

公司代码：600861

公司简称：北京城乡

北京城乡商业（集团）股份有限公司  
2021 年半年度报告摘要

## 第一节 重要提示

- 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
公司半年度不进行利润分配或公积金转增股本。

## 第二节 公司基本情况

### 2.1 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	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
办公地址	北京市海淀区复兴路甲23号
电子信箱	bg8225@sina.com或cxdb@bjcx.cn

### 2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产	3,135,221,557.13	3,245,539,920.43	-3.40
归属于上市公司股东的净资产	2,241,508,213.65	2,260,618,704.58	-0.85
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	361,115,187.15	324,063,217.20	11.43
归属于上市公司股东的净利润	-19,533,192.33	-92,447,699.38	78.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-22,613,327.11	-93,472,252.24	75.81
经营活动产生的现金流量净额	49,961,911.55	-43,246,014.36	215.53
加权平均净资产收益率 (%)	-0.87	-4.03	增加3.16个百分点

基本每股收益（元 / 股）	-0.0617	-0.2918	78.86
稀释每股收益（元 / 股）	-0.0617	-0.2918	78.86

### 2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）		15,376			
截止报告期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	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量
北京国有资本经营管理中心	国有法人	34.23	108,452,397		无
招商证券国际有限公司－客户资金	其他	1.46	4,616,400		无
吴建星	境内自然人	1.24	3,940,001		无
刘元涛	境内自然人	0.92	2,920,300		无
上海合锦投资管理有限公司－合锦稳健私募基金	其他	0.81	2,580,000		无
李莉	境内自然人	0.73	2,299,700		无
林美女	境内自然人	0.72	2,268,100		无
吴亚军	境内自然人	0.63	1,980,380		无
吴晶晶	境内自然人	0.61	1,929,000		无
卫晓岩	境内自然人	0.55	1,750,050		无
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。			

说明：

公司控股股东北京国有资本经营管理中心已由全民所有制企业整体改制为有限责任公司，企业名称已变更为“北京国有资本运营管理有限公司”，具体内容详见公司于 2021 年 8 月 26 日披露的《北京城乡关于公司控股股东改制及更名的公告》，公告编号：临 2021-015 号。

### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

### 2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

### 第三节 经营情况的讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

2021年上半年，面对复杂多变的国内外环境，我国经济持续稳定恢复，市场主体预期向好，主要宏观指标处于合理区间，经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。根据国家统计局初步核算，2021年上半年国内生产总值532,167亿元，按可比价格计算，同比增长12.7%，比一季度回落5.6个百分点；两年平均增长5.3%，两年平均增速比一季度加快0.3个百分点。分产业看，上半年第三产业增加值296,611亿元，同比增长11.8%，两年平均增长4.9%。2021年上半年的消费市场虽较上年同期大幅恢复，但仍未恢复至疫情前水平，加之零星疫情时有发生，消费市场和公司经营仍然面临较大压力。

从商业板块来看，一是受疫情影响，商业模式、消费渠道及营销场景快速转变，无人店铺、社区团购等各种新零售业态层出不穷，市场份额分流明显。二是消费者的消费行为和消费习惯发生了变化，线上购物逐渐成为习惯，商业企业面临电商冲击更加强烈，逐步侵蚀了线下零售市场份额。三是商业地产持续进入线下实体商业使得竞争压力进一步增大。

从旅游板块来看，随着国内疫情得到有效控制，旅游市场复苏强劲，在疫苗得到普遍接种，且严防输入各项措施得到有效落实的前提下，国内旅游行业加速恢复。由于出境游市场的不明朗，出境游消费需求回流国内市场，为国内旅游市场带来全新的发展机遇，并加速推进旅游产品品质化升级，高端国内游产品迎来新的市场需求。

报告期内，面对复杂的经济形势和严峻的市场挑战，公司在常态化疫情管理下，稳步强化主业，积极扎实推进，加快线上线下业务融合；不断强化提升运营能力，努力夯实企业厚积薄发的根基；不断强化内部管理，切实化解各类经营管理风险。

报告期内，公司完成营业收入36,112万元，同比增加11.43%；营业利润-1,857万元，同比增加81.63%；利润总额-1,665万元，同比增加83.46%；净利润-1,771万元，同比增加82.07%。

一是城乡华懋商厦积极推进调整。上半年公司内部积极开展组织研讨。外部紧抓公主坟商圈升级改造契机，积极与政府部门交换意见，保持沟通。结合政府整体工作安排，已举行多轮研讨沟通会，目前正在稳步推进中。城乡世纪广场积极开展各项营促销活动，强化引流做热卖场。深入开展“三降一减一提升”专项行动，减少成本费用支出。

二是城乡118超市上半年加快推进店网一体化，通过重新梳理现有线上平台，优化线上商品逻辑，加强平台促销力度，制定线上运营考核方案等多措并举，推进数字化转型实现无店铺增长。

探索自营模式，逐步提高猪肉及蔬菜的自营能力，目前自营产品销售及毛利逐步成增长态势。开展主题活动，不断优化营商环境，探索发展“夜间经济”。

三是新华旅游依托目前国内大循环的有利形势，积极寻找优质文旅项目，以文旅项目运营管理为切入点，以点带面联动当地旅游资源整合，由传统的旅游中间商向目的地运营商转型。上半年与两家公司联合中标了 2021 年度河北唐山园博会运营服务项目，通过该项目的运营，进一步培养锻炼了新华旅游服务园博会专业人才队伍，大幅提升了新华旅游在博会界的品牌知名度与口碑。

四是文创园项目加速推进智慧园区建设，完善和丰富智慧园区系统及内容，加大线上推广力度及文化内容产出，搭建园区内企业及服务机构线上产品库，不断提升顾客体验。同时以租户为关注焦点，优化物业服务模式，以租户需求为导向，不断提升服务水平。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报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	361,115,187.15	324,063,217.20	11.43
营业成本	151,901,128.37	171,424,580.35	-11.39
销售费用	96,014,978.50	126,564,162.92	-24.14
管理费用	112,372,240.57	105,526,778.32	6.49
财务费用	5,428,950.69	7,926,870.32	-31.51
经营活动产生的现金流量净额	49,961,911.55	-43,246,014.36	215.53
投资活动产生的现金流量净额	-17,598,575.63	68,861,828.41	-125.56
筹资活动产生的现金流量净额	-91,806,481.59	-109,868,133.89	16.44

营业收入变动原因说明：主要是因为 2020 年新冠疫情对企业经营造成一定影响，随着疫情的有效控制，本期企业经营逐步恢复影响所致。

营业成本变动原因说明：主要是公司采取降本减费管理影响所致。

销售费用变动原因说明：主要是公司采取降本减费管理，相关费用减少影响所致。

管理费用变动原因说明：主要是本期执行新租赁准则，折旧费增加以及子公司修理费增加共同影响所致。

财务费用变动原因说明：主要是本期母公司借款利息减少以及上年同期发生债券利息共同影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是因为随着疫情的有效控制，本期企业经营逐步恢复，销售收入增加影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是因为上期母公司收回售房款押金以及本期子

公司股权变动共同影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是因为上期偿还公司债券以及本期借款利息减少共同影响所致。

## 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
应收款项	19,892,625.55	0.63	10,770,659.44	0.33	84.69	主要是本期子公司应收租金增加影响所致。
长期股权投资	10,843,247.74	0.35	2,265,025.66	0.07	378.73	主要是本期原子公司老年用品股权变动,不再纳入合并范围,转为权益法核算影响所致。
在建工程	688,777.83	0.02	221,886.79	0.01	210.42	主要是本期母公司增加装修工程影响所致。
使用权资产	31,596,689.52	1.01	-	-	-	主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》,确认使用权资产影响所致。
一年内到期的非流动负债	8,439,868.81	0.27	-	-	-	主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》,确认一年内到期的租赁负债影响所致。
其他流动负债	1,589,027.34	0.05	3,415,284.46	0.11	-53.47	主要是本期待转销项税额减少影响所致。
租赁负债	25,208,824.76	0.80	-	-	-	主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》,确认租赁负债影响所致。

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	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		10,460,796.64	1,157,439.36		其他非流动资产	原始法人股, 现为非限售流通股
合计		535,500.00	/	10,460,796.64	1,157,439.36		/	/

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

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	55,350,000.00	100,456,576.60	1,918,069.79

北京城乡黄寺商厦有限公司	日用百货	5,000,000.00	18,029,729.58	-4,238,740.20
北京锡华海体商务酒店有限公司	旅店服务	30,000,000.00	32,854,177.66	-738,918.92
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	29,625,580.68	2,561,969.56
北京国盛兴业投资有限公司	房地产开发 日用百货	630,000,000.00	1,590,400,692.30	-19,314,426.96
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	企业管理服务	200,000,000.00	367,552,102.02	-11,436,347.90
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	日用百货	130,000,000.00	182,014,269.85	7,297,688.23
北京城乡时代投资有限公司	企业管理服务	237,054,231.00	245,156,131.87	3,273,743.21
北京新华国际旅游有限公司	旅游服务	30,000,000.00	32,548,840.00	-1,347,518.37
北京城贸物业管理有限责任公司	物业管理	3,000,000.00	19,450,028.41	1,198,268.68
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	汽车修理 汽车客运服务	7,741,435.67	35,618,123.38	1,214,185.83

#### (七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

#### (八) 其他重大事项的说明

适用 不适用

##### 新租赁准则

财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号)(以下简称“新租赁准则”),并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自 2019 年 1 月 1 日起施行;其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

“新租赁准则”完善了租赁的定义,增加租赁识别、分拆、合并等内容,统一了承租人的会计处理方式,取消了融资租赁与经营租赁的分类,对于符合租赁定义的租赁合同,按照“新租赁准则”的要求进行会计处理。除符合要求的选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,初始确认时,根据租赁开始日尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债,同时按照租赁负债及相关初始成本确认使用权资产。后续计量时,对使用权资产计提折旧费用,并进行减值测试,按实际利率法确认租赁负债的利息支出。同时,改进财务报告相关披露。

公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行“新租赁准则”，根据相关规定，公司 2021 年 1 月 1 日以前发生的租赁事项不进行追溯调整。本次会计政策变更预计对公司财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响合并报表金额 (2021 年 1 月 1 日)	影响母公司报表金额 (2021 年 1 月 1 日)
因执行“新租赁准则”，根据租赁开始日尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债，同时按照租赁负债及相关初始成本确认使用权资产。	使用权资产	35,582,825.85	19,265,864.32
	租赁负债	27,347,120.44	16,187,045.71
	一年内到期的非流动负债	8,235,705.41	3,078,818.61

#### 第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2021 年 8 月 26 日