

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

## 2023 年年度报告摘要

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 北京大华国际会计师事务所（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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经北京大华国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2023年度实现合并报表归属于母公司股东的净利润-584,435,038.90元。鉴于2023年度公司实现合并报表归属于母公司股东的净利润为负值，根据《公司章程》的相关规定，公司2023年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

## 第二节 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	变更前股票简称
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	证券事务代表
姓名	姜荣生	孙莉
办公地址	北京市海淀区复兴路33号	北京市海淀区复兴路33号
电话	010-68241688	010-68241688
电子信箱	dshbgs@cwjt.com	dshbgs@cwjt.com

### 2 报告期公司主要业务简介

商业零售业务：

2023年，是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是经济恢复发展的一年。党中央领导全国坚持稳中求进工作总基调，着力扩大内需、优化结构，经济运行持续回升向好，高质量发展取得新成效。全年国内生产总值比上年增长5.2%。

2023年，随着经济社会全面恢复常态化运行，促消费政策发力显效，消费潜力不断释放，服务消费加速复苏，社会消费品零售总额471,495亿元，比上年增长7.2%。其中，商品零售额418,605亿元，比上年增长5.8%。全国实物商品网上零售额同比增长8.4%，网下商品零售额同比增长4.7%。限额以上零售业实体店商品零售额比上年增长5.0%，其中便利店、百货店、专业店、品牌专卖店商品零售额分别增长7.5%、8.8%、4.9%和4.5%。根据中华全国商业信息中心的监测数据，2023年全国百家重点大型零售企业零售额（以百货业态为主）同比增长12.3%。

尽管消费市场持续恢复回升，但恢复和扩大消费的基础仍不牢固，居民消费能力和消费信心有待进一步提升，实体零售新旧业态表现分化，部分商品销售和服务消费恢复较慢，实体商贸经营主体成本压力仍待缓解。进入2024年，随着国民经济持续回升向好，相关促消费政策不断发力显效，消费新业态新模式将逐步培育壮大，消费市场扩大态势将得到巩固增强。

### **第三方支付业务：**

根据中国人民银行发布的《2023年支付体系运行总体情况》报告业务统计数据显示，2023年全国支付体系运行平稳，银行账户数量、非现金支付业务量、支付系统业务量等总体保持增长。截至2023年末，全国共开立银行卡97.87亿张，同比增长3.26%。其中，借记卡90.20亿张，同比增长3.92%；信用卡和借贷合一卡7.67亿张，同比下降3.89%。银行卡交易业务量有所增长，2023年全国共发生银行卡交易5,310.87亿笔，金额1,085.07万亿元，同比分别增长17.51%和7.23%。其中消费业务3,074.41亿笔，金额136.00万亿元，同比分别增长22.32%和4.50%。银行电子支付量总体小幅增长，2023年银行共处理电子支付业务2,961.63亿笔，金额3,395.27万亿元，同比分别增长6.17%和9.17%。非银行支付机构处理网络支付业务1.23万亿笔，金额340.25万亿元，按可比口径同比分别增长17.02%和11.46%。

2023年，中央经济工作会议提出，要依法将所有金融活动全部纳入监管，全面强化机构监管。中国人民银行不断完善支付领域政策，强化支付市场监管和行业规范，严格执行银发[2021]259号文，加强支付受理终端及相关业务管理，维护支付市场秩序，保护消费者合法权益。国务院新发布《非银行支付机构监督管理条例》（国令第768号），推动非银行支付行业良性竞争和规范健康发展，将非银行支付行业的全链条全周期监管纳入法治化、规范化轨道，防范支付风险，保护当事人合法权益，发挥其繁荣市场经济和便利人民生活等积极作用。

### **商业零售业务：**

公司商业零售业务以百货和超市业态为主、综合经营业态为补充，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。零售业务经营模式包括联营、自营及租赁，以百货联营为主，营业收入主要来自于商品销售和租赁业务收入。公司不断优化调整经营布局和业态结构，逐步提高综合经营业态的比重，推动百货门店向时尚生活中心和社区生活中心转型升级。

公司贯彻北京市国际消费中心城市建设和商业消费空间布局、商圈改造提升、城市更新等的规划和政策措施，按照市、区对于商圈升级改造的规划部署，持续推进旗下百货门店的升级调整进程。2021年实施完成翠微店A座和当代鼎城店的升级调整，2023年实施推动当代商城中关村店城市更新项目建设方案的落地，打造国际化、科技化、时尚化、生活化为主线的新型商业综合体，研究制定翠微店B座和牡丹园店2024年实施调改的方案。公司持续推进商业与科技融合的进程，加快商业与支付协同建设“翠微数字商圈”的进程，提升数字化智能化赋能产业转型拓展的能力。

### **第三方支付业务：**

公司控股子公司海科融通主要从事第三方支付业务，2011年获得中国人民银行颁发的《支付业务许可证》（全国范围银行卡收单支付牌照），拥有全国范围内经营第三方支付业务的从业资质。海科融通主营业务为支付业务及科技服务，在收单业务产业链中处于收单业务产业链中游，与支付清算机构、发卡行共同完成交易资金的清结算服务，为商户提供支付收单服务和数字化科技服务。海科融通的收单业务遍布国内，主要为餐饮、零售、居民服务、休闲娱乐、商业服务等行业商户提供支付收单和数字化经营服务。

海科融通致力于为商户提供整体收款解决方案，围绕商户经营使用场景，开发出传统POS、MPOS、智能POS、聚合码、扫码盒、云喇叭等多种收单产品和移动支付产品，以及支持刷脸支付的生物智能识别支付产品，全面满足商户在不同场景的多元化收款需求。旗下聚合支付平台码钱为商户提供数字支付收款服务和门店管理、经营分析、账务管理等数字化经营服务，通过SaaS技术创新研究与应用，在数字金融、数字营销等方面为商户提供更多的支持。通过“融数平台”的建设运营，形成了自主知识产权的大数据平台系统，全面提高公司的精细化、数字化运营能力。积极推进数字人民币收单受理服务，完成与央行数字货币研究所指定运营银行的合作协议签署和系统对接，在多商业场景中支持数字人民币支付收款。

海科融通主动应对支付行业监管政策变动和市场竞争加剧的形势变化，调整业务战略和营销策略，加快渠道建设及项目拓展。围绕多元化转型发展目标，推进优质商户、金融科技、增值业务、国际业务、灵活用工的产品搭建和业务推广。推进数字支付和商户数字化经营服务，以数字

支付为入口，丰富经营场景，强化数字科技能力，与 SaaS 服务商、金融机构、渠道合作伙伴共建数字化服务生态，为商户及生态圈合作伙伴提供数字支付、数字化经营、数字金融服务，积极协同“翠微数字商圈”建设进程。

### 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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	6,883,299,348.14	7,989,331,362.31	-13.84	7,767,468,672.38
归属于上市公司股东的净资产	2,828,908,616.58	3,408,409,214.96	-17.00	3,897,623,453.69
营业收入	3,660,331,126.69	3,966,476,999.83	-7.72	3,497,330,150.86
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,659,853,648.34	3,966,421,440.82	-7.73	3,496,851,449.94
归属于上市公司股东的净利润	-584,435,038.90	-439,094,871.77	-33.10	165,315,610.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-286,589,145.68	25,233,770.87	-1,235.74	109,194,022.94
经营活动产生的现金流量净额	-245,474,179.97	244,734,965.76	-200.30	322,501,613.03
加权平均净资产收益率(%)	-18.75	-12.04	减少6.71个百分点	4.37
基本每股收益(元/股)	-0.73	-0.55	-32.73	0.21
稀释每股收益(元/股)	-0.73	-0.55	-32.73	0.21

#### 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	1,000,080,418.89	891,864,425.56	917,495,140.13	850,891,142.11
归属于上市公司股东的净利润	19,187,802.84	10,642,872.26	-371,562,116.17	-242,703,597.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,007,124.81	-3,186,792.76	-58,032,428.27	-231,377,049.46
经营活动产生的现金流量净额	10,401,929.43	-266,347,264.81	108,630,833.66	-98,159,678.25

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股东情况

#### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

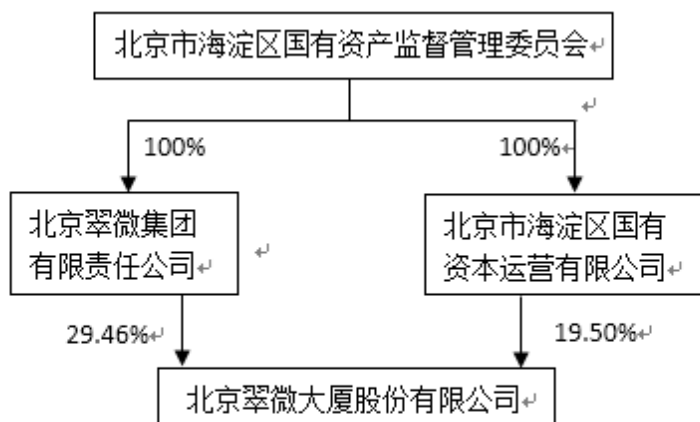
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	65,595
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	59,580

截至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、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京翠微集团有限责任公司	-16,438,615	235,277,319	29.46	63,185,219	无		国有法人
北京市海淀区国有资本运营 有限公司	0	155,749,333	19.50	0	无		国有法人
北京翠微大厦股份有限公司 回购专用证券账户	44,143,246	44,143,246	5.53	44,143,246	无		境内非国有 法人
香港中央结算有限公司	0	11,568,762	1.45	0	未知		其他
华纺房地产开发有限公司	0	9,494,018	1.19	0	未知		国有法人
北京中恒天达科技发展有限 公司	0	5,292,075	0.66	4,113,394	未知		境内非国有 法人
北京传艺空间广告有限公司	-6,543,618	5,140,312	0.64	5,140,312	未知		境内非国有 法人
黄文	-2,384,732	3,358,610	0.42	2,277,497	未知		境内自然人
孙伟中	1,820,200	3,162,700	0.40	0	未知		境内自然人
UBS AG	1,967,347	2,422,224	0.30	0	未知		境外法人
上述股东关联关系或一致行动的说明		翠微集团、海国运营同受海淀区国资委实际控制，二者为一致行动人。本公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用					

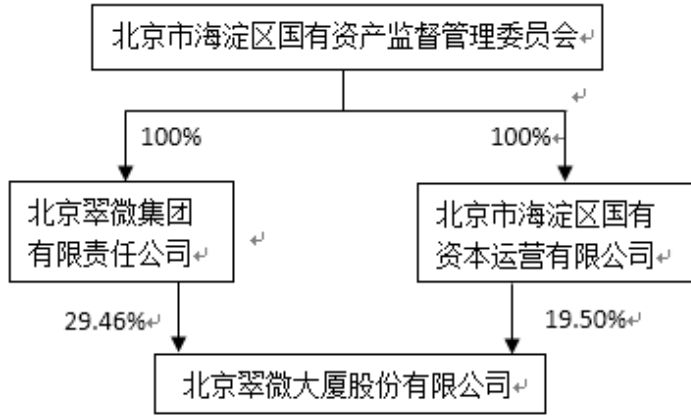
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 翠微 01	188895	2026-11-09	1,000,000,000	4.00

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
21 翠微 01	2023 年 11 月 9 日, 公司兑付 2022 年 11 月 9 日至 2023 年 11 月 8 日期间的利息。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	58.64	57.05	1.59

扣除非经常性损益后净利润	-286,589,145.68	25,233,770.87	-1,235.74
EBITDA 全部债务比	-2.27	0.23	-2.50
利息保障倍数	-4.51	-3.88	-0.63

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露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。

报告期公司实现营业收入 36.60 亿元，同比下降 7.72%，利润总额-5.65 亿元， 同比下降 19.86%，归属于上市公司股东的净利润-5.84 亿元，同比下降 33.10%。其中：控股子公司海科融通实现营业收入 25.86 亿元，同比下降 14.94%，归属于母公司所有者的净利润-3.10 亿元，同比下降 12.39%。

报告期公司利润亏损数额较大主要受全资子公司当代商城实施中关村店闭店重建的影响和控股子公司海科融通新增退还资金的影响，合计减少利润 5.79 亿元。其中：(1)当代商城推动实施以城市更新方式对中关村店所在当代商城大楼进行改造重建，公司于当期对发生的商户解约补偿及资产减值损失等进行了会计处理，减少报告期利润 1.60 亿元；(2)海科融通按新要求需将额外新增涉及资金分批次退还至待处理资金账户，公司于当期对本次新增退还资金进行了会计处理，减少利润 4.19 亿元。若剔除上述两项特殊影响因素，测算公司全年净利润将为微亏 500 万元。此外，报告期公司零售业务逐渐恢复常态化运行，商品销售和租赁收入同比均呈现增长，但受消费市场低迷等多因素影响尚未达到正常年度经营水平，同时由于前期门店商装调整摊销费用的增加，使得零售业务经营业绩未达预期盈利状态。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用