

北京城乡商业（集团）股份有限公司
2021 年年度股东大会会议材料



2022 年 6 月 23 日

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2021 年年度股东大会会议须知

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

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

二、本次股东大会以现场会议与网络投票相结合的方式召开。

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

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

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

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

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

八、为保持会场安静和整洁，请将移动电话调至静音或关闭状态。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2021 年年度股东大会会议议程

会议 时间	现场会议	2022 年 6 月 23 日（星期四）下午 14:00		
	网络投票	网络投票起止时间：自 2022 年 6 月 23 日至 2022 年 6 月 23 日 采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。		
会议地点		北京市海淀区复兴路甲 23 号公司会议室		
会议召集人		公司董事会	会议投票方式	现场投票与网络投票相结合
会议主持人		董事长王禄征先生	会议法律见证	北京市百瑞律师事务所
会议议程		一、会议签到 二、会议开始 核对、宣布出席现场会议股东人数及代表股权数 三、宣读本次会议议案： 1、审议公司 2021 年度董事会工作报告 2、审议公司 2021 年度监事会工作报告 3、审议公司 2021 年度业务工作报告 4、审议公司 2021 年度财务决算报告、2022 年度财务预算报告 5、审议公司 2021 年度利润分配预案 6、审议公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构的议案 7、审议公司关于继续向全资子公司之子公司提供资金支持的议案 8、审议公司 2021 年度独立董事述职报告 9、审议公司 2021 年年度报告及摘要 四、各位股东就议案进行审议并表决 五、宣布表决结果 六、请律师事务所律师为本次大会宣读法律意见书 七、宣布会议结束		

公司 2021 年度董事会工作报告

各位股东：

2021 年度，公司董事会按照《公司章程》和股东大会决议要求，进一步完善法人治理结构，强化董事诚信、自律、勤勉、尽职的法律意识；认真履行职责，坚持规范运作，促进了公司决策程序和经营管理规范化、制度化建设，为公司持续稳健发展奠定了基础。

一、董事会日常工作情况

报告期内，董事会共召开七次会议，具体情况如下：

2021 年 4 月 15 日以现场方式召开了第九届第十六次董事会会议。会议审议通过了《公司 2020 年度董事会工作报告》、《公司 2020 年度业务工作报告》、《公司 2020 年度财务决算报告、2021 年度财务预算报告》、《公司 2020 年度利润分配预案》、《公司关于会计政策变更的议案》、《公司关于用自有资金进行金融产品投资的议案》、《公司关于向银行申请授信额度的议案》、《公司关于续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构的议案》、《公司关于继续向全资子公司提供资金支持的议案》、《公司 2020 年度内部控制评价报告的议案》、《公司 2020 年度内部控制审计报告的议案》、《公司 2020 年度独立董事述职报告》、《公司 2020

年年度报告及摘要》、《公司关于制定〈北京城乡商业（集团）股份有限公司品牌管理制度〉的议案》、《公司关于制定〈北京城乡商业（集团）股份有限公司全面预算管理制度〉的议案》、《公司关于制定〈北京城乡商业（集团）股份有限公司国有资产评估管理暂行办法〉的议案》。会议决议刊登于 2021 年 4 月 17 日《上海证券报》。

2021 年 4 月 28 日以现场方式召开了第九届第十七次董事会会议。会议审议通过了《公司 2021 年第一季度报告》。报告刊登于 2021 年 4 月 30 日《中国证券报》。

2021 年 6 月 2 日以现场方式召开第九届第十八次董事会会议。会议审议通过了《公司关于修订〈北京城乡商业（集团）股份有限公司章程〉的议案》、《公司关于召开 2020 年年度股东大会的议案》。会议决议刊登于 2021 年 6 月 3 日《中国证券报》。

2021 年 8 月 26 日以现场方式召开第九届第十九次董事会会议。会议审议通过了《公司 2021 年半年度报告》。报告刊登于 2021 年 8 月 28 日《中国证券报》。

2021 年 10 月 19 日以现场方式召开第九届第二十次董事会会议。会议审议通过了《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》、《逐项审议关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》、《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产重组不构成〈上市公司重大资

产重组管理办法》第十三条规定之交易的议案》、《关于本次重大资产重组符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条、第四十三条、〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条和〈上市公司证券发行管理办法〉相关规定的议案》、《关于〈北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易对外签署相关协议的议案》、《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》、《关于聘请中介机构为本次交易提供服务的议案》、《关于暂不召开临时股东大会会议的议案》。会议决议刊登于 2021 年 10 月 20 日《中国证券报》。

2021 年 10 月 28 日以现场方式召开第九届第二十一一次董事会会议。会议审议通过了《公司 2021 年第三季度报告》。报告刊登于 2021 年 10 月 30 日《中国证券报》。

2021 年 11 月 29 日以现场方式召开第九届第二十二次董事会会议。会议审议通过了《公司关于内部重组的议案》、《关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的议案》。会议决议刊登于 2021 年 11 月 30 日《中国证券报》。

二、本年度公司董事监事具体情况如下：

董事长王禄征先生，58 岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司党委书记、董事长。

董事吴文学先生，56 岁，北京城乡商业（集团）股份有

限公司党委副书记、总经理。

董事焦瑞芳女士，44岁，北京国有资本运营管理有限公司资本运营部总经理。

独立董事祖国丹先生，67岁，曾任际华集团股份有限公司独立董事。

独立董事邵武淳先生，63岁，中复集团董事长。

独立董事刘友庆女士，57岁，北京京成会信会计师事务所有限公司主任会计师。

监事陶玮女士，46岁，北京顺禧股权投资基金管理有限公司风控合规负责人。

监事张国良先生，59岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司党委工作部部长、工会主席。

监事张海香女士，48岁，北京城乡商业（集团）股份有限公司人力资源部部长、党委工作部副部长。

监事会主席王建文先生，59岁（已去世），曾任北京城乡商业（集团）股份有限公司监事会主席。

三、董事会对股东大会决议执行情况

2021年，公司董事会严格遵守有关法律法规，积极履行《公司章程》赋予的各项职责，严格贯彻落实股东大会各项决议，及时完成股东大会确定的各项目标任务，保障公司科学决策和规范运作，对公司经营管理重大事项审慎决策，有效地推动了公司的整体发展，维护了公司和股东特别是中小股东的利益。

报告期内利润分配方案：

2021年6月24日召开的2020年年度股东大会审议通过公司2020年度利润分配方案：经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020年度公司归属于上市公司股东的净利润为-74,399,534.70元。根据《公司法》、《证券法》、中国证监会关于现金分红的相关规定和《公司章程》的有关规定，鉴于2020年度实现归属于上市公司股东的净利润为负值，从公司后续经营发展考虑，公司2020年度不进行利润分配，也不进行送股及资本公积金转增股本。

四、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事严格按照《证券法》、《上市规则》、《独立董事工作制度》及《公司章程》等相关规定，认真履行了独立董事的职责，按时出席历次股东大会和董事会会议，积极参与董事会各议题的讨论并提出合理建议，为董事会正确、科学决策发挥了积极作用，维护了公司和股东特别是中小股东的利益。

五、其它报告事项

公司选定信息披露报刊仍然为《中国证券报》、《上海证券报》。

北京城乡商业（集团）股份有限公司
董事会

2022年6月23日

公司 2021 年度监事会工作报告

各位股东：

2021 年度，公司监事会依据相关法律法规、《公司章程》的规定，按照《监事会议事规则》所赋予的职权，本着对公司及全体股东负责的精神，勤勉尽责地积极开展各项工作，对公司依法运作情况、经营决策程序、财务情况、董事和高级管理人员的履职情况等方面进行监督检查。以下是 2021 年度监事会履行职责的具体工作情况。

一、监事会日常工作情况

报告期内，监事会共召开五次会议，具体情况如下：

第九届第十三次监事会会议于 2021 年 4 月 15 日在公司召开，会议应参加 4 人，实际参加 4 人。会议审议通过了《公司 2020 年度监事会工作报告》、《公司 2020 年年度报告及摘要》、《公司关于 2020 年度内部控制评价报告的议案》、《公司 2020 年度利润分配预案》、《公司关于会计政策变更的议案》。

第九届第十四次监事会会议于 2021 年 4 月 28 日在公司召开，会议应参加 4 人，实际参加 4 人。会议审议通过了《公司 2021 年第一季度报告》。

第九届第十五次监事会会议于 2021 年 8 月 26 日在公司

召开，会议应参加 4 人，实际参加 4 人。会议审议通过了《公司 2021 年半年度报告》。

第九届第十六次监事会会议于 2021 年 10 月 19 日在公司召开，会议应参加 3 人，实际参加 3 人。会议审议通过了《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》、《逐项审议关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》、《关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产重组不构成〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十三条规定之交易的议案》、《关于本次重大资产重组符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条、第四十三条、〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条和〈上市公司证券发行管理办法〉相关规定的议案》、《关于〈北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》、《关于公司本次交易对外签署相关协议的议案》、《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》。

第九届第十七次监事会会议于 2021 年 10 月 28 日在公司召开，会议应参加 3 人，实际参加 3 人。会议审议通过了《公司 2021 年第三季度报告》。

二、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会认真履行监督职能，对公司股东

大会、董事会的召集召开程序、决议事项、董事会执行股东大会决议情况，以及公司董事和高级管理人员的履职情况进行了监督。公司监事会成员出席股东大会、列席历次董事会、经理层会议，并积极参与董事会对公司经营管理、制度建设执行和重大决策事项的讨论。

监事会认为，公司治理符合相关法律法规，并持续推进完善了法人治理结构和内控管理制度。公司股东大会、董事会的召开，决议程序合法有效，股东大会、董事会决议得到有效执行，董事会及其专门委员会规范运作，专门委员会及独立董事的作用得到充分发挥，董事及高级管理人员忠于职守、勤勉尽责，均能严格按照国家有关法律法规及《公司章程》的规定积极开展工作，决策科学，程序符合《公司法》、《公司章程》。未发现有违反法律、法规和损害公司及股东利益的行为。

三、检查公司财务情况

报告期内，监事会及时了解公司经营及财务状况，认真审议了公司 2020 年年度、2021 年第一季度、2021 年半年度和 2021 年第三季度财务报告。监事会认为，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告，客观、公正、真实的反映了公司的财务状况和经营成果。

公司监事会与年审会计师就 2021 年年度财务审计情况进行了事前沟通讨论。公司监事会认为公司财务独立，财务内控制度健全，管理运作规范。

四、会计政策变更

公司第九届第十三次监事会会议审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》。经核查，监事会认为：公司会计政策是根据财政部颁布的规定进行合理变更和调整，符合有关法律法规的规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益情形，同意公司会计政策变更。

五、公司在重大资产重组、重大经营、投资决策、披露及关联交易方面，未发现内幕交易，没有发生损害股东权益或造成公司资产流失的情况

六、公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

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

七、内部控制评价报告审核

公司第九届第十三次监事会会议审议通过了《公司关于2020年度内部控制评价报告的议案》。监事会认为：公司已建立了较为完善的内部控制体系且能够持续进行优化，符合相关法律法规要求以及公司经营管理实际需要，并能得到有效执行。公司内部控制评价报告符合公司内部控制现状，评价客观、真实。

八、利润分配事项

公司第九届第十三次监事会会议审议通过了《公司2020年度利润分配预案》。监事会认为：公司本次利润分配方案符

合中国证监会关于现金分红的相关规定和《公司章程》的有关规定，充分考虑了公司客观情况和公司持续发展需要，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

九、定期报告审核

报告期内，公司监事会认真审议了披露的定期报告，认为公司定期报告的编制和审批程序符合法律、法规、《公司章程》和内部管理制度的规定，其内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，包含的信息能从各个方面公允、全面、真实地反应了公司在报告期内的财务状况和经营成果。未发现参与定期报告的编制、审议和披露的相关人员有违反保密以及信息披露等规定的行为。

十、2022 年工作计划

2022 年，公司监事会将紧随监管部门的政策导向和新要求，紧密结合公司经营实际，忠实履行职责，督促公司规范运作。同时，将继续探索、完善监事会工作机制和运行机制，完善对公司依法运作的监督管理，维护公司及股东特别是中小股东的权益，充分发挥监事会在公司治理结构中的作用。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

监事会

2022 年 6 月 23 日

公司 2021 年度业务工作报告

各位股东：

一、报告期内经营情况回顾

面对新冠肺炎疫情常态化影响和复杂严峻的国内外环境，我国政府加大实体经济支持力度，经济总量和人均水平实现新突破。2021 年我国国内生产总值（GDP）达 144.4 万亿元，比上年增长 8.1%，超过之前预计 6%以上的增速目标，在全球主要经济体中名列前茅。2021 年我国经济增速一、二、三、四季度同比分别增长 18.3%、7.9%、4.9%、4.0%，两年平均分别增长 4.9%、5.5%、4.9%、5.2%，环比分别增长 0.3%、1.3%、0.7%、1.6%，呈现出经济运行总体平稳，经济规模逐季扩大的趋势。

从我国消费品市场来看，全年社会消费品零售总额达到 440,823 亿元，同比增长 12.5%，最终消费支出对经济增长贡献率为 65.4%，拉动经济增长 5.3 个百分点，有效发挥了第一引擎作用。

商业零售业作为国民经济的基础性行业，是形成新发展格局的重要环节，是满足人民对美好生活的重要载体，将会在推动经济社会高质量发展中发挥更加重要的支持作用。

“十四五”时期，我国将进一步释放内需，特别是居民消费

潜力，全面促进消费，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，全面建设具有全球影响力的国际消费中心城市。在就业、收入等持续改善的背景下，我国消费升级将持续加快，国内消费市场不断壮大，与国际市场的联系更加紧密，消费对经济增长的作用将更加突出，超大规模市场优势将进一步显现。具体来看有以下趋势：

一是居民消费呈现个性化、多元化和加速升级趋势。随着居民收入增加和全面促进消费政策落地见效，居民消费不断向着个性化、差异化、多元化发展，居民消费支出结构持续改善，呈现由生存型消费为主向发展型和享受型消费转变态势。

二是数字化催生消费及零售业态模式变化。移动设备、社交媒体、在线支付等快速兴起，推动消费者打破消费地域局限，消费市场将从一、二线城市加速下沉，低线城市的消费潜力将在数字化消费场景和方式下加速释放，带动了新的消费趋势，不断催生出消费的新模式和新业态。与此同时，不同层级城市的消费分化将加强。

从旅游服务业来看，新消费需求同样势不可挡。新消费升级趋势强劲，旅行的内核正在从“见世面”转移到“找自己”，消费者越来越重视体验感，更倾向于高品质、定制化、体验化的文旅产品和差异化、精细化的文旅服务。

2021 年公司统筹疫情防控和经营发展，始终围绕“调整改革，正本强基”年度主题，坚持以经济效益为中心，及时调整经营思路，扎实推进各项重点工作，保持了整体稳健的

发展态势。

报告期内，完成营业收入 69,727.51 万元，同比减少 0.96%；营业利润-6,461.80 万元，同比增加 17.58%；实现利润总额-6,161.83 万元，同比增加 20.12%；净利润-6,012.80 万元，同比增加 21.19%。

2021 年公司统筹推进疫情防控与经营发展，坚持疫情防控常态化工作机制，确保安全生产。围绕夯实基础、提质增效，积极推进调整改革，有序开展各项业务。

一是商业板块面对疫情对实体商业的冲击，主动出击进行经营调整，初显成效。城乡华懋商厦结合公主坟商圈改造，有序推进内部调整工作。通过前期周密调研策划和招商，对商厦五层进行改造，成功引进东来顺、韩时烤肉、印象摩挲等餐饮商户，打造“食光庭院”美食街区，已初步形成购物中心新的消费热点，满足顾客多元化的餐饮消费需求，实现了存量商业资源的提质增效。

二是城乡 118 超市进一步加强数字化建设，深化线上渠道与线下实体店的深度融合，通过重新梳理现有线上平台，优化线上商品逻辑，加强平台促销力度，制定线上运营考核方案等多措并举，在疫情常态化下适应消费需求新变化。

三是文旅游板块创新思维方式，推动旅游企业由传统旅游中间商向目的地运营商转型，探索旅游产业链上下游一体化及文旅融合发展新路径。2021 年新华旅游与其他单位联合中标园博会运营服务项目，大幅提升了新华旅游在博会界的品牌知名度与口碑，进一步培养锻炼了博会专业队伍。

时代·智谷-北京城乡文创园立足高品质文化科技园区，强化定位，以优质服务积极引入行业龙头企业。同时园区以租户为关注焦点，优化物业服务模式，通过与企业进行业务合作，对园区物业管理形成质的提升。通过强化招商，园区整体出租率已达 90%以上，基本形成了以科技和教育为一体的优质产业园区。

二、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	697,275,074.77	704,015,239.15	-0.96
营业成本	288,518,709.95	345,694,288.48	-16.54
销售费用	199,564,699.42	211,071,862.66	-5.45
管理费用	228,197,500.48	193,190,311.37	18.12
财务费用	7,708,483.08	12,779,289.78	-39.68
经营活动产生的现金流量净额	95,743,470.78	43,485,517.94	120.17
投资活动产生的现金流量净额	-14,922,312.00	60,359,287.60	-124.72
筹资活动产生的现金流量净额	-191,511,545.64	-107,876,416.13	-77.53

说明：

(1) 营业收入同比减少 0.96%，主要原因是公司年度店庆及公司日常经营受疫情反复影响所致。

(2) 营业成本同比减少 16.54%，主要原因是受新冠疫情反复影响，旅游业务量减少，同时子公司降本减费共同影响所致。

三、公司主营业务收入成本情况

单位：元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
销售商品收入	350,679,644.13	223,741,978.17	36.20	-6.12	-9.41	增加 2.33 个百分点
租赁收入	209,721,738.67	37,802,086.88	81.98	15.66	-4.81	增加 3.88 个百分点

酒店收入	31,543,286.31	-	100.00	54.48		不适用
旅游服务收入	27,860,262.80	24,269,864.70	12.89	-47.66	-55.40	增加 15.12 个百分点
房地产销售收入	-	-		-100.00	-100.00	不适用
物业管理费	9,955,421.66	-	100.00	-11.38		不适用
其他收入	30,340,132.46	2,669,750.46	91.20	3.27	3.63	减少 0.03 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	660,100,486.03	288,483,680.21	56.30	-1.85	-16.55	增加 7.70 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

1、报告期内，由于酒店行业逐步恢复，营业收入有所上升。

2、报告期内，受新冠疫情反复影响，使零售服务行业不稳定，导致旅游服务收入及销售商品收入均有所下降。

四、成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同期 占总 成本比 例 (%)	本期金 额较上 年同期 变动比 例 (%)	情况 说明
销售商品收入	销售商品成本	223,741,978.17	77.56	246,993,338.85	71.45	-9.41	
租赁收入	租赁成本	37,802,086.88	13.10	39,713,499.47	11.49	-4.81	
酒店收入	酒店成本	-	-	-	-	-	
旅游服务收入	旅游服务成本	24,269,864.70	8.41	54,421,647.25	15.74	-55.40	主要是新冠疫情反复影响所致。
房地产销售收入	房地产销售成本	-	-	1,989,607.33	0.57	-100.00	主要是本期未发生房地产业务所致。
物业管理费收入	物业管理费成本	-	-	-	-	-	
其他收入	其他成本	2,669,750.46	0.93	2,576,195.58	0.75	3.63	

五、主要销售客户及主要供应商情况

前五名供应商采购额 14,973.09 万元，占年度采购总额 19.24%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

六、费用情况

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动说明
销售费用	199,564,699.42	211,071,862.66	-5.45	主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，租赁费列报变化，以及 118 超市去年关闭门店导致各项费用的减少共同影响所致。
管理费用	228,197,500.48	193,190,311.37	18.12	主要是 2020 年社保费享受国家减免政策、2021 年按照正常缴纳，人工成本增加，同时，本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，计提使用权资产折旧增加，共同影响所致。
财务费用	7,708,483.08	12,779,289.78	-39.68	主要是本期母公司借款利息减少以及上年同期发生债券利息共同影响所致。

七、现金流情况

1、本期经营活动产生的现金流量净额 95,743,470.78 元，较上年同期增加 120.17%，主要是本期经营性应付较上年同期减少所致。

2、本期投资活动产生的现金流量净额为 -14,922,312.00 元，较上年同期减少 124.72%，主要是因为上期母公司收回售房款押金以及子公司股权变动共同影响所致。

3、本期筹资活动产生的现金流量净额-191,511,545.64 元，较上年同期减少 77.53%，主要是因为本期母公司取得借款比上年同期减少 1.58 亿元，偿还银行借款和债券比上年

同期少 0.60 亿元，共同影响所致。

八、主要控股参股公司分析

单位:元

公司名称	经营范围	注册资本	资产规模	净利润	备注
北京城乡黄寺商厦有限公司	日用百货	5,000,000.00	15,427,283.97	-5,189,038.99	子公司
北京锡华海体商务酒店有限公司	旅店服务	30,000,000.00	33,582,912.12	-2,393,936.26	子公司
北京城乡商业集团有限公司	日用百货	10,000,000.00	2,222,199,693.65	-53,857,789.49	子公司
北京城乡燕兴贸易有限责任公司	日用百货	55,350,000.00	104,048,274.60	4,472,381.24	城乡有限 子公司
北京华文兴盛企业管理服务有限公司	企业管理 服务	1,000,000.00	28,207,842.93	1,844,374.05	城乡有限 子公司
北京国盛兴业投资有限公司	房地产开发 日用百货	630,000,000.00	1,555,137,205.47	-66,043,715.22	城乡有限 子公司
北京城乡世纪企业服务管理有限公司	企业管理 服务	200,000,000.00	378,247,752.47	-7,342,753.26	城乡有限 子公司
北京城乡一一八生活汇超市有限公司	日用百货	130,000,000.00	171,563,931.28	9,897,855.65	城乡有限 子公司
北京城乡时代投资有限公司	企业管理 服务	237,054,231.00	236,131,333.70	7,576,365.42	城乡有限 子公司
北京新华国际旅游有限公司	旅游服务	30,000,000.00	19,644,091.34	-5,054,740.38	城乡有限 子公司
北京城贸物业管理有限责任公司	物业管理	3,000,000.00	28,589,010.19	1,402,706.85	城乡有限 子公司
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司	汽车修理 汽车客运 服务	7,741,435.67	31,388,867.70	667,703.99	城乡有限 子公司
北京市老年用品展示中心有限公司	日用百货	25,000,000.00	22,326,850.09	-1,423,634.76	参股公司

1、本公司之子公司北京市老年用品展示中心有限公司引进战略投资者，本公司认缴出资比例由 45%降至 36%，故北京市老年用品展示中心有限公司 2021 年度不再作为子公司纳入合并范围。

2、基于本公司战略发展的需要，本期进行内部重组并设

立全资子公司北京城乡商业集团有限公司，将上述部分公司股权划转至北京城乡商业集团有限公司，并于 2021 年 12 月完成工商变更登记。该事项不会对本公司的合并范围产生影响。

九、2022 年度经营计划

2022 年公司继续围绕“调整改革，正本强基”的工作主题，持续深化法人治理体系建设，不断增强国有经济竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力，继续紧密围绕主业定位开展各项经营活动，形成商贸服务、旅游主业优势互补，保障公司和股东特别是中小股东的利益，为公司发展打下坚实的基础。

2022 年度，公司经营管理工作可以概括为以下几个方面：

一是扎实推进公司重组调整工作。公司在 2022 年将继续稳妥推进重组调整工作，围绕“瘦身健体”工作要求，进一步优化企业管理架构，围绕公司年度重点工作项目，进一步强化经营布局，细化经营管理，提升经营效益。

二是公司商业板块企业进一步完善经营调整内容，结合城市更新项目相关工作，明确发展定位，推进经营调整转型，丰富业态组合，服务消费升级。

三是探索文旅业务融合发展。新时期，文旅融合是国家重大发展战略，推动文旅融合高质量发展，才能更好地满足人民群众的美好生活新期待。推动文旅场景的创新式打造，才能更好地满足特定族群的消费体验新需求。公司文旅板块企业将通过市场调研及分析，梳理整合相关资源，进一步探

索文旅业务发展方向，推动文化创意产业与旅游服务业务融合发展。

2022 年度公司将进一步强化内部管理，提高精细化管理水平，对重点业务板块进行深入研究分析，为公司高质量发展夯实基础。以“三降一减一提升”专项行动为核心，深入开展降本减费，在开源的同时进一步节流。公司将继续抓重点、补短板、强弱项，着力实施各项任务，增强企业经济竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 6 月 23 日

公司 2021 年度财务决算报告、 2022 年度财务预算报告

各位股东：

一、2021 年财务决算情况

1、合并报表范围

公司依据企业会计准则关于合并报表的规定，对 2021 年度财务状况及经营成果进行了合并编报。本年度合并会计报表范围涵盖母公司及 3 家二级子公司。

公司 2021 年度财务报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见报告。

2、主要财务数据及对比

单位：万元

项目	年度		同比变动率（%）
	2021 年度	2020 年度	
营业收入	69,727.51	70,401.52	-0.96
营业成本	28,851.87	34,569.43	-16.54
销售费用	19,956.47	21,107.19	-5.45
管理费用	22,819.75	19,319.03	18.12
财务费用	770.85	1,277.93	-39.68
投资收益	-2.47	2.42	-201.91
其他收益	486.51	1,185.00	-58.94
利润总额	-6,161.83	-7,713.98	20.12
归属于母公司股东净利润	-6,354.92	-7,439.95	14.58
资产总额	299,030.23	324,553.99	-7.86
其中：应收账款	1,577.83	1,077.07	46.49
固定资产	128,719.43	135,844.33	-5.24

负债总额	67,671.85	86,945.05	-22.17
其中：短期借款	20,134.18	37,970.04	-46.97
应付账款	8,423.65	9,896.53	-14.88
资产负债率	22.63	26.79	减少 4.16 个百分点
归属于母公司股东权益	219,819.75	226,061.87	-2.76
加权平均净资产收益率%	-2.85	-3.23	增加 0.38 个百分点

3、主要财务状况说明

(1) 本年度实现营业收入 6.97 亿元，同比下降 0.96%，主要原因是公司年度店庆及公司日常经营受疫情反复影响所致。其中：实现商品销售收入 3.51 亿元，占营业收入的 50.29%；租赁收入 2.10 亿元，占营业收入的 30.08%，旅游服务收入 2,786.03 万元，占营业收入的 4.00%。

(2) 实现营业成本 2.89 亿元，同比下降 16.54%，主要原因是受新冠疫情反复影响，旅游业务量减少，同时子公司降本减费共同影响所致。其中：实现商品销售成本 2.24 亿元，占营业成本的 77.55%；租赁成本 3,780.21 万元，占营业成本的 13.10%，旅游服务成本 2,426.99 万元，占营业成本的 8.41%。

(3) 销售费用同比减少 5.45%，主要是本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，租赁费列报变化，以及 118 超市去年关闭门店导致各项费用的减少共同影响所致。

(4) 管理费用同比增加 18.12%，主要是 2020 年社保费享受国家减免政策、2021 年按照正常缴纳，人工成本增加，同时，本期执行《企业会计准则第 21 号—租赁》，计提使用权资产折旧增加，共同影响所致。

(5) 财务费用同比减少 39.68%，主要是本期母公司借款利息减少以及上年同期发生债券利息共同影响所致。

(6) 投资收益同比减少 4.89 万元，主要是本期原子公司老年用品股权变动，本年度不再纳入合并范围，转为权益法核算影响所致。

(7) 其他收益同比减少 58.94%，主要是上期收到疫情期间租金减免补贴所致。

(8) 本年度实现利润总额-6,161.83 万元，同比增加 20.12%；归母净利润-6,354.92 万元，同比增加 1,085.03 万元，主要是随着疫情的有效控制，本期企业经营逐步恢复影响所致。

(9) 资产总额构成中，应收账款期末余额为人民币 1,577.83 万元，同比增加 46.49%，主要是因为本期子公司应收租金增加影响所致；固定资产期末余额 128,719.43 万元，同比减少 5.24%，主要为计提折旧费用所致。

(10) 负债构成中，短期借款 20,134.18 万元，同比减少 46.97%；应付账款同比减少 14.88%，主要为 118 超市去年关闭门店应付货款减少所致。

(11) 归属于母公司股东权益减少 6,242.12 万元，同比减少 2.76%。主要是受新冠疫情反复影响，本期亏损 6,354.92 万元，导致归属于母公司的股东权益减少。

二、2022 年度主要预算指标

2022 年公司将进一步明确目标、凝聚共识、全力推进公司发展。考虑受新冠疫情影响，公司的商贸服务、旅游业有一定的恢复过程。同时 2022 年公司计划对亦庄项目进行调整，并对黄寺房产和股权进行处置。2022 年，公司营业收入

（合并）预计实现 7.30 亿元,比上年度增加 0.33 亿元,增幅 4.70%,利润总额（合并）预计实现 1.84 亿元,比上年度增加 2.46 亿元,主要是预计的子公司股权处置收益。

以上议案,提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 6 月 23 日

公司2021年度利润分配预案

各位股东：

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年度公司归属于上市公司股东的净利润为-63,549,240.69 元。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红（2022 年修订）》和《公司章程》的有关规定，鉴于 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润为负值，从公司后续经营发展考虑，公司拟 2021 年度不进行利润分配，也不进行送股及资本公积金转增股本。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 6 月 23 日

公司关于续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2022 年度审计机构的议案

各位股东：

根据中国证监会、上海证券交易所、《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》的相关规定，公司董事会拟继续聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同所”）为公司2022年财务和内控审计机构。

一、致同会计师事务所（特殊普通合伙）基本情况

1. 基本信息

会计师事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）。

成立日期：1981年成立，【工商登记：2011年12月22日】。

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层。

首席合伙人：李惠琦

执业证书颁发单位及序号：北京市财政局 NO.0014469。

截至2021年末，致同所从业人员超过五千人，其中合伙人204名，注册会计师1,153名，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过400人。

致同所2020年度业务收入21.96亿元，其中审计业务收入16.79亿元，证券业务收入3.49亿元。2020年度上市公司审

计客户210家，主要行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、房地产业、交通运输、仓储和邮政业，收费总额2.79亿元；2020年年审挂牌公司审计收费3,222.36万元；本公司同行业上市公司/新三板挂牌公司审计客户8家。

2. 投资者保护能力

致同所已购买职业保险，累计赔偿限额6亿元，职业保险购买符合相关规定。2020年末职业风险基金1,043.51万元。

致同所近三年已审结的与执业行为相关的民事诉讼均无需承担民事责任。

3. 诚信记录

致同所近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚1次、监督管理措施8次、自律监管措施0次和纪律处分1次。20名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚1次、监督管理措施9次、自律监管措施0次和纪律处分1次。

二、项目成员信息

1. 基本信息

项目合伙人：司伟库，2014年成为注册会计师，2005年开始从事上市公司审计，2005年开始在本所执业，近三年签署上市公司审计报告4份、签署新三板挂牌公司审计报告2份。

签字注册会计师：史淑颖，2016年成为注册会计师，2014年开始从事上市公司审计，2017年开始在本所执业，近三年签署上市公司审计报告0份、签署新三板挂牌公司审计报告0份。

项目质量控制复核人：梁轶男，2014年成为注册会计师，2005年开始从事上市公司审计，2005年开始在本所执业；近三年签署上市公司审计报告3份、签署新三板挂牌公司审计报告1份。

近三年复核上市公司审计报告2份、复核新三板挂牌公司审计报告3份。

2. 诚信记录

项目合伙人司伟库、签字注册会计师史淑颖、项目质量控制复核人梁轶男近三年未因执业行为受到刑事处罚，未受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施和自律监管措施，未受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

3. 独立性

致同所及项目合伙人司伟库、签字注册会计师史淑颖、项目质量控制复核人梁轶男不存在可能影响独立性的情形。

三、审计收费

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

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2022年6月23日

公司关于继续向全资子公司之子公司提供 资金支持的议案

各位股东：

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

为支持项目的后续发展及有效节约资金成本，“城乡有限”将继续以自筹资金在捌亿元人民币额度内为该项目提供阶段性支持，其中划分给北京国盛兴业投资有限公司的额度为陆亿元人民币，划分给北京城乡世纪企业服务管理有限公司的额度为贰亿元人民币。

以上议案，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2022年6月23日

北京城乡商业（集团）股份有限公司 2021 年度独立董事述职报告

各位股东：

我们作为北京城乡商业（集团）股份有限公司的独立董事，严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等有关法律法规，独立、客观和公正地履行了独立董事职责，按时出席相关会议，认真审议各项议案，积极发挥作为独立董事的独立作用，切实维护公司和股东特别是中小股东的合法权益。现将 2021 年度履行职责的情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

（一）个人工作经历、专业背景以及兼职情况

祖国丹先生，1954 年 7 月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师、高级技师。曾任北京贵友大厦有限公司党委书记、董事长、副总经理、总经理，北京新燕莎控股（集团）有限责任公司党委委员、党委副书记、董事、副总经理、总经理。北京首商集团股份有限公司党委书记、副董事长、总经理，兼任北京燕莎友谊商城有限公司董事长，北京贵友大厦有限公司董事长，北京新燕莎商业有限公司董事长，北京新燕莎金街购物广场有限公司董事长，天津新燕莎奥特莱斯

购物中心董事长，北京首商集团股份有限公司名誉董事长、董事，际华集团股份有限公司独立董事。

邵武淳先生，1958 年 10 月出生，群众，大学文化，讲师，曾任北京 218 厂实验处助理工程师、中国科学管理干部学院讲师、北京中复电讯设备有限责任公司董事长。现任中复集团董事长。

刘友庆女士，1964 年 9 月出生，群众，大学文化，注册会计师。曾任北京同仁会计师事务所注册会计师、部门经理，北京公正会计师事务所副主任会计师，北京五联方圆会计师事务所副主任会计师。现任北京京成会信会计师事务所有限公司主任会计师。

（二）是否存在影响独立性的情况说明

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

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

因此不存在任何影响独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

2021 年度共召开 7 次董事会（全部为现场会议），应参

加 7 次，实际参加 7 次。公司召集召开的董事会、股东大会均符合法定程序，重大经营决策事项和其它重大事项均严格按照程序审慎决策，合法有效。任职期间，我们依法履行独立董事职责，亲自出席会议并认真审议会议的全部议案，以严谨的态度行使表决权，对 2021 年度各项议案均投赞成票，没有对公司董事会各项议案及公司其它事项提出异议的情况。

2021 年度，我们多次听取了公司管理层对行业发展趋势、公司经营状况等方面的情况汇报。在公司 2021 年年报及相关资料的编制过程中，我们及时与公司财务负责人、年审注册会计师进行了充分、有效沟通，查阅了相关资料，关注本次年报审计工作的安排及进展情况，重视解决在审计过程中发现的有关问题。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易独立意见

报告期内，公司发生的关联交易符合公司实际情况，内容客观合理，关联交易定价方式客观公允，表决程序合法、合规，符合公开、公正、公平原则，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情况。

依照程序对公司 2021 年度日常关联交易情况及《北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等议案进行了事前审核，听取了管理层和中介机构的汇报，并给予独立判断发表了独立意见。同意予以确认。

（二）对外担保独立意见

报告期内，按照中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定，我们对公司对外担保情况进行了核查，公司能够严格遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，担保的履行符合《公司章程》和公司《对外担保管理办法》的规定。经核查，2021 年度没有为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的行为发生。

（三）会计政策变更独立意见

报告期内，根据国家财政部颁布修订的会计准则，公司对原会计政策做出了相应的变更，使公司的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，变更审批决策程序符合有关法律、行政法规、规范性文件和《公司章程》等相关规定，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东的利益。

（四）募集资金使用情况

报告期内，公司不存在募集资金或使用募集资金的情况。

（五）高级管理人员提名以及薪酬情况

2021 年度董事会薪酬与考核委员会根据公司高级管理人员年度业绩指标完成情况，结合公司实际对公司高级管理人员薪酬与考核结果进行了审核，认为：在报告期内，公司年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬符合公司绩效

考核和薪酬制度的管理规定，严格按照考核结果发放。

（六）业绩预告及业绩快报情况

报告期内，公司按照规定及时合规的对公司 2020 年年度业绩情况发布业绩预亏公告，业绩情况真实准确，没有出现预测调整事项。

（七）聘任或者更换会计师事务所情况

报告期内，公司续聘会计师事务所的决策程序合法有效，聘任的会计师事务所具备证券审计资质和经验。

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

（八）现金分红及其他投资者回报情况

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

报告期内，经公司2020年年度股东大会审议通过了《公司2020年度利润分配预案》，鉴于2020年度实现归属于上市公司股东的净利润为负值，从公司后续经营发展考虑，公司2020年度不进行利润分配，也不进行送股及资本公积金转增股本。

我们认为，该利润分配方案符合《上海证券交易所上市

公司现金分红指引》和《公司章程》的有关规定，亦充分考虑了公司客观情况和公司持续发展需要，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形，公司董事会对该利润分配方案的审议、决策程序合法有效。

（九）公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司及控股股东积极履行与重大资产重组相关的各项承诺事项，严格执行相关承诺，未发生违反承诺的情况。

（十）信息披露的情况

报告期内，公司严格按照法律、法规履行信息披露义务，遵守“公开、公平、公正”的原则，保证信息披露工作的及时性、公平性，确保信息披露内容真实、准确、完整，使投资者更全面、及时、真实地了解公司发展近况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（十一）内部控制的执行情况

报告期内，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，结合公司实际情况，对公司内部控制体系进行持续性完善。公司董事会授权内控审计部实施年度内部控制评价工作，对纳入评价范围的单位及主要业务事项进行评价，并出具了内部控制评价报告，达到了公司内部控制的目標。

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

（十二）董事会及其下属专门委员会的运作情况

报告期内，公司董事会及其下属战略、提名、薪酬与考核、审计四个专门委员会按照工作细则的规定，认真履行职责。各专门委员会对各自分属领域的事项分别进行审议，运作规范。

四、总体评价和建议

作为北京城乡商业（集团）股份有限公司独立董事，在履行独立董事的职责过程中，我们按照各项法律法规的要求，本着客观、公正、独立的原则，忠实、诚信、勤勉地履行职责，秉持对所有股东尤其是中小股东负责的态度，充分发挥了独立董事的职能，切实维护了全体股东特别是中小股东的合法权益。

特此报告。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

独立董事： 祖国丹 邵武淳 刘友庆

2022 年 6 月 23 日

北京城乡商业（集团）股份有限公司

股东大会材料之九

公司 2021 年年度报告及摘要

各位股东：

根据有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司2021年年度报告及摘要编制完毕，由致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告，并出具了公司2021年度营业收入扣除情况的专项说明。

2021年年度报告及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

以上报告及摘要，提请各位股东审议。

北京城乡商业（集团）股份有限公司

董事会

2022 年 6 月 23 日