



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

2019 年年度报告



重要提示

- 一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、 公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、 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）单晓莉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019年度公司实现合并报表归属于母公司股东的净利润176,195,649.92元，母公司实现净利润169,948,290.24元，依据《公司法》和《公司章程》的有关规定提取10%法定盈余公积金16,994,829.02元，减去报告期内分配的2018年度利润62,897,306.64元，加上年初未分配利润560,464,622.28元，期末可供股东分配的利润为650,520,776.86元。

2019年度利润分配预案为：以公司总股本524,144,222股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.10元（含税），共计派发现金红利57,655,864.42元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否



八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

本公司已在本报告中详细描述了存在市场风险、行业风险、经营风险、重组风险等，敬请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”第三部分关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险。

十、 其他

适用 不适用



目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标	6
第三节	公司业务概要	11
第四节	经营情况讨论与分析	13
第五节	重要事项	26
第六节	普通股股份变动及股东情况	44
第七节	优先股相关情况	49
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	50
第九节	公司治理	58
第十节	公司债券相关情况	62
第十一节	财务报告	68
第十二节	备查文件目录	161



第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、翠微股份	指	北京翠微大厦股份有限公司
翠微集团、控股股东	指	北京翠微集团
海淀区国资委、实际控制人	指	北京市海淀区国有资产监督管理委员会
海淀国资中心、一致行动人	指	北京市海淀区国有资本经营管理中心
当代商城	指	北京当代商城有限责任公司
甘家口大厦	指	北京甘家口大厦有限责任公司
翠微超市	指	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司
翠微物业	指	北京翠微园物业管理有限公司
翠微文化	指	北京翠微可晶文化发展有限责任公司
翠微旅游	指	北京翠微国际旅游有限公司
融智基金	指	国新融智基金管理（北京）有限公司
海淀科技	指	北京海淀科技发展有限公司
海科融通	指	北京海科融通支付服务股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上证报、中证报	指	上海证券报、中国证券报



第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	北京翠微大厦股份有限公司
公司的中文简称	翠微股份
公司的外文名称	Beijing Cuiwei Tower Co.,Ltd.
公司的法定代表人	匡振兴

二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	姜荣生
联系地址	北京市海淀区复兴路33号
电话	010-68241688
传真	010-68159573
电子信箱	dshbgs@cwjt.com

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区复兴路33号
公司注册地址的邮政编码	100036
公司办公地址	北京市海淀区复兴路33号
公司办公地址的邮政编码	100036
公司网址	www.cwjt.com
电子信箱	dshbgs@cwjt.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	翠微股份	603123	

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9层
	签字会计师姓名	毛宝军、姜宇欣

**七、近三年主要会计数据和财务指标****(一) 主要会计数据**

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	4,936,252,781.92	5,007,298,283.17	-1.42	5,079,812,742.37
归属于上市公司股东的净利润	176,195,649.92	174,633,642.28	0.89	144,428,294.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	111,496,116.13	145,680,978.86	-23.47	129,006,421.34
经营活动产生的现金流量净额	236,168,275.26	197,955,208.18	19.30	135,348,392.75
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	3,246,359,206.06	3,133,060,862.78	3.62	3,016,054,061.83
总资产	5,399,801,509.28	5,574,139,411.53	-3.13	5,107,720,663.77

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.34	0.33	3.03	0.28
稀释每股收益(元/股)	0.34	0.33	3.03	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.21	0.28	-25.00	0.25
加权平均净资产收益率(%)	5.53	5.70	减少0.17个百分点	4.87
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.50	4.76	减少1.26个百分点	4.35

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用**八、境内外会计准则下会计数据差异****(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**适用 不适用**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**适用 不适用**(三) 境内外会计准则差异的说明：**适用 不适用

**九、2019 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,328,871,535.52	1,176,817,047.08	1,135,109,418.83	1,295,454,780.49
归属于上市公司股东的净利润	44,674,070.69	45,214,321.89	42,877,524.32	43,429,733.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,379,108.85	24,361,666.92	25,766,114.70	24,989,225.66
经营活动产生的现金流量净额	-33,274,620.48	48,601,297.54	153,165,321.12	67,676,277.08

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用**十、非经常性损益项目和金额**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益				1,253,153.75
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	4,873,435.13	七、36 和 39	2,931,193.76	4,330,859.56
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
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	80,525,349.78	七、37 和 38	35,338,864.74	12850326.77
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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	862,509.15	七、39 和 40	211,697.64	-3,768,186.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,667.57	七、36	122,142.14	6,000,000.00
少数股东权益影响额	-1,188.83		-1,144.66	-78,417.72
所得税影响额	-21,565,239.01		-9,650,090.2	-5,165,862.34
合计	64,699,533.79		28,952,663.42	15,421,873.09

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
华宏翠微宏益二期私募基金	501,791,780.82	501,841,780.82	50,000.00	50,000.00
苏州翠微新生活股权投资（有限合伙）	251,855,386.48	330,589,640.71	78,734,254.23	5,481,650.04
北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）	5,000,000.00	413,963,138.75	408,963,138.75	-3,827,413.04
北京信托锦程 087 号	151,747,500.00	0.00	-151,747,500.00	



银行理财产品	380,000,000.00	188,658,246.57	-191,341,753.43	3,658,246.57
合计	1,290,394,667.30	1,435,052,806.85	144,658,139.55	5,362,483.57

十二、其他

适用 不适用



第三节 公司业务概要

一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主要从事商品零售业务，以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同。公司在北京拥有翠微百货翠微店（A、B 座）、牡丹园店、龙德店、大成路店、当代商城中关村店、鼎城店和甘家口百货 7 家门店，建筑面积共计 40.23 万平方米。公司业务经营模式包括联营、自营及租赁，以联营为主，营业收入主要来自于商品销售和租赁业务收入。面对新的经济形势和市场环境，公司持续推进百货零售主业的转型升级，积极拓展新零售业态、新生活领域，增强生活服务业发展的新动力，积极延伸投资发展新兴领域，统筹商业升级与科技产业拓展，推进与海淀区建设城市新形态、全国科技创新中心核心区的战略协同。

2019 年，我国消费品市场总量稳步扩大，消费结构不断优化，转型升级持续推进，新消费增长点加速形成，消费对经济增长的贡献率为 57.8%，拉动经济增长 3.5 个百分点，连续六年成为经济增长的主要动力。全年社会消费品零售总额 41.2 万亿元，比上年增长 8.0%，增速较上年放缓 1 个百分点。实体店消费品零售额增长 5.4%，较上年放缓 0.5 个百分点。其中，限额以上单位消费品同比增长 3.9%，网上实物商品零售额同比增长 19.5%。根据中华全国商业信息中心统计，2019 年全国百家重点大型零售企业零售额同比下降 0.3%，较上年下降 1 个百分点。根据北京商委信息中心统计数据，北京 42 家重点百货店零售额同比下降 7.96%。2019 年，实体百货行业持续低增长态势，新兴消费领域投资增长较快，随着居民收入稳定增长及促消费政策逐步落地见效，消费结构不断优化，转型升级态势仍将持续，新业态新模式较快发展，消费市场有望继续保持平稳增长。2020 年发生的新冠病毒疫情对消费市场带来了较大冲击，党中央、国务院始终高度重视稳定和扩大居民消费工作，出台了《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》，成为稳定和扩大居民消费，促进消费回补和潜力释放，有效对冲疫情影响、提振经济的关键举措。

二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、 报告期内核心竞争力分析

适用 不适用



1、品牌优势。公司是北京市十大商业品牌之一，在北京拥有较高的品牌知名度和市场影响力。2019 年公司荣获“70 年北京商业品牌成就奖”、“北京市诚信服务承诺单位”、“海淀区构建和谐劳动关系先进单位”等荣誉称号，品牌影响力继续巩固。

2、区位优势。公司所属七家经营门店基本位于北京市核心商圈或核心社区地带，中关村店、翠微店处于中关村创业大街和公主坟商圈升级改造规划重点区域。公司作为海淀区属重点国企，具有与海淀科技创新中心区融合的发展优势。

3、物业优势。公司拥有自有物业建筑面积约 19.4 万平方米，自有物业占比达 48.22%，翠微店 A 座、当代商城中关村店、甘家口百货及大成路店四家主要门店为自有物业，较高的自有物业比重使得公司具有较好的成本优势和抗风险能力。

4、管理优势。公司在百货零售领域积累了丰富的经验，拥有为经营管理和创新发展提供有力支撑的信息化系统，拥有强大的品牌集合能力和稳定的供应商渠道，拥有较高顾客满意度和忠诚度的服务优势。



第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，国内外经济环境更加复杂严峻，面对经济下行的持续压力、不断变化的消费需求和竞争激烈的市场环境，公司坚持以顾客、效益、发展为中心，稳主业基础，拓多元路径，统筹商业转型与科技拓展，加快推进公司转型发展的步伐，较好完成了全年任务指标。

报告期内，公司着力提升经营能力，全面深化商业转型，深入推进“一店一策”调改，构建时尚生活中心和社区生活中心，拓展零售新业态。积极配合市、区政府的规划安排，持续推进翠微店、中关村店、鼎城店的调改方案设计，实施完成甘家口店社区型商业中心的调改工作，通过翠微超市完成对甘家口店超市业态的整合重组，推进购物中心输出管理项目招商进程，支持翠微文化、翠微旅游大力拓展文教旅居产业。

报告期内，公司积极提升营销服务创新创效能力，营销策划主题与社会热点紧密结合，各类新型营销推广形式取得良好效果，公司统筹与门店自主营销进一步深化，会员数量、会员销售和团购业务量增加。公司持续增强全渠道营运能力，进一步推广自主收银业务，持续完善“翠微 E 生活”APP 功能，开通积分商城，优化调整“翠微购”商品组合。

报告期内，公司加快推动商业与科技融合发展的战略转型，积极推动拟以发行股份及支付现金方式收购海科融通的重大资产重组工作，旨在通过海淀国企间的联合互补，筹划向商业+第三方支付转型发展。继续拓展新领域多元投资，新生活基金、蓝天基金正常运转并取得较好收益。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 49.36 亿元，同比下降 1.42%，实现利润总额 2.36 亿元，同比增长 0.43%，实现归属于上市公司股东的净利润 1.76 亿元，同比增长 0.89%。

报告期营业收入下降主要是受市场环境影响，商品销售收入下降。公司调整优化了经营业态的构成，综合经营业态占比增加，租赁收入有所增加。报告期费用的减少及投资收益的增加使得净利润实现小幅增长。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币



科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,936,252,781.92	5,007,298,283.17	-1.42
营业成本	3,953,210,736.38	3,998,364,282.38	-1.13
销售费用	583,944,933.48	606,149,756.47	-3.66
管理费用	164,309,305.05	171,671,399.03	-4.29
研发费用			
财务费用	15,818,931.28	3,537,881.49	347.13
经营活动产生的现金流量净额	236,168,275.26	197,955,208.18	19.30
投资活动产生的现金流量净额	-95,672,072.59	-426,885,714.58	77.59
筹资活动产生的现金流量净额	-324,449,838.87	337,393,373.57	-196.16

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期营业收入和营业成本减少主要系受市场环境因素影响商品销售下滑。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
百货业务	4,193,289,903.17	3,473,144,023.61	17.17	-1.95	-0.99	减少 0.80 个百分点
超市业务	473,325,380.93	408,757,200.04	13.64	-1.11	-0.30	减少 0.71 个百分点
租赁业务	149,745,388.00	70,155,529.21	53.15	6.56	-0.63	增加 3.39 个百分点
其他业务	133,009,328.93	10,603,589.45	92.03	14.46	-22.74	增加 3.84 个百分点
分部间抵消	-13,117,219.11	-9,449,605.93	27.96	186.17	158.91	增加 7.58 个百分点
合计	4,936,252,781.92	3,953,210,736.38	19.91	-1.42	-1.13	减少 0.23 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	4,936,252,781.92	3,953,210,736.38	19.91	-1.42	-1.13	减少 0.23 个百分点

**(2). 产销量情况分析表**

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
百货业务	商品成本	3,473,144,023.61	87.86	3,507,718,504.73	87.73	-0.99
超市业务	商品成本	408,757,200.04	10.34	409,970,474.59	10.25	-0.30
租赁业务	资产折旧、租入成本	70,155,529.21	1.77	70,601,256.69	1.77	-0.63
其他业务	其他	10,603,589.45	0.27	13,723,755.31	0.34	-22.74
分部间抵消		-9,449,605.93	-0.24	-3,649,708.94	-0.09	158.91
合计		3,953,210,736.38	100.00	3,998,364,282.38	100.00	-1.13

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 49,947.51 万元，占年度采购总额 11.21%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例(%)
销售费用	583,944,933.48	606,149,756.47	-22,204,822.99	-3.66
管理费用	164,309,305.05	171,671,399.03	-7,362,093.98	-4.29
财务费用	15,818,931.28	3,537,881.49	12,281,049.79	347.13

原因分析：

(1) 财务费用增加主要系上年第四季度取得银行贷款，本期贷款利息增加所致。

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用



5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	236,168,275.26	197,955,208.18	38,213,067.08	19.30
投资活动产生的现金流量净额	-95,672,072.59	-426,885,714.58	331,213,641.99	77.59
筹资活动产生的现金流量净额	-324,449,838.87	337,393,373.57	-661,843,212.44	-196.16

原因分析：

- (1) 投资活动产生的现金流量净额增加主要系本期购买银行理财支付的现金减少所致。
- (2) 筹资活动产生的现金流量净额减少主要系本期偿还银行贷款所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	188,658,246.57	3.49	-	-	100.00	(1)
预付账款	5,834,372.58	0.11	11,415,777.18	0.20	-48.89	(2)
持有待售资产	-	-	7,500,000.00	0.13	-100.00	(3)
其他流动资产	96,808,026.78	1.79	631,289,835.47	11.33	-84.67	(1)
可供出售金融资产	-	-	761,991,867.30	13.67	-100.00	(1)
其他权益工具投资	3,344,700.00	0.06	-	-	100.00	(1)
其他非流动金融资产	1,246,394,560.28	23.08	-	-	100.00	(1)
长期股权投资	4,022,728.46	0.07	-	-	100.00	(4)
在建工程	671,142.45	0.01	-	-	100.00	(5)
短期借款	200,229,583.31	3.71	427,105,439.28	7.66	-53.12	(6)
应付利息	-	-	13,411,140.32	0.24	-100.00	(7)
递延收益	3,232,024.84	0.06	5,772,413.30	0.10	-44.01	(8)
其他综合收益	-	-	821,552.07	0.01	-100.00	(9)

其他说明：



- (1) 交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产增加，其他流动资产、可供出售金融资产减少，主要系自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，金融工具列示重分类所致。
- (2) 预付账款减少主要系本期超市预付货款减少所致。
- (3) 持有待售资产减少系我公司于 2018 年 11 月签署了北京海淀教育投资有限公司股权转让协议，股权转让价款于本期收回所致。
- (4) 长期股权投资增加系本期出资国新融智基金管理（北京）有限公司所致。
- (5) 在建工程增加系本期新增店面调改工程所致。
- (6) 短期借款减少主要系本期银行贷款减少所致。
- (7) 应付利息减少主要系本期应付利息调整至“短期借款”及“应付债券”科目列示所致。
- (8) 递延收益减少主要系政府补助摊销结束所致。
- (9) 其他综合收益减少主要系自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，公允价值变动计入当期损益所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	207,242,620.50	商业预付卡存管资金
合计	207,242,620.50	/

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

参见本报告“第三节 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明”的内容。

零售行业经营性信息分析

1. 报告期末已开业门店分布情况

适用 不适用



地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
北京	百货	4	28.57	3	11.66

注：上述自有物业门店中包含的租赁面积为 9.17 万平方米。

序号	地区	门店名称	经营业态	地址	开业时间	物业类型	租赁期限
1	北京	翠微股份翠微店 A 座	百货店	北京市海淀区复兴路 33 号	1997.11.18	自有+配套 租赁	/
	北京	翠微股份翠微店 B 座	百货店	北京市海淀区复兴路 29 号	2010.06.26	租赁	2024.05.29
2	北京	翠微股份牡丹园店	百货店	北京市海淀区花园路 2 号	2003.12.26	租赁	2023.05.31
3	北京	翠微股份龙德店	百货店	北京市昌平区立汤路 186 号	2007.12.26	租赁	2027.02.01
4	北京	翠微股份大成路店	百货店	北京市丰台区大成路 8 号	2011.12.30	自有	/
5	北京	翠微股份当代商城中 关村店	百货店	北京市海淀区中关村大街 40 号	1995.09.23	自有+配套 租赁	/
6	北京	翠微股份当代商城鼎 城店	百货店	北京市石景山区阜石路 165 号	2009.10.28	租赁	2028.12.31
7	北京	翠微股份甘家口大厦	百货店	北京市海淀区三里河路 17 号	2000.01.09	自有+配套 租赁	/

2. 其他说明

√适用 □不适用

(1) 门店店效情况

地区	经营业态	销售增长率 (%)	每平米建筑面积年租金 (万元)	每平米经营面积年销售额 (万元)
北京	百货店	-1.42	0.227	2.05

(2) 主营业务分经营模式销售情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年			2018 年		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
联营	413,280.72	341,348.14	17.41	436,310.00	357,692.59	18.02
自营	52,652.97	46,114.14	12.42	40,587.73	34,838.18	14.17
其他	27,691.59	7,858.79	/	23,832.10	7,305.66	/
合计	493,625.28	395,321.07	19.91	500,729.83	399,836.43	20.15

(3) 自营模式下商品采购与存货情况

进货渠道：自营商品部分主要从两个方面进行采购，其一为由生产厂家进行直采，另外一部分经由经销商处采购；自营商品的采购方式为总部营采中心各经营部集中进



行采购，各门店无采购的权利。

采购团队：连锁公司设立营采中心，下设三个经营部。经营一部主要负责生鲜类及日配类的采购工作。经营二部主要负责包装食品、副食、洗化及杂品类商品的采购工作，其中经营二部中的自营商品占比最高。经营三部主要负责烟酒类及超外联营类的采购（招商）工作。

供应商情况：2019年，前五名供应商采购额9062万元，占全年采购额度的44.6%，连锁公司对单一供应商的进货依赖程度相对适中，未出现对单一供应商过度依赖其商品货源的情况。

存货管理政策：自营商品分为直配及统配两部分，其中统配商品由配送中心进行收货、存货、调配、送货等相关工作，大部分统配商品均选取高销售及高周转的商品，以节省配送中心的存货成本。制订各品类安全库存量，控制滞销商品提高周转率，旺季提前按销售计划备货。尤其是对销售额占比高的商品在节日期间注重提前备货，同时该类商品都有替代厂商。连锁公司不会出现因个别供应商的断货或中断合作导致货源中断，从而避免产生较大的经营风险。

(4) 与零售行业特点相关的费用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数		上年同期数		同比增减	
	费用额	费用率(%)	费用额	费用率(%)	费用额	费用率(%)
租赁费	17,162.15	3.48	16,988.82	3.39	173.33	0.09
广告及促销费	1,984.66	0.40	1,875.69	0.37	108.97	0.03
装修费	2,531.52	0.51	3,109.34	0.62	-577.82	-0.11

(5) 客户特征或类别、各类会员数量及销售占比

报告期内，公司共有持卡会员41.7万人，其中金卡3万人、银卡4.37万人、普卡34.33万人，目前已绑定公司官微的会员24.32万人，占公司会员总数的58.32%，注册微会员2.15万人。

2019年公司会员消费总额占全年销售的66.17%，同比上升3.09%；会员消费人数34.36万人，同比上升3.87%。

公司进一步深化商业+移动互联技术应用，推广自助收银业务，提高了服务便捷性和顾客满意度。持续完善“翠微E生活”APP功能，开通积分商城，全年新增用户5,691人，同比增长169%。调整“翠微购”商品组合，全年实现销售109万元，同比增



长近 9 倍（891%）。

(6) 主要营销活动及业务效果

全年公司共组织策划实施准一级以上营销活动 12 档，产生销售 23.11 亿元。其中，一级以上营销活动 4 档，活动天数 115 天，累计销售 21.93 亿元，占全年销售的 40.66%。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

截至报告期末，公司长期股权投资 4,022,728.46 元。公司对外投资的其他权益工具投资期末余额为 3,344,700.00 元，其他非流动金融资产期末余额为 1,246,394,560.28 元。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

1、2018 年 5 月 3 日，经公司第五届董事会第十一次会议审议通过，公司以自有资金出资 5 亿元投资设立苏州翠微新生活股权投资基金中心（有限合伙），基金重点投资于消费升级、新零售、教育、餐饮等与生活服务相关行业的股权投资。基金于 2018 年 5 月 7 日正式成立，2018 年 8 月 3 日完成基金备案手续。截止报告期末公司已实缴出资 32,755.19 万元，占认缴出资额的 65.51%，报告期内公司取得分配收益 897.33 万元。[查询索引：2018 年 5 月 4 日、5 月 10 日和 8 月 7 日指定媒体及上交所网站《关于投资设立翠微新生活基金的公告》（临 2018-012））、《关于设立翠微新生活基金的进展公告》（临 2018-013）、《关于翠微新生活基金完成私募基金备案的公告》（临 2018-019）]

2、2018 年 10 月 16 日，经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，公司以自有资金出资 3 亿元投资设立融智翠微蓝天私募股权投资基金（有限合伙），基金主要投资于清洁能源、节能环保等绿色产业相关项目的股权投资。基金于 2018 年 10 月 31 日正式成立，2018 年 12 月 25 日完成基金备案手续。2019 年 4 月 18 日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于向融智翠微蓝天基金增资的议案》，同意公司作为有限合伙人向蓝天基金增加认缴出资 3 亿元。本次增资完成后，蓝天基金认缴出



资总额为 6.02 亿元，其中公司认缴出资 6 亿元，现已完成工商变更及基金备案手续。蓝天基金的投资范围调整为清洁能源、节能环保等绿色产业以及消费升级、科技创新、新兴产业等相关领域的股权投资。截止报告期末公司已实缴出资 43,623.05 万元，占认缴出资额的 72.71%。报告期内公司取得分配收益 645.96 万元。[查询索引：2018 年 10 月 17 日、2018 年 11 月 3 日、2019 年 1 月 3 日、2019 年 4 月 20 日指定媒体及上交所网站《关于投资设立融智翠微蓝天基金的公告》（临 2018-024）、《关于设立融智翠微蓝天基金的进展公告》（临 2018-027）、《关于融智翠微蓝天基金完成私募基金备案的公告》（临 2019-001）、《关于向融智翠微蓝天基金增资的公告》（临 2019-017）]

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
华宏翠微宏益二期私募基金	501,791,780.82	501,841,780.82	50,000.00	50,000.00
苏州翠微新生活股权投资（有限合伙）	251,855,386.48	330,589,640.71	78,734,254.23	5,481,650.04
北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）	5,000,000.00	413,963,138.75	408,963,138.75	-3,827,413.04
北京信托锦程 087 号	151,747,500.00	0.00	-151,747,500.00	
银行理财产品	380,000,000.00	188,658,246.57	-191,341,753.43	3,658,246.57
合计	1,290,394,667.30	1,435,052,806.85	144,658,139.55	5,362,483.57

公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息详见第十一节财务报告、十一“公允价值的披露”。

2016 年 3 月 10 日，经公司第四届董事会第二十二次会议审议通过，公司以自有资金出资 5 亿元认购北京华软金宏资产管理有限公司发起设立的华宏翠微宏益二期私募基金的普通级（A 级）份额。基金规模为 6.25 亿元，存续期为 5 年，主要投资于非上市公司股权、固定收益品种等法律法规允许投资的范围。根据《华宏翠微宏益二期私募基金基金合同》的约定，基金于每年 12 月 10 日进行分配，基金收益分配日时普通级按基金成立时的初始认购规模获得预期年化 7.5% 的收益。报告期内，公司取得分配收益 3,745 万元。[查询索引：2016 年 3 月 11 日指定媒体及上交所网站《关于投



资认购华宏翠微宏益二期私募基金份额的公告》（临 2016-002）]

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	业务性质	持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京当代商城有限责任公司	商业零售	100%	31,000	92,011.26	62,836.91	3,718.23
北京甘家口大厦有限责任公司	商业零售	100%	31,000	57,726.45	48,298.52	1,564.76
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	商业零售	直接 83.33%, 间接 16.67%	1,000	15,551.13	9,119.67	928.51
北京翠微园物业管理有限公司	物业管理	100%	100	1,748.50	1,687.25	98.62
北京翠微可晶文化发展有限责任公司	商业零售、摄影	80%	200	735.15	503.54	1.75
北京创景置业有限责任公司	物业管理	16%	1,118	13,222.67	9,069.92	1,683.30
国新融智基金管理（北京）有限公司	投资管理	30%	2,000	1,395.75	1,198.18	185.43

1、公司其他参股公司情况详见第十一节财务报告七、附注 10 之“其他权益工具投资”。

2、报告期内，当代商城实现营业收入 103,907.60 万元，同比下降 4.87%，实现净利润 3,718.23 万元，同比下降了 4.25%；甘家口大厦实现营业收入 41,568.33 万元，同比下降 9.07%，实现净利润 1,564.76 万元，同比下降了 14.59%；翠微超市实现营业收入 36,651.82 万元，同比增长了 11.48%，实现净利润 928.51 万元，同比下降了 13.96%。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用



展望 2020 年，我国及全球遭遇了前所未有的新冠病毒疫情危机，经济社会发展受到了严重冲击。在党中央、国务院的坚强领导下，我国阻击疫情取得巨大成效，常态化疫情防控形势稳步向好，复工复产加快推进，经济社会秩序正走向恢复。但同时国际疫情持续蔓延，世界经济下行风险加剧，不稳定不确定因素显著增多，我国经济社会发展将面临新的困难和挑战。

消费是我国拉动经济增长的“主引擎”，疫情对消费市场带来较大冲击，国家及时出台若干金融财税等相关政策，《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》是稳定和扩大居民消费，促进消费回补和潜力释放，有效对冲疫情影响、提振经济的关键举措。消费恢复尚需时日，对于实体商业而言，疫情影响最为直接，面临困难急剧增加，常态化的疫情防控将持续影响经营，实体零售需积极应对形势变化，适时优化举措，加快转型调整，努力降低影响。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

根据公司战略规划（2016-2020 年），公司将以“构建翠微生活方式门店体系，打造面向都市主流家庭的领先商业品牌”为战略目标，以商业运营为主、商业运营和资本运营双轨并行，推动公司规模、效益和价值的提升，推动公司可持续发展能力的提升。

2020 年，公司将坚决执行中央和市、区政府的各项决策部署，肩负起国企责任担当，做好疫情防控努力降低影响。贯彻落实海淀区构建新型城市形态、落实“两新两高”战略部署，加快推进商业与科技融合发展，持续开展商业转型调整，积极推进并购重组工作，研究未来五年发展规划。

（三） 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，公司将积极落实市、区关于统筹做好疫情防控和经济社会发展的决策部署，落实好常态化疫情防控，克服现实困难挑战，努力降低疫情影响，紧扣转型拓展目标任务，持续推动改革创新。结合当前疫情影响现状及未来形势预估，公司计划实现营业收入 10.89 亿元（按原准则计算为 39.25 亿元），利润目标 2,051 万元。重点工作如下：

1、持续推进门店转型调整



按照市、区政府工作部署并结合疫情防控要求，适时推进公主坟商圈翠微店、中关村创业大街当代商城、冬奥区域鼎城店的规划调整进程。有序开展以甘家口店邻里中心业态转型、中关村店超市业态合作、合肥左能购物中心输出管理合作项目为重点的业态拓展。继续优化门店业态组合与功能配比，做好商户置换与品牌引进工作。

2、积极调整营销服务举措

结合疫情防控重要时期的措施要求，积极应对当前形势和消费方式的变化，审慎开展全年大型营销活动，优化营销方式，拓展线上新渠道，促进服务广度深度，加大微信群、直播间等营销宣传频次和力度，增强互动交流，满足顾客消费与服务需求，加速商业智能化建设。关注供应商境况和变化，积极做好供应商稳定与协同配合。

3、夯实管理基础促进创新

强化门店运营，夯实管理基础，推进改革创新，优化内部控制，防范经营风险。着眼发展战略，盘活人力资源。深化财务体制改革，提高财务管理效率。加大信息技术开发力度，促进管理智能化。完善物业保障，促进降本增效。严格落实安全生产责任制，做好安全防控各项工作。

4、深化商业与科技融合

积极推进收购海科融通的重大资产重组工作进程，深入研究零售业务与第三方支付在经营、支付、信息、新业务开发等方面的协同，推进商业与科技的融合互补与共同发展。结合海淀区域发展定位和协同要求，持续拓展新兴产业、新生活服务等领域投资。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、经济风险。国际环境持续复杂附加全球疫情蔓延的巨大冲击，世界经济下行风险加剧，不稳定不确定因素显著增多。国内疫情防控形势向好但经济社会发展仍面临更多新的困难和挑战。

2、市场风险。国内消费在疫情期间受到显著冲击，消费市场的运行和企业的生产经营活动受到较大制约，市场正常秩序的恢复将有待疫情解除，持续性影响可能较长时期存在。



3、经营风险。疫情对实体零售企业经营影响直接，常态化疫情防控或将持续性影响经营。公司将因收入减少、成本刚性、政策性租金减免等因素对经营业绩形成较大影响。

4、重组风险。公司拟实施收购海科融通的重大资产重组事项，目前已获得北京市国资委批复、股东大会通过，尚需履行证监会审核等程序，仍存在较大不确定性风险。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况

和原因说明

适用 不适用



第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内公司现金分红政策未发生变化，非特殊情况外，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表可供分配利润的 20%。

报告期内，经公司董事会、股东大会批准并已实施完毕的 2018 年度的利润分配方案为向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共派发现金红利 62,897,306.64 元，现金分红占合并报表归属于上市公司股东净利润的比率为 36.02%，符合中国证监会和公司章程的相关规定。

2019 年度利润分配预案为：以公司总股本 524,144,222 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），共计派发现金红利 57,655,864.42 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。上述预案尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	1.10	0	5,765.59	17,619.56	32.72
2018 年	0	1.20	0	6,289.73	17,463.36	36.02
2017 年	0	1.20	0	6,289.73	14,442.83	43.55

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金

利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用



二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	北京市海淀区国有资本经营管理中心	1、确保与公司在人员、财务、机构、资产和业务等方面完全分开，严格控制并减少公司与本中心自身和/或本中心控制的其他企业间的持续性关联交易。对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，按照有关法律法规以及公司章程等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害贵公司及其他股东的合法权益。2、确保本中心不发生以任何形式占用公司资金、资产的行为，不要求公司向本中心自身和/或本中心控制的其他企业提供任何形式的担保。3、确保本中心严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规、《北京翠微大厦股份有限公司章程》的有关规定行使股东权利，在股东大会对涉及本中心自身和/或本中心控制的其他企业与贵公司的关联交易进行表决时，依法履行回避表决的义务。	在海淀国资中心作为公司股东期间有效	是	是
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市海淀区国有资本经营管理中心	1、本中心将不从事并努力促使本中心控制的其他企业不从事与公司及公司下属子公司的主营业务构成竞争的业务。2、如本中心或本中心控制的其他企业获得商业机会以开发、收购、投资可能与公司形成直接或间接业务竞争关系的项目时，本中心将优先选择或促使本中心控制的其他企业优先选择放弃或让与该等商业机会给公司。如果公司不予答复或者给予否定的答复，则视为放弃该商业机会。3、本中心将促使超市发公司未来不从事零售业中的百货商店业务，不与公司及下属子公司百货商店业务形成直接或间接的业务竞争关系。	在本次重组完成后且作为北京翠微集团一致行动人期间内有效	是	是
与重大资产重组相关的承诺	其他	北京市海淀区国有资本经营管理中心	在海淀国资中心持有公司股份后，海淀国资中心将在公司的决策中与北京翠微集团保持一致意见，为北京翠微集团一致行动人。自本次重组完成且北京翠微集团为公司控股股东及实际控制人、本中心为公司股东期间，本中心不会向公司股东大会提出选举由本中心提名的董事候选人的提案，不会向公司委派由本中心提名的董事。	在北京翠微集团和海淀国资中心均为公司股东期间内有效	是	是
与重大资产重组相关的承诺	其他	北京市海淀区国有资本经营管理中心	1、当代商城及甘家口大厦系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在依法或依公司章程应当终止等影响其合法存续的情形；其注册资本已经按期缴足，不存在出资不实的情形。2、本中心持有的当代商城、甘家口大厦的全部股权权属清晰、完整，不存在质押、冻结或其他任何权利受到限制或者禁止转让的情形，亦不涉及任何重大诉讼、仲裁、司法强制执行、第三方请求权利或其他潜在的纠纷和争议。	长期有效	否	是
与重大资产重组相关的承诺	其他	北京市海淀区国有资本经营管理中心	持续保证采取有效措施确保本中心自身和/或本中心控制的其他企业的人员、财务、机构、资产和业务等方面与贵公司完全独立、分开。本中心自身和/或本中心控制的其他企业与贵公司在经营业务、机构运作、财务核算等方面保持独立并各自独立承担经营责任和风险。	在海淀国资中心作为公司股东期间有效	是	是
与重大资产重组相关	其他	北京市海淀区国有资本经营	如因当代商城和甘家口大厦（下称“标的公司”）存在本次重大资产重组审计、评估基准日（2013年10月31日）经审计的财务报表反映的债务之外的其他债务，或因标	长期有效	否	是



的承诺		管理中心	的公司出资、股权、税务、劳动人事、资产等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，本中心同意承担该等债务，或给予标的公司相应全额补偿。如因前述事项导致翠微股份遭受损失的，本中心将赔偿翠微股份因此遭受的损失。			
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	北京翠微集团	北京翠微集团不存在且不从事与本公司主营业务相同或构成竞争的业务，也未以投资控股、参股、合资、联营或其它形式经营或为他人经营任何与发行人的主营业务相同、相近或构成竞争的业务，并承诺将采取各种方式避免发生同业竞争。	长期有效	否	是

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的



业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。采用预期信用损失模型计提坏账准备与原已减值模型计提坏账准备相同，对2019年1月1日留存收益和其他综合收益没有影响。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

本公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

本公司持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

1、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

（1）对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	501,791,780.82	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	501,791,780.82



	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	256,855,386.48	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	256,855,386.48
	以成本计量（权益工具）	3,344,700.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,344,700.00
其他流动资产	以成本计量（债务工具）	380,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	380,000,000.00
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	151,747,500.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	151,747,500.00

(2) 对公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	501,791,780.82	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	501,791,780.82
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	256,855,386.48	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	256,855,386.48
	以成本计量（权益工具）	2,444,700.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	2,444,700.00
其他流动资产	以成本计量（债务工具）	330,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	330,000,000.00
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	151,747,500.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	151,747,500.00

2、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表



(1) 对合并报表的影响

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新 计量	2019年1月1日 (变更后)
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
交易性金融资产	—			
加：自其他流动资产（原准则）转入		531,747,500.00		
按新金融工具准则列示的余额				531,747,500.00
其他非流动金融资产	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		758,647,167.30		
按新金融工具准则列示的余额				758,647,167.30
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	761,991,867.30			
减：转出至其他非流动金融资产		758,647,167.30		
减：转出至其他权益工具投资		3,344,700.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他流动资产（原准则）	531,747,500.00			
减：转出至交易性金融资产		531,747,500.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他权益工具投资	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		3,344,700.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				3,344,700.00

(2) 对公司财务报表的影响

项目	2018年12月	重分类	重新	2019年1月1日
----	----------	-----	----	-----------



	31 日(变更前)		计量	(变更后)
以公允价值计量且其变动计入当期损益:				
交易性金融资产	—			
加: 自其他流动资产(原准则)转入		481,747,500.00		
按新金融工具准则列示的余额				481,747,500.00
其他非流动金融资产	—			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		758,647,167.30		
按新金融工具准则列示的余额				758,647,167.30
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:				
可供出售金融资产(原准则)	761,091,867.30			
减: 转出至其他非流动金融资产		758,647,167.30		
减: 转出至其他权益工具投资		2,444,700.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他流动资产(原准则)	481,747,500.00			
减: 转出至交易性金融资产		481,747,500.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他权益工具投资	—			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		2,444,700.00		
重新计量: 按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				2,444,700.00

3、对 2019 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
----	---------	--------	----------



2018 年 12 月 31 日	711,466,085.53	159,994,948.14	821,552.07
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量	-	-	-
2、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	-440,165.64	-48,907.29	489,072.93
3、其他流动资产重分类为交易性金融资产并重新计量	1,179,562.50	131,062.50	-1,310,625.00
2019 年 1 月 1 日	712,205,482.39	160,077,103.35	-

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	70	70
境内会计师事务所审计年限	5	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

鉴于瑞华已连续多年为公司提供审计服务，为确保公司审计工作的独立性、客观



性和公允性，且适应公司业务发展的需要，维护公司和股东利益，经公司董事会审计委员会审核，第六届董事会第四次会议、2019 年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于变更公司审计机构的议案》，同意聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构，股东大会授权管理层根据实际情况协商确定审计费用。

七、面临暂停上市风险的情况

（一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况



适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2019 年度，公司及子公司预计与关联方翠微集团、海淀置业发生的房屋租赁、资产托管的交易总金额不超过 1,990 万元。报告期实际发生额为 1938.16 万元，与预计大体一致。	2019 年 4 月 20 日上交所网站《2019 年度日常关联交易预计的公告》(临 2019-014)
2019 年 12 月 31 日，公司与翠微集团签订《翠微大厦房产租赁协议之补充协议（三）》，约定协议延期自 2020 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。延长期内，租赁标的、租金支付方式等仍按原协议的约定执行，租金标准按原协议每两年递增 2%，但第五年不递增。	2020 年 1 月 2 日上交所网站《关于房产租赁续约的关联交易公告》(临 2020-001)

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京海淀置业集团有限公司	其他	租入租出	租金支出	市场化协商	-	271,660.00	0.12%	现金结算	-	-
北京翠微集团	母公司	租入租出	租金收入	市场化协商	-	280,715.18	0.19%	现金结算	-	-
合计				/	/	552,375.18	/	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明						2019 年 6 月 19 日，公司之子公司翠微文化与海淀置业签署《房产租赁合同》，租赁期自 2019 年 6 月 1 日起至 2022 年 5 月 31 日止。 2019 年 6 月 28 日，翠微集团与翠微文化分别签署两份《房屋租赁合同》，租赁期自 2019 年 7 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，以及自 2019 年 7 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止。				



(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用



3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	775,000,000	185,000,000	0
信托理财产品	自有资金	50,000,000	0	0

注：

- 1、报告期内，公司单日理财产品最高余额 5.4 亿元，未超过董事会的授权使用额度。
- 2、报告期内，公司购买的理财产品到期均已正常收回，未发生异常或逾期收回的情形；另有两笔理财产品期限为无固定期，公司尚未赎回。

其他情况

适用 不适用



(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
招商银行股份有限公司	日益月鑫理财计划	50,000,000	2019.01.17	2019.02.15	自有资金		浮动收益	4.10%	166,850.00	全部收回	是	是	0
华夏银行股份有限公司	增盈 207 号 92 天机构理财产品	100,000,000	2019.01.16	2019.04.18	自有资金		浮动收益	4.30%	1,083,835.62	全部收回	是	是	0
招商银行股份有限公司	点金公司理财之金益求金进取型理财计划	40,000,000	2019.02.21	2019.12.25	自有资金		浮动收益	4.30%	1,306,686.83	全部收回	是	是	0
华夏银行股份有限公司	步步增盈安心版理财产品	300,000,000	2019.03.22	2019.06.24	自有资金	浮动收益	区间	1,100,000.00	全部收回	是	是	0	
				2019.09.02				1,886,301.37	全部收回	是	是	0	
				2019.10.08				2,290,684.93	全部收回	是	是	0	
上海浦东发展银行股份有限公司	利多多悦盈利 35 天计划	100,000,000	2019.03.22	2019.04.26	自有资金		浮动收益	3.90%	373,700.77	全部收回	是	是	0
华夏银行股份有限公司	步步增盈安心版理财产品	65,000,000	2019.04.19	无固定期	自有资金		浮动收益	区间		尚未赎回	是	是	0
北方国际信托股份有限公司	时代复兴二号单一资金信托计划	50,000,000	2019.05.28	2019.10.31	自有资金		浮动收益	9.00%	1,243,481.09	全部收回	是	是	0
华夏银行股份有限公司	步步增盈安心版理财产品	120,000,000	2019.09.01	无固定期	自有资金		浮动收益	区间		尚未赎回	是	是	0

**其他情况**适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用

2019年4月18日，本公司第五届董事第十七次会议审议通过了《关于向银行申请授信额度的议案》，截止报告期末，公司已与宁波银行北京分行、招商银行北京上地支行分别签署了《授信协议》，获得每家3亿元共计6亿元的授信额度，担保方式为信用，授信期限为1年。2020年3月25日与浦发银行亚运村支行签署了《授信协议》，获得3亿元授信额度，担保方式为信用，授信期限为1年。

十六、其他重大事项的说明适用 不适用

1、为拓展投资渠道，维护公司权益，经公司管理层决策，公司与北京融智兄弟科技中心(有限合伙)于2019年6月10日与国新资本有限公司签订《产权交易合同》，通过北京产权交易所联合受让国新资本有限公司所持国新融智基金管理（北京）有限



公司 42% 股权（项目编号：G32019BJ1000173，转让标的评估值 444.0156 万元，转让底价 445 万元），其中公司受让标的公司 30% 股权，交易金额为 317.86 万元，融智兄弟受让标的公司 12% 股权，交易金额为 127.14 万元。2019 年 6 月 11 日，北京产权交易所出具了《企业国有资产交易凭证》，2019 年 7 月 29 日，标的公司完成工商变更手续，并已办理完毕基金业协会的变更手续。由于公司关联方海淀国资中心持有融智基金 28% 的股权，公司此次受让构成非重大的共同投资关联交易。本次股权变动后，融智基金实控人变更为海淀区国资委，公司为持股 30% 的参股股东。

2、根据海国资发[2019]65《关于同意翠微股份以惠丰堂商标作价出资设立参股公司的批复》、海国资发[2019]62《关于翠微股份所属“惠丰堂”商标评估结果予以备案的批复》，为降低经营损失，提高资产运营效益，公司于 2019 年 8 月 16 日与北京西麦郎云涛餐饮管理有限公司签署《合作协议》，共同设立北京惠丰堂餐饮管理有限公司，注册资本 500 万元。公司以“惠丰堂”北京老字号商标作价出资，持有 20.2% 的股权，2019 年 9 月 20 日取得营业执照。

3、报告期内，公司积极推动了拟发行股份及支付现金方式购买海淀科技等 106 名股东所持有海科融通 98.6884% 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%。截止目前，本次重组方案已经公司第六届董事会第七次会议、2020 年第一次临时股东大会审议通过，已取得北京市国资委出具的《关于同意北京翠微大厦股份有限公司发行股份购买资产并配套融资的批复》，尚需履行中国证监会审核等相关程序。具体进展如下：

因筹划收购资产的重大资产重组事项，公司于 2019 年 11 月 8 日发布《重大资产重组停牌公告》，公司股票自 2019 年 11 月 8 日开市起停牌，停牌时间不超过 10 个交易日。

2019 年 11 月 21 日，公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于〈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资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，并与海淀科技等 107 个交易对方签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》。公司股票于 2019 年 11 月 22 日起复牌。

2019 年 11 月 22 日，公司收到了上海证券交易所下发的《关于对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资金暨关联交易预案信息披露



的问询函》（上证公函【2019】3010号）。2019年12月12日，公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于调整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方案的议案》等相关议案，对本次重组方案项下交易对方及交易标的进行了调整。同时，公司对《问询函》中提出的问题进行了逐项回复，并根据《问询函》的要求对本次交易预案及其摘要等文件进行了修订。

2020年3月31日，公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于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方案的议案》等相关事项，并与交易对方签订了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》和《盈利预测补偿协议》。

2020年4月14日，北京市国资委出具了《关于同意北京翠微大厦股份有限公司发行股份购买资产并配套融资的批复》（京国资产权[2020]22号），原则同意本次收购方案。

2020年4月21日，公司2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于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方案的议案》等相关事项。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司按照上级指导意见、工作部署和公司实际实施对口帮扶、精准扶贫工作。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

公司持续开展与海淀区苏家坨镇的对口帮扶工作，帮助镇里销售农产品，共计47,200元。积极响应区委组织部、区慈善协会号召，参加“共产党员献爱心”捐献活动，共筹得捐款45,316元，用于慈善救助（帮扶生活困难党员、“爱心为生命续航”慈善医疗救助项目、“爱心成就未来”及“爱心助学子”助学项目、爱心助老项目、应急救助项目）。根据上级单位关于扶贫工作要求，公司2580人完成“中国社会扶贫网”爱心注册，同时共计帮扶3,973.26元，其中捐款2,760元，购买扶贫物资1,213.26元。开展捐资助学，甘家口大厦为青海省玉树市第二民族中学捐款5,000元。

翠微文化、翠微旅游积极响应北京证监局牵头组织的河北省张家口市蔚县扶贫工作，帮助宣传推介、深度开发蔚县全域旅游资源，助力蔚县脱贫攻坚。携同涞水县文



化广电总局、山南村委全力打造涑水县山南村红色党建基地，积极为贫困革命老区献计献策推进红色产业旅游文化项目建设，助力山南脱贫攻坚贡献力量。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	101,489.26
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	3
1.3 产业扶贫项目投入金额	47,200
4.教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	5,000
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	2
9.2 投入金额	49,289.26
9.4 其他项目说明	积极响应区委组织部、区慈善协会号召，参加“共产党员献爱心”捐献活动，共筹得捐款45,316元，用于对口帮扶和慈善救助。参与“中国社会扶贫网”项目，共计帮扶3973.26元。

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2020年，公司将按照上级部署和公司年度统一安排，积极落实慈善救助和对口帮扶工作。将积极响应上级号召，继续落实好公司对口扶贫和爱心扶贫工作。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见2020年4月29日上交所网站《2019年度社会责任报告》。



(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司实施生活垃圾、餐厨垃圾分类回收，设立塑料瓶、旧电池、硒鼓墨盒回收箱，定期由专业单位运输处理。执行政府“限塑令”相关规定，有偿提供可降解的塑料袋。商装改造不使用污染环境的装修装饰材料，确保室内环境符合标准。公司严控废水、废气和噪音排放以及经营对环境造成的污染，积极倡导环保文化建设，开展环保宣传，组织公益活动，宣传环保理念。报告期内完成全部餐饮业油烟净化设备升级改造工作，经生态环境部门检测，三项污染物排放全部符合北京市《餐饮业大气污染物排放标准》（DB11/1488-2018）。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用



第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响 (如有)

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易 终止 日期
普通股股票类						
人民币普通股 (A 股)	2012-04-24	9.00	61,600,000	2012-05-03	61,600,000	
人民币普通股 (A 股)	2012-04-24	9.00	15,400,000	2012-08-03	15,400,000	
人民币普通股 (A 股)	2014-11-04	13.50	155,749,333	2017-11-04	155,749,333	
人民币普通股 (A 股)	2014-12-02	8.61	60,394,889	2015-12-02	60,394,889	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2016 年公司债券 5 年期 固定利率品种	2016-03-21	3.00%	549,000,000	2016-04-05	550,000,000	

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

根据《2016 年公司债券（第一期）募集说明书》关于“16 翠微 01”债券存续期的第 3 年末发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权的约定，本公司于 2019 年 2 月 19 日选择上调票面利率 120 个基点，本期债券票面利率由 3.0% 变更为 4.2%，



并在债券存续期后 2 年固定不变。根据 2019 年 2 月 26 日至 2019 年 2 月 28 日的投资者回售申报结果，最终有效申报数量为 1,000 手，回售金额为 100 万元。本公司已于 2019 年 3 月 21 对有效申报债券实施回售，本次回售后，“16 翠微 01” 债券的剩余托管数量为 5,490,000 张（549,000 手）。

具体详见“第九节 公司债券相关情况”。

（二） 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

（三） 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

（一） 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	18,186
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	14,339
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	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（户）	0

（二） 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况

表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	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	0	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	0	155,749,333	29.71	0	无		国有法人
华纺房地产开发公司	-500,000	16,694,018	3.19	0	无		国有法人
冯甜	3,837,900	3,837,900	0.73	0	未知		境内自然人
陈丽屏	110,000	1,900,000	0.36	0	未知		境内自然人
徐枫	1,562,600	1,562,600	0.30	0	未知		境内自然人
熊国强	-10,100	1,536,600	0.29	0	未知		境内自然人
蔡丽艳	1,354,800	1,354,800	0.26	0	未知		境内自然人
王烁烽	253,600	1,116,100	0.21	0	未知		境内自然人



孙正鑫	1,109,800	1,109,800	0.21	0	未知		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	16,694,018	人民币普通股	16,694,018				
冯甜	3,837,900	人民币普通股	3,837,900				
陈丽屏	1,900,000	人民币普通股	1,900,000				
徐枫	1,562,600	人民币普通股	1,562,600				
熊国强	1,536,600	人民币普通股	1,536,600				
蔡丽艳	1,354,800	人民币普通股	1,354,800				
王烁烽	1,116,100	人民币普通股	1,116,100				
孙正鑫	1,109,800	人民币普通股	1,109,800				
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同受海淀区国资委实际控制，两者为一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京翠微集团
单位负责人或法定代表人	匡振兴
成立日期	1997.01.21
主要经营业务	投资管理、资产管理、会议服务
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止 2020 年 4 月 20 日，翠微集团直接持有江苏雷科防务科技股份有限公司 4.8631441% 股权。
其他情况说明	北京翠微集团与北京市海淀区国有资本经营管理中心同受海淀区国资委实际控制，两者为一致行动人。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

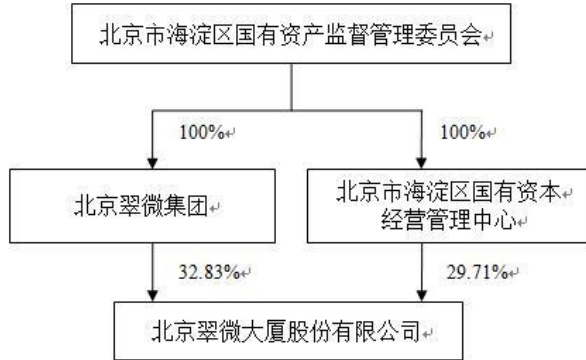
适用 不适用

**4 报告期内控股股东变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	北京市海淀区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	魏开锋
成立日期	2004年7月16日
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	海淀区国资委通过其控制企业，持有北京凯文德信教育科技股份有限公司 32.60%的股份，持有北京三聚环保新材料股份有限公司 35.22%的股份，持有北京金一文化发展股份有限公司 19.47%的股份；通过股份托管的方式持有仁东控股股份有限公司总股本的 21.27%对应的表决权。

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

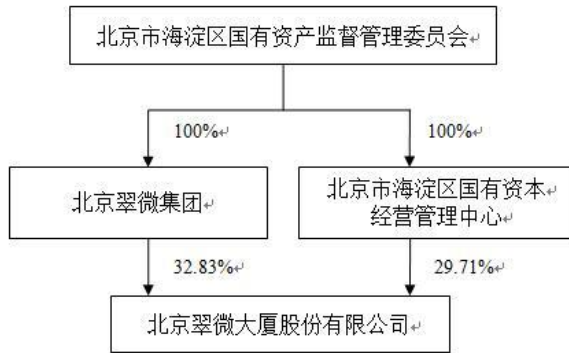
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
北京市海淀区国有资本经营管理中心	魏开锋	2009.06.29	91110108691691479A	1,000,000	投资及投资管理；资产管理
情况说明	2014年，公司向海淀国资中心发行股份及支付现金购买当代商城100%股权和甘家口大厦100%股权，海淀国资中心成为公司第二大股东，持有公司29.71%的股份，海淀国资中心与翠微集团同受海淀区国资委实际控制，两者为一致行动人。				

六、 股份限制减持情况说明

适用 不适用



第七节 优先股相关情况

适用 不适用



第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
匡振兴	董事长	男	53	2017.09.04	2022.09.11	0	0	0	0	0	是
徐涛	董事	男	51	2003.01.15	2022.09.11	0	0	0	0	30.20	是
韩建国	董事	男	59	2014.12.22	2022.09.11	0	0	0	0	28.11	是
吴红平	董事、总经理	女	47	2018.05.11	2022.09.11	0	0	0	0	38.28	否
赵毅	董事	女	50	2017.09.21	2022.09.11	0	0	0	0	36.24	否
颜巍	董事	女	52	2017.09.21	2022.09.11	0	0	0	0	0	是
王成荣	独立董事	男	62	2019.09.12	2022.09.11	0	0	0	0	2.67	否
陈及	独立董事	男	64	2016.09.13	2022.09.11	0	0	0	0	8.00	否
胡燕	独立董事	女	58	2016.09.13	2022.09.11	0	0	0	0	8.00	否
郭婷婷	监事会主席	女	41	2019.09.12	2022.09.11	0	0	0	0	37.03	否
张宇红	监事	女	51	2019.09.12	2022.09.11	0	0	0	0	35.97	否
张彬	监事	男	35	2019.09.12	2022.09.11	0	0	0	0	24.03	否
张华	监事	男	55	2004.01.17	2022.09.11	0	0	0	0	0	是
易春辉	职工监事	男	44	2003.01.15	2022.09.11	0	0	0	0	23.27	否
邬涛	职工监事	男	38	2019.03.07	2022.09.11	0	0	0	0	31.77	否
张丽燕	职工监事	女	46	2019.03.07	2022.09.11	0	0	0	0	33.12	否
满柯明	副总经理	男	53	2015.11.17	2022.09.11	0	0	0	0	36.24	否
苏斐	副总经理	男	44	2020.03.31	2022.09.11	0	0	0	0	37.90	否
姜荣生	董事会秘书	男	49	2010.09.15	2022.09.11	0	0	0	0	36.72	否
宋慧	财务总监	女	43	2016.09.13	2022.09.11	0	0	0	0	36.72	否



胡萍	营运总监	女	49	2020.03.31	2022.09.11	0	0	0	0	/	否
李飞	离任独立董事	男	62	2014.04.30	2019.09.12	0	0	0		5.33	否
赵一飙	离任监事会主席	男	53	2015.08.25	2019.04.18	0	0	0	0	0	是
任东红	离任监事会主席	女	56	2009.03.07	2019.09.12	0	0	0	0	29.36	否
熊莺	离任职工监事	女	45	2003.01.15	2019.03.07	0	0	0	0	0	否
李春刚	离任职工监事	男	59	2012.11.07	2019.03.07	0	0	0	0	26.88	否
合计	/	/	/	/	/				/	545.84	/

- 注：1、李飞于 2019 年 9 月任期届满辞去独立董事，股东大会于 2019 年 9 月选举王成荣为独立董事。
 2、邬涛、张丽燕于 2019 年 3 月当选公司职工监事。
 3、赵一飙于 2019 年 4 月 18 日辞去监事及监事会主席职务，任东红接任监事会主席并因退休于 2019 年 9 月 12 日卸任，监事会于 2019 年 9 月 12 日选举郭婷婷为监事会主席。
 4、董事会于 2020 年 3 月 31 日聘任苏斐为副总经理，聘任胡萍为营运总监，苏斐不再担任营运总监职务。

姓名	主要工作经历
匡振兴	2004 年起历任北京当代商城有限责任公司副总经理、总经理、董事、董事长、本公司副总经理、董事。曾任北京海开房地产股份有限公司董事。现任北京翠微集团（翠微股份）党委书记、本公司董事长，兼任北京翠微集团董事长、江苏雷科防务科技股份有限公司董事。
徐涛	2003 年起历任本公司董事、副总经理、常务副总经理、总经理，现任北京翠微集团（翠微股份）党委副书记、本公司董事，兼任北京翠微集团总经理、北京稻香湖投资发展有限责任公司董事。
韩建国	2001 年 9 月起历任北京甘家口大厦副总经理、董事、总经理、董事长。现任北京翠微集团（翠微股份）党委委员、本公司董事，兼任北京翠微集团副董事长、北京甘家口大厦有限责任公司执行董事。
吴红平	2004 年 4 月起历任本公司监事、总经理办公室主管、主任、副总经理。现任北京翠微集团（翠微股份）党委副书记、本公司董事、总经理。
赵毅	2003 年起历任本公司服务部部长、总经理助理、副总经理、纪委书记。现任北京翠微集团（翠微股份）党委副书记、本公司董事。
颜巍	历任华纺房地产开发公司职员、规划发展部经理，现任本公司董事，华纺房地产开发公司党委委员、副总经理，北京华纺京轻房地产开发有限公司董事、总经理，北京瑞德士达投资管理有限公司董事、经理，北京友谊恒远科技有限公司董事长，北京华纺通泰置业有限公司董事长。
王成荣	现任本公司独立董事，北京财贸职业学院二级教授，管理学博士，首都经济贸易大学博士生导师，中国流通顶级智库 G30 论坛成员，兼任中国商业经济学会副会长、北京商业经济学会会长，享受国务院政府特殊津贴，荣获第八届中国零售业年度人物。
陈及	曾任北京工商大学商业经济研究所教授、所长，首都经贸大学首都经济研究所教授、硕士研究生导师，MPA 培训中心主任，国家商务部重点培育全国二十家大型流通企业集团评审鉴定委员会专家委员，国家商务部七省市流通体制改革试点专家顾问委员会专家委员。现任本



	公司独立董事，兼任北京首商集团股份有限公司独立董事、中国商业联合会专家委员会专家委员。
胡 燕	2004 年 12 月至今，任北京工商大学商学院会计系教授。曾任中农立华生物科技股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，兼任中国商业会计学会理事，五矿稀土股份有限公司独立董事。
郭婷婷	2006 年起历任本公司总经理办公室主管、主任助理、主任，物流管理部采购部见习经理、经理，翠微广场招商部总监助理，本公司团委书记，工会副主席，人力资源部部长，党群工作部部长，党委办公室主任。现任北京翠微集团（翠微股份）党委委员、纪委书记，本公司监事会主席、工会主席。
张宇红	2003 年起历任本公司财务管理部部长助理、财务管理部部长、审计部部长。现任北京翠微集团（翠微股份）纪委副书记、本公司监事、审计部部长。
张 彬	2013 年起历任本公司党群工作部文员、纪检监察主办、主管。现任本公司监事、党委办公室副主任。
张 华	历任华纺房地产开发公司财务部副经理、经理，现任本公司监事，华纺房地产开发公司副总经理、江苏华纺锦宸投资置业有限公司董事、副总经理，扬州华纺置业有限公司董事、财务总监，北京华讯发房地产开发有限公司董事，湖州华纺房地产有限公司董事长。
易春辉	2003 年起历任本公司职工监事、商品部主任、清河店一层负一层商场经理，翠微店五层商场经理。现任本公司职工监事，翠微店营运部综合经营商场经理。
邬 涛	2012 年起历任北京当代商城有限责任公司人力资源部部长助理、部长。2018 年 5 月任本公司人力资源部副部长。现任本公司职工监事，人力资源部部长。
张丽燕	2003 年起历任本公司营销中心主管、部长助理。现任本公司监事，营销服务部部长。
满柯明	2009 年 5 月起历任北京当代商城有限责任公司副总经理、本公司副总经理。现任北京翠微集团（翠微股份）党委委员、本公司副总经理、北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司执行董事。
苏 斐	2006 年 3 月起历任本公司总经理助理，牡丹园店党支部书记、总经理，大成店党支部书记、总经理，北京翠微园物业管理有限公司执行董事、董事长，翠微店党总支书记、总经理，公司营运总监。现任北京翠微集团（翠微股份）纪委委员、本公司副总经理，兼任北京翠微园物业管理有限公司执行董事、经理。
姜荣生	2002 年起历任健桥证券股份有限公司投资银行总部高级经理、上海时代创业管理有限公司投资总监、本公司上市办副主任、董事会办公室主任。现任本公司董事会秘书，兼任国新融智基金管理（北京）有限公司董事。
宋 慧	2002 年起历任北京中证国华会计事务有限公司审计助理、项目经理，北京市海淀区审计局副局长、副科长、本公司审计部部长、财务管理部部长。现任北京翠微集团（翠微股份）纪委委员、本公司财务总监、财务管理部部长，兼任北京甘家口大厦有限责任公司监事。
胡 萍	2003 年 3 月起历任本公司物流管理部珠宝化妆采购部经理，时尚精品采购部经理，物流管理部部长，百货经营部部长，翠微店党总支书记、总经理助理、总经理。现任本公司营运总监、北京当代商城限责任公司执行董事。
李 飞	清华大学经济管理学院教授、营销系主任、博士生导师，曾任本公司独立董事。
赵一飙	曾任海淀区监察局副局长、海淀区纪委常委、区纪委党风政风监督室（区纠正行业不正之风办公室、预防腐败室）主任，现任海淀区国资委党委副书记。2015 年 8 月至 2019 年 4 月任公司监事会主席，2019 年 4 月辞任公司监事会主席。
任东红	2003 年起历任本公司监事、董事、副总经理、监事会主席、工会主席、党委副书记。2009 年 3 月至 2019 年 9 月曾任本公司监事、监事会



	主席，2019 年 9 月辞任公司监事、监事会主席。
熊 莺	2003 年起历任北京翠微大厦股份有限公司购销部主管、经理、牡丹园店卖场部部长、服务管理部部长、甘家口大厦副总经理兼营运部部长。2003 年 1 月至 2019 年 3 月任公司职工监事，2019 年 3 月辞任公司职工监事。
李春刚	2003 年起至今任本公司百货经营部采购部经理。2012 年 11 月至 2019 年 3 月任公司职工监事，2019 年 3 月辞任公司职工监事。

其它情况说明

适用 不适用

根据海淀区委、区政府关于区属国有企业负责人薪酬制度的相关规定，本公司董事长、总经理及其他区管人员的薪酬总额需经区国资委核定后统一组织发放。由于区国资委对区属企业负责人的绩效考核工作尚未完成，上表中相关董事、高管及监事的薪酬数据仅为已发放 2019 年度的基薪和部分绩效，最终薪酬总额将待区国资委核定完成后确定。

徐涛、韩建国于 2019 年 1 月-8 月在翠微股份取酬，9 月-12 月在翠微集团取酬。任东红于 2019 年 10 月 1 日退休，1 月-9 月在翠微股份取酬。胡萍于 2020 年聘任为营运总监，2019 年薪酬为职工薪酬，不作为高管薪酬计入合计。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
匡振兴	北京翠微集团	董事长	2019.09	
徐 涛	北京翠微集团	总经理	2019.09	
韩建国	北京翠微集团	副董事长	2019.09	
颜 巍	华纺房地产开发公司	党委委员、副总经理	2017.05	
张 华	华纺房地产开发公司	副总经理	2017.05	

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
匡振兴	江苏雷科防务科技股份有限公司	董事	2018.09.28	
徐涛	北京稻香湖投资发展有限责任公司	董事	2017.07	
韩建国	北京甘家口大厦有限责任公司	执行董事	2018.04.04	
颜巍	北京华纺京轻房地产开发公司	董事、总经理	2013.07	
	北京瑞德士达投资管理有限公司	董事、经理	2013.11	
	北京友谊恒远科技有限公司	董事长	2018.05.24	
	北京华纺通泰置业有限公司	董事长	2018.05.08	
	北京华纺和城房地产开发有限公司	董事、常务副总经理	2006.06	2019.03.22
王成荣	北京财贸职业学院	教授	1999.09	
陈及	首都经贸大学首都经济研究所	教授	2005.05	
	北京首商集团股份有限公司	独立董事	2018.06.06	
胡燕	北京工商大学商学院	教授	2004.12	
	五矿稀土股份有限公司	独立董事	2017.03.10	
张华	江苏华纺锦宸投资置业有限公司	董事、副总经理	2006.09.15	
	扬州华纺置业有限公司	董事、财务总监	2009.04.22	
	北京华讯发房地产开发有限公司	董事	2008.05.06	
	湖州华纺房地产有限公司	董事长	2019.08.19	
	北京华纺和城房地产开发有限公司	监事	2006.06.18	2019.03.22
满柯明	北京翠微家园超市连锁有限责任公司	执行董事	2018.07.11	
苏斐	北京翠微园物业管理有限公司	执行董事、经理	2018.01	
姜荣生	国新融智基金管理（北京）有限公司	董事	2019.06.25	2022.06.24
宋慧	北京甘家口大厦有限责任公司	监事	2018.04.04	
胡萍	北京当代商城有限责任公司	执行董事	2020.04.01	2023.03.30
李飞	清华大学经济管理学院	教授	2002.05	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事薪酬由提名与薪酬委员会提出方案，经董事会通过后提交股东大会审议决定。高级管理人
---------------------	----------------------------------------------



	员的薪酬方案报董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据海淀区国资委对国有企业负责人薪酬标准的核定结果及公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理方案》的规定执行。在公司担任实际职务的内部董事、监事按其岗位领取相应的薪酬，高级管理人员薪酬由提名与薪酬委员会根据经营指标和管理目标完成情况进行综合考核后执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	545.84 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	545.84 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
徐涛	总经理	离任	工作原因
吴红平	总经理	聘任	工作原因
李飞	独立董事	离任	工作原因
王成荣	独立董事	选举	工作原因
赵一飙	监事会主席	离任	工作原因
任东红	监事会主席	离任	退休
郭婷婷	监事会主席	选举	工作原因
张宇红	监事	选举	工作原因
张彬	监事	选举	工作原因
苏斐	副总经理	聘任	工作原因
苏斐	营运总监	离任	工作原因
胡萍	营运总监	聘任	工作原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用



六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,243
主要子公司在职员工的数量	1,096
在职员工的数量合计	2,339
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	1,028
技术人员	335
财务人员	89
行政人员	276
企业工人	502
其他	109
合计	2,339
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
全日制本科及以上学历	129
本科学历	670
大专学历	674
高中、中专学历	695
初中及以下学历	171
合计	2,339

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司按照“按岗按劳按效取酬”的分配原则，参照劳动力市场价格确定岗位工资标准，结合公司经营指标的完成情况确定绩效总额。实行结构工资制，工资由固定工资和浮动工资组成，固定工资包括基本工资、岗位技能工资，浮动工资包括月绩效、津贴和年终绩效。根据国家政策和物价水平等宏观因素的变化、行业及地区竞争状况、公司发展战略变化以及公司整体效益情况对薪酬进行合理调整，包括薪酬水平调整和薪酬结构调整，调整幅度根据经营状况决定。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2020年，公司教育培训工作将围绕公司战略目标与各部门培训需求，以提升员工综合素质及创新变革能力为核心，制定具有针对性、应用性、前瞻性的年度培训计划，确保各项培训项目有效实施。强化员工技能，以同行业优秀卖场为指向标，开展服务



管理事例解析；提升员工专业水平，开展数字化营销、大数据工具讲解、供应商分类管理、人才培养等专项培训；甄选管理课程，以内训、外派、考察、自学等多种培训方式开展提升培训，全面拓宽中、高层管理人员商业视野；构建人才发展通道，开展第二期“微峰”人才培养计划，通过公共大课、对标企业跟踪、工作坊等课程助力企业人才培养自我迭代；以精湛员工技能、挖掘潜在服务明星、宣传企业“家人式”服务理念为宗旨，开展职业技能竞赛活动。结合员工培训反馈、丰富培训内容、提升培训质量与精准度，全面激发员工学习的内在动力，实现新零售时代背景下企业软实力的更新与提升。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用



第九节 公司治理

一、 公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不断完善法人治理结构，持续致力于企业内部控制体系建设，促进公司规范运作。公司设立股东大会、董事会、监事会，明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工，各司其职，相互协调、有效制衡的治理结构。

一、关于股东与股东大会。报告期内，公司共召集并召开 3 次股东大会，采取现场投票和网络投票相结合的方式，会议的召集、议事程序、表决均符合《公司章程》及《股东大会议事规则》等有关规定的要求，确保广大股东尤其是中小股东享有平等地位和合法权益。报告期内，公司实际控制人、控股股东及其一致行动人依法行使权利与义务，切实履行各项承诺，不存在资金占用、担保或其他违规失信情形。

二、关于董事与董事会。报告期内，公司召开 9 次董事会。全体董事严格遵守法律法规及公司相关制度，关注公司经营管理状况，认真审议各项议案，积极参与公司各项重要决策，维护公司个全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行各项职责；报告期内召开 11 次董事会专门委员会，充分发挥委员的工作经验、专业技能和知识，提高董事会决策效率，降低经营风险，确保公司良性发展。

三、关于监事与监事会。报告期内，公司召开 8 次监事会。公司监事按照法律法规的要求，本着为全体股东负责的精神，对公司财务状况、对外投资、关联交易、定期报告、公司债券、内部控制等事项进行检查和监督，认真履行职责，未发现违法违规和损害股东利益的情况。

四、关于信息披露与透明度。公司严格按照法律、法规和《公司章程》的规定，准确、真实、完整、及时地披露相关信息，秉持公平、公正原则，保障中小股东知情权，确保所有股东有平等的机会获得信息。

五、关于投资者关系。公司制定了《投资者关系管理制度》，借助投资者专线、网站、上证 e 互动以及投资者集体接待日等多种渠道，认真听取各方意见和建议，保持与投资者的良性互动。



六、关于内幕信息管理。报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》的规定，规范内幕信息知情人管理工作，对定期报告涉及内幕信息的相关人员情况进行登记备案，未发现内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票的情况。同时，公司依法依规的履行了重大资产重组知情人登记报备工作。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019.05.10	www.sse.com.cn	2019.05.11
2019 年第一次临时股东大会	2019.09.12	www.sse.com.cn	2019.09.13
2019 年第二次临时股东大会	2019.12.12	www.sse.com.cn	2019.12.13

股东大会情况说明

适用 不适用

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
匡振兴	否	9	9	4	0	0	否	3
徐涛	否	9	9	4	0	0	否	3
韩建国	否	9	9	4	0	0	否	3
赵毅	否	9	9	4	0	0	否	3
吴红平	否	9	9	4	0	0	否	3
颜巍	否	9	9	4	0	0	否	3
李飞	是	3	3	1	0	0	否	1
陈及	是	9	9	4	0	0	否	3
胡燕	是	9	9	4	0	0	否	3
王成荣	是	6	6	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

公司董事会下设三个专门委员会：战略委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会。报告期内，战略委员会召开 1 次会议，对五年战略规划中期实施评估报告进行审议；提名与薪酬委员会召开 3 次会议，对公司高管薪酬、董事候选人、高管候选人资格审查等事项进行审议；公司审计委员会召开 7 次会议，对定期报告、内控报告、会计师事务所聘用及改聘、关联交易、年审计划等方面进行了审议。公司董事会专门委员会对所审议事项均表示赞成，未提出其他意见。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，董事会提名与薪酬委员会依据公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理方案》规定的考评机制，结合海淀区国资委对区属企业负责人的年度业绩考核结果、公司本年度的经营指标和管理目标实现情况对高管人员实施绩效考核。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见 2020 年 4 月 29 日上交所网站《2019 年度内部控制评价报告》。



报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》（众环审字(2020)680029 号），审计意见为：翠微股份于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。详见 2020 年 4 月 29 日披露于上交所网站的《内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、 其他

适用 不适用



第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息 方式	交易场所
北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	16 翠微 01	136299	2016-3-21	2021-3-21	549,000,000	4.20	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据《公司公开发行 2016 年公司债券 (第一期) 募集说明书》有关条款的规定, 公司已于 2017 年 3 月 21 日、2018 年 3 月 21 日、2019 年 3 月 21 日和 2020 年 3 月 23 日, 按期足额兑付完毕自 2016 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 20 日期间、自 2017 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日期间、2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间与自 2019 年 3 月 21 日至 2020 年 3 月 20 日的债券利息。

公告查询索引: 2017 年 3 月 14 日上交所网站《翠微股份 2016 年公司债券 (第一期) 2017 年付息公告》(临 2017-003); 2018 年 3 月 14 日上交所网站《翠微股份 2016 年公司债券 (第一期) 2018 年付息公告》(临 2018-004); 2019 年 3 月 14 日上交所网站《翠微股份 2016 年公司债券 (第一期) 2019 年付息公告》(临 2019-009); 2020 年 3 月 14 日上交所网站《翠微股份 2016 年公司债券 (第一期) 2020 年付息公告》(临 2020-005 号)。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据公司 2015 年第二次临时股东大会决议, 并经中国证监会于 2016 年 3 月 3 日以证监许可[2016]434 号文《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》核准, 公司 2016 年公司债券发行规模为不超过人民币 10 亿元 (含 10 亿元), 首期发行规模不超过 5.50 亿元, 债券期限为 5 年, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。2016 年 3 月 21 日, 公司已完成“2016 年公司债券 (第一期)”的发行, 发行规模为 5.5 亿元。该债券已于 2016 年 4 月 5 日在上海证券交易所挂牌交易, 并按照规定在合格投资者之间交易。



“2016 年公司债券（第一期）”发行后，考虑到行业发展环境和市场利率水平等因素，为有效控制成本费用，维护公司和全体股东的利益，本公司未实施公司债券其余期的发行，上述中国证监会批复已到期失效。[查询索引：2018 年 3 月 3 日指定媒体、上交所网站《关于公司债券核准发行批复到期的公告》（临 2018-003）]

根据《2016 年公司债券（第一期）募集说明书》关于“16 翠微 01”债券存续期的第 3 年末发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权的约定，本公司于 2019 年 2 月 19 日选择上调票面利率 120 个基点，本期债券票面利率由 3.0% 变更为 4.2%，并在债券存续期后 2 年固定不变。根据 2019 年 2 月 26 日至 2019 年 2 月 28 日的投资者回售申报结果，最终有效申报数量为 1,000 手，回售金额为 100 万元。本公司已于 2019 年 3 月 21 对有效申报债券实施回售，本次回售后，“16 翠微 01”债券的剩余托管数量为 5,490,000 张（549,000 手）。

公告查询索引：

日期	网址	公告编号	公告名称
2019.02.19	上交所网站	临 2019-002	关于“16 翠微 01”票面利率上调的公告
2019.02.19	上交所网站	临 2019-003	关于“16 翠微 01”投资者回售实施办法的公告
2019.02.21	上交所网站	临 2019-004	关于“16 翠微 01”票面利率上调及投资者回售实施办法的第一次提示性公告
2019.02.22	上交所网站	临 2019-005	关于“16 翠微 02”票面利率上调及投资者回售实施办法的第二次提示性公告
2019.02.25	上交所网站	临 2019-006	关于“16 翠微 03”票面利率上调及投资者回售实施办法的第三次提示性公告
2019.03.04	上交所网站	临 2019-007	关于“16 翠微 01”债券持有人回售申报情况的公告
2019.03.20	上交所网站	临 2019-010	关于“16 翠微 01”回售实施结果的公告

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二、三层
	联系人	张钟伟、王松朝、刘博、郑声达
	联系电话	010-85130679
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用



根据公司《公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》披露的募集资金运用计划，本次公司债募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司银行贷款、补充流动资金。

公司“2016 年公司债券（第一期）”发行规模 5.5 亿元，扣除承销费后的募集资金为 545,875,000.00 元。截止报告期末，公司已使用本期公司债券募集资金共计 546,031,563.02 元，其中偿还招商银行借款 2 亿元，补充流动资金 346,031,563.02 元，募集资金专户余额为 362,442.27 元（利息收入结余）。公司债券募集资金的使用符合募集资金运用计划的要求，公司债券受托管理人、募集资金专项账户监管银行依据《债券受托管理协议》、《公司债券账户及资金三方监管协议》的规定对募集资金的存储和使用情况进行了监督。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

公司聘请大公国际资信评估有限公司对本次发行的公司债券的资信情况进行了评级，并在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级。根据大公评级出具的《北京翠微大厦股份有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AAA。

2019 年 6 月 12 日，大公国际资信评估有限公司出具了《北京翠微大厦股份有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，通过对本公司及“16 翠微 01”的信用状况进行跟踪评级，确定本公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“16 翠微 01”的信用等级维持 AAA。[查询索引：2019 年 6 月 14 日上证报、中证报、上交所网站《关于公司债券 2019 年跟踪评级结果的公告》（临 2019-023）、上交所网站《主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》]

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

本次公司债券由海淀国资中心提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应付的费用。2015 年 12 月 21 日，海淀国资中心为本次债券出具了担保函，并与公司签订了担保协议。



截止本报告出具日，本次公司债券募集说明书披露的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。担保人截止 2019 年 12 月 31 日的相关情况如下：

1、担保人 2019 年度主要财务数据和财务指标（未经审计）：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产（万元）	31,161,327.53
净资产（万元）	9,502,658.09
归属于母公司所有者权益（万元）	7,064,623.92
营业收入（万元）	5,053,940.32
净利润（万元）	144,401.99
归属于母公司所有者净利润（万元）	83,835.10
资产负债率	0.69
流动比率（倍）	1.79
速动比率（倍）	1.22
净资产收益率	0.02

2、担保人资信状况

担保人是北京市海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体。经中诚信评级出具信用评级报告综合评定，海淀国资中心主体长期信用等级为 AAA。根据中诚信评级出具的 2019 年度跟踪评级结果，海淀国资中心主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定。

3、担保人对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，海淀国资中心累计对外担保金额为 3,941,200 万元，占海淀国资中心净资产规模的 41.47%，总资产规模的 12.65%，其中对合并报表范围内子公司担保金额为 3,592,100 万元，对合并报表范围外公司担保金额为 349,100 万元。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

本次公司债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。截止本报告出具日，中信建投证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定和《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。



报告期内，公司债券受托管理人中信建投证券股份有限公司出具了《北京翠微大厦股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》。[查询索引：2019 年 6 月 14 日上交所网站《2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》]

截止目前，公司债券受托管理人已按《公司债券发行与交易管理办法》的规定，在规定期限内完整出具了本公司《2016 年公司债券（第一期）》的 2016 年度、2017 年度、2018 年度的《受托管理事务报告》。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
息税折旧摊销前利润	406,277,867.10	405,649,396.15	0.15
流动比率	1.24	1.36	-0.11
速动比率	1.00	0.95	0.05
资产负债率(%)	39.86	43.77	-0.04
EBITDA 全部债务比	18.88%	16.63%	0.02
利息保障倍数	7.41	12.37	-4.95
现金利息保障倍数	10.52	14.28	-3.76
EBITDA 利息保障倍数	11.03	19.59	-8.56
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

经公司第五届董事会第九次会议审议通过，公司向北京银行翠微路支行申请并获得 3 亿元综合授信额度，合同于 2019 年 7 月 13 日到期。

经公司第五届董事会第十六次会议、第十七次会议审议通过，公司分别向华夏银行北京紫竹桥支行、中信银行北京交大支行、招商银行北京上地支行、宁波银行北京分行、浦发银行亚运村支行分别申请 3 亿元的综合授信额度，共计 15 亿元，担保方式为信用，授信期限为 1 年。

截止报告期末，公司共获得北京银行翠微路支行、华夏银行北京紫竹桥支行、中信银行北京交大支行、宁波银行北京分行、招商银行北京上地支行的综合授信额度共



计 15 亿元。报告期内公司已循环滚动使用授信额度取得银行贷款 627,105,439.28 元，银行贷款余额为 2 亿元。截止本年报出具日，公司已到期银行授信额度 12 亿元，剩余未到期银行授信额度为 6 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用



第十一节 财务报告

一、 审计报告

√适用 □不适用

审 计 报 告

众环审字(2020)680028 号

北京翠微大厦股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了翠微股份 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于翠微股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）销售商品收入确认和计量

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
参见财务报表附注四、21 收入会计政策，附注六、31 营业收入和营业成本。翠微股份从事商业百货的零售经营业务，翠微股份 2019 年实现营业收入 493,625.28 万元，其中销售商品收入为 467,186.11 万元，占当期营业收入总额的 94.64%。销售商品收入主要是商品零售，在已	1、了解和测试与收入确认相关的内部控制，评价其设计和运行的有效性； 2、了解销售商品收入确认时点和计量方法，评价其是否符合会计准则的要求； 3、对销售商品收入执行分析性程序，包括将本年收入与上年收入进行比较，并分析变化是否符



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方时确认收入。</p> <p>翠微股份对于销售商品时授予客户奖励积分的业务，在销售商品的同时，将销售取得的货款或应收货款在本次商品销售产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款或应收货款扣除奖励积分公允价值的部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。翠微股份使用复杂的信息技术系统，通过处理大量数据持续追踪商品销售的提供情况，以确定销售商品收入的确认时点和准确金额。翠微股份还建立了信息技术系统用于追踪销售商品时授予客户奖励积分发放、后续兑换及使用的情况。授予客户奖励积分的收入金额是基于奖励积分的公允价值和预计兑换率进行估计。其中，奖励积分的公允价值参考销售额进行估计；预计兑换率是根据消费者历史兑换率及未来可能兑换的概率进行统计，取平均数作为兑换政策进行估计。</p> <p>由于销售商品收入是翠微股份的关键绩效指标之一，同时销售商品收入确认涉及较为复杂的信息技术系统和对授予客户奖励积分公允价值的估计，二者皆会导致与收入计入不正确的会计期间或收入被操纵相关的固有风险，因此我们将销售商品的收入确认和计量识别为关键审计事项。</p>	<p>合行业发展趋势；将本年毛利率与上年毛利率以及同地区同行业毛利率进行比较，分析异常情况及其重大波动；对销售商品收入进行月度和按日的波动分析，与上年分析结果以及同行业其他类似企业进行比较，分析是否符合季节性特征；计算每平方米营业额，与上年计算结果以及其他类似企业进行比较，分析变化是否异常等等。</p> <p>4、在分析性程序的基础上，检查销售商品收入日报表与销售财务记账凭证，并按照收款方式的不同，检查每日的现金缴款单、银行流水、转账记录等，验证销售商品收入确认的真实性、准确性。</p> <p>5、评价在确定 2019 年 12 月 31 日授予客户奖励积分的公允价值和预期兑换率时所使用的假设和方法。利用本所 IT 审计专家的工作，测试与授予客户奖励积分相关的信息系统的一般控制，协同 IT 审计专家共同核实计算授予客户奖励积分递延收益的积分数据是否来自于上述信息系统记录。评价 IT 审计专家的独立性以及专业胜任能力。</p> <p>6、对收入进行截止测试，评价收入是否记录在恰当的会计期间。</p>

(二) 交易性金融资产的分类

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
--------	-------------



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>参见财务报表附注四、8 金融工具会计政策，附注六、2、交易性金融资产和附注六、11 其他非流动金融资产。截止 2019 年 12 月 31 日，翠微股份交易性金融资产（包括重分类至其他非流动金融资产）账面余额为人民币 143,505.28 万元，占资产总额的 26.58%。交易性金融资产年末余额核算内容包括公司购买的非保本浮动收益型银行理财产品、对私募基金的投资和对有限合伙企业的投资，由于本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）（以下简称“新金融工具准则”），翠微股份应当根据其管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产进行分类，由于金额的重要性及首次应用新金融工具准则会计政策变更的重大影响，因此我们将交易性金融资产的分类识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解和测试与金融资产分类相关的内部控制，评价其设计以及运行的有效性； 2、了解翠微股份对金融资产投资的业务模式，以及如何管理金融资产以产生现金流量； 3、重新执行合同现金流特征是否满足仅仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的测试； 4、按照新金融工具准则的规定，对金融资产投资的业务模式和合同现金流量特征进行重新评价，核实对金融资产投资分类的准确性。 5、检查翠微股份对应用新金融工具准则会计政策变更及交易性金融资产分类的披露是否恰当。

四、 其他信息

翠微股份管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任



翠微股份管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估翠微股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算翠微股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督翠微股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对翠微股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致翠微股份不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



(六) 就翠微股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）： _____

毛宝军

中国注册会计师： _____

姜宇欣

中国 武汉

2020年4月27日



二、 财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 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

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,553,353,110.26	1,731,981,171.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	188,658,246.57	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	32,905,069.01	36,564,650.18
应收款项融资			
预付款项	七、4	5,834,372.58	11,415,777.18
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、5	12,305,662.96	15,771,318.33
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、6	101,654,751.02	123,056,226.52
持有待售资产			7,500,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	96,808,026.78	631,289,835.47
流动资产合计		1,991,519,239.18	2,557,578,979.29
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			761,991,867.30
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、8	26,703,420.25	26,703,420.25
长期股权投资	七、9	4,022,728.46	
其他权益工具投资	七、10	3,344,700.00	
其他非流动金融资产	七、11	1,246,394,560.28	
投资性房地产	七、12	7,664,176.27	8,707,460.95
固定资产	七、13	1,773,983,006.11	1,843,613,644.83
在建工程	七、14	671,142.45	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			



无形资产	七、15	258,594,933.76	269,126,792.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、16	32,262,787.57	45,663,493.09
递延所得税资产	七、17	54,640,814.95	60,753,753.71
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,408,282,270.10	3,016,560,432.24
资产总计		5,399,801,509.28	5,574,139,411.53
流动负债：			
短期借款	七、18	200,229,583.31	427,105,439.28
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、19	455,054,240.71	455,235,676.70
预收款项	七、20	484,947,601.28	501,807,526.59
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	七、21	68,980,895.95	75,427,269.12
应交税费	七、22	22,226,591.06	29,861,254.98
其他应付款	七、23	126,974,596.53	139,316,334.86
其中：应付利息			13,411,140.32
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	七、24	225,106,188.37	257,723,993.18
流动负债合计		1,583,519,697.21	1,886,477,494.71
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	七、25	565,683,509.29	547,745,071.07
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	七、26	3,232,024.84	5,772,413.30
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	553,517,484.37



负债合计		2,152,435,231.34	2,439,994,979.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、27	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	七、28	1,736,634,055.04	1,736,634,055.04
减：库存股			
其他综合收益			821,552.07
专项储备			
盈余公积	七、29	177,071,932.37	159,994,948.14
一般风险准备			
未分配利润	七、30	808,508,996.65	711,466,085.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,246,359,206.06	3,133,060,862.78
少数股东权益		1,007,071.88	1,083,569.67
所有者权益（或股东权益）合计		3,247,366,277.94	3,134,144,432.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,399,801,509.28	5,574,139,411.53

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

2019 年 12 月 31 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

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,091,476,499.79	1,036,912,417.25
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	18,181,928.11	18,517,832.52
应收款项融资			
预付款项		141,741.66	596,667.50
其他应收款	十七、2	3,506,529.04	4,859,759.06
其中：应收利息			
应收股利			
存货		31,055,544.24	24,656,216.95
持有待售资产			7,500,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		72,313,929.49	551,124,887.46
流动资产合计		1,216,676,172.33	1,644,167,780.74
非流动资产：			



债权投资			
可供出售金融资产			761,091,867.30
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		26,132,017.00	26,132,017.00
长期股权投资	十七、3	1,062,455,661.94	1,058,432,933.48
其他权益工具投资		2,444,700.00	
其他非流动金融资产		1,246,394,560.28	
投资性房地产		47,105,154.42	50,138,380.02
固定资产		1,279,967,428.80	1,340,808,538.59
在建工程		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	15,137,051.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		19,784,158.99	21,732,977.63
递延所得税资产		33,934,914.62	38,584,149.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,732,297,808.27	3,312,057,914.81
资产总计		4,948,973,980.60	4,956,225,695.55
流动负债：			
短期借款		200,229,583.31	427,105,439.28
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		283,468,842.46	272,660,259.75
预收款项		397,081,344.96	406,108,856.36
应付职工薪酬		34,115,641.98	41,130,330.41
应交税费		13,913,011.66	13,791,562.50
其他应付款		214,480,076.58	86,166,838.81
其中：应付利息			13,411,140.32
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	169,592,248.86
流动负债合计		1,285,111,583.32	1,416,555,535.97
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		565,683,509.29	547,745,071.07
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	2,433,207.67
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	550,178,278.74
负债合计		1,852,431,116.16	1,966,733,814.71
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			821,552.07
专项储备			
盈余公积		177,071,932.37	159,994,948.14
未分配利润		650,520,776.86	559,725,225.42
所有者权益（或股东权益）合计		3,096,542,864.44	2,989,491,880.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,948,973,980.60	4,956,225,695.55

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	七、31	4,936,252,781.92	5,007,298,283.17
其中：营业收入	七、31	4,936,252,781.92	5,007,298,283.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、31	4,788,049,825.50	4,848,459,618.68
其中：营业成本	七、31	3,953,210,736.38	3,998,364,282.38
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	七、32	70,765,919.31	68,736,299.31
销售费用	七、33	583,944,933.48	606,149,756.47
管理费用	七、34	164,309,305.05	171,671,399.03
研发费用			
财务费用	七、35	15,818,931.28	3,537,881.49



其中：利息费用	七、35	36,850,267.69	20,708,031.74
利息收入	七、35	22,532,507.67	19,358,889.60
加：其他收益	七、36	4,874,102.70	3,047,335.90
投资收益（损失以“-”号填列）	七、37	77,086,994.67	73,268,864.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、37	844,128.46	
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）	七、38	5,362,483.57	
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）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		235,526,537.36	235,154,865.13
加：营业外收入	七、39	1,001,078.71	686,873.26
减：营业外支出	七、40	134,569.56	469,175.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		236,393,046.51	235,372,562.77
减：所得税费用	七、41	60,193,894.38	59,995,235.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		176,199,152.13	175,377,327.22
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		176,199,152.13	175,377,327.22
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）		176,195,649.92	174,633,642.28
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,502.21	743,684.94
六、其他综合收益的税后净额			821,552.07
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			821,552.07
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（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			821,552.07
（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）可供出售金融资产公允价值变动损益			821,552.07
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）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		176,199,152.13	176,198,879.29



(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		176,195,649.92	175,455,194.35
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,502.21	743,684.94
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.34	0.33
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.34	0.33

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	3,115,131,465.89	3,121,989,332.17
减：营业成本	十七、4	2,516,126,293.05	2,507,988,057.82
税金及附加		43,682,906.28	45,471,227.97
销售费用		372,247,939.53	390,938,717.50
管理费用		87,007,590.52	86,977,309.68
研发费用			
财务费用		21,600,298.21	4,288,427.13
其中：利息费用		36,850,267.69	20,708,031.74
利息收入		13,866,371.42	15,208,273.91
加：其他收益		1,338,967.74	391,647.54
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	129,242,909.44	99,551,946.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		844,128.46	-
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）		1,704,237.00	
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）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		206,752,552.48	186,269,186.33
加：营业外收入		637,978.12	355,935.36
减：营业外支出		14,253.37	84,337.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		207,376,277.23	186,540,784.57
减：所得税费用		37,427,986.99	35,271,376.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		169,948,290.24	151,269,408.43
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		169,948,290.24	151,269,408.43
(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			821,552.07
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			821,552.07
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			821,552.07
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		169,948,290.24	152,090,960.50
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.32	0.29
（二）稀释每股收益(元/股)		0.32	0.29

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
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
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		5,459,848,221.46	5,650,115,122.93
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			41,660.39
收到其他与经营活动有关的现金	七、43（1）	110,024,641.38	130,385,733.51
经营活动现金流入小计		5,569,872,862.84	5,780,542,516.83
购买商品、接受劳务支付的现金		4,328,167,355.83	4,540,771,910.32
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		320,368,494.40	325,891,106.16
支付的各项税费		226,112,059.40	244,138,093.84
支付其他与经营活动有关的现金	七、43（2）	459,056,677.95	471,786,198.33
经营活动现金流出小计		5,333,704,587.58	5,582,587,308.65
经营活动产生的现金流量净额		236,168,275.26	197,955,208.18



二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,235,899,357.11	1,740,000,000.00
取得投资收益收到的现金		76,242,866.21	73,268,864.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,104.22	5,755.00
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		1,312,198,327.54	1,813,274,619.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,249,287.04	10,861,069.79
投资支付的现金		1,372,621,113.09	2,229,299,264.53
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		1,407,870,400.13	2,240,160,334.32
投资活动产生的现金流量净额		-95,672,072.59	-426,885,714.58
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		200,000,000.00	427,105,439.28
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	427,105,439.28
偿还债务支付的现金		428,105,439.28	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,074,399.59	82,564,065.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		80,000.00	506,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、43（3）	2,270,000.00	7,148,000.00
筹资活动现金流出小计		524,449,838.87	89,712,065.71
筹资活动产生的现金流量净额		-324,449,838.87	337,393,373.57
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	七、44（2）	-183,953,636.20	108,462,867.17
加：期初现金及现金等价物余额	七、44（2）	1,530,064,125.96	1,421,601,258.79
六、期末现金及现金等价物余额	七、44（2）	1,346,110,489.76	1,530,064,125.96

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
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
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		3,446,914,608.59	3,536,978,171.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		222,107,983.90	89,969,152.13
经营活动现金流入小计		3,669,022,592.49	3,626,947,323.50
购买商品、接受劳务支付的现金		2,775,430,863.97	2,810,271,275.11
支付给职工及为职工支付的现金		177,340,901.33	177,133,643.30
支付的各项税费		131,510,971.20	158,309,051.66
支付其他与经营活动有关的现金		323,573,835.26	336,584,950.02



经营活动现金流出小计		3,407,856,571.76	3,482,298,920.09
经营活动产生的现金流量净额		261,166,020.73	144,648,403.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		995,899,357.11	710,000,000.00
取得投资收益收到的现金		128,398,780.98	99,551,946.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		49,000.00	
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		1,124,347,138.09	809,551,946.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,283,699.17	7,994,944.54
投资支付的现金		997,621,113.09	1,256,447,264.53
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		1,011,904,812.26	1,264,442,209.07
投资活动产生的现金流量净额		112,442,325.83	-454,890,262.35
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		200,000,000.00	427,105,439.28
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	427,105,439.28
偿还债务支付的现金		428,105,439.28	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		93,994,399.59	82,057,565.71
支付其他与筹资活动有关的现金		2,270,000.00	
筹资活动现金流出小计		524,369,838.87	82,057,565.71
筹资活动产生的现金流量净额		-324,369,838.87	345,047,873.57
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		49,238,507.69	34,806,014.63
加：期初现金及现金等价物余额		834,995,371.60	800,189,356.97
六、期末现金及现金等价物余额		884,233,879.29	834,995,371.60

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



合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	524,144,222.00			1,736,634,055.04		821,552.07		159,994,948.14		711,466,085.53		3,133,060,862.78	1,083,569.67	3,134,144,432.45
加：会计政策变更						-821,552.07		82,155.21		739,396.86				
前期差错更正														
同一控制下企业合并其他														
二、本年期初余额	524,144,222.00			1,736,634,055.04				160,077,103.35		712,205,482.39		3,133,060,862.78	1,083,569.67	3,134,144,432.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								16,994,829.02		96,303,514.26		113,298,343.28	-76,497.79	113,221,845.49
（一）综合收益总额										176,195,649.92		176,195,649.92	3,502.21	176,199,152.13
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配								16,994,829.02		-79,892,135.66		-62,897,306.64	-80,000.00	-62,977,306.64
1. 提取盈余公积								16,994,829.02		-16,994,829.02				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-62,897,306.64		-62,897,306.64	-80,000.00	-62,977,306.64
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或														



股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	524,144,222.00				1,736,634,055.04				177,071,932.37			808,508,996.65	3,246,359,206.06	1,007,071.88	3,247,366,277.94

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	524,144,222.00				1,735,785,601.75				144,868,007.30		611,256,230.78		3,016,054,061.83	12,443,297.97	3,028,497,359.80
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并其他															
二、本年期初余额	524,144,222.00				1,735,785,601.75				144,868,007.30		611,256,230.78		3,016,054,061.83	12,443,297.97	3,028,497,359.80
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					848,453.29		821,552.07		15,126,940.84		100,209,854.75		117,006,800.95	-11,359,728.30	105,647,072.65
(一) 综合收益总额							821,552.07				174,633,642.28		175,455,194.35	743,684.94	176,198,879.29
(二) 所有者投入和减少资本					848,453.29						3,600,459.95		4,448,913.24	-11,596,913.24	-7,148,000.00
1. 所有者投入的普通股					848,453.29								848,453.29	-11,596,913.24	-10,748,459.95
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他											3,600,459.95		3,600,459.95		3,600,459.95
(三) 利润分配									15,126,940.84		-78,024,247.48		-62,897,306.64	-506,500.00	-63,403,806.64
1. 提取盈余公积									15,126,940.84		-15,126,940.84				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者 (或股东) 的分配											-62,897,306.64		-62,897,306.64	-506,500.00	-63,403,806.64



4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	524,144,222.00			1,736,634,055.04	821,552.07	159,994,948.14	711,466,085.53	3,133,060,862.78	1,083,569.67	3,134,144,432.45		

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

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	524,144,222.00				1,744,805,933.21		821,552.07		159,994,948.14	559,725,225.42	2,989,491,880.84
加: 会计政策变更							-821,552.07		82,155.21	739,396.86	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	524,144,222.00				1,744,805,933.21				160,077,103.35	560,464,622.28	2,989,491,880.84
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									16,994,829.02	90,056,154.58	107,050,983.60
(一) 综合收益总额										169,948,290.24	169,948,290.24
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									16,994,829.02	-79,892,135.66	-62,897,306.64
1. 提取盈余公积									16,994,829.02	-16,994,829.02	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他										-62,897,306.64	-62,897,306.64



(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	524,144,222.00				1,744,805,933.21			177,071,932.37	650,520,776.86	3,096,542,864.44

项目	2018 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	524,144,222.00				1,744,805,933.21				144,868,007.30	486,480,064.47	2,900,298,226.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	524,144,222.00				1,744,805,933.21				144,868,007.30	486,480,064.47	2,900,298,226.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									821,552.07	15,126,940.84	73,245,160.95
(一) 综合收益总额									821,552.07		151,269,408.43
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									15,126,940.84	-78,024,247.48	-62,897,306.64
1. 提取盈余公积									15,126,940.84	-15,126,940.84	
2. 对所有者(或股东)的分配										-62,897,306.64	-62,897,306.64
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											



(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	524,144,222.00				1,744,805,933.21		821,552.07		159,994,948.14	559,725,225.42	2,989,491,880.84

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



三、 公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是一家于2003年1月23日在北京市注册成立的股份有限公司，本公司总部位于北京市。本公司法人代表：匡振兴。注册地址：北京市海淀区复兴路33号。注册资本：人民币52,414.4222万元。公司营业执照统一社会信用代码：911100007461029945。

本公司及各子公司（统称“本集团”）属于商品流通企业，主要经营范围为商业百货的零售。营业执照规定的许可经营范围包括销售食品、医疗器械（限II、III类以《医疗器械经营企业许可证》批准项目为准）；零售国内版音像制品；餐饮服务；普通货运（道路运输许可证有效期至2019年7月13日）；出租商业用房、出租办公用房；销售针纺织品、服装、鞋帽、日用品、床上用品、钟表、眼镜、箱、包、婴儿用品、文化体育用品、体育器材、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、家具、照明灯具、五金交电、电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、小饰品、礼品、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、游艺用品、室内游艺器材、乐器、照相通讯器材、净水器具、打印机、打印纸、硒鼓、墨盒、色带、墨粉、电动助力车、儿童车床用品；修理钟表；修鞋；服装加工；机动车公共停车场服务；验光配镜服务；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒；零售图书。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至2019年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共8户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围与上年相比未发生变化。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则



应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

适用 不适用

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团从事商业百货的零售经营。本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、21“收入”描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、25“重大会计判断和估计”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期



间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可



辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资



方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期



股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、12“长期股权投资”或本附注五、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、12“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、12“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、



或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售



为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债



除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条



款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10. 存货

√适用 □不适用

（1）存货的分类



存货主要包括库存商品、包装物及低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。领用和发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11. 持有待售资产

适用 不适用

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允



价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

12. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、8“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权



益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对



于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权



的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。



本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。



投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、17“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	5-45 年	0%、3%和 5%	2.11%-20%
机器设备	直线法	5-10 年	3%和 5%	9.5%-19.4%
电子设备、器具及家具	直线法	2-10 年	0%、3%和 5%	9.5%-50%
运输工具	直线法	4-10 年	3%和 5%	9.50%-24.25%



固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

15. 在建工程

适用 不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、17“长期资产减值”。

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类 别	摊销方法	使用寿命	残值率
土地使用权	直线法	30-40年	0%
软件	直线法	1-10年	0%
商标权	直线法	10年	0%

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。



无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、17“长期资产减值”。

17. 长期资产减值

适用 不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的



各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括外租门店装修费用等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团的设定受益计划，根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

20. 预计负债

√适用 □不适用

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本



集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21. 收入

适用 不适用

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本集团商品零售收入，在商品发出收到货款时确认收入。

对于销售商品时授予客户奖励积分的业务，在销售商品的同时，本公司将销售取得的货款或应收货款在本次商品销售产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款或应收货款扣除奖励积分公允价值的一部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。

客户兑换奖励积分时，本公司将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定。

（2）提供劳务收入

本集团的劳务收入主要包括综合服务费收入、场地占用费收入、购物卡手续费收入以及餐饮等服务收入。各项劳务收入均在劳务已经提供，且相关的经济利益很可能流入企业时，确认劳务收入的实现。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。



22. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

23. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负



债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。



当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>执行新金融工具准则导致的会计政策变更。</p> <p>本集团于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。</p> <p>本集团持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本集团在 2019 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产或其他非流动金融资产。</p>		<p>影响金额见附注五、25.重要会计政策和会计估计变更。</p>

(2). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用□不适用

合并资产负债表



单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,731,981,171.61	1,731,981,171.61	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		531,747,500.00	531,747,500.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	36,564,650.18	36,564,650.18	
应收款项融资			
预付款项	11,415,777.18	11,415,777.18	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	15,771,318.33	15,771,318.33	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	123,056,226.52	123,056,226.52	
持有待售资产	7,500,000.00	7,500,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	631,289,835.47	99,542,335.47	-531,747,500.00
流动资产合计	2,557,578,979.29	2,557,578,979.29	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	761,991,867.30		-761,991,867.30
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	26,703,420.25	26,703,420.25	
长期股权投资			
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		758,647,167.30	758,647,167.30
投资性房地产	8,707,460.95	8,707,460.95	
固定资产	1,843,613,644.83	1,843,613,644.83	
在建工程		-	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	269,126,792.11	269,126,792.11	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	45,663,493.09	45,663,493.09	
递延所得税资产	60,753,753.71	60,753,753.71	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,016,560,432.24	3,016,560,432.24	



资产总计	5,574,139,411.53	5,574,139,411.53	
流动负债：			
短期借款	427,105,439.28	427,105,439.28	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	455,235,676.70	455,235,676.70	
预收款项	501,807,526.59	501,807,526.59	
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	75,427,269.12	75,427,269.12	
应交税费	29,861,254.98	29,861,254.98	
其他应付款	139,316,334.86	139,316,334.86	
其中：应付利息	13,411,140.32	13,411,140.32	
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	257,723,993.18	257,723,993.18	
流动负债合计	1,886,477,494.71	1,886,477,494.71	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	547,745,071.07	547,745,071.07	
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	5,772,413.30	5,772,413.30	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	553,517,484.37	553,517,484.37	
负债合计	2,439,994,979.08	2,439,994,979.08	
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	821,552.07		-821,552.07
专项储备			
盈余公积	159,994,948.14	160,077,103.35	82,155.21
一般风险准备			
未分配利润	711,466,085.53	712,205,482.39	739,396.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,133,060,862.78	3,133,060,862.78	
少数股东权益	1,083,569.67	1,083,569.67	
所有者权益（或股东权益）合计	3,134,144,432.45	3,134,144,432.45	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,574,139,411.53	5,574,139,411.53	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

详见第五节、五（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,036,912,417.25	1,036,912,417.25	
交易性金融资产		481,747,500.00	481,747,500.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	18,517,832.52	18,517,832.52	
应收款项融资			
预付款项	596,667.50	596,667.50	
其他应收款	4,859,759.06	4,859,759.06	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	24,656,216.95	24,656,216.95	
持有待售资产	7,500,000.00	7,500,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	551,124,887.46	69,377,387.46	-481,747,500.00
流动资产合计	1,644,167,780.74	1,644,167,780.74	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	761,091,867.30		-761,091,867.30
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	26,132,017.00	26,132,017.00	
长期股权投资	1,058,432,933.48	1,058,432,933.48	
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		758,647,167.30	758,647,167.30
投资性房地产	50,138,380.02	50,138,380.02	
固定资产	1,340,808,538.59	1,340,808,538.59	
在建工程		-	



生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	15,137,051.32	15,137,051.32	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	21,732,977.63	21,732,977.63	
递延所得税资产	38,584,149.47	38,584,149.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,312,057,914.81	3,312,057,914.81	
资产总计	4,956,225,695.55	4,956,225,695.55	
流动负债：			
短期借款	427,105,439.28	427,105,439.28	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	272,660,259.75	272,660,259.75	
预收款项	406,108,856.36	406,108,856.36	
应付职工薪酬	41,130,330.41	41,130,330.41	
应交税费	13,791,562.50	13,791,562.50	
其他应付款	86,166,838.81	86,166,838.81	
其中：应付利息	13,411,140.32	13,411,140.32	
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	169,592,248.86	169,592,248.86	
流动负债合计	1,416,555,535.97	1,416,555,535.97	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	547,745,071.07	547,745,071.07	
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	2,433,207.67	2,433,207.67	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	550,178,278.74	550,178,278.74	
负债合计	1,966,733,814.71	1,966,733,814.71	
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	821,552.07		-821,552.07
专项储备			
盈余公积	159,994,948.14	160,077,103.35	82,155.21
未分配利润	559,725,225.42	560,464,622.28	739,396.86
所有者权益（或股东权益）合计	2,989,491,880.84	2,989,491,880.84	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,956,225,695.55	4,956,225,695.55	

26. 其他

√适用 □不适用

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（2）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的



结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）固定资产的使用寿命

对固定资产的使用寿命的估计是以对类似性质及功能的固定资产实际可使用年限的历史经验为基础作出的。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将采取措施，加速该固定资产的折旧或淘汰闲置的和陈旧的固定资产。

（4）租入固定资产装修费摊销

租入固定资产装修费在预计受益期内以直线法进行摊销。本集团每年评估租入固定资产装修费的剩余价值及预计受益期。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的租入固定资产装修费账面价值。

（5）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（8）递延收益

本集团在客户兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定，该估计存在不确定性，如实际结果与现有估计存在差异，该差异将会影响本公司与奖励积分相关的收入与递延收益余额。



六、 税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	计税依据详见注 1	16%/13%/10%/9%/6%/0%
消费税	消费税应税收入	5%
营业税		
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%/20%/详见注 2
地方教育费附加	应交流转税	2%
房产税	房产余值、房产租金收入	1.2%/12%
教育费附加	应交流转税	3%

注 1、本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据相关税法规定计算的销售额计算。对于超市销售的蔬菜、部分鲜活肉蛋类产品及避孕用品，按照财税[2011]137 号、财税[2012]75 号及国务院 538 号令，免交增值税，其他农产品增值税进项税额按照北京国税[2014]35 号公告的规定核定扣除。

注 2、存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
北京当代商城培训中心	20%
北京永承物业管理有限责任公司	20%
北京翠微园大成路物业管理有限公司	20%
北京翠微可晶文化发展有限责任公司	20%

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据财政部和税务总局财税〔2019〕13号文规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。2019年度，北京当代商城有限责任公司之子公司北京当代商城培训中心、北京甘家口大厦有限责任公司之子公司北京永承物业管理有限责任公司、北京翠微园物业管理有限公司之子



公司北京翠微园大成路物业管理有限公司和北京翠微可晶文化发展有限责任公司符合上述税收政策规定的小型微利企业，享受前述税收优惠。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,489,172.15	4,430,096.78
银行存款	1,339,176,783.54	1,513,546,143.86
其他货币资金	209,687,154.57	214,004,930.97
合计	1,553,353,110.26	1,731,981,171.61
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注 1：其他货币资金系本公司根据中华人民共和国商务部令 2012 年第 9 号《单用途商业预付卡管理办法》的规定，分别按规模发卡企业以不低于上一季度预付卡款余额 20% 的款项和集团发卡企业以不低于上一季度预付卡款余额 30% 的款项存于专户的存款。2019 年 12 月 31 日，本公司按集团发卡标准存管的资金为人民币 207,242,620.50 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 201,917,045.65 元)。存管银行对资金存管比例进行监督，对超额调用予以拒绝。

注 2：本公司对于自己开立的支付宝账户、微信支付账户，根据相关条款，其余额实际是由本公司拥有控制权，故支付宝账户、微信支付账户内的资金余额应在报表中确认为一项“其他货币资金”。2019 年 12 月 31 日，本公司存放在支付宝账户、微信支付账户的资金余额为 2,444,534.07 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 12,087,885.32 元)。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	188,658,246.57	531,747,500.00
其中：		
债务工具投资	188,658,246.57	380,000,000.00
权益工具投资		151,747,500.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	188,658,246.57	531,747,500.00

3、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额



1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	31,640,180.24
1 至 2 年	907,342.06
2 至 3 年	1,109.15
3 年以上	356,437.56
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	32,905,069.01

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,495,452.40	4.35	1,495,452.40	100.00		1,495,452.40	3.93	1,495,452.40	100.00	
其中：										
姜勇	1,337,792.22	3.89	1,337,792.22	100.00		1,337,792.22	3.52	1,337,792.22	100.00	
北京名仕利来商贸有限责任公司	157,660.18	0.46	157,660.18	100.00		157,660.18	0.41	157,660.18	100.00	
按组合计提坏账准备	32,905,069.01	95.65			32,905,069.01	36,564,650.18	96.97			36,564,650.18
其中：										
银行结算时间差组合	11,342,975.50	32.97			11,342,975.50	6,364,250.89	16.72			6,364,250.89
中介卡结算时间差组合	3,370,805.43	9.80			3,370,805.43	9,585,800.65	25.19			9,585,800.65
经营租赁直线法及其他组合	18,191,288.08	52.88			18,191,288.08	20,614,598.64	54.16			20,614,598.64
合计	34,400,521.41	/	1,495,452.40	/	32,905,069.01	38,060,102.58	/	1,495,452.40	/	36,564,650.18

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
姜勇	1,337,792.22	1,337,792.22	100.00	无法收回
北京名仕利来商贸有限责任公司	157,660.18	157,660.18	100.00	无法收回
合计	1,495,452.40	1,495,452.40	100.00	/

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	1,495,452.40					1,495,452.40



合计	1,495,452.40				1,495,452.40
----	--------------	--	--	--	--------------

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 7,860,328.87 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 22.85%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,337,792.22 元。

4、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,827,150.74	99.88	11,415,777.18	100.00
1 至 2 年	7,221.84	0.12		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	5,834,372.58	/	11,415,777.18	/

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 5,714,235.74 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 97.94%。

5、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,305,662.96	15,771,318.33
合计	12,305,662.96	15,771,318.33

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	2,650,290.60



1 至 2 年	2,046,800.77
2 至 3 年	474,368.83
3 年以上	7,134,202.76
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	12,305,662.96

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	7,122,246.63	7,065,868.00
供应商借款	500,000.00	500,000.00
往来款及其他	4,683,416.33	8,205,450.33
合计	12,305,662.96	15,771,318.33

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			830,000.00	830,000.00
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额			830,000.00	830,000.00

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的其他应收款	830,000.00					830,000.00
合计	830,000.00					830,000.00

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京实兴腾飞置业发展有限公司	保证金	6,200,000.00	3 年以上	47.20	
北京市商务委员会	往来款	2,096,855.60	1-2 年	15.96	
北京翠微国际旅游有限公司	往来款	2,000,000.00	1-2 年	15.23	
北京梦洁华威洗涤用品有限责任公司	保证金	830,000.00	3 年以上	6.32	830,000.00
锦江麦德龙现购自运有限公司北京万泉河商场	保证金	50,000.00	3 年以上	0.38	
合计	/	11,176,855.60	/	85.09	830,000.00

6、 存货**(1). 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	102,178,720.86	1,291,629.83	100,887,091.03	123,641,497.14	1,291,629.83	122,349,867.31
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
包装物	767,659.99		767,659.99	706,359.21		706,359.21
合计	102,946,380.85	1,291,629.83	101,654,751.02	124,347,856.35	1,291,629.83	123,056,226.52

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	1,291,629.83					1,291,629.83
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	1,291,629.83					1,291,629.83



7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	9,151,919.47	11,524,678.63
待认证进项税额	46,186,968.84	61,960,662.35
预缴税金	1,488,581.33	
待摊租赁费	32,885,653.07	23,181,820.51
其他（注）	4,953,394.64	2,875,173.98
重组中介费	2,141,509.43	
合计	96,808,026.78	99,542,335.47

注：其他主要包括尚未摊销的广告费及保险费等。

8、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
租赁履约保证金	26,703,420.25		26,703,420.25	26,703,420.25		26,703,420.25	
合计	26,703,420.25		26,703,420.25	26,703,420.25		26,703,420.25	/

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
国新融智基金管理（北京）有限公司		3,178,600.00		844,128.46							4,022,728.46
小计		3,178,600.00		844,128.46							4,022,728.46
合计		3,178,600.00		844,128.46							4,022,728.46

其他说明

注：2019年6月，本公司通过北京产权交易所，支付转让价款人民币3,178,600.00元受让国



新资本有限公司所持有的国新融智基金管理（北京）有限公司（以下简称：国新融智）30%股权，根据国新融智的公司章程约定，国新融智设立董事会，董事会成员 5 人，其中本公司派 2 名董事会成员，对国新融智的财务和经营活动具有重大影响，因此本公司对该项投资确认为长期股权投资，并采用权益法核算进行后续计量。

10、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京创景置业有限责任公司	2,444,700.00	2,444,700.00
北京省钱坊商贸有限责任公司	450,000.00	450,000.00
北京翠微国际旅游有限公司	450,000.00	450,000.00
北京惠丰堂餐饮管理有限公司		
合计	3,344,700.00	3,344,700.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京创景置业有限责任公司	1,080,000.00				非交易性权益工具投资	
北京省钱坊商贸有限责任公司					非交易性权益工具投资	
北京翠微国际旅游有限公司					非交易性权益工具投资	
北京惠丰堂餐饮管理有限公司					非交易性权益工具投资	
合计	1,080,000.00					

注：公司于 2019 年 8 月 16 日，与北京西麦郎云涛餐饮管理有限公司（以下简称：西麦郎）、北京市金盛福食品有限公司共同签署合作协议，本公司以合法拥有的注册商标“惠丰堂”（注册号 36725567）作价人民币 101 万元认缴出资，西麦郎以现金人民币 399 万元共同成立北京惠丰堂餐饮管理有限公司（以下简称：惠丰堂餐饮），公司取得惠丰堂餐饮 20.20% 股权。根据协议约定，惠丰堂餐饮设执行董事一名，为法定代表人，由西麦郎委派，设监事一人，由本公司委派。本公司不参与惠丰堂餐饮的实际经营，对其无重大影响，将其作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性股权投资）核算，列报于“其他权益工具投资”。关于公司出资的承诺情况详见十四、承诺及或有事项 1、重大承诺事项（3）其他承诺事项。

**11、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,246,394,560.28	758,647,167.30
合计	1,246,394,560.28	758,647,167.30

注：对于持有期间超过 1 年以上的交易性金融资产重分类为其他非流动金融资产，具体详见附注七、2、交易性金融资产。其他非流动金融资产年末余额的明细详见附注十、公允价值的披露。

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	21,940,014.84			21,940,014.84
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	21,940,014.84			21,940,014.84
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	13,232,553.89			13,232,553.89
2.本期增加金额	1,043,284.68			1,043,284.68
(1) 计提或摊销	1,043,284.68			1,043,284.68
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	14,275,838.57			14,275,838.57
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,664,176.27			7,664,176.27
2.期初账面价值	8,707,460.95			8,707,460.95

**13、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,773,983,006.11	1,843,613,644.83
固定资产清理		
合计	1,773,983,006.11	1,843,613,644.83

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	2,760,226,119.82	224,994,396.15	7,790,356.70	53,139,360.66	3,046,150,233.33
2.本期增加金额	25,697,066.14	556,155.54	114,867.26	1,188,627.60	27,556,716.54
(1) 购置		377,155.54	114,867.26	1,188,627.60	1,680,650.40
(2) 在建工程转入	25,697,066.14	179,000.00			25,876,066.14
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	15,567,522.10	708,143.46	197,338.00	1,651,044.23	18,124,047.79
(1) 处置或报废	15,567,522.10	708,143.46	197,338.00	1,651,044.23	18,124,047.79
4.期末余额	2,770,355,663.86	224,842,408.23	7,707,885.96	52,676,944.03	3,055,582,902.08
二、累计折旧					
1.期初余额	948,382,867.58	198,568,797.15	6,970,992.60	48,613,931.17	1,202,536,588.50
2.本期增加金额	90,719,075.96	4,646,335.78	206,386.03	1,403,948.46	96,975,746.23
(1) 计提	90,719,075.96	4,646,335.78	206,386.03	1,403,948.46	96,975,746.23
3.本期减少金额	15,567,522.10	622,527.92	187,471.10	1,534,917.64	17,912,438.76
(1) 处置或报废	15,567,522.10	622,527.92	187,471.10	1,534,917.64	17,912,438.76
4.期末余额	1,023,534,421.44	202,592,605.01	6,989,907.53	48,482,961.99	1,281,599,895.97
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,746,821,242.42	22,249,803.22	717,978.43	4,193,982.04	1,773,983,006.11
2.期初账面价值	1,811,843,252.24	26,425,599.00	819,364.10	4,525,429.49	1,843,613,644.83

注：固定资产房屋建筑物原值和累计折旧减少的原因是，本公司子公司北京甘家口大厦有限责任公司于2019年10月对房屋建筑物进行装修改造，将原有已提足折旧的房屋装修进行报废处理，原值和累计折旧结转固定资产清理。

(2). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	195,309,889.92



合 计	195,309,889.92
-----	----------------

14、在建工程**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	671,142.45	
工程物资		
合计	671,142.45	

在建工程**(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
翠微百货龙德店外立面 LOGO 发光字修缮工程	372,070.75		372,070.75			
翠微超市甘家口店装饰装修工程	299,071.70		299,071.70			
合计	671,142.45		671,142.45			

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
甘家口大厦 1-5 层改造工程	27,935,600.00		25,697,066.14	25,697,066.14			91.99	100.00				其他来源
翠微百货龙德店 IN SPACE 柜台装修工程	3,700,000.00		3,495,145.68		3,495,145.68		94.46	100.00				其他来源
翠微百货大成路店卫生间修缮工程	1,000,000.00		762,945.89		762,945.89		76.29	100.00				其他来源
翠微百货大成路店安防监控中心升级工程	500,000.00		477,347.63		477,347.63		95.47	100.00				其他来源
翠微百货龙德店外立面 LOGO 发光字修缮工程	590,000.00		372,070.75			372,070.75	63.06	63.06				其他来源
当代商城十一层屋面防水修缮工程	396,000.00		373,300.21		373,300.21		94.28	100.00				其他来源
翠微百货 6 层卫生间修缮工程	400,000.00		344,776.68		344,776.68		86.19	100.00				其他来源
翠微超市甘家口店装饰装修工程	452,900.00		299,071.70			299,071.70	66.04	66.04				其他来源
当代商城西侧外立面广告位改造工程	193,800.00		193,838.40		193,838.40		100.00	100.00				其他来源



翠微百货龙德店 1 层通道维修工程	200,000.00		180,309.63		180,309.63		90.15	100.00				其他来源
当代商城水泵房配电柜改造工程	179,000.00		179,000.00	179,000.00			100.00	100.00				其他来源
合计	35,547,300.00		32,374,872.71	25,876,066.14	5,827,664.12	671,142.45	/	/				/

15、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	349,695,079.71			37,631,331.14	199,800.00	387,526,210.85
2.本期增加金额				65,251.76		65,251.76
(1)购置				65,251.76		65,251.76
(2)内部研发						
(3)企业合并增加						
3.本期减少金额				15,384.62		15,384.62
(1)处置						
(2)失效且终止确认的部分				15,384.62		15,384.62
4.期末余额	349,695,079.71			37,681,198.28	199,800.00	387,576,077.99
二、累计摊销						
1.期初余额	85,805,594.65			32,404,157.42	189,666.67	118,399,418.74
2.本期增加金额	9,102,031.20			1,488,998.91	6,080.00	10,597,110.11
(1)计提	9,102,031.20			1,488,998.91	6,080.00	10,597,110.11
3.本期减少金额				15,384.62		15,384.62
(1)处置						
(2)失效且终止确认的部分				15,384.62		15,384.62
4.期末余额	94,907,625.85			33,877,771.71	195,746.67	128,981,144.23
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1)计提						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	254,787,453.86			3,803,426.57	4,053.33	258,594,933.76
2.期初账面价值	263,889,485.06			5,227,173.72	10,133.33	269,126,792.11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

**16、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产装修费	45,663,493.09	11,017,706.36	24,418,411.88		32,262,787.57
合计	45,663,493.09	11,017,706.36	24,418,411.88		32,262,787.57

17、递延所得税资产/ 递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
租金支出按直线法确认金额与合同约定的差异	213,668,301.71	53,417,075.43	231,504,057.05	57,876,014.25
未兑换奖励积分	12,407,685.44	3,101,921.37	13,197,467.00	3,299,366.77
政府补助	3,232,024.84	808,006.21	5,772,413.31	1,443,103.33
未支付的补充医疗保险	9,526,642.17	2,381,660.54	9,881,460.91	2,470,365.23
固定资产折旧年限与税法规定不同	127,578.72	31,894.68	2,148,769.14	537,192.28
坏账准备	1,495,452.40	373,863.10	1,495,452.40	373,863.10
存货跌价准备	1,291,629.83	322,907.46	1,291,629.83	322,907.46
3 年以上无法支付的款项	1,009,419.83	252,354.96	1,009,419.83	252,354.96
交易性金融资产公允价值变动	3,827,413.04	956,853.26		
可供出售金融资产公允价值变动			2,443,878.05	610,969.51
合计	246,586,147.98	61,646,537.01	268,744,547.52	67,186,136.89

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				



租金收入按直线法确认金额与合同约定的差异	19,485,088.83	4,871,272.21	22,190,251.92	5,547,562.97
交易性金融资产公允价值变动	8,537,799.38	2,134,449.85		
可供出售金融资产公允价值变动			3,539,280.82	884,820.21
合计	28,022,888.21	7,005,722.06	25,729,532.74	6,432,383.18

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	7,005,722.06	54,640,814.95	6,432,383.18	60,753,753.71
递延所得税负债	7,005,722.06		6,432,383.18	

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	993,577.66	284,934.94
合计	993,577.66	284,934.94

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年度	797,480.98		2019 年度亏损额
2023 年度			2018 年度亏损额
2022 年度	127,998.21	127,998.21	2017 年度亏损额
2021 年度	2,552.26	2,552.26	2016 年度亏损额
2020 年度	65,546.21	65,546.21	2015 年度亏损额
2019 年度		88,838.26	2014 年度亏损额
合计	993,577.66	284,934.94	/

18、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		



信用借款	200,000,000.00	427,105,439.28
信用借款应付利息	229,583.31	
合计	200,229,583.31	427,105,439.28

19、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付货款	455,054,240.71	455,235,676.70
合计	455,054,240.71	455,235,676.70

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
货款	2,882,701.16	尚未结清的货款
合计	2,882,701.16	/

20、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收购物款	471,818,622.73	492,524,224.16
预收租金	11,846,504.81	7,770,311.86
其他	1,282,473.74	1,512,990.57
合计	484,947,601.28	501,807,526.59

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收购物款	228,635,235.30	主要为顾客尚未消费的预收购物款
合计	228,635,235.30	/

21、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	71,571,937.36	272,330,506.59	278,351,732.04	65,550,711.91
二、离职后福利-设定提存计划	3,855,331.76	41,459,438.22	41,884,585.94	3,430,184.04
三、辞退福利		132,176.42	132,176.42	



四、一年内到期的其他福利				
合计	75,427,269.12	313,922,121.23	320,368,494.40	68,980,895.95

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	57,663,192.43	210,099,966.12	215,844,857.59	51,918,300.96
二、职工福利费		12,212,419.44	12,212,419.44	
三、社会保险费	11,677,858.14	21,957,807.09	22,330,870.80	11,304,794.43
其中：医疗保险费	11,493,011.32	19,879,090.73	20,236,072.91	11,136,029.14
工伤保险费	59,863.87	570,663.64	592,164.97	38,362.54
生育保险费	124,982.95	1,508,052.72	1,502,632.92	130,402.75
四、住房公积金		20,743,039.63	20,743,039.63	
五、工会经费和职工教育经费	2,230,886.79	4,652,116.86	4,555,387.13	2,327,616.52
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		2,665,157.45	2,665,157.45	
合计	71,571,937.36	272,330,506.59	278,351,732.04	65,550,711.91

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,589,386.28	30,237,462.14	30,735,803.58	2,091,044.84
2、失业保险费	155,774.83	1,424,343.78	1,421,785.28	158,333.33
3、企业年金缴费	1,110,170.65	9,797,632.30	9,726,997.08	1,180,805.87
合计	3,855,331.76	41,459,438.22	41,884,585.94	3,430,184.04

其他说明：

√适用 □不适用

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按员工基本工资的16%、0.8%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

22、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,830,414.51	4,651,774.82
消费税	2,000,964.82	1,908,166.24
营业税		
企业所得税	16,429,948.11	22,158,377.44
个人所得税	241,994.25	103,641.34
城市维护建设税	338,807.02	524,262.38



教育费附加	145,626.27	224,683.91
地方教育费附加	97,084.16	149,789.26
土地使用税	93,415.92	93,415.92
印花税	48,336.00	47,143.67
合计	22,226,591.06	29,861,254.98

23、其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		13,411,140.32
应付股利		
其他应付款	126,974,596.53	125,905,194.54
合计	126,974,596.53	139,316,334.86

应付利息**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		12,833,333.31
短期借款应付利息		577,807.01
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计		13,411,140.32

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	86,992,530.28	87,594,617.60
应付工程款	18,624,265.43	10,534,728.66
代收款项	12,671,740.62	15,244,213.68
其他	8,686,060.20	12,531,634.60
合计	126,974,596.53	125,905,194.54

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
保证金	35,595,720.83	商户经营期间支付的保证金及押金等
工程尾款	4,977,372.87	仍处于工程质量保证期
合计	40,573,093.70	/



24、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
预提费用	212,698,502.93	244,526,526.17
未兑换奖励积分	12,407,685.44	13,197,467.01
合计	225,106,188.37	257,723,993.18

25、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	547,749,509.31	547,745,071.07
应付企业债券利息	17,933,999.98	
合计	565,683,509.29	547,745,071.07

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	100.00	2016-3-21	5 年	545,110,294.33	547,745,071.07		21,600,666.67	-1,004,438.24	1,000,000.00	547,749,509.31
合计	550,000,000.00			545,110,294.33	547,745,071.07		21,600,666.67	-1,004,438.24	1,000,000.00	547,749,509.31

注：根据本公司 2015 年第二次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]434 号《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》核准,本公司发行票面金额为人民币 100 元/张、票面利率 3%、总额为人民币 550,000,000.00 元的公司债券。公司债券期限为 5 年,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

公司债券的计息期限为 2016 年 3 月 21 日至 2021 年 3 月 20 日。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日。2019 年 3 月 21 日,投资者行使回售选择权回售金额 1,000,000.00 元,其余未回售部分的票面利率由 3%调整至 4.2%。债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。

公司债券由北京市海淀区国有资本经营管理中心提供无条件的、不可撤销的连带责任担保。



26、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,772,413.30	120,000.00	2,660,388.46	3,232,024.84	政府发放补贴款
合计	5,772,413.30	120,000.00	2,660,388.46	3,232,024.84	—

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
甘家口大厦外立面 改造(注 1)	1,712,076.00			856,038.00		856,038.00	与资产相关
甘家口商圈改造 (注 1)	602,249.11			602,249.11			与资产相关
翠微超市升级改造 补助(注 2)	732,000.00			366,000.00		366,000.00	与资产相关
燃油锅炉低氮改造 专项资金(注 3)	965,259.88			196,982.25		768,277.63	与资产相关
海淀区生活性服务 业品质提升专项 资金(注 4)	1,757,328.31			632,060.28		1,125,268.03	与资产相关
消费能级提升发展 专项资金(注 5)		120,000.00		7,058.82		112,941.18	与资产相关
其他	3,500.00					3,500.00	与资产相关
合计	5,772,413.30	120,000.00		2,660,388.46		3,232,024.84	—

注1：根据北京市海淀区人民政府(以下简称“海淀区政府”)《关于甘家口社区商业中心区改造建设工作的会议纪要》(海政会[2010]41号)，海淀区政府对公司外立面改造工程投资总额的50%给予补助，公司于2011年先后收到北京市海淀区商务委员会和北京市海淀区市政市容管理委员会共计人民币8,101,288.50元的政府补助。

根据海淀区国资委《关于拨付国有资本经营预算资金的通知》(海国资发[2011]60号)，海淀区国资委拨付甘家口大厦商圈改造补助资金人民币8,500,000.00元。公司外立面改造工程和甘家口大厦商圈改造工程所涉及资产于2010年12月达到可使用状态，收到的上述政府补助于收到补助之日起在其剩余可使用的期间平均摊销计入损益。

注2：公司于2016年11月30日收到北京市商务委员会、北京市财政局《关于鼓励传统商业连锁企业开展促销费工作的通知》(京商务促消字[2016]9号)给予人民币1,830,000.00元的财政补助，用于补贴翠微超市升级改造工程，该改造工程在2016年度投入使用。翠微超市升级改造工程所涉及的资产于2016年5月达到可使用状态，收到的上述政府补助于收到补助之日起在其剩余可使用的期间平均摊销计入损益。



注3：公司于2018年11月30日依据北京市海淀区环境保护局、北京市海淀区财政局、北京市海淀区质量技术监督局关于印发《海淀区燃气（油）锅炉低氮改造以奖代补资金管理办法》的通知（海环函[2016]16号），收到北京市海淀区环境保护局给予人民币703,400.00元的补助资金，用于燃油锅炉低氮改造。燃油锅炉低氮改造所涉及的资产分别于2017年12月、2018年4月达到可使用状态，收到的上述政府补助于收到补助之日起在其剩余可使用的期间平均摊销计入损益。

公司于2018年9月25日依据北京市环境保护局、北京市财政局、北京市质量技术监督局关于印发《北京市燃气（油）锅炉低氮改造以奖代补资金管理办法》的通知（京环函[2016]293号），收到北京市海淀区环境保护局给予人民币300,000.00元的补助资金，用于燃油锅炉低氮改造。燃油锅炉低氮改造所涉及的资产于2018年1月达到可使用状态，收到的上述政府补助于收到补助之日起在其剩余可使用的期间平均摊销计入损益。

注4：公司于2018年12月19日收到北京市海淀区商务委员会依据《2018年度海淀区生活性服务业品质提升专项资金申报指南》给予人民币1,810,000.00元的财政补助，用于翠微百货消费环境升级改造工程。该改造工程所涉及的资产于2016年7月陆续达到可使用状态，收到的上述政府补助于收到补助之日起在其剩余可使用的期间平均摊销计入损益。

注5：公司于2019年12月17日收到北京市海淀区商务局依据《2019年海淀区进一步促进消费能级提升发展专项资金申报指南》给予人民币120,000.00元的补助资金，用于当代商城中关村店消费能级提升改造项目。该项目所涉及的资产于2019年5月达到可使用状态，收到的上述补助资金于收到之日起在其剩余可使用期间平均摊销计入损益。

27、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	524,144,222.00						524,144,222.00

28、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,736,634,055.04			1,736,634,055.04
其他资本公积				
合计	1,736,634,055.04			1,736,634,055.04

29、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额



法定盈余公积	160,077,103.35	16,994,829.02		177,071,932.37
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	160,077,103.35	16,994,829.02		177,071,932.37

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司法定盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

30、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	711,466,085.53	611,256,230.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	739,396.86	
调整后期初未分配利润	712,205,482.39	611,256,230.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	176,195,649.92	174,633,642.28
其他转入		3,600,459.95
减：提取法定盈余公积	16,994,829.02	15,126,940.84
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	62,897,306.64	62,897,306.64
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	808,508,996.65	711,466,085.53

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 739,396.86 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

31、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,816,841,810.32	3,947,856,233.80	4,906,399,523.27	3,993,737,743.12
其他业务	119,410,971.60	5,354,502.58	100,898,759.90	4,626,539.26
合计	4,936,252,781.92	3,953,210,736.38	5,007,298,283.17	3,998,364,282.38



32、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	23,088,036.27	22,308,091.79
营业税		
城市维护建设税	7,989,722.48	9,972,876.14
教育费附加	3,424,166.81	4,273,962.17
资源税		
房产税	31,722,494.02	27,089,218.93
土地使用税	658,181.12	658,181.12
车船使用税	22,126.84	23,045.68
印花税	1,522,357.97	1,519,478.01
地方教育费附加	2,282,777.77	2,849,309.57
环境保护税	56,056.03	42,135.90
合计	70,765,919.31	68,736,299.31

33、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	194,997,175.74	198,644,185.21
租赁费	171,621,507.78	169,888,151.16
折旧费及摊销费用	100,242,804.06	114,764,358.52
能源及物料消耗	35,816,433.35	34,448,229.45
物业费	30,536,995.27	29,749,429.62
广告费及业务宣传费	19,846,557.87	18,756,886.12
修理费	13,928,850.99	20,895,692.19
装饰制作费	11,386,275.01	10,197,660.05
保险费	1,773,290.22	1,783,612.10
劳动保护费	982,064.35	5,332,318.54
其他费用	2,812,978.84	1,689,233.51
合计	583,944,933.48	606,149,756.47

34、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	116,203,128.92	121,546,801.55
折旧及摊销费	15,247,687.06	18,091,670.64
保洁费及邮电费	14,925,593.65	15,703,715.48
保安服务费和排污费	5,705,699.58	4,678,460.92
咨询顾问费及聘请中介机构费	3,213,615.71	2,639,553.77
办公用品及印刷费	2,337,614.23	1,916,378.79
劳务费	1,443,093.10	1,542,290.00
平台使用费	802,368.91	979,299.60
其他费用	4,430,503.89	4,573,228.28



合计	164,309,305.05	171,671,399.03
----	----------------	----------------

35、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	36,850,267.69	20,708,031.74
手续费等其他费用	1,501,171.26	2,188,739.35
减：利息收入	-22,532,507.67	-19,358,889.60
合计	15,818,931.28	3,537,881.49

36、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
甘家口大厦燃油锅炉低氮改造	1,353,760.00	
甘家口大厦外立面改造	856,038.00	856,038.00
社保中心失业保险企业稳岗补贴	703,246.67	227,299.35
海淀区生活性服务业品质提升专项资金	632,060.28	52,671.69
甘家口商圈改造	602,249.11	1,019,064.60
翠微超市改造升级专项资金补助	366,000.00	366,000.00
燃油锅炉低氮改造	196,982.25	38,140.12
残疾人就业岗位补贴	73,250.00	61,000.00
统计监测补助资金	53,400.00	36,730.00
海淀区发改委节能补贴	15,390.00	85,300.00
清真柜台补贴	10,000.00	
消费能级提升发展专项资金	7,058.82	
个税手续费返还	4,667.57	122,142.14
三绿工程示范项目补贴		182,950.00
合计	4,874,102.70	3,047,335.90

37、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	844,128.46	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		37,930,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		35,338,864.74
交易性金融资产在持有期间的投资收益	57,401,059.73	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,080,000.00	



债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	17,760,706.48	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置持有待售资产取得的投资收益	1,100.00	
合计	77,086,994.67	73,268,864.74

38、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	5,362,483.57	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	5,362,483.57	

39、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	41,263.78		41,263.78
其中：固定资产处置利得	41,263.78		41,263.78
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,000.00	6,000.00	4,000.00
其他	955,814.93	680,873.26	955,814.93
合计	1,001,078.71	686,873.26	1,001,078.71

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
退役士兵安置工作先进单位奖金		2,000.00	与收益相关
海淀区文化委员会非遗传承费	4,000.00	4,000.00	与收益相关
合计	4,000.00	6,000.00	

40、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	107,663.89	384,688.05	107,663.89
其中：固定资产处置损失	107,663.89	384,688.05	107,663.89
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款支出	2,000.00	61,642.00	2,000.00
补偿金	12,279.20	10,021.43	12,279.20
其他	12,626.47	12,824.14	12,626.47
合计	134,569.56	469,175.62	134,569.56

41、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	54,080,955.62	56,235,379.78
递延所得税费用	6,112,938.76	3,759,855.77
合计	60,193,894.38	59,995,235.55

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	236,393,046.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	59,098,261.63
子公司适用不同税率的影响	-179,325.84
调整以前期间所得税的影响	216,293.49
非应税收入的影响	-481,032.12
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,530,033.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	199,370.24
加计扣除影响	-189,706.14
所得税费用	60,193,894.38

42、其他综合收益

□适用 √不适用

43、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	本期发生额	上期发生额
代收款项	60,842,247.61	63,486,167.81
补贴收入	2,333,046.67	3,229,729.35
利息收入	22,532,507.67	19,358,889.60
其他	24,316,839.43	44,310,946.75
合计	110,024,641.38	130,385,733.51

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	216,838,071.95	195,767,677.51
支付的代收款项	76,151,013.08	82,724,025.64
水电费	39,103,701.86	43,829,923.78
物业费	27,662,625.71	26,158,394.21
广告费及宣传经费	22,076,971.15	22,564,155.72
其他各项付现费用等小计	77,224,294.20	100,742,021.47
合计	459,056,677.95	471,786,198.33

(3). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他重组发行费用	2,270,000.00	
购买少数股东股权支付的现金		7,148,000.00
合计	2,270,000.00	7,148,000.00

44、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	176,199,152.13	175,377,327.22
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	98,019,030.91	100,375,638.89
使用权资产摊销		
无形资产摊销	10,597,110.11	13,081,287.13
长期待摊费用摊销	24,418,411.88	36,111,875.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	66,400.11	384,688.05
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,362,483.57	
财务费用（收益以“-”号填列）	36,850,267.69	20,708,031.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-77,086,994.67	-73,268,864.74



递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	6,112,938.76	4,033,706.47
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	21,401,475.50	-40,573,694.04
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	15,440,949.83	14,795,433.69
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-70,487,983.42	-53,070,221.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	236,168,275.26	197,955,208.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,346,110,489.76	1,530,064,125.96
减：现金的期初余额	1,530,064,125.96	1,421,601,258.79
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-183,953,636.20	108,462,867.17

(2). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,346,110,489.76	1,530,064,125.96
其中：库存现金	4,489,172.15	4,430,096.78
可随时用于支付的银行存款	1,339,176,783.54	1,513,546,143.86
可随时用于支付的其他货币资金	2,444,534.07	12,087,885.32
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,346,110,489.76	1,530,064,125.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

45、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	207,242,620.50	商业预付卡存管资金
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	207,242,620.50	/

**46、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
甘家口大厦燃油锅炉低氮改造	1,353,760.00	其他收益	1,353,760.00
社保中心失业保险企业稳岗补贴	703,246.67	其他收益	703,246.67
消费能级提升发展专项资金	120,000.00	递延收益	7,058.82
残疾人就业岗位补贴	73,250.00	其他收益	73,250.00
流通经济研究中心统计监测补助资金	53,400.00	其他收益	53,400.00
海淀区发改委节能补贴	15,390.00	其他收益	15,390.00
清真柜台补贴	10,000.00	其他收益	10,000.00
海淀区文化委员会非遗传承费	4,000.00	营业外收入	4,000.00

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	北京	北京	商业零售	83.33	16.67	通过设立或投资等方式取得
北京翠微可晶文化发展有限责任公司	北京	北京	商业零售	80.00		通过设立或投资等方式取得
北京翠微园物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
北京当代商城有限责任公司	北京	北京	百货零售	100.00		通过同一控制下的企业合并取得
北京甘家口大厦有限责任公司	北京	北京	百货零售	100.00		通过同一控制下的企业合并取得
北京当代商城培训中心	北京	北京	培训		100.00	通过设立或投资等方式取得
北京永承物业管理有限责任公司	北京	北京	物业管理		100.00	通过设立或投资等方式取得
北京翠微园大成路物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		100.00	通过设立或投资等方式取得

注：本公司间接控股子公司，北京当代商城培训中心（以下简称：培训中心），2019年7月11日，经培训中心理事会一致同意终止办学经营，履行清算程序。于2019年10月12日，取得国家税务总局北京市海淀区税务局第一税务所出具的清税证明（京海一税 税企清 [2019]6034458号）。截至2019年12月31日，清算程序中的工商注销手续，尚未办理完毕。

2、在合营企业和联营企业中的权益

(1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	4,022,728.46	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	844,128.46	
--其他综合收益		
--综合收益总额	844,128.46	

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产（包括重分类至其他非流动金融资产）、其他权益工具投资、短期借款、应付账款和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。



与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

本集团持有的分类为交易性金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量（对于在资产负债表日无法获取公允价值的可供出售金融资产以成本计量）。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

2、信用风险

本集团主要业务为百货业务、租赁业务及超市业务。百货业务及超市业务均为现金销售及银行卡、中介卡刷卡销售，银行划账时间差导致款项尚未到达公司账户会产生少量应收账款，本集团管理层认为该账款风险不大；顾客持中介卡刷卡形成对发卡公司少量应收账款，由于本集团预先收取发卡公司保证金，并按结算期及时收款，本集团管理层认为该账款风险不大；租赁业务产生应收未收租金，但基于本集团与租赁商户的长期合作关系，本集团管理层认为该款项风险不大。

本集团 2019 年度存在将自有资金对外借出的资金拆借，为降低信用风险，本集团管理层负责确定借出对象、进行额度审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经得到有效监控。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款



的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

于 2019 年 12 月 31 日净流动资产的金额为人民币 407,999,541.97 元(2018 年 12 月 31 日净流动资产：人民币 671,101,484.58 元)。

对于管理流动风险，本集团将货币资金维持在充足的水平，为本集团经营提供资金支持，并降低现金流量波动的影响。本集团以经营活动产生的现金作为流动资金的主要来源。2019 年度本集团经营活动产生的现金流量净流入为人民币 236,168,275.26 元(2018 年度：经营活动产生的现金流量净流入为人民币 197,955,208.18 元)。此外，本集团于 2019 年 12 月 31 日尚未抵押房屋建筑物净值为人民币 1,754,485,418.69 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,820,550,713.19 元)，本集团还有四亿元的商业银行授信额度，若有需要，可以通过银行抵押贷款获取必要资金，并使融资取得的资金使用用途符合融资时承诺的使用用途。因此本集团管理层认为本集团不存在重大流动性风险。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2019 年 12 月 31 日		人民币 元	
项 目	1 年以内	1-5 年	合 计
短期借款	200,229,583.31		200,229,583.31
应付账款	443,129,080.82	11,925,159.89	455,054,240.71
其他应付款	42,296,533.79	84,678,062.74	126,974,596.53

4、敏感性分析

本集团管理层认为，采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益可能产生的影响并不重大，因此未披露敏感性分析。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产			1,435,052,806.85	1,435,052,806.85
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			1,435,052,806.85	1,435,052,806.85
(1) 债务工具投资			690,500,027.39	690,500,027.39
(2) 权益工具投资			744,552,779.46	744,552,779.46
(3) 衍生金融资产				



2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			1,435,052,806.85	1,435,052,806.85
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

交易性金融资产的债务工具投资的公允价值是采用银行提供的预期收益率为依据计算确定。

其他非流动金融资产的债务工具投资的公允价值是采用托管人提供的估值表为依据确定。

其他非流动金融资产的权益工具投资的公允价值是采用基金管理人提供的财务报表为依据确定。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京翠微集团	北京市海淀区	经营管理商业类资产	422,377.0444	32.83	32.83

本企业的母公司情况的说明

北京市海淀区国有资本经营管理中心（以下简称“国资中心”）与北京翠微集团于 2013 年 12 月 13 日签署了《协议书》，约定其成为本公司股东之后，国资中心将在董事会或股东大会会议上做出与北京翠微集团相同的表决意见。国资中心于 2014 年 1 月 28 日出具《承诺函》，承诺国资中心作为本公司股东期间，不会向股东大会提出选举由其提名的董事候选人的提案，不会向本公司委派由其提名的董事。北京翠微集团为本公司的控股股东，国资中心为一致行动人。

本企业最终控制方是海淀区国资委

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
国新融智基金管理（北京）有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京海淀置业集团有限公司	同受实际控制方控制
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	同受实际控制方控制
北京市海淀区国有资本经营管理中心	持有公司 5%以上股份的股东、同受实际控制方控制

5、关联交易情况

(1). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京翠微集团	房地产	280,715.18	

本公司作为承租方：



√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京翠微集团	房地产	11,601,750.09	11,601,749.96
北京海淀置业集团有限公司	房地产	8,557,374.28	8,285,714.28

(2). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,458,431.00	4,288,085.87

6、关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
租赁保证金	北京海淀置业集团有限公司(注)	125,000.00			
合计		125,000.00			

注：与北京海淀置业集团有限公司的往来款项，为支付的租赁保证金。

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收租赁收入	北京翠微集团	103,581.65	
合计		103,581.65	

十三、股份支付**1、股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用



十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

项 目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	398,800.00	3,369,600.00
—对外投资承诺		
合 计	398,800.00	3,369,600.00

注：已签约但尚未于财务报表中确认的购建长期资产承诺年末余额为 398,800.00 元，形成的原因为本公司与北京长京益康信息科技有限公司签订了相关合同而尚未支付的价款。

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	209,919,959.32	219,204,339.75
资产负债表日后第 2 年	264,958,930.39	247,910,507.85
资产负债表日后第 3 年	255,714,098.82	250,896,509.26
以后年度	848,259,212.47	1,074,419,618.78
合 计	1,578,852,201.00	1,792,430,975.64

(3) 其他承诺事项

① 公司于 2019 年 6 月，通过北京产权交易所，支付转让价款人民币 317.86 万元受让国新资本有限公司所持有的国新融智基金管理（北京）有限公司（以下简称：国新融智）30% 股权，按照国新融智章程约定的出资方式、出资额及出资时间，本公司尚有认缴人民币 300 万元的出资额应于 2047 年 3 月 26 日前缴足。

② 公司于 2019 年 8 月 16 日，与北京西麦郎云涛餐饮管理有限公司（以下简称：西麦郎）、北京市金盛福食品有限公司共同签署合作协议，本公司以合法拥有的注册商标“惠丰堂”（注册号 36725567）作价人民币 101 万元，西麦郎以现金人民币 399 万元共同成立北京惠丰堂餐饮管理有限公司（以下简称：惠丰堂餐饮）。协议中约定，虽然“惠丰堂”商标已作价入股惠丰堂餐饮，但在 2019 年 12 月 31 日之前，本公司与有关被许可人签订的《商标许可使用协议》继续有效，公司有



权向相关被许可人收取原《商标许可使用协议》项下截止 2019 年 12 月 31 日的商标许可使用费，自 2020 年 1 月 1 日开始，“惠丰堂”商标所有权转移至惠丰堂餐饮，有关“惠丰堂”商标的许可按照新《商标许可使用协议》执行。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

√适用 □不适用

1) 关于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的事项

2019 年 11 月 21 日召开公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于<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资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》，拟通过发行股份及支付现金方式购买北京海科融通支付服务股份有限公司98.6884%的股权并募集配套资金。2020年3月31日召开公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于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方案的议案》，截至财务报表批准报出日，本次重组的相关工作正在持续进行中。

(2) 对新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠疫情”)的影响评估

自2020年1月新冠疫情爆发以来，本集团积极响应并严格执行各级政府对新冠疫情防控的各项规定和要求。本集团将持续密切关注新冠疫情的发展情况，并评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截止至本报告报出日，新冠疫情未对2019年度财务报表产生重大不利影响，同时对2020年度的整体经营业绩的影响尚在评估中。

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	57,655,864.42
经审议批准宣告发放的利润或股利	57,655,864.42

3、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)(以下简称“新收入准则”)，并要求境内上市公司自 2020 年 1 月 1 日起施行。本集团于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则，并将依据前述新收入准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：



新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

十六、其他重要事项

1、年金计划

√适用 □不适用

根据国家相关法规精算及《企业年金实施办法》，公司于 2015 年起设立一项员工自愿性定额供款的补充养老保险计划——企业年金缴款计划，公司每年的年金企业缴费为本公司上年职工工资总额的 5%；职工自愿参加计划的，则个人缴费按上年职工本人工资总额的 2% 缴纳。公司采用法人受托的模式来运作企业年金。

2、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团按《企业会计准则解释第 3 号》的规定确定报告分部并披露分部信息，根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 4 个报告分部，这些报告分部是以运营业态为基础确定的，公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计计量基础一致。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	分部间抵销	合计
一、营业收入	4,193,289,903.17	149,745,388.00	473,325,380.93	133,009,328.93	13,117,219.11	4,936,252,781.92
其中：对外交易收入	4,191,384,080.34	144,980,740.48	467,952,828.78	131,935,132.32		4,936,252,781.92
分部间交易收入	1,905,822.83	4,764,647.52	5,372,552.15	1,074,196.61	13,117,219.11	
二、对联营和合营企业的投资收益	844,128.46					844,128.46
三、资产减值损失						
四、信用减值损失						
五、折旧费和摊销费	113,011,320.96	4,035,715.27	12,756,362.61	3,584,669.87	353,515.81	133,034,552.90
六、利润总额	200,813,171.22	7,171,182.28	22,667,159.43	6,369,706.31	628,172.73	236,393,046.51
七、所得税费用	51,134,020.22	1,826,032.51	5,771,847.44	1,621,948.84	159,954.63	60,193,894.38
八、净利润	149,679,151.01	5,345,149.77	16,895,311.99	4,747,757.46	468,218.10	176,199,152.13
九、资产总额	4,587,069,209.85	163,807,529.28	517,773,951.06	145,499,836.99	14,349,017.90	5,399,801,509.28



十、负债总额	1,891,049,594.47	38,198,123.71	222,559,194.82	5,773,418.38	5,145,100.04	2,152,435,231.34
十一、其他重要的非现金项目	844,128.46					844,128.46
其中：折旧费和摊销费以外的其他非现金费用						
对联营企业和合营企业的长期股权投资权益法核算增加额	844,128.46					844,128.46

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	17,824,386.10
1 至 2 年	235.30
2 至 3 年	869.15
3 年以上	356,437.56
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	18,181,928.11

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,337,792.22	6.85	1,337,792.22	100.00		1,337,792.22	6.74	1,337,792.22	100.00	
	其中：									
姜勇	1,337,792.22	6.85	1,337,792.22	100.00		1,337,792.22	6.74	1,337,792.22	100.00	
按组合计提坏账准备	18,181,928.11	93.15			18,181,928.11	18,517,832.52	93.26			18,517,832.52
	其中：									
银行结算时间差组合	7,845,060.69	40.19			7,845,060.69	629,332.28	3.17			629,332.28
中介卡结算时间差组合	2,349,523.21	12.04			2,349,523.21	6,817,144.08	34.33			6,817,144.08
经营租赁直线法及其他组合	7,987,344.21	40.92			7,987,344.21	11,071,356.16	55.76			11,071,356.16
合计	19,519,720.33	/	1,337,792.22	/	18,181,928.11	19,855,624.74	/	1,337,792.22	/	18,517,832.52

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额
----	------



	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
姜勇	1,337,792.22	1,337,792.22	100.00	无法收回
合计	1,337,792.22	1,337,792.22	100.00	/

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	1,337,792.22					1,337,792.22
合计	1,337,792.22					1,337,792.22

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 5,641,582.38 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 28.90%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,337,792.22 元。

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,506,529.04	4,859,759.06
合计	3,506,529.04	4,859,759.06

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,442,479.59
1 至 2 年	2,005,999.45
2 至 3 年	48,850.00
3 年以上	9,200.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	



合计	3,506,529.04
----	--------------

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	13,600.00	82,221.37
供应商借款		
往来款及其他	3,492,929.04	4,777,537.69
合计	3,506,529.04	4,859,759.06

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			830,000.00	830,000.00
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额			830,000.00	830,000.00

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的其他应收款	830,000.00					830,000.00
合计	830,000.00					830,000.00

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京翠微国际旅游有限公司	往来款	2,000,000.00	1-2 年	46.12	
北京市商务委员会北京市商务委员会	往来款	1,319,382.60	1 年以内	30.43	
北京梦洁华威洗涤用品有限责任公司	保证金	830,000.00	3 年以上	19.14	830,000.00
王抒	备用金	49,790.96	1 年以内	1.15	
北京市金盛福食品有限公司	往来款	35,250.00	2-3 年	0.81	
合计	/	4,234,423.56	/	97.65	830,000.00

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,058,432,933.48		1,058,432,933.48	1,058,432,933.48		1,058,432,933.48
对联营、合营企业投资	4,022,728.46		4,022,728.46			
合计	1,062,455,661.94		1,062,455,661.94	1,058,432,933.48		1,058,432,933.48

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	5,640,236.07			5,640,236.07		
北京翠微园物业管理有限公司	5,784,886.98			5,784,886.98		
北京翠微可晶文化发展有限公司	1,600,000.00			1,600,000.00		
北京当代商城有限责任公司	593,905,889.67			593,905,889.67		
北京甘家口大厦有限责任公司	451,501,920.76			451,501,920.76		
合计	1,058,432,933.48			1,058,432,933.48		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
国新融智基金管理(北京)有限公司		3,178,600.00		844,128.46						4,022,728.46
小计		3,178,600.00		844,128.46						4,022,728.46



合计		3,178,600.00		844,128.46					4,022,728.46
----	--	--------------	--	------------	--	--	--	--	--------------

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,050,389,741.15	2,511,556,734.87	3,069,467,666.26	2,504,202,267.67
其他业务	64,741,724.74	4,569,558.18	52,521,665.91	3,785,790.15
合计	3,115,131,465.89	2,516,126,293.05	3,121,989,332.17	2,507,988,057.82

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	55,320,000.00	44,860,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	844,128.46	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		37,930,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		16,761,946.72
交易性金融资产在持有期间的投资收益	57,401,059.73	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,080,000.00	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	14,596,621.25	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置持有待售资产取得的投资收益	1,100.00	
合计	129,242,909.44	99,551,946.72

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,873,435.13	七、36 和 39



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	80,525,349.78	七、37 和 38
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	862,509.15	七、39 和 40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,667.57	七、36
所得税影响额	-21,565,239.01	
少数股东权益影响额	-1,188.83	
合计	64,699,533.79	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.53	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.50	0.21	0.21



第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：匡振兴

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 27 日