

北京城乡贸易中心股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 公司简介

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	

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	陈红
电话	010-68296595
传真	010-68216933
电子信箱	bg8225@sina.com

1.6 经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年度公司实现净利润 54,998,160.65 元，根据《公司法》和《公司章程》的规定，按下列顺序分配：1、按实现净利润的 10%提取法定盈余公积金 5,499,816.06 元。2、实现净利润扣除以上项后，2015 年度可供股东分配的利润 49,498,344.59 元，加上年初未分配利润 415,911,159.61 元，扣除年内已实施派送 2014 年度红利 47,520,742.35 元，截止 2015 年 12 月 31 日可供股东分配的利润为 417,888,761.85 元。3、拟按 2015 年 12 月 31 日总股本 316,804,949 股为基数每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），向全体股东分配现金股利 47,520,742.35 元。4、分配后的未分配利润余额 370,368,019.50 元结转下一年度分配。本年度不进行送股及资本公积金转增股本。以上利润分配预案尚需提交股东大会审议通过。

二 报告期主要业务或产品简介

（一）公司主要经营模式

报告期内，公司主营业务主要为商业零售业务，主要经营模式包括联营、自营及租赁，其中主要采取联营的经营模式。

（1）联营：指百货企业与供应商的合作经营方式。即供应商提供商品在百货企业指定区域设立品牌专柜由公司营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货企业不承担该商品的跌价损失及其他风险。在结算方面，百货企业与供应商约定分成比例，百货企业根据企业会计准则确认商品销售收入，并按零售价格减去与供应商分成比例之后的金额确定销售成本。公司目前采用联营模式经营所涉及的品类主要有服装、鞋帽、针织、内衣、寝具、箱包、家居用品、玩具、化妆、珠宝、钟表、食品、家电等。

（2）自营：即百货企业直接采购商品后，购销商品验收入库后纳入库存管理，百货企业负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，通常百货企业与供应商约定一定的退货换货率，以及建立因市场变化而发生的调价补偿机制。其利润来源于百货企业的购销差价。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

（3）租赁：指商户在门店内租赁部分场地开展经营，商户向门店定期缴纳租金。公司目前采用租赁模式涉及的项目主要是餐饮、休闲、娱乐等。

（二）公司主要发展业态行业趋势

随着我国经济进入平稳发展和结构调整期，居民消费支出中住房和旅游支出比重逐年上升，商品消费向大众消费转移，百货零售业面临巨大的挑战。

根据中华全国商业信息中心的监测数据，2015 年全年全国百家重点大型零售企业零售额同比下降 0.1%，增速相比上年回落了 0.5 个百分点，是该数据自统计以来首次出现同比负增长。100 家企业中，零售额同比下降的达到 64 家，其中降幅在 10%以上的（包括 10%）的 23 家。与此同时，网购规模迅速扩大，特别是配合移动互联网的迅猛发展，为电商构筑了新的推动引擎，而比较低廉的物流成本又成为电商价格优势的基础，借助低价、便捷两大优势，电商挤占了传统百货零售业巨大的市场份额。在网购发展的同时，随着房地产的大规模建设，社区商业以其便捷性、补充性也迎来了新的发展周期，新型的社区商业与传统社区商业不同，在提供商品的同时，

更注重其功能性和服务性，为社区居民提供生活各方面的服务是其发展的重要基础，一个社区商业构成了一个社区生态循环的闭环。购物中心作为百货零售业态的升级，满足了居民一站式消费的需求，特别是现在消费向体验式消费的转变，为购物中心的发展提供了稳定的消费客群。

公司面临严峻的市场压力及电商冲击、同业竞争等影响，结合现代商业发展的态势，报告期内公司全力发展百货零售及社区超市，积极推广城乡易购网上商城，打造辐射商业中心与居民社区，涵盖线上与线下的综合商业体，未来公司将积极稳妥地调整商业业态布局，更好地满足现在消费者的需求，借助先进的经营管理机制，增强核心竞争力，提升企业的经营业绩。

未来公司重点一是对现有的百货商场进行改造升级，针对业态比较单一的缺点，增加购物中心的餐饮、娱乐、儿童、影院等元素，打造类购物中心模式，借助优越的地理条件，满足附近居民的消费需求；二是大力发展网上商城，线上商品实现全方位与线下错位，形成互补，打造互联网+实体商业的经营模式；三是继续下沉社区，增加社区便利店开店数量，使社区便利店辐射到我市各主要区县，在形成规模优势、降低成本的同时，打造多个社区微循环系统。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	4,564,286,987.50	4,476,543,255.90	1.96	3,535,813,981.83
营业收入	2,714,251,662.07	2,219,170,985.84	22.31	2,460,425,287.39
归属于上市公司股东的净利润	108,074,382.73	102,204,676.65	5.74	93,018,895.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	103,305,773.12	93,953,260.30	9.95	81,681,213.61
归属于上市公司股东的净资产	2,313,989,714.22	2,258,266,177.49	2.47	2,202,786,278.87
经营活动产生的现金流量净额	-177,527,510.16	-203,281,060.05	12.67	-295,531,697.99
期末总股本	316,804,949.00	316,804,949.00		316,804,949.00
基本每股收益(元/股)	0.3411	0.3226	5.73	0.2936
稀释每股收益(元/股)	0.3411	0.3226	5.73	0.2936
加权平均净资产收益率(%)	4.73	4.59	增加0.14个百分点	4.29

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	616,465,155.32	401,376,767.87	821,577,601.14	874,832,137.74
归属于上市公司股东的净利润	28,697,250.86	10,164,973.31	37,064,985.40	32,147,173.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	28,544,621.12	9,748,199.49	36,613,347.79	28,399,604.72
经营活动产生的现金流量净额	-75,675,765.94	-107,282,763.96	71,617,083.11	-66,186,063.37

五 股本及股东情况

5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

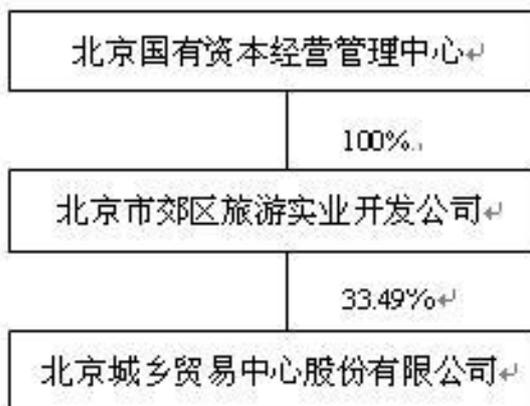
截止报告期末普通股股东总数（户）					26,191		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					25,109		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市郊区旅游 实业开发公司	0	106,088,400	33.49	0	无		国有法人
孙敏	15,840,289	15,840,289	5.00	0	无		境内自然人
中国建设银行股 份有限公司—中 欧永裕混合型证 券投资基金	6,123,866	6,123,866	1.93	0	无		其他
广发银行股份有 限公司—中欧盛 世成长分级股票 型证券投资基金	6,089,056	6,089,056	1.92	0	无		其他
中国银行—嘉实 服务增值行业证 券投资基金	3,183,692	3,183,692	1.00	0	无		其他
中国农业银行— 华夏平稳增长混	3,150,000	3,150,000	0.99	0	无		其他

合型证券投资基金							
中国银行股份有限公司—嘉实研究精选股票型证券投资基金	2,950,535	2,950,535	0.93	0	无		其他
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,799,998	2,799,998	0.88	0	无		其他
卫晓岩	944,000	2,260,600	0.71	0	无		境内自然人
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德成长混合型证券投资基金	1,900,601	1,900,601	0.60	0	无		其他
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							

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



控股股东及实际控制人其他情况介绍:

北京城乡贸易中心股份有限公司(以下简称“公司”)控股股东北京市郊区旅游实业开发公司(以下简称“郊旅公司”)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》,于 2016 年 4 月 1 日通知本公司,郊旅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。本次无偿划转事项,未导致公司的实际控制人发生变更,本公司的实际控制人仍为北京国有资本经营管理中心。本次无偿划转事项尚需取得相关国有资产监督管理部门的批准。公司将根据事项进展情况及时履行信息披露义务(详见公司 2016 年 4 月 2 日公告)。

5.3 公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

不适用

六 管理层讨论与分析

6.1 管理层讨论与分析

报告期内,国内经济增长面临低速增长的“新常态”,实体经济增长乏力的局面一定程度影响零售行业的发展,经济形势不容乐观。从国内消费市场现实来看,自身内部的竞争格局日趋严峻,在消费市场抢夺份额的竞争态势已全面拉开。与此同时,消费者的消费习惯也在发生着变化,随着消费升级和需求的多样化,消费市场正在向品牌化、品质化,健康化的升级方向发展。

报告期内公司实现营业收入 27.14 亿元,同比增长 22.31%,完成年度计划的 90.41%,其中:实现商品销售收入 19.63 亿元,占营业收入的 72.33%, 房地产销售收入 5.91 亿元,占营业收入的 21.78%。实现利润总额 16,705.19 万元,同比增长 19.61%,完成年度计划的 90.46%;其中,利润总额主要增项因素为:本期城乡世纪广场项目竣工交付使用,其创意工作室部分销售,实现利润贡献较大;主要减量因素为:公司开展的 118 社区超市业务及新开业的城乡世纪广场商业部分尚处在培养期,两项业务年度利润总额为负;受宏观环境及市场影响,传统百货业态下行压力大,利润总额同比减少。

报告期内本公司向合格投资者公开发行不超过人民币 9 亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1205 号文核准。债券采取分期发行的方式,本期发行总额为 30,000 万元,债券的期限为 5 年(附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、赎回选择权和投资者回售权)票面利率为 4.68%。

本公司子公司“国盛兴业”负责开发的“城乡世纪广场”项目总体投资预算为 29.7 亿元,该项目已于 2015 年度完工并办理竣工备案,竣工决算审计预计于 2016 年完成。城乡世纪广场商业部分已经投入运营,尚处在项目培养期,创意工作室部分公司陆续销售。

6.2 报告期内主要经营情况

报告期内,公司主营业务主要包括:销售商品、物业租赁、商务酒店经营、房地产销售等。

2015 年度公司 70%以上的主营业务收入来自于销售商品，主要业态为购物中心及百货零售、综合超市、社区超市。

购物中心及百货零售系主要指公司经营的北京城乡贸易中心商厦、华懋商厦及城乡世纪广场。北京城乡贸易中心商厦和华懋商厦均位于公主坟商圈，前者的经营定位为“高档名牌引路、中档精品为主、突出企业形象”，后者立足于“青春靓丽”的经营定位，两者在商品品类、品牌上错位互补，相得益彰，力求为消费者提供最满意的购物体验。城乡世纪广场经营定位为“国际化，全客层的体验型都市综合体”，秉承“都市化魅力，人性化设计，国际化接轨”经营理念，打造摩登消费群的理想聚乐场。

综合超市主要指公司经营的城乡仓储超市、小屯超市和城乡世纪广场超市。城乡仓储超市位于中关村商圈，经营涉及吃、穿、用等二十几个大类近四万多种商品。小屯超市位于丰台区小屯地区，经营涉及生鲜日配、粮油副食、休闲食品、礼品保健、酒水饮料、糖果糕点、洗涤洗化、文体百货、服装鞋帽、针纺床用、生活家电等品类。城乡世纪广场超市位于北京经济技术开发区城乡世纪广场内，经营涉及品类较为齐全。

社区超市系指公司经营的北京城乡一一八社区超市。北京城乡一一八超市将立足于社区，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。社区超市是公司实现三级商业布局的重要环节，是未来经营的重点投入领域，社区超市的投入经营进一步完善公司的商业网络和商业服务体系。

1、销售商品业务

公司销售商品业务主要通过北京城乡贸易中心商厦和华懋商厦、城乡世纪广场、城乡仓储超市、小屯超市以及社区超市实现。北京城乡贸易中心商厦、城乡华懋商厦、城乡世纪广场、城乡仓储超市、城乡小屯超市的经营场所均为自持物业，且地理位置较好。

北京城乡贸易中心商厦和城乡华懋商厦位于北京传统成熟商圈—公主坟，在复兴路与西三环交界处，地铁一号线和十号线在此交汇，客流量大且稳定，北京城乡贸易中心商厦与城乡华懋商厦都是经营百货业态，但在经营商品品类、品牌上错位互补，相得益彰。城乡贸易中心商厦不仅在百货业态经营种类齐全，而且开设食品、日用品超市，为顾客提供一站式购物服务；华懋商厦则立足于“青春靓丽”的经营定位，不断引入青春时尚、休闲动感的品牌合作伙伴，通过品牌优化，持续不断地布局调整，强化经营特点，逐步将华懋商厦打造成引领消费时尚的购物圣地。城乡贸易中心商厦和华懋商厦经营定位明确且目标客户人群互补，加之地理位置毗邻，满足不同消费群体的购物需求，尤其是家庭结伴购物需求，顾客购物体验度好，满意度较高，形成了一定规模的忠诚度较高的消费人群，有效保证了发行人稳定的持续盈利能力。

城乡仓储超市及小屯超市的经营场所均为自持物业，管理成本较低，使得超市能够向顾客提供低价格、高质量商品，进而赢得了广大消费群体的认可，在经营区域树立低价位、高质量的品牌形象。

随着网络零售的迅猛发展，网络消费保持高速增长，线上线下加速融合，移动终端购物比例不断提升，消费行为正产生深刻的变化。为顺应时代发展和消费者购物习惯改变，有助于企业为广大消费者提供更加优质的商品和便捷的服务，报告期内城乡易购 APP 上线运营，公司所属各门店商品大量上线，覆盖食品、日用品、生鲜等商品，上线数已达到五千余种，实现线上线下价格同步。

公司设立“北京城乡一一八生活汇超市有限公司”截至 2015 年年末，已有八家北京城乡一一八超市陆续开始营业。一一八超市的开业预示着公司开始涉足社区零售以及社区服务业务，相比于公司现有的百货及超市业务，社区超市将更加贴近社区、贴近百姓，能够更加及时地获悉消费者的需求。公司将通过社区超市为平台开展一系列的社区服务项目并通过与本公司电子商务合作发挥协同效应，打造社区服务终端，完善公司的商业服务体系。

城乡世纪广场经营品类涵盖了化妆品、女鞋、黄金珠宝、女装、男装、体育户外、羊绒内衣、儿童服饰、儿童游乐以及剧场、影院、餐饮、配套服务等。

销售商品业务为公司主要收入来源，2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司合并报表范围内销售商品收入占主营业务收入的比例分别为 94.98%、91.96%和 73.53%。

2、物业租赁业务

公司用于租赁业务的物业主要包括城乡贸易中心商厦、华懋商厦、黄寺综合楼、城乡世纪广场以及沈阳财富中心大厦。城乡贸易中心商厦和华懋商厦位于北京市海淀区复兴路 23 号，公司将持有的部分物业用于对外租赁，主要为餐饮业经营场地租赁及写字楼租赁。黄寺综合楼位于北京市朝阳区黄寺大街 15 号，主要为经营场地综合租赁。沈阳财富中心位于沈阳市沈河区北站路 59 号，公司持有沈阳财富中心约 3 万平方米写字楼用于对外出租。城乡世纪广场位于北京经济技术开发区，主要为餐饮、娱乐等经营场地的综合租赁。

3、酒店业务

公司的酒店业务主要通过控股子公司锡华酒店经营，公司持有锡华酒店 66.67%的股权。锡华酒店经营的北京锡华商务酒店位于海淀区颐和园路 12 号，是一家集客房、会议、餐饮、娱乐、健身于一体的多功能四星级商务酒店。

4、房地产业务

公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司负责房地产业务，该公司位于北京经济技术开发区，经营范围涉及投资及资产管理，房地产开发，房地产信息咨询及专业承包，负责本公司城乡世纪广场项目的建设及运营、城乡世纪广场创意工作室的销售工作。

(一)主营业务分析

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	2,714,251,662.07	2,219,170,985.84	22.31
营业成本	2,006,423,535.20	1,753,007,311.88	14.46
销售费用	212,454,091.50	189,512,423.94	12.11
管理费用	204,814,108.90	147,575,692.23	38.79
财务费用	6,429,054.71	-20,409,500.23	131.50
经营活动产生的现金流量净额	-177,527,510.16	-203,281,060.05	12.67
投资活动产生的现金流量净额	-86,059,360.84	80,782,625.18	-206.53
筹资活动产生的现金流量净额	-37,246,314.45	379,852,602.75	-109.81
研发支出	3,338,586.28	2,438,676.47	36.90

1. 收入和成本分析

营业收入同比增加 22.31%，主要是本期由于房地产收入增加所致。

营业成本同比增加 14.46%，主要是本期随着收入的增加有所增加。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
销售商品收入	1,963,043,311.83	1,726,145,505.01	12.07	-2.00	-0.29	减少 1.51 个百分点
租赁收入	67,463,611.65	3,999,351.27	94.07	6.01	59.16	减少 1.98 个百分点
酒店收入	46,073,944.27	4,130,833.96	91.03	2.10	6.29	减少 0.36 个百分点
房地产销售收入	590,547,335.00	271,342,430.80	54.05	924.98	1,705.23	减少 19.86 个百分点
其他收入	2,703,149.04	179,400.00	93.36	-69.19	-14.12	减少 4.26 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	2,669,831,351.79	2,005,797,521.04	24.87	22.57	14.44	增加 5.34 个百分点

(2). 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	1,726,145,505.01	86.03	1,731,104,819.10	98.75	-0.29	
租赁收入	租赁成本	3,999,351.27	0.20	2,512,719.30	0.14	59.16	
酒店收入	酒店成	4,130,833.96	0.21	3,886,336.40	0.22	6.29	

	本						
房地产销售收入	房地产销售成本	271,342,430.80	13.52	15,030,871.71	0.86	1,705.23	
其他收入	其他成本	805,414.16	0.04	472,565.37	0.03	70.43	

成本分析其他情况说明

主要供应商情况：

单位：元 币种：人民币

前五名供应商采购金额	514,537,462.43	占采购总额比重	29.21%
------------	----------------	---------	--------

2. 费用

项目	2015年	2014年	变动比例(%)
销售费用	212,454,091.50	189,512,423.94	12.11
管理费用	204,814,108.90	147,575,692.23	38.79
财务费用	6,429,054.71	-20,409,500.23	131.50

变动说明：

销售费用同比增加 12.11%，主要是本期城乡世纪广场项目开业，运营费用增加。

管理费用同比增加 38.79%，主要是本期新增房产折旧费、装修费摊销增加所致。

财务费用同比增加 131.50%，主要是本期亦庄项目竣工，借款利息费用化所致。

3. 研发投入

研发投入情况表

单位：元

本期费用化研发投入	3,338,586.28
本期资本化研发投入	--
研发投入合计	3,338,586.28
研发投入总额占营业收入比例(%)	0.12
公司研发人员的数量	12
研发人员数量占公司总人数的比例(%)	1.02
研发投入资本化的比重(%)	--

情况说明

公司研发支出主要是公司为开发与完善网上商城本年度投入。

4. 现金流

(1) 本期经营活动产生的现金流量净额为-177,527,510.16元，较上年同期增加 12.67%，主要是本期子公司受限资金解冻引起的现金流入所致。

(2) 本期投资活动产生的现金流量净额-86,059,360.84元，较上年同期减少 206.53%，主要是本期购置固定资产、支付装修费影响所致。

(3) 本期筹资活动产生的现金流量净额-37,246,314.45元，较上年同期减少 109.81%，主要是本期借款金额减少所致。

(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

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
货币资金	599,585,254.62	13.14	995,027,930.67	22.23	-39.74	较期初减少主要是亦庄支付工程款及偿还借款本息
应收账款	20,688,057.15	0.45	4,870,759.94	0.11	324.74	较期初增加主要是本期沈阳英特纳房租未及时收回
预付款项	5,247,841.19	0.11	23,232,139.41	0.52	-77.41	较期初减少主要是亦庄项目预付款随工程进度转入开发成本
其他应收款	39,057,351.69	0.86	14,594,579.73	0.33	167.62	较期初增加主要是本期世纪商厦支付经营合作金所致
存货	1,506,002,991.62	33.00	2,195,090,885.80	49.04	-31.39	较期初减少主要是亦庄项目竣工结转开发产品及固定资产
一年内到期的非流动资产	12,997,554.6	0.28	430,458.13	0.01	2,919.47	较期初增加主要是本期一年内亦庄项目摊销的装修费增加所致
其他流动资产	33,774,398.39	0.74	23,008,027.59	0.51	46.79	较期初增加主要是本期预付企业所得税所致
可供出售金融资产	13,509,516.49	0.30	5,008,383.45	0.11	169.74	较期初增加主要是本期首旅股份市价上涨,新增塔塔股份所致
长期股权投资	10,055,509.72	0.22	22,493,045.29	0.50	-55.30	较期初减少主要是本期撤资大用软件所致
固定资产	1,951,114,888.25	42.75	814,991,686.04	18.21	139.40	较期初增加主要是本期城乡

						世纪广场项目建成转固、购置大兴房产
长期待摊费用	16,426,844.47	0.36	1,648,446.04	0.04	896.50	较期初增加主要是本期新增世纪商厦的装修费
短期借款	2,000,000.00	0.04			新增	本期新增郊旅将国资委下拨的专项资金委贷给北京城乡用于网上建设
应付账款	345,085,361.79	7.56	199,563,907.82	4.46	72.92	较期初增加主要是国盛兴业项目完工挂账未结算工程款
预收款项	363,228,264.61	7.96	706,130,790.64	15.77	-48.56	较期初减少主要是国盛兴业本期确认售房收入转销预收账款
应交税费	81,721,764.52	1.79	16,452,392.33	0.37	396.72	较期初增加为应交未交的土地增值税增加
应付利息	8,857,715.10	0.19	1,527,325.68	0.03	479.95	较期初增加主要是本期新增企业债券的应付利息
其他应付款	161,559,760.72	3.54	76,927,632.63	1.72	110.02	较期初增加为本期购置房产中有一处尚未付款
应付债券	294,546,392.89	6.45			新增	为本期新增企业发行五年期企业债
少数股东权益	42,647,529.82	0.93	85,316,326.59	1.91	-50.01	较期初减少主要为本期收购华懋少数股权

(四) 行业经营性信息分析

一、行业发展状况

百货零售行业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一。近年来，随着国内居民收入和消费水平的逐年提高，行业总体保持了增长态势，但受宏观经济增速下降影响，行业增长速度有所放缓。同时，国家一系列促消费、扩内需政策在宏观经济波动期间有效地促进了零售行业的发展。

整体而言，零售行业受宏观经济影响较大。2010-2015年，尽管宏观经济增速有所下降，国内消费需求仍实现较快增长，国内社会消费品零售总额由2010年的156,998.40亿元增长至2014年的262,394.08亿元，年复合增长率为13.70%，高于同期国内GDP增速。但2012-2015年在宏观经济增速放缓的背景下，社会消费品零售总额增速也相应放缓，消费市场景气度有所下降。

二、行业竞争状况

（1）国内行业状况

国内百货零售行业向现代化经营模式转变的时间尚短，在全国范围内尚未形成具有较高市场地位的垄断性百货零售企业。虽然较低的市场集中度预示着较高的市场竞争程度，但百货业态中不同层次细分市场的竞争程度存在差异。对于传统的大众百货来说，由于其进入门槛不高，既面临为数众多的相同业态对手的激烈竞争，又存在包括超市、专业店、网络店等其他业态的替代，因此目前整体上竞争较为激烈，利润水平较低。相比之下，高端百货、时尚百货和名品百货由于管理、经营和资金门槛较高，品牌影响力形成周期长等特点，进入壁垒较高，且具有较强的区域性，市场参与主体相对不多。并且，高端百货、时尚百货和名品百货在发展过程中形成了更为准确的市场定位和更好的满足了消费者多样化和个性化的需求，因此竞争程度相对较低。

（2）北京行业状况

目前，北京百货零售业市场主要以本地企业为主，包括北京城乡、翠微百货、王府井、西单商场、大悦城、新世界、凯德茂等，市场竞争剧烈。近几年区域经济的快速发展及群众消费水平的快速提高，越来越多商场的开业给公司带来更激烈的竞争。

（3）其他

与此同时，随着近年来电子商务快速发展，以天猫商城、京东商城等为代表的电商平台快速发展，因互联网购物便利性、购物体验优化以及消费习惯的改变，网络购物占社会消费零售的比重日益提高，加剧了百货零售业的市场竞争程度。

三、行业发展趋势

（1）特色经营

由于缺乏市场细分和明确定位，百货零售业同一地区入驻品牌同质化现象严重，各品牌商品虽然在各店之间有所不同，但仍有一定的重复性。因此，一些百货零售业的商业布局、业态组合缺乏特色，出现一定程度的“千店一面”现象。为了保留原有消费者，同时培育新的消费者，同质化程度较高的百货零售企业普遍采用各种促销手段，导致激烈的价格战，影响行业整体的利润水平。从长远来看，为了避免同质化现象严重对行业造成的影响，行业内企业通过独特的定位和经营方式的创新实现特色经营将是行业未来的发展趋势。

（2）“双网融合”模式

在互联网经济大发展的背景之下，以淘宝、京东为代表性的电子商务网站迅猛发展，快捷的购物方式以及全新的消费体验使得消费者购物习惯发生了变化，网络交易规模不断扩大，网络购物占社会消费零售的比重日益提高，对传统百货零售企业构成重大威胁。由于线上销售具有购物便利、价格及信息等方面优势，而线下销售具有实物体验的优势，从而有利于更注重实物体验的中高档产品、非标准化产品的销售，线上线下销售渠道融合日益成为越来越多百货零售企业的选择。传统上以实体店为主的百货零售企业为应对电商渠道的冲击，完善销售渠道，开始主动拥抱互联网，拓展线上线下融合的全渠道经营模式，通过自建或入驻网络平台，为实体零售店开拓网上消费市场。

2015年7月，国务院发布《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，“鼓励有条件的大型零售企业开办网上商城，积极利用移动互联网、地理位置服务、大数据等信息技术提升流通效率和服务质量。”2015年9月，国务院办公厅发布《关于推进线上

线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》，“鼓励零售企业转变经营方式，支持受线上模式冲击的实体店调整重组，提高自营商品比例，加大自主品牌、定制化商品比重，深入发展连锁经营。鼓励大型实体店不断丰富消费体验，向智能化、多样化商业服务综合体转型，增加餐饮、休闲、娱乐、文化等设施，由商品销售为主转向“商品+服务”并重。”根据中国连锁经营协会2015年发布的数据，在我国连锁零售百强企业中，有75家企业已经开展网络零售业务，其中超过半数的企业采用自建平台或采用自建平台与入驻第三方平台相结合的方式。因此，传统百货开始拓展“双网融合”新模式，为实体零售开拓市场。“双网融合”让实体百货与网络零售相互结合、相互促进，为传统百货零售业未来的发展趋势。

(3) 购物中心化

百货要吸引顾客，满足顾客的多品种、多层次需求是关键。作为实体店，要想满足消费者的“一站式”购物需求，集购物、娱乐、休闲、餐饮为一体的大体量的商业综合体是未来发展的趋势。通过宽阔的购物通道、良好的环境设计、更为便利的来客休息和停车设施以及舒适的环境塑造，达到更好地吸引顾客、满足消费多样化购物娱乐需求的目的，因而成为百货零售业的发展趋势。

在百货零售业面对电商挑战、朝线上线下全渠道发展的同时，百货零售企业作为传统线下实体店的主要经营者，在竞争中不断审视自身优势，更加注重实体消费者的购物体验，使得购物中心这一发展趋势更加强化。与传统百货店相比，购物中心准入门槛更高，特别是对资金、品牌、经营管理能力的要求更高，推动百货零售业往更加集中的方向发展。

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	4	19.24		
北京	综超	3	4.45		
北京	社区超市			8	0.13

2015 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	北京城乡贸易中心	百货	北京市海淀区复兴路甲 23 号	1992.01.18	自持	

2	北京	北京城乡华懋商厦有限公司	百货	北京市海淀区复兴路甲 23 号	1997.01.18	自持	
3	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	
4	北京	北京城乡世纪商厦有限公司	购物中心	北京经济技术开发区科创五街 38 号一致四层	2015.6.18	自持	
5	北京	北京城乡超市有限责任公司	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	
6	北京	北京城乡仓储大超市	综超	北京市海淀区小南庄 41 号	1998.01.18	自持	
7	北京	北京城乡一一八生活汇大超	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	
8	北京	北京城乡一一八生活汇社区超市 (8 家)	社区超市	北京经济技术开发区科创五街 38 号(注册地)	2014.07.08-2015.12.18	租赁	5-10 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	销售增长率 (%)	物业类型	每平方米经营面积年销售额
北京	百货	-6.47	自持	36,826.70
	购物中心		自持	731.46
	综超	-2.19	自持	17,435.12
	社区超市	817.51	租赁	2,560.38

注：1、购物中心因 2015 年 6 月试营业无法计算销售增长率。

2、社区超市因 2015 年新开门店 4 家，故销售增长率为 817.51%。

(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，保证了供货商把新品、畅销品第一时间以优惠的价格提供给我公司，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	1,338,761,022.18	1,160,424,187.06	13.32%	-6.47%	-3.97%	-2.26%
	购物中心	62,756,703.07	51,686,658.51	17.64%			
	综超	558,847,784.50	511,890,089.92	8.40%	-2.19%	-2.03%	-0.16%
	社区超市	2,677,802.08	2,144,569.52	19.91%	817.51%	814.67%	0.25%
	小计	1,963,043,311.83	1,726,145,505.01	12.07%	-2.00%	-0.29%	-1.51%

注：1、购物中心因 2015 年 6 月试营业无法计算销售增长率。

2、社区超市营业收入和营业成本同比变动较大主要是由于 2015 年新开门店所致。

(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		上年同期数		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	641.19	3.02%	188.18	0.99%	453.01	2.03%
广告费	1,660.23	7.81%	761.88	4.02%	898.35	3.79%
装修费	2,233.13	10.90%	68.36	0.46%	2,164.77	10.44%

费用变化原因：租赁费增加主要由于社区生活超市开店数量增加。

广告费、装修费增加主要由于购物中心（城乡世纪广场）于 2015 年 6 月试营业。

(5) 线上销售及各类会员情况

城乡易购网上商城 2015 年实现不含税销售 4618 万元，访问量约为 2 万次，占公司当年商品销售收入的 2.35%。

截止 2015 年底，我公司共有会员 45.84 万人，实现销售 5.13 亿元，占全年总销售额的 26.13%；其中百货共有会员 20.34 万人，实现销售 3 亿元，占全年百货销售的 22.41%；购物中心共有会员 1.5 万人，实现销售 716 万元，占全年购物中心销售的 11.41%；超市共有会员 24 万人，实现销售 2.06 亿元，占全年超市总销售的 36.85%。会员占比中，线上会员 1.34 万人，线下会员 44.5 万人，线上线下会员人数比约为 1：33.21。

(6) 其他

2016 年 1-2 月，公司于北京新开业社区超市 2 家，建筑面积约 3618 平方米；关闭社区超市 1 家，建筑面积 104 平方米。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

公司合并报表长期股权投资期末余额为 1005.55 万元,比期初 2249.30 万元减少 1243.75 万元。报告期内减少投资额主要原因为是公司本期为实现资金有效运营与效益,强化公司主营业务,对下属参股公司大用软件有限责任公司进行撤资处置所致。

公司对外股权投资合并范围本报告期未发生变化。

(1) 重大的股权投资

不适用

(2) 重大的非股权投资

不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

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	0.13	9,100,339.29		3,068,966.89	可供出售金融资产	原始人股,现为限售流通股
合计		535,500.00	/	9,100,339.29		3,068,966.89	/	/

(六) 重大资产和股权出售

不适用

(七) 主要控股参股公司分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	注册资本	资产规模	净利润
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	日用百货	54,850,000.00	70,676,183.70	3,617,216.60
北京城乡华懋商厦有限公司	日用百货	117,490,000.00	162,445,038.45	9,790,291.00
北京城乡黄寺商厦有限公司	日用百货	5,000,000.00	23,389,488.85	4,675,436.25
北京城乡华文企业管理服务有限公司	企业管理服务	500,000.00	53,582,438.54	19,722,361.91

北京城乡标实广告有限公司	广告设计制作	1,000,000.00	1,158,159.72	10,379.37
北京锡华海体商务酒店有限公司	旅店服务	30,000,000.00	40,926,576.43	5,222,224.58
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	6,639,588.09	76,505.77
北京城乡超市有限责任公司	日用百货	11,800,000.00	34,584,864.53	3,704,523.40
北京国盛兴业投资有限公司	房地产开发	760,000,000.00	2,507,326,481.29	108,905,560.71
北京城乡世纪商厦有限公司	日用百货	70,000,000.00	59,612,825.50	-36,345,435.24
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	日用百货	15,000,000.00	27,524,527.90	-8,529,371.53
北京城乡时代投资有限公司	企业服务管理	10,000,000.00	7,418,174.22	-2,856,404.45

(八) 公司控制的结构化主体情况

不适用

6.3 公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

我公司属于大型商业百货零售企业，百货零售业自 2013 年以来面临国家宏观政策、经济增速放缓、电商冲击和购物中心崛起等影响，销售出现了群体性的下滑，传统百货业纷纷关店，进入下行通道。我公司作为一家较早上市的公司，一直秉承为股东实现效益最大化为己任，我公司的优势一是体现在地里位置优越，地处北京海淀区黄金地段的公主坟，交通网络发达，居民购买力较强，保证了公司的销售和利润的稳定基础；二是公司以实体店为依托，积极发展电子商务，打通线上线下的全渠道销售和营销，这也是未来商业零售业发展的趋势；三是公司以区域为中心，逐步打造社区型购物中心和便利店，这也与居民消费的习惯相一致；四是公司的主要物业全部是自持，一线城市的地价稳步攀升，公司的物业增值明显，不存在租金压力。公司面临的困难一是公司发展需要大量的资金，目前公司已经通过发债渠道解决，但相应增加了债息的压力；二是随着居民消费结构的变化，传统百货业需要进行经营结构的调整，必然面临局部或全部停业改造，会造成利润的减少。随着我公司经营结构的调整和渠道延伸，特别是新开店铺相继步入正轨，会相应增加未来的销售额和利润额，提升未来的盈利能力。

(二) 公司发展战略

公司整体发展将继续在稳固北京市场为中心的前提下，深耕细作区域市场，提升在本地零售市场的优势地位，不断巩固提升现有成熟商圈。在主业发展上，本着“瞄准方向、优化布局、融合发展”的路径来实现企业发展战略目标。

(一) 发挥上市公司作用，整合资源、聚焦主业，做强做大企业，以北京城乡“品牌”+“服务”为依托，以与市属、区属国企、民企的战略合作，发展建立混合所有制企业为路径，通过商品资源整合，实现合作多赢的目的。

(二) 加快结构调整，一方面优化现有商业结构布局，创新、调整新百货业态，拓展其功能，

并快速复制，集聚效应；另一方面积极培育购物中心，巩固扩大已有项目优势。采取总部、中心店、社区店三级管理模式，以社区服务终端和线上平台为渠道，延伸扩展服务领域；以中心店为依托，通过“城乡一一八生活汇”辐射社区，以便民惠民服务为经营理念，以社区商业暨社区服务终端为载体，努力打造“一刻钟社区服务圈”，解决居民生活“最后一公里”的问题。突出服务功能，构建智能社区综合体，突出社区生活管家理念，实现多项服务功能，全方位满足社区居民不同的消费需求和高品质的生活服务。

(三) 经营计划

2016 年度公司财务预算主要指标(合并数据)：2016 年度公司营业收入计划为：25.71 亿元；2016 年度利润总额计划为 1.53 亿元。

2016 年度，公司经营管理工作规划如下：

2016 年公司将积极把握市场动态和宏观经济政策变化，稳中求变，开拓进取，在立足主业、多渠道发展的基础上，实施零售业态的商品布局和经营结构调整，加强内部审计和人才队伍建设，提升公司在行业内的地位。

1、对现有经营模式进行改造，百货店在保证正常营业的基础上，逐步增加百货店的购物中心元素，增加餐饮、儿童娱乐、幼教等业态占比，通过提高到店的客流量来增加顾客购买的机会；超市业态以社区为中心，增加服务项目，调整商品类别的配比，充分满足社区居民的需要。

2、大力发展电子商务，线上线下销售渠道融合，商品逐步进行细分，形成线上线下商品的互补。公司计划充分分析线上购物顾客的特点，借鉴大型电商平台的商品销售经验，线上商品逐步增加自采渠道的商品品类，更好地满足线上顾客的消费需求，线上销售形成线下销售的有益补充，增加公司的销售额。

3、营销方式上进行创新，充分借助微信和手机 APP 等主流营销模式，进行互动营销、体验营销和情感交流，增加年轻人的消费占比。

4、公司目前的消费群体以成熟客群为主，下一步公司计划配合商品结构调整，借助公司的大数据分析，精准定位消费客层，增加移动客户端互动的次数，逐步扩大年轻客层的比例，打造多年龄段、多消费需求的商业体。

(四) 可能面对的风险

1、宏观经济政策调整的风险

近年来，随着国家不断加大“三公消费”的严查力度，使得机关团购销售大幅减少；同时经济结构调整短期会使经济逐步放缓，可能会使部分居民收入下降，促使消费者购买欲望降低，从而影响居民的购买力；房价的不断上涨，吸纳了大量的社会资金，对居民收入造成挤压，使得居民实际消费购买力下降；政府家电以旧换新、家电下乡等补贴政策逐步减少补贴额或退出，对相关大类商品的销售也会造成影响。

2、行业经营形势变化的风险

随着电商的飞速发展，占社会零售品消费总额的比重逐年攀升，客观上对实体店造成冲击；而新型购物中心的崛起，使居民消费模式发生了根本性的改变，对传统百货业构成分流；名品折

扣店的兴起，出国消费潮的形成，使国内相关商品的销售份额缩小；百货零售业同质化的竞争，经营商品基本雷同，竞争主要停留在价格战等传统竞争层面，相应减少了百货零售业的利润。

3、经营上的风险

社会用工成本的普遍上升，使得商场进货成本随之上升，而销售价格因市场饱和不能相应的提升，缩减了企业的利润；经营结构调整本身具有不确定性，如果调整不能达到预期目标，可能会影响相关门店的利润；同时企业的发展需要大量的人才，而满足公司实际需要的人才如果短缺，可能会制约公司的进一步发展。

面对以上可能形成的风险，我公司一方面明确经营战略方针，转变经营理念，加快人才队伍的建设，从上到下统一思想，形成合力；二是充分借鉴同业成功的经验和教训，结合自身的实际情况，分布分区域有序地进行创新性调整，保证主业的利润率。

6.4 公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期本公司合并范围未发生变动。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用