

股票简称：翠微股份

股票代码：603123

债券简称：16 翠微 01

债券代码：136299



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）

2016 年公司债券（第一期）

受托管理事务报告

（2016 年度）

债券受托管理人



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

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二零一七年六月

重要声明

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）编制本报告的内容及信息均来源于北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”）对外公布的《北京翠微大厦股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件、翠微股份提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中信建投对本报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信建投不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	7
第四章 发行人募集资金使用情况.....	13
第五章 本期公司债券担保人情况.....	14
第六章 债券持有人会议召开情况.....	15
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	16
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	17
第九章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况.....	18
第十章 其他.....	19

第一章 本期公司债券概况

一、公司债券发行核准情况

2016年3月3日，经中国证券监督管理委员会证监许可【2016】434号文核准，北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”、“公司”或“发行人”）获准向合格投资者公开发行面值总额不超过10亿元（含10亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本情况和主要条款

- 1、发行主体：北京翠微大厦股份有限公司。
- 2、债券名称：北京翠微大厦股份有限公司2016年公司债券。
- 3、发行规模：本期债券发行规模为人民币5.5亿元。
- 4、票面金额：人民币100元。
- 5、发行价格：按面值平价发行。
- 6、债券期限：本次债券的期限为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。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。
- 8、还本付息的方式：本次公司债券按年付息，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。本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定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。
- 9、起息日：2016年3月21日。
- 10、利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。
- 11、付息日：2017年至2021年间每年的3月21日为上一计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为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)。

12、兑付日:本次债券的兑付日为2021年3月21日。若投资者行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为2019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)。

13、支付金额:本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

14、债券利率或其确定方式:本次发行的公司债券为固定利率债券。债券票面利率由公司和主承销商根据市场询价结果协商确定,不超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息,不计复利。

15、发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在本次债券存续期的第3年末上调本次债券后2年的票面利率。发行人将于本次债券存续期内第3个计息年度付息日前的第20个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权,则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

16、投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本次债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人。本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日,发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

17、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给本公司的,须于公司发出关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告之日起5个交易日内进行登记,相应的公司债券票面总额将被冻结交易;若投资者未做登记,则视为继续持有本次债券并接受上述上调。

18、担保情况:本次债券由海淀国资中心提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

19、募集资金专项账户:

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

账号：20000001620300009017122

20、信用级别及资信评级机构：经大公评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。大公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。

21、主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

22、发行方式、发行对象与配售规则：本次债券采用分期发行方式。本次公司债券拟向符合法律法规规定的合格投资者公开发行，投资者以现金认购。本次发行的公司债券不向发行人股东优先配售。发行方式和发行对象的具体情况请参见发行公告。

23、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

24、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

25、募集资金用途：本次发行公司债券的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。

26、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 受托管理人履行职责情况

本次公司债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。截至本报告出具日，中信建投证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定和《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。

第三章 发行人2016年度经营和财务状况

一、发行人基本信息

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、上市及股本变动情况

（一）公司设立情况

经海淀区政府《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160号）、北京市体改办《关于同意设立北京翠微大厦股份有限公司的通知》（京政体改股函[2002]25号）批准，公司由翠微国资作为主发起人，并联合职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等其他6家单位以发起方式设立的股份有限公司。公司于2003年1月23日在北京市工商行政管理局完成注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号为“1100001526928”）。公司设立时，总股本为15,000万股。

（二）公司历次股本变动情况

1、2011年9月，公司股东同比例增资

2011年9月，经公司第三届第九次董事会和2011年第一次股东大会审议通过，翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东分别按其所持公司股份的比例以5.06元/股的价格（该增资价格的确定依据为北方亚事出具的关于公司股权价值的评估结果，评估结果已经海淀区国资委予以核准）认购公司8,100万股。其中，翠微集团以其拥有的翠微大厦地下1层部分房产、地上4层部分房产及地上5层房产共计14,107.19平方米的经营性房产评估作价312,969,188元进行出资（该作价依据为北方亚事出具的资产评估结果，评估结果已经海淀区国资委予以核准），认购6,185.16万股；兴源房地产、华纺房地产、凯振照明分别以48,363,480元、40,658,112元、7,869,312元现金出资，分别认购955.80万股、803.52万股、155.52万股。2011年9月14日，公司完成上述股权变更的工商变更登记手续，公司股份总额由15,000万股增至23,100万股。

2、2012年5月，公司首次公开发行股票并上市

经中国证监会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2012]327号）核准，公司首次公开发行股票7,700.00万股，并于2012年5月3日起在上交所挂牌交易。发行完成后，公司总股本由23,100万股增至30,800.00万股。

3、2014年12月，公司发行股份及支付现金购买资产暨募集配套资金

经中国证监会《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，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；2014年12月，公司向4名投资者非公开发行6,039.49万股募集配套资金52,000.00万元。发行完成后，公司总股本由30,800.00万股增至52,414.42万股。

三、发行人2016年度经营情况

2016年，国际国内经济金融形势依然复杂严峻，宏观经济和消费市场总体平稳发展，但经济增速继续放缓，消费市场延续低迷态势，百货零售业经营形势严峻。面对复杂的外部市场环境，公司积极应对市场挑战，贯彻战略规划发展方向，深化经营转型调整，推进创新创效，组织开展经营管理工作。

报告期内，公司按照两个生活中心的门店转型方向，贯彻“一店一策”，开展门店经营调整，增加适销品牌种类，完善功能业态配比，增强顾客消费体验，促进商品与服务消费融合。重点推进落实龙德店向社区生活中心、翠微店超市向主题食品馆的转型调整，推进翠微店、当代商城等餐饮娱乐服务业态的引进调整。研究推动亏损门店的处置与调整，于2017年1月3日提前终止了清河店的经营。研究推进商品与服务消费融合，通过投资向教育、旅游等服务消费领域延伸。

报告期内，公司积极开展营销创新，提升顾客体验互动，努力推进营销创效。推进营销资源整合，积极开展主题营销、联动互动营销、品类品牌营销，强化新媒体渠道营销推广，加强营销创新，拓展线上线下营销互动，增强营销活动效果。推进全渠道营销平台建设，推进移动支付的全面应用，开发微信翠微购商城。推进服务资源整合、会员开发与会员电子化进程，完善全渠道会员服务功能，开展会员活动与特色服务，促进会员与团购销售增量。

报告期内，公司按照集团化管理机制建设方向，完善管理机制，提升管理实

效，加速融合发展，发挥协同效应。深化子公司内控制度体系的完善与执行，推进门店业务结构优化调整，完善管理人员绩效考评机制和员工薪酬体系。深化集团化财务管理，完善财务内控，强化财务核算和预算执行。推进投融资管理，统筹资金使用，开展投资运作，增加投资收益，推进公司债券发行融资。强化信息系统安全与信息技术应用对经营管理的支持。推进运维管理与节能降耗，降低运维成本，强化安全管理。

四、发行人 2016 年度财务情况

报告期内，公司实现营业收入53.80亿元，同比下降6.62%，实现利润总额1.52亿元，同比下降32.42%，实现归属于上市公司股东的净利润1.12亿元，同比下降32.51%。

报告期营业收入下降主要是受消费市场持续低迷及实体零售整体下滑的影响。全年公司商品销售呈现前低后缓态势，上、下半年销售同比下降9.53%、2.85%，运行态势与北京市场基本一致，全年销售降幅好于北京百货市场平均1.73个百分点。各品类销售中，男女服装、金银珠宝、家电音像等好于市场平均水平。各经营单位中，龙德店、当代鼎城店销售平稳，翠微超市、甘家口百货、牡丹园店、清河店销售降幅略大。

报告期公司净利润同比降幅较大，主要在于主营商品销售收入下滑，销售毛利下降较多，人工成本、租赁费、能源费等主要费用变动不大，新增融资利息支出使得财务费用增加。

发行人主要财务数据和财务指标如下表：

（一）简要合并资产负债表

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	变动幅度
流动资产	1,877,114,733.22	1,999,087,866.19	-6.10%
非流动资产	3,260,081,104.21	2,900,842,712.17	12.38%
资产总计	5,137,195,837.43	4,899,930,578.36	4.84%
流动负债	1,631,081,989.74	1,994,785,145.99	-18.23%
非流动负债	558,835,618.68	9,606,457.99	5717.29%
负债总计	2,189,917,608.42	2,004,391,603.98	9.26%

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	变动幅度
归属于母公司所有者权益	2,934,523,074.04	2,882,336,485.38	1.81%
少数股东权益	12,755,154.97	13,202,489.00	-3.39%
股东权益总计	2,947,278,229.01	2,895,538,974.38	1.79%
负债和股东权益总计	5,137,195,837.43	4,899,930,578.36	4.84%

(二) 简要合并利润表

单位：元

项目	2016年度	2015年度	变动幅度
营业收入	5,379,602,561.39	5,761,041,739.50	-6.62%
营业利润	147,147,614.93	213,630,924.80	-31.12%
利润总额	152,020,961.15	224,949,153.75	-32.42%
净利润	112,704,445.71	167,393,727.07	-32.67%
归属于母公司所有者的净利润	112,105,779.74	166,095,512.42	-32.51%
少数股东损益	598,665.97	1,298,214.65	-53.89%
基本每股收益	0.21	0.32	-34.38%
稀释每股收益	-	-	-

(三) 简要合并现金流量表

单位：元

项目	2016年度	2015年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	214,921,501.65	239,277,444.16	-10.18%
投资活动产生的现金流量净额	-411,240,929.79	-240,035,625.73	71.32%
筹资活动产生的现金流量净额	164,978,192.25	209,321,770.88	-21.18%
现金及现金等价物净增加额	-31,341,235.89	208,563,589.31	-115.03%

五、发行人 2016 年度银行授信情况

报告期内，公司与招商银行北京双榆树支行2015年5月13日签署的《授信协

议》3亿元额度一年期授信已到期，与中国农业银行北京海淀支行2015年11月19日签署的《主债权及房屋最高额抵押合同》3亿元额度一年期授信已到期。

根据公司第四届董事会第二十三次会议审议通过的《关于向银行申请授信额度的议案》，公司已于2017年2月21日与招商银行北京上地支行签署了《授信协议》，获得一年期授信额度3亿元。

截至报告期末，公司获得的商业银行授信额度余额为0亿元；截至本报告出具日，公司获得的商业银行授信额度为3亿元。报告期内，公司使用授信额度贷款1.5亿元，偿还银行贷款共计4.5亿元，报告期末公司银行贷款余额为0亿元。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

根据公司《公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书》披露的募集资金运用计划，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。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

公司“2016年公司债券（第一期）”发行规模5.5亿元，扣除承销费后的募集资金为545,875,000.00元。截止报告期末，公司已使用本期公司债券募集资金共计546,031,563.02元，其中偿还招商银行借款2亿元，补充流动资金346,031,563.02元，募集资金专户余额为359,966.21元（利息收入结余）。公司债券募集资金的使用符合募集资金运用计划的要求，公司债券受托管理人、募集资金专项账户监管银行依据《债券受托管理协议》、《公司债券账户及资金三方监管协议》的规定对募集资金的存储和使用情况进行了监督。

第五章 本期公司债券担保人情况

本次公司债券由海淀国资中心提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应付的费用。2015年12月21日，海淀国资中心为本次债券出具了担保函，并与公司签订了担保协议。

截至本报告出具日，本次公司债券募集说明书披露的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。担保人截至2016年12月31日的相关情况如下：

一、担保人 2016 年度主要财务数据和财务指标（未经审计）

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产（万元）	17,537,407.90
净资产（万元）	5,732,346.72
归属于母公司所有者权益（万元）	4,057,655.99
营业收入（万元）	3,109,483.03
净利润（万元）	270,645.32
归属于母公司所有者净利润（万元）	78,037.34
资产负债率	0.67
流动比率（倍）	2.40
速动比率（倍）	1.50
净资产收益率	0.05

二、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。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。根据大公评级出具的2016年度跟踪评级结果，海淀国资中心主体长期信用等级维持AAA，评级展望维持稳定。

三、担保人对外担保情况

截至2016年12月31日，海淀国资中心累计对外担保金额为1,629,990.00万元，占海淀国资中心净资产规模的28.43%，总资产规模的9.29%，其中对合并报表范围内子公司担保金额为680,990万元，对合并报表范围外公司担保金额为949,000万元。

第六章 债券持有人会议召开情况

2016年度内，未召开债券持有人会议。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

本次公司债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期公司债券于2016年3月21日正式起息。公司于2017年3月21日兑付完毕自2016年3月21日至2017年3月20日期间的利息，每手“16翠微01”面值1,000元派发利息为30.00元（含税）。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

本期公司债券的信用评级机构大公国际资信评估有限公司于2017年6月9日出具了《北京翠微大厦股份有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》(大公报SD【2017】249号),确定北京翠微大厦股份有限公司的主体长期信用等级维持AA,评级展望维持稳定,“16翠微01”的信用等级维持AAA。

第九章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况

2016年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十章 其他

无。

（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司关于《北京翠微大厦股份有限公司2016年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2016年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

2017年6月12日