

公司代码：600861

公司简称：北京城乡

北京城乡商业（集团）股份有限公司
2022 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
公司半年度不进行利润分配或公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 北京城乡 | 600861 | |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 |
|----------|---------------|
| 姓名 | 陈红 |
| 电话 | 010-68296595 |
| 办公地址 | 北京市海淀区复兴路甲23号 |
| 电子信箱 | cxdb@bjcx.cn |

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产 | 2,930,195,765.85 | 2,990,302,300.94 | -2.01 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,113,480,221.38 | 2,198,197,539.90 | -3.85 |
| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 营业收入 | 273,146,378.26 | 361,115,187.15 | -24.36 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -84,717,318.52 | -19,533,192.33 | -333.71 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -86,293,505.20 | -22,613,327.11 | -281.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -37,172,927.98 | 49,961,911.55 | -174.40 |
| 加权平均净资产收益率(%) | -3.93 | -0.87 | 减少3.06个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.2674 | -0.0617 | -333.39 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.2674 | -0.0617 | -333.39 |

2.3 前10名股东持股情况表

单位：股

| 截至报告期末股东总数(户) | | | | 16,002 | | |
|-------------------------------|-------|--|-------------|--------------|---------------|--|
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | | | | | | |
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结的股份数量 | |
| 北京国有资本运营管理有限公司 | 国有法人 | 34.23 | 108,452,397 | | 无 | |
| 中国建设银行股份有限公司—华夏复兴和混合型证券投资基金 | 其他 | 2.14 | 6,776,700 | | 无 | |
| 吴建星 | 境内自然人 | 1.24 | 3,940,001 | | 无 | |
| 国寿养老策略4号股票型养老金产品—中国工商银行股份有限公司 | 其他 | 1.07 | 3,390,800 | | 无 | |
| 郭子豪 | 境内自然人 | 1.00 | 3,182,000 | | 无 | |
| 交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF) | 其他 | 0.99 | 3,120,600 | | 无 | |
| 中国工商银行股份有限公司—东方主题精选混合型证券投资基金 | 其他 | 0.96 | 3,037,457 | | 无 | |
| 招商证券国际有限公司—客户资金 | 其他 | 0.85 | 2,705,735 | | 无 | |
| 王文星 | 境内自然人 | 0.74 | 2,357,300 | | 无 | |
| 吴亚军 | 境内自然人 | 0.73 | 2,300,480 | | 无 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 未知流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人。未知这十家流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。 | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | | | | | | |

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司所属行业及发展趋势

报告期内，公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充。所属行业主要为批发和零售业、租赁和商务服务业。

从批发和零售业来看：

一是上半年社零额同比下降。2022 年上半年，国际环境复杂严峻，国内疫情多发散发，不利影响明显加大，超预期突发因素带来冲击，经济下行压力增大。上半年，社会消费品零售总额实现 210,432 亿元，较上年同期下降 0.7%。

二是商品零售实现正增长。按消费类型分，2022 年上半年商品零售 190,392 亿元，同比增长 0.1%；餐饮收入实现 20,040 亿元，同比下降 7.7%。基本生活类消费稳定增长，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.9%、8.2%。

三是实物商品网上零售额增速放缓。2022 年上半年，全国网上零售额 63,007 亿元，同比增长 3.1%。其中，实物商品网上零售额 54,493 亿元，同比增长 5.6%，占社会消费品零售总额的比重为 25.9%。在实物商品网上零售额中，吃类、穿类、用类商品分别增长 15.7%、2.4%、5.1%。

四是实体店消费品零售额同比下降。2022 年上半年，实体店消费品零售额实现 155,939 亿元，同比下降 2.7%。限额以上零售业单位中的超市业态零售额同比增长 4.2%；便利店零售额同比增长 4.7%；百货店零售额同比下降 8.4%。

五是百家重点大型零售企业（以百货为主）零售额同比下降。根据中华全国商业信息中心统计数据，2022 年上半年，全国百家重点大型零售企业商品零售额同比下降 14.1%，降幅超两位数。

六是居民消费价格持续温和上涨。2022 年上半年，全国居民消费价格同比上涨 1.7%，较上年

同期提高 1.2 个百分点。

从租赁和商务服务业中旅行社服务来看：

文化和旅游部公开信息显示，2022 年上半年，国内旅游总人次 14.55 亿，比上年下降 22.2%。分季度看，一季度国内旅游人次 8.30 亿，同比下降 19.0%；二季度国内旅游人次 6.25 亿，同比下降 26.2%。国内旅游收入（旅游总消费）1.17 万亿元，比上年下降 28.2%。

整体来看，2022 年上半年我国国内旅游呈现以下几个特点：一是年初平稳开局，二季度受疫情影响较大。2 月中旬开始，国内多地暴发疫情，打乱旅游市场复苏节奏，旅游人次、旅游收入等核心数据骤降。二是端午节假期旅游探底回升。进入 5 月份，随着文化和旅游部相关政策的出台，我国国内旅游市场逐渐复苏。三是游客消费偏好和出行方式显著变化。受疫情影响，人们出游时间呈现碎片化、出游距离呈现短途化，出游预算缩减。以本地游、周边游为代表的近距离、短时间、高频次的“微旅游”、“微度假”兴起，露营、休闲旅游等方式快速升温，旅游产品结构加速调整、持续转型。

（数据信息来源：国家统计局、中华全国商业信息中心、中国旅游研究院）

（二）公司主营业务情况

报告期内，公司所从事的主要业务以商业和旅游服务业为主，文创及物业等其他业态为补充。

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

综合超市主要指公司经营的城乡 118 超市。经营品类涉及 60 多个大类、4 万多种商品。城乡超市小屯店位于丰台区美域家园北区，为地上两层建筑。一层外租区配以中西快餐、中式酒楼、银行、药店、美容美发、洗衣、鲜花等配套服务项目；二层是 118 生活汇超市，主要经营生鲜日配、粮油副食、休闲食品、酒水饮料、洗涤百货、生活家电等品类。北京城乡一一八生活汇超市有限公司苏州桥店原名为“北京城乡仓储大超市”，位于中关村商圈，于 1998 年 1 月 18 日正式营业。一至四层为卖场，经营涉及吃、穿、用等二十几个大类三万余种商品，是居民生活理想的购物场所。北京城乡一一八生活汇超市有限公司公主坟店，位于公主坟商圈城乡华懋商厦地下一层，汇集多家老字号食品。

社区超市指北京城乡 118 超市下辖的社区店。其立足于社区，为社区居民提供购物、家政服务、送餐送水、洗衣、快递收发、代办票务等便利的一站式服务，形成社区服务终端。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、突出的品牌影响力

公司成立至今已荣获中国商业名牌企业、全国商业质量奖、全国商业教育培训先进单位、全国诚信维权单位、北京市经济百强企业、北京市守信企业、首都文明单位标兵、首都文明服务示范窗口、商业企业售后服务“全国十佳”先进单位、诚信服务承诺单位等称号。伴随着企业的不断发展，“北京城乡”品牌在北京市具有较高的品牌认知度和市场影响力，是公司核心竞争力的主要来源之一。

2、丰富的经验积累以及清晰的经营战略

经过 30 年在商业零售领域的摸索与发展，公司已在各个方面积累了丰富的经验。在人才培养方面，公司注重“以人为本”和职业规划，为企业的发展提供了优良的人力资源，增强企业的竞争实力；在品牌管理方面，公司坚持品牌化战略，突出自身品牌特色，经过多年的沉淀，公司已经拥有购物、旅游、商务、休闲等产业链业务形态，为公司发展提供有利保障。

3、良好的客源基础及优越的地理区位

公司拥有约 80 余万稳定的会员群体和庞大的客流，成为支撑公司发展的基础。同时公主坟店地处北京公主坟商业圈，地理位置优越，交通位置十分便利；城乡世纪广场位于北京经济技术开发区，具有较强的地理区位优势；一一八超市苏州桥店和小屯店分别地处中关村商圈和丰台区小屯地区，区域内人流量大，客源丰富。

4、长期稳定的供应商资源

公司拥有稳定的品牌供应商资源，多年来形成互促共赢的业务关系。公司还提供快捷的商品资金结算服务，结算资金的及时到位使供应商的运营资金能够更高效的运转，在供应商中有着很好的满意度。

5、自持物业带来的保障

公司现有营业及办公场所所属物业绝大部分为公司自有，未来不会受到商业物业租金价格波动的影响，有效降低经营风险，为公司的持续稳健经营提供保障，增强公司的抗风险能力。

6、经验丰富、稳定的管理团队

公司开业三十年来，在不断的市场竞争中形成了一支稳定的管理团队，拥有丰富的商业管理经验和抗风险能力。同时也不断外聘专业人才补充管理团队，吸收国际国内先进的管理经验，研究市场形势的变化，及时调整经营战略，为企业发展助推动力。

三、经营情况的讨论与分析

2022年上半年,面对复杂困难局面,我国高效统筹疫情防控和经济社会发展,加大宏观政策调节力度,有效实施稳经济一揽子政策措施,使得疫情反弹得到有效控制,国民经济企稳回升,市场价格基本平稳,民生保障有力有效,高质量发展态势持续,社会大局保持稳定。根据国家统计局初步核算,2022年上半年国内生产总值562,642亿元,按不变价格计算,同比增长2.5%,经济总体呈现稳定恢复态势。分产业看,上半年第三产业增加值304,868亿元,同比增长1.8%,对经济增长的贡献率为40.6%。消费总体延续恢复态势,随着一系列稳增长促销费政策举措落实落细,消费需求总体持续恢复发展。2022年上半年,最终消费支出拉动经济增长0.8个百分点。

从商业板块来看,从外部环境看,2022年上半年经济发展面临下行压力,居民收入和消费支出均增长放缓,随着防控措施升级,接触型消费受到严重冲击。多重因素影响下,商业地产市场受到较大影响,供需两端均走弱。从行业内部变化看,尽管疫情影响仍存,但中国消费市场具备良好的基本面,国内消费市场仍有较大空间。但“后疫情时代”到来,存在以下几点改变:一是受疫情影响,加上Z世代成为主流消费群体,消费行为、消费模式发生了深刻转变,购物中心的空间功能和经营业态均在发生改变。二是在“互联网+”时代,数字技术在描摹消费者画像、分析消费行为、打通线上线下消费链路,构建“人货场”运营闭环等方面均发挥重要作用,科技赋能已经成为行业共识。三是国内商业地产竞争激烈,行业需要探索新的发展模式,企业发展方向也逐渐由追求规模高增长向追求高质量运营转变,更需要精细化运营。

从旅游板块来看,2022年伊始,疫情于多地局部散发,带来规模聚集性冲击,多地严格执行跨省游熔断机制,使得以游客流量为主要盈利基础的旅游业成为受疫情影响最严重的行业之一。旅游业在疫情期间演变出新的形态,旅游消费需求与文旅项目组织、呈现形态与从前相比发生了较大转变。一是旅游消费格局生变。自然类观光游率先回暖,乡村度假游、康养旅游将持续性增长,而文化类、娱乐类、场馆类的观光游和研学游恢复缓慢。二是旅游市场将细分“赛道”,专业化、精细化、精准化分工更为明显。当前旅游产品同质化严重,随着个性化、差异化的消费需求在变强烈,主题游、定制游将持续增长,内容为王、体验为王,细分市场会成为新的蓝海。

报告期内,面对复杂的经济形势和严峻的市场挑战,公司一手抓疫情防控不放松,坚持常态化疫情管理,一手抓供应保障与经营调整,持续深化法人治理体系建设,紧密围绕主业定位,加快线上线下业务融合,不断强化内部管理,实现企业经营发展的平稳有序。

报告期内,公司完成营业收入27,315万元,同比减少24.36%;营业利润-8,307万元,同比减少347.34%;利润总额-8,248万元,同比减少395.46%;净利润-8,384万元,同比减少373.57%。

一是城乡华懋商厦积极推进调整。在常规商品升级和品牌汰换外,积极与第三方服务公司

接，研讨商厦转型升级方向。城乡世纪广场上半年成立项目调改小组及工作专班，积极开展前期策划定位及可研工作，为下一步启动经营转型和改造升级打下基础。

二是城乡 118 超市上半年积极响应政府及协会号召，全力保障果蔬、肉类、米面粮油等民生物品和防疫用品供应，通过线上线下一体化方式满足居民购物需求，保障市民生活所需，做好稳价、保供工作。加强店内促销商品管控，明确促销商品定价逻辑，合理控制促销商品数量，提升促销商品毛利率。结合疫情状态，重新评估会员日活动的合理性与收益，制定营销活动方案。合理制定线上各平台的活动策略，深入优化线上运营拣货流程，降低线上运营成本，提高门店线上曝光率，提高销售业绩。

三是锡华酒店年初作为冬奥保障酒店，承担冬奥司机的闭环管理工作。四月疫情暴发后，锡华酒店再次被征用为隔离酒店，为隔离人员提供食宿保障。酒店严格按照疫情防控措施开展隔离酒店工作，圆满完成政府下达的疫情保障任务的同时，在上半年酒店行业低迷的形势下，形成了收入，一定程度上弥补了经营损失。

四是时代·智谷-北京城乡文创园在疫情压力持续增大的严峻形势下，积极按照招商方案落实实施，保持了良好的招商态势。一是围绕园区定位和产业政策，对于与产业发展方向关联不强、企业发展定位不清晰的企业进行末位淘汰，调整园区产业结构，努力形成产业集聚效应。二是引入具有孵化潜质的中小企业，并针对其企业方向进行重点孵化及培育，为园区打造产业集群做出沉淀。同时园区严格按照物业管理服务标准，以客户需求为导向开展物业服务，进一步提升服务质量和管理水平。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|------|----------------|----------------|----------|
| 营业收入 | 273,146,378.26 | 361,115,187.15 | -24.36 |
| 营业成本 | 132,539,404.44 | 151,901,128.37 | -12.75 |
| 销售费用 | 91,009,557.57 | 96,014,978.50 | -5.21 |

| | | | |
|---------------|----------------|----------------|---------|
| 管理费用 | 110,413,775.26 | 112,372,240.57 | -1.74 |
| 财务费用 | 4,863,553.96 | 5,428,950.69 | -10.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -37,172,927.98 | 49,961,911.55 | -174.40 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3,665,663.12 | -17,598,575.63 | 79.17 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 63,406,895.30 | -91,806,481.59 | 169.07 |

营业收入变动原因说明：主要是持续受疫情影响，商业销售及旅游收入减少；所属企业城乡世纪广场项目处于调改期，业务量减少；以及根据北京市关于减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金相关要求，落实减免政策，租金收入减少共同影响所致。

营业成本变动原因说明：主要是因为本期收入下降，成本随之下降。

销售费用变动原因说明：主要是公司采取降本减费管理，相关费用减少影响所致。

管理费用变动原因说明：主要是公司采取降本减费管理，相关费用减少影响所致。

财务费用变动原因说明：主要是本期借款利息减少影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是持续受疫情影响，商业销售及旅游收入减少影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期孙公司购买运营车辆以及上期子公司股权变动共同影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期收到控股股东北京国管资金支持以及本期偿还的银行借款比去年同期减少共同影响所致。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例(%) | 上年期末数 | 上年期末数占总资产的比例(%) | 本期期末金额较上年期末变动比例(%) | 情况说明 |
|------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 应收款项 | 23,708,342.37 | 0.81 | 15,778,297.82 | 0.53 | 50.26 | 主要是本期孙公司锡华酒店应收账款增加 |

| | | | | | | |
|--------|----------------|-------|----------------|------|--------|-----------------------------|
| | | | | | | 影响所致。 |
| 其他应收款 | 4,894,767.13 | 0.17 | 7,228,545.21 | 0.24 | -32.29 | 主要是本期押金、保证金减少以及往来款减少共同影响所致。 |
| 短期借款 | 72,000,000.00 | 2.46 | 201,341,845.70 | 6.73 | -64.24 | 主要是本期偿还银行借款影响所致。 |
| 应交税费 | 10,765,646.36 | 0.37 | 16,864,429.40 | 0.56 | -36.16 | 主要是本期所得税和房产税减少影响所致。 |
| 其他应付款 | 328,052,893.93 | 11.20 | 131,019,277.13 | 4.38 | 150.39 | 主要是本期收到控股股东北京国管资金支持影响所致。 |
| 其他流动负债 | 1,345,294.02 | 0.05 | 3,403,053.82 | 0.11 | -60.47 | 主要是本期待转销项税减少影响所致。 |

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

本期合并范围较上期增加一家子公司，为北京城乡海体企业服务有限公司。北京城乡商业（集团）股份有限公司于2022年4月7日设立北京城乡海体企业服务有限公司，投资额为200万元，持股比例100%。故本期将其纳入合并范围。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

| 公司名称 | 经营范围 | 注册资本 | 资产规模 | 净利润 | 备注 |
|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------------|
| 北京城乡黄寺商厦有限公司 | 日用百货 | 30,000,000.00 | 76,400,999.93 | -5,300,639.42 | 子公司 |
| 北京城乡海体企业服务有限公司 | 企业管理服务 | 2,000,000.00 | 2,000,916.67 | 893.75 | 子公司 |
| 北京城乡商业集团有限公司 | 日用百货 | 220,000,000.00 | 2,577,457,704.54 | -61,705,259.19 | 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 | 105,941,766.72 | 2,621,333.03 | 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 | 33,194,619.25 | 2,277,924.41 | 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 | 1,526,953,275.40 | -43,082,849.72 | 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 | 368,146,695.79 | -11,526,556.07 | 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 | 159,602,952.25 | 5,569,354.14 | 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 | 236,840,820.55 | 1,426,906.88 | 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 | 17,040,392.66 | -1,324,470.68 | 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 | 24,055,570.76 | 1,242,764.73 | 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 | 28,358,023.77 | -2,038,186.65 | 城乡有 限子 公司 |
| 北京锡华海体商务酒店有限公司 | 旅店服务 | 30,000,000.00 | 30,166,740.62 | -928,234.12 | 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 | 21,760,340.22 | -757,154.63 | 城乡有 限参 股公 司 |

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他重大事项的说明

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟通过（1）资产置换及发行股份购买资产的方式，取得

北京国有资本运营管理有限公司接受划转获得的北京外企人力资源服务有限公司 86%股权；（2）发行股份购买天津融衡股权投资合伙企业（有限合伙）、北京创新产业投资有限公司以及北京京国发股权投资基金（有限合伙）分别持有的北京外企 8.8125%、4.00%、1.1875%的股权；并（3）拟向北京国管非公开发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”）。

公司于 2021 年 10 月 19 日召开了北京城乡第九届第二十次董事会，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暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于 2021 年 10 月 20 日披露的《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》等相关公告及文件。

公司于 2021 年 11 月 1 日收到上海证券交易所《关于对北京城乡商业（集团）股份有限公司重组预案信息披露的问询函》（上证公函【2021】2837 号），具体内容详见公司于 2021 年 11 月 2 日披露的《北京城乡关于收到上海证券交易所〈关于对北京城乡商业（集团）股份有限公司重组预案信息披露的问询函〉的公告》（公告编号：临 2021-025 号）。

为保证回复内容的准确和完整，经向上海证券交易所申请，公司进行了延期回复，具体情况详见公司于 2021 年 11 月 9 日披露的《北京城乡关于延期回复上海证券交易所问询函的公告》（公告编号：临 2021-026 号）。

根据《问询函》的要求，公司及相关中介机构对有关问题进行了积极认真的核查、分析和研究，并逐项予以落实和回复，同时按照《问询函》的要求对预案进行了部分补充、修改和完善。具体内容详见公司于 2021 年 11 月 16 日披露的《北京城乡关于对上海证券交易所〈关于对北京城乡商业（集团）股份有限公司重组预案信息披露的问询函〉的回复公告》（公告编号：临 2021-027 号）及《北京城乡关于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修订说明的公告》（公告编号：临 2021-028 号）等相关文件。

为配合公司拟实施的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及公司战略发展的需要，公司于 2021 年 11 月 29 日召开了北京城乡第九届第二十二次董事会会议，审议通过了《公司关于内部重组的议案》和《关于处置黄寺商厦公司股权及黄寺综合楼的议案》，具体内容详见公司于 2021 年 11 月 30 日披露的《北京城乡第九届第二十二次董事会决议公告》（公告编号：临 2021-030 号）和《北京城乡关于内部重组的公告》（公告编号：临 2021-031 号）。

公司于 2021 年 11 月 19 日、2021 年 12 月 18 日、2022 年 1 月 18 日、2022 年 2 月 18 日和 2022 年 3 月 19 日披露了《北京城乡关于重大资产重组进展的公告》（公告编号：临 2021-029 号、临 2021-032 号、临 2022-001 号、临 2022-003 号和临 2022-010 号）。

为配合公司拟实施的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及公司战略发展的需要，公司于2022年3月17日召开了北京城乡第九届第二十三次董事会会议，审议通过了《公司关于调整内部重组资产范围的议案》，具体内容详见公司于2022年3月19日披露的《北京城乡第九届第二十三次董事会决议公告》（公告编号：临2022-005号）。

公司于2022年4月11日召开了北京城乡第九届第二十四次董事会，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暨关联交易方案的议案》、《关于处置锡华房产的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于2022年4月12日披露的《北京城乡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报告书（草案）》等相关公告及文件。

公司于2022年4月27日召开了北京城乡2022年第一次临时股东大会，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暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司于2022年4月28日披露的《北京城乡2022年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：临2022-020号）。

公司于2022年5月10日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：220910）。中国证监会依法对公司提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，认为申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。具体内容详见公司于2022年5月11日披露的《北京城乡关于收到〈中国证监会行政许可申请受理单〉的公告》（公告编号：临2022-022号）。

公司于2022年5月30日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（220910号）。中国证监会依法对公司提交的《北京城乡商业（集团）股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，要求公司就有关问题作出书面说明和解释，并在30个工作日内向中国证监会行政许可受理部门提交书面回复意见。具体内容详见公司于2022年5月31日披露的《北京城乡关于收到〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉的公告》（公告编号：临2022-023号）。

公司在收到中国证监会反馈意见后，会同相关中介机构对反馈意见所列问题，逐项进行了认真研究和落实，并按照反馈意见的要求对所涉及的事项进行了核查及回复。根据反馈意见回复、重组进展及相关情况，公司对《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报告书（草案）》及相关文件的部分内容进行了部分调整，具体内容详见公司于2022年6月28日披露的《北京城乡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报告书（草案）（修订稿）》等相关公告及文件。

公司于 2022 年 6 月 23 日召开了北京城乡第九届第二十七次董事会会议，审议通过了《关于签署〈盈利承诺补偿协议之补充协议〉的议案》，具体内容详见公司于 2022 年 6 月 24 日披露的《北京城乡第九届第二十七次董事会决议公告》（公告编号：临 2022-028 号）。

2022 年 7 月 13 日，中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会召开 2022 年第 11 次并购重组委工作会议，对北京城乡商业（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事项进行了审核。根据会议审核结果，公司本次重组事项获得无条件通过。具体内容详见公司于 2022 年 7 月 14 日披露的《北京城乡关于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事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核无条件通过暨公司股票复牌的公告》（公告编号：临 2022-035 号）。

公司于 2022 年 7 月 27 日收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城乡商业（集团）股份有限公司重大资产置换及向北京国有资本运营管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2022〕1590 号）。具体内容详见公司于 2022 年 7 月 28 日披露的《北京城乡关于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事项获得中国证监会核准批复的公告》（公告编号：临 2022-037 号）。

截至本公告日，公司及相关各方正在积极推进本次交易的工作，公司董事会将根据批复文件要求和公司股东大会的授权，在规定时限内办理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的相关事宜，并及时履行信息披露义务。

上述事项详见公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

第四节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

北京城乡商业（集团）股份有限公司

2022年8月26日