

证券代码：000560

证券简称：昆百大 A

公告编号：2017-022 号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2016 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)代文娟声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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1,170,235,934股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.14元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

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	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 58 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、酒店旅游服务业和物业管理。截至 2016 年,公司已连续三年进入云南省非公企业百强榜。

1. 商业零售业

商业零售业为本公司的核心业务。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·泰业城已于 2016 年开业,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。

(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) 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,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。2016 年,昆百大家电荣获“2016 中国家电流动行业百强企业”;“家有宝贝”再次被评定为“云南省著名商标”和“昆明市知名商标”。针对超市业务,公司通过改善供应链体系、提升管理、控制费用等措施降低了费用支出,确保其经营业绩稳步发展。

此外,面对互联网经济以及电子商务市场的快速发展变化,公司于 2015 年开始了电子商务模式的探索和研究,目前“昆百优购”电商平台已稳步起航并初具规模。

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,开发的房地产项目主要集中在昆明市。目前在售项目主要有百大国际派、野鸭湖山水假日城两个项目。2016 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，在房价方面极具竞争优势。2016年，新纪元酒店在中国烹饪协会举办的首届中国服务大会中获得了“中国服务优秀品牌企业”称号。

4. 物业管理业

公司物业服务业务主要集中优势全力开展商场物管工作，主要负责管理百大新西南、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，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。

(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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增 减	2014 年
营业收入	1,916,603,168.71	1,338,484,248.30	43.19%	1,640,196,211.89
归属于上市公司股东的净利润	79,165,752.17	30,827,450.60	156.80%	71,062,651.64
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	21,276,778.30	13,699,778.06	55.31%	47,267,934.47
经营活动产生的现金流量净额	132,500,455.54	-25,352,436.98	622.63%	-29,729,851.67
基本每股收益（元/股）	0.0676	0.0333	103.00%	0.1651
稀释每股收益（元/股）	0.0676	0.0333	103.00%	0.1651
加权平均净资产收益率（%）	2.12%	1.09%	1.03%	6.10%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年 末增减	2014 年末
总资产	6,686,798,977.06	6,096,353,683.46	9.69%	4,482,561,421.32
归属于上市公司股东的净资产	3,765,304,827.48	3,745,019,647.66	0.54%	1,228,652,063.65

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	433,378,767.78	637,499,234.49	296,418,885.22	549,306,281.22
归属于上市公司股东的净利润	16,451,972.69	19,936,066.31	25,200,695.57	17,577,017.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	281,850.08	19,428,284.79	1,654,095.62	-87,452.19
经营活动产生的现金流量净额	11,272,779.17	33,184,566.40	36,421,187.46	51,621,922.51

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	17,999	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	17,998	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	226,289,000	
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	其他	8.55%	100,000,000	0			
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			
宁波玖臻投资管理合伙企业(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	
中信盈时资产管理有限公司-中信盈时-元启1号资产管理计划	其他	1.09%	12,770,098	0			

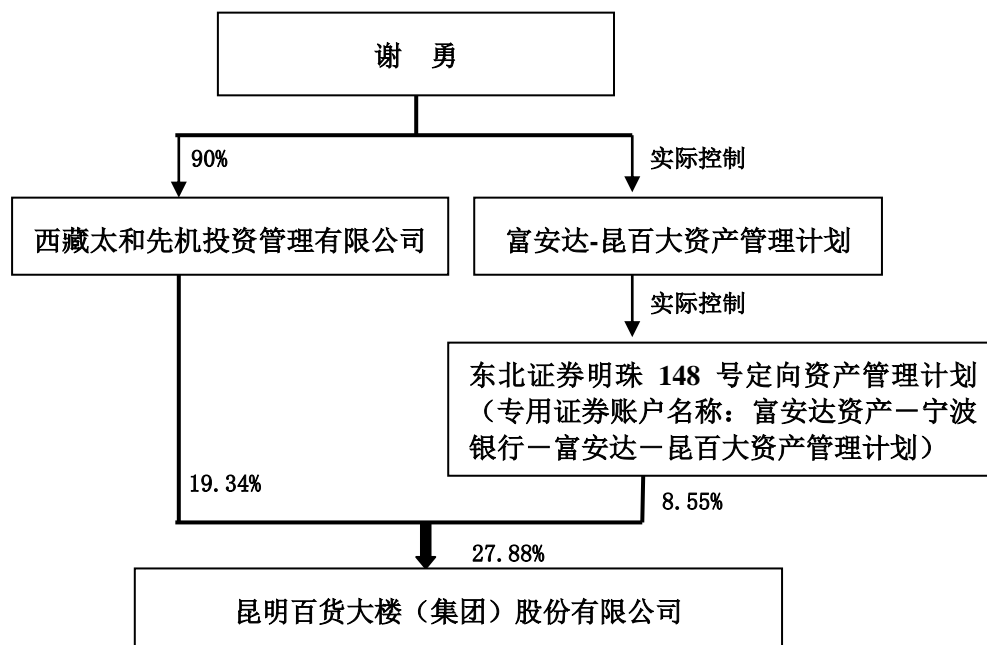
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东，其与富安达资产—宁波银行—富安达—昆百大资产管理计划为一致行动人，均为本公司实际控制人谢勇先生所控制。北京和兆玖盛投资有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司为一致行动人，均为何道峰先生所控制。除此之外，上述股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

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

(一) 报告期经营情况简介

虽然公司的主营业务为商业零售业，但由于公司涉及房地产业务，所以参照执行《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。

2016 年，公司实现营业收入 191,660.32 万元（其中主营业务收入 189,005.43 万元），较去年同期增长 43.19%；实现归属于母公司所有者的净利润 7,916.58 万元，较去年同期增长 156.80%；公司总资产 668,679.90 万元，净资产 376,530.48 万元；扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润 2,127.68 万元，较去年同期增长 55.31%。公司报告期重点工作情况如下：

1. 筹划重大资产重组，谋求公司更快更好发展

2016 年，为寻求公司更快更好发展，公司积极筹划重大资产重组。本次重组初步确定为公司拟以发行股份及支付现金的方式收购北京我爱我家房地产经纪有限公司股东所持该公司的控股权。本次重组如若成功，公司将在现有业务基础上，进入房地产中介服务行业新领域，积极发挥业务协同效应，有效改善公司业务结构，实现向轻资产运营的进一步转型，提升公司盈利能力。同时基于双方品牌及业务的发展，谋求资本市场更快更好发展，切实提高股东的投资回报。

2. 持续推进并购基金及中期票据项目，完善投融资管理体系，强化资本运作

为推进公司战略发展，打造兼具战略协同效应和财务投资回报效应的产业投资并购整合平台，加快公司经营发展和业务升级的转型步伐，2016 年 6 月，公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司作为劣后级有限合伙人参与投资设立嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙），截止目前嘉兴锦贝基金已完成了两期对外投资。此外，公司于 2016 年 8 月完成了本年度的第一期中期票据发行，逐步建立完善投融资管理体系，拓宽多元化融资渠道，为业务发展提供良好的资金保障。

并购基金的成立及中期票据的发行，将大大促进公司业务的均衡发展。通过资本运营等手段加速公司发展，实现规模和效益的提升，增强公司核心竞争力，降低经营风险，有利于快速拓展业务，实现外延式发展。

3. 商业板块工作重点

2016 年，公司商业团队全面致力于各商场经营品类及品牌的调整与提升。昆明百货大楼新纪元店一改传统的单一售卖模式及传统楼层布局规划，按照年龄消费需求，重新调整品类关联性搭配，同时尝试在服装售卖区增加咖啡、甜点等非销售型产品，增强消费体验感，营造更加舒适、轻松的购物环境，创新营销模式，全年实现持平略增，且成功引入“悦诗风吟”、“科颜氏”等国际化妆品牌，确保了新纪元店的市场地位及经营效益的提高和改善。同时，创新业态组合，在百大新天地、百大新西南成功引入“热风集合店”、“海格力斯健身项目”，实现了传统购物中心与新兴体验性业态的嫁接和融合，丰富了消费者的购物体验，提升消费满意度。此外，2016 年，百大国际派、昆百大·泰业城成功开业，为未来的商业发展注入了巨大的活力。家电方面，通过调整经营品类，改善毛利结构，降低费用，提升效率等措施，在全国家电行业持续下滑的大环境中，昆百大家电保持盈利。

在努力运营实体商场的同时，公司继续推进电商建设工作。“昆百优购”项目稳步发展，公司依托昆百大家电地州网络，2016 年实现了 B2B 客户 496 家，成功转换销售 1.03 亿元。

实现了 B2C 客户 91 家，实现直接销售额 600 多万元，并带动客户销售 2,732 万元。昆百大首个电商平台的搭建已初具规模。

4. 地产板块工作重点

2016 年，公司无新开工项目，地产团队主要集中精力全力推进国际派、野鸭湖项目的销售以及国际派的建设工作，完成了国际派项目的全面竣工及交付，实现野鸭湖 G、H 期的顺利交房。同时，创新营销模式，利用丰富的销售手段，在巨大的存量市场情况下，实现了百大国际派公寓的全部售罄。

5. 酒店物业板块工作重点

2016 年，新纪元酒店把经营利润作为工作的出发点，对营销、服务、工作流程进行调整和创新。为提升顾客满意度，保障酒店综合竞争力，酒店经过前期多方协调启动了空铁管家 VIP 服务、空港快线服务，极大方便了住店客人需求。同时，密切关注市场变化，积极开辟和拓展营销渠道，严控成本，厉行节约，树立全面管控意识，通过资源优化及流程调整，实现开源节流。

物业方面，2016 年，随着公司的战略调整及资源整合，公司对住宅物业进行了剥离，未来将集中更多的资源、人力与财力用于公司更具优势的领域。此外，公司持续致力于整合物业资源，重点推进公司商场物业管理工作，不断强化安全意识，2016 年顺利完成了百大国际派住宅交房及商场开业准备、装修监管及现场服务，完成了昆百大·泰业城百货商户装修监管及培训等工作。此外，启动并实施了 7S 质量管理体系建设，大大提升了各项目的品质管理。

(二) 报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

(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

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	882,370,124.22	155,639,400.12	17.64%	-9.66%	-9.88%	-0.04%
房地产	807,618,072.44	148,791,746.45	18.42%	717.59%	424.59%	-10.29%
旅游服务	54,815,451.62	47,451,893.08	86.57%	-31.76%	-29.22%	3.11%
物业服务	38,537,758.54	-2,477,971.77	-6.43%	-20.80%	-13,895.48%	-6.47%
商业租赁及服务	106,712,926.17	84,741,731.90	79.41%	-5.34%	-21.37%	-16.18%
合计	1,890,054,332.99	434,146,799.78	22.97%	43.49%	15.49%	-5.57%

(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

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

与上年度财务报告相比，本报告期财务报表合并范围发生变化，新增1家合并单位，减少3家合并单位。新增的合并单位为本公司以自有资金100万元出资设立全资子公司西藏云禾商贸有限责任公司，本报告期减少合并单位均为出让全资子公司股权，具体包括分别出让昆明百货大楼有限责任公司、昆明野鸭湖企业管理咨询有限公司和云南百大物业服务有限公司三家公司100%的股权。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董 事 会

2017年3月17日