

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2019 年年度股东大会会议材料



2020 年 6 月 11 日

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2019 年年度股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）股东大会的正常秩序和议事效率，保证股东大会的顺利进行，根据公司《股东大会议事规则》的规定，特制定本本次股东大会须知如下：

一、公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，认真做好股东大会的各项工作。

二、本次股东大会以现场会议与网络投票相结合的方式召开。

三、股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利，同时股东应认真履行法定义务，自觉遵守大会纪律，不得侵犯其他股东的权益，以确保股东大会的正常秩序。

四、股东发言由大会主持人安排依次进行发言，临时需要发言的股东，经主持人同意后可进行发言。每位股东发言时间一般不超过五分钟。

五、股东大会表决采用现场投票与网络投票相结合的方式。股东以其所持有的有效表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。出席现场会议的股东在投票表决时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并以打“√”表示。网络投票的股东可以在本次会议召开当日的交易时间内通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权。

六、本次股东大会由两名股东代表、一名监事参加监票，对投票和计票过程进行监督，由主持人公布表决结果。

七、公司聘请北京市百瑞律师事务所律师出席见证本次股东大会，并出具法律意见书。

八、为保持会场安静和整洁，请将移动电话调至静音或关闭状态。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2019 年年度股东大会会议议程

会议 时间	现场会议	2020 年 6 月 11 日（星期四）下午 14:00		
	网络投票	网络投票起止时间：自 2020 年 6 月 11 日至 2020 年 6 月 11 日 采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。		
会议地点		北京市海淀区复兴路甲 23 号公司十层会议室		
会议召集人		公司董事会	会议投票方式	现场投票与网络投票相结合
会议主持人		董事长王禄征先生	会议法律见证	北京市百瑞律师事务所
会议议程		<p>一、会议签到</p> <p>二、会议开始</p> <p>核对、宣布出席现场会议股东人数及代表股权数</p> <p>三、宣读本次会议议案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、审议公司 2019 年度董事会工作报告 2、审议公司 2019 年度监事会工作报告 3、审议公司 2019 年度业务工作报告 4、审议公司 2019 年度财务决算报告 5、审议公司 2019 年度利润分配预案 6、审议公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案 7、审议公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案 8、审议公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案 9、审议公司 2019 年度独立董事述职报告 10、审议公司 2019 年年度报告及摘要 11、审议公司关于修订《北京城乡商业（集团）股份有限公司关联交易管理办法》和《北京城乡商业（集团）股份有限公司对外担保管理办法》部分条款的议案 <p>四、各位股东就议案进行审议并表决</p> <p>五、宣布表决结果</p> <p>六、请律师事务所律师为本次大会宣读法律意见书</p> <p>七、宣布会议结束</p>		

公司 2019 年度董事会工作报告

2019 年度，公司董事会按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《董事会议事规则》要求，进一步完善法人治理结构，强化董事诚信、自律、勤勉、尽职的法律意识；认真履行职责，坚持规范运作，促进了公司决策程序和经营管理规范化、制度化建设，为公司持续稳健发展奠定了基础。

一、董事会日常工作情况

报告期内，董事会共召开六次董事会会议，具体情况如下：

2019 年 4 月 11 日以现场方式召开了第九届第五次董事会会议。会议审议通过了《公司 2018 年度董事会工作报告》、《公司 2018 年度业务工作报告》、《公司 2018 年度财务决算报告、2019 年度财务预算报告》、《公司 2018 年度利润分配预案》、《公司关于会计政策变更的议案》、《公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案》、《公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度审计机构的议案》、《公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司接受委托贷款暨关联交易的议案》、《公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案》、《公司 2018 年度内部控制评价报告的议案》、

《公司 2018 年度内部控制审计报告的议案》、《公司 2018 年度独立董事述职报告》、《公司 2018 年年度报告及摘要》、《公司关于变更部分董事的议案》。会议决议刊登于 2019 年 4 月 13 日《上海证券报》。

2019 年 4 月 28 日以通讯方式召开了第九届第六次董事会会议。会议审议通过了《公司 2019 年第一季度报告》。报告刊登于 2019 年 4 月 30 日《中国证券报》。

2019 年 5 月 27 日以现场方式召开第九届第七次董事会会议。会议审议通过了《公司关于修订〈北京城乡商业（集团）股份有限公司章程〉的议案》、《公司关于会计政策变更的议案》、《关于公司召开 2018 年年度股东大会的议案》。报告刊登于 2019 年 5 月 29 日《中国证券报》。

2019 年 8 月 29 日以现场方式召开第九届第八次董事会会议。会议审议通过了《公司 2019 年半年度报告及摘要》、《公司关于会计政策变更的议案》。会议决议刊登于 2019 年 8 月 31 日《中国证券报》。

2019 年 9 月 5 日以现场方式召开第九届第九次董事会会议。会议审议通过了《公司关于出售资产暨关联交易的议案》、《公司关于聘任总经理的议案》、《公司关于补选董事的议案》、《公司关于向全资子公司增加资金支持的议案》、《〈北京城乡商业（集团）股份有限公司对外投资管理制度〉的议案》、《关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会的议案》。会议决议刊登于 2019 年 9 月 7 日《中国证券报》。

2019 年 10 月 30 日以通讯方式召开第九届第十次董事会

会议。会议审议通过了《公司 2019 年第三季度报告》。报告刊登于 2019 年 10 月 31 日《中国证券报》。

二、本年度公司董事监事具体情况如下：

董事长王禄征先生，56 岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司党委书记、董事长。

董事吴文学先生，54 岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司党委副书记、总经理。

董事焦瑞芳女士，42 岁，北京国有资本经营管理中心股权管理部副总经理。

独立董事祖国丹先生，65 岁，际华集团股份有限公司独立董事。

独立董事邵武淳先生，61 岁，中复集团董事长。

独立董事刘友庆女士，55 岁，北京京成会信会计师事务所有限公司主任会计师。

监事会主席王建文先生，57 岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司监事会主席。

监事陶玮女士，44 岁，北京国有资本经营管理中心风控审计部总经理助理。

监事张国良先生，57 岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司党委工作部部长、工会主席。

监事张海香女士，46 岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司人力资源部部长、党委工作部副部长。

三、董事会对股东大会决议执行情况

2019 年，公司董事会按照有关法律、法规履行职责，完

成了股东大会确定的各项目标任务，对公司经营管理重大事项审慎决策，保证了公司持续发展。

报告期内利润分配方案：

2019年6月20日召开的2018年年度股东大会审议通过公司2018年度利润分配方案：以2018年末公司总股本316,804,949股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.5元(含税)，共计派发现金15,840,247.45元。股权登记日：2019年8月8日，除息日：2019年8月9日，现金红利发放日：2019年8月9日。此分配方案已实施完毕。分红方案公告刊登于2019年8月2日《中国证券报》。

四、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事遵守各项法律法规和《公司章程》等相关规定，参加董事会及股东大会，认真行使和履行独立董事的权利、义务，分别从行业角度对会议讨论事项进行的专业分析在公司运行中发挥了重要作用，维护了公司和股东特别是中小股东的利益。

五、其它报告事项

公司选定信息披露报刊仍然为《中国证券报》、《上海证券报》。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
董事会

2020年6月11日

公司 2019 年度监事会工作报告

2019 年度，公司监事会严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《监事会议事规则》的有关规定，本着对公司及全体股东负责的态度勤勉尽责地开展各项工作，积极对公司的依法运作情况、经营决策程序、财务情况、重大事项、董事和高级管理人员的履职情况等各方面进行了全面的检查、监督，促进公司规范运作。

一、监事会日常工作情况

报告期内，监事会共召开五次监事会会议，具体情况如下：

第九届第四次监事会会议于 2019 年 4 月 11 日在公司召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司 2018 年度监事会工作报告》、《公司 2018 年年度报告及摘要》、《公司关于 2018 年度内部控制评价报告的议案》、《公司 2018 年度利润分配预案》、《公司关于会计政策变更的议案》、《公司关于修订〈北京城乡商业（集团）股份有限公司监事会议事规则〉部分条款的议案》、《公司关于变更部分监事的议案》。

第九届第五次监事会会议于 2019 年 4 月 28 日在公司召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公

司 2019 年第一季度报告》。

第九届第六次监事会会议于 2019 年 5 月 27 日在公司召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》。

第九届第七次监事会会议于 2019 年 8 月 29 日在公司召开，会议应参加 5 人，实际参加 5 人。会议审议通过了《公司 2019 年半年度报告及摘要》、《公司关于会计政策变更的议案》。

第九届第八次监事会会议于 2019 年 10 月 29 日在公司召开，会议应参加 4 人，实际参加 4 人。会议审议通过了《公司 2019 年第三季度报告》

二、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员出席股东大会、列席历次董事会、经理层会议，并积极参与董事会对公司经营管理、制度建设执行和重大决策事项的讨论。

报告期内，监事会依法监督公司董事及高级管理人员，严格按照国家有关法律法规及《公司章程》的规定积极开展工作，决策程序符合《公司法》、《公司章程》。由于公司高管层忠于职守、尽职尽责，并注重决策的科学性，公司各项经营指标达到了预期结果，并取得了一定的经济效益和社会效益。

监事会认为，公司持续推进完善了法人治理结构和内控管理制度。公司股东大会、董事会的召开，决议程序合法有效，董事会、股东大会决议得到有效执行，董事会及其专门

委员会规范运作，专门委员会及独立董事的作用得到充分发挥，董事、高级管理人员忠于职守、勤勉尽责、科学决策，未发现违反法律、法规和损害公司及股东利益的行为。

三、检查公司财务情况

报告期内，监事会密切注意公司的经营财务状况，检查了公司 2019 年第一季度、2019 年半年度、2019 年第三季度、2019 年年度财务报告，监事会认为，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告，真实反映了公司的财务状况和经营成果。公司监事会与年审会计师就 2019 年年度财务审计情况进行了事前沟通讨论。公司监事会认为公司财务独立，财务内控制度健全，管理运作规范；公司年度报告、半年度报告、季度报告的内容及格式均严格按照国家财政法规及中国证监会的相关规定进行编制，客观、公允、真实地反映了公司 2019 年年度的财务状况和经营成果。

四、会计政策变更

公司第九届第四次、第九届第六次、第九届第七次监事会会议分别审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》。经核查，监事会认为：公司会计政策是根据财政部颁布的规定进行合理变更和调整，符合有关法律法规的规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益情形，同意公司会计政策变更。

五、公司在重大经营、投资决策、信息披露及关联交易方面，未发现内幕交易，没有发生损害股东权益或造成公司

资产流失的情况

六、公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

公司及时关注和汇总与公司相关的重要信息，并严格执行内幕信息保密工作和内幕知情人登记工作的相关规定，有效防范内幕信息泄露及利用内幕信息进行交易的行为。报告期内，未发现公司董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息相关人员利用内幕信息或通过他人买卖公司股票的行为。

七、内部控制评价报告

公司第九届第四次监事会会议审议通过了《公司关于2018年度内部控制评价报告的议案》。监事会认为：公司已建立了较为完善的内部控制体系并能得到有效的执行。公司内部评价报告真实、客观地反映了公司内部控制的建设和运行情况。

八、利润分配事项

公司第九届第四次监事会会议审议通过了《公司2018年度利润分配预案》。监事会认为：公司严格按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《公司章程》的规定执行利润分配政策，充分重视维护公司和股东特别是中小股东的利益。

九、定期报告审核

报告期内，公司严格按照中国证监会、上海证券交易所等相关规定披露了定期报告，监事会发表了审核意见，认为公司定期报告的编制和审批程序符合法律、法规、《公司章

程》和公司相关制度的规定，报告的内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，包含的信息公允、全面、真实地反应了公司在报告期内的财务状况和经营成果。未发现参与报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

十、2020 年工作计划

在新的一年里，监事会将进一步加强监事的内部学习，加强调研和培训，推进自身建设，开展调查研究；及时跟进监管部门的新要求，加强学习和培训，持续推进监事会的自身建设。针对重大经营活动和投资项目，更好地发挥监事会的监督职能。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
监事会

2020 年 6 月 11 日

公司 2019 年度业务工作报告

一、报告期内经营情况回顾

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 and 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%。

报告期内主要经营工作：

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”的业态，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”的业态；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。

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，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。

二、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元

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

说明：

(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。

三、公司主营业务收入成本情况

单位：元

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

四、成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
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	-	-	-	-	-	
其他成本	其他成本	2,957,804.35	0.20	3,451,681.73	0.26	-14.31	

五、主要销售客户及主要供应商情况

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%。

六、费用情况

单位：元

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

七、现金流情况

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为 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。

八、主要控股参股公司分析

单位：元

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
北京锡华海体商务酒店有限公司	旅店服务	30,000,000.00	50,578,263.14	7,889,188.95
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
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	汽车修理 汽车客运服务	7,741,435.67	37,759,647.81	868,358.00

九、2020 年度经营计划

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。

北京城乡商业（公司）股份有限公司
董事会

2020年6月11日

公司 2019 年度财务决算报告

一、合并报表范围

公司依据企业会计准则关于合并报表的规定，对 2019 年度财务状况及经营成果进行了合并编报。本年度合并会计报表范围涵盖母公司及 12 家二级子公司。

公司 2019 年度财务报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见报告。

二、主要财务数据及对比

单位：万元

项目	年度		同比变动率（%）
	2019 年度	2018 年度	
营业收入	215,621.67	191,945.54	12.33
销售费用	34,996.53	25,544.99	37.00
管理费用	28,636.85	24,613.34	16.35
财务费用	1,296.93	1,510.15	-14.12
投资收益	20.22	2.41	739.00
营业利润	3,772.93	5,676.78	-33.54
利润总额	3,394.77	5,865.59	-42.12
归属于母公司股东净利润	989.01	4,044.07	-75.54
资产总额	350,100.31	374,320.09	-6.47
其中：固定资产	143,348.40	150,882.57	-4.99
负债总额	103,936.92	129,904.40	-19.99

其中:长期借款			
应付债券	7,156.72	6,954.42	2.91
资产负债率	29.69	34.70	减少 5.01 个百分点
归属于母公司股东权益	234,135.43	234,668.97	-0.23
加权平均净资产收益率%	0.42	1.72	减少 1.3 个百分点
每股净资产(元)	7.39	7.41	-0.27
基本每股收益(元)	0.0312	0.1277	-75.57

三、主要财务状况说明

(1)本年度实现营业收入 21.56 亿元,同比上升 12.33%,完成年度计划 21.55 亿元的 100.05%,其中:实现商品销售收入 12.61 亿元,占营业收入的 58.49%,租赁收入 2.48 亿元,占营业收入的 11.50%,旅游服务收入 2.19 亿元,占营业收入的 10.16%。

(2)销售费用同比增长 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。

(3)管理费用同比增长 16.35%,主要是本期子公司城乡 118 超市便利店日常费用较大,为防止继续亏损,公司进行战略性调整关闭亏损严重的便利店,一次性摊销装修费用所致。

(4)财务费用同比减少 14.12%,主要是本期公司减少短期借款,借款费用减少所致。

(5)投资收益同比增长 739.00%,主要是本期处置子公司北京城乡标实广告有限公司及子公司北京新华国际旅游有限公司投资收益减亏影响所致。

(6)本年度实现利润总额 3,394.77 万元,同比降低

42.12%，完成年度计划 3,184 万元的 106.62%；其中：城乡 118 超市便利店运营费用和日常费用大幅增加，为降低经营风险公司进行战略调整，及时关闭亏损风险较大的便利店，一次性摊销装修费用及违约金；“城乡世纪广场”项目商业部分建立特色主题街区理念，打造城南商业中心，尽早实现盈亏平衡。

(7) 资产总额构成中，固定资产期末余额为 14.33 亿元，本期减少 4.99%，主要是因为本期子公司城乡 118 超市闭店处置固定资产和子公司旅游汽车车辆报废未购置新车所致。

(8) 负债构成中，应付债券期末余额为 7,156.72 万元，债券期限为 5 年，本年为第四年。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。

债券在存续期前三年票面利率为 4.68%，2018 年 6 月 30 日上调票面利率至 4.98%，在存续期后 2 年固定不变。

(9) 归属于母公司股东权益减少 533.54 万元，主要原因是本期执行《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导致其他综合收益减少 484.63 万元及“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增加未分配利润 435.64 万元。本期盈利 989.01 万元，本年度实施 2018 年度的利润分配支付

1,584.02 万元，资本公积增加 110.46 万元。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2020 年 6 月 11 日

公司 2019 年度利润分配预案

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 年度的普通股股利 15,840,247.45 元，可供分配利润为 491,129,345.49 元。

根据有关法规和公司章程规定，综合考虑股东利益及公司经营发展需要，本次分红派息方案为：拟以分红派息实施股权登记日公司股份总数为基数，每 10 股派发现金 0.2 元（含红利所得税），共派发现金红利 6,336,098.98 元，占 2019 年度实现的归属于上市公司股东净利润的 64.06%，剩余未分配利润 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。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2020 年 6 月 11 日

北京城乡商业（集团）股份有限公司

股东大会材料之六

公司关于用自有资金进行金融产品投资的 议案

根据公司经营现状和 2020 年度工作安排，为了维护公司股东利益，提升自有流动资金使用效益，公司拟用自有周转资金进行短期保本型理财产品的投资。

为此，提请股东大会授权董事会在贰亿元的额度内决定上述短期金融产品投资事宜。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2020 年 6 月 11 日

公司关于续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙) 为公司 2020 年度审计机构的议案

根据中国证监会、上海证券交易所、《北京城乡公司章程》和《北京城乡董事会审计委员会实施细则》的相关规定，公司董事会审计委员会提议，拟继续聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同所”）为公司2020年财务和内控审计机构。

一、致同会计师事务所（特殊普通合伙）基本情况

1. 基本信息

致同会计师事务所（特殊普通合伙）前身是成立于1981年的北京会计师事务所，2011年经北京市财政局批准改制为特殊普通合伙，2012年更名为致同会计师事务所（特殊普通合伙）。注册地址为：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层。致同所已取得北京市财政局颁发的执业证书（证书序号：NO 019877），是中国首批获得证券期货相关业务资格和首批获准从事特大型国有企业审计业务资格，以及首批取得金融审计资格的会计师事务所之一，首批获得财政部、证监会颁发的内地事务所从事H股企业审计业务资格，并在美国PCAOB注册。致同所过去二十多年一直从事证券服务业务。

2. 人员信息

致同所首席合伙人是徐华。目前，致同所从业人员超过五千人，其中合伙人196名，最近一年净增加19名；截至2019年末有1179名注册会计师，最近一年净减少64名，从事过证券服务业务的注册会计师超过800人。

3. 业务规模

致同所2018年度业务收入18.36亿元，净资产4,856万元。上市公司2018年报审计185家，收费总额2.57亿元。上市公司资产均值180.72亿元，主要行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、交通运输、仓储和邮政业和房地产业。

4. 投资者保护能力

致同所已购买职业保险，累计赔偿限额5.4亿元，能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

5. 独立性和诚信记录

最近三年，致同所累计受（收）到证券监管部门行政处罚一份，证券监管部门采取行政监管措施七份，交易所和股转中心采取自律监管措施、纪律处分三份，其中行政处罚系山西证监局做出，因太化股份2014年年报未完整披露贸易收入确认具体方法，其控股子公司通过实施无商业实质的贸易业务虚增营业收入，致同所对财务报表审计时未勤勉尽责。

致同所不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

二、项目成员信息

1、项目合伙人：龙传喜，注册会计师，1999年起从事注册会计师业务，至今为超过十家上市公司提供过IPO申报审计、上市公司年报审计和重大资产重组审计等证券服务，主要客户包括中信国安000839，北京首钢000959，千金药业600479，首商股份600723，冀中能源000937，金牛化工600722，中兴商业000715，万隆光电300710，凯美特气002549，北京城乡600861等。

近三年未受（收）到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施、纪律处分。

2、签字会计师：孙佳，注册会计师，2010年起从事注册会计师业务，至今为超过五家上市公司提供过IPO申报审计、上市公司年报审计等证券服务。

近三年未受（收）到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施、纪律处分。

3、质量控制复核人：江永辉，注册会计师，1998年起从事注册会计师业务，至今为十多家上市公司提供过IPO申报审计、上市公司年报审计等证券服务。

目前担任永东股份独立董事。江永辉近三年未受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施、纪律处分。

三、审计收费

本期审计费用为玖拾柒万元（不含审计期间交通食宿费用），其中财务报表审计费用为陆拾柒万元，内部控制审计费用为叁拾万元，审计费用系根据公司业务规模及分布情况协商确定。与上期相比，本期审计费用无变化。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2020年6月11日

公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案

本公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司（以下简称“国盛兴业”）负责“城乡世纪广场”项目的商业开发，通过商业开发获得商业地产并进行商业综合体经营。项目商业部分运营业态为购物中心，为更好地实现公司的战略目标，发展购物中心业态。2018年3月按照业务类型对国盛兴业进行存续分立，设立北京城乡世纪企业服务管理有限公司，主要经营物业管理服务。

为支持项目的后续发展及有效节约资金成本，本公司拟继续以自筹资金在陆亿伍仟万元额度内为该项目提供阶段性支持，其中划分给北京国盛兴业投资有限公司的额度为肆亿伍仟万元，划分给北京城乡世纪企业服务管理有限公司的额度为贰亿元。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
董事会

2020年6月11日

公司 2019 年度独立董事述职报告

作为北京城乡商业（集团）股份有限公司的独立董事，我们遵照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》等法律、法规以及《公司章程》的规定，认真履行职责，积极发挥作为独立董事的独立作用，围绕维护公司整体利益、维护全体股东尤其是中小股东合法权益勤勉开展工作。现将我们在 2019 年度任期内履行独立董事职责情况总结如下：

一、独立董事的基本情况

（一）个人工作经历、专业背景以及兼职情况

祖国丹先生，1954 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师、高级技师。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，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。

郇武淳先生，1958年10月出生，群众，大学文化，讲师，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。

刘友庆女士，1964年9月出生，群众，大学文化，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。现任北京京成会信会计师事务所有限公司主任会计师。

（二）是否存在影响独立性的情况说明

1、本人及其直系亲属、主要社会关系不在本公司或本公司附属企业任职、亲属没有直接或间接持有本公司已发行股份的1%或1%以上、不是本公司前十名股东、不在直接或间接持有本公司已发行股份5%或5%以上的股东单位任职、不在本公司前五名股东单位任职。

2、本人没有为本公司或本公司附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务、没有从本公司及本公司主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益。

二、独立董事年度履职概况

2019年度共召开六次董事会（含通讯表决会议），应参加六次，实际参加六次。公司召集召开的董事会、股东大会符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均履行了相关程序，合法有效，我们对各项议案均投赞成票，没有对

公司董事会各项议案及公司其它事项提出异议的情况。

在公司 2019 年年报及相关资料的编制过程中,我们认真听取了高管层对今年行业发展趋势、经营状况等方面的情况汇报,与公司财务总监、年审注册会计师进行了充分、有效沟通,关注本次年报审计工作的安排及进展情况,重视解决在审计过程中发现的有关问题。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

(一) 关联交易独立意见

公司 2019 年度发生的关联交易符合公司实际情况,是正常、合理的,关联交易涉及的价格是按照市场原则公允定价,符合公开、公正、公平原则,不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情况。同意予以确认。

1、委托贷款暨关联交易

经公司第九届第五次董事会及股东大会审议通过,公司全资子公司北京国盛兴业投资有限公司继续通过北京银行取得北京市郊区旅游实业开发公司叁亿元额度内(含叁亿元)委托贷款。委托贷款可分次办理,期限为自资金实际到款之日起一年,到期后根据双方资金情况,可展期一年。贷款利率按银行同期存款利率上浮 40%后为资金的年化贷款利率。公司对该项委托贷款无相应抵押或担保。根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定,本次交易构成关联交易。关联董事王禄征先生已回避表决。

2、出售资产暨关联交易

经公司第九届第九次董事会及股东大会审议通过,北京

城乡商业（集团）股份有限公司将沈阳房产项目 194 套出售给北京市郊区旅游实业开发公司。此次出售房产通过北京产权交易所有限公司公开挂牌方式进行，交易价格 24,716.23 万元。根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情况。关联董事王禄征先生已回避表决。

（二）对外担保独立意见

公司能够严格遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，担保的履行符合《公司章程》和公司《对外担保管理办法》的规定。2019 年度没有为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的行为发生。

（三）会计政策变更独立意见

报告期内，公司针对财政部颁布修订的会计准则，对公司原会计政策做出了相应的变更，使公司的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合公司和股东特别是中小股东的利益。

（四）募集资金使用情况

1、本公司向合格投资者公开发行不超过玖亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1205 号文核准。债券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（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、赎回选择权和投资者回售权）。

2、已发行的公司债券票面利率为 4.68%（2015 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日）。根据《北京城乡贸易中心股份有限公司公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》，有关公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）发行人赎回选择权的条款约定，在本期债券存续期的第 3 年末，本公司放弃行使公司债券发行人赎回选择权。根据当前的市场环境，自 2018 年 6 月 30 日起公司决定上调“15 城乡 01”票面利率 30 个基点，即本期债券存续期后 2 年的票面年利率为 4.98%，并在债券存续期内后 2 年内固定不变，利息按年支付。

3、公司债券回售情况。根据《北京城乡贸易中心股份有限公司公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，公司债券“15 城乡 01”的回售价格为 100.00 元/张（不含利息）。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，“15 城乡 01”回售申报数量 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。

4、已发行公司债券为无担保债券。

5、已发行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。

（五）高级管理人员提名以及薪酬情况

报告期内，对公司关于变更、补选董事和公司聘任总经理的候选人及提名程序进行审核。持续关注用人选人，保障合法合规，切实保护公司和股东特别是中小股东的利益。

董事会薪酬与考核委员会根据公司高级管理人员年度业绩指标完成情况对公司高级管理人员薪酬与考核结果进行了审核，认为：在报告期内，公司年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬符合公司绩效考核和薪酬制度的管理规定，严格按照考核结果发放。

（六）业绩预告及业绩快报情况

报告期内，公司按照规定及时合规的对公司 2018 年年度业绩情况发布业绩预减公告，业绩情况真实准确。

（七）聘任或者更换会计师事务所情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）在为公司提供审计服务工作中，恪守尽职，遵循独立、客观、公正的执业准则，尽职尽责的完成了各项审计任务，因此，向董事会提请继续聘任该所为公司本年度审计机构。

（八）现金分红及其他投资者回报情况

公司的利润分配政策的基本原则：（1）公司充分考虑对投资者的回报，每年向股东分配的股利不少于当年实现可分配利润的 20%；（2）公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；（3）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2018年度利润分配方案为：经审计，按2018年12月31日

总股本316,804,949股为基数每10股派发现金红利0.5元（含税），向全体股东分配现金股利15,840,247.45元，该方案经2019年6月20日召开的2018年年度股东大会审议通过，于2019年8月9日实施。利润分配方案符合有关法律法规的规定，符合公司的实际情况。

（九）公司及股东承诺履行情况

北京城乡商业（集团）股份有限公司控股股东北京国有资本经营管理中心（以下简称“国管中心”）于2018年3月1日通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持本公司无限售流通A股864,300股，占公司已发行总股份的0.27%。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（含本次增持）不超过公司已发行总股份的1%。

截止2018年8月31日，国管中心通过上海证券交易所系统以集中竞价交易方式累计增持公司无限售流通A股2,363,997股，占公司已发行总股份的0.7462%。本次增持计划已实施完毕，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%。

本报告期内，北京国有资本经营管理中心履行了在增持实施期间、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规定的承诺。

（十）信息披露的情况

综合全年的信息披露情况，公司信息披露遵守了“公开、

公平、公正”的三公原则，公司相关信息披露人员按照法律、法规的要求做好信息披露工作，将公司发生的重大事项及时履行信息披露义务。

（十一）内部控制的执行情况

根据公司内部机构调整、优化，以风险为导向，对公司内部控制体系进行持续性完善。公司董事会授权内控审计部实施年度内部控制评价工作，对纳入评价范围的单位及主要业务事项进行评价，并出具了内部控制评价报告，达到了公司内部控制的目標。

为合理保证公司财务报告内部控制的有效性，公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告内部控制的有效性进行了专项审计。

（十二）董事会及其下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设了战略、提名、薪酬与考核、审计四个专门委员会，报告期内对各自分属领域的事项分别进行审议，运作规范。

四、总体评价和建议

作为北京城乡商业（集团）股份有限公司独立董事，在任职期间，我们以诚信与勤勉的精神，对所有股东尤其是中小股东负责的态度，按照各项法律法规的要求，履行独立董事义务，发挥独立董事的作用，切实维护了全体股东特别是中小股东的合法权益。

特此报告。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
独立董事： 祖国丹 邵武淳 刘友庆
2020年6月11日

北京城乡商业（集团）股份有限公司

股东大会材料之十

公司 2019 年年度报告及摘要

根据有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司2019年年度报告及摘要编制完毕，由致同会计师事务所（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。

2019年年度报告及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

以上报告及摘要，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2020年6月11日

公司关于修订《北京城乡商业（集团）股份有限公司关联交易管理办法》和《北京城乡商业（集团）股份有限公司对外担保管理办法》部分条款的议案

为进一步规范公司治理，保护公司和股东特别是中小股东的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等法律法规及规范性文件等相关规定，公司拟对《北京城乡商业（集团）股份有限公司关联交易管理办法》和《北京城乡商业（集团）股份有限公司对外担保管理办法》部分条款进行修订。

修订后的《北京城乡商业（集团）股份有限公司关联交易管理办法》及《北京城乡商业（集团）股份有限公司对外担保管理办法》详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2020年6月11日