



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

2021 年第一季度报告



目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	12



一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人匡振兴、主管会计工作负责人宋慧及会计机构负责人(会计主管人员)王帆保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	7,177,971,401.28	7,026,856,227.82	7,026,856,227.82	2.15
归属于上市公司股东的净资产	3,822,810,812.42	3,568,144,585.81	3,568,144,585.81	7.14
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-51,942,908.01	-231,503,339.49	-251,727,279.89	77.56
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	984,538,867.71	916,767,512.84	246,631,816.72	7.39
归属于上市公司股东的净利润	61,695,389.08	-27,767,004.25	-43,366,860.67	322.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	43,583,179.24	-53,905,672.45	-53,905,672.44	180.85
加权平均净资产收益率(%)	1.674	-0.792	-1.34	增加2.47个百分点
基本每股收益(元/股)	0.079	-0.046	-0.083	271.74
稀释每股收益(元/股)	0.079	-0.046	-0.083	271.74
研发投入占营业收入的比例(%)	2.14	2.71	-	减少0.57个百分点

说明：

- 1、公司于2020年12月完成了对北京海科融通支付服务有限公司(以下简称“海



科融通”)的 98.2975% 股权收购, 该项收购构成同一控制下企业合并同时收购少数股东权益。合并日前, 公司从关联股东购买的 35.0039% 股权作为同一控制下的企业合并处理, 公司就此将 2020 年年度及各期间的合并财务报表进行重述, 其余从第三方购买的股权作为购买子公司少数股东权益处理; 合并日, 因确认对价, 减少少数股东权益, 合并日后, 购买海科融通的 98.2975% 股权所对应的的权益份额全部纳入归母权益。

2、自 2021 年 1 月 1 日起, 公司开始执行财政部 2018 年修订发布的新租赁准则, 公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整, 调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额, 不调整可比期间信息。本次调整将导致本期期初资产总额增加 7.54 亿元, 负债总额增加 8.80 亿元, 净资产减少 1.26 亿元, 加权平均净资产收益率由 1.619% 调整至 1.674%; 对公司当期及同期的营业收入、营业成本、净利润不会产生重大影响。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,547,681.47	
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	22,350,134.28	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		



对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	144,495.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	29,796.09	
少数股东权益影响额（税后）	-45,243.16	
所得税影响额	-5,914,654.25	
合计	18,112,209.84	

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

单位：股

股东总数（户）		12,605				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
北京翠微集团	172,092,100	21.55	0	无		国有法人
北京市海淀区国有资本经营管理中心	155,749,333	19.50	0	无		国有法人
北京海淀科技发展有限公司	79,623,834	9.97	79,623,834	无		国有法人
北京中关村并购母基金投资管理中心（有限合伙）	39,307,228	4.92	39,307,228	未知		其他
周宇光	23,944,601	3.00	0	未知		境内自然人
北京传艺空间广告有限公司	20,070,469	2.51	20,070,469	未知		境内非国有法人
华纺房地产开发公司	15,494,018	1.94	0	未知		国有法人
周爽	12,754,149	1.60	0	未知		境内自然人
黄文	8,892,542	1.11	8,892,542	未知		境内自然人
北京中恒天达科技发展有限公司	8,892,542	1.11	8,892,542	未知		境内非国有法人
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			
周宇光	23,944,601	人民币普通股	23,944,601			
华纺房地产开发公司	15,494,018	人民币普通股	15,494,018			
周爽	12,754,149	人民币普通股	12,754,149			



信泰人寿保险股份有限公司—传统产品	5,360,755	人民币普通股	5,360,755
王远青	4,441,100	人民币普通股	4,441,100
司徒雯影	1,287,400	人民币普通股	1,287,400
王烁烽	1,086,000	人民币普通股	1,086,000
张秀华	1,085,840	人民币普通股	1,085,840
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京翠微集团（以下简称“翠微集团”）、北京市海淀区国有资本经营管理中心（以下简称“海淀国资中心”）及北京海淀科技发展有限公司（以下简称“海淀科技”）同受海淀区国资委实际控制，三者为一致行动人。本公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

适用 不适用

三、 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

3.1.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	期末数	期初数	变动金额	变动幅度	原因分析
交易性金融资产	177,440,808.22	326,644,000.00	-149,203,191.78	-45.68%	(1)
预付账款	105,769,310.43	7,233,555.48	98,535,754.95	1362.20%	(2)
其他应收款	46,564,210.98	69,919,085.59	-23,354,874.61	-33.40%	(3)
存货	194,280,241.99	288,062,735.36	-93,782,493.37	-32.56%	(4)
其他流动资产	62,803,121.43	94,451,509.36	-31,648,387.93	-33.51%	(5)
其他非流动资产	415,116,687.00	245,280,030.42	169,836,656.58	69.24%	(6)
短期借款	859,303,597.19	606,351,388.87	252,952,208.32	41.72%	(7)
应付账款	179,038,941.31	306,695,218.70	-127,656,277.39	-41.62%	(8)
应付职工薪酬	50,691,144.00	89,708,593.13	-39,017,449.13	-43.49%	(9)
应交税费	27,686,072.86	17,704,171.33	9,981,901.53	56.38%	(10)
其他应付款	928,027,191.15	1,418,092,175.13	-490,064,983.98	-34.56%	(11)
一年内到期的非流动负债	246,359,572.32	812,526,239.24	-566,166,666.92	-69.68%	(12)
其他综合收益	16,754.24	-29,160.01	45,914.25	157.46%	(13)
利润表项目	报告期(1-3月)	上年同期(1-3月)	变动金额	变动幅度	原因分析
财务费用	20,721,870.30	1,895,100.09	18,826,770.21	993.44%	(14)



其他收益	1,577,477.56	899,843.68	677,633.88	75.31%	(15)
投资收益	9,245,403.84	2,274,901.51	6,970,502.33	306.41%	(16)
信用减值损失	1,025,248.00	14,888,883.35	-13,863,635.35	93.11%	(17)
资产减值损失	-	-1,202,885.58	1,202,885.58	-100.00%	(18)
资产处置收益	-	1,010,000.00	-1,010,000.00	-100.00%	(19)
现金流量表项目	报告期(1-3月)	上年同期(1-3月)	变动金额	变动幅度	原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-51,942,908.01	-231,503,339.50	179,560,431.49	77.56%	(20)
投资活动产生的现金流量净额	-337,314,179.78	1,941,698.29	-339,255,878.07	-17472.12%	(21)
筹资活动产生的现金流量净额	-54,582,555.45	-166,952,906.95	112,370,351.50	67.31%	(22)

- (1) 交易性金融资产减少主要系购买银行理财产品减少所致。
- (2) 预付账款增加主要系子公司预付货款增加所致。
- (3) 其他应收款减少主要系子公司本期收到退还交易对价款所致。
- (4) 存货减少主要系子公司库存商品减少所致。
- (5) 其他流动资产减少主要系上年增值税留抵税额及待摊销费用减少所致。
- (6) 其他非流动资产增加主要系子公司预付购房款所致。
- (7) 短期借款增加主要系本期银行贷款增加所致。
- (8) 应付账款减少主要系子公司应付货款减少所致。
- (9) 应付职工薪酬减少主要系上年计提年终奖本期支付所致。
- (10) 应交税费增加主要系本期应付企业所得税及房产税增加所致。
- (11) 其他应付款减少主要系本期支付收购海科融通现金对价所致。
- (12) 一年内到期的非流动负债减少主要系本期偿还公司债所致。
- (13) 其他综合收益增加主要系本期外币折算差额增加所致。
- (14) 财务费用增加主要系自2021年1月1日起执行新租赁准则，本期财务费用未确认融资费用增加所致。
- (15) 其他收益增加主要系本期增值税进项税额加计扣除增加所致。
- (16) 投资收益增加主要系本期翠微新生活基金及银行理财取得的投资收益增加所致。
- (17) 信用减值损失增加主要系上年同期子公司收回借款转回计提坏账所致。
- (18) 资产减值损失减少主要系子公司上年同期计提长期股权投资减值损失所致。
- (19) 资产处置收益减少主要系上年同期处置“惠丰堂”商标权所致。



(20) 经营活动产生的现金流量净额增加主要系上年同期疫情对经营影响较大,本期销售及租赁收入有所增长所致。

(21) 投资活动产生的现金流量净额减少主要系支付海科融通现金对价所致。

(22) 筹资活动产生的现金流量净额增加主要系本期取得银行贷款增加所致。

3.1.2 执行新租赁准则对公司财务指标的影响:

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (2018 年修订)》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”)。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则,并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定,对于首次执行日前已存在的合同,本公司选择重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 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。

于新租赁准则首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日),本公司的具体衔接处理及其影响如下:

1、本公司作为承租人

对首次执行日的经营租赁,作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债;原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金,纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁,本公司按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则,并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试,不调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁,不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁,本公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理:

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁,作为短期租赁处理;
- 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的,本公司根据首次执行日前选择权的实



际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

2、执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

本公司对租赁物业门店原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 747,283,498.13 元，租赁负债 1,076,416,592.91 元（其中包括重分类后按照一年内到期的非流动负债列示的租赁负债 245,799,751.54 元）。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）		2021 年 1 月 1 日（变更后）	
	金额（元）		金额（元）	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
其他流动资产	121,915,501.79	78,671,562.21	94,451,509.36	53,581,548.21
递延所得税资产	53,850,640.64	28,609,689.50	88,023,968.69	45,130,316.65
使用权资产			747,283,498.13	476,702,033.01
其他流动负债	263,566,118.94	179,283,857.77	67,448,068.09	54,872,455.89
一年内到期的非流动负债	566,726,487.70	566,726,487.70	812,526,239.24	754,077,233.29
租赁负债			830,616,841.37	474,731,231.23
盈余公积	184,045,622.14	184,045,622.14	177,091,829.26	177,091,829.26
未分配利润	924,853,886.69	655,628,120.39	805,662,804.49	593,043,984.49
少数股东权益	23,636,328.37		23,475,495.14	

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

（一）重大资产重组事项：

2020年，公司推动了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



的重大资产重组事项。

公司以发行股份及支付现金方式购买海淀科技等105名股东所持有海科融通98.2975%的股权，其中股份支付比例为70%，现金支付比例为30%。相关事项进展情况已在公司2020年半年度报告、2020年第三季度报告、2020年年度报告及临时公告中披露。2020年12月，本次交易完成资产部分的交割及新增股份上市。

公司拟向不超过35名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金总额不超过129,767.91万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产交易价格的100%，发行股份数量不超过本次交易前公司总股本的30%。根据投资者认购情况，本次发行股份募集配套资金共发行人民币普通股（A股）50,993,973股，发行价格为6.64元/股，共计募集资金338,599,980.72元，扣除发行费用后，实际募集资金净额为319,069,798.36元。2021年1月21日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，本次新增股份登记手续办理完毕。本次募集资金全部用于支付现金对价，截至报告出具日，募集资金已使用完毕。

2021年3月1日，公司已完成工商变更登记手续，取得新《营业执照》，公司注册资本增至人民币798,736,665元。

（二）海科融通购置资产

2021年1月14日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于控股子公司购置房产的议案》，同意海科融通购置位于北京市昌平区北清路1号院的“峯汇国际中心1号楼F5-F7/F8(801)”的房产作为其办公场所，本次购置房产的建筑面积为7,764.61 m²，评估值为33,829.20万元，交易总价为32,411.66万元。2021年1月21日，海科融通已支付购房首款16,205.83万元。本次交易不构成关联交易。

（三）控股股东及其一致行动人权益变动

2020年，翠微股份发行股份及支付现金购买海淀科技等105名交易对方持有的海科融通98.2975%股权，同时非公开发行股份募集配套资金。本次交易完成后，翠微集团、海淀国资中心和海淀科技分别持有翠微股份21.55%、19.50%和9.97%的股权，三者同受海淀区国资委控制。

2021年3月25日，公司接到控股股东翠微集团通知，翠微集团拟通过协议转让方式收购其一致行动人海淀科技持有的公司79,623,834股有限售条件的流通股股份，该等股份占公司总股本的9.97%。交易双方于2021年3月25日签署了股份转让协议及其补



充协议。若本次转让完成，公司控股股东及实际控制人不会发生变化，翠微集团仍为公司控股股东，海淀区国资委仍为公司实际控制人，海淀科技不再持有公司股份。2021年4月20日，该事项已取得北京市国资委出具的《关于北京海淀科技发展有限公司协议转让所持北京翠微大厦股份有限公司股份有关问题的批复》（京国资产权[2021]12号）。截至本报告出具日，上述股权转让事项尚在进行中。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

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

适用 不适用

综合上年同期疫情影响下的零售业务低基数、本年同一控制下企业合并海科融通的权益比例增加、本年零售业务受翠微店A座、鼎城店自4-5月起进入为期6-7月的闭店调整期影响等因素，预计上半年公司的归母净利润与上年同期相比仍会有所增长。

公司名称	北京翠微大厦股份有限公司
法定代表人	匡振兴
日期	2021年4月28日



四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2021年3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 审计类型:未经审计

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,884,280,324.51	2,338,882,595.63
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	177,440,808.22	326,644,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	80,722,035.53	89,725,972.45
应收款项融资		
预付款项	105,769,310.43	7,233,555.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	46,564,210.98	69,919,085.59
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	194,280,241.99	288,062,735.36
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	62,803,121.43	121,915,501.79
流动资产合计	2,551,860,053.09	3,242,383,446.30
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	27,227,973.25	27,227,973.25
长期股权投资	9,210,248.04	7,577,682.12
其他权益工具投资	4,354,700.00	4,354,700.00
其他非流动金融资产	1,348,164,624.49	1,381,393,973.62
投资性房地产	6,360,070.42	6,620,891.59
固定资产	1,726,910,336.44	1,755,053,285.55
在建工程	13,642,762.89	11,774,613.89



生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	707,950,620.40	
无形资产	248,677,625.52	251,555,406.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	35,743,422.66	39,783,583.85
递延所得税资产	82,752,277.08	53,850,640.64
其他非流动资产	415,116,687.00	245,280,030.42
非流动资产合计	4,626,111,348.19	3,784,472,781.52
资产总计	7,177,971,401.28	7,026,856,227.82
流动负债：		
短期借款	859,303,597.19	606,351,388.87
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	179,038,941.31	306,695,218.70
预收款项	22,202,316.56	27,689,741.44
合同负债	139,941,582.66	134,863,234.22
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	50,691,144.00	89,708,593.13
应交税费	27,686,072.86	17,704,171.33
其他应付款	928,027,191.15	1,418,092,175.13
其中：应付利息		
应付股利	100,000.00	
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	246,359,572.32	566,726,487.70
其他流动负债	77,550,514.48	263,566,118.94
流动负债合计	2,530,800,932.53	3,431,397,129.46
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		



租赁负债	797,294,493.87	
长期应付款		
长期应付职工薪酬	2,550,000.00	2,550,000.00
预计负债		
递延收益	920,831.93	1,128,184.18
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	800,765,325.80	3,678,184.18
负债合计	3,331,566,258.33	3,435,075,313.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	798,736,665.00	747,742,692.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,979,607,370.35	1,711,531,544.99
减：库存股		
其他综合收益	16,754.24	-29,160.01
专项储备		
盈余公积	177,091,829.26	184,045,622.14
一般风险准备		
未分配利润	867,358,193.57	924,853,886.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,822,810,812.42	3,568,144,585.81
少数股东权益	23,594,330.53	23,636,328.37
所有者权益（或股东权益）合计	3,846,405,142.95	3,591,780,914.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,177,971,401.28	7,026,856,227.82

公司负责人：匡振兴 主管会计工作负责人：宋慧 会计机构负责人：王帆

母公司资产负债表

2021 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	882,946,954.33	1,046,606,889.53
交易性金融资产		150,881,506.85
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,359,254.90	26,144,711.74
应收款项融资		
预付款项	44,532,504.06	2,783,580.19



其他应收款	53,639,723.53	110,886,037.24
其中：应收利息		
应收股利	1,400,000.00	
存货	28,936,619.71	30,549,295.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	36,652,895.53	78,671,562.21
流动资产合计	1,054,067,952.06	1,446,523,583.37
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	26,640,060.00	26,640,060.00
长期股权投资	2,657,283,124.21	2,655,650,558.29
其他权益工具投资	3,454,700.00	3,454,700.00
其他非流动金融资产	1,328,164,624.49	1,361,393,973.62
投资性房地产	43,313,622.42	44,071,928.82
固定资产	1,215,437,844.18	1,230,252,236.22
在建工程	3,496,970.38	3,597,207.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	446,195,472.87	
无形资产	13,401,642.65	14,040,176.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,065,863.99	19,013,044.05
递延所得税资产	42,377,832.45	28,609,689.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,796,831,757.64	5,386,723,574.80
资产总计	6,850,899,709.70	6,833,247,158.17
流动负债：		
短期借款	859,303,597.19	606,351,388.87
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,220,296.80	32,362,717.03
预收款项	984,546.90	6,838,935.94
合同负债	121,569,342.65	113,368,903.62
应付职工薪酬	14,981,331.70	32,713,878.47
应交税费	6,013,383.28	2,794,037.09
其他应付款	757,071,557.70	1,177,723,713.15
其中：应付利息		



应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	189,915,216.08	566,726,487.70
其他流动负债	59,941,067.09	179,283,857.77
流动负债合计	2,039,000,339.39	2,718,163,919.64
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	435,061,502.22	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	727,026.64	874,285.18
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	435,788,528.86	874,285.18
负债合计	2,474,788,868.25	2,719,038,204.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	798,736,665.00	747,742,692.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,794,868,344.18	2,526,792,518.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	177,091,829.26	184,045,622.14
未分配利润	605,414,003.01	655,628,120.39
所有者权益（或股东权益）合计	4,376,110,841.45	4,114,208,953.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,850,899,709.70	6,833,247,158.17

公司负责人：匡振兴 主管会计工作负责人：宋慧 会计机构负责人：王帆

合并利润表

2021 年 1—3 月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业总收入	984,538,867.71	916,767,512.84
其中：营业收入	984,538,867.71	916,767,512.84



利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	935,188,219.57	930,014,175.95
其中：营业成本	668,242,945.20	674,460,595.85
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	18,642,067.57	14,600,074.85
销售费用	140,515,193.76	159,945,206.11
管理费用	66,032,259.75	54,299,812.95
研发费用	21,033,882.99	24,813,386.10
财务费用	20,721,870.30	1,895,100.09
其中：利息费用	24,835,321.19	9,409,842.10
利息收入	4,961,938.33	7,096,157.92
加：其他收益	1,577,477.56	899,843.68
投资收益（损失以“-”号填列）	9,245,403.84	2,274,901.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,632,565.92	687,099.52
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）	15,817,296.36	12,376,157.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,025,248.00	14,888,883.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,202,885.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,010,000.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	77,016,073.90	17,000,237.67
加：营业外收入	156,276.62	88,820.40
减：营业外支出	11,781.21	290,117.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	77,160,569.31	16,798,940.20
减：所得税费用	15,252,978.10	14,858,574.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	61,907,591.21	1,940,366.09
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	61,907,591.21	1,940,366.09
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）	61,695,389.08	-27,767,004.25
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	212,202.13	29,707,370.34
六、其他综合收益的税后净额	52,547.51	-29,063.82



(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	45,914.25	-9,043.20
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	45,914.25	-9,043.20
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备		
(6) 外币财务报表折算差额	45,914.25	-9,043.20
(7) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	6,633.26	-20,020.62
七、综合收益总额	61,960,138.72	1,911,302.27
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	61,741,303.33	-27,776,047.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	218,835.39	29,687,349.72
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.079	-0.046
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.079	-0.046

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：45,328,069.76 元。

公司负责人：匡振兴 主管会计工作负责人：宋慧 会计机构负责人：王帆

母公司利润表

2021 年 1—3 月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业收入	207,293,742.83	136,154,835.34
减：营业成本	88,309,495.24	54,735,655.91
税金及附加	11,815,817.55	8,336,626.83
销售费用	72,201,442.12	85,855,043.32
管理费用	27,272,699.19	23,274,324.69
研发费用		
财务费用	17,844,778.33	5,686,513.69
其中：利息费用	20,036,774.54	8,138,099.21
利息收入	2,535,595.66	1,732,677.32
加：其他收益	429,971.72	226,943.44
投资收益（损失以“-”号填列）	10,645,403.84	1,559,101.99



其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,632,565.92	479,101.99
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）	14,138,981.29	9,944,325.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,010,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,063,867.25	-28,992,958.23
加：营业外收入	63,635.47	32,428.40
减：营业外支出	5,000.00	10,336.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,122,502.72	-28,970,866.08
减：所得税费用	2,752,484.20	4,981,587.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,370,018.52	-33,952,453.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,370,018.52	-33,952,453.38
（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		
（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		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	12,370,018.52	-33,952,453.38
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.016	-0.065
（二）稀释每股收益(元/股)	0.016	-0.065

公司负责人：匡振兴 主管会计工作负责人：宋慧 会计机构负责人：王帆

合并现金流量表

2021年1—3月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
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	1,144,269,712.69	979,850,836.64
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,011,072,905.28	696,826,603.45
经营活动现金流入小计	2,155,342,617.97	1,676,677,440.09
购买商品、接受劳务支付的现金	963,003,532.11	838,774,748.72
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	154,480,355.41	162,761,703.56
支付的各项税费	27,562,611.32	47,920,709.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,062,239,027.14	858,723,617.64
经营活动现金流出小计	2,207,285,525.98	1,908,180,779.58
经营活动产生的现金流量净额	-51,942,908.01	-231,503,339.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	235,774,837.27	23,804,000.00
取得投资收益收到的现金	7,612,837.92	17,020,759.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	-	96,800,000.00
投资活动现金流入小计	243,387,675.19	137,624,759.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	167,402,578.97	6,776,421.13
投资支付的现金	413,299,276.00	128,906,640.00
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	580,701,854.97	135,683,061.13
投资活动产生的现金流量净额	-337,314,179.78	1,941,698.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	319,069,798.36	



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	450,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	769,069,798.36	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	749,000,000.00	340,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,767,583.33	26,952,906.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	47,884,770.48	
筹资活动现金流出小计	823,652,353.81	366,952,906.95
筹资活动产生的现金流量净额	-54,582,555.45	-166,952,906.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		137,030.07
五、现金及现金等价物净增加额	-443,839,643.24	-396,377,518.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,862,381,874.16	1,970,294,594.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,418,542,230.92	1,573,917,076.84

公司负责人：匡振兴 主管会计工作负责人：宋慧 会计机构负责人：王帆

母公司现金流量表

2021年1—3月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
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	217,927,424.42	75,091,383.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	679,726,621.06	488,489,264.56
经营活动现金流入小计	897,654,045.48	563,580,647.64
购买商品、接受劳务支付的现金	122,873,614.58	56,340,403.28
支付给职工及为职工支付的现金	58,223,811.27	61,001,726.85
支付的各项税费	8,465,177.16	19,620,928.01
支付其他与经营活动有关的现金	646,004,715.90	567,390,756.44
经营活动现金流出小计	835,567,318.91	704,353,814.58
经营活动产生的现金流量净额	62,086,726.57	-140,773,166.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	235,774,837.27	
取得投资收益收到的现金	7,612,837.92	1,080,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	243,387,675.19	1,080,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,769,445.90	2,750.00



投资支付的现金	413,299,276.00	88,906,640.00
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	415,068,721.90	88,909,390.00
投资活动产生的现金流量净额	-171,681,046.71	-87,829,390.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	319,069,798.36	
取得借款收到的现金	450,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	769,069,798.36	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	749,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,767,583.33	25,262,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	47,406,164.89	
筹资活动现金流出小计	823,173,748.22	225,262,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-54,103,949.86	-25,262,000.00
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	-163,698,270.00	-253,864,556.94
加：期初现金及现金等价物余额	831,062,967.81	884,233,879.29
六、期末现金及现金等价物余额	667,364,697.81	630,369,322.35

公司负责人：匡振兴 主管会计工作负责人：宋慧 会计机构负责人：王帆

4.2 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,338,882,595.63	2,338,882,595.63	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	326,644,000.00	326,644,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	89,725,972.45	89,725,972.45	
应收款项融资			
预付款项	7,233,555.48	7,233,555.48	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	69,919,085.59	69,919,085.59	
其中：应收利息			



应收股利			
买入返售金融资产			
存货	288,062,735.36	288,062,735.36	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	121,915,501.79	94,451,509.36	-27,463,992.43
流动资产合计	3,242,383,446.30	3,214,919,453.87	-27,463,992.43
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	27,227,973.25	27,227,973.25	
长期股权投资	7,577,682.12	7,577,682.12	
其他权益工具投资	4,354,700.00	4,354,700.00	
其他非流动金融资产	1,381,393,973.62	1,381,393,973.62	
投资性房地产	6,620,891.59	6,620,891.59	
固定资产	1,755,053,285.55	1,755,053,285.55	
在建工程	11,774,613.89	11,774,613.89	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		747,283,498.13	747,283,498.13
无形资产	251,555,406.59	251,555,406.59	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	39,783,583.85	39,783,583.85	-
递延所得税资产	53,850,640.64	88,023,968.69	34,173,328.05
其他非流动资产	245,280,030.42	245,280,030.42	-
非流动资产合计	3,784,472,781.52	4,565,929,607.70	781,456,826.18
资产总计	7,026,856,227.82	7,780,849,061.57	753,992,833.75
流动负债：			
短期借款	606,351,388.87	606,351,388.87	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	306,695,218.70	306,695,218.70	
预收款项	27,689,741.44	27,689,741.44	
合同负债	134,863,234.22	134,863,234.22	
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	89,708,593.13	89,708,593.13	
应交税费	17,704,171.33	17,704,171.33	
其他应付款	1,418,092,175.13	1,418,092,175.13	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	566,726,487.70	812,526,239.24	245,799,751.54
其他流动负债	263,566,118.94	67,448,068.09	-196,118,050.85
流动负债合计	3,431,397,129.46	3,481,078,830.15	49,681,700.69
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		830,616,841.37	830,616,841.37
长期应付款			
长期应付职工薪酬	2,550,000.00	2,550,000.00	
预计负债			
递延收益	1,128,184.18	1,128,184.18	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,678,184.18	834,295,025.55	830,616,841.37
负债合计	3,435,075,313.64	4,315,373,855.70	880,298,542.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	747,742,692.00	747,742,692.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,711,531,544.99	1,711,531,544.99	
减：库存股			
其他综合收益	-29,160.01	-29,160.01	
专项储备			
盈余公积	184,045,622.14	177,091,829.26	-6,953,792.88
一般风险准备			
未分配利润	924,853,886.69	805,662,804.49	-119,191,082.20
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	3,568,144,585.81	3,441,999,710.73	-126,144,875.08
少数股东权益	23,636,328.37	23,475,495.14	-160,833.23



所有者权益（或股东权益） 合计	3,591,780,914.18	3,465,475,205.87	-126,305,708.31
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	7,026,856,227.82	7,780,849,061.57	753,992,833.75

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

自 2021 年 1 月 1 日起，公司开始执行财政部 2018 年修订发布的新租赁准则，公司在执行新租赁准则时，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。具体影响详见本报告 3.1.2 执行新租赁准则对公司财务指标的影响。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,046,606,889.53	1,046,606,889.53	
交易性金融资产	150,881,506.85	150,881,506.85	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	26,144,711.74	26,144,711.74	
应收款项融资			
预付款项	2,783,580.19	2,783,580.19	
其他应收款	110,886,037.24	110,886,037.24	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	30,549,295.61	30,549,295.61	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	78,671,562.21	53,581,548.21	-25,090,014.00
流动资产合计	1,446,523,583.37	1,421,433,569.37	-25,090,014.00
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	26,640,060.00	26,640,060.00	
长期股权投资	2,655,650,558.29	2,655,650,558.29	
其他权益工具投资	3,454,700.00	3,454,700.00	
其他非流动金融资产	1,361,393,973.62	1,361,393,973.62	
投资性房地产	44,071,928.82	44,071,928.82	
固定资产	1,230,252,236.22	1,230,252,236.22	
在建工程	3,597,207.55	3,597,207.55	



生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		476,702,033.01	476,702,033.01
无形资产	14,040,176.75	14,040,176.75	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	19,013,044.05	19,013,044.05	-
递延所得税资产	28,609,689.50	45,130,316.65	16,520,627.15
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,386,723,574.80	5,879,946,234.96	493,222,660.16
资产总计	6,833,247,158.17	7,301,379,804.33	468,132,646.16
流动负债：			
短期借款	606,351,388.87	606,351,388.87	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	32,362,717.03	32,362,717.03	
预收款项	6,838,935.94	6,838,935.94	
合同负债	113,368,903.62	113,368,903.62	
应付职工薪酬	32,713,878.47	32,713,878.47	
应交税费	2,794,037.09	2,794,037.09	
其他应付款	1,177,723,713.15	1,177,723,713.15	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	566,726,487.70	754,077,233.29	187,350,745.59
其他流动负债	179,283,857.77	54,872,455.89	-124,411,401.88
流动负债合计	2,718,163,919.64	2,781,103,263.35	62,939,343.71
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		474,731,231.23	474,731,231.23
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	874,285.18	874,285.18	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	874,285.18	475,605,516.41	474,731,231.23
负债合计	2,719,038,204.82	3,256,708,779.76	537,670,574.94



所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	747,742,692.00	747,742,692.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,526,792,518.82	2,526,792,518.82	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	184,045,622.14	177,091,829.26	-6,953,792.88
未分配利润	655,628,120.39	593,043,984.49	-62,584,135.90
所有者权益（或股东权益）合计	4,114,208,953.35	4,044,671,024.57	-69,537,928.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,833,247,158.17	7,301,379,804.33	468,132,646.16

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

自 2021 年 1 月 1 日起，公司开始执行财政部 2018 年修订发布的新租赁准则，公司在执行新租赁准则时，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。具体影响详见本报告 3.1.2 执行新租赁准则对公司财务指标的影响。

4.3 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用