

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

(住所：北京市海淀区复兴路33号)



公开发行 2016 年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商



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）

签署日期：2016 年 3 月 17 日

声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于

与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人的合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或者持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、公司本次面向合格投资者公开发行公司债券票面总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）人民币，采取分期发行的方式，首期发行规模不超过 5.50 亿元。

二、2014 年公司完成向海淀国资中心发行股份及支付现金购买当代商城 100% 股权和甘家口大厦 100% 股权，该次交易构成重大资产重组，同时构成同一控制下企业合并，发行人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。为保持公司财务数据的可比性，真实、准确地反映报告期内公司现有业务的财务状况和经营状况，如无特别说明，本募集说明书的财务分析及其他相关表述中将使用备考财务报表的合并报表财务数据作为公司 2012 年、2013 年的合并报表财务数据。

非经特别说明，本募集说明书中 2015 年 1-9 月财务数据引用自公司 2015 年第三季度未经审计的财务报告，2014 年财务数据引用自经德勤会计师审计并出具《审计报告》（德师报(审)字(15)第 P1350 号）的 2014 年财务报表，2013 年、2012 年合并财务数据引用自经德勤会计师审计并出具《审计报告》（德师报(审)字(16)第 S0010 号）的 2013 年度及 2012 年度备考合并财务报表，2013 年母公司财务数据引用自经德勤会计师审计并出具《审计报告》（德师报（审）字（14）第 P0937 号）的 2013 年母公司财务报表，2012 年母公司财务数据引用自经德勤会计师审计并出具《审计报告》（德师报（审）字（13）第 P0472 号）的 2012 年母公司财务报表。

三、根据大公评级出具的《北京翠微大厦股份有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》，本次公司债券发行主体信用等级为 AA，债券的信用评级为 AAA；本次债券发行前，公司最近一期末（2015 年 9 月 30 日）合并报表中所有者权益为 282,233.34 万元，资产负债率为 40.98%；因公司 2014 年重大资产重组的标的

资产 2014 年未达到承诺业绩，公司不满足在重大资产重组前的业绩可以模拟计算的要求。在不模拟计算的情况下，公司 2012-2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润分别 1.48 亿元、1.33 亿元、1.66 亿元，按合理利率水平计算，公司最近三年实现的年均可分配利润预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。

四、本次债券由公司第二大股东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。担保期限为本次债券发行首日至本次债券到期日后两年。

截至 2015 年 9 月 30 日，海淀国资中心累计对外担保金额为 152.34 亿元，占其合并报表净资产的比例为 38.20%，其中对合并报表范围外公司担保金额为 81.54 亿元，占其最近一期合并报表净资产的比例为 20.45%。若本次公司债券按 10 亿元的发行规模上限测算，则本次公司债券发行后，海淀国资中心累计对外担保总额为 162.34 亿元，占其最近一期合并报表净资产的比例为 40.71%。在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力可能发生负面变化，甚至丧失履行为本次债券承诺的无条件的、不可撤销的连带责任保证担保的能力。此外，尽管担保人目前盈利能力和资信状况良好，若公司的经营情况发生不利变化，则担保人的盈利能力、资信状况也可能会受到不利影响，进而可能会影响担保人承担担保责任的能力。

五、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本次债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本次债券实际投资收益具有一定的不确定性。

六、经大公评级综合评定，公司主体信用评级为 AA，本次债券的债券信用评级为 AAA。考虑到信用评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本次债券的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本次债券的投资者造成损失。

七、公司目前资信状况良好。如果未来由于宏观经济环境等公司不可控制的因素以及发行人自身经营风险和财务风险等因素导致发行人财务状况发生不利

变化，或者在业务往来中发生严重违约行为，导致公司的资信状况发生恶化，可能影响本次债券到期本息兑付。

八、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也有所降低，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经营业绩产生影响。若未来零售行业发展增速进一步下滑，则有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。

九、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。

十、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 万元及 420,023.90 万元，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，受行业增速下降、行业竞争加剧、电商冲击及国家宏观政策等影响，报告期内公司营业收入和净利润均有所下降。若公司未能采取有效措施推进创新升级，提升经营业绩和盈利水平，公司未来业绩存在进一步下滑的风险，进而对本次债券本息偿付产生不利影响。

十一、2012 年、2013 年、2014 年及 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。

十二、本次债券发行结束后拟在上交所上市。由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

十三、根据监管部门和大公评级对跟踪评级的有关要求，大公评级将在本次债券存续期内，在每年翠微股份年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在大公评级网站和上交所网站予以公布，并同时报送翠微股份、监管部门等。

十四、遵照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和本募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十五、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十六、投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。债券持有人会议按照《管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

目 录

释义	9
第一节 发行概况.....	12
一、本次债券的发行授权及核准.....	12
二、本期债券的基本情况和主要条款.....	12
三、本期债券发行及上市安排.....	15
四、本次债券发行的有关机构.....	15
五、认购人承诺.....	18
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
第二节 发行人及本次债券的资信状况.....	19
一、发行人债券信用评级情况及资信评级机构.....	19
二、发行人债券信用评级报告主要事项.....	19
三、发行人的资信情况.....	22
第二节 担保.....	24
一、担保人基本情况简介.....	24
二、担保人最近一年及一期的主要财务数据和财务指标.....	24
三、担保人资信状况.....	25
四、担保人对外担保情况.....	25
五、担保人资产受限情况.....	25
六、担保人偿债能力分析.....	26
七、担保函主要内容.....	26
八、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间权利义务关系.....	28
九、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	28
第四节 发行人基本情况.....	29
一、发行人基本信息.....	29
二、公司股本总额及前十大股东持股情况.....	30
三、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	31
五、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	35
六、公司主营业务情况.....	40

七、公司法人治理结构及报告期内的运行情况.....	53
八、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格.....	55
第五节 财务会计信息.....	56
一、最近三年的财务报告审计情况.....	56
二、简要财务会计信息.....	57
第六节 本次募集资金运用.....	67
一、本次债券募集资金数额.....	67
二、募集资金运用计划.....	67
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	68
第七节 备查文件.....	70
一、备查文件.....	70
二、查阅地点.....	70

释义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、翠微股份	指	北京翠微大厦股份有限公司
控股股东、实际控制人、母公司、翠微集团	指	北京翠微集团
海淀国资中心、担保人	指	北京市海淀区国有资本经营管理中心
翠微国资	指	北京翠微国有资产经营公司
职工持股会	指	北京翠微大厦股份有限公司职工持股会
华纺房地产	指	华纺房地产开发公司
中迅龙臣投资	指	北京中迅龙臣投资管理有限公司
凯振照明	指	北京凯振照明设计安装工程有限公司
方达设备	指	北京方达设备安装工程有限公司
伊飞园艺	指	杭州伊飞园艺工程有限公司
兴源房地产	指	北京兴源房地产开发有限公司，现更名为北京兴源置业集团有限公司
当代商城	指	北京当代商城有限责任公司
甘家口大厦	指	北京甘家口大厦有限责任公司
翠微家园超市	指	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司
翠微园物业	指	北京翠微园物业管理有限公司
翠微可晶	指	北京翠微可晶摄影器材有限责任公司
普澜斯	指	北京普澜斯国际商贸发展有限公司
创景置业	指	北京创景置业有限责任公司
上海联索	指	上海联索经营管理咨询有限公司
永承物业	指	北京永承物业管理有限责任公司，为甘家口大厦全资子公司

海商建公司	指	北京市海淀区商业设施建设经营公司
重组、重大资产重组	指	公司 2014 年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、甘家口大厦 100% 股权并募集配套资金的交易行为
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	北京翠微大厦股份有限公司章程
股东大会	指	北京翠微大厦股份有限公司股东大会
董事会	指	北京翠微大厦股份有限公司董事会
监事会	指	北京翠微大厦股份有限公司监事会
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	发行人本次拟发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	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）
本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的合格投资者
《债券持有人会议规则》	指	根据相关法律法规制定的《北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京翠微大厦股份有限公司与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公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
海淀区国资委	指	北京市海淀区国有资产监督管理委员会

上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师、天元律师事务所	指	北京市天元律师事务所
德勤会计师	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公评级	指	大公国际资信评估有限公司
报告期、最近三年及一期、三年一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月
最近一年及一期、一年一期	指	2014 年度和 2015 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，系四舍五入所造成。

第一节 发行概况

一、本次债券的发行授权及核准

2015年12月9日，公司第四届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券方案的议案》及《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》等议案，并提交公司2015年第二次临时股东大会审议。

2015年12月25日，公司2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券方案的议案》及《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》等议案，批准公司公开发行不超过10亿元（含10亿元）的公司债券。

经中国证监会签发的[2016]434文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过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：本期债券的期限为 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。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。本期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：本期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期债券持有人，均有权就所持本期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：本期债券的兑付日为 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：本期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期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期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的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期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 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期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，则本期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期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。本期债券第 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期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期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，则视为继续持有本期债券并接受上述上调。

18、担保情况：本期债券由第二大股东海淀国资中心提供无条件的、不可撤销的连带责任担保保证。

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，本期债券的信用等级为 AAA。大公评级将在本期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：本期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：本期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期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用于偿还银行贷款、补充流动资金。

26、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，本期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，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 3 月 17 日

发行首日：2016 年 3 月 21 日

预计发行期限：2016 年 3 月 21 日至 2016 年 3 月 22 日

网下发行期限：2016 年 3 月 21 日至 2016 年 3 月 22 日

（二）本期债券上市安排

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

四、本次债券发行的有关机构

（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

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）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

（八）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

（九）本次公司债券申请上市的证券交易所

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）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

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、发行人债券信用评级情况及资信评级机构

公司聘请大公评级对本次发行的公司债券的资信情况进行了评级。根据大公评级出具的《北京翠微大厦股份有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AAA。

二、发行人债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本次债券的信用等级为 AAA，本级别的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

大公评级将债券及主体信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。

C 级：不能偿还债务。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

海淀国资中心为本次公司债券提供无条件的、不可撤销的连带责任担保保证。大公评级基于对发行人的运营环境、经营竞争状况、财务实力及本次债券的担保方式等因素的综合评估，评定发行人主体信用等级为 AA 级，本次公司债券的信用等级为 AAA 级。

发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司信用等级的评估，可以等同于本次债券无担保情况下的信用等级。因此，本次债券在无担保的情况下信用等级为 AA 级，在有担保的情况下信用等级为 AAA 级。

（三）评级报告的主要内容及提示的主要风险

公司主要从事百货零售业务。评级结果反映了公司是北京市著名大型百货零售企业之一、品牌知名度较高、门店地理位置优越、区位优势明显、自有产权物业比例较高等优势，同时也反映了百货业整体盈利情况持续弱化、公司营业收入和利润总额逐年下降等不利因素。本次债券由海淀国资中心提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本次债券到期不能偿付的风险极小。

预计未来 1~2 年，公司主营业务将保持平稳发展。综合来看，大公评级对翠微股份的评级展望为稳定。

（1）主要优势/机遇

公司是北京市著名大型百货零售企业之一，品牌知名度较高；

公司门店地理位置优越，区位优势明显，市场竞争力较强；

公司自有产权物业比例较高，有利于降低运营成本；

海淀国资中心为公司本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（2）主要风险/挑战

在国内经济持续转型的大环境下，零售行业增长乏力，行业整体处于低位运行阶段，人工、租金等成本压力继续增大，百货业整体盈利情况持续弱化，公司

营业收入和利润总额逐年下降；

公司资产重组后面临一定整合运营管理方面的挑战，且市场竞争的加剧和电子商务的冲击进一步加大了公司的经营压力。

（四）跟踪评级的有关安排

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。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司财务状况和资信情况良好，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人获得的商业银行授信额度为 5 亿元，其中尚未使用授信额度为 0.5 亿元。

（二）最近三年一期与主要客户业务往来的违约情况

最近三年一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）最近三年一期发行的债券以及偿还情况

最近三年一期发行人未发行过公司债券、企业债券、可转换公司债券、认股权证与债券分离交易的可转换公司债券。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本次公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，公司累计公司债券余额不超过 10 亿元（含 10 亿元），占公司 2015 年 9 月 30 日合并报表净资产（含少数股东权益）的比例为 35.43%，未超过 40%。

（五）最近三年一期主要财务指标

发行人最近三年一期有关财务指标如下所示：

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.95	0.97	0.79	0.74
速动比率（倍）	0.90	0.90	0.72	0.67
资产负债率（合并）	40.98%	40.27%	47.94%	50.57%
资产负债率（母公司）	33.18%	30.80%	47.92%	52.23%
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数（倍）	36.65	-	-	23.84
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%	100%
利息偿付率（%）	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并财务报表口径计算

上述财务指标计算公式如下：

（1）流动比率=流动资产 / 流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债

（3）资产负债率=总负债 / 总资产

（4）利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+资本化利息）/财务费用中的利息支出

- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- (6) 利息偿还率=实际支付利息 / 应付利息

第二节 担保

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，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。

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批复》，由海淀区国资委出资组建的全民所有制企业，于 2009 年 6 月 29 日领取了北京市工商行政管理局核发的 110108012046296 号企业法人营业执照。海淀国资中心实收资本全部来自于国有资本，由海淀区国资委直接监管。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。

四、担保人对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，海淀国资中心累计对外担保金额为 1,523,443.08 万元，合计占海淀国资中心净资产规模的 38.20%，总资产规模的 12.84%，其中对合并报表范围内子公司担保金额为 708,004.08 万元，对合并报表范围外公司担保金额为 815,439.00 万元。

五、担保人资产受限情况

海淀国资中心受限资产主要为借款时抵押或质押资产和根据相关监管规定的土地开发监管资金。截至 2014 年 12 月 31 日，海淀国资中心短期借款中，质

押借款 7.74 亿元，质押物主要为定期存单以及北京海国鑫泰投资控股中心下属北京海淀科技发展有限公司持有的股票；抵押借款 12.25 亿元，抵押物主要是北京海国鑫泰投资控股中心深圳新闻大厦以及北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司投资性房地产等；海淀国资金中心长期借款中，抵押借款 59.16 亿元、质押借款 5.41 亿元，抵押物主要为子公司拥有的房产及土地使用权，质押物主要为北京海淀科技发展有限公司持有的股票。此外，海淀国资中心其它货币资金中土地开发监管资金 2,496 万元为受限资金。

六、担保人偿债能力分析

截至 2014 年 12 月 31 日，海淀国资中心资产负债率为 69.91%，流动比率为 1.89，速动比率为 1.08 倍，总资产为 10,096,782.83 万元，归属于母公司所有者权益为 2,328,209.71 万元，2014 年净利润为 135,546.71 万元，经营活动产生的现金流量净额为-55,808.50 万元。截至 2015 年 9 月 30 日，海淀国资中心资产负债率为 66.38%，流动比率为 2.51，速动比率为 1.48 倍，总资产为 11,860,248.33 万元，归属于母公司所有者权益为 3,124,251.55 万元，2015 年 1-9 月净利润为 69,163.19 万元，经营活动产生的现金流量净额为-605,374.59 万元。担保人资产及净资产规模较大，2015 年 9 月 30 日流动资产规模为 8,401,479.26 万元，占总资产比重较高，相对于本次发行的 10 亿元公司债券规模，具有较强偿债能力。

七、担保函主要内容

第一条 被担保的债券种类、数额及期限

本次债券为被担保债券，发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），期限不超过 5 年。本次债券的具体发行规模、期限、品种根据发行人编制的《北京翠微大厦股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书》确定。

第二条 债券到期日

本次债券的到期日由《募集说明书》具体规定。发行人应于本次债券的兑付期限内和付息期限内清偿本次债券的全部本金和/或利息。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

如发行人不能按照《募集说明书》规定的期限按约定偿付本次债券本金和/或利息, 担保人应在收到本次债券合法持有人或本次债券受托管理人的书面索赔要求后, 根据本担保函履行担保义务。经债券持有人会议通过, 本次债券合法持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任; 本次债券受托管理人依照本次债券的受托管理协议的约定有权代理本次债券持有人要求担保人履行保证责任。

担保人保证在接到本次债券合法持有人或本次债券受托管理人的书面索赔通知后依照本担保函清偿相关款项。

第五条 保证范围

担保人保证的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。

第六条 保证期间

若本次债券为一期发行, 担保人承担保证责任的期间为本次债券发行首日至本次债券到期后两年; 若本次债券为分期发行, 应就各期债券承担保证责任的期间分别计算, 分别为各期债券的发行首日至各期债券到期日后两年。

第七条 债券的转让或出质

本次债券持有人依法将本次债券转让给第三人的或出质导致债券持有人变更的, 担保人按照本担保函的规定继续承担保证责任。

第八条 主债权的变更

经债券发行主管部门和本次债券持有人会议核准/批准, 本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时, 不需另行经过担保人同意, 担保人继续承担本担保函项下的保证责任。但是在发生前述情形时, 发行人应当书面通知担保人。

第九条 加速到期

在本担保函项下的债券到期之前, 如担保人发生分立、合并, 分立、合并之后的存续公司, 仍应履行相应的担保责任; 若因担保人发生分立、合并、停产停业、破产重整、债务违约等事项足以影响债券持有人利益时, 发行人应在一定期限内提供新的保证, 发行人不提供新的保证时, 经债券持有人会议表决通过, 本

次债券合法持有人和/或本次债券受托管理人有权要求发行人和/或担保人提前兑付债券本息。

八、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券还本付息义务提供担保，债券受托人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

九、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

根据《债券受托管理协议》，本次债券存续期内，保证人或者其他偿债保障措施发生重大变化，发行人应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

出现协议规定情形且对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人问询发行人或者保证人，要求发行人、保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券持有人会议的职权包括：在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

第四节 发行人基本情况

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、公司股本总额及前十大股东持股情况

（一）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
一、有限售条件股份	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		
二、无限售条件股份	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）前十大股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下所示：

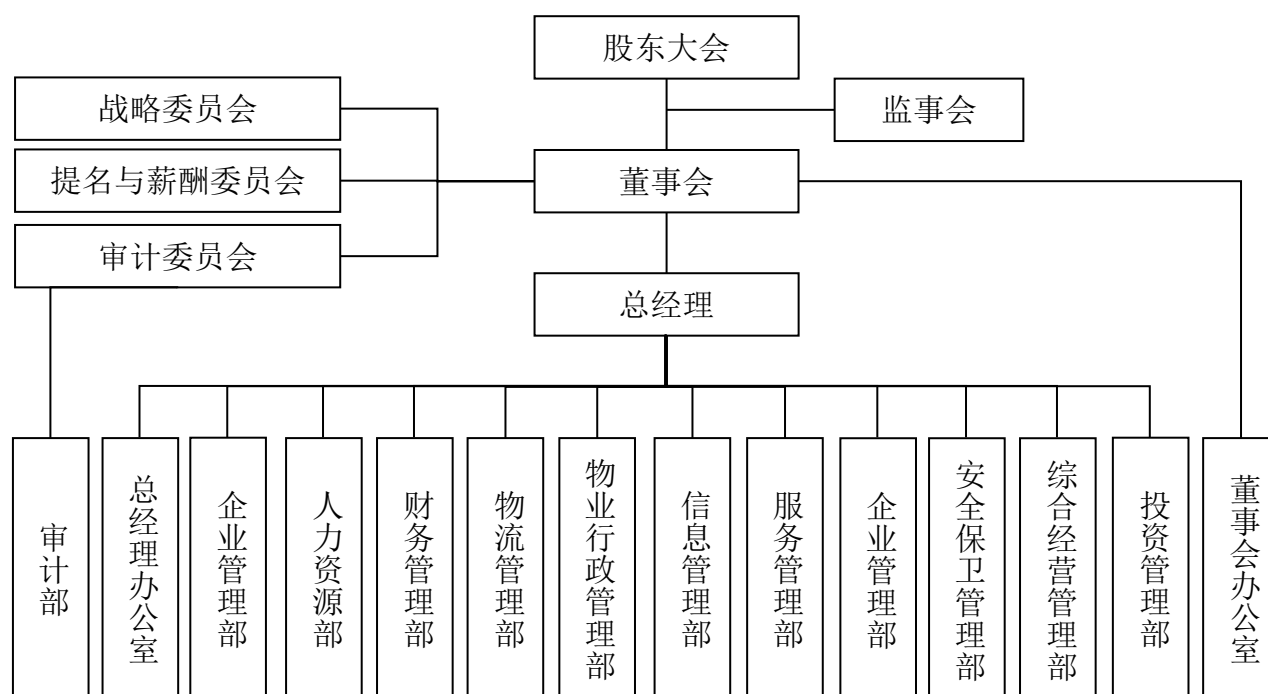
单位：万股

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	北京市海淀区国有资本经营管理中心	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	869.69	1.66%	限售流通 A 股	869.69	未知

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
	方定增组合 2 号资产管理计划					
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		39,583.08	75.52%	-	19,923.98	-

三、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）内部组织结构图



（二）对其他企业的重要权益投资情况**1、公司全资子公司**

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有 3 家全资子公司。简要情况如下：

公司名称	成立时间	注册地	法定代表人	持股比例	注册资本 (万元)
当代商城	1994 年 3 月 7 日	北京	匡振兴	100.00%	31,000
甘家口大厦	1999 年 6 月 4 日	北京	韩建国	100.00%	31,000
普澜斯	2009 年 12 月 4 日	北京	张 晶	100.00%	500

（1）当代商城

主营业务：百货零售业务。

主要财务数据：截至 2014 年 12 月 31 日，当代商城总资产为 103,871.98 万元，负债为 43,854.70 万元，净资产为 60,017.28 万元；2014 年度，实现营业收入 128,945.74 万元、净利润 3,736.77 万元。以上数据已经德勤会计师审计。

（2）甘家口大厦

主营业务：百货零售业务。

主要财务数据：截至 2014 年 12 月 31 日，甘家口大厦总资产为 62,896.92 万元，负债为 17,765.92 万元，净资产为 45,131.00 万元；2014 年度，实现营业收入 60,280.65 万元、净利润 2,722.21 万元。以上数据已经德勤会计师审计。

（3）普澜斯

主营业务：经营商品零售业务。

主要财务数据：截至 2014 年 12 月 31 日，普澜斯总资产为 513.86 万元，负债为 1,035.68 万元，净资产为-521.83 万元；2014 年度，实现营业收入 539.00 万元、净利润-88.91 万元。以上数据已经德勤会计师审计。

2、公司非全资控股子公司

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有 3 家控股子公司。简要情况如下：

公司名称	成立时间	注册地	法定代 表人	持股比 例	注册资本 (万元)
翠微家园超市	2001 年 11 月 6 日	北京	张 晶	80%	1,000

公司名称	成立时间	注册地	法定代表人	持股比例	注册资本 (万元)
翠微园物业	1999 年 1 月 6 日	北京	苏 斐	70%	1,000
翠微可晶	2003 年 7 月 18 日	北京	张 晶	80%	200

注：公司除直接持有翠微家园超市 80% 股权外，通过翠微园物业另持有 11.67% 股权。

(1) 翠微家园超市

主营业务：经营超市连锁、商品零售业务。

主要财务数据：截至 2014 年 12 月 31 日，翠微家园总资产为 15,055.72 万元，负债为 6,260.75 万元，净资产为 8,794.97 万元；2014 年度，实现营业收入 42,389.48 万元、净利润 1,595.49 万元。以上数据已经德勤会计师审计。

(2) 翠微园物业

主营业务：提供物业管理服务。

主要财务数据：截至 2014 年 12 月 31 日，翠微园物业总资产为 1,619.10 万元，负债为 68.84 万元，净资产为 1,550.27 万元；2014 年度，实现营业收入 396.02 万元、净利润 240.07 万元。以上数据已经德勤会计师审计。

(4) 翠微可晶

主营业务：经营照相器材销售业务。

主要财务数据：截至 2014 年 12 月 31 日，翠微可晶总资产为 757.47 万元，负债为 270.38 万元，净资产为 487.09 万元；2014 年度，实现营业收入 1,101.69 万元、净利润 94.41 万元。以上数据已经德勤会计师审计。

3、参股公司基本情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拥有 2 家参股公司。基本情况如下：

公司名称	成立时间	注册地	法定代表人	企业类型	主营业务	持股比例	注册资本 (万元)
创景置业	2002 年 3 月 25 日	北京	栾茂茹	有限责任公司	物业租赁管理	16.10%	1,118
上海联索	2001 年 1 月 22 日	上海	顾国建	有限责任公司	管理咨询	6.67%	150

四、公司控股股东及实际控制人情况

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。

（一）控制股东及实际控制人基本情况

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

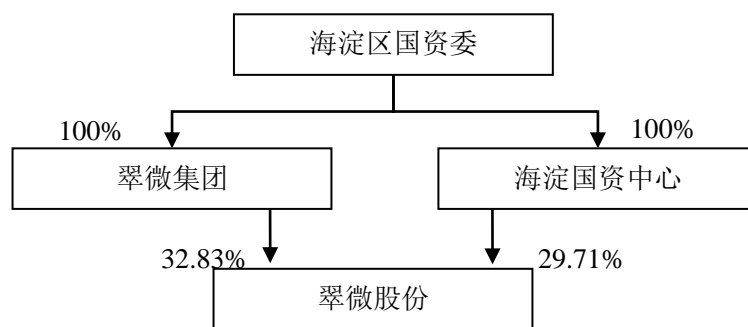
单位: 万元

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。

（二）公司的股权控制关系结构图

截止 2015 年 9 月 30 日, 公司的股权结构如下所示:



注：根据 2014 年重大资产重组时海淀国资中心与翠微集团签署的《协议书》，海淀国资中心与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团为一致行动人。

五、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事 9 名、监事 7 名，非董事高级管理人员 6 名，基本情况如下：

姓名	职务	性别	任期	2014 年度从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
张丽君	董事长	男	2013.09-2016.09	-	63.84
徐 涛	董事、总经理	男	2013.09-2016.09	63.84	-
匡振兴	董事、副总经理	男	2014.12-2016.09	38.61	-
韩建国	董事、副总经理	男	2014.12-2016.09	39.95	-
王 楠	董事	男	2013.09-2016.09	-	-
王 宏	董事	男	2013.09-2016.09	-	-
陈鹤鸣	独立董事	男	2013.09-2016.09	8.00	-
李 飞	独立董事	男	2014.04-2016.09	6.00	-
王 斌	独立董事	男	2013.09-2016.09	8.00	-
赵一飙	监事会主席	男	2015.07-2016.09	-	-
任东红	监事	女	2013.09-2016.09	51.07	-
温 杰	监事	女	2013.09-2016.09	-	-
张 华	监事	男	2013.09-2016.09	-	-
熊 莺	职工监事	女	2013.09-2016.09	26.14	-
易春辉	职工监事	男	2013.09-2016.09	13.56	-
李春刚	职工监事	男	2013.09-2016.09	18.96	-
周淑珍	财务总监	女	2013.09-2016.09	54.82	-

姓名	职务	性别	任期	2014年度从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
赵毅	副总经理	女	2013.09-2016.09	51.07	-
吴红平	副总经理	女	2013.09-2016.09	51.07	-
满柯明	副总经理	男	2015.11-2016.09	38.89	-
张晶	营运总监	男	2013.09-2016.09	54.80	-
姜荣生	董事会秘书	男	2013.09-2016.09	54.78	-

截至 2015 年 9 月 30 日，公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股票及债券。

（二）公司董事、监事、高级管理人员简介

1、张丽君先生，工商管理硕士学位。2003 年起历任公司董事、总经理、董事长兼总经理，现任公司董事长、党委书记，兼任翠微集团总经理、创景置业董事、北京海开房地产股份有限公司董事、北京稻香湖投资发展有限责任公司董事。

2、徐涛先生，工商管理硕士学位，高级经济师。2003 年起历任公司董事、副总经理、常务副总经理。现任公司董事、总经理、党委副书记。

3、匡振兴先生，工商管理硕士学位，高级营销师。2004 年 10 月起历任当代商城副总经理、总经理、董事、董事长。现任公司董事、副总经理，兼任当代商城董事长、总经理。

4、韩建国先生，本科学历，助理经济师。2001 年 9 月起历任甘家口大厦副总经理、董事、总经理、董事长。现任公司董事、副总经理，兼任甘家口大厦董事长、总经理，永承物业总经理。

5、王楠先生，本科学历。曾任中国光大银行复兴路支行副行长，现任公司董事，兴源房地产副总经理，兼任北京兴源投资管理有限公司董事长，康跃科技股份有限公司董事，北京乾源典当有限公司董事长，贵州省文化产业投资管理公司副总经理、董事，贵州贵安创业投资管理公司董事。

6、王宏先生，本科学历。历任华纺房地产副总经理、党委副书记，现任公司董事，华纺房地产党委书记、副总经理，兼任锦州华纺置业有限责任公司董事长。

7、陈鹤鸣先生，工商管理硕士学位。2007 年 1 月起任北京市流通经济研究中心副主任，2010 年 9 月起任公司独立董事。

8、李飞先生，博士研究生学历。曾任山东沃华医药科技股份有限公司、汇银家电（控股）有限公司独立董事。2014 年 4 月起任公司独立董事，现任清华大学经济管理学院营销系教学科研系列教授、博士生导师。兼任商务部全国内贸领域专家委员会专家，中国商业史学会副会长，清华大学经济管理学院中国零售研究中心常务副主任、北京首商集团股份有限公司独立董事。

9、王斌先生，博士研究生学历。2010 年 9 月起任公司独立董事，现任北京工商大学商学院教授，兼任深圳市铁汉生态环境股份有限公司独立董事、北京华胜天成科技股份有限公司董事。

10、赵一飙先生，经济学硕士，工程师。历任中共海淀区委组织部干部组科员、副主任科员、主任科员、组长、助理调研员，中关村科技园区海淀园管理委员会综合办公室秘书处副处长、办公室副主任，中共海淀区委海淀园工作委员会纪工委（监察处）副书记（副处长），海淀区监察局副局长、海淀区纪工委、区纪委党风政风监督室（区纠正行业不正之风办公室、预防腐败室）主任。现任公司监事会主席，海淀区属企业监事会主席，兼任北京中海投资管理公司监事会主席、北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司监事会主席、北京市海淀区工业公司董事。

11、任东红女士，本科学历。2003 年起历任公司监事、董事、副总经理、监事会主席，现任公司监事、党委副书记、工会主席，兼任当代商城和甘家口大厦监事会主席。

12、温杰女士，研究生学历。曾任兴源房地产财务部经理，现任公司监事，兴源房地产总经理助理，兼任北京兴源宏瑞投资顾问有限公司董事长。

13、张华先生，大专学历。历任华纺房地产财务部副经理、经理，现任公司监事，华纺房地产财务部经理，兼任江苏华纺锦宸投资置业有限公司董事、副总经理，扬州华纺置业有限公司董事、财务总监，北京华讯发房地产开发有限公司董事，北京华纺和城房地产开发有限公司监事、锦州华纺置业有限责任公司监事。

14、熊莺女士，研究生学历。2003 年起历任公司监事、购销部主管、经理、牡丹园店卖场部部长，现任本公司监事、服务管理部部长。

15、易春辉先生，本科学历。2003 年起历任公司监事、商品部主任、清河店一层负一层商场经理，现任公司监事、翠微店 A 座五层商场经理。

16、李春刚先生，本科学历。2003 年起任公司物流管理部采购部经理。现

任公司监事、物流管理部采购部经理。

17、周淑珍女士，本科学历。2003 年起历任公司财务管理部部长助理、财务管理部部长、财务总监、董事，现任公司财务总监，兼任北京鑫泰小额贷款股份公司董事、翠微园物业董事、当代商城董事。

18、赵毅女士，本科学历。2003 年起历任公司服务部部长、总经理助理、副总经理、董事，现任公司副总经理，兼任甘家口大厦董事。

19、吴红平女士，研究生学历。2004 年起历任公司监事、总经理办公室主任、主任，现任公司副总经理，兼任甘家口大厦董事。

20、满柯明先生，研究生学历，高级营销师。1994 年 5 月起历任当代商城商场经理、总办主任、物流部副部长、丰汇销售网络中心常务副总经理、市场部、企划部、营销策划部部长、总经理助理、副总经理。现任公司副总经理，兼任翠微园物业董事长。

21、张晶先生，本科学历。2003 年起历任公司物流管理部部长、总经理助理，现任公司营运总监，兼任普澜斯执行董事、总经理，翠微家园超市董事长，翠微可晶执行董事，当代商城董事。

22、姜荣生先生，本科学历。2002 年起历任健桥证券股份有限公司投资银行总部高级经理、上海时代创业管理有限公司投资总监、公司上市办副主任，现任公司董事会秘书、董事会办公室主任。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

公司董事、监事和高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司除兼职之外的其他关联关系
张丽君	董事长	翠微集团	总经理	控股股东及实际控制人
		创景置业	董事	-
		北京海开房地产股份有限公司	董事	同受最终控制方控制
		北京稻香湖投资发展有限责任公司	董事	同受最终控制方控制
王楠	董事	兴源房地产	副总经理	-
		北京兴源投资管理有限公司	董事长	-
		康跃科技股份有限公司	董事	-

姓名	职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与公司除兼职之外的其他关联关系
		北京乾源典当有限公司	董事长	-
		贵州省文化产业投资管理公司	副总经理、董事	-
		贵州贵安创业投资管理公司	董事	-
王 宏	董事	华纺房地产	副总经理	-
		锦州华纺置业有限责任公司	董事长	-
陈鹤鸣	独立董事	北京市流通经济研究中心	副主任	-
李 飞	独立董事	清华大学经济管理学院	教授、博士生导师	-
		北京首商集团股份有限公司	独立董事	-
王 斌	独立董事	北京工商大学商学院	教授	-
		深圳市铁汉生态环境股份有限公司	独立董事	-
		北京华胜天成科技股份有限公司	董事	-
赵一飙	监事	海淀区国资委	海淀区属企业监事会主席	最终控制人
		北京中海投资管理公司	监事会主席	同受最终控制方控制
		北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	监事会主席	同受最终控制方控制
		北京市海淀区工业公司	董事	同受最终控制方控制
温 杰	监事	兴源房地产	总经理助理	-
		北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	董事长	-
张 华	监事	华纺房地产	财务部经理	-
		江苏华纺锦宸投资置业有限公司	董事、副总经理	-
		扬州华纺置业有限公司	董事、财务总监	-
		北京华讯发房地产开发有限公司	董事	-
		北京华纺和城房地产开发有限公司	监事	-
		锦州华纺置业有限责任公司	监事	-

姓名	职务	兼职单位	兼任职务	兼职单位与公司除兼职之外的其他关联关系
周淑珍	财务总监	北京鑫泰小额贷款股份公司	董事	同受最终控制方控制

注：以上兼职不含在公司全资及控股子公司兼职。

六、公司主营业务情况

（一）主营业务情况

1、主营业务概况

公司是海淀区区属商业龙头企业，是北京市最为著名的大型百货零售企业之一，自设立以来一直从事百货零售业务。公司销售产品范围较广、种类繁多，主要包括针纺织品、服装、鞋帽、日用品等各类生活用品，以及电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、医疗器械等常用电子设备器械类产品，应用范围广泛。

公司从经营翠微大厦店起步，坚持走高档精品百货店发展之路，本着稳健扩张的原则，近年来先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心、清河店、大成路店等门店，每家门店均搭配有超市和餐饮经营。2014 年通过重大资产重组收购甘家口大厦和当代商城，进一步提高资产规模和盈利能力。公司已成为以百货业态为主，超市和餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。

2、公司经营模式

公司从事百货零售业务的主要经营模式包括联营、自营及租赁，其中主要采取联营的经营模式。

（1）联营

联营是公司 与 供应商之间的一种合作经营模式，即由公司负责提供营业场地，进行统一营销策划和顾客服务，供应商提供商品设立品牌专柜，由公司营业员或供应商的销售人员负责销售。在商品未售出前，商品仍属于供应商所有，公司不承担商品的跌价损失等风险。在商品售出后，公司和供应商按照约定的比例分配销售所得。

（2）自营

自营是公司采购商品后再组织销售的经营模式，即公司直接采购商品，验收入库后作为公司的库存管理，公司负责商品的配送及销售，承担商品所有权上的

风险和收益。自营模式下的利润来源于公司的购销差价。公司目前采用自营模式经营的商品，主要为部分知名品牌化妆品、家用电器、部分超市商品等。

（3）租赁

租赁是在公司经营场所里进行的物业出租经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，租赁大致分为两类：一类不同于传统百货店的购物中心业态，按照公司统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体对百货商品的不同需求；另一类是配合百货或超市门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如餐饮、娱乐设施、美发厅、咖啡厅等。

3、业务收入构成

报告期内，公司业务收入构成情况如下表所示：

单位：万元

分行业	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品销售	397,899.49	94.73%	584,573.74	95.18%	656,153.14	95.57%	695,278.20	95.67%
租赁业务	10,278.05	2.45%	11,928.14	1.94%	12,375.94	1.80%	14,152.36	1.95%
其它业务	11,846.37	2.82%	17,652.50	2.87%	18,025.62	2.63%	17,283.43	2.38%
合计	420,023.90	100.00%	614,154.38	100.00%	686,554.70	100.00%	726,713.99	100.00%

报告期内，受经济增速下行、消费增长乏力、渠道竞争、国家有关政策等不利影响，公司营业收入规模有所下降，且 2014 年当代商城中关村店中庭装修及甘家口大厦门前电力隧道工程施工对客流和销售产生影响，致使当年营业收入下降幅度较大。报告期内公司收入结构保持稳定，商品销售收入是公司收入的主要来源，占比约 95%，受报告期内公司商品销售收入下降影响，公司租赁业务收入占比有所提高。

4、公司主营业务取得的资质及许可资格情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司及主要子公司拥有的资质及许可资格如下：

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
1	餐饮服务许可证	京餐证字 2010110108004835	翠微股份	至 2016 年 7 月 31 日
2	出版物经营许可证	新出发京零字第海 12001 号	翠微股份	至 2015 年 12 月 31 日

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
3	卫生许可证	海卫环监字(2012)第 51071 号	翠微路百货店	至 2018 年 5 月 18 日
4	卫生许可证	海卫水监字(2011) 2010 号	翠微路百货店	至 2017 年 7 月 21 日
5	医疗器械许可证	京海食药监械经营许 20150380 号	翠微路百货店	至 2020 年 8 月 2 日
6	出版物经营许可证	新出发京零字第海 15014 号	翠微路百货店	至 2015 年 12 月 31 日
7	排水许可证	城排 2014 字第 630 号	翠微路百货店	至 2019 年 9 月 22 日
8	卫生许可证	海卫环监字(2013)第 057977 号	翠微广场购物中心	至 2017 年 4 月 26 日
9	卫生许可证	海卫环监字(2013)第 057979 号	牡丹园店	至 2017 年 4 月 4 日
10	医疗器械经营企业许可证	京 082420	牡丹园店	至 2018 年 11 月 6 日
11	卫生许可证	昌卫环监字(2013)第 04565 号	龙德店	至 2017 年 4 月 3 日
12	医疗器械经营企业许可证	京 210886	龙德店	至 2019 年 2 月 18 日
13	卫生许可证	海卫环监字(2013)第 057978 号	清河店	至 2017 年 4 月 2 日
14	医疗器械经营企业许可证	京 083544	清河店	至 2016 年 4 月 14 日
15	卫生许可证	丰卫环监字(2014)第 0398 号	大成路店	至 2018 年 4 月 23 日
16	卫生许可证	丰卫水监字(2015)第 2054 号	大成路店	至 2017 年 12 月 6 日
17	医疗器械经营企业许可证	京 062251	大成路店	至 2017 年 3 月 23 日
18	排水许可证	城排 2012 字第 199 号	大成路店	至 2017 年 4 月 22 日
19	北京市普通地下室使用登记备案证明	海房使登(2015)第 0001 号	翠微园物业	至 2018 年 1 月 4 日
20	北京市公共停车场经营备案表	061300311 号	翠微园物业	至 2015 年 12 月 16 日
21	酒类流通备案登记表	110006302843	创景惠丰堂	-
22	餐饮服务许可证	京餐证字 2010110108004670	创景惠丰堂饭庄	至 2016 年 7 月 22 日
23	酒类流通备案登记表	110006301229	惠丰堂饭庄	-
24	餐饮服务许可证	京餐证字 2013110108011034	惠丰堂饭庄	至 2016 年 9 月 15 日
25	北京市公共停车场经营备案证	备案号: 0710456	翠微园大成路物 业	至 2015 年 12 月 31 日

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
26	食品流通许可证	SP1101081010022091 (1-1)	翠微家园超市	至 2016 年 1 月 17 日
27	食品卫生许可证	(京食药)卫食证字(2006)第 110108-JX0234	翠微家园超市	至 2018 年 7 月 3 日
28	酒类流通备案登记表	110006200268	翠微家园超市	-
29	北京市普通地下室使用登记备案证明	(海)房使登(2012)第 0001 号	翠微家园超市	至 2016 年 6 月 12 日
30	食品卫生许可证	(京食药)卫食证字(2006)第 110108-JX0089 号	翠微家园超市牡丹园店	至 2018 年 7 月 1 日
31	食品流通许可证	SP1101081110082403 (1-1)	翠微家园超市牡丹园店	至 2017 年 1 月 17 日
32	酒类流通备案登记表	110006202051	翠微家园超市牡丹园店	-
33	食品流通许可证	SP1101081010024851 (1-1)	翠微家园超市清河店	至 2016 年 2 月 21 日
34	食品卫生许可证	(京食药)卫食证字(2010)第 110108-JX0114 号	翠微家园超市清河店	至 2018 年 7 月 6 日
35	酒类流通备案登记表	110006203722	翠微家园超市清河店	-
36	食品流通许可证	SP1101141110083083 (1-1)	翠微家园超市天通苑店	至 2017 年 12 月 28 日
37	食品卫生许可证	(京药)卫食证字(2007)第 110114-JX0235 号	翠微家园超市天通苑店	至 2015 年 11 月 21 日
38	酒类流通备案登记表	110014202169	翠微家园超市天通苑店	-
39	食品流通许可证	SP1101061510236815	翠微家园超市大成路店	至 2018 年 4 月 13 日
40	食品卫生许可证	(京药)卫食证字(2012)第 110106-JX0140 号	翠微家园超市大成路店	至 2016 年 9 月 27 日
41	北京市普通地下室使用登记备案证明	丰房使登 2012 第 044 号	翠微家园超市大成路店	至 2022 年 12 月 31 日
42	出版物经营许可证	新出发京字第丰 110204 号	翠微家园超市大成路店	至 2015 年 12 月 31 日
43	酒类流通备案登记表	110007205996	翠微家园超市大成路店	-
44	第二类医疗器械经营备案凭证	京海食药监械经营备 20150717 号	当代商城	2015 年 10 月 30 日起
45	药品经营许可证	京 DA0815032	当代商城	至 2020 年 04 月 12 日
46	卫生许可证	海卫水监字(2013)第 3407 号	当代商城	至 2017 年 02 月 04 日
47	酒类流通备案登记表	110006201361	当代商城	-
48	食品流通许可证	SP1100000910000377 (1-1)	当代商城	至 2020 年 10 月 26 日

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
49	烟草专卖零售许可证	110108209207	当代商城	至 2018 年 10 月 31 日
50	出版物经营许可证	新出发京零字第石 090032 号	当代商城石景山分公司	至 2015 年 12 月 31 日
51	烟草专卖零售许可证	110107200988	当代商城石景山分公司	至 2019 年 11 月 12 日
52	食品卫生许可证	(京药)卫食证字(2009)第 110107-JX0316 号	当代商城石景山分公司	至 2017 年 08 月 15 日
53	食品流通许可证	SP1101070910000431(1-1)	当代商城石景山分公司	至 2018 年 9 月 14 日
54	卫生许可证	石卫环监字(2009)第 1649 号	当代商城石景山分公司	至 2019 年 10 月 13 日
55	酒类流通备案登记表	110008200625	当代商城石景山分公司	-
56	卫生许可证	海卫环监字(2012)第 50924 号	甘家口大厦	至 2018 年 6 月 29 日
57	食品流通许可证	SP1101081010063285	甘家口大厦	至 2016 年 10 月 17 日
58	烟草专卖零售许可证	110108208199	甘家口大厦	至 2016 年 1 月 31 日
59	酒类流通备案登记表	110006200067	甘家口大厦	-
60	道路运输经营许可证	京交运管许可货字 110108000708	甘家口大厦	至 2018 年 6 月 16 日
61	餐饮服务许可证	京餐证字 2013110108010080	北京甘家口大厦有限责任公司快餐城	至 2016 年 9 月 08 日
62	物业服务企业资质证书	京物企资三[2005]第 0488 号	永承物业	-

注：以上部分资质或许可资格已到期，公司正处于变更、续期办理当中。

5、报告期内公司上下游供应及客户情况

公司所处行业为百货零售行业，上游行业为各类消费品的供应商，包括消费品代理商和生产厂商，下游为终端消费者，包括个人消费者和具有消费采购需求的企事业单位等客户。百货零售行业作为服务业的重要分支，直接面对下游普通消费者，属于商品生产流通的最终环节。

公司全部商品均在国内采购，主要供应商基本保持稳定。在某些高端消费品和奢侈品领域，供应商会针对自身品牌定位和产品销售模式对百货零售行业企业的市场定位，经营能力，店面规模等方面提出要求。但从总体上看，供应商产品供应充足、品类齐全，对公司正常经营不构成制约。由于公司主要从事百货零售

业务，所经营的品牌数量较多，服务的客户面较广，客户及供应商均较为分散。

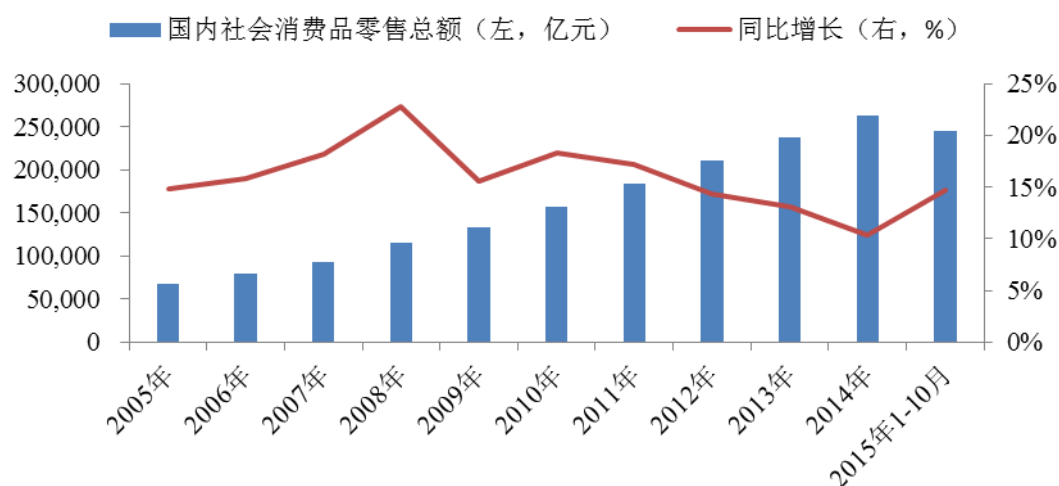
（二）百货零售行业情况

1、行业发展概况

百货零售行业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一。近年来，随着国内居民收入和消费水平的逐年提高，行业总体保持了增长态势，但受宏观经济增速下降影响，行业增长速度有所放缓。同时，国家一系列促消费、扩内需政策在宏观经济波动期间有效地促进了零售行业的发展。

整体而言，零售行业受宏观经济影响较大。2010-2015 年，尽管宏观经济增速有所下降，国内消费需求仍实现较快增长，国内社会消费品零售总额由 2010 年的 156,998.40 亿元增长至 2014 年的 262,394.08 亿元，年复合增长率为 13.70%，高于同期国内 GDP 增速。但 2012-2015 年在宏观经济增速放缓的背景下，社会消费品零售总额增速也相应放缓，消费市场景气度有所下降。2015 年 1-10 月，在国家内需政策推动下，社会消费品零售总额同比增长 14.66%。

国内社会消费品零售总额及其增长情况

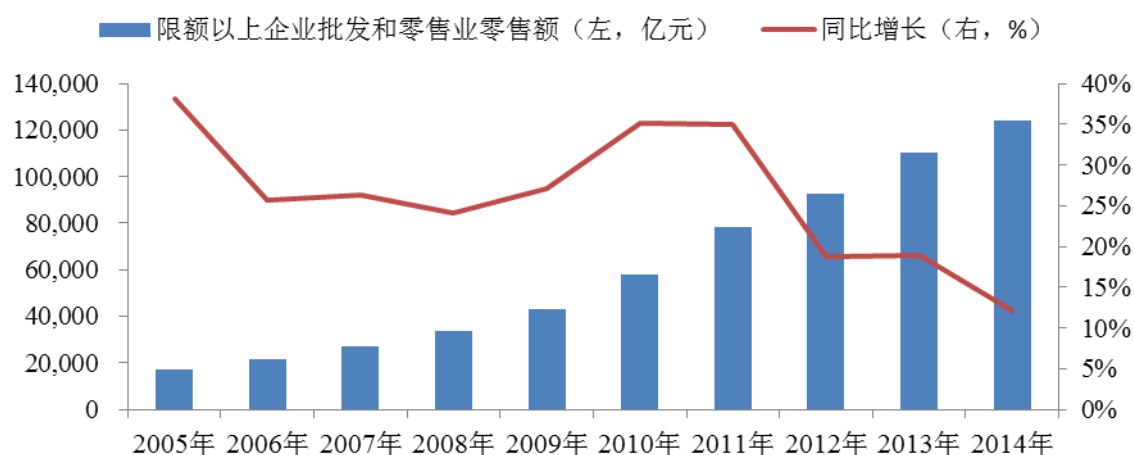


数据来源：Wind 资讯

从统计指标上看，与百货零售行业密切相关的批发和零售业消费品零售是社会消费品零售的主体，限额以上批发和零售业消费品零售总额从 2010 年的 57,957.81 亿元增长至 2014 年的 123,799.89 亿元，年复合增长率为 20.89%，高于同期社会消费品零售总额增速。但受宏观经济增速下降及基数效应影响，2011

年以来限额以上批发和零售业消费品零售总额增速不断下降。

限额以上企业批发和零售业零售额及其增长情况

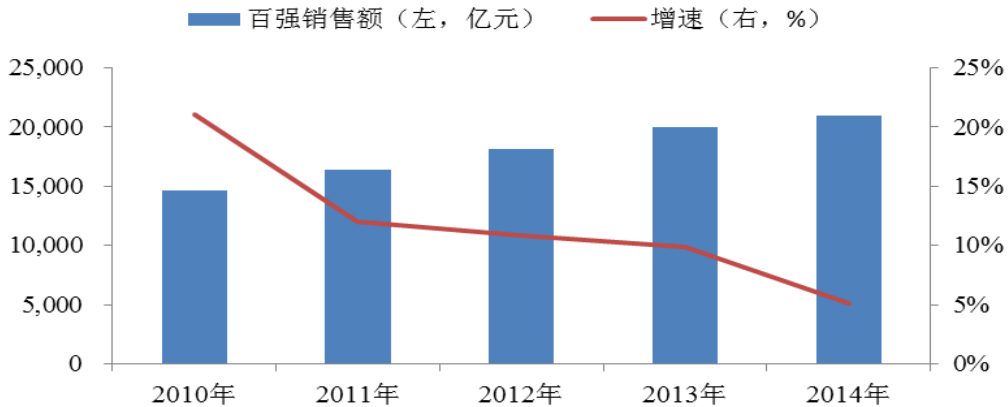


数据来源：Wind 资讯

总体来看，城市化进程的推进、居民收入水平的提高、消费结构的升级，构成了我国百货零售行业长期发展的良好基础，政府拉动内需、促进消费等政策的实行也为零售行业发展提供了重要动力。因此从长远看，在我国宏观经济仍保持中高速增长背景下，我国零售行业仍面临良好的发展机会。

从细分行业来看，在零售业受到宏观经济增速下降影响的背景下，实体零售业面临行业竞争加剧、电商平台竞争、人工租金及销售成本上涨以及国家有关政策影响等的挑战，近两年实体零售业整体收入盈利增长乏力。根据中国连锁经营协会的统计数据，2010-2013 年我国连锁零售百强企业销售额增速分别为 21%、12%、10.8%、9.9%，销售增长速度持续回落，2014 年我国连锁百强零售企业销售额为 20,963.80 亿元，同比增长 5.1%。而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%。

连锁百强零售企业销售额及其增长情况



数据来源：中国连锁经营协会

2、行业发展趋势

(1) 线上线下融合

在互联网经济快速发展的背景下，以天猫商城、京东商城等为代表的电商购物平台快速发展，因互联网购物便利性、购物体验优化、消费习惯的改变以及物流配送的快速发展，网络购物占社会消费零售的比重日益提高。根据艾瑞咨询发布的数据显示，2014 年中国网络购物市场交易规模达到 2.8 亿元，同比增长 48.7%，约占社会消费品零售总额的 10.7%。由于线上销售具有购物便利、价格及信息等方面优势，而线下销售具有实物体验的优势，从而有利于更注重实物体验的中高档产品、非标准化产品的销售，线上线下的销售渠道融合日益成为越来越多百货零售企业的选择。传统上以实体店为主的百货零售企业为应对电商渠道的冲击，完善销售渠道，开始主动拥抱互联网，拓展线上线下融合的全渠道经营模式，通过自建或入驻网络平台，为实体零售店开拓网上消费市场。

2015 年 7 月，国务院发布《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》，“鼓励有条件的大型零售企业开办网上商城，积极利用移动互联网、地理位置服务、大数据等信息技术提升流通效率和服务质量。” 2015 年 9 月，国务院办公厅发布《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》，“鼓励零售企业转变经营方式，支持受线上模式冲击的实体店调整重组，提高自营商品比例，加大自主品牌、定制化商品比重，深入发展连锁经营。鼓励大型实体店不断丰富消费体验，向智能化、多样化商业服务综合体转型，增加餐饮、休闲、娱乐、文化等设施，由商品销售为主转向“商品+服务”并重。” 根据中国连

锁经营协会 2015 年发布的数据，在我国连锁零售百强企业中，有 75 家企业已经开展网络零售业务，其中超过半数的企业采用自建平台或采用自建平台与入驻第三方平台相结合的方式。因此，百货实体店作为线下实物体验场所，与网络销售平台优势互补、相互促进，成为百货零售业发展的重要趋势。

（2）购物中心化

为满足消费者的多样化需求、吸引更多顾客，百货零售业经营业态日趋朝购物中心的方向发展。购物中心作为一种多业态多业种的复合，集旅游、购物、休闲、娱乐、饮食等各种商业功能于一体，通过宽阔的购物通道、良好的环境设计、更为便利的来客休息和停车设施以及舒适的环境塑造，达到更好地吸引顾客、满足消费多样化购物娱乐需求的目的，因而成为百货零售业的发展趋势。

在百货零售业面对电商挑战、朝线上线下全渠道发展的同时，百货零售企业作为传统线下实体店的主要经营者，在竞争中不断审视自身优势，更加注重实体消费者的购物体验，使得购物中心这一发展趋势更加强化。与传统百货店相比，购物中心准入门槛更高，特别是对资金、品牌、经营管理能力的要求更高，推动百货零售业往更加集中的方向发展。

（3）专业化、主题化、差异化经营

由于缺乏明确定位，百货零售业同一地区入驻品牌、产品同质化现象严重，百货商场、购物中心定位较多重叠，部分城市布局已趋饱和甚至过剩。在消费者更愿意为体验、环境、情感和服务买单的市场背景下，百货商场或购物中心经营主题化、特色化、差异化成为吸引客源的关键。

为了吸引具有特定需求或不同消费能力的消费者，百货零售行业经营的一些品种、主题或类型逐步从百货业态中分离出去，形成新的零售业态或销售主题，往专业化、主题化、差异化的方向发展，通过向消费者提供独特的消费体验来塑造商场或购物中心的竞争力，一方面出现了专门经营特定类型商品的专业店，如以经营食品为主的超市、家具建材专业店、服装专卖店、经营普通消费品的网店等，另一方面出现了特定主题的百货商场或购物中心，如高端百货、时尚百货和名品百货出现，部分百货商场或购物中心突出艺术、文化主题，部分则凸显年轻、时尚、潮流特色，部分则演变升级为专注文化旅游，走科技、演绎、秀场的道路，成为旅游文化主题购物中心，还有的主打儿童教育、娱乐牌，有的以自然、生态为主要卖点，引有机蔬菜种植、动物养殖进店吸引关注。这些经营模式的出现体

现了零售行业业态趋于多元化、主题化的趋势，更好的满足了消费者的个性化需求，提升了消费者购物体验，也促使百货零售业朝更为专注、更有特色的经营方向发展。

3、行业竞争状况

国内百货零售行业向现代化经营模式转变的时间尚短，在全国范围内尚未形成具有较高市场地位的垄断性百货零售企业。根据中国连锁经营协会发布的 2014 年连锁百货企业数据，销售总额超过 100 亿元的连锁百货企业为 22 家，销售总额超过 300 亿元的连锁百货企业为 1 家，2014 年前五名连锁百货企业销售总额为 1,347.01 亿元，前 10 名销售总额为 2,345.76 亿元，分别占 2014 年全国连锁百强销售总额的 6.41% 和 11.21%，而 2014 年全部连锁百强企业销售总额占社会消费品零售比例未超过 10%，行业市场集中度仍然处于较低的水平。

虽然较低的市场集中度预示着较高的市场竞争程度，但百货业态中不同层次细分市场的竞争程度存在差异。对于传统的大众百货来说，由于其进入门槛不高，既面临为数众多的相同业态对手的激烈竞争，又存在包括超市、专业店、网络店等其他业态的替代，因此目前整体上竞争较为激烈，利润水平较低。相比之下，高端百货、时尚百货和名品百货由于管理、经营和资金门槛较高，品牌影响力形成周期长等特点，进入壁垒较高，且具有较强的区域性，市场参与主体相对不多。并且，高端百货、时尚百货和名品百货在发展过程中形成了更为准确的市场定位和更好的满足了消费者多样化和个性化的需求，因此竞争程度相对较低。

与此同时，随着近年来电子商务快速发展，以天猫商城、京东商城等为代表的电商平台快速发展，因互联网购物便利性、购物体验优化以及消费习惯的改变，网络购物占社会消费零售的比重日益提高，加剧了百货零售业的市场竞争程度。

4、公司面临的竞争状况

（1）公司面临的主要竞争

公司经营场所位于北京，主要面向北京市场。北京百货零售行业市场集中度较低、竞争较为充分。目前，北京百货零售业市场主要以本地企业为主，除公司外，还包括北京城乡、王府井、西单商场、大悦城、新世界、凯德茂等，市场竞争剧烈。近几年区域经济的高速发展及群众消费水平的快速提高，越来越多商场的开业带来更激烈的竞争。北京作为我国一线城市，电子商务和物流业发展处于国内领先水平，互联网应用较为广泛，居民网络购物发展较为迅速，使得公司发

展也面临电商平台的竞争。

（2）公司在行业中的竞争地位

公司是北京市著名的大型百货连锁企业，为北京市十大商业品牌之一，曾获得全国第一批“金鼎”百货店、全国商业服务业“十佳企业”、“全国学习型组织标兵单位”、“全国（行业）顾客满意十大品牌”、“全国文明单位”等 500 余项荣誉称号，在北京市商业企业中拥有较高的品牌知名度和市场影响力。根据中国连锁经营协会发布的 2014 年连锁百货企业排名，公司位居行业第 28 名。根据北京市场信息快速反应系统统计的数据，公司 2014 年销售总额位居北京市场百货零售销售额的第 2 位。

公司坚持适度超前的成熟名品百货名店的经营定位，从经营翠微大厦店起步，先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心、清河店、大成路店等门店，2014 年公司通过发行股份及支付现金购买资产的方式收购甘家口大厦和当代商城，公司资产和业务规模大幅度提高，目前发展成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业企业

5、公司主要竞争优势

（1）公司突出的品牌优势

公司作为一个以经营百货业为主的大型零售企业，销售额多年来在北京区域市场位居前列，同时，公司坚持走高档精品百货店发展之路，已经在北京市乃至全国树立起良好的翠微品牌形象。公司作为一个以经营百货业为主的大型零售企业，从成立之初便坚持走高档精品百货店发展之路。公司从经营翠微大厦店起步，在公主坟商圈与其他同行业企业实施错位经营，以顺应时尚消费者高品味追求的要求，确立了翠微大厦店为京西百货精品店的位置。目前成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。

公司是北京市十大商业品牌之一，曾获得全国第一批“金鼎”百货店、全国商业服务业“十佳企业”、“全国学习型组织标兵单位”、“全国（行业）顾客满意十大品牌”、“全国文明单位”等 500 余项荣誉称号，在北京市商业企业中拥有较高的品牌知名度和市场影响力。公司于 2012 年登陆上海证券交易所，成为北京地区百货零售业为数不多的上市公司之一，并于 2014 年通过发行股份完成收购当代商场和甘家口大厦，公司的市场影响力、品牌形象进一步增强。公司的市场影响力、品牌形象及所获得的荣誉，有助于公司赢得供应商、顾客及其他合作方

的信任，为公司的经营和发展提供良好的支撑。

（2）良好的区位优势

目前公司经营翠微店牡丹园店、龙德店、清河店、大成店、当代商城、当代商城鼎城店及甘家口大厦，其中翠微店位于公主坟商圈核心层，当代商城位于中关村商圈核心层，甘家口大厦位于公主坟商圈与金融街商圈、紫竹桥商圈的交汇处，龙德店、清河店位于大型居民住宅集中区天通苑和清河附近，当代商城鼎城店位于石景山区苹果园居民区。公司所经营门店大多位于核心商圈和大型居民住宅区或地铁附近，具有较为明显的区位优势，特别是翠微店和当代商城所在的商圈，具有很强的区位优势。

翠微店包括 A 座和 B 座，其所在的公主坟商业圈地处长安街西延长线，西三环新兴桥周边，地理位置优越，是北京最悠久也最具规模的商业中心。它的标志性建筑是翠微大厦和城乡贸易中心，在区域周边分布着各类临街商铺，服饰、鞋帽专卖、手机专卖、餐饮小吃等一应俱全，地铁公交等交通便利，周围拥有数量众多、长年生活的居民，是北京地区西三环附近最主要的商圈。

当代商城位于中关村商圈核心地带，毗邻众多知名高校、科研院所及中关村科技园区的高新技术企业，高端人才汇聚，配套设施完善。途径公交线路 16 条，地铁线路 1 条，交通便利。中关村商圈内的从业人员较多从事的是收入水平较高的 IT 等行业，数量众多的高校学生也有时尚消费的需求。因此，当代商城的周边人群具有较强的消费能力。

（3）经营管理优势

公司在百货零售领域积累了丰富的经验，公司从创建之始便站在现代化商业企业管理的高度，以市场为导向，以经营为中心，以提高运营效率为前提，提出了“一强五新六统一”的管理模式，在管理团队、品牌引进、合同履行、质量控制、价格管理、顾客服务等方面拥有管理优势。

在供应商管理上，公司倡导“互相尊重、诚信经营、以德兴商、互惠双赢”的供应商合作理念，通过多年的努力，与供应商建立了良好的合作关系，拥有强大的品牌集合能力和稳定的供应商渠道，截至目前，公司与上千个品牌供应商建立了合作关系，共经营近三千个国内外品牌，是目前北京区域高端及奢侈品牌较为齐全，品牌结构较为合理的百货零售商。

在对客户服务上，公司坚持推行“家人式”服务理念，并在此基础上推出“零

环节、零距离、零风险、零遗憾”的四零服务标准，拥有提升顾客满意度和忠诚度的服务优势；公司不断将具有翠微特色的“家人式”服务细化、规范化、标准化，努力为顾客创造“方便如家、温馨如家、亲和如家”的和谐氛围，在处理顾客投诉中坚持“四不出，四为主”原则，即不出柜台、不出商品部、不出商场、不出公司，可修可不修的以修为主、可换可不换的以换为主、可退可不退的以退为主、分不清责任的以我为主，并在此基础上推出“零环节、零距离、零风险、零遗憾”的四零服务标准。

在内部信息化管理上，公司拥有先进的信息化管理系统，可为公司的管理和经营提供强有力的支撑，有利于公司开展管理创新和业务创新。公司建立了资源管理、客户管理营销系统、布局管理系统、数据分析系统等，并搭建立了与骨干系统关联的供应链、办公智能化、电子商务平台、智能客流视频监控分析等辅助系统，不仅为企业的业务经营提供支持，而且为管理决策提供有价值的信息，提升管理效率，引导着企业开展管理创新和业务创新。

最后，公司拥有稳定及富有经验的高管团队，是公司有效管理及持续、健康发展的核心支撑。公司主要管理人员一直从事百货零售工作，多数在公司工作十余年，团队较为稳定、经验丰富，对公司各项业务、行业发展趋势具有深刻了解，能及时对公司各项工作优化调整、调整公司发展方向，更好把握行业机遇。

（4）自持物业的租金成本优势

近年来，北京、上海、深圳等一线城市商业地产租金不断上涨，对占据核心商业区的百货商城的经营成本产生重大影响，在竞争不断加剧的市场环境下，一些经营不善的百货企业无法承受租金成本不断上涨的压力，被迫转型或关闭。当前公司翠微店 A 座、大成路店、当代商城及甘家口大厦等四家主要门店均为自有物业，公司整体自有物业面积近 19.4 万平方米，物业占比达 45.04%，较高的自有物业比重有效地降低了公司经营成本，提高了公司的抗风险能力，有利于公司未来持续稳健发展。

（五）公司的经营计划及发展战略

1、发展战略

在商业整体增速放缓和创新成为商业发展新驱动力的背景下，公司紧密关注市场环境的变化，主动、积极谋求升级发展，以“构建翠微生活方式门店体系，

打造面向都市主流家庭的领先商业品牌”为公司战略发展目标，不断优化自身商业模式，寻求业务增长机会，提升公司持续发展能力。

2、经营计划

（1）打造“时尚+生活”两极生活中心门店体系

公司未来将重点打造“时尚+生活”两极生活中心门店体系，对不同体系门店的功能分区、商品结构及营销宣传模式进行优化调整，强化门店休闲娱乐功能，对店面进行改造升级，对店面消费环境进行主题化包装，增加时尚、休闲、娱乐元素，吸引客源，促进门店销售业绩的提升。公司将以翠微大厦、当代商城等商业中心为时尚购物中心，以甘家口大厦及各社区店为社区生活购物中心，打造北京商业生活中心模式的标杆。

（2）通过线上线下融合，探索全零售渠道

随着电商时代和移动互联网时代的到来，消费者对购物环境体验、全渠道购物便利及购物效率提出更高要求。公司将顺应电商发展，通过线上线下融合，未来逐步建立全零售渠道，建立一体化营销平台，提升消费体验，增强客户购物便利性，吸引客流，推进公司销售规模增长。

（3）全力推进经营模式创新，实现“商业+资本”双轨并行

公司积极利用作为上市公司的优势，从以商业运营为主，转变为商业运营和资本运营双轨并行的模式。公司一方面全力推进现有门店内涵式发展，另一方面利用上市公司的资本优势，降低公司融资成本，谋求外延式发展机会，通过探索与深化多元投资，提升公司业绩。

（4）积极把握国企改革与双创机遇，谋求多元投资机会

在海淀区国有企业改革和海淀区、中关村大力推进“大众创业、万众创新”的背景下，公司作为海淀区属国有企业，将积极跟随国企改革步伐，抓住海淀区国有企业改革过程中的机遇，增强公司资源整合能力，并充分利用地处海淀区和中关村有利的市场和地缘优势，积极发掘双创建设中的转型发展机会，在风险可控、合规的前提下开展多元投资，提升公司盈利能力，培育公司未来增长点。

七、公司法人治理结构及报告期内的运行情况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断完善公司法人治理结构，提高信息披露

透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。报告期内，公司治理情况如下：

（一）报告期内股东大会制度的运行情况

公司现行《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东的权利和义务、股东大会的职权、股东大会的召开、表决、决议等事项进行了规定。报告期内，公司历次股东大会严格按照《公司章程》与《股东大会议事规则》的相关规定规范运行。

全体股东依法履行职权，对公司重大事项作出决策。公司历次股东大会的召开符合《公司法》和《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，决议内容及签署符合法律法规的相关规定。

（二）报告期内董事会制度的运行情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司第四届董事会由 9 名董事组成，包括 3 名独立董事。公司董事能够依据《董事会议事规则》等制度认真出席董事会，积极参加有关培训，学习有关法律知识，诚实、勤勉、尽责的履行职责。公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名与薪酬委员会三个专门委员会，并制订了各专门委员会的工作细则。全体董事依法对董事会决策权限内的相关事项作出决策。

报告期内，公司历次董事会均严格按照《公司章程》的相关规定规范运行，能够有效的履行职责。

（三）报告期内监事会制度的运行情况

公司监事会由 7 名监事组成，监事会设主席 1 人。

监事的选聘程序、监事会人数和人员结构严格按照《公司法》、《公司章程》的规定执行，公司监事能够依据《监事会议事规则》等制度对公司的财务及公司董事、高级管理人员履行职务的行为进行监督，维护公司和股东的利益。

全体监事依法履行职权，对公司相关事项进行审议并作出决议。公司历次监事会的召开符合《公司法》以及《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，

决议内容及签署符合法律法规的相关规定。

报告期内，公司历次监事会均严格按照《公司章程》的相关规定规范运行，能够有效的履行职责。

八、违法违规情况及董事、监事、高级管理人员任职资格

报告期内，公司不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的违法违规和处罚情形。

公司现任董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》、《公司章程》及中国证监会关于上市公司董事、监事和高级管理人员任职的有关规定。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

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。为保持公司财务数据的可比性，真实、准确地反映报告期内公司现有业务的财务状况和经营状况，如无特别说明，本募集说明书的财务分析及其他相关表述中将使用备考财务报表的合并报表财务数据作为公司 2012 年、2013 年的合并报表财务数据。

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。

非经特别说明，以下财务数据主要摘自公司 2012 年度及 2013 年度经审计的备考财务报表、2012 年经审计的财务报告、2013 年经审计的财务报告、2014 年经审计的财务报告以及 2015 年第三季度财务报告（未经审计）。除 2015 年第三季度财务报告未经审计外，以上其它报告均由德勤会计师出具了标准无保留意

见。

投资者可在上交所网站(www.sse.com.cn)查阅公司 2012 年、2013 年和 2014 年经审计的财务报告以及 2015 年第三季度报告（未审计），以详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及会计政策。

二、简要财务会计信息

（一）最近三年一期的财务报表

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	1,279,264,912.51	1,436,856,685.55	1,515,985,662.17	1,548,223,833.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	240,000,000.00	-	-	-
应收账款	42,887,610.74	36,699,272.12	28,515,081.00	56,476,817.18
预付款项	15,073,186.36	13,316,723.30	10,555,558.91	934,557.82
其他应收款	9,767,494.50	10,272,264.15	18,359,333.90	19,566,112.77
存货	108,403,748.74	122,700,925.20	153,252,062.73	176,825,355.08
其他流动资产	161,650,820.25	195,293,545.14	114,916,729.38	117,733,955.98
流动资产合计	1,857,047,773.10	1,815,139,415.46	1,841,584,428.09	1,919,760,632.40
可供出售金融资产	202,911,693.76	2,461,693.76	2,461,693.76	2,461,693.76
长期应收款	27,973,550.00	27,973,550.00	27,973,550.00	25,973,550.00
投资性房地产	12,098,136.16	12,880,599.67	13,923,884.35	36,013,562.91
固定资产	2,217,512,516.06	2,326,602,235.09	2,406,323,600.00	2,653,818,604.26
在建工程	16,577,318.16	875,729.04	39,797,711.40	2,666,132.47
无形资产	303,168,185.36	312,413,650.52	276,037,158.32	326,412,896.42
长期待摊费用	66,267,525.16	98,474,947.12	172,392,521.88	232,659,386.61
递延所得税资产	78,099,123.26	85,087,307.96	90,048,494.27	86,637,224.29
其他非流动资产	-	-	37,200,000.00	450,030.00
非流动资产合计	2,924,608,047.92	2,866,769,713.16	3,066,158,613.98	3,367,093,080.72
资产总计	4,781,655,821.02	4,681,909,128.62	4,907,743,042.07	5,286,853,713.12
短期借款	200,000,000.00			
应付账款	485,526,069.65	476,592,101.67	555,373,875.78	665,298,692.71
预收款项	742,877,971.94	771,835,875.51	1,178,811,287.98	1,332,462,234.55

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	37,265,883.01	59,111,810.96	59,989,847.84	80,940,382.74
应交税费	65,144,229.48	140,405,931.21	47,231,889.02	36,131,334.66
应付利息	221,716.27			
其他应付款	137,117,381.68	146,141,006.25	200,666,408.46	208,860,322.75
一年内到期的非流动负债	2,855,233.99	2,855,233.99	1,876,210.99	9,675,102.66
其他流动负债	280,231,764.27	278,766,371.84	295,084,194.16	256,234,137.50
流动负债合计	1,951,240,250.29	1,875,708,331.43	2,339,033,714.23	2,589,602,207.57
长期应付款			-	72,510,000.00
递延收益	8,082,189.03	9,588,574.36	13,817,277.02	11,689,838.18
非流动负债合计	8,082,189.03	9,588,574.36	13,817,277.02	84,199,838.18
负债合计	1,959,322,439.32	1,885,296,905.79	2,352,850,991.25	2,673,802,045.75
归属于母公司股东权益合计	2,809,477,095.34	2,784,458,048.48	2,543,963,250.11	2,603,954,033.14
少数股东权益	12,856,286.36	12,154,174.35	10,928,800.71	9,097,634.23
股东权益合计	2,822,333,381.70	2,796,612,222.83	2,554,892,050.82	2,613,051,667.37
负债和股东权益总计	4,781,655,821.02	4,681,909,128.62	4,907,743,042.07	5,286,853,713.12

(2) 合并利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	4,200,239,012.28	6,141,543,762.88	6,865,547,038.49	7,267,139,927.39
减：营业成本	3,332,160,546.53	4,847,889,979.03	5,496,158,691.91	5,821,405,969.05
营业税金及附加	49,047,818.71	70,778,616.34	79,153,569.78	78,874,953.82
销售费用	560,617,776.00	840,764,046.01	790,750,135.93	793,714,027.79
管理费用	155,695,159.25	232,707,903.81	273,445,646.88	290,477,920.27
财务费用	-4,152,073.34	-7,787,569.27	2,056,443.31	27,100,889.33
资产减值损失		-1,072,450.05	-1,815,429.04	-
加：投资收益	7,484,924.47	13,123,248.22	6,550,317.80	7,101,214.06
其中：对联营企业的投资收益				
二、营业利润	114,354,709.60	171,386,485.23	232,348,297.52	262,667,381.19
加：营业外收入	10,129,619.36	55,970,909.48	34,499,186.07	10,940,020.39
其中：非流动资产处置利得	30,103.51			
减：营业外支出	235,017.56	1,271,659.03	2,187,868.09	1,454,068.12
其中：非流动资产处置损失	157,488.54	925,578.16	1,671,519.94	223,823.35
三、利润总额	124,249,311.40	226,085,735.68	264,659,615.50	272,153,333.46
减：所得税费用	30,061,177.01	58,630,209.99	70,554,470.77	71,464,374.87
四、净利润	94,188,134.39	167,455,525.69	194,105,144.73	200,688,958.59

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于母公司所有者的净利润	93,086,092.38	166,090,202.05	192,149,028.25	198,686,165.31
少数股东损益	1,102,042.01	1,365,323.64	1,956,116.48	2,002,793.28
五、其他综合收益			3,630,000.00	2,070,000.00
六、综合收益总额	94,188,134.39	167,455,525.69	197,735,144.73	202,758,958.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,086,092.38	166,090,202.05	195,779,028.25	200,756,165.31
归属于少数股东的综合收益总额	1,102,042.01	1,365,323.64	1,956,116.48	2,002,793.28

(3) 合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,612,338,334.00	6,784,352,407.98	7,777,663,621.66	8,539,457,064.45
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	175,754,390.36	195,923,524.61	203,669,234.87	179,395,215.13
经营活动现金流入小计	4,788,092,724.36	6,980,275,932.59	7,981,332,856.53	8,718,852,279.58
购买商品、接受劳务支付的现金	3,748,429,834.98	5,626,193,555.69	6,428,043,055.90	6,708,872,373.00
支付给职工以及为职工支付的现金	258,151,806.29	444,079,080.87	411,583,299.86	394,893,227.80
支付的各项税费	196,198,949.23	339,938,739.92	358,635,544.25	383,283,386.96
支付其他与经营活动有关的现金	440,325,562.27	521,966,983.90	868,043,024.39	563,902,071.82
经营活动现金流出小计	4,643,106,152.77	6,932,178,360.38	8,066,304,924.40	8,050,951,059.58
经营活动产生的现金流量净额	144,986,571.59	48,097,572.21	-84,972,067.87	667,901,220.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	570,000,000.00	1,894,600,000.00	953,000,000.00	879,000,000.00
取得投资收益收到的现金	9,070,979.26	23,544,764.94	8,765,345.35	7,101,214.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25,370.00	166,074.87	120,325.30	102,641.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	15,633,000.00	52,000,000.00	104,549,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	594,729,349.26	1,970,310,839.81	1,066,434,670.65	896,203,855.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,571,530.70	57,649,405.68	189,521,927.42	162,708,679.10
投资支付的现金	960,450,000.00	1,994,600,000.00	953,000,000.00	814,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		365,699,600.00		
支付其他与投资活动有关的现金		21,000,000.00	130,000,000.00	73,000,000.00
投资活动现金流出小计	988,021,530.70	2,438,949,005.68	1,272,521,927.42	1,049,708,679.10
投资活动产生的现金流量净额	-393,292,181.44	-468,638,165.87	-206,087,256.77	-153,504,823.78

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-720,000.00	500,479,994.29		648,449,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	200,000,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金				
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	199,280,000.00	500,479,994.29		648,449,000.00
偿还债务支付的现金				429,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,501,180.01	55,579,950.00	72,305,150.00	47,603,261.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	96,000.00	139,950.00	124,950.00	111,950.00
支付其他与筹资活动有关的现金		4,256,552.69		6,198,243.54
筹资活动现金流出小计	86,501,180.01	59,836,502.69	72,305,150.00	482,801,504.92
筹资活动产生的现金流量净额	112,778,819.99	440,643,491.60	-72,305,150.00	165,647,495.08
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-135,526,789.86	20,102,897.94	-363,364,474.64	680,043,891.30
期初现金及现金等价物余额	1,131,962,256.87	1,111,859,358.93	1,475,223,833.57	795,179,942.27
六、期末现金及现金等价物余额	996,435,467.01	1,131,962,256.87	1,111,859,358.93	1,475,223,833.57

2、母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	780,174,707.74	843,548,682.50	892,495,328.31	916,677,869.24
交易性金融资产	180,000,000.00			
应收票据				
应收账款	19,615,040.67	20,356,790.63	17,094,718.09	21,177,119.69
预付款项	10,579,395.38	1,400,533.23	10,083,710.80	1,110,216.34
应收利息				
其他应收款	6,611,280.43	7,386,787.15	22,616,217.03	25,490,707.46
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	37,541,817.29	43,886,484.03	51,819,622.17	47,114,952.52
待摊费用				
其他流动资产	50,898,461.23	56,547,462.95	76,431,268.32	70,166,735.34
流动资产合计	1,085,420,702.74	973,126,740.49	1,070,540,864.72	1,081,737,600.59
非流动资产：				
发放贷款及垫款				

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可供出售金融资产	102,461,693.76	2,461,693.76	2,461,693.76	
持有至到期投资				
长期应收款	27,533,550.00	27,533,550.00	27,533,550.00	25,973,550.00
长期股权投资	1,051,284,933.48	1,051,284,933.48	5,877,123.05	13,338,816.81
投资性房地产	59,996,363.22	62,271,282.42	65,304,508.02	68,337,733.62
固定资产	1,573,635,975.39	1,642,227,983.31	1,740,476,775.89	1,828,762,884.60
在建工程	9,964,527.35	606,012.06	5,243,925.83	2,535,192.30
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	20,290,676.92	22,705,538.44	15,823,762.94	17,265,722.35
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	34,832,483.77	65,591,348.56	139,370,239.75	190,770,336.47
递延所得税资产	55,180,344.10	61,681,702.81	61,129,818.01	59,888,834.09
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,935,180,547.99	2,936,364,044.84	2,063,221,397.25	2,206,873,070.24
资产总计	4,020,601,250.73	3,909,490,785.33	3,133,762,261.97	3,288,610,670.83
流动负债：				
短期借款	200,000,000.00			
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	247,130,950.85	242,756,097.20	287,350,188.13	336,249,744.29
预收款项	580,643,383.43	565,848,388.73	878,358,914.39	974,242,650.60
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	8,591,127.20	23,870,868.08	27,314,885.60	45,467,475.14
应交税费	20,688,170.13	87,977,164.43	20,277,336.65	8,752,283.08
应付利息	221,716.27			
应付股利				
其他应付款	71,227,156.32	82,187,123.45	87,130,245.85	168,297,223.96
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	979,023.00	979,023.00		
预提费用				
应付短期债券				
其他流动负债	203,750,944.82	198,668,394.88	197,387,072.53	184,521,570.38
其他金融类流动负债				
流动负债合计	1,333,232,472.02	1,202,287,059.77	1,497,818,643.15	1,717,530,947.45
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预计负债				
递延所得税负债				
递延收益-非流动负债	723,184.34	1,646,549.83	4,000,149.83	
其他非流动负债				
非流动负债合计	723,184.34	1,646,549.83	4,000,149.83	
负债合计	1,333,955,656.36	1,203,933,609.60	1,501,818,792.98	1,717,530,947.45
所有者权益				
股东	524,144,222.00	524,144,222.00	308,000,000.00	308,000,000.00
其它权益工具				
资本公积金	1,731,344,933.21	1,715,698,933.21	889,313,948.46	889,313,948.46
减：库存股				
其它综合收益				
专项储备				
盈余公积金	106,290,544.86	106,290,544.86	97,638,094.86	85,391,720.30
一般风险准备				
未分配利润	324,865,894.30	359,423,475.66	336,991,425.67	288,374,054.62
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
所有者权益合计	2,686,645,594.37	2,705,557,175.73	1,631,943,468.99	1,571,079,723.38
负债和所有者权益总计	4,020,601,250.73	3,909,490,785.33	3,133,762,261.97	3,288,610,670.83

(2) 母公司利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	2,574,114,015.24	3,817,803,662.05	4,193,463,393.42	4,425,412,798.64
减：营业成本	2,041,434,443.72	2,991,689,872.27	3,336,926,023.95	3,518,312,318.60
营业税金及附加	32,946,665.47	48,402,995.04	54,600,442.36	54,834,424.69
销售费用	369,563,806.91	565,614,390.42	534,461,489.13	535,369,127.02
管理费用	80,287,353.44	118,586,575.02	114,619,286.85	129,268,810.16
财务费用	-5,870,707.31	-11,781,518.24	-6,037,788.07	13,318,175.96
资产减值损失		2,800,381.00	7,753,119.49	
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以 “-”号填列）	6,377,383.57	6,709,767.13	2,555,000.00	2,478,000.00
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益				
二、营业利润	62,129,836.58	109,200,733.67	153,695,819.71	176,787,942.21
加：营业外收入	2,447,897.16	5,573,819.09	9,335,910.56	6,138,811.83
其中：非流动资产 处置利得	11,270.00			
减：营业外支出	134,480.00	194,221.70	521,856.49	366,472.19
其中：非流动	96,665.20	95,539.78	147,141.44	93,185.45

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产处置净损失				
三、利润总额	64,443,253.74	114,580,331.06	162,509,873.78	182,560,281.85
减：所得税	15,137,759.58	28,055,831.07	40,046,128.17	45,099,481.38
四、净利润	49,305,494.16	86,524,499.99	122,463,745.61	137,460,800.47
五、其他综合收益				
六、综合收益总额	49,305,494.16	86,524,499.99	122,463,745.61	137,460,800.47

(3) 母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,834,458,467.94	4,214,751,633.37	4,779,947,150.57	5,249,075,992.73
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	110,861,444.71	155,158,121.20	150,744,730.64	169,851,304.95
经营活动现金流入小计	2,945,319,912.65	4,369,909,754.57	4,930,691,881.21	5,418,927,297.68
购买商品、接受劳务支付的现金	2,309,711,825.96	3,507,102,225.44	3,941,677,910.39	4,074,431,492.43
支付给职工以及为职工支付的现金	137,181,986.64	201,395,900.79	208,693,564.47	196,636,344.44
支付的各项税费	115,249,270.02	219,364,554.60	229,037,936.59	249,921,695.66
支付其他与经营活动有关的现金	286,781,253.66	370,642,592.05	703,466,090.59	415,406,260.96
经营活动现金流出小计	2,848,924,336.28	4,298,505,272.88	5,082,875,502.04	4,936,395,793.49
经营活动产生的现金流量净额	96,395,576.37	71,404,481.69	-152,183,620.83	482,531,504.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	295,000,000.00	1,150,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	6,438,780.83	16,683,640.61	3,334,411.11	2,478,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00	20,000.00	72,594.32	3,205.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	15,633,000.00	26,000,000.00	4,549,000.00	
投资活动现金流入小计	317,072,180.83	1,192,703,640.61	7,956,005.43	2,481,205.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,781,212.32	20,183,535.15	104,481,228.77	137,656,714.02
投资支付的现金	555,000,000.00	1,150,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		498,422,800.00		
支付其他与投资活动有关的现金			70,000,000.00	
投资活动现金流出小计	567,781,212.32	1,668,606,335.15	174,481,228.77	137,656,714.02

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资活动产生的现金流量净额	-250,709,031.49	-475,902,694.54	-166,525,223.34	-135,175,509.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-720,000.00	500,479,994.29		648,449,000.00
取得借款收到的现金	200,000,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	199,280,000.00	500,479,994.29		648,449,000.00
偿还债务支付的现金				419,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,275,280.01	55,440,000.00	61,600,000.00	38,891,742.50
支付其他与筹资活动有关的现金		4,256,552.69		6,198,243.54
筹资活动现金流出小计	86,275,280.01	59,696,552.69	61,600,000.00	464,089,986.04
筹资活动产生的现金流量净额	113,004,719.99	440,783,441.60	-61,600,000.00	184,359,013.96
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-41,308,735.13	36,285,228.75	-380,308,844.17	531,715,009.13
加：期初现金及现金等价物余额	572,654,253.82	536,369,025.07	916,677,869.24	384,962,860.11
六、期末现金及现金等价物余额	531,345,518.69	572,654,253.82	536,369,025.07	916,677,869.24

（二）最近三年及一期合并范围变化情况

公司 2014 年实施重大资产重组，发行股份及支付现金购买海淀国资中心持有的当代商城和甘家口大厦 100% 股权，并配套募集资金，交易于 12 月 2 日实施完毕。公司最近三年一期合并范围的重要变化情况如下：

2014 年增加公司	变动原因
当代商城	通过同一控制下的企业合并取得
甘家口大厦	通过同一控制下的企业合并取得

（三）最近三年一期主要财务指标

1、合并口径财务指标

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	0.95	0.97	0.79	0.74
速动比率	0.90	0.90	0.72	0.67
资产负债率（合并）	40.98%	40.27%	47.94%	50.57%
资产负债率（母公司）	33.18%	30.80%	47.92%	52.23%
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	5.36	5.94	5.49	5.94
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次/年）	140.73	188.35	161.56	130.16

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
存货周转率（次/年）	38.45	35.14	33.30	32.25
利息保障倍数（倍）	36.65	-	-	23.84
每股经营活动现金流量（元）	0.28	0.10	-0.18	2.00
每股净现金流量（元）	-0.26	0.04	-0.78	1.91

注：上述财务指标计算公式如下：

(1) 流动比率=流动资产 / 流动负债

(2) 速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债

(3) 资产负债率=总负债 / 总资产

(4) 每股净资产=归属于母公司所有者的期末净资产 / 备考发行在外普通股加权平均数

(5) 应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额，其中 2011 年期末应收账款按翠微股份、甘家口大厦、当代商场期末应收账款合计数计算

(6) 存货周转率=营业成本 / 存货平均余额，其中 2011 年期末存货按翠微股份、甘家口大厦、当代商场期末存货合计数计算

(7) 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+资本化利息）/财务费用中的利息支出

(8) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/备考发行在外普通股加权平均数

(9) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额 / 备考发行在外普通股加权平均数

(10) 2015 年 1-9 月应收账款周转率和存货周转率均为年化数据

2、每股收益和净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）》（证监会公告[2010]2 号）的规定，公司最近三年的合并口径净资产收益率和每股收益如下：

年份	报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2015 年前三季度	归属于母公司股东的净利润	3.29	0.18	0.18
	归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	2.86	0.15	0.15
2014 年度	归属于母公司股东的备考合并净利润	6.41	0.35	0.35
	归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的备考合并净利润	5.29	0.29	0.29
2013 年度	归属于母公司股东的备考合并净利润	7.23	0.41	0.41
	归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的备考合并净利润	7.68	0.41	0.41
2012 年度	归属于母公司股东的备考合并净利润	8.60	0.45	0.45
	归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的备考合并净利润	10.48	0.51	0.51

	利润		
--	----	--	--

注：上述财务指标计算公式如下：

$$1、\text{加权平均净资产收益率}=\frac{P}{(E_0+NP\div 2+E_i\times M_i\div M_0-E_j\times M_j\div M_0\pm E_k\times M_k\div M_0)}$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$2、\text{基本每股收益}=\frac{P}{S}$$

$$S=S_0+S_1+S_i\times M_i\div M_0-S_j\times M_j\div M_0-S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

3、稀释每股收益= $\frac{P_1}{(S_0+S_1+S_i\times M_i\div M_0-S_j\times M_j\div M_0-S_k+\text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})}$

其中，P₁ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

第六节 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。

二、募集资金运用计划

本次公司债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。

（1）补充流动资金有利于进一步降低流动性风险

随着公司业务转型和规模不断扩张，货币资金需求将持续增加。执行本次债券的发行方案后，合并口径下公司流动比率将由原先的 0.95 提升至 1.46，从而进一步降低了流动性风险，为公司各项业务的稳定运营提供资金保障。

（2）补充流动资金有利于公司长远发展

根据公司发展战略，公司计划打造“时尚+生活”两极生活中心门店体系，

对旗下门店进行升级改造，进行业态结构和品牌结构调整；加大运营保障投入，对老旧安防设备进行改造，并进行节能改造投入；顺应电商发展趋势，建立线上线下相融合的全零售渠道；在海淀区国企改革和海淀区、中关村“大众创业、万众创新”的背景下，把握国企改革和双创发展机遇，进行多元投资。以上计划的实施均需公司投入资金，从而对流动资金构成压力。因此，公司需提前储备一定规模的流动资金。

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。

第七节 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本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：010-681595738

（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>）查阅本募集说明书及摘要。

投资者若对本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。

（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）募集说明书摘要》之签字盖章页）

北京翠微大厦股份有限公司



2016年3月1日