

第一节 重要提示

1. 本年度报告摘要来自年度报告全文,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网站仔细阅读年度报告全文。
2. 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、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。
3. 公司负责人董志勇、主管会计工作负责人李昕悦及会计机构负责人王瑞红声明:报告期内无会计差错更正,且无对会计政策变更或会计估计变更的情况。
4. 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。
5. 董事会决议通过的本报告期利润分配预案为:以2021年末总股本为基数,向全体股东派发的现金股利为63,549,240.69元,鉴于2021年度实际归属于上市公司股东的净利润为负值,根据《公司章程》的相关规定,拟定2021年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。

上述事项尚需提交股东大会审议通过。

第二节 公司简介基本情况

1. 公司简介	
名称	北京城乡商业(集团)股份有限公司
曾用名	北京城乡商业(集团)有限公司
英文名称	Beijing City Union Commercial Group Co., Ltd.
法定代表人	董志勇
董事会秘书	李昕悦
财务负责人	王瑞红
注册地址	北京市西城区前门东大街12号
办公地址	北京市西城区前门东大街12号
电话	010-66266266
电子邮箱	ir@bjcityunion.com.cn

2. 报告期公司主营业务简介

从批发和零售业来看: 2021年,我国疫情影响持续,经济运行稳定恢复,消费市场延续了持续复苏的良好态势,社会消费品零售总额实现440,632亿元,比上年增长12.5%,两年平均增长为3.9%。

一是实物商品网上零售额增速继续。2021年,实物商品网上零售额100,040亿元,同比增长12.0%,增速较2020年提高2.7个百分点,增速低于2021年全年消费品零售总额增速0.5个百分点。实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为24.5%。

二是实体店零售额实现较快增长。根据中华全国商业信息中心测算,2021年实体店消费品零售额实现332,781亿元,同比增长12.7%,高于2021年消费品零售市场平均增速0.2个百分点,高于2020年实体店消费品零售额增速21.5个百分点。居民外出消费活动大幅增长,实体店零售额显著回升,经营有所改善。

三是商品零售额保持较快增长。2021年,商品零售额330,326亿元,同比增长11.8%,其中限额以上单位商品零售额153,714亿元,同比增长12.8%。限额以上单位商品零售额中,饮料类、服装类、粮油类和金银珠宝分别增长20.4%、21.2%和29.3%,增速相对较快。

五是百货零售大型购物中心类(以百货为主)零售额同比增长8.2%,零售全国百家重点大型零售企业销售额同比增长8.2%,增速高于上年同期22.0个百分点。

六是零售业态均保持恢复性增长,零售业态分化。2021年限额以上零售额中,百货零售额104.7亿元,同比增长12.0%。百货店、专业店零售额较上年同期分别增长66.0%、16.9%、11.7%、12.8%和12.0%。

从租购并举房地产业务运行情况来看:

文化休闲旅游产业信息显示:2021年,国内旅游人次达12.92亿,比上年同期增加33.67亿,增长12.8%。(恢复到2019年的64.0%)。国内旅游收入(旅游总收入)2242.92亿元,比上年同期增加40.69亿元,增长31.0%。(恢复到2019年的1.0%)。人均每次旅游消费999.28元,比上年同期增加125.14元,增长16.2%。总体来看,2021旅游行业经历了上半年的复苏和下半年的疫情反复的两次冲击,跨境旅游基本停滞,跨境旅游也因为疫情影响受到抑制,使得旅游本土化和国内化趋势加速回归。

(数据信息来源:文化和旅游部、文化和旅游部信息中心、中华人民共和国文化和旅游部)

报告期内,公司所从事的主要业务为商业运营服务业务,为文创及商业地产运营业务的重要补充,主要包括:销售商品、物业管理、商务经纪、旅游等。2021年度53%以上主营业务收入来自于销售商品,主要业态为购物中心、综合商业、社区商业。

百货零售及购物中心主要经营模式为经营城市大型商业综合体及城乡世纪广场。城乡商业综合体以公主坟商厦、首经贸项目为年轻时尚高端购物中心。城乡世纪广场经营定位为家庭式购物中心,为消费者提供一站式购物体验。

综合购物中心主要经营的城乡118超市,经营品类涉及60多个大类,47多种商品。城乡超市中心店位于丰台区云岗世纪家园,为地上两层建筑。一层经营生鲜食品,二层经营食品、日化、服饰、银行、药店、美容美发、洗衣、鞋袜等配套服务;二层是18生生活超市,主要经营生鲜食品、粮油副食品、酒水饮料、食品饮料、洗衣用品、生活电器等品类。北京城乡——生活超市有限公司为城乡经营业态之一北京城乡综合大型超市,位于东直门内大街19号,于1988年1月1日正式营业,一至四层为生鲜、经营及餐饮、穿、用等二十八大类,五层为全品类生活超市的购物体验。北京城乡——八喜店位于朝阳区三里河路口公主坟店,位于主妇圈城乡大型商业城下一层,汇集多类老字号食品,在疫情期间位于社区便民店。

社区超市经营城乡地下18层下辖的社区店,其立足于社区,为社区居民提供购物、家政服务、送餐服务等。洗衣、快递收发、办理业务等便利的一站式服务,形成社区服务网络。

3. 公司主要会计数据和财务指标

3.1 13年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币			
项目	2021年	2020年	比上年末增长/下降(%)
总资产	2,900,320,300.04	3,268,529,929.83	-7.96
归属于上市公司股东的净资产	2,196,197,632.00	2,260,610,704.66	-2.78
营业收入	697,275,077.00	697,016,226.15	-0.02
归属于上市公司股东的净利润	619,304,931.91	629,510,696.41	-1.59
归属于母公司股东的每股净资产	-0.656,248.89	-0.734,538.70	14.58
归属于上市公司股东的净资产	-43,549,240.69	-83,750,748.10	17.17
经营活动产生的现金流量净额	96,743,476.98	43,406,574.94	130.17
归属于上市公司股东的净资产	-0.200	-0.248	14.57
每股经营活动现金流量净额	-0.019	-0.014	26.43
每股净资产	-0.200	-0.248	14.57
每股经营活动现金流量净额	-0.019	-0.014	26.43

单位:元 币种:人民币			
项目	2021年	2020年	比上年末增长/下降(%)
营业收入	100,320,179.22	107,194,009.93	-6.35
归属于上市公司股东的净利润	-7,469,889.83	-13,784,333.61	-45.95
归属于上市公司股东的净资产	-39,367,361.47	-13,268,906.64	-122.59
经营活动产生的现金流量净额	36,976,774.68	13,026,179.09	40.80
归属于上市公司股东的净资产	-0.200	-0.248	14.57

季度经营与已披露定期报告数据差异说明			
□适用	□不适用	□适用	□不适用
4. 股东情况			
4.1 报告期内及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数持有特别表决权股份的股东总数及前10名普通股股东情况			
单位:股			
项目	2021年12月31日	2020年12月31日	增减(%)
普通股	16,621	14,564	14.52
表决权恢复的优先股	0	0	0
持有特别表决权股份的优先股	0	0	0
表决权恢复的优先股	0	0	0

前10名普通股股东情况				
股东名称	持股比例(%)	表决权恢复的优先股持股比例(%)	表决权恢复的优先股数量(股)	表决权数量(股)
北京国惠本源运营管理有限公司	0	100.00	31,823	31,823
其他	5,189,000	5,189,000	124	5,189,124
其他	0	3,949,011	134	3,949,145
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	3,020,000	3,020,000	0	3,020,000
其他	1,000	2,584,000	0	2,585,000
其他	-1,000,200	2,700,720	0	2,701,720
其他	15,922,300	2,819,200	0	18,741,500
王琳	2,267,700	2,267,700	0	2,267,700
李昕悦	2,267,700	2,267,700	0	2,267,700
其他	0	2,268,100	0	2,268,100

表决权恢复的优先股股东之间的关联关系				
关联关系	说明			
北京国惠本源运营管理有限公司	北京国惠本源运营管理有限公司全资子公司			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			
中国工商银行股份有限公司-东方红启源混合型证券投资基金	中国工商银行股份有限公司全资子公司			
其他	其他			

4.2 公司与控股股东之间的关联及关联关系				
□适用				
4.3 公司与实际控制人之间的关联及关联关系				
□适用				

4.4 报告期内公司优先股股东总数及前10名股东情况							
□适用							
5. 公司治理情况							
5.1 公司治理情况							
5.1.1 公司治理情况							
5.1.2 公司治理情况							
5.1.3 公司治理情况							
5.1.4 公司治理情况							
5.1.5 公司治理情况							
5.1.6 公司治理情况							
5.1.7 公司治理情况							
5.1.8 公司治理情况							
5.1.9 公司治理情况							
5.1.10 公司治理情况							
5.1.11 公司治理情况							
5.1.12 公司治理情况							
5.1.13 公司治理情况							
5.1.14 公司治理情况							
5.1.15 公司治理情况							
5.1.16 公司治理情况							
5.1.17 公司治理情况							
5.1.18 公司治理情况							
5.1.19 公司治理情况							
5.1.20 公司治理情况							
5.1.21 公司治理情况							
5.1.22 公司治理情况							
5.1.23 公司治理情况							
5.1.24 公司治理情况							
5.1.25 公司治理情况							
5.1.26 公司治理情况							
5.1.27 公司治理情况							
5.1.28 公司治理情况							
5.1.29 公司治理情况							
5.1.30 公司治理情况							
5.1.31 公司治理情况							
5.1.32 公司治理情况							
5.1.33 公司治理情况							
5.1.34 公司治理情况							
5.1.35 公司治理情况							
5.1.36 公司治理情况							
5.1.37 公司治理情况							
5.1.38 公司治理情况							
5.1.39 公司治理情况							
5.1.40 公司治理情况							
5.1.41 公司治理情况							
5.1.42 公司治理情况							
5.1.43 公司治理情况							
5.1.44 公司治理情况							
5.1.45 公司治理情况							
5.1.46 公司治理情况							
5.1.47 公司治理情况							
5.1.48 公司治理情况							
5.1.49 公司治理情况							
5.1.50 公司治理情况							
5.1.51 公司治理情况							
5.1.52 公司治理情况							
5.1.53 公司治理情况							
5.1.54 公司治理情况							
5.1.55 公司治理情况							
5.1.56 公司治理情况							
5.1.57 公司治理情况							
5.1.58 公司治理情况							
5.1.59 公司治理情况							
5.1.60 公司治理情况							
5.1.61 公司治理情况							
5.1.62 公司治理情况							
5.1.63 公司治理情况							
5.1.64 公司治理情况							
5.1.65 公司治理情况							
5.1.66 公司治理情况							
5.1.67 公司治理情况							
5.1.68 公司治理情况							
5.1.69 公司治理情况							
5.1.70 公司治理情况							
5.1.71 公司治理情况							
5.1.72 公司治理情况							
5.1.73 公司治理情况							
5.1.74 公司治理情况							
5.1.75 公司治理情况							
5.1.76 公司治理情况							
5.1.77 公司治理情况							
5.1.78 公司治理情况							
5.1.79 公司治理情况							
5.1.80 公司治理情况							
5.1.81 公司治理情况							
5.1.82 公司治理情况							
5.1.83 公司治理情况							
5.1.84 公司治理情况							
5.1.85 公司治理情况							
5.1.86 公司治理情况							
5.1.87 公司治理情况							
5.1.88 公司治理情况							
5.1.89 公司治理情况							
5.1.90 公司治理情况							
5.1.91 公司治理情况							
5.1.92 公司治理情况							
5.1.93 公司治理情况							
5.1.94 公司治理情况							
5.1.95 公司治理情况							
5.1.96 公司治理情况							
5.1.97 公司治理情况							
5.1.98 公司治理情况							
5.1.99 公司治理情况							
5.1.100 公司治理情况							

4.4 报告期内公司优先股股东总数及前10名股东情况							
□适用							
5. 公司治理情况							
5.1 公司治理情况							
5.1.1 公司治理情况							
5.1.2 公司治理情况							
5.1.3 公司治理情况							
5.1.4 公司治理情况							
5.1.5 公司治理情况							
5.1.6 公司治理情况							
5.1.7 公司治理情况							
5.1.8 公司治理情况							
5.1.9 公司治理情况							
5.1.10 公司治理情况							
5.1.11 公司治理情况							
5.1.12 公司治理情况							
5.1.13 公司治理情况							
5.1.14 公司治理情况							
5.1.15 公司治理情况							
5.1.16 公司治理情况							
5.1.17 公司治理情况							
5.1.18 公司治理情况							
5.1.19 公司治理情况							
5.1.20 公司治理情况							
5.1.21 公司治理情况							
5.1.22 公司治理情况							
5.1.23 公司治理情况							
5.1.24 公司治理情况							
5.1.25 公司治理情况							
5.1.26 公司治理情况							
5.1.27 公司治理情况							
5.1.28 公司治理情况							
5.1.29 公司治理情况							
5.1.30 公司治理情况							
5.1.31 公司治理情况							
5.1.32 公司治理情况							
5.1.33 公司治理情况							
5.1.34 公司治理情况							
5.1.35 公司治理情况							
5.1.36 公司治理情况							
5.1.37 公司治理情况							
5.1.38 公司治理情况							
5.1.39 公司治理情况							
5.1.40 公司治理情况							
5.1.41 公司治理情况							
5.1.42 公司治理情况							
5.1.43 公司治理情况							
5.1.44 公司治理情况							
5.1.45 公司治理情况							
5.1.46 公司治理情况							
5.1.47 公司治理情况							
5.1.48 公司治理情况							
5.1.49 公司治理情况							
5.1.50 公司治理情况							
5.1.51 公司治理情况							
5.1.52 公司治理情况							
5.1.53 公司治理情况							
5.1.54 公司治理情况							
5.1.55 公司治理情况							
5.1.56 公司治理情况							
5.1.57 公司治理情况							
5.1.58 公司治理情况							
5.1.59 公司治理情况							
5.1.60 公司治理情况							
5.1.61 公司治理情况							
5.1.62 公司治理情况							
5.1.63 公司治理情况							
5.1.64 公司治理情况							
5.1.65 公司治理情况							
5.1.66 公司治理情况							
5.1.67 公司治理情况							
5.1.68 公司治理情况							
5.1.69 公司治理情况							
5.1.70 公司治理情况							
5.1.71 公司治理情况							
5.1.72 公司治理情况							
5.1.73 公司治理情况							
5.1.74 公司治理情况							
5.1.75 公司治理情况							
5.1.76 公司治理情况							
5.1.77 公司治理情况							
5.1.78 公司治理情况							
5.1.79 公司治理情况							
5.1.80 公司治理情况							
5.1.81 公司治理情况							
5.1.82 公司治理情况							
5.1.83 公司治理情况							
5.1.84 公司治理情况							
5.1.85 公司治理情况							
5.1.86 公司治理情况							
5.1.87 公司治理情况							
5.1.88 公司治理情况							
5.1.89 公司治理情况							
5.1.90 公司治理情况							
5.1.91 公司治理情况							
5.1.92 公司治理情况							
5.1.93 公司治理情况							
5.1.94 公司治理情况							
5.1.95 公司治理情况							
5.1.96 公司治理情况							
5.1.97 公司治理情况							
5.1.98 公司治理情况							
5.1.99 公司治理情况							
5.1.100 公司治理情况							

4.4 报告期内公司优先股股东总数及前10名股东情况							
□适用							
5. 公司治理情况							
5.1 公司治理情况							
5.1.1 公司治理情况							
5.1.2 公司治理情况							
5.1.3 公司治理情况							
5.1.4 公司治理情况							
5.1.5 公司治理情况							
5.1.6 公司治理情况							
5.1.7 公司治理情况							
5.1.8 公司治理情况							
5.1.9 公司治理情况							
5.1.10 公司治理情况							
5.1.11 公司治理情况							
5.1.12 公司治理情况							
5.1.13 公司治理情况							
5.1.14 公司治理情况							
5.1.15 公司治理情况							
5.1.16 公司治理情况							
5.1.17 公司治理情况							
5.1.18 公司治理情况							
5.1.19 公司治理情况							
5.1.20 公司治理情况							
5.1.21 公司治理情况							
5.1.22 公司治理情况							
5.1.23 公司治理情况							
5.1.24 公司治理情况							
5.1.25 公司治理情况							
5.1.26 公司治理情况							
5.1.27 公司治理情况							
5.1.28 公司治理情况							
5.1.29 公司治理情况							
5.1.30 公司治理情况							
5.1.31 公司治理情况							
5.1.32 公司治理情况							
5.1.33 公司治理情况							
5.1.34 公司治理情况							
5.1.35 公司治理情况							
5.1.36 公司治理情况							
5.1.37 公司治理情况							
5.1.38 公司治理情况							
5.1.39 公司治理情况							
5.1.40 公司治理情况							
5.1.41 公司治理情况							
5.1.42 公司治理情况							
5.1.43 公司治理情况							
5.1.44 公司治理情况							
5.1.45 公司治理情况							
5.1.46 公司治理情况							
5.1.47 公司治理情况							
5.1.48 公司治理情况							
5.1.49 公司治理情况							
5.1.50 公司治理情况							
5.1.51 公司治理情况							
5.1.52 公司治理情况							
5.1.53 公司治理情况							
5.1.54 公司治理情况							
5.1.55 公司治理情况							
5.1.56 公司治理情况							
5.1.57 公司治理情况							
5.1.58 公司治理情况							
5.1.59 公司治理情况							
5.1.60 公司治理情况							
5.1.61 公司治理情况							
5.1.62 公司治理情况							
5.1.63 公司治理情况							
5.1.64 公司治理情况							
5.1.65 公司治理情况							
5.1.66 公司治理情况							
5.1.67 公司治理情况							
5.1.68 公司治理情况							
5.1.69 公司治理情况							
5.1.70 公司治理情况							
5.1.71 公司治理情况							
5.1.72 公司治理情况							
5.1.73 公司治理情况							
5.1.74 公司治理情况							
5.1.75 公司治理情况							
5.1.76 公司治理情况							
5.1.77 公司治理情况							
5.1.78 公司治理情况							
5.1.79 公司治理情况							
5.1.80 公司治理情况							
5.1.81 公司治理情况							
5.1.82 公司治理情况							
5.1.83 公司治理情况							
5.1.84 公司治理情况							
5.1.85 公司治理情况							
5.1.86 公司治理情况							
5.1.87 公司治理情况							
5.1.88 公司治理情况							
5.1.89 公司治理情况							
5.1.90 公司治理情况							
5.1.91 公司治理情况							
5.1.92 公司治理情况							
5.1.93 公司治理情况							
5.1.94 公司治理情况							
5.1.95 公司治理情况							
5.1.96 公司治理情况							
5.1.97 公司治理情况							
5.1.98 公司治理情况							
5.1.99 公司治理情况							
5.1.100 公司治理情况							

4.4 报告期内公司优先股股东总数及前10名股东情况							
□适用							
5. 公司治理情况							
5.1 公司治理情况							
5.1.1 公司治理情况							
5.1.2 公司治理情况							
5.1.3 公司治理情况							
5.1.4 公司治理情况							
5.1.5 公司治理情况							
5.1.6 公司治理情况							
5.1.7 公司治理情况							
5.1.8 公司治理情况							
5.1.9 公司治理情况							
5.1.10 公司治理情况							
5.1.11 公司治理情况							
5.1.12 公司治理情况							
5.1.13 公司治理情况							
5.1.14 公司治理情况							
5.1.15 公司治理情况							
5.1.16 公司治理情况							
5.1.17 公司治理情况							
5.1.18 公司治理情况							
5.1.19 公司治理情况							
5.1.20 公司治理情况							
5.1.21 公司治理情况							
5.1.22 公司治理情况							
5.1.23 公司治理情况							
5.1.24 公司治理情况							
5.1.25 公司治理情况							
5.1.26 公司治理情况							
5.1.27 公司治理情况							
5.1.28 公司治理情况							
5.1.29 公司治理情况							
5.1.30 公司治理情况							
5.1.31 公司治理情况							
5.1.32 公司治理情况							
5.1.33 公司治理情况							
5.1.34 公司治理情况							
5.1.35 公司治理情况							
5.1.36 公司治理情况							
5.1.37 公司治理情况							
5.1.38 公司治理情况							
5.1.39 公司治理情况							
5.1.40 公司治理情况							
5.1.41 公司治理情况							
5.1.42 公司治理情况							
5.1.43 公司治理情况							
5.1.44 公司治理情况							
5.1.45 公司治理情况							
5.1.46 公司治理情况							
5.1.47 公司治理情况							
5.1.48 公司治理情况							
5.1.49 公司治理情况							
5.1.50 公司治理情况							
5.1.51 公司治理情况							
5.1.52 公司治理情况							
5.1.53 公司治理情况							
5.1.54 公司治理情况							
5.1.55 公司治理情况							
5.1.56 公司治理情况							