

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 2019 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相东明及会计机构负责人（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，2019年度母公司实现净利润53,745,480.01元（合并口径归属于上市公司净利润为9,890,111.67元），根据《公司法》和《公司章程》的规定，加年初未分配利润453,224,112.93元，减本年度内派发的2018年度普通股股利15,840,247.45元，可供分配利润为491,129,345.49元；拟按2019年12月31日总股本316,804,949股为基数每10股派发现金红利0.2元（含税），向全体股东分配现金股利6,336,098.98元；分配后的未分配利润余额484,793,246.51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。

上述事项尚需提交股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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“第四节经营情况讨论与分析”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。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	7
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	41
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第九节	公司治理.....	49
第十节	公司债券相关情况.....	52
第十一节	财务报告.....	55
第十二节	备查文件目录.....	183

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、本公司、北京城乡	指	北京城乡商业（集团）股份有限公司
控股股东	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
城乡世纪广场、世纪商厦、城乡购物中心亦庄店	指	北京国盛兴业投资有限公司城乡世纪商厦
城乡华懋商厦、城乡华懋分公司、城乡购物中心公主坟店	指	北京城乡商业（集团）股份有限公司城乡华懋商厦
锡华酒店	指	北京锡华海体商务酒店有限公司
城乡 118 超市或城乡一一八超市	指	北京城乡一一八生活汇超市有限公司
时代投资、城乡时代	指	北京城乡时代投资有限公司
新华旅游	指	北京新华国际旅游有限公司
老年用品展示中心	指	北京市老年用品展示中心有限公司
黄寺商厦	指	北京城乡黄寺商厦有限公司

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	北京城乡商业（集团）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 COMMERCIAL (GROUP) 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 或 cxdb@bjcx.cn

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.cn
电子信箱	bg8225@sina.com或cxdb@bjcx.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报
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号北京城乡董事会办公室
------------	-------------------------

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	龙传喜、孙佳

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	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
营业收入	2,156,216,692.83	1,919,455,426.16	12.33	2,223,186,712.03
归属于上市公司股东的净利润	9,890,111.67	40,440,724.34	-75.54	84,732,440.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-75,079,058.53	22,160,124.83	-438.80	84,183,883.12
经营活动产生的现金流量净额	-67,891,642.11	38,187,082.35	-277.79	27,227,934.01
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	2,341,354,338.26	2,346,689,722.46	-0.23	2,334,205,115.82
总资产	3,501,003,109.08	3,743,200,929.29	-6.47	3,992,248,594.08

（二）主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
基本每股收益（元/股）	0.0312	0.1277	-75.57	0.2675
稀释每股收益（元/股）	0.0312	0.1277	-75.57	0.2675
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.2370	0.0699	-439.06	0.2657
加权平均净资产收益率（%）	0.42	1.72	减少1.3个百分点	3.56
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-3.20	0.95	减少4.15个百分点	3.54

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 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

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2019 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	555,123,760.25	457,300,030.40	488,804,596.57	654,988,305.61
归属于上市公司股东的净利润	12,817,160.59	2,522,662.89	-4,863,380.50	-586,331.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,547,178.77	2,191,751.10	-5,574,047.29	-82,243,941.11
经营活动产生的现金流量净额	29,174,293.81	-76,475,883.00	50,615,433.87	-71,205,486.79

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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	13,030.62	处置长期资产损益	-930,104.42	-108,664.06
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	9,004,860.90	住宅商业锅炉房煤改气项目 460,806.20；燃气低氮改造补贴 344,000.00；残疾人岗位补贴 31,000.00；增值税免税 298,126.53；产业政策扶持优质企业发展资金 1,294,000.00；	23,833,848.85	1,542,980.00

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		大兴区科委会双创奖励资金 2,300,000.00; 北京城乡文化科技园公共服务基础建设项目 1,142,857.14; 企业扶持奖励资金 174,000.00; 便民商业发展项目补贴 2,746,500.00; 稳岗补贴 213,571.03		
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				-348,193.99
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	109,418,459.11	具体见说明		
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	2,038,671.60		-941.37	248,210.31
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,038,671.60			/
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				

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	-3,789,236.67		1,932,819.44	-318,635.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目			103,561.64	429,589.04
少数股东权益影响额	-1,783,765.20		-315,653.83	-475,054.98
所得税影响额	-29,932,850.16		-6,342,930.80	-421,674.00
合计	84,969,170.20		18,280,599.51	548,557.07

说明：

2019 年 9 月 5 日，本公司第九届第九次董事会决议通过，将本公司位于沈阳市沈河区北站路 57 号、59 号的 194 套沈阳房产项目，出售给北京市郊区旅游实业开发公司，本次出售房产已通过北京产权交易所有限公司公开挂牌，交易价格 24,716.23 万元。2019 年 9 月 24 日，本公司召开 2019 年第一次临时股东大会决议，审议通过上述事项。上述事项详见公司公告（临 2019-024 号、临 2019-025 号、临 2019-028 号）。

2019 年 9 月-11 月，本公司与北京市郊区旅游实业开发公司分批签署了《实物资产交易合同》，并于 2019 年 12 月全部办理完资产过户手续。

本次交易房产面积共 28,999.89 平方米，交易作价 247,162,314.83 元，在其他业务收入中列示，房产成本及交易产生的税费合计 137,743,855.72 元，在其他业务成本中列示。截止 2019 年 12 月 31 日，扣除相应税费后，利润为 109,418,459.11 元。

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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
其他非流动金融资产	6,997,247.04	9,035,918.64	2,038,671.60	2,038,671.60
合计	6,997,247.04	9,035,918.64	2,038,671.60	2,038,671.60

十二、 其他

□适用 √不适用

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，公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充，商业主要经营模式包括联营、自营及租赁，其中主要采取联营和租赁的经营模式。

百货零售及购物中心系主要指公司经营的城乡华懋商厦及城乡世纪广场。城乡华懋商厦位于公主坟商圈，经营定位为年轻时尚家庭式购物中心。城乡世纪广场经营定位为家庭式购物体验为主的时尚购物中心。

综合超市主要指公司经营的城乡 118 超市，包括 118 超市苏州桥店，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；118 超市小屯店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、生活家电等品类及 118 超市公主坟店。

社区超市系指北京城乡 118 超市下辖的各个社区店和便利店。其立足于社区，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。

（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、运动、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

2019 年，我国消费品市场总量稳步扩大，消费结构不断优化，转型升级持续推进，新消费增长点加速形成，国内消费继续发挥对经济增长的主引擎作用。

一是零售市场规模超过 40 万亿元，消费对经济增长的基础性作用持续显现。市场销售总量稳步增加。2019 年，社会消费品零售总额 41.2 万亿元，首次超过 40 万亿元。消费品市场保持平稳增长。2019 年，社会消费品零售总额比上年名义增长 8.0%，总体保持平稳增长。国内消费对经济增长的拉动作用持续发挥。据测算，2019 年最终消费支出对经济增长的贡献率为 57.8%，继续发挥对经济增长的主引擎作用。

二是网上零售规模持续扩大，线上线下融合发展助力消费市场较快增长。传统业态加快融合发展。为应对网上零售等新模式对实体店零售的冲击，传统零售业态加速转型升级，积极推进线上线

下融合发展。2019 年，包括超市、专卖店、专业店等在内的限额以上单位实体店零售额比上年增长 3.8%。

三是基本生活类商品平稳增长，消费升级成为零售市场增长的重要推动力。吃用类商品增长稳中有升。2019 年，限额以上单位吃类商品零售额比上年增长 9.7%，增速比上年加快 0.2 个百分点。消费升级类商品增速加快。2019 年，限额以上单位化妆品类、文化办公用品类和通讯器材类商品零售额比上年分别增长 12.6%、3.3%和 8.5%。

四是服务消费成为消费领域重要增长点。旅游服务消费增长较快。旅游市场方面，据文化和旅游部数据，2019 年前三季度，国内旅游人数达到 45.97 亿人次，增长 8.8%。

五是市场供给质量提升，新兴消费领域投资增长较快。代表消费转型升级方向的行业生产保持较快增长。消费品进口增长较快。国内市场供给稳定增长的同时，消费品进口也保持较快增长。据海关统计，2019 年我国消费品进口比上年增长 19%。消费升级相关行业投资增势良好。2019 年，文化、体育和娱乐业投资比上年增长 13.9%。

（数据信息来源：国家统计局）

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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中国商业名牌企业、中国商业质量管理奖、全国商业教育培训先进单位、全国诚信维权单位、北京市经济百强企业、北京市守信企业、首都文明单位标兵、首都文明服务示范窗口、商业企业售后服务“全国十佳”先进单位、诚信服务承诺单位等称号。伴随着企业的不断发展，“北京城乡”这个品牌在北京市具有较高的品牌认知度和市场影响力。

2、丰富的经验积累以及清晰的经营战略

经过 28 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，公司已经拥有购物、旅游、商务、休闲等产业链业务形态，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 70 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。同时公主坟店地处北京公主坟商业圈，地理位置优越，交通位置十分便利；城乡世纪广场位于北京经济技术开发区，具有较强的地理区位优势；一一八超市苏州桥店和小屯店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。

4、长期稳定的供应商资源

公司有稳定的品牌供应商资源，多年来的业务合作，相互之间已经建立良好的信任和支持合作的关系，公司提供快捷的商品资金结算服务，在供应商中有着很好的满意度。结算资金的及时到位使供应商的运营资金能够更高效的运转，也更愿意将更好的货品资源提供给本公司，多年来形成互促共赢的业务关系。

5、自持物业带来的保障

北京市场房价的变化带动房屋租金水平上涨，对房租敏感性高的百货商场的经营业绩带来不利影响，造成经营成本负担加重。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。

6、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。同时也不断外聘专业人才补充管理团队，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 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，我国面对复杂严峻的内外部形势，从国际看，在逆全球化和国际冲突下，全球经济不确定性有所提升，国际贸易增速回落，世界经济低迷程度加剧，增速下降。从国内看，我国持续深化供给侧结构性改革，加大逆周期调节，着力做好“六稳”工作，经济运行总体平稳，但稳中有忧，经济下行的压力有所上升，中国经济所面临的外部环境严峻，与自身发展所面临的不充分不平衡问题相叠加，使得稳增长、防风险的难度加大。

从商业板块来看，供给端，新零售渗透率持续提高，线上线下融合发展步伐加快，零售行业变革加深，以短视频、私域流量、直播带货、文化创意内容打造、个人品牌 IP 等为代表的互联网、网红经济给行业发展带来革命性变化。需求端，消费升级与消费降级并存，需求整体趋向年轻化、个性化、体验性消费，对经营格局、商业业态、商品服务组合等提出了新的要求。从旅游板块来看，旅游经济继续保持高于 GDP 增速的较快增长，文旅融合、全域旅游进程加快，线上线下融合发展重塑旅游消费供给结构，5G、人工智能、大数据技术的广泛应用不断优化产业链运行方式。国内旅游市场和出境旅游市场实现了稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。在旅游业高质量发展和旅游强国的战略目标指引下，旅游业发展空间广阔，大有可为。

2019 年，公司面对竞争日趋激烈的市场带来新的挑战和机遇，创新经营理念，进一步加强公司治理能力建设，提升治理效能，优化营商环境，探索模式创新。公司以行业趋势为导向、以商贸为主业，持续发展升级购物中心的业态细分，同时加快便民超市升级思路，效果逐步显现，保证了公司经营规划的顺利实施，为 2020 年度的经营发展奠定基础。

报告期内，完成营业收入 215,621.67 万元，同比增加 12.33%；营业利润 3,772.93 万元，同比减少 33.54%；实现利润总额 3,394.77 万元，同比减少 42.12%；净利润 1,348.17 万元，同比减少 69.71%。

二、报告期内主要经营情况

公司主营业务主要包括：销售商品、物业租赁、商务酒店、旅游、房地产销售等。2019 年度 69%以上主营业务收入来自于销售商品，主要业态为购物中心、综合超市、社区超市。

报告期内，公司积极应对，加强主业，多业态发展，推进调整步伐，有序开展各项业务。

一是商业板块，明晰经营定位，围绕高质量发展进行经营调整。

城乡购物中心公主坟店围绕家庭式区域型微购物中心定位，逐步分区进行业态改造，改变目前以经营服装服饰类商品为主的百货零售形式及体验业态占比不高的现状，压缩现有的传统百货零售的面积，增加体验业态的占比，发展面向本区域居民所需求的“夜经济”的业种，着力打造以生活方式为发展方向的轻零售、重体验的休闲购物场所，更好地服务于消费者，为消费者提供更多的体验与选择。

城乡购物中心亦庄店围绕核心定位，积极推进业态调改步伐。一是积极引进知名吸客品牌，改变商厦形象，进行店外顾客引流；二是压缩传统百货面积，扩大餐饮及儿童娱乐业态面积，满足消费者生活服务需要，发展面向本区域居民所需求的“夜经济”的业种；三是服务消费再升级，以“商业+文娱体验”为中心，洽谈引进设计店、文娱品牌店等。

城乡 118 超市首先抓好三个大型综超的销售工作，确保完成任务；其次对社区商业进行逐个梳理、分析、测评，查找存在的问题和原因，对于综合排名靠后的社区店及时进行止损，避免给公司造成更大的损失。

二是旅游板块创新经营机制，推出“平台合伙”经营模式。新华旅游为提高公司的经济效益水平和市场竞争力，吸引契合业务发展的人才，营造一个激励员工实现目标和自我管理的工作环境，倡导以业绩为导向的文化，鼓励员工为公司长期服务，并分享公司发展和成长的收益，形成资源互补下的利益共同体，使收入与效益挂钩，形成了良好的激励机制，促进了效益的提升。

三是物业板块以城乡时代为龙头，积极搭建智慧园区，为企业赋能。城乡时代深耕文创园建设，积极搭建智慧园区。目前信息化平台初步建成，为更好服务及整合资源，园区启动智能化系统建设及配套工程改造，打造可视化的大数据平台，开发园智通 APP。通过智慧园区平台预计可充分实现园区、企业、第三方政企机构等互通物联、产业资源上线，信息共享，降低企业经营成本；另一方面，园区将借助平台实现流程管理、合同管理、档案管理、数据管理、物业管理等电子化办公，极大提高园区服务品质及服务效率，提升基础服务客户体验；平台成熟后，将可实现大数据分析，逐步转向增值服务业务运营。

(一) 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	2,156,216,692.83	1,919,455,426.16	12.33
营业成本	1,480,905,717.34	1,334,405,496.42	10.98
销售费用	349,965,286.59	255,449,909.56	37.00
管理费用	286,368,486.39	246,133,389.38	16.35
财务费用	12,969,331.23	15,101,503.04	-14.12
经营活动产生的现金流量净额	-67,891,642.11	38,187,082.35	-277.79
投资活动产生的现金流量净额	127,034,592.83	-42,950,579.74	395.77
筹资活动产生的现金流量净额	-125,208,812.53	-53,107,322.28	-135.77

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1) 营业收入同比上升 12.33%，主要是因为出售沈阳房产收入 24,716.23 万元及旅游服务收入大幅增长所致。

(2) 营业成本同比上升 10.98%，主要是因为本期收入增加，营业成本有所增加所致。

(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	1,260,578,226.73	1,076,435,196.61	14.61	-6.86	-4.71	减少 1.92 个百分点
租赁收入	247,756,123.81	42,113,658.68	83.00	35.73	127.67	减少 6.87 个百分点
酒店收入	58,435,105.61	6,891,924.57	88.21	5.16	7.94	减少 0.30 个百分点
旅游服务收入	219,116,741.00	212,796,211.44	2.88	105.96	108.46	减少 1.17 个百分点
修理费收入	2,167,608.17	1,483,302.46	31.57	-6.13	1.91	减少 5.40 个百分点
房地产销售收入	-	-	-	-100.00	-100.00	不适用
物业管理费	12,301,248.93	-	100.00	-23.35	0.00	不适用
其他收入	29,504,654.56	2,957,804.35	89.98	-42.02	-14.31	减少 3.24 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	1,829,859,708.81	1,342,678,098.11	26.62	-1.08	0.85	减少 1.41 个百分点

(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	本期金额较上年同	情况说明

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

			(%)		成本比例 (%)	期变动比例 (%)	
销售商品收入	销售商品成本	1,076,435,196.61	72.69	1,129,605,580.19	84.65	-4.71	
租赁收入	租赁成本	42,113,658.68	2.84	18,497,984.70	1.39	127.67	主要是租赁收入增加,成本相应增加。
酒店收入	酒店成本	6,891,924.57	0.47	6,384,750.79	0.48	7.94	
旅游服务收入	旅游服务成本	212,796,211.44	14.37	102,079,033.40	7.65	108.46	主要是旅游服务收入增加,成本相应增加。
修理费收入	修理费成本	1,483,302.46	0.10	1,455,441.08	0.11	1.91	
房地产销售收入	房地产销售成本	-	-	69,930,370.38	5.24	-100.00	主要是因为房地产收入大幅减少,成本相应减少
物业管理费	物业管理费成本	-	-	-			
其他收入	其他成本	2,957,804.35	0.20	3,451,681.73	0.26	-14.31	

(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 13,298.05 万元，占年度采购总额 11.25%；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

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动说明
销售费用	349,965,286.59	255,449,909.56	37.00	主要是本期子公司城乡 118 超市便利店，租赁费和劳务派遣人员费用增加所致
管理费用	286,368,486.39	246,133,389.38	16.35	主要是本期子公司城乡 118 超市进行战略性调整，一次性摊销装修费用所致
财务费用	12,969,331.23	15,101,503.04	-14.12	主要是本期公司减少短期借款，借款费用减少所致

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）本期经营活动产生的现金流量净额为-67,891,642.11元，较上年同期减少277.79%，主要是本期子公司国盛兴业土地增值税清算，支付的各项税费增加所致。

（2）本期投资活动产生的现金流量净额127,034,592.83元，较上年同期增加395.77%，主要是母公司处置沈阳房产所致。

（3）本期筹资活动产生的现金流量净额-125,208,812.53元，较上年同期减少135.77%，主要是本期归还公司短期贷款所致。

（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

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
预付款项	25,036,167.61	0.72	15,905,723.14	0.42	57.40	主要是本期子公司预付团款增加所致
其他应收款	91,234,705.01	2.61	20,320,414.52	0.54	348.98	主要是本期母公司出售沈阳房产，北交所尚未转回款项（2020年1月收回）影响所致
可供出售金融资产	-	-	6,997,247.04	0.19	-100.00	主要是本期执行《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]号），可供出售金融资产核算和列报发生变更所致
其他非流动金融资产	9,035,918.64	0.26	-	-	-	主要是本期执行《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]号），可供出售金融资产核算和列报发生变更所致
在建工程	3,138,771.04	0.09	1,228,067.56	0.03	155.59	主要是本期华懋商厦付装修改造结算款影响所致
应交税费	28,726,127.45	0.82	156,891,645.36	4.19	-81.69	主要是本期完成北京城乡世纪广场土地增值税清算并完

						成支付所致
递延收益	39,993,692.11	1.14	15,408,739.86	0.41	159.55	主要是因为子公司城乡时代收到关于北京城乡文化科技园公共服务基础建设项目的补贴以及积分兑奖共同影响所致
其他综合收益	-	-	4,846,310.28	0.13	-100.00	主要是本期执行《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]号），可供出售金融资产核算和列报发生变更所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2019 年零售市场随着消费者对品质生活的追求，消费群体进一步分层细化，标签趋势日益明显。消费者对价格变化的敏感性逐步降低，而更注重商品的品质和附加的体验价值。快乐消费、健康消费、绿色消费等等，各种消费概念被商家赋予了新的含义。同时，线上线下渠道深度融合，全渠道概念逐渐延伸到消费的各个方面。商家定位于精准营销，为目标群体画像，跟踪目标顾客的消费行为，对数据进行深度分析，增加顾客消费的粘性。零售市场的竞争由单一的商品竞争逐步转向精致化的全方位竞争。

2020 年，从商业主业来说，传统百货向购物中心转型趋势日益明显，营造满足消费者需求的生活方式，增加消费者购物的体验感将成为赢得消费者的关键；从超市业态来说，实体零售业态增速分化，标准超市份额稳步提升。单纯的实体超市占比会不断下降，线上+线下结合的超市 O2O 模式企业占比将会不断增加。从到店模式、网购模式到到家模式，全渠道或将成为主流模式。到家模式顺应时代需求，未来有望成为消费领域主要商业模式之一。线上线下从取代走向互补，逐渐形成共生共存、相互融合、互补长短的关系。

2020 年年初受行业环境、经济环境影响，对 2020 年经营有一定影响，同时也进一步促进了线下消费向线上转型升级，居民新的消费模式和消费习惯会随着疫情的发展逐步成型。

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	3	18.90		
北京	综超	4	4.79		
北京	社区超市			10	0.79

2019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	北京城乡商业（集团）股份有限公司 城乡华懋商厦	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	
3	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	
4	北京	北京城乡一一八生活汇超市有限公司 小屯店	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	
5	北京	北京城乡一一八生活汇超市有限公司 苏州桥店	综超	北京市海淀区小南庄41 号	1998.01.18	自持	
6	北京	北京城乡一一八生活汇超市	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	
7	北京	北京城乡一一八生活汇超市有限公司 公主坟店	综超	北京市海淀区复兴路甲 23号	2017.7.8	自持	
8	北京	北京城乡一一八生活汇社区超市（10 家）	社区 超市	北京丰台区美域家园北区 3号楼（注册地）	2014.07.08-202 0.12.31	租赁	3-10 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	-3.56	自持	10,385.64
	购物中心	-14.04	自持	2,807.90
	综超	-10.15	自持	8,616.19
	社区超市	71.55	租赁	8,865.31

(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	630,408,521.09	475,576,918.33	24.56%	-3.56%	-6.01%	1.96%
	购物中心	216,873,722.36	163,953,652.25	24.40%	-14.04%	-15.84%	1.61%
	综超	412,715,614.14	347,714,482.56	15.75%	-10.15%	-10.42%	0.25%
	社区超市	129,433,593.54	108,807,941.51	15.94%	71.55%	62.42%	4.73%
	小计	1,389,431,451.13	1,096,052,994.65	21.12%	-3.56%	-5.18%	1.34%

(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	2,567.32	7.34%	1,638.71	6.42%	928.60	0.92%
广告费	216.45	0.62%	183.47	0.72%	32.99	-0.10%
装修费	3,453.43	12.06%	2,860.25	11.62%	593.18	0.44%

截至2019年底，我公司共有会员75.2万人，实现销售4.68亿元，占全年总销售额的33.69%；其中百货共有会员30.95万人，实现销售1.76亿元，占全年百货销售的27.94%；购物中心共有会员7.48万人，实现销售2520万元，占全年购物中心销售的11.62%；超市共有会员36.78万人，实现销售2.66亿元，占全年超市总销售的49.08%。

(5) 其他

2020年1-3月，公司关闭社区超市1家，建筑面积约1500平方米。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

公司对外股权投资合并范围本报告期减少：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。

1、本公司于 2018 年 12 月 8 日召开的第九届第四次董事会通过《关于全资子公司北京城乡燕兴贸易有限责任公司吸收合并北京城乡华文企业管理服务有限公司》的议案，故北京城乡华文企业管理服务有限公司本期不再作为子公司纳入合并范围。

本次吸收合并双方均为公司全资子公司，其财务报表已纳入公司合并报表范围内，本次吸收合并属公司内部股权重组，对公司正常经营不构成实质性影响。不会损害上市公司及其股东特别是中小股东的利益。

2、北京城乡标实广告有限公司，由于规模较小，业务较单一，已于 2019 年 12 月 3 日完成工商注销手续。本次注销不会对公司财务状况产生实质性影响，不会损害上市公司及其股东特别是中小股东的利益。

(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	0.04	9,035,918.64	2,038,671.60		其他非流动金融资产	原始法人股，现为非限售流通股
合计		535,500.00	/	9,035,918.64	2,038,671.60		/	/

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 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	97,716,264.43	6,964,607.14
北京城乡黄寺商厦有限公司	日用百货	5,000,000.00	31,308,374.41	19,181,333.55
北京锡华海体商务	旅店服务	30,000,000.00	50,578,263.14	7,889,188.95

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

酒店有限公司				
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	32,602,517.05	2,261,632.17
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	1,671,853,722.46	-17,330,660.88
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	387,544,357.90	-4,898,364.21
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	日用百货	130,000,000.00	148,521,910.73	-45,450,268.80
北京城乡时代投资有限公司	企业管理服务	237,054,231.00	236,058,393.08	1,083,550.35
北京市老年用品展示中心有限公司	日用百货	50,000,000.00	14,108,576.45	76,716.25
北京新华国际旅游有限公司	旅游服务	30,000,000.00	48,619,727.46	-5,073,994.68
北京城贸物业管理有限责任公司	物业管理	3,000,000.00	21,241,554.25	1,005,825.62
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	37,759,647.81	868,358.00

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

根据国家统计局数据,2019年全年国内生产总值99万亿元,按可比价格计算,比上年增长6.1%,符合6%-6.5%的预期目标。总体来看,2019年国民经济运行总体平稳,发展质量稳步提升,主要预期目标较好实现,为全面建成小康社会奠定了坚实基础。全年社会消费品零售总额41.1万亿元,比上年增长8.0%。全国网上零售额106324亿元,比上年增长16.5%。其中,实物商品网上零售额85239亿元,增长19.5%。实体店消费实现平稳增长,2019年实体店消费品零售额增长5.4%,限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长6.5%、1.4%、3.2%和1.5%。

2020年,从整体经济环境来看,中国改革开放不断深化,国际化程度不断加深,随着科技水平的不断发展,中国经济走向高质量发展。从整体消费市场数据来看,中国社会消费品零售总额稳步增长,消费持续成为经济增长的第一拉动力。全面建成小康社会将更大激发消费潜力,零售市场伴随着庞大的人口基数和广阔的市场空间也必将继续保持增长态势。多类消费品零售规模提升,实体零售行业经营情况整体回暖,网上零售额增速进一步回落,但增速仍高于线下零售额。在全面扩大开放、消费升级、新零售的推动下,中国零售及消费行业健康发展,呈现线上线下融合、产业链数字化、渠道多元化等发展趋势。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司紧贴京津冀协同发展、首都核心功能新定位，坚持以市场为导向，以资本为纽带，以效益为目标，以改革为抓手，以创新为驱动，全力打造国内知名、区域一流（京津冀），面向京郊和社区的具有卓越绩效、强劲核心竞争力的新型商贸旅游服务企业。

1. 加速商贸零售业产业转型升级，寻求差异化发展战略。以与供应商创新合作模式为手段，以与本土国资企业深度合作为支撑，以精细化、数字化管理，全面深化供给侧结构性改革，形成颇具竞争力的产业发展链条，将企业发展融入到首都城市服务管理及民生保障体系中，打造具有本土特色和社会责任的国有商贸零售业品牌。以购物中心业态为龙头，加强企业调研，顺应市场变化，以坪效分析为依据，不断调整业态和商品结构。针对零售发展新趋势，深度经营客流，成为新消费态势下消费者生活方式体验的入口和平台。以综超、社区店等业态为起点，寻求差异化定位，加强供应链管理，进一步打造特色鲜明、优势突出的生活服务便利性产业集群，在商品、采购、服务和运营等方面实现数字化管理，形成核心竞争力。以店网一体化和自营产品亮点工程为契机，加速线上线下融合发展，实现产业转型升级。

2. 深化产品创新和服务管理，做大做精旅游服务主业。以深度自由行、自驾游等新型旅游消费需求为契机，创新研发主题化、特色化和定制化的产品与服务。加强渠道建设，进一步扩大线下门店网络覆盖，探索“旅游+”概念店，提升区域品牌知名度和影响力。以自身渠道优势为依托加强战略合作，打破行业壁垒，形成新的经济增长点。

3. 加强战略性新兴产业培育，探索养老产业发展新模式。时代·智谷—北京城乡文化科技园立足大兴，服务首都，放眼全国，围绕“文化科技融合”、“新兴技术转化”、“中小企业孵化”，加快构建集创业办公、创业服务、创业生活为核心的可持续可复制的创新创业产业园区。养老板块深度发掘市场需求，加强战略合作，健全产业链条，与公司内其他业务板块优势互补、协同发展。

4. 进一步发挥上市公司优势，以市场为导向，以资本为纽带，以现代化的体制机制赋能产业升级，加强资源整合能力，实现资源协同、高质量发展。

（三）经营计划

√适用 □不适用

2020 年是公司的“调整提升年”，公司将坚持固本培元、稳中求进的工作总基调，坚持新发展理念，把握优势，进一步推进公司治理体系建设，保障公司和股东特别是中小股东的利益，为公司未来发展打下坚实的基础。

2020 年度，公司经营管理工作规划可以概括为以下三个方面：

一是构建数字化能力。从业态经营特点看，在人、货、场三个要素中，公司缺乏对商品的掌控能力，价格、渠道、供应链的管理主要在品牌商，而电商需要对市场快速做出反应，需要高效的供应链体系，因此，以百货为主开设电商平台挑战极大。公司所要构建的数字化能力应从人和场上面发力，在会员营销、顾客引流、数字化卖场和智能停车服务上做更多探索。

二是打造强大商品力。商品力就是满足顾客商品需求的能力，是把到店顾客转化为购买者的能力，把合适的商品在合适的地点用合适的方式以合适的价格销售给合适的顾客的能力。对于品牌商来说，商品力就是品牌产品的品质个性、能力变化和品牌产品内在的科技含量等，是企业通过产品质量、价格、设计、多样化等表现出的实力，是品牌商品本身对消费者的吸引力。

三是增加体验元素。无论是百货店还是购物中心，对人流的竞争都是日趋激烈，百货企业更是为了与同业及购物中心抢夺人流，都不遗余力地引入主题展览和活动或提供各种购物体验，务求令顾客对百货上上保持新鲜感及延长逗留时间。

2020 年，我国经济增长预计进入下行周期，由于高度不确定性的经营环境，公司经营压力显著上升。公司会正确把握经营方向，主动适应市场需求变化，不断提高竞争力和企业效益，促进公司持续稳定健康发展。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 宏观经济风险

2019 年，在逆全球化和国际冲突作用下，全球经济不确定性提升，国际贸易增速回落，世界经济低迷程度加剧，增速下降。受市场去库存、政策性去库存带来的紧缩效应、居民消费增速下滑等因素影响，中国宏观经济对比上年同期，经济下行压力不断上升，总体上中国经济仍处在下行周期。人均 GDP 突破 1 万元后，发展方式转变与结构性、体制性、周期性矛盾交错，为 2020 年经济增长带来了一定不确定性。鉴于 2020 年初高度不确定的经营环境下，公司将持续关注宏观经济发展走势，及时调整经营思路，抵御各项风险。

2. 行业竞争风险

总体来讲新零售渗透率持续提高，零售行业变革加深，互联网、网红经济给零售业带来革命性变化。供给端，大量中小线上商户将持续以短视频、私域流量、文化创意内容打造自身品牌 IP，瓜分零售市场。另外在传统房地产开发企业广泛布局商业地产的背景下，互联网巨头企业持续通过入股零售企业或新建自营门店的方式积极布局实体零售行业，市场份额进一步被切割，市场竞争进入白热化。需求端，需求趋向年轻化、个性化、体验性消费，对经营格局、商业业态、商品服务组合等提出了新要求。2020 年，公司将持续加强调研分析，打造优势，突出特色，创新经营，围绕客流经营为中心，线上线下融合发展。

3. 运营管理风险

市场竞争的白热化使经营理念和逻辑发生了根本性改变，对公司在数字化管控和精细化管理，特别是在战略、人才、预算、运营、资产和风险控制等方面的管理提出了更高要求。围绕公司调整提升年的总体战略思路，公司将进一步深化体制机制改革，加强人才队伍建设，以更加市场化、现代化的经营管理体制机制，提升企业效益水平，实现公司创新发展。

(五) 其他

适用 不适用

四、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

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

适用 不适用

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《北京城乡商业（集团）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2018年年度利润分配方案，以2018年末公司总股本316,804,949股为基数每10股派发现金红利0.5元（含税），向全体股东分配现金股利15,840,247.45元。2019年8月2日在《中国证券报》刊登了2018年年度权益分派实施公告，2019年8月9日开始实施。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019年	0	0.2	0	6,336,098.98	9,890,111.67	64.06
2018年	0	0.5	0	15,840,247.45	40,440,724.34	39.17
2017年	0	0.85	0	26,928,427.38	84,732,440.19	31.78

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 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方案预案的，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

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺	其他	北京国有资本经营管理中心	控股股东北京国有资本经营管理中心承诺在增持实施期间、增持完成后 6 个月内及法定期限内不减持所持有的本公司股份，并严格遵守法律法规及中国证监会、上海证券交易所相关监管规则的规定。	增持后自 2018 年 9 月 1 日起 6 个月内	是	是		
其他承诺								

说明：

2018 年 3 月 1 日，北京国有资本经营管理中心(以下简称“国管中心”)通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式本公司无限售流通 A 股 864,300 股，占公司已发行总股份的 0.27%。本次增持前，国管中心持有本公司股份 106,088,400 股 A 股股份，占公司已发行总股份的 33.49%，本次增持后，国管中心持有本公司股份 106,952,700 股 A 股股份，占公司已发行总股份的 33.76%。

基于对公司价值的认同及未来发展前景的信心，国管中心计划自 2018 年 3 月 1 日起 6 个月内以自有资金继续通过上海证券交易所交易系统增持本公司股票，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 1%，不低于公司已发行总股份的 0.3%。

截至 2018 年 8 月 31 日，国管中心累计增持公司已发行总股份的 0.7462%，本次增持计划已实施完成。本次增持计划实施完毕后，国管中心持有公司无限售流通 A 股 108,452,397 股，占公司已发行总股份的 34.23%。

北京国有资本经营管理中心承诺在增持实施期间、增持完成后 6 个月内及法定期限内不减持所持有的本公司股份，并严格遵守法律法规及中国证监会、上海证券交易所相关监管规则的规定。

上述事项详见公司公告（临 2018-001、临 2018-002 号、临 2018-009 号、临 2018-032 号）。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

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、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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

①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本公司于 2019 年 8 月 19 日召开的第九届第八次董事会会议，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注五、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	6,997,247.04	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	6,997,247.04
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	--
应收账款	摊余成本	30,323,992.95	应收账款	摊余成本	30,193,639.65
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	--
其他应收款	摊余成本	20,320,414.52	其他流动资产	摊余成本	--
			其他应收款	摊余成本	19,566,811.68

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
应收账款	30,323,992.95	--	-130,353.30	30,193,639.65
其他应收款	20,320,414.52	--	-753,602.84	19,566,811.68
可供出售金融资产	6,997,247.04	-6,997,247.04	--	--
其他非流动金融资产	--	6,997,247.04	--	6,997,247.04
股东权益：				
其他综合收益	4,846,310.28	--	-4,846,310.28	--
未分配利润	608,275,894.18	--	4,356,421.00	612,632,315.18
少数股东权益	97,467,250.51	--	-210,568.78	97,256,681.73

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	1,963,026.65	--	130,353.30	2,093,379.95
其他应收款减值准备	1,407,228.65	--	753,602.84	2,160,831.49

②新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

③新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

④财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

（二）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

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

六、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	670,000.00
境内会计师事务所审计年限	25

	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

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

本公司是北京市以商贸、旅游为主体的股份制公司，一直以来秉承“以人为本、服务至上”的理念，通过提供优质的商品零售服务和贴心的旅游服务，积极履行企业的社会责任，致力于不断满足人民对美好生活的向往。

1、优质的服务。建立成熟的服务管理系统，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、上柜销售等各个环节，专人负责监管与核验，保证为消费者提供放心的商品。

3、注重知识产权保护。公司以“城乡诚、城乡情”为品牌理念，体现良好的商业道德，营造良好的社会氛围。

4、诚信经营。公司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，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。

5、公益事业。公司积极支持公益事业，秉承“便民、为民、利民”服务理念，成立“扶老助残、义务代购商品志愿者服务队”，树立良好的企业形象。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、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

适用 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）

适用 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

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、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)	20,801
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,130
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、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

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	
北京国有资 本经营管理 中心	0	108,452,397	34.23		无		国有法人
梁继德	1,442,133	3,407,133	1.08		无		境内自然人
卫晓岩	0	2,500,600	0.79		无		境内自然人
刘为忠	-362,102	2,064,000	0.65		无		境内自然人
宋海珍	0	1,850,000	0.58		无		境内自然人
王冬香	1,796,800	1,796,800	0.57		无		境内自然人
上海盘京投 资管理中心 (有限合伙) —盘世2期私 募证券投资 基金	1,791,700	1,791,700	0.57		无		其他
刘莉芳	1,726,396	1,726,396	0.54		无		境内自然人
梁风友	1,695,900	1,695,900	0.54		无		境内自然人
深圳前海溢 沣资本管理 有限公司— 溢沣起航二 号私募证券 投资基金	1,655,017	1,655,017	0.52		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			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		种类	数量
北京国有资本经营管理中心	108,452,397	人民币普通股	108,452,397
梁继德	3,407,133	人民币普通股	3,407,133
卫晓岩	2,500,600	人民币普通股	2,500,600
刘为忠	2,064,000	人民币普通股	2,064,000
宋海珍	1,850,000	人民币普通股	1,850,000
王冬香	1,796,800	人民币普通股	1,796,800
上海盘京投资管理中心（有限合伙）— 盘世 2 期私募证券投资基金	1,791,700	人民币普通股	1,791,700
刘莉芳	1,726,396	人民币普通股	1,726,396
梁风友	1,695,900	人民币普通股	1,695,900
深圳前海湓洋资本管理有限公司— 湓洋起航二号私募证券投资基金	1,655,017	人民币普通股	1,655,017
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。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

 适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

 适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

 适用 不适用

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	张贵林
成立日期	2008 年 12 月 30 日
主要经营业务	投资及投资管理；资产管理；组织企业资产重组、并购。（（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或承诺最低收益。）依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
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 自然人

 适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

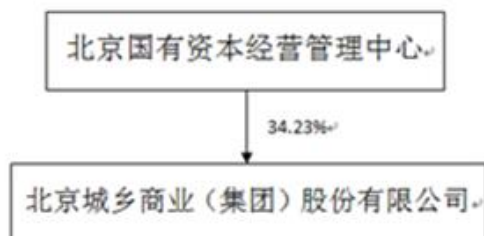
 适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

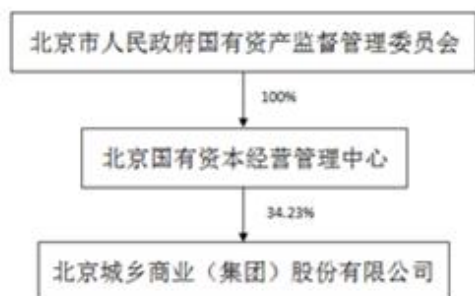
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、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	男	56	2013-11-14	2021-06-20	86,888	86,888			53.14	否
吴文学	董事	男	54	2019-09-24	2021-06-20					11.03	否
	总经理			2019-09-05	2021-06-20						
焦瑞芳	董事	女	42	2019-06-20	2021-06-20					0.00	是
	离任监事			2017-10-12	2019-04-13						
祖国丹	独立董事	男	65	2015-04-29	2021-06-20					8.00	否
邵武淳	独立董事	男	61	2015-04-29	2021-06-20					8.00	否
刘友庆	独立董事	女	55	2015-04-29	2021-06-20					8.00	否
相东明	财务总监	男	42	2017-08-14	2021-06-20					42.51	否
赵新	副总经理	男	57	2014-03-26	2021-06-20	50,000	50,000			41.83	否
王洪波	副总经理	男	49	2009-04-16	2021-06-20	50,000	50,000			48.21	否
傅宏锦	副总经理	女	46	2017-08-14	2021-06-20					47.02	否
郑强	副总经理	男	56	2015-05-09	2021-06-20					44.59	否
陈红	董事会秘书	女	48	2009-04-16	2021-06-20					44.84	否
王建文	监事会主席	男	57	2010-03-19	2021-06-20					42.51	否
陶玮	监事	女	44	2019-06-20	2021-06-20					0.00	是
张国良	职工监事	男	57	2009-04-16	2021-06-20					44.90	否
张海香	职工监事	女	46	2017-09-13	2021-06-20					33.48	否

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

白凡	离任董事	男	50	2017-10-12	2019-07-03					28.15	否
	离任总经理			2017-06-15	2019-07-03						
郑军	离任董事	男	60	2017-10-12	2019-07-11					22.52	否
于仲福	离任董事	男	49	2017-10-12	2019-04-13					0.00	是
郑利军	离任监事	男	56	2017-10-12	2019-09-20					0.00	否
合计	/	/	/	/	/	186,888	186,888	/	/	528.73	/

姓名	主要工作经历
王禄征	曾任北京市郊区旅游实业开发公司党委书记、总经理，现任北京城乡商业（集团）股份有限公司党委书记、董事长。
吴文学	曾任中国华夏证券公司发行部项目经理；北京市福斯特汽车装饰件厂副厂长；北京握拉菲首饰有限责任公司总经理。北京工美集团公司党委委员、副总经理；中国友发国际工程设计咨询公司副总经理；北京电子控股有限责任公司党委常委、副总经理；北京市国有企业监事会主席；挂职辽宁省沈阳市市委常委、市政府副市长(时间 1 年)。曾兼任京东方（000725）副董事长；电子城（600658）副董事长。现任北京城乡商业（集团）股份有限公司党委副书记、董事、总经理。
焦瑞芳	曾任北人印刷机械股份有限公司董事会秘书；北京京城机电股份有限公司董事会秘书、北京天海工业有限公司副总经理；本公司监事；现任北京国有资本经营管理中心股权管理部副总经理、本公司董事。
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，曾任北京首商集团股份有限公司名誉董事长、董事。现任际华集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
郜武淳	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。现任北京京成信会计师事务所有限公司主任会计师，本公司独立董事。
相东明	曾任北京市自来水集团禹通市政工程有限公司总会计师，北京市郊区旅游实业开发公司财务总监，现任本公司财务总监。主要分管本公司计划财务部、运营管理部 and 北京锡华海体商务酒店有限公司。
赵新	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司第三经营处钟表部经理，第三经营处经理，北京城乡商业（集团）股份有限公司总经理助理兼业务部部长、资产管理部部长，现任本公司副总经理。主要分管公司北京国盛兴业投资有限公司、北京市老年用品展示中心有限公司。
王洪波	曾任北京城乡商业（集团）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。现任本公司

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	副总经理。分管北京城乡一一八生活汇超市有限公司、北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司。
傅宏锦	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司财务部科长、副部长、部长、总会计师。现任本公司副总经理。分管本公司市场拓展部、北京城乡燕兴贸易有限责任公司、北京城乡黄寺商厦有限公司。
郑强	曾任北京城乡商业（集团）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、北京城乡商业（集团）股份有限公司总经理助理兼第四经营处经理。现任本公司副总经理。分管本公司安全保障部，分管北京城乡时代投资有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司。
陈红	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司财务部会计、财务部科长。现任本公司董事会秘书、总经理助理、董事会办公室主任、内控审计部部长。
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），现任本公司监事会主席。分管北京新华国际旅游有限公司、北京城贸物业管理有限责任公司。
陶玮	曾任毕马威华振会计师事务所审计部会计员、审计经理、高级经理，北京国有资本经营管理中心审计监察部总经理助理。现任北京国有资本经营管理中心风控审计部总经理助理，本公司监事。
张国良	曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司工会副主席，纪委委员。现任本公司工会主席、党委工作部部长、本公司职工监事。
张海香	曾任北京城乡华懋商厦有限公司董事会秘书、总经理办公室主任、副总经理、副书记；现任本公司人力资源部部长、党委工作部副部长、本公司职工监事。
白凡	曾任北京印染厂财务部会计、总会计师、副厂长；北人印刷机械股份有限公司财务部长、副总会计师、财务负责人；北京京城机电控股有限责任公司财务部长、总会计师；北京首都旅游集团有限责任公司党委常委、副总经理；中国康辉旅游集团公司董事长；北京首都旅游集团财务有限公司董事长；北京华龙旅游开发公司董事长；北京首旅酒店（集团）股份有限公司董事，现任政协北京市朝阳区第十三届委员会委员，第二届全国金融青联常委，北京市总会计师协会副会长，北京市地方税务学会副会长，中央财经大学、北京国家会计学院客座教授，曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司党委副书记、董事、总经理。2019 年 7 月辞任本公司董事、总经理。
郑军	曾任北京油泵厂工人、团支部书记；北京市总工会干部、副主任科员、团委书记（机关团委）；北京市郊区旅游实业开发公司组织处干部、副处长、党委委员、副经理；本公司党委副书记、董事。2019 年 7 月辞任本公司董事。
于仲福	曾任石景山区计经委工业科副科长；市经委企业改革处副处长；北京市国有资产监督管理委员会企业改革处处长。现任北京国有资本经营管理中心副总经理。2019 年 4 月辞任本公司董事
郑利军	曾任北京市财税第十分局所长；北京市财政局主任科员；北京市国资委主任科员；北京市国有企业监事会副处级监事和正处级监事；本公司监事。历任首都钢铁总公司、北京京煤集团有限责任公司、北京北辰实业集团公司、北京金隅集团有限公司、北京能源投资（集团）有限公司、北京控股集团有限公司专职监事。2019 年 9 月辞任本公司监事。

其它情况说明

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

适用 不适用

(二) 董事、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
焦瑞芳	北京国有资本经营管理中心	股权管理部副总经理	2016-07	至今
陶玮	北京国有资本经营管理中心	风控审计部总经理助理	2018-03	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
王建文	北京城贸物业管理有限责任公司	董事长	2017	至今
王洪波	北京城乡一一八生活汇超市有限公司	董事长	2016	至今
王洪波	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事长	2019	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	北京城乡黄寺商厦有限公司	监事	2010	至今
赵新	北京国盛兴业投资有限公司	董事长	2011	至今
赵新	北京市老年用品展示中心有限公司	董事	2016	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	北京城乡时代投资有限公司	董事	2018	至今
陈红	北京城乡燕兴贸易有限责任公司	监事	2018	至今
相东明	北京锡华海体商务酒店有限公司	董事长	2018	至今

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

郑强	北京城乡时代投资有限公司	董事长	2015	至今
郑强	北京华文兴盛企业管理服务有限公司	董事	2019	至今
张海香	北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	董事	2016	至今
张海香	北京城乡时代投资有限公司	监事会主席	2015	至今
张海香	北京市老年用品展示中心有限公司	董事	2019	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

√适用 □不适用

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 528.73 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 528.73 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吴文学	董事	选举	股东大会选举
吴文学	总经理	聘任	董事会聘任
焦瑞芳	董事	选举	股东大会选举
陶玮	监事	选举	股东大会选举
白凡	董事、总经理	离任	工作变动

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

郑军	董事	离任	退休
于仲福	董事	离任	工作变动
焦瑞芳	监事	离任	工作变动
郑利军	监事	离任	工作变动

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	358
主要子公司在职员工的数量	1,268
在职员工的数量合计	1,626
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,467
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	44
技术人员	94
财务人员	136
行政人员	616
其他人员	736
合计	1,626
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	25
大学	439
大专	325
中专	91
高中及以下	746
合计	1,626

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司围绕战略发展规划，结合薪酬策略、年度生产经营目标、以及不同职级、岗位职工工资水平市场对标情况、职工增减计划，对工资总额施行合理的预算、清算管理。

薪酬分配本着公平、公正的原则，优化薪酬结构，合理筹划薪酬成本，严格薪酬管理的规范和程序，建立以“责任与利益一致、能力与价值一致、风险与回报一致”的薪酬分配体系，实施分类、分层、分级管理，增强薪酬外部竞争力，兼顾内部公平性，充分发挥薪酬的激励作用，激发全员绩效创造的动力。

(三) 培训计划

适用 不适用

紧贴公司战略定位，打造学习型组织，逐步建立公司培训组织体系与业务流程，规范工作闭环，促进公司战略目标实现与员工个人成长的双赢。

完善培训体系及管理制度，规范培训管理流程；实施多样化培训方式，提高培训灵活性；完善内训师选聘及课程开发计划；深化中层领导干部专题培训内容；扎实推进员工技能提升培训。

培训内容计划以人才梯队为主线，针对业务性质和岗位要求采取相应的培训方式，加强开展领导力、管理技能、执行力等方面的培训，同时开展各岗位业务技能板块培训，组织业务骨干参加各类专题讲座及培训班。

公司拟建立多层次的培训管理体系，提高培训工作的计划性、有效性和针对性，全面促进人才队伍整体竞争力的提升，推动公司发展战略和年度经营目标的实现。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(6)关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护债权人、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
适用 不适用

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
2018 年年度股东大会	2019 年 6 月 20 日	www. sse. com. cn	2019 年 6 月 21 日
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 9 月 24 日	www. sse. com. cn	2019 年 9 月 25 日

股东大会情况说明
适用 不适用

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	6	4	2	0	0	否	2
吴文学	否	6	4	2	0	0	否	2
焦瑞芳	否	5	3	2	0	0	否	1
祖国丹	是	6	4	2	0	0	否	2
邵武淳	是	6	4	2	0	0	否	2
刘友庆	是	6	4	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 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

适用 不适用

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

2020年4月23日，公司第九届第十一次董事会议审议通过了《2019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）。

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

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2020 年 4 月 23 日，公司第九届第十一次董事会议审议通过了《2019 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）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

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	交易场所
北京城乡贸易中心股份有限公司 2015 年公司债（第一期）	15 城乡 01	122387	2015 年 6 月 30 日	2020 年 6 月 29 日	70,000,000.00	4.98	本期债券按年付息、到期一次还本。最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

本公司于 2015 年 6 月 30 日发行公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“本次债券”或“15 城乡 01”）。于 2019 年 7 月 1 日开始支付本次债券自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日期间的利息。按照《关于“15 城乡 01”公司债券票面利率上调的公告》，“15 城乡 01”的票面利率为 4.98%，每手“15 城乡 01”面值 1000 元派发利息为 49.80 元（含税）。

上述事项详见公司于 2019 年 6 月 21 日刊登在《中国证券报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的《公司 2015 年公司债券（第一期）2019 年付息公告》（临 2019—013）。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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	孔辉焕
	联系电话	010-57631234

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

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、公司债券评级情况

适用 不适用

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 2019 年 5 月 31 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

适用 不适用

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

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	226,349,454.09	222,846,728.27	1.57%	

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

流动比率	1.21	0.93	30.11%	
速动比率	0.55	0.42	30.95%	
资产负债率（%）	29.69%	34.70%	-14.44%	
EBITDA 全部债务比	0.49	0.39	25.64%	
利息保障倍数	2.60	3.65	-28.77%	
现金利息保障倍数	-3.20	1.14	-380.70%	主要是因为本期支付土地增值税，导致经营活动现金流量较上年变动较大。
EBITDA 利息保障倍数	10.68	10.08	5.95%	
贷款偿还率（%）	1.00	1.00	0.00%	
利息偿付率（%）	2.60	3.65	-28.77%	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司共拥有银行授信额度 10 亿元人民币，已使用授信额度 3.77 亿元人民币。

十一、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

适用 不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

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(2020)第 110ZA6110 号

北京城乡商业（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称北京城乡公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 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相关财务报表附注。

我们认为，后附的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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北京城乡公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）商品销售收入确认的真实性

相关信息披露详见财务报表附注五、36 和附注七、59。

1、事项描述

北京城乡公司收入主要来源于百货、超市零售业务，公司建立了较复杂的业务系统，控制、记录每笔销售业务的时间、金额、商品品种、数量、付款方式等销售信息，并定期将销售信息汇总传递至财务系统，公司会计核算的准确性依赖于 IT 系统的有效设计和运行，由于收入是公司的关键绩效指标之一，我们将零售收入确认的真实性作为关键审计事项。

2、审计应对

针对该事项，我们执行的审计程序主要包括：

（1）了解和评价管理层与商品销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对控制的运行有效性进行了测试；

（2）了解、评价并测试与财务核算相关的信息技术一般控制和应用控制运行的有效性，包括对程序和数据的安全访问、系统数据汇总计算以及数据接口传输的一致性；

（3）针对商品销售收入，在执行分析性复核程序的基础上，我们对本年记录的零售收入选取样本，检查了销售日报、付款方式记录单及其他收入确认的支持性文件，评估商品销售收入是否真实发生；

（4）对资产负债表日前后记录的收入选取样本，核对销售小票、付款方式记录单及其他收入确认的支持性文件，评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

（二）关联方交易的公允性

1、事项描述

北京城乡公司 2019 年通过北京产权交易所有限公司公开挂牌的方式，将位于沈阳市沈河区北站路 57 号、59 号的 28,999.89 平方米写字楼出售给北京市郊区旅游实业开发公司，交易价格 247,162,314.83 元。上述关联交易的公允性会对财务报表产生重大影响，我们将关联方交易的公允性作为关键审计事项。

2、审计应对：

针对该事项，我们执行的审计程序主要包括：

（1）了解和评价管理层与关联方交易相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对控制的运行有效性进行了测试；

（2）检查了关联交易相关的董事会决议、股东大会决议、国有资产监督管理委员会的核准批复，检查关联交易决策权限和程序，判断关联交易的合法与合规性，以及是否经过恰当的授权审批；

（3）检查了关联交易的定价政策、定价依据和国有资产监督管理委员会对交易标的评估价值的核准批复，判断交易价格是否公允；

（4）取得管理层提供的关联方交易发生额及余额明细，将其与财务记录进行核对，检查关联交易是否完整记录；

（5）查阅公司的对外公告信息，检查关联交易是否如实披露，发生额是否与经股东大会批准的预计金额存在重大差异。

四、其他信息

北京城乡公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括北京城乡公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

北京城乡公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估北京城乡公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算北京城乡公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京城乡公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对北京城乡公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京城乡公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就北京城乡公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所
 （特殊普通合伙）

中国注册会计师 龙传喜
 （项目合伙人）

中国注册会计师 孙佳

中国·北京

二〇二〇年四月二十三日

二、财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：北京城乡商业（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	384,849,147.26	450,914,999.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	24,396,506.81	30,323,992.95
应收款项融资			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

预付款项	七、7	25,036,167.61	15,905,723.14
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	91,234,705.01	20,320,414.52
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	540,775,120.81	556,100,168.76
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	27,050,869.45	32,632,994.63
流动资产合计		1,093,342,516.95	1,106,198,293.71
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			6,997,247.04
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	2,271,506.46	2,285,527.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	9,035,918.64	
投资性房地产	七、19	636,736,201.19	783,695,158.03
固定资产	七、20	1,433,484,031.64	1,508,825,656.63
在建工程	七、21	3,138,771.04	1,228,067.56
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	39,245,240.68	41,319,978.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	263,501,736.41	274,038,132.99
递延所得税资产	七、29	19,210,562.19	17,170,041.66
其他非流动资产	七、30	1,036,623.88	1,442,825.61
非流动资产合计		2,407,660,592.13	2,637,002,635.58
资产总计		3,501,003,109.08	3,743,200,929.29
流动负债：			
短期借款	七、31	389,665,277.85	505,132,336.29
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	149,066,625.38	203,530,714.12

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

预收款项	七、36	137,253,421.03	124,754,529.64
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	52,817,313.19	53,891,408.57
应交税费	七、38	28,726,127.45	156,891,645.36
其他应付款	七、39	149,030,159.31	145,721,614.87
其中：应付利息			2,293,587.70
应付股利		1,517,843.86	1,877,843.86
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		906,558,924.21	1,189,922,248.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	七、44	71,567,183.84	69,544,183.88
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	七、47	9,033,089.67	12,125,641.76
预计负债			
递延收益	七、49	39,993,692.11	15,408,739.86
递延所得税负债	七、29	12,216,296.89	12,043,141.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		132,810,262.51	109,121,707.47
负债合计		1,039,369,186.72	1,299,043,956.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	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	七、53	790,162,936.29	789,058,295.43
减：库存股			
其他综合收益	七、55	0.00	4,846,310.28
专项储备			
盈余公积	七、57	627,704,273.57	627,704,273.57
一般风险准备			
未分配利润	七、58	606,682,179.40	608,275,894.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,341,354,338.26	2,346,689,722.46
少数股东权益		120,279,584.10	97,467,250.51
所有者权益（或股东权		2,461,633,922.36	2,444,156,972.97

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

益) 合计			
负债和所有者权益（或 股东权益）总计		3,501,003,109.08	3,743,200,929.29

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：北京城乡商业（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		179,103,821.98	262,794,846.41
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	2,927,564.53	14,850,902.23
应收款项融资			
预付款项		5,000.00	1,570,854.21
其他应收款	十七、2	665,044,384.69	289,597,979.88
其中：应收利息			
应收股利		50,000,000.00	50,495,000.00
存货		1,830,570.08	1,342,450.29
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		14,741,349.41	19,070,071.67
流动资产合计		863,652,690.69	589,227,104.69
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			6,997,247.04
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,300,412,619.68	1,286,690,001.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		9,035,918.64	
投资性房地产		509,625,641.25	662,652,200.84
固定资产		223,779,535.35	247,691,296.77
在建工程		3,138,771.04	25,471.70
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		38,764,249.04	41,082,249.08
开发支出			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

商誉			
长期待摊费用		214,618,514.53	218,865,503.82
递延所得税资产		18,817,317.69	15,039,578.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,318,192,567.22	2,479,043,549.07
资产总计		3,181,845,257.91	3,068,270,653.76
流动负债：			
短期借款		379,655,944.53	295,132,336.29
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		68,564,575.91	97,494,460.98
预收款项		73,280,977.17	79,072,574.19
应付职工薪酬		39,103,784.77	39,356,590.26
应交税费		21,677,520.11	9,540,864.91
其他应付款		255,817,535.99	255,569,231.33
其中：应付利息			2,159,421.04
应付股利		1,517,240.40	1,517,240.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		838,100,338.48	776,166,057.96
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		71,567,183.84	69,544,183.88
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		9,033,089.67	12,125,641.76
预计负债			
递延收益		30,604,355.45	15,408,739.86
递延所得税负债		2,125,104.66	1,615,436.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		113,329,733.62	98,694,002.26
负债合计		951,430,072.10	874,860,060.22
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		800,586,996.02	800,586,996.02
减：库存股			
其他综合收益		1,808,635.78	6,654,946.06
专项储备			

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

盈余公积		620,085,259.52	620,085,259.52
未分配利润		491,129,345.49	449,278,442.94
所有者权益（或股东权益）合计		2,230,415,185.81	2,193,410,593.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,181,845,257.91	3,068,270,653.76

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		2,156,216,692.83	1,919,455,426.16
其中：营业收入	七、59	2,156,216,692.83	1,919,455,426.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,129,654,686.56	1,886,275,626.10
其中：营业成本	七、59	1,480,905,717.34	1,334,405,496.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	-554,134.99	35,185,327.70
销售费用	七、61	349,965,286.59	255,449,909.56
管理费用	七、62	286,368,486.39	246,133,389.38
研发费用			
财务费用	七、64	12,969,331.23	15,101,503.04
其中：利息费用		21,191,906.19	22,104,186.41
利息收入		6,511,719.89	3,915,391.84
加：其他收益	七、65	9,004,860.90	23,833,848.85
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	202,161.39	24,085.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,020.64	-114,252.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以	七、68	2,038,671.60	-6,490.00

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

“－”号填列)			
信用减值损失（损失以“－”号填列)	七、69	-83,792.02	
资产减值损失（损失以“－”号填列)	七、70		621,973.39
资产处置收益（损失以“－”号填列)	七、71	5,430.62	-885,433.02
三、营业利润（亏损以“－”号填列)		37,729,338.76	56,767,785.01
加：营业外收入	七、72	984,698.79	2,312,460.91
减：营业外支出	七、73	4,766,335.46	424,312.87
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)		33,947,702.09	58,655,933.05
减：所得税费用	七、74	20,466,014.55	14,152,339.85
五、净利润（净亏损以“－”号填列)		13,481,687.54	44,503,593.20
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)		13,481,687.54	44,503,593.20
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)		9,890,111.67	40,440,724.34
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)		3,591,575.87	4,062,868.86
六、其他综合收益的税后净额			-2,147,722.84
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-2,147,722.84
1.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变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			-2,147,722.84
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			-2,147,722.84
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 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		13,481,687.54	42,355,870.36
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		9,890,111.67	38,293,001.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,591,575.87	4,062,868.86
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0312	0.1277
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0312	0.1277

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

母公司利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十七、4	817,514,460.53	680,920,261.13
减：营业成本	十七、4	501,119,282.56	413,589,700.10
税金及附加		19,856,832.07	19,704,890.21
销售费用		101,569,974.72	76,794,367.61
管理费用		134,458,000.79	117,271,369.23
研发费用			
财务费用		-4,007,233.13	1,421,855.59
其中：利息费用		17,984,739.53	17,611,577.81
利息收入		17,552,111.19	11,000,341.76
加：其他收益		444,000.00	500,836.80
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	16,855,836.95	11,033,680.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,038,671.60	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-18,945,863.60	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-5,664,206.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）		83,403.83	760.00

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

二、营业利润（亏损以“－”号填列）		64,993,652.30	58,009,148.94
加：营业外收入		69,444.39	7,574.97
减：营业外支出		51,780.87	12,223.70
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		65,011,315.82	58,004,500.21
减：所得税费用		11,265,835.81	2,446,148.56
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		53,745,480.01	55,558,351.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		53,745,480.01	55,558,351.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			-2,147,722.84
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-2,147,722.84
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-2,147,722.84
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		53,745,480.01	53,410,628.81
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：相东明

会计机构负责人：王彦清

合并现金流量表

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,962,969,791.14	2,036,688,152.74
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76（1）	49,746,375.56	63,502,665.75
经营活动现金流入小计		2,012,716,166.70	2,100,190,818.49
购买商品、接受劳务支付的现金		1,407,134,734.08	1,530,464,089.80
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		255,382,649.26	226,821,349.03
支付的各项税费		170,100,381.69	110,969,083.49
支付其他与经营活动有关的现金	七、76（2）	247,990,043.78	193,749,213.82
经营活动现金流出小计		2,080,607,808.81	2,062,003,736.14
经营活动产生的现金流量净额		-67,891,642.11	38,187,082.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			100,002,550.00
取得投资收益收到的现金		48,226.64	138,338.51
处置固定资产、无形资产和其		173,375,928.33	5,294,513.58

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

他长期资产收回的现金净额			
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	七、76（3）	6,511,719.89	3,915,391.84
投资活动现金流入小计		179,935,874.86	109,350,793.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		51,484,496.62	52,301,373.67
投资支付的现金		1,416,785.41	100,000,000.00
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		52,901,282.03	152,301,373.67
投资活动产生的现金流量净额		127,034,592.83	-42,950,579.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		27,786,031.00	13,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		27,786,031.00	13,500,000.00
取得借款收到的现金		387,144,822.99	503,132,336.29
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76（5）	2,494,446.51	3,857,190.75
筹资活动现金流入小计		417,425,300.50	520,489,527.04
偿还债务支付的现金		503,132,336.29	520,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		39,501,776.74	53,596,849.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,719,490.22	2,180,501.98
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		542,634,113.03	573,596,849.32
筹资活动产生的现金流量净额		-125,208,812.53	-53,107,322.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9.36	2,260.23
五、现金及现金等价物净增加额		-66,065,852.45	-57,868,559.44
加：期初现金及现金等价物余额		450,214,999.71	508,083,559.15
六、期末现金及现金等价物余额		384,149,147.26	450,214,999.71

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		580,876,071.15	748,623,111.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		74,833,561.52	54,629,025.73
经营活动现金流入小计		655,709,632.67	803,252,137.01
购买商品、接受劳务支付的现金		406,994,698.25	528,344,446.28
支付给职工及为职工支付的现金		72,613,446.13	77,033,038.28
支付的各项税费		28,489,516.30	21,125,278.34
支付其他与经营活动有关的现金		427,732,138.81	169,511,510.86
经营活动现金流出小计		935,829,799.49	796,014,273.76
经营活动产生的现金流量净额		-280,120,166.82	7,237,863.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,262,207.08	4,676,698.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		173,154,419.44	5,260,536.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,167,955.39	
收到其他与投资活动有关的现金		2,013,548.70	2,630,820.93
投资活动现金流入小计		181,598,130.61	112,568,056.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,537,865.26	13,965,641.26
投资支付的现金		11,416,785.41	115,000,000.00
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		40,954,650.67	128,965,641.26
投资活动产生的现金流量净额		140,643,479.94	-16,397,585.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		377,144,822.99	293,132,336.29
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76（5）	5,223,462.27	5,961,539.91
筹资活动现金流入小计		382,368,285.26	299,093,876.20
偿还债务支付的现金		293,132,336.29	230,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,450,286.52	46,702,308.17
支付其他与筹资活动有关的			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

现金			
筹资活动现金流出小计		326,582,622.81	276,702,308.17
筹资活动产生的现金流量净额		55,785,662.45	22,391,568.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-83,691,024.43	13,231,846.13
加：期初现金及现金等价物余额		262,794,846.41	249,563,000.28
六、期末现金及现金等价物余额		179,103,821.98	262,794,846.41

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合并所有者权益变动表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	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	其他	小计		
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	316,804,949.00				789,058,295.43		4,846,310.28		627,704,273.57		608,275,894.18		2,346,689,722.46	97,467,250.51	2,444,156,972.97
加：会计政策变更							-4,846,310.28				4,356,421.00		-489,889.28	-210,568.78	-700,458.06
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				789,058,295.43				627,704,273.57		612,632,315.18		2,346,199,833.18	97,256,681.73	2,443,456,514.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,104,640.86						-5,950,135.78		-4,845,494.92	23,022,902.37	18,177,407.45
（一）综合收益总额											9,890,111.67		9,890,111.67	3,591,575.87	13,481,687.54

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(二)所有者投入和减少资本					1,104,640.86							1,104,640.86	21,790,816.84	22,895,457.70			
1. 所有者投入的普通股													22,895,457.70	22,895,457.70			
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					1,104,640.86							1,104,640.86	-1,104,640.86				
(三)利润分配										-15,840,247.45		-15,840,247.45	-2,359,490.34	-18,199,737.79			
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者(或股东)的分配										-15,840,247.45		-15,840,247.45	-2,359,490.34	-18,199,737.79			
4. 其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资																	

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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				790,162,936.29		0.00		627,704,273.57	606,682,179.40	2,341,354,338.26	120,279,584.10	2,461,633,922.36	

项目	2018 年度			
	归属于母公司所有者权益		少数股东权益	所有者权益合计

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	实收资本 (或股本)	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	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	316,804,949.00				787,938,262.91		6,994,033.12		627,704,273.57		594,763,597.22		2,334,205,115.82	83,324,916.15	2,417,530,031.97	
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				787,938,262.91		6,994,033.12		627,704,273.57		594,763,597.22		2,334,205,115.82	83,324,916.15	2,417,530,031.97	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,120,032.52		-2,147,722.84				13,512,296.96		12,484,606.64	14,142,334.36	26,626,941.00	
（一）综合收益总额							-2,147,722.84				40,440,724.34		38,293,001.50	4,062,868.86	42,355,870.36	
（二）所有者投入和减少资本					1,120,032.52								1,120,032.52	12,379,967.48	13,500,000.00	
1.所有者投入的普通股														13,500,000.00	13,500,000.00	
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					1,120,032.52								1,120,032.52	-1,120,032.52		
（三）利润分配											-26,928,427.38		-26,928,427.38	-2,300,501.98	-29,228,929.36	
1.提取盈余公积																

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-26,928,427.38		-26,928,427.38	-2,300,501.98	-29,228,929.36	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 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				789,058,295.43		4,846,310.28		627,704,273.57		608,275,894.18		2,346,689,722.46	97,467,250.51	2,444,156,972.97

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配利	所有者权

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	(或股本)	优先股	永续债	其他			收益			润	益合计
一、上年期末余额	316,804,949.00				800,586,996.02		6,654,946.06		620,085,259.52	449,278,442.94	2,193,410,593.54
加：会计政策变更							-4,846,310.28			3,945,669.99	-900,640.29
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	316,804,949.00				800,586,996.02		1,808,635.78		620,085,259.52	453,224,112.93	2,192,509,953.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										37,905,232.56	37,905,232.56
（一）综合收益总额										53,745,480.01	53,745,480.01
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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										-15,840,247.45	-15,840,247.45
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-15,840,247.45	-15,840,247.45
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. 设定受益计划变动额结转											

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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				800,586,996.02		1,808,635.78		620,085,259.52	491,129,345.49	2,230,415,185.81

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	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				800,586,996.02		8,802,668.90		620,085,259.52	420,648,518.67	2,166,928,392.11
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				800,586,996.02		8,802,668.90		620,085,259.52	420,648,518.67	2,166,928,392.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-2,147,722.84			28,629,924.27	26,482,201.43
（一）综合收益总额							-2,147,722.84			55,558,351.65	53,410,628.81
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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											

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4. 其他											
（三）利润分配										-26,928,427.38	-26,928,427.38
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-26,928,427.38	-26,928,427.38
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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				800,586,996.02		6,654,946.06		620,085,259.52	449,278,442.94	2,193,410,593.54

法定代表人：王禄征

主管会计工作负责人：相东明

会计机构负责人：王彦清

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司（2016 年 11 月公司名称由“北京城乡贸易中心股份有限公司”变更为：“北京城乡商业（集团）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复审的复审意见书》，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。

2016 年 4 月 1 日，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》，北京市郊区旅游实业开发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。本次无偿划转前，北京市郊区旅游实业开发公司持有本公司 106,088,400 股股份，占公司总股本的 33.49%。本次无偿划转后，北京国有资本经营管理中心将直接持有本公司 106,088,400 股股份，占本公司总股本的 33.49%。并于 2016 年 9 月 14 日收到北京国有资本经营管理中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016 年 12 月 2 日，本公司收到北京市工商行政管理局核准下发的“营业执照”，名称由“北京城乡贸易中心股份有限公司”变更后为：“北京城乡商业（集团）股份有限公司”。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。2017 年 8 月 14 日，根据第八届第二十二次董事会会议，审议通过了《关于调整公司内部机构设置的议案》，为进一步整合公司管理资源，提升管理效率，适应集团化管控的需要，公司内部机构调整、优化如下：调整后公司设置 13 个职能部门，按照部门职能职责分为党群综合部门、决策支持部门和业务部门。其中，党群综合部门（党委工作部、纪检监察部、工会）、决策支持部门（董事会办公室、总经理办公室、人力资源部、计划财务部、内控审计部、法律事务部、安全保障部）、业务部门（战略发展部、运营管理部、市场拓展部）。拥有北京城乡燕兴贸易有限责任公司、北京城乡黄寺商厦有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、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、北京城乡世纪企业服务管理有限公司、北京市老年用品展示中心有限公司、北京新华国际旅游有限公司、北京城贸物业管理有限责任公司、北京城乡旅游汽车出租有限责任公司等子公司。

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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届第十一次会议于 2020 年 4 月 23 日批准。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期本公司减少 2 个子公司的，子公司情况索引附注八、5 和附注九、1。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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：

适用 不适用

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、22（2）、附注五、28 和附注五、36。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本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

适用 不适用

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

适用 不适用

（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

适用 不适用

（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以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自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，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）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等，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。

（5）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。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，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；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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

√适用 不适用

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

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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

√适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（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、以摊余成本计量的金融负债。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。

以摊余成本计量的金融负债

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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（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、40（2）。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收账款

应收账款组合：往来款组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收押金和保证金

其他应收款组合 2：应收备用金

其他应收款组合 3：应收往来款项

其他应收款组合 4：关联方款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（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. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

15. 存货

适用 不适用

（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、开发产品、出租开发产品等。

（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。

开发成本主要包括土地出让金、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。

16. 持有待售资产

适用 不适用

17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联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) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：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

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；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资本公积（其他资本公积）。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，在转换日，按照原股权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。原股权于转换日的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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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，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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

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。

（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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，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；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，计提资产减值的方法见附注五、29。

21. 投资性房地产

（1）. 如果采用成本计量模式的：

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、29。

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。

22. 固定资产

（1）. 确认条件

适用 不适用

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。

（2）. 折旧方法

适用 不适用

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，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

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%

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、29。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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。

(5) 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。

(6) 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。

23. 在建工程

√适用 □不适用

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、29。

24. 借款费用

适用 不适用

（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。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

本公司无形资产包括土地使用权、场地使用权、软件等。

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	
软件	5 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、29。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

29. 长期资产减值

适用 不适用

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。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

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

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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企业做好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

适用 不适用

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。

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

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。

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

（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且实物交付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。

37. 政府补助

适用 不适用

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。

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。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。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

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。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（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。

41. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>①新金融工具准则 财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），对会计政策相关内容进行了调整。</p>	<p>经第九届第八次董事会审议通过公司关于会计政策变更的议案。</p>	<p>新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。</p> <p>新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。</p> <p>本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 以摊余成本计量的金融资产； • 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资； • 租赁应收款； • 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。 <p>本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。（具体见其他说明）</p>
<p>②新债务重组准则 财政部于 2019 年 5 月 16 日发</p>	<p>经第九届第十一次董事会审议通过公司关</p>	<p>根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目</p>

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

<p>布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。</p>	<p>于会计政策变更的议案。</p>	<p>不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。批准对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。</p>
<p>③新非货币性交换准则 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。</p>	<p>经第九届第十一次董事会审议通过公司关于会计政策变更的议案。</p>	<p>本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。</p>
<p>④财务报表格式 财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了修订。</p>		<p>资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。 本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。 财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。</p>

其他说明

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融	以公允价值计量	6,997,	其他非流动金	以公允价值计量	6,997,2

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产	且其变动计入其他综合收益（权益工具）	247.04	融资产	且其变动计入当期损益	47.04
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	--
应收账款	摊余成本	30,323,992.95	应收账款	摊余成本	30,193,639.65
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	--
其他应收款	摊余成本	20,320,414.52	其他流动资产	摊余成本	--
			其他应收款	摊余成本	19,566,811.68

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
应收账款	30,323,992.95	--	-130,353.30	30,193,639.65
其他应收款	20,320,414.52	--	-753,602.84	19,566,811.68
可供出售金融资产	6,997,247.04	-6,997,247.04	--	--
其他非流动金融资产	--	6,997,247.04	--	6,997,247.04
股东权益：				
其他综合收益	4,846,310.28	--	-4,846,310.28	--
未分配利润	608,275,894.18	--	4,356,421.00	612,632,315.18
少数股东权益	97,467,250.51	--	-210,568.78	97,256,681.73

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	1,963,026.65	--	130,353.30	2,093,379.95
其他应收款减值准备	1,407,228.65	--	753,602.84	2,160,831.49

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	450,914,999.71	450,914,999.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收票据			
应收账款	30,323,992.95	30,193,639.65	-130,353.30
应收款项融资			
预付款项	15,905,723.14	15,905,723.14	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	20,320,414.52	19,566,811.68	-753,602.84
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	556,100,168.76	556,100,168.76	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	32,632,994.63	32,632,994.63	
流动资产合计	1,106,198,293.71	1,105,314,337.57	-883,956.14
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	6,997,247.04		-6,997,247.04
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,285,527.10	2,285,527.10	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		6,997,247.04	6,997,247.04
投资性房地产	783,695,158.03	783,695,158.03	
固定资产	1,508,825,656.63	1,508,825,656.63	
在建工程	1,228,067.56	1,228,067.56	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	41,319,978.96	41,319,978.96	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	274,038,132.99	274,038,132.99	
递延所得税资产	17,170,041.66	17,353,539.74	183,498.08
其他非流动资产	1,442,825.61	1,442,825.61	
非流动资产合计	2,637,002,635.58	2,637,186,133.66	183,498.08
资产总计	3,743,200,929.29	3,742,500,471.23	-700,458.06
流动负债：			
短期借款	505,132,336.29	505,132,336.29	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付票据			
应付账款	203,530,714.12	203,530,714.12	
预收款项	124,754,529.64	124,754,529.64	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	53,891,408.57	53,891,408.57	
应交税费	156,891,645.36	156,891,645.36	
其他应付款	145,721,614.87	145,721,614.87	
其中：应付利息	2,293,587.70	2,293,587.70	
应付股利	1,877,843.86	1,877,843.86	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,189,922,248.85	1,189,922,248.85	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	69,544,183.88	69,544,183.88	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	12,125,641.76	12,125,641.76	
预计负债			
递延收益	15,408,739.86	15,408,739.86	
递延所得税负债	12,043,141.97	12,043,141.97	
其他非流动负债			
非流动负债合计	109,121,707.47	109,121,707.47	
负债合计	1,299,043,956.32	1,299,043,956.32	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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	789,058,295.43	789,058,295.43	
减：库存股			
其他综合收益	4,846,310.28		-4,846,310.28
专项储备			
盈余公积	627,704,273.57	627,704,273.57	
一般风险准备			
未分配利润	608,275,894.18	612,632,315.18	4,356,421.00
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	2,346,689,722.46	2,346,199,833.18	-489,889.28
少数股东权益	97,467,250.51	97,256,681.73	-210,568.78

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

所有者权益（或股东权益） 合计	2,444,156,972.97	2,443,456,514.91	-700,458.06
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	3,743,200,929.29	3,742,500,471.23	-700,458.06

各项目调整情况的说明：

□适用 √不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	262,794,846.41	262,794,846.41	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14,850,902.23	14,552,398.96	-298,503.27
应收款项融资			
预付款项	1,570,854.21	1,570,854.21	
其他应收款	289,597,979.88	288,695,629.43	-902,350.45
其中：应收利息			
应收股利	50,495,000.00	50,495,000.00	
存货	1,342,450.29	1,342,450.29	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	19,070,071.67	19,070,071.67	
流动资产合计	589,227,104.69	588,026,250.97	-1,200,853.72
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	6,997,247.04		-6,997,247.04
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,286,690,001.65	1,286,690,001.65	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		6,997,247.04	6,997,247.04
投资性房地产	662,652,200.84	662,652,200.84	
固定资产	247,691,296.77	247,691,296.77	
在建工程	25,471.70	25,471.70	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	41,082,249.08	41,082,249.08	
开发支出			
商誉			

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

长期待摊费用	218,865,503.82	218,865,503.82	
递延所得税资产	15,039,578.17	15,339,791.60	300,213.43
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,479,043,549.07	2,479,343,762.50	300,213.43
资产总计	3,068,270,653.76	3,067,370,013.47	-900,640.29
流动负债：			
短期借款	295,132,336.29	295,132,336.29	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	97,494,460.98	97,494,460.98	
预收款项	79,072,574.19	79,072,574.19	
应付职工薪酬	39,356,590.26	39,356,590.26	
应交税费	9,540,864.91	9,540,864.91	
其他应付款	255,569,231.33	255,569,231.33	
其中：应付利息	2,159,421.04	2,159,421.04	
应付股利	1,517,240.40	1,517,240.40	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	776,166,057.96	776,166,057.96	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	69,544,183.88	69,544,183.88	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	12,125,641.76	12,125,641.76	
预计负债			
递延收益	15,408,739.86	15,408,739.86	
递延所得税负债	1,615,436.76	1,615,436.76	
其他非流动负债			
非流动负债合计	98,694,002.26	98,694,002.26	
负债合计	874,860,060.22	874,860,060.22	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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	800,586,996.02	800,586,996.02	
减：库存股			
其他综合收益	6,654,946.06	1,808,635.78	-4,846,310.28
专项储备			
盈余公积	620,085,259.52	620,085,259.52	
未分配利润	449,278,442.94	453,224,112.93	3,945,669.99

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

所有者权益（或股东权益）合计	2,193,410,593.54	2,192,509,953.25	-900,640.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,068,270,653.76	3,067,370,013.47	-900,640.29

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、10%、9%、6%、5%、3%
消费税	金银首饰收入	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（%）
北京城乡黄寺商厦有限公司	20
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	20
北京城贸物业管理有限责任公司	20
北京天和诚汽车修理有限公司	20

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

本公司之子公司北京城乡黄寺商厦有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城贸物业管理有限责任公司和本公司之孙公司北京天和诚汽车修理有限公司属于小型微利企业，享受财税（2019）13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》的税收减免政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	496,582.84	557,620.94
银行存款	384,023,135.24	449,991,285.74
其他货币资金	329,429.18	366,093.03
合计	384,849,147.26	450,914,999.71
其中：存放在境外的 款项总额		

其他说明

本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 700,000.00 元，为本公司之子公司北京新华国际旅游有限公司存入国家旅游局指定账户的保证金。

2、交易性金融资产

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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	22,190,184.91
1至2年	1,370,503.81
2至3年	2,300,000.00
3年以上	7,942.69
3至4年	
4至5年	
5年以上	
坏账准备	-1,472,124.60
合计	24,396,506.81

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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(%)	
按单项计提坏账准备						10,196,981.17	31.58	1,249,375.85	12.25	8,947,605.32
其中：										
按组合计提坏账准备	25,868,631.41	100.00	1,472,124.60	5.69	24,396,506.81	22,090,038.43	68.42	844,004.10	3.82	21,246,034.33
其中：										

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	25,868,631.41	100.00	1,472,124.60	5.69	24,396,506.81	32,287,019.60	100.00	2,093,379.95	--	30,193,639.65
----	---------------	--------	--------------	------	---------------	---------------	--------	--------------	----	---------------

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	22,190,184.91	386,109.22	1.74
1至2年	1,370,503.81	293,287.81	21.40
2至3年	2,300,000.00	787,290.00	34.23
3年以上	7,942.69	5,437.57	68.46
合计	25,868,631.41	1,472,124.60	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	32,257,771.75	99.91	1,933,778.80	5.99	30,323,992.95
组合小计	32,257,771.75	99.91	1,933,778.80	5.99	30,323,992.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	29,247.85	0.09	29,247.85	100.00	--
合计	32,287,019.60	100.00	1,963,026.65	--	30,323,992.95

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备金额	2,093,379.95	-592,007.50		29,247.85		1,472,124.60
合计	2,093,379.95	-592,007.50		29,247.85		1,472,124.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 12,715,540.22 元，占应收账款期末余额合计数的比例 49.14%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,031,421.35 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
兴智云（北京）科技有限公司	4,088,504.83	15.80	113,055.10
北京金果乐儿教育科技有限公司	2,807,941.08	10.85	69,844.01
优时比贸易（上海）有限公司	2,364,268.19	9.14	41,138.27
北京现代佰隆物业管理有限公司	2,300,000.00	8.89	787,290.00
中国工商银行股份有限公司	1,154,826.12	4.46	20,093.97
合计	12,715,540.22	49.14	1,031,421.35

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	24,955,602.00	99.68	15,515,641.54	97.55
1 至 2 年	74,099.61	0.30	3,686.00	0.02
2 至 3 年	3,686.00	0.01	383,615.60	2.41
3 年以上	2,780.00	0.01	2,780.00	0.02
合计	25,036,167.61	100.00	15,905,723.14	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

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 5,407,611.53 元，占预付款项期末余额合计数的比例 21.60%。

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%
TJC JAPAN TRAVEL CO.	2,497,528.70	9.98
北京市燃气集团有限责任公司	983,859.31	3.93
北京海外假日国际旅行社有限公司	750,423.45	3.00
Brother Travel Co., Ltd	653,818.58	2.61
三星财产保险（中国）有限公司北京分公司	521,981.49	2.08
合计	5,407,611.53	21.60

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额 (2018.12.31)	期初余额
应收利息			
应收股利			
其他应收款	91,234,705.01	20,320,414.52	19,566,811.68
合计	91,234,705.01	20,320,414.52	19,566,811.68

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	79,136,482.18
1 至 2 年	1,871,167.86
2 至 3 年	1,707,944.78
3 年以上	11,384,989.05
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
坏账准备	-2,865,878.86
合计	91,234,705.01

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	85,100,530.97	13,761,020.70
备用金	2,352,412.47	2,918,977.14
往来款	6,647,640.43	5,047,645.33
合计	94,100,583.87	21,727,643.17

坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
押金、保证金	85,100,530.97	1.00	851,005.30	84,249,525.67	--
备用金	2,352,412.47	1.00	23,524.13	2,328,888.34	--
往来款	3,367,030.46	11.32	381,146.59	2,985,883.87	--
合计	90,819,973.90	--	1,255,676.02	89,564,297.88	--

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值) (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
押金、保证金	--	--	--	--	--
备用金	--	--	--	--	--
往来款	3,280,609.97	49.08	1,610,202.84	1,670,407.13	--
合计	3,280,609.97	--	1,610,202.84	1,670,407.13	--

期末，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				净额
	金额	比例%	坏账准备	比例%	

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	21,727,643.17	100.00	1,407,228.65	6.48	20,320,414.52
组合小计	21,727,643.17	100.00	1,407,228.65	6.48	20,320,414.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	21,727,643.17	100.00	1,407,228.65		20,320,414.52

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年12月31日余额	1,167,329.40	239,899.25		1,407,228.65
首次执行新金融工具准则的调整金额	-851,503.24	1,605,106.08		753,602.84
2019年1月1日余额	315,826.16	1,845,005.33		2,160,831.49
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	939,849.86	-234,802.49		705,047.37
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	1,255,676.02	1,610,202.84		2,865,878.86

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
北京产权交易所有限公司	保证金	74,148,694.39	1年以内	78.80	741,486.94
北京京通出租汽车公司	往来款	3,585,981.29	3年以内及3年以上	3.81	1,469,681.43
北京银行股份有限公司	保证金	3,000,000.00	3年以上	3.19	30,000.00
上海森活投资管理咨询有限公司	保证金	1,945,000.00	3年以上	2.07	19,450.00
北京博纳优品国际商贸有限公司	保证金	1,266,667.34	3年以上	1.35	12,666.67
合计	/	83,946,343.02	/	89.22	2,273,285.04

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、存货

(1). 存货分类

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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

原材料						
在产品						
库存商品	50,459,102.85	625,543.65	49,833,559.20	48,495,231.27	625,543.65	47,869,687.62
低值易耗品	2,167.41	--	2,167.41	297,759.59	--	297,759.59
材料物资	1,823,949.56	--	1,823,949.56	2,202,610.97	--	2,202,610.97
开发产品	9,983,363.45	--	9,983,363.45	9,983,363.45	--	9,983,363.45
出租开发产品	479,132,081.19	--	479,132,081.19	495,746,747.13	--	495,746,747.13
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	541,400,664.46	625,543.65	540,775,120.81	556,725,712.41	625,543.65	556,100,168.76

(2). 存货跌价准备

√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

√适用 □不适用

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，向中国建设银行经济技术开发区支行申请长期浮动利率贷款，该贷款总额度为10亿元，截止2018年12月31日，该长期贷款已结清。该项目已于2015年下半年竣工并停止利息资本化，累计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

其他说明

□适用 √不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	期末跌价准备
城乡世纪广场	2015年下半年	9,983,363.45	--	--	9,983,363.45	--

(6) 出租开发产品

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
城乡世纪广场	2015年下半年	495,746,747.13	--	16,614,665.94	479,132,081.19

10、持有待售资产

适用 不适用

11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	12,829,488.32	12,715,395.19
预缴增值税	13,907,772.39	19,052,667.17
预缴税金及附加	4,369.65	4.79
待认证进项税	--	300,894.73
预缴所得税	309,239.09	564,032.75
合计	27,050,869.45	32,632,994.63

13、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

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	其他		

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
昆明辉宇科技有限公司	2,285,527.10			-14,020.64						2,271,506.46	
小计	2,285,527.10			-14,020.64						2,271,506.46	
合计	2,285,527.10			-14,020.64						2,271,506.46	

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

18、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额 (2018.12.31)	期初余额 (2019.1.1)
债务工具投资	--		--
权益工具投资	9,035,918.64		6,997,247.04
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	--		--
其他	--		--
合计	9,035,918.64		6,997,247.04

本公司 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重新分类至其他非流动金融资产，并在该科目进行后续计量核算。

其他说明：

适用 不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

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	1,036,272,880.39	--	--	1,036,272,880.39
2. 本期增加金额	13,999,215.37	--	--	13,999,215.37
(1) 外购	--	--	--	--
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	13,999,215.37	--	--	13,999,215.37
(3) 企业合并增加	--	--	--	--
3. 本期减少金额	232,242,918.04	--	--	232,242,918.04
(1) 处置	232,242,918.04	--	--	232,242,918.04
(2) 其他转出	--	--	--	--
4. 期末余额	818,029,177.72	--	--	818,029,177.72
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	252,577,722.36	--	--	252,577,722.36
2. 本期增加金额	31,523,750.49	--	--	31,523,750.49
(1) 计提或摊销	31,523,750.49	--	--	31,523,750.49
(2) 其他增加	--	--	--	--
3. 本期减少金额	102,808,496.32	--	--	102,808,496.32
(1) 处置	102,808,496.32	--	--	102,808,496.32
(2) 其他转出	--	--	--	--
4. 期末余额	181,292,976.53	--	--	181,292,976.53
三、减值准备				
1. 期初余额	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--
(1) 计提	--	--	--	--
(2) 其他增加	--	--	--	--
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	636,736,201.19	--	--	636,736,201.19
2. 期初账面价值	783,695,158.03	--	--	783,695,158.03

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

20、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定资产	1,433,484,031.64	1,508,825,656.63
固定资产清理	--	--
合计	1,433,484,031.64	1,508,825,656.63

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

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	2,095,849,774.91	40,722,116.26	57,680,997.54	120,279,504.06	40,769,288.07	2,355,301,680.84
2. 本期增加金额	--	3,799,350.57	419,069.38	10,396,205.82	4,554,320.16	19,168,945.93
(1)购置	--	57,647.31	419,069.38	793,044.54	3,145,771.41	4,415,532.64
(2)在建工程转入	--	3,741,703.26	--	9,603,161.28	1,408,548.75	14,753,413.29
(3)企业合并增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	435,706.48	4,316,451.00	532,923.28	405,437.42	5,690,518.18
(1)处置或报废	--	435,706.48	4,316,451.00	532,923.28	405,437.42	5,690,518.18
(2)转入在建工程	--	--	--	--	--	--
(3)其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 期末余额	2,095,849,774.91	44,085,760.35	53,783,615.92	130,142,786.60	44,918,170.81	2,368,780,108.59
二、累计折旧						
1. 期初余额	659,111,756.45	26,560,763.27	44,564,409.29	100,063,606.58	16,175,488.62	846,476,024.21
2. 本期增加金额	66,452,171.12	11,405,771.97	3,565,640.47	3,046,176.98	9,691,291.64	94,161,052.18
(1)计提	66,452,171.12	11,405,771.97	3,565,640.47	3,046,176.98	9,691,291.64	94,161,052.18
(2)其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	419,383.41	4,117,671.46	506,277.27	297,667.30	5,340,999.44
(1)处置或报废	--	419,383.41	4,117,671.46	506,277.27	297,667.30	5,340,999.44
(2)转入	--	--	--	--	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

在建工程						
(3)其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 期末余额	725,563,927.57	37,547,151.83	44,012,378.30	102,603,506.29	25,569,112.96	935,296,076.95
三、减值准备						
1. 期初余额	--	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--	--
(1)计提	--	--	--	--	--	--
(2)其他	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--	--
(1)处置或报废	--	--	--	--	--	--
(2)其他	--	--	--	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,370,285,847.34	6,538,608.52	9,771,237.62	27,539,280.31	19,349,057.85	1,433,484,031.64
2. 期初账面价值	1,436,738,018.46	14,161,352.99	13,116,588.25	20,215,897.48	24,593,799.45	1,508,825,656.63

说明：本期折旧额 94,161,052.18 元。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
办公设备	77,108.47	74,024.15	--	3,084.32	
其他设备	5,454,202.21	5,236,033.93	--	218,168.28	

(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

其他说明：

□适用 √不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定资产清理

适用 不适用

21、在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,138,771.04	1,228,067.56
工程物资	--	--
合计	3,138,771.04	1,228,067.56

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

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
大兴基地文创园项目	--	--	--	480,095.86	--	480,095.86
程控交换机改造项目	--	--	--	722,500.00	--	722,500.00
华懋餐饮区改造	3,065,365.03	--	3,065,365.03	--	--	--
城乡综合办公楼（经警楼）改造工程	73,406.01	--	73,406.01	--	--	--
城乡综合办公楼改造项目	--	--	--	25,471.70	--	25,471.70
合计	3,138,771.04	--	3,138,771.04	1,228,067.56	--	1,228,067.56

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
华懋餐饮区改造			3,065,365.03			3,065,365.03						
合计			3,065,365.03			3,065,365.03	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

22、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、油气资产

适用 不适用

24、使用权资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	场地使用权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	18,980,000.00	73,740,000.00	556,028.17	93,276,028.17
2. 本期增加金额			349,514.56	349,514.56
(1) 购置			349,514.56	349,514.56
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4. 期末余额	18,980,000.00	73,740,000.00	905,542.73	93,625,542.73
二、累计摊销				
1. 期初余额	11,388,000.92	40,249,750.00	318,298.29	51,956,049.21
2. 本期增加金额	474,500.04	1,843,500.00	106,252.80	2,424,252.84
(1) 计提	474,500.04	1,843,500.00	106,252.80	2,424,252.84
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	11,862,500.96	42,093,250.00	424,551.09	54,380,302.05
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	7,117,499.04	31,646,750.00	480,991.64	39,245,240.68
2. 期初账面价值	7,591,999.08	33,490,250.00	237,729.88	41,319,978.96

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 0

说明：本期摊销额 2,424,252.84 元。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、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	11,234,968.79	4,848,768.69	9,469,738.56	--	6,613,998.92
世纪商厦装修费	620,873.19	2,020,034.28	198,724.41	33,246.78	2,408,936.28
大兴基地改造项目	72,996,113.58	24,604,644.13	8,594,059.00	--	89,006,698.71
城乡华懋改造项目	135,792,934.64	2,316,813.50	15,545,667.68	3,692,420.82	118,871,659.64
大兴基地文创园项目	42,788,127.13	465,596.40	8,024,196.26	--	35,229,527.27
城贸物业综合楼改造	508,500.00	--	54,000.00	--	454,500.00
老年用品装修费	554,546.74	94,340.00	187,188.80	--	461,697.94
城乡写字楼改造项目	9,542,068.92	--	991,757.67	2,199,057.07	6,351,254.18
文化科技园改造项目	--	4,138,921.39	35,457.92	--	4,103,463.47
合计	274,038,132.99	38,489,118.39	43,100,790.30	5,924,724.67	263,501,736.41

29、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	4,639,349.22	1,158,242.26	3,655,647.97	911,485.05
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
工效挂钩工资类结余	247,000.00	61,750.00	247,000.00	61,750.00

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

辞退福利	14,685,097.30	3,671,274.33	16,660,707.97	4,165,176.99
非流动资产报废损失	20,929,188.72	5,232,297.18	23,545,337.30	5,886,334.33
递延收益	3,478,000.00	869,500.00	3,922,000.00	980,500.00
未付现内部交易	32,869,993.66	8,217,498.42	20,659,181.17	5,164,795.29
合计	76,848,628.90	19,210,562.19	68,689,874.41	17,170,041.66

(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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
其他非流动金融资产公允价值变动	8,500,418.64	2,125,104.66	6,461,747.04	1,615,436.76
非同一控制下企业合并被合并方公允价值调整	40,364,768.92	10,091,192.23	41,710,820.84	10,427,705.21
合计	48,865,187.56	12,216,296.89	48,172,567.88	12,043,141.97

(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	324,197.90	340,150.98
可抵扣亏损	146,788,704.37	98,115,675.39
合计	147,112,902.27	98,455,826.37

(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
2020 年	6,952,855.56	6,952,855.56	
2021 年	31,343,980.19	31,583,590.97	
2022 年	17,114,594.31	29,098,787.88	
2023 年	23,236,608.16	30,480,440.98	
2024 年	68,140,666.15	--	
合计	146,788,704.37	98,115,675.39	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
票务代理押金	1,036,623.88	1,442,825.61
合计	1,036,623.88	1,442,825.61

31、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

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	389,665,277.85	505,132,336.29
合计	389,665,277.85	505,132,336.29

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、交易性金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

35、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	110,316,891.95	132,643,131.53
工程款	27,751,080.34	66,343,624.21
旅游社团费	1,662,578.46	2,793,797.32
服务费	386,497.22	1,750,161.06
往来款	8,949,577.41	--
合计	149,066,625.38	203,530,714.12

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

其他说明

适用 不适用

36、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	93,821,895.38	93,218,139.74
租金	20,647,256.72	22,436,534.18
旅游社团费	17,494,241.44	8,068,017.27
其他	5,290,027.49	1,031,838.45
合计	137,253,421.03	124,754,529.64

(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

其他说明

适用 不适用

37、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	47,234,722.04	221,278,259.92	221,215,481.73	47,297,500.23
二、离职后福利-设定提存计划	2,121,620.32	28,748,303.61	28,866,371.10	2,003,552.83
三、辞退福利	4,535,066.21	4,716,097.13	5,734,903.21	3,516,260.13

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	53,891,408.57	254,742,660.66	255,816,756.04	52,817,313.19

(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	582,678.67	183,910,820.47	182,306,918.06	2,186,581.08
二、职工福利费	630.00	4,533,097.11	4,533,727.11	--
三、社会保险费	24,816,791.33	16,425,771.29	16,902,593.03	24,339,969.59
其中：医疗保险费	24,792,410.85	14,807,216.51	15,282,055.85	24,317,571.51
工伤保险费	7,830.60	468,839.75	469,635.73	7,034.62
生育保险费	16,549.88	1,149,715.03	1,150,901.45	15,363.46
四、住房公积金	--	13,576,062.00	13,576,062.00	--
五、工会经费和职工教育经费	21,834,622.04	2,832,509.05	3,896,181.53	20,770,949.56
六、短期带薪缺勤	--	--	--	--
七、短期利润分享计划	--	--	--	--
非货币性福利	--	--	--	--
其他短期薪酬	--	--	--	--
合计	47,234,722.04	221,278,259.92	221,215,481.73	47,297,500.23

(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
1、基本养老保险	901,573.40	22,387,335.23	22,506,030.69	782,877.94
2、失业保险费	96,715.13	1,046,673.26	1,046,674.79	96,713.60
3、企业年金缴费	1,123,331.79	5,314,295.12	5,313,665.62	1,123,961.29
合计	2,121,620.32	28,748,303.61	28,866,371.10	2,003,552.83

其他说明：

□适用 √不适用

(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、31（3）

38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,357,757.06	2,729,555.29
消费税	152,358.84	100,643.37
营业税		
房产税	1,835,031.65	763,142.86
企业所得税	16,797,956.98	5,830,685.88
个人所得税	880,717.28	918,364.34
城市维护建设税	3,963,170.84	3,109,205.74
教育费附加	2,738,848.98	2,128,615.60
土地增值税	--	141,299,483.00
其他	285.82	11,949.28
合计	28,726,127.45	156,891,645.36

39、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	--	2,293,587.70
应付股利	1,517,843.86	1,877,843.86
其他应付款	147,512,315.45	141,550,183.31
合计	149,030,159.31	145,721,614.87

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		1,743,000.00
短期借款应付利息		550,587.70
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计		2,293,587.70

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付股利

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,517,843.86	1,877,843.86
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	1,517,843.86	1,877,843.86

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	2019. 12. 31	2018. 12. 31
北京海兴实业公司	1,050,000.00	1,050,000.00
北信投资控股有限责任公司	423,225.00	423,225.00
北京华苑商贸公司	44,015.40	44,015.40
自然人	603.46	360,603.46
合计	1,517,843.86	1,877,843.86

重要的超过 1 年未支付的应付股利：

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	--

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	70,050,224.43	70,198,415.23
质保金	6,767,303.95	7,599,322.75
代收代付款	17,498,931.13	21,878,103.82
物业水电费	3,586,450.81	540,492.09
往来款	49,389,405.13	41,113,849.42
认购金	220,000.00	220,000.00
合计	147,512,315.45	141,550,183.31

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

其他说明：

适用 不适用

40、持有待售负债

适用 不适用

41、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

42、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

43、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

44、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 城乡 01	71,567,183.84	69,544,183.88
合计	71,567,183.84	69,544,183.88

(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

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	100.00	2015.6.30	5 年	300,000,000.00	69,544,183.88	-	1,743,000.00	279,999.96		71,567,183.84
合计	/	/	/	300,000,000.00	69,544,183.88	-	1,743,000.00	279,999.96		71,567,183.84

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。2018 年 6 月 30 日，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，回售 230 万份、回售金额 23,000 万元（不含利息），剩余托管数量为 70 万份。

（2）发行的公司债券在存续期前 3 年票面利率为 4.68%，利息按年支付；2018 年 6 月 30 日上调票面利率至 4.98%，并在存续期后 2 年固定不变。

（3）发行的公司债券为无担保债券。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、 租赁负债

适用 不适用

46、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、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	12,549,349.80	16,660,707.97
三、其他长期福利		
一年内到期的长期应付职工薪酬	-3,516,260.13	-4,535,066.21
合计	9,033,089.67	12,125,641.76

说明：辞退福利的性质、内容及计算依据详见附注五、31（3）。

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

49、递延收益

递延收益情况
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	3,922,000.00	549,000.00	460,806.20	4,010,193.80	锅炉改造补助
政府补助	--	10,000,000.00	1,142,857.14	8,857,142.86	文化科技园基础改造补贴
客户奖励积分	11,486,739.86	20,506,397.11	4,866,781.52	27,126,355.45	客户奖励积分
合计	15,408,739.86	31,055,397.11	6,470,444.86	39,993,692.11	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

50、其他非流动负债

适用 不适用

51、股本

适用 不适用

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

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

53、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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）	730,589,191.79	--	--	730,589,191.79
其他资本公积	58,469,103.64	1,104,640.86	--	59,573,744.50
合计	789,058,295.43	1,104,640.86	--	790,162,936.29

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积本期增加为子公司北京城乡时代投资有限公司的少数股东追加投资，导致股权比例变动而产生的影响。

54、库存股

□适用 √不适用

55、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 (2018年12月31日)	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益									
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下									

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动									
企业自身信用风险公允价值变动									
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,846,310.28		4,846,310.28						0.00
其中：权益法下可转损益的其他综合收益									
其他债权投资公允价值变动									
金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
其他债权投资信用减值准备									
现金流量套期损益的有效部分									
外币财务报表折算差额									
可供出售金融资产公允价值变动损益	4,846,310.28		4,846,310.28						0.00
其他综合收益合计	4,846,310.28		4,846,310.28						0.00

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：

本公司 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重新分类、计量至其他非流动金融资产，将 2018 年 12 月 31 日其他综合收益余额全部计入 2019 年 1 月 1 日未分配利润余额中列示。

56、专项储备

适用 不适用

57、 盈余公积

√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
法定盈余公积	279,965,415.42	--	--	279,965,415.42
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	627,704,273.57	--	--	627,704,273.57

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》第一百六十七条，公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

58、 未分配利润

√适用 □不适用

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	608,275,894.18	594,763,597.22
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	4,356,421.00	--
调整后期初未分配利润	612,632,315.18	594,763,597.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,890,111.67	40,440,724.34
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	15,840,247.45	26,928,427.38
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	606,682,179.40	608,275,894.18

说明：本期期末余额中，包括资产负债表日后拟分配的现金股利 6,336,098.98 元，如[附注十五、2]所示。

59、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,829,859,708.81	1,342,678,098.11	1,849,821,837.17	1,331,404,842.27
其他业务	326,356,984.02	138,227,619.23	69,633,588.99	3,000,654.15

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	2,156,216,692.83	1,480,905,717.34	1,919,455,426.16	1,334,405,496.42
----	------------------	------------------	------------------	------------------

60、税金及附加

√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
土地增值税	-37,298,872.13	--
消费税	1,462,786.47	1,301,008.57
营业税		
城市维护建设税	2,358,828.82	3,080,000.11
教育费附加	1,701,608.01	2,216,548.96
资源税	28,127.60	--
房产税	29,133,682.09	26,385,212.11
土地使用税	1,124,912.18	1,058,764.37
车船使用税	149,627.82	156,495.00
印花税	752,377.96	957,845.85
环保税	27,311.14	7,022.51
文化事业建设费	5,475.05	22,430.22
合计	-554,134.99	35,185,327.70

其他说明：

- 1、各项税金及附加的计缴标准详见附注六税项。
- 2、本期土地增值税负数情况说明，详见附注十六、8。

61、销售费用

√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
运杂包装费	3,944,494.45	2,710,570.41
业务费	70,500,162.10	34,477,317.70
人工成本	127,624,595.65	103,771,001.07
水电费	68,773,573.34	53,957,737.66
广告费	2,164,534.27	1,834,654.47
保安保洁费	12,038,774.78	14,389,667.74
折旧费	552,684.68	647,481.41
财产维修保险费	16,462,301.36	9,710,018.65
其他费用	47,904,165.96	33,951,460.45
合计	349,965,286.59	255,449,909.56

62、管理费用

√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
人工成本	86,596,403.68	82,028,888.26

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

折旧与摊销	120,417,278.85	104,913,011.39
修理费	15,954,051.79	13,326,317.96
中介费	5,785,582.69	7,712,236.54
装修费	34,534,298.55	28,602,488.01
其他费用	23,080,870.83	9,550,447.22
合计	286,368,486.39	246,133,389.38

63、研发费用

适用 不适用

64、财务费用

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
利息支出	21,191,906.19	22,104,186.41
减：利息资本化	--	--
利息收入	-6,511,719.89	-3,915,391.84
汇兑损益	-9.36	-2,260.23
辞退福利未确认融资费用摊销	783,600.80	772,159.45
手续费及其他	-2,494,446.51	-3,857,190.75
合计	12,969,331.23	15,101,503.04

65、其他收益

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
锅炉改造补贴	460,806.20	444,000.00
残疾人岗位补贴	31,000.00	24,000.00
增值税减免	298,126.53	7,974.05
个税返还	--	158,674.80
便民商业发展项目补贴	2,746,500.00	23,000,000.00
燃气低氮改造补贴	344,000.00	199,200.00
产业政策扶持优质企业发展资金	1,294,000.00	--
大兴区科委会双创奖励资金	2,300,000.00	--
文化科技园基础改造补贴	1,142,857.14	--
企业扶持奖励资金	174,000.00	--
稳岗补贴	213,571.03	--
合计	9,004,860.90	23,833,848.85

其他说明：

政府补助的具体信息，详见附注七、82、政府补助。

66、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	-14,020.64	-114,252.78
处置长期股权投资产生的投资收益	167,955.39	--
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		103,561.64
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		29,228.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	48,226.64	--
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
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	--	5,548.63
合计	202,161.39	24,085.73

其他说明：

投资收益汇回不存在重大限制。

67、净敞口套期收益适用 不适用**68、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
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,038,671.60	-6,490.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按公允价值计量的投资性房地产		
合计	2,038,671.60	-6,490.00

69、信用减值损失

√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
其他应收款坏账损失	-705,047.37	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	621,255.35	
合计	-83,792.02	

70、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		621,973.39
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		621,973.39

71、资产处置收益

√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
持有待售的非流动资产(处置组)处置利得(损失以“-”填列)	--	--
固定资产处置利得(损失以“-”填列)	5,430.62	-885,433.02
在建工程处置利得(损失以“-”填列)	--	--
生产性生物资产处置利得(损失以“-”填列)	--	--
无形资产处置利得(损失以“-”填列)	--	--
债务重组中因处置非流动资产产生的利得(损	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

失以“-”填列)		
非货币性资产交换产生的利得（损失以“-”填列)	--	--
合计	5,430.62	-885,433.02

72、营业外收入

营业外收入情况

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	17,794.55	--	17,794.55
其中：固定资产处置利得	17,794.55	--	17,794.55
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			
罚款收入	62,818.60	182,380.01	62,818.60
其他	904,085.64	2,130,080.90	904,085.64
合计	984,698.79	2,312,460.91	984,698.79

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

73、营业外支出

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	10,194.55	44,671.40	10,194.55
其中：固定资产处置损失	10,194.55	44,671.40	10,194.55
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			
非公益性捐赠支出	2,000.00	300,000.00	2,000.00
违约金	4,642,147.78	--	4,642,147.78
罚款支出	40,268.67	--	40,268.67
其他	71,724.46	79,641.47	71,724.46
合计	4,766,335.46	424,312.87	4,766,335.46

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

74、所得税费用

(1). 所得税费用表

√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
当期所得税费用	22,149,882.08	8,377,810.12
递延所得税费用	-1,683,867.53	5,774,529.73
合计	20,466,014.55	14,152,339.85

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	33,947,702.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,486,925.53
子公司适用不同税率的影响	-4,302,285.27
调整以前期间所得税的影响	660,690.61
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-190,459.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,290,916.43
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	17,098,554.86
权益法核算的合营企业和联营企业损益	3,505.16
所得税费用	20,466,014.55

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

√适用 □不适用

项目	2018.12.31	本期发生金额					2019.12.31
		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、不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,846,310.28	-4,846,310.28	--	--	--	--	--
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	4,846,310.28	-4,846,310.28	--	--	--	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他综合收益合计	4,846,310	-4,846,310.	--	--	--	--
	.28	28				

76、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√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
营业外收入	1,101,575.75	346,575.75
备用金	1,585,350.64	735,380.00
押金保证金	15,236,100.06	17,714,141.07
受限货币资金	--	4,000,000.00
其他往来款	31,823,349.11	40,706,568.93
合计	49,746,375.56	63,502,665.75

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√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
营业外支出	4,679,594.27	367,417.04
费用性支出	216,194,135.86	163,014,527.74
代收代扣款项	1,970,917.57	5,473,126.81
其他往来款	25,145,396.08	24,894,142.23
合计	247,990,043.78	193,749,213.82

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
利息收入	6,511,719.89	3,915,391.84
合计	6,511,719.89	3,915,391.84

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√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
手续费	2,494,446.51	3,857,190.75
合计	2,494,446.51	3,857,190.75

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

77、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	13,481,687.54	44,503,593.20
加：资产减值准备	83,792.02	-621,973.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,684,802.67	107,015,836.36
使用权资产摊销		
无形资产摊销	2,424,252.84	2,349,398.33
长期待摊费用摊销	43,100,790.30	32,721,374.12
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）	-109,495,618.92	-1,648,520.88
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	64,129.19	44,671.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,038,671.60	6,490.00
财务费用（收益以“-”号填列）	12,185,730.43	14,329,343.59
投资损失（收益以“-”号填列）	-202,161.39	-24,085.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,857,022.45	6,333,921.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	173,154.92	-559,391.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	15,325,047.95	63,942,425.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,719,595.21	33,367,188.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-175,541,150.82	-267,573,187.69
其他		4,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-67,891,642.11	38,187,082.35
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	384,149,147.26	450,214,999.71
减：现金的期初余额	450,214,999.71	508,083,559.15
加：现金等价物的期末余额		

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-66,065,852.45	-57,868,559.44

说明：本公司期末所有权受限的银行存款金额为 700,000.00 元，详见附注七、79。

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	384,149,147.26	450,214,999.71
其中：库存现金	496,582.84	557,620.94
可随时用于支付的银行存款	383,323,135.24	449,291,285.74
可随时用于支付的其他货币资金	329,429.18	366,093.03
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	384,149,147.26	450,214,999.71
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：

适用 不适用

78、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：

适用 不适用

79、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	700,000.00	见说明
应收票据		
存货		
固定资产		

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

无形资产		
合计	700,000.00	/

其他说明：

本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 700,000.00 元，为本公司之子公司北京新华国际旅游有限公司存入国家旅游局指定账户的保证金。

80、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

81、 套期

适用 不适用

82、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
便民商业发展项目补贴	2,746,500.00	其他收益	2,746,500.00
住宅商业锅炉房煤改气项目	4,989,000.00	递延收益	460,806.20
文化科技园基础改造补贴	10,000,000.00	递延收益	1,142,857.14
稳岗补贴	213,571.03	其他收益	213,571.03
残疾人岗位补贴	31,000.00	其他收益	31,000.00
增值税减免	298,126.53	其他收益	298,126.53
燃气低氮改造补贴	344,000.00	其他收益	344,000.00
政策扶持发展资金	1,468,000.00	其他收益	1,468,000.00
大兴区双创奖励资金	2,300,000.00	其他收益	2,300,000.00
合计	22,390,197.56		9,004,860.90

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

83、 其他

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

其他说明：

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：

适用 不适用

本公司本期因减少两家子公司而导致合并范围变动，具体情况如下：

A、本公司全资子公司北京城乡燕兴贸易有限责任公司吸收合并全资子公司北京城乡华文企业管理服务有限公司并于2019年7月9日完成工商变更。故北京城乡华文企业管理服务有限公司本期不再作为子公司纳入合并范围。

B、本公司本期注销全资子公司北京城乡标实广告有限公司，并于2019年12月3日完成工商变更。故北京城乡标实广告有限公司本期不再作为子公司纳入合并范围。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

适用 不适用

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	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

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

北京城乡一一八生活汇超市有限公司	北京市	北京市	商业	100.00	--	设立
北京城乡时代投资有限公司	北京市	北京市	服务	52.00	--	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
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	北京市	北京市	服务	100.00	--	设立
北京市老年用品展示中心有限公司	北京市	北京市	商业	45.00	--	设立
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	北京市	北京市	服务	97.67	--	同一控制下企业合并
北京城贸物业管理有限责任公司	北京市	北京市	服务	55.00	5.00	同一控制下企业合并
北京新华国际旅游有限公司	北京市	北京市	服务	100.00	--	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：

1、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、本公司持有子公司北京市老年用品展示中心有限公司 45% 的股权，能对子公司的经营决策及财务情况实施控制，故纳入合并范围。

3、本公司认缴子公司北京市老年用品展示中心有限公司出资金额为 2250 万元，实缴金额 900 万元，实缴出资比例为 75%，根据公司章程中约定股东按照实缴出资比例分取红利，故本公司按照 75% 的比例合并北京市老年用品展示中心有限公司报表。

4、本公司通过子公司北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司持有北京城贸物业管理有限责任公司 5% 的股权。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

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	2,271,506.46	2,285,527.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-14,020.64	-114,252.78
--其他综合收益		
--综合收益总额	-14,020.64	-114,252.78

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

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：

适用 不适用

6、其他

适用 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

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	--	--
短期借款	389,665,277.85	505,132,336.29
应付债券	71,567,183.84	69,544,183.88
合计	461,232,461.69	574,676,520.17

于 2019 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较大影响。

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。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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 49.14%（2018年：56.86%）；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 89.22%（2018年：50.26%）。

（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 2019 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 6.23 亿元。（2018 年 12 月 31 日：本公司尚未使用的银行借款额度为 7.07 亿元）。

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	14,906.66	--	--	--	14,906.66
应付利息	--	--	--	--	--
长期借款	--	--	--	--	--
短期借款	39,717.62	--	--	--	39,717.62
应付债券	7,348.60	--	--	--	7,348.60
负债合计	61,972.88	--	--	--	61,972.88

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	20,353.07	--	--	--	20,353.07
应付利息	1,132.38	174.30	--	--	1,306.68
长期借款	--	--	--	--	--
短期借款	50,513.23	--	--	--	50,513.23
应付债券	--	7,000.00	--	--	7,000.00
负债合计	71,998.68	7,174.30	--	--	79,172.98

2、资本管理

本公司资本管理政策的目的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2019年12月31日，本公司的资产负债率为29.69%（2018年12月31日：34.70%）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且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				
（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）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	9,035,918.64	--	--	9,035,918.64
（四）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 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	9,035,918.64	--	--	9,035,918.64
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、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

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

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 (%)
北京国有资本经营管理中心	北京市西城区槐柏树街 2 号	资产管理	3,500,000.00	34.23	34.23

本企业的母公司情况的说明

北京国有资本经营管理中心成立日期为 2008 年 12 月 30 日，主要经营业务：投资及投资管理；资产管理；组织企业资产重组、并购。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

本公司的联营企业情况见附注九、3。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
北京市郊区旅游实业开发公司	董事长担任该公司总经理
董事、监事、总经理、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

采购商品/接受劳务情况表

□适用 √不适用

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：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
北京市郊区旅游实业开发公司	物业管理费	662,968.47	690,566.03
北京市郊区旅游实业开发公司	委托管理费	1,030,743.49	1,073,650.52

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

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	551,943.00	551,943.00
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	105,000.00	102,500.00
北京市郊区旅游实业开发公司	东直门外六公坟部分土地	420,000.00	420,000.00
北京市郊区旅游实业开发公司	北京市朝阳区花家地北里 1 号楼 1 门房屋	210,000.00	210,000.00
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	2,955,367.00	2,955,367.00

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

北京市郊区旅游实业开发公司	北京城乡西侧一层观光梯北侧大厅	81,700.00	81,700.00
北京市郊区旅游实业开发公司	北京城乡华懋商厦写字楼一层	46,200.00	46,200.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(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				
北京市郊区旅游实业开发公司	2,000,000.00	2019年12月4日	2020年12月4日	
北京市郊区旅游实业开发公司	10,000,000.00	2019年2月11日	2020年2月11日	
拆出				

说明：

1、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。

2、北京市郊区旅游实业开发公司通过北京银行向本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司提供 3 亿元额度内（含 3 亿元）委托贷款，可分次办理，期限为自有资金实际到款之日起 1 年。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

单位：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
北京市郊区旅游实业开发公司	出售投资性房地产	247,162,314.83	

说明：

2019 年 9 月 5 日，本公司第九届第九次董事会决议通过，将本公司位于沈阳市沈河区北站路 57 号、59 号的 194 套沈阳房产项目，出售给北京市郊区旅游实业开发公司，本次出售房产已通过北京产权交易所有限公司公开挂牌，交易价格 24,716.23 万元。2019 年 9 月 24 日，本公司召开

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2019 年第一次临时股东大会决议，审议通过上述事项。上述事项详见公司公告（临 2019-024 号、临 2019-025 号、临 2019-028 号）。

2019 年 9 月-11 月，本公司与北京市郊区旅游实业开发公司分批签署了《实物资产交易合同》，并于 2019 年 12 月全部办理完资产过户手续。

本次交易房产面积共 28,999.89 平方米，交易作价 247,162,314.83 元，在其他业务收入中列示。

(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	462.22	368.21

本公司本期关键管理人员 12 人，上期关键管理人员 11 人。

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

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

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的资本承诺事项。

(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	10,201,808.83	27,787,430.16
资产负债表日后第 2 年	8,241,794.96	26,461,705.21
资产负债表日后第 3 年	7,461,661.25	26,695,217.19
以后年度	22,693,719.12	68,936,470.98
合 计	48,598,984.16	149,880,823.54

(3) 其他承诺事项

截至 2019 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 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截至 2019 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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

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	6,336,098.98
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2020 年 4 月 23 日，本公司第九届第十一次董事会决议通过 2019 年度利润分配预案：以 2019 年末总股本 316,804,949.00 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.2 元（含税），分配股利 6,336,098.98 元。

3、销售退回

适用 不适用

4、新型冠状病毒肺炎影响情况说明

2020 年 1 月，新型冠状病毒肺炎爆发，新冠疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对病毒疫情防控的各项规定和要求，从供应保障、社会责任等多方面支持国家战疫。此次新冠疫情及防控措施对全国范围内的企业经营均造成一定影响，本公司的经营也受到了影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告公告日，该评估工作尚在进行当中。

5、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截至 2020 年 4 月 23 日，本公司不存在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

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

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

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

1、分部报告

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。

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	1,749,536,266.26	460,748,439.91	--	-54,068,013.34	2,156,216,692.83
其中：对外交易收入	1,708,496,952.67	447,719,740.16	--	--	2,156,216,692.83
分部间交易收入	41,039,313.59	13,028,699.75	--	-54,068,013.34	--
其中：主营业务收入	1,439,782,370.38	436,256,358.80	--	-46,179,020.37	1,829,859,708.81
营业成本	1,233,857,355.55	263,754,012.39	--	-16,705,650.60	1,480,905,717.34
其中：主营业务成本	1,096,113,461.83	263,270,286.88	--	-16,705,650.60	1,342,678,098.11
营业费用	537,161,430.58	166,081,579.54	-26,462,753.37	-39,198,620.02	637,581,636.73
营业利润/(亏损)	-21,482,519.87	30,912,847.98	26,462,753.37	1,836,257.28	37,729,338.76
资产总额	3,143,383,271.73	951,370,224.82	1,691,427,520.37	-2,285,177,907.84	3,501,003,109.08
负债总额	1,053,271,661.82	330,294,026.74	824,471,988.46	-1,168,668,490.30	1,039,369,186.72

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充信息：					
1. 资本性支出	39,074,448.89	12,410,047.73	--	--	51,484,496.62
2. 折旧和摊销费用	112,721,608.20	28,636,936.96	29,516,210.04	335,090.61	171,209,845.81
3. 折旧和摊销以外的非 现金费用	--	--	--	--	--
4. 资产减值损失	19,060,840.75	365,200.02	--	-19,342,248.75	83,792.02
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	1,588,455,053.72	290,838,081.67	82,720,706.77	-42,558,416.00	1,919,455,426.16
其中：对外交易收入	1,549,802,436.93	286,932,282.46	82,720,706.77	--	1,919,455,426.16
分部间交易收入	38,652,616.79	3,905,799.21	--	-42,558,416.00	--
其中：主营业务收入	1,531,101,202.10	278,190,653.07	82,720,706.77	-42,190,724.77	1,849,821,837.17
营业成本	1,159,487,528.30	149,516,763.64	45,872,106.80	-20,470,902.32	1,334,405,496.42
其中：主营业务成本	1,156,486,874.15	149,516,763.64	45,872,106.80	-20,470,902.32	1,331,404,842.27
营业费用	405,734,332.93	129,222,991.94	9,904,074.65	-16,579,254.79	528,282,144.73
营业利润/(亏损)	23,233,192.49	12,098,326.09	26,944,525.32	-5,508,258.89	56,767,785.01
资产总额	2,673,983,623.47	795,526,980.55	1,702,517,126.90	-1,428,826,801.63	3,743,200,929.29
负债总额	521,848,570.82	288,513,816.12	864,059,666.94	-375,378,097.56	1,299,043,956.32

补充信息：					
1. 资本性支出	33,404,060.79	18,897,312.88	--	--	52,301,373.67
2. 折旧和摊销费用	123,513,451.35	17,570,533.65	467,089.23	535,534.58	142,086,608.81
3. 折旧和摊销以外的非 现金费用	--	--	--	--	--
4. 资产减值损失	5,540,368.77	120,334.94	-361,113.42	-5,921,563.68	-621,973.39

(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	1,260,578,226.73	1,353,366,868.60
租赁收入	247,756,123.81	182,532,523.44
酒店收入	58,435,105.61	55,570,083.17
旅游服务收入	219,116,741.00	106,388,975.02
修理费收入	2,167,608.17	2,309,123.33
房地产销售收入	--	82,720,706.77
物业管理费	12,301,248.93	16,048,758.90
其他收入	29,504,654.56	50,884,797.94
合计	1,829,859,708.81	1,849,821,837.17

②地区信息

本公司收入全部来自中国境内。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

(1) 子公司诉讼情况说明

2015 年 9 月 16 日，本公司之子公司北京城乡黄寺商厦有限公司（以下简称“黄寺商厦”）与北京现代佰隆物业管理有限公司（以下简称“佰隆物业”）签订《房屋租赁合同》，由佰隆物业承租黄寺商厦位于北京市朝阳区黄寺大街 15 号的房屋。2017 年由于佰隆物业累计欠付房屋租金人民币 24,033,333.33 元、水电费人民币 3,518,711.62 元、供暖费人民币 737,443.98 元及因欠费产生违约金人民币 1,013,036.67 元等费用，黄寺商厦多次致函要求佰隆物业支付欠付的租金、水电费、供暖费及违约金，但佰隆物业拒不支付。

黄寺商厦于 2017 年 11 月 14 日将佰隆物业诉至北京市朝阳区人民法院，截至 2019 年 12 月 31 日，上述房屋租赁合同纠纷案件一审胜诉，佰隆物业对上述判决结果已提起上诉，目前二审正在审理阶段。

从 2018 年 4 月开始佰隆物业已正常支付电费，2019 年 1 月开始，公司按月收到佰隆物业交付的房租。

(2) 土地增值税本期负数情况说明

本公司之子公司北京国盛兴业投资有限公司（以下简称“国盛兴业”）自 2014 年至 2018 年，销售城乡世纪广场底商及创意工作室，累计销售面积共 84,009.61 平方米，各年均按照售房收入计算土地增值税，5 年累计确认土地增值税税额为 252,578,628.70 元。

2018 年上半年，国盛兴业因业务板块整合进行存续分立，新设北京城乡世纪企业服务管理有限公司（以下简称“世纪企服”），将城乡世纪广场地下二、三层车库资产（总面积）分割至世纪企服，由世纪企服负责城乡世纪广场机动车公共停车场服务等业务。

2018 年下半年开始土地增值税清算，基于国盛兴业已经分立成两个法人主体，根据财税（2015）37 号《关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》第四条规定“公司依照法律

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。”和（2015）5号《财政部国家税务总局关于企业改制重组有关土地增值税政策的通知》规定“三、按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。五、上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产开发企业。”的规定，分立资产在土地增值税清算过程中，需要视同销售缴纳土地增值税。

基于上述政策，土地增值税清算累计销售面积 122,998.62 平方米（包括销售创意工作室 8.4 万平方米和视同出售给世纪企服 3.8 万平方米），地上、地下建筑物增值额合并计算，比只清算城乡世纪广场底商及创意工作室销售面积的增值额下降。清算报告载应缴土地增值税税额为 215,279,756.57 元。因土地增值税清算时国盛兴业公司主体和业务模块产生了较大变化，前后土地增值税的计算基于不同销售数据，故产生了 37,298,872.13 元的差异。

（3）沈阳房产处置情况说明

2019 年 9 月 5 日，本公司第九届第九次董事会决议通过，将本公司位于沈阳市沈河区北站路 57 号、59 号的 194 套沈阳房产项目，出售给北京市郊区旅游实业开发公司，本次出售房产已通过北京产权交易所有限公司公开挂牌，交易价格 24,716.23 万元。2019 年 9 月 24 日，本公司召开 2019 年第一次临时股东大会决议，审议通过上述事项。

2019 年 9 月-11 月，本公司与北京市郊区旅游实业开发公司分批签署了《实物资产交易合同》，并于 2019 年 12 月全部办理完资产过户手续。

本次交易房产面积共 28,999.89 平方米，交易作价 247,162,314.83 元，在其他业务收入中列示，房产成本及交易产生的税费合计 137,743,855.72 元，在其他业务成本中列示。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

（1）按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	2,979,406.19
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	2,979,406.19

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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 (%)	
按单项计提坏账准备						10,167,733.32	64.06%	1,220,128.00	12.00%	8,947,605.32
其中：										
按组合计提坏账准备	2,979,406.19	100%	51,841.66	1.74%	2,927,564.53	5,704,044.00	35.94%	99,250.36	1.74%	5,604,793.64
其中：										
合计	2,979,406.19	100%	51,841.66	--	2,927,564.53	15,871,777.32	100%	1,319,378.36	--	14,552,398.96

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,979,406.19	51,841.66	1.74%
1 至 2 年	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	--	--	--
合计	2,979,406.19	51,841.66	--

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	15,871,777.32	100.00	1,020,875.09	6.43	14,850,902.23
组合小计	15,871,777.32	100.00	1,020,875.09	6.43	14,850,902.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	15,871,777.32	100.00	1,020,875.09	--	14,850,902.23

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备金额	1,319,378.36	-1,267,536.70				51,841.66
合计	1,319,378.36	-1,267,536.70				51,841.66

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,591,637.19 元，占应收账款期末余额合计数的比例 86.99%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 45,094.47 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
中国工商银行股份有限公司	826,463.17	27.74	14,380.46
中国建设银行股份有限公司	635,479.00	21.33	11,057.33
资和信电子支付有限公司	521,999.12	17.52	9,082.78
支付宝（中国）网络技术有限公司	382,877.81	12.85	6,662.07
沈阳英特纳房产开发有限公司	224,818.09	7.55	3,911.83
合计	2,591,637.19	86.99	45,094.47

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额 (2018.12.31)	期初余额
应收利息			
应收股利	50,000,000.00	50,495,000.00	50,495,000.00
其他应收款	615,044,384.69	239,102,979.88	238,200,629.43
合计	665,044,384.69	289,597,979.88	288,695,629.43

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京国盛兴业投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
北京城贸物业管理有限责任公司	--	495,000.00
合计	50,000,000.00	50,495,000.00

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	417,944,402.25
1至2年	213,381,081.59
2至3年	5,234,660.48
3年以上	13,983,839.79
3至4年	
4至5年	
5年以上	
坏账准备	-35,499,599.42
合计	615,044,384.69

(2). 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
备用金	477,411.07	750,000.00
保证金、押金	75,118,694.39	970,000.00
往来款	574,947,878.65	251,766,828.55
合计	650,543,984.11	253,486,828.55

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余	15,104,597.31	181,601.81	--	15,286,199.12

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

额				
2019年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	20,196,614.93	16,785.37	--	20,213,400.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日 余额	35,301,212.24	198,387.18	--	35,499,599.42

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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	其他往来款	364,931,243.66	3年以内及3年以上	56.10	21,895,874.62
北京世纪企业服务有限公司	其他往来款	187,938,750.00	1年以内	28.89	11,276,325.00
北京产权交易所有限公司	押金	74,148,694.39	1年以内	11.40	741,486.94
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	其他往来款	15,160,000.00	1年以内	2.33	909,600.00
北京城乡时代投资有限公司	其他往来款	5,049,897.53	3年以上	0.78	302,993.85
合计	--	647,228,585.58	--	99.50	35,126,280.41

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

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	1,300,412,619.68	--	1,300,412,619.68	1,286,690,001.65	--	1,286,690,001.65
对联营、合营企业投资						
合计	1,300,412,619.68	--	1,300,412,619.68	1,286,690,001.65	--	1,286,690,001.65

(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	61,894,137.76	15,400,000.00	--	77,294,137.76	--	
北京城乡标实广告有限公司	1,000,000.00	--	1,000,000.00	--	--	
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	--	--	

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	--
北京国盛兴业投资有限公司	690,000,000.00	--	--	690,000,000.00	--
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	130,000,000.00	--	--	130,000,000.00	--
北京城乡时代投资有限公司	118,267,655.33	--	--	118,267,655.33	--
北京市老年用品展示中心有限公司	9,000,000.00	--	--	9,000,000.00	--
北京城贸物业管理有限责任公司	2,845,816.21	--	--	2,845,816.21	--
北京新华国际旅游有限公司	18,775,706.01	10,000,000.00	--	28,775,706.01	--
北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司	13,980,728.63	4,722,618.03	--	18,703,346.66	--
合计	1,286,690,001.65	30,122,618.03	16,400,000.00	1,300,412,619.68	--

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	532,596,856.37	363,375,388.84	630,529,530.34	410,589,045.95
其他业务	284,917,604.16	137,743,893.72	50,390,730.79	3,000,654.15
合计	817,514,460.53	501,119,282.56	680,920,261.13	413,589,700.10

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	16,639,654.92	10,900,890.77
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	167,955.39	--
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		

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

持有至到期投资在持有期间的投资收益		103,561.64
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		29,228.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	48,226.64	--
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	16,855,836.95	11,033,680.65

其他说明：

投资收益汇回不存在重大限制。

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	13,030.62	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）	9,004,860.90	住宅商业锅炉房煤改气项目 460,806.20；燃气低氮改造补贴 344,000.00；残疾人岗位补贴 31,000.00；增值税免税 298,126.53；产业政策扶持优质企业发展资金 1,294,000.00；大兴区科委会双创奖励资金 2,300,000.00；北京城乡文化科技园公共服务基础建设项目 1,142,857.14；企业扶持奖励资金 174,000.00；便民商业发展项目补贴 2,746,500.00；稳岗补贴 213,571.03

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	109,418,459.11	具体见说明
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,038,671.60	
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	-3,789,236.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-29,932,850.16	
少数股东权益影响额	-1,783,765.20	
合计	84,969,170.20	

说明：

2019年9月5日，本公司第九届第九次董事会决议通过，将本公司位于沈阳市沈河区北站路57号、59号的194套沈阳房产项目，出售给北京市郊区旅游实业开发公司，本次出售房产已通过北京产权交易所有限公司公开挂牌，交易价格24,716.23万元。2019年9月24日，本公司召开2019年第一次临时股东大会决议，审议通过上述事项。上述事项详见公司公告（临2019-024号、临2019-025号、临2019-028号）。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2019年9月-11月，本公司与北京市郊区旅游实业开发公司分批签署了《实物资产交易合同》，并于2019年12月全部办理完资产过户手续。

本次交易房产面积共 28,999.89 平方米，交易作价 247,162,314.83 元，在其他业务收入中列示，房产成本及交易产生的税费合计 137,743,855.72 元，在其他业务成本中列示。截止 2019 年 12 月 31 日，扣除相应税费后，利润为 109,418,459.11 元

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	0.42	0.0312	0.0312
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.20	-0.2370	-0.2370

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

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、财务总监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：2020 年 4 月 23 日

修订信息

适用 不适用