

公司代码：603123

公司简称：翠微股份

北京翠微大厦股份有限公司

2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

二 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	翠微股份	603123	

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	姜荣生
电话	010-68241688
办公地址	北京市海淀区复兴路33号
电子信箱	dshbgs@cwjt.com

2.2 公司主要财务数据

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	5,326,233,716.90	5,574,139,411.53	-4.45
归属于上市公司股东的净资产	3,160,971,049.50	3,133,060,862.78	0.89
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)

经营活动产生的现金流量净额	15,326,677.06	18,395,159.10	-16.68
营业收入	2,505,688,582.60	2,535,128,094.29	-1.16
归属于上市公司股东的净利润	89,888,392.58	75,441,276.97	19.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60,740,775.77	69,568,899.86	-12.69
加权平均净资产收益率（%）	2.86	2.50	增加0.36个百分点
基本每股收益（元 / 股）	0.171	0.144	18.75
稀释每股收益（元 / 股）	0.171	0.144	18.75

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				16,674		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
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	质押或冻结的股份数量	
北京翠微集团	国有法人	32.83	172,092,100	0	无	
北京市海淀区国有资本经营管理中心	国有法人	29.71	155,749,333	0	无	
华纺房地产开发公司	国有法人	3.28	17,194,018	0	无	
农银人寿保险股份有限公司一传统保险产品	未知	1.50	7,870,716	0	未知	
陈丽屏	境内自然人	0.34	1,785,000	0	未知	
熊国强	境内自然人	0.29	1,536,600	0	未知	
熊卫红	境内自然人	0.26	1,351,500	0	未知	
罗玉连	境内自然人	0.24	1,271,200	0	未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.21	1,098,300	0	未知	
王烁烽	境内自然人	0.21	1,086,000	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明		北京翠微集团与北京市海淀区国有资本经营管理中心同受海淀区国资委实际控制，两者为一致行动人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十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 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 翠微 01	136299	2016-3-21	2021-3-21	549,000,000	4.20

反映发行人偿债能力的指标：

√适用□不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	40.63	43.77
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	10.42	21.40

关于逾期债项的说明

□适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

上半年，面对复杂严峻的国内外发展环境和更多风险挑战，国内经济承压消费增速放缓但总体平稳。公司积极应对市场变化，调整品牌、商品，创新营销方式，提升服务品质，完善业态功能，促进线上线下融合，推动企业转型升级。

报告期内，公司实现营业收入 25.06 亿元，同比下降 1.16%；实现利润总额 1.20 亿元，同比增长 17.66%；实现归属于上市公司股东的净利润 8,988.84 万元，同比增长 19.15%。报告期公司营收小幅下降，利润增长主要受新金融工具会计准则下计入交易性金融资产公允价值变动影响，剔除公允价值变动因素后归属于上市公司股东的净利润同比下降 3.33%。

报告期内，公司坚持优化经营布局、商品结构及业态组合配比，提升创效能力。丰富业态功能，提升消费体验，促进聚客增效。创新营销举措，提升服务品质，推动线上线下营销联动与异业合作。探索新媒体运营，推进信息化进程，加大新媒体推广，拓展线上运营与服务。

报告期内，公司推进“一店一策”调改，结合市区商圈升级部署推进中关村店、翠微店规划调整，启动甘家口店社区邻里中心改造升级，研究鼎城店、大成路店规划调整，实施翠微超市对甘家口超市业态的整合，推进购物中心输出管理项目招商进程，支持翠微文化在文教旅居产业的拓展。

报告期内，公司积极拓展投资渠道，加大投资力度，推进新兴产业领域的投资与

运作，促进商业与科技融合，新生活基金、融智蓝天基金正常运转，实施收购融智基金公司股权。公司加强内控管理与规范运营，优化人力资源管理，完善信息系统安全，强化工程管控，落实安全保障。

下半年，公司推进门店转型升级与零售新业态开发合作，配合市区商圈改造规划加快落地中关村店、翠微店等门店的调整规划，实施甘家口店的调改升级，提升门店营销服务与创效能力，促进子公司文旅康养产业拓展。落实海淀区“两新两高”战略部署，协同翠微集团科技产业投资平台建设，推进商业转型拓展及与科技的融合。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒适用 ☐不适用

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业（含新三板挂牌企业）自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财

务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

本公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定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，列报为其他权益工具投资。

本公司持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将其重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，列报为交易性金融资产。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用