

公司代码：603123

公司简称：翠微股份

北京翠微大厦股份有限公司

2018 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 瑞华会计师事务所（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。
- 5 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

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年度公司实现合并报表归属于母公司股东的净利润 174,633,642.28 元，母公司实现净利润 151,269,408.43 元，依据《公司法》和《公司章程》的有关规定提取 10%法定盈余公积金 15,126,940.84 元，减去报告期内分配的 2017 年度利润 62,897,306.64 元，加上年初未分配利润 486,480,064.47 元，期末可供股东分配的利润为 559,725,225.42 元。

2018 年度利润分配预案为：以公司总股本 524,144,222 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共计派发现金红利 62,897,306.64 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

二 公司基本情况

1 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
A股	上海证券交易所	翠微股份	603123

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	姜荣生
办公地址	北京市海淀区复兴路33号
电话	010-68241688
电子信箱	dshbgs@cwjt.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主要从事商品零售业务，以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同。公司在北京拥有翠微百货翠微店（A、B 座）、牡丹园店、龙德店、大成路店、当代商城

中关村店、鼎城店和甘家口百货 7 家门店，建筑面积共计 40.23 万平方米。公司业务经营模式包括联营、自营及租赁，以联营为主，营业收入主要来自于商品销售和租赁业务收入。面对新的经济形势和市场环境，公司持续推进百货零售主业的转型升级，积极拓展新零售业态、新生活领域，增强生活服务业发展的新动力，积极延伸投资发展新兴领域，促进生活与科技的融合，推进与海淀区建设城市新形态、全国科技创新中心核心区的战略协同。

2018 年，我国消费品市场平稳增长增速放缓，呈现线上消费增速快于线下，服务消费增速快于商品，乡村消费市场增速快于城镇，限额以下单位消费品市场增速快于大型零售企业等特点。消费连续 5 年成为经济增长第一动力，对经济增长贡献率为 76.2%，比上年提高 18.6 个百分点。全年社会消费品零售总额 38.1 万亿元，增长 9%，增速较上年回落 1.2 个百分点，其中限额以上单位商品零售额同比增长 5.7%（增速回落 2.4 个百分点），网上实物商品零售额同比增长 25.4%（增速回落 6.8 个百分点）。根据中华全国商业信息中心的监测数据，全国百家重点大型零售企业零售额同比增长 0.7%，增速较去年同期放缓 2.1 个百分点。根据北京商委信息中心统计数据，北京 44 家重点百货店零售额同比下降 4.98%。2019 年，国家发改委等联合发布《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》，提出六个方面 24 项措施促进消费，商务部将推进落实消费升级行动计划等促消费系列举措，从提升城市消费、促进农村消费、扩大服务消费、创新流通方式、优化消费环境五个方面发力。总体来看，面对当前时期经济运行面临的新挑战，2019 年消费结构性升级趋势不变，消费增速可能进一步放缓，但仍将保持平稳较快增长。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	5,574,139,411.53	5,107,720,663.77	9.13	5,137,195,837.43
营业收入	5,007,298,283.17	5,079,812,742.37	-1.43	5,379,602,561.39
归属于上市公司股东的净利润	174,633,642.28	144,428,294.43	20.91	112,105,779.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	145,680,978.86	129,006,421.34	12.93	100,447,956.51
归属于上市公司股东的净资产	3,133,060,862.78	3,016,054,061.83	3.88	2,934,523,074.04
经营活动产生的现金流量净额	197,955,208.18	135,348,392.75	46.26	214,921,501.65
基本每股收益（元/股）	0.33	0.28	17.86	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.28	17.86	0.21
加权平均净资产收益率（%）	5.70	4.87	增加0.83个百分点	3.87

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,375,858,364.19	1,159,269,730.10	1,094,128,400.31	1,378,041,788.57
归属于上市公司股东的净利润	45,772,809.90	29,668,467.07	15,509,697.54	83,682,667.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	45,130,154.13	24,438,745.73	13,433,134.11	62,678,944.89
经营活动产生的现金流量净额	8,610,353.17	9,784,805.93	120,068,542.48	59,491,506.60

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

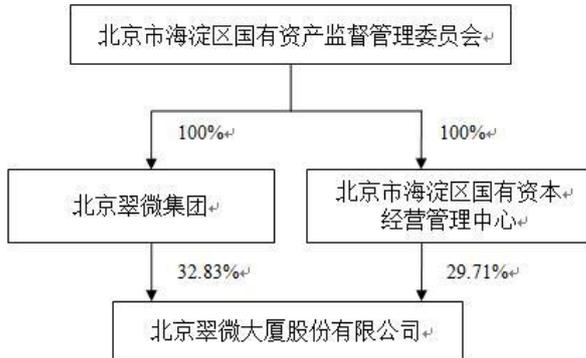
4 股本及股东情况

4.1 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

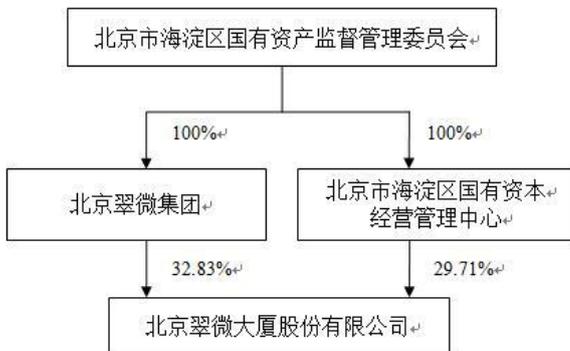
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					17,602		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					17,058		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
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	
北京翠微集团	0	172,092,100	32.83	0	无		国有法人
北京市海淀区国有资本经营管理中心	0	155,749,333	29.71	0	无		国有法人
华纺房地产开发公司	183,900	17,194,018	3.28	0	无		国有法人
农银人寿保险股份有限公司—传统保险产品	8,181,531	13,218,721	2.52	0	未知		未知
王桂花	-700	1,914,939	0.37	0	未知		境内自然人
陈丽屏	566,200	1,790,000	0.34	0	未知		境内自然人
熊国强	19,700	1,546,700	0.30	0	未知		境内自然人
魏英莲	470,000	1,370,000	0.26	0	未知		境内自然人
熊卫红	500	1,362,500	0.26	0	未知		境内自然人
束志敏	171,400	1,174,300	0.22	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京翠微集团与北京市海淀区国有资本经营管理中心同受海淀区国资委实际控制，两者为一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	16 翠微 01	136299	2016-3-21	2021-3-21	550,000,000	3.00	按年付息, 到期一次还本。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

根据《公司公开发行 2016 年公司债券 (第一期) 募集说明书》有关条款的规定, 公司已于 2017 年 3 月 21 日、2018 年 3 月 21 日与 2019 年 3 月 21 日, 按期足额兑付

完毕自 2016 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 20 日期间、自 2017 年 3 月 21 日至 2018 年 3 月 20 日期间与 2018 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 20 日期间的债券利息。

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

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

公告查询索引：

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

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

公司聘请大公国际资信评估有限公司对本次发行的公司债券的资信情况进行了评级。根据大公评级出具的《北京翠微大厦股份有限公司 2016 年公司债券信用评级分析报告》，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AAA。

2018 年 6 月 19 日，大公国际资信评估有限公司出具了《北京翠微大厦股份有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》，通过对本公司及“16 翠微 01”的信用状况进行跟踪评级，确定本公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，

“16 翠微 01” 的信用等级维持 AAA。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	43.77	40.71	3.07
EBITDA 全部债务比	0.1663	0.1669	-0.06
利息保障倍数	12.37	12.01	0.36

三 经营情况讨论与分析

2018 年,中国发展面临多年少有的国内外复杂严峻形势,国内经济下行压力加大,不稳定不确定性因素增多,消费增速减慢,实体经济困难。全年消费结构性升级持续,服务消费稳定增长,商品零售前稳后弱。公司围绕全年规划目标,积极应对形势变化,全面推进创新变革、转型拓展和增收降费创效,实现零售业务的总体平稳和效益的较好增长。

报告期内,公司全面推进商业转型,不断完善百货品牌与商品结构调整,提升地均坪效;持续丰富功能业态,完善生活中心功能,提高综合服务经营面积占比;积极拓展零售新业态,推进购物中心输出管理项目合作,接洽商业地产合作项目,研究邻里中心业态经营,探索线上线下新零售合作发展;研究制定门店调整升级,推进中关村创业大街建设、公主坟商圈改造规划区域的门店协同调整以及社区生活中心门店的规划调整。

报告期内,公司大力推进内部改革与管理创新,调整优化组织机构,优化管理职能,实现业务体系统一管理,组织管理岗位交流,实施“微峰”人才培养计划,健全激励约束机制,形成内部管理与文化融合。加强对子公司的管理力度,实施对翠微物业、翠微超市外部少数股东股权的收购。持续推进信息化、智能化建设,强化营销与服务创新、线上与线下融合的技术支持与新技术应用。强化安全稳定运行保障,持续促进节能降耗。

报告期内,公司积极贯彻海淀国企融入海淀科创中心区、海淀科学城建设的新要求,协同翠微集团科技产业投资平台建设新战略,研究商业与科技融合发展,推进商业转型提升和新领域投资拓展,投资设立翠微新生活基金、融智翠微蓝天基金,拓展新生活服务、能源环保等新兴领域,杭州益润宏瑞投资合伙企业到期清算并取得良好的投资收益。子公司翠微文化积极协同投资企业翠微旅游拓展文化旅游产业,研游学、旅游大巴车等业务拓展取得成效。

（一）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 50.07 亿元，同比下降 1.43%，实现利润总额 2.35 亿元，同比增长 22.55%，实现归属于上市公司股东的净利润 1.75 亿元，同比增长 20.91%。

报告期营业收入小幅下降主要是下半年以来市场环境变化对商品销售的影响，销售全年呈现前稳后降态势，毛利率保持稳定。报告期净利润较大幅度增长主要来自于费用的减少及投资收益的增加。

1. 主营业务分析

（1）利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	5,007,298,283.17	5,079,812,742.37	-1.43
营业成本	3,998,364,282.38	4,059,653,317.01	-1.51
销售费用	606,149,756.47	626,944,411.50	-3.32
管理费用	171,671,399.03	189,118,151.95	-9.23
研发费用			
财务费用	3,537,881.49	2,071,301.75	70.80
经营活动产生的现金流量净额	197,955,208.18	135,348,392.75	46.26
投资活动产生的现金流量净额	-426,885,714.58	57,345,062.39	-844.42
筹资活动产生的现金流量净额	337,393,373.57	-80,276,806.64	520.29

（2）收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期营业收入和营业成本减少主要系受市场环境影响商品销售下滑。

1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
百货业务	4,276,495,011.32	3,507,718,504.73	17.98	-1.60	-1.16	减少 0.36 个百分点
超市业务	478,651,338.85	409,970,474.59	14.35	-5.03	-3.72	减少 1.16 个百分点
租赁业务	140,527,525.16	70,601,256.69	49.76	20.84	5.34	增加 7.39 个百分点
其他业务	116,208,176.52	13,723,755.31	88.19	-9.32	-35.96	增加 4.91 个百分点
分部间抵消	-4,583,768.68	-3,649,708.94	20.38	-68.30	-0.97	减少 54.14 个百分点
合计	5,007,298,283.17	3,998,364,282.38	20.15	-1.43	-1.51	增加 0.07 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	营业成本	毛利率比上年增减

			(%)	比上年增 减(%)	比上年增 减(%)	(%)
北京	5,007,298,283.17	3,998,364,282.38	20.15	-1.43	-1.51	增加 0.07 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

2) 产销量情况分析表

适用 不适用

3) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
百货业务	商品成本	3,507,718,504.73	87.73	3,549,063,020.80	87.42	-1.16
超市业务	商品成本	409,970,474.59	10.25	425,821,152.65	10.49	-3.72
租赁业务	资产折旧、租入成本	70,601,256.69	1.77	67,024,057.06	1.65	5.34
其他业务	其他	13,723,755.31	0.34	21,430,678.04	0.53	-35.96
分部间抵消		-3,649,708.94	-0.09	-3,685,591.54	-0.09	-0.97
合计		3,998,364,282.38	100.00	4,059,653,317.01	100.00	-1.51

成本分析其他情况说明

适用 不适用

4) 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 50,468.52 万元，占年度采购总额 10.81%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

(3) 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例(%)
销售费用	606,149,756.47	626,944,411.50	-20,794,655.03	-3.32
管理费用	171,671,399.03	189,118,151.95	-17,446,752.92	-9.23
财务费用	3,537,881.49	2,071,301.75	1,466,579.74	70.80

原因分析：

- (1) 销售费用减少主要系本期折旧费用及广告宣传费减少所致。
- (2) 管理费用减少主要系本期人工成本减少所致。
- (3) 财务费用增加主要系本期取得银行贷款，贷款利息增加所致。

(4) 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

(5) 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	197,955,208.18	135,348,392.75	62,606,815.43	46.26
投资活动产生的现金流量净额	-426,885,714.58	57,345,062.39	-484,230,776.97	-844.42
筹资活动产生的现金流量净额	337,393,373.57	-80,276,806.64	417,670,180.21	520.29

原因分析：

- (1) 经营活动产生的现金流量净额增加主要系上期关闭清河店支付租赁解约补偿所致。
- (2) 投资活动产生的现金流量净额减少主要系本期出资苏州翠微新生活股权投资基金中心（有限合伙）所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额增加主要系本期取得银行贷款所致。

2. 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

3. 资产、负债情况分析

适用 不适用

1) 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他应收款	15,771,318.33	0.28	8,481,702.83	0.17	85.95	(1)
存货	123,056,226.52	2.21	82,482,532.48	1.61	49.19	(2)
持有待售资产	7,500,000.00	0.13	-	0.00	100.00	(3)
其他流动资产	631,289,835.47	11.33	221,925,750.93	4.34	184.46	(4)
短期借款	427,105,439.28	7.66	-	0.00	100.00	(5)

少数股东权益	1,083,569.67	0.02	12,443,297.97	0.24	-91.29	(6)
--------	--------------	------	---------------	------	--------	-----

其他说明

- (1) 其他应收款增加主要系本期应收节能减排补贴及借款增加所致。
- (2) 存货增加主要系翠微家园超市库存商品增加所致。
- (3) 持有待售资产增加系我公司于 2018 年 9 月签署了北京海淀教育投资有限公司股权转让协议，股权转让价款于 2019 年 1 月收回。
- (4) 其他流动资产增加主要系本期购买一年内理财产品所致。
- (5) 短期借款增加系本期取得银行贷款所致。
- (6) 少数股东权益减少主要系本期购买子公司少数股东股权所致。

2) 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	201,917,045.65	商业预付卡存管资金
合计	201,917,045.65	/

3) 其他说明

□适用 √不适用

4. 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

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

零售行业经营性信息分析

(1). 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

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

注：上述自有物业门店中包含的租赁面积为 9.17 万平方米。

序号	地区	门店名称	经营业态	地址	开业时间	物业类型	租赁期限
1	北京	翠微股份翠微店 A 座	百货店	北京市海淀区复兴路 33 号	1997.11.18	自有+配套 租赁	/
	北京	翠微股份翠微店 B 座	百货店	北京市海淀区复兴路 29 号	2010.06.26	租赁	2024.05.29
2	北京	翠微股份牡丹园店	百货店	北京市海淀区花园路 2 号	2003.12.26	租赁	2023.05.31

3	北京	翠微股份龙德店	百货店	北京市昌平区立汤路 186 号	2007.12.26	租赁	2027.02.01
4	北京	翠微股份大成路店	百货店	北京市丰台区大成路 8 号	2011.12.30	自有	/
5	北京	翠微股份当代商城中关村店	百货店	北京市海淀区中关村大街 40 号	1995.09.23	自有+配套 租赁	/
6	北京	翠微股份当代商城鼎城店	百货店	北京市石景山区阜石路 165 号	2009.10.28	租赁	2028.12.31
7	北京	翠微股份甘家口大厦	百货店	北京市海淀区三里河路 17 号	2000.01.09	自有+配套 租赁	/

(2). 其他说明

√适用 □不适用

1) 门店店效情况

地区	经营业态	销售增长率 (%)	每平米建筑面积年租金 (万元)	每平米经营面积年销售额 (万元)
北京	百货店	-1.43	0.23	2.12

2) 主营业务分经营模式销售情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2018 年			2017 年		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
联营	436,310.00	357,692.59	18.02	448,227.96	366,150.42	18.31
自营	40,587.73	34,838.18	14.17	37,764.67	32,404.47	14.19
其他	23,832.10	7,305.66	/	21,988.65	7,410.44	/
合计	500,729.83	399,836.43	20.15	507,981.27	405,965.33	20.08

3) 自营模式下商品采购与存货情况

进货渠道：自营商品部分由生产厂家进行采购，另一部分由经销商处采购；自营商品的采购方式为总部集中进行采购，各门店无采购的权利。

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

供应商情况：2018 年，前五名供应商采购额 4,467 万元，占全年采购额度的 25.3%，连锁公司对单一供应商的进货依赖程度相对较低。

存货管理政策：在存货管理方面，自营商品分为直配及统配两部分，其中统配商品由配送中心进行收货、存货、调配、送货等相关工作，大部分统配商品均选取高销

售及高周转的商品，以节省配送中心的存货成本。制订各品类安全库存量，控制滞销商品提高周转率，旺季提前按销售计划备货。尤其是对销售额占比高的商品在节日期间注重提前备货，同时该类商品都有替代厂商。连锁公司不会出现因个别供应商的断货或中断合作导致货源中断，从而避免产生较大的经营风险。

4) 与零售行业特点相关的费用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数		上年同期数		同比增减	
	费用额	费用率(%)	费用额	费用率(%)	费用额	费用率(%)
租赁费	16,988.82	3.39	17,237.63	3.39	-248.81	0.00
广告及促销费	1,875.69	0.37	2,333.31	0.46	-457.62	-0.08
装修费	3,109.34	0.62	3,359.38	0.66	-250.04	-0.04

5) 客户特征或类别、各类会员数量及销售占比

报告期内，公司共有持卡会员 45.9 万人，其中金卡 3.1 万人、银卡 5 万人、普卡 37.8 万人；目前已绑定公司官微的会员 18.9 万人，占公司会员总数的 41.2%，注册会员 1.61 万人。实现了会员总量持续增长的目标。

2018 年会员累计实现消费 36.44 亿元，占公司整体销售的 61.38%。报告期内，在各类营销及会员活动中，公司提升了翠微贵宾卡的关注率，贵宾卡消费占整体会员消费的 51.1%。

进一步深化商业+移动互联技术应用，拓展“翠微 E 生活”APP 功能模块，实现会员卡功能电子化；充分利用第三方资源拓展营销渠道，实现线上线下活动同步；扩大移动支付种类，提升便捷支付体验，微信、支付宝合计消费达 13.3 亿元，占全年总销售的 24%，增幅超过 60%。

6) 主要营销活动及业务效果

报告期内，公司共组织策划实施两次特级营销，其中上市庆 5 天销售 1.93 亿元，完成计划 104.56%；21 周年庆 9 天销售 4.16 亿元；组织实施两次一级营销，分别为春节促销和金九银十促销，共实现销售 17.26 亿元。以场景体验、科技体验、业态联动赋能主题营销，全年重点营销活动效果显著，四档活动销售总额占比达全年销售的 44.4%。

5. 投资状况分析

(1). 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 修订）》，公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。截至报告期末，公司无长期股权投资。报告期公司对外投资的可供出售金融资产期末余额为 761,991,867.30 元。

1) 重大的股权投资

适用 不适用

2) 重大的非股权投资

适用 不适用

①、2018 年 5 月 3 日，经公司第五届董事会第十一次会议审议通过，公司以自有资金出资 5 亿元投资设立苏州翠微新生活股权投资基金中心（有限合伙），基金重点投资于消费升级、新零售、教育、餐饮等与生活服务相关行业的股权投资。基金于 2018 年 5 月 7 日正式成立，2018 年 8 月 3 日完成基金备案手续。截止报告期末公司已实缴出资 2.54 亿元，占认缴出资额的 50.86%。本基金于投资早期未产生收益。[查询索引：2018 年 5 月 4 日、5 月 10 日和 8 月 7 日指定媒体及上交所网站《关于投资设立翠微新生活基金的公告》（临 2018-012））、《关于设立翠微新生活基金的进展公告》（临 2018-013）、《关于翠微新生活基金完成私募基金备案的公告》（临 2018-019）]

②、2018 年 10 月 16 日，经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，公司以自有资金出资 3 亿元投资设立融智翠微蓝天私募股权投资基金（有限合伙），基金主要投资于清洁能源、节能环保等绿色产业相关项目的股权投资。基金于 2018 年 10 月 31 日正式成立，2018 年 12 月 25 日完成基金备案手续。截止报告期末公司已实缴出资 500 万元，占认缴出资额的 1.67%。本基金于设立初期未产生收益。[查询索引：2018 年 10 月 17 日、2018 年 11 月 3 日、2019 年 1 月 3 日指定媒体及上交所网站《关于投资设立融智翠微蓝天基金的公告》（临 2018-024）、《关于设立融智翠微蓝天基金的进展公告》（临 2018-027）、《关于融智翠微蓝天基金完成私募基金备案的公告》（临 2019-001）]

③、2015 年 5 月 29 日，经公司第四届董事会第十六次会议审议通过，公司及全资子公司当代商城、甘家口大厦以自有资金共同出资 2 亿元设立杭州益润宏瑞投资合伙企业（有限合伙），主要投资于新兴产业的股权和债权及其他投资范围。基金于 2015 年 6 月 17 日正式成立，至 2018 年 6 月 16 日止已三年到期，基金已在开展清算、分配等各项工作。报告期内，公司及子公司已收到基金分配的全部出资本金 2 亿元和投

资收益 2,489 万元，基金预留少量余款用于后续清算费用。[查询索引：2015 年 5 月 29 日指定媒体及上交所网站《关于投资设立合伙企业的公告》（临 2015-016）]

3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

投资项目	本期期初金额	本期期末金额	当期变动	对当期利润影响金额
华宏翠微宏益二期私募基金	500,000,000.00	501,791,780.82	1,791,780.82	0.00
北京信托锦程 087 号		151,747,500.00	151,747,500.00	0.00
苏州翠微新生活股权投资（有限合伙）		251,855,386.48	251,855,386.48	0.00
北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）		5,000,000.00	5,000,000.00	0.00
合计	500,000,000.00	910,394,667.30	410,394,667.30	0.00

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

2016 年 3 月 10 日，经公司第四届董事会第二十二次会议审议通过，公司以自有资金出资 5 亿元认购北京华软金宏资产管理有限公司发起设立的华宏翠微宏益二期私募基金的普通级（A 级）份额。报告期内，公司取得基金分配的投资收益为 3,685 万元。[查询索引：2016 年 3 月 11 日指定披露报纸及上交所网站《关于投资认购华宏翠微宏益二期私募基金份额的公告》（临 2016-002）]

6. 重大资产和股权出售

适用 不适用

7. 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	业务性质	持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京当代商城有限责任公司	商业零售	100%	31,000	94,160.11	62,618.69	3,883.07
北京甘家口大厦有限责任公司	商业零售	100%	31,000	59,599.35	48,433.76	1,832.02
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	商业零售	直接 83.33%， 间接 16.67%	1,000	12,507.62	8,191.16	1,079.12

北京翠微园物业管理有限公司	物业管理	100%	100	1,953.85	1,888.63	216.49
北京翠微可晶文化发展有限责任公司	商业零售、摄影	80%	200	820.27	541.78	65.98
北京创景置业有限责任公司	物业管理	16%	1,118	13,222.67	9,069.92	1,153.03

1、公司其他参股公司情况详见公司年度报告第十一节财务报告七、附注 8 之“可供出售金融资产”。

2、报告期内，当代商城实现营业收入 109,230.83 万元，同比下降 4.57%，实现净利润 3,883.07 万元，同比增长 46.21%；甘家口大厦实现营业收入 45,717.12 万元，同比下降 7.13%，实现净利润 1,832.02 万元，同比增长 82.20%；翠微超市实现营业收入 32,877.55 万元，同比增长 1.29%，实现净利润 1,079.12 万元，同比增长 58.73%。

3、报告期内，公司收购了控股子公司翠微超市、翠微物业的少数股东股权，本次收购完成后，公司持有翠微物业 100% 股权，翠微物业变更为全资子公司；公司持有翠微超市股权将增至 83.33%，翠微物业所持 16.67% 股权不变，翠微超市将间接成为全资子公司。

8. 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

(二) 公司关于公司未来发展的讨论与分析

1. 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2019 年，受国内外形势的影响，我国发展面临的环境将更复杂更严峻，可以预料和难以预料的风险挑战更多更大，但经济长期向好的趋势不会发生改变。在消费市场领域，经济承压下的消费增速将可能进一步放缓，随着消费结构性升级的持续和零售业竞争的不断加剧，实体商品零售短期仍将面临下滑困境。与此对应，随着国家推动消费稳定增长的政策措施落地、积极财政政策的加力提效、大规模减税降费政策的落实到位、企业减负和居民收入的稳定增长，未来消费增长仍将保持平稳较快增长。

2. 公司发展战略

适用 不适用

根据公司战略规划（2016-2020 年），未来五年公司将以“构建翠微生活方式门店体系，打造面向都市主流家庭的领先商业品牌”为战略目标，以商业运营为主、商业运营和资本运营双轨并行，推动公司规模、效益和价值的提升，推动公司可持续发展

能力的提升。

2019年，公司将积极贯彻海淀区建设全国科技创新中心核心区的新要求，充分发挥海淀区国有企业主力军作用，优化调整战略措施，围绕稳主业基础，拓多元路径，推进零售主业的转型拓展，促进商业与科技的融合发展。

3. 经营计划

适用 不适用

2019年，公司将以顾客、效益、发展为中心，加快推动转型升级，推动零售业态拓展，促进主营提质增效，提高管理运营效率，拓展投融资渠道。2019年公司计划实现营业收入50.08亿元、利润总额2亿元。重点工作如下：

(1) 加快推动企业转型升级

规划落实门店调改，结合政府区域规划研究当代中关村店、翠微店的调整方案，推动甘家口店、鼎城店、大成路店的社区生活中心规划调整。丰富功能业态，完善生活配套服务功能，构建新生活商业体系。推动零售业态拓展，加快推进购物中心、邻里中心等多元业态发展与超市业态的内部整合。加大移动互联技术应用，提升智能化商业水平，提升顾客体验。拓展投融资渠道，推进基金投资及新领域项目投资的运作，获取良好收益并促进与科技的融合。

(2) 促进主营业务提质增效

提升业务运营能力，遏制销售下滑趋势，优化品类组合与业态配比，不断提高地均坪效，强化毛利率与费用率管理，研究新型零供合作关系，促进线上线下经营融合，全方位多渠道提高经营效益。提升吸客能力，优化营销与服务品质，加强业务运营体系的整体协调与营销资源配置，深入开展主题营销、品牌品类营销、新媒体营销活动，创新营销宣传途径和方式，打造会员营销互动平台，优化会员团购政策，提升服务品质，实施“聚焦亮点服务计划”。

(3) 提高管理运营质量效率

改进管理流程及手段，科学合理分配管理资源，修订完善内控制度与流程。创新人力资源管理机制，激发发展动能，健全人才选拔任用与激励机制。强化集团管控，完善全过程财务管理与监督检查机制，提高风险识别与防控能力。加强法务管理，提高应用能力。完善后勤保障，加强成本控制，开展节能降耗，合理控制运维费用，落实翠微店A座五层功能调改、甘家口大厦调改、办公区改造等工程。狠抓责任落实，确保重大时期的安全维稳工作。

4. 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 经济风险。国际环境的复杂性对国内经济发展带来诸多不确定性，消费增速放缓趋势已现。国家促消费、稳金融、降税费等政策措施形成有利因素，但经济及消费波动的风险依然存在，公司存在零售经营下降的风险。

(2) 市场风险。消费结构性升级持续，服务消费增长而商品消费延续放缓，线上零售保持较快增速，实体百货困境犹存。公司加快门店转型拓展新业态，若不达预期效果则将存在市场竞争力不足的风险。

(3) 经营风险。公司将结合政府区域规划推动相关门店调整，具体实施方案、时间周期、调整影响等尚存在不确定性。公司推进新领域投资拓展，但投资效果及时间进度等存在不确定性。

5. 其他

适用 不适用

(三) 公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

(四) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(五) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

(六) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(七) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(八) 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。

适用 不适用

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 8 户，详见公司年度报告第十一节财务报告、九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。