昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案

独业财务顾问：宏源证券股份有限公司 HONGYUAN SECURITIES CO.,LTD.

二〇一三年十月

公司声明

一、董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本预案内容的真实、准确、完整，对本预案的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本公司及董事会全体董事保证本预案中所引用的相关数据的真实性和合理性。本次发行股份拟购买的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成。

本次发行股份购买资产完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行自负；因本次发行股份购买资产引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案所述的发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次发行股份购买资产并配套融资暨关联交易事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

二、交易对方声明

本次发行股份购买资产的交易对方华夏西部承诺，保证其为本次交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

华夏西部承诺，“本公司及本公司人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。”

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”所属词语或简称具有相同含义。

一、本次重组方案概要

本公司拟向华夏西部非公开发行股份购买其持有的野鸭湖房地产 40%的股权，本次交易完成后，本公司将直接、间接合计持有野鸭湖房地产 100%的股权。同时，为提高重组效率，增强重组后上市公司持续经营能力，本公司计划在本次重组的同时，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。

本次重组的情况概要如下：

（一）本次重组的交易对方为华夏西部。

（二）本次重组的标的资产为野鸭湖房地产 40%的股权。

（三）本次重组的交易方式为发行股份购买资产，股份发行价格为不低于定价基准日前 20 个交易日昆百大 A 股票交易均价，即为 9.49 元 / 股。

（四）本次重组中交易标的预估值为 2.944 亿元，交易标的的最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具评估报告的评估结果为基础，由交易双方协商确定。

（五）本次重组完成后，本公司控股股东仍为华夏西部，实际控制人仍为何道峰先生；本次重组不会导致本公司控股股东和实际控制人发生变更。

（六）本次重组不会导致本公司控制权变更，因此，本次重组不构成借壳上市。

（七）与提高重组效率，增强重组后上市公司持续经营能力，本公司计划在本次资产重组的同时，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。经初步测算，募集配套资金不超过 0.98 亿元，具体募集资金金额上限将结合重组后上市公司财务状况、实际资金需求，于审议本次资产重组正式方案的董事会召开之前确定。非公开发行股份募集配套资金的生效和实施以本次资产重组的生效和实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响资产重组的实施。

（八）本次资产重组完成后，上市公司的股权分布符合深圳证券交易所的上市要求。本次重组不会导致上市公司不符合股票上市条件。

二、本次发行股份购买资产的简要情况

本次交易中，本公司拟通过向华夏西部非公开发行股份的方式进行交易价款的支付。本次发行股份购买资产的简要情况如下：

（一）定价基准日：公司第七届董事会第四十五次会议决议公告日。

（二）发行价格：9.49 元 / 股。

（三）发行数量：按初步测算的 3,100 万股，最终发行数量以中国证监会核准数量为准。

（四）股份锁定安排：华夏西部以资产认购取得的上市公司股份自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。

（五）业绩补偿安排：标的资产于本次交易实施完毕后三个会计年度内，其实际盈利数不足利润预测数的，在经有证券从业资格的审计机构审计确认差额后由华夏西部以股份方式进行补偿，具体事宜由双方另行签订补偿协议明确。

三、本次配套融资安排

为提高重组效率，增强重组后上市公司持续经营能力，本公司计划在本次资产重组的同时，向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%。经初步测算，募集配套资金不超过 0.98 亿元，具体募集资金金额上限将结合重组后公司财务状况、实际资金需求，于审议本次资产重组正式方案的董事会召开之前确定。本次公司非公开发行股份募集配套资金的生效和实施以本次资产重组的生效和实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响资产重组的实施。本次公司非公开发行股份募集配套资金，拟采用询价方式进行，募集资金部分均购买资产部分分别定价，为两次发行。公司将在取得发行核准批文后，按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以询价方式确定发行价格和发行对象。

本次配套融资安排的简要情况如下：

（一）本次募集配套融资规模上限：配套融资金额上限 = 交易总金额 × 25%，具体募集资金金额上限将结合重组后公司财务状况、实际资金需求，于审议本次资产重组正式方案的董事会召开之前确定。

（二）交易总金额的计算方式：交易总金额 = 标的资产交易对价 + 配套融资金额上限。其中，标的资产交易对价将由本次交易双方根据具有证券期货业务资格的评估机构以 2013 年 8 月 31 日为基准日出具的标的资产评估结果协商确定。

（三）配套融资的股份定价方式：拟采用询价方式定价，但不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十，即 8.55 元 / 股。

（四）定价基准日：为公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日，即公司第七届董事会第四十五次会议决议公告日。

（五）发行对象：不超过 10 名特定投资者。

（六）限售期：按照《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条和第十条的规定执行相关锁定。

（七）募集资金用途：本次交易配套募集资金主要用于发展标的公司的主营业务，具体用于标的公司在建项目及运营资金安排，以提高本次重组项目整合绩效，增强重组后上市公司持续经营能力。

（八）保荐人情况：按照《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定，本公司聘请宏源证券担任本次交易的独立财务顾问及本次交易的保荐人，宏源证券具有保荐人资格。

四、本次预案涉及的资产预估作价情况

截至本预案签署之日，标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。以 2013 年 8 月 31 日为基准日，预估值为 2.944 亿元，预估增值 2.712 亿元，增值率为 1,170%。本预案中标的资产相关数据尚未经审计和评估，与最终审计、评估的结果可能存有一定差异，特提请投资者注意。本次交易具体评估值最终将出具有证券从业资格的资产评估机构评估并出具评估报告确定。

五、本次重组的条件

本次重组尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于本次重组的正式方案经本公司董事会审议通过；本公司股东大会表决通过本次交易正式方案并同意华夏西部免于发出收购上市公司股份要约；中国证监会对本次交易的核准；国土资源部和住建部等监管部门的核查审批。本次交易能否获得上述批准和核准，以及最终取得批准、核准的时间均存在不确定性，因此，本次交易能否最终成功实施存在重大不确定性风险，特此提请广大投资者注意投资风险。

六、公司股票的停复牌安排

2013 年 9 月 23 日，公司公告因拟控股股东华夏西部正在筹划与公司相关的重大事项，鉴于该事项存在重大不确定性，为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，本公司股票自 2013 年 9 月 23 日起停牌。随后，公司在 2013 年 9 月 30 日、10 月 14 日相继发布继续停牌公告。

2013 年 10 月 14 日，公司召开第七届董事会第四十五次会议审议通过本次资产重组预案及相关议案。公司股票将于本公司披露重大资产重组预案后恢复交易。

七、本次交易不构成重大资产重组

根据初步测算，公司本次资产重组未达到下列标准之一，不构成重大资产重组：

（一）购买的资产总额占本公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占本公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；

（三）购买的资产净额占本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比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币。

虽然本次交易不构成重大资产重组，但本次交易属于发行股份购买资产行为，根据《重组管理办法》第二条的规定，本次交易适用《重组管理办法》的相关规定；根据《重组管理办法》第四十六条的规定，本次交易需提交中国证监会并购重组委审核。

八、本次交易构成关联交易

截至本预案签署日，本次交易的交易对方华夏西部为昆百大 A 的控股股东，因此本次交易构成关联交易。

九、待补充披露的信息提示

本次交易的总体方案经 2013 年 10 月 14 日召开的本公司第七届董事会第四十五次会议审议通过，本预案中涉及的标的资产的财务数据、预估数据等尚需经具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构进行审计、评估，请投资者审慎使用。本次资产重组涉及的标的资产经具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具正式审计报告、评估报告、盈利预测审核报告后，经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次重组正式方案（重组报告书草案）中予以披露，特此提请广大投资者注意投资风险。

本公司提醒投资者到指定网站（http://www.cninfo.com.cn/）阅读本预案的全文及中介机构出具的意见。

本公司根据目前项目进展情况及可能面临的不确定性，就本次交易的有关风险因素做出特别说明，提醒投资者认真阅读本预案第七章所披露的风险提示内容，注意投资风险。

重大风险提示

投资者在评价本公司本次资产重组时，除本预案的其他内容和与本预案同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易相关风险

（一）本次重组被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、考虑到拟注入资产涉及的房地产开发业务受国家宏观经济调控影响较大，本次重组存在因宏观政策变动导致上市公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后 6 个月内未能发布召开股东大会的通知，而被暂停、中止或取消的风险。

2、房地产行业属于周期性行业，本次重组存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

4、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消风险，提请投资者注意投资风险。

（二）审批风险

本次重组尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于本次重组的正式方案经本公司董事会审议通过；本公司股东大会表决通过本次交易正式方案并同意华夏西部免于发出收购上市公司股份要约；中国证监会对本次交易的核准；国土资源部和住建部等监管部门的核查审批。本次交易能否获得上述批准和核准，以及最终取得批准、核准的时间均存在不确定性，因此，本次交易能否最终成功实施存在重大不确定性风险，特此提请广大投资者注意投资风险。

（三）配套融资无法实施的风险

本次交易方案中，拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，初步预计募集资金金额不超过 0.98 亿元。受股票市场波动及投资者预期的影响，募集配套资金能否顺利实施尚存在不确定性。如果最终配套融资不能成功实施，则公司将通过自有资金或外部融资满足野鸭湖房地产在建项目及运营资金安排的需求。

（四）调整重组方案的风险

截至本预案签署日，本次交易的资产的审计、评估、盈利预测审核等工作尚未完成，本预案披露的资产范围仅为本次重组的初步方案，最终标的资产的范围将在本次重组正式方案（重组报告书草案）中予以披露，因此本次重组方案存在因标的资产范围变动等原因而需要调整的风险。

（五）财务数据使用及资产估值风险

截至本预案签署日，标的资产的预估值为 2.944 亿元，增值率 1170%，评估增值较高，提请投资者注意投资风险。

截至本预案签署日，标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，本预案中涉及的主要财务指标、经营业绩描述及标的资产的预估值仅供投资者参考之用，最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告、盈利预测审核报告为准，存在与目前披露数据相关情况发生变化的风险。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次重组正式方案（重组报告书草案）中予以披露。

（六）持续经营风险

由于标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，标的公司按篇了 2013 年 1–8 月未经审计的主要财务数据。该数据反映的标的公司经营业绩较 2012 年度经营业绩出现较大下滑，提请投资者关注标的公司持续经营风险。

二、本次交易后的相关风险

（一）市场竞争风险

房地产属于资本密集型行业，与其他行业相比较，行业技术门槛相对较低，收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然公司有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但倘若公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面继续寻求进步，将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时，如果公司无法保持较低的资本实力，将在土地等生产资源的取得及后续建设等方面基后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

随着我国经济发展的逐步回升以及国家为扩大内需实施一系列保障和改善民生政策的显效，将促使消费市场逐步回暖，百货零售行业面临发展的有利时机，但随着新商圈、新网点、新业态的逐渐兴起，将导致零售市场竞争加剧。尽管公司竞争能力较强，但仍然面临一定的行业竞争风险，公司商业下属购物中心、百货、家电、家有宝等各业务板块将分别面临各自领域不同的竞争环境和挑战。

（二）经济周期波动风险

房地产行业、百货零售行业与国民经济总体运行情况均高度相关，如果不能正确判断国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期的各个阶段的特点相应调整经营策略和投资行为，未来上市公司的业务和业绩将存在一定的波动风险。

（三）宏观经济及货币政策变动风险

十三五期间，国内宏观经济增速目标有所下降，GDP 将维持 7.5%左右的持续增长；货币政策也将从相对宽松转向相对稳健，金融机构人民币贷款规模扩张速度和货币供给同比增速也将逐渐回落。房地产行业、百货零售行业发展与宏观经济波动及货币政策变动有较大相关性，如果未来 GDP 增速低于预期，货币政策收紧，将对消费者的购买预期及购买力、开发商的投资预期及融资成本等诸多方面产生重要影响。

（四）政策风险

房地产行业受政策影响较大。近年来，我国房地产行业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“四五条”等法律法规，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求、以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势上看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态，上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

（五）实际控制人控制风险

本次发行股份购买资产交易前，公司控股股东华夏西部及一致行动人西南商厦合计持有公司股份比例为 41.97%，华夏西部与西南商厦的实际控制人均为何道峰先生。

本次交易完成后，公司实际控制人控制的股份比例将进一步上升，实际控制人有可能通过董事会、股东大会对公司的人事任免、经营决策等施加重大影响，从而可能出现实际控制人利益与少数股东利益不一致的情形。

目前，公司已形成完善的法人治理结构，并建立了有效的三会制度及独立董事制度，同时，何道峰先生、华夏西部已作出避免同业竞争和规范关联交易的承诺。通过上述措施，公司力求在制度安排上防范实际控制人不当操控公司风险的发生。

（六）财务风险

1、商业地块等资产减值

2010 年、2011 年、2012 年及 2013 年 1–6 月，公司合并经营活动现金净流量分别为 51,023.58 万元、–253.93 万元、–21,755.73 万元和 –13,803.17 万元，其中现金流量比方主要原因购买项目开发用地，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，公司可能面临因资金周转速度慢慢而导致现金流量不足的风险。随着业务的持续发展，作为资本密集型企业，公司仍将需要大量的资金支持，如果外部借款渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，则公司海尾产项目开发资源能筹资风险。

2、资产负债率较高导致的偿债风险

截至 2013 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 75.09%，流动比率为 1.08，速动比率为 0.51，公司合并长期借款 73,620.00 万元，一年内到期借款 102,649 万元，存货为流动资产和总资产的比例分别为 52.54%和 30.26%，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力，虽然公司的开发项目，在建项目和已完工项目地理位置优越，具有良好的市场前景，房地产存货质量较高，变现能力较强，但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

3、盈利波动的风险

房地产行业的周期性较强，公司盈利波动较大。2010 年、2011 年、2012 年和 2013 年 1–8 月，公司收入分别为 154,212,661.00 元、69,737,580.05 元、1,107,815,690.85 元和 41,661,374.00 元，对应的净利润分别为 –1,867,951.67 元、2,687,522.65 元、120,066,419.28 元和 –11,936,186.26 元，公司盈利存在波动风险。

三、其他风险

1、环保节能风险

目前国家逐渐加强了环境保护、能源节约的力度，从原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，对房地产业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

2、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动，因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险。

3、自然灾害风险

在上市公司生产经营过程中，可能面临地震、台风、水灾、潜坡、战争、国家政策以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响，本公司生产经营状况也因此面临一定的不确定性。

释 义

在本预案中，除非文意另有所指，下列简称具有以下特定意义：

昆百大 A、上市公司、本公司或公司	指	昆明百货大楼（集团）股份有限公司
野鸭湖房地产、标的公司	指	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司
华夏西部、控股股东	指	华夏西部经济开发有限公司
西南商厦	指	西南商业大厦股份有限公司
新西南	指	昆明新西南商贸有限公司
预案、本预案	指	《昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》
本次交易、本次重组、本次重大资产重组、本次交易方案	指	昆百大 A 向华夏西部定向发行股份购买其持有野鸭湖房地产 40%的股权，并向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金
交易标的、标的资产、目标资产	指	华夏西部持有的野鸭湖房地产 40%的股权
框架协议	指	昆百大 A 与华夏西部签署的《发行股份购买资产框架协议》
交割	指	框架协议中规定的先决条件全部得到满足或适当放弃，本次交易得以完成
交割日	指	交割当天
评估基准日	指	2013年8月31日
审计基准日	指	2013年8月31日
定价基准日	指	本次非公开发行定价基准日期，即关于本次交易的首次董事会决议公告日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》、《重大资产重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《财务顾问业务管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问、宏源证券	指	宏源证券股份有限公司
国枫凯文	指	北京国枫凯文律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本预案除特别说明外所有数值保留二位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一章 上市公司基本情况

一、公司基本信息

1.中文名称：	昆明百货大楼(集团)股份有限公司
2.英文名称：	KUNMING SINOBRIGHT（GROUP）CO., LTD.
3.法定代表人：	何道峰
4.注册资本：	17,145.85 万元
5.成立日期：	1992年 11 月 30 日
6.公司住所：	云南省昆明市东风西路 1 号
7.股票简称：	昆百大 A
8.股票代码：	000560
9.上市地点：	深圳证券交易所
10.经营范围：	房地产综合开发与经营；房地产经纪业务；国内贸易、物资供销；进出口贸易；停车服务；物业管理；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业、饮食服务；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）
11.主营业务：	商业、房地产业和旅游服务业

二、公司股本变化情况

1.设立及上市情况

昆明百货大楼（集团）股份有限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 年经昆明市体改委批准改（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本公司，注册资本 9,000 万元。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 530100100837 4（现变更为 530100000007025）。

1993 年 10 月，公司由中国证券监督管理委员会证监发字第（1993）83 号文复审通过，向社会公开发行股票 3,000 万股，并于 1994 年 2 月 2 日在深圳证券交易所挂牌交易，成为云南省首批上市公司。目前，公司股票简称为“昆百大 A”，股票代码为“000560”。

2.昆百大 A 历次股权变动情况

1995 年 10 月经中国证监会证监发审字（1995）第 57 号文复审同意，公司向社会公众股配股 1,440.00 万股，配股完成后公司总股本为 13,440.00 万元。

2011 年 12 月 12 日，中国证监会核发《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1976 号），核准本公司向西南商业大厦股份有限公司发行 3,012.87 万股股份购买其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%股权。本次发行的股票于 2011 年 12 月 28 日上市。发行完成后，本公司总股数变更为 164,528,662 股。

2013 年 6 月，公司实施限制性股票激励计划，授予首期 21 名激励对象合计 692.98 万股限制性股票，股权激励实施完成后公司的股本总额为 17,145.85 万元。

截至本预案出具日，除上述变更外，昆百大 A 股本没有发生其他变化。

三、上市公司股本结构及前十大股东情况

截至 2013 年 6 月 30 日，公司股本结构如下表：

项目	数量（万股）	比例（%）
一、有限售条件股份	7,889.37	46.01
1.国家持股	0	0
2.国有法人持股	0	0
3.其他内资持股	7,889.37	46.01
其中：		
境内法人持股	7,196.39	41.97
境内自然人持股	692.98	4.04
二、无限售条件股份		
1.人民币普通股	9,256.48	53.99
三、股份总数	17,145.85	100.00

注：“境内自然人持股”一项为公司实施股权激励后的激励对象持有的公司股份，按相关规定目前仍处锁定期。

截至 2013 年 6 月 30 日，上市公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	华夏西部经济开发有限公司	4,183.52	24.40
2	西南商业大厦股份有限公司	3,012.87	17.57
3	张帆	230.25	1.34
4	红云红河烟草(集团)有限责任公司	222	1.29
5	张晶	187.80	1.10
6	黄卫生	150	0.87
7	施建国	134.20	0.78
8	袁功明	120	0.70
9	曹毅蓉	118.56	0.69
10	云南国际信托有限公司–云信成长 2007–2 第八期集合资金信托	117.01	0.68
合计	–	8,476.25	49.42

四、公司主营业务发展情况及主要财务指标

（一）最近三年的主营业务情况

公司主营业务包括商业零售、房地产、旅游服务、物业服务以及商业租赁及服务，其中，物业服务以及商业租赁及服务均为商品销售的配套行业。近三年，公司主营业务收入呈持续稳定增长趋势。2012 年，商品销售及商业服务收入占主营业务收入的比重为 47.04%，房地产业收入的比重为 45.95%，商品销售及商业服务收入和房地产收入已成为公司主营业务收入的主要来源。

在商业方面，公司通过资产并购将新西南纳入上市公司体系内，大大增加了公司商场的面积，并且通过对公司各商场进行改扩建，增加经营面积，扩大了经营规模，并对商品市场和品牌结构做了进一步的调整，重点优质品牌的引进速度加快，竞争力有所增强；家电零售业务在做强高端精品特色，确保单店业绩龙头地位的基础上，开始实施连锁化开店，并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；礼重主题卖场准确切入高速增长的礼重用品市场，通过品牌化和连锁化的运作，形成了区域性的知名品牌；百大家电于 2008 年正式开业，成为昆明首个年轻时尚休闲购物定位的购物中心，建立了一定的差异化竞争优势。这一系列的措施保证了商业零售收入的持续成长和稳定来源。

在房地产业务方面，公司积极应对市场变化，根据市场情况，结合自身实际，适时调整开发项目。自 2009 年以来，公司已累计竣工建面积达 82 万平方米，在开发面积达 21 万平方米。公司积累了商业物业、多层及高层普通住宅、精装公寓、低密度住宅、社区配套商业等多业态开发经验。近年来，上市公司房地产业务规模扩大，营业收入占比呈增长趋势。

公司近三年的主营业务收入分业务构成如下：

行业名称	2012年度		2011年度		2010年度	
	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例	营业收入（万元）	比例
商品销售	112,778.02	42%	116,528.38	76.59%	99,804.01	73.57%
房地产	123,387.30	45.95%	7,067.16	4.65%	16,453.49	12.13%
旅游服务	18,832.28	7.01%	16,790.99	11.04%	12,587.91	9.28%
物业服务	3,667.87	1.37%	3,278.66	2.15%	2,803.03	2.07%
商业租赁及服务	9,840.16	3.67%	8,478.96	5.57%	4,001.88	2.95%
合 计	268,505.64	100%	152,144.15	100%	135,650.32	100%

（二）主要财务指标

公司近三年主要财务数据：

单位：万元

项 目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
资产总额	395,164.19	417,227.48	335,961.84
负债总额	283,332.38	314,693.89	274,132.54
股东权益	111,831.82	102,533.59	61,829.30
归属于母公司所有者权益	99,345.82	97,993.85	58,793.23
项 目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	276,873.74	155,603.02	137,679.87
利润总额	21,382.75	12,726.61	4,412.52
净利润	15,872.62	9,401.31	2,745.20
归属于母公司所有者净利润	10,341.13	8,293.74	2,846.38

注：上述财务数据均已经审计。

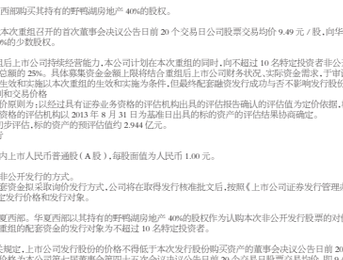
五、公司最近三年控股权变动情况

截至本预案出具日，公司控股权未发生变动。

六、控股股东和实际控制人情况

（一）公司产权控股关系

截至 2013 年 8 月 31 日，华夏西部持有公司 4,183.52 万股股份，占总股本的 24.40%，为公司控股股东。何道峰先生通过华夏西部和西南商厦共计持有公司 7,196.39 万股股份，是公司实际控制人。何道峰先生对公司的具体控制关系如下：



（二）控股股东与实际控制人介绍

公司控股股东华夏西部基本情况请参见“第二章 交易对方基本情况”之“第一节 交易对方简介”。

公司实际控制人何道峰，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组副组长、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 年至今任华夏西部经济开发有限公司董事长，2001 年 12 月至今任昆百大 A 董事长。

七、最近三年重大资产重组情况

2010 年，公司向西南商厦非公开发行股份 3,012.87 万股，购买其持有的新西南 100%股权。该次交易于 2011 年 12 月 12 日经中国证监会《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1976 号）核准，已于 2011 年 12 月 15 日完成股权过户手续，并于 2011 年 12 月 16 日办理完毕股份登记手续。

第二章 交易对方基本情况

一、交易对方简介

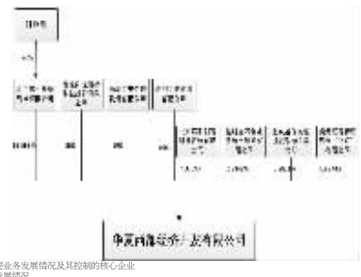
本次非公开发行股份购买资产的交易对方为华夏西部，其基本情况如下：

1.企业名称：	华夏西部经济开发有限公司
2.住所：	北京市朝阳区北四环中路 8 号(运动员餐厅)二层
3.法定代表人：	何道峰
4.成立日期：	1995年 6 月 19 日
5.注册资本：	7,800 万元
6.经营范围：	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。

华夏西部成立于 1995 年，由中国扶贫开发服务中心、北京中汇投资公司和中国农村劳动力资源开发研究会共同出资设立，注册资本为 1,000 万元，其中中国扶贫开发服务中心出资 450 万元，北京中汇投资公司出资 500 万元，中国农村劳动力资源开发研究会出资 50 万元。经历次增资和股权变动，目前华夏西部的注册资本为 7,800 万元，其中北京歌投资咨询有限公司出资 4,333.5754 万元，北京阳光君怀科技投资有限公司出资 1,170 万元，深圳中小会信投资有限公司出资 780 万元，昆明春韵贸易有限公司出资 780 万元，北京嘉和剧院科技咨询有限公司出资 341.401 万元，昆明金石创业房地产顾问有限公司出资 225.0236 万元，北京盛世兴源投资咨询有限公司出资 100 万元，贵元汇智管理咨询（北京）有限公司出资 70 万元。

二、华夏西部的股东情况及产权控制关系

目前华夏西部的具体股权控制关系如下图所示：



三、华夏西部最近三年主要业务发展情况及其控制的核心企业

（一）最近三年主要业务发展情况

华夏西部是一家以商业零售、房地产、酒店经营、旅游开发、化工和生物制药等领域投资为主要发展方向的专业性投资公司。截至 2012 年 12 月 31 日，华夏西部总资产 53.66 亿元，归属于母公司所有者权益 6.81 亿元；2012 年，华夏西部实现营业收入 30.29 亿元，归属于母公司所有者净利润 1.19 亿元。

（二）华夏西部控制的核心企业

截至本预案签署日，华夏西部直接控制的核心企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	股权结构	主营业务
综合类板块				
1	昆明百货大楼(集团)股份有限公司	17,145.85	华夏西部持股 24.40% 西南商业大厦持股 17.57% 其他股东合计持股 58.03%	商业零售、房地产、旅游服务
房地产板块				
2	华夏园和置地有限公司	3,000	华夏西部持股 70% 北京景天成持股 30%	房地产开发（已不具备房地产开发资质，且无实际经营）
股权投资板块				
3	西南商业大厦股份有限公司	11,988	华夏西部持股 91.95% 恒源宏宇持股 8.05%	股权投资
4	云南大学工贸有限公司	500	华夏西部持股 100%	股权投资
5	北京易和天为咨询有限公司	800	华夏西部持股 100%	股权投资
6	北京华信诚智咨询有限公司	1,200	华夏西部持股 100%	股权投资
物业租赁板块				
7	昆明百货集团股份有限公司	10,280	华夏西部持股 97.2776% 其他股东合计持股 2.724%	物业租赁
8	昆明化工原料公司	100	华夏西部持股 80% 华信诚智持股 20%	物业租赁
9	华邦物业管理有限公司	4,210	华夏西部持股 68.21% 其他股东合计持股 31.79%	物业租赁
基金管理板块				
10	华夏信诺创业投资管理(北京)有限公司	500	华夏西部持股 100%	基金管理
11	云南信诺投权投资基金管理有限公司	1,000	华夏西部持股 90% 华夏信诺持股 10%	基金管理

四、主要财务数据

华夏西部最近一年主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2012年 12 月 31 日
总资产	536,593.49
总负债	401,348.42
净资产	135,245.07
项目	2012年度
营业收入	302,911.28
利润总额	26,735.45
净利润	20,051.31

注：上述财务数据未经审计

五、与上市公司的关联关系

华夏西部是上市公司控股股东，是上市公司的关联方。

六、向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本预案签署日，华夏西部向本公司推荐何道峰先生、秦岭先生和乔刚先生担任公司第七届董事会董事，推荐崔建女士和张菱女士担任公司第七届监事会监事。

七、华夏西部及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

根据华夏西部及其现任主要管理人员声明，华夏西部及其主要管理人员最近五年内未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

第三章 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

（一）本次交易有助于公司战略的实现

公司致力于做城市化进程中城市商业物业增值服务提供商和商业综合物业开发商，已初步形成作为本土商业旗舰的战略定位。本次交易的标的公司位居一个朝阳地段上的 10 万平方米商业物业的中心，本次交易有助于公司战略的实现。

（二）行业特点决定了公司需要依靠优质的土地储备及雄厚的资金实力

商业零售行业的扩张发展一方面依赖于专业经营能力，一方面依靠地产开发实现商业资产的扩大，因此商业零售新项目的储备、培育和运营需要增量资金的支持。同时，房地产行业属于典型的资本密集型行业，房地产开发从原得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。

综上，商业零售行业的特点和房地产行业的特点均决定了公司的