸭湖企业管理咨询有限公司，本期纳入合并范围。

④本公司于2015年7月，以本公司分公司昆明百货大楼（集团）股份有限公司新纪元大酒店2015年6月30日的净资产8,185,789.00元出资设立全资子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司，本期纳入合并范围。

4. 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

昆明百货大楼（集团）股份有限公司
董 事 会
2016年4月20日