

股票简称：翠微股份

股票代码：603123

**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）**  
**上市公告书**  
**（面向合格投资者）**

证券简称：16 翠微 01

上市代码：136299

发行总额：人民币 5.5 亿元

上市时间：2016 年 4 月 5 日

上市地点：上海证券交易所

**主承销商、债券受托管理人**



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇一六年三月三十一日

# 目 录

目 录 .....	1
第一节 绪言 .....	3
第二节 发行人基本情况 .....	4
一、公司基本信息 .....	4
二、公司的设立及股本结构变动情况 .....	5
三、重大资产重组情况 .....	5
四、公司股本总额及前十名股东持股情况 .....	5
五、公司控股股东及实际控制人基本情况 .....	7
六、公司主营业务情况 .....	8
七、发行人的相关风险 .....	8
第三节 债券发行、上市概况 .....	12
一、债券名称 .....	12
二、债券发行总额 .....	12
三、债券发行批准机关及文号 .....	12
四、债券的发行方式发行对象 .....	12
五、债券利率及其确定方式 .....	12
六、票面金额及发行价格 .....	12
七、债券期限 .....	12
八、债券计息期限及还本付息方式 .....	12
九、本期债券发行的主承销商及承销团成员 .....	13
十、本期债券发行的信用等级 .....	13
十一、担保人及担保方式 .....	13
第四节 债券上市与托管基本情况 .....	14
一、本期债券上市基本情况 .....	14
二、本期债券托管基本情况 .....	14
第五节 发行人主要财务状况 .....	15
一、最近三年的财务报告审计情况 .....	15
二、简要财务会计信息 .....	15
一、增信机制 .....	16
二、偿债计划 .....	16
三、偿债资金来源 .....	16
四、偿债应急保障方案 .....	17
五、偿债保障措施 .....	18
六、发行人违约责任 .....	20
第七节 债券跟踪评级安排 .....	21
第八节 债券担保人基本情况及资信情况 .....	22

一、担保人基本情况简介 .....	22
二、担保人最近一年及一期的主要财务数据和财务指标 .....	22
三、担保人资信状况 .....	23
<b>第九节 关于发行人报告期是否存在违法违规行为的说明 .....</b>	<b>24</b>
<b>第十节 本次募集资金运用 .....</b>	<b>25</b>
一、本次债券募集资金数额 .....	25
二、募集资金运用计划 .....	25
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	25
<b>第十一节 其他重要事项 .....</b>	<b>27</b>
一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	27
二、资产权利限制安排 .....	27
<b>第十二节 有关当事人 .....</b>	<b>28</b>
一、发行人 .....	28
二、主承销商（债券受托管理人） .....	28
三、律师事务所 .....	28
五、会计师事务所 .....	28
六、担保人 .....	29
七、资信评级机构 .....	29
七、分销商 .....	29
八、分销商 .....	29
九、募集资金专项账户开户银行 .....	30
十、上市的证券交易所 .....	30
十一、公司债券登记机构 .....	30
<b>第十三节 备查文件 .....</b>	<b>31</b>
一、备查文件 .....	31
二、查阅地点 .....	31

## 第一节 绪言

重要提示：发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。本期债券评级为 AAA，发行规模为人民币 5.5 亿元；公司截至 2015 年 9 月 30 日的净资产为 282,233.34 万元，本期债券发行后公司累计债券余额未超过净资产额的 40%；本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 14,918.74 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），不少于本期债券 5.5 亿元一年利息的 1.5 倍。

本公告所指报告期系 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月，其他本公告所涉及有关简称，请参阅本公司于 2016 年 3 月 17 日在上交所网站披露的《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）募集说明书》。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

## 第二节 发行人基本情况

### 一、公司基本信息

公司名称：北京翠微大厦股份有限公司

英文名称：Beijing Cuiwei Tower Co.,Ltd.

法定代表人：张丽君

成立日期：2003 年 1 月 23 日

上市日期：2012 年 5 月 3 日

公司股票上市地：上海证券交易所

公司股票简称：翠微股份

公司股票代码：603123

注册资本：524,144,222 元

实缴资本：524,144,222 元

注册地址：北京市海淀区复兴路 33 号

联系地址：北京市海淀区复兴路 33 号

邮政编码：100036

信息披露负责人：姜荣生

电话号码：010-6824 1688

传真号码：010-6815 9573

电子信箱：dshbgs@cwjt.com

互联网网址：<http://www.cwjt.com>

所属行业：批发和零售业

经营范围：销售食品、医疗器械（限 II、III 类以《医疗器械经营企业许可证》批准项目为准）；零售国内版音像制品；餐饮服务；普通货运（道路运输许可证有效期至 2019 年 7 月 13 日）；出租商业用房、出租办公用房；销售针纺织品、服装、鞋帽、日用品、床上用品、钟表、眼镜、箱、包、婴儿用品、文化体育用品、体育器材、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、家具、照明灯具、五金交电、电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、

广播电视设备、小饰品、礼品、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、游艺用品、室内游艺器材、乐器、照相通讯器材、净水器具、打印机、打印纸、硒鼓、墨盒、色带、墨粉、电动助力车、儿童车床用品；修理钟表；修鞋；服装加工；机动车公共停车场服务；验光配镜服务；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒；零售图书。销售食品、道路货物运输以及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。

组织机构代码：74610299-4

## 二、公司的设立及股本结构变动情况

公司的设立及股本结构变动情况请参考本期债券募集说明书。

## 三、重大资产重组情况

公司分别于 2014 年 3 月 2 日召开的第四届董事会第四次会议、2014 年 3 月 31 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议通过向特定对象发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金议案。2014 年 11 月，公司向海淀国资中心发行股份 15,574.93 万股并支付现金 36,569.96 万元，收购其持有的当代商城和甘家口大厦 100% 股权。截至 2014 年 12 月 2 日，公司已完成上述资产的过户，并且公司已完成该次发行股份购买资产并配套募集资金的股权登记相关事宜。

## 四、公司股本总额及前十名股东持股情况

### （一）公司股本结构

截至 2015 年 9 月 30 日，公司的股份总数为 52,414.42 万股，股本结构如下：

股权种类	持股数（万股）	持股比例
<b>一、有限售条件股份</b>	21,614.42	41.24%
1、国家持股		
2、国有法人持股	15,574.93	29.71%
3、其他内资持股	6,039.49	11.52%
4、外资持股		
<b>二、无限售条件股份</b>	30,800.00	58.76%
1、人民币普通股	30,800.00	58.76%
2、境内上市的外资股		
3、境外上市的外资股		
4、其他		

三、股份总数	52,414.42	100.00%
--------	-----------	---------

## （二）前十名股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下所示：

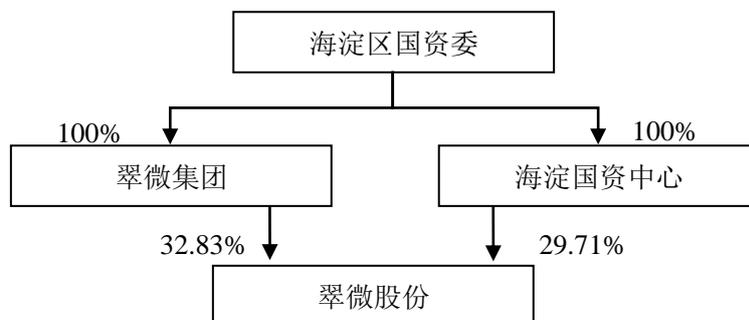
单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股本性质	限售股数量	质押冻结股份数量
1	翠微集团	17,209.21	32.83%	流通 A 股	-	无
2	海淀国资中心	15,574.93	29.71%	限售流通 A 股	15,574.93	无
3	华纺房地产	1,737.38	3.31%	流通 A 股	-	未知
4	西南证券—浦发银行—西南证券双喜汇智 4 号集合资产管理计划	1,207.90	2.30%	限售流通 A 股	1,207.90	未知
5	财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方定增组合 2 号资产管理计划	869.69	1.66%	限售流通 A 股	869.69	未知
6	财通基金—光大银行—财通基金—富春 129 号资产管理计划	738.36	1.41%	限售流通 A 股	738.36	未知
7	全国社会保障基金理事会转持三户	712.51	1.36%	流通 A 股	-	未知
8	上海证大投资管理有限公司	603.95	1.15%	限售流通 A 股	603.95	未知
9	东海基金—工商银行—鑫龙 81 号资产管理计划	476.19	0.91%	限售流通 A 股	476.19	未知
10	东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙 88 号资产管理计划	452.96	0.86%	限售流通 A 股	452.96	未知
合计		<b>39,583.08</b>	<b>75.52%</b>	-	<b>19,923.98</b>	-

## 五、公司控股股东及实际控制人基本情况

公司控股股东及实际控制人为翠微集团，最终控制人为海淀区国资委，报告期内未发生控股权变动。

截止 2015 年 9 月 30 日，公司的股权结构如下所示：



### 1、基本情况

公司名称：	北京翠微集团
法定代表人：	张丽君
注册资本：	63,377 万元
住所：	北京市海淀区复兴路 33 号
公司类型：	全民所有制
成立时间：	1997 年 1 月 21 日
经营范围：	特许经营项目：无；一般经营项目：投资管理、资产管理、会议服务。（未取得行政许可的项目除外）

翠微集团主营业务为股权投资及投资管理。截至 2015 年 9 月 30 日，翠微集团持有公司 17,209.21 万股股票，占公司总股本的 32.83%，不存在股份质押或存在争议的情况。

### 2、最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	517,194.07	499,139.53
负债总额	218,045.51	208,198.96
归属于母公司所有者权益	109,226.93	101,356.56
项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度
营业收入	420,469.34	614,296.66
营业利润	15,375.29	21,079.34
净利润	12,445.17	19,616.60

注：翠微集团 2014 年主要财务数据为合并财务报表数据，已经德勤会计师审计；2015 年 1-9 月主要财务数据未经审计。

## 六、公司主营业务情况

公司主营业务情况请参考公司于 2016 年 3 月 17 日公告的本期债券发行募集说明书。

## 七、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、经营活动产生的现金流量波动风险

2012年、2013年、2014年、2015年1-9月公司经营活动产生的现金流量净额分别为66,790.12万元、-8,497.21万元、4,809.76万元和14,498.66万元。公司经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，可能会对公司现金流管理产生不利影响，进而可能影响本次债券的本息偿付。

#### 2、业务转型扩张导致净利润下滑的风险

根据公司发展规划，公司拟顺应电商发展形势，探索建立全零售渠道，并打造“时尚+生活”两极生活中心门店体系，同时公司将积极把握海淀区国企改革和海淀区、中关村大力推进“大众创业、万众创新”的发展机遇，发掘国企改革和双创建设的多元投资机会。公司推动业务扩张、转型和对外投资，有可能增加公司销售和折旧费用，收益的产生也存在一定的滞后性和不确定性，短期内可能对公司净利润产生影响。

### （二）经营风险

#### 1、行业发展增速下滑风险

近年来，受我国宏观经济增速下降影响，我国社会消费品零售总额增速有所降低，2014年我国社会消费品零售总额增速为11.96%，比2010年下降6.26个百分点，2014年北京地区社会消费品零售总额增速为8.63%，比2010年下降9.05个百分点，对我国和北京地区百货零售行业造成影响。根据中华全国商业信息中心的统计，2014年全国50家重点大型零售企业零售额同比下降0.7%，增速下滑10.2个百分点，2015年1-11月份，全国50家重点大型零售企业商品零售额同比增长0.4%。行业增速的下降将对公司业绩产生影响。若未来零售行业发展增速进一步下滑，则可能影响公司在本次债券存续期内的盈利能力，从而影响本次债券本息的偿付。

## 2、行业竞争加剧风险

百货零售业市场集中度较低，竞争较为充分，在行业增速下降的情况下，行业竞争不断加剧。北京百货零售业市场主要以本地企业为主，包括北京城乡、翠微百货、王府井、西单商场、大悦城、新世界、凯德茂等，未来可能部分企业可能进一步增开新店，并采取降价促销等方式开展竞争，从而使得市场竞争加剧。

同时，随着电子商务和移动互联网购物快速发展，网络购物占社会消费零售的比重日益提高，进一步加剧了百货零售业的市场竞争程度。市场竞争的加剧将对公司的收入盈利能力产生影响，若公司因市场竞争加剧导致利润下降，有可能对本次债券本息的偿付产生不利影响。

## 3、经营区域集中的市场风险

公司主要经营的商场、超市等均位于北京，未来几年公司业务仍将以北京地区为主，且主要集中于海淀地区，存在经营区域集中的市场风险。若未来北京地区或海淀地区经济下滑，消费人口增速下降，区域政策发生变化，或交通导致商业中心位置变换，导致百货零售消费需求下降，公司的经营业绩及财务状况将受到不利影响。

## 4、经营成本上升风险

近年来随着我国经济持续发展和人口红利下降，城市核心地区租金和劳动力成本不断上升，同时随着百货零售企业开展线上业务，销售推广成本也不断增加，对百货零售企业经营产生不利影响。虽然公司经营场所自持物业比例较高，具有租金成本优势，但是若公司经营不当，未能有效控制成本，公司经营利润有可能受到影响，从而对本次债券本息的偿付产生不利影响。

## 5、公司投资理财风险

为推动企业转型发展，取得投资收益，增强公司盈利能力，近年来公司开展流动资金理财管理、对外投资，截至 2015 年 9 月 30 日，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为 24,000 万元，可供出售金融资产为 20,291.17 万元，未来公司可能进一步开展对外投资扩张。由于宏观经济、政策、市场变化等因素，公司对外投资理财可能出现失误或亏损，对公司盈利产生不利影响，进而可能影响本次债券的到期偿付。

## 6、地震、火灾、安全事故等其他不可抗力风险

公司主要经营场所为公司自持物业，与存货共同构成公司资产的重要组成部分。若公司经营场所所在地发生地震、火灾、公共安全事故等不可测因素，则公司日常零售业务将受到一定的冲击，公司经营场所和存放的存货也可能遭到损毁，进而影响公司正常经营发展。

### （三）管理风险

#### 1、业务管理风险

随着公司业务的不断发展，对公司业务管理的要求不断提高，客观上既需要公司不断优化管理流程，提高客户服务体验，增强公司服务能力，并通过有效管理降低成本、提高效率。但若公司业务管理不当，无法根据市场变化及时创新，公司经营发展和盈利能力将受到限制，进而对公司本次债券偿付产生影响。

#### 2、人力资源风险

随着公司近年来推动百货店的拓展，并未来布局线上业务，探索跨领域投资发展机会，公司在线上购物业务、新型零售业务、对外投资、跨领域发展等方面的人才储备等方面将面临新的挑战。如果公司人才储备无法满足公司业务发展的需要，则公司的发展将受到制约，导致其在市场竞争中处于不利地位。

#### 3、内部控制不当风险

报告期内，公司内部控制所有重大方面是有效的，历年均由注册会计师出具了无保留意见的内部控制审计报告。由于内部控制具有局限性，存在不能防止和发现错报的可能。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，公司存在一定内部控制不当的风险。

#### 4、信息披露风险

报告期内，公司一直按照法律、法规及其他规范性文件的要求认真履行信息披露义务。由于公司本次债券发行上市及其它上市公司涉及的信息披露事项较为繁杂，公司存在不能及时完成相关信息披露要求的可能，若因此受到监管部门处罚，则可能对公司造成一定不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、国家内需政策变动的风险

近年来，我国政府陆续出台了《关于“促消费”的若干意见》、《关于搞

活流通扩大消费的意见》、《关于做好培育和发展消费热点工作的通知》、《关于推动信用销售健康发展的意见》、《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》等一系列法规、政策。相关政策把扩大内需、刺激消费提高到新的高度，鼓励包括百货零售业在内的商品流通行业发展。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》明确提出“发挥消费对增长的基础作用，着力扩大居民消费，引导消费朝着智能、绿色、健康、安全方向转变，以扩大服务消费为重点带动消费结构升级。”这些政策的推出对于我国百货零售行业的发展起到了非常重要的作用。若国家相关政策发生变化，或相关政策制定后未能得到有效执行，导致市场环境发生变化，公司经营业绩将会受到不利影响。

## 2、其他政策风险

虽然我国百货零售行业法律法规已基本完善，但行业金融政策、信贷政策、税收政策以及预付卡业务监管政策等均有可能调整或修订，机关及企事业单位采购及个人高档奢侈消费也有可能受到宏观政策影响，未来我国政府仍可能出台相关法律法规或对消费、预付卡业务产生影响的其它政策，具体政策的出台和实施对公司的业务可能产生一定影响。

## 第三节 债券发行、上市概况

### 一、债券名称

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）（简称为“16翠微01”）。

### 二、债券发行总额

本期债券发行总规模5.5亿元。

### 三、债券发行批准机关及文号

经中国证监会于2016年3月3日签发的“证监许可[2016]434号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过10亿元的公司债券。

### 四、债券的发行方式发行对象

#### （一）发行方式

本期债券采取网下询价配售的方式向合格投资者发行。网下申购由发行人与簿记管理人根据询价情况进行配售。

#### （二）发行对象

本期债券发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》定义的合格投资者。

### 五、债券利率及其确定方式

本期公司债券的票面利率由公司与主承销商按照国家有关规定根据市场询价结果协商确定，为3.0%。

### 六、票面金额及发行价格

本次债券的每张面值为人民币100元，按面值平价发行。

### 七、债券期限

本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

### 八、债券计息期限及还本付息方式

本期债券的计息期限为2016年3月21日至2021年3月20日。如投资者行使回

售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2016年3月21日至2019年3月20日。

（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

## **九、本期债券发行的主承销商及承销团成员**

本期债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。本期债券的主承销商为中信建投证券股份有限公司；本期债券的分销商为渤海证券股份有限公司、五矿证券有限公司。

本期债券的受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

## **十、本期债券发行的信用等级**

经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公评级”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AAA。联合评级将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

## **十一、担保人及担保方式**

本期债券由北京市海淀区国有资本经营管理中心提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于2016年4月5日起在上交所挂牌交易。本期债券简称为“16翠微01”，上市代码“136299”。

根据债项评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为AA，债项评级为AAA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为134299。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）公布的标准券折算率。

### 二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、最近三年的财务报告审计情况

公司 2012-2014 年的财务报告经具有证券业务资格的会计师事务所审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。

2014 年 10 月 20 日，公司获得中国证监会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向北京市海淀区国有资本经营管理中心发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]1069 号），核准公司发行股份购买资产并募集配套资金事宜，由公司向海淀国资中心发行股份及支付现金，购买其持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权，同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金。

该发行股份及支付现金购买资产交易完成过户后，当代商城和甘家口大厦纳入公司合并报表范围，公司业务及财务状况发生了重大变化。发行人假设本次发行股份及支付现金购买标的资产股权交易完成后的股权架构于报告期初 2012 年 1 月 1 日已存在，编制了备考合并财务报表，德勤会计师出具了德师报(审)字(16)第 S0010 号审计报告，审计意见类型为标准无保留意见。

公司 2014 年度财务报告已经德勤会计师审计，并出具了标准无保留意见的德师报(审)字(15)第 P1350 号审计报告。由于上述发行股份及支付现金购买资产交易属于同一控制下的企业合并，根据《企业会计准则》相关规定，公司在上述财务报告中对可比期间（2013 年度）的财务报表进行了追溯重述。

### 二、简要财务会计信息

公司简要财务会计信息请参考本期债券募集说明书。

## 第六节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期债券由北京市海淀区国有资本经营管理中心提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

本期发行公司债券投资者回售选择权详见本期债券募集说明书“第二节 发行概况”之“二、本次债券的基本情况和主要条款”。

### 二、偿债计划

（一）本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 3 月 21 日。

（二）本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2021 年 3 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售和本金支付工作根据债券登记机构和有关机构规定办理。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过债券登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、偿债资金来源

本次债券发行后，公司将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息

支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金收入，并需要根据需要采取其它方式融资，为本次债券本息的偿付提供保障。2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月，公司营业收入分别为 726,713.99 万元、686,554.70 万元、614,154.38 万元和 420,023.90 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 19,868.62 万元、19,214.90 万元、16,609.02 万元和 9,308.61 万元，公司经营现金流量净额分别为 66,790.12 万元、-8,497.21 万元、4,809.76 万元和 14,498.66 万元。公司整体具有持续经营能力，最近三年及一期保持持续盈利，业务净利润能为本次债券偿还提供保障，同时公司作为上市公司，具有较强融资能力，与多家银行建立了良好的合作关系，本次公司债券募集资金到位后将进一步增强公司的业务与盈利能力，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

#### 四、偿债应急保障方案

##### （一）外部融资渠道

公司与国内一些商业银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，在各大银行的资信情况良好。截至本期债券募集说明书签署之日，发行人取得商业银行授信额度为 5 亿元，尚未使用的授信额度为 0.5 亿元，公司通过银行渠道进行融资的空间较大。公司在积极开展业务的同时保持了较高的流动性储备，偿债能力强健。

##### （二）流动资产变现

公司注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2015 年 9 月 30 日，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 185,704.78 万元，不含存货的流动资产余额为 174,864.40 万元。截至 2015 年 9 月 30 日，公司流动资产具体构成情况如下：

项 目	2015 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	比例
货币资金	127,926.49	68.89%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	24,000.00	12.92%
应收账款	4,288.76	2.31%

项 目	2015 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	比例
其他应收款	976.75	0.53%
预付款项	1,507.32	0.81%
存货	10,840.37	5.84%
其他流动资产	16,165.08	8.70%
<b>流动资产合计</b>	<b>185,704.78</b>	<b>100.00%</b>

若出现公司现金不能按期足额偿付本次债券本息时，公司拥有的变现能力较强的流动资产可迅速变现，可为本次债券本息及时偿付提供一定的保障。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本期债券募集说明书“第九节 债券持有人会议”。

### （二）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托

管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本期债券募集说明书“第十节 债券受托管理人”。

### （三）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本次债券每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （四）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （五）严格的信息披露要求

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### （六）发行人承诺

根据公司于 2015 年 12 月 9 日召开的第四届董事会第二十一次会议以及于 2015 年 12 月 25 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议和公司董事会作出的相关承诺，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少作出如下决议并采取如下保障措施：

- 1、不向股东分配利润；

- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

## 六、发行人违约责任

公司保证按照本期债券募集说明书约定向债券持有人偿付本次债券本金及利息。若公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的责任。

关于构成违约责任的具体情况请详见本期债券募集说明书“第十节 债券受托管理人”之“二、《债券受托管理协议》主要内容”之“（七）违约责任”及《债券受托管理协议》的相关约定。

## 第七节 债券跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公评级将对翠微股份进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公评级将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### （1）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公评级将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公评级将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

跟踪评级报告将在评级机构和交易所网站公告，且在交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

### （2）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公评级的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

（3）如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

## 第八节 债券担保人基本情况及资信情况

### 一、担保人基本情况简介

海淀国资中心是根据北京市海淀区人民政府 2009 年 6 月 29 日海政函(2009)104 号文件《北京市海淀区人民政府关于组建海淀区国有资本经营管理中心的批复》，由海淀区国资委出资组建的全民所有制企业。海淀国资中心是海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，属于投资及投资管理行业，通过下属公司从事基础设施投融资建设、商业贸易、国有资产运营等业务。

公司名称：北京市海淀区国有资本经营管理中心

注册资本：1,000,000 万元

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

法定代表人：张连仲

经营范围：投资及投资管理；资产管理

企业类型：全民所有制

### 二、担保人最近一年及一期的主要财务数据和财务指标

海淀国资中心最近一年一期主要财务数据摘自 2014 年经众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的审计报告（众环审字（2015）021271 号）的合并财务报表以及 2015 年 1-9 月未经审计的合并财务报表。

海淀国资中心最近一年一期合并报表主要财务数据和指标如下：

项目	2015 年 9 月 30 日 /2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产（万元）	11,860,248.33	10,096,782.83
净资产（万元）	3,987,610.67	3,037,821.08
归属于母公司所有者权益（万元）	3,124,251.55	2,328,209.71
营业收入（万元）	992,981.18	1,427,079.98
净利润（万元）	60,163.19	135,546.71
归属于母公司所有者净利润（万元）	10,577.40	74,813.57
资产负债率	66.38%	69.91%
流动比率（倍）	2.51	1.89
速动比率（倍）	1.48	1.08
净资产收益率	1.71%	4.89%

注：上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 资产负债率=总负债/总资产
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (4) 净资产收益率=净利润\*2/(本年期初净资产+本期末净资产)

### 三、担保人资信状况

担保人是北京市海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，作为北京市重要功能区之一的海淀区经济保持快速增长，社会发展水平居北京市各区县前列。经大公评级出具信用评级报告综合评定，海淀国资中心主体长期信用等级为 AAA。

## **第九节 关于发行人报告期是否存在违法违规行为的说明**

截至本上市公告书签署日，发行人报告期内在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第十节 本次募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额

经公司第四届董事会第二十一次会议审议，并经公司 2015 年第二次临时股东大会批准，公司拟向中国证监会申请发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。本次债券采用分期发行的方式，本期债券最终发行规模为 5.5 亿元。

### 二、募集资金运用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司银行贷款、补充流动资金。

#### 1、偿还银行贷款

通过运用募集资金偿还银行贷款，可在一定程度上改善公司财务状况，降低融资成本，优化公司债务结构。本次公司债券募集资金拟偿还的公司债务如下：

单位：万元

贷款单位名称	贷款金额	贷款日期	贷款到期日
招商银行股份有限公司北京双榆树支行	20,000.00	2015.5.13	2016.5.10
合计	20,000.00	-	-

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司银行贷款、调整债务结构的具体事宜。

#### 2、补充流动资金

本次债券募集资金除用于偿还银行贷款外，剩余资金拟用于补充流动资金。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）有利于优化公司债务结构

本次公司债券发行前，公司的负债主要由流动负债构成。截至 2015 年 9 月 30 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额比重为 99.59%。当本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表口径的非流动负债将由 2015 年 9 月 30 日的 808.22 万元增加至 100,808.22 万元，流动负债占

负债总额的比重将下降为 65.94%。通过发行公司债券，公司流动负债比重将有所下降，公司长期负债比重将进一步上升，公司的债务结构将得到优化，负债管理水平将得到提升。

## **（二）有利于提高公司的短期偿债能力**

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并报表口径下的流动比率将由 2015 年 9 月 30 日的 0.95 上升至 1.46，速动比率将由 2015 年 9 月 30 日的 0.90 上升至 1.41。本次公司债券发行后，公司流动比率和速动比率将进一步提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，公司的短期偿债能力将得到进一步提升。

## **（三）有利于公司拓宽融资渠道，降低融资成本**

自上市以来，公司融资主要来自于自有资金及短期借款，未采取债券融资工具。当前公司债券利率处于较低水平，发行本次公司债券有利于公司降低融资成本，减少单一依靠银行贷款带来的财务风险。同时，公司通过本次公司债券发行建立债券市场融资通道，树立债券市场投资者对公司的认知，从而拓宽融资渠道。

## **（四）有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险**

公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免市场利率波动带来的风险。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

#### （一）担保事项

截至 2015 年 9 月 30 日，公司及子公司无担保事项。

#### （二）未决诉讼或仲裁等或有事项

截至 2015 年 9 月 30 日，公司无重大未决诉讼或仲裁形成的重大或有负债。

#### （三）资产负债表日后事项

公司 2015 年三季报无需予以披露的资产负债表日后事项。

### 二、资产权利限制安排

公司权利受限资产为因贷款产生的抵押资产和商业预付卡存管专户受限资金。截至募集说明书签署之日，公司因银行贷款产生的抵押受限情况如下：

序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明	借款余额（万元）
1	固定资产、无形资产	北京市海淀区复兴路 33 号翠微大厦地上 4 层（北部）、地下一层（南部）、地上 4 层（南部）及 5 层（全部）商业房地产	公司从中国农业银行北京海淀支行借款 1 亿元，以编号为房地证 X 京房产证海字第 270733 号和 X 京房产证海字第 268755 号的土地使用权及地上建筑物作为抵押	10,000.00

截至 2015 年 11 月 30 日，公司商业预付卡存管专户受限资金情况如下：

序号	资产类别	受限资产说明	受限余额（万元）
1	货币资金	根据 2012 年第 9 号《单用途商业预付卡管理办法（试行）》的规定，公司将不低于上一季度预付卡款余额 30% 的款项存于专户。	22,582.42

## 第十二节 有关当事人

### 一、发行人

名称：北京翠微大厦股份有限公司

住所：北京市海淀区复兴路33号

法定代表人：张丽君

联系人：姜荣生

电话：010-68241688

传真：010-68167760

### 二、主承销商（债券受托管理人）

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：张钟伟、黎江、杨慧泽、刘诗娇、邱一粟

电话：010-85130679

传真：010-65608450

### 三、律师事务所

名称：北京市天元律师事务所

住所：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

负责人：朱小辉

经办律师：陈华、张聪晓

电话：010-57763888

传真：010-57763777

### 四、会计师事务所

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区延安东路222号30楼

执行事务合伙人：曾顺福

经办注册会计师：许朝晖、王筱姝

电话：010-85207157

传真：010-85181218

## 五、担保人

名称：北京市海淀区国有资本经营管理中心

地址：北京市海淀区四季青路6号

法定代表人：张连仲

联系人：徐晓慧

电话：010-88488328

传真：010-88497092

## 六、资信评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

经办分析师：郑孝君、石慧芳

电话：010-51087768-2315

传真：010-84583355

## 七、分销商

名称：渤海证券股份有限公司

住所：天津经济技术开发区第二大街42号写字楼101室

法定代表人：王春峰

联系人：王文杰

电话：010-68784189

传真：010-68784309

## 八、分销商

名称：五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号经贸中心47-49楼

法定代表人： 赵立功

联系人： 邢昊

电话： 010-63366971

传真： 010-63366033

## **九、募集资金专项账户开户银行**

户名：北京翠微大厦股份有限公司

开户行：北京银行股份有限公司翠微路支行

住所：北京市海淀区复兴路33号翠微大厦一层

法定代表人：闫冰竹

联系人：马立娜

电话：010-68173868

传真：010-68214676

## **十、上市的证券交易所**

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

## **十一、公司债券登记机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

（一）发行人 2012 年、2013 年和 2014 年财务报告及审计报告，2015 年三季度财务报告，2013 年度及 2012 年度备考合并财务报表与审计报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）担保函和担保协议；

（八）担保人 2014 年财务报告及审计报告，2015 年 1-9 月财务报表；

（九）当代商城 2014 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止期间、2013 年度、2012 年度、2011 年度财务报表及审计报告；

（十）甘家口大厦 2014 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止期间、2013 年度、2012 年度、2011 年度财务报表及审计报告；

（十一）当代商城股东全部权益价值评估项目资产评估报告；

（十二）甘家口大厦股东全部权益价值评估项目资产评估报告；

（十三）中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）北京翠微大厦股份有限公司

办公地址：北京市海淀区复兴路33号

联系人：姜荣生

电话：010-68241688

传真：010-68159573

## （二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二、三层

联系人：张钟伟

电话：010-85130679

传真：010-65608450

此外，投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起登录发行人的指定信息披露网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（此页无正文，为《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）上市公告书》之盖章页）



(本页无正文，为《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）承销商上市意见》盖章页)

主承销商：中信建投证券股份有限公司

