

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

（2018 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）

二零一九年六月

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2018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 2018 年度经营和财务状况.....	7
第四章 发行人募集资金使用情况.....	12
第五章 本期公司债券担保人情况.....	13
第六章 债券持有人会议召开情况.....	14
第七章 本期公司债券本息偿付情况.....	15
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	16
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.....	17
第十章 其他.....	18

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2018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：匡振兴

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。）

统一社会信用代码：911100007461029945

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2018年度经营情况

2018年，中国发展面临多年少有的国内外复杂严峻形势，国内经济下行压力加大，不稳定不确定性因素增多，消费增速减慢，实体经济困难。全年消费结构性升级持续，服务消费稳定增长，商品零售前稳后弱。公司围绕全年规划目标，积极应对形势变化，全面推进创新变革、转型拓展和增收降费创效，实现零售业务的总体平稳和效益的较好增长。

报告期内，公司全面推进商业转型，不断完善百货品牌与商品结构调整，提升地均坪效；持续丰富功能业态，完善生活中心功能，提高综合服务经营面积占比；积极拓展零售新业态，推进购物中心输出管理项目合作，接洽商业地产合作项目，研究邻里中心业态经营，探索线上线下新零售合作发展；研究制定门店调整升级，推进中关村创业大街建设、公主坟商圈改造规划区域的门店协同调整以及社区生活中心门店的规划调整。

报告期内，公司大力推进内部改革与管理创新，调整优化组织机构，优化管理职能，实现业务体系统一管理，组织管理岗位交流，实施“微峰”人才培养计划，健全激励约束机制，形成内部管理与文化融合。加强对子公司的管理力度，实施对翠微物业、翠微超市外部少数股东股权的收购。持续推进信息化、智能化建设，强化营销与服务创新、线上与线下融合的技术支持与新技术应用。强化安全稳定运行保障，持续促进节能降耗。

报告期内，公司积极贯彻海淀国企融入海淀科创中心区、海淀科学城建设的新要求，协同翠微集团科技产业投资平台建设新战略，研究商业与科技融合发展，推进商业转型提升和新领域投资拓展，投资设立翠微新生活基金、融智翠微蓝天基金，拓展新生活服务、能源环保等新兴领域，杭州益润宏瑞投资合伙企业到期清算并取得良好的投资收益。子公司翠微文化积极协同投资企业翠微旅游拓展文化旅游产业，研游学、旅游大巴车等业务拓展取得成效。

四、发行人 2018 年度财务情况

报告期内，公司实现营业收入50.07亿元，同比下降1.43%，实现利润总额2.35亿元，同比增长22.55%，实现归属于上市公司股东的净利润1.75亿元，同比增长20.91%。

报告期营业收入小幅下降主要是下半年以来市场环境变化对商品销售的影响，销售全年呈现前稳后降态势，毛利率保持稳定。报告期净利润较大幅度增长主要来自于费用的减少及投资收益的增加。

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	2018年12月31日	2017年12月31日	变动幅度
流动资产	2,557,578,979.29	1,995,764,961.71	28.15%
非流动资产	3,016,560,432.24	3,111,955,702.06	-3.07%
资产总计	5,574,139,411.53	5,107,720,663.77	9.13%
流动负债	1,886,477,494.71	1,526,974,320.85	23.54%
非流动负债	553,517,484.37	552,248,983.12	0.23%
负债总计	2,439,994,979.08	2,079,223,303.97	17.35%
归属于母公司所有者权益	3,133,060,862.78	3,016,054,061.83	3.88%
少数股东权益	1,083,569.67	12,443,297.97	-91.29%
股东权益总计	3,134,144,432.45	3,028,497,359.80	3.49%
负债和股东权益总计	5,574,139,411.53	5,107,720,663.77	9.13%

（二）简要合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
营业收入	5,007,298,283.17	5,079,812,742.37	-1.43%
营业利润	235,154,865.13	195,762,873.17	20.12%
利润总额	235,372,562.77	192,064,686.24	22.55%
净利润	175,377,327.22	144,995,937.43	20.95%
归属于母公司所有者的净利润	174,633,642.28	144,428,294.43	20.91%
少数股东损益	743,684.94	567,643.00	31.01%
基本每股收益	0.33	0.28	17.86%
稀释每股收益	0.33	0.28	17.86%

(三) 简要合并现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	197,955,208.18	135,348,392.75	46.26%
投资活动产生的现金流量净额	-426,885,714.58	57,345,062.39	-844.42%
筹资活动产生的现金流量净额	337,393,373.57	-80,276,806.64	-520.29%
现金及现金等价物净增加额	108,462,867.17	112,416,648.50	-3.52%

五、发行人 2018 年度银行授信情况

根据公司第五届董事会第九次会议审议通过的《关于向银行申请授信额度的议案》，公司分别向招商银行北京上地支行、宁波银行北京分行、北京银行翠微路支行申请并获得3亿元（总额为9亿元）的综合授信额度，担保方式为信用，授信期限为1年。

根据公司第五届董事会第十六次会议审议通过的《关于向银行申请授信额度的议案》，公司向华夏银行北京紫竹桥支行申请并获得3亿元的综合授信额度，担保方式为信用，授信期限为1年；向中信银行北京交大支行申请并获得3亿元的综合授信额度，担保方式为信用，授信期限为1年。

截至报告期末，公司获得的商业银行授信额度共计为15亿元。报告期内公司已使用授信额度取得银行贷款427,105,439.28元，报告期末公司银行贷款余额为427,105,439.28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。截至报告期末，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361,196.20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2018年12月31日的相关情况如下：

一、担保人 2018 年度主要财务数据和财务指标（未经审计）

项目	2018年12月31日/2018年度
总资产（万元）	26,979,264
净资产（万元）	8,248,129
归属于母公司所有者权益（万元）	5,968,134
营业收入（万元）	4,874,967
净利润（万元）	158,187
归属于母公司所有者净利润（万元）	68,110
资产负债率	69.43
流动比率（倍）	1.96
速动比率（倍）	1.35
净资产收益率	0.02

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2018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2018年12月31日，海淀国资中心累计对外担保金额为2,997,000万元，占海淀国资中心净资产规模的36.34%，总资产规模的11.11%，其中对合并报表范围内子公司担保金额为2,388,000万元，对合并报表范围外公司担保金额为609,000万元。

第六章 债券持有人会议召开情况

2018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。公司已于2017年3月21日、2018年3月21日与2019年3月21日，按期足额兑付完毕自2016年3月21日至2017年3月20日期间、自2017年3月21日至2018年3月20日期间与2018年3月21日至2019年3月20日期间的债券利息。

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2019年6月12日出具了《北京翠微大厦股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》(大公报SD【2019】103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

2018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

本期债券发行后，考虑到行业发展环境和市场利率水平等因素，为有效控制成本费用，维护公司和全体股东的利益，公司未实施公司债券其余期的发行，上述中国证监会批复已到期失效。

根据《2016年公司债券（第一期）募集说明书》关于“16翠微01”债券存续期的第3年末发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权的约定，公司于2019年2月19日选择上调票面利率120个基点，本期债券票面利率由3.0%变更为4.2%，并在债券存续期后2年固定不变。根据2019年2月26日至2019年2月28日的投资者回售申报结果，最终有效申报数量为1,000手，回售金额为100万元。公司已于2019年3月21对有效申报债券实施回售，本次回售后，“16翠微01”债券的剩余托管数量为5,490,000张（549,000手）。

（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（2018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

2019年6月13日