

北京城乡贸易中心股份有限公司  
2015 年年度股东大会会议材料



2016 年 5 月 12 日

# 北京城乡贸易中心股份有限公司 2015 年年度股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保北京城乡贸易中心股份有限公司（以下简称“公司”）股东大会的正常秩序和议事效率，保证股东大会的顺利进行，根据公司《股东大会议事规则》的规定，特制定本次股东大会须知如下：

一、公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，认真做好股东大会的各项工作。

二、本次股东大会以现场会议与网络投票相结合的方式召开。

三、股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利，同时股东应认真履行法定义务，自觉遵守大会纪律，不得侵犯其他股东的权益，以确保股东大会的正常秩序。

四、股东发言由大会主持人安排依次进行发言，临时需要发言的股东，经主持人同意后可进行发言。每位股东发言时间一般不超过五分钟。

五、股东大会表决采用现场投票与网络投票相结合的方式。股东以其所持有的有效表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。出席现场会议的股东在投票表决时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并以打“√”表示。网络投票的股东可以在本次会议召开当日的交易时间内通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权。

六、本次股东大会由两名股东代表、一名监事参加监票，对投票和计票过程进行监督，由主持人公布表决结果。

七、公司聘请北京市百瑞律师事务所律师出席见证本次股东大会，并出具法律意见书。

八、为保持会场安静和整洁，请将移动电话调至静音或关闭状态。

## 北京城乡贸易中心股份有限公司 2015 年年度股东大会会议议程

会议时间	现场会议	2016 年 5 月 12 日（星期四）下午 14:00		
	网络投票	2016 年 5 月 12 日（星期四）上午 9:30-11:30、下午 13:00-15:00		
会议地点		北京市海淀区复兴路甲 23 号公司第一会议室		
会议召集人		公司董事会	会议投票方式	现场投票与网络投票相结合
会议主持人		董事长 王禄征先生	会议法律见证	北京市百瑞律师事务所
会议议程		<p>一、会议签到</p> <p>二、会议开始</p> <p>    核对、宣布出席现场会议股东人数及代表股权数；</p> <p>三、宣读本次会议议案：</p> <p>    1、公司 2015 年度董事会工作报告；</p> <p>    2、公司 2015 年度监事会工作报告；</p> <p>    3、公司 2015 年度业务工作报告；</p> <p>    4、公司 2015 年度财务决算报告、2016 年度财务预算报告；</p> <p>    5、公司 2015 年度利润分配预案；</p> <p>    6、公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案；</p> <p>    7、公司关于向银行申请授信额度的议案；</p> <p>    8、公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构的议案；</p> <p>    9、公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案；</p> <p>    10、公司关于全资子公司北京国盛兴业投资有限公司向银行借款的议案；</p> <p>    11、公司关于对全资子公司北京国盛兴业投资有限公司银行借款提供担保的议案；</p> <p>    12、公司 2015 年度独立董事述职报告；</p> <p>    13、公司 2015 年度报告及摘要。</p> <p>四、各位股东就议案进行审议并表决；</p> <p>五、宣布表决结果；</p> <p>六、请律师事务所律师为本次大会宣读法律意见书；</p> <p>七、宣布会议结束。</p>		

北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之一

## 公司 2015 年度董事会工作报告

2015 年度，公司董事会按照《公司章程》和股东大会决议要求，进一步完善法人治理结构，强化董事诚信、自律、勤勉、尽职的法律意识；认真履行职责，坚持规范运作，促进了公司决策程序和经营管理规范化、制度化建设，为公司持续稳健发展奠定了基础。

### 一、董事会日常工作情况

报告期内，董事会共召开九次会议，具体情况如下：

2015 年 1 月 16 日召开了第七届第十七次董事会。会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券事宜的议案》、《关于聘请中介机构的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于召开公司 2015 年第一次临时股东大会的议案》。会议决议刊登于 2015 年 1 月 17 日《上海证券报》。

2015 年 4 月 9 日召开了第七届第十八次董事会。会议审议通过了《公司 2014 年度董事会工作报告》、《公司 2014 年度业务工作报告》、《公司 2014 年度财务决算报告及 2015 年度财务预算报告》、《公司 2014 年度利润分配预案》、《公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案》、《公司关于向银行申请授信额度的议案》、《公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年度审计机构的议案》、《公司 2014 年度内部控制评价报告的议案》、《公司 2014 年度内部控制审计报告的议案》、《公司关于向全资子公司提供资金支持的议案》、《公司 2014 年度独立董

事述职报告》、《公司董事会换届选举的议案》、《公司 2014 年度报告的议案》、《公司关于召开 2014 年度股东大会的议案》。会议决议刊登于 2015 年 4 月 11 日《上海证券报》。

2015 年 4 月 27 日以通讯方式召开了第七届第十九次董事会。会议审议通过了《公司 2015 年一季度报告》。报告刊登于 2015 年 4 月 29 日《上海证券报》。

2015 年 5 月 7 日召开了第八届第一次董事会。会议审议通过了选举王禄征先生为公司董事长、王禄征先生代行总经理职务、续聘傅宏锦女士为总会计师、续聘陈红女士为董事会秘书、聘王洪波先生、赵新先生、郑强先生为副总经理；薪酬考核委员会成员由王禄征先生、邵武淳先生、刘友庆女士出任；审计委员会成员由祖国丹先生、邵武淳先生、刘友庆女士出任；战略委员会由王禄征先生、祖国丹先生、邵武淳先生出任；提名委员会成员由王禄征先生、祖国丹先生、邵武淳先生出任；通过由董事长对下实行奖惩的决议：授权董事长对公司管理层等下属单位按完成任务情况及经营管理目标责任书有关条款实行经济奖惩。会议决议刊登于 2015 年 5 月 9 日《中国证券报》。

2015 年 7 月 22 日以通讯方式召开了第八届第二次董事会。会议审议通过了《关于收购北京城乡华懋商厦少数股东股权的议案》。

2015 年 8 月 20 日以通讯方式召开了第八届第三次董事会。会议审议通过了《公司 2015 年半年度报告》。报告刊登于 2015 年 8 月 21 日《中国证券报》。

2015 年 10 月 29 日以通讯方式召开了第八届第四次董事会。会议审议通过了《公司 2015 年三季度报告》，报告刊登于 2015 年 10 月 31 日《中国证券报》。

2015 年 11 月 16 日以通讯方式召开了第八届第五次董事会。

会议审议通过了《关于大用软件有限责任公司撤资的议案》。会议决议刊登于 2015 年 11 月 18 日《中国证券报》。

2015 年 12 月 18 日以通讯方式召开了第八届第六次董事会。会议审议通过了《公司关于北京国盛兴业投资有限公司吸收合并北京城乡世纪商厦公司的议案》。

二、本年度公司董事监事具体情况如下：

董事长王禄征先生，52 岁，北京市郊区旅游实业开发公司总经理、北京城乡贸易中心股份有限公司董事长、总经理。

董事王洪波先生，45 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司副总经理。

董事傅宏锦女士，42 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司总会计师。

董事赵新先生，53 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司副总经理。

独立董事祖国丹先生，61 岁，北京首商集团股份有限公司名誉董事长、董事。

独立董事邵武淳先生，57 岁，中复集团董事长。

独立董事刘友庆女士，51 岁，北京京成会信会计师事务所有限公司主任会计师。

董事会秘书陈红女士，44 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司总经理助理、办公室主任。

监事长王建文先生，53 岁，北京市郊区旅游实业开发公司副总经理。

监事张国良先生，53 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司党委副书记、党群工作部部长、工会主席、纪委书记。

监事孙志解先生，51 岁，北京市国有资产监督管理委员会国有企业监事会正处专职监事。

监事王彦清女士，49 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司财务部部长。

监事张清女士，49 岁，北京城乡贸易中心股份有限公司审计部副部长。

### 三、董事会对股东大会决议执行情况

2015 年，公司董事会按照有关法律、法规履行职责，完成了股东大会确定的各项目标任务，对公司经营管理重大事项慎重决策，保证了公司持续发展。

#### 报告期内利润分配方案：

2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年度股东大会审议通过公司 2014 年度利润分配方案：以 2014 年末公司总股本 316,804,949 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 1.50 元(含税)，共计派发现金 47,520,742.35 元。股权登记日：2015 年 5 月 28 日，除息日：2015 年 5 月 29 日，现金红利发放日：2015 年 5 月 29 日。此分配方案已实施完毕。分红方案公告刊登于 2015 年 5 月 21 日《中国证券报》。

### 四、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事遵守各项法律法规和《公司章程》等相关规定，参加董事会及股东大会，认真行使和履行独立董事的权力、义务，分别从行业角度对会议讨论事项进行的专业分析在公司运行中发挥了重要作用，维护了公司及中小股东的利益。

### 五、其它报告事项

公司选定信息披露报刊仍然为《中国证券报》、《上海证券报》。

北京城乡贸易中心股份有限公司  
董 事 会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之二

## 公司 2015 年度监事会工作报告

2015 年度，公司监事会根据《公司章程》赋予的职责，从切实维护公司和广大股东的利益出发，对公司的依法运作情况、经营决策程序、财务情况等各方面进行了全面的检查、监督。以下是 2015 年度监事会履行职责的情况。

### 1、报告期内监事会共召开五次监事会会议：

第七届第十三次监事会会议于 2015 年 4 月 9 日在北京召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司 2014 年度监事会工作报告》、《公司 2014 年度报告及摘要》、《公司监事会换届选举的议案》、《关于 2014 年度内部控制自我评价报告的议案》、《公司 2014 年度利润分配预案》。

第七届第十四次监事会会议于 2015 年 4 月 27 日在北京召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司 2015 年一季度报告》。

第八届第一次监事会会议于 2015 年 5 月 7 日在北京召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《选举王建文先生为第八届监事会主席的议案》。

第八届第二次监事会会议于 2015 年 8 月 20 日在北京召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司 2015 年半年度报告》。

第八届第三次监事会会议于 2015 年 10 月 29 日在北京召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司 2015



年三季度报告》。

## 2、公司依法运作情况

公司监事列席董事会、出席股东大会、经理层会议，对公司决策过程、制度建设及执行能够全面参与和监督。报告期内，公司董事及高级管理人员能严格按照国家有关法律法规及《公司章程》的规定积极开展工作，决策程序符合《公司法》、《公司章程》。由于公司高管层忠于职守、尽职尽责，并注重决策的科学性，公司各项经营指标达到了预期结果，并赢得了较好的经济效益和社会效益。

## 3、检查公司财务情况

报告期内，监事会密切注意公司的经营财务状况，检查了公司 2015 年第一季度、2015 年半年度、2015 年第三季度、2015 年度财务报告，监事会认为，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告，真实反映了公司的财务状况和经营成果。公司监事会与年审会计师就 2015 年度财务审计情况进行了事前沟通讨论。公司监事会认为公司财务独立，财务内控制度健全，管理运作规范；公司年度报告、半年度报告、季度报告的内容及格式均严格按照国家财政法规及中国证监会的相关规定进行编制，客观、公允、真实地反映了公司 2015 年度的财务状况和经营成果。

4、公司在重大经营、投资决策及关联交易上，未发现内幕交易，没有发生损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

## 5、加强监督检查，防范经营风险

2015 年度，监事会严格执行《公司法》、《公司章程》等有关规定，依法对董事会、高级管理人员进行监督，了解并掌握公司的经营状况，特别是重大经营活动和投资项目，以便使其决策和经营活动更加规范、合法，从而更好地维护股东的权益。

## 6、内部控制评价报告

经过对公司内部控制各项制度建立及执行情况听取汇报,监事会认为:公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司内部控制的的评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

#### 7、监事会工作计划

监事会成员为进一步维护公司和股东的利益,将在新的一年,继续加强学习,有计划的参加有关培训和坚持自学,不断拓宽专业知识和提高业务水平,严格依照法律法规和《公司章程》,认真履行职责。为了防范企业风险,进一步加强内部控制制度,定期向控股公司了解并掌握公司的经营状况,特别是重大经营活动和投资项目。2016 年度,监事会将加强对重大事项的监督,防范或有风险,继续加大调研力度和检查力度,通过实际走访和实地查看,更好地发挥监事会的监督职能。

北京城乡贸易中心股份有限公司

监事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司

股东大会材料之三

## 公司 2015 年度业务工作报告

报告期内，国内经济面临低速增长的“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。

### 一、报告期内经营情况回顾

2015 年，国内经济进入新常态，实体零售商承受了电商冲击、行业分流、购买不旺、销售不畅及消费市场低迷的巨大压力。从全国经济总体形势看，2015 年仍然呈现有效需求不足，全国重点大型零售企业销售依然呈下降趋势，大型传统零售业平缓发展甚至微负增长、平均销售毛利下滑成为“新常态”，且影响零售业的不利因素短时间内不会发生根本性变化。新常态之下，零售业陷入全行业、全局性困境，销售、利润持续下滑，成本、费用不断攀升，形势已非常严峻。

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，主要业态为百货零售、超市、网上商城以及社区超市。

报告期内公司完成营业收入 271425.17 万元，同比增长 22.31%，营业利润 17024.30 万元，同比增长 28.37%，实现利润总额 16705.19 万元，同比增长 19.61%，净利润 11127.91 万元，同比增长 2.31%。

为降低外部环境变化对公司经营造成的不利影响，公司在坚持既定的发展战略的基础上，紧紧围绕年度经营主题开展经营活动，认真分析所处商圈的消费特点，充分结合市场环境，多次组织针对性强、个性化的促销活动，全力以赴促进销售，最大限度放大营销资源的促销功能。一是充分借助店庆的有利时机，抓重点促销，提升销售；二是以店庆为依托，传统节日与现代节日相结合，无节造节，保持活动的延续性；三是把会员群体作为促销的重点贯穿活动始终，推出针对会员赠礼、会员价、生日双倍积分等优惠措施，满足会员的需要；四是将新媒体营销融入传统营销之中，借助微博和微信扩大促销宣传。

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。

报告期内公司所属城乡世纪商厦投入运营，尚处于起步阶段，公司业务受经济放缓、渠道竞争激烈及刚性费用上升的影响，新开经营网点培育时间延长。公司将不断创新经营管理手段，全力缩短新店培育期，不断提高公司核心竞争力。

北京城乡一一八生活汇超市有限公司截止报告期末已有八家超市陆续开始营业。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。

报告期内，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%。

## 二、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。

## 三、公司主营业务及其经营状况

### (一) 主营业务分行业、分产品情况

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

#### 四、成本分析表

单位：元

分行业情况					
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 (%)
销售商品成本	1,726,145,505.01	86.03	1,731,104,819.10	98.75	-0.29
租赁成本	3,999,351.27	0.20	2,512,719.30	0.14	59.16
酒店成本	4,130,833.96	0.21	3,886,336.40	0.22	6.29
房地产销售成本	271,342,430.80	13.52	15,030,871.71	0.86	1,705.23
其他成本	805,414.16	0.04	472,565.37	0.03	70.43

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%
------------	----------------	---------	--------

##### 1、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。

## 2、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。

### 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。

## 五、 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

## 六、 新年度经营计划

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:

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。

3、营销方式创新，推行全渠道营销，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、改变购物环境，优化商品结构和商品品质，满足顾客不断升级的消费需求。

5、加强内控体系建设，进一步完善管理模式，提升管理水平。同时降本增效，开源节流，内部挖潜，增加效益。

2016 年是全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，也是推进结构性改革的攻坚之年。公司将积极探索出符合时代发展、独具特色的发展模式，满足当下个性、多元、便利的消费趋势，主动适应市场新常态，更加贴近市场和顾客需求，打造经济发展的新动力。面对更加错综复杂的经济形势，公司将最大限度地激发企业经济活力，紧紧围绕改革发展中心任务，坚持创新驱动，加快企业转型升级，使企业实现更大的发展。

北京城乡贸易中心股份有限公司  
董事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之四

## 公司 2015 年度财务决算、2016 年度财务预算报告

### 一、2015 年财务决算情况

#### 1、合并报表范围：

公司依据企业会计准则关于合并报表的规定，对 2015 年度财务状况及经营成果进行了合并编报。本年度合并会计报表范围涵盖母公司及 12 家子公司。

公司 2015 年度财务报告经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见报告。

#### 2、主要财务数据及对比

单位：万元

项目	年度		同比变动率 (%)
	2015 年度	2014 年度	
营业收入	271,425.17	221,917.10	22.31
销售费用	21,245.41	18,951.24	12.11
管理费用	20,481.41	14,757.57	38.79
财务费用	642.91	-2,040.95	131.50
投资收益	1099.13	-108.20	1115.83
营业利润	17,024.30	13,261.63	28.37
利润总额	16,705.19	13,966.03	19.61
归属于母公司股东净利润	10,807.44	10,220.47	5.74
资产总额	456,428.70	447,654.33	1.96
其中：固定资产	195,111.49	81,499.17	139.40
负债总额	220,764.97	213,296.08	3.50
期中：长期借款	82,263	100,663	-18.28
应付债券	29,455	0	
资产负债率%	48.37	47.65	增加 0.72 个百分点
归属于母公司股东权益	231,398.97	225,826.62	2.47
加权平均净资产收益率%	4.73	4.59	增加 0.14 个百分点

每股净资产（元）	7.30	7.13	2.38
基本每股收益（元）	0.3411	0.3226	5.73

### 3、主要财务状况说明

（1）本年度实现营业收入 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%。

（2）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。

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

（4）财务费用同比增长 131.50%，主要是本期“城乡世纪广场”项目竣工，借款利息费用化所致。

（5）投资收益同比增长 1115.83%，主要是本期处置联营企业的长期股权投资产生的投资收益 814 万元。

（6）本年度实现利润总额 16,705.19 万元，同比增长 19.61%，完成年度计划的 90.46%；利润总额主要增量因素为：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”项目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。

（7）资产总额构成中，固定资产期末余额为人民币 195,111.49 万元，本期增加 113,612.32 万元，主要为本期子公司“国盛兴业”负责开发的“城乡世纪广场”项目建成转固

定资产及本期购置大兴房产所致。

(8) 负债构成中, 长期借款本期减少 18,400 万元, 期末余额为人民币 82,263 万元, 为本期子公司“国盛兴业”为建设“城乡世纪广场”项目取得的长期借款余额。

应付债券期末余额为人民币 29,455 万元, 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%

(9) 归属于母公司股东权益增加 5572.35 万元, 主要是本期盈利增加净利润 10,807.44 万元, 本年度实施 2014 年度的利润分配支付 4,752.07 万元, 本期资本公积减少 459.95 万元, 其他综合收益减少 23.06 万元。

#### 4、重大投资情况:

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, 该项目已于本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。

为建设该项目, “国盛兴业”与中国农业银行北京市万寿路支行签订借款总额度为 11 亿元的长期浮动利率借款合同。借款由北京城乡贸易中心股份有限公司担保, 并以项目所处地块的土地使用权及地上建筑作为抵押。项目已经进入还款期, 2015 年

度末银行借款余额为 8.23 亿元。

二、2016 年公司财务预算：

2016 年公司财务预算主要指标(合并数据)

2016 年公司营业收入计划为：25.71 亿元；利润总额计划为 1.53 亿元。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司

股东大会材料之五

## 公司 2015 年度利润分配预案

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。

以上议案，请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司

股东大会材料之六

## 公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案

根据公司经营现状和 2016 年的工作安排，为了维护公司股东利益，提升自有流动资金使用效益，且能有效防范公司对外投资的风险，公司拟用自有周转资金进行保本型理财产品的投资。

为此，提请董事会授权经营层在贰亿元的额度内决定上述金融产品投资事宜。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之七

## 公司关于向银行申请授信额度的议案

根据公司 2016 年度经营状况及增加营运资金的需要，拟向中国建设银行申请壹拾伍亿元人民币授信额度。其中壹拾贰亿元人民币为本公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司为取得经营性物业借款使用的授信额度，叁亿元人民币为本公司授信。同时考虑宏观环境的影响，为公司及时获得授信支持，继续向以下银行申请授信：向中国农业银行申请伍亿元人民币授信额度，向中国工商银行申请叁亿元人民币授信额度，向北京银行申请贰亿元人民币授信额度。以上综合授信使用范围涵盖本公司及全资子公司，授信期限为壹年。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司  
董事会

2016 年 5 月 12 日



北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之八

## 公司关于续聘北京致同会计师事务所(特殊普通合伙) 为公司 2016 年度审计机构的议案

公司2015年度聘任致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司审计机构,该所遵循独立、客观、公正的职业准则,较好地完成了公司委托的各项工作。2016年度公司董事会拟继续聘任该所为本公司审计机构,聘期壹年。同时,提请董事会授权管理层与致同会计师事务所(特殊普通合伙)商定2016年度审计费用。

以上议案,提请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董事会

2016年5月12日

北京城乡贸易中心股份有限公司

股东大会材料之九

## 公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案

本公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司负责进行“城乡世纪广场”项目的商业开发，通过商业开发获得商业地产并进行商业综合体经营。该项目预算 29.7 亿元。项目在 2015 年下半年竣工。商业部分已经投入运营。项目计划销售的创意工作室在陆续销售中。销售回收资金将优先用于支付工程尾款及偿还银行贷款。为支持项目的后续发展及有效节约资金成本，本公司将继续以自筹资金在伍亿元人民币额度内提供阶段性支持。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之十

## 公司关于全资子公司北京国盛兴业投资有限公司 向银行借款的议案

本公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司（以下称“国盛兴业”）拥有座落于北京经济技术开发区路东新区“开发区路东新区 B1 地块”，由“国盛兴业”负责对该地块进行“城乡世纪广场”项目的商业开发。

经过 4 年半的建设投入，“城乡世纪广场”项目已经于 2015 年下半年竣工并投入使用，项目已取得北京市国土资源局颁发的京（2016）开发区不动产权第 0010473 号，证载宗地面积 68,829.30 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积 275,233.15 m<sup>2</sup>（不含人防面积 24,394.18 m<sup>2</sup>）。项目主要进行商业综合体的经营，规划中创意工作室部分陆续销售。

为鼓励实体经济发展，2015 年中国人民银行多次降息，为进一步节约融资成本及满足后续支付工程尾款的需要，拟向中国建设银行申请壹拾贰亿元人民币的经营性物业借款，用于置换原固定资产投资借款余额及支付工程尾款。该项借款期限为 8 年，借款利率在银行同期贷款利率基础上进行一定比例下浮。借款采取项目抵押加母公司保证担保方式。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司  
董事会

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司

股东大会材料之十一

## 公司关于对全资子公司北京国盛兴业投资有限公司 银行借款提供担保的议案

为进一步拓展企业发展步伐,推动与支持全资子公司北京国盛兴业投资有限公司(以下简称“国盛兴业”)重点项目“城乡世纪广场”的发展,公司拟对“国盛兴业”为运营“城乡世纪广场”项目申请银行借款提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

提请董事会同意并授权经营层办理壹拾贰亿元人民币额度范围内的贷款保证担保事项。

以上议案,提请各位股东审议。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董事会

2016年5月12日

北京城乡贸易中心股份有限公司  
股东大会材料之十二

## 公司 2015 年度独立董事述职报告

作为北京城乡贸易中心股份有限公司的独立董事，我们遵照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》等法律、法规以及《公司章程》的规定，认真履行职责，积极发挥作为独立董事的独立作用，围绕维护公司整体利益、维护全体股东尤其是中小股东合法权益勤勉开展工作。现将我们在 2015 年度任期内履行独立董事职责情况总结如下：

### 一、独立董事的基本情况

#### （一）个人工作经历、专业背景以及兼职情况

祖国丹先生，1954 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师、高级技师。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。现任北京首商集团股份有限公司名誉董事长、董事。

邵武淳先生，1958 年 10 月出生，群众，大学文化，讲师，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。

刘友庆女士，1964 年 9 月出生，群众，大学文化，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。

## （二）是否存在影响独立性的情况说明

1、本人及其直系亲属、主要社会关系不在本公司或本公司附属企业任职、亲属没有直接或间接持有本公司已发行的 1%或 1%以上、不是本公司前十名股东、不在直接或间接持有本公司已发行股份 5%或 5%以上的股东单位任职、不在本公司前五名股东单位任职。

2、本人没有为本公司或本公司附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务、没有从本公司及本公司主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益。

## 二、独立董事年度履职概况

2015 年度共召开 9 次董事会（含通讯表决会议），应参加 6 次，实际参加 6 次（自 2015 年 5 月 7 日八届一次董事会会议开始任职公司独立董事）。公司召集召开的董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关程序，合法有效，我们对各项议案均投赞成票，没有对公司董事会各项议案及公司其它事项提出异议的情况。

在公司 2015 年年报及相关资料的编制过程中，我们认真听取了高管层对今年行业发展趋势、经营状况等方面的情况汇报，与公司财务负责人、年审注册会计师进行了充分、有效沟通，关注本次年报审计工作的安排及进展情况，重视解决在审计过程中发现的有关问题。

### 三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

#### 1、关联交易独立意见

公司 2015 年度发生的关联交易符合公司实际情况，是正常、合理的，关联交易涉及的价格是按照市场原则公允定价，符合公开、公正、公平原则，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情况。同意予以确认。

#### 2、对外担保独立意见

公司能够严格遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，担保的履行符合《公司章程》和公司《担保管理制度》的规定。

本年度公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司为建设“城乡世纪广场项目”继续执行与中国农业银行签订的人民币借款合同，总合同金额 11 亿元，公司为其进行了全额保证担保。本期发生银行还款 1.84 亿元，本年度累计银行贷款余额为 8.23 亿元。

2015 年度没有为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的行为发生。

#### 3、募集资金使用情况

(1) 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。本公司本期债券采取分期发行的方式，于 2015 年 6 月 30 日至 2015 年 7 月 2 日公开发行 300 万份公司债券，每份面值为 100 元，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）。

(2) 本次发行的公司债券票面利率为 4.68%（本公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率），利息按年支付。

(3) 本次发行的公司债券为无担保债券。

(4) 本期公司债券募集资金全部用于补充流动资金, 报告期内, 公司债券募集资金使用方向与募集说明书披露的内容一致。

#### 4、高级管理人员提名以及薪酬情况

2015 年度董事会薪酬与考核委员会根据公司高级管理人员年度业绩指标完成情况对公司 2015 年度高级管理人员薪酬与考核结果进行了审核, 认为: 在公司 2015 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。

#### 5、业绩预告及业绩快报情况

报告期内公司没有业绩预告及业绩快报情况。

#### 6、聘任或者更换会计师事务所情况

致同会计师事务所(特殊普通合伙)在为公司提供审计服务工作中, 恪守尽职, 遵循独立、客观、公正的执业准则, 尽职尽责的完成了各项审计任务, 因此, 向董事会提请继续聘任该所为公司 2016 年度审计机构。

#### 7、现金分红及其他投资者回报情况

公司的利润分配政策的基本原则: (1) 公司充分考虑对投资者的回报, 每年向股东分配的股利不少于当年实现的可分配利润 20%; (2) 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性, 同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展; (3) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2014 年度利润分配方案为: 经审计, 按 2014 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, 该方案经 2015 年 5 月 9 日召开的 2014 年度股东大会审议通过, 于 2015 年 5 月 29 日实施。利润分配方案符合有关法律法规的规定, 符合公司的实际情况。

#### 8、公司及股东承诺履行情况



我们对公司及股东承诺事项进行了核查。2015 年，公司控股股东严格履行了相关承诺。

#### 9、信息披露的情况

综合全年的信息披露情况，公司信息披露遵守了“公开、公平、公正”的三公原则，公司相关信息披露人员按照法律、法规的要求做好信息披露工作，将公司发生的重大事项及时履行信息披露义务。

#### 10、内部控制的执行情况

公司聘请中介机构作为咨询顾问，共同完善内部体系建设，形成了《内部控制管理手册》、《风险控制手册》、《内部控制评价手册》，对主要业务与事项均已实现了内部控制，达到了公司内部控制的目标。为合理保证公司财务报告的内部控制执行的有效性，公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告的内部控制执行有效性进行了专项审计。

#### 11、董事会及其下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设了战略、提名、薪酬与考核、审计四个专门委员会，报告期内对各自分属领域的事项分别进行审议，运作规范。

#### 四、总体评价和建议

作为北京城乡独立董事，在任职期间，我们以诚信与勤勉的精神，对所有股东尤其是中小股东负责的态度，按照各项法律法规的要求，履行独立董事义务，发挥独立董事的作用，切实维护了全体股东特别是中小股东的合法权益。

特此报告。

北京城乡贸易中心股份有限公司  
独立董事：祖国丹 邵武淳 刘友庆

2016 年 5 月 12 日

北京城乡贸易中心股份有限公司

股东大会材料之十三

# 北京城乡贸易中心股份有限公司 2015 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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）王彦清声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经致同会计师事务所（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。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

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、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“第四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。

## 目录

第一节	释义.....	34
第二节	公司简介和主要财务指标.....	34
第三节	公司业务概要.....	38
第四节	管理层讨论与分析.....	40
第五节	重要事项.....	54
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	60
第七节	优先股相关情况.....	63
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	64
第九节	公司治理.....	70
第十节	公司债券相关情况.....	72
第十一节	财务报告.....	75
第十二节	备查文件目录.....	164

## 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	指	北京城乡贸易中心股份有限公司
控股股东	指	北京市郊区旅游实业开发公司
实际控制人	指	北京国有资本经营管理中心
国盛兴业	指	北京国盛兴业投资有限公司
华懋商厦	指	北京城乡华懋商厦有限公司
锡华酒店	指	北京锡华海体商务酒店有限公司
城乡超市	指	北京城乡超市有限责任公司
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	指	北京城乡时代投资有限公司

## 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	北京城乡贸易中心股份有限公司
公司的中文简称	北京城乡
公司的外文名称	BEIJING URBAN-RURAL TRADE CENTRE 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	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
公司注册地址的邮政编码	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.com.cn
电子信箱	bg8225@sina.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报
---------------	-------

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市海淀区复兴路甲23号城乡贸易中心董事会办公室

## 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	钱斌 龙传喜

## 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	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
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
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
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
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
总资产	4,564,286,987.50	4,476,543,255.90	1.96	3,535,813,981.83
期末总股本	316,804,949.00	316,804,949.00		316,804,949.00

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.3261	0.2966	9.95	0.2578
加权平均净资产收益率（%）	4.73	4.59	增加0.14个百分点	4.29

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.52	4.22	增加0.30个百分点	3.77
--------------------------	------	------	------------	------

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明  
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

#### 九、2015 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	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

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	2015 年金额	附注(如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	8,105,009.78	处置长期资产损益	-299,080.60	6,813,581.60
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	511,400.00	节能奖励基金 501,400.00 元；促进商业服务业发展专项资金 10,000.00 元。	360,000.00	1,738,427.00

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--			
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			2,227,548.89	1,299,835.56
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,667,390.00		6,983,082.03	5,720,537.31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,587,589.03	银行理财产品收益	1,889,520.55	146,169.86
少数股东权益影响额	-133,847.00		-119,386.80	-451,231.97
所得税影响额	-1,634,152.20		-2,790,267.72	-3,929,637.84
合计	4,768,609.61		8,251,416.35	11,337,681.52

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

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
------	------	------	------	------------



金融资产				
一、可供出售金融资产	5,008,383.45	9,100,339.29	4,091,955.84	
合计	5,008,383.45	9,100,339.29	4,091,955.84	

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

##### （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。

于此同时，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。

我公司面对这种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。

未来我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。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

### 1、突出的品牌影响力

“北京城乡”品牌是公司核心竞争力的主要来源之一。公司成立至今已荣获首都文明单位标兵、全国诚信维权单位、北京市经济百强企业、中国商业名牌企业、中国商业质量管理奖、商业企业售后服务“全国十佳”先进单位、北京市守信企业、全国商业教育培训先进单位、首都文明服务示范窗口等称号。伴随着企业的不断发展，“北京城乡”这个品牌也获得了广泛的知名度，在北京市具有较高的品牌认知度。

### 2、丰富的经验积累以及清晰的经营战略

经过24年在商业零售领域的摸索与发展，公司已在各个方面积累了丰富的经验。在品牌管理方面，公司始终坚持品牌化战略，突出自身品牌特色，经过多年的沉淀，现已聚集了雄厚的品牌资源，为公司稳定、健康、持续发展提供了保障；在产业管理方面，公司已经拥有购物、商务、休闲、娱乐全产业链业务形态，产品上下游贯通舒畅，为公司发展提供有利保障；在人才培养方面，公司注重“以人为本”和职业规划，企业人才队伍不断壮大，为企业的发展提供了优良的人力资源，增强了企业的竞争实力。

### 3、良好的客源基础及优越的地理区位

公司拥有较庞大的客流量，拥有40余万稳定的会员群体，庞大的客流和稳定的会员群体成为支撑公司发展的基础。同时，北京城乡贸易中心商厦和华懋商厦地处北京公主坟商业圈，东临中央电视台、中华世纪坛、军事博物馆，北傍中央电视塔、玉渊潭公园，地理位置优越，交通位置十分便利；城乡仓储超市和小屯超市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，对于以网点为金的百货零售业来说，公司具有较强的地理区位优势。

### 4、自持物业带来的保障

近年来，北京等一线城市，房价攀升，带动房屋租金不断上涨，对房租敏感性高的百货商场的经营业绩造成重大不利影响，引发部分外资及内资百货企业“关店潮”。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。

#### 5、经验丰富、稳定的管理团队

公司开业二十多年来，在不断的市场竞争中形成了一支稳定的管理团队，拥有丰富的商业管理经验和抗风险能力，已经经过了二十多年的市场检验。同时管理团队也不断补充新鲜的血液，推陈出新，吸收国际国内先进的管理经验，研究市场形势的变化，及时调整经营战略，为企业的发展助推了动力。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、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。

### 二、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城乡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	酒店成本	4,130,833.96	0.21	3,886,336.40	0.22	6.29	
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)	2014.07.08-20 15.12.18	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	营业成 本同比	毛利率 同比变

					变动	变动	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, 现为非流通股
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

### 三、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，特别是新开店相续步入正轨，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 and 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。

#### 四、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

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为不断完善公司利润分配事项的决策程序和机制，根据中国证监会北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发[2012]101号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等法律、法规和规范性文件的要求，经2015年2月2日公司2015年度第一次临时股东大会审议通过了修订后的《公司章程》，在《公司章程》中对第156条公司的利润分配政策的基本原则、第157条公司利润分配具体政策、第158条公司利润分配方案的审议程序、第160条公司利润分配政策的变更等条款进行了修改和完善。上述公告详见2015年2月3日刊登在《上海证券报》及上海证券交易所网站www.sse.com.cn上的《北京城乡贸易中心股份有限公司2015年第一次临时股东大会决议公告》（临2015-007）。

报告期内，公司执行了公司2014年度利润分配方案，以2014年末公司总股316,804,949股为基数，向全体股东每10股派现金红利1.50元(含税)，共计派发现金47,520,742.35元。2015年5月21日在《中国证券报》刊登了2014年度分红派息公告，2015年5月29日开始实施。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2015年		1.5		47,520,742.35	108,074,382.73	43.97
2014年		1.5		47,520,742.35	102,204,676.65	46.50
2013年		1.5		47,520,742.35	93,018,895.13	51.08

#### (三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

## (一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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								
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								
其他承诺	其他	公司控股股东北京市郊区旅游实业开发公司	未来 12 个月内不减持公司股票，以实际行动维护公司股价稳定。	承诺时间：2015 年 7 月 11 日； 承诺期限：12 个月。	是	是		

## 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

## 四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

## (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

## (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

□适用 √不适用

## (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

## 五、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	650,000.00
境内会计师事务所审计年限	21

	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		

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

不适用

## 六、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

不适用

## 七、破产重整相关事项

适用 不适用

## 八、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

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

□适用 √不适用

## 十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信情况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

□适用 √不适用

## 十二、重大关联交易

□适用 √不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						-18,400.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						82,263.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						82,263.00							
担保总额占公司净资产的比例(%)						34.91							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						82,263.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													

担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	82,263.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	本公司为全资子公司北京国盛兴业投资有限公司提供额度为11亿元的银行借款连带责任担保, 本期该公司发生银行还款18,400万元, 该公司银行借款余额为82,263万元。

### 3 委托他人进行现金资产管理的情况

#### (1) 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
中国农业银行		100,000,000.00	2015年7月28日	2015年9月18日	按照双方协议	100,000,000.00	527,123.29	是	0.00	否	否	否
中国农业银行		100,000,000.00	2015年9月22日	2015年10月26日	按照双方协议	100,000,000.00	344,657.53	是	0.00	否	否	否
中国农业银行		100,000,000.00	2015年10月28日	2015年12月15日	按照双方协议	100,000,000.00	473,424.66	是	0.00	否	否	否
中国农业银行		30,000,000.00	2015年9月23日	2015年10月26日	按照双方协议	30,000,000.00	100,356.15	是	0.00	否	否	否
中国农业银行		30,000,000.00	2015年10月28日	2015年12月15日	按照双方协议	30,000,000.00	142,027.40	是	0.00	否	否	否
合计	/	360,000,000.00	/	/	/	360,000,000.00	1,587,589.03	/	0.00	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额 (元)												
委托理财的情况说明						1、本报告期公司在股东大会授权范围内用自有周转资金进行						

短期保本型银行理财产品投资。2、银行理财产品本年度为中国农业银行保本型理财产品。
------------------------------------------

**(2) 委托贷款情况**

□适用 √不适用

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**4 其他重大合同**

截止本报告期末，公司无其他重大合同。

**十四、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

**十五、积极履行社会责任的工作情况****(一). 社会责任工作情况**

本公司为北京市大型零售企业，一直以来秉承为首都人民提供优质的满足大众消费的商品和贴心的服务，服务首都人民，丰富人民生活是公司不断追求的社会责任目标。

1、优质的服务。公司通过成熟的服务管理系统来服务消费者，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，提高其满意度和忠诚度。

2、放心的商品。公司严格按质量管理体系进行分级管理，严格审核进货手续、进货商品，从入库到出库、上柜销售等各个关节专人负责监管与核验，保证为消费者提供放心的商品。

3、紧密的合作平台。多年来，公司始终把服务供应商，构建社会服务产业链，为供应商提供服务社会、发展事业的职业平台作为企业的社会责任。公司与供应商形成良好的合作伙伴关系，合作双方以相互尊重、相互信任为基础，平等互利，依法履约。并通过沟通和交流，达到了事业双赢、利益双赢的目标。

4、良好的社会环境。城乡以“城乡诚、城乡情”为理念，注重知识产权保护，体现良好的商业道德，营造良好的社会氛围，为打造首都的和谐社会环境贡献力量。

5、社会荣誉。城乡在不断提高经济效益、抓内部管理的同时，始终把创造社会效益放在重要位置，诚信经营，多次获得政府主管部门及行业协会的认可，连续获得全国精神文明单位称号。

6、公益事业。公司积极支持公益事业，树立良好的企业形象。公司专门成立“扶贫基金”，由企业、工会和职工三方各出部分资金，专门资助贫困地区和贫困人员，为充分体现了企业为社会服务的责任感。

**(二). 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明**

公司及子公司不属于国家环境保护部门规定的重污染行业。

## 十六、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

## 一、普通股股本变动情况

## (一) 普通股股份变动情况表

## 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、普通股股份变动情况说明

不适用

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

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

不适用

## (二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

## 二、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	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)	

## (二) 截止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

2. 单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例(%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市郊区旅游实业 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—华夏平稳增长混合型证券投资基金	3,150,000	3,150,000	0.99	0	无		其他
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
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				
北京市郊区旅游实业开发公司	106,088,400	人民币普通股	106,088,400				
孙敏	15,840,289	人民币普通股	15,840,289				
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	人民币普通股	6,123,866				
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	人民币普通股	6,089,056				
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	3,183,692	人民币普通股	3,183,692				
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	3,150,000	人民币普通股	3,150,000				
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	人民币普通股	2,950,535				
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	人民币普通股	2,799,998				
卫晓岩	2,260,600	人民币普通股	2,260,600				
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	人民币普通股	1,900,601				
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	
---------------------	--

### 三、控股股东及实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

名称	北京市郊区旅游实业开发公司
单位负责人或法定代表人	王禄征
成立日期	1985 年 4 月 1 日
主要经营业务	日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文化体育用品、工艺美术品、家用电子产品的技术开发、研制，旅游方面的咨询；接受委托从事物业管理（未取得专项许可的项目除外）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

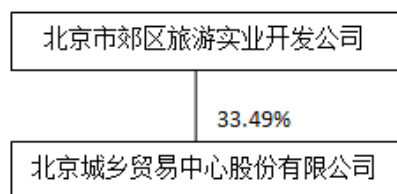
##### 2 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用

##### 3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

不适用

##### 4 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



#### (二) 实际控制人情况

##### 1 法人

名称	北京国有资本经营管理中心
单位负责人或法定代表人	本公司第一大股东北京市郊区旅游实业开发公司上级主管单位为北京国有资本经营管理中心。
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

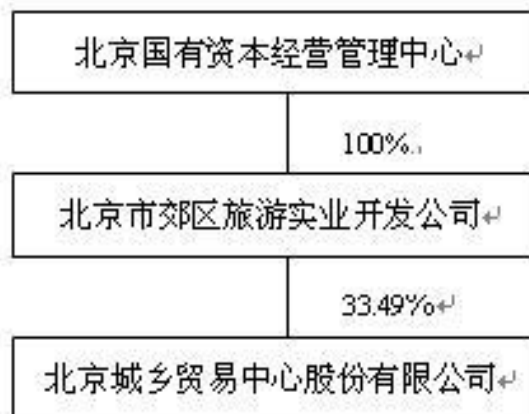
##### 2 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用

## 3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

不适用

## 4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 5 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

## (三) 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）。

## 四、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
王禄征	董事长、总经理	男	52	2013-11-14	2018	86,888	86,888				是
王洪波	董事	男	45	2009-04-16	2018	50,000	50,000			33.41	否
赵新	董事	男	53	2014-03-26	2018	50,000	50,000			39.40	否
傅宏锦	董事	女	42	2010-03-03	2018					33.66	否
祖国丹	独立董事	男	61	2015-04-29	2018					0	否
邵武淳	独立董事	男	57	2015-04-29	2018					0	否
刘友庆	独立董事	男	51	2015-04-29	2018					0	否
郑强	副总经理	男	52	2015-05-09	2018					36.73	否
陈红	董事会秘书	女	44	2009-04-16	2018					28.59	否
王建文	监事长	男	53	2010-03-19	2018						是
孙志解	监事	男	51	2012-03-16	2018						否
张国良	监事	男	53	2009-04-16	2018					33.84	否
王彦清	监事	女	49	2012-03-16	2018	819	819			24.73	否
张清	监事	女	49	2015-04-29	2018					15.66	否
白金荣	独立董事	男	65	2009-04-16	2015-05-07					8.00	否
张杰庭	独立董事	男	52	2009-04-16	2015-05-07					8.00	否
郑光昭	独立董事	男	72	2009-04-16	2015-05-07					8.00	否
合计	/	/	/	/	/	187,707	187,707		/	270.02	/

姓名	主要工作经历
王禄征	现任北京市郊区旅游实业开发公司党委书记、总经理，北京城乡贸易中心股份有限公司董事长、总经理，主持公司全面工作。
王洪波	曾任北京城乡贸易中心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。现任北京城乡贸易中心股份有限公司副总经理。分管北京城乡仓储大超市、北京城乡超市有限责任公司、电商部。
赵新	曾任北京城乡贸易中心股份有限公司第三经营处钟表部经理，第三经营处经理，北京城乡贸易中心股份有限公司总经理助理兼业务部部长、资产管理部部长，现任北京城乡贸易中心股份有限公司副总经理。主要分管公司资产管理部、北京国盛兴业投资有限公司。
傅宏锦	曾任北京城乡贸易中心股份有限公司财务部科长、副部长、部长。现任北京城乡贸易中心股份有限公司总会计师。分管公司财务工作。
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。现任北京首商集团股份有限公司名誉董事长、董事，本公司独立董事。
邵武淳	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。
郑强	曾任北京城乡贸易中心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、北京城乡贸易中心股份有限公司总经理助理兼第四经营处经理。现任北京城乡贸易中心股份有限公司副总经理。分管北京城乡时代投资有限公司。
陈红	曾任北京城乡贸易中心股份有限公司财务部会计、财务部科长。现任北京城乡贸易中心股份有限公司董事会秘书、总经理助理、办公室主任。
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），现任北京市郊区旅游实业开发公司副总经理。
孙志解	曾任北京市地方税务局第二稽查局办公室副主任科员、副主任、主任，北京市地方税务局第二稽查局副局长调研员兼办公室主任，北京市地方税务局宣传教处副处长，现任北京市国有资产监督管理委员会国有企业监事会正处专职监事。
张国良	曾任北京城乡贸易中心股份有限公司工会副主席，纪委委员。现任北京城乡贸易中心股份有限公司党委副书记、工会主席、党群工作部部长、纪委书记。分管公司党群工作部、纪委工作、行政部及服务管理部。
王彦清	曾任北京城乡贸易中心股份有限公司第二经营处财务科科长、历任财务部稽核科、结算科科长、财务部信息科科长，曾任北京城乡贸易中心股份有限公司财务部副部长、现任北京城乡贸易中心股份有限公司财务部部长。

张清	曾任北京城乡贸易中心股份有限公司第一经营处财务科、财务部会计、财务部科长，现任北京城乡贸易中心股份有限公司审计部副部长。
----	--------------------------------------------------------------

其它情况说明：独立董事白金荣先生、张杰庭先生、郑光昭先生因董事会换届已于 2015 年 5 月 7 日不再担任本公司独立董事职务。

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王禄征	北京市郊区旅游实业开发公司	总经理	2013-07	至今
王建文	北京市郊区旅游实业开发公司	副总经理	2000-07	至今
在股东单位任职情况的说明				

### (二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王洪波	北京城乡超市有限责任公司	董事长	2010	至今
傅宏锦	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事	2009	至今
傅宏锦	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	董事	2009	至今
傅宏锦	北京锡华商务酒店有限公司	董事	2010	至今
傅宏锦	北京城乡华文企业管理服务有限公司	董事长	2015	至今
傅宏锦	北京城乡华懋商厦有限公司	监事长	2009	至今
傅宏锦	北京城乡黄寺商厦有限公司	监事	2010	至今
傅宏锦	北京国盛兴业投资有限公司	监事	2011	至今
傅宏锦	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	监事	2014	至今
赵新	北京城乡黄寺商厦有限公司	董事长	2015	至今
赵新	北京国盛兴业投资有限公司	执行董事	2011	至今
赵新	北京锡华海体商务酒店有限公司	董事	2010	至今

赵新	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	执行董事	2015	至今
陈红	北京首旅酒店（集团）股份有限公司	董事	2014	至今
陈红	北京城乡标实广告有限公司	董事	2011	至今
陈红	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事	2009	至今
陈红	北京华文兴盛企业管理服务有限公司	董事	2009	至今
陈红	北京城乡华懋商厦有限公司	董事	2009	至今
陈红	北京城乡黄寺商厦有限公司	董事	2010	至今
陈红	北京锡华海体商务酒店有限公司	监事	2010	至今
张国良	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	董事长	2010	至今
张国良	北京锡华海体商务酒店有限公司	董事长	2015	至今
王彦清	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	监事长	2010	至今
王彦清	北京华文兴盛企业管理服务有限公司	董事	2010	至今
王彦清	北京城乡华文企业管理服务有限公司	董事	2010	至今
王彦清	北京城乡超市有限责任公司	监事	2010	至今
张清	北京城乡华文企业管理服务有限公司	监事	2015	至今
郑强	北京城乡华文兴盛企业管理服务有限公司	董事长	2015	至今
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

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 270.02 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为 270.02 万元。

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
白金荣	独立董事	离任	换届
张杰庭	独立董事	离任	换届
郑光昭	独立董事	离任	换届

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	609
主要子公司在职员工的数量	564
在职员工的数量合计	1,173
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	916
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	82
销售人员	688
技术人员	33
财务人员	117
行政人员	253
合计	1,173
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	12
本科	354
专科	363
中专	107
高中以下	337
合计	1,173

### (二) 薪酬政策

按照公司经营理念和管理模式，遵照国家有关劳动人事管理政策和为规范公司薪酬管理。

#### 1、薪酬管理原则

本公司的薪酬管理制度必须贯彻按劳分配、奖勤罚懒和效率优先兼顾公平三大基本原则以及根据激励、高效、简单、实用原则，在薪酬分配管理中要综合考虑社会物价水平、公司支付能力以及员工所在岗位在公司的相对价值、员工贡献大小等因素。

#### 2、工资、奖金

员工工资、福利、补贴依照国家法律、法规和根据公司经营状况为因素确定。奖金分配办法主要是以公司经营状况，完成任务指标情况，实现销售、利润为奖励依据，公司本着兼顾国家、企业与职工的三者利益关系，根据责任单位完成商品销售和计奖利润的实际情况作为提取月奖金依据。月未能完成销售计划指标的，按月销售提奖额同比例扣除当月奖金，完不成全年计划指标的，年终奖酌减。

#### 3、薪酬的代扣

个人薪酬所得税、各项保险费(个人应负担部分)、住房公积金个人缴存金额、其他代扣（工会费），须从薪酬中直接代扣代缴。

#### 4、薪酬支付



公司财务部是发放工资收入部门，财务人员根据主管领导签批的领款单发放。薪酬支付采用月薪制，发放日为每月 3 日，若适逢节假日，则提早发放。所有员工的薪酬一律直接汇入指定的金融机构的该员工工资帐户上，通过银行代发薪酬。

### (三) 培训计划

面对市场发展的新常态化，人才培养应成为企业发展的重要战略之一，人才的需求和企业人才梯队的搭建，已经成为企业持续发展的重中之重。公司以提高人力资源质量为本，紧紧围绕市场新的经营环境对干部员工的需求与培养为中心，建立符合公司发展要求培养与管理机制，拓宽人才成长渠道，加强干部队伍能力素质建设。

为了使管理人员掌握宏观经济形势和政策，提高公司经营管理水平，达到学以致用，报告期内提高了委派公司管理人员外出培训的比例。2015 年，先后组织 16 次公司各层管理人员 153 人次参加了外训活动。

通过建立更加完善适合企业发展的人才引进机制和班组、商品部、中层（初中高）三级人才培养使用机制，并同时启动中高层级干部素质提升工程等措施的落实，逐步形成适应企业发展需要的多层次、多形式、开放性的培训体系。从而促进员工整体素质的提升，促进企业经营管理工作上一个新台阶，实现公司和员工的可持续共同成长。

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度，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。

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，制订了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《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，确保股东能充分行使自己的权利。

(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。

(4) 关于监事和监事会：公司监事会的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，对公司财务和董

事、经理和其他高级管理人员履行职责，合法合规进行监督，并发表独立意见。

(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持债权人、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：公司能够按照法律、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。做到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》(证监会公告[2011]30号)的有关规定，公司对原《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。

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年度第一次临时股东大会	2015 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn	2015 年 2 月 3 日
2014 年度股东大会	2015 年 5 月 7 日	www.sse.com.cn	2015 年 5 月 9 日

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王禄征	否	9	9	6	0	0	否	2
王洪波	否	9	9	6	0	0	否	2
赵新	否	9	9	6	0	0	否	2
傅宏锦	否	9	9	6	0	0	否	2
祖国丹	是	6	6	5	0	0	否	0
邵武淳	是	6	6	5	0	0	否	0
刘友庆	是	6	6	5	0	0	否	0
白金荣	是	3	3	1	0	0	否	2
张杰庭	是	3	3	1	0	0	否	2
郑光昭	是	3	3	1	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	6

现场结合通讯方式召开会议次数	0
----------------	---

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

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。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划  
不适用

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

2016年4月7日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了《2015年度内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://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

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

2016年4月7日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了《2015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](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
北京城	15 城乡	122387	2015 年	2020 年	300,000,000.00	4.68%	本期债	上海证

乡贸易中心股份有限公司 2015 年公司债（第一期）	01		6 月 30 日	6 月 29 日			券按年付息、到期一次还本。最后一期利息随本金一起支付。	券交易所

公司债券其他情况的说明

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层
	联系人	王硕、张海安
	联系电话	010-57631234
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 1201 室

## 三、公司债券募集资金使用情况

本期公司债券募集资金全部用于补充流动资金，报告期内，公司债券募集资金使用方向与募集说明书披露的内容一致。

## 四、公司债券资信评级机构情况

报告期内，公司债券未发生不利变化，且发行债券兑付兑息不存在违约情况，公司未发现可能导致未来出现不能按期偿付情况的风险，公司无涉及或可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼事项。公司聘请联合信用评级有限公司作为本期公司债券的评级报告出具机构，根据 2015 年 4 月 20 日出具的相关评级报告，公司主体长期信用等级为 AA，公司债券信用等级为 AA，评级展望为稳定，报告表示公司偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内，公司债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

受托管理人履行职责：（1）受托管理人西南证券持续关注公司的资信状况，重点核查是否出现可能影响债券持有人重大权益的事项；（2）西南证券积极督促公司按《募集说明书》的约定履行信息披露义务；（3）西南证券积极监督公司的募集资金使用情况。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	264,407,291.07	248,715,920.26	6.31	
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	
期末现金及现金等价物余额	575,863,323.02	876,696,341.07	-34.31	
流动比率	2.15	3.06	-29.71	
速动比率	0.64	0.95	-32.91	
资产负债率	48.37%	47.65%	1.51	
EBITDA 全部债务比	0.24	0.25	-5.33	
利息保障倍数	3.58	4.00	-10.52	
现金利息保障倍数	-2.74	-4.37	-37.22	
EBITDA 利息保障倍数	4.09	2.67	53.12	
贷款偿还率	0.18	0.08	115.34	
利息偿付率	3.58	4.00	-10.52	

## 九、报告期末公司资产情况

详见本报告第十一节。

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司除了本期公司债券外没有其他债券和债务融资工具。

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共拥有银行授信额度为 17 亿元人民币，已使用授信额度 11 亿元人民币。

## 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司正常履行公司债券募集说明书相关约定，未出现违反相关承诺的情况。

## 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内，公司未发生对经营情况和偿债能力有重大影响的事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

致同审字(2015)第 110ZA1282 号

### 北京城乡贸易中心股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城乡贸易中心股份有限公司（以下简称北京城乡公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 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财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是北京城乡公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，北京城乡公司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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 钱斌

中国注册会计师 龙传喜

中国·北京

二〇一六年四月七日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位: 北京城乡贸易中心股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		599,585,254.62	995,027,930.67
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		20,688,057.15	4,870,759.94
预付款项		5,247,841.19	23,232,139.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		39,057,351.69	14,594,579.73
买入返售金融资产			
存货		1,506,002,991.62	2,195,090,885.80
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		12,997,554.60	430,458.13
其他流动资产		33,774,398.39	23,008,027.59
流动资产合计		2,217,353,449.26	3,256,254,781.27
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		13,509,516.49	5,008,383.45
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		10,055,509.72	22,493,045.29
投资性房地产		290,538,754.87	305,537,652.76
固定资产		1,951,114,888.25	814,991,686.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		48,036,249.20	50,354,249.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		16,426,844.47	1,648,446.04
递延所得税资产		14,916,400.06	20,255,011.81
其他非流动资产		2,335,375.18	
非流动资产合计		2,346,933,538.24	1,220,288,474.63
资产总计		4,564,286,987.50	4,476,543,255.90
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		345,085,361.79	199,563,907.82
预收款项		363,228,264.61	706,130,790.64
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		67,702,624.42	62,868,554.12
应交税费		81,721,764.52	16,452,392.33
应付利息		8,857,715.10	1,527,325.68
应付股利		1,517,240.40	1,517,240.40
其他应付款		161,559,760.72	76,927,632.63
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,031,672,731.56	1,064,987,843.62
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		822,630,000.00	1,006,630,000.00
应付债券		294,546,392.89	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		11,874,192.81	15,674,166.67
专项应付款			
预计负债			
递延收益		30,023,548.00	28,328,762.00
递延所得税负债		16,902,878.20	17,339,979.53
其他非流动负债			



非流动负债合计		1,175,977,011.90	1,067,972,908.20
负债合计		2,207,649,743.46	2,132,960,751.82
<b>所有者权益</b>			
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		856,746,374.54	861,345,887.56
减：库存股			
其他综合收益		8,398,923.13	8,629,513.76
专项储备			
盈余公积		614,540,835.82	609,041,019.76
一般风险准备			
未分配利润		517,498,631.73	462,444,807.41
归属于母公司所有者权益合计		2,313,989,714.22	2,258,266,177.49
少数股东权益		42,647,529.82	85,316,326.59
所有者权益合计		2,356,637,244.04	2,343,582,504.08
负债和所有者权益总计		4,564,286,987.50	4,476,543,255.90

法定代表人：王禄征 主管会计 工作负责人：傅宏锦 会计机构负责人：王彦清

### 母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：北京城乡贸易中心股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		363,194,141.49	518,840,582.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		16,716,634.06	1,624,965.76
预付款项		519,117.37	5,863,233.82
应收利息			
应收股利			
其他应收款		346,627,897.96	11,757,404.84
存货		25,897,532.63	26,404,234.85
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		30,220,131.91	21,946,077.16
流动资产合计		783,175,455.42	586,436,499.06
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		13,509,516.49	5,008,383.45
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,129,095,329.71	1,096,950,015.28

投资性房地产		751,851,120.31	783,717,811.75
固定资产		407,193,293.82	320,687,474.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,015,499.20	9,489,999.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		16,622,281.72	13,823,038.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,327,287,041.25	2,229,676,721.80
资产总计		3,110,462,496.67	2,816,113,220.86
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		80,943,569.79	90,046,137.52
预收款项		174,956,320.01	223,945,975.71
应付职工薪酬		56,650,454.92	53,893,286.18
应交税费		3,301,749.52	6,944,078.75
应付利息		7,020,000.00	
应付股利		1,517,240.40	1,517,240.40
其他应付款		239,191,544.32	194,137,673.81
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		565,580,878.96	570,484,392.37
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		294,546,392.89	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		9,685,102.86	12,394,773.47
专项应付款			
预计负债			
递延收益		30,023,548.00	28,328,762.00
递延所得税负债		2,141,209.82	1,118,220.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		336,396,253.57	41,841,756.34
负债合计		901,977,132.53	612,326,148.71
<b>所有者权益：</b>			
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		850,851,894.34	853,400,430.02
减：库存股			
其他综合收益		8,398,923.13	8,629,513.76
专项储备			
盈余公积		614,540,835.82	609,041,019.76
未分配利润		417,888,761.85	415,911,159.61
归属于母公司股东权益合计		2,208,485,364.14	2,203,787,072.15
少数股东权益			
所有者权益合计		2,208,485,364.14	2,203,787,072.15
负债和所有者权益总计		3,110,462,496.67	2,816,113,220.86

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：王彦清

**合并利润表**  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,714,251,662.07	2,219,170,985.84
其中：营业收入		2,714,251,662.07	2,219,170,985.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,555,000,011.66	2,090,594,314.05
其中：营业成本		2,006,423,535.20	1,753,007,311.88
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		122,505,525.99	20,768,741.42
销售费用		212,454,091.50	189,512,423.94
管理费用		204,814,108.90	147,575,692.23
财务费用		6,429,054.71	-20,409,500.23
资产减值损失		2,373,695.36	139,644.81
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			5,121,648.23
投资收益（损失以“－”号填列）		10,991,327.43	-1,082,038.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,217,927.27	-153,575.05
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		170,242,977.84	132,616,281.43

加：营业外收入		1,453,831.64	7,358,541.02
其中：非流动资产处置利得			9,042.48
减：营业外支出		4,644,953.84	314,539.59
其中：非流动资产处置损失		35,132.20	308,123.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,051,855.64	139,660,282.86
减：所得税费用		55,772,794.38	30,891,799.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		111,279,061.26	108,768,483.58
归属于母公司所有者的净利润		108,074,382.73	102,204,676.65
少数股东损益		3,204,678.53	6,563,806.93
六、其他综合收益的税后净额		-230,590.63	795,964.32
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-230,590.63	795,964.32
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-230,590.63	795,964.32
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-3,299,557.52	332,422.45
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		3,068,966.89	463,541.87
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
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		111,048,470.63	109,564,447.90
归属于母公司所有者的综合收益总额		107,843,792.10	103,000,640.97
归属于少数股东的综合收益总额		3,204,678.53	6,563,806.93
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.3411	0.3226
（二）稀释每股收益(元/股)		0.3411	0.3226

法定代表人：王禄征 主管会计工作负责人：傅宏锦 会计机构负责人：王彦清

母公司利润表  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		1,386,206,940.17	1,491,513,882.80
减：营业成本		1,173,512,545.17	1,227,360,120.29
营业税金及附加		7,107,275.32	9,024,100.93
销售费用		96,840,889.70	102,810,231.97

管理费用		113,205,245.60	104,635,825.50
财务费用		-18,740,078.70	-20,819,356.25
资产减值损失		20,397,348.28	-6,937,893.12
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			4,779,184.92
投资收益（损失以“-”号填列）		61,609,998.01	47,030,185.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,217,927.27	-153,575.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		55,493,712.81	127,250,223.53
加：营业外收入		1,035,163.75	6,917,822.70
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		36,405.31	281,828.68
其中：非流动资产处置损失		31,404.85	280,962.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,492,471.25	133,886,217.55
减：所得税费用		1,494,310.60	22,776,272.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,998,160.65	111,109,945.16
五、其他综合收益的税后净额		-230,590.63	795,964.32
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-230,590.63	795,964.32
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-230,590.63	795,964.32
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-3,299,557.52	332,422.45
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		3,068,966.89	463,541.87
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		54,767,570.02	111,905,909.48
归属于母公司股东的综合收益总额		54,767,570.02	111,905,909.48
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦

会计机构负责人：王彦清

## 合并现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		2,640,277,556.41	2,999,098,158.43
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		134,410,816.74	10,620,594.06
经营活动现金流入小计		2,774,688,373.15	3,009,718,752.49
购买商品、接受劳务支付的现金		2,477,326,968.74	2,649,123,524.30
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		174,018,010.81	165,250,538.97
支付的各项税费		125,507,297.31	163,587,121.11
支付其他与经营活动有关的现金		175,363,606.45	235,038,628.16
经营活动现金流出小计		2,952,215,883.31	3,212,999,812.54
经营活动产生的现金流量净额		-177,527,510.16	-203,281,060.05
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		370,184,200.00	386,939,934.23
取得投资收益收到的现金		2,987,392.61	3,293,614.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,130.00	920,581.33
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		12,558,961.48	14,387,832.10
投资活动现金流入小计		385,732,684.09	405,541,961.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,792,044.93	4,759,336.61
投资支付的现金		360,000,000.00	320,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		471,792,044.93	324,759,336.61
投资活动产生的现金流量净额		-86,059,360.84	80,782,625.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		296,000,000.00	561,162,229.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,995,523.90	6,790,566.65
筹资活动现金流入小计		298,995,523.90	567,952,795.65
偿还债务支付的现金		184,000,000.00	93,370,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,658,988.35	94,730,192.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,290,625.30	1,235,342.78
支付其他与筹资活动有关的现金		44,582,850.00	
筹资活动现金流出小计		336,241,838.35	188,100,192.90
筹资活动产生的现金流量净额		-37,246,314.45	379,852,602.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		167.40	-189.28
五、现金及现金等价物净增加额		-300,833,018.05	257,353,978.60
加：期初现金及现金等价物余额		876,696,341.07	619,342,362.47
六、期末现金及现金等价物余额		575,863,323.02	876,696,341.07

法定代表人：王禄征 主管会计工作负责人：傅宏锦 会计机构负责人：王彦清

母公司现金流量表  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		1,541,247,648.71	1,652,752,895.56
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		23,130,749.10	136,227,781.73
经营活动现金流入小计		1,564,378,397.81	1,788,980,677.29
购买商品、接受劳务支付的现金		1,373,200,540.38	1,462,399,061.45
支付给职工以及为职工支付的现金		97,858,734.20	100,986,116.61
支付的各项税费		54,895,084.93	69,380,158.98
支付其他与经营活动有关的现金		412,803,370.36	86,855,255.97
经营活动现金流出小计		1,938,757,729.87	1,719,620,593.01
经营活动产生的现金流量净额		-374,379,332.06	69,360,084.28
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		310,184,200.00	345,443,619.84
取得投资收益收到的现金		53,606,063.18	51,150,593.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,930.00	575,538.51
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		7,554,376.01	8,864,963.70
投资活动现金流入小计		371,346,569.19	406,034,715.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,217,563.23	655,196.10
投资支付的现金		344,582,850.00	365,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		406,800,413.23	365,655,196.10
投资活动产生的现金流量净额		-35,453,844.04	40,379,519.20
<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		296,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		5,710,957.31	9,655,036.35
筹资活动现金流入小计		301,710,957.31	9,655,036.35
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		47,524,222.35	47,520,742.35
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		47,524,222.35	47,520,742.35
筹资活动产生的现金流量净额		254,186,734.96	-37,865,706.00
<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>		-155,646,441.14	71,873,897.48
加：期初现金及现金等价物余额		518,840,582.63	446,966,685.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		363,194,141.49	518,840,582.63

法定代表人：王禄征 主管会计工作负责人：傅宏锦 会计机构负责人：王彦清



**合并所有者权益变动表**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	316,804,949.00				861,345,887.56		8,629,513.76		609,041,019.76		462,444,807.41	85,316,326.59	2,343,582,504.08
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				861,345,887.56		8,629,513.76		609,041,019.76		462,444,807.41	85,316,326.59	2,343,582,504.08
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-4,599,513.02		-230,590.63		5,499,816.06		55,053,824.32	-42,668,796.77	13,054,739.96
(一) 综合收益总额							-230,590.63				108,074,382.73	3,204,678.53	111,048,470.63
(二)所有者投入和减少资本					-4,599,513.02							-44,582,850.00	-49,182,363.02
1. 股东投入的普通股												-44,582,850.00	-44,582,850.00
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					-4,599,513.02								-4,599,513.02
(三) 利润分配									5,499,816.06		-53,020,558.41	-1,290,625.30	-48,811,367.65
1. 提取盈余公积									5,499,816.06		-5,499,816.06		

2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-47,520,742.35	-1,290,625.30	-48,811,367.65
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. 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				856,746,374.54		8,398,923.13		614,540,835.82		517,498,631.73	42,647,529.82	2,356,637,244.04	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	316,804,949.00				861,345,887.56		7,833,549.44		597,930,025.24		418,871,867.63	79,987,862.44	2,282,774,141.31
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				861,345,887.56		7,833,549.44		597,930,025.24		418,871,867.63	79,987,862.44	2,282,774,141.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							795,964.32		11,110,994.52		43,572,939.78	5,328,464.15	60,808,362.77
（一）综合收益总额							795,964.32				102,204,656.99	6,563,806.9	109,564,443.89

						32				676.65	3	7.90
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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								11,110,994.52		-58,631,736.87	-1,235,342.78	-48,756,085.13
1. 提取盈余公积								11,110,994.52		-11,110,994.52		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-47,520,742.35	-1,235,342.78	-48,756,085.13
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. 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				861,345,887.56		8,629,513.76	609,041,019.76		462,444,807.41	85,316,326.59	2,343,582,504.08

法定代表人：王禄征 主管会计工作负责人：傅宏锦 会计机构负责人：王彦清

#### 母公司所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	316,804,949.00				853,400,430.02		8,629,513.76		609,041,019.76	415,911,159.61	2,203,787,072.15
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				853,400,430.02		8,629,513.76		609,041,019.76	415,911,159.61	2,203,787,072.15
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-2,548,535.68		-230,590.63		5,499,816.06	1,977,602.24	4,698,291.99
(一) 综合收益总额							-230,590.63			54,998,160.65	54,767,570.02
(二) 所有者投入和减少资本					-2,548,535.68						-2,548,535.68
1. 股东投入的普通股											
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					-2,548,535.68						-2,548,535.68
(三) 利润分配									5,499,816.06	-53,020,558.41	-47,520,742.35
1. 提取盈余公积									5,499,816.06	-5,499,816.06	
2. 对所有者(或股东)的分配										-47,520,742.35	-47,520,742.35
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. 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	316,804,94 9.00				850,851,89 4.34		8,398,923. 13		614,540,8 35.82	417,888,7 61.85	2,208,485, 364.14

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	316,804,94 9.00				853,400,43 0.02		7,833,549. 44		597,930,0 25.24	363,432,9 51.32	2,139,401, 905.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	316,804,94 9.00				853,400,43 0.02		7,833,549. 44		597,930,0 25.24	363,432,9 51.32	2,139,401, 905.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							795,964.3 2		11,110,99 4.52	52,478,20 8.29	64,385,16 7.13
（一）综合收益总额							795,964.3 2			111,109,9 45.16	111,905,9 09.48
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									11,110,99 4.52	-58,631,73 6.87	-47,520,74 2.35

1. 提取盈余公积								11,110,99 4.52	-11,110,99 4.52	
2. 对所有者(或股东)的分配									-47,520,74 2.35	-47,520,74 2.35
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. 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	316,804,94 9.00				853,400,43 0.02		8,629,513. 76	609,041,0 19.76	415,911,1 59.61	2,203,787, 072.15

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：傅宏锦 会计机构负责人：王彦清

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

北京城乡贸易中心股份有限公司（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的意见书》，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，本公司所有流通股股东以其所持有的流通股股份按照1:0.627的比例单向缩股，即每10股流通股缩为6.27股。股权分置改革完成后，本公司总股本31,680.49万股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、总经理办公室、财务部、审计部、股权投资管理办公室、业务部、人力资源部、党群工作部、行政保卫部、服务管理办公室等部门，拥有北京城乡燕兴贸易有限责任公司、北京城乡华懋商厦有限公司、北京城乡黄寺商厦有限公司、北京城乡华文企业管理服务有限公司、北京城乡标实广告有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城乡超市有限责任公司、北京城乡世纪商厦有限公司、北京城乡一一八生活汇超市有限公司、北京城乡时代投资有限公司、北京锡华海体商务酒店有限公司、北京国盛兴业投资有限公司等子公司。

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。

北京城乡贸易中心股份有限公司（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的复审意见书》，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。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、总经理办公室、财务部、审计部、股权投资管理办公室、业务部、人力资源部、党群工作部、行政保卫部、服务管理办公室等部门，拥有北京城乡燕兴贸易有限责任公司、北京城乡华懋商厦有限公司、北京城乡黄寺商厦有限公司、北京城乡华文企业管理服务有限公司、北京城乡标实广告有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城乡超市有限责任公司、北京城乡世纪商厦有限公司、北京城乡一一八生活汇超市有限公司、北京城乡时代投资有限公司、北京锡华海体商务酒店有限公司、北京国盛兴业投资有限公司等子公司。

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。

## 2. 合并财务报表范围

本期本公司合并范围未发生变动。



## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

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：

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、16、附注五、21、和附注五、28。

### 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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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

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

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

#### (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，应当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，应当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按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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

### （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，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、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；因非同一控制下企

业合并增加的子公司，本公司将该子公司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，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （3）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、其他所有者权益变动，应当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。

### （4）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。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应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。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

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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

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，计入当期损益。

## 10. 金融工具

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

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产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资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用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资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注五、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

### （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、其他金融负债。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。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。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。

#### （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、32。

#### （6）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
  - ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
  - ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
  - ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
  - ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
  - ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
    - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
    - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
  - ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
  - ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）；
- 低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### 以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### (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. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测

	试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。
--	----------------------------------------------------------------------------------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的  
适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.5	5.5
其中：1年以内分项，可添加行		
1—2年	6.0	6.0
2—3年	6.5	6.5
3年以上	7.0	7.0
3—4年		
4—5年		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的  
适用 不适用

## (2). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## 12. 存货

### (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、开发成本等。

### (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。

开发产品的实际成本包括土地出让金、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。

### 13. 划分为持有待售资产

不适用

### 14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合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) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：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。

对于以企业合并以外的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

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；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所有者权益。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，按照原持有的股权投资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。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他

综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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。

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。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

### （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，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，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。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，本公司计提资产减值的方法见附注五、22。

**15. 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、22。

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。

**16. 固定资产****(1). 确认条件**

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。

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。

## 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

**(2). 折旧方法**

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%

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，新增房产折旧年限参照取得的国有土地使用出让年限。

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。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、22。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 17. 在建工程

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、22。

## 18. 借款费用

### (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。

## 19. 生物资产

不适用

## 20. 油气资产

不适用

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、场地使用权等。

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	

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、22。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

不适用

## 22. 长期资产减值

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。

### 23. 长期待摊费用

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。

### 24. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

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

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公司做好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

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。

## 25. 预计负债

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。

## 26. 股份支付

不适用

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

不适用

## 28. 收入

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

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

在销售产品的同时授予客户奖励积分的，本公司将销售取得的货款或应收货款在商品销售产生的收入与奖励积分之间进行分配，与奖励积分相关的部分首先作为递延收益，待客户兑换奖励积分或失效时，结转计入当期损益。

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

#### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### (2) 收入确认的具体方法

①本公司商品零售收入，在商品发出收到货款时确认收入。

②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时确认销售收入的实现。

③本公司租赁收入，根据合同约定，每个月按权责发生制确认收入。



## 29. 政府补助

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。

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，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。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，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。

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

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。

### 31. 租赁

本公司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。

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

本公司作为出租人

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。发生的初始直接费用，计入当期损益。

本公司作为承租人

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计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

#### (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。

### 33. 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

#### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、13%、3%

消费税	金银首饰收入	5%
营业税	应税收入	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
北京城乡标实广告有限公司	20%

## 2. 税收优惠

不适用

## 3. 其他

本公司之子公司北京城乡标实广告有限公司属于小型微利企业，减按 20% 的税率征收企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	179,973.95	157,499.84
银行存款	599,161,141.87	994,672,740.78
其他货币资金	244,138.80	197,690.05
合计	599,585,254.62	995,027,930.67
其中：存放在境外的款项总额		0

其他说明

说明：本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 23,721,931.60 元，详见附注七、73 说明 1、2。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
其中：账龄组合	21,895,172.42	100.00	1,207,115.27	5.51	20,688,057.15	5,154,235.37	100.00	283,475.43	5.50	4,870,759.94
组合小计	21,895,172.42	100.00	1,207,115.27	5.51	20,688,057.15	5,154,235.37	100.00	283,475.43	5.50	4,870,759.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	21,895,172.42	/	1,207,115.27	/	20,688,057.15	5,154,235.37	/	283,475.43	/	4,870,759.94

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
其中：1年以内分项			
1年以内	21,319,015.42	1,172,545.85	5.50
1年以内小计	21,319,015.42	1,172,545.85	5.50
1至2年	576,157.00	34,569.42	6.00
2至3年			
3年以上			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	21,895,172.42	1,207,115.27	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 940,746.68 元; 本期收回或转回坏账准备金额 17,106.84 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 19,521,573.07 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 89.16%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,076,567.31 元。

单位名称	应收账款 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
沈阳英特纳房地产开发有限公司	16,350,000.00	74.67	899,250.00
资和信电子支付有限公司	1,593,201.96	7.28	87,626.11
北京莲香苑食品有限公司	690,000.00	3.15	37,950.00
中国建设银行股份有限公司	576,157.00	2.63	34,569.42
广发银行股份有限公司	312,214.11	1.43	17,171.78
<b>合计</b>	<b>19,521,573.07</b>	<b>89.16</b>	<b>1,076,567.31</b>

## 6、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

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	4,993,561.19	95.16	18,187,859.41	78.29
1 至 2 年	40,000.00	0.76	4,832,780.00	20.80
2 至 3 年	2,780.00	0.05	199,500.00	0.86
3 年以上	211,500.00	4.03	12,000.00	0.05
合计	5,247,841.19	100.00	23,232,139.41	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

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 2,866,689.49 元, 占预付款项期末余额合计数的比例 54.62%。

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
北京聚成兴达商贸有限公司	853,937.60	16.27
北京市燃气集团有限责任公司	780,961.68	14.88

张蓉	479,838.60	9.14
北京市保障性住房建设投资中心	377,604.69	7.20
重庆新日日顺家电销售有限公司北京分公司	374,346.92	7.13
<b>合计</b>	<b>2,866,689.49</b>	<b>54.62</b>

## 7、 应收利息

□适用 √不适用

## 8、 应收股利

□适用 √不适用

## 9、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
其中：账龄组合	41,422,894.91	100.00	2,365,543.22	5.71	39,057,351.69	15,510,067.43	100.00	915,487.70	5.90	14,594,579.73
组合小计	41,422,894.91	100.00	2,365,543.22	5.71	39,057,351.69	15,510,067.43	100.00	915,487.70	5.90	14,594,579.73
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	41,422,894.91	/	2,365,543.22	/	39,057,351.69	15,510,067.43	/	915,487.70	/	14,594,579.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	31,788,463.33	1,748,365.50	5.50
1 年以内小计	31,788,463.33	1,748,365.50	5.50
1 至 2 年	4,977,196.98	298,631.82	6.00
2 至 3 年	1,492,106.56	96,986.93	6.50
3 年以上	3,165,128.04	221,558.97	7.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	41,422,894.91	2,365,543.22	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 1,450,055.52 元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4) 其他应收款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
押金保证金	36,574,277.60	7,240,616.60
周转金	4,509,920.00	3,931,110.00



其他往来款	338,697.31	4,338,340.83
合计	41,422,894.91	15,510,067.43

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中传经典(北京)影院投资管理有限公司	保证金	15,000,000.00	1年以内	36.21	825,000.00
北京住房和城乡建设委员会	保证金	3,186,241.60	2年以上	7.69	219,380.23
北京银行开发区支行	保证金	3,000,000.00	1年以内	7.24	165,000.00
北京泰亿通经贸有限公司	保证金	2,461,321.00	1年以内	5.94	135,372.66
中国黄金集团黄金珠宝有限公司	保证金	2,000,000.00	1-2年	4.83	120,000.00
合计	/	25,647,562.60	/	61.91	1,464,752.89

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## 10. 存货

## (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	44,816,691.60	625,543.65	44,191,147.95	39,154,654.91	625,543.65	38,529,111.26
低值易耗	43,237.87		43,237.87	5,124.54	--	5,124.54
包装物	64,753.73		64,753.73	65,920.66	--	65,920.66
材料物资	2,018,042.24		2,018,042.24	1,627,334.45	--	1,627,334.45
开发成本	--			2,154,863,394.89	--	2,154,863,394.89
开发产品	999,964,134.27		999,964,134.27			
出租开发产品	459,721,675.56		459,721,675.56			

周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	1,506,628,535.27	625,543.65	<b>1,506,002,991.62</b>	2,195,716,429.45	625,543.65	2,195,090,885.80

## (2). 存货跌价准备

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						
建造合同形成的已完工未结算资产						
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：

本公司全资子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，向中国农业银行申请长期浮动利率贷款，该贷款总额度为 11 亿元，目前长期借款余额为 8.23 亿元，已资本化借款费用金额 127,119,521.83 元。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

## (5) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	期末跌价准备
城乡世纪广场	2011.1	2015 年下半年	29.7 亿	2,154,863,394.89	--	--

## (6) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
城乡世纪广场	2015 年下半年	--	1,267,832,597.75	267,868,463.48	999,964,134.27	--

## (7) 出租开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
城乡世纪广场	2015 年下半年	--	463,195,642.88	3,473,967.32	459,721,675.56

## 11、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期待摊费用	12,997,554.60	430,458.13
合计	12,997,554.60	430,458.13

## 12、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	3,892,963.24	1,106,697.32
预缴增值税	22,428,628.74	21,901,330.27
预缴营业税金及附加	41,375.39	
预缴所得税	7,411,431.02	
合计	33,774,398.39	23,008,027.59

## 13、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	13,509,516.49		13,509,516.49	5,008,383.45	--	5,008,383.45
按公允价值计量的	9,100,339.29		9,100,339.29	5,008,383.45	--	5,008,383.45
按成本计量的	4,409,177.20		4,409,177.20			
合计	<b>13,509,516.49</b>		13,509,516.49	5,008,383.45	--	5,008,383.45

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	535,500.00		535,500.00
公允价值	9,100,339.29		9,100,339.29
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	8,564,839.29		8,564,839.29

已计提减值金额				
---------	--	--	--	--

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
塔塔信息技术(中国)股份有限公司	-	4,409,177.20	--	4,409,177.20					3.20	
合计		4,409,177.20	--	4,409,177.20					/	

说明：关于塔塔信息技术(中国)股份有限公司 3.2%股权对应的权益问题，该公司控股股东塔塔咨询服务亚洲太平洋私人有限公司（“TCS”）根据发起人协议有优先股份购买权，经过初步沟通，该公司有意向收购本公司取得的塔塔信息技术(中国)股份有限公司 3.2%股权对应的权益，截至 2016 年 4 月 7 日，该股权转让事宜尚在洽商中。

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

## 14、持有至到期投资

□适用 √不适用

## 15、长期应收款

□适用 √不适用

## 16、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		
一、合										

营企业										
小计										
二、联 营企业										
大用软 件有限 责任	13,128 ,420.3 4		12,65 2,812 .50	-475,60 7.84						
北京城 乡旅游 汽车出 租有限	9,364, 624.95		--	1,693,5 35.11	351,4 84.08		1,354,1 34.42		10,055, 509.72	
小计	22,493 ,045.2 9		12,65 2,812 .50	1,217,9 27.27	351,4 84.08		1,354,1 34.42		10,055, 509.72	
合计	22,493 ,045.2 9		12,65 2,812 .50	1,217,9 27.27	351,4 84.08		1,354,1 34.42		10,055, 509.72	

### 17、投资性房地产

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	460,722,439.47	--	--	460,722,439.47
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	460,722,439.47	--	--	460,722,439.47
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	155,184,786.71	--	--	155,184,786.71
2.本期增加金额	14,998,897.89	--	--	14,998,897.89
(1) 计提或摊销	14,998,897.89	--	--	14,998,897.89
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	170,183,684.60	--	--	170,183,684.60
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				

(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	290,538,754.87	--	--	290,538,754.87
2. 期初账面价值	305,537,652.76	--	--	305,537,652.76

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

## 18、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	1,204,825,604.84	29,642,787.52	8,201,972.88	118,847,161.22	9,698,326.96	1,371,215,853.42
2. 本期增加金额	1,185,577,080.03	3,398,223.88	121,940.17	369,255.00	6,039,005.11	1,195,505,504.19
(1) 购置	110,239,372.90	3,398,223.88	121,940.17	369,255.00	6,039,005.11	120,167,797.06
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他转入	1,075,337,707.13	--	--	--	--	1,075,337,707.13
3. 本期减少金额		5,644,732.20		120,547.96	21,003.81	5,786,283.97
(1) 处置或报废		5,644,732.20		120,547.96	21,003.81	5,786,283.97
4. 期末余额	2,390,402,684.87	27,396,279.20	8,323,913.05	119,095,868.26	15,716,328.26	2,560,935,073.64
二、累计折旧						
1. 期初余额	428,235,208.04	26,894,160.50	4,357,832.71	89,727,423.12	7,009,543.01	556,224,167.38
2. 本期增加金额	53,619,835.06	993,942.37	803,292.01	2,635,843.37	1,292,126.97	59,345,039.78
(1) 计提	53,619,835.06	993,942.37	803,292.01	2,635,843.37	1,292,126.97	59,345,039.78
3. 本期减少金额		5,642,225.91		88,623.24	18,172.62	5,749,021.77
(1) 处置或报废		5,642,225.91		88,623.24	18,172.62	5,749,021.77
4. 期末余额	481,855,043.10	22,245,876.96	5,161,124.72	92,274,643.25	8,283,497.36	609,820,185.39
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	1,908,547,641.77	5,150,402.24	3,162,788.33	26,821,225.01	7,432,830.90	1,951,114,888.25
2. 期初账面价值	776,590,396.80	2,748,627.02	3,844,140.17	29,119,738.10	2,688,783.95	814,991,686.04

说明：本期折旧额 59,345,039.78 元。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
城乡世纪广场	1,075,337,707.13	正在办理中

说明：2016 年 1 月，本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司取得房屋所有权证，权属证号：京（2016）开发区不动产权第 0010473 号，证载宗地面积 68,829.30 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积 275,233.15 m<sup>2</sup>（不含人防面积 24,394.18 m<sup>2</sup>）。

19、在建工程

适用 不适用

20、工程物资

适用 不适用

21、固定资产清理

适用 不适用

22、生产性生物资产

适用 不适用

**23、油气资产**

□适用 √不适用

**24、无形资产****(1). 无形资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	场地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	18,980,000.00	73,740,000.00	92,720,000.00
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	92,720,000.00
二、累计摊销			
1.期初余额	9,490,000.76	32,875,750.00	42,365,750.76
2.本期增加金额	474,500.04	1,843,500.00	2,318,000.04
(1)计提	474,500.04	1,843,500.00	2,318,000.04
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	9,964,500.80	34,719,250.00	44,683,750.80
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	9,015,499.20	39,020,750.00	48,036,249.20
2.期初账面价值	9,489,999.24	40,864,250.00	50,354,249.24

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 \_\_\_\_\_

说明：本期摊销额 2,318,000.04 元。

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：**

□适用 √不适用



## 25、开发支出

□适用 √不适用

## 26、商誉

□适用 √不适用

## 27、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	1,648,446.04	1,728,072.36	760,757.58	347,902.87	2,267,857.95
世纪商厦装修费	--	40,292,300.33	13,914,120.21	12,219,193.60	14,158,986.52
合计	1,648,446.04	42,020,372.69	14,674,877.79	12,567,096.47	16,426,844.47

其他说明：1 年内到期的长期待摊费用 12,997,554.60 元，详见附注七、11。

## 28、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	2,719,468.27	679,759.04	1,819,896.06	454,905.00
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
经理基金	8,362.28	2,090.57	3,624,327.38	906,081.85
辞退福利	16,719,443.95	4,179,860.99	21,115,224.49	5,278,806.12
交易性金融资产公允价值变动			--	--
非流动资产报废损失	31,393,783.04	7,848,445.76	34,009,931.62	8,502,482.91
预计利润	8,824,974.80	2,206,243.70	20,450,943.71	5,112,735.93
合计	59,666,032.34	14,916,400.06	81,020,323.26	20,255,011.81

## (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				
可供出售金融资产公允价值变动				
可供出售金融资产公允	8,564,839.28	2,141,209.82	4,472,883.45	1,118,220.87

价值变动				
非同一控制下企业合并 被合并方公允价值调整	59,046,673.52	14,761,668.38	64,887,034.65	16,221,758.66
合计	67,611,512.80	16,902,878.20	69,359,918.10	17,339,979.53

## (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	1,478,733.87	4,610.72
可抵扣亏损	48,414,342.23	2,220,190.09
合计	49,893,076.10	2,224,800.81

## (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
2015 年		--	
2016 年		--	
2017 年		--	
2018 年		--	
2019 年	2,171,654.48	2,220,190.09	
2020 年	46,242,687.75		
合计	48,414,342.23	2,220,190.09	/

## 29、其他非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预付装修费	768,390.80	
预付房租、设备款	1,566,984.38	
合计	2,335,375.18	

## 30、短期借款

√适用 □不适用

## (1). 短期借款分类

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	2,000,000.00	
合计	2,000,000.00	

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

## 31、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

## 32、衍生金融负债

适用 不适用

## 33、应付票据

适用 不适用

## 34、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	336,650,352.19	192,990,922.10
工程款	8,435,009.60	6,572,985.72
合计	345,085,361.79	199,563,907.82

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

## 35、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
货款	354,922,939.20	693,617,968.09
租金	8,305,325.41	12,354,781.15
其他	--	158,041.40
合计	363,228,264.61	706,130,790.64

说明：本公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	2015.12.31	2014.12.31	竣工时间	预售比例
城乡世纪广场	193,916,415.00	524,766,556.00	2015 年下半年	49.55%

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

## 36、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	52,278,202.45	148,669,351.48	148,247,402.66	52,700,151.27
二、离职后福利-设定提存计划	5,149,293.87	23,438,437.66	18,430,509.52	10,157,222.01
三、辞退福利	5,441,057.80	4,845,251.14	5,441,057.80	4,845,251.14
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	62,868,554.12	176,953,040.28	172,118,969.98	67,702,624.42

## (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	18,772,525.19	118,656,563.11	122,841,926.85	14,587,161.45
二、职工福利费	--	2,179,982.96	2,179,982.96	--
三、社会保险费	15,634,698.01	13,357,810.97	10,522,163.02	18,470,345.96
其中: 医疗保险费	15,618,402.95	12,264,211.04	9,437,849.53	18,444,764.46
工伤保险费	9,052.76	373,139.39	367,980.02	14,212.13
生育保险费	7,242.30	720,460.54	716,333.47	11,369.37
四、住房公积金	--	10,302,989.00	10,302,989.00	--
五、工会经费和职工教育经费	17,870,979.25	4,172,005.44	2,400,340.83	19,642,643.86
六、短期带薪缺勤		--	--	--
七、短期利润分享计划		--	--	--
合计	52,278,202.45	148,669,351.48	148,247,402.66	52,700,151.27

## (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
离职后福利	5,149,293.87	23,438,437.66	18,430,509.52	10,157,222.01
1、基本养老保险	361,333.22	17,537,717.25	17,446,008.25	453,042.22
2、失业保险费	75,438.68	869,620.06	865,034.61	80,024.13
3、企业年金缴费	4,712,521.97	5,031,100.35	119,466.66	9,624,155.66
4. 其他		--	--	--

合计	5,149,293.87	23,438,437.66	18,430,509.52	10,157,222.01
----	--------------	---------------	---------------	---------------

## (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、24(3)

## 37、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	353,497.18	808,183.80
消费税	95,940.64	63,170.49
营业税	1,959,641.58	2,701,548.17
企业所得税	36,566,274.00	10,793,566.39
个人所得税	1,027,192.43	1,441,996.12
城市维护建设税	585,548.90	446,286.02
教育费附加	292,251.65	192,617.08
房产税	--	--
土地增值税	40,837,148.54	--
其他	4,269.60	5,024.26
合计	81,721,764.52	16,452,392.33

## 38、 应付利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,837,715.10	1,527,325.68
企业债券利息	7,020,000.00	
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	8,857,715.10	1,527,325.68

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

## 39、 应付股利

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	1,517,240.40	1,517,240.40
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	1,517,240.40	1,517,240.40

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
合计	1,517,240.40	--

#### 40、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	49,790,878.95	42,276,303.51
质保金	2,525,800.34	2,256,635.95
代收代付款	24,493,529.40	4,346,734.31
物业水电费	3,355,226.24	1,338,101.71
往来款	73,319,050.95	21,209,857.15
认购金	8,075,274.84	5,500,000.00
合计	161,559,760.72	76,927,632.63

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

#### 41、划分为持有待售的负债

适用 不适用

#### 42、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

#### 43、长期借款

适用 不适用

##### (1). 长期借款分类

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	822,630,000.00	1,006,630,000.00
保证借款	--	
信用借款	--	
合计	822,630,000.00	1,006,630,000.00

长期借款分类的说明：

抵押借款为本公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司为建设“城乡世纪广场”项目而取得的长期浮动利率借款，每笔借款起始日为提款日，到期日均为 2020 年 4 月 12 日。该借款总额度为 11 亿元，目前长期借款余额为 8.23 亿元，由北京城乡贸易中心股份有限公司提供担保，并以项目所处地块的土地使用权及地上建筑物作为抵押。

其他说明，包括利率区间：

不适用

**44、应付债券**

√适用 □不适用

**(1). 应付债券**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 城乡 01	294,546,392.89	
合计	294,546,392.89	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 城乡 01	300,000,000.00	2015.6.30	5 年	300,000,000.00		294,000,000.00	--	546,392.89	--	294,546,392.89
合计	/	/	/	300,000,000.00		294,000,000.00	--	546,392.89	--	294,546,392.89

说明：（1）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。本公司本期债券采取分期发行的方式，于 2015 年 6 月 30 日至 2015 年 7 月 2 日公开发行 300 万份公司债券，每份面值为 100 元，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）。

（2）本次发行的公司债券票面利率为 4.68%（本公司有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率），利息按年支付，2016 年 6 月 30 日为第一次付息日。

（3）本次发行的公司债券为无担保债券。

（4）本公司本期计提债券利息 7,020,000.00 元。

**(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明：**

□适用 √不适用

**45、长期应付款**

□适用 √不适用

**46、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	16,719,443.95	21,115,224.47
三、其他长期福利		
一年内到期的长期应付职工薪酬	-4,845,251.14	-5,441,057.80
合计	11,874,192.81	15,674,166.67

## (2) 设定受益计划变动情况

□适用 √不适用

其他说明：

辞退福利的性质、内容及计算依据详见附注五、24（3）。

## 47、专项应付款

□适用 √不适用

## 48、预计负债

□适用 √不适用

## 49、递延收益

√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					
积分	28,328,762.00	30,372,021.79	28,677,235.79	30,023,548.00	客户积分
合计	28,328,762.00	30,372,021.79	28,677,235.79	30,023,548.00	/

## 50、股本

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

## 51、其他权益工具

□适用 √不适用

## 52、资本公积

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）	794,321,390.41	--	--	794,321,390.41
其他资本公积	67,024,497.15	--	4,599,513.02	62,424,984.13
合计	861,345,887.56	--	4,599,513.02	856,746,374.54



## 53、 库存股

□适用 √不适用

## 54、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	8,629,513.76	792,398.32	--	1,022,988.95	-230,590.63	--	8,398,923.13
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	5,274,851.18	-3,299,557.52	--	--	-3,299,557.52	--	1,975,293.66
可供出售金融资产公允价值变动损益	3,354,662.58	4,091,955.84	--	1,022,988.95	3,068,966.89	--	6,423,629.47
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	8,629,513.76	792,398.32	--	1,022,988.95	-230,590.63	--	8,398,923.13

计							
---	--	--	--	--	--	--	--

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为-230,590.63 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-230,590.63 元；无归属于少数股东的其他综合收益的税后净额。

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
不适用

#### 55、专项储备

适用 不适用

#### 56、盈余公积

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	261,302,161.61	5,499,816.06	--	266,801,977.67
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	609,041,019.76	5,499,816.06		614,540,835.82

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

说明：法定盈余公积本期增加为根据章程规定按照净利润10%计提。

#### 57、未分配利润

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	462,444,807.41	418,871,867.63
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	462,444,807.41	418,871,867.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,074,382.73	102,204,676.65
减：提取法定盈余公积	5,499,816.06	11,110,994.52
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	47,520,742.35	47,520,742.35
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	517,498,631.73	462,444,807.41

#### 58、营业收入和营业成本

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	2,669,831,351.79	2,005,797,521.04	2,178,206,966.95	1,752,743,646.51
其他业务	44,420,310.28	626,014.16	40,964,018.89	263,665.37
合计	2,714,251,662.07	2,006,423,535.20	2,219,170,985.84	1,753,007,311.88

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。

#### 59、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,033,034.53	898,093.29
营业税	39,125,056.83	13,779,125.84
城市维护建设税	5,285,470.43	3,534,002.51
教育费附加	3,800,179.16	2,549,495.52
资源税		
文化事业建设费	16,485.00	8,024.26
土地增值税	73,245,300.04	--
合计	122,505,525.99	20,768,741.42

其他说明：

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注六税项。

#### 60、销售费用

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	1,483,487.57	1,389,113.10
业务费	22,931,386.67	15,684,916.02
人工成本	96,086,717.66	100,562,292.79
水电费	27,386,419.23	21,701,563.87
广告费	17,522,387.22	9,858,634.68
保安保洁费	11,722,972.98	5,889,978.92
折旧费	403,141.48	414,984.07
财产维修保险费	5,037,460.68	5,133,133.07
其他费用	20,866,863.58	15,929,868.35
销售代理费	9,013,254.43	12,947,939.07
合计	212,454,091.50	189,512,423.94

#### 61、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	69,868,290.08	61,545,811.04
折旧与摊销	76,258,796.23	62,150,353.33
修理费	10,409,150.03	5,107,947.67
税金	17,655,786.26	14,058,727.28
中介费	5,447,053.21	4,029,215.66
装修费	22,331,284.28	683,637.25
其他费用	2,843,748.81	--
合计	204,814,108.90	147,575,692.23

#### 62、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	64,673,425.66	46,490,318.88
利息资本化	-43,655,907.84	-46,490,318.88
利息收入	-12,558,961.48	-14,387,832.10
汇兑损益	-167.40	189.28
汇兑损益资本化	--	--
辞退福利未确认融资费用摊销	966,189.67	768,709.24
手续费及其他	-2,995,523.90	-6,790,566.65
合计	6,429,054.71	-20,409,500.23

其他说明：

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 4.85%（上期：6.59%）

### 63、资产减值损失

√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
一、坏账损失	2,373,695.36	139,644.81
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,373,695.36	139,644.81

### 64、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	--	5,121,648.23
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	--	5,121,648.23
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	--	
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	--	5,121,648.23

**65、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	1,217,927.27	-153,575.05
处置长期股权投资产生的投资收益	8,140,141.98	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		--
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-2,894,099.34
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,587,589.03	1,889,520.55
可供出售金融资产等取得的投资收益	45,669.15	76,115.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益	--	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	<b>10,991,327.43</b>	<b>-1,082,038.59</b>

其他说明：

投资收益汇回不存在重大限制。

**66、营业外收入**

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		9,042.48	
其中：固定资产处置利得		9,042.48	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	511,400.00	360,000.00	511,400.00
其他	942,431.64	6,989,498.54	942,431.64
合计	<b>1,453,831.64</b>	<b>7,358,541.02</b>	<b>1,453,831.64</b>

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
促进商业服务业发展	10,000.00	--	与收益相关

专项资金			
节能奖励基金	501,400.00	360,000.00	与收益相关
海淀区商务委员会商业服务业专项资金			--
创建节水型单位专项补助资金			--
合计	511,400.00	360,000.00	/

## 67、营业外支出

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	35,132.20	308,123.08	35,132.20
其中：固定资产处置损失	35,132.20	308,123.08	35,132.20
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	4,609,821.64	6,416.51	4,609,821.64
合计	4,644,953.84	314,539.59	4,644,953.84

## 68、所得税费用

### (1) 所得税费用表

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	51,894,272.91	32,283,724.80
递延所得税费用	3,878,521.47	-1,391,925.52
合计	55,772,794.38	30,891,799.28

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	167,051,855.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	41,762,392.56
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,874,893.30
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-98,176.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
权益法核算的合营企业和联营企业损益	304,481.82
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税	11,929,202.72

影响	
所得税费用	55,772,794.38

## 69、其他综合收益

项目	期初数	本期发生金额				税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用				
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	8,629,513.76	792,398.32	--	1,022,988.95	-230,590.63	--	8,398,923.13	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	5,274,851.18	-3,299,557.52	--	--	-3,299,557.52	--	1,975,293.66	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	3,354,662.58	4,091,955.84	--	1,022,988.95	3,068,966.89	--	6,423,629.47	
<b>其他综合收益合计</b>	<b>8,629,513.76</b>	<b>792,398.32</b>	<b>--</b>	<b>1,022,988.95</b>	<b>-230,590.63</b>	<b>--</b>	<b>8,398,923.13</b>	<b>3</b>

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为-230,590.63元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-230,590.63元；无归属于少数股东的其他综合收益的税后净额。

## 70、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

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	853,342.78	796,882.87
备用金	281,579.45	145,100.00
押金保证金	8,330,816.36	983,766.50
其他往来款	30,335,420.15	8,694,844.69
受限资金	94,609,658.00	--
合计	134,410,816.74	10,620,594.06

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

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	2,068.80	5,550.00
费用性支出	140,747,166.91	97,634,637.39
代收代扣款项	1,363,267.57	3,975,691.04
受限资金	--	118,331,589.60
其他往来款	33,251,103.17	15,091,160.13

合计	175,363,606.45	235,038,628.16
----	----------------	----------------

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	12,558,961.48	14,387,832.10
合计	12,558,961.48	14,387,832.10

## (4). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	2,995,523.90	6,790,566.65
合计	2,995,523.90	6,790,566.65

## (5). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付购买少数股权款	44,582,850.00	
合计	44,582,850.00	

## 71、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

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	111,279,061.26	108,768,483.58
加：资产减值准备	2,373,695.36	139,644.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,343,937.67	60,173,950.86
无形资产摊销	2,318,000.04	2,318,000.04
长期待摊费用摊销	14,674,877.79	73,386.50
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）	35,132.20	298,904.60
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	176.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	-5,121,648.23
财务费用（收益以“-”号填列）	5,462,865.04	-21,178,209.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,991,327.43	1,082,038.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,338,611.75	-1,391,925.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,460,090.28	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	-342,341,475.94	-856,662,413.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”	-21,916,932.93	215,112,189.19



号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-111,253,522.69	411,437,952.03
其他	94,609,658.00	-118,331,589.60
经营活动产生的现金流量净额	-177,527,510.16	-203,281,060.05
<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	575,863,323.02	876,696,341.07
减: 现金的期初余额	876,696,341.07	619,342,362.47
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	-300,833,018.05	257,353,978.60

## (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

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	575,863,323.02	876,696,341.07
其中: 库存现金	179,973.95	157,499.84
可随时用于支付的银行存款	575,439,210.27	876,341,151.18
可随时用于支付的其他货币资金	244,138.80	197,690.05
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	575,863,323.02	876,696,341.07
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

说明: 本公司期末所有权受限的银行存款金额为 23,721,931.60 元, 详见附注七、73。

## 72、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:

不适用

**73、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	23,721,931.60	见说明 1、2
存货	1,459,685,809.83	见说明 3
固定资产	1,062,273,201.06	见说明 3
合计	2,545,680,942.49	/

其他说明：

说明：

- 1、本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司因本期预售房受北京市住房和城乡建设委员会监管资金 19,721,931.60 元。
- 2、本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司因为购房者提供贷款担保而提供给北京银行开发区支行保证金 3,000,000.00 元，中信银行北京天桥支行保证金 1,000,000.00 元。
- 3、本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司为建设“城乡世纪广场”项目而取得中国农业银行总额度为 11 亿元的长期浮动利率借款，并以项目所处地块的土地使用权及地上建筑物作为抵押。

**74、外币货币性项目**

□适用 √不适用

**75、套期**

□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

**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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

不适用

**九、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益**

适用 不适用

**(1). 企业集团的构成**

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	
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	北京市	北京市	商业	51.00		设立
北京城乡华懋商厦有限公司	北京市	北京市	商业	100.00		设立
北京城乡黄寺商厦有限公司	北京市	北京市	服务	80.00	20.00	设立
北京城乡华文企业管理服务有限公司	北京市	北京市	服务	100.00		设立
北京城乡标实广告有限公司	北京市	北京市	广告	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
北京城乡超市有限责任公司	北京市	北京市	商业	100.00		设立
北京城乡世纪商厦有限公司	北京市	北京市	商业	100.00		设立
北京城乡	北京市	北京市	商业	100.00		设立

一一八生活汇超市有限公司						
北京城乡时代投资有限公司	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司通过子公司北京城乡燕兴贸易有限责任公司持有北京城乡黄寺商厦有限公司 20%的股权。

## 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

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### (1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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	10,055,509.72	22,493,045.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,693,535.11	-153,575.05
--其他综合收益	351,484.08	332,422.45
--综合收益总额	2,045,019.19	178,847.40

## 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：

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期银行借款及应付债券等长期带息债务。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。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

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	822,630,000.00	1,006,630,000.00
短期借款	2,000,000.00	--
应付债券	294,546,392.89	--
<b>合计</b>	<b>1,119,176,392.89</b>	<b>1,006,630,000.00</b>

于 2015 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任何影响，本公司长期借款为专门借款且工程尚未完工，借款利息全部资本化。

#### 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。

本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示见本附注项目注释其他之外币货币性项目说明。

#### 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。

本公司持有的可供出售金融资产在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。

本公司密切关注价格变动对本公司权益证券投资价格风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避其他价格风险。但管理层负责监控其他价格风险，并将于需要时考虑采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

#### (2) 信用风险

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 89.16%（2014 年：64.92%）；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 61.91%（2014 年：70.50%）。

#### (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及其他借款来筹措营运资金。于 2015 年 12 月 31 日，本公司无尚未使用的银行借款额度（2014 年 12 月 31 日：无尚未使用的银行借款额度）。

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	34,508.54	--	--	--	34,508.54
应付利息	5,441.85	5,434.89	5,434.89	8,182.52	24,494.15
长期借款	--	--	--	82,263.00	82,263.00
短期借款	200.00	--	--	--	200.00
应付债券	--	--	--	30,000.00	30,000.00
<b>负债合计</b>	<b>40,150.39</b>	<b>5,434.89</b>	<b>5,434.89</b>	<b>120,445.52</b>	<b>171,465.69</b>

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	19,956.40	--	--	--	19,956.40
应付利息	6,190.77	6,190.77	6,190.77	14,445.14	33,017.45
长期借款	--	--	--	100,663.00	100,663.00
短期借款	--	--	--	--	--
应付债券	--	--	--	--	--
<b>负债合计</b>	<b>26,147.17</b>	<b>6,190.77</b>	<b>6,190.77</b>	<b>115,108.14</b>	<b>153,636.85</b>

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目标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 2015 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 48.37%（2014 年 12 月 31 日：47.65%）。

## 十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				

(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	9,100,339.29			9,100,339.29
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	9,100,339.29			9,100,339.29
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	9,100,339.29			9,100,339.29
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				



非持续以公允价值计量的 负债总额				
---------------------	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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、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

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小，不再详细披露。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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 (%)
北京市郊区旅游实业开发公司	北京市复兴路甲 23 号	日用百货	26,772.27	33.49%	33.49%

本企业的母公司情况的说明

北京市郊区旅游实业开发公司成立日期为 1985 年 4 月 1 日，主要经营业务：日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文化体育用品、工艺美术品、家用电子产品的技术开发、研制，旅游方面的咨询；接受委托从事物业管理（未取得专项许可的项目除外）。

本企业最终控制方是北京国有资本经营管理中心

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

子公司情况详见附注九、1。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

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

## 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
北京城贸物业管理有限责任公司	同一母公司
董事、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

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城贸物业管理有限责任公司	物业管理	318.68	318.55

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城贸物业管理有限责任公司	代理经营	52.00	52.00

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

□适用 √不适用

## (3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为承租方：

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公司	华懋商厦地下 1-地下 4 层部分面积	483,535.00	483,535.00
北京市郊区旅游实业开发公司	华懋商厦和城乡贸易中心通道内商务中心	100,000.00	100,000.00
北京城贸物业管理有限责任公司	北京市海淀区复兴路甲 23 号地下 D304 房间	36,000.00	36,000.00
北京市郊区旅游实业开发公司	华懋商厦地下 1-地下 4 层部分面积	2,600,000.00	2,600,000.00

## (4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

北京国盛兴业投资有限公司	822,630,000.00	2012/4/24	2022/4/12	否

**(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				
本公司	2,000,000.00	2015 年 12 月 3 日	2016 年 12 月 3 日	
拆出				

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。北京郊旅以银行委托贷款的形式交付本公司使用并按照银行同期贷款利率适度下浮收取委托贷款利息。

**(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	246.02	293.74

说明：本公司本期关键管理人员 8 人，上期关键管理人员 7 人。

**6、 关联方应收应付款项**

□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

**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

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末数	期初数
购建长期资产承诺	--	103,815,000.00
大额发包合同	--	534,042,175.66
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>637,857,175.66</b>

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	期末数	期初数
资产负债表日后第 1 年	8,404,003.50	5,023,620.01
资产负债表日后第 2 年	5,238,668.34	1,991,439.84
资产负债表日后第 3 年	5,317,325.46	2,031,825.91
以后年度	23,286,377.79	8,654,390.42
<b>合 计</b>	<b>42,246,375.09</b>	<b>17,701,276.18</b>

(3) 其他承诺事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

(4) 前期承诺履行情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

## 2、或有事项

适用 不适用

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

截至 2015 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。

## 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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	47,520,742.35
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2016 年 4 月 7 日，本公司第八届第八次董事会决议通过 2015 年度利润分配预案：以 2015 年末总股本 316,804,949.00 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），分配股利 47,520,742.35 元。

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 子公司增加注册资本情况说明

2016年2月19日，本公司第八届第七次董事会决议通过下述事项：

为拓展公司新兴业务领域，有效利用公司现有的土地和房产，本公司决定以在北京市大兴区黄村镇芦花路1号所拥有教学楼(该教学楼为2014年购入资产，详见公司2014年12月30日临2014-013号公告)对本公司全资子公司北京城乡时代投资有限公司(以下简称“北京城乡时代”)进行增资。

该教学楼建筑面积 23,011.58 平方米，所占土地使用权面积 26,095.11 平方米，账面原值 11,023.94 万元，账面净值 10,980.12 万元。按照天圆开评报字【2015】第 1206 号评估报告评估值为 11,326.82 万元注入北京城乡时代。增资完成后，北京城乡时代注册资本为 12,326.82 万元。

#### (2) 子公司吸收合并情况说明

2015年12月18日，本公司第八届第六次董事会会议通过下述事项：

本公司为清晰子公司产权关系，拟由全资子公司北京国盛兴业投资有限公司(以下简称“国盛兴业”)吸收合并全资子公司北京城乡世纪商厦有限公司(以下简称“城乡世纪商厦”)，此次属于公司内部业务整合性质的吸收合并，不对本公司构成实质性财务影响。吸收合并后，城乡世纪商厦为国盛兴业分公司，更名为北京国盛兴业投资有限公司城乡世纪商厦。已于2016年2月29日完成工商变更。

#### (3) 子公司房产证情况说明

2016年1月，本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司取得房屋所有权证，权属证号：京(2016)开发区不动产权第 0010473 号，证载宗地面积 68,829.30 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积 275,233.15 m<sup>2</sup> (不含人防面积 24,394.18 m<sup>2</sup>)，截止 2016 年 4 月 7 日，已出售创意工作室尚未为业主办理房屋产权证。

#### (4) 公开发行公司债券情况说明

2015年6月15日，本公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《关于核准北京城乡贸易中心股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可[2015] 1205号)，就本公司公开发行公司债券(面向合格投资者)事项批复如下：

一、核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 9 亿元的公司债券。

二、本次公司债券采用分期发行方式，首期发行自证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司已发行 3 亿元公司债券。

#### (5) 控股股东变更情况说明

本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。

(6) 截至 2016 年 4 月 7 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

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 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

适用 不适用

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策：

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。

#### (1) 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	2,059,057,178.26	102,696,594.32	590,547,335.00	-38,049,445.51	2,714,251,662.07
其中：对外交易收入	2,039,371,630.50	84,332,696.57	590,547,335.00	--	2,714,251,662.07
其中：分部间交易收入	19,685,547.76	18,363,897.75	--	-38,049,445.51	--
营业成本	1,730,770,870.44	15,995,781.72	271,342,430.80	-11,685,547.76	2,006,423,535.20
其中：主营业务成本	1,730,144,856.28	15,995,781.72	271,342,430.80	-11,685,547.76	2,005,797,521.04
营业费用	302,819,990.03	50,442,763.96	177,042,287.02	7,280,108.02	537,585,149.03

营业利润/(亏损)	25,466,317.79	36,258,048.64	142,162,617.18	-33,644,005.77	170,242,977.84
资产总额	3,130,002,521.00	133,114,425.85	2,581,134,823.22	-1,279,964,782.57	4,564,286,987.50
负债总额	910,777,392.22	28,437,190.59	1,671,040,875.08	-402,605,714.43	2,207,649,743.46

## 补充信息:

资本性支出	111,384,170.93	407,004.00	870.00	--	111,792,044.93
折旧和摊销费用	77,643,194.17	469,047.38	13,224,573.95	--	91,336,815.50
折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
资产减值损失	20,468,958.93	2,863.94	224,468.80	-18,322,596.31	2,373,695.36

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	2,099,137,409.51	99,741,873.56	57,615,695.00	-37,323,992.23	2,219,170,985.84
其中: 对外交易收入	2,080,177,315.03	81,377,975.81	57,615,695.00	--	2,219,170,985.84
其中: 分部间交易收入	18,960,094.48	18,363,897.75	--	-37,323,992.23	--
营业成本	1,733,881,203.77	15,055,330.88	15,030,871.71	-10,960,094.48	1,753,007,311.88
其中: 主营业务成本	1,733,617,538.40	15,055,330.88	15,030,871.71	-10,960,094.48	1,752,743,646.51
营业费用	223,808,725.22	46,762,528.83	34,882,802.75	28,093,335.73	333,547,392.53
营业利润/(亏损)	141,447,480.52	37,924,013.85	7,702,020.54	-54,457,233.48	132,616,281.43
资产总额	2,911,998,944.08	148,672,557.97	2,380,228,382.93	-964,356,629.08	4,476,543,255.90
负债总额	614,137,507.05	28,671,557.92	1,573,199,634.40	-83,047,947.55	2,132,960,751.82

## 补充信息:

资本性支出	4,476,191.61	226,096.00	57,049.00	--	4,759,336.61
折旧和摊销费用	61,876,408.46	494,784.80	194,144.14	--	62,565,337.40
折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
资产减值损失	-7,003,511.80	-11,695.56	51,564.60	7,103,287.57	139,644.81

## (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	1,963,043,311.83	2,003,051,846.85
租赁收入	67,463,611.65	63,637,603.87
酒店收入	46,073,944.27	45,127,484.33
其他收入	2,703,149.04	8,774,336.90
房地产销售收入	590,547,335.00	57,615,695.00
<b>合计</b>	<b>2,669,831,351.79</b>	<b>2,178,206,966.95</b>

## ②地区信息

本公司收入全部来自中国境内。

## 2、“城乡世纪广场”项目情况说明

本公司子公司北京国盛兴业投资有限公司开发的“城乡世纪广场”项目已于本年度完工并办理竣工备案，竣工决算审计预计于 2016 年完成，故本期结转开发产品、固定资产、售房成本均为暂估结转。

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
其中：账龄组合	17,689,559.85	100.00	972,925.79	5.50	16,716,634.06	1,719,540.49	100.00	94,574.73	5.50	1,624,965.76
组合小计：	17,689,559.85	100.00	972,925.79	5.50	16,716,634.06	1,719,540.49	100.00	94,574.73	5.50	1,624,965.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	17,689,559.85	/	972,925.79	/	16,716,634.06	1,719,540.49	/	94,574.73	/	1,624,965.76

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币



账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	17,689,559.85	972,925.79	5.50
其中：1 年以内	17,689,559.85	972,925.79	5.50
1 年以内小计	17,689,559.85	972,925.79	5.50
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	17,689,559.85	972,925.79	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 878,351.06 元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 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

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 17,561,157.56 元，占应收账款期末余额合计数的比例 99.28%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 965,863.66 元。

单位名称	应收账款 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
沈阳英特纳房地产开发有限公司	16,350,000.00	92.43	899,250.00
资和信电子支付有限公司	1,055,885.88	5.97	58,073.72
北京市社区服务有限公司	66,438.01	0.38	3,654.09
北京市政交通一卡通有限公司	60,456.38	0.34	3,325.10
北京中欣银宝通支付服务有限公司	28,377.29	0.16	1,560.75
合计	17,561,157.56	99.28	965,863.66

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
其中：账龄组合	366,848,121.30	100.00	20,220,223.34	5.51	346,627,897.96	12,458,630.96	100.00	701,226.12	5.63	11,757,404.84
组合小计：	366,848,121.30	100.00	20,220,223.34	5.51	346,627,897.96	12,458,630.96	100.00	701,226.12	5.63	11,757,404.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	366,848,121.30	/	20,220,223.34	/	346,627,897.96	12,458,630.96	/	701,226.12	/	11,757,404.84

单位：元 币种：人民币

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1年以内	359,959,205.92	19,797,756.33	5.50
其中：1年以内	359,959,205.92	19,797,756.33	5.50
1年以内小计	359,959,205.92	19,797,756.33	5.50
1至2年	5,602,138.23	336,128.30	6.00
2至3年	747,138.32	48,563.99	6.50
3年以上	539,638.83	37,774.72	7.00
3至4年			
4至5年			
5年以上			

合计	366,848,121.30	20,220,223.34
----	----------------	---------------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 19,518,997.22 元；本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款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
周转金	2,872,000.00	3,051,000.00
其他往来款	361,623,121.30	7,054,630.96
押金保证金	2,353,000.00	2,353,000.00
合计	366,848,121.30	12,458,630.96

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京国盛兴业投资有限公司	往来款	333,871,511.35	1 年以内	91.01	18,362,933.12
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	往来款	17,513,179.58	2 年以内	4.77	974,173.96
北京城乡世纪商厦有限公司	往来款	10,000,000.00	1 年以内	2.73	550,000.00
中国黄金集团黄金珠宝有限公司	保证金	2,000,000.00	1-2 年	0.55	120,000.00
北京扬威同盟贸易有限责任公司	保证金	300,000.00	3 年以上	0.08	21,000.00
合计	/	363,684,690.93	/	99.14	20,028,107.08

(6). 涉及政府补助的应收款项

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	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,119,039,819.99		1,119,039,819.99	1,074,456,969.99		1,074,456,969.99
对联营企业投资	10,055,509.72		10,055,509.72	22,493,045.29		22,493,045.29
合计	<b>1,129,095,329.71</b>		<b>1,129,095,329.71</b>	<b>1,096,950,015.28</b>		<b>1,096,950,015.28</b>

## (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
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	27,974,298.12	--	--	27,974,298.12	--	--
北京城乡标实广告有限责任公司	1,000,000.00	--	--	1,000,000.00	--	--
北京城乡华懋商厦有限公司	77,756,714.16	44,582,850.00	--	122,339,564.16	--	--
北京城乡黄寺商厦有限公司	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	--	--
北京城乡华文企业管理服务有限公司	15,400,000.00	--	--	15,400,000.00	--	--
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有限公司	1,000,000.00	--	--	1,000,000.00	--	--
北京城乡超市有限责任公司	11,800,000.00	--	--	11,800,000.00	--	--
北京国盛兴业投资有限公司	820,000,000.00	--	--	820,000,000.00	--	--
北京城乡世纪商厦有限公司	70,000,000.00	--	--	70,000,000.00	--	--
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	--	--
北京城乡时代投资有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
合计	1,074,456,969.99	44,582,850.00	--	1,119,039,819.99	--	--

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
大用软件有限责任公司	13,128,420.34	--	12,652,812.50	-475,607.84		--	--	--	--	--	--
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	9,364,624.95	--	--	1,693,535.11	351,484.08	--	1,354,134.42	--	--	10,055,509.72	--
小计	22,493,045.29	--	12,652,812.50	1,217,927.27	351,484.08	--	1,354,134.42	--	--	10,055,509.72	--
合计	22,493,045.29	--	12,652,812.50	1,217,927.27	351,484.08	--	1,354,134.42	--	--	10,055,509.72	--

## 4、营业收入和营业成本：

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	1,358,162,893.24	1,172,886,531.01	1,460,129,987.39	1,227,096,454.92
其他业务	28,044,046.93	626,014.16	31,383,895.41	263,665.37
合计	1,386,206,940.17	1,173,512,545.17	1,491,513,882.80	1,227,360,120.29

## 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	50,861,054.13	48,235,472.27
权益法核算的长期股权投资收益	1,217,927.27	-153,575.05
处置长期股权投资产生的投资收益	8,140,141.98	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	--	--
处置以公允价值计量且其变动计入当期损		-2,638,854.74

益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,345,205.48	1,511,027.40
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	45,669.15	76,115.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	61,609,998.01	47,030,185.13

说明：投资收益汇回不存在重大限制。

## 十八、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	8,105,009.78	处置长期资产损益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	511,400.00	节能奖励基金 501,400.00 元；促进商业服务业发展专项资金 10,000.00 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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,667,390.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,587,589.03	银行理财产品收益
所得税影响额	-1,634,152.20	
少数股东权益影响额	-133,847.00	
合计	4,768,609.61	

## 2、净资产收益率及每股收益

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	4.73	0.3411	0.3411
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.52	0.3261	0.3261

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	报告期内，公司所披露的所有公告文件正本及公告原稿。

董事长：王禄征

董事会批准报送日期：2016-04-07

# 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。于此同时，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

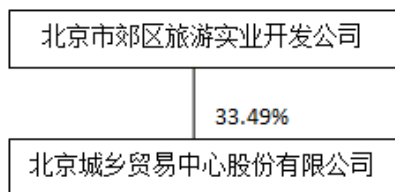
## 五 股本及股东情况

### 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

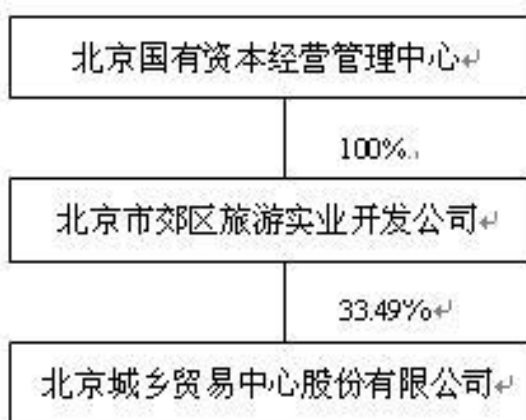
单位：股

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 份有限公司一中 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 限公司一中欧盛 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
中国银行一嘉实 服务增值行业证 券投资基金	3,183,692	3,183,692	1.00	0	无		其他
中国农业银行一 华夏平稳增长混 合型证券投资基金	3,150,000	3,150,000	0.99	0	无		其他
中国银行股份有 限公司一嘉实研 究精选股票型证 券投资基金	2,950,535	2,950,535	0.93	0	无		其他
中国建设银行一 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 份有限公司一交 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。

### (九) 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

#### 5. 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。

#### (3). 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						点
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

## (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	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	酒店成本	4,130,833.96	0.21	3,886,336.40	0.22	6.29	
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%
------------	----------------	---------	--------

## 6. 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。



## 7. 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。

## 8. 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。

## (十)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (十一) 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金
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

## (十二) 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。近几年区域经济的高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

## 3. 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。

## 4. 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。

### (十三) 投资状况分析

#### 2、 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。

#### (4) 重大的股权投资

不适用

#### (5) 重大的非股权投资

不适用

#### (6) 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	/	/

### (十四) 重大资产和股权出售

不适用

**(十五) 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

**(十六) 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****(五) 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理位置优越，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。



## (六) 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。

## (七) 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 and 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。

## (八) 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