



公司代码：603123

公司简称：翠微股份

北京翠微大厦股份有限公司 2020 年第三季度报告



目录

<u>一、</u>	<u>重要提示</u>	3
<u>二、</u>	<u>公司基本情况</u>	3
<u>三、</u>	<u>重要事项</u>	6
<u>四、</u>	<u>附录</u>	10



一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人匡振兴、主管会计工作负责人宋慧及会计机构负责人(会计主管人员)单晓莉保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	5,673,226,792.55	5,399,801,509.28	5.06
归属于上市公司股东的净资产	3,156,059,853.05	3,246,359,206.06	-2.78
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-46,455,149.26	168,491,998.18	-127.57
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	807,555,398.87	3,640,798,001.43	-77.82
归属于上市公司股东的净利润	-32,643,488.59	132,765,916.90	-124.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-119,293,534.21	86,506,890.47	-237.90
加权平均净资产收益率(%)	-1.02	4.19	减少 5.21 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.062	0.253	-124.51
稀释每股收益(元/股)	-0.062	0.253	-124.51

说明：

- 2020 年 1 月 1 日公司开始执行财政部 2017 年修订发布的新收入准则，联营模式按净额法确认收入，该项变化导致收入、成本较以前年度较大幅度减少。
- 2020 年突发新冠疫情对零售行业带来严重冲击，公司一至三季度经营亏损主要受销售收入大幅下降、成本费用刚性及减免商户租金费用等因素的影响。



非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益		1,010,000.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-1,612,316.98	38,407,154.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	25,138,097.68	77,596,177.44	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	81,197.39	-1,480,163.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额（税后）	-3,215.01	-3,215.01	
所得税影响额	-5,898,360.31	-28,879,907.93	
合计	17,705,402.77	86,650,045.62	



2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		14,735				
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
北京翠微集团	172,092,100	32.83	0	无		国有法人
北京市海淀区国有资 本经营管理中心	155,749,333	29.71	0	无		国有法人
华纺房地产开发公司	15,494,018	2.96	0	无		国有法人
周宇光	14,634,310	2.79	0	无		境内自然人
信泰人寿保险股份有 限公司—传统产品	5,360,755	1.02	0	无		未知
周爽	4,653,900	0.89	0	无		境内自然人
王远青	2,069,500	0.39	0	无		境内自然人
牛桂兰	2,050,000	0.39	0	无		境内自然人
王仁益	1,401,900	0.27	0	无		境内自然人
曹建岭	1,276,600	0.24	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
北京翠微集团	172,092,100	人民币普通股	172,092,100			
北京市海淀区国有资本经营管理中心	155,749,333	人民币普通股	155,749,333			
华纺房地产开发公司	15,494,018	人民币普通股	15,494,018			
周宇光	14,634,310	人民币普通股	14,634,310			
信泰人寿保险股份有限公司—传统产品	5,360,755	人民币普通股	5,360,755			
周爽	4,653,900	人民币普通股	4,653,900			
王远青	2,069,500	人民币普通股	2,069,500			
牛桂兰	2,050,000	人民币普通股	2,050,000			
王仁益	1,401,900	人民币普通股	1,401,900			
曹建岭	1,276,600	人民币普通股	1,276,600			
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京翠微集团与北京市海淀区国有资本经营管理中心为同受海淀区国资委实际控制的一致行动人。本公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用



三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

3.1.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

资产负债表项目	期末数	期初数	变动金额	变动幅度	原因分析
交易性金融资产	354,876,205.47	188,658,246.57	166,217,958.90	88.11%	(1)
预付账款	11,550,184.24	5,834,372.58	5,715,811.66	97.97%	(2)
长期股权投资	6,659,744.51	4,022,728.46	2,637,016.05	65.55%	(3)
其他权益工具投资	6,879,700.00	3,344,700.00	3,535,000.00	105.69%	(4)
在建工程	20,771,655.10	671,142.45	20,100,512.65	2994.97%	(5)
递延所得税资产	36,178,840.39	54,640,814.95	-18,461,974.56	-33.79%	(6)
短期借款	603,599,166.65	200,229,583.31	403,369,583.34	201.45%	(7)
合同负债	7,231,190.10	13,128,978.55	-5,897,788.45	-44.92%	(8)
应交税费	31,162,766.98	22,226,591.06	8,936,175.92	40.20%	(9)
递延收益	1,692,543.96	3,232,024.84	-1,539,480.88	-47.63%	(10)
利润表项目	报告期(1-9月)	上年同期(1-9月)	变动金额	变动幅度	原因分析
营业收入	807,555,398.87	3,640,798,001.43	-2,833,242,602.56	-77.82%	(11)
营业成本	390,257,141.42	2,907,956,289.67	-2,517,699,148.25	-86.58%	(12)
财务费用	19,394,956.24	11,258,578.80	8,136,377.44	72.27%	(13)
其他收益	38,405,154.51	3,525,519.83	34,879,634.68	989.35%	(14)
公允价值变动收益	53,534,259.55	34,552,156.14	18,982,103.41	54.94%	(15)
营业外收入	498,565.88	889,726.35	-391,160.47	-43.96%	(16)
营业外支出	1,976,729.27	42,601.50	1,934,127.77	4540.05%	(17)
现金流量表项目	报告期(1-9月)	上年同期(1-9月)	变动金额	变动幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-46,455,149.26	168,491,998.18	-214,947,147.44	-127.57%	(18)
投资活动产生的现金流量净额	-250,789,784.19	-151,288,528.59	-99,501,255.60	-65.77%	(19)
筹资活动产生的现金流量净额	312,478,007.98	-320,085,820.42	632,563,828.40	197.62%	(20)

(1) 交易性金融资产增加主要系一年内银行理财增加所致。

(2) 预付账款增加主要系本期预付茅台酒采购款所致。

(3) 长期股权投资增加系国新融智损益调整增加所致。

(4) 其他权益工具投资增加主要系本期出资北京惠丰堂餐饮管理有限公司及北京核芯达科技有限公司所致。



- (5) 在建工程增加主要系本期新增店面商装调改工程及配电室升级改造工程所致。
- (6) 递延所得税资产减少主要系本期公允价值变动损益增加造成递延所得税变动所致。
- (7) 短期借款增加主要系本期银行贷款增加所致。
- (8) 合同负债减少主要系受疫情影响，对供应商实行租金减免政策，预收租金减少所致。
- (9) 应交税费增加主要系本期应交房产税、增值税增加所致。
- (10) 递延收益减少主要系本期与资产相关政府补助转入当期损益所致。
- (11) 营业收入减少主要系执行新收入准则以及受疫情影响销售下降所致。自2020年1月1日起执行新收入准则，联营模式按净额法确认收入，不考虑该因素，营业收入下降34.88%，主要是受疫情影响销售收入下降，同时对供应商实行减租政策，租赁收入、其他业务收入均下降。
- (12) 营业成本减少主要系执行新收入准则以及受疫情影响销售下降所致。不考虑新收入准则因素，营业成本下降32.73%，主要是随商品销售收入下降。
- (13) 财务费用增加主要系本期银行存款利息收入减少所致。
- (14) 其他收益增加主要系本期收到疫情期间政府补贴所致。
- (15) 公允价值变动收益增加主要系基金、合伙企业及银行理财的公允价值变动增加所致。
- (16) 营业外收入减少主要系本期违约金收入减少所致。
- (17) 营业外支出增加主要系本期支付解约赔偿金所致。
- (18) 经营活动产生的现金流量净额减少主要系疫情对经营影响较大，销售及租赁收入下降所致。
- (19) 投资活动产生的现金流量净额减少主要系本期收回理财产品减少所致。
- (20) 筹资活动产生的现金流量净额增加主要系本期取得银行贷款增加所致。

3.1.2 执行新收入准则对公司财务指标的影响：

2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入（财会【2017】22号）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。根据前述规定，我公司于2020年1月1日开始执行上述企业会计准则。

根据新收入准则第三十四条的规定：“企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总



额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定”。

本公司与特定供应商采用联营模式进行合作（联营模式：特定供应商提供商品在本公司指定区域设立品牌专柜由公司营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，本公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后，本公司和特定供应商按照约定的比例分配销售所得。）。在原收入准则下，公司按照对最终顾客的已收或应收对价总额确认收入。但在新收入准则下，由于该模式下公司在将商品转让给最终顾客之前不控制该商品，所以公司应属于代理人。根据新收入准则规定，代理人应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额（即“净额法”）确认收入。该项变化将导致本公司2020年度的收入、成本较以前年度有较大减少，但对公司当期及前期的营业毛利、净利润、总资产、净资产均不会产生重大影响。

新旧准则下收入指标对比：

项目		报告期（1-9月）	上年同期（1-9月）	变动金额	变动幅度
新准则	营业收入	807,555,398.87	3,640,798,001.43	-2,833,242,602.56	-77.82%
	营业成本	390,257,141.42	2,907,956,289.67	-2,517,699,148.25	-86.58%
旧准则	营业收入	2,370,705,686.85	3,640,798,001.43	-1,270,092,314.58	-34.88%
	营业成本	1,953,407,429.40	2,907,956,289.67	-954,548,860.27	-32.83%

如本期按总额法，联营收入为1,834,917,906.95元，联营成本为1,563,150,287.98元；按净额法，联营收入271,767,618.97元。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

公司继续推动拟发行股份及支付现金方式购买海淀科技等105名股东所持有海科融通98.2975%的股权的重大资产重组事项，其中股份支付比例为70%，现金支付比例为30%。相关事项进展情况已在公司2020年半年度报告及临时公告中披露。

截至报告期末，公司本次重组事项已获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件通过，并已收到正式核准文件。详细后续进展如下：

2020年9月11日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向北京海淀科技发展有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》



（证监许可[2020]2166号），核准公司向105名股东发行股份购买相关资产，核准公司非公开发行股份募集配套资金不超过129,767.91万元。

2020年9月30日，北京海科融通支付服务股份有限公司收到中国人民银行营业管理部转发的中国人民银行办公厅出具的《中国人民银行办公厅关于北京海科融通支付服务股份有限公司变更主要出资人的批复》（银办函[2020]104号），同意北京海淀科技发展有限公司等105名股东将其合计所持北京海科融通支付服务股份有限公司98.2975%股份转让给北京翠微大厦股份有限公司。

根据上述两项批复，公司相应修订并披露了北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套暨关联交易报告书》及其摘要。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

随着常态化疫情防控形势好转，公司线下零售业务逐步得到改善，但与全年同期相比，预计累计净利润仍将可能为亏损或较大幅度下降（未考虑重组并表因素）。四季度公司将抓住营销契机，加大营销力度，降低疫情带来的影响。

公司名称	北京翠微大厦股份有限公司
法定代表人	匡振兴
日期	2020年10月30日



四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表 2020年9月30日

编制单位:北京翠微大厦股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,568,614,824.21	1,553,353,110.26
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	354,876,205.47	188,658,246.57
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	37,132,547.86	32,905,069.01
应收款项融资		
预付款项	11,550,184.24	5,834,372.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,285,809.41	12,305,662.96
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	130,443,467.97	101,654,751.02
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	83,819,053.69	96,808,026.78
流动资产合计	2,201,722,092.85	1,991,519,239.18
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	27,203,420.25	26,703,420.25
长期股权投资	6,659,744.51	4,022,728.46
其他权益工具投资	6,879,700.00	3,344,700.00
其他非流动金融资产	1,386,031,028.89	1,246,394,560.28
投资性房地产	6,881,712.76	7,664,176.27
固定资产	1,700,309,517.66	1,773,983,006.11



在建工程	20,771,655.10	671,142.45
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	250,874,630.65	258,594,933.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	29,714,449.49	32,262,787.57
递延所得税资产	36,178,840.39	54,640,814.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,471,504,699.70	3,408,282,270.10
资产总计	5,673,226,792.55	5,399,801,509.28
流动负债：		
短期借款	603,599,166.65	200,229,583.31
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	378,046,267.51	455,054,240.71
预收款项		484,947,601.28
合同负债	7,231,190.10	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	54,959,171.95	68,980,895.95
应交税费	31,162,766.98	22,226,591.06
其他应付款	638,205,630.68	126,974,596.53
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	240,581,116.49	225,106,188.37
流动负债合计	1,953,785,310.36	1,583,519,697.21
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	560,698,777.96	565,683,509.29
其中：优先股		



永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,692,543.96	3,232,024.84
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	562,391,321.92	568,915,534.13
负债合计	2,516,176,632.28	2,152,435,231.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	524,144,222.00	524,144,222.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,736,634,055.04	1,736,634,055.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	177,071,932.37	177,071,932.37
一般风险准备		
未分配利润	718,209,643.64	808,508,996.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,156,059,853.05	3,246,359,206.06
少数股东权益	990,307.22	1,007,071.88
所有者权益（或股东权益）合计	3,157,050,160.27	3,247,366,277.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,673,226,792.55	5,399,801,509.28

法定代表人：匡振兴

主管会计工作负责人：宋慧

会计机构负责人：单晓莉

母公司资产负债表

2020年9月30日

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,150,866,770.50	1,091,476,499.79
交易性金融资产	151,506,506.85	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	16,134,822.27	18,181,928.11
应收款项融资		



预付款项	3,606,983.14	141,741.66
其他应收款	120,545,953.62	3,506,529.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货	31,433,107.68	31,055,544.24
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	56,156,606.25	72,313,929.49
流动资产合计	1,530,250,750.31	1,216,676,172.33
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	26,632,017.00	26,132,017.00
长期股权投资	1,065,092,677.99	1,062,455,661.94
其他权益工具投资	5,979,700.00	2,444,700.00
其他非流动金融资产	1,386,031,028.89	1,246,394,560.28
投资性房地产	44,830,235.22	47,105,154.42
固定资产	1,234,898,363.22	1,279,967,428.80
在建工程	10,816,518.46	372,070.75
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	12,648,396.36	13,707,141.47
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	21,964,066.86	19,784,158.99
递延所得税资产	17,566,267.63	33,934,914.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,826,459,271.63	3,732,297,808.27
资产总计	5,356,710,021.94	4,948,973,980.60
流动负债：		
短期借款	603,599,166.65	200,229,583.31
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	210,811,583.40	283,468,842.46
预收款项		397,081,344.96
合同负债	987,046.90	
应付职工薪酬	27,206,592.60	34,115,641.98
应交税费	15,955,944.64	13,913,011.66
其他应付款	704,563,725.44	214,480,076.58



其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	156,807,475.82	141,823,082.37
流动负债合计	1,719,931,535.45	1,285,111,583.32
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	560,698,777.96	565,683,509.29
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,038,135.46	1,636,023.55
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	561,736,913.42	567,319,532.84
负债合计	2,281,668,448.87	1,852,431,116.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	524,144,222.00	524,144,222.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,744,805,933.21	1,744,805,933.21
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	177,071,932.37	177,071,932.37
未分配利润	629,019,485.49	650,520,776.86
所有者权益（或股东权益）合计	3,075,041,573.07	3,096,542,864.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,356,710,021.94	4,948,973,980.60

法定代表人：匡振兴

主管会计工作负责人：宋慧

会计机构负责人：单晓莉

合并利润表

2020年1—9月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年第三季度 度（7-9月）	2019年第三季 度（7-9月）	2020年前三季 度（1-9月）	2019年前三季 度（1-9月）
----	----------------------	---------------------	---------------------	---------------------



一、营业总收入	353,920,936.05	1,135,109,418.83	807,555,398.87	3,640,798,001.43
其中：营业收入	353,920,936.05	1,135,109,418.83	807,555,398.87	3,640,798,001.43
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	372,608,479.46	1,102,070,694.13	939,121,445.15	3,526,595,247.78
其中：营业成本	178,264,225.90	905,435,996.23	390,257,141.42	2,907,956,289.67
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	14,028,610.54	17,187,147.23	38,345,848.85	53,031,418.13
销售费用	133,258,723.10	140,593,855.16	380,913,290.76	429,507,849.83
管理费用	38,176,936.39	36,701,627.25	110,210,207.88	124,841,111.35
研发费用				
财务费用	8,879,983.53	2,152,068.26	19,394,956.24	11,258,578.80
其中：利息费用	11,560,487.51	8,846,653.17	28,271,852.01	28,880,278.93
利息收入	3,644,178.36	7,225,218.82	9,773,194.12	18,588,900.58
加：其他收益	-1,612,316.98	547,508.06	38,405,154.51	3,525,519.83
投资收益（损失以“—”号填列）	11,860,196.38	10,911,921.09	27,778,933.94	23,833,901.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	851,632.71		2,637,016.05	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“—”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	14,129,534.01	11,941,621.60	53,534,259.55	34,552,156.14
信用减值损失（损失以“—”号填列）				
资产减值损失（损失以“—”号填列）				
资产处置收益（损失以“—”号填列）			1,010,000.00	
三、营业利润（亏损以“—”	5,689,870.00	56,439,775.45	-10,837,698.28	176,114,330.71



号填列)				
加：营业外收入	342,113.24	517,903.78	498,565.88	889,726.35
减：营业外支出	260,915.85	23,741.70	1,976,729.27	42,601.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,771,067.39	56,933,937.53	-12,315,861.67	176,961,455.56
减：所得税费用	5,348,455.76	14,064,927.74	20,344,391.58	44,238,891.61
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	422,611.63	42,869,009.79	-32,660,253.25	132,722,563.95
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	422,611.63	42,869,009.79	-32,660,253.25	132,722,563.95
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	418,449.94	42,877,524.32	-32,643,488.59	132,765,916.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	4,161.69	-8,514.53	-16,764.66	-43,352.95
六、其他综合收益的税后净额				-913,807.76
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1.不能重分类进损益的其他综合收益				-913,807.76
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
（3）其他权益工具投资公允价值变动				
（4）企业自身信用风险公允价值变动				
2.将重分类进损益的其他综合收益				
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）其他债权投资公允价值变动				
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
（4）其他债权投资信用减值准备				



(5) 现金流量套期储备				
(6) 外币财务报表折算差额				
(7) 其他				
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	422,611.63	42,869,009.79	-32,660,253.25	131,808,756.19
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	418,449.94	42,877,524.32	-32,643,488.59	131,852,109.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,161.69	-8,514.53	-16,764.66	-43,352.95
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.001	0.082	-0.062	0.253
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.001	0.082	-0.062	0.253

法定代表人：匡振兴

主管会计工作负责人：宋慧

会计机构负责人：单晓莉

母公司利润表

2020年1—9月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年第三季度(7-9月)	2019年第三季度(7-9月)	2020年前三季度(1-9月)	2019年前三季度(1-9月)
一、营业收入	266,751,475.82	631,544,754.20	518,309,560.64	2,218,015,063.42
减：营业成本	167,292,004.62	506,714,974.47	276,970,219.56	1,786,068,141.97
税金及附加	8,643,533.60	9,669,902.83	23,731,237.43	31,273,542.82
销售费用	85,224,186.31	88,104,360.31	244,964,699.38	270,422,393.00
管理费用	20,559,289.56	18,968,954.59	61,630,735.69	68,031,127.25
研发费用				
财务费用	9,787,046.40	2,965,845.36	22,855,914.75	15,561,824.61
其中：利息费用	11,560,487.51	8,846,653.17	28,271,852.01	28,880,278.93
利息收入	2,205,022.37	5,584,817.94	5,220,882.87	12,095,159.14
加：其他收益	-2,197,572.28	216,096.03	36,504,267.19	635,688.09
投资收益（损失以“-”号填列）	11,496,744.33	10,810,708.31	77,871,523.47	77,296,502.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	851,632.71		2,637,016.05	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				



公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	13,297,424.43	10,408,586.51	48,822,807.50	31,920,586.63
信用减值损失（损失以“－”号填列）				
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）			1,010,000.00	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,157,988.19	26,556,107.49	52,365,351.99	156,510,811.18
加：营业外收入	217,556.91	417,019.85	296,850.12	559,462.59
减：营业外支出	69,892.81	6,142.00	104,862.32	10,628.47
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,010,324.09	26,966,985.34	52,557,339.79	157,059,645.30
减：所得税费用	4,320,243.85	6,741,746.34	16,402,766.74	25,164,911.32
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,330,567.94	20,225,239.00	36,154,573.05	131,894,733.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,330,567.94	20,225,239.00	36,154,573.05	131,894,733.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				-913,807.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				-913,807.76
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				-913,807.76
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备				



6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额	-6,330,567.94	20,225,239.00	36,154,573.05	130,980,926.22
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	-0.012	0.039	0.069	0.252
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.012	0.039	0.069	0.252

法定代表人：匡振兴

主管会计工作负责人：宋慧

会计机构负责人：单晓莉

合并现金流量表

2020年1—9月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年前三季度 (1-9月)	2019年前三季度 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	518,871,136.65	4,016,763,216.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	148,420.63	
收到其他与经营活动有关的现金	2,370,893,249.51	93,409,682.40
经营活动现金流入小计	2,889,912,806.79	4,110,172,898.67
购买商品、接受劳务支付的现金	408,341,209.23	3,208,171,590.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	217,938,939.57	249,193,408.12
支付的各项税费	57,488,722.22	130,118,270.86
支付其他与经营活动有关的现金	2,252,599,085.03	354,197,630.82



经营活动现金流出小计	2,936,367,956.05	3,941,680,900.49
经营活动产生的现金流量净额	-46,455,149.26	168,491,998.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	174,494,072.04	1,013,346,989.51
取得投资收益收到的现金	25,141,917.89	26,235,003.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	79,980.00	605.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	199,715,969.93	1,039,582,598.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,166,514.12	1,277,413.62
投资支付的现金	429,339,240.00	1,189,593,713.09
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	450,505,754.12	1,190,871,126.71
投资活动产生的现金流量净额	-250,789,784.19	-151,288,528.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	600,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	600,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	428,105,439.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,521,992.02	91,980,381.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		80,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	287,521,992.02	520,085,820.42
筹资活动产生的现金流量净额	312,478,007.98	-320,085,820.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	15,233,074.53	-302,882,350.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,346,110,489.76	1,530,064,125.96
六、期末现金及现金等价物余额	1,361,343,564.29	1,227,181,775.13

法定代表人：匡振兴

主管会计工作负责人：宋慧

会计机构负责人：单晓莉

母公司现金流量表

2020年1—9月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020年前三季度 (1-9月)	2019年前三季度 金额(1-9月)
----	---------------------	-----------------------



一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	337,477,126.18	2,467,813,984.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,558,384,761.36	149,266,462.05
经营活动现金流入小计	1,895,861,887.54	2,617,080,446.66
购买商品、接受劳务支付的现金	288,129,861.06	2,046,769,232.43
支付给职工及为职工支付的现金	120,213,315.45	139,064,853.84
支付的各项税费	35,165,009.20	67,323,701.99
支付其他与经营活动有关的现金	1,524,654,017.33	228,301,916.62
经营活动现金流出小计	1,968,162,203.04	2,481,459,704.88
经营活动产生的现金流量净额	-72,300,315.50	135,620,741.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	124,494,072.04	813,346,989.51
取得投资收益收到的现金	75,234,507.42	79,697,605.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	199,728,579.46	893,044,594.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,205,400.65	303,592.48
投资支付的现金	369,339,240.00	814,593,713.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	380,544,640.65	814,897,305.57
投资活动产生的现金流量净额	-180,816,061.19	78,147,289.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	600,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	600,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	428,105,439.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,521,992.02	91,916,381.14
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	287,521,992.02	520,021,820.42
筹资活动产生的现金流量净额	312,478,007.98	-320,021,820.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额	884,233,879.29	834,995,371.60
六、期末现金及现金等价物余额		
	943,595,510.58	728,741,582.11

法定代表人：匡振兴

主管会计工作负责人：宋慧

会计机构负责人：单晓莉



4.2 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用□不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,553,353,110.26	1,553,353,110.26	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	188,658,246.57	188,658,246.57	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	32,905,069.01	32,905,069.01	
应收款项融资			
预付款项	5,834,372.58	5,834,372.58	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	12,305,662.96	12,305,662.96	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	101,654,751.02	101,654,751.02	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	96,808,026.78	96,808,026.78	
流动资产合计	1,991,519,239.18	1,991,519,239.18	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	26,703,420.25	26,703,420.25	
长期股权投资	4,022,728.46	4,022,728.46	
其他权益工具投资	3,344,700.00	3,344,700.00	
其他非流动金融资产	1,246,394,560.28	1,246,394,560.28	
投资性房地产	7,664,176.27	7,664,176.27	
固定资产	1,773,983,006.11	1,773,983,006.11	
在建工程	671,142.45	671,142.45	
生产性生物资产			



油气资产			
使用权资产			
无形资产	258,594,933.76	258,594,933.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	32,262,787.57	32,262,787.57	
递延所得税资产	54,640,814.95	54,640,814.95	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,408,282,270.10	3,408,282,270.10	
资产总计	5,399,801,509.28	5,399,801,509.28	
流动负债：			
短期借款	200,229,583.31	200,229,583.31	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	455,054,240.71	455,054,240.71	
预收款项	484,947,601.28		-484,947,601.28
合同负债		13,128,978.55	13,128,978.55
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	68,980,895.95	68,980,895.95	
应交税费	22,226,591.06	22,226,591.06	
其他应付款	126,974,596.53	598,793,219.26	471,818,622.73
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	225,106,188.37	225,106,188.37	
流动负债合计	1,583,519,697.21	1,583,519,697.21	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	565,683,509.29	565,683,509.29	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			



长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	3,232,024.84	3,232,024.84	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	568,915,534.13	568,915,534.13	
负债合计	2,152,435,231.34	2,152,435,231.34	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	524,144,222.00	524,144,222.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,736,634,055.04	1,736,634,055.04	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	177,071,932.37	177,071,932.37	
一般风险准备			
未分配利润	808,508,996.65	808,508,996.65	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,246,359,206.06	3,246,359,206.06	
少数股东权益	1,007,071.88	1,007,071.88	
所有者权益（或股东权益）合计	3,247,366,277.94	3,247,366,277.94	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,399,801,509.28	5,399,801,509.28	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，根据新准则的规定，将“预收款项”中与采用“净额法”确认收入中代付特定供应商的款项调整至“其他应付款”，剩余部分的预收款项调整至“合同负债”。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,091,476,499.79	1,091,476,499.79	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			



应收账款	18,181,928.11	18,181,928.11	
应收款项融资			
预付款项	141,741.66	141,741.66	
其他应收款	3,506,529.04	3,506,529.04	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	31,055,544.24	31,055,544.24	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	72,313,929.49	72,313,929.49	
流动资产合计	1,216,676,172.33	1,216,676,172.33	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	26,132,017.00	26,132,017.00	
长期股权投资	1,062,455,661.94	1,062,455,661.94	
其他权益工具投资	2,444,700.00	2,444,700.00	
其他非流动金融资产	1,246,394,560.28	1,246,394,560.28	
投资性房地产	47,105,154.42	47,105,154.42	
固定资产	1,279,967,428.80	1,279,967,428.80	
在建工程	372,070.75	372,070.75	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	13,707,141.47	13,707,141.47	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	19,784,158.99	19,784,158.99	
递延所得税资产	33,934,914.62	33,934,914.62	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,732,297,808.27	3,732,297,808.27	
资产总计	4,948,973,980.60	4,948,973,980.60	
流动负债：			
短期借款	200,229,583.31	200,229,583.31	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	283,468,842.46	283,468,842.46	
预收款项	397,081,344.96		-397,081,344.96
合同负债		4,444,967.66	4,444,967.66
应付职工薪酬	34,115,641.98	34,115,641.98	



应交税费	13,913,011.66	13,913,011.66	
其他应付款	214,480,076.58	607,116,453.88	392,636,377.30
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	141,823,082.37	141,823,082.37	
流动负债合计	1,285,111,583.32	1,285,111,583.32	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	565,683,509.29	565,683,509.29	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,636,023.55	1,636,023.55	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	567,319,532.84	567,319,532.84	
负债合计	1,852,431,116.16	1,852,431,116.16	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	524,144,222.00	524,144,222.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,744,805,933.21	1,744,805,933.21	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	177,071,932.37	177,071,932.37	
未分配利润	650,520,776.86	650,520,776.86	
所有者权益（或股东权益）合计	3,096,542,864.44	3,096,542,864.44	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,948,973,980.60	4,948,973,980.60	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，根据新准则的规定，将“预收款项”中与采用“净额法”确认收入中代付特定供应商的款项调整至“其他应付款”，剩余部分的预收款项调整至“合同负债”。



4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用