

公司代码：600861

公司简称：北京城乡

# 北京城乡商业（集团）股份有限公司

## 2021 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性、准确性、完整性，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、致同会计师事务所（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、公司负责人王禄征、主管会计工作负责人傅宏锦及会计机构负责人（会计主管人员）杨薇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-63,549,240.69 元。鉴于 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润为负值，根据《公司章程》的相关规定，公司拟 2021 年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

上述事项尚需提交股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用  不适用

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该等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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第三节 管理层讨论与分析”中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分。

十一、其他

适用  不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	24
第五节	环境与社会责任的.....	39
第六节	重要事项.....	41
第七节	股份变动及股东情况.....	59
第八节	优先股相关情况.....	62
第九节	债券相关情况.....	63
第十节	财务报告.....	63

备查文件目录	载有公司董事长、财务负责人签名并盖章的会计报表。
	载有致同会计师事务所（特殊普通合伙）公章注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内，公司所披露的所有公告文件正本及公告原稿。

## 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、北京城乡	指	北京城乡商业（集团）股份有限公司
控股股东	指	北京国有资本运营管理有限公司
国盛兴业	指	北京国盛兴业投资有限公司
城乡世纪广场、世纪商厦、城乡购物中心亦庄店	指	北京国盛兴业投资有限公司城乡世纪商厦
城乡华懋商厦、城乡购物中心公主坟店	指	北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦
锡华酒店	指	北京锡华海体商务酒店有限公司
城乡 118 超市或城乡一一八超市	指	北京城乡一一八生活汇超市有限公司
时代投资、文创园	指	北京城乡时代投资有限公司
新华旅游	指	北京新华国际旅游有限公司
老年用品展示中心	指	北京市老年用品展示中心有限公司
黄寺商厦	指	北京城乡黄寺商厦有限公司
城乡有限	指	北京城乡商业集团有限公司

## 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	北京城乡商业（集团）股份有限公司
公司的中文简称	北京城乡
公司的外文名称	BEIJING URBAN-RURAL COMMERCIAL (GROUP) CO., LTD.
公司的法定代表人	王禄征

### 二、 联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	陈红
联系地址	北京市海淀区复兴路甲 23 号
电话	010-68296595
传真	010-68216933
电子信箱	cxdb@bjcx.cn 或 bg8225@sina.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区复兴路甲23号
公司注册地址的历史变更情况	100036
公司办公地址	北京市海淀区复兴路甲23号
公司办公地址的邮政编码	100036
公司网址	www.bjcx.cn
电子信箱	cxdb@bjcx.cn或bg8225@sina.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	北京市海淀区复兴路甲23号北京城乡董事会办公室
------------	-------------------------

## 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	北京城乡	600861	-

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市建国门外大街22号赛特广场5层
	签字会计师姓名	司伟库、史淑颖

## 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	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	697,275,074.77	704,015,239.15	-0.96	2,156,216,692.83
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	619,804,931.91	628,510,698.41	-1.39	/
归属于上市公司股东的净利润	-63,549,240.69	-74,399,534.70	14.58	9,890,111.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-69,556,409.44	-83,970,740.10	17.17	-75,079,058.53
经营活动产生的现金流量净额	95,743,470.78	43,485,517.94	120.17	-67,891,642.11
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	2,198,197,539.90	2,260,618,704.58	-2.76	2,341,354,338.26
总资产	2,990,302,300.94	3,245,539,920.43	-7.86	3,501,003,109.08

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益（元/股）	-0.2006	-0.2348	14.57	0.0312
稀释每股收益（元/股）	-0.2006	-0.2348	14.57	0.0312
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.2196	-0.2651	17.16	-0.2370
加权平均净资产收益率（%）	-2.85	-3.23	增加0.38个百分点	0.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-3.12	-3.65	增加0.53个百分点	-3.20

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、2021 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	193,921,179.22	167,194,007.93	165,525,544.91	170,634,342.71
归属于上市公司股东的净利润	-6,748,858.83	-12,784,333.50	-12,579,372.31	-31,436,676.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-9,357,361.47	-13,255,965.64	-12,546,766.91	-34,396,315.42
经营活动产生的现金流量净额	36,935,734.69	13,026,176.86	40,802,251.76	4,979,307.47

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	2021 年金额	附注（如适用）	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	-352,502.70		-151,845.33	13,030.62
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	4,807,905.33	住宅商业锅炉房煤改气项目 511,224.48 元；文化科技园基础改造补贴 1,142,857.14 元；稳岗补贴 40,709.63 元；残疾人岗位补贴 249,059.08 元；增值税及附加税减免 362,595.23 元；企业扶持奖励资金 644,400.00 元；以工代训补贴 9,240.00 元；知识产权局公共服务体系建设补贴 28,301.89 元；大兴区科委会双创奖励资金 1,366,900.00 元；流通经济研究中心企业补助款 900.00 元；经信局中小企业发展资金 300,000.00 元；	11,828,853.86	9,004,860.90

		文明创建先进单位奖励 20,000.00 元；增值税税额 抵减 131,717.88 元。		
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				109,418,459.11
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	1,106,849.89		267,438.64	2,038,671.60
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	3,049,871.54		1,320,929.39	-3,789,236.67
其他符合非经常性损益定义	57,186.15		21,189.74	

的损益项目				
减：所得税影响额	1,314,084.73		2,722,967.87	29,932,850.16
少数股东权益影响额 (税后)	1,348,056.73		992,393.03	1,783,765.20
合计	6,007,168.75		9,571,205.40	84,969,170.20

将《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项目的情况说明

适用 不适用

### 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
其他非流动金融资产	9,303,357.28	0.00	-9,303,357.28	1,106,849.89
合计	9,303,357.28	0.00	-9,303,357.28	1,106,849.89

说明：

公司将持有的首旅酒店股票（股票代码：600258）43.84万股在二级市场全部售出，2021年年初账面价值930.34万元，处置收回1,088.70万元，扣除税金47.68万元，实现投资收益110.68万元。

### 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，面对新冠肺炎疫情常态化影响和复杂严峻的国内外环境，我国政府加大实体经济支持力度，经济总量和人均水平实现新突破。2021年我国国内生产总值（GDP）达144.4万亿元，比上年增长8.1%，超过之前预计6%以上的增速目标，在全球主要经济体中名列前茅。2021年我国经济增速一、二、三、四季度同比分别增长18.3%、7.9%、4.9%、4.0%，两年平均分别增长4.9%、5.5%、4.9%、5.2%，环比分别增长0.3%、1.3%、0.7%、1.6%，呈现出经济运行总体平稳，经济规模逐季扩大的趋势。

从我国消费品市场来看，全年社会消费品零售总额达到440,823亿元，同比增长12.5%，最终消费支出对经济增长贡献率为65.4%，拉动经济增长5.3个百分点，有效发挥了第一引擎作用。

商业零售业作为国民经济的基础性行业，是形成新发展格局的重要环节，是满足人民对美好生活的重要载体，将会在推动经济社会高质量发展中发挥更加重要的支持作用。“十四五”时期，我国将进一步释放内需，特别是居民消费潜力，全面促进消费，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，全面建设具有全球影响力的国际消费中心城市。在就业、收入等持续改善的背景下，我国消费升级将持续加快，国内消费市场不断壮大，与国际市场的联系更加紧密，消费对经济增长的作用将更加突出，超大规模市场优势将进一步显现。具体来看有以下趋势：

一是居民消费呈现个性化、多元化和加速升级趋势。随着居民收入增加和全面促进消费政策落地见效，居民消费不断向着个性化、差异化、多元化发展，居民消费支出结构持续改善，呈现由生存型消费为主向发展型和享受型消费转变态势。

二是数字化催生消费及零售业态模式变化。移动设备、社交媒体、在线支付等快速兴起，推动消费者打破消费地域局限，消费市场将从一、二线城市加速下沉，低线城市的消费潜力将在数字化消费场景和方式下加速释放，带动了新的消费趋势，不断催生出消费的新模式和新业态。与此同时，不同层级城市的消费分化将加强。

从旅游服务业来看，新消费需求同样势不可挡。消费升级趋势强劲，旅行的内核正在从“见世面”转移到“找自己”，消费者越来越重视体验感，更倾向于高品质、定制化、体验化的文旅产品和差异化、精细化的文旅服务。

报告期内，公司统筹疫情防控和经营发展，始终围绕“调整改革，正本强基”年度主题，坚持以经济效益为中心，及时调整经营思路，扎实推进各项重点工作，保持了整体稳健的发展态势。

报告期内，完成营业收入 69,727.51 万元，同比减少 0.96%；营业利润-6,461.80 万元，同比增加 17.58%；实现利润总额-6,161.83 万元，同比增加 20.12%；净利润-6,012.80 万元，同比增加 21.19%。

## 二、报告期内公司所处行业情况

报告期内，公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充。所属行业主要为批发和零售业、租赁和商务服务业。

从批发和零售业来看：

一是消费品市场持续改善。2021 年，我国统筹疫情防控，经济运行稳定恢复，消费市场延续了持续复苏的良好态势，社会消费品零售总额实现 440,823 亿元，比上年增长 12.5%，两年平均增速为 3.9%。

二是实物商品网上零售额增速放缓。2021 年，实物商品网上零售额 108,042 亿元，同比增长 12.0%，增速较 2020 年放缓 2.8 个百分点，增速低于 2021 年社会消费品零售总额增速 0.5 个百分点。实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为 24.5%。

三是实体店零售额实现较快增长。根据中华全国商业信息中心测算，2021 年实体店消费品零售额实现 332,781 亿元，同比增长 12.7%，高于 2021 年消费品市场平均增速 0.2 个百分点，高于 2020 年实体店消费品零售额增速 21.5 个百分点。居民外出消费活动大幅增加，实体店客流显著回升，经营有所改善。

四是商品零售保持较快增长。2021 年，商品零售 393,928 亿元，同比增长 11.8%，其中限额以上单位商品零售 153,714 亿元，同比增长 12.8%。限额以上单位商品零售中，饮料类、烟酒类和金银珠宝类分别增长 20.4%、21.2%和 29.8%，增速相对较高。

五是百家重点大型零售企业（以百货为主）零售额同比增长 8.2%。2021 年，全国百家重点大型零售企业零售额同比增长 8.2%，增速高于上年同期 22.0 个百分点。

六是各零售业态均实现恢复性增长。按零售业态分，2021 年限额以上零售业单位中的超市、便利店、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长 6.0%、16.9%、11.7%、12.8%和 12.0%。

从租赁和商务服务业中旅行社服务来看：

文化和旅游部公开信息显示，2021 年，国内旅游总人次 32.46 亿，比上年同期增加 3.67 亿，增长 12.8%。（恢复到 2019 年的 54.0%）。国内旅游收入（旅游总消费）2.92 万亿元，比上年同期增加 0.69 万亿元，增长 31.0%。（恢复到 2019 年的 51.0%）。人均每次旅游消费 899.28 元，比上年同期增加 125.14 元，增长 16.2%。整体来看，2021 年旅游行业经历了上半年的复苏和下半年疫情反复的再次冲击，跨境旅游基本停滞，跨省旅游也因为疫情反复受到抑制，使得旅游本地化和休闲化趋势加速回归。

（数据信息来源：中华全国商业信息中心、中华人民共和国文化和旅游部）

### 三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，主要包括：销售商品、物业租赁、商务酒店、旅游等。2021 年度 53%以上主营业务收入来自于销售商品，主要业态为购物中心、综合超市、社区超市。

百货零售及购物中心主要指公司经营的城乡华懋商厦及城乡世纪广场。城乡华懋商厦位于公主坟商圈，经营定位为年轻时尚家庭式购物中心。城乡世纪广场经营定位为家庭式购物体验为主的时尚购物中心。

综合超市主要指公司经营的城乡 118 超市。经营品类涉及 60 多个大类、4 万多种商品。城乡超市小屯店位于丰台区美域家园北区，为地上两层建筑。一层外租区配以中西快餐、中式酒楼、银行、药店、美容美发、洗衣、鲜花等配套服务项目；二层是 118 生活汇超市，主要经营生鲜日配、粮油副食、休闲食品、酒水饮料、洗涤百货、生活家电等品类。北京城乡一一八生活汇超市有限公司苏州桥店原名为“北京城乡仓储大超市”，位于中关村商圈，于 1998 年 1 月 18 日正式营业。一至四层为卖场，经营涉及吃、穿、用等二十几个大类三万余种商品，是居民生活理想的购物场所。北京城乡一一八生活汇超市有限公司公主坟店，位于公主坟商圈城乡华懋商厦地下一层，汇集多家老字号食品，在京城百姓中有口皆碑。

社区超市指北京城乡 118 超市下辖的社区店。其立足于社区，为社区居民提供购物、家政服务、送餐送水、洗衣、快递收发、代办票务等便利的一站式服务，形成社区服务终端。

### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、突出的品牌优势

公司成立至今已荣获中国商业名牌企业、全国商业质量奖、全国商业教育培训先进单位、全国诚信维权单位、北京市经济百强企业、北京市守信企业、首都文明单位标兵、首都文明服务示范窗口、商业企业售后服务“全国十佳”先进单位、诚信服务承诺单位等称号。伴随着企业的不断发展，“北京城乡”品牌在北京市具有较高的品牌认知度和市场影响力，深受消费者认可，是公司核心竞争力的主要来源之一。

## 2、优越的区位优势

公司以总部所在地公主坟区域为核心，产业集群布局京西南地区。公司商贸板块重点企业城乡华懋商厦地处北京公主坟商业圈，地理位置优越，交通位置十分便利；城乡世纪广场位于北京经济技术开发区，具有较强的地理区位优势；一一八超市苏州桥店和小屯店分别地处中关村商圈和丰台区小屯地区，区域内人流量大，客源丰富。公司历经 29 年发展，积累了大量的客群基础，保障了公司区域式发展的战略布局。

## 3、经验丰富的团队优势

公司经过近 30 年的摸索与发展，拥有一支在商业零售领域具有专业知识与丰富经验的管理团队。在人才培养方面，公司注重“以人为本”和职业规划，为公司持续发展提供优良的人力资源。同时公司也不断外聘专业人才补充管理团队，吸收国际国内先进的管理经验，和对市场的前瞻性认识，为公司发展提供有力保障。

## 4、自持物业优势

公司现有营业及办公场所所属物业绝大部分为公司自有，未来不会受到商业物业租金价格波动的影响，有效降低经营风险，为公司的持续稳健经营提供保障，增强公司的抗风险能力。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司统筹推进疫情防控与经营发展，坚持疫情防控常态化工作机制，确保安全生产。围绕夯实基础、提质增效，积极推进调整改革，有序开展各项业务。

一是商业板块面对疫情对实体商业的冲击，主动出击进行经营调整，初显成效。城乡华懋商厦结合公主坟商圈改造，有序推进内部调整工作。通过前期周密调研策划和招商，对商厦五层进行改造，成功引进东来顺、韩时烤肉、印象摩挲等餐饮商户，打造“食光庭院”美食街区，已初步形成购物中心新的消费热点，满足顾客多元化的餐饮消费需求，实现了存量商业资源的提质增效。

二是城乡 118 超市进一步加强数字化建设，深化线上渠道与线下实体店的深度融合，通过重新梳理现有线上平台，优化线上商品逻辑，加强平台促销力度，制定线上运营考核方案等多措并举，在疫情常态化下适应消费需求新变化。

三是文旅板块创新思维方式，推动旅游企业由传统旅游中间商向目的地运营商转型，探索旅游产业链上下游一体化及文旅融合发展新路径。2021 年新华旅游与其他单位联合中标园博会运营服务项目，大幅提升了新华旅游在博会界的品牌知名度与口碑，进一步培养锻炼了博会专业人

才队伍。时代·智谷-北京城乡文创园立足高品质文化科技园区，强化定位，以优质服务积极引入行业龙头企业。同时园区以租户为关注焦点，优化物业服务模式，通过与企业进行业务合作，对园区物业管理形成质的提升。通过强化招商，园区整体出租率已达 90%以上，基本形成了以科技和教育为一体的优质产业园区。

## (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	697,275,074.77	704,015,239.15	-0.96
营业成本	288,518,709.95	345,694,288.48	-16.54
销售费用	199,564,699.42	211,071,862.66	-5.45
管理费用	228,197,500.48	193,190,311.37	18.12
财务费用	7,708,483.08	12,779,289.78	-39.68
经营活动产生的现金流量净额	95,743,470.78	43,485,517.94	120.17
投资活动产生的现金流量净额	-14,922,312.00	60,359,287.60	-124.72
筹资活动产生的现金流量净额	-191,511,545.64	-107,876,416.13	-77.53

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

1) 营业收入同比减少 0.96%，主要原因是公司年度店庆及公司日常经营受疫情反复影响所致。

2) 营业成本同比减少 16.54%，主要原因是受新冠疫情反复影响，旅游业务量减少，同时子公司降本减费共同影响所致。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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 (%)
销售商品收入	350,679,644.13	223,741,978.17	36.20	-6.12	-9.41	增加 2.33 个百分点
租赁收入	209,721,738.67	37,802,086.88	81.98	15.66	-4.81	增加 3.88 个百分点
酒店收入	31,543,286.31	-	100.00	54.48		不适用
旅游服务收入	27,860,262.80	24,269,864.70	12.89	-47.66	-55.40	增加 15.12 个百分点
房地产销售收入	-	-		-100.00	-100.00	不适用
物业管理费	9,955,421.66	-	100.00	-11.38		不适用
其他收入	30,340,132.46	2,669,750.46	91.20	3.27	3.63	减少 0.03 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	660,100,486.03	288,483,680.21	56.30	-1.85	-16.55	增加 7.70 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

1、报告期内，由于酒店行业逐步恢复，营业收入有所上升。

2、报告期内，受新冠疫情反复影响，使零售服务行业不稳定，导致旅游服务收入及销售商品收入均有所下降。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 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 (%)	情况说明
销售商品收入	销售商品成本	223,741,978.17	77.56	246,993,338.85	71.45	-9.41	
租赁收入	租赁成本	37,802,086.88	13.10	39,713,499.47	11.49	-4.81	
酒店收入	酒店成本	-	-	-	-	-	
旅游服务收入	旅游服务成本	24,269,864.70	8.41	54,421,647.25	15.74	-55.40	主要是新冠疫情反复影响所致。
房地产销售收入	房地产销售成本	-	-	1,989,607.33	0.57	-100.00	主要是本期未发生房地产业务所致。
物业管理费收入	物业管理费成本	-	-	-	-	-	
其他收入	其他成本	2,669,750.46	0.93	2,576,195.58	0.75	3.63	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

本公司本期增加一家子公司、减少一家子公司导致合并范围变动，具体情况如下：

1、本公司之子公司北京市老年用品展示中心有限公司引进战略投资者，本公司认缴出资比例由45%降至36%，故北京市老年用品展示中心有限公司2021年度不再作为子公司纳入合并范围。

2、本公司本期新设全资子公司北京城乡商业集团有限公司，并于2021年11月24日完成工商登记。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况****B. 公司主要供应商情况**

前五名供应商采购额 14,973.09 万元，占年度采购总额 19.24%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

**3. 费用**

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动说明
销售费用	199,564,699.42	211,071,862.66	-5.45	主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，租赁费列报变化，以及 118 超市去年关闭门店导致各项费用的减少共同影响所致。
管理费用	228,197,500.48	193,190,311.37	18.12	主要是 2020 年社保费享受国家减免政策、2021 年按照正常缴纳，人工成本增加，同时，本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，计提使用权资产折旧增加，共同影响所致。
财务费用	7,708,483.08	12,779,289.78	-39.68	主要是本期母公司借款利息减少以及上年同期发生债券利息共同影响所致。

**4. 研发投入****(1). 研发投入情况表**

适用 不适用

**(2). 研发人员情况表**

适用 不适用

**(3). 情况说明**

适用 不适用

**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**

适用 不适用

**5. 现金流**

适用 不适用

1、本期经营活动产生的现金流量净额 95,743,470.78 元，较上年同期增加 120.17%，主要是本期经营性应付较上年同期减少所致。

2、本期投资活动产生的现金流量净额为-14,922,312.00元，较上年同期减少124.72%，主要是因为上期母公司收回售房款押金以及子公司股权变动共同影响所致。

3、本期筹资活动产生的现金流量净额-191,511,545.64元，较上年同期减少77.53%，主要是因为本期母公司取得借款比上年同期减少1.58亿元，偿还银行借款和债券比上年同期少0.60亿元共同影响所致。

## (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
应收账款	15,778,297.82	0.53	10,770,659.44	0.33	46.49	主要是因为本期子公司应收租金增加影响所致。
预付款项	7,525,498.50	0.25	10,776,662.74	0.33	-30.17	主要是本期子公司新华旅游预付团款减少所致。
其他应收款	7,228,545.21	0.24	12,026,812.55	0.37	-39.90	主要是本期存在预计无法收回的款项，坏账准备增加，其他应收款账面价值减少影响所致。
其他流动资产	14,987,849.96	0.50	24,710,034.98	0.76	-39.35	主要为待抵扣进项税减少影响所致。
长期股权投资	10,215,322.74	0.34	2,265,025.66	0.07	351.00	主要是本期原子公司老年用品股权变动，不再纳入合并范围，转为权益法核算影响所致。
其他非流动金融资产			9,303,357.28	0.29	-100.00	主要是本期出售首旅酒店股票影响所致。
在建工程	3,126,296.99	0.10	221,886.79	0.01	1,308.96	主要是本期母公司增加装修工程影响所致。
使用权资产	26,944,659.29	0.90				主要是本期执行《企业会计准则第21号—租赁》，确认使用权资产影响所致。
其他非流动资产	458,038.88	0.02	1,068,405.48	0.03	-57.13	主要是本期子公司票务代理押金减少影响所致。
短期借款	201,341,845.70	6.73	379,700,445.60	11.70	-46.97	主要是本期母公司偿还银行借款影响所致。

一年内到期的非流动负债	6,853,427.62	0.23				主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，确认一年内到期的租赁负债影响所致。
租赁负债	20,196,551.41	0.68				主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，确认租赁负债影响所致。
长期应付职工薪酬	4,574,831.42	0.15	7,013,705.21	0.22	-34.77	主要是本期内退人员减少影响所致。

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2021 年疫情常态化下，社会消费品零售总额反弹明显。2021 年社会消费品零售总额为 44.08 万亿元，同比增长 12.5%。

从商业主业来说，突如其来的疫情大大加速了数字化进程，开展线上业务的企业、用户数量、销售规模等都明显提速，其中以百货企业的直播带货和超市普遍上线的到家服务最为突出。疫情之后，线下零售的在线化持续深化，2021 年线上渠道消费规模继续增长，消费黏性持续增强。

从文化和旅游服务主业来看，2021 年在国内大循环和国际国内双循环政策的指引下，国内旅游市场稳步回升，消费者信心持续恢复，产业动能加速积聚，形成了旅游经济运行全面复苏向上的基本面。据文化和旅游部公布数据，2021 年上半年，国内旅游人次和旅游总消费增长态势明显。但随着疫情散发式局部爆发，整体经济呈现“前高后低”态势。

## 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 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
北京	购物中心/百货	3	18.90		
北京	综超	4	4.79		
北京	社区超市			1	0.35

## 2021 年营业收入门店信息

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(年)
1	北京	北京城乡商业(集团)股份有限公司城乡华懋商厦	百货	北京市海淀区复兴路甲 23 号	1992.01.18	自持	
2	北京	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	百货	北京市海淀区复兴路甲 23 号	1995.08.09	自持	
3	北京	北京国盛兴业投资有限公司城乡世纪商厦	购物中心	北京经济技术开发区科创五街 38 号一至四层	2015.6.18	自持	
4	北京	北京城乡一一八生活汇超市有限公司小屯店	综超	北京市丰台区小屯路 149 号美域家园北区 3 号楼	2011.01.18	自持	
5	北京	北京城乡一一八生活汇超市有限公司苏州桥店	综超	北京市海淀区小南庄 41 号	1998.01.18	自持	
6	北京	北京城乡一一八生活汇超市	综超	北京经济技术开发区科创五街 38 号地下一层	2015.6.18	自持	
7	北京	北京城乡一一八生活汇超市有限公司公主坟店	综超	北京市海淀区复兴路甲 23 号	2017.7.8	自持	
8	北京	北京城乡一一八生活汇社区超市	社区超市	北京丰台区美域家园北区 3 号楼(注册地)	2014.07.08-2021.12.31	租赁	3-10 年

注：北京城乡一一八生活汇社区超市因各门店规模及营业收入较低，故合并填列。

## 2. 其他说明

√适用 □不适用

## (1) 门店店效情况

单位：元 币种：人民币

地区	经营业态	营业收入比上年增减(%)	物业类型	每平方米经营面积年销售额
北京	百货	5.58	自持	12,853.58
	购物中心	14.89	自持	1,359.35
	综超	-9.15	自持	16,691.69
	社区超市	3.36	租赁	16,425.81

## (2) 自营模式下商品采购及存货情况

公司目前采用自营经营模式所涉及的品类主要有烟酒、饮料、部分化妆品、日用品等。

公司对自营商品的监管首先有严格的规章制度和质量监管体系，明确责任到每个人，从进货商的选择、合同的签订、商品进货验货层层把关，保证了商品质量；同时商品可以有一定比例的调换，保证了商品不会造成滞销积压；公司与各主要供货商有近二十年的合作基础，保证了货源的充足和商品价格的竞争优势。

### (3) 与行业特点相关的财务数据

单位：元 币种：人民币

项目		本期					
地区	经营业态	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入同比变动	营业成本同比变动	毛利率同比变动
北京	百货	132,362,855.52	12,773,188.07	90.35%	5.58%	-18.86%	2.91%
	购物中心	52,111,132.46	19,691,134.08	62.21%	14.89%	-2.62%	6.79%
	综超	223,008,968.23	159,702,718.99	28.39%	-9.15%	-13.10%	3.26%
	社区超市	57,992,092.12	49,498,427.40	14.65%	3.36%	7.84%	-3.54%
	小计	465,475,048.33	241,665,468.54	48.08%	-1.44%	-9.03%	4.33%

### (4) 与行业特点相关的费用项目及变化分析

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数		上期数		同比增减	
	费用数	费用率	费用数	费用率	费用数	费用率
租赁费	836.83	3.67%	1,020.77	4.84%	-183.94	-1.17%
广告费	26.31	0.13%	67.99	0.32%	-41.68	-0.19%
装修费	3,890.16	17.05%	2,887.00	14.94%	1,003.16	2.11%

公司共有会员 83.53 万人，实现销售 4.16 亿元，占全年总销售额的 44.07%；其中百货共有会员 37.43 万人，实现销售 1.8 亿元，占全年百货销售的 38.96%；购物中心共有会员 7.82 万人，实现销售 1208 万元，占全年购物中心销售的 11.67%；超市共有会员 38.28 万人，实现销售 2.24 亿元，占全年超市总销售的 59.19%。

### (五) 投资状况分析

#### 对外股权投资总体分析

适用  不适用

本报告期内，公司对外股权投资合并范围变化如下：

本公司之子公司北京市老年用品展示中心有限公司引进战略投资者，本公司认缴出资比例由 45% 降至 36%，故北京市老年用品展示中心有限公司 2021 年度不再作为子公司纳入合并范围。

#### 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

### 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600258	首旅酒店	535,500.00	0.04	0.00	1,106,849.89		其他非流动资产	原始法人股, 现为非限售流通股
合计		535,500.00	/	0.00	1,106,849.89		/	/

说明:

公司将持有的首旅酒店股票（股票代码：600258）43.84 万股在二级市场全部售出，2021 年年初账面价值 930.34 万元，处置收回 1,088.70 万元，扣除税金 47.68 万元，实现投资收益 110.68 万元。

### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

√适用 □不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称“北京城乡”、“公司”）拟通过（1）资产置换及发行股份购买资产的方式，取得北京国有资本运营管理有限公司（以下简称“北京国管”）接受划转获得的北京外企人力资源服务有限公司（以下简称“北京外企”）86%股权；（2）发行股份购买天津融衡股权投资合伙企业（有限合伙）、北京创新产业投资有限公司以及北京京国发股权投资基金（有限合伙）分别持有的北京外企 8.8125%、4.00%、1.1875%的股权；并（3）拟向北京国管非公开发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”）。

公司于 2021 年 10 月 19 日召开了北京城乡第九届第二十次董事会，审议通过了《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于 2021 年 10 月 20 日披露的《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关公告及文件。

公司于 2021 年 11 月 1 日收到上海证券交易所《关于对北京城乡商业（集团）股份有限公司重组预案信息披露的问询函》（上证公函【2021】2837 号）（以下简称“《问询函》”），具体内容详见公司于 2021 年 11 月 2 日披露的《北京城乡关于收到上海证券交易所〈关于对北京城乡商业（集团）股份有限公司重组预案信息披露的问询函〉的公告》（公告编号：临 2021-025 号）。

为保证回复内容的准确和完整，经向上海证券交易所申请，公司进行了延期回复，具体情况详见公司于 2021 年 11 月 9 日披露的《北京城乡关于延期回复上海证券交易所问询函的公告》（公告编号：临 2021-026 号）。

根据《问询函》的要求，公司及相关中介机构对有关问题进行了积极认真的核查、分析和研究，并逐项予以落实和回复，同时按照《问询函》的要求对预案进行了部分补充、修改和完善。

具体内容详见公司于 2021 年 11 月 16 日披露的《北京城乡关于对上海证券交易所〈关于对北京城乡商业（集团）股份有限公司重组预案信息披露的问询函〉的回复公告》（公告编号：临 2021-027 号）及《北京城乡关于重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案修订说明的公告》（公告编号：临 2021-028 号）等相关文件。

为配合公司拟实施的重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易及公司战略发展的需要，公司于 2021 年 11 月 29 日召开了北京城乡第九届第二十二次董事会会议，审议通过了《公司关于内部重组的议案》和《关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的议案》，具体内容详见公司于 2021 年 11 月 30 日披露的《北京城乡第九届第二十二次董事会决议公告》（公告编号：临 2021-030 号）和《北京城乡关于内部重组的公告》（公告编号：临 2021-031 号）。

公司于 2021 年 11 月 19 日、2021 年 12 月 18 日、2022 年 1 月 18 日和 2022 年 2 月 18 日披露了《北京城乡关于重大资产重组进展的公告》（公告编号：临 2021-029 号、临 2021-032 号、临 2022-001 号和临 2022-003 号）。

截至本公告日，公司及相关各方正在积极推进本次交易的工作，本次交易所涉及的审计、评估等相关各项工作尚未完成。公司将在审计、评估等相关工作完成后，再次召开董事会审议本次交易的相关事项，并由董事会提请股东大会审议。本次交易尚需履行必要的内部决策程序，并需经有权监管机构批准后方可正式实施，能否实施尚存在不确定性。

公司郑重提醒广大投资者，有关公司信息均以指定信息披露媒体发布的公告为准。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

上述事项详见公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

#### 独立董事意见

北京城乡独立董事对公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的事项发表了事前认可意见及独立意见，具体内容详见公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

#### (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：元

公司名称	经营范围	注册资本	资产规模	净利润	备注
北京城乡黄寺商厦有限公司	日用百货	5,000,000.00	15,427,283.97	-5,189,038.99	子公司
北京锡华海体商务酒店有限公司	旅店服务	30,000,000.00	33,582,912.12	-2,393,936.26	子公司
北京城乡商业集团有限公司	日用百货	10,000,000.00	2,222,199,693.65	-53,857,789.49	子公司
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	日用百货	55,350,000.00	104,048,274.60	4,472,381.24	城乡有限 子公司
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	企业管理服务	1,000,000.00	28,207,842.93	1,844,374.05	城乡有限 子公司
北京国盛兴业投资有限公司	房地产开发	630,000,000.00	1,555,137,205.47	-66,043,715.22	城乡有限

	日用百货				子公司
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	企业管理服务	200,000,000.00	378,247,752.47	-7,342,753.26	城乡有 限子 公司
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	日用百货	130,000,000.00	171,563,931.28	9,897,855.65	城乡有 限子 公司
北京城乡时代投资有限公司	企业管理服务	237,054,231.00	236,131,333.70	7,576,365.42	城乡有 限子 公司
北京新华国际旅游有限公司	旅游服务	30,000,000.00	19,644,091.34	-5,054,740.38	城乡有 限子 公司
北京城贸物业管理有限责任公司	物业管理	3,000,000.00	28,589,010.19	1,402,706.85	城乡有 限子 公司
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	汽车修理 汽车客运服务	7,741,435.67	31,388,867.70	667,703.99	城乡有 限子 公司
北京市老年用品展示中心有限公司	日用百货	25,000,000.00	22,326,850.09	-1,423,634.76	参股公司

说明：

1、本公司之子公司北京市老年用品展示中心有限公司引进战略投资者，本公司认缴出资比例由 45%降至 36%，故北京市老年用品展示中心有限公司 2021 年度不再作为子公司纳入合并范围。

2、基于本公司战略发展的需要，本期进行内部重组并设立全资子公司北京城乡商业集团有限公司，将上述部分公司股权划转至北京城乡商业集团有限公司，并于 2021 年 12 月完成工商变更登记。该事项不会对本公司的合并范围产生影响。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、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

根据国家统计局数据，2021 年国民经济持续恢复，逐步回归常态运行，主要指标实现预期目标。全年国内生产总值 1,143,670 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 381,558 亿元，增长 12.5%；乡村消费品零售额 59,265 亿元，增长 12.1%。按消费类型分，商品零售 393,928 亿元，增长 11.8%；餐饮收入 46,895 亿元，增长 18.6%。基本生活消费增势较好，限额以上单位饮料类、粮油食品类商品零售额比上年分别增长 20.4%、10.8%。升级类消费需求持续释放，限额以上单位金银珠宝类、文化办公用品类商品零售额分别增长 29.8%、18.8%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 1.7%，环比下降 0.18%。全年全国网上零售额 130,884 亿元，比上年增长 14.1%。其中，实物商品网上零售额 108,042 亿元，增长 12.0%，占社会消费品零售总额的比重为 24.5%。

虽然我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，且在疫情冲击下和百年变局加速演进的大背景下，外部环境更趋复杂严峻和不确定。但我国经济发展和疫情防控保持全球领先地位，产业链韧性得到提升，改革开放向纵深推进，在构建新发展格局上迈出了新步伐，高质量发展取得了新成效。消费、服务业继续回暖，消费者信心持续回升，不断推动畅通国内大循

环。未来，在数字经济时代，传统消费不断升级，以数字化、智能化改造以及跨界融合培育的新型消费将进一步带动消费，扩大消费。创建国际消费中心城市的大潮，要求大型商业综合体、商业超市做好数字经济、首店经济和夜经济，要求城市商圈和步行街等更突出特色和产业升级。新时期新一代消费主体的崛起、消费理念的更迭、消费行为的变化，对精细化运营和多元差异化竞争提出更多要求。市场新竞争模式和“双碳”对零售的影响，将推进零售业不断高质量发展，满足消费者对美好生活的追求。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，紧密围绕商贸服务、旅游主业开展各项经营活动，着力构建主业优势互补，融合发展的新发展格局。坚定不移做好民生服务，夯实做大实体经济，以市场为导向，准确识变、科学应变、主动求变，不断锐意创新经营模式，符合行业客观发展规律，顺应时代新要求，不断深化体制机制改革，以现代化企业经营管理走好精细化、精益化高质量发展道路。

商贸服务业以“店网一体化”为切入点，加速数字经济与实体经济融合发展，实现经营运营数字化和企业管理智能化升级及无店铺增长；深化供给侧结构性改革，加强需求侧管理，积极探索新业态模式与新经营理念，推进百货、购物中心、超市等传统零售业态提档升级，逐步向消费体验中心、休闲娱乐中心、文化时尚中心等新型载体转型发展。

文化旅游业抢抓以国内大循环为主体的新发展格局带来的新契机，以文促旅、以旅彰文，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以文旅融合发展激发供给侧结构性改革内生活力，探索打造“城市微度假目的地”样板，主动融入国内大循环发展格局，形成差异化竞争优势，满足人民日益增长的美好生活需要。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2022 年公司继续围绕“调整改革，正本强基”的工作主题，持续深化法人治理体系建设，不断增强国有经济竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力，继续紧密围绕主业定位开展各项经营活动，形成商贸服务、旅游主业优势互补，保障公司和股东特别是中小股东的利益，为公司发展打下坚实的基础。

2022 年公司将进一步明确目标、凝聚共识、全力推进公司发展。考虑受新冠疫情影响，公司的商贸服务、旅游业有一定的恢复过程。同时 2022 年亦庄项目将进行调整，公司将主业关联度不高的黄寺房产和股权进行处置。2022 年，公司营业收入（合并）预计实现 7.30 亿元，比上年增加 0.33 亿元，增幅 4.70%，利润总额（合并）预计实现 1.84 亿元，比上年增加 2.46 亿元，主要是预计的子公司股权处置收益。

2022 年度，公司经营管理工作可以概括为以下几个方面：

一是扎实推进公司重组调整工作。公司在 2022 年将继续稳妥推进重组调整工作，围绕“瘦身健体”工作要求，进一步优化企业管理架构，围绕公司年度重点工作项目，进一步强化经营布局，细化经营管理，提升经营效益。

二是公司商业板块企业进一步完善经营调整内容，结合城市更新项目相关工作，明确发展定位，推进经营调整转型，丰富业态组合，服务消费升级。

三是探索文旅业务融合发展。新时期，文旅融合是国家重大发展战略，推动文旅融合高质量发展，才能更好地满足人民群众的美好生活新期待。推动文旅场景的创新式打造，才能更好地满足特定族群的消费体验新需求。公司文旅板块企业将通过市场调研及分析，梳理整合相关资源，进一步探索文旅业务发展方向，推动文化创意产业与旅游服务业务融合发展。

2022 年度公司将进一步强化内部管理，提高精细化管理水平，对重点业务板块进行深入研究分析，为公司高质量发展夯实基础。以“三降一减一提升”专项行动为核心，深入开展降本减费，在开源的同时进一步节流。公司将继续抓重点、补短板、强弱项，着力实施各项任务，增强企业经济竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1. 宏观经济风险

2021 年总体来看，我国经济生产端恢复相对较快，但受疫情及防疫政策影响，消费端特别是线下接触性的服务消费，复苏较为缓慢，居民消费意愿也仍低于疫情前水平。2022 年随着疫情逐步好转，原材料产品供给不断恢复，供需紧张的局面将有所缓解。消费端虽然呈现复苏的形势，但依然会受到疫情防控政策的影响。综合来看，2022 年中国通胀压力总体可控，但同时需要密切关注全球通胀走势，警惕输入性通胀对我国经济的潜在影响。当前全球经济仍存在较多不确定性，公司将持续关注宏观经济发展走势，及时调整经营思路，抵御各项风险。

##### 2. 行业竞争风险

商业零售业方面，一是电子商务的发展及价格的竞争优势使得线上零售额占比进一步增大。二是互联网巨头加快线下布局，新业态规模不断扩大，新零售渗透率继续提高，传统零售行业面临严峻的竞争形势。三是商业地产资本进入市场的形势没有明显变弱，实体零售业继续呈现商业去中心化的态势没有改变。公司将加大力度构建“店网一体化”经营格局，并不断探索民生领域新商业模式，提高核心竞争力，降低竞争风险。旅游行业是一个对客观环境依赖程度较高的产业，受疫情影响，出境和入境旅游预计在短期内难以恢复正常。行业内多家旅游公司及单体旅行社均将业务重心转移至国内，发力国内旅游市场，进一步加剧了国内旅游市场竞争。公司将不断探索和优化疫情常态化防控下旅游发展新模式，抵御外部竞争。

##### 3. 经营成本攀升风险

经营成本持续上升是当前零售业面临的普遍问题。根据商务部重点流通企业调查数据显示，67.1%的企业表示经营成本偏高主要是来自于人力成本、租金成本和融资成本的挑战。作为劳动密集型行业，零售业吸收就业的同时背负了较重的人工成本，零售行业的用工成本长期处于上升趋势。同时随着公司商业单位调整升级，以及进一步推进数字化建设，公司转型升级所需进行的硬件改造与技术应用预计会带来新的成本上升。

#### 4. 新冠疫情风险

2021年，面对持续的疫情，各国防疫政策也出现一些变化。一些国家放松了疫情防控，采取与病毒共存的策略，对短期拉动经济起到了一定作用，但随着防疫政策的放松，欧洲多国新增病例再次飙升。另一方面，虽然我国坚持了严格的防疫政策，继续有效控制了疫情传播，但先后出现的几次相对集中的疫情传播，仍使得中国经济复苏的节奏受到影响，特别是对零售等行业冲击尤其明显。公司将严格落实各项疫情防控要求，坚持常态化工作机制，狠抓经营管理，在疫情防控与企业发展之间取得平衡。

#### (五)其他

适用 不适用

#### 七、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

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司严格根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所等监管机构的有关要求，加强信息披露工作，建立并持续完善公司治理结构和治理制度，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范，切实维护公司及全体股东利益。

为进一步规范公司行为，完善公司治理结构，健全防范控股股东及关联方占用公司资金的长效机制，根据《公司法》、《上市公司治理准则》等相关法规，以及《公司章程》的相关规定，制订并完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关于规范公司关联方资金往来的管理办法》。

(1) 关于股东与股东大会：公司能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能充分行使自己的权利，能够认真接待股东来访、来电，使股东及时了解公司的经营情况。公司按照有关要求召集、召开股东大会，并由律师出席见证且出具法律意见书，保证了股东大会决议的合法有效。

(2) 关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面明确分开，不受控股股东干预。公司独立决策，董事会、监事会和经营层能够独立规范运作。

(3) 关于董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司董事会制订了董事会议事规则，公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，能够积极参加有关培训，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。公司董事会设立了审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专门委员会，同时制定了专门委员会相应的工作细则。专门委员会成员组成合理，均由独立董事担任主任委员，在公司的经营管理中充分发挥作用。独立董事在公司重大决策等方面也发挥了重要作用，使公司的决策更加高效、规范与科学。

(4) 关于监事和监事会：公司监事会严格按照相关法规及《公司章程》规定，人员人数构成符合法律、法规的要求，并制定了《监事会议事规则》；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，对公司经营情况、财务状况、定期报告以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责，合法合规进行监督。

(5) 关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的任免公开、透明，公司将进一步完善董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。

(6) 关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护债权人、银行、客户等利益相关者合法权益，在经济交往中做到互惠互利，以推动公司持续、健康发展。

(7) 关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露相关信息，并做好了信息披露前的保密工作，并确保所有股东都有平等机会获得信息。

根据中国证监会颁布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的有关规定，公司对《内幕信息知情人登记制度》作出了修订，并经公司第七届董事会第一次会议审议通过。2020年3月1日新证券法正式实施及2022年1月《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》的颁布，对内幕信息知情人登记制度提出了新要求，公司认真按照现行有关法律法规及公司制度的规定执行，严格控制内幕信息知情人员范围，及时登记内幕知情人信息，按要求及时向监管部门备案。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

**二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

## 三、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	会议决议
2020年年度股东大会	2021年6月24日	www.sse.com.cn	2021年6月25日	详见《北京城乡商业（集团）股份有限公司2020年年度股东大会决议公告》（公告编号临2021-014号）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (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
王禄征	董事长	男	58	2013-11-14		86,888	86,888			72.37	否
吴文学	董事	男	56	2019-09-24	2022-03-02					56.30	否
	总经理			2019-09-05	2022-03-02						
焦瑞芳	董事	女	44	2019-06-20						0.00	是
祖国丹	独立董事	男	67	2015-04-29						8.00	否
邵武淳	独立董事	男	63	2015-04-29						8.00	否
刘友庆	独立董事	女	57	2015-04-29						8.00	否
段志辉	副总经理	男	47	2020-04-23						41.27	否
赵新	副总经理	男	59	2014-03-26		50,000	50,000			37.32	否
王洪波	副总经理	男	51	2009-04-16		50,000	50,000			43.55	否
傅宏锦	副总经理	女	48	2017-08-14						46.00	否
郑强	副总经理	男	58	2015-05-09						45.19	否
陈红	董事会秘书	女	50	2009-04-16						44.56	否
陶玮	监事	女	46	2019-06-20						0.00	是
张国良	职工监事	男	59	2009-04-16						44.08	否
张海香	职工监事	女	48	2017-09-13						33.30	否
王建文	离任监事会主席	男	58	2010-03-19	2021-09-23					51.99	否
合计	/	/	/	/	/	186,888	186,888		/	539.93	/

姓名	主要工作经历
王禄征	曾任北京市郊区旅游实业开发公司党委书记、总经理，现任北京城乡商业（集团）股份有限公司党委书记、董事长。分管党委工作部、党委巡察工作办公室、董事会办公室。
焦瑞芳	曾任北人印刷机械股份有限公司董事会秘书；北京京城机电股份有限公司董事会秘书、北京天海工业有限公司副总经理；本公司监事；曾任北京国有资本运营管理有限公司股权管理部总经理，现任北京国有资本运营管理有限公司资本运营部总经理、本公司董事。
祖国丹	曾任北京贵友大厦有限公司党委书记、董事长、副总经理、总经理，北京新燕莎控股（集团）有限责任公司党委委员、党委副书记、董事、副总经理，总经理。北京首商集团股份有限公司党委书记、副董事长、总经理，兼任北京燕莎友谊商城有限公司董事长，北京贵友大厦有限公司董事长，北京新燕莎商业有限公司董事长，北京新燕莎金街购物广场有限公司董事长，天津新燕莎奥特莱斯购物中心董事长，曾任北京首商集团股份有限公司名誉董事长、董事，曾任际华集团股份有限公司独立董事。本公司独立董事。
郇武淳	曾任北京 218 厂实验处助理工程师、中国科学管理干部学院讲师、北京中复电讯设备有限责任公司董事长。现任中复集团董事长，本公司独立董事。
刘友庆	注册会计师。曾任北京同仁会计师事务所注册会计师、部门经理，北京公正会计师事务所副主任会计师，北京五联方圆会计师事务所副主任会计师。现任北京京成会信会计师事务所有限公司主任会计师，本公司独立董事。
段志辉	曾任武警某部排长、副政治指导员；解放军原第三〇二医院政治部宣传科副科长，组织科副科长、科长；原总后勤部政治部干部部正团职干事；中央军委后勤保障部政治工作局兵员和文职人员处副师职干事。现任本公司副总经理，分管总经理办公室。分管北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司。
赵新	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司第三经营处钟表部经理，第三经营处经理，北京城乡商业（集团）股份有限公司总经理助理兼业务部部长、资产管理部部长，现任本公司副总经理。分管北京国盛兴业投资有限公司、北京市老年用品展示中心有限公司。
王洪波	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司仓储大超市副经理，北京城乡仓储大超市经理、北京城乡超市有限责任公司经理。现任本公司副总经理，北京城乡华懋商厦总经理。分管本公司运营管理部、市场拓展部。分管北京城乡华懋商厦。
傅宏锦	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司财务部科长、副部长、部长、总会计师。现任本公司副总经理、资产管理部部长。分管预算财务部、资产管理部、法律事务部。分管北京城乡燕兴贸易有限责任公司、北京城乡黄寺商厦有限公司。
郑强	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司第一经营处业务科科长、第一经营处副经理、北京城乡华懋商厦商业发展部部长、北京城乡商业（集团）股份有限公司总经理助理兼第四经营处经理。现任本公司副总经理。分管本公司安全保障部，分管北京城乡时代投资有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司。
陈红	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司财务部会计、财务部科长。现任本公司董事会秘书、董事会办公室主任、内控审计部部长，分管本公司战略投资部。
陶玮	曾任毕马威华振会计师事务所审计部会计员、审计经理、高级经理，北京国有资本经营管理中心审计监察部总经理助理、风控审计部总经理助理。现任北京顺禧股权投资基金管理有限公司风控合规负责人、本公司监事。
张国良	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司工会副主席，纪委委员。现任本公司工会主席、党委工作部部长、本公司职工监事。
张海香	曾任北京城乡华懋商厦有限公司董事会秘书、总经理办公室主任、副总经理、副书记；现任本公司人力资源部部长、党委工作部副部长、

	本公司职工监事。
吴文学	曾任中国华夏证券公司发行部项目经理；北京市福斯特汽车装饰件厂副厂长；北京握拉菲首饰有限责任公司总经理。北京工美集团公司党委委员、副总经理；中国友发国际工程设计咨询公司副总经理；北京电子控股有限责任公司党委常委、副总经理；北京市国有企业监事会主席；挂职辽宁省沈阳市市委常委、市政府副市长(时间 1 年)。曾兼任京东方（000725）副董事长；电子城（600658）副董事长。曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司党委副书记、董事、总经理。曾分管人力资源部、预算财务部、战略投资部。曾分管北京城乡一八生活汇超市有限公司。
王建文	曾任北京市大兴县委组织部干部科副科长、北京市大兴县采育镇镇长、北京市大兴县大皮营乡党委书记、乡人大主席、北京市大兴县副县长（援疆任和田地区行署副专员），曾任本公司监事会主席。曾分管党委工作部有关工作。曾分管北京锡华海体商务酒店有限公司、北京新华国际旅游有限公司、北京城贸物业管理有限责任公司。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

- 1、公司监事会主席王建文先生因突发疾病医治无效于 2021 年 9 月 23 日因病逝世。
- 2、公司董事会于 2022 年 3 月 2 日收到董事、总经理吴文学先生的辞职报告。董事、总经理吴文学先生因工作变动辞去公司第九届董事会董事、总经理职务。

**(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****1. 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
焦瑞芳	北京国有资本运营管理有限公司	资本运营部总经理	2020年11月	至今
陶玮	北京国有资本运营管理有限公司	风控审计部总经理助理	2018年03月	2021年10月31日
	北京顺禧股权投资基金管理有限公司	拟任风控合规负责人	2021年11月	至今
在股东单位任职情况的说明				

**2. 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
王禄征	北京城乡商业集团有限公司	执行董事	2021年11月	至今
王建文	北京城贸物业管理有限责任公司	董事长	2017年	2021年9月
段志辉	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事长	2020年	至今
赵新	北京国盛兴业投资有限公司	董事长	2011年	至今
赵新	北京市老年用品展示中心有限公司	董事	2016年	至今
王洪波	北京城乡商业集团有限公司华懋商厦	总经理	2020年	至今
傅宏锦	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事	2009年	至今
傅宏锦	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	执行董事	2018年	至今
傅宏锦	北京城乡黄寺商厦有限公司	监事	2010年	至今
郑强	北京城乡时代投资有限公司	董事长	2015年	至今
郑强	北京华文兴盛企业管理服务有限公司	执行董事	2019年	至今
陈红	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事	2009年	至今
陈红	北京城乡时代投资有限公司	董事	2018年	至今
陈红	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	监事	2018年	至今
张海香	北京城乡商业集团有限公司	监事	2021年11月	至今
张海香	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事	2016年	至今
张海香	北京市老年用品展示中心有限公司	董事	2019年	2021年3月
在其他单位任职情况的说明				

**(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	凡在本公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员的年度报酬均按董事会确定的年度经营管理目标既完成销售、利润的情况为依据，进行综合考核发放报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	凡在本公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员的年度报酬均按董事会确定的年度经营管理目标既完成销售、利润的情况为依据，进行综合考核发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员领取报酬的应付报酬本报告期为539.93万元

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	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 539.93 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
王建文	监事会主席	离任	因病逝世

说明：

- 1、公司监事会主席王建文先生因突发疾病医治无效于 2021 年 9 月 23 日因病逝世。
- 2、公司董事会于 2022 年 3 月 2 日收到董事、总经理吴文学先生的辞职报告。董事、总经理吴文学先生因工作变动辞去公司第九届董事会董事、总经理职务。

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届第十六次董事会	2021 年 4 月 15 日	审议通过了如下议案： 1. 公司 2020 年度董事会工作报告； 2. 公司 2020 年度业务工作报告； 3. 公司 2020 年度财务决算报告、2021 年度财务预算报告； 4. 公司 2020 年度利润分配预案； 5. 公司关于会计政策变更的议案； 6. 公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案； 7. 公司关于向银行申请授信额度的议案； 8. 公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构的议案； 9. 公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案； 10. 公司 2020 年度内部控制评价报告的议案； 11. 公司 2020 年度内部控制审计报告的议案； 12. 公司 2020 年度独立董事述职报告； 13. 公司 2020 年年度报告及摘要； 14. 公司关于制定《北京城乡商业（集团）股份有限公司品牌管理制度》的议案； 15. 公司关于制定《北京城乡商业（集团）股份有限公司全面预算管理制度》的议案； 16. 公司关于制定《北京城乡商业（集团）股份有限公司国有资产评估管理暂行办法》的议案。
第九届第十七次董事会	2021 年 4 月 28 日	审议通过公司 2021 年第一季度报告。
第九届第十八次董事会	2021 年 6 月 2 日	审议通过了如下议案： 1. 公司关于修订《北京城乡公司章程》的议案； 2. 公司关于召开 2020 年年度股东大会的议案。
第九届第十九次董事会	2021 年 8 月 26 日	审议通过公司 2021 年半年度报告。
第九届第二十次董事会	2021 年 10 月 19 日	审议通过了如下议案： 1. 关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案； 2. 逐项审议关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案； 3. 关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案； 4. 关于本次重大资产重组不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第

		十三条规定之交易的议案； 5. 关于本次重大资产重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条和《上市公司证券发行管理办法》相关规定的议案； 6. 关于《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份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； 7. 关于公司本次交易对外签署相关协议的议案； 8. 关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案； 9. 关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案； 10. 关于聘请中介机构为本次交易提供服务的议案； 11. 关于暂不召开临时股东大会会议的议案。
第九届第二十一一次董事会	2021 年 10 月 28 日	审议通过公司 2021 年第三季度报告。
第九届第二十二次董事会	2021 年 11 月 29 日	审议通过了如下议案： 1. 公司关于内部重组的议案； 2. 关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的议案。

## 六、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	
王祿征	否	7	7	0	0	0	否	1
吴文学	否	7	7	0	0	0	否	1
焦瑞芳	否	7	7	0	0	0	否	1
祖国丹	是	7	7	0	0	0	否	1
邵武淳	是	7	7	0	0	0	否	1
刘友庆	是	7	7	0	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	7
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 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

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

报告期内，公司董事会各专门委员会按照各自工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责，为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

报告期内,董事会下设专门委员会在履行职责时均对所审议议案表示赞成,未提出其他异议。

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	主任委员:刘友庆,委员:祖国丹、邵武淳
提名委员会	主任委员:祖国丹,委员:王禄征、邵武淳
薪酬与考核委员会	主任委员:邵武淳,委员:王禄征、刘友庆
战略委员会	主任委员:祖国丹,委员:王禄征、邵武淳

## (2). 报告期内审计委员会召开八次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年1月5日	审计委员会2021年第一次会议	在注册会计师年审进场前,审阅了公司编制的2020年度财务会计报表,一致表决同意将上述财务报表提交负责公司2020年度年报审计的致同会计师事务所(特殊普通合伙)进行年度审计。	董事会审计委员会认为:公司所有交易事项真实、完整,会计政策选用适当,会计估计合理,符合新企业会计准则、企业会计制度及财政部发布的有关规定要求,公司财务报表纳入合并范围的单位及报表内容完整,报表合并基础准确,未发现重大错报、漏报情况,未发现有大股东占用公司资金情况,未发现公司有违规对外担保情况以及异常关联交易情况。
2021年1月28日	审计委员会2021年第二次会议	听取了公司预算财务部关于公司2020年年度业绩预亏情况的说明。	董事会审计委员会认为:要求预算财务部审慎核实以上数据信息,确保年度数据的变动在信息披露规定的金额区间内。
2021年4月6日	审计委员会2021年第三次会议	通过与年审会计师的沟通会,审议公司2020年度年审报告的编制基础及会计政策变更的事项并发表审阅意见。	董事会审计委员会认为:经审计的2020年度财务会计报表严格按照企业会计准则和公司的有关财务制度的规定编制,在公司所有重大方面公允地反映了公司2020年度财务状况、经营成果及现金流量。本次会计政策的变更能够更加客观、公允地反映财务状况和经营成果,同意将会计政策变更事项提交董事会审议。
2021年4月12日	审计委员会2021年第四次会议	1、集体审阅了致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《公司2020年度审计报告》2、集体审阅了《公司2020年度内部控制评价报告》3、一致提议续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度财务报表的审计机构。	董事会审计委员会认为:《公司2020年度审计报告》、《公司2020年度内部控制评价报告》客观公允的反映了公司2020年度财务状况、内部控制评价工作的情况及结论,另外,致同会计师事务所已多年为公司提供审计服务工作,能够恪尽职守,客观公正,良好的完成公司的审计工作任务。据此,一致同意将《公司2020年度审计报告》、《公司2020年度内部控制评价报告》提交公司董事会审议。并由公司董事会授权董事长在《公司2020年度内部控制评价报告》上签字确认。
2021年4月23日	审计委员会2021年第五次会议	审议公司2021年第一季度报告并发表审阅意见。	董事会审计委员会认为:2021年第一季度财务会计报表严格按照企业会计准则和公司相关财务制度规定编制,在所有重大方面公允地反映了公司2021年第一季度财务状况、经营成果及现金流量。
2021年8月23日	审计委员会2021年第六次会议	审议公司2021年半年度报告并发表审阅意见、授权内控审计部组织实施2021年度内控评价工作及内控手册的修订工作。	董事会审计委员会认为:2021年半年度财务会计报表严格按照企业会计准则和公司有关财务制度的规定编制,在公司所有重大方面公允地反映了公司2021年半年度财务状况、经营成果和

			现金流量，同意将《公司 2021 年半年度报告》提交公司董事会审议。同意授权公司内控审计部组织实施 2021 年度内部控制评价工作及内控手册的修订工作。
2021 年 10 月 18 日	审计委员会 2021 年第七次会议	1、逐项审阅公司关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案 2、审阅公司关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易的事宜 3、审阅关于《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要 4、审阅关于公司本次交易对外签署相关协议的事项 5、审阅公司关于聘请中介机构为本次交易提供服务的事项。	董事会审计委员会认为：本次会议审阅事项符合有关法律法规的规定，交易方案、预案合理、切实可行，本次关联交易定价方式公平公正，不存在损害公司和中小股东利益的情形，公司对外签署的相关协议、聘请中介机构的法定程序完备、合规、有效。同意将审阅的事项提交公司董事会审议。
2021 年 10 月 27 日	审计委员会 2021 年第八次会议	审议公司 2021 年第三季度报告并发表审阅意见。	董事会审计委员会认为：2021 年第三季度财务会计报表严格按照企业会计准则和公司的有关财务制度规定编制，在公司所有重大方面公允地反映了公司 2021 年第三季度财务状况、经营成果及现金流量。

### (3). 报告期内战略委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 5 月 27 日	战略委员会 2021 年第一次会议	审议公司关于修订《公司章程》的相关事宜。	董事会战略委员会认为：本次修订《公司章程》可以提高重大风险防控能力，同意提交董事会以及股东大会审议。
2021 年 9 月 17 日	战略委员会 2021 年第二次会议	审阅《北京城乡商业（集团）股份有限公司“十四五”时期发展规划》。	董事会战略委员会认为：公司“十四五”时期发展规划充分考虑公司实际情况，一致同意公司“十四五”时期发展规划。
2021 年 10 月 18 日	战略委员会 2021 年第三次会议	1、逐项审阅关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案 2、审阅关于《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要。	董事会战略委员会认为：本次会议审阅事项符合相关法律法规，在充分考虑公司实际情况下，有利于增强公司的竞争能力，提高公司的持续盈利能力，一致同意将其提交公司董事会审议。
2021 年 11 月 26 日	战略委员会 2021 年第四次会议	1、审阅公司关于内部重组的相关事宜 2、审阅关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的相关事宜。	董事会战略委员会认为：公司本次会议审阅事项符合相关法律法规，是基于拟实施的重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易及公司战略发展的需要。不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。一致同意将其提交公司董事会审议。

### (4). 报告期内薪酬与考核委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 4 月 2 日	薪酬与考核委员会 2021 年第一次会议	审议关于北京城乡 2020 年决算执行情况 & 2021 年预算安排情况事宜。	董事会薪酬与考核委员会认为：本次会议审阅事项符合公司实际情况，同意将公司关于 2020 年决算执行情况 & 2021 年预算安排情况事宜的提交公司董事会审议。
2021 年 4 月 2 日	薪酬与考核委员会 2021 年第二次会议	审议关于北京城乡 2020 年董监高从公司领取的应付报酬总额事宜。	董事会薪酬与考核委员会认为：根据董事长按完成任务情况及经营管理目

			标责任书有关条款对公司管理层等下属实行经济奖惩的规定，在公司 2020 年年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬符合公司绩效考核和薪酬制度的管理规定，严格按照考核结果发放。同意 2020 年董监高从公司领取的应付报酬总额据实填列在《公司 2020 年年度报告》。
--	--	--	--

**(5). 报告期内提名委员会召开一次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 6 月 17 日	提名委员会 2021 年第一次会议	讨论公司第九届董事会、高级管理人员延期换届选举的事项。	董事会提名委员会认为：第九届董事会将于 2021 年 6 月任期届满，公司新一届董事会董事候选人的提名工作尚未完成，鉴于北京城乡兼具国有企业和上市公司的双重属性，董事及高级管理人员的人选还需按照国有企业人事任免的程序进行，为保障董事会相关工作的准确性、连续性和稳定性，公司董事会换届选举工作将延期举行，公司董事会专门委员会和高级管理人员的任期也相应顺延。

**(6). 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末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	273
主要子公司在职员工的数量	951
在职员工的数量合计	1,224
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,585
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	69
技术人员	77
财务人员	85
行政人员	543
其他人员	450
合计	1,224
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	28
大学	376
大专	276
中专	76

高中及以下	468
合计	1,224

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司围绕战略发展规划，结合薪酬策略、年度生产经营目标以及不同职级、岗位职工工资水平市场对标情况、职工增减计划，对工资总额施行合理的预算、清算管理。

薪酬分配本着公平、公正的原则，优化薪酬结构，合理筹划薪酬成本，严格薪酬管理的规范和程序，建立以“责任与利益一致、能力与价值一致、风险与回报一致”的薪酬分配体系，实施分类、分层、分级管理，增强薪酬外部竞争力，兼顾内部公平性，充分发挥薪酬的激励作用，激发全员绩效创造的动力。

## (三) 培训计划

适用 不适用

紧贴公司战略定位，传递和发展学习型组织文化，逐步完善公司培训组织体系与业务流程，提高培训计划性、有效性和针对性，全面促进人才队伍整体竞争力的提升，增强企业发展优势。

完善培训体系及管理制度，规范培训管理流程；重点挖掘线上学习资源，实现停训不停学；深化中层领导干部专题培训内容，推进线上学习考核；扎实推进员工技能提升培训，抓住利好政策申领补贴。

培训内容方面因受疫情防控影响，公司主动破解疫情下的培训难题，创新培训形式，通过线上与线下结合学，案例讨论与体会分享融合学，激发了自主学习的热情和营造了比学赶超的学习氛围。培训内容涵盖企业管理、生产运营、职业技能、通用工具等 8 大体系、34 个岗位、3000 多岗位知识点，既侧重公司总部各管理层级的综合提升需求，又兼顾员工岗位技能培训课程体系设计。

公司将一如既往地完善培训运营管理体系，贴近需求深入挖掘优质课程资源，为员工学习提升服好务，助力加速公司职业化优质人才队伍建设，推动公司发展战略和年度经营目标的实现。

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 十、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

为不断完善公司利润分配事项的决策程序和机制，根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及上海证券交易所《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，结合公司实际经营情况，公司 2015 年第一次临时股东大会及第七届第十七次会议审议通过了修订后的《公司章程》，在《公司章程》中对利润分配的基本原则、具体政策、利润分配方案的审议程序及变更等条款进行了修改和完善。

报告期内，经公司董事会、股东大会批准，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-74,399,534.70 元。鉴于 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为负值，根据《公司章程》的相关规定，公司 2020 年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

## （二）现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## （三）报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

### 十一、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

#### （三）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

#### （四）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

凡在本公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员的年度报酬均按董事会确定的年度经营管理目标既完成销售、利润的情况为依据，进行综合考核发放报酬。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在依照中国证监会、上海证券交易所、《企业内部控制基本规范》及其配套指引，以及《公司法》、《公司章程》等法律法规要求建立了较为完善的内部控制体系基础上，

结合行业特征及经营实际,对公司内部控制制度进行持续完善和细化。研究制定《品牌管理制度》、《国有资产评估管理暂行办法》、《法治建设考核评价办法》等 12 项管制制度,并对《全面预算管理制度》、《公务用车管理办法》等 6 项管理制度进行修订完善。

报告期内,公司不断健全内控制度体系,内部控制制度得到有效执行,不存在内部控制重大缺陷情况,达到了内部控制预期目标,促进了公司健康可持续发展,保障了公司及全体股东的利益。

2022 年 3 月 17 日,公司第九届第二十三次董事会议审议通过了《2021 年度内部控制审计报告》,全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内,公司持续优化提升治理能力,并紧随政策导向,强化制度保障,通过完善制度体系的方式持续加强公司风险管理体系建设,形成“横向有监控、纵向有管控”的管理控制体系。

公司下设子公司已实现董事会应建尽建,在实现董事会规范运作的基础上,依法落实董事会各项权利。公司下设子公司坚持规范运作,提高自主经营决策能力,充分发挥董事会“定战略、作决策、防风险”作用,对公司战略规划、重大经营决策事项进行审核把关,激发内生动力和活力,促进企业高质量发展。监事会以财务监督、重大事项监督为核心,维护公司及股东权益,保持企业持续健康发展。

公司以《股权管理制度》、《派出董事、监事人员管理办法》、《投资企业董事会工作管理指导意见》为主要制度指导文件,以 OA 系统中派出董事会议流程为手段,进一步加强了对所投资企业重大经营决策事项的跟踪管控力度。通过常态化沟通、定期更新备案的工作机制持续更新公司股权管理台账及派出董监事台账,供公司经营层及相关部门经营管理所用。

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

2022 年 3 月 17 日,公司第九届第二十三次董事会议审议通过了《2021 年度内部控制审计报告》,全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告:是

内部控制审计报告意见类型:标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

##### 1. 排污信息

适用 不适用

##### 2. 防治污染设施的建设和运行情况

适用 不适用

##### 3. 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

适用 不适用

##### 4. 突发环境事件应急预案

适用 不适用

##### 5. 环境自行监测方案

适用 不适用

##### 6. 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 7. 其他应当公开的环境信息

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、社会责任工作情况

适用 不适用

本公司是北京市以商贸、旅游业为主体的股份制上市公司，一直以来秉承“以人为本、服务至上”的理念，积极履行企业的社会责任，通过提供优质的商品零售服务和贴心的旅游服务，致力于不断满足人民对美好生活的向往。

1、诚信经营。公司在经营活动中，遵循自愿、公平、诚实信用的原则，遵守社会公德、商业道德。积极参与保护市场公平竞争，坚决反对商业贿赂和行业垄断，维护消费者利益和社会公共利益，促进行业健康发展。

2、放心的商品和优质的服务。公司严格按质量管理体系进行分级管理，严格审核各种业务环节，专人负责监管与核验，保证为消费者提供放心的商品。建立成熟的服务管理系统，健全消费者投诉制度，自觉维护消费者的合法权益，建立良好顾客关系，提高顾客满意度。

3、完善知识产权保护体系。公司塑造良好的品牌形象，秉持“城乡诚、城乡情”的品牌理念，梳理公司相关品牌制度并完善，体现良好的商业道德，营造良好的社会氛围。

4、公益事业。公司一直秉承“便民、为民、利民”服务理念，坚持多年开展“扶老助残、义务代购商品志愿者服务队”等工作，树立良好的企业形象，惠及社会民生。

5、环境保护与资源节约。公司认真贯彻执行有关环境保护的法律法规，贯彻落实有关环境保护、节能、资源综合利用的专业标准。积极推进节能减排，加大环境治理力度，采用新型节能环保技术先进工艺装备，提高能源利用效率。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

#### （一）发挥优势，搭建京蒙对接互惠平台

2020年11月，内蒙古自治区通辽市“京蒙爱心扶贫馆”在北京城乡一一八生活汇超市有限公司小屯店正式开业，为通辽市贫困地区的生鲜牛肉、牛肉干、粮油等扶贫农畜产品搭建销售平台，畅通产销渠道，打造特色品牌。在项目推进过程中，公司积极筹划、全力支持，给予租金降低，并免除物业费、水电费的优惠政策，并将在后续的运营、营销、推广等方面提供更多帮扶，助力京蒙爱心扶贫馆良好发展，全力助力内蒙古脱贫攻坚事业。

#### （二）坚持产地直采，积极开展消费帮扶

严格落实“三个保持”、“四个不摘”要求，确保力度不减、标准不降，建立消费帮扶长效机制，按照市国资委相关工作要求，重点加大到内蒙古等地区直采力度。推动落实结对帮扶政策，助力集体经济薄弱村发展，为建强基层组织、推动强村富民贡献力量，做到下得去、待得住、干得好。

## 第六节 重要事项

### 一、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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺	其他	上市公司及其董事、监事、高级管理人员	上市公司及全体董事、监事及高级管理人员保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用
	其他	北京国管、天津融衡、北创投、京国发	本单位保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用

			信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本单位为本次交易所提供的有关信息不符合上述要求而给上市公司及投资者带来损失，本单位将承担赔偿责任。					
其他	上市公司及其董事、监事、高级管理人员		<p>1、截至本承诺函出具日，上市公司及现任董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>2、上市公司及现任董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>3、上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。上市公司及现任董事、监事和高级管理人员最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责。截至本承诺函出具日，上市公司及现任董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。</p> <p>4、上市公司现任董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。</p> <p>上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。上市公司及现任董事、监事和高级管理人员完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用
其他	北京国管、北创投		1、截至本承诺函出具日，本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查的情形。	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用

			<p>2、本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>3、本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本单位及本单位的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。</p> <p>4、本单位的董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。</p> <p>上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本单位完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>					
其他	天津融衡、京国发	<p>1、截至本承诺函出具日，本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查的情形。</p> <p>2、本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>3、本单位、本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺</p>	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用	

			<p>函出具日，本单位及本单位的执行事务合伙人及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。</p> <p>4、本单位的执行事务合伙人不存在本单位合伙协议中不得担任执行事务合伙人的情形及执行事务合伙人的董事、监事和高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。</p> <p>上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本单位完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>					
其他	上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>1、本人自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。</p> <p>2、上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。</p> <p>3、本人确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。</p>	2021年10月20日，至本次交易实施完毕期间	是	是	不适用	不适用	
其他	北京国管	<p>1、本单位自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。</p> <p>2、上述股份包括本单位原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。</p> <p>3、本单位确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。</p>	2021年10月20日，至本次交易实施完毕期间	是	是	不适用	不适用	
其他	北京国管	<p>1、本单位通过本次交易而取得的上市公司股份，自其上海证券交易所以发行上市之日起 36 个月内（以下简称“锁定期”）不得转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次交易完成后 6 个月</p>	2021年10月20日，至本次交易而取得的上市公司股份在上海证券交易所	是	是	不适用	不适用	

			<p>内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，前述本单位通过本次交易而取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。锁定期满后，本单位通过本次交易取得的上市公司股份如有减持计划，将按届时有效的相关法律法规及本次交易相关协议的约定进行减持。未经上市公司同意，本单位不得将锁定期内的上市公司股份或未上市流通的上市公司股份（如有）用于质押或设置他项权利。</p> <p>2、本单位自本次交易之前已经持有的上市公司股份，自本次交易完成之日起 18 个月内不转让。</p> <p>3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本单位不转让在上市公司拥有权益的股份。</p> <p>4、本次交易实施完成后，本单位因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p> <p>5、如证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期长于上述锁定期，本单位将根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定进行相应调整。</p>	发行上市之日起 36 个月内				
其他	天津融衡、北创投	<p>1、本单位通过本次交易而取得的上市公司股份，自其上海证券交易所以发行上市之日起 12 个月内（以下简称“锁定期”）不得以任何方式交易或转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。锁定期满后，本单位通过本次交易取得的上市公司股份如有减持计划，将按届时有效的相关法律法规及本次交易相关协议的约定进行减持。未经上市公司同意，本单位不得将锁定期内的上市公司股份或未上市流通的上市公司股份（如有）用于质押或设置他项权利。</p>	2021 年 10 月 20 日，至本次交易而取得的上市公司股份在上海证券交易所以发行上市之日起 12 个月内	是	是	不适用	不适用	

			<p>2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本单位不转让在上市公司拥有权益的股份。</p> <p>3、本次交易实施完成后，本单位因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p> <p>4、如证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期长于上述锁定期，本单位将根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定进行相应调整。</p>					
其他	京国发	<p>1、本单位通过本次交易而取得的上市公司股份，自其上海证券交易所以发行上市之日起 36 个月内（以下简称“锁定期”）不得以任何方式交易或转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。锁定期满后，本单位通过本次交易取得的上市公司股份如有减持计划，将按届时有效的相关法律法规及本次交易相关协议的约定进行减持。未经上市公司同意，本单位不得将锁定期内的上市公司股份或未上市流通的上市公司股份（如有）用于质押或设置他项权利。</p> <p>2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本单位不转让在上市公司拥有权益的股份。</p> <p>3、本次交易实施完成后，本单位因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p> <p>4、如证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期长于上述锁定期，本单位将根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定进行相应调整。</p>	2021 年 10 月 20 日，至本次交易而取得的上市公司股份在上海证券交易所发行上市之日起 36 个月内	是	是	不适用	不适用	
其他	上市公司	<p>1、上市公司合法拥有拟置出资产的完整权利，拟置</p>	2021 年 10 月 20	否	是	不适用	不适用	

		<p>出资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，该等拟置出资产最终交接至置出资产承接方不存在法律障碍。</p> <p>2、上市公司合法拥有拟置出的土地、房屋、设备以及知识产权等的所有权或者使用权，该等资产不存在权属纠纷；上市公司合法拥有拟置出的股权资产，不存在出资不实、虚假出资、抽逃出资等违反上市公司作为股东应当承担的义务及责任的行为。</p> <p>3、除根据法律法规需取得相关政府部门审批或备案之外，拟置出资产在交割日交接至置出资产承接方不存在法律障碍。</p> <p>4、无论是否于交割日完成该置出资产的过户及转移手续，上市公司对该等资产的占有、使用、收益、处分权及相关风险、义务和责任自交割日起转移至置出资产承接方，该等事项不会导致对置出资产交接存在重大法律障碍。</p> <p>本承诺函对上市公司具有法律约束力，上市公司愿意就前述承诺承担法律责任。</p>	日，无期限				
其他	北京国管	<p>1、据本单位所知，截至本承诺函出具日，标的股权（即北京国管持有的北京外企 86%股权）的现有股东已履行出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反股东义务和责任的行为，北京外企人力资源服务有限公司不存在影响其合法存续的情况。本单位将根据有权国资机构的批复取得并合法拥有可对抗第三人的标的股权，且将有权按本次交易相关协议规定的条件和条款进行处置标的股权。</p> <p>2、在本次交易资产评估基准日至资产交割日的期间内，本单位保证标的股权的现有股东及本单位不就标的股权设置质押等任何第三人权利，标的股权的过户不存在法律障碍。</p> <p>3、除本单位将根据有权国资机构的批复取得标的股权外，本单位确认不存在尚未了结或可预见的可能使</p>	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用

		<p>得标的股权权属发生变动或妨碍标的股权转让给上市公司的重大诉讼、仲裁及纠纷。</p> <p>4、本单位放弃对在本次交易中北京外企人力资源服务有限公司其他股东对外转让股权的优先购买权。</p> <p>5、就本次交易，据本单位所知，北京外企人力资源服务有限公司不存在限制交易的任何情形。</p> <p>如违反上述承诺，本单位承诺将向上市公司承担赔偿责任。</p>					
其他	天津融衡、北创投、京国发	<p>1、截至本承诺函出具日，本单位已依法履行对外企人力资源公司的出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本单位作为股东应承担的义务和责任的行为，本单位合法拥有可对抗第三人的外企人力资源公司股权，有权将所持外企人力资源公司股权按本次交易相关协议规定的条件和条款进行处置。</p> <p>2、在本次交易资产评估基准日至资产交割日的期间内，本单位保证不就本单位所持外企人力资源公司股权设置质押等任何第三人权利，相关股权的过户不存在法律障碍。</p> <p>3、本单位确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本单位持有的外企人力资源公司股权权属发生变动或妨碍外企人力资源公司股权转让给上市公司的重大诉讼、仲裁及纠纷。</p> <p>4、本单位放弃对在本次交易中外企人力资源公司其他股东对外转让股权的优先购买权。</p> <p>5、就本次交易，外企人力资源公司不存在限制交易的任何情形。</p> <p>如违反上述承诺，本单位承诺将向上市公司承担赔偿责任。</p>	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用
其他	北京国管	<p>1、本单位作为依据法律设立并有效存续的企业，不存在相关法律、法规和规范性文件规定的不得认购上市公司股份的情形，具备作为本次交易的交易对方的</p>	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用

			<p>主体资格。</p> <p>2、据本单位所知，截至本承诺函出具日，标的股权的现有股东已全部缴足所认缴的注册资本，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东义务及责任的行为。</p> <p>3、截至本承诺函出具日，本单位不存在因违反有关法律、法规而受到刑事或者重大行政处罚，或因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查等情形，且未作为一方当事人涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。</p> <p>4、本次交易中，本单位同意接受上市公司购买本单位拟取得的标的股权并签署相关交易协议和文件，就本次交易事宜本单位已履行现阶段内部所需的全部决策程序，已获得必要的授权和/或批准。</p>					
	其他	天津融衡、北创投、京国发	<p>1、本单位作为依据法律设立并有效存续的企业，不存在相关法律、法规和规范性文件规定的不得认购上市公司股份的情形，具备作为本次交易的交易对方的主体资格。</p> <p>2、本单位已全部缴足所认缴的外企人力资源公司的注册资本，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东依法应当承担的义务及责任的行为。</p> <p>3、截至本承诺函出具日，本单位不存在因违反有关法律、法规而受到刑事或者重大行政处罚，或因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查等情形，且未作为一方当事人涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。</p> <p>4、本次交易中，本单位同意接受上市公司购买本单位所持有的外企人力资源公司股权并签署相关交易协议和文件，就本次交易事宜本单位已履行内部所需的决策程序，已获得必要的授权和/或批准。</p>	2021年10月20日，无期限	否	是	不适用	不适用
与首次公开发行相关的承诺								

与再融资相关的承诺								
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺								

说明：

公司于 2021 年 10 月 19 日召开了北京城乡第九届第二十次董事会，审议通过了《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于 2021 年 10 月 20 日披露的《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关公告及文件。

《北京城乡重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》中披露了交易各方相关承诺，各方承诺将严格遵守法律法规及中国证监会、上海证券交易所相关监管规则的规定。

上述事项详见公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

(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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

#### 四、公司董事会对会计师事务所“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

##### 新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2021 年 04 月 17 日召开的第九届第十六次董事会会议，批准自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注五、28、附注五、34 和附注五、42。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

##### 作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，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。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本公司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，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，本公司按照附注五、28 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.97%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租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；

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
使用权资产	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85
资产总计	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85
负债：				
一年内到期的非流动负债	--	--	7,754,666.06	7,754,666.06
租赁负债	--	--	27,828,159.79	27,828,159.79
负债总计	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

合并资产负债表项目	2021.12.31 报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
资产：			
固定资产	1,287,194,313.25	1,287,194,313.25	--
使用权资产	26,944,659.29	--	26,944,659.29
资产总计	2,990,302,300.94	2,963,357,641.65	26,944,659.29
负债：			
一年内到期的非流动负债	6,853,427.62	--	6,853,427.62
租赁负债	20,196,551.41	--	20,196,551.41
负债总计	676,718,548.26	649,668,569.23	27,049,979.03

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
财务费用	7,708,483.08	6,397,295.99	1,311,187.09
管理费用	228,197,500.48	229,312,903.63	-1,115,403.15

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
资产处置收益	-302,373.14	-392,837.34	90,464.20
所得税费用	-1,490,315.76	-1,490,315.76	--

作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

## (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：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	670,000.00
境内会计师事务所审计年限	27

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000.00
财务顾问		
保荐人		

说明：

公司于2021年10月19日召开了北京城乡第九届第二十次董事会，审议通过了《关于聘请中介机构为本次交易提供服务的议案》等议案。为推进公司重大资产重组顺利进行，公司聘请中介机构为公司提供服务，主要如下：

- 1、独立财务顾问：中信建投证券股份有限公司；
- 2、法律顾问：北京市中伦律师事务所；
- 3、上市公司审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）；
- 4、标的公司审计机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）；
- 5、资产评估机构：天健兴业资产评估有限责任公司；
- 6、税务咨询机构：致同（北京）税务师事务所有限责任公司。

以上内容详见公司于2021年10月20日披露的《第九届第二十次董事会决议公告》，公告编号：临2021-021号。

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

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、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、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、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

## 十二、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

#### 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

### (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)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、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

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

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

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、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

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

#### (二) 公司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

截至报告期末普通股股东总数(户)	15,621
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	14,554
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
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)	

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京国有资本运营管理有限公司	0	108,452,397	34.23		无		国有法人
代奇	5,180,000	5,180,000	1.64		无		境内自然人
吴建星	0	3,940,001	1.24		无		境内自然人

中国工商银行股份有限公司－东方主题精选混合型证券投资基金	3,000,000	3,000,000	0.95		无		其他
刘元涛	109,900	2,944,000	0.93		无		境内自然人
招商证券国际有限公司－客户资金	-1,993,365	2,788,735	0.88		无		其他
吴亚军	510,900	2,491,280	0.79		无		境内自然人
王文星	2,357,300	2,357,300	0.74		无		境内自然人
李莉	2,299,700	2,299,700	0.73		无		境内自然人
林美女	0	2,268,100	0.72		无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京国有资本运营管理有限公司	108,452,397	人民币普通股	108,452,397				
代奇	5,180,000	人民币普通股	5,180,000				
吴建星	3,940,001	人民币普通股	3,940,001				
中国工商银行股份有限公司－东方主题精选混合型证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000				
刘元涛	2,944,000	人民币普通股	2,944,000				
招商证券国际有限公司－客户资金	2,788,735		2,788,735				
吴亚军	2,491,280	人民币普通股	2,491,280				
王文星	2,357,300	人民币普通股	2,357,300				
李莉	2,299,700	人民币普通股	2,299,700				
林美女	2,268,100	人民币普通股	2,268,100				
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人。未知这十家流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

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	北京国有资本运营管理有限公司
单位负责人或法定代表人	赵及锋
成立日期	2008 年 12 月 30 日
主要经营业务	国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

## 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的说明

适用 不适用

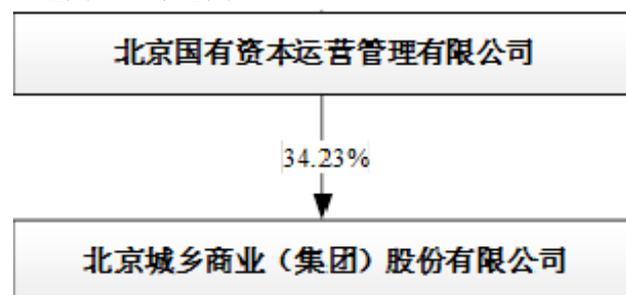
控股股东根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于在北京国有资本经营管理中心实施公司制改制并同步开展国有资本运营改革试点的批复》（京国资〔2021〕96号），北京国有资本经营管理中心由全民所有制企业整体改制为有限责任公司，企业名称变更为“北京国有资本运营管理有限公司”。公司控股股东已完成工商变更登记。

改制前北京国有资本经营管理中心的全部债权债务、资产和正在进行中的各类业务均由改制后的北京国有资本运营管理有限公司承继。

上述事项详见公司于2021年8月26日刊登在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的《北京城乡关于公司控股股改制及更名的公告》（公告编号：临2021-015号）。

## 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	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

### 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

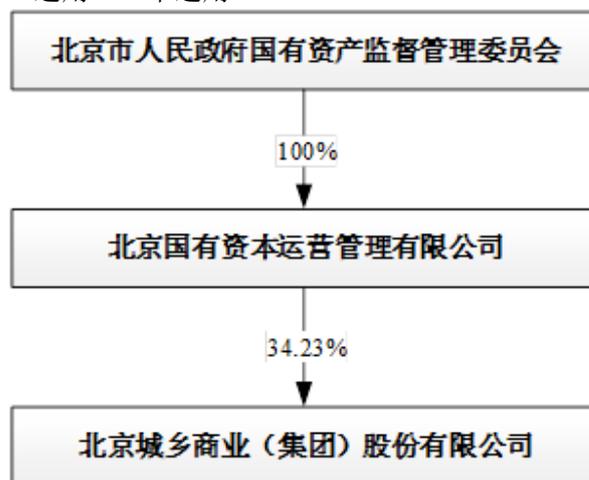
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

## 审计报告

致同审字（2022）第 110A002549 号

### 北京城乡商业（集团）股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称北京城乡公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 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，公允反映了北京城乡公司 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司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，我们独立于北京城乡公司，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。

##### （一）商品销售收入的确认

相关信息披露详见财务报表附注五、38 和附注七、61。

##### 1、事项描述

北京城乡公司属于商业零售行业，收入主要来源于百货、超市零售业务，客户主要是个人消费群体，于2021年度实现的商品销售收入为3.51亿元，占2021年度营业收入总额的比例为50.29%。

新收入准则涉及主要责任人或代理人的判断，对北京城乡公司商品销售收入金额的确认产生重大影响。

北京城乡公司建立了较复杂的业务系统，控制、记录每笔销售业务的时间、金额、商品品种、数量、付款方式等销售信息，并定期将销售信息汇总传递至财务系统，财务信息的准确性依赖于IT系统的有效设计和运行。同时，收入是北京城乡公司的关键绩效指标之一，因此，我们将商品销售收入的确认作为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对该事项，我们执行的审计程序主要包括：

(1) 了解和评价北京城乡公司管理层（以下简称管理层）与商品销售收入确认相关的关键内部控制、与财务核算相关的信息技术一般控制和应用控制的设计和运行有效性，并对关键控制流程进行了测试，包括对程序和数据的安全访问、系统数据汇总计算以及数据接口传输的一致性的测试；

(2) 通过对管理层的访谈，对商品控制权转移的时点进行了分析评估，进而评估管理层制订的销售商品收入确认具体方法是否符合新收入准则的要求；

(3) 检查主要的业务合同，了解主要合同条款或条件，对北京城乡公司在交易中的角色进行判断，评价收入确认方法是否适当；

(4) 在执行分析程序的基础上，对报告期记录的商品销售收入选取样本，检查了销售日报、付款方式记录单及其他收入确认的支持性文件，核实商品销售收入是否真实发生；

(5) 对资产负债表日前后记录的销售商品收入选取样本，核对销售小票、付款方式记录单及其他收入确认的支持性文件，评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

## (二) 存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注五、15和附注七、9。

### 1、事项描述

北京城乡公司存货主要商业板块存货和房地产板块存货，2021年12月31日存货账面余额50,397.55万元，累计计提跌价准备62.55万元，账面净值50,335.00万元。于资产负债表日，存货按成本和可变现净值孰低计量。存货的可变现净值受当前市场环境影响较大且难以预估，且管理层在确定存货可变现净值时需要作出判断，因此，我们将存货的可变现净值作为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对商业板块存货，我们执行的审计程序主要包括：

(1) 了解和评价管理层与存货相关的关键内部控制的设计和运行有效性；并对控制的运行有效性进行了测试；

(2) 复核公司期末盘点计划，选取样本同时对公司期末存货余额执行监盘程序，访谈相关人员，检查存货的数量和状况；

(3) 对于资产负债表日的存货，我们进行了抽样，将样本资产负债表日的预计售价与库存成本进行比较。

针对房地产板块存货，我们执行的审计程序主要包括：

(1) 了解和评价管理层与存货相关的关键内部控制的设计和运行有效性；并对控制的运行有效性进行了测试；对公司存货管理的相关内控执行情况进行测试；

(2) 对存货项目进行实地观察，对未出售的房产执行监盘程序，检查房产出租情况；

(3) 选取同地段同类型房产市场价，与资产负债表日房产成本进行比较。

#### 四、其他信息

北京城乡公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括北京城乡公司2021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

北京城乡公司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，管理层负责评估北京城乡公司的持续经营能力，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北京城乡公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京城乡公司的财务报告过程。

#### 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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致对北京城乡公司的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北京城乡公司不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就北京城乡公司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，并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。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 司伟库  
(项目合伙人)

中国注册会计师 史淑颖

中国·北京

二〇二二年 三 月十七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：北京城乡商业（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	270,567,149.81	381,257,536.67
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	15,778,297.82	10,770,659.44
应收款项融资			
预付款项	七、7	7,525,498.50	10,776,662.74
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、8	7,228,545.21	12,026,812.55
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	503,350,006.48	530,745,060.14
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	七、13	14,987,849.96	24,710,034.98
流动资产合计		819,437,347.78	970,286,766.52
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	10,215,322.74	2,265,025.66
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19		9,303,357.28
投资性房地产	七、20	584,934,009.41	611,193,043.58
固定资产	七、21	1,287,194,313.25	1,358,443,331.87
在建工程	七、22	3,126,296.99	221,886.79
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	26,944,659.29	
无形资产	七、26	34,361,783.56	36,803,512.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	198,948,628.14	234,896,945.95

递延所得税资产	七、30	24,681,900.90	21,057,645.18
其他非流动资产	七、31	458,038.88	1,068,405.48
非流动资产合计		2,170,864,953.16	2,275,253,153.91
资产总计		2,990,302,300.94	3,245,539,920.43
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	201,341,845.70	379,700,445.60
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	七、36	84,236,514.95	98,965,301.54
预收款项	七、37	24,649,586.35	25,962,907.03
合同负债	七、38	114,660,000.75	126,535,968.47
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、39	47,476,319.31	47,956,810.93
应交税费	七、40	16,864,429.40	16,712,377.05
其他应付款	七、41	131,019,277.13	137,670,171.58
其中：应付利息			
应付股利		1,517,843.86	1,517,843.86
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	七、43	6,853,427.62	
其他流动负债	七、44	3,403,053.82	3,415,284.46
流动负债合计		630,504,455.03	836,919,266.66
<b>非流动负债：</b>			
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	七、47	20,196,551.41	
长期应付款			
长期应付职工薪酬	七、49	4,574,831.42	7,013,705.21
预计负债			
递延收益	七、51	9,559,173.42	11,213,255.04
递延所得税负债	七、30	9,295,018.28	11,823,495.58
其他非流动负债	七、52	2,588,518.70	2,480,810.83
非流动负债合计		46,214,093.23	32,531,266.66
负债合计		676,718,548.26	869,450,533.32
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	316,804,949.00	316,804,949.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	791,291,012.30	790,162,936.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	627,704,273.57	627,704,273.57
一般风险准备			
未分配利润	七、60	462,397,305.03	525,946,545.72
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计		2,198,197,539.90	2,260,618,704.58
少数股东权益		115,386,212.78	115,470,682.53
所有者权益(或股东权益)合计		2,313,583,752.68	2,376,089,387.11
负债和所有者权益(或 股东权益)总计		2,990,302,300.94	3,245,539,920.43

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：北京城乡商业(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		73,609,235.54	227,650,115.95
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	1,684,192.26	2,451,177.16
应收款项融资			
预付款项		6,000.00	203,000.00
其他应收款	十七、2	622,182,104.41	617,575,683.13
其中：应收利息			
应收股利		50,000,000.00	50,000,000.00
存货		1,679,883.12	1,806,936.63
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		5,300,112.96	11,726,863.42
流动资产合计		704,461,528.29	861,413,776.29
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,312,620,840.32	1,300,412,619.68

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			9,303,357.28
投资性房地产		461,626,956.78	485,781,618.94
固定资产		172,826,915.35	201,375,579.30
在建工程		1,979,321.49	221,886.79
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		15,945,271.24	
无形资产		34,128,248.96	36,446,249.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		182,866,856.77	214,586,838.07
递延所得税资产		15,522,631.06	16,884,383.39
其他非流动资产			151,365.60
非流动资产合计		2,197,517,041.97	2,265,163,898.05
资产总计		2,901,978,570.26	3,126,577,674.34
<b>流动负债：</b>			
短期借款		201,341,845.70	379,700,445.60
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		32,810,924.06	33,388,631.21
预收款项		13,277,337.41	13,802,947.71
合同负债		83,919,118.23	90,060,787.68
应付职工薪酬		35,492,230.42	36,122,143.16
应交税费		10,227,229.16	11,774,804.99
其他应付款		264,966,284.96	315,861,635.10
其中：应付利息			
应付股利		1,517,240.40	1,517,240.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,071,507.08	
其他流动负债		180,225.53	
流动负债合计		645,286,702.55	880,711,395.45
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		13,115,538.63	
长期应付款			
长期应付职工薪酬		4,574,831.42	7,013,705.21
预计负债			
递延收益		2,590,000.00	3,034,000.00
递延所得税负债			2,191,964.32

其他非流动负债		2,588,518.70	2,480,810.83
非流动负债合计		22,868,888.75	14,720,480.36
负债合计		668,155,591.30	895,431,875.81
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		316,804,949.00	316,804,949.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		800,668,814.20	800,586,996.02
减：库存股			
其他综合收益		1,808,635.78	1,808,635.78
专项储备			
盈余公积		620,085,259.52	620,085,259.52
未分配利润		494,455,320.46	491,859,958.21
所有者权益（或股东权益）合计		2,233,822,978.96	2,231,145,798.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,901,978,570.26	3,126,577,674.34

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

## 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		697,275,074.77	704,015,239.15
其中：营业收入	七、61	697,275,074.77	704,015,239.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		761,107,978.30	794,062,343.66
其中：营业成本	七、61	288,518,709.95	345,694,288.48
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、62	37,118,585.37	31,326,591.37
销售费用	七、63	199,564,699.42	211,071,862.66
管理费用	七、64	228,197,500.48	193,190,311.37
研发费用			
财务费用	七、66	7,708,483.08	12,779,289.78
其中：利息费用		10,165,556.91	17,356,286.69
利息收入		3,566,147.60	4,912,492.67
加：其他收益	七、67	4,865,091.48	11,850,043.60

投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-24,671.21	24,208.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-588,996.82	-6,480.80
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、70		267,438.64
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-5,323,152.73	-403,458.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-302,373.14	-95,540.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-64,618,009.13	-78,404,412.09
加：营业外收入	七、74	3,400,520.41	1,695,165.08
减：营业外支出	七、75	400,778.43	430,540.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-61,618,267.15	-77,139,787.78
减：所得税费用	七、76	-1,490,315.76	-843,566.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-60,127,951.39	-76,296,221.04
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-60,127,951.39	-76,296,221.04
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）		-63,549,240.69	-74,399,534.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,421,289.30	-1,896,686.34
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合			

收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-60,127,951.39	-76,296,221.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-63,549,240.69	-74,399,534.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,421,289.30	-1,896,686.34
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.2006	-0.2348
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.2006	-0.2348

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

### 母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	184,792,995.37	154,936,858.85
减：营业成本	十七、4	2,976,241.19	3,916,306.56
税金及附加		15,017,876.70	13,697,716.62
销售费用		53,771,322.61	54,420,034.09
管理费用		130,067,820.60	109,298,423.74
研发费用			
财务费用		-16,581,227.83	-10,586,309.93
其中：利息费用		10,598,472.64	17,335,286.67
利息收入		25,887,533.16	26,256,897.59
加：其他收益		540,951.53	3,079,531.92
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	2,251,878.65	22,138,758.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-582,396.04	
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）			267,438.64
信用减值损失（损失以“-”		-389,087.62	-768,023.08

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)		456.45	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,945,161.11	8,908,393.92
加:营业外收入		554,075.99	155,929.05
减:营业外支出		191,562.56	43,286.48
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,307,674.54	9,021,036.49
减:所得税费用		-830,211.99	1,954,324.79
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,137,886.53	7,066,711.70
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		3,137,886.53	7,066,711.70
(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		3,137,886.53	7,066,711.70
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

公司负责人:王禄征

主管会计工作负责人:傅宏锦

会计机构负责人:杨薇

合并现金流量表  
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		827,462,108.62	889,776,049.41
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		1,553,222.99	693.85
收到其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	28,800,987.89	38,467,375.82
经营活动现金流入小计		857,816,319.50	928,244,119.08
购买商品、接受劳务支付的现金		366,816,360.45	450,435,772.89
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		187,963,404.88	184,060,304.18
支付的各项税费		72,237,990.25	69,698,992.20
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（2）	135,055,093.14	180,563,531.87
经营活动现金流出小计		762,072,848.72	884,758,601.14
经营活动产生的现金流量净额		95,743,470.78	43,485,517.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		9,303,357.27	
取得投资收益收到的现金		1,041,975.95	30,689.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		405,045.80	74,510,099.76
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	七、78(3)	3,566,147.60	4,912,492.67
投资活动现金流入小计		14,316,526.62	79,453,282.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,241,370.74	19,093,994.51
投资支付的现金		288,312.46	
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	七、78(4)	18,709,155.42	
投资活动现金流出小计		29,238,838.62	19,093,994.51
投资活动产生的现金流量净额		-14,922,312.00	60,359,287.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,200,000.00	
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		219,100,000.00	377,255,666.43
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(5)		260,200.86
筹资活动现金流入小计		224,300,000.00	377,515,867.29
偿还债务支付的现金		397,255,666.43	457,144,822.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,758,490.37	28,247,460.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		390,000.00	2,912,215.23
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(6)	7,797,388.84	
筹资活动现金流出小计		415,811,545.64	485,392,283.42
筹资活动产生的现金流量净额		-191,511,545.64	-107,876,416.13
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-110,690,386.86	-4,031,610.59
加：期初现金及现金等价物余额		380,117,536.67	384,149,147.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		269,427,149.81	380,117,536.67

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

**母公司现金流量表**

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现		252,745,277.46	249,490,763.07

金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		40,934,269.48	68,946,111.69
经营活动现金流入小计		293,679,546.94	318,436,874.76
购买商品、接受劳务支付的现金		54,083,884.36	59,934,087.85
支付给职工及为职工支付的现金		57,357,690.15	54,999,585.22
支付的各项税费		29,554,917.14	33,563,932.45
支付其他与经营活动有关的现金		123,288,405.74	137,350,260.40
经营活动现金流出小计		264,284,897.39	285,847,865.92
经营活动产生的现金流量净额		29,394,649.55	32,589,008.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		9,303,357.28	
取得投资收益收到的现金		2,769,400.74	22,138,758.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,527.00	74,149,144.39
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		10,672,816.50	26,256,897.59
投资活动现金流入小计		22,753,101.52	122,544,800.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,947,668.54	14,653,842.73
投资支付的现金		13,035,083.29	
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		15,982,751.83	14,653,842.73
投资活动产生的现金流量净额		6,770,349.69	107,890,957.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		219,100,000.00	377,255,666.43
收到其他与筹资活动有关的现金			2,260,395.63
筹资活动现金流入小计		219,100,000.00	379,516,062.06
偿还债务支付的现金		397,255,666.43	447,144,822.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,801,406.11	25,304,911.86
支付其他与筹资活动有关的现金		1,248,807.11	
筹资活动现金流出小计		409,305,879.65	472,449,734.85
筹资活动产生的现金流量		-190,205,879.65	-92,933,672.79

量净额			
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		-154,040,880.41	47,546,293.97
加：期初现金及现金等价物余额		226,650,115.95	179,103,821.98
六、期末现金及现金等价物余额		72,609,235.54	226,650,115.95

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

## 合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 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、上年年末余额	316,804,949.00				790,162,936.29				627,704,273.57		525,946,545.72		2,260,618,704.58	115,470,682.53	2,376,089,387.11
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	316,804,949.00				790,162,936.29				627,704,273.57		525,946,545.72		2,260,618,704.58	115,470,682.53	2,376,089,387.11







2021 年年度报告

其他															
四、本 期期 末余 额	316,804,949. 00				791,291,012. 30				627,704,273. 57		462,397,305. 03		2,198,197,539. 90	115,386,212.78	2,313,583,752.6 8

项目	2020 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 年年 末余 额	316,804,949.0 0				790,162,936.2 9				627,704,273.5 7		606,682,179.4 0		2,341,354,338.2 6	120,279,584.1 0	2,461,633,922.3 6
加：会 计政 策变 更														-	-
前 期差 错更 正															
同 一控 制下 企业 合并															
其 他															

2021 年年度报告

二、本年期初余额	316,804,949.00				790,162,936.29				627,704,273.57				606,682,179.40				2,341,354,338.26	120,279,584.10	2,461,633,922.36
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)													-80,735,633.68				-80,735,633.68	-4,808,901.57	-85,544,535.25
(一)综合收益总额													-74,399,534.70				-74,399,534.70	-1,896,686.34	-76,296,221.04
(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										-6,336,098.98		-6,336,098.98		-2,912,215.23		-9,248,314.21		
1. 提取盈余公积																		
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配										-6,336,098.98		-6,336,098.98		-2,912,215.23		-9,248,314.21		
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																		

2021 年年度报告

2. 本期使用																									
(六) 其他																									
四、本期期末余额	316,804,949.00				790,162,936.29				627,704,273.57				525,946,545.72				2,260,618,704.58				115,470,682.53				2,376,089,387.11

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

母公司所有者权益变动表  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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、上年年末余额	316,804,949.00				800,586,996.02		1,808,635.78		620,085,259.52	491,859,958.21	2,231,145,798.53
加：会计政策变更							-				
前期差错更正											
其他					81,818.18					-542,524.28	-460,706.10
二、本年期初余额	316,804,949.00				800,668,814.20		1,808,635.78		620,085,259.52	491,317,433.93	2,230,685,092.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										3,137,886.53	3,137,886.53
（一）综合收益总额										3,137,886.53	3,137,886.53
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2021 年年度报告

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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	316,804,949.00				800,668,814.20		1,808,635.78		620,085,259.52	494,455,320.46	2,233,822,978.96

项目	2020 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、上年年末余额	316,804,949.00				800,586,996.02		1,808,635.78		620,085,259.52	491,129,345.49	2,230,415,185.81

2021 年年度报告

加：会计政策变更							-			-	-
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	316,804,949.00				800,586,996.02		1,808,635.78		620,085,259.52	491,129,345.49	2,230,415,185.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										730,612.72	730,612.72
（一）综合收益总额										7,066,711.70	7,066,711.70
（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										-6,336,098.98	-6,336,098.98
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-6,336,098.98	-6,336,098.98
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											

2021 年年度报告

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	316,804,949.00				800,586,996.02		1,808,635.78		620,085,259.52	491,859,958.21	2,231,145,798.53

公司负责人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：杨薇

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司（2016年11月公司名称由“北京城乡贸易中心股份有限公司”变更为：“北京城乡商业（集团）股份有限公司”）（以下简称“本公司”），1992年1月18日由北京市郊区旅游实业开发公司、中国人民建设银行北京信托投资公司、北京市国际信托投资公司、深圳万科企业股份有限公司、北京海兴实业公司等企业法人共同投资发起设立。

根据1993年12月29日北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第184号《关于批准北京城乡贸易中心股份有限公司发行5000万股社会公众股票的批复》、1994年1月8日北京市人民政府京政发[1994]2号《北京市人民政府关于北京城乡贸易中心股份有限公司发行社会公众股票（A股）的批复》、1994年2月2日中国证券监督管理委员会证监发审字[1994]13号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请公开发行股票复审意见书》，本公司由发起设立公司转变为募集设立公司，在上海证券交易所发行人民币普通股5000万股，并于1994年5月20日正式在上海证券交易所挂牌上市，发行后，公司股本为19,000万股。

1996年11月26日根据中国证券监督管理委员会证监上字[1996]24号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请配股的批复》，本公司向股东配售3,860万股，配股后，本公司总股本为22,860万股。

1998年12月14日根据中国证券监督管理委员会证监上字[1998]152号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请配股的批复》，本公司向全体股东配售4,189.26万股，配股后，公司总股本27,049.26万股。

1999年11月22日，根据本公司1999年临时股东大会决议，本公司以1999年6月30日总股本27,049.26万股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增5股，共计转增13,524.63万股，转增后，本公司总股本40,573.89万股。

2006年6月7日，根据本公司2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议，本公司所有非流通股股东以其所持有的非流通股股份按照1:0.627的比例单向缩股，即每10股非流通股缩为6.27股。股权分置改革完成后，本公司总股本31,680.49万股。

2016年4月1日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于无偿划转北京城乡贸易中心股份有限公司33.49%国有股权的通知》，北京市郊区旅游实业开发公司持有本公司的全部国有股份拟无偿划转至北京国有资本经营管理中心。本次无偿划转前，北京市郊区旅游实业开发公司持有本公司106,088,400股股份，占公司总股本的33.49%。本次无偿划转后，北京国有资本经营管理中心将直接持有本公司106,088,400股股份，占本公司总股本的33.49%。并于2016年9月14日收到北京国有资本经营管理中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016 年 12 月 2 日，本公司收到北京市工商行政管理局核准下发的“营业执照”，名称由“北京城乡贸易中心股份有限公司”变更后为：“北京城乡商业（集团）股份有限公司”。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。为提升管理效率，适应集团化管控的需要，公司设置 14 个职能部室，按照部门职能职责分为党群综合部门、决策支持部门和业务部门。其中，党群综合部门（党委工作部、监察专员办公室、工会）、决策支持部门（董事会办公室、总经理办公室、人力资源部、预算财务部、内控审计部、法律事务部、安全保障部）、业务部门（战略投资部、运营管理部、市场拓展部、资产管理部）。

基于本公司战略发展需要，公司第九届第二十二次董事会审议通过《关于内部重组的议案》进行内部重组并设立全资子公司北京城乡商业集团有限公司，将公司部分子公司股权划转至北京城乡商业集团有限公司。截至 2021 年 12 月，公司拥有北京城乡商业集团有限公司、北京城乡黄寺商厦有限公司、北京锡华海体商务酒店有限公司等子公司。

本公司经营范围涉及：商品零售及批发、公共饮食业、物资供销业、仓储业、日用品修理、群众文化事业；经营本系统商品的进出口业务、承办中外合资经营、合作生产、“三来一补”、易货贸易及转口贸易业务；柜台、场地出租等。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届第二十三次董事会会议于 2022 年 3 月 17 日批准。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 不适用

子公司情况索引附注八和附注九、1。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司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。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

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 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

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策参见附注五、23、附注五、29 和附注五、38。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，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

本公司的营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司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

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 不适用

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，均调整合并资产负债表中的资本公积(股本溢价/资本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （5）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司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。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之

间的差额计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，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。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

①属于“一揽子交易”的，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。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

#### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

#### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### **以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### **(3) 金融负债分类和计量**

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### **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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### (5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、43（2）。

#### (6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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应收款项和债权投资；

《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

## A、应收账款

应收账款组合：往来款组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金和保证金

其他应收款组合 2：应收备用金

其他应收款组合 3：应收往来款项

其他应收款组合 4：关联方款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### **预期信用损失准备的列报**

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### **核销**

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### **(7) 金融资产转移**

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

#### **(8) 金融资产和金融负债的抵销**

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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金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。

## 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

## 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 15. 存货

适用 不适用

### (1) 存货的分类

本公司存货分为材料物资、低值易耗品、包装物、库存商品、开发产品、出租开发产品等。

### (2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。材料物资、库存商品等发出时采用先进先出法计价。

开发成本主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品和包装物领用时采用一次转销法摊销。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**17. 持有待售资产**

适用 不适用

**18. 债权投资****(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**19. 其他债权投资****(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**20. 长期应收款****(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**21. 长期股权投资**

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

**(1) 初始投资成本确定**

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

**(2) 后续计量及损益确认方法**

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司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。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合

能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、30。

## 22. 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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注五、30。

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的差额计入当期损益。

## 23. 固定资产

### （1）确认条件

适用  不适用

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发

生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

## (2). 折旧方法

√适用 □不适用

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40 年	4%-5%	3.20%-2.38%
运输设备	年限平均法	5-10 年	4%-5%	19.20%-9.50%
办公设备	年限平均法	5-10 年	4%-5%	19.20%-9.50%
电子设备	年限平均法	5-15 年	4%-5%	19.20%-6.33%
其他设备	年限平均法	5-10 年	4%-5%	19.20%-9.50%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## (3). 固定资产的减值准备的计提方法

√适用 □不适用

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、30。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的金额计入当期损益。

## 24. 在建工程

√适用 □不适用

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、30。

## 25. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

#### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### (2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、30。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

本公司无形资产包括土地使用权、场地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	40 年	年限平均法	
场地使用权	40 年	年限平均法	
软件	5 年	年限平均法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见本附注五、30。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

## 30. 长期资产减值

适用  不适用

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。）

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

本公司对于符合内部退养条件的职工实行离岗休养，直至该职工达到退休年龄，正式办理退休手续。在离岗休养期间，企业承担离岗休养生活费及各项社会保险费，以折现后的金额作为辞退福利予以确认。折现率按照财政部财会[2009]16号《关于执行会计准则的上市公司和非上市企业做好2009年年报工作的通知》中的有关规定执行，选择同期限国债利率作为折现率，不存在与

辞退福利支付期相匹配国债利率的，以短于辞退福利支付期限的国债利率为基础，并根据国债收益率曲线采用外推法估计超出期限部分的利率，确定折现率。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

#### 34. 租赁负债

√适用 □不适用

按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 35. 预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

#### 36. 股份支付

□适用 √不适用

**37. 优先股、永续债等其他金融工具**

□适用 √不适用

**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

**(1) 一般原则**

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## (2) 收入确认的具体方法

①本公司商品零售收入，在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入，其中：联营模式，收入以扣除应返给联营商的货款后的净额列示。

②本公司租赁物业收入，按租赁合同或协议约定的租赁日期与租金额，在租赁期内按直线法确认。

③本公司提供劳务或服务收入，属于在某一时段内履行履约义务的，客户同时取得并耗用本公司履约所提供的利益，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入；属于在某一时点履行的履约义务的，在劳务或服务已经提供，按双方合同或协议约定的收款日期与金额，在相关款项已经收到或取得了收款的证据时确认劳务或服务收入。

④本公司房地产销售收入，在房地产项目完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件并向买方发出收房通知书且实物交付时确认销售收入的实现。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

## 40. 政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

#### 42. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

##### (1). 本公司作为承租人

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注五、28。

租赁负债的会计政策见附注五、34。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

#### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

#### 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## (2). 本公司作为出租人

适用  不适用

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

#### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

#### 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

#### 新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2021 年 04 月 17 日召开的第九届第十六次董事会会议，批准自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注五、28、附注五、34 和附注五、42。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

#### 作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，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。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本公司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，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，本公司按照附注五、28 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.97%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租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；

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影晌如下：

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
使用权资产	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85
资产总计	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85
负债：				
一年内到期的非流动负债	--	--	7,754,666.06	7,754,666.06
租赁负债	--	--	27,828,159.79	27,828,159.79
负债总计	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

合并资产负债表项目	2021. 12. 31 报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
<b>资产：</b>			
固定资产	1, 287, 194, 313. 25	1, 287, 194, 313. 25	--
使用权资产	26, 944, 659. 29	--	26, 944, 659. 29
资产总计	2, 990, 302, 300. 94	2, 963, 357, 641. 65	26, 944, 659. 29
<b>负债：</b>			
一年内到期的非流动负债	6, 853, 427. 62	--	6, 853, 427. 62
租赁负债	20, 196, 551. 41	--	20, 196, 551. 41
负债总计	676, 718, 548. 26	649, 668, 569. 23	27, 049, 979. 03

合并利润表项目	2021 年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
财务费用	7, 708, 483. 08	6, 397, 295. 99	1, 311, 187. 09
管理费用	228, 197, 500. 48	229, 312, 903. 63	-1, 115, 403. 15
资产处置收益	-302, 373. 14	-392, 837. 34	90, 464. 20
所得税费用	-1, 490, 315. 76	-1, 490, 315. 76	--

#### 作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (1) 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 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，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要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。

#### 设定受益计划负债

本公司已对符合内部退养条件的职工的福利计划确认为一项负债。该等福利费用支出及负债的金额依靠各种假设条件计算支付。这些假设条件包括折现率和养老金增长。鉴于该等计划的长期性，上述估计具有较大不确定性。

## (2) 公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 44. 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>新租赁准则</p> <p>2018年12月7日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”），并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则的颁布或修订，为了规</p>	<p>经第九届第十六次董事会审议通过了公司关于会计政策变更的议案。</p>	<p>具体见说明。</p>

范会计处理，提高会计信息质量，本公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。		
---	--	--

#### 其他说明

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

#### 作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，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。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本公司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，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，本公司按照附注五、28 对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.97%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租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；

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

项目	调整前账面金额 (2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：				
使用权资产	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85
资产总计	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85
负债：				
一年内到期的非流动负债	--	--	7,754,666.06	7,754,666.06
租赁负债	--	--	27,828,159.79	27,828,159.79
负债总计	--	--	35,582,825.85	35,582,825.85

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

合并资产负债表项目	2021.12.31 报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
资产：			
固定资产	1,287,194,313.25	1,287,194,313.25	--
使用权资产	26,944,659.29	--	26,944,659.29
资产总计	2,990,302,300.94	2,963,357,641.65	26,944,659.29
负债：			
一年内到期的非流动负债	6,853,427.62	--	6,853,427.62
租赁负债	20,196,551.41	--	20,196,551.41
负债总计	676,718,548.26	649,668,569.23	27,049,979.03

合并利润表项目	2021 年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
财务费用	7,708,483.08	6,397,295.99	1,311,187.09
管理费用	228,197,500.48	229,312,903.63	-1,115,403.15
资产处置收益	-302,373.14	-392,837.34	90,464.20
所得税费用	-1,490,315.76	-1,490,315.76	--

作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

## (2). 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3). 2021 年调整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	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	381,257,536.67	381,257,536.67	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	10,770,659.44	10,770,659.44	
应收款项融资			
预付款项	10,776,662.74	10,776,662.74	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	12,026,812.55	12,026,812.55	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	530,745,060.14	530,745,060.14	
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	24,710,034.98	24,710,034.98	
流动资产合计	970,286,766.52	970,286,766.52	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,265,025.66	2,265,025.66	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	9,303,357.28	9,303,357.28	
投资性房地产	611,193,043.58	611,193,043.58	
固定资产	1,358,443,331.87	1,358,443,331.87	
在建工程	221,886.79	221,886.79	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		35,582,825.85	35,582,825.85
无形资产	36,803,512.12	36,803,512.12	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	234,896,945.95	234,896,945.95	
递延所得税资产	21,057,645.18	21,057,645.18	
其他非流动资产	1,068,405.48	1,068,405.48	
非流动资产合计	2,275,253,153.91	2,310,835,979.76	35,582,825.85
资产总计	3,245,539,920.43	3,281,122,746.28	35,582,825.85
<b>流动负债:</b>			

短期借款	379,700,445.60	379,700,445.60	
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	98,965,301.54	98,965,301.54	
预收款项	25,962,907.03	25,962,907.03	
合同负债	126,535,968.47	126,535,968.47	
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	47,956,810.93	47,956,810.93	
应交税费	16,712,377.05	16,712,377.05	
其他应付款	137,670,171.58	137,670,171.58	
其中：应付利息			
应付股利	1,517,843.86	1,517,843.86	
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		7,754,666.06	7,754,666.06
其他流动负债	3,415,284.46	3,415,284.46	
流动负债合计	836,919,266.66	844,673,932.72	7,754,666.06
<b>非流动负债：</b>			
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		27,828,159.79	27,828,159.79
长期应付款			
长期应付职工薪酬	7,013,705.21	7,013,705.21	
预计负债			
递延收益	11,213,255.04	11,213,255.04	
递延所得税负债	11,823,495.58	11,823,495.58	
其他非流动负债	2,480,810.83	2,480,810.83	
非流动负债合计	32,531,266.66	60,359,426.45	27,828,159.79
负债合计	869,450,533.32	905,033,359.17	35,582,825.85
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	316,804,949.00	316,804,949.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	790,162,936.29	790,162,936.29	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	627,704,273.57	627,704,273.57	
一般风险准备			
未分配利润	525,946,545.72	525,946,545.72	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,260,618,704.58	2,260,618,704.58	
少数股东权益	115,470,682.53	115,470,682.53	
所有者权益（或股东权益）合计	2,376,089,387.11	2,376,089,387.11	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,245,539,920.43	3,281,122,746.28	35,582,825.85

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

### 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	227,650,115.95	227,650,115.95	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,451,177.16	2,451,177.16	
应收款项融资			
预付款项	203,000.00	203,000.00	
其他应收款	617,575,683.13	617,575,683.13	
其中：应收利息			
应收股利	50,000,000.00	50,000,000.00	
存货	1,806,936.63	1,806,936.63	
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	11,726,863.42	11,726,863.42	
流动资产合计	861,413,776.29	861,413,776.29	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,300,412,619.68	1,299,951,913.58	-460,706.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	9,303,357.28	9,303,357.28	
投资性房地产	485,781,618.94	485,781,618.94	
固定资产	201,375,579.30	201,375,579.30	
在建工程	221,886.79	221,886.79	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		19,265,864.32	19,265,864.32
无形资产	36,446,249.00	36,446,249.00	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	214,586,838.07	214,586,838.07	
递延所得税资产	16,884,383.39	16,884,383.39	
其他非流动资产	151,365.60	151,365.60	
非流动资产合计	2,265,163,898.05	2,283,969,056.27	18,805,158.22
资产总计	3,126,577,674.34	3,145,382,832.56	18,805,158.22
<b>流动负债：</b>			
短期借款	379,700,445.60	379,700,445.60	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	33,388,631.21	33,388,631.21	
预收款项	13,802,947.71	13,802,947.71	
合同负债	90,060,787.68	90,060,787.68	
应付职工薪酬	36,122,143.16	36,122,143.16	
应交税费	11,774,804.99	11,774,804.99	
其他应付款	315,861,635.10	315,861,635.10	
其中：应付利息			
应付股利	1,517,240.40	1,517,240.40	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,014,323.10	3,014,323.10
其他流动负债			
流动负债合计	880,711,395.45	883,725,718.55	3,014,323.10
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		16,251,541.22	16,251,541.22
长期应付款			
长期应付职工薪酬	7,013,705.21	7,013,705.21	
预计负债			
递延收益	3,034,000.00	3,034,000.00	
递延所得税负债	2,191,964.32	2,191,964.32	
其他非流动负债	2,480,810.83	2,480,810.83	
非流动负债合计	14,720,480.36	30,972,021.58	16,251,541.22
负债合计	895,431,875.81	914,697,740.13	19,265,864.32
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	316,804,949.00	316,804,949.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	800,586,996.02	800,668,814.20	81,818.18
减：库存股			
其他综合收益	1,808,635.78	1,808,635.78	
专项储备			
盈余公积	620,085,259.52	620,085,259.52	
未分配利润	491,859,958.21	491,317,433.93	-542,524.28
所有者权益（或股东权益）	2,231,145,798.53	2,230,685,092.43	-460,706.10

合计			
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,126,577,674.34	3,145,382,832.56	18,805,158.22

说明：本公司上述比较报表由执行新租赁准则追溯调整和因子公司少数股东追加投资而本公司丧失对子公司控制权两个事项共同影响。

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 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

#### 45. 其他

适用 不适用

### 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	应税收入	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	金银首饰收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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（%）
北京城乡黄寺商厦有限公司	20
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	20
北京城贸物业管理有限责任公司	20

#### 2. 税收优惠

适用 不适用

#### 3. 其他

适用 不适用

本公司之子公司北京城乡黄寺商厦有限公司和本公司之孙公司北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城贸物业管理有限责任公司属于小型微利企业，享受财税〔2019〕13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》的税收减免政策。

### 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	366,445.12	192,216.63
银行存款	270,200,704.69	380,703,986.96
其他货币资金		361,333.08
合计	270,567,149.81	381,257,536.67
其中：存放在境外的 款项总额		

其他说明

本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 1,140,000.00 元，其中 1,000,000.00 元为母公司存入指定账户的冬奥会纪念品销售保证金，140,000.00 元为本公司之孙公司北京新华国际旅行社有限公司存入国家旅游局指定账户的保证金。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

### (5). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5、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	期末账面价值
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计	13,598,795.43	13,598,795.43
1 至 2 年	1,100,667.66	1,100,667.66
2 至 3 年	1,949,852.55	1,949,852.55
3 年以上	3,215,340.19	3,215,340.19
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
坏账准备		-4,086,358.01
合计	19,864,655.83	15,778,297.82

## (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	1,207,795.00	6.08	1,207,795.00	100.00						
其中：										
按组合计提坏账准备	18,656,860.83	93.92	2,878,563.01	15.43	15,778,297.82	13,802,020.84	100.00	3,031,361.40	21.96	10,770,659.44
其中：										
合计	19,864,655.83	100.00	4,086,358.01	--	15,778,297.82	13,802,020.84	100.00	3,031,361.40	--	10,770,659.44

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
中体之星体育发展(北京)有限公司	597,795.00	597,795.00	100.00	预计无法收回
北京莲香苑食品有限公司	610,000.00	610,000.00	100.00	预计无法收回

合计	1,207,795.00	1,207,795.00	100.00	/
----	--------------	--------------	--------	---

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,598,795.43	244,778.30	1.80
1 至 2 年	1,100,667.66	229,379.14	20.84
2 至 3 年	1,649,455.05	630,751.61	38.24
3 年以上	2,307,942.69	1,773,653.96	76.85
合计	18,656,860.83	2,878,563.01	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (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	其他减少	
坏账准备金额	3,031,361.40	1,263,474.73			208,478.12	4,086,358.01
合计	3,031,361.40	1,263,474.73			208,478.12	4,086,358.01

其中：本期其他减少系因合并范围变动减少的坏账准备 208,478.12 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 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

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 11,270,438.17 元，占应收账款期末余额合计数的比例 56.74%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,725,947.42 元。

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
兴智云（北京）科技有限公司	5,016,904.95	25.26	90,304.29

北京现代佰隆物业管理有限公司	2,300,000.00	11.58	1,767,550.00
北京金果乐儿教育科技有限公司	1,422,283.63	7.16	543,881.26
库学云(北京)科技有限公司	1,272,187.59	6.40	22,899.38
云南康辉航空票务代理有限公司	1,259,062.00	6.34	301,312.49
合计	11,270,438.17	56.74	2,725,947.42

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 6、 应收款项融资

适用 不适用

## 7、 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	4,550,377.47	60.47	9,636,765.90	89.42
1至2年	2,816,690.08	37.43	1,127,200.84	10.46
2至3年	158,430.95	2.10	6,270.00	0.06
3年以上			6,426.00	0.06
合计	7,525,498.50	100.00	10,776,662.74	100.00

## (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

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 4,802,531.01 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 63.83 %。

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
涞源白石山旅游开发有限公司	2,246,044.00	29.85
北京演艺集团有限责任公司	1,367,924.50	18.18
三星财产保险(中国)有限公司北京分公司	556,541.70	7.40
北京市燃气集团有限责任公司	317,205.06	4.22
北京市密云区不老屯镇燕落村民委员会	314,815.75	4.18
合计	4,802,531.01	63.83

其他说明

适用 不适用

**8、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	7,228,545.21	12,026,812.55
合计	7,228,545.21	12,026,812.55

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**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	3,744,137.05
1至2年	1,149,714.86
2至3年	862,496.19
3年以上	7,190,268.13

3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
坏账准备	-5,718,071.02
合计	7,228,545.21

## (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
应收押金和保证金	5,875,330.29	7,361,430.29
应收备用金	762,476.31	1,338,605.01
应收往来款项	6,308,809.63	5,036,877.76
合计	12,946,616.23	13,736,913.06

## 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	2,846,204.95	1.00	28,462.05	2,817,742.90	--
应收备用金	762,476.31	1.00	7,624.76	754,851.55	--
应收往来款项	3,127,617.34	26.28	821,937.85	2,305,679.49	--
合计	6,736,298.60	--	858,024.66	5,878,273.94	--

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值) (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	--	--	--	--	--
应收备用金	--	--	--	--	--
应收往来款项	3,181,192.29	57.55	1,830,921.02	1,350,271.27	--
合计	3,181,192.29	--	1,830,921.02	1,350,271.27	--

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
上海森活投资管理咨询有限公司	1,945,000.00	100	1,945,000.00	--	预计无法收回
北京博纳优品国际商贸有限公司	1,084,125.34	100	1,084,125.34	--	预计无法收回
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	--	--	--	--	
应收备用金	--	--	--	--	
应收往来款项	--	--	--	--	
合计	3,029,125.34	--	3,029,125.34	--	

2020年12月31日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	7,361,430.29	1.00	73,614.30	7,287,815.99	--
应收备用金	1,338,605.01	1.00	13,386.05	1,325,218.96	--
应收往来款项	1,770,773.34	13.05	231,085.93	1,539,687.41	--
合计	10,470,808.64	--	318,086.28	10,152,722.36	--

处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值) (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	--	--	--	--	--
应收备用金	--	--	--	--	--
应收往来款项	3,266,104.42	42.62	1,392,014.23	1,874,090.19	--
合计	3,266,104.42	--	1,392,014.23	1,874,090.19	--

截至2020年12月31日，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

### (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	整个存续期预期信用损失(已发生信	

		用减值)	用减值)	
2020年12月31日余额	318,086.28	1,392,014.23		1,710,100.51
2021年1月1日余额	318,086.28	1,392,014.23		1,710,100.51
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-30,291.25		30,291.25	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	579,509.88	481,334.03	2,998,834.09	4,059,678.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
本期其他减少	9,280.25	42,427.24		51,707.49
2021年12月31日余额	858,024.66	1,830,921.02	3,029,125.34	5,718,071.02

其中：本期其他减少系因合并范围变动减少的坏账准备金额为 51,707.49 元。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 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
北京京通出租汽车公司	往来款	3,585,981.29	3年以内及3年以上	27.70	1,815,502.21
上海森活投资管理咨询有限公司	押金保证金	1,945,000.00	3年以上	15.02	1,945,000.00
北京博纳优品国际商贸有限公司	押金保证金	1,084,125.34	3年以上	8.37	1,084,125.34
北京市保障性住房建设投资中心	押金保证金	570,000.00	3年以上	4.40	5,700.00
北京银行股份有限公司经济技术开发区支行	押金保证金	502,923.11	3年以上	3.88	5,029.23
合计	--	7,688,029.74	--	59.37	4,855,356.78

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、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	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	48,436,177.99	-625,543.65	47,810,634.34	59,167,037.97	-625,543.65	58,541,494.32
低值易耗品	1,979.87		1,979.87	144,388.31		144,388.31
材料物资	1,532,189.53		1,532,189.53	1,575,996.48		1,575,996.48
开发产品	7,804,848.75		7,804,848.75	7,804,848.75		7,804,848.75
出租开发产品	446,200,353.99		446,200,353.99	462,678,332.28		462,678,332.28
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	503,975,550.13	-625,543.65	503,350,006.48	531,370,603.79	-625,543.65	530,745,060.14

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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	625,543.65					625,543.65
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	625,543.65					625,543.65

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本公司孙公司北京国盛兴业投资有限公司开发北京城乡世纪广场项目，向中国建设银行经济技术开发区支行申请长期浮动利率贷款，该贷款总额度为 10 亿元，截止 2018 年 12 月 31 日，该长期贷款已结清。该项目已于 2015 年下半年竣工并停止利息资本化，累计资本化借款费用金额 127,119,521.83 元。2021 年 12 月 31 日存货余额中含有借款费用资本化金额为 20,938,683.07 元。

## (4) 开发产品

项目名称	竣工时间	2021.01.01	本期增加	本期减少	2021.12.31	期末跌价准备
城乡世纪广场	2015 年下半年	7,804,848.75	--	--	7,804,848.75	--

## (5) 出租开发产品

项目名称	竣工时间	2021.01.01	本期增加	本期减少	2021.12.31
城乡世纪广场	2015 年下半年	462,678,332.28	--	16,477,978.29	446,200,353.99

## (4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

适用 不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

## 13、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
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税	10,534,808.16	15,420,561.48
预缴增值税	4,163,573.60	9,045,951.85
预缴税金及附加	20,788.02	8,980.22
预缴所得税	268,680.18	234,541.43
合计	14,987,849.96	24,710,034.98

#### 14、 债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 15、 其他债权投资

##### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 16、 长期应收款

##### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

##### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、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											
昆明辉宇科技有限公司	2,265,025.66			-6,600.78						2,258,424.88	
北京市老年用品展示中心有限公司				-582,396.04					8,539,293.90	7,956,897.86	
小计	2,265,025.66			-588,996.82					8,539,293.90	10,215,322.74	
合计	2,265,025.66			-588,996.82					8,539,293.90	10,215,322.74	

其他说明

昆明辉宇科技有限公司为本公司孙公司北京新华国际旅游有限公司、昆明康辉旅行社有限公司、云南鼎辉企业管理合伙企业（有限合伙）共同出资成立，注册地址：云南省昆明市官渡区北京路南段食品街步行街交界处永安路1号烟草大楼二层，注册资本：800万元，本公司孙公司北京新华国际旅游有限公司持股比例为30%。

北京市老年用品展示中心有限公司原为本公司之子公司，本公司投资金额900万元。由于引进战略投资者，本公司认缴出资比例由45%降至36%，实缴比例由75%降至40.91%，因本公司对其日常经营活动及财务核算均不再控制，故北京市老年用品展示中心有限公司2021年度不再作为子公司纳入合并范围。北京市老年用品展示中心有限公司由本公司及北京光大汇晨养老服务有限公司、北京老龄产业服务中心有限公司共同出资，注册地址：北京市海淀区玉泉北里一区9号楼1层，注册资本：2500万元。

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、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
权益工具投资		9,303,357.28
合计		9,303,357.28

其他说明：

√适用 □不适用

本公司本期出售持有的首旅酒店股票。

**20、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
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	818,029,177.72			818,029,177.72
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	818,029,177.72			818,029,177.72
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	206,836,134.14			206,836,134.14
2. 本期增加金额	26,259,034.17			26,259,034.17
(1) 计提或摊销	26,259,034.17			26,259,034.17
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	233,095,168.31			233,095,168.31
<b>三、减值准备</b>				
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	584,934,009.41			584,934,009.41
2. 期初账面价值	611,193,043.58			611,193,043.58

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、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	1,287,194,313.25	1,358,443,331.87
固定资产清理		
合计	1,287,194,313.25	1,358,443,331.87

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	2,095,849,774.91	43,251,585.11	53,035,528.76	130,114,696.04	43,486,573.03	2,365,738,157.85
2. 本期增加金额		104,657.31	5,027,400.00	83,065.47	57,274.82	5,272,397.60
(1) 购置		104,657.31	5,027,400.00	83,065.47	57,274.82	5,272,397.60
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		676,000.35	12,904,015.93	616,858.34	712,860.20	14,909,734.82
(1) 处置或报废		607,535.56	12,904,015.93	616,858.34	701,650.99	14,830,060.82
(2) 转入在建工程						
(3) 其他减少		68,464.79			11,209.21	79,674.00
4. 期末余额	2,095,849,774.91	42,680,242.07	45,158,912.83	129,580,903.17	42,830,987.65	2,356,100,820.63

二、累计折旧						
1. 期初余额	790,099,622.78	38,151,825.93	45,902,951.68	105,376,970.64	27,763,454.95	1,007,294,825.98
2. 本期增加金额	65,657,620.85	876,085.82	1,970,749.64	2,986,468.25	4,176,373.91	75,667,298.47
(1) 计提	65,657,620.85	876,085.82	1,970,749.64	2,986,468.25	4,176,373.91	75,667,298.47
3. 本期减少金额		620,146.23	12,270,066.49	587,979.80	577,424.55	14,055,617.07
(1) 处置或报废		581,765.46	12,270,066.49	587,979.80	569,784.09	14,009,595.84
(2) 转入在建工程						
(3) 其他减少		38,380.77	--	--	7,640.46	46,021.23
4. 期末余额	855,757,243.63	38,407,765.52	35,603,634.83	107,775,459.09	31,362,404.31	1,068,906,507.38
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	1,240,092,531.28	4,272,476.55	9,555,278.00	21,805,444.08	11,468,583.34	1,287,194,313.25
2. 期初账面价值	1,305,750,152.13	5,099,759.18	7,132,577.08	24,737,725.40	15,723,118.08	1,358,443,331.87

说明：本期计提折旧额 75,667,298.47 元。

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
办公设备	77,108.47	74,024.15		3,084.32	
其他设备	5,454,202.21	5,236,033.93		218,168.28	

## (3) 各报告期末与固定资产相关的政府补助采用净额法的情况

2021 年度，冲减固定资产账面价值的政府补助金额为 3,754,800.00 元，具体情况见附注七、

84、政府补助。

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用  不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用  不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**22、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	3,126,296.99	221,886.79
工程物资		
合计	3,126,296.99	221,886.79

其他说明：

□适用 √不适用

**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
华懋餐饮区改造	424,438.21		424,438.21			
污水处理工程	1,146,975.50		1,146,975.50			
城乡大厦一期电力增容工程	1,375,449.32		1,375,449.32			
地铁通道改造	179,433.96		179,433.96	221,886.79		221,886.79
合计	3,126,296.99		3,126,296.99	221,886.79		221,886.79

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

□适用 √不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资****(1). 工程物资情况**

□适用 √不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
2020.12.31		
加：会计政策变更	35,582,825.85	35,582,825.85
1. 期初余额 2021.01.01	35,582,825.85	35,582,825.85
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	1,002,292.87	1,002,292.87
其他减少	1,002,292.87	1,002,292.87
4. 期末余额	34,580,532.98	34,580,532.98
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	8,368,305.53	8,368,305.53
(1) 计提	8,368,305.53	8,368,305.53
3. 本期减少金额	732,431.84	732,431.84
(1) 处置		
(2) 其他减少	732,431.84	732,431.84
4. 期末余额	7,635,873.69	7,635,873.69
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	26,944,659.29	26,944,659.29
2. 期初账面价值	35,582,825.85	35,582,825.85

**26、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	场地使用权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	18,980,000.00	73,740,000.00	905,542.73	93,625,542.73
2. 本期增加金额				

(1) 购置				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	18,980,000.00	73,740,000.00	905,542.73	93,625,542.73
二、累计摊销				
1. 期初余额	12,337,001.00	43,936,750.00	548,279.61	56,822,030.61
2. 本期增加金额	474,500.04	1,843,500.00	123,728.52	2,441,728.56
(1) 计提	474,500.04	1,843,500.00	123,728.52	2,441,728.56
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	12,811,501.04	45,780,250.00	672,008.13	59,263,759.17
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	6,168,498.96	27,959,750.00	233,534.60	34,361,783.56
2. 期初账面价值	6,642,999.00	29,803,250.00	357,263.12	36,803,512.12

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

说明：本期摊销额 2,441,728.56 元。

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 27、开发支出

适用  不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用  不适用

### (2). 商誉减值准备

适用  不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 29、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
城乡一一八装修费	4,460,894.26		1,525,337.50		2,935,556.76
世纪商厦装修费	3,597,320.87	57,766.37	804,217.36		2,850,869.88
大兴基地改造项目	79,365,284.77		11,484,735.36		67,880,549.41
城乡华懋改造项目	106,150,150.14		15,806,994.46		90,343,155.68
大兴基地文创园项目	28,886,848.65		4,586,112.43		24,300,736.22
城贸物业综合楼改造	400,500.00		54,000.00		346,500.00
老年用品装修费	261,930.70		99,883.62	162,047.08	
城乡写字楼改造项目	5,566,864.82		754,604.40		4,812,260.42
文化科技园改造项目	5,436,509.54	40,366.97	805,408.80		4,671,467.71
华懋电梯改造项目	770,642.20		77,064.24		693,577.96
城乡华懋五层餐饮装修费		117,883.55	3,929.45		113,954.10
合计	234,896,945.95	216,016.89	36,002,287.62	162,047.08	198,948,628.14

## 30、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	10,429,972.68	2,606,241.12	5,311,418.88	1,326,640.33
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
工效挂钩工资类结余	247,000.00	61,750.00	247,000.00	61,750.00
辞退福利	6,469,537.25	1,617,384.31	9,245,485.61	2,311,371.40
非流动资产报废损失	15,696,891.56	3,924,222.89	18,313,040.14	4,578,260.04
递延收益	2,590,000.00	647,500.00	3,034,000.00	758,500.00
未付现内部交易	63,299,210.31	15,824,802.58	48,084,493.65	12,021,123.41
合计	98,732,611.80	24,681,900.90	84,235,438.28	21,057,645.18

## (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				
其他非流动金融资产公允价值变动			8,767,857.28	2,191,964.32
非同一控制下企业合并被合并方公允价值调整	37,180,073.12	9,295,018.28	38,526,125.04	9,631,531.26
合计	37,180,073.12	9,295,018.28	47,293,982.32	11,823,495.58

## (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

## (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		55,586.68
可抵扣亏损	395,162,712.75	350,988,476.89
合计	395,162,712.75	351,044,063.57

## (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
2021 年		14,336,027.56	
2022 年	6,298,035.33	13,864,879.21	
2023 年	23,100,091.66	23,236,608.16	
2024 年	201,788,478.50	202,101,766.57	
2025 年	92,259,317.20	97,449,195.39	
2026 年	71,716,790.06		
合计	395,162,712.75	350,988,476.89	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
票务代理押金	458,038.88		458,038.88	917,039.88		917,039.88
预付收购少数 股东股权款				151,365.60		151,365.60
合计	458,038.88		458,038.88	1,068,405.48		1,068,405.48

### 32、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	201,341,845.70	379,700,445.60
合计	201,341,845.70	379,700,445.60

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

### 33、交易性金融负债

适用  不适用

### 34、衍生金融负债

适用  不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用  不适用

### 36、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
----	------	------

货款	70,466,775.80	81,497,718.28
工程款	11,679,729.78	15,198,817.48
旅游社团费	1,533,505.61	1,609,297.14
服务费	523,649.45	436,453.60
往来款	32,854.31	223,015.04
合计	84,236,514.95	98,965,301.54

说明：本公司账龄超过 1 年的应付款项主要为未结算的货款。

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 37、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
租金	21,573,082.14	21,157,003.37
其他	3,076,504.21	4,805,903.66
合计	24,649,586.35	25,962,907.03

说明：本公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 38、合同负债

### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
客户奖励积分	23,531,988.14	25,033,636.53
货款	93,716,531.31	103,983,142.77
计入其他非流动负债的合同负债	-2,588,518.70	-2,480,810.83
合计	114,660,000.75	126,535,968.47

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 39、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	44,359,568.75	160,570,403.43	161,650,825.48	43,279,146.70
二、离职后福利-设定提存计划	1,365,461.78	22,829,454.55	22,293,561.55	1,901,354.78
三、辞退福利	2,231,780.40	3,449,640.19	3,385,602.76	2,295,817.83
四、一年内到期的其他福利				
合计	47,956,810.93	186,849,498.17	187,329,989.79	47,476,319.31

## (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	734,444.39	128,398,454.09	128,702,731.28	430,167.20
二、职工福利费		4,915,417.93	4,915,417.93	
三、社会保险费	23,944,835.40	12,472,436.66	12,990,166.44	23,427,105.62
其中：医疗保险费	23,944,749.95	12,105,235.87	12,628,386.33	23,421,599.49
工伤保险费	85.45	367,200.79	361,780.11	5,506.13
生育保险费				
四、住房公积金		12,324,720.64	12,321,402.64	3,318.00
五、工会经费和职工教育经费	19,680,288.96	2,459,374.11	2,721,107.19	19,418,555.88
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	44,359,568.75	160,570,403.43	161,650,825.48	43,279,146.70

## (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	187,407.86	18,174,565.20	17,653,441.36	708,531.70
2、失业保险费	66,703.75	649,383.25	633,058.89	83,028.11
3、企业年金缴费	1,111,350.17	4,005,506.10	4,007,061.30	1,109,794.97
合计	1,365,461.78	22,829,454.55	22,293,561.55	1,901,354.78

其他说明：

□适用 √不适用

## (4) 辞退福利

说明：本公司辞退福利内容及计算依据详见附注五、33（3）

## 40、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	2,057,733.67	4,092,084.99
消费税	161,026.27	114,353.87
房产税	2,581,083.32	2,039,148.64
企业所得税	3,225,613.43	2,190,031.68
个人所得税	777,589.85	814,280.81
城市维护建设税	4,753,958.66	4,405,154.00

教育费附加	3,307,424.20	3,057,323.06
合计	16,864,429.40	16,712,377.05

**41、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		
应付股利	1,517,843.86	1,517,843.86
其他应付款	129,501,433.27	136,152,327.72
合计	131,019,277.13	137,670,171.58

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****(1). 分类列示**

□适用 √不适用

**应付股利****(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
普通股股利	1,517,843.86	1,517,843.86
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	1,517,843.86	1,517,843.86

股东名称	2021.12.31	2020.12.31
北京海兴实业公司	1,050,000.00	1,050,000.00
北信投资控股有限责任公司	423,225.00	423,225.00
北京华苑商贸公司	44,015.40	44,015.40
自然人	603.46	603.46
合计	1,517,843.86	1,517,843.86

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东名称	应付股利金额	未支付原因
------	--------	-------

北京海兴实业公司	1,050,000.00	尚未领取
北信投资控股有限责任公司	423,225.00	尚未领取
北京华苑商贸公司	44,015.40	尚未领取
自然人	603.46	尚未领取
合计	1,517,843.86	--

#### 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
押金	59,335,773.70	59,043,453.18
质保金	6,050,860.55	9,493,906.94
代收代付款	23,327,975.11	16,773,357.37
物业水电费	792,000.57	800,080.03
往来款	39,994,823.34	50,041,530.20
合计	129,501,433.27	136,152,327.72

其中，账龄超过1年的其他应付款主要为押金、保证金。

##### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 42、持有待售负债

适用  不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	期初余额 (2020年12月31日)
1年内到期的长期借款			
1年内到期的应付债券			
1年内到期的长期应付款			
1年内到期的租赁负债	6,853,427.62	7,754,666.06	
合计	6,853,427.62	7,754,666.06	

#### 44、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		
应付退货款		

待转销项税额	3,403,053.82	3,415,284.46
合计	3,403,053.82	3,415,284.46

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间:

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (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

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	27,049,979.03	35,582,825.85
一年内到期的租赁负债	-6,853,427.62	-7,754,666.06
合计	20,196,551.41	27,828,159.79

其他说明:

2021 年计提的租赁负债利息费用金额为人民币 1,311,187.09 元，计入到财务费用-未确认融资费用中。

#### 48、长期应付款

##### 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

##### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

##### 专项应付款

##### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

##### (1). 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	6,469,537.25	9,245,485.61
三、其他长期福利		
一年内到期的长期应付职工薪酬	-1,894,705.83	-2,231,780.40
合计	4,574,831.42	7,013,705.21

##### (2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、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	3,498,969.32		511,224.48	2,987,744.84	锅炉改造补助
政府补助	7,714,285.72		1,142,857.14	6,571,428.58	文化科技园基础改造补贴
合计	11,213,255.04		1,654,081.62	9,559,173.42	

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
待转销项税额	2,588,518.70	2,480,810.83
合计	2,588,518.70	2,480,810.83

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	316,804,949.00						316,804,949.00

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、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）	730,589,191.79			730,589,191.79
其他资本公积	59,573,744.50	1,128,076.01		60,701,820.51
合计	790,162,936.29	1,128,076.01		791,291,012.30

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积变动为本公司本期收购子公司少数股东权益形成。

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

□适用 √不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、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	279,965,415.42			279,965,415.42
任意盈余公积	347,738,858.15			347,738,858.15
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	627,704,273.57			627,704,273.57

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》第一百六十七条，公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

**60、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	525,946,545.72	606,682,179.40
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	525,946,545.72	606,682,179.40

加：本期归属于母公司所有者的净利润	-63,549,240.69	-74,399,534.70
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		6,336,098.98
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	462,397,305.03	525,946,545.72
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	25.00	646,883.24

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 0 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。

## 61、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	660,100,486.03	288,483,680.21	672,521,363.40	345,694,288.48
其他业务	37,174,588.74	35,029.74	31,493,875.75	
合计	697,275,074.77	288,518,709.95	704,015,239.15	345,694,288.48

说明：本公司营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十六、6。

营业收入分解信息

	本期发生额			
	商业零售	服务	房地产	合计
主营业务收入				
其中：在某一时点确认	350,679,644.13	27,860,262.80	--	378,539,906.93
在某一时段确认	--	281,560,579.10	--	281,560,579.10
其他业务收入				
其中：在某一时段确认	--	37,174,588.74	--	37,174,588.74
合计	350,679,644.13	346,595,430.64	--	697,275,074.77

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	697,275,074.77		704,015,239.15	
营业收入扣除项目合计金额	77,470,142.86		75,504,540.74	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	11.11	/	10.72	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	77,470,142.86	物业管理费收入 9,955,421.66 元，服务费等 其他收入 30,340,132.46 元， 其他业务收入 37,174,588.74 元。	75,504,540.74	房地产销售收入 3,398,579.05 元；物业管理 费收入 11,233,367.76 元， 服务费等其他收入 29,378,718.18 元，其他业 务收入 31,493,875.75 元
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	77,470,142.86	0.00	75,504,540.74	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>	0.00	0.00	0.00	
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	619,804,931.91		628,510,698.41	

**(3). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(4). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**62、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	1,800,229.46	903,091.60
城市维护建设税	2,085,937.57	1,491,659.82
教育费附加	1,525,549.36	1,234,435.41
文化事业建设费		2,900.00
房产税	29,900,301.15	25,840,357.63
土地使用税	1,025,260.04	1,038,910.37
印花税	636,233.10	581,300.60
车船使用税	108,334.48	144,784.48
环保税	33,213.81	32,068.06
资源税	3,526.40	57,083.40
合计	37,118,585.37	31,326,591.37

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

**63、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
运杂包装费	1,087,776.81	1,092,011.27
业务费	24,266,167.40	29,683,491.35
人工成本	115,221,779.49	117,549,274.49
水电费	24,698,671.32	22,070,356.65
广告费	263,110.38	679,943.73
保安保洁费	12,167,840.49	12,981,230.37
财产维修保险费	4,785,454.53	5,741,567.43
其他费用	17,073,899.00	21,273,987.37
合计	199,564,699.42	211,071,862.66

**64、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	61,747,737.14	47,683,524.57
折旧与摊销	98,236,639.22	91,011,108.11
修理费	11,128,447.50	10,245,436.34
中介费	5,136,741.68	5,188,027.55
装修费	38,901,641.93	28,869,953.68
其他费用	13,046,293.01	10,192,261.12
合计	228,197,500.48	193,190,311.37

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、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	10,165,556.91	17,356,286.69
利息资本化		
利息收入	-3,566,147.60	-4,912,492.67
汇兑损益		
未确认融资费用摊销	1,849,031.28	595,696.62
手续费及其他	-739,957.51	-260,200.86
合计	7,708,483.08	12,779,289.78

**67、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
锅炉改造补贴	511,224.48	511,224.48
残疾人岗位补贴	249,059.08	63,270.83
增值税及附加税减免	362,595.23	1,166,217.03
个税返还	57,186.15	21,189.74
便民商业发展项目补贴		200,000.00
大兴区科委会双创奖励资金	1,366,900.00	
文化科技园基础改造补贴	1,142,857.14	1,142,857.14
知识产权局公共服务体系建设补贴	28,301.89	
企业扶持奖励资金	644,400.00	229,000.00
稳岗补贴	40,709.63	926,290.29
疫情期间租金减免补贴		4,951,932.89
“1+N”产业政策资金		310,000.00
创客北京奖励金		180,000.00
经信局中小企业发展资金	300,000.00	500,000.00
普惠金融发展专项资金		693,875.00
节能降耗补贴		762,200.00

食品投放调控补贴		191,986.20
文明创建先进单位奖励	20,000.00	
增值税税额抵减	131,717.88	
以工代训补贴	9,240.00	
流通经济研究中心企业补助款	900.00	
合计	4,865,091.48	11,850,043.60

其他说明：

政府补助的具体信息，详见附注七、84、政府补助。

## 68、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	-588,996.82	-6,480.80
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		30,689.68
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		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-542,524.28	
处置交易性金融资产取得的投资收益		
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		
债务重组收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,106,849.89	
合计	-24,671.21	24,208.88

其他说明：

投资收益汇回不存在重大限制。

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、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		
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		267,438.64
合计		267,438.64

**71、信用减值损失**

√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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-1,263,474.73	-1,559,236.80
其他应收款坏账损失	-4,059,678.00	1,155,778.35
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-5,323,152.73	-403,458.45

**72、资产减值损失**

□适用 √不适用

**73、资产处置收益**

√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
持有待售的非流动资产（处置组）处置利得（损失以“-”填列）		
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-392,837.34	-95,540.25
在建工程处置利得（损失以“-”填列）		
生产性生物资产处置利得（损失以“-”填列）		
无形资产处置利得（损失以“-”填列）		
债务重组中因处置非流动资产产生的利得（损失以“-”填列）		
非货币性资产交换产生的利得（损失以“-”填列）		
使用权资产处置利得	90,464.20	
合计	-302,373.14	-95,540.25

**74、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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			

接受捐赠			
政府补助			
罚款收入	29,104.50	1,031,199.61	29,104.50
其他	3,371,415.91	663,965.47	3,371,415.91
合计	3,400,520.41	1,695,165.08	3,400,520.41

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、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	50,129.56	56,305.08	50,129.56
其中：固定资产处置损失	50,129.56	56,305.08	50,129.56
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
非公益性捐赠支出		3,000.00	
违约金	1,183.15	303,414.84	1,183.15
罚款支出	35,136.81	40,686.06	35,136.81
其他	314,328.91	27,134.79	314,328.91
合计	400,778.43	430,540.77	400,778.43

## 76、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	4,662,417.26	1,396,317.56
递延所得税费用	-6,152,733.02	-2,239,884.30
合计	-1,490,315.76	-843,566.74

### (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	-61,618,267.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	-15,404,566.79
子公司适用不同税率的影响	402,746.26
调整以前期间所得税的影响	594,353.50
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,558,096.22

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,749,084.81
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	16,960,890.65
权益法核算的合营企业和联营企业损益	147,249.21
所得税费用	-1,490,315.76

其他说明：

适用 不适用

#### 77、其他综合收益

适用 不适用

#### 78、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
营业外收入	786,097.79	1,695,165.08
备用金	576,128.70	1,230,396.47
押金保证金	9,162,404.34	8,599,170.27
受限货币资金		560,000.00
其他往来款	18,276,357.06	26,382,644.00
合计	28,800,987.89	38,467,375.82

##### (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
营业外支出	306,687.08	419,144.60
费用性支出	112,025,570.26	146,800,441.07
代收代扣款项	1,397,165.06	1,144,946.13
受限货币资金		1,000,000.00
其他往来款	21,325,670.74	31,199,000.07
合计	135,055,093.14	180,563,531.87

##### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

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
利息收入	3,566,147.60	4,912,492.67
合计	3,566,147.60	4,912,492.67

##### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

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
处置子公司支付的现金净额	18,709,155.42	
合计	18,709,155.42	

## (5). 收到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
手续费		260,200.86
合计		260,200.86

## (6). 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
手续费及租赁付款额	7,797,388.84	
合计	7,797,388.84	

## 79、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-60,127,951.39	-76,296,221.04
加：资产减值准备		
信用减值损失	5,323,152.73	403,458.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	101,926,332.64	101,372,820.78
使用权资产摊销	8,368,305.53	
无形资产摊销	2,441,728.56	2,441,728.56
长期待摊费用摊销	36,002,287.62	36,091,876.11
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）	316,140.06	128,254.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	36,112.64	23,590.53
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-267,438.64
财务费用（收益以“-”号填列）	7,170,638.89	12,183,593.16
投资损失（收益以“-”号填列）	24,671.21	-24,208.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,624,255.72	-1,847,082.99
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,528,477.30	-392,801.31
存货的减少（增加以“-”号填列）	26,172,738.43	10,030,060.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	153,567,537.27	66,086,294.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-179,325,490.39	-106,008,406.79
其他		-440,000.00

经营活动产生的现金流量净额	95,743,470.78	43,485,517.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	269,427,149.81	380,117,536.67
减: 现金的期初余额	380,117,536.67	384,149,147.26
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	-110,690,386.86	-4,031,610.59

说明: 本公司期末所有权受限的银行存款金额为 1,140,000.00 元, 详见附注七、81。

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

适用 不适用

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

适用 不适用

**(4). 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	269,427,149.81	380,117,536.67
其中: 库存现金	366,445.12	192,216.63
可随时用于支付的银行存款	269,060,704.69	379,563,986.96
可随时用于支付的其他货币资金		361,333.08
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	269,427,149.81	380,117,536.67
其中: 母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

其他说明:

适用 不适用

**80. 所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

适用 不适用

**81. 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	1,140,000.00	见说明
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	1,140,000.00	/

其他说明：

本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 1,140,000.00 元，其中 1,000,000.00 元为母公司存入指定账户的冬奥会纪念品销售保证金，140,000.00 元为本公司之孙公司北京新华国际旅行社有限公司存入国家旅游局指定账户的保证金。

## 82、外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目

适用  不适用

### (2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用  不适用

## 83、套期

适用  不适用

## 84、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
住宅商业锅炉房煤改气项目	4,989,000.00	递延收益	511,224.48
文化科技园基础改造补贴	10,000,000.00	递延收益	1,142,857.14
残疾人岗位补贴	249,059.08	其他收益	249,059.08
增值税及附加税减免	362,595.23	其他收益	362,595.23
企业扶持奖励资金	644,400.00	其他收益	644,400.00
稳岗补贴	40,709.63	其他收益	40,709.63
以工代训补贴	9,240.00	其他收益	9,240.00
知识产权局公共服务体系建设补贴	28,301.89	其他收益	28,301.89
大兴区科委会双创奖励资金	1,366,900.00	其他收益	1,366,900.00
流通经济研究中心企业补助款	900.00	其他收益	900.00
经信局中小企业发展资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
文明创建先进单位奖励	20,000.00	其他收益	20,000.00
增值税税额抵减	131,717.88	其他收益	131,717.88
新能源汽车市财政补贴	3,754,800.00	固定资产	3,754,800.00

说明：

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	2020.12.31	本期新增 补助金额	本期结转计入 损益的金额	其 他 变 动	2021.12.31	本期结转计 入损益的列 报项目	与资产相关 /与收益相 关
住宅商业锅炉房煤改气项目	财政拨款	3,498,969.32	--	511,224.48	--	2,987,744.84	其他收益	与资产相关的政府补助
文化科技园基础改造补贴	财政拨款	7,714,285.72	--	1,142,857.14	--	6,571,428.58	其他收益	与资产相关的政府补助
合计		11,213,255.04	--	1,654,081.62	--	9,559,173.42	--	--

## (2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	2021 年度计入损 益的金额	2021 年度计入损益 的列报项目	与资产相关/与收益相 关
残疾人岗位补贴	财政拨款	249,059.08	其他收益	与收益相关的政府补助
增值税及附加税减免	财政拨款	362,595.23	其他收益	与收益相关的政府补助
企业扶持奖励资金	财政拨款	644,400.00	其他收益	与收益相关的政府补助
稳岗补贴	财政拨款	40,709.63	其他收益	与收益相关的政府补助
以工代训补贴	财政拨款	9,240.00	其他收益	与收益相关的政府补助
知识产权局公共服务体系建设补贴	财政拨款	28,301.89	其他收益	与收益相关的政府补助
大兴区科委会双创奖励资金	财政拨款	1,366,900.00	其他收益	与收益相关的政府补助
流通经济研究中心企业补助款	财政拨款	900.00	其他收益	与收益相关的政府补助
经信局中小企业发展资金	财政拨款	300,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
文明创建先进单位奖励	财政拨款	20,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
增值税税额抵减	财政拨款	131,717.88	其他收益	与收益相关的政府补助
合计	--	3,153,823.71	--	--

## (3) 采用净额法计入冲减相关成本的政府补助情况

补助项目	种类	2021 年度冲减相关成 本金额	2021 年度冲减相关成本 的列报项目	与资产相关/与收益相 关
新能源汽车市财政补贴	财政拨款	3,754,800.00	固定资产	与资产相关的政府补助

## (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

## 85、其他

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### (2). 合并成本及商誉

适用 不适用

#### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

#### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

#### (5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

#### (6). 其他说明

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

#### 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

本公司本期增加一家子公司、减少一家子公司导致合并范围变动，具体情况如下：

1、本公司之子公司北京市老年用品展示中心有限公司引进战略投资者，本公司认缴出资比例由 45%降至 36%，故北京市老年用品展示中心有限公司 2021 年度不再作为子公司纳入合并范围。

2、本公司本期新设全资子公司北京城乡商业集团有限公司，并于 2021 年 11 月 24 日完成工商登记。

## 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	
北京城乡黄寺商厦有限公司	北京市	北京市	服务	100.00	--	设立
北京锡华海体商务酒店有限公司	北京市	北京市	服务	66.67	--	非同一控制下企业合并
北京城乡商业集团有限公司	北京市	北京市	商业	100.00	--	设立

说明：基于本公司战略发展的需要，本期进行内部重组并设立全资子公司北京城乡商业集团有限公司，将下述公司股权划转至北京城乡商业集团有限公司，并于2021年12月完成工商变更登记。该事项不会对本公司的合并范围产生影响。

其他主体名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	北京市	北京市	商业	--	100.00	设立
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	北京市	北京市	服务	--	100.00	设立
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	北京市	北京市	商业	--	100.00	设立
北京城乡时代投资有限公司	北京市	北京市	服务	--	52.00	设立
北京国盛兴业投资有限公司	北京市	北京市	房地产	--	100.00	非同一控制下企业合并
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	北京市	北京市	服务	--	100.00	设立
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	北京市	北京市	服务	--	100.00	同一控制下企业合并
北京城贸物业管理有限责任公司	北京市	北京市	服务	--	60.00	同一控制下企业合并
北京新华国际旅游有限公司	北京市	北京市	服务	--	100.00	同一控制下企业合并

## (2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 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	10,215,322.74	2,265,025.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-588,996.82	-6,480.80
--其他综合收益		
--综合收益总额	-588,996.82	-6,480.80

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司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。

**1、风险管理目标和政策**

本公司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，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险（包括利率风险、汇率风险和其他价格风险）、信用风险及流动性风险。

**(1) 市场风险**

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

**利率风险**

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长短期借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具	--	--
金融负债	--	--
其中：长期借款	--	--
短期借款	201,341,845.70	379,700,445.60
应付债券	--	--
合计	201,341,845.70	379,700,445.60

于 2021 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，对本公司的净利润及股东权益将不会产生较大影响。

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

#### 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

#### (2) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 56.74%（2020 年：53.45%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 59.37%（2020 年：58.70%）。

### （3）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司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，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司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。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行借款来筹措营运资金。于 2021 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 6.31 亿元。（2020 年 12 月 31 日：本公司尚未使用的银行借款额度为 6.73 亿元）。

期末本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	期末数				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
应付账款	8,423.65	--	--	--	8,423.65
租赁负债	851.00	701.28	702.20	885.20	3,139.68
长期借款	--	--	--	--	--
短期借款	20,468.70	--	--	--	20,468.70
应付债券	--	--	--	--	--
负债合计	29,743.35	701.28	702.20	885.20	32,032.03

期初本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	期初数				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
应付账款	9,896.53	--	--	--	9,896.53
租赁负债	906.28	851.00	701.28	1,587.40	4,045.96
长期借款	--	--	--	--	--
短期借款	38,553.56	--	--	--	38,553.56
应付债券	--	--	--	--	--
负债合计	49,356.37	851.00	701.28	1,587.40	52,496.05

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2021年12月31日，本公司的资产负债率为22.63%（2020年12月31日：26.79%）。

## 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

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

### 3、持续和非持续第二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

直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

### 4、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

资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

### 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

**7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**9、 其他**

□适用 √不适用

**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 (%)
北京国有资本运营管理有限公司	北京市西城区什锦坊街35号院1号楼1269号	国有资本运营管理	5,000,000.00	34.23	34.23

**本企业的母公司情况的说明**

公司控股股东北京国有资本经营管理中心已由全民所有制企业整体改制为有限责任公司，企业名称变更为“北京国有资本运营管理有限公司”，工商变更登记手续已完成。

北京国有资本运营管理有限公司（原名称：北京国有资本经营管理中心），成立日期为2008年12月30日，主要经营业务：国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

**2、 本企业的子公司情况**

√适用 □不适用

子公司情况详见附注九、1。

**3、 本企业合营和联营企业情况**

√适用 □不适用

本公司的联营企业情况见附注九、3。

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

其他说明

□适用 √不适用

**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
北京市郊区旅游实业开发有限公司	董事长担任该公司法定代表人
董事、监事、总经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市郊区旅游实业开发有限公司	物业管理费	204,816.98	221,219.67
北京市郊区旅游实业开发有限公司	委托管理费	1,685,457.88	1,238,856.61
北京市郊区旅游实业开发有限公司	物业管理费	785,754.02	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

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
北京市郊区旅游实业开发有限公司	华懋商厦地下1-地下4层部分面积	551,943.00	551,943.00
北京市郊区旅游实业开发有限公司	华懋商厦和城乡贸易中心通道内商务中心	142,350.00	105,000.00
北京市郊区旅游实业开发有限公司	东直门外六公坟部分土地	420,000.00	420,000.00
北京市郊区旅游实业开发有限公司	北京市朝阳区花家地北里1号楼1门房屋	210,000.00	175,000.00
北京市郊区旅游实业开发有限公司	华懋商厦地下1-地下4层部分面积	2,955,367.00	2,955,367.00
北京市郊区旅游实业开发有限公司	北京城乡西侧一层观光梯北侧大厅	68,985.00	53,138.75
北京市郊区旅游实业开发有限公司	北京城乡华懋商厦写字楼一层	115,632.00	34,650.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出	上期利息支出
北京市郊区旅游实业开发有限公司	华懋商厦地下 1-地下 4 层部分面积	114,978.68	—
北京市郊区旅游实业开发有限公司	华懋商厦和城乡贸易中心通道内商务中心	7,517.75	—
北京市郊区旅游实业开发有限公司	东直门外六公坟部分土地	73,365.97	—
北京市郊区旅游实业开发有限公司	北京市朝阳区花家地北里 1 号楼 1 门房屋	36,682.97	—
北京市郊区旅游实业开发有限公司	华懋商厦地下 1-地下 4 层部分面积	609,711.86	—
北京市郊区旅游实业开发有限公司	北京城乡西侧一层观光梯北侧大厅	42,007.73	—
北京市郊区旅游实业开发有限公司	北京城乡华懋商厦写字楼一层	18,760.60	—

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市郊区旅游实业开发有限公司	2,000,000.00	2021 年 12 月 4 日	2022 年 12 月 3 日	

说明：

北京市国有资产监督管理委员会 2014 年使用国有资本经营预算资金 200 万元增加北京市郊区旅游实业开发公司（以下简称“北京郊旅”）国有资本金，用于支持本公司线上社区建设项目。本公司与北京市郊区旅游实业开发有限公司及北京银行股份有限公司翠微路支行共同签署《委托贷款协议》，按年度自动续期，委托贷款金额 200 万元，按照银行同期贷款利率适度下浮收取委托贷款利息，本期城乡集团支付借款利息 70,566.67 元。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 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	515.93	480.76

说明：本公司本期关键管理人员 11 人，上期关键管理人员 11 人。

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

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

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的资本承诺事项。

(2) 其他承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

(3) 前期承诺履行情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 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

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、本公司将子公司北京锡华海体商务酒店有限公司划转至本公司之全资子公司北京城乡商业集团有限公司，并于 2022 年 1 月 26 日完成工商变更登记。该事项不会对本公司的合并范围产生影响。

2、本公司的联营企业北京市老年用品展示中心有限公司划转至本公司之全资子公司北京城乡商业集团有限公司，并于 2022 年 3 月 8 日完成工商变更登记。

3、截至 2022 年 3 月 17 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、 年金计划**

√适用 □不适用

依据 2014 年 12 月 30 日北京市人民政府国有资产监督管理委员会京国资[2014]251 号，批准本公司自 2014 年 1 月 1 日起实施企业年金。

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 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、 分部报告**

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。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。

本公司报告分部包括：

- (1) 商业零售分部，商品零售及批发；
- (2) 服务业分部，场地出租；
- (3) 房地产分部，房地产开发。

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，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

**分部利润或亏损、资产及负债**

本期或本期期末	商业零售分部	服务业分部	房地产分部	抵销	合计
营业收入	547,609,746.72	219,803,587.47	--	-70,138,259.42	697,275,074.77
其中：对外交易收入	491,359,570.16	205,915,504.61	--	--	697,275,074.77
分部间交易收入	56,250,176.56	13,888,082.86	--	-70,138,259.42	--
其中：主营业务收入	522,526,781.26	207,356,768.51	--	-69,783,063.74	660,100,486.03
营业成本	242,495,148.63	90,331,387.76	--	-44,307,826.44	288,518,709.95
其中：主营业务成本	242,495,148.63	90,296,358.02	--	-44,307,826.44	288,483,680.21
营业费用	350,787,009.54	130,974,703.53	15,086,635.02	-23,473,974.14	473,374,373.95
营业利润/(亏损)	-45,672,411.45	-1,502,503.82	-15,086,635.02	-2,356,458.84	-64,618,009.13
资产总额	2,717,201,007.42	885,391,602.84	1,694,637,967.40	-2,306,928,276.72	2,990,302,300.94
负债总额	696,968,596.32	311,561,793.98	846,491,862.87	-1,178,303,704.91	676,718,548.26

补充信息：

本期或本期期末	商业零售分部	服务业分部	房地产分部	抵销	合计
1. 资本性支出	3,723,027.40	6,506,755.74	11,587.60	--	10,241,370.74
2. 折旧和摊销费用	126,728,836.25	21,474,773.78	39,036.68	496,007.64	148,738,654.35
3. 折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
4. 资产减值损失	-4,071,257.89	-1,513,426.74	--	261,531.90	-5,323,152.73
上期或上期期末	商业零售分部	服务业分部	房地产分部	抵销	合计
营业收入	538,443,428.24	219,804,670.26	3,398,579.05	-57,631,438.40	704,015,239.15
其中：对外交易收入	495,251,096.83	205,365,563.27	3,398,579.05	--	704,015,239.15
分部间交易收入	43,192,331.41	14,439,106.99	--	-57,631,438.40	--
其中：主营业务收入	516,657,155.86	201,196,855.39	3,398,579.05	-48,731,226.90	672,521,363.40
营业成本	265,178,535.81	113,521,427.60	1,569,830.18	-34,575,505.11	345,694,288.48
其中：主营业务成本	265,178,535.81	112,941,965.38	1,569,830.18	-33,996,042.89	345,694,288.48
营业费用	302,018,931.05	120,747,094.92	15,172,378.70	-1,213,041.91	436,725,362.76
营业利润/(亏损)	-28,754,038.62	-14,463,852.26	-13,343,629.83	-21,842,891.38	-78,404,412.09
资产总额	3,013,468,588.30	910,113,378.27	1,682,757,882.66	-2,360,799,928.80	3,245,539,920.43
负债总额	960,570,933.80	330,882,912.88	824,827,577.40	-1,246,830,890.76	869,450,533.32
补充信息：					
1. 资本性支出	16,364,602.18	2,729,392.33	--	--	19,093,994.51
2. 折旧和摊销费用	115,789,370.34	23,508,645.99	112,401.48	496,007.64	139,906,425.45
3. 折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
4. 资产减值损失	-838,675.97	-1,337,366.57	32,385.41	1,740,198.68	-403,458.45

## (2) 其他分部信息

## ①产品和劳务对外交易收入

项目	本期发生额	上期发生额
销售商品收入	350,679,644.13	373,524,103.80
租赁收入	209,721,738.67	181,332,777.41
酒店收入	31,543,286.31	20,419,396.94
旅游服务收入	27,860,262.80	53,234,420.26
房地产销售收入	--	3,398,579.05
物业管理费	9,955,421.66	11,233,367.76
其他收入	30,340,132.46	29,378,718.18
合计	660,100,486.03	672,521,363.40

## ②地区信息

本公司收入全部来自中国境内。

**(2). 报告分部的财务信息**

适用 不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

适用 不适用

**(4). 其他说明**

适用 不适用

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**1、公司诉讼情况说明**

(1)2015年9月16日,本公司之子公司北京城乡黄寺商厦有限公司(以下简称“黄寺商厦”)与北京现代佰隆物业管理有限公司(以下简称“佰隆物业”)签订《房屋租赁合同》,由佰隆物业承租黄寺商厦位于北京市朝阳区黄寺大街15号的房屋。由于佰隆物业累计大额欠付房屋租金及水电供暖费,多次催缴无果后,黄寺商厦于2017年11月14日将佰隆物业诉至北京市朝阳区人民法院(以下简称“朝阳区法院”)。

2020年1月,朝阳区法院一审判决黄寺商厦胜诉。佰隆物业提起上诉,2020年9月,北京市第三中级人民法院(以下简称“市三中院”)二审以审级问题裁定案件重审。11月,经朝阳区法院报请,市三中院立案重审,纠正审级程序,原审司法鉴定依然有效。2021年12月,市三中院判决双方的房屋租赁合同及补充协议解除,佰隆物业交还承租房屋,并给付所欠租金、水电费等。目前案件已经上诉至北京市高级人民法院。

佰隆物业自2018年4月开始正常支付水电费,2019年、2020年支付了房屋占用费。

(2)1995年2月26日,北京市海淀区体育局(以下简称“海淀体育局”)与北京锡华未来教育实业股份有限公司(以下简称“锡华未来教育”)签署了《北京海淀锡华保龄球运动馆合同书》。合作期内,锡华未来教育将北京海淀锡华保龄球运动馆转让给北京城乡商业(集团)股份有限公司(以下简称“北京城乡”)。北京城乡2006年11月取得相关房屋的《房屋所有权证》,2007年7月取得相关土地的《国有土地使用权证》。

2020年3月16日,海淀体育局因合同履行纠纷将锡华未来教育诉至北京市海淀区人民法院,北京城乡被列为本案第三人。经自查并咨询律师,北京城乡确认拥有涉诉土地合法的使用权和涉诉房屋的合法所有权,将积极配合相关案件的审理,目前案件仍在北京市海淀区人民法院。

**2、重大重组事项**

本公司拟通过(1)资产置换及发行股份购买资产的方式,取得北京国有资本运营管理有限公司(以下简称“北京国管”)接受划转获得的北京外企人力资源服务有限公司(以下简称“北京

外企” ) 86% 股权; (2) 发行股份购买天津融衡股权投资合伙企业 (有限合伙)、北京创新产业投资有限公司以及北京京国发股权投资基金 (有限合伙) 分别持有的北京外企 8.8125%、4.00%、1.1875% 的股权; 并 (3) 拟向北京国管非公开发行股份募集配套资金 (以下简称“本次交易”)。

本公司于 2021 年 10 月 19 日召开了北京城乡第九届第二十次董事会, 审议通过了《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。

为配合公司拟实施的重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易及公司战略发展的需要, 公司于 2021 年 11 月 29 日召开了北京城乡第九届第二十二次董事会会议, 审议通过了《公司关于内部重组的议案》和《关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的议案》。

截至 2022 年 3 月 17 日, 本公司及相关各方正在积极推进本次交易的工作, 本次交易所涉及的审计、评估等相关各项工作尚未完成。公司将在审计、评估等相关工作完成后, 再次召开董事会审议本次交易的相关事项, 并由董事会提请股东大会审议。本次交易尚需履行必要的内部决策程序, 并需经有权监管机构批准后方可正式实施, 能否实施尚存在不确定性。

## 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	期末账面价值
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内小计	1,715,063.40	1,715,063.40
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
坏账准备		-30,871.14
合计	1,715,063.40	1,684,192.26

#### (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										

其中：											
按组合计提坏账准备	1,715,063.40	100.00	30,871.14	1.80	1,684,192.26	2,492,807.04	100.00	41,629.88	1.67	2,451,177.16	
其中：											
计提坏账准备	1,715,063.40	100.00	30,871.14	1.80	1,684,192.26	2,492,807.04	100.00	41,629.88	1.67	2,451,177.16	
合计	1,715,063.40	100.00	30,871.14	1.80	1,684,192.26	2,492,807.04	100.00	41,629.88	1.67	2,451,177.16	

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,715,063.40	30,871.14	1.80
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	1,715,063.40	30,871.14	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (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	
坏账准备金额	41,629.88		10,758.74			30,871.14
合计	41,629.88		10,758.74			30,871.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 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

本期按欠款方归集的期末余额大额单位应收账款汇总金额 1,707,008.26 元,占应收账款期末余额合计数的比例 99.53%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 30,726.15 元。

单位:元 币种:人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
支付宝(中国)网络技术有限公司	91,473.25	5.33	1,646.52
资和信电子支付有限公司	389,214.14	22.69	7,005.85
中国工商银行股份有限公司	1,164,110.87	67.88	20,954.00
中国建设银行股份有限公司	62,210.00	3.63	1,119.78
合计	1,707,008.26	99.53	30,726.15

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 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	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应收款	572,182,104.41	567,575,683.13
合计	622,182,104.41	617,575,683.13

其他说明:

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京国盛兴业投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**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	39,300,885.32
1至2年	23,169,578.54
2至3年	319,272,723.45
3年以上	227,116,597.74
3至4年	
4至5年	
5年以上	
坏账准备	-36,677,680.64
合计	572,182,104.41

**(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
应收备用金	301,000.00	333,000.00
应收押金和保证金	980,000.00	980,000.00
应收往来款项	607,578,785.05	602,540,517.41
合计	608,859,785.05	603,853,517.41

坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的 预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由

## 按组合计提坏账准备

应收押金和保证金	980,000.00	1.00	9,800.00	970,200.00
应收备用金	301,000.00	1.00	3,010.00	297,990.00
应收往来款项	251,992.67	26.28	66,223.67	185,769.00
关联方款项	607,015,636.29	6.00	36,420,938.18	570,594,698.11
合计	608,548,628.96	--	36,499,971.85	572,048,657.11

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值) (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	--	--	--	--	
应收备用金	--	--	--	--	
应收往来款项	311,156.09	57.11	177,708.79	133,447.30	
关联方款项	--	--	--	--	
合计	311,156.09	--	177,708.79	133,447.30	

期末，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

2020年12月31日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的 预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	980,000.00	1.00	9,800.00	970,200.00	
应收备用金	333,000.00	1.00	3,330.00	329,670.00	
应收往来款项	267,237.32	13.05	34,874.47	232,362.85	
关联方款项	602,083,202.56	6.00	36,124,992.15	565,958,210.41	
合计	603,663,439.88	--	36,172,996.62	567,490,443.26	

处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值) (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
应收押金和保证金	--	--	--	--	
应收备用金	--	--	--	--	
应收往来款项	190,077.53	55.16	104,837.66	85,239.87	

关联方款项	--	--	--	--
合计	190,077.53	--	104,837.66	85,239.87

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

### (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)	
2021年1月1日余额	36,172,996.62	104,837.66		36,277,834.28
2021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	326,975.23	72,871.13		399,846.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	36,499,971.85	177,708.79		36,677,680.64

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

### (4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

### (6). 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

北京国盛兴业投资有限公司	其他往来款	403,007,626.95	3年以内及3年以上	66.19	24,180,457.62
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	其他往来款	196,291,583.36	3年以内	32.24	11,777,495.00
北京锡华海体商务酒店有限公司	其他往来款	7,142,857.14	1年以内	1.17	428,571.43
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	其他往来款	573,568.84	1年以内	0.09	34,414.13
北京市保障性住房建设投资中心	保证金	570,000.00	3年以上	0.09	5,700.00
合计	--	607,585,636.29	--	99.78	36,426,638.18

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 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	账面价值 (2020.12.31)	减值准备	账面价值	账面价值 (2020.12.31)
对子公司投资	1,304,663,942.46		1,304,663,942.46	1,299,951,913.58	1,300,412,619.68		1,299,951,913.58	1,300,412,619.68
对联营、合营企业投资	7,956,897.86		7,956,897.86					
合计	1,312,620,840.32		1,312,620,840.32	1,299,951,913.58	1,300,412,619.68	-	1,299,951,913.58	1,300,412,619.68

## (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
北京城乡商业集团有限公司		1,277,391,213.92		1,277,391,213.92		
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	77,294,137.76		77,294,137.76			
北京城乡黄寺商厦有限公司	4,000,000.00	2,746,770.83		6,746,770.83		
北京锡华海体商务酒店有限公司	20,525,957.71			20,525,957.71		
北京华文兴盛企业管理服务	1,000,000.00		1,000,000.00			

有限公司					
北京国盛兴业投资有限公司	690,000,000.00		690,000,000.00		
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00		
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	130,000,000.00		130,000,000.00		
北京城乡时代投资有限公司	118,267,655.33		118,267,655.33		
北京市老年用品展示中心有限公司	8,539,293.90		8,539,293.90		
北京城贸物业管理有限责任公司	2,845,816.21		2,845,816.21		
北京新华国际旅游有限公司	28,775,706.01		28,775,706.01		
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	18,703,346.66	504,551.95	19,207,898.61		
合计	1,299,951,913.58	1,280,642,536.70	1,275,930,507.82	1,304,663,942.46	

## (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
		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										
北京市老年用品展示中心有限公司			-582,396.04					8,539,293.90	7,956,897.86	
小计			-582,396.04					8,539,293.90	7,956,897.86	
合计			-582,396.04					8,539,293.90	7,956,897.86	

## 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	163,254,695.31	2,976,241.19	136,153,799.04	3,916,306.56
其他业务	21,538,300.06		18,783,059.81	
合计	184,792,995.37	2,976,241.19	154,936,858.85	3,916,306.56

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 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	1,727,424.80	22,108,068.99
权益法核算的长期股权投资收益	-582,396.04	
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		30,689.68
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		
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		
债务重组收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,106,849.89	
合计	2,251,878.65	22,138,758.67

其他说明：

投资收益汇回不存在重大限制。

## 6、其他

□适用 √不适用

## 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	-352,502.70	
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）	4,807,905.33	住宅商业锅炉房煤改气项目 511,224.48 元；文化科技园基础改造补贴 1,142,857.14 元；稳岗补贴 40,709.63 元；残疾人岗位补贴 249,059.08 元；增值税及附加税减免 362,595.23 元；企业扶持奖励资金 644,400.00 元；以工代训补贴 9,240.00 元；知识产权局公共服务体系建设补贴 28,301.89 元；大兴区科委会双创奖励资金 1,366,900.00 元；流通经济研究中心企业补助款 900.00 元；经信局中小企业发展资金 300,000.00 元；文明创建先进单位奖励 20,000.00 元；增值税税额抵减 131,717.88 元。
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	1,106,849.89	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
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	3,049,871.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	57,186.15	
减：所得税影响额	1,314,084.73	
少数股东权益影响额	1,348,056.73	
合计	6,007,168.75	

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	-2.85	-0.2006	-0.2006
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.12	-0.2196	-0.2196

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**4、其他**

适用 不适用

董事长：王禄征

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 17 日

**修订信息**

适用 不适用