



北京翠微大厦股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	翠微股份	股票代码	603123
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书		
姓名	姜荣生		
电话	010-68241688		
传真	010-68159573		
电子信箱	dshbgs@cwjt.com		

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比 上年(末)增 减 (%)	2011 年(末)
总资产	3,288,513,791.10	3,425,794,026.93	-4.01	2,996,576,870.01
归属于上市公司股东的净资产	1,689,793,492.17	1,617,990,750.01	4.44	858,963,718.13
经营活动产生的现金流量净额	168,691,500.31	508,204,467.98	-66.81	407,803,700.94
营业收入	4,685,851,388.17	4,947,867,592.69	-5.30	4,803,388,419.16
归属于上市公司股东的净利润	133,402,742.16	148,069,275.42	-9.91	131,471,497.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	126,645,808.97	143,572,309.45	-11.79	122,309,296.16
加权平均净资产收益率 (%)	8.09	11.01	减少 2.92 个百分点	27.06
基本每股收益 (元 / 股)	0.43	0.52	-17.31	0.77
稀释每股收益 (元 / 股)			不适用	

2.2 前 10 名股东持股情况表

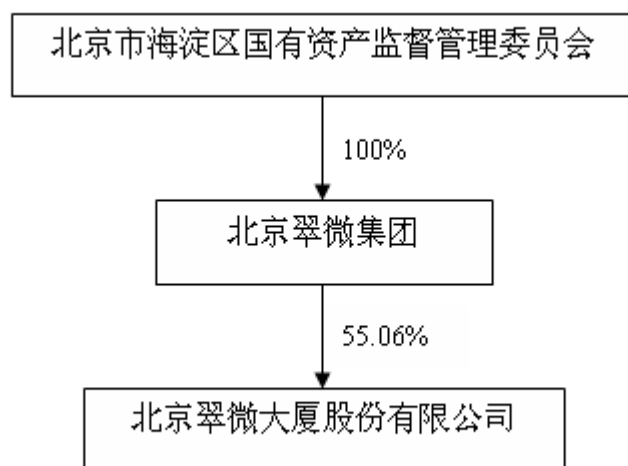
单位：股

报告期股东总数 (户)	18,312	年度报告披露日前第 5 个交易 日末股东总数 (户)	17,692
前 10 名股东持股情况			



股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的 股份数量
北京翠微集团	国有法人	55.06	169,576,900	169,576,900	无
北京兴源房地产开发 有限公司	境内非国有法人	8.93	27,501,325	9,558,000	质押 22,058,000
华纺房地产开发公司	国有法人	7.15	22,029,900	7,724,770	无
全国社会保障基金理 事会转持三户	其他	2.31	7,125,130	7,125,130	未知
北京宸普机电设备安 装工程有限公司	境内非国有法人	0.68	2,080,000		无
北京凯振照明设计安 装工程有限公司	境内非国有法人	0.50	1,555,200	1,555,200	无
谢恋山	境内自然人	0.25	779,526		未知
张敏	境内自然人	0.22	668,800		未知
华润深国投信托有限 公司—泽熙 6 期单一 资金信托计划	未知	0.22	665,181		未知
黄海萍	境内自然人	0.21	655,950		未知
上述股东关联关系或一致行动的 说明	控股股东北京翠微集团与其他股东之间不存在关联关系。北京宸普机电设备安装工程有限公司与北京凯振照明设计安装工程有限公司之间存在关联关系。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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

2013 年，国内经济增速放缓，居民收入增长缓慢，消费信心和动力不足，市场持续低迷。同时，国家深化节俭政策及网络消费兴起给市场带来不小的影响，



"三公"消费减少, 高端消费降温, 实体零售竞争加剧, 经营形势持续走弱。全年, 全国百家重点大型零售企业零售额增速下滑 1.9 个百分点至 8.9%, 北京市百货业态零售额增速下滑 5.54 个百分点至 1.11%。

报告期, 公司面对复杂的外部环境以及门店整合、租金提高等不利因素, 积极采取各种措施促销售、减成本、调资源、转方式, 努力降低影响程度, 积极推进经营资源整合、信息化系统升级、内控体系建设和集团化管理机制建设等既定"四项重点工作", 强化基础管理质量和效益, 创造公司未来发展的有利条件, 推动实施做强主业、做大规模的发展战略, 积极开展并购重组工作。全年, 公司实现营业收入 46.86 亿元, 同比下降 5.30%; 利润总额 1.82 亿元, 同比下降 9.20%; 归属于上市公司股东的净利润 1.33 亿元, 同比下降 9.91%。

3.1 主营业务分析

3.1.1 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	4,685,851,388.17	4,947,867,592.69	-5.30
营业成本	3,742,767,596.88	3,949,460,698.03	-5.23
销售费用	596,016,604.88	599,317,845.20	-0.55
管理费用	120,277,815.03	133,743,762.36	-10.07
财务费用	-5,197,416.70	14,617,375.03	-135.56
经营活动产生的现金流量净额	168,691,500.31	508,204,467.98	-66.81
投资活动产生的现金流量净额	-179,137,718.38	-141,278,504.47	-26.80
筹资活动产生的现金流量净额	-61,724,950.00	184,247,063.96	-133.50

3.1.2 收入

3.1.2.1 驱动业务收入变化的因素分析

公司主营业务为销售商品及租赁业务。主营业务收入占营业收入的比重为 97.91%, 其中销售商品收入占比为 95.76%。

报告期公司实现营业收入 46.86 亿元, 同比下降 5.30%, 主要系市场环境、翠微店 A、B 座整合调整、高端商品销售减少等因素, 其中下半年的市场及销售情况景气度相对较低。公司翠微店因其整合调整 and 高端定位影响较大, 其他门店经营相对稳定, 大成路店、龙德店保持较快增长, 牡丹店、清河店较为平稳。公司吃、穿、用三大类商品销售同比均小幅下降, 销售占比结构变化较小, 其中穿



类占比下降 0.59 个百分点，用类占比增加 0.68 个百分点。

3.1.2.2 主要销售客户的情况

公司从事商品零售业务，顾客群体数量庞大且极为分散，无法准确统计主要客户情况。

3.1.3 成本

3.1.3.1 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

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	324,969.65	86.83	343,529.45	86.98	-5.40
租赁业务	资产折旧、租入成本	7,620.67	2.04	8,942.70	2.26	-14.78
超市业务	商品成本	40,262.91	10.76	42,680.79	10.81	-5.67
其他业务	其他	2,102.21	0.56	2,135.22	0.54	-1.55
分部间相互抵减		-678.68	-0.19	-2,342.09	-0.59	71.02
合计		374,276.76	100.00	394,946.07	100.00	-5.23

3.1.3.2 主要供应商情况

公司前五名供应商采购金额合计 60,179.80 万元，占采购总额比重为 16.41%。

3.1.4 费用

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)
销售费用	59,601.66	59,931.78	-330.12	-0.55
管理费用	12,027.78	13,374.38	-1,346.59	-10.07
财务费用	-519.74	1,461.74	-1,981.48	-135.56
所得税	4,665.50	5,038.31	-372.80	-7.40

财务费用 2013 年度金额为人民币-519.74 万元，较 2012 年度减少 135.56%，主要系上年同期银行贷款于 2012 年 6 月清偿，本期未发生利息支出所致。

3.1.5 现金流

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动金额	变动比例 (%)	原因分析
----	-----	-------	------	----------	------



经营活动产生的现金流量净额	16,869.15	50,820.45	-33,951.30	-66.81	主要系营业收入收到的现金减少
投资活动产生的现金流量净额	-17,913.77	-14,127.85	-3,785.92	-26.80	主要系本期新增三个月以上银行定期存款
筹资活动产生的现金流量净额	-6,172.50	18,424.71	-24,597.20	-133.50	主要系上年募集资金到位及偿还银行借款

3.1.6 其它

3.1.6.1 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期，公司按照做强品牌、做大规模的经营战略，积极推进实施发展规划目标。全面强化基础管理，深化资源整合，提升核心管理能力，创造未来发展的条件。积极开展资本运作，结合市场趋势和自身优势，通过并购重组扩大经营规模，提高市场竞争力和品牌影响力。

报告期，公司正在筹划实施收购当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权的重大资产重组事项，具体进度见本年报"第五节、重要事项"之"十一、其他重大事项的说明"。

3.1.6.2 发展战略和经营计划进展说明

报告期，公司围绕上市后调整期发展战略及本年度工作计划，积极推进经营资源整合、信息化系统升级、内控体系建设和集团化管理机制建设等四项重点工作并取得良好成效。报告期市场环境变化以及公司翠微店整合调整、牡丹园店租金提高等因素影响了本年度计划指标的实现，公司积极采取措施拓展销售、调配资源、挖掘潜能、降低成本，努力降低不利因素影响的程度。

公司克服不利因素，紧抓营销时机拓展经营，精心策划组织各类营销活动，多元渠道扩大宣传，推动门店差异化营销和特色服务创新，促进门店积极性的发挥，积极推进品味营销、体验营销的尝试和创新，从会员服务、经营整合、品类特性等方面着眼，突出重点、强化品牌、提升销售，取得较好效果。

公司按照"统一管理、资源共享、共同提升"的宗旨，历时多月完成了翠微店 A 座（翠微大厦）和 B 座（翠微广场）大范围的资源整合工作，通过优化资源配置、完善品牌结构、清晰经营定位，提升了翠微店的整体竞争力，形成了以翠微百货为核心、集多功能服务为一体的翠微品质生活中心。根据整合规划和品牌战略，B 座翠微广场 1-2 层国际品牌引进调整工作也已逐步展开。



公司围绕连锁经营集团化发展方向，按照“整体规划，分步实施”的安排推进信息化系统建设，逐步进行了商友 BRES 平台及招商、百货连锁、超市连锁、服务管理、卖场资源、集团财务、人力资源、配送中心、移动 POS 等应用系统的升级改造，进一步提升了公司决策科学化、运营智能化、管理精细化水平。

3.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.2.1 主营业务分行业、分产品情况

单位：万元 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	408,936.48	324,969.65	20.53	-5.00	-5.40	增加 0.34 个百分点
租赁业务	10,816.99	7,620.67	29.55	-17.31	-14.78	减少 2.09 个百分点
超市业务	48,029.01	40,262.91	16.17	-5.60	-5.67	增加 0.06 个百分点
其他业务	2,552.57	2,102.21	17.64	-19.73	-1.55	减少 15.21 个百分点
分部间相互抵减	-1,749.91	-678.68	-61.22	37.51	71.02	减少 44.86 个百分点
合计	468,585.14	374,276.76	20.13	-5.30	-5.23	减少 0.05 个百分点

3.2.2 主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京	468,585.14	-5.30

3.3 资产、负债情况分析

3.3.1 资产负债情况分析表

单位：万元 币种：人民币

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（%）
货币资金	98,438.79	29.93	97,655.91	28.51	0.80
应收账款	2,003.48	0.61	2,416.03	0.71	-17.08
预付账款	972.20	0.30	93.46	0.03	940.28
存货	10,912.36	3.32	12,249.31	3.58	-10.91
其他流动资产	8,662.39	2.63	8,047.32	2.35	7.64
投资性房地产	1,392.39	0.42	1,496.72	0.44	-6.97
固定资产	179,878.15	54.70	189,097.98	55.20	-4.88
在建工程	757.14	0.23	253.52	0.07	198.65



长期待摊费用	14,019.66	4.26	19,369.40	5.65	-27.62
应付职工薪酬	3,054.48	0.93	5,128.05	1.50	-40.44
应交税费	2,242.84	0.68	1,006.71	0.29	122.79
其他应付款	9,194.06	2.80	17,167.93	5.01	-46.45
其他非流动负债	400.01	0.12	-	-	100.00
股本	30,800.00	9.37	30,800.00	8.99	0
资本公积	88,931.39	27.04	88,931.39	25.96	0
未分配利润	39,484.14	12.01	33,528.51	9.79	17.76

情况说明：

- (1) 预付账款增加主要系本期预付引进国际品牌费用所致。
- (2) 在建工程增加主要系本期新增在建信息系统所致。
- (3) 应付职工薪酬减少系本年部分年终奖在当年按月发放，未发年终奖少于上年所致。
- (4) 应交税费增加系本年应交增值税借方余额转入其他流动资产所致。
- (5) 其他应付款减少主要系本期支付翠微集团 80%购六层房款所致。
- (6) 其他非流动负债增加系本期收到资本性政府补贴所致。

3.4 核心竞争力分析

报告期，公司通过优化整合翠微大厦和翠微广场的经营资源，统一经营管理，清晰经营定位，促进协调发展，巩固提升了翠微店的市场竞争优势，扩大了翠微品牌在区域市场的影响力。

报告期，公司通过完善内控体系和业务流程，结合管理系统的信息化升级，有效提高了管理的发展力和竞争力，经营管理的科学化、精细化、智能化水平进一步提高，为公司未来发展奠定了坚实的基础。

3.5 投资状况分析

3.5.1 对外股权投资总体分析

报告期公司对外股权投资未发生变化。

3.5.2 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

3.5.2.1 委托理财情况



本年度公司无委托理财事项。

3.5.2.2 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3.5.3 募集资金使用情况

报告期，公司无募集资金及前期募集资金使用到本期的情况。

截至 2012 年末，公司首发募集资金总额 63,776.56 万元（含利息收入）已全部使用完毕，募集资金专户已注销。

报告期，公司以全部募集资金及自有资金投入的大成路店实现营业收入 30,964.69 万元，净利润-2,318.76 万元。以自有资金投入的信息化系统升级改造投入 1,117.72 万元，截至报告期末累计投入 2,351.31 万元，完成承诺投入的 47.79%，公司将按计划继续投入。

3.5.4 主要子公司、参股公司分析

报告期，公司无取得和处置子公司的情况。公司目前拥有 1 家全资子公司、3 家控股子公司和 2 家参股公司，具体情况及主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	本公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	商业零售	80%	1,000	15,508.88	7,349.48	1,493.79
北京翠微园物业管理有限公司	物业管理	70%	100	1,495.77	1,320.20	246.57
北京翠微可晶摄影器材有限责任公司	商业零售、摄影	80%	200	853.55	422.68	101.13
北京普澜斯国际商贸发展有限公司	国际品牌代理	100%	500	1,177.68	-432.92	-539.45
北京创景置业有限责任公司	物业管理	16.10%	1,118	10,747.11	6,889.70	643.41
上海联索经营管理咨询有限公司	管理咨询	6.67%	150	207.86	206.12	0.48

注：公司另通过翠微物业间接持有翠微超市 11.67%的股权，公司合计持有翠微超市 91.67%的股权。



报告期，翠微超市实现营业收入 48,283.99 万元，同比下降 5.07%，实现净利润 1,493.79 万元，同比增长 1.26%；普澜斯因清理门店和库存、计提资产减值等因素使得亏损增加。

3.5.5 非募集资金项目情况

报告期，公司无投资总额超过上年度末经审计净资产 10%的非募集资金项目。

报告期公司按计划推动实施了信息化系统升级、翠微店 A、B 座经营整合工程、绿色照明节能改造等重点投入项目。

3.6 行业竞争格局和发展趋势

在转型期经济增长持续放缓的大环境下，消费行业将继续保持低位运行、平稳增长的格局。随着城市化进程推进、居民收入水平提高、消费结构升级，零售业仍具长期发展动力，但也面临成本上涨的挑战。节俭政策常态化和消费渐趋理性化，将促使行业内部进行适应性的结构调整。

消费者行为及需求变化、信息技术快速发展，形成不可逆的发展趋势，推动零售业传统经营模式的转型升级，实体零售将不断探索和深化基于自身优势的体验式营销和全方位、跨时空服务的内涵，实体店的购物中心化、线上和线下互通互补的趋势将继续广泛展开。

3.7 公司发展战略

公司将继续贯彻“突出主业、做强品牌、文化引领、做大规模”的经营理念，采取以百货为主、多业态并举的连锁经营模式，统一管理、特色经营，发挥品牌优势，优化配置资源，推进模式创新，提升经营服务优势，做强基础，扩大规模，提高经营质量和效益。

3.8 经营计划

2014 年，公司将按照稳健发展原则，积极应对市场变化，攻坚克难，改进创新，落实经营调整，改进营销方式，完善管理机制，提高运营效率，控制成本支出，探索技术运用，完善服务功能，推进重组实施，促进经营稳定和管理质量



的进一步提升。2014 年公司计划实现营业收入 49.90 亿元，利润总额 1.85 亿元，本年度工作重点如下：

1、落实经营调整，推进精准营销。进一步优化经营资源配置，深化品牌结构调整，优化经营模式构成，推进门店功能化完善，合理规划业态组合，突出经营的差异化和特色化，激发经营的积极性、创造性，优化激励措施，努力提升经营效果。深入挖掘市场，加强顾客行为分析与沟通，以信息技术提升实体店的竞争优势，探索实施创新型营销和服务方式。加快翠微店 B 座一、二层国际品牌的招商落位和 A 座快餐城、超市的调整提升，加速推进清河店的转型调整，抓紧实施牡丹园店外立面改造工程。

2、推进精细化管理，提高管理创效能力。进一步完善集团化管理机制，推进模式创新，激发各经营单位活力，深化人力资源开发，增强全员创效能力。继续推进信息系统升级，持续改进系统运行效果，规划建设零供平台，研究实施线上线下管理融合，满足智能化管理需求。强化预算管控和监督，推进内控制度架构与业务环节的有效对接，加强安全运营保障，深入开展节能降耗，进一步提高运营效率，降低运营成本。

3、深化服务内涵，提升翠微品牌。围绕以服务赢得市场的本质，坚持翠微核心理念，以顾客需求为中心，深化“家人式”服务的内涵，通过经营调整和信息技术应用，构建以会员服务为核心优势的服务产品，探索建立服务质量专业化管理体系，提高全方位综合服务竞争力，以服务开发市场，赢得顾客满意，创造服务价值。

3.9 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司现有资金状况可以满足日常经营需求，2014 年度无重大投资计划，主要的投入项目为牡丹园店外立面改造工程、信息化系统升级、翠微店 B 座品牌引进调整等。对于目前正在推进的重大资产重组项目可能存在因实际配套募集资金不足以支付现金对价及其他项目需求的情形，公司将根据实际需要以自有资金或银行借款的方式予以解决。

3.10 可能面对的风险



1、经济风险。经济增速持续放缓、经济走势复杂、消费政策导向影响形成一定时期消费增长的制约因素，短期内消费市场的波动或下滑将对公司零售业务带来不利影响。公司将根据市场形势、消费需求及自身实际积极应对。

2、市场风险。网络零售的迅猛发展和消费者多维体验需求对实体零售特别是传统百货形成较大挑战，零售行业体系内外竞争激烈，公司存在经营业绩下滑的风险。公司将积极应对新兴业态的挑战，充分调动各项优势资源，巩固提升竞争优势。

3、经营风险。公司因实施门店的经营调整改造和品牌调整落位，可能会对经营带来影响。公司严格管控各项费用开支，但租金、人工、能源等费用的持续上升将增加经营成本。

4、重组风险。公司拟实施的收购当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权的重大资产重组事项，尚存在一定的交易风险及重组后风险，详见公司于 2014 年 3 月 4 日上交所网站披露的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》之“重大事项提示”之“十二、主要风险因素”。

四、涉及财务报告的相关事项

报告期内，公司会计政策、会计估计及核算方法未发生变化，未发生重大会计差错更正事项，合并范围未发生变化。

董事长：张丽君

北京翠微大厦股份有限公司

2014 年 4 月 8 日