

北京城乡商业（集团）股份有限公司
二〇二〇年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-6
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-6
财务报表附注	7-86

审计报告

致同审字(2021)第 110A009968 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 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）商品销售收入的确认

相关信息披露详见财务报表附注三、23 和附注五、32。

1、事项描述

北京城乡公司属于商业零售行业，收入主要来源于百货、超市零售业务，客户主要是个人消费群体，于 2020 年度实现的营业收入为 7.04 亿元。新收入准则涉及主要责任人或代理人的判断，当北京城乡公司向客户销售商品涉及其他方参与其中时，应当确定其自身在该交易中的角色是主要责任人还是代理人，进一步判断是按照企业已收或应收对价总额确认收入，还是按照该金额扣除应支付给供应商的价款后的净额确认收入。

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，财务信息的准确性依赖于 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，我们将商品销售收入的确认作为关键审计事项。

2、审计应对

针对该事项，我们执行的审计程序主要包括：

（1）了解和评价北京城乡公司管理层（以下简称管理层）与商品销售收入确认相关的关键内部控制、与财务核算相关的信息技术一般控制和应用控制的设计和运行有效性，并对关键控制流程进行了测试，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的测试；

（2）通过对管理层的访谈，对商品控制权转移的时点进行了分析评估，进而评估管理层制订的收入确认具体方法是否符合新收入准则的要求；

（3）检查主要的销售合同，了解主要合同条款或条件，对北京城乡公司在交易中的角色进行判断，评价收入确认方法是否适当；

（4）在执行分析程序的基础上，对报告期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，核实商品销售收入是否真实发生；

（5）对临近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）存货的可变现净值

相关信息披露详见财务报表附注三、12和附注五、5。

1、事项描述

北京城乡公司存货主要商业板块存货和房地产板块存货，2020年12月31日存货账面余额53,137.06万元，累计计提跌价准备62.55万元，账面净值53,074.51万元。于资产负债表日，存货按成本和可变现净值孰低计量。存货的可变现净值受当前市场环境的影响较大且难以预估，且管理层在确定存货可变现净值时需要运用重大判断，因此，我们将存货的可变现净值作为关键审计事项。

2、审计应对

针对商业板块存货，我们执行的审计程序主要包括：

（1）了解和评价管理层与存货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；对公司存货管理的相关内控执行情况进行测试；

（2）复核公司期末盘点计划，选取样本同时对公司期末存货余额执行监盘程序，访谈项目相关人员，检查存货的数量和状况；

（3）对于资产负债表日的存货，我们进行了抽样，将样本资产负债表日的预计售价与库存成本进行比较。

针对房地产板块存货，我们执行的审计程序主要包括：

（1）了解和评价管理层与存货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；对公司存货管理的相关内控执行情况进行测试；

（2）对存货项目进行实地观察，对未出售和空置的全部房产执行监盘程序，访谈项目相关人员，检查房产交付和出租情况；

（3）比较资产负债表日后已交付的开发产品，选取样本检查售房合同，对房产售价与房产成本进行比较。

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 2020 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。

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
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二一年四月十五日



合并及公司资产负债表

2020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：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	381,257,536.67	227,650,115.95	384,849,147.26	179,103,821.98
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	10,770,659.44	2,451,177.16	24,396,506.81	2,927,564.53
应收款项融资					
预付款项	五、3	10,776,662.74	203,000.00	25,036,167.61	5,000.00
其他应收款	五、4	12,026,812.55	617,575,683.13	91,234,705.01	665,044,384.69
其中：应收利息					
应收股利			50,000,000.00		50,000,000.00
存货	五、5	530,745,060.14	1,806,936.63	540,775,120.81	1,830,570.08
合同资产				—	—
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	24,710,034.98	11,726,863.42	27,050,869.45	14,741,349.41
流动资产合计		970,286,766.52	861,413,776.29	1,093,342,516.95	863,652,690.69
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、7	2,265,025.66	1,300,412,619.68	2,271,506.46	1,300,412,619.68
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、8	9,303,357.28	9,303,357.28	9,035,918.64	9,035,918.64
投资性房地产	五、9	611,193,043.58	485,781,618.94	636,736,201.19	509,625,641.25
固定资产	五、10	1,358,443,331.87	201,375,579.30	1,433,484,031.64	223,779,535.35
在建工程	五、11	221,886.79	221,886.79	3,138,771.04	3,138,771.04
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、12	36,803,512.12	36,446,249.00	39,245,240.68	38,764,249.04
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	234,896,945.95	214,586,838.07	263,501,736.41	214,618,514.53
递延所得税资产	五、14	21,057,645.18	16,884,383.39	19,210,562.19	18,817,317.69
其他非流动资产	五、15	1,068,405.48	151,365.60	1,036,623.88	
非流动资产合计		2,275,253,153.91	2,265,163,898.05	2,407,660,592.13	2,318,192,567.22
资产总计		3,245,539,920.43	3,126,577,674.34	3,501,003,109.08	3,181,845,257.91

合并及公司资产负债表（续）

2020年12月31日

项 目	附注	2020年12月31日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	379,700,445.60	379,700,445.60	389,665,277.85	379,655,944.53
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	98,965,301.54	33,388,631.21	149,066,625.38	68,564,575.91
预收款项	五、18	25,962,907.03	13,802,947.71	137,253,421.03	73,280,977.17
合同负债	五、19	126,535,968.47	90,060,787.68	—	—
应付职工薪酬	五、20	47,956,810.93	36,122,143.16	52,817,313.19	39,103,784.77
应交税费	五、21	16,712,377.05	11,774,804.99	28,726,127.45	21,677,520.11
其他应付款	五、22	137,670,171.58	315,861,635.10	149,030,159.31	255,817,535.99
其中：应付利息					
应付股利		1,517,843.86	1,517,240.40	1,517,843.86	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	五、23	3,415,284.46			
流动负债合计		836,919,266.66	880,711,395.45	906,558,924.21	838,100,338.48
非流动负债：					
长期借款					
应付债券	五、24			71,567,183.84	71,567,183.84
长期应付款					
长期应付职工薪酬	五、25	7,013,705.21	7,013,705.21	9,033,089.67	9,033,089.67
预计负债					
递延收益	五、26	11,213,255.04	3,034,000.00	39,993,692.11	30,604,355.45
递延所得税负债	五、14	11,823,495.58	2,191,964.32	12,216,296.89	2,125,104.66
其他非流动负债	五、27	2,480,810.83	2,480,810.83		
非流动负债合计		32,531,266.66	14,720,480.36	132,810,262.51	113,329,733.62
负债合计		869,450,533.32	895,431,875.81	1,039,369,186.72	951,430,072.10
股东权益：					
股本	五、28	316,804,949.00	316,804,949.00	316,804,949.00	316,804,949.00
资本公积	五、29	790,162,936.29	800,586,996.02	790,162,936.29	800,586,996.02
减：库存股					
其他综合收益			1,808,635.78		1,808,635.78
专项储备					
盈余公积	五、30	627,704,273.57	620,085,259.52	627,704,273.57	620,085,259.52
未分配利润	五、31	525,946,545.72	491,859,958.21	606,682,179.40	491,129,345.49
归属于母公司股东权益合计		2,260,618,704.58	2,231,145,798.53	2,341,354,338.26	2,230,415,185.81
少数股东权益		115,470,682.53		120,279,584.10	
股东权益合计		2,376,089,387.11	2,231,145,798.53	2,461,633,922.36	2,230,415,185.81
负债和股东权益总计		3,245,539,920.43	3,126,577,674.34	3,501,003,109.08	3,181,845,257.91

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





合并及公司利润表

2020年度

编制单位: 北京城乡商业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、32	704,015,239.15	154,936,858.85	2,156,216,692.83	817,514,460.53
减: 营业成本	五、32	345,694,288.48	3,916,306.56	1,480,905,717.34	501,119,282.56
税金及附加	五、33	31,326,591.37	13,697,716.62	-554,134.99	19,856,832.07
销售费用	五、34	211,071,862.66	54,420,034.09	349,965,286.59	101,569,974.72
管理费用	五、35	193,190,311.37	109,298,423.74	286,368,486.39	134,458,000.79
研发费用					
财务费用	五、36	12,779,289.78	-10,586,309.93	12,969,331.23	-4,007,233.13
其中: 利息费用		17,356,286.69	17,335,286.67	21,191,906.19	17,984,739.53
利息收入		4,912,492.67	26,256,897.59	6,511,719.89	17,552,111.19
加: 其他收益	五、37	11,850,043.60	3,079,531.92	9,004,860.90	444,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	五、38	24,208.88	22,138,758.67	202,161.39	16,855,836.95
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-6,480.80		-14,020.64	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、39	267,438.64	267,438.64	2,038,671.60	2,038,671.60
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、40	-403,458.45	-768,023.08	-83,792.02	-18,945,863.60
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、41	-95,540.25		5,430.62	83,403.83
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-78,404,412.09	8,908,393.92	37,729,338.76	64,993,652.30
加: 营业外收入	五、42	1,695,165.08	155,929.05	984,698.79	69,444.39
减: 营业外支出	五、43	430,540.77	43,286.48	4,766,335.46	51,780.87
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-77,139,787.78	9,021,036.49	33,947,702.09	65,011,315.82
减: 所得税费用	五、44	-843,566.74	1,954,324.79	20,466,014.55	11,265,835.81
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-76,296,221.04	7,066,711.70	13,481,687.54	53,745,480.01
(一) 按经营持续性分类:					
其中: 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-76,296,221.04	7,066,711.70	13,481,687.54	53,745,480.01
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类:					
其中: 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-74,399,534.70		9,890,111.67	
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,896,686.34		3,591,575.87	
五、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额					
(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					
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					
4、其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-76,296,221.04	7,066,711.70	13,481,687.54	53,745,480.01
归属于母公司股东的综合收益总额		-74,399,534.70		9,890,111.67	
归属于少数股东的综合收益总额		-1,896,686.34		3,591,575.87	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-0.2348		0.0312	
(二) 稀释每股收益		-0.2348		0.0312	

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:




3





合并及公司现金流量表

2020 年度

编制单位：北京城乡商业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		889,776,049.41	249,490,763.07	1,962,969,791.14	580,876,071.15
收到的税费返还		693.85			
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	38,467,375.82	68,946,111.69	49,746,375.56	74,833,561.52
经营活动现金流入小计		928,244,119.08	318,436,874.76	2,012,716,166.70	655,709,632.67
购买商品、接受劳务支付的现金		450,435,772.89	59,934,087.85	1,407,134,734.08	406,994,698.25
支付给职工以及为职工支付的现金		184,060,304.18	54,999,585.22	255,382,649.26	72,613,446.13
支付的各项税费		69,698,992.20	33,563,932.45	170,100,381.69	28,489,516.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	180,563,531.87	137,350,260.40	247,990,043.78	427,732,138.81
经营活动现金流出小计		884,758,601.14	285,847,865.92	2,080,607,808.81	935,829,799.49
经营活动产生的现金流量净额		43,485,517.94	32,589,008.84	-67,891,642.11	-280,120,166.82
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金		30,689.68	22,138,758.67	48,226.64	5,262,207.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		74,510,099.76	74,149,144.39	173,375,928.33	173,154,419.44
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	五、45	4,912,492.67	26,256,897.59	6,511,719.89	2,013,548.70
投资活动现金流入小计		79,453,282.11	122,544,800.65	179,935,874.86	181,598,130.61
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,093,994.51	14,653,842.73	51,484,496.62	29,537,865.26
投资支付的现金				1,416,785.41	11,416,785.41
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		19,093,994.51	14,653,842.73	52,901,282.03	40,954,650.67
投资活动产生的现金流量净额		60,359,287.60	107,890,957.92	127,034,592.83	140,643,479.94
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	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				27,786,031.00	
取得借款收到的现金		377,255,666.43	377,255,666.43	387,144,822.99	377,144,822.99
收到其他与筹资活动有关的现金	五、45	260,200.86	2,260,395.63	2,494,446.51	5,223,462.27
筹资活动现金流入小计		377,515,867.29	379,516,062.06	417,425,300.50	382,368,285.26
偿还债务支付的现金		457,144,822.99	447,144,822.99	503,132,336.29	293,132,336.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,247,460.43	25,304,911.86	39,501,776.74	33,450,286.52
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		2,912,215.23		2,719,490.22	
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		485,392,283.42	472,449,734.85	542,634,113.03	326,582,622.81
筹资活动产生的现金流量净额		-107,876,416.13	-92,933,672.79	-125,208,812.53	55,785,662.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				9.36	
五、现金及现金等价物净增加额		-4,031,610.59	47,546,293.97	-66,065,852.45	-83,691,024.43
加：期初现金及现金等价物余额		384,149,147.26	179,103,821.98	450,214,999.71	262,794,846.41
六、期末现金及现金等价物余额		380,117,536.67	226,650,115.95	384,149,147.26	179,103,821.98

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



Handwritten signature of Wang Zheng (王征).



Handwritten signature of Jin Wei (锦伟).



Handwritten signature of Wang Qing (王清).

合并股东权益变动表

2020年度

单位：人民币元

编制单位：北京城乡商业（集团）股份有限公司

项 目	本期金额							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	316,804,949.00	790,162,936.29		-	627,704,273.57	606,682,179.40	120,279,584.10	2,461,633,922.36
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、本年年年初余额	316,804,949.00	790,162,936.29			627,704,273.57	606,682,179.40	120,279,584.10	2,461,633,922.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额						-80,735,633.68	-4,808,901.57	-85,544,535.25
（二）股东投入和减少资本						-74,399,534.70	-1,896,686.34	-76,296,221.04
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积						-6,336,098.98	-2,912,215.23	-9,248,314.21
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）其他								
四、本年年末余额	316,804,949.00	790,162,936.29			627,704,273.57	525,946,545.72	115,470,682.53	2,376,089,387.11

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

征王印禄

锦博印宏

5-1

清王印彦

王清彦

公司股东权益变动表

2020年度

单位：人民币元

编制单位：北京城乡商业(集团)股份有限公司

项 目	本期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	316,804,949.00	800,586,996.02		1,808,635.78	620,085,259.52	491,129,345.49
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	316,804,949.00	800,586,996.02		1,808,635.78	620,085,259.52	491,129,345.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						730,612.72
（二）股东投入和减少资本						7,066,711.70
1. 股东投入的普通股						
2. 股份支付计入股东权益的金额						
3. 其他						
（三）利润分配						-6,336,098.98
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						-6,336,098.98
3. 其他						
（四）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他综合收益结转留存收益						
5. 其他						
（五）其他						
四、本年年末余额	316,804,949.00	800,586,996.02	-	1,808,635.78	620,085,259.52	491,859,958.21
						2,231,145,798.53

公司法定代表人：



[Handwritten signature]

主管会计工作的公司负责人：



[Handwritten signature]

公司会计机构负责人：



[Handwritten signature]

公司股东权益变动表

2020年度

单位：人民币元

编制单位：北京城乡商业（集团）股份有限公司

项 目	上期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	316,804,949.00	800,586,996.02		6,654,946.06	620,085,259.52	449,278,442.94
加：会计政策变更				-4,846,310.28		3,945,669.99
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	316,804,949.00	800,586,996.02		1,808,635.78	620,085,259.52	453,224,112.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						37,905,232.56
（一）综合收益总额						53,745,480.01
（二）股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 股份支付计入股东权益的金额						
3. 其他						
（三）利润分配						-15,840,247.45
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						-15,840,247.45
3. 其他						
（四）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他综合收益结转留存收益						
5. 其他						
（五）其他						
四、本年年末余额	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

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

征王印禄

锦傅印宏

清王印彦

王清

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

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，根据第八届第二十一次董事会会议，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 14 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、监察专员办公室、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、预算财务部、内控审计部、法律事务部、安全保障部）、业务部门（战略投资部、运营管理部、市场拓展部、资产管理部）。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十六次董事会会议于 2021 年 4 月 15 日批准。

2、合并财务报表范围

子公司情况索引附注六和附注七、1。

二、财务报表的编制基础

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。

三、重要会计政策及会计估计

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三、15、附注三、18、和附注三、23。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和合并及公司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

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

（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、合并财务报表编制方法

（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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

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

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三、11。

（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；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 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间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、合同资产，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、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。

12、存货

（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。

13、长期股权投资

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三、19。

14、投资性房地产

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三、19。

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。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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）各类固定资产的折旧方法

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：

固定资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-40年	4%-5%	3.20%-2.38%
运输设备	5-10年	4%-5%	19.20%-9.50%
办公设备	5-10年	4%-5%	19.20%-9.50%
电子设备	5-15年	4%-5%	19.20%-6.33%
其他设备	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。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

16、在建工程

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三、19。

17、借款费用

（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。

18、无形资产

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三、19。

19、资产减值

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。

20、长期待摊费用

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。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

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。

（3）离职后福利

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。

（4）辞退福利

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。

（5）其他长期福利

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。

22、预计负债

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。

23、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）收入确认的具体方法

- ①本公司商品零售收入，在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入，其中：联营模式，收入以扣除应返给联营商的货款后的净额列示。
- ②本公司租赁物业收入，按租赁合同或协议约定的租赁日期与租金额，在租赁期内按直线法确认。
- ③本公司提供劳务或服务收入，属于在某一时段内履行履约义务的，客户同时取得并耗用本公司履约所提供的利益，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入；属于在某一时点履行的履约义务的，在劳务或服务已经提供，按双方合同或协议约定的收款日期与金额，在相关款项已经收到或取得了收款的证据时确认劳务或服务收入。

④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。

24、政府补助

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。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

26、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）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）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。

27、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。

28、主要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司经第九届第十一次董事会决议自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时间点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：主要责任人和代理人的区分、预收款项等。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020 年 1 月 1 日)
因执行新收入准则，本公司将与销售商品相关的预收款项重分类至合同负债、将主要责任人和代理人进行区分。	合同负债	128,519,600.01
	递延收益	-27,126,355.45
	预收款项	-106,818,873.12
	其他流动负债	2,737,431.17
	其他非流动负债	2,688,197.39

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020 年 12 月 31 日
合同负债	126,535,968.47
递延收益	-25,033,636.53
预收款项	-107,398,427.23
其他流动负债	3,415,284.46
其他非流动负债	2,480,810.83

（续）

受影响的利润表项目	影响金额 2020 年度
营业收入	-579,875,790.07
营业成本	-552,450,429.65
销售费用	-27,425,360.42

②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

③财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司未选择采用该规定的简化方法，因此该规定未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

无

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	384,849,147.26	384,849,147.26	--
交易性金融资产	--	--	--
衍生金融资产	--	--	--
应收票据	--	--	--
应收账款	24,396,506.81	24,396,506.81	--
应收款项融资	--	--	--
预付款项	25,036,167.61	25,036,167.61	--
其他应收款	91,234,705.01	91,234,705.01	--
其中：应收利息	--	--	--
应收股利	--	--	--
存货	540,775,120.81	540,775,120.81	--
合同资产	--	--	--
持有待售资产	--	--	--
一年内到期的非流动资产	--	--	--
其他流动资产	27,050,869.45	27,050,869.45	--
流动资产合计	1,093,342,516.95	1,093,342,516.95	--
非流动资产：			
债权投资	--	--	--
其他债权投资	--	--	--
长期应收款	--	--	--
设定受益计划净资产	--	--	--
长期股权投资	2,271,506.46	2,271,506.46	--
其他权益工具投资	--	--	--
其他非流动金融资产	9,035,918.64	9,035,918.64	--
投资性房地产	636,736,201.19	636,736,201.19	--
固定资产	1,433,484,031.64	1,433,484,031.64	--
在建工程	3,138,771.04	3,138,771.04	--
生产性生物资产	--	--	--
油气资产	--	--	--
无形资产	39,245,240.68	39,245,240.68	--
开发支出	--	--	--
商誉	--	--	--
长期待摊费用	263,501,736.41	263,501,736.41	--
递延所得税资产	19,210,562.19	19,210,562.19	--
其他非流动资产	1,036,623.88	1,036,623.88	--
非流动资产合计	2,407,660,592.13	2,407,660,592.13	--
资产总计	3,501,003,109.08	3,501,003,109.08	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
流动负债：			--
短期借款	389,665,277.85	389,665,277.85	--
交易性金融负债	--	--	--
衍生金融负债	--	--	--
应付票据	--	--	--
应付账款	149,066,625.38	149,066,625.38	--
预收款项	137,253,421.03	30,434,547.91	-106,818,873.12
合同负债	--	128,519,600.01	128,519,600.01
应付职工薪酬	52,817,313.19	52,817,313.19	--
应交税费	28,726,127.45	28,726,127.45	--
其他应付款	149,030,159.31	149,030,159.31	--
其中：应付利息	--	--	--
应付股利	1,517,843.86	1,517,843.86	--
持有待售负债	--	--	--
一年内到期的非流动负债	--	--	--
其他流动负债	--	2,737,431.17	2,737,431.17
流动负债合计	906,558,924.21	930,997,082.27	24,438,158.06
非流动负债：			--
长期借款	--	--	--
应付债券	71,567,183.84	71,567,183.84	--
其中：优先股	--	--	--
永续债	--	--	--
长期应付款	--	--	--
长期应付职工薪酬	9,033,089.67	9,033,089.67	--
预计负债	--	--	--
递延收益	39,993,692.11	12,867,336.66	-27,126,355.45
递延所得税负债	12,216,296.89	12,216,296.89	--
其他非流动负债	--	2,688,197.39	2,688,197.39
非流动负债合计	132,810,262.51	108,372,104.45	-24,438,158.06
负债合计	1,039,369,186.72	1,039,369,186.72	--
股东权益：			
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	790,162,936.29	790,162,936.29	--
减：库存股	--	--	--
其他综合收益	--	--	--
专项储备	--	--	--
盈余公积	627,704,273.57	627,704,273.57	--
未分配利润	606,682,179.40	606,682,179.40	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
归属于母公司股东权益合计	2,341,354,338.26	2,341,354,338.26	--
少数股东权益	120,279,584.10	120,279,584.10	--
股东权益合计	2,461,633,922.36	2,461,633,922.36	--
负债和股东权益总计	3,501,003,109.08	3,501,003,109.08	--

母公司资产负债表

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	179,103,821.98	179,103,821.98	--
交易性金融资产	--	--	--
衍生金融资产	--	--	--
应收票据	--	--	--
应收账款	2,927,564.53	2,927,564.53	--
应收款项融资	--	--	--
预付款项	5,000.00	5,000.00	--
其他应收款	665,044,384.69	665,044,384.69	--
其中：应收利息	--	--	--
应收股利	50,000,000.00	50,000,000.00	--
存货	1,830,570.08	1,830,570.08	--
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	14,741,349.41	--
流动资产合计	863,652,690.69	863,652,690.69	--
非流动资产：			
债权投资	--	--	--
其他债权投资	--	--	--
长期应收款	--	--	--
设定受益计划净资产	--	--	--
长期股权投资	1,300,412,619.68	1,300,412,619.68	--
其他权益工具投资	--	--	--
其他非流动金融资产	9,035,918.64	9,035,918.64	--
投资性房地产	509,625,641.25	509,625,641.25	--
固定资产	223,779,535.35	223,779,535.35	--
在建工程	3,138,771.04	3,138,771.04	--
生产性生物资产	--	--	--
油气资产	--	--	--
无形资产	38,764,249.04	38,764,249.04	--
开发支出	--	--	--
商誉	--	--	--
长期待摊费用	214,618,514.53	214,618,514.53	--
递延所得税资产	18,817,317.69	18,817,317.69	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
其他非流动资产	--	--	--
非流动资产合计	2,318,192,567.22	2,318,192,567.22	--
资产总计	3,181,845,257.91	3,181,845,257.91	--
流动负债：			
短期借款	379,655,944.53	379,655,944.53	--
交易性金融负债	--	--	--
衍生金融负债	--	--	--
应付票据	--	--	--
应付账款	68,564,575.91	68,564,575.91	--
预收款项	73,280,977.17	4,174,059.15	-69,106,918.02
合同负债	--	93,545,076.08	93,545,076.08
应付职工薪酬	39,103,784.77	39,103,784.77	--
应交税费	21,677,520.11	21,677,520.11	--
其他应付款	255,817,535.99	255,817,535.99	--
其中：应付利息	--	--	--
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	862,538,496.54	24,438,158.06
非流动负债：			
长期借款	--	--	--
应付债券	71,567,183.84	71,567,183.84	--
其中：优先股	--	--	--
永续债	--	--	--
长期应付款	--	--	--
长期应付职工薪酬	9,033,089.67	9,033,089.67	--
预计负债	--	--	--
递延收益	30,604,355.45	3,478,000.00	-27,126,355.45
递延所得税负债	2,125,104.66	2,125,104.66	--
其他非流动负债	--	2,688,197.39	2,688,197.39
非流动负债合计	113,329,733.62	88,891,575.56	-24,438,158.06
负债合计	951,430,072.10	951,430,072.10	--
股东权益：			
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	1,808,635.78	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
财务报表附注
2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
专项储备	--	--	--
盈余公积	620,085,259.52	620,085,259.52	--
未分配利润	491,129,345.49	491,129,345.49	--
股东权益合计	2,230,415,185.81	2,230,415,185.81	--
负债和股东权益总计	3,181,845,257.91	3,181,845,257.91	--

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	13、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、20、10、5

说明：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。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2020.12.31	2019.12.31
现金	192,216.63	496,582.84
银行存款	380,703,986.96	384,023,135.24
其他货币资金	361,333.08	329,429.18
合计	381,257,536.67	384,849,147.26

说明：本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 1,140,000.00 元，为母公司存入指定账户的冬奥会纪念品销售保证金，以及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、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	7,299,804.03	22,190,184.91
1至2年	3,278,011.06	1,370,503.81
2至3年	916,263.06	2,300,000.00
3年以上	2,307,942.69	7,942.69
小计	13,802,020.84	25,868,631.41
减：坏账准备	3,031,361.40	1,472,124.60
合计	10,770,659.44	24,396,506.81

北京城乡商业（集团）股份有限公司
财务报表附注
2020 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

类 别	2020.12.31					2019.12.31				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	账面价值
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	13,802,020.84	100.00	3,031,361.40	21.96	10,770,659.44	25,868,631.41	100.00	1,472,124.60	5.69	24,396,506.81
合 计	13,802,020.84	100.00	3,031,361.40	21.96	10,770,659.44	25,868,631.41	100.00	1,472,124.60	5.69	24,396,506.81

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 往来款项

	2020.12.31			2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)
1 年以内	7,299,804.03	121,906.71	1.67	22,190,184.91	386,109.22	1.74
1 至 2 年	3,278,011.06	783,772.46	23.91	1,370,503.81	293,287.81	21.40
2 至 3 年	916,263.06	352,028.27	38.42	2,300,000.00	787,290.00	34.23
3 年以上	2,307,942.69	1,773,653.96	76.85	7,942.69	5,437.57	68.46
合 计	13,802,020.84	3,031,361.40	--	25,868,631.41	1,472,124.60	--

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2019.12.31	1,472,124.60
首次执行新收入准则的调整金额	--
2020.01.01	1,472,124.60
本期计提	1,559,236.80
本期收回或转回	--
本期核销	--
2020.12.31	3,031,361.40

其中: 本期转回或收回金额重要的坏账准备如下:

本期无转回或收回金额重要的坏账准备

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 7,378,744.10 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 53.45%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,344,088.01 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
北京现代佰隆物业管理有限公司	2,300,000.00	16.66	1,767,550.00
北京金果乐儿教育科技有限公司	1,932,283.63	14.00	462,009.02
云南康辉航空票务代理有限公司	1,314,062.00	9.52	83,927.94
财付通支付科技有限公司	1,032,857.15	7.48	17,248.71
支付宝（中国）网络技术有限公司	799,541.32	5.79	13,352.34
合计	7,378,744.10	53.45	2,344,088.01

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	2020.12.31		2019.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	9,636,765.90	89.42	24,955,602.00	99.68
1 至 2 年	1,127,200.84	10.46	74,099.61	0.30
2 至 3 年	6,270.00	0.06	3,686.00	0.01
3 年以上	6,426.00	0.06	2,780.00	0.01
合计	10,776,662.74	100.00	25,036,167.61	100.00

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

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 4,489,983.59 元，占预付款项期末余额合计数的比例 41.65 %。

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%
涞源白石山旅游开发有限公司	2,584,104.00	23.98
北京市密云区不老屯镇燕落村民委员会	569,251.00	5.28
北京市燃气集团有限责任公司	540,411.49	5.01
三星财产保险（中国）有限公司北京分公司	496,217.10	4.60
北京雁栖湖旅游区开发总公司	300,000.00	2.78
合计	4,489,983.59	41.65

4、其他应收款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	12,026,812.55	91,234,705.01
合 计	12,026,812.55	91,234,705.01

（1）其他应收款

①按账龄披露

账龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	2,458,110.59	79,136,482.18
1至2年	1,313,349.68	1,871,167.86

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2至3年	1,547,040.21	1,707,944.78
3年以上	8,418,412.58	11,384,989.05
小 计	13,736,913.06	94,100,583.87
减：坏账准备	1,710,100.51	2,865,878.86
合 计	12,026,812.55	91,234,705.01

②按款项性质披露

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
押金、保证金	7,361,430.29	73,614.30	7,287,815.99	85,100,530.97	851,005.30	84,249,525.67
备用金	1,338,605.01	13,386.05	1,325,218.96	2,352,412.47	23,524.13	2,328,888.34
往来款	5,036,877.76	1,623,100.16	3,413,777.60	6,647,640.43	1,991,349.43	4,656,291.00
合 计	13,736,913.06	1,710,100.51	12,026,812.55	94,100,583.87	2,865,878.86	91,234,705.01

③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	7,361,430.29	1.00	73,614.30	7,287,815.99	--
备用金	1,338,605.01	1.00	13,386.05	1,325,218.96	--
往来款	1,770,773.34	13.05	231,085.93	1,539,687.41	--
合 计	10,470,808.64	--	318,086.28	10,152,722.36	--

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	3,266,104.42	42.62	1,392,014.23	1,874,090.19	--
合 计	3,266,104.42	--	1,392,014.23	1,874,090.19	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

2019 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

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	--

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	--

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	合计
2019 年 12 月 31 日余额	1,255,676.02	1,610,202.84	--	2,865,878.86
2019 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	合计
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	--	--	--	--
本期转回	937,589.74	218,188.61	--	1,155,778.35
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2020 年 12 月 31 日余额	318,086.28	1,392,014.23	--	1,710,100.51

其中：本期转回或收回金额重要的坏账准备如下：

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 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
北京京通出租汽 车公司	往来款	3,585,981.29	3年以内及3 年以上	26.10	1,337,069.55
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	14.16	19,450.00
北京博纳新辉数 字科技有限公司	保证金	1,084,125.34	3年以上	7.89	10,841.25
北京达福康辅助 器具技术有限公 司	保证金	879,600.00	3年以上	6.40	8,796.00
北京市保障性住 房建投中心	保证金	570,000.00	3年以上	4.15	5,700.00
合计		8,064,706.63	--	58.70	1,381,856.80

5、存货

(1) 存货分类

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	59,167,037.97	625,543.65	58,541,494.32	50,459,102.85	625,543.65	49,833,559.20

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

低值易耗品	144,388.31	--	144,388.31	2,167.41	--	2,167.41
材料物资	1,575,996.48	--	1,575,996.48	1,823,949.56	--	1,823,949.56
开发产品	7,804,848.75	--	7,804,848.75	9,983,363.45	--	9,983,363.45
出租开发产品	462,678,332.28	--	462,678,332.28	479,132,081.19	--	479,132,081.19
合计	531,370,603.79	625,543.65	530,745,060.14	541,400,664.46	625,543.65	540,775,120.81

(2) 存货跌价准备

存货种类	2020.01.01	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	625,543.65	--	--	--	--	625,543.65

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的 具体依据	本期转回或转销 存货跌价准备的原因
库存商品	市场价格	--

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

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) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
城乡世纪广场	2015 年下半年	9,983,363.45	--	2,178,514.70	7,804,848.75	--

(5) 出租开发产品

项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
城乡世纪广场	2015 年下半年	479,132,081.19	--	16,453,748.91	462,678,332.28

6、其他流动资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
待抵扣进项税	15,420,561.48	12,829,488.32
预缴增值税	9,045,951.85	13,907,772.39
预缴税金及附加	8,980.22	4,369.65
预缴所得税	234,541.43	309,239.09
合 计	24,710,034.98	27,050,869.45

北京城乡商业（集团）股份有限公司
财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

7、长期股权投资

被投资单位	2019.12.31	本期增减变动					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
①合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
②联营企业										
昆明辉宇科技有限公司	2,271,506.46	--	--	-6,480.80	--	--	--	--	--	2,265,025.66
小计	2,271,506.46	--	--	-6,480.80	--	--	--	--	--	2,265,025.66
合计	2,271,506.46	--	--	-6,480.80	--	--	--	--	--	2,265,025.66

说明：昆明辉宇科技有限公司为本公司之子公司北京新华国际旅游有限公司、昆明康辉旅行社有限公司、云南鼎辉企业管理合伙企业（有限合伙）共同出资成立，注册地址：云南省昆明市官渡区北京路南段食品街步行街交界处永安路1号烟草大楼二层，注册资本：800 万元，本公司之子公司北京新华国际旅游有限公司持股比例为 30%。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、其他非流动金融资产

种 类	2020.12.31	2019.12.31
债务工具投资	--	--
权益工具投资	9,303,357.28	9,035,918.64
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	9,303,357.28	9,035,918.64

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2019.12.31	818,029,177.72	--	--	818,029,177.72
2.本期增加金额	--	--	--	--
(1) 外购	--	--	--	--
(2) 存货\固定资产\在建 工程转入	--	--	--	--
(3) 企业合并增加	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--
(1) 处置	--	--	--	--
(2) 其他转出	--	--	--	--
4.2020.12.31	818,029,177.72	--	--	818,029,177.72
二、累计折旧和累计摊销				
1. 2019.12.31	181,292,976.53	--	--	181,292,976.53
2.本期增加金额	25,543,157.61	--	--	25,543,157.61
(1) 计提或摊销	25,543,157.61	--	--	25,543,157.61
(2) 其他增加	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--
(1) 处置	--	--	--	--
(2) 其他转出	--	--	--	--
4.2020.12.31	206,836,134.14	--	--	206,836,134.14
三、减值准备				
1. 2019.12.31	--	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--	--
(1) 计提	--	--	--	--
(2) 其他增加	--	--	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3、本期减少金额	--	--	--	--
(1) 处置	--	--	--	--
(2) 其他转出	--	--	--	--
4. 2020.12.31	--	--	--	--
四、账面价值				
1.2020.12.31 账面价值	611,193,043.58	--	--	611,193,043.58
2.2019.12.31 账面价值	636,736,201.19	--	--	636,736,201.19

(2) 房地产转换情况及改变计量模式的情况

本公司报告期不存在改变计量模式的情况。

10、固定资产

项 目	2020.12.31	2019.12.31
固定资产	1,358,443,331.87	1,433,484,031.64
固定资产清理	--	--
合 计	1,358,443,331.87	1,433,484,031.64

北京城乡商业（集团）股份有限公司
财务报表附注
2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 2019.12.31	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
2. 本期增加金额	--	167,955.19	423,162.84	71,543.44	639,552.63	1,302,214.10
(1) 购置	--	167,955.19	423,162.84	71,543.44	639,552.63	1,302,214.10
(2) 在建工程转入	--	--	--	--	--	--
(3) 其他转入	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	1,002,130.43	1,171,250.00	99,634.00	2,071,150.41	4,344,164.84
(1) 处置或报废	--	1,002,130.43	1,171,250.00	99,634.00	2,071,150.41	4,344,164.84
(2) 转入在建工程	--	--	--	--	--	--
(3) 其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 2020.12.31	2,095,849,774.91	43,251,585.11	53,035,528.76	130,114,696.04	43,486,573.03	2,365,738,157.85
二、累计折旧						
1. 2019.12.31	725,563,927.57	37,547,151.83	44,012,378.30	102,603,506.29	25,569,112.96	935,296,076.95
2. 本期增加金额	64,535,695.21	1,556,799.34	3,003,260.88	2,868,166.65	3,865,741.09	75,829,663.17
(1) 计提	64,535,695.21	1,556,799.34	3,003,260.88	2,868,166.65	3,865,741.09	75,829,663.17
(2) 其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	952,125.24	1,112,687.50	94,702.30	1,671,399.10	3,830,914.14
(1) 处置或报废	--	952,125.24	1,112,687.50	94,702.30	1,671,399.10	3,830,914.14

北京城乡商业（集团）股份有限公司
财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
(2) 转入在建工程	--	--	--	--	--	--
(3) 其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 2020.12.31	790,099,622.78	38,151,825.93	45,902,951.68	105,376,970.64	27,763,454.95	1,007,294,825.98
三、减值准备						
1. 2019.12.31	--	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--	--
(1) 计提	--	--	--	--	--	--
(2) 其他增加	--	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--	--
(1) 处置或报废	--	--	--	--	--	--
(2) 其他减少	--	--	--	--	--	--
4. 2020.12.31	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1. 2020.12.31 账面价值	1,305,750,152.13	5,099,759.18	7,132,577.08	24,737,725.40	15,723,118.08	1,358,443,331.87
2. 2019.12.31 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

说明：（1）本期折旧额 75,829,663.17 元。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②暂时闲置的固定资产情况

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	
合 计	5,531,310.68	5,310,058.08	--	221,252.60	

11、在建工程

项 目	2020.12.31	2019.12.31
在建工程	221,886.79	3,138,771.04
工程物资	--	--
合 计	221,886.79	3,138,771.04

(1) 在建工程

①在建工程明细

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
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
地铁通道改造	221,886.79		221,886.79	--	--	--
合 计	221,886.79		221,886.79	3,138,771.04	--	3,138,771.04

②重要在建工程项目变动情况

工程名称	2019.12.31	本期增加	转入固定资产	转入投资性房地产	其他减少	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%	2020.12.31
华懋餐饮区改造	3,065,365.03	--	--	--	3,065,365.03	--	--	--	--

12、无形资产

项目	土地使用权	场地使用权	软件	合计
一、账面原值				
1.2019.12.31	18,980,000.00	73,740,000.00	905,542.73	93,625,542.73
2.本期增加金额	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	土地使用权	场地使用权	软件	合计
4. 2020.12.31	18,980,000.00	73,740,000.00	905,542.73	93,625,542.73
二、累计摊销				
1. 2019.12.31	11,862,500.96	42,093,250.00	424,551.09	54,380,302.05
2. 本期增加金额	474,500.04	1,843,500.00	123,728.52	2,441,728.56
（1）计提	474,500.04	1,843,500.00	123,728.52	2,441,728.56
3. 本期减少金额	--	--	--	--
4. 2020.12.31	12,337,001.00	43,936,750.00	548,279.61	56,822,030.61
三、减值准备				
1. 2019.12.31	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--
4. 2020.12.31	--	--	--	--
四、账面价值				
1. 2020.12.31 账面价值	6,642,999.00	29,803,250.00	357,263.12	36,803,512.12
2. 2019.12.31 账面价值	7,117,499.04	31,646,750.00	480,991.64	39,245,240.68

说明：本期摊销额 2,441,728.56 元。

13、长期待摊费用

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少		2020.12.31
			本期摊销	其他减少	
城乡一一八装修费	6,613,998.92	--	2,153,104.66	--	4,460,894.26
世纪商厦装修费	2,408,936.28	1,398,444.17	210,059.58	--	3,597,320.87
大兴基地改造项目	89,006,698.71	--	9,641,413.94	--	79,365,284.77
城乡华懋改造项目	118,871,659.64	3,029,704.65	15,751,214.15	--	106,150,150.14
大兴基地文创园项目	35,229,527.27	--	6,342,678.62	--	28,886,848.65
城贸物业综合楼改造	454,500.00	--	54,000.00	--	400,500.00
老年用品装修费	461,697.94	--	199,767.24	--	261,930.70
城乡写字楼改造项目	6,351,254.18	--	784,389.36	--	5,566,864.82

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少		2020.12.31
			本期摊销	其他减少	
文化科技园改造项目	4,103,463.47	2,138,454.85	805,408.78	--	5,436,509.54
华懋电梯改造项目	--	920,481.98	149,839.78	--	770,642.20
合计	263,501,736.41	7,487,085.65	36,091,876.11	--	234,896,945.95

14、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和递延所得税负债

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值	5,311,418.88	1,326,640.33	4,639,349.22	1,158,242.26
工效挂钩工资类结余	247,000.00	61,750.00	247,000.00	61,750.00
辞退福利	9,245,485.61	2,311,371.40	14,685,097.30	3,671,274.33
非流动资产报废损失	18,313,040.14	4,578,260.04	20,929,188.72	5,232,297.18
递延收益	3,034,000.00	758,500.00	3,478,000.00	869,500.00
未付现内部交易	48,084,493.65	12,021,123.41	32,869,993.66	8,217,498.42
小计	84,235,438.28	21,057,645.18	76,848,628.90	19,210,562.19
递延所得税负债：				
其他非流动金融资产公允价值变动	8,767,857.28	2,191,964.32	8,500,418.64	2,125,104.66
非同一控制下企业合并被合并方公允价值调整	38,526,125.04	9,631,531.26	40,364,768.92	10,091,192.23
小计	47,293,982.32	11,823,495.58	48,865,187.56	12,216,296.89

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异	55,586.68	324,197.90
可抵扣亏损	350,988,476.89	271,554,086.99
合计	351,044,063.57	271,878,284.89

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

年份	2020.12.31	2019.12.31	备注
2020 年	— —	4,855,966.80	
2021 年	14,336,027.56	27,285,868.23	
2022 年	13,864,879.21	14,073,877.23	
2023 年	23,236,608.16	23,236,608.16	
2024 年	202,101,766.57	202,101,766.57	
2025 年	97,449,195.39	— —	
合计	350,988,476.89	271,554,086.99	

15、其他非流动资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
票务代理押金	917,039.88	1,036,623.88
预付收购少数股东股权款	151,365.60	--
合计	1,068,405.48	1,036,623.88

16、短期借款

（1）短期借款分类

项目	2020.12.31	2019.12.31
质押借款	--	--
抵押借款	--	--
保证借款	--	--
信用借款	379,700,445.60	389,665,277.85
合计	379,700,445.60	389,665,277.85

17、应付账款

项目	2020.12.31	2019.12.31
货款	81,497,718.28	110,316,891.95
工程款	15,198,817.48	27,751,080.34
旅游社团费	1,609,297.14	1,662,578.46
服务费	436,453.60	386,497.22
往来款	223,015.04	8,949,577.41
合计	98,965,301.54	149,066,625.38

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。

18、预收款项

项目	2020.12.31	2019.12.31
货款	--	93,821,895.38
租金	21,157,003.37	20,647,256.72
旅游社团费	--	17,494,241.44

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他	4,805,903.66	5,290,027.49
合计	25,962,907.03	137,253,421.03

说明：本公司无账龄超过 1 年的重要预收款项。

19、合同负债

项 目	2020.12.31	2020.01.01	2019.12.31
客户奖励积分	25,033,636.53	27,126,355.45	—
货款	103,983,142.77	104,081,441.95	—
减：计入其他非流动负债的合同负债	2,480,810.83	2,688,197.39	—
合 计	126,535,968.47	128,519,600.01	—

20、应付职工薪酬

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
短期薪酬	47,297,500.23	166,179,858.99	169,117,790.47	44,359,568.75
离职后福利-设定提存计划	2,003,552.83	11,163,735.64	11,801,826.69	1,365,461.78
辞退福利	3,516,260.13	2,337,052.40	3,621,532.13	2,231,780.40
一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	52,817,313.19	179,680,647.03	184,541,149.29	47,956,810.93

(1) 短期薪酬

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	2,186,581.08	134,433,802.84	135,885,939.53	734,444.39
职工福利费	--	4,858,450.08	4,858,450.08	--
社会保险费	24,339,969.59	11,753,512.41	12,148,646.60	23,944,835.40
其中：1. 医疗保险费	24,317,571.51	11,469,632.55	11,842,454.11	23,944,749.95
2. 工伤保险费	7,034.62	124,109.12	131,058.29	85.45
3. 生育保险费	15,363.46	159,770.74	175,134.20	--
住房公积金	--	13,432,398.28	13,432,398.28	--
工会经费和职工教育经费	20,770,949.56	1,701,695.38	2,792,355.98	19,680,288.96
短期带薪缺勤	--	--	--	--
短期利润分享计划	--	--	--	--
非货币性福利	--	--	--	--
其他短期薪酬	--	--	--	--
合计	47,297,500.23	166,179,858.99	169,117,790.47	44,359,568.75

(2) 设定提存计划

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
离职后福利	2,003,552.83	11,163,735.64	11,801,826.69	1,365,461.78
其中：1. 基本养老保险费	782,877.94	6,368,051.14	6,963,521.22	187,407.86

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 失业保险费	96,713.60	316,033.01	346,042.86	66,703.75
3. 企业年金缴费	1,123,961.29	4,479,651.49	4,492,262.61	1,111,350.17
4. 其他	--	--	--	--
合计	2,003,552.83	11,163,735.64	11,801,826.69	1,365,461.78

(3) 辞退福利

说明：本公司辞退福利内容及计算依据详见附注三、21（4）

21、应交税费

税项	2020.12.31	2019.12.31
增值税	4,092,084.99	2,357,757.06
消费税	114,353.87	152,358.84
房产税	2,039,148.64	1,835,031.65
企业所得税	2,190,031.68	16,797,956.98
个人所得税	814,280.81	880,717.28
城市维护建设税	4,405,154.00	3,963,170.84
教育费附加	3,057,323.06	2,738,848.98
其他	--	285.82
合计	16,712,377.05	28,726,127.45

22、其他应付款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
应付利息	--	--
应付股利	1,517,843.86	1,517,843.86
其他应付款	136,152,327.72	147,512,315.45
合 计	137,670,171.58	149,030,159.31

(1) 应付股利

股东名称	2020.12.31	2019.12.31
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	603.46
合计	1,517,843.86	1,517,843.86

重要的超过 1 年未支付的应付股利：

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	--

（2）其他应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
押金	59,043,453.18	70,050,224.43
质保金	9,493,906.94	6,767,303.95
代收代付款	16,773,357.37	17,498,931.13
物业水电费	800,080.03	3,586,450.81
往来款	50,041,530.20	49,389,405.13
认购金	--	220,000.00
合计	136,152,327.72	147,512,315.45

其中，账龄超过 1 年的其他应付款主要为押金、保证金。

23、其他流动负债

项 目	2020.12.31	2019.12.31
待转销项税额	3,415,284.46	--

24、应付债券

项目	2020.12.31	2019.12.31
15 城乡 01	--	71,567,183.84

（1）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15 城乡 01	100 元	2015.6.30	5 年	300,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	2019.12.31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020.12.31
15 城乡 01	71,567,183.84	--	1,743,000.00	175,816.16	73,486,000.00	--

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。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）发行的公司债券为无担保债券。

25、长期应付职工薪酬

项目	2020.12.31	2019.12.31
设定受益计划净负债	--	--
辞退福利	9,245,485.61	12,549,349.80
其他长期福利	--	--
小计	9,245,485.61	12,549,349.80
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	2,231,780.40	3,516,260.13
合计	7,013,705.21	9,033,089.67

说明：辞退福利的性质、内容及计算依据详见附注三、21（4）。

26、递延收益

项目	2019.12.31	调整数	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
客户奖励积分	27,126,355.45	-27,126,355.45	--	--	--	--	客户奖励积分
政府补助	4,010,193.80	--	4,010,193.80	--	511,224.48	3,498,969.32	锅炉改造补助
政府补助	8,857,142.86	--	8,857,142.86	--	1,142,857.14	7,714,285.72	文化科技园基础改造补贴
合计	39,993,692.11	-27,126,355.45	12,867,336.66	--	1,654,081.62	11,213,255.04	

27、其他非流动负债

项 目	2020.12.31	2019.12.31
待转销项税额	2,480,810.83	--

28、股本（单位：万股）

项目	2019.12.31	本期增减（+、-）					2020.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	31,680.4949	--	--	--	--	--	31,680.4949

29、资本公积

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
股本溢价	730,589,191.79	--	--	730,589,191.79
其他资本公积	59,573,744.50	--	--	59,573,744.50
合计	790,162,936.29	--	--	790,162,936.29

30、盈余公积

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31
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
合计	627,704,273.57	--	--	627,704,273.57

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。

31、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	606,682,179.40	608,275,894.18	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	4,356,421.00	--
调整后年初未分配利润	606,682,179.40	612,632,315.18	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-74,399,534.70	9,890,111.67	--
减：提取法定盈余公积	--	--	--
提取任意盈余公积	--	--	--
应付普通股股利	6,336,098.98	15,840,247.45	--
应付其他权益持有者的股利	--	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	525,946,545.72	606,682,179.40	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	646,883.24	1,474,948.09	--

32、营业收入和营业成本

（1）营业收入

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	672,521,363.40	345,694,288.48	1,829,859,708.81	1,342,678,098.11
其他业务	31,493,875.75	--	326,356,984.02	138,227,619.23
合计	704,015,239.15	345,694,288.48	2,156,216,692.83	1,480,905,717.34

说明：①营业收入本期较上年同期减少 67.35%，营业成本本期较上年同期减少 76.66%，主要原因系本报告期新冠疫情和执行新收入准则双重影响，联营业务收入由总额法变更为净额法核算所致。②本公司营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十三、1。

（2）营业收入分解信息

	本期发生额			
	商业零售	服务	房地产	合计
主营业务收入				
其中：在某一时点确认	373,524,103.80	53,234,420.26	3,398,579.05	430,157,103.11
在某一时段确认	--	242,364,260.29	--	242,364,260.29

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	本期发生额			合 计
	商业零售	服务	房地产	
合 计	373,524,103.80	295,598,680.55	3,398,579.05	672,521,363.40

33、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	--	-37,298,872.13
消费税	903,091.60	1,462,786.47
城市维护建设税	1,491,659.82	2,358,828.82
教育费附加	1,234,435.41	1,701,608.01
文化事业建设费	2,900.00	5,475.05
房产税	25,840,357.63	29,133,682.09
土地使用税	1,038,910.37	1,124,912.18
印花税	581,300.60	752,377.96
车船使用税	144,784.48	149,627.82
环保税	32,068.06	27,311.14
资源税	57,083.40	28,127.60
合计	31,326,591.37	-554,134.99

说明：

1、各项税金及附加的计缴标准详见附注四税项。

34、销售费用

项目	本期金额	上期金额
运杂包装费	1,092,011.27	3,944,494.45
业务费	29,683,491.35	70,500,162.10
人工成本	117,549,274.49	127,624,595.65
水电费	22,070,356.65	68,773,573.34
广告费	679,943.73	2,164,534.27
保安保洁费	12,981,230.37	12,038,774.78
折旧费	--	552,684.68
财产维修保险费	5,741,567.43	16,462,301.36
其他费用	21,273,987.37	47,904,165.96
合计	211,071,862.66	349,965,286.59

35、管理费用

项目	本期金额	上期金额
人工成本	47,683,524.57	86,596,403.68
折旧与摊销	91,011,108.11	120,417,278.85

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

修理费	10,245,436.34	15,954,051.79
中介费	5,188,027.55	5,785,582.69
装修费	28,869,953.68	34,534,298.55
其他费用	10,192,261.12	23,080,870.83
合计	193,190,311.37	286,368,486.39

36、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	17,356,286.69	21,191,906.19
减：利息资本化	--	--
减：利息收入	4,912,492.67	6,511,719.89
汇兑损益	--	-9.36
辞退福利未确认融资费用摊销	595,696.62	783,600.80
手续费及其他	-260,200.86	-2,494,446.51
合计	12,779,289.78	12,969,331.23

37、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
锅炉改造补贴	511,224.48	460,806.20	与资产相关
残疾人岗位补贴	63,270.83	31,000.00	与收益相关
增值税减免	1,166,217.03	298,126.53	与收益相关
个税返还	21,189.74	--	与收益相关
便民商业发展项目补贴	200,000.00	2,746,500.00	与收益相关
燃气低氮改造补贴	--	344,000.00	与收益相关
产业政策扶持优质企业发展资金	--	1,294,000.00	与收益相关
大兴区科委会双创奖励资金	--	2,300,000.00	与收益相关
文化科技园基础改造补贴	1,142,857.14	1,142,857.14	与资产相关
企业扶持奖励资金	229,000.00	174,000.00	与收益相关
稳岗补贴	926,290.29	213,571.03	与收益相关
疫情期间租金减免补贴	4,951,932.89	--	与收益相关
“1+N”产业政策资金	310,000.00	--	与收益相关
创客北京奖励金	180,000.00	--	与收益相关
经信局中小企业发展资金	500,000.00	--	与收益相关
普惠金融发展专项资金	693,875.00	--	与收益相关
节能降耗补贴	762,200.00	--	与收益相关

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
食品投放调控补贴	191,986.20	--	与收益相关
合 计	11,850,043.60	9,004,860.90	--

说明：政府补助的具体信息，详见附注十三、2、政府补助。

38、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,480.80	-14,020.64
处置长期股权投资产生的投资收益	--	167,955.39
其他权益工具投资的股利收入	30,689.68	48,226.64
合 计	24,208.88	202,161.39

说明：投资收益汇回不存在重大限制。

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	267,438.64	2,038,671.60
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--	--
按公允价值计量的投资性房地产	--	--
其 他	--	--
合 计	267,438.64	2,038,671.60

40、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	--	--
应收账款坏账损失	-1,559,236.80	621,255.35
应收款项融资坏账损失	--	--
其他应收款坏账损失	1,155,778.35	-705,047.37
债权投资减值损失	--	--
其他债权投资减值损失	--	--
合 计	-403,458.45	-83,792.02

41、资产处置收益

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 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
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）	-95,540.25	5,430.62
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（损失以“-”填列）	--	--
非货币性资产交换产生的利得（损失以“-”填列）	--	--
合 计	-95,540.25	5,430.62

42、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	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	--
其中：固定资产处置利得	--	17,794.55	--
罚款收入	1,031,199.61	62,818.60	1,031,199.61
其他	663,965.47	904,085.64	663,965.47
合计	1,695,165.08	984,698.79	1,695,165.08

43、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	56,305.08	10,194.55	56,305.08
其中：非流动资产毁损报废损失	56,305.08	10,194.55	56,305.08
非公益性捐赠支出	3,000.00	2,000.00	3,000.00
违约金	303,414.84	4,642,147.78	303,414.84
罚款支出	40,686.06	40,268.67	40,686.06
其他	27,134.79	71,724.46	27,134.79
合计	430,540.77	4,766,335.46	430,540.77

44、所得税费用

（1）所得税费用明细

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,396,317.56	22,149,882.08

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

递延所得税调整	-2,239,884.30	-1,683,867.53
合计	-843,566.74	20,466,014.55

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期金额	上期金额
利润总额	-77,139,787.78	33,947,702.09
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	-19,284,946.95	8,486,925.53
某些子公司适用不同税率的影响	-726,398.68	-4,302,285.27
对以前期间当期所得税的调整	-1,030,009.30	660,690.61
权益法核算的合营企业和联营企业损益	1,620.20	3,505.16
无须纳税的收入（以“-”填列）		--
不可抵扣的成本、费用和损失	-907,807.15	-190,459.91
税率变动对期初递延所得税余额的影响		--
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-3,247,910.06	-1,290,916.43
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	24,351,885.20	17,098,554.86
其他	--	--
所得税费用	-843,566.74	20,466,014.55

45、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
营业外收入	1,695,165.08	1,101,575.75
备用金	1,230,396.47	1,585,350.64
押金保证金	8,599,170.27	15,236,100.06
受限货币资金	560,000.00	--
其他往来款	26,382,644.00	31,823,349.11
合计	38,467,375.82	49,746,375.56

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
营业外支出	419,144.60	4,679,594.27
费用性支出	146,800,441.07	216,194,135.86

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

代收代扣款项	1,144,946.13	1,970,917.57
受限货币资金	1,000,000.00	--
其他往来款	31,199,000.07	25,145,396.08
合计	180,563,531.87	247,990,043.78

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	4,912,492.67	6,511,719.89

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
手续费	260,200.86	2,494,446.51

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	-76,296,221.04	13,481,687.54
加：资产减值损失	--	--
信用减值损失	403,458.45	83,792.02
固定资产折旧、投资性房地产折旧	101,372,820.78	125,684,802.67
无形资产摊销	2,441,728.56	2,424,252.84
长期待摊费用摊销	36,091,876.11	43,100,790.30
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）	128,254.80	-109,495,618.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	23,590.53	64,129.19
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-267,438.64	-2,038,671.60
财务费用（收益以“-”号填列）	12,183,593.16	12,185,730.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-24,208.88	-202,161.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,847,082.99	-1,857,022.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-392,801.31	173,154.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,030,060.67	15,325,047.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	66,086,294.53	8,719,595.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-106,008,406.79	-175,541,150.82
其他	-440,000.00	--
经营活动产生的现金流量净额	43,485,517.94	-67,891,642.11
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期金额	上期金额
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	380,117,536.67	384,149,147.26
减：现金的期初余额	384,149,147.26	450,214,999.71
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-4,031,610.59	-66,065,852.45

说明：本公司期末所有权受限的银行存款金额为 1,140,000.00 元，详见附注五、47。

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	380,117,536.67	384,149,147.26
其中：库存现金	192,216.63	496,582.84
可随时用于支付的银行存款	379,563,986.96	383,323,135.24
可随时用于支付的其他货币资金	361,333.08	329,429.18
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	380,117,536.67	384,149,147.26

47、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,140,000.00	见说明

说明：本公司货币资金期末余额中使用受限资金金额为 1,140,000.00 元，为母公司存入指定账户的冬奥会纪念品销售保证金，以及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。

六、合并范围的变动

本期合并范围较上期无变化。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

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

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	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

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出租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、在合营安排或联营企业中的权益

（1）其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
联营企业：		

投资账面价值合计	2,265,025.66	2,271,506.46
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-6,480.80	-14,020.64
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-6,480.80	-14,020.64

八、金融工具及风险管理

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
----	-----	-----

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定利率金融工具	--	--
金融负债	--	--
其中：长期借款	--	--
短期借款	379,700,445.60	389,665,277.85
应付债券	--	71,567,183.84
合计	379,700,445.60	461,232,461.69

于 2020 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。

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 53.45%（2019 年：49.14%）；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 58.70%（2019 年：89.22%）。

（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 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 6.73 亿元。（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）。

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	9,896.53	--	--	--	9,896.53
应付利息	--	--	--	--	--
长期借款	--	--	--	--	--
短期借款	38,553.56	--	--	--	38,553.56
应付债券	--	--	--	--	--
负债合计	48,450.09	--	--	--	48,450.09

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	14,906.66	--	--	--	14,906.66
应付利息	--	--	--	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标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 2020 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 26.79%（2019 年 12 月 31 日：29.69%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：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。

第三层次：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）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2020 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	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	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产	9,303,357.28	--	--	9,303,357.28
持续以公允价值计量的资产总额	9,303,357.28	--	--	9,303,357.28

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小，不再详细披露。

十、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东情况

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	控股股东对本 公司持股比例%	控股股东对本公 司表决权比例%
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

本公司的控股股东情况的说明：

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。

本公司最终控制方是：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司的联营企业情况见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	统一社会信用代码
北京市郊区旅游实业开发公司	董事长担任该公 司法定代表人	91110000102051693Q
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）关联采购与销售情况

① 出售商品、提供劳务

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	221,219.67	662,968.47
北京市郊区旅游实业开发公司	委托管理费	1,238,856.61	1,030,743.49

（2）关联租赁情况

① 公司承租

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	105,000.00

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	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	175,000.00	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	53,138.75	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	34,650.00	46,200.00

(3) 关联方资金拆入情况

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
北京市郊区旅游实业开发公司	2,000,000.00	2020 年 12 月 4 日	2021 年 12 月 4 日	

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，本期城乡集团支付借款利息 70,760.00 元。

(4) 关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 11 人，上期关键管理人员 12 人，支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员	480.76	462.22

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

(1) 资本承诺

截至 2020 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	9,723,731.31	10,201,808.83
资产负债表日后第 2 年	8,443,326.91	8,241,794.96
资产负债表日后第 3 年	7,045,179.23	7,461,661.25
以后年度	15,649,291.12	22,693,719.12

合 计	40,861,528.57	48,598,984.16
-----	---------------	---------------

（3）其他承诺事项

截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2020 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。

十二、资产负债表日后事项

- 1、2021 年 1 月 8 日，北京城乡商业（集团）股份有限公司收购子公司北京城乡旅游汽车出租有限责任公司少数股东股权事项完成工商变更手续，变更后北京城乡旅游汽车出租有限责任公司成为北京城乡商业（集团）股份有限公司全资子公司。
- 2、截至 2021 年 4 月 15 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

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。

（1）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	538,443,428.24	219,804,670.26	3,398,579.05	-57,631,438.40	704,015,239.15
其中：对外交易收入	495,251,096.83	205,365,563.27	3,398,579.05	--	704,015,239.15
分部间交易收入	43,192,331.41	14,439,106.99	--	-57,631,438.40	--
其中：主营业务收入	516,657,155.86	201,196,855.39	3,398,579.05	-48,731,226.90	672,521,363.40
营业成本	265,178,535.81	113,521,427.60	1,569,830.18	-34,575,505.11	345,694,288.48
其中：主营业务成本	265,178,535.81	112,941,965.38	1,569,830.18	-33,996,042.89	345,694,288.48
营业费用	302,018,931.05	120,747,094.92	15,172,378.70	-1,213,041.91	436,725,362.76
营业利润/(亏损)	-28,754,038.62	-14,463,852.26	-13,343,629.83	-21,842,891.38	-78,404,412.09

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
资产总额	3,013,468,588.30	910,113,378.27	1,682,757,882.66	-2,360,799,928.80	3,245,539,920.43
负债总额	960,570,933.80	330,882,912.88	824,827,577.40	-1,246,830,890.76	869,450,533.32

补充信息：

1.资本性支出	16,364,602.18	2,729,392.33	--	--	19,093,994.51
2.折旧和摊销费用	115,789,370.34	23,508,645.99	112,401.48	496,007.64	139,906,425.45
3.折旧和摊销以外的非 现金费用	--	--	--	--	--
4.资产减值损失	-838,675.97	-1,337,366.57	32,385.41	1,740,198.68	-403,458.45

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	1,749,536,266.26	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

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

(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	373,524,103.80	1,260,578,226.73
租赁收入	181,332,777.41	247,756,123.81
酒店收入	20,419,396.94	58,435,105.61
旅游服务收入	53,234,420.26	219,116,741.00
修理费收入	--	2,167,608.17
房地产销售收入	3,398,579.05	--
物业管理费	11,233,367.76	12,301,248.93
其他收入	29,378,718.18	29,504,654.56

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	672,521,363.40	1,829,859,708.81
----	----------------	------------------

说明：销售商品收入变动较大系本报告期开始执行新收入准则，联营业务收入由总额法变更为净额法核算所致，酒店收入、旅游服务收入变动较大系本报告期内受新冠疫情影响，酒店及旅游服务行业持续低迷，租赁收入由于疫情影响减免部分供应商租金所致。

②地区信息

本公司收入全部来自中国境内。

2、政府补助

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	200,000.00	其他收益	200,000.00
住宅商业锅炉房煤改气项目	511,224.48	递延收益	511,224.48
文化科技园基础改造补贴	1,142,857.14	递延收益	1,142,857.14
稳岗补贴	926,290.29	其他收益	926,290.29
残疾人岗位补贴	63,270.83	其他收益	63,270.83
增值税减免	1,166,217.03	其他收益	1,166,217.03
政策扶持发展资金	229,000.00	其他收益	229,000.00
疫情期间租金减免补贴	4,951,932.89	其他收益	4,951,932.89
“1+N”产业政策资金	310,000.00	其他收益	310,000.00
创客北京奖励金	180,000.00	其他收益	180,000.00
经信局中小企业发展资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
普惠金融发展专项资金	693,875.00	其他收益	693,875.00
节能降耗补贴	762,200.00	其他收益	762,200.00
食品投放调控补贴	191,986.20	其他收益	191,986.20
合 计	11,828,853.86		11,828,853.86

（1）计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补 助金额	本期结转 计入损益 的金额	其他 变动	期末 余额	本期结转 计入损益 的列报项 目	与资产相关/ 与收益相关
住宅商业 锅炉房煤 改气项目	财政拨款	4,010,193.80	--	511,224.48	--	3,498,969.32	其他收益	与资产相关的 政府补助
文化科技 园基础改 造补贴	财政拨款	8,857,142.86	--	1,142,857.14	--	7,714,285.72	其他收益	与资产相关的 政府补助

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	12,867,336.66	-- 1,654,081.62	-- 11,213,255.04
-----	---------------	-----------------	------------------

(2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益 的金额	本期计入损益的 列报项目	与资产相关/与收益相关
便民商业发展项目补贴	财政拨款	200,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
稳岗补贴	财政拨款	926,290.29	其他收益	与收益相关的政府补助
残疾人岗位补贴	财政拨款	63,270.83	其他收益	与收益相关的政府补助
增值税减免	财政拨款	1,166,217.03	其他收益	与收益相关的政府补助
政策扶持发展资金	财政拨款	229,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
疫情期间租金减免补贴	财政拨款	4,951,932.89	其他收益	与收益相关的政府补助
“1+N”产业政策资金	财政拨款	310,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
创客北京奖励金	财政拨款	180,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
经信局中小企业发展资金	财政拨款	500,000.00	其他收益	与收益相关的政府补助
普惠金融发展专项资金	财政拨款	693,875.00	其他收益	与收益相关的政府补助
节能降耗补贴	财政拨款	762,200.00	其他收益	与收益相关的政府补助
食品投放调控补贴	财政拨款	191,986.20	其他收益	与收益相关的政府补助
合 计		10,174,772.24		

3、子公司诉讼情况说明

(1) 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。由于佰隆物业累计大额欠付房屋租金及水电供暖费，多次催缴无果后，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（以下简称“朝阳区法院”）。

2020 年 1 月，朝阳区法院一审判决黄寺商厦胜诉。佰隆物业提起上诉，2020 年 9 月，北京市第三中级人民法院（以下简称“市三中院”）二审以审级问题裁定案件重审。11 月，经朝阳区法院报请，市三中院立案重审，纠正审级程序，原审司法鉴定依然有效，目前案件在审理推进中。

佰隆物业自 2018 年 4 月开始正常支付水电费，自 2019 年 1 月起，到 2020 年 11 月 20 日按月支付房屋占用费。随重审加速，后续房屋占用费截止报告日尚未支付。

(2) 1995 年 2 月 26 日，北京市海淀区体育局（以下简称“海淀体育局”）与北京锡华未来教育实业股份有限公司（以下简称“锡华未来教育”）签署了《北京海淀锡华保龄球运动馆合同书》。合作期内，锡华未来教育将北京海淀锡华保龄球运动馆转让给北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称“北京城乡”）。北京城乡 2006 年 11 月取得相关房屋的《房屋所有权证》，2007 年 7 月取得相关土地的《国有土地使用权证》。

2020 年 3 月 16 日，海淀体育局因合同履行纠纷将锡华未来教育诉至北京市海淀区人民法院，北京城乡被列为本案第三人。经自查并咨询律师，北京城乡确认拥有涉诉土地合法的使用权和涉诉房屋的合法所有权，将积极配合相关案件的审理。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内	2,492,807.04	2,979,406.19
1 至 2 年	--	--
2 至 3 年	--	--
3 年以上	--	--
小 计	2,492,807.04	2,979,406.19
减：坏账准备	41,629.88	51,841.66
合 计	2,451,177.16	2,927,564.53

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 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

类 别	2020.12.31				2019.12.31			
	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值	预期信用损失率(%)
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	2,492,807.04	100.00	41,629.88	1.67	2,451,177.16	2,979,406.19	51,841.66	1.74%
合 计	2,492,807.04	100.00	41,629.88	--	2,451,177.16	2,979,406.19	51,841.66	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司

财务报表附注

2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：往来款项

	2020.12.31			2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)
1 年以内	2,492,807.04	41,629.88	1.67	2,979,406.19	51,841.66	1.74
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--	--	--
合 计	2,492,807.04	41,629.88	--	2,979,406.19	51,841.66	--

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2019.12.31	51,841.66
首次执行新收入准则的调整金额	--
2020.01.01	51,841.66
本期计提	--
本期收回或转回	10,211.78
本期核销	--
2020.12.31	41,629.88

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,203,603.41 元，占应收账款期末余额合计数的比例 88.40%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 36,800.18 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
支付宝（中国）网络技术有限公司	587,718.14	23.58	9,814.89
财付通支付科技有限公司	500,132.09	20.06	8,352.21
资和信电子支付有限公司	453,958.24	18.21	7,581.10
中国工商银行股份有限公司	420,466.37	16.87	7,021.79
中国建设银行股份有限公司	241,328.57	9.68	4,030.19
合计	2,203,603.41	88.40	36,800.18

2、其他应收款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
应收利息	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收股利	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应收款	567,575,683.13	615,044,384.69
合 计	617,575,683.13	665,044,384.69

(1) 应收股利

项 目	2020.12.31	2019.12.31
北京国盛兴业投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计	50,000,000.00	50,000,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内	52,382,298.69	417,944,402.25
1 至 2 年	319,272,723.45	213,381,081.59
2 至 3 年	213,373,584.52	5,234,660.48
3 年以上	18,824,910.75	13,983,839.79
小 计	603,853,517.41	650,543,984.11
减：坏账准备	36,277,834.28	35,499,599.42
合 计	567,575,683.13	615,044,384.69

②按款项性质披露

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金	333,000.00	3,330.00	329,670.00	477,411.07	4,774.11	472,636.96
保证金、押金	980,000.00	9,800.00	970,200.00	75,118,694.39	751,186.94	74,367,507.45
往来款	602,540,517.41	36,264,704.28	566,275,813.13	574,947,878.65	34,743,638.37	540,204,240.28
合 计	603,853,517.41	36,277,834.28	567,575,683.13	650,543,984.11	35,499,599.42	615,044,384.69

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
按组合计提坏账准备					
押金保证金	980,000.00	1.00	9,800.00	970,200.00	
备用金	333,000.00	1.00	3,330.00	329,670.00	
往来款	267,237.32	13.05	34,874.47	232,362.85	
关联方	602,083,202.56	6.00	36,124,992.15	565,958,210.41	
合 计	603,663,439.88	--	36,172,996.62	567,490,443.26	

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
按组合计提坏账准备					
押金保证金	--	--	--	--	
备用金	--	--	--	--	
往来款	190,077.53	55.16	104,837.66	85,239.87	
关联方	--	--	--	--	
合 计	190,077.53	--	104,837.66	85,239.87	

期末，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

2019 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

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
按组合计提坏账准备					
押金保证金	75,118,694.39	1.00	751,186.94	74,367,507.45	
备用金	477,411.07	1.00	4,774.11	472,636.96	
往来款	1,417,484.30	11.32	160,459.22	1,257,025.08	
关联方	573,079,866.19	6.00	34,384,791.97	538,695,074.22	
合 计	650,093,455.95	--	35,301,212.24	614,792,243.71	

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
按组合计提坏账准备					
押金保证金	--	--	--	--	
备用金	--	--	--	--	
往来款	450,528.16	44.03	198,387.18	252,140.98	
关联方	--	--	--	--	
合 计	450,528.16	--	198,387.18	252,140.98	

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	合计
2019 年 12 月 31 日余额	35,301,212.24	198,387.18	--	35,499,599.42
2019 年 12 月 31 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	871,784.38	-93,549.52	--	778,234.86
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2020 年 12 月 31 日余额	36,172,996.62	104,837.66	--	36,277,834.28

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	其他应收款 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	379,967,743.64	3年以内及 3年以上	62.92	22,798,064.62
北京世纪企业服务有限公司	其他往来款	196,116,750.01	1年以内及 1-2年	32.48	11,767,005.00
北京城乡时代投资有限公司	其他往来款	18,098,708.91	1年以内	3.00	1,085,922.53
北京城乡黄寺商厦有限公司	其他往来款	6,400,000.00	1年以内	1.06	384,000.00
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	其他往来款	1,500,000.00	3年以上	0.25	90,000.00
合计	--	602,083,202.56	--	99.71	36,124,992.15

3、长期股权投资

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	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	1,300,412,619.68	--	1,300,412,619.68
对合营企业投资	--	--	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--	--	--
合计	1,300,412,619.68	--	1,300,412,619.68	1,300,412,619.68	--	1,300,412,619.68

(1) 对子公司投资

被投资单位	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	本期计提	减值准备 期末余额
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	77,294,137.76	--	--	77,294,137.76	--	--
北京城乡黄寺商厦有限公司	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	--	--
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	--	--

北京城乡商业（集团）股份有限公司
财务报表附注
2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	本期计提	减值准备期末余额
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	28,775,706.01	--	--	28,775,706.01	--	--
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	18,703,346.66	--	--	18,703,346.66	--	--
合计	1,300,412,619.68	--	--	1,300,412,619.68	--	--

4、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	136,153,799.04	3,916,306.56	532,596,856.37	363,375,388.84
其他业务	18,783,059.81	--	284,917,604.16	137,743,893.72
合计	154,936,858.85	3,916,306.56	817,514,460.53	501,119,282.56

5、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	22,108,068.99	16,639,654.92
处置长期股权投资产生的投资收益	--	167,955.39
其他权益工具投资的股利收入	30,689.68	48,226.64
合计	22,138,758.67	16,855,836.95

说明：投资收益汇回不存在重大限制。

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

北京城乡商业（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2020 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益	-151,845.33	处置长期资产损益
计入当期损益的政府补助（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）	11,828,853.86	见附注十三、2
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
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、金融负债产生的公允价值变动损益	267,438.64	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
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	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,320,929.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,189.74	
非经常性损益总额	13,286,566.30	
减：非经常性损益的所得税影响数	2,722,967.87	
非经常性损益净额	10,563,598.43	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	992,393.03	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	9,571,205.40	

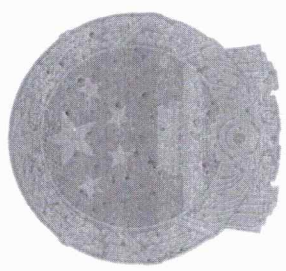
2、净资产收益率和每股收益

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	-3.23	-0.2348	-0.2348
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.65	-0.2651	-0.2651


 北京城乡商业（集团）股份有限公司
 2021 年 4 月 15 日

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



说明

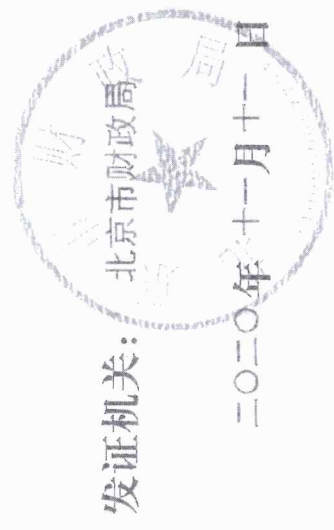
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所
执业证书

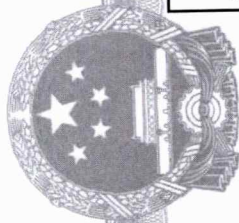


名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 李惠琦
主任会计师:
经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 11010156
批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号
批准执业日期: 2011年12月13日



发证机关: 北京市财政局
二〇二〇年十一月十一日
中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

投资人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2011年12月22日
合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



登记机关

2021年03月18日