

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
2021 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	不超过 20 亿元（含 20 亿元）
本期发行金额	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况	北京市海淀区国有资本运营有限公司
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人



签署日期：2021 年 11 月 3 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司的营业收入分别为 500,729.83 万元、493,625.28 万元、409,292.35 万元及 173,811.55 万元，净利润分别为 17,537.73 万元、17,619.92 万元、20,146.14 万元及 9,298.04 万元。2018-2019 年，受宏观经济环境及零售行业景气度影响，公司营业收入稳中略降。2020 年，公司商业零售业务的营业收入大幅下滑，主要系执行新收入准则，联营模式按净额法确认收入；另一方面，受疫情影响，公司商业零售业务的销售下降，同时对供应商实行减租政策，租赁收入、其他业务收入下降。公司营业收入下降，可能影响公司的净利润水平，进而对公司的盈利能力、偿债能力带来不利影响。

（二）2020 年，上市公司以发行股份及支付现金的方式购买海淀科技等 105 名股东所持有海科融通 98.2975%的股权（以下简称“本次交易”“本次重组”）。本次交易中，业绩承诺方承诺海科融通 2020 年度、2021 年度及 2022 年度经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 17,455.82 万元、20,820.05 万元及 23,995.95 万元。2020 年，海科融通实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 18,427.05 万元，完成了 2020 年度业绩承诺。受宏观经济波动、行业政策变化、行业投资规模缩减、市场竞争形势变化、重大社会公众危害等不利因素影响，海科融通可能无法完成业绩承诺，从而对上市公司的整体经营业绩、盈利水平和偿债能力造成不利影响。

（三）2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 19,795.52 万元、23,616.83 万元、-515.14 万元和-7,924.49 万元。2018 年至 2019 年，公司业务稳步发展，经营活动产生的现金流量净额逐年提升；2020 年、2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，较往年变动较大，主要系商业零售主业受疫情、门店装修升级等因素影响较大。未来经营期间，若公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，可能会对公司现金流管理产生不利影响，进而可能影响本期债券的本息偿付。

（四）2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司投资收益分别为 7,326.89 万元、7,708.70 万元、10,341.47 万元和 2,145.38 万元。近年来，公司在巩固传统商业零售主业的同时，积极推进上市公司转型升级，充分发挥好海淀国企主力军、排头兵的作用。报告期内，公司通过直接、间接投资的方式进入新的领域；同时，充分利用暂时闲置资金购买理财产品，提高资金效率。最近三年，公司投资收益持续增加，增厚了公司净利润。未来，受宏观经济、政策变化等多种因素影响，公司可能面临投资收益下降的风险。

（五）新冠肺炎疫情以来，各地政府相继出台限制人流、物流等相关防控措施，导致国内经济增速放缓、社会消费受到抑制，从而对公司的相关业务产生不利影响。目前，国内的疫情已整体得到控制，社会经济稳步复苏，有利于公司相关业务的恢复发展。未来，若疫情再次反弹，将对公司的生产经营带来不利影响，从而影响公司的经营业绩。

（六）公司所在的商业零售、第三方支付行业竞争激烈，市场上从事相关业务的主体较多，竞争较为充分，整体行业集中度均不高。商业零售方面，近年来随着国内电商、移动购物等新型零售模式的崛起及快速发展，对实体零售渠道的冲击加大，近年来行业整体景气度不高，国内商业零售行业竞争及变革加剧。第三方支付方面，行业监管政策逐步完善，同时二维码、NFC、人脸识别等创新移动支付技术不断涌现，推动第三方支付行业的竞争环境发生明显变化。因此，激烈的市场竞争环境下，公司盈利空间可能受到不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 38.52 亿元（截至 2021 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.44 亿元（2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

（二）本期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，担保范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应付的费用。截至 2021 年 6 月 30 日，海淀国资中心累计对外担保金额为 258.15 亿元，合计占海淀国资中心净资产规模的 30.46%，总资产规模的 8.30%。在本期债券存续期内，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，其履行为本期债券本息兑付承担连带保证责任的能力也将因此受到负面影响。

（三）本期债券设置发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。发行人有权决定在债券存续期间第 3 年末调整后 2 年的票面利率，具体调整幅度均以公告为准。发行人作出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。若发行人调整票面利率、投资者选择回售，则会造成本期债券本息支付的不确定性，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（四）本期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，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，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。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（五）在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站

（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。在本期债券存续期限内，若出现任何影响发行人信用级别或本期债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体或本期债券的信用级别，都将会对投资者利益产生不利影响。

（六）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，发行人拟向上海证券交易所及证券登记机构申请新质押式回购安排，具体事宜遵照上海证券交易所及证券登记机构相关规定执行。

目 录

释 义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、与发行人相关的风险	11
二、本期债券的投资风险	17
三、不可抗力因素导致的风险	19
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款	20
二、本期债券的特殊发行条款	22
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	24
第三节 募集资金运用	25
一、本期债券的募集资金规模	25
二、本期债券募集资金使用计划	25
三、募集资金的现金管理	26
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	26
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	27
八、前次公司债券募集资金使用情况	28
第四节 发行人基本情况	29
一、公司基本情况	29
二、公司历史沿革情况	30
三、发行人最近三年及一期的重大资产重组情况	31
四、发行人股权结构和股东情况	32
五、发行人组织结构和重要权益投资情况	34
六、公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	46
七、发行人主营业务情况	49
八、公司所处行业及竞争状况	64
九、发行人违法、违规及受处罚的情况	70

十、公司独立性情况.....	70
十一、发行人报告期内资金被关联方违规占用或担保的情况.....	71
第五节 发行人主要财务情况	72
一、会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况.....	72
二、最近三年及一期合并财务报表范围的变化.....	74
三、发行人变更会计师事务所的情况.....	75
四、最近三年及一期的财务报表.....	76
五、最近三年及一期的主要财务指标.....	86
六、管理层讨论和分析.....	88
七、关联交易情况.....	104
八、对外担保情况.....	110
九、未决诉讼、仲裁情况.....	110
十、受限资产情况.....	110
第六节 发行人信用状况	111
一、本期债券的信用评级情况.....	111
二、信用评级报告的主要事项.....	111
三、发行人历史信用评级情况.....	113
四、发行人的资信情况.....	113
第七节 增信情况	115
一、增信机制.....	115
二、担保函主要内容.....	117
三、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.....	119
第八节 税项	120
一、增值税.....	120
二、所得税.....	120
三、印花税.....	120
四、税项抵销.....	121
第九节 信息披露安排	122
一、未公开信息的传递、审核、披露流程.....	122

二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障.....	123
三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责.....	124
四、对外发布信息的申请、审核、发布流程.....	125
五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度.....	125
六、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	126
七、本期债券存续期内重大事项披露.....	126
八、本期债券还本付息信息披露.....	126
第十节 投资者保护机制	127
一、偿债计划.....	127
二、偿债资金主要来源.....	127
三、偿债应急保障方案.....	127
四、偿债保障措施.....	128
五、发行人对于违约解决措施及承诺.....	130
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	131
一、违约情形及认定.....	131
二、违约责任及其承担方式.....	131
三、争议解决方式.....	132
第十二节 持有人会议规则	133
一、债券持有人行使权利的形式.....	133
二、债券持有人会议规则.....	133
第十三节 受托管理人	146
一、债券受托管理人.....	146
二、债券受托管理协议主要事项.....	146
第十四节 发行有关机构	164
一、发行人.....	164
二、主承销商.....	164
三、律师事务所.....	164
四、会计师事务所.....	165

五、信用评级机构.....	165
六、担保机构.....	165
七、公司债券登记、托管、结算机构.....	166
八、受托管理人.....	166
九、公司债券申请上市的证券交易场所.....	166
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明发行人声明	168
第十六节 备查文件	177
一、本募集说明书及摘要的主要备查文件：	177
二、备查文件查阅地点.....	177

释 义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

本公司、公司、发行人、翠微股份	指	北京翠微大厦股份有限公司
本期债券、本期发行	指	北京翠微大厦股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
翠微集团	指	北京翠微集团有限责任公司，2021年10月完成改制，曾用名：北京翠微集团
海淀区国资委	指	北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会
海淀国资中心	指	北京市海淀区国有资本运营有限公司，2021 年 10 月完成改制，曾用名：北京市海淀区国有资本经营管理中心
海淀国投集团	指	北京市海淀区国有资产投资集团有限公司
海淀国投	指	北京市海淀区国有资产投资经营有限公司
海科融通	指	北京海科融通支付服务有限公司
海淀科技	指	北京海淀科技发展有限公司
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
大成路物业	指	北京翠微园大成路物业管理有限公司
翠微路店	指	北京翠微大厦股份有限公司翠微路百货店
翠微广场购物中心	指	北京翠微大厦股份有限公司翠微广场购物中心
牡丹园店	指	北京翠微大厦股份有限公司牡丹园百货店
大成路店	指	北京翠微大厦股份有限公司大成路百货店
龙德店	指	北京翠微大厦股份有限公司天通苑龙德店
培训中心	指	北京当代商城培训中心
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《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》
《募集说明书》	指	《北京翠微大厦股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《北京翠微大厦股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《北京翠微大厦股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
章程、公司章程	指	北京翠微大厦股份有限公司章程
最近三年及一期、报告期	指	2018年、2019年、2020年及2021年1-6月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	证券证券交易所的营业日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
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，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、营业收入、净利润下降的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司的营业收入分别为 500,729.83 万元、493,625.28 万元、409,292.35 万元及 173,811.55 万元，净利润分别为 17,537.73 万元、17,619.92 万元、20,146.14 万元及 9,298.04 万元。2018-2019 年，受宏观经济环境及零售行业景气度影响，公司营业收入稳中略降。2020 年，公司商业零售业务的营业收入大幅下滑，主要系执行新收入准则，联营模式按净额法确认收入；另一方面，受疫情影响，公司商业零售业务的销售下降，同时对供应商实行减租政策，租赁收入、其他业务收入下降。公司营业收入下降，可能影响公司的净利润水平，进而对公司的盈利能力、偿债能力带来不利影响。

2、重组收购标的公司业绩承诺无法实现的风险

2020 年，上市公司以发行股份及支付现金的方式购买海淀科技等 105 名股东所持有海科融通 98.2975%的股权。本次交易中，业绩承诺方承诺海科融通 2020 年度、2021 年度及 2022 年度经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 17,455.82 万元、20,820.05 万元及 23,995.95 万元。2020 年，海科融通实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 18,427.05 万元，完成了 2020 年度业绩承诺。受宏观经济波动、行业政策变化、行业投资规模缩减、市场竞争形势变化、重大社会公众危害等不利因素影响，海科融通可能无法完成业绩承诺，从而对上市公司的整体经营业绩、盈利水平和偿债能力造成不利影响。

3、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为

19,795.52 万元、23,616.83 万元、-515.14 万元和-7,924.49 万元。2018 年至 2019 年，公司业务稳步发展，经营活动产生的现金流量净额逐年提升；2020 年、2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，较往年变动较大，主要系商业零售主业受疫情、门店装修升级等因素影响较大。未来经营期间，若公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，可能会对公司现金流管理产生不利影响，进而可能影响本期债券的本息偿付。

4、投资收益下降的风险

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，公司投资收益分别为 7,326.89 万元、7,708.70 万元、10,341.47 万元和 2,145.38 万元。近年来，公司在巩固传统商业零售主业的同时，积极推进上市公司转型升级，充分发挥好海淀国企主力军、排头兵的作用。报告期内，公司通过直接、间接投资的方式进入新的领域；同时，充分利用暂时闲置资金购买理财产品，提高资金效率。最近三年，公司投资收益持续增加，增厚了公司净利润。未来，受宏观经济、政策变化等多种因素影响，公司可能面临投资收益下降的风险。

5、债务规模波动的风险

2018-2020 年及 2021 年 6 月末，公司的负债总额分别为 243,999.50 万元、215,243.52 万元、343,507.53 万元和 306,632.36 万元。报告期各期末，公司的负债总额呈现一定波动。2020 年末公司负债规模较 2019 年末大幅增加，主要系海科融通第三方支付业务在报告期末存在尚未向商户划付的备付金，且该备付金余额受具体清算安排影响较大，导致期末“其他应付款”波动较大；另一方面，受疫情影响，公司商业零售业务销售额出现明显下滑，流动资金缺口较大，短期借款规模增加。未来经营期间，若公司负债总额大幅增加，将加大公司的偿债压力。

6、短期内待偿付的有息债务规模较大的风险

截至 2021 年 6 月末，公司短期借款为 65,421.22 万元，主要系短期银行信用借款。未来一年内，公司待偿付的有息负债规模较大。公司具有较为畅通的直接、间接融资渠道，与相关合作金融机构的合作情况良好，本期公司债的发行亦将大幅提升公司的偿债能力。即便如此，若公司在相关债务到期前无法有效筹措资金，

将面临相关风险。

（二）经营风险

1、行业增速下滑风险

随着国民经济的发展，消费对 GDP 的贡献率占比较高，根据国家统计局数据显示，2020 年最终消费支出对 GDP 增长的贡献率为 54.3%。2020 年，全社会消费品零售总额达 39.20 万亿元，受疫情影响，同比下降 3.9%。近年来，随着经济结构的调整，我国 GDP 增速有所放缓，2019 年 GDP 增速为 6.1%，2020 年受疫情影响为 2.3%。受 GDP 增速放缓影响，未来社会消费增速亦有可能放缓。公司的商业零售业务、第三方支付业务均与社会消费存在紧密联系，受下游需求影响，未来相关行业增速存在下滑风险，从而影响公司在本期债券存续期内的盈利能力及本期债券本息的偿付。

2、疫情反弹风险

新冠肺炎疫情以来，各地政府相继出台限制人流、物流等相关防控措施，导致国内经济增速放缓、社会消费受到抑制，从而对公司的相关业务产生不利影响。目前，国内的疫情已整体得到控制，社会经济稳步复苏，有利于公司相关业务的恢复发展。未来，若疫情再次反弹，将对公司的生产经营带来不利影响，从而影响公司的经营业绩。

3、行业竞争加剧风险

公司所在的商业零售、第三方支付行业竞争激烈，市场上从事相关业务的主体较多，竞争较为充分，整体行业集中度均不高。商业零售方面，近年来随着国内电商、移动购物等新型零售模式的崛起及快速发展，对实体零售渠道的冲击加大，近年来行业整体景气度不高，国内商业零售行业竞争及变革加剧。第三方支付方面，行业监管政策逐步完善，同时二维码、NFC、人脸识别等创新移动支付技术不断涌现，推动第三方支付行业的竞争环境发生明显变化。因此，激烈的市场竞争环境下，公司盈利空间可能受到不利影响。

4、传统商业零售的转型风险

在传统商业零售竞争日益激烈的背景下，市场参与者正积极通过重新定义目

标客群、转型主题消费、提升配套服务比例、优化消费体验场景、线上线下融合等方式，提升核心竞争力。近年来，公司积极推进战略转型与业务结构调整，对传统百货业态进行升级转型，努力打造更新型、完善的商业中心和生活服务中心；同时，公司根据整体规划安排，对相关门店进行升级调整。转型过程中，公司可能面临资金需求增加、经营成本上升、营业收入波动及未来不确定性等不利因素，从而带来转型风险。

5、商业零售业务经营区域集中的风险

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风险。未来，若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改变，可能导致商业零售消费需求下降，从而给公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

6、经营成本上升的风险

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，同时随着商业零售企业开展线上业务，销售推广成本也不断增加，对商业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，从而对本期债券本息的偿付产生不利影响。

7、业务经营风险事件导致被央行处罚的风险

第三方支付服务已成为国民经济生活中的重要基础服务，中国人民银行对第三方支付领域维持强监管态势。若海科融通出现未能有效落实特约商户实名制、未能有效落实业务属地化管理、结算账户管理不到位、交易监测不到位等风险事件，将面临被监管机构处罚的风险，从而影响公司现有业务的开展和经营。

8、信息系统稳定性及安全性的风险

海科融通所提供的收单服务具有发生频次高、容错率低、信息传输时效性强等特点，其主要业务的开展需要依赖电信运营商的网络基础设施，并高度依赖于信息系统。为了保证信息系统的稳定性及安全性，公司已制定较为完善的信息系

统管理规章、操作流程和风险控制制度，建立健全了信息系统安全运行机制，并通过软硬件等多重措施保障相关交易信息及清结算资金的安全流转，但仍不排除系统出现信息流转错误，资金清结算出现遗漏、错误、重复等情形，从而对日常经营产生不利影响。

（三）管理风险

1、业务管理风险

随着公司业务不断发展，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，进而对公司本期债券偿付产生影响。

2、人力资源风险

近年来，公司推动商业零售业务转型升级，积极加强线上线下融合发展，探索跨领域的投资发展机会，公司在人才储备方面面临新的挑战。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。由于公司本期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。

5、突发事件引发公司治理结构无法有效运作的风险

公司已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，导致其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制无法有效运作，董事会、监事会不能顺利运行，从而对发行人的经营造成不利影响。

6、重组整合风险

本次交易完成后，海科融通成为翠微股份的子公司。公司通过保持海科融通核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，把握和指导其经营计划和发展方向，加强与管理层的沟通，加强财务监控与日常交流，同时调动资源全力支持海科融通的客户开发及业务拓展等方式，力争最大程度的实现双方在企业文化、团队管理等各方面的高效整合。

由于公司目前与海科融通在业务特点、经营方式、企业文化、组织模式和管理制度等方面存在一定的差异，因此公司与海科融通的整合能否达到互补及协同效果、能否达到预期最佳效果以及所需的时间存在一定的不确定性。未来，若公司未能顺利整合海科融通，可能会对海科融通的经营造成负面影响，从而给公司带来业务整合及经营管理风险。

（四）政策风险

1、国家内需政策变化风险

一段时期以来，我国陆续出台了《关于“促消费”的若干意见》《关于搞活流通扩大消费的意见》等一系列政策，将扩大内需、促进消费提高到新的高度，有利于公司主营业务的持续发展。同时，从近年的经济发展情况来看，消费已逐渐成为拉动我国经济增长的重要引擎。未来，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，导致市场环境发生不利变化，公司经营业绩将会受到不利影响。

2、第三方支付行业政策风险

第三方支付业务的行业行政主管部门为中国人民银行，海科融通依法受到中国人民银行的全面、严格监管，并依法取得《支付业务许可证》后开展业务。近年来，第三方支付行业快速发展，中国人民银行在完善法规体系的同时，加大了

检查执法力度，监管政策趋严的同时更多体现为支持行业长期健康可持续发展。未来，若第三方支付行业相关监管政策进一步收紧，导致市场环境发生不利变化，公司第三方支付业务可能受到不利影响。

3、《支付业务许可证》可能无法续展的风险

根据《非金融机构支付服务管理办法》规定，《支付业务许可证》自颁发之日起，有效期 5 年。第三方支付机构拟于《支付业务许可证》期满后继续从事支付业务的，应当在期满前 6 个月内向所在地人民银行分支机构提出续展申请。海科融通持有的《支付业务许可证》将于 2021 年 12 月 21 日到期。人民银行根据“总量控制、结构优化、提高质量、有序发展”的原则，对《支付业务许可证》续展审核工作予以从严把握，部分公司的业务开展范围受到了一定的限制。因此，海科融通《支付业务许可证》可能存在到期后无法通过续展，或业务范围受到限制的风险，从而对公司的持续经营产生重大影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期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注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在证券交易所上市后本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临

由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好，经中诚信国际综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。但在本期债券存续期内，宏观经济环境、基本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）担保风险

本期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。截至 2021 年 6 月 30 日，海淀国资中心累计对外担保金额为 258.15 亿元，合计占海淀国资中心净资产规模的 30.46%，总资产规模的 8.30%。在本期债券存续期内，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，其履行为本期债券本息兑付承担连带保证责任的能力也将因此受到负面影响。

（六）评级风险

经中诚信国际综合评定，公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，在本期债券存续期限内，若出现任何影响发行人信用级别或本期债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体或本期债券的信用级别，都将会对投资者利

益产生不利影响。

（七）本期债券安排所特有的风险

在本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券能够按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，进而对本期债券持有人的利益产生不利影响。

三、不可抗力因素导致的风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：北京翠微大厦股份有限公司。

（二）债券全称：北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2021 年 3 月 10 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京翠微大厦股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕778 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（投资者回售选择权）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（票面利率调整选择权）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 11 月 9 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 11 月 9 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 11 月 9 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，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 11 月 9 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 11 月 9 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，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由发行人第二大股东北京市海淀区国有资本运营有限公司提供连带责任保证担保。具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任

公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，将用于偿还本息债务和补充流动资金等。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（二十四）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应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕

且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（二）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、本期债券为固定利率，发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：如第 1 条选择调整，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确

保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 11 月 4 日。
- 2、发行首日：2021 年 11 月 8 日。
- 3、发行期限：2021 年 11 月 8 日至 2021 年 11 月 9 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕778 号），本次债券注册总额不超过 20 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 7.00 亿元用于偿还有息债务；3.00 亿元用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的有息债务明细。

（一）偿还有息债务

本期债券募集资金 7.00 亿元拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

本期债券拟偿还有息负债明细如下：

单位：亿元

序号	债权人	债务人	借款本金	到期时间
1	中国农业银行股份有限公司北京海淀支行	翠微股份	1.00	2022/1/21
			1.00	2022/3/22
			1.00	2022/6/21

2	中信银行股份有限公司北京分行	翠微股份	1.00	2022/6/17
			1.00	2022/9/7
3	中国工商银行股份有限公司北京翠微路支行	翠微股份	1.50	2023/9/7
			0.50	2023/9/7
合计			7.00	-

发行人拟安排 7.00 亿元募集资金偿还上述银行借款。在上述银行借款到期前，发行人可根据与合作银行的合同约定，选择提前偿还上述借款。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金 3.00 亿元用于补充公司商业零售业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还有息债务、补充流动资金的具体金额，应履行董事会或其他内部有权机构批准，并及时进行临时信息披露；对于可能对债券持有人权益产生重大影响的，应召开股东大会审议，且经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将根据相关法律法规的规定，开立募集资金专户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。同时，发行人将严格按照募集说明书披露的资金

投向，确保专款专用。

发行人将与监管银行签订募集资金专项账户与偿债资金专户监管协议，规定监管银行监督募集资金的使用情况。

六、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

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，在有效增加公司流动资金总规模的前提下，改善了公司的负债结构，这将有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）提升公司短期偿债能力

以 2021 年 1-6 月公司合并口径财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，助力公司稳定发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施，并保证：

（一）本期债券募集资金不用于公益性项目投资；

（二）本期债券募集资金不用于非生产性支出，包括：不用于借与他人、委托理财等财务性投资，不直接、间接用于二级市场证券投资，不用于直接或间接投资于以买卖证券为主要业务的公司，不用于转借他人等；

（三）本期债券募集资金不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

2016 年 3 月，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）发行完毕，债券简称“16 翠微 01”，实际发行规模 5.50 亿元，扣除发行费用后，已全部用于偿还银行贷款和补充流动资金。截至目前，发行人前次募集资金已按约定用途使用完毕。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

- 1、公司名称：北京翠微大厦股份有限公司
- 2、法定代表人：匡振兴
- 3、成立日期：2003 年 1 月 23 日
- 4、统一社会信用代码：911100007461029945
- 5、注册资本：79,873.6665 万元
- 6、实缴资本：79,873.6665 万元
- 7、注册地址：北京市海淀区复兴路 33 号
- 8、联系地址：北京市海淀区复兴路 33 号
- 9、信息披露事务负责人：姜荣生
- 10、联系电话：010-68241688
- 11、所属行业：批发和零售业-零售业
- 12、传真：010-68159573
- 13、邮政编码：100036

14、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；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；销售民用航空器；道路货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、公司历史沿革情况

发行人系经北京市海淀区人民政府《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160 号）、北京市人民政府经济体制改革办公室《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，由北京翠微国有资产经营公司作为主发起人，联合北京翠微大厦股份有限公司职工持股会、华纺房地产开发公司、北京中迅龙臣投资管理有限公司、北京凯振照明设计安装工程有限公司、北京方达设备安装工程有限公司及杭州伊飞园艺工程有限公司 6 家单位共同发起设立于 2003 年 1 月 23 日的股份有限公司，翠微股份设立时的注册资本为 15,000 万元，股份总额为 15,000 万股。

2006 年 10 月和 2008 年 4 月，杭州伊飞园艺工程有限公司、北京中迅龙臣投资管理有限公司、北京方达设备安装工程有限公司分别将其所持发行人的全部股份转让给北京创景置业有限责任公司；2009 年 1 月，北京翠微国有资产经营公司所持发行人的全部股份被无偿划转给北京翠微集团；2009 年 3 月，北京创景置业有限责任公司将其所持发行人的全部股份转让给北京兴源房地产开发有限公司；2009 年 11 月，北京翠微大厦股份有限公司职工持股会将其所持发行人的全部股份转让给北京翠微集团。

2011 年 9 月，北京翠微集团、北京兴源房地产开发有限公司、华纺房地产开发公司、北京凯振照明设计安装工程有限公司四家股东分别按其所持公司股份的比例认购公司 8,100 万股股份，发行人的注册资本增至 23,100 万元，股份总额由 15,000 万股增至 23,100 万股。

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 万股，并于 2012 年 5 月 3 日在上海证券交易所挂牌交易，公司证券简称“翠微股份”，证券代码为“603123”。公开发行股票完成后，发行人的注册资本增至 30,800 万

元，总股本增至 30,800 万股。

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，公司于 2014 年 11 月向北京市海淀区国有资本经营管理中心非公开发行股票 155,749,333 股，于 2014 年 12 月向上海证大投资管理有限公司、西南证券股份有限公司、东海基金管理有限公司、财通基金管理有限公司四名特定投资者非公开发行股票 60,394,889 股。前述发行股票完成后，发行人注册资本增至 524,144,222 元，总股本增至 524,144,222 股。

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海淀科技发展有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2020〕2166 号）核准，公司于 2020 年 12 月向北京海淀科技发展有限公司等非公开发行股票 223,598,470 股，于 2021 年 1 月向北京中关村并购母基金投资中心（有限合伙）、南京翎贲连连股权投资合伙企业（有限合伙）、王远青和吴飞非公开发行股票 50,993,973 股。前述发行股票完成后，发行人注册资本增至 798,736,665 元，总股本增至 798,736,665 股。

三、发行人最近三年及一期的重大资产重组情况

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海淀科技发展有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2020〕2166 号）核准，公司以发行股份及支付现金方式购买海淀科技等 105 名股东所持有海科融通 98.2975%的股权，其中股份支付比例为 70%，现金支付比例为 30%。2020 年 12 月，海科融通办理完毕股东变更、公司名称变更及组织形式变更的全部工商变更登记程序，取得新《营业执照》，本次交易涉及购买标的资产的过户事宜已办理完毕，公司已持有海科融通 98.2975%股权。同月，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司向海淀科技等 105 名交易对方发行的 223,598,470 股人民币普通股（A 股）股份的相关证券登记手续已办理完毕。

根据本次交易安排、证监会批复及投资者认购情况，公司发行股份募集配套资金共发行人民币普通股（A 股）50,993,973 股，发行价格为 6.64 元/股，共计

募集资金 338,599,980.72 元，扣除发行费用后，实际募集资金净额为 319,069,798.36 元。2021 年 1 月，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，本次新增股份登记手续办理完毕。

本次重组完成后，公司新增第三方支付业务，盈利能力和偿债能力进一步增强。本次交易全体交易对方对海科融通经营业绩做出承诺，承诺 2020-2022 年，海科融通实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 17,455.82 万元、20,820.05 万元和 23,995.95 万元。若未能实现，业绩承诺方将按约定向公司进行补偿。

除此之外，公司最近三年及一期未实施过《重组管理办法》规定的重大资产重组。

四、发行人股权结构和股东情况

（一）发行人的股权结构

截至 2021 年 6 月 30 日，翠微股份总股本为 798,736,665 股，前 10 名股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例
翠微集团	国有法人	251,715,934	31.51%
北京市海淀区国有资本经营管理中心	国有法人	155,749,333	19.50%
北京中关村并购母基金投资管理中心（有限合伙）	其他	39,307,228	4.92%
北京传艺空间广告有限公司	境内非国有法人	20,070,469	2.51%
华纺房地产开发公司	国有法人	15,494,018	1.94%
周宇光	境内自然人	13,306,014	1.67%
周爽	境内自然人	12,035,221	1.51%
黄文	境内自然人	8,892,542	1.11%
北京中恒天达科技发展有限公司	境内非国有法人	8,892,542	1.11%
上海翎贲资产管理有限公司—南京翎贲连连股权投资合伙企业（有限合伙）	其他	8,433,734	1.06%
合计	-	533,897,035	66.84%

注：根据翠微集团与海淀科技签署的《股份转让协议》及其补充协议，翠微集团通过协议转让方式收购海淀科技持有的公司 79,623,834 股有限售条件的流通股股份，该等股份占公司总股本的 9.97%。中国证券登记结算有限责任公司于 2021 年 7 月 1 日出具《过户登记确

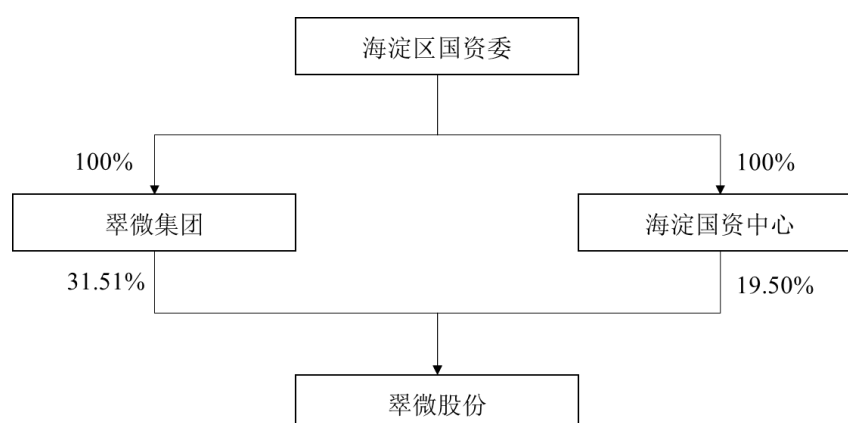
认书》，海淀科技已将其持有的公司 79,623,834 股股份过户至翠微集团名下。

（二）控股股东及实际控制人的基本情况

截至 2021 年 6 月 30 日，翠微集团持有公司 31.51% 的股份，为公司的控股股东，海淀区国资委为公司的实际控制人。

1、公司与控股股东、实际控制人的股权关系控制图

公司与控股股东、实际控制人的股权控制关系如下所示：



翠微集团为公司的控股股东，海淀国资中心为翠微集团的一致行动人。海淀国资中心与翠微集团于 2013 年 12 月 13 日签署了《协议书》，约定其成为公司股东之后，海淀国资中心将在董事会或股东大会会议上做出与翠微集团相同的表决意见。海淀国资中心于 2014 年 1 月 28 日出具《承诺函》，承诺海淀国资中心作为公司股东期间，不会向股东大会提出选举由其提名的董事候选人的提案，不会向公司委派由其提名的董事。

2、翠微集团基本情况

（1）基本情况

公司名称	北京翠微集团有限公司
法定代表人	匡振兴
注册资本	471,485.9994 万元
住所	北京市海淀区复兴路 33 号
公司类型	有限责任公司（国有独资）
成立时间	1997 年 1 月 21 日
经营范围	投资管理；资产管理；会议服务。（企业依法自主选择经营项目，开展

	经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	---

翠微集团主营业务为股权投资及投资管理，截至 2021 年 6 月末，翠微集团共持有公司 251,715,934 股，持股比例为 31.51%，所持股份无质押或冻结等情况。

（2）最近一年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日/ 2021 年 1-6 月	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年
资产总额	1,464,701.29	1,372,969.07	1,079,537.96
负债总额	622,514.44	600,706.85	377,361.69
所有者权益	842,186.86	772,262.23	702,176.27
营业收入	175,224.88	412,527.23	494,436.03
营业利润	10,793.22	41,163.10	23,978.44
净利润	8,377.29	37,056.83	17,337.62

注：翠微集团 2019 年、2020 年主要财务数据为合并财务报表数据，已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计；2021 年 1-6 月主要财务数据未经审计。

五、发行人组织结构和重要权益投资情况

（一）发行人治理结构

公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规以及《公司章程》的要求，不断完善法人治理结构，股东大会、董事会、监事会依法规范运作。通过制定实施《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》，明确了股东大会、董事会、监事会、总经理及其他高级管理人员的权限与职责，构建了权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，确保了公司的规范运作。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；

- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准第四十四条规定的担保事项：
 - ①公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；
 - ②公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；
 - ③为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；
 - ④单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；
 - ⑤对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- （14）审议股权激励计划；
- （15）审议变更募集资金用途事项；
- （16）对公司为董事、监事、高级管理人员购买责任保险事项作出决议；
- （17）审议因公司章程第 25 条第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股份的事项；

①减少公司注册资本；

②与持有本公司股份的其他公司合并。

（18）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人。

董事会行使下列职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、营运总监等高级管理人员，并决定其报酬和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订公司章程的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）拟定董事报酬和津贴标准；

（16）决定公司的控股、参股子公司中应由公司出任的董事、监事及高级管理人员；

（17）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（18）审议因第 25 条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的事项：

①将股份用于员工持股计划或者股权激励；

②将股份用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券；

③上市公司为维护公司价值及股东权益所必需。

（19）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

对于超过公司章程规定的事项，董事会应当提交股东大会审议。

3、监事会

公司设监事会。监事会由 7 名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会包括股东代表和适当比例的公司职工代表，股东代表和职工代表的比例为 4:3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管

理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、营运总监为公司高级管理人员。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘除董事会秘书以外的高级管理人员（包括但不限于副总经理、财务总监、营运总监）；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员，并在公司薪酬制度体系内决定其报酬事项和奖惩事项；

（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

5、“三会”运作情况

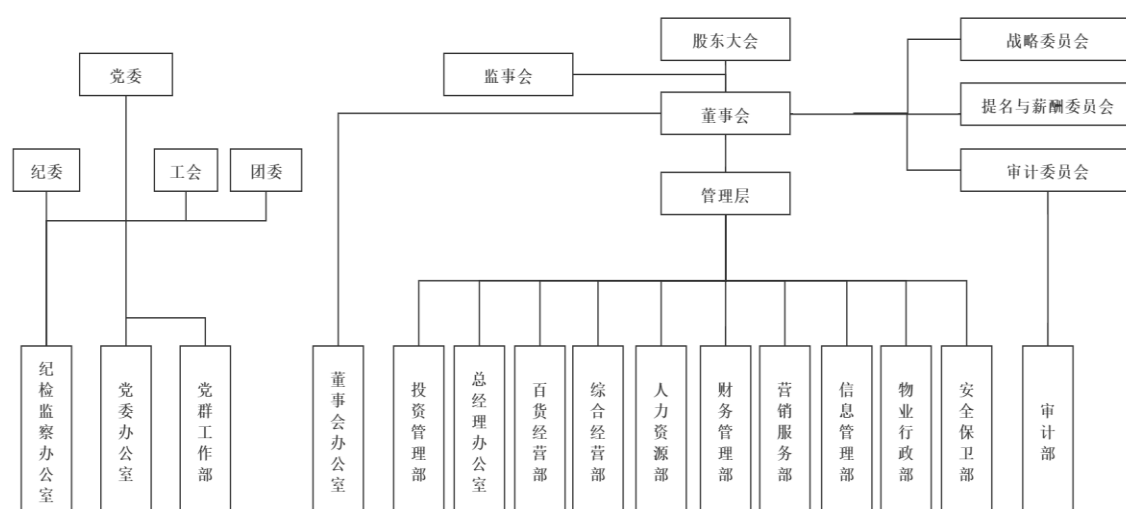
公司现行《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东的权利和义务、股东大会的职权、股东大会的召开、表决、决议等事项进行了规定，确保了公司股东大会的操作规范、运作有效，维护了投资者和公司利益。报告期内，公司历次股东大会召开均能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使权利。

公司现行《公司章程》及《董事会议事规则》对董事的任职资格和义务责任、董事会的职权、董事会的召开、表决、决议等事项进行了规定，确保了董事会的操作规范、运作有效。公司现有董事 9 名，其中独立董事 3 名。报告期内，公司历次董事会会议均能够按照《公司章程》的规定，按照法定程序进行召集、召开，会议决议合法有效。

公司现行《公司章程》及《监事会议事规则》对监事会的组成、职权、召开、会议通知、会议记录等事项进行了规定。公司现有监事 7 名，其中职工代表监事 3 名。报告期内，公司历任监事在任职期间都能够认真履行自己的职责，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

（二）发行人组织机构

截至 2021 年 6 月末，公司组织架构图如下：



（三）发行人职能部门

1、董事会办公室：负责公司信息披露、组织三会（股东大会、董事会、监事会）等各项会议、股权管理、投资者关系管理等工作。

2、投资管理部：负责拟定年度投资计划等并组织实施、项目投资管理、指导和监督子公司完善治理结果和规范运作等工作。

3、总经理办公室：负责组织开展行业趋势及政策研究、公司战略发展规划的拟定及实施等、文件建设与宣传工作、文秘管理、档案管理、印鉴管理、会议及大型活动的组织等工作。

4、百货经营部：负责公司招标采购管理、品牌资源收集和配置的统筹管理、业务系统的日常维护管理、商品质量管理、与政府相关职能部门沟通协调等工作。

5、综合经营部：负责制定公司年度综合经营开发规划及相关制度并组织实施、组织市场调研、综合经营系统的日常维护与管理、制定综合经营招商引进置换计划、综合经营商户管理等工作。

6、人力资源部：负责制定公司人力资源规划及规章制度并组织实施、员工招聘、绩效考核、薪酬福利体系的建立、员工岗位变动管理、培训管理等工作。

7、财务管理部：负责会计核算、编制财务分析报告、资金筹措与调控、纳税申报、资产监盘、预算管理、货款结算管理、理财业务管理、监督子公司财务工作、跟踪国家最新会计法律法规变化情况等工作。

8、营销服务部：负责公司服务管理制度的制定并组织实施、服务项目管理、相关营销活动管理、与新闻媒体和广告公司的沟通洽谈、服务品牌管理等。

9、信息管理部：负责制定信息化发展规划并组织实施、确定公司信息系统技术架构、信息新技术的应用和推广、信息系统运维工作、制定软件的完善和开发计划并组织实施、数据库的日常维护与管理等工作。

10、物业行政部：负责物资采购、实物资产管理、完善工程管理规范、能源管理、房屋出租管理等工作。

11、安全保卫部：负责安全工作管理、建立健全公司保卫组织、制定年度安保工作、安全培训及检测等工作。

12、审计部：负责经济责任审计、子公司审计、工程项目审计、重大采购及业务外包审计、重大经济事项审计、财务与预算执行情况审计、信息系统审计、盘点监督、关注各环节风险及内控信息等工作。

13、党委办公室：贯彻党的路线、方针、政策和上级党组织的指示，落实公司党委各项工作部署；起草公司党委工作报告、计划、总结等；负责组织起草、审核、办理以公司党委名义上报发函对外交往的文件；组织安排党委系统各类会议、内部学习，负责会议筹备工作；负责党内文件的处理和管理工作等。

14、党群工作部：负责党的组织工作、党的宣传和精神文明建设、党建工作档案及印章管理、党费收缴与管理、后备干部队伍建设和管理、民主监督和民主管理、工会经费的预算和决算管理等工作。

15、纪检监察办公室：负责履行全面从严治党监督责任、贯彻落实上级纪委工作部署、协助党委做好党风廉政建设和反腐败工作、制定纪委工作计划和总结、组织开展党风廉政建设教育培训等工作。

（四）内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部控制规章制度管理体系。

公司在日常运营中，各职能部门及公司下属子公司均依照公司制定的相关制度体系，履行决策、执行、监督等职能，确保了公司长远发展战略和近期经营目标的顺利实现。公司治理类制度主要包括《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》《子公司管理制度》《信息披露管理制度》《股东大会累积投票制实施细则》《投资者关系管理制度》《总经理工作细则》和《企业文化管理制度》等。

公司建立了规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，对采购、销售、财务管理等各个环节进行有效控制，确保会计凭证、核算与记录及其数据的准确性、可靠性和安全性。财务/审计管理类制度主要有《预算管理制度》《会计核算办法》《投资理财管理制度》《资产减值准备管理办法》《预付卡管理制度》《财务报告管理办法》《募集资金管理制度》《融资管理制度》《资金支付管理制

度》《投资决策管理制度》《对外担保管理制度》《内部审计管理制度》《内部控制评价办法》《风险管理实施细则》等。

（五）相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行。

（六）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人纳入合并报表范围内的子公司情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 12 家，具体情况如下：

公司合并报表范围内子公司情况

单位：万元，%

序号	子公司全称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例	
					直接	间接
1	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	北京	商业零售	1,000.00	83.33	16.67
2	北京翠微文化发展有限责任公司	北京	商业零售	200.00	80.00	-
3	北京翠微园物业管理有限公司	北京	物业管理	100.00	100.00	-
4	北京当代商城有限责任公司	北京	百货零售	31,000.00	100.00	-
5	北京甘家口大厦有限责任公司	北京	百货零售	31,000.00	100.00	-
6	北京永承物业管理有限责任公司	北京	物业管理	100.00	-	100.00
7	北京翠微园大成路物业管理有限公司	北京	物业管理	10.00	-	100.00
8	北京海科融通支付服务有限公司	北京	银行卡收单	25,580	98.2975	-
9	HikerPaymentsInc.	加州	商户拓展服务业	158.2065	-	88.89
10	海南晟祥信息技术有限公司	海南省	信息服务业	100.00	-	100.00
11	海川（天津）经济信息咨询有限公司	天津市	信息服务业	5,000.00	-	100.00
12	北京新源富信息技术有限公司	北京市	商户拓展服务业	1,000.00	-	45.00

公司主要控股子公司的情况如下：

（1）北京当代商城有限责任公司

北京当代商城有限责任公司成立于 1994 年 3 月 7 日，注册地北京市海淀区，法定代表人胡萍，注册资本 31,000 万元，其经营范围为：公共饮食；餐饮；零售图书报刊、公开发行的国内版电子出版物、音像制品、卷烟；零售药品；销售食品；销售第三类医疗器械；销售医疗器械 I 类、II 类；国内商业；仓储；租赁设备及场地；出租写字间及商务公寓；摄影；装饰设计；展览展销；日用品修理；刻名章；书法篆刻；代销字画；零售黄金饰品；销售无线电发射设备、动植物产品；设计、制作、代理、发布广告；验光配镜。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售药品、销售第三类医疗器械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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产为 8.76 亿元，净资产为 5.91 亿元；2020 年度该公司实现营业收入为亿元，实现净利润-0.03 为亿元。

截至 2021 年 6 月末，该公司总资产为 11.05 亿元，净资产为 5.46 亿元；2021 年 1-6 月该公司实现营业收入为亿元，实现净利润为 0.09 亿元。

（2）北京甘家口大厦有限责任公司

北京甘家口大厦有限责任公司成立于 1999 年 6 月 4 日，注册地北京市海淀区，法定代表人韩建国，注册资本 31,000 万元，其经营范围为：销售服装、鞋、帽、箱包、玩具、针纺织品、文化用品、体育用品、日用杂货、家具、计算机、软件及辅助设备、建筑材料、化妆品、家用电器、钟表、眼镜、礼品、电子产品、食用农产品、花、草及观赏植物、饲料、照相器材、工艺品、小饰品、五金、交电、机械设备、医疗器械 I 类、首饰、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、厨房用具、安全技术防范产品、乐器；经济贸易咨询；办公设备维修；验光配镜；家居装饰；通讯设备维修；家用电器维修；计算机维修；日用品维修；加工服装；设计、制作、代理、发布广告；企业管理；会议服务；承办展览展示活动；出租商业用房；租赁商业设施及场地；物业管理；文艺演出票销售代理；电脑打字、复印；机动车公共停车场服务；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2022 年 06 月 11 日）；热食类食品制售（限主食制品、熟肉制品）；冷食类食品制售（限蔬果拼盘）；生食类食品制售；预包装食品销售（含冷

藏冷冻食品)；散装食品销售(含冷藏冷冻食品、含熟食)；特殊食品销售(限保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品)(食品经营许可证有效期至 2021 年 08 月 10 日)；零售药品。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售药品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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至 2020 年末，该公司总资产为 5.34 亿元，净资产为 4.64 亿元；2020 年度该公司实现营业收入为亿元，实现净利润为-0.06 亿元。

截至 2021 年 6 月末，该公司总资产为 5.30 亿元，净资产为 4.67 亿元；2021 年 1-6 月该公司实现营业收入为亿元，实现净利润为 0.03 亿元。

(3) 北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司

北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司成立于 2001 年 11 月 6 日，注册地北京市海淀区，法定代表人满柯明，注册资本 1,000 万元，其经营范围为：销售针纺织品、服装鞋帽、日用品、文化用品、体育用品、五金交电（不含电动自行车）、电子产品、家用电器、计算机、软件及辅助设备、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、乐器、照相器材、花、草及观赏植物、食用农产品、避孕工具、医疗器械 I 类、II 类、化妆品、卫生用品、日用杂货；修理钟表；修鞋；服装加工；出租商业用房；建筑清洁服务；家政服务（不符合家政服务通用要求不得开展经营活动）；日用电器修理（限符合家用电子电器维修业服务经营规范）；摄影扩印服务；销售食品；餐饮服务；零售药品；零售烟草；出版物零售；美容、理发服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、零售药品、销售食品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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产为 2.57 亿元，净资产为 0.93 亿元；2020 年度该公司实现营业收入亿元，实现净利润为 0.07 亿元。

截至 2021 年 6 月末，该公司总资产为 1.97 亿元，净资产为 0.92 亿元；2021 年 1-6 月该公司实现营业收入为亿元，实现净利润为 0.01 亿元。

(4) 北京海科融通支付服务有限公司

北京海科融通支付服务有限公司成立于 2001 年 4 月 5 日，注册地北京市，法定代表人孟立新，注册资本 25,580 万元，其经营范围为：银行卡收单（《中华人民共和国支付业务许可证》有效期至 2021 年 12 月 21 日）；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；销售电子产品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备；计算机维修；投资咨询；设计、制作、代理、发布广告；软件开发；基础软件服务；应用软件开发；计算机系统服务；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务。

截至 2020 年末，该公司总资产为 15.64 亿元，净资产为 9.69 亿元；2020 年度该公司实现营业收入 28.41 亿元，实现净利润为 1.84 亿元。

截至 2021 年 6 月末，该公司总资产为 14.75 亿元，净资产为 10.39 亿元；2021 年 1-6 月该公司实现营业收入为 11.28 亿元，实现净利润为 0.70 亿元。

2、发行人主要合营及联营企业情况

截至 2021 年 6 月末，发行人有 1 家联营公司，具体情况如下：

序号	联营公司全称	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	北京海国融智私募基金管理有限公司	投资管理	2,000.00	30.00

北京海国融智私募基金管理有限公司成立于 2017 年 3 月，注册资本 2,000 万元，法定代表人梁剑，经营范围为：非证券业务的投资管理、咨询；股权投资管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产为 0.37 亿元，净资产为 0.24 亿元。2020 年度实现营业收入 0.22 亿元，实现净利润 0.12 亿元。

截至 2021 年 6 月末，该公司总资产为 0.45 亿元，净资产为 0.33 亿元；2021 年 1-6 月该公司实现营业收入为 0.15 亿元，实现净利润为 0.09 亿元。

六、公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员名单及持有发行人股权和债券情况

公司董事、监事、高级管理人员任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司现任董事、监事、高级管理人员如下表所示：

发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	任期
匡振兴	董事长	现任	男	2017 年 9 月 4 日至今
徐涛	董事	现任	男	2003 年 1 月 15 日至今
吴红平	董事	现任	女	2018 年 5 月 11 日至今
	总经理	现任		
王立生	董事	现任	男	2021 年 5 月 21 日至今
满柯明	董事	现任	男	2021 年 5 月 21 日至今
	副总经理	现任		2015 年 11 月 17 日至今
颜巍	董事	现任	女	2017 年 9 月 21 日至今
王成荣	独立董事	现任	男	2019 年 9 月 12 日至今
陈及	独立董事	现任	男	2016 年 9 月 13 日至今
胡燕	独立董事	现任	女	2016 年 9 月 13 日至今
郭婷婷	监事会主席	现任	女	2019 年 9 月 12 日至今
张宇红	监事	现任	女	2019 年 9 月 12 日至今
张彬	监事	现任	男	2019 年 9 月 12 日至今
张华	监事	现任	男	2004 年 1 月 17 日至今
易春辉	职工监事	现任	男	2003 年 1 月 15 日至今
邬涛	职工监事	现任	男	2019 年 3 月 7 日至今
张丽燕	职工监事	现任	女	2019 年 3 月 7 日至今
苏斐	副总经理	现任	男	2020 年 3 月 31 日至今
姜荣生	董事会秘书	现任	男	2010 年 9 月 15 日至今
宋慧	财务总监	现任	女	2016 年 9 月 13 日至今
胡萍	营运总监	现任	女	2020 年 3 月 31 日至今

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在直接或间接持有公司股权的情况。

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在直接或间接持有发行人发行在外的债券的情形。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

姓名	主要工作经历
匡振兴	2004 年起历任北京当代商城有限责任公司副总经理、总经理、董事、董事长，本公司副总经理、董事。曾任北京海开房地产股份有限公司董事、江苏雷科防务科技股份有限公司董事。现任北京翠微集团（翠微股份）党委书记、本公司董事长，兼任北京翠微集团董事长、北京海科融通支付服务有限公司董事长。
徐涛	2003 年起历任本公司董事、副总经理、常务副总经理、总经理。曾任北京稻香湖投资发展有限责任公司董事。现任北京翠微集团（翠微股份）党委副书记、本公司董事，兼任北京翠微集团总经理。
吴红平	2004 年 4 月起历任本公司监事、总经理办公室主管、主任、副总经理。现任北京翠微集团（翠微股份）党委副书记、本公司董事、总经理，兼任北京海科融通支付服务有限公司董事。
王立生	2008 年起历任海淀区发改委价格举报中心副主任科员、海淀区金融服务办公室金融发展科、金融市场科副主任科员、海淀区金融服务办公室金融市场科副科长、科长。现任北京翠微集团副总经理，兼任北京翠微高科控股有限公司执行董事、经理。
满柯明	2009 年 5 月起历任北京当代商城有限责任公司副总经理、本公司副总经理。现任北京翠微集团（翠微股份）党委委员、本公司副总经理，兼任北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司执行董事。
颜巍	历任华纺房地产开发公司职员、规划发展部经理，现任本公司董事，华纺房地产开发公司党委委员、副总经理，北京华纺京轻房地产开发有限公司董事、总经理，北京瑞德士达投资管理有限公司董事、经理，北京友谊恒远科技有限公司董事长，北京华纺通泰置业有限公司董事长。
王成荣	现任本公司独立董事，北京财贸职业学院二级教授，管理学博士，首都经济贸易大学博士生导师，中国流通顶级智库 G30 论坛成员，兼任中国商业经济学会副会长、北京商业经济学会会长，享受国务院政府特殊津贴，荣获第八届中国零售业年度人物。
陈及	曾任北京工商大学商业经济研究所教授、所长，首都经贸大学首都经济研究所教授、硕士研究生导师，MPA 培训中心主任，国家商务部重点培育全国二十家大型流通企业集团评审鉴定委员会专家委员，国家商务部七省市流通体制改革试点专家顾问委员会专家委员。现任本公司独立董事，兼任北京首商集团股份有限公司独立董事、中国商业联合会专家委员会专家委员。
胡燕	2004 年 12 月至今，任北京工商大学商学院会计系教授。曾任中农立华生物科技股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事，兼任中国商业会计学会理事，五矿稀土股份有限公司独立董事，内蒙古天首科技发展股份有限公司独立董事。
郭婷婷	2006 年起历任本公司总经理办公室主管、主任助理、主任，物流管理部采购部见习经理、经理，翠微广场招商部总监助理，本公司团委书记，工会副主席，人力资源部部长，党群工作部部长，党委办公室主任。现任海淀区监委驻北京翠微集团（翠微股份）监察专员、北京翠微集团（翠微股份）党委委员、纪委书记，本公司监事会主席。
张宇红	2003 年起历任本公司财务管理部部长助理、财务管理部部长、审计部部长。现任北京翠微集团（翠微股份）纪委副书记、本公司监事、审计部部长、监察专员办公室综合管理岗主任。
张彬	2013 年起历任本公司党群工作部文员、纪检监察主办、主管、党委办公室副主任。

姓名	主要工作经历
	现任本公司监事、党委办公室副主任（主持工作），兼任北京海科融通支付服务有限公司监事。
张华	历任华纺房地产开发公司财务部副经理、经理，副总经理。现任本公司监事，北京华瑞环球置业发展有限公司总经理、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，湖州华纺房地产有限公司董事长。
易春辉	2003 年起历任本公司职工监事、商品部主任、清河店一层负一层商场经理，翠微店五层商场经理。现任本公司职工监事，翠微店营运部综合经营商场经理。
邬涛	2012 年起历任北京当代商城有限责任公司人力资源部部长助理、部长。2018 年 5 月任本公司人力资源部副部长。现任本公司职工监事，人力资源部部长。
张丽燕	2003 年起历任本公司营销中心主管、部长助理。现任本公司监事，营销服务部部长。
满柯明	2009 年 5 月起历任北京当代商城有限责任公司副总经理、本公司副总经理。现任北京翠微集团（翠微股份）党委委员、本公司副总经理，兼任北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司执行董事。
苏斐	2006 年 3 月起历任本公司总经理助理，牡丹园店党支部书记、总经理，大成店党支部书记、总经理，北京翠微园物业管理有限公司执行董事、董事长，翠微店党总支书记、总经理，公司营运总监。现任北京翠微集团（翠微股份）纪委委员、本公司副总经理，兼任北京甘家口大厦有限责任公司执行董事、北京海科融通支付服务有限公司董事。
姜荣生	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、本公司上市办副主任、董事会办公室主任。现任本公司董事会秘书，兼任北京海国融智私募基金管理有限公司董事。
宋慧	2002 年起历任北京中证国华会计事务有限公司审计助理、项目经理，北京市海淀区审计局副局长、副科长、本公司审计部部长、财务管理部部长。现任北京翠微集团（翠微股份）纪委委员、本公司财务总监、财务管理部部长。
胡萍	2003 年 3 月起历任本公司物流管理部珠宝化妆采购部经理，时尚精品采购部经理，物流管理部部长，百货经营部部长，翠微店党总支书记、总经理助理、总经理。现任本公司营运总监，兼任北京当代商城有限责任公司执行董事。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

发行人的董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	兼职单位名称	职务	任期起始日期
匡振兴	北京翠微集团	董事长	2019.09
	北京海科融通支付服务有限公司	董事长	2020.12.04
徐涛	北京翠微集团	总经理	2019.09
吴红平	北京海科融通支付服务有限公司	董事	2020.12.04

姓名	兼职单位名称	职务	任期起始日期
王立生	北京翠微集团	副总经理	2019.7.1
	北京翠微高科控股有限公司	执行董事	2020.4.26
颜巍	华纺房地产开发公司	党委委员、副总经理	2017.05
	北京华纺京轻房地产开发公司	董事、总经理	2013.07
	北京瑞德士达投资管理有限公司	董事、经理	2013.11
	北京友谊恒远科技有限公司	董事长	2018.05.24
	北京华纺通泰置业有限公司	董事长	2018.05.08
郭婷婷	北京翠微集团	纪委书记	2020.01
王成荣	北京财贸职业学院	教授	1999.09
陈及	首都经贸大学首都经济研究所	教授	2005.05
胡燕	北京工商大学商学院	教授	2004.12
	五矿稀土股份有限公司	独立董事	2017.03.10
	内蒙古天首科技发展股份有限公司	独立董事	2021.04.02
张彬	北京海科融通支付服务有限公司	监事	2020.12.04
张华	华纺房地产开发公司	副总经理	2017.05
	北京华瑞环球置业发展有限公司	总经理	2021.02.24
	江苏华纺锦宸投资置业有限公司	董事、副总经理	2006.09.15
	扬州华纺置业有限公司	董事、财务总监	2009.04.22
	北京华讯发房地产开发有限公司	董事	2008.05.06
	湖州华纺房地产有限公司	董事长	2019.08.19
满柯明	北京翠微家园超市连锁有限责任公司	执行董事	2018.07.11
苏斐	北京甘家口大厦有限责任公司	执行董事	2021.02.01
	北京海科融通支付服务有限公司	董事	2020.12.04
姜荣生	北京海国融智私募基金管理有限公司	董事	2019.06.25
胡萍	北京当代商城有限责任公司	执行董事	2020.04.01

（四）现任董事、监事和高级管理人员违法违规情况

报告期内，公司现任董事、监事及高级管理人员均不存在重大违法违规的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）经营范围

公司经营范围为：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；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；销售民用航空器；道路货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发行人的主营业务概况

目前，公司主营业务包括商业零售业务和第三方支付业务。

公司商业零售业务以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同。公司在北京拥有翠微百货翠微店（A、B 座）、牡丹园店、龙德店、大成路店、当代商城中关村店、鼎城店和甘家口百货 7 家门店，建筑面积共计 40.23 万平方米。

公司第三方支付业务依托 2020 年收购的海科融通开展。海科融通是一家主营第三方支付业务的公司，多年来一直致力为小微商户提供完整的支付解决方案，海科融通于 2011 年获得中国人民银行颁发的《支付业务许可证》（全国范围银行卡收单支付牌照），拥有全国范围内经营第三方支付业务的从业资质。海科融通主营业务为收单服务，作为持卡人和商户之间的桥梁，与收单行、银行卡专业机构、发卡行共同完成交易资金的转付清算。

1、商业零售业务

报告期内，发行人各百货门店的经营情况如下所示：

单位：万平方米、亿元

百货门店	所在区域	物业性质	经营面积	销售额			
				2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
翠微店（A 座）	北京市海淀区复兴路 33 号	自有	4.83	6.8	15.03	20.08	20.65
翠微店（B 座）		租赁					
翠微牡丹园店	北京市海淀区花园路 2 号	租赁	1.85	2.43	3.65	5.36	5.66
翠微龙德店	北京市昌平区立汤路 186 号	租赁	1.97	2.61	3.71	5.64	5.85
翠微大成路店	北京市丰台区大成路 8 号	自有	1.64	1.19	1.76	2.78	2.75
当代商城中关村店	北京市海淀区中关村大街 40 号	自有	2.54	2.88	5.19	6.87	7.63
当代商城鼎城店	北京市石景山区阜石路 165 号	租赁	1.67	0.94	2.37	3.26	3.44
甘家口大厦	北京市海淀区三里河路 17 号	自有	1.8	1.31	1.87	3.72	3.76
合计	-	-	16.28	18.16	33.60	47.70	49.74

公司业务经营模式包括联营、自营及租赁，以联营为主，营业收入主要来自于商品销售和租赁业务收入。面对新的经济形势和市场环境，公司持续推进百货零售主业的转型升级，积极拓展新零售业态、新生活领域，增强生活服务业发展的新动力，积极延伸投资发展新兴领域，统筹商业升级与科技产业拓展，推进与海淀区建设城市新形态、全国科技创新中心核心区的战略协同。

（1）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。

2021 年 1-6 月，公司租赁业务的物业名称、物业来源、坐落位置、建筑面积、平均租金、出租率等情况如下所示：

物业名称	物业来源	坐落位置	经营面积 (万平方米)	平均租金 (元/天/平方米)	出租率
翠微店 A 座	自有	北京市海淀区复兴路 33 号	1.82	9.55	56.70%
翠微店 B 座	租赁				
翠微牡丹园店	租赁	北京市海淀区花园路 2 号	0.27	10.30	98.84%
翠微大成路店	自有	北京市丰台区大成路 8 号	1.34	9.74	95.93%
当代商城中关村店	自有	北京市海淀区中关村大街 40 号	1.77	8.18	78.60%
当代商城鼎城店	租赁	北京市石景山区阜石路 165 号	0.78	14.30	56.23%
甘家口大厦	自有	北京市海淀区三里河路 17 号	1.58	9.67	95.27%

注：上表中经营面积为公司租赁业务的经营面积，公司租赁业务对外出租时的面积为经营面积，故表格中用经营面积代替建筑面积列示；出租率=实际出租的经营面积/用于租赁业务的经营面积；平均租金=租金收入/实际出租的经营面积/天数。

公司租赁业务的主要承租人、租赁合同签订期限及频率等情况如下所示：

物业名称	主要承租人	租赁合同签订期限	租赁合同签订频率
翠微店 A 座	北京金糖美食文化产业有限公司	2021.4.10-2033.4.9	到期根据 双方合作 意向续签
	北京微瑞电影放映有限公司	2021.8.1-2031.11.17	
	北京麦当劳食品有限公司	2017.11.30-2023.11.29	
翠微店 B 座	北京曲谣娱乐有限公司	2015.8.1-2023.7.31	
	北京高思博乐教育科技有限公司	2021.9.1-2024.5.14	
	北京奥里森健身有限公司	2016.11.1-2024.5.29	
	北京爱提分博乐教育科技有限公司	2021.1.1-2024.5.14	
	北京市海淀区实诚培训学校	2020.11.2-2024.5.14	
翠微牡丹园店	北京西麦郎云涛餐饮管理有限公司	2013.6.1-2023.5.31	
	中国银行股份有限公司北京海淀支行	2013.6.1-2023.5.31	
	北京肯德基有限公司	2016.12.25-2023.5.31	
	北京东方丽人健身中心	2013.6.1-2023.5.31	
	呷哺呷哺餐饮管理有限公司	2013.6.1-2023.5.31	
翠微大成路店	北京盒马网络科技有限公司	2017.3.23-2027.9.22	
	北京华程十力文化传播有限公司	2019.7.1-2023.6.30	
	海鸿达（北京）餐饮管理有限公司	2019.1.10-2026.1.9	
	中国农业银行股份有限公司北京海淀支行	2017.3.1-2022.2.28	
	北京欢歌唱响娱乐有限公司	2018.6.1-2023.5.31	
当代商 城中关村店	北京运通时泰科技有限公司	2020.5.5-2030.10.31	
	北京吉龙嘉业酒店管理有限公司	2017.5.1-2029.11.30	
	北京天悦快捷酒店管理有限公司	2020.6.15-2028.4.14	
	北京风亦情美容有限公司	2018.7.26-2026.7.31	
	北京世熙医疗美容门诊部有限公司	2018.2.1-2025.3.31	
当代商 城鼎城 店	北京日日生鲜商业有限公司	2017.6.1-2023.5.31	
	北京江洋国际体育发展有限公司	2017.7.1-2027.8.14	
	北京谋食天下餐饮管理有限公司第八分店	2016.11.1-2021.4.30	
	北京菲诗恩妮美容美发有限公司	2015.10.1-2021.4.30	
	北京西贝万家餐饮管理有限公司	2016.9.1-2026.8.31	
甘家口 大厦	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	2019.7.1-2029.6.30	
	北京海比特体育发展有限公司甘家口分店	2021.1.1-2023.12.31	
	北京忆天香都市餐饮有限责任公司	2019.11.1-2026.10.31	
	北京甘佳口电影放映有限公司	2019.11.6-2029.11.30	

物业名称	主要承租人	租赁合同签订期限	租赁合同签订频率
	北京睿思腾投资管理有限公司	2019.10.8-2022.10.31	

（2）公司供应商及客户情况

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。

自营模式下，公司报告期前五大供应商情况如下：

2021 年 1-6 月				
序号	供应商名称	采购商品种类	采购金额（万元）	该供应商采购金额占当年采购总额的比重
1	贵州茅台酒销售有限公司	酒类	4,608.95	17.43%
2	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	化妆品	3,819.71	14.44%
3	欧莱雅(中国)有限公司	化妆品	3,308.31	12.51%
4	路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司	化妆品	2,973.07	11.24%
5	莱珀妮商贸（上海）有限公司	化妆品	670.45	2.54%
合计			15,380.49	58.16%
2020 年				
序号	供应商名称	采购商品种类	采购金额（万元）	该供应商采购金额占当年采购总额的比重
1	福建魔方电子科技有限公司	机具	24,490.43	17.27%
2	贵州茅台酒销售有限公司	酒类	23,551.81	16.61%
3	深圳锦弘霖科技有限公司	机具	12,360.61	8.72%
4	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	化妆品	7,740.71	5.46%

5	欧莱雅（中国）有限公司	化妆品	4415.47	3.11%
合计			72,559.03	51.18%
2019 年				
序号	供应商名称	采购商品种类	采购金额（万元）	该供应商采购金额占当年采购总额的比重
1	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	化妆品	7,307.14	15.86%
2	欧莱雅（中国）有限公司	化妆品	6,470.40	14.05%
3	路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司	化妆品	5,551.30	12.05%
4	资生堂（中国）投资有限公司	化妆品	2,606.69	5.66%
5	北京一商宇洁商贸有限公司	化妆品	2,217.59	4.81%
合计			24,153.12	52.44%
2018 年				
序号	供应商名称	采购商品种类	采购金额（万元）	该供应商采购金额占当年采购总额的比重
1	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	化妆品	5,767.42	12.84%
2	欧莱雅（中国）有限公司	化妆品	5,646.57	12.57%
3	路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司	化妆品	4,714.53	10.50%
4	北京省钱坊商贸有限责任公司	超市杂品、烟酒	3,320.03	7.39%
5	北京糖业烟酒集团有限公司酒类经营分公司	烟酒	2,324.32	5.17%
合计			21,772.87	48.47%

联营模式下，公司报告期前五大供应商情况如下：

2021 年 1-6 月					
序号	主要供应商名称	合同签订期限	合同签订频率	佣金费率	付款方式
1	北京周大福珠宝金行有限公司	2021.04.01-2022.03.31	到期根据双方合作意向续签	双方协商确定，不同商品差异较大，2%-14%不等	公司统一收款，按约定扣除佣金后，按月以银行转账方式向供应商结算款项
2	深圳市粤豪珠宝有限公司	2021.04.01-2022.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，2%-8%不等	
3	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	2021.04.01-2022.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，8%-23%不等	
4	张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司北京分	2021.04.01-2021.12.31		双方协商确定，不同商品差异较大，2.5%-28%不等	

	公司				
5	斐尚服务有限公司	2021.04.01-2022.03.31		24.50%	
2020 年					
序号	主要供应商名称	合同签订期限	合同签订频率	佣金费率	付款方式
1	深圳市粤豪珠宝有限公司	2020.04.01-2021.03.31	到期根据 双方合作 意向续签	双方协商确定，不同商品差异较大，2%-8%不等	公司统一收款，按约定扣除佣金后，按月以银行转账方式向供应商结算款项
2	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	2020.04.01-2021.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，8%-17%不等	
3	北京得力京城商贸有限公司	2020.01.01-2020.12.31		1.8%	
4	北京周大福珠宝金行有限公司	2020.04.01-2021.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，2%-14%不等	
5	北京汇通兴业科技有限公司	2020.04.01-2021.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，5%-25%不等	
2019 年					
序号	主要供应商名称	合同签订期限	合同签订频率	佣金费率	付款方式
1	北京周大福珠宝金行有限公司	2019.01.01-2020.03.31	到期根据 双方合作 意向续签	双方协商确定，不同商品差异较大，2%-14%不等	公司统一收款，按约定扣除佣金后，按月以银行转账方式向供应商结算款项
2	深圳市粤豪珠宝有限公司	2019.01.01-2020.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，2%-8%不等	
3	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	2019.01.01-2020.03.31		双方协商确定，不同商品差异较大，8%-17%不等	
4	博柏利（上海）贸易有限公司	2019.03.31-2020.03.31		7%	
5	北京得力京城商贸有限公司	2019.04.10-2019.12.31		1.8%	
2018 年					
序号	主要供应商名称	合同签订期限	合同签订频率	佣金费率	付款方式
1	深圳市粤豪珠宝有限公司	2018.01.01-2018.12.31	到期根据 双方合作 意向续签	双方协商确定，不同商品差异较大，2%-8%不等	公司统一收款，按约定扣除佣金后，按月以银行转账方式向供应商结算款项
2	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	2018.01.01-2018.12.31		双方协商确定，不同商品差异较大，8%-17%不等	
3	北京周大福珠宝金行有限公司	2018.01.01-2018.12.31		双方协商确定，不同商品差异较大，2%-14%不等	
4	博柏利（上海）贸	2018.04.01-		7%	

	易有限公司	2019.03.31			
5	周生生（中国）商业有限公司北京分公司	2018.01.01-2018.12.31		双方协商确定，不同商品差异较大，1%-18.5%不等	

1) 联营模式收入确认变更的原因

2017 年 7 月 5 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入（财会【2017】22 号）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则，联营模式收入确认变更。

2) 联营模式收入确认变更的依据

根据新收入准则第三十四条的规定：“企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定”。

公司与特定供应商采用联营模式进行合作，具体为：特定供应商提供商品在公司指定区域设立品牌专柜，由公司营业员及供应商的销售人员共同负责销售；在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险；在商品售出后，公司和特定供应商按照约定的比例分配销售所得。

在原收入准则下，公司按照对最终顾客的已收或应收对价总额确认收入。但在新收入准则下，由于该模式下公司在将商品转让给最终顾客之前不控制该商品，所以公司应属于代理人。根据新收入准则规定，代理人应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额（即“净额法”）确认收入。

2、第三方支付业务

公司的控股子公司海科融通主要从事第三方支付业务，2011 年获得中国人

民银行颁发的《支付业务许可证》（全国范围银行卡收单支付牌照），拥有全国范围内经营第三方支付业务的从业资质。海科融通主营业务为收单服务，作为持卡人和商户之间的桥梁，与收单行、银行卡专业机构、发卡行共同完成交易资金的清结算服务。海科融通致力于为商户提供整体收款解决方案，围绕商户使用场景需求，开发出传统 POS、智能 POS、MPOS、电签 POS 等多种收单产品。随着新兴支付方式的出现，陆续推出人脸支付终端、“海码”收款码、扫码枪、扫码盒等系列扫描产品，并形成了收款码、APP、扫描 POS、小程序及 API 接入等覆盖多场景的扫描支付方式。海科融通的收单业务遍布国内，主要为餐饮、娱乐、服装、零售等行业的线下上千万商户提供收单服务，同时可为全国股份制银行及城商行提供收单外包服务。随着人民银行数字人民币试点的推进，已积极与工商银行、建设银行、中国银行等数字货币流通机构进行业务对接和系统对接，公司目前已具备数字人民币交易受理能力。

（1）经营模式

1) 盈利模式

海科融通主要盈利模式为通过 POS 机等终端产品为银行卡特约商户提供交易资金结算服务，向商户收取收单服务费。

2) 采购模式

作为以第三方支付业务为主的公司，海科融通直接外购的产品及服务主要是各类 POS 终端产品、商户拓展服务。

POS 终端采购：海科融通一般直接向生产厂商采购各类终端产品，其每年根据采购量、供应商产品性能、客户反馈状况和返修率等对供应商的产品和价格进行评价和选择，确定合作关系。海科融通根据分公司及商户拓展服务机构的需求，并结合产品库存，向采购部门提出采购需求，定期向供应商下达采购订单，供应商根据订单要求完成生产、安排发货，海科融通验收后进行付款。

商户拓展服务采购：海科融通向分布在全国各地的商户拓展服务机构采购商户拓展服务，海科融通与商户拓展服务机构合同约定，双方按照固定周期对期间交易进行对账，确认无误后，由海科融通向商户拓展服务机构按照协议约定比例

支付分润费用。

3、商户拓展模式

海科融通主要通过商户拓展服务机构完成对商户的营销推广工作。同时，海科融通成立优质商户服务中心，探索通过直营团队完成对优质商户的营销推广。

海科融通总部及地方分公司设立渠道部，完成监管机构报备工作后，对开展收单业务的地区进行招商活动。对符合公司标准的商户拓展服务机构进行业务授权并签订协议后，开通系统平台权限，供商户拓展服务机构协助商户上传资料。经分公司初审、总部运营部复审后，对满足资质的商户开通终端入网服务。商户拓展服务机构根据系统反馈对商户进行安装终端、商户培训等工作。

（2）业务规模

海科融通主要从事第三方支付业务中的银行卡收单业务，报告期各期，海科融通收单业务规模合计分别达到 16,435.06 亿元、18,780.40 亿元、19,502.45 亿元和 7,070.03 亿元，收单业务规模稳中有升。

3、公司主营业务取得的资质及许可资格情况

截至本募集说明书签署日，公司及合并报表范围内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/备案号	许可主体	有效期限
1	食品经营许可证	JY31108030561601	翠微股份	2026.7.12
2	食品经营许可证	JY11108030300915	翠微路店	2026.3.22
3	中华人民共和国出版物经营许可证	新出发京零字第海 150144 号	翠微路店	2022.4.30
4	卫生许可证（商场）	海卫环监字【2012】第 51071 号	翠微路店	2022.5.16
5	卫生许可证（二次供水）	海卫水监字【2011】第 2010 号	翠微路店	2025.6.9
6	医疗器械经营许可证	京海食药监械经营许 20200180 号	翠微路店	2025.9.24
7	城镇污水排入排水管网许可证	城排 2019 字第 15 号	翠微路店	2024.1.1
8	排污许可证	91110108085508486Y001U	翠微路店	2024.1.1
9	卫生许可证（商场）	海卫环监字【2013】第 57977 号	翠微广场购物中心	2025.4.15
10	食品经营许可证	JY11108032355099	翠微广场购物中心	2024.4.28
11	食品经营许可证	JY11108180236217	牡丹园店	2026.3.4

序号	许可证名称	许可证/备案号	许可主体	有效期限
12	卫生许可证（商场）	海卫环监字【2013】第 57979 号	牡丹园店	2025.3.24
13	医疗器械经营许可证	京海食药监械经营许 20180234 号	牡丹园店	2023.11.28
14	食品经营许可证	JY11106081126032	大成路店	2022.5.7
15	卫生许可证（商场）	丰卫环监字【2018】第 0221 号	大成路店	2022.4.7
16	卫生许可证（二次供水）	丰卫水监字【2017】第 2054 号	大成路店	2023.11.28
17	城镇污水排入排水管网许可证	城排 2017 字第 565 号	大成路店	2022.7.2
18	医疗器械经营许可证	京丰食药监械经营许 20180164 号	大成路店	2023.10.15
19	卫生许可证（商场）	昌卫环监字【2017】第 00127 号	龙德店	2025.3.29
20	北京市小食杂店备案卡	SZ91110114666928497Q	龙德店	2022.10.16
21	北京市公共停车场经营备案证明	0710456	大成路物业	2021.12.31
22	食品经营许可证	JY11108030137139	翠微家园超市	2026.1.21
23	药品经营许可证	京 DA0820044	翠微家园超市	2025.9.17
24	第二类医疗器械经营备案凭证	京海食药监械经营备 20200646 号	翠微家园超市	-
25	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	2021.6.12
26	中华人民共和国出版物经营许可证	新出发京零字第海 190145 号	当代商城	2022.4.30
27	北京市普通地下室使用登记备案证明	房使登（海）（2013）第 0022 号	当代商城	2022.1.7
28	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	-
29	酒类流通备案登记	110006201361	当代商城	-
30	城镇污水排入排水管网许可证	城排 2020 字第 108 号	当代商城	2025.4.10
31	食品经营许可证	JY11108111897666	当代商城	2025.8.24
32	卫生许可证（商场）	海卫环监字【2015】第 60503 号	当代商城	2023.4.29
33	卫生许可证（二次供水）	海卫水监字【2013】第 3407 号	当代商城	2024.12.10
34	药品许可证	京 DA0820023	当代商城	2025.3.29
35	医疗器械经营许可证	京海食药监械经营许 20170220 号	当代商城	2022.8.14
36	卫生许可证	海卫环监字【2012】第 50924 号	甘家口大厦	2022.6.25
37	北京市普通地下室使用登记备案证明	房使登（海）（2016）第 0005 号	甘家口大厦	2022.1.6
38	中华人民共和国道路运输经营许可证	京交运管许可货字 110108000708 号	甘家口大厦	2022.6.11
39	酒类流通备案登记表	110006200067	甘家口大厦	-
40	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	2021.1.4
41	食品经营许可证	许可证编号：JY1 1108180947382	连锁超市牡丹园店	2022.2.7
42	食品经营许可证	许可证编号：JY11108042474417	连锁超市甘家口店	2024.7.1

序号	许可证名称	许可证/备案号	许可主体	有效期限
43	食品经营许可证	许可证编号：JY11108112868130	连锁超市当代店	2025.10.26
44	食品经营许可证	许可证编号：JY11106081828407	连锁超市大成路店	2023.5.15
45	无线电台执照	执照编号：110019970068/V0001	当代商城	2025.6.30
46	支付业务许可证（全国范围银行卡收单支付牌照）	许可证编号：Z2006511000018	海科融通	2021.12.21

（三）业务板块经营情况

发行人报告期内分板块业务收入构成情况如下表所示：

发行人报告期内分板块业务收入构成情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	169,633.73	97.60%	399,896.85	97.70%	481,684.18	97.58%	490,639.95	97.98%
其中：商业零售业务	56,819.70	32.69%	115,816.60	28.30%	481,684.18	97.58%	490,639.95	97.98%
第三方支付业务	112,814.04	64.91%	284,080.26	69.41%				
其他业务	4,177.82	2.40%	9,395.49	2.30%	11,941.10	2.42%	10,089.88	2.02%
合计	173,811.55	100.00%	409,292.35	100.00%	493,625.28	100.00%	500,729.83	100.00%

报告期各期，公司营业收入分别为 500,729.83 万元、493,625.28 万元、409,292.35 万元和 173,811.55 万元。2018 年至 2019 年，受宏观经济环境及零售行业景气度影响，公司营业收入稳中略降；2020 年以来，公司营业收入变动，主要系执行新收入准则、疫情影响销售以及合并海科融通所致，其中：①公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，联营模式按净额法确认收入，导致营业收入下滑。不考虑新收入准则的影响，2020 年公司营业收入为 652,215.96 万元。②受疫情影响，公司商品销售收入下降，同时对供应商实行减租政策，租赁收入、其他业务收入均下降。③2020 年，公司合并海科融通，新增第三方支付业务收入，有利于增厚公司营业收入。

发行人报告期内分板块业务成本构成如下：

发行人报告期内分板块业务成本情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	117,661.12	99.97%	297,031.80	99.98%	394,785.62	99.86%	399,373.77	99.88%
其中：商业零售业务	26,252.49	22.30%	61,443.29	20.68%	394,785.62	99.86%	399,373.77	99.88%
第三方支付业务	91,408.62	77.66%	235,588.51	79.30%				
其他业务	40.20	0.03%	44.61	0.02%	535.45	0.14%	462.65	0.12%
合计	117,701.32	100.00%	297,076.40	100.00%	395,321.07	100.00%	399,836.43	100.00%

报告期各期，公司营业成本分别为 399,836.43 万元、395,321.07 万元、297,076.40 万元和 117,701.32 万元，与营业收入变动趋势相符。

发行人报告期内分板块毛利情况如下：

发行人报告期内分板块毛利情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例
主营业务	51,972.61	92.63%	102,865.06	91.67%	86,898.56	88.40%	91,266.18	90.46%
其中：商业零售业务	30,567.20	54.48%	54,373.31	48.45%	86,898.56	88.40%	91,266.18	90.46%
第三方支付业务	21,405.41	38.15%	48,491.75	43.21%				
其他业务	4,137.62	7.37%	9,350.89	8.33%	11,405.65	11.60%	9,627.22	9.54%
合计	56,110.23	100.00%	112,215.95	100.00%	98,304.20	100.00%	100,893.40	100.00%

报告期，公司联营和自营模式商品销售业务分别产生的收入金额、占比、毛利润及毛利率情况如下所示：

单位：万元

项目		联营模式	自营模式
2021 年 1-6 月	商品销售业务产生的收入	23,298.39	26,690.99
	占商品销售业务总收入比重	46.61%	53.39%
	商品销售业务产生的毛利润	23,298.39	3,079.38
	商品销售业务产生的毛利率	100.00%	11.54%

项目		联营模式	自营模式
2020 年	商品销售业务产生的收入	43,306.02	60,795.84
	占商品销售业务总收入比重	34.59%	48.55%
	商品销售业务产生的毛利润	43,306.02	6414.85
	商品销售业务产生的毛利率	100.00%	10.55%
2019 年	商品销售业务产生的收入	413,280.72	53,905.39
	占商品销售业务总收入比重	88.46%	11.54%
	商品销售业务产生的毛利润	71,932.58	7,266.33
	商品销售业务产生的毛利率	17.41%	13.48%
2018 年	商品销售业务产生的收入	436,310.00	40,587.73
	占商品销售业务总收入比重	91.49%	8.51%
	商品销售业务产生的毛利润	78,617.40	5,749.55
	商品销售业务产生的毛利率	18.02%	14.17%

注：2020 年，公司按照新收入准则的规定，将联营模式按照“净额法”确认收入。

2018 年-2020 年，公司自营模式商品销售业务整体较为稳定，不存在较大波动。2018 年、2019 年，公司联营模式商品销售业务整体较为稳定，不存在较大波动；2020 年，公司联营模式商品销售业务毛利润较以前年度存在一定程度的下降，主要系疫情因素导致。

公司其他业务主要包括收取联营供应商服务费、管理费、仓储费等，自营改衣部、照相馆、餐饮、影楼、婚纱摄影、培训等服务业，具体情况如下：

业务类型	运营模式	盈利模式	主要对手方
联营供应商服务费、管理费、仓储费等收入	联营	收取联营供应商服务费、管理费、仓储费等	北京同仁堂连锁药店有限公司、宝盛道吉（北京）贸易有限公司、百丽鞋业（北京）有限公司、绫致时装销售（天津）有限公司等
服务业收入	自营	自营改衣部、照相馆、餐饮、婚纱影楼、培训等收入	终端消费者

报告期内，其他收入及利润明细情况如下：

单位：万元

项目	报告期收入情况				报告期毛利润情况			
	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
联营供应商	4,146.25	9,314.24	11,205.57	9,415.29	4,107.79	9,272.59	11,137.04	9,342.80

服务费、管理费、仓储费等收入								
服务业收入	31.57	81.26	735.52	674.58	29.83	78.31	268.61	284.42

发行人积极推进商业百货业务的转型升级。发行人将采取积极的措施提高经营能力，包括但不限于探索推进零售新业态、新模式，通过完善翠微购商城、扫码购、小程序、直播间等多种方式拓展线上销售渠道，积极研究拓展线上线下融合新模式。结合商圈改造规划，推进翠微店、中关村店和鼎城店调整规划方案的制定，开展中关村店 T11 超市引进和甘家口邻里中心调整。

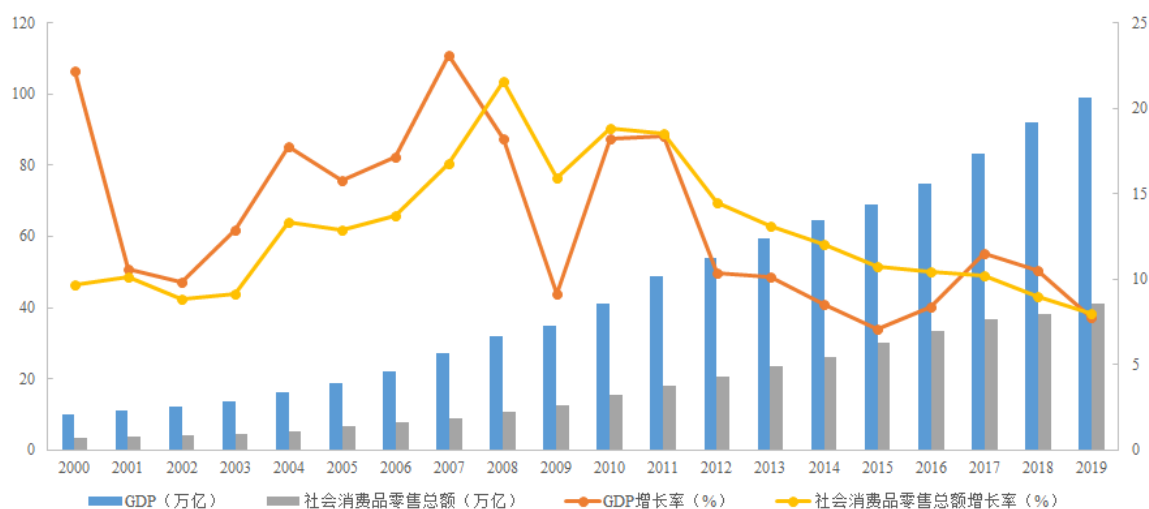
八、公司所处行业及竞争状况

（一）商业零售行业形势

1、行业发展概况

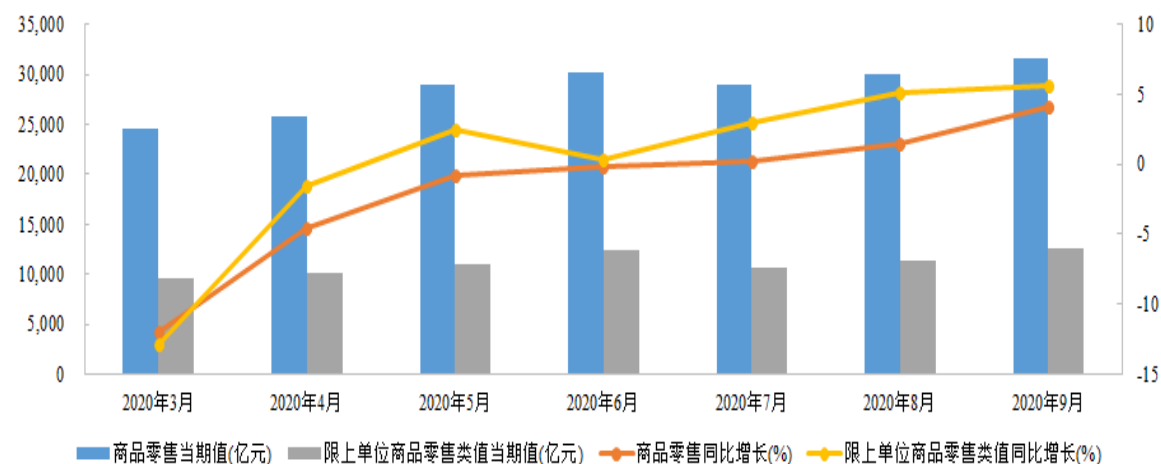
零售行业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一。近年来中国经济结构转型成效初显，GDP 规模稳步提升，消费总量与消费水平大幅提升。经济持续稳定增长和消费水平的不断提高，为零售行业发展提供了坚实基础。

2019 年，我国 GDP 达到 990,865 亿元，比 2018 年增长 6.1%。2019 年，全国社会消费品零售总额 411,649 亿元，比 2018 年增长 8.0%。全国社会消费品零售总额与 GDP 呈现较强的同步增长趋势。



2020 年年初开始的新冠疫情对生产和生活带来了较大影响，零售行业亦受到了较大的影响。但随着疫情的逐渐缓解，及政府有序推动复产复工复市，特别

是消费券计划的推出，促进消费逐渐回暖，推动零售行业逐步复苏。商品零售当期值和限上单位商品零售类值整体呈上升趋势，商品零售同比增长率在 7 月份转为正值，限上单位商品零售类值同比增长率在 5 月份转为正值。



在国内经济复苏以及国家推动内循环的大基调下，零售行业将继续稳步复苏。未来随着全球及国内宏观经济不断向好，中国经济结构转型不断深入推进，零售行业将迎来更大的发展空间和机会。此外，在中产扩容带来的消费升级、行业优胜劣汰和竞争格局优化、优秀零售企业不断增强自身竞争力的推动下，中国零售行业将持续稳步增长。

2、行业发展趋势

（1）线上线下全渠道零售融合

近年来，面对错综复杂的国内外经济环境，我国经济结构调整加快，供给侧结构性改革初见成效，经济增长新动力不断积聚，国民经济稳中向好，居民收入稳步增长，消费升级进程不断加快，市场呈现出新消费、新零售和新生态特征。

中国网络零售市场交易规模保持较快增长态势，但增速有所放缓，纯电商企业发展遇到瓶颈，积极布局线下业务。实物商品网上零售额由 2015 年的 3.24 亿增长至 2019 年的 8.52 万亿，占社会消费品零售总额的比例由 10.80% 提升 20.70%，但同比增速由 2015 年的 31.60% 降低至 2019 年的 19.50%，呈现出增速放缓的趋势。此外，线上引流等成本逐年上升，获新客成本急速上升，互联网进入流量红利末期，互联网龙头如阿里、腾讯、京东等加速线下业务布局。

“新零售”进入第三年，电商巨头继续推进“集中”和“细分”战略，但短

期难以实现“集中”；而对于“细分”，零售在实体为主的领域中则更有优势，线下连锁对于互联网销售具有较强的防御性。

（2）更加注重零售场景和消费体验

消费者倾向于全方位、多感官参与消费过程的属性使得体验式零售成为零售行业的业态升级发展方向之一。体验式零售在零售各业态都有不同程度的显现。对于购物中心业态，由于其涵盖餐饮、电影、游乐场等娱乐业务，契合当下消费者的消费方式，因此近年成为众多百货公司转型或发力的子业态之一。在超市业态中，超市类企业以“生鲜+餐饮”为主要模式，利用生鲜的引流特点，为客户提供一站式的服务体验，提升客单价。在连锁专卖店业态中，线下门店为消费者提供产品和服务体验机会，并配套一站式解决方案，成为一些连锁企业的发展模式，目前体验式零售衍生出的“超市+餐饮”模式较为成功。

（3）经营区域向三、四线城市进一步下沉

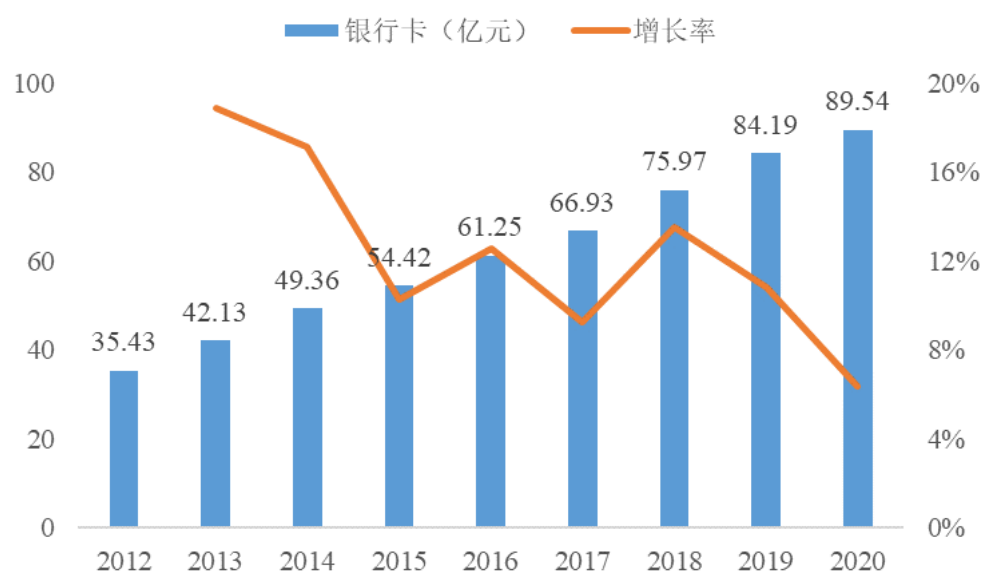
一、二线城市购买力旺盛，居民消费能力较强，但随着城市商圈的逐步成熟，大量国内外知名零售连锁企业已完成城市布局，再加上本地零售品牌的长期存在，现阶段一、二线城市的零售门店已趋于饱和，店面购买和租赁投入较大，运营成本较高。

三、四线城市成为连锁零售企业扩张的蓝海，未来商业经营区域将进一步下沉。国家出台了一系列加快中小城市的发展、增设一批中小城市的规划和政策，大城市常住人口增速放缓，流动人口从一线城市回流的大背景下，三、四线城市将是中国城镇化的主力军，带动人口结构不断优化。此外，随着我国城市化进程的不断加快，三、四线城市交通将更加便利，社区配套的成熟也将激发当地居民巨大的购买潜力。当地商业资源丰富，经营成本较低，再加上大型零售企业较少，竞争尚不充分，进驻到三、四线城市的大型零售企业将成为城市化进程的受益者，不仅有利于商业经营突破传统商圈限制，同时能够带动新商圈的建立和发展，吸引更多的投资和消费。

（二）第三方支付行业形势

根据人民银行统计数据，截至2020年末，全国银行卡在用发卡量为89.54亿

张，同比增长6.35%。其中，借记卡在用发卡量为81.77亿张，同比增长6.57%；信用卡和借贷合一卡在用发卡数量共计7.78亿张，同比增长4.29%。借记卡在用发卡数量占银行卡在用发卡总量的91.32%，较上年同期占比略有增长。银行卡发卡量持续增长，为第三方支付行业的发展奠定了坚实基础。



数据来源：中国支付清算协会

随着银行卡发卡量增长，银行卡交易量亦持续增长。2020年，全国共发生银行卡交易3,454.26亿笔，金额888.00万亿元，同比分别增长7.28%和0.18%。其中，转账业务1,540.72亿笔，金额690.37万亿元，同比分别增长6.46%和3.86%；消费业务1,776.05亿笔，同比增长11.85%，金额116.66万亿元，同比下降0.42%。

（三）公司面临的竞争情况

1、公司面临的主要竞争对手

商业零售业务方面，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，北京百货零售行业市场主要以本地企业为主，除公司外，还有王府井、西单商场、大悦城等，市场竞争激烈。同时，北京作为我国一线城市，电子商务和物流发展处于国内领先水平，随着互联网技术的普及应用和物流基础设施的完善，近年来电子商务对线下实体零售产生了较大的冲击作用，公司亦面临电商平台的竞争。

第三方支付业务方面，自 2011 年中国人民银行发放首批第三方支付业务牌

照以来，我国第三方支付行业迅猛发展，支付领域不断拓展深耕，支付业务也日益丰富。海科融通于 2011 年获得中国人民银行颁发的《支付业务许可证》，拥有全国范围内经营银行卡收单业务的资质，主要竞争对手包括银联商务股份有限公司、拉卡拉支付股份有限公司、汇付天下有限公司等。

2、公司在行业中的竞争地位

商业零售业务方面，公司拥有翠微百货、当代商城、甘家口百货三大商业品牌及七家大型百货商场，是集百货、超市、餐饮、休闲娱乐等都市品质生活服务于一体，以零售服务为主业，致力于发展规模化、多元化、集约化的现代零售企业集团。公司曾荣获“全国金鼎百货店”“70 年北京商业品牌成就奖”“北京市诚信服务承诺单位”“海淀区构建和谐劳动关系先进单位”“全国文明单位”“全国顾客满意十大品牌”等荣誉称号，被评为北京市著名商标，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。

第三方支付业务方面，支付百科发布银行卡收单榜，评委会从四个维度来综合评测参榜企业，四个维度分别为体量指数、创新指数、潜力指数和品牌指数，海科融通 2018-2020 年连续三年排名第五，综合实力稳居行业前列。同时，从收单交易规模来看，海科融通近年来持续位居行业前列，为市场领先的收单服务机构。

（三）公司主要竞争优势

公司的主要竞争优势主要有以下几方面：

1、品牌优势。公司是北京市十大商业品牌之一，在北京拥有较高的品牌知名度和市场影响力。2019 年公司荣获“70 年北京商业品牌成就奖”“北京市诚信服务承诺单位”“海淀区构建和谐劳动关系先进单位”等荣誉称号，品牌影响力继续巩固。

2、区位优势。公司所属七家经营门店基本位于北京市核心商圈或核心社区地带，中关村店、翠微店处于中关村创业大街和公主坟商圈升级改造规划重点区域。公司作为海淀区属重点国企，具有与海淀科技创新中心区融合的发展优势。

3、物业优势。公司拥有自有物业建筑面积约 19.4 万平方米，自有物业占比

达 48.22%，翠微店 A 座、当代商城中关村店、甘家口百货及大成路店四家主要门店为自有物业，较高的自有物业比重使得公司具有较好的成本优势和抗风险能力。

4、管理优势。公司在百货零售领域积累了丰富的经验，拥有为经营管理和创新发展提供有力支撑的信息化系统，拥有强大的品牌集合能力和稳定的供应商渠道，拥有较高顾客满意度和忠诚度的服务优势。

5、技术优势。海科融通具有很强的产品及服务模式创新能力，目前的技术路线在支付行业处于领先地位，是借助先进的微服务架构体系将整体主营业务的技术支撑能力发挥到极致的技术型支付公司。海科融通自主研发了新一代支付平台，结合虚拟化和云计算技术，优先保障快速稳定的交易。基于较强的数据治理能力，建设的大数据风控系统，最大限度的保障客户的合法权益。积极推进数字人民币受理的系统建设，打造全面支持刷卡、扫码、云闪付、数字人民币支付的超级聚合受理系统。通过技术攻关，不断提升在数字支付时代的竞争实力。

（四）公司未来发展的展望

1、公司发展战略

公司将以“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”为战略目标，以商业运营为主、商业运营和资本运营双轨并行，推动公司规模、效益和价值的提升，推动公司可持续发展能力的提升。

2、公司经营计划

公司将积极落实市、区关于统筹做好疫情防控和经济社会发展的决策部署，落实好常态化疫情防控，克服现实困难挑战，努力降低疫情影响，紧扣转型拓展目标任务，持续推动改革创新。

（1）持续推进门店转型调整

按照市、区政府工作部署并结合疫情防控要求，公司适时推进公主坟商圈翠微店、中关村创业大街当代商城、冬奥区域鼎城店的规划调整进程。有序开展以甘家口店邻里中心业态转型、中关村店超市业态合作、合肥左能购物中心输出管理合作项目为重点的业态拓展。继续优化门店业态组合与功能配比，做好商户置

换与品牌引进工作。

（2）积极调整营销服务举措

结合疫情防控重要时期的措施要求，公司积极应对当前形势和消费方式的变化，审慎开展全年大型营销活动，优化营销方式，拓展线上新渠道，促进服务广度深度，加大微信群、直播间等营销宣传频次和力度，增强互动交流，满足顾客消费与服务需求，加速商业智能化建设。

（3）夯实管理基础，促进创新

公司将强化门店运营，夯实管理基础，推进改革创新，优化内部控制，防范经营风险。公司将着眼发展战略，盘活人力资源，深化财务体制改革，提高财务管理效率，并加大信息技术开发力度，促进管理智能化；同时，公司将完善物业保障，促进降本增效，并严格落实安全生产责任制，做好安全防护各项工作。

（4）深化商业与科技融合

公司将借助收购海科融通的契机，深入研究零售业务与第三方支付在经营、支付、信息、新业务开发等方面的协同，推进商业与科技的融合互补与共同发展，并结合海淀区域发展定位和协同要求，持续拓展新兴产业、新生活服务等领域投资。

九、发行人违法、违规及受处罚的情况

报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司不存在对发行人的业务经营及本期发行构成实质法律障碍的重大行政处罚，不存在对发行人的业务经营及本期发行构成实质法律障碍的重大未决诉讼、仲裁。

十、公司独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。公司严格按照《公司法》等相关法律法规从事生产经营活动，在资产、业务、人员、机构、财务方面拥有充分的独立性。

（一）资产方面

公司资产独立完整，公司对其所有的资产具有完全的控制支配权，控股股东

未占用、支配公司资产。

（二）人员方面

公司有独立的人事管理制度及人事管理机构，公司高级管理人员不存在与控股股东之间交叉任职情况，高级管理人员也不存在从控股股东领取薪水的情况。

（三）机构方面

公司董事会、监事会和内部机构均独立运作，与控股股东完全分开。公司控股股东依法定程序参与公司决策。

（四）财务方面

公司设有独立的财务部门和专职财务人员，独立核算，独立财务决策，单独纳税，有独立会计体系和独立银行账户。

（五）业务经营方面

公司在业务方面独立于控股股东，拥有独立完整的业务及独立自主的经营能力。

十一、发行人报告期内资金被关联方违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

报告期内，发行人不存在为合并范围外的关联方违规提供担保的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

第五节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2018 年、2019 年、2020 年经审计的资产负债表、利润表和现金流量表，以及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度的合并及母公司财务报表进行了审计，并出具标准无保留意见审计报告，文号为：瑞华审字[2019]21050015 号。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度和 2020 年度的合并及母公司财务报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见审计报告，文号为：众环审字[2020]680028 号、众环审字（2021）0211136 号。

投资者可在上交所网站（www.sse.com.cn）查阅公司 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报告以及 2021 年半年度报告（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。

一、会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

（一）2018 年会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

2018 年，公司不存在重大会计政策、会计估计变更及会计差错更正。

（二）2019 年会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

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

公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则，本次会计政策变更未对公司财务报表产生重大影响。

除上述变更，2019 年公司不存在其他会计政策、会计估计变更及会计差错更正。

（三）2020 年会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。经公司第六届董事会第八次会议于 2020 年 4 月 27 日决议通过，公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则，主要变更在于公司将联营模式下的收入确认由总额法改为净额法。

本次会计政策变更对公司 2020 年 1 月 1 日的财务报表影响如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日（变更前）金额		2020 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
应付账款	80,497.59	28,346.88	41,773.53	2,256.21
预收账款	49,081.36	39,708.13	1,802.47	444.50
合同负债	-	-	12,426.02	9,953.44
其他应付款	56,539.97	21,448.01	125,962.40	73,017.06
其他流动负债	22,510.62	14,182.31	26,659.92	18,008.92
盈余公积	17,707.19	17,707.19	17,707.71	17,707.71
未分配利润	90,811.31	65,052.08	90,816.00	65,056.77

本次会计政策变更对公司 2020 年 12 月 31 日和 2020 年度财务报表的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度 （新收入准则下金额）		2020 年 12 月 31 日/2020 年度 （旧收入准则下金额）	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
应付账款	30,669.52	3,236.27	62,505.85	22,982.00
预收账款	2,768.97	683.89	50,536.24	41,361.08
合同负债	13,514.23	11,336.89	-	-
其他应付款	141,922.77	117,772.37	80,190.53	72,818.31
其他流动负债	26,215.15	17,928.39	21,974.14	18,476.10
盈余公积	18,404.56	18,404.56	18,404.31	18,404.31

未分配利润	92,485.39	65,562.81	92,480.60	65,560.55
营业收入	409,292.35	82,929.36	652,215.96	245,096.48
营业成本	297,076.40	45,567.90	539,999.85	207,732.32

除上述变更，2020 年公司不存在其他会计政策、会计估计变更及会计差错更正。

（四）2021 年 1-6 月会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经公司第六届董事会第十七次会议于 2021 年 4 月 28 日决议通过，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。首次执行新租赁准则对公司财务报表主要科目的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
其他流动资产	12,191.55	7,867.16	9,445.15	5,358.15
递延所得税资产	5,385.06	2,860.97	8,802.40	4,513.03
使用权资产	-	-	74,728.35	47,670.20
其他流动负债	26,356.61	17,928.39	6,744.81	5,487.25
一年内到期的非流动负债	56,672.65	56,672.65	81,252.62	75,407.72
租赁负债	-	-	83,061.68	47,473.12
盈余公积	18,404.56	18,404.56	17,709.18	17,709.18
未分配利润	92,485.39	65,562.81	80,566.28	59,304.40
少数股东权益	2,363.63	-	2,347.55	-

除上述变更，2021 年 1-6 月公司不存在其他会计政策、会计估计变更及会计差错更正。

二、最近三年及一期合并财务报表范围的变化

（一）2018 年合并财务报表范围变动情况

无。

（二）2019 年合并财务报表范围变动情况

无。

（三）2020 年合并财务报表范围变动情况

1、合并报表范围增加

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海淀科技发展有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2020〕2166 号）核准，公司向海淀科技等 105 名股东发行股份及支付现金购买其持有的海科融通 98.2975%股权，本次交易于 2020 年 12 月完成资产交割，公司将海科融通及其子公司纳入 2020 年合并报表范围。

2、合并报表范围减少

公司下属全资子公司北京当代商城培训中心，于 2019 年 7 月 11 日经培训中心理事会一致同意终止办学经营，履行清算程序，2020 年 8 月完成清算程序。

（四）2021 年 1-6 月合并财务报表范围变动情况

无。

三、发行人变更会计师事务所的情况

公司 2018 年审计机构为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），2019 年和 2020 年审计机构为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。本次变更前，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为公司提供审计服务，为确保公司审计工作的独立性、客观性和公允性，且适应公司业务发展的需要，维护公司和股东利益，经公司董事会审计委员会审核，第六届董事会第四次会议、2019 年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于变更公司审计机构的议案》，同意聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构。此后，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为财务审计机构和内部控制审计机构，未再发生变更。

本次变更前后，除根据相关规定变更会计政策，公司不存在其他重大会计政策和会计估计变更。

四、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	192,245.75	233,888.26	155,335.31	173,198.12
交易性金融资产	17,913.80	32,664.40	18,865.82	-
应收账款	8,937.28	8,972.60	3,290.51	3,656.47
预付款项	5,515.98	723.36	583.44	1,141.58
其他应收款	2,242.07	6,991.91	1,230.57	1,577.13
存货	25,437.65	28,806.27	10,165.48	12,305.62
持有待售资产	-	-	-	750.00
其他流动资产	7,982.74	12,191.55	9,680.80	63,128.98
流动资产合计	260,275.27	324,238.34	199,151.92	255,757.90
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	76,199.19
其他权益工具投资	435.47	435.47	334.47	-
其他非流动金融资产	99,111.33	138,139.40	124,639.46	-
长期应收款	2,722.80	2,722.80	2,670.34	2,670.34
长期股权投资	1,032.95	757.77	402.27	-
投资性房地产	609.92	662.09	766.42	870.75
固定资产	169,837.92	175,505.33	177,398.30	184,361.36
在建工程	5,120.90	1,177.46	67.11	-
使用权资产	66,909.23	-	-	-
无形资产	24,615.50	25,155.54	25,859.49	26,912.68
长期待摊费用	3,135.64	3,978.36	3,226.28	4,566.35
递延所得税资产	8,350.82	5,385.06	5,464.08	6,075.38
其他非流动资产	49,670.60	24,528.00	-	-
非流动资产合计	431,553.07	378,447.28	340,828.23	301,656.04
资产总计	691,828.35	702,685.62	539,980.15	557,413.94
流动负债：				
短期借款	65,421.22	60,635.14	20,022.96	42,710.54

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	21,504.50	30,669.52	45,505.42	45,523.57
预收款项	2,068.21	2,768.97	48,494.76	50,180.75
合同负债	13,297.15	13,486.32	-	-
应付职工薪酬	5,748.98	8,970.86	6,898.09	7,542.73
应交税费	1,909.21	1,770.42	2,222.66	2,986.13
其他应付款	92,872.76	141,809.22	12,697.46	13,931.63
一年内到期的非流动负债	24,111.13	56,672.65	-	-
其他流动负债	7,403.33	26,356.61	22,510.62	25,772.40
流动负债合计	234,336.50	343,139.71	158,351.97	188,647.75
非流动负债：				
应付债券	-	-	56,568.35	54,774.51
租赁负债	71,753.08	-	-	-
长期应付职工薪酬	255.00	255.00	-	-
递延收益	287.78	112.82	323.20	577.24
非流动负债合计	72,295.85	367.82	56,891.55	55,351.75
负债合计	306,632.36	343,507.53	215,243.52	243,999.50
所有者权益：				
实收资本（或股本）	79,873.67	74,774.27	52,414.42	52,414.42
资本公积	197,960.74	171,153.15	173,663.41	173,663.41
其他综合收益	5.31	-2.92	-	82.16
盈余公积	17,709.18	18,404.56	17,707.19	15,999.49
未分配利润	87,417.94	92,485.39	80,850.90	71,146.61
归属于母公司所有者权益合计	382,966.83	356,814.46	324,635.92	313,306.09
少数股东权益	2,229.15	2,363.63	100.71	108.36
所有者权益合计	385,195.99	359,178.09	324,736.63	313,414.44
负债和所有者权益总计	691,828.35	702,685.62	539,980.15	557,413.94

2、合并利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	173,811.55	409,292.35	493,625.28	500,729.83
营业收入	173,811.55	409,292.35	493,625.28	500,729.83
二、营业总成本	169,405.85	402,310.90	478,804.98	484,845.96

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业成本	117,701.32	297,076.40	395,321.07	399,836.43
税金及附加	3,323.29	5,906.08	7,076.59	6,873.63
销售费用	27,100.78	63,626.43	58,394.49	60,614.98
管理费用	12,918.34	25,365.79	16,430.93	17,167.14
研发费用	4,446.00	8,862.77	-	-
财务费用	3,916.13	1,473.43	1,581.89	353.79
加：其他收益	314.30	4,100.94	487.41	304.73
投资收益	2,145.38	10,341.47	7,708.70	7,326.89
公允价值变动收益	4,346.32	2,218.09	536.25	-
信用减值损失	208.15	913.72	-	-
资产减值损失	-	-147.83	-	-
资产处置收益	-	164.06	-	-
三、营业利润	11,419.85	24,571.90	23,552.65	23,515.49
加：营业外收入	49.92	129.94	100.11	68.69
减：营业外支出	147.89	344.61	13.46	46.92
四、利润总额	11,321.87	24,357.23	23,639.30	23,537.26
减：所得税费用	2,023.84	4,211.08	6,019.39	5,999.52
五、净利润	9,298.04	20,146.14	17,619.92	17,537.73
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,298.04	20,146.14	17,619.92	17,537.73
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	9,407.62	8,131.82	17,619.56	17,463.36
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-109.58	12,014.32	0.35	74.37
六、其他综合收益的税后净额	9.41	-0.98	-	82.16
七、综合收益总额	9,307.45	20,145.17	17,619.92	17,619.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,415.84	8,131.52	17,619.56	17,545.52
归属于少数股东的综合收益总额	-108.40	12,013.65	0.35	74.37

3、合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	211,429.23	480,340.97	545,984.82	565,011.51
收到的税费返还	-	-	-	4.17
收到其他与经营活动有关的现金	169,578.42	281,845.62	11,002.46	13,038.57
经营活动现金流入小计	381,007.65	762,186.59	556,987.29	578,054.25
购买商品、接受劳务支付的现金	166,598.23	373,465.47	432,816.74	454,077.19
支付给职工以及为职工支付的现金	25,727.46	50,979.26	32,036.85	32,589.11
支付的各项税费	6,644.85	13,674.04	22,611.21	24,413.81
支付其他与经营活动有关的现金	189,961.60	324,582.97	45,905.67	47,178.62
经营活动现金流出小计	388,932.15	762,701.74	533,370.46	558,258.73
经营活动产生的现金流量净额	-7,924.49	-515.14	23,616.83	19,795.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	73,577.48	61,378.53	123,589.94	174,000.00
取得投资收益收到的现金	1,870.20	11,507.09	7,624.29	7,326.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.07	107.93	5.61	0.58
收到其他与投资活动有关的现金	-	9,680.00	-	-
投资活动现金流入小计	75,447.75	82,673.54	131,219.83	181,327.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,543.25	6,668.54	3,524.93	1,086.11
投资支付的现金	53,029.93	75,433.92	137,262.11	222,929.93
投资活动现金流出小计	73,573.18	82,102.47	140,787.04	224,016.03
投资活动产生的现金流量净额	1,874.58	571.07	-9,567.21	-42,688.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	31,906.98	200.00	-	-
取得借款收到的现金	65,000.00	60,000.00	20,000.00	42,710.54
筹资活动现金流入小计	96,906.98	60,200.00	20,000.00	42,710.54
偿还债务支付的现金	114,900.00	41,000.00	42,810.54	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,322.24	9,279.25	9,407.44	8,256.41
支付其他与筹资活动有关的现金	12,574.49	20,781.82	227.00	714.80
筹资活动现金流出小计	131,796.73	71,061.07	52,444.98	8,971.21

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动产生的现金流量净额	-34,889.75	-10,861.07	-32,444.98	33,739.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	13.87	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-40,939.66	-10,791.27	-18,395.36	10,846.29
期初现金及现金等价物余额	186,238.19	197,029.46	153,006.41	142,160.13
六、期末现金及现金等价物余额	145,298.52	186,238.19	134,611.05	153,006.41

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	93,544.17	104,660.69	109,147.65	103,691.24
交易性金融资产	-	15,088.15	-	-
应收账款	1,110.04	2,614.47	1,818.19	1,851.78
预付款项	2,779.25	278.36	14.17	59.67
其他应收款	5,163.61	11,088.60	350.65	485.98
存货	2,992.95	3,054.93	3,105.55	2,465.62
持有待售资产	-	-	-	750.00
其他流动资产	3,450.70	7,867.16	7,231.39	55,112.49
流动资产合计	109,040.72	144,652.36	121,667.62	164,416.78
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	76,109.19
其他权益工具投资	345.47	345.47	244.47	-
其他非流动金融资产	97,111.33	136,139.40	124,639.46	-
长期应收款	2,664.01	2,664.01	2,613.20	2,613.20
长期股权投资	265,840.23	265,565.06	106,245.57	105,843.29
投资性房地产	4,255.53	4,407.19	4,710.52	5,013.84
固定资产	119,834.51	123,025.22	127,996.74	134,080.85
在建工程	3,671.02	359.72	37.21	-
使用权资产	41,594.78	-	-	-
无形资产	1,313.73	1,404.02	1,370.71	1,513.71
长期待摊费用	1,453.28	1,901.30	1,978.42	2,173.30

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
递延所得税资产	4,279.58	2,860.97	3,393.49	3,858.41
非流动资产合计	542,363.48	538,672.36	373,229.78	331,205.79
资产总计	651,404.19	683,324.72	494,897.40	495,622.57
流动负债：				
短期借款	65,421.22	60,635.14	20,022.96	42,710.54
应付账款	3,215.19	3,236.27	28,346.88	27,266.03
预收款项	130.44	683.89	39,708.13	40,610.89
合同负债	11,260.72	11,336.89	-	-
应付职工薪酬	2,032.51	3,271.39	3,411.56	4,113.03
应交税费	147.21	279.40	1,391.30	1,379.16
其他应付款	72,745.95	117,772.37	21,448.01	8,616.68
一年内到期的非流动负债	18,483.96	56,672.65	-	-
其他流动负债	5,595.02	17,928.39	14,182.31	16,959.22
流动负债合计	179,032.22	271,816.39	128,511.16	141,655.55
非流动负债：				
应付债券	-	-	56,568.35	54,774.51
租赁负债	37,384.27	-	-	-
递延收益	57.98	87.43	163.60	243.32
非流动负债合计	37,442.24	87.43	56,731.95	55,017.83
负债合计	216,474.47	271,903.82	185,243.11	196,673.38
所有者权益：				
实收资本（或股本）	79,873.67	74,774.27	52,414.42	52,414.42
资本公积	279,486.83	252,679.25	174,480.59	174,480.59
其他综合收益	-	-	-	82.16
盈余公积	17,709.18	18,404.56	17,707.19	15,999.49
未分配利润	57,860.04	65,562.81	65,052.08	55,972.52
所有者权益合计	434,929.73	411,420.90	309,654.29	298,949.19
负债和所有者权益总计	651,404.19	683,324.72	494,897.40	495,622.57

2、母公司利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、营业总收入	36,440.52	82,929.36	311,513.15	312,198.93

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	36,440.52	82,929.36	311,513.15	312,198.93
二、营业总成本	41,352.85	95,819.55	304,066.50	303,566.37
营业成本	16,485.10	45,567.90	251,612.63	250,798.81
税金及附加	2,046.49	3,703.59	4,368.29	4,547.12
销售费用	14,241.02	34,877.14	37,224.79	39,093.87
管理费用	5,112.15	9,324.42	8,700.76	8,697.73
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,468.08	2,346.49	2,160.03	428.84
加：其他收益	65.00	3,672.09	133.90	39.16
投资收益	2,285.38	14,333.85	12,924.29	9,955.19
公允价值变动净收益	4,008.77	2,507.67	170.42	-
信用减值损失	-	-235.03	-	-
资产减值损失	-	-27.55	-	-
资产处置收益	-	101.00	-	-
三、营业利润	1,446.82	7,461.85	20,675.26	18,626.92
加：营业外收入	37.44	58.03	63.80	35.59
减：营业外支出	139.21	15.46	1.43	8.43
四、利润总额	1,345.05	7,504.41	20,737.63	18,654.08
减：所得税费用	233.45	535.93	3,742.80	3,527.14
五、净利润	1,111.60	6,968.48	16,994.83	15,126.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,111.60	6,968.48	16,994.83	15,126.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	82.16
七、综合收益总额	1,111.60	6,968.48	16,994.83	15,209.10

3、母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
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	37,992.33	100,913.82	344,691.46	353,697.82
收到其他与经营活动有关的现金	103,904.93	198,930.39	22,210.80	8,996.92
经营活动现金流入小计	141,897.26	299,844.20	366,902.26	362,694.73

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
购买商品、接受劳务支付的现金	17,517.90	45,950.19	277,543.09	281,027.13
支付给职工以及为职工支付的现金	9,090.99	16,593.95	17,734.09	17,713.36
支付的各项税费	1,908.49	9,551.30	13,151.10	15,830.91
支付其他与经营活动有关的现金	108,681.86	230,035.09	32,357.38	33,658.50
经营活动现金流出小计	137,199.25	302,130.53	340,785.66	348,229.89
经营活动产生的现金流量净额	4,698.02	-2,286.33	26,116.60	14,464.84
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	73,577.48	27,853.50	99,589.94	71,000.00
取得投资收益收到的现金	2,010.20	13,978.36	12,839.88	9,955.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4.90	-
投资活动现金流入小计	75,587.68	41,831.86	112,434.71	80,955.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,565.00	3,114.53	1,428.37	799.49
投资支付的现金	53,029.93	72,715.75	99,762.11	125,644.73
投资活动现金流出小计	56,594.93	75,830.28	101,190.48	126,444.22
投资活动产生的现金流量净额	18,992.75	-33,998.42	11,244.23	-45,489.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	31,906.98	-	-	-
取得借款收到的现金	65,000.00	60,000.00	20,000.00	42,710.54
筹资活动现金流入小计	96,906.98	60,000.00	20,000.00	42,710.54
偿还债务支付的现金	114,900.00	20,000.00	42,810.54	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,314.24	9,032.34	9,399.44	8,205.76
支付其他与筹资活动有关的现金	12,507.79	-	227.00	-
筹资活动现金流出小计	131,722.03	29,032.34	52,436.98	8,205.76
筹资活动产生的现金流量净额	-34,815.05	30,967.66	-32,436.98	34,504.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-11,124.28	-5,317.09	4,923.85	3,480.60
期初现金及现金等价物余额	83,106.30	88,423.39	83,499.54	80,018.94
六、期末现金及现金等价物余额	71,982.01	83,106.30	88,423.39	83,499.54

（三）重大资产重组编制的备考报表

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海淀科技发展有

限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2020〕2166 号）核准，公司向海淀科技等 105 名股东发行股份及支付现金购买其持有的海科融通 98.2975% 股权。本次交易构成公司重大资产重组，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次交易出具了《北京翠微大厦股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2020]006899 号）。

1、备考合并资产负债表

单位：万元

项 目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	178,194.33	217,830.27
结算备付金	29,195.76	45,901.67
交易性金融资产	23,109.01	18,865.82
应收账款	6,067.36	7,471.94
预付款项	690.15	587.67
其他应收款	7,583.93	12,822.61
存货	12,626.10	12,767.05
其他流动资产	13,201.44	16,913.92
流动资产合计	270,668.08	333,160.95
非流动资产：		
长期应收款	2,670.34	2,670.34
长期股权投资	7,094.81	7,098.89
其他权益工具投资	435.47	334.47
其他非流动金融资产	136,340.37	126,639.46
投资性房地产	740.34	766.42
固定资产	182,799.33	185,415.97
在建工程	457.27	67.11
无形资产	25,637.79	25,904.85
长期待摊费用	3,027.89	3,545.00
递延所得税资产	5,183.02	6,116.43
其他非流动资产	23,861.98	32,606.88
非流动资产合计	388,248.60	391,165.82
资产总计	658,916.68	724,326.77

流动负债：		
短期借款	27,014.58	41,022.96
应付账款	41,535.99	80,497.59
预收款项	1,258.22	49,081.36
合同负债	1,081.93	-
应付职工薪酬	7,516.66	11,725.07
应交税费	2,175.83	3,016.84
其他应付款	155,621.40	114,941.23
其他流动负债	23,095.51	22,510.62
流动负债合计	259,300.12	322,795.67
非流动负债：		
应付债券	54,864.34	56,568.35
递延收益	270.22	323.20
非流动负债合计	55,134.55	56,891.55
负债合计	314,434.67	379,687.23
股东权益：		
归属于母公司股东权益合计	342,538.03	342,845.18
少数股东权益	1,943.98	1,794.36
股东权益合计	344,482.01	344,639.54
负债和股东权益总计	658,916.68	724,326.77

2、备考合并利润表

单位：万元

项 目	2020 年 1-3 月	2019 年
一、营业总收入	91,676.75	793,677.64
减：营业成本	67,446.06	643,051.72
税金及附加	1,460.01	7,273.94
销售费用	15,994.52	72,429.35
管理费用	5,430.98	24,375.51
研发费用	2,481.34	8,611.55
财务费用	189.51	1,199.71
加：其他收益	89.98	644.37
投资收益	227.49	7,670.23
公允价值变动收益	1,053.44	536.25

信用减值损失	1,488.89	888.96
资产减值损失	-120.29	-817.02
资产处置收益	101.00	2.97
二、营业利润	1,514.85	45,661.61
加：营业外收入	8.88	102.36
减：营业外支出	28.01	158.24
三、利润总额	1,495.72	45,605.73
减：所得税费用	1,650.34	9,395.60
四、净利润	-154.63	36,210.13
归属于母公司所有者的净利润	-304.62	35,746.93
少数股东损益	149.99	463.20
五、其他综合收益的税后净额	-2.91	-2.51
六、综合收益总额	-157.53	36,207.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	-307.16	35,744.74
归属于少数股东的综合收益总额	149.63	462.88
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0041	0.4781
（二）稀释每股收益	-0.0041	0.4781

五、最近三年及一期的主要财务指标

财务指标	2021 年 6 月 30 日 /2021 年 1-6 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年	2019 年 12 月 31 日 /2019 年	2018 年 12 月 31 日 /2018 年
总资产（万元）	691,828.35	702,685.62	539,980.15	557,413.94
总负债（万元）	306,632.36	343,507.53	215,243.52	243,999.50
全部债务（万元）	89,532.35	117,307.79	76,591.31	97,485.05
所有者权益（万元）	385,195.99	359,178.09	324,736.63	313,414.44
营业总收入（万元）	173,811.55	409,292.35	493,625.28	500,729.83
利润总额（万元）	11,321.87	24,357.23	23,639.30	23,537.26
净利润（万元）	9,298.04	20,146.14	17,619.92	17,537.73
扣除非经常性损益后净利润 （万元）	4,719.27	-10,278.73	11,149.61	14,568.10
归属于母公司所有者的净利润 （万元）	9,407.62	8,131.82	17,619.56	17,463.36
经营活动产生现金流量净额 （万元）	-7,924.49	-515.14	23,616.83	19,795.52

财务指标	2021 年 6 月 30 日 /2021 年 1-6 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年	2019 年 12 月 31 日 /2019 年	2018 年 12 月 31 日 /2018 年
投资活动产生现金流量净额（万元）	1,874.58	571.07	-9,567.21	-42,688.57
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-34,889.75	-10,861.07	-32,444.98	33,739.34
流动比率	1.11	0.94	1.26	1.36
速动比率	1.00	0.86	1.19	1.29
资产负债率（母公司）（%）	33.23	39.79	37.43	39.68
资产负债率（合并）（%）	44.32	48.88	39.86	43.77
债务资本比率（%）	18.86	24.62	19.08	23.72
营业毛利率（%）	32.28	27.42	19.91	20.15
平均总资产回报率（%）	0.05	0.04	0.05	0.05
加权平均净资产收益率（%）	2.50	2.30	5.53	5.70
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.26	-3.18	3.50	4.76
EBITDA（万元）	31,783.30	44,406.64	40,627.79	40,564.94
EBITDA 全部债务比	0.35	0.38	0.53	0.42
EBITDA 利息倍数（倍）	6.55	10.60	11.03	19.59
应收账款周转率（次/年）	38.82	49.78	142.11	133.64
存货周转率（次/年）	8.68	14.29	35.18	38.91
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标计算方法如下：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 4、资产负债率=负债总额/资产总额
- 5、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]
- 6、存货周转率=营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]
- 7、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额
- 8、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《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）计算
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产+长期待摊费用）
- 10、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

13、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

14、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

15、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

16、2021 年 1-6 月应收账款周转率和存货周转率均为年化数据，2020 年期初资产总额、应收账款净额、存货净额以《北京翠微大厦股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2020]006899 号）列示的 2019 年期末数确定。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

六、管理层讨论和分析

公司经营管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力和关联交易等情况进行了重点讨论和分析。为完整反映公司的实际情况和财务实力，以下的管理层讨论和分析将结合公司合并口径财务数据进行分析。

（一）资产结构分析

1、资产状况分析

报告期内，公司资产结构如下：

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	260,275.27	37.62%	324,238.34	46.14%	199,151.92	36.88%	255,757.90	45.88%
非流动资产	431,553.07	62.38%	378,447.28	53.86%	340,828.23	63.12%	301,656.04	54.12%
资产总计	691,828.35	100.00%	702,685.62	100.00%	539,980.15	100.00%	557,413.94	100.00%

2018 年和 2019 年末，公司资产总额未有重大变化，流动资产和非流动资产比例适中，资产结构总体较为稳定，资产构成符合公司商业零售业务的经营特点，与公司的基本情况相适应。2020 年，公司完成重大资产重组，收购海科融通 98.2975%股权，切入第三方支付业务。本次重组完成后，公司资产规模明显增长。

（1）流动资产分析

报告期内，公司流动资产结构如下：

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	192,245.75	73.86%	233,888.26	72.13%	155,335.31	78.00%	173,198.12	67.72%
交易性金融资产	17,913.80	6.88%	32,664.40	10.07%	18,865.82	9.47%	-	-
应收账款	8,937.28	3.43%	8,972.60	2.77%	3,290.51	1.65%	3,656.47	1.43%
预付款项	5,515.98	2.12%	723.36	0.22%	583.44	0.29%	1,141.58	0.45%
其他应收款	2,242.07	0.86%	6,991.91	2.16%	1,230.57	0.62%	1,577.13	0.62%
存货	25,437.65	9.77%	28,806.27	8.88%	10,165.48	5.10%	12,305.62	4.81%
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	750.00	0.29%
其他流动资产	7,982.74	3.07%	12,191.55	3.76%	9,680.80	4.86%	63,128.98	24.68%
流动资产合计	260,275.27	100.00%	324,238.34	100.00%	199,151.92	100.00%	255,757.90	100.00%

公司流动资产构成以货币资金、交易性金融资产、存货、其他流动资产为主，合计占流动资产的比例分别为 97.21%、97.44%、94.85%和 93.59%，公司资产的流动性较好。

1) 货币资金

报告期各期末，公司货币资金账面余额分别为 173,198.12 万元、155,335.31 万元、233,888.26 万元和 192,245.75 万元，占流动资产的比重分别为 67.72%、78.00%、72.13%和 73.86%。报告期各期末，公司货币资金规模存在一定波动，其中：2020 年末货币资金余额较上年末有所增长，系当年收购海科融通，合并报表层面货币资金余额增加所致；2021 年 6 月末货币资金余额较 2020 年年末有所回落，系当期公司支付收购海科融通的现金对价及偿还到期公司债券所致。

2) 交易性金融资产

公司交易性金融资产主要为购买的一年内到期的理财产品。报告期各期末，公司交易性金融资产账面余额分别为 0 万元、18,865.82 万元、32,664.40 万元和 17,913.80 万元，占流动资产的比重分别为 0%、9.47%、10.07%和 6.88%。2019 年以来，交易性金融资产有所波动，主要系公司根据资金需求，于期末购买的银行理财产品金额有所波动所致。

2019 年起，公司交易性金融资产增加，其他流动资产减少，主要系自 2019

年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，金融工具列示重分类导致。

执行新金融工具准则对公司的主要变化和影响如下：

公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资；公司持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产，由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产或其他非流动金融资产。首次执行日前后合并报表金融资产分类和计量对比情况如下：

单位：万元

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	50,179.18	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	50,179.18
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	25,685.54	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	25,685.54
	以成本计量（权益工具）	334.47	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	334.47
其他流动资产	以成本计量（债务工具）	38,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	38,000.00
其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	15,174.75	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	15,174.75

3) 存货

报告期各期末，公司存货账面余额分别为 12,305.62 万元、10,165.48 万元、

28,806.27 万元和 25,437.65 万元，占流动资产的比重分别为 4.81%、5.10%、8.88% 和 9.77%。报告期内公司存货占流动资产的比重较小，与公司业务情况相符。商业零售业务方面，在联营模式下，由供应商负责商品的采购、配送及存储等，公司在该经营模式下无存货。自营模式下，公司库存一定量的超市商品、化妆品、家用电器等，规模整体较小；第三方支付业务方面，海科融通存货主要为已采购、尚未出库销售形成的 POS 机具库存。

4) 其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产账面余额分别为 63,128.98 万元、9,680.80 万元、12,191.55 万元和 7,982.74 万元，占流动资产的比重分别为 24.68%、4.86%、3.76%和 3.07%。2019 年起，公司其他流动资产中理财产品减少，交易性金融资产增加，主要系自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，金融工具列示重分类所致。具体详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“六、管理层讨论和分析”之“（一）资产结构分析”之“1、资产状况分析”之“（1）流动资产分析”之“2）交易性金融资产”。

（2）非流动资产分析

报告期内，公司非流动资产构成如下：

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	76,199.19	25.26%
其他权益工具投资	435.47	0.10%	435.47	0.12%	334.47	0.10%	-	-
其他非流动金融资产	99,111.33	22.97%	138,139.40	36.50%	124,639.46	36.57%	-	-
长期应收款	2,722.80	0.63%	2,722.80	0.72%	2,670.34	0.78%	2,670.34	0.89%
长期股权投资	1,032.95	0.24%	757.77	0.20%	402.27	0.12%	-	-
投资性房地产	609.92	0.14%	662.09	0.17%	766.42	0.22%	870.75	0.29%
固定资产	169,837.92	39.36%	175,505.33	46.38%	177,398.30	52.05%	184,361.36	61.12%
在建工程	5,120.90	1.19%	1,177.46	0.31%	67.11	0.02%	-	-
使用权资产	66,909.23	15.50%	-	-	-	-	-	-
无形资产	24,615.50	5.70%	25,155.54	6.65%	25,859.49	7.59%	26,912.68	8.92%

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期待摊费用	3,135.64	0.73%	3,978.36	1.05%	3,226.28	0.95%	4,566.35	1.51%
递延所得税资产	8,350.82	1.94%	5,385.06	1.42%	5,464.08	1.60%	6,075.38	2.01%
其他非流动资产	49,670.60	11.51%	24,528.00	6.48%	-	-	-	-
非流动资产合计	431,553.07	100.00%	378,447.28	100.00%	340,828.23	100.00%	301,656.04	100.00%

公司非流动资产以可供出售金融资产、其他非流动金融资产、固定资产、使用权资产、无形资产和其他非流动资产为主，报告期各期末分别占非流动资产总额的 95.30%、96.21%、96.00%和 95.04%。

1) 可供出售金融资产

2018 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 76,199.19 万元，占非流动资产的比重为 25.26%，主要系对华宏翠微宏益二期私募基金的投资、2018 年投资设立苏州翠微新生活股权投资基金中心（有限合伙）和北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）。

2019 年起，公司可供出售金融资产金额减少，其他非流动金融资产和其他权益工具增加，主要系自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，金融工具列示重分类所致。具体详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“六、管理层讨论和分析”之“（一）资产结构分析”之“1、资产状况分析”之“（1）流动资产分析”之“2）交易性金融资产”。

2) 其他非流动金融资产

2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他非流动金融资产账面余额分别为 124,639.46 万元、138,139.40 万元和 99,111.33 万元，占非流动资产的比重分别为 36.57%、36.50%和 22.97%。公司其他非流动金融资产主要包括对华宏翠微宏益二期私募基金的投资，以及对苏州翠微新生活股权投资基金中心（有限合伙）和北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）的投资。

2019 年起，公司其他非流动金融资产增加，可供出售金融资产减少，主要系自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，金融工具列示重分类所致。具体详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“六、管理层讨论和分析”

之“（一）资产结构分析”之“1、资产状况分析”之“（1）流动资产分析”之“2）交易性金融资产”。

2021 年 6 月末，公司其他非流动金融资产减少，主要系当期收回对华宏翠微宏益二期私募基金的 5 亿元投资。

3）固定资产

报告期各期末，公司固定资产账面余额分别为 184,361.36 万元、177,398.30 万元、175,505.33 万元和 169,837.92 万元，占非流动资产的比重分别为 61.12%、52.05%、46.38%和 39.36%。2020 年，公司收购了海科融通，但海科融通固定资产较少，对期末固定资产账面余额影响较小。公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备等，房屋及建筑物是其中最主要部分，占比超过 95%。报告期内，公司固定资产账面余额逐年递减，主要系新增固定资产金额较低、原固定资产按年折旧导致。2020 年末，电子设备及其他金额增加 5,086.62 万元，主要系当年收购海科融通所致。

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	161,884.94	95.32%	166,471.68	94.85%	174,682.12	98.47%	181,184.33	98.28%
机器设备	2,870.36	1.69%	3,207.61	1.83%	2,224.98	1.25%	2,642.56	1.43%
运输设备	265.92	0.16%	320.02	0.18%	71.80	0.04%	81.94	0.04%
电子设备及其他	4,816.70	2.84%	5,506.02	3.14%	419.40	0.24%	452.54	0.25%
合计	169,837.92	100.00%	175,505.33	100.00%	177,398.30	100.00%	184,361.36	100.00%

4）使用权资产

2021 年，公司开始执行新租赁准则，公司经营租赁的物业门店于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 74,728.35 万元，确认租赁负债 107,641.66 万元。2021 年 6 月末，公司使用权资产账面价值为 66,909.23 万元，主要系当期计提折旧所致。

5）无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面余额分别为 26,912.68 万元、25,859.49 万元、25,155.54 万元和 24,615.50 万元，占非流动资产的比重分别为 8.92%、7.59%、

6.65%和 5.70%。公司无形资产主要为土地使用权，占比超过 95%。

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地使用权	24,139.29	98.07%	24,585.77	97.74%	25,478.75	98.53%	26,388.95	98.05%
软件	476.21	1.93%	569.77	2.26%	380.34	1.47%	522.72	1.94%
商标所有权	-	-	-	-	0.41	0.00%	1.01	0.00%
合计	24,615.50	100.00%	25,155.54	100.00%	25,859.49	100.00%	26,912.68	100.00%

6) 其他非流动资产

2018 年末和 2019 年末，公司账面不存在其他非流动资产。2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他非流动资产账面余额分别为 24,528.00 万元和 49,670.60 万元，主要系 2020 年合并海科融通所致。海科融通开展第三方支付业务，主要通过商户拓展服务机构拓展商户，作为激励措施之一，海科融通以低于采购成本的方式将 POS 机具销售给商户拓展服务机构，销售价格低于采购成本的部分，海科融通确认为其他非流动资产，并在未来年度逐年摊销，计入各年营业成本。2020 年末及 2021 年 6 月末，公司未摊销机具款分别为 24,528.00 万元和 33,464.77 万元。

2021 年 6 月末，公司其他非流动资产账面余额较 2020 年末进一步增加，主要系海科融通为购置办公用房支付了 16,205.83 万元首付款，该部分首付款纳入其他非流动资产核算。

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
购置办公用房首付款	16,205.83	32.63%	-	-	-	-	-	-
未摊销机具款	33,464.77	67.37%	24,528.00	100.00%	-	-	-	-
合计	49,670.60	100.00%	24,528.00	100.00%	-	-	-	-

2、负债状况分析

报告期内，公司负债结构如下：

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	234,336.50	76.42%	343,139.71	99.89%	158,351.97	73.57%	188,647.75	77.31%
非流动负债	72,295.85	23.58%	367.82	0.11%	56,891.55	26.43%	55,351.75	22.69%
负债总计	306,632.36	100.00%	343,507.53	100.00%	215,243.52	100.00%	243,999.50	100.00%

报告期内，受收购海科融通、偿还前次公司债券、执行新收入准则和新租赁准则等因素影响，公司负债总额及负债结构存在波动。

（1）流动负债分析

报告期内，公司流动负债结构如下：

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	65,421.22	27.92%	60,635.14	17.67%	20,022.96	12.64%	42,710.54	22.64%
应付账款	21,504.50	9.18%	30,669.52	8.94%	45,505.42	28.74%	45,523.57	24.13%
预收款项	2,068.21	0.88%	2,768.97	0.81%	48,494.76	30.62%	50,180.75	26.60%
合同负债	13,297.15	5.67%	13,486.32	3.93%	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,748.98	2.45%	8,970.86	2.61%	6,898.09	4.36%	7,542.73	4.00%
应交税费	1,909.21	0.81%	1,770.42	0.52%	2,222.66	1.40%	2,986.13	1.58%
其他应付款	92,872.76	39.63%	141,809.22	41.33%	12,697.46	8.02%	13,931.63	7.38%
一年内到期的非流动负债	24,111.13	10.29%	56,672.65	16.52%	-	-	-	-
其他流动负债	7,403.33	3.16%	26,356.61	7.68%	22,510.62	14.22%	25,772.40	13.66%
流动负债合计	234,336.50	100.00%	343,139.71	100.00%	158,351.97	100.00%	188,647.75	100.00%

报告期内，公司流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款等为主。

1) 短期借款

报告期各期末，公司短期借款分别为 42,710.54 万元、20,022.96 万元、60,635.14 万元和 65,421.22 万元，占流动负债总额比重分别为 22.64%、12.64%、17.67%和 27.92%。截至 2021 年 6 月 30 日，公司取得商业银行授信额度为 19.07

亿元，其中已使用的授信额度为 6.50 亿元，主要原因系：公司受疫情影响，商业零售业务销售额出现明显下滑，流动资金缺口较大，导致短期借款金额增加。

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
信用借款	65,000.00	99.36%	60,000.00	98.95%	20,000.00	99.89%	42,710.54	100.00%
信用借款应付利息	421.22	0.64%	635.14	1.05%	22.96	0.11%	-	-
合计	65,421.22	100.00%	60,635.14	100.00%	20,022.96	100.00%	42,710.54	100.00%

2) 应付账款

报告期各期末，公司应付账款账面余额分别为 45,523.57 万元、45,505.42 万元、30,669.52 万元和 21,504.50 万元，占流动负债的比重分别为 24.13%、28.74%、8.94%和 9.18%。公司应付账款自 2020 年以来下降明显，主要系公司执行新收入准则，将联营模式下已售商品收取的对价中按协议应付联营商金额，从“应付账款”项目变更为“其他应付款”项目列报。此外，公司 2020 年收购海科融通，海科融通尚未向商户拓展服务机构支付的商户服务费和尚未支付的机具采购货款增加了合并报表层面“应付账款”余额。

3) 预收款项、合同负债、其他应付款

报告期各期末，公司预收账款账面余额分别为 50,180.75 万元、48,494.76 万元、2,768.97 万元和 2,068.21 万元，主要由预收购物款和预收租金组成。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，预收账款中预收购物款重分类至合同负债、其他应付款、其他流动负债等科目列示，导致预收账款减少，合同负债、其他应付款相应增加。

报告期各期末，公司其他应付款账面余额分别为 13,931.63 万元、12,697.46 万元、141,809.22 万元和 92,872.76 万元，金额明显增加且波动较大，主要系公司 2020 年收购海科融通所致。海科融通开展第三方支付业务，通常在报告期末存在尚未向商户划付的备付金，且该备付金余额受具体清算安排影响较大，导致期末“其他应付款”波动较大，符合海科融通业务开展的实际情况。

4) 一年内到期的非流动负债

2018 年末和 2019 年末，公司不存在一年内到期的非流动负债。2020 年，公司一年内到期的非流动负债账面余额 56,672.65 万元，系即将于 2021 年 3 月到期的应付债券。2021 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债账面余额 24,111.13 万元，系公司执行新租赁准则后，将于一年内到期的租赁负债。

5) 其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债账面余额分别为 25,772.40 万元、22,510.62 万元、26,356.61 万元和 7,403.33 万元。2020 年及以前，其他流动负债主要为预提租金。在原租赁准则下，预提租金产生的主要原因在于公司按照直线法将租金在承租期内计入相关费用，由于租赁合同中应付的租金按照一定比例增长，导致会计处理时租金支出实际上高于当前支付现金，因而产生预提费用。公司预提租金金额较高，主要在于公司租期较长，每年租金支出较多，在租赁合同中应付租金按一定比例增长的情况下，租赁在前期各年预提费用较多，公司主要经营场所的租赁期限大多接近或超过 5 年，因而产生大额预提租金。2021 年，公司开始执行新租赁准则，将按照权责发生制计提的应付未付预提租金纳入租赁付款额以计算租赁负债，报表上预提租金和其他流动负债相应减少。

(2) 非流动负债分析

报告期内，公司非流动负债以应付债券和租赁负债等为主，具体结构如下：

单位：万元

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付债券	-	-	-	-	56,568.35	99.43%	54,774.51	98.96%
租赁负债	71,753.08	99.25%	-	-	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	255.00	0.35%	255.00	69.33%	-	-	-	-
递延收益	287.78	0.40%	112.82	30.67%	323.20	0.57%	577.24	1.04%
非流动负债合计	72,295.85	100.00%	367.82	100.00%	56,891.55	100.00%	55,351.75	100.00%

1) 应付债券

公司应付债券系公司于 2016 年 3 月向合格投资者公开发行的公司债券（第一期），发行规模为 5.50 亿元，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，票面利率为 3.00%（2019 年 3 月 21 日，投资者行使回售选择权回售金额 100 万元，其余未回售部分的票面利率由 3%调整至 4.2%）。

2020 年末，由于前述公司债券即将于 2021 年 3 月到期，公司将其调整至一年内到期的非流动负债列示。

2) 租赁负债

2021 年，公司开始执行新租赁准则，公司经营租赁的物业门店于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 74,728.35 万元，确认租赁负债 107,641.66 万元。2021 年 6 月末，公司租赁负债账余额为 71,753.08 万元，主要系部分租赁负债将于一年内到期，公司将其调整至一年内到期的非流动负债列示。

（3）有息负债分析

报告期各期末，公司有息负债余额分别为 97,485.05 万元、76,591.31 万元、117,307.79 万元和 65,421.22 万元，占负债总额的比例分别为 39.95%、35.58%、34.15%和 21.34%，主要为短期借款和公司债券。2020 年以来，公司商业零售业务受疫情影响较大，销售收入减少，公司增加短期银行借款以满足日常资金需求。2021 年 3 月，公司偿还了前次公司债券本息；截至 2021 年 6 月末，公司有息负债全部为短期银行借款。

（二）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流量净额	-7,924.49	-515.14	23,616.83	19,795.52
投资活动产生的现金流量净额	1,874.58	571.07	-9,567.21	-42,688.57
筹资活动产生的现金流量净额	-34,889.75	-10,861.07	-32,444.98	33,739.34
现金及现金等价物净增加额	-40,939.66	-10,791.27	-18,395.36	10,846.29

1、经营活动现金流量分析

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 19,795.52 万元、23,616.83 万元、-515.14 万元和-7,924.49 万元。2018 年至 2019 年，公司业务稳

步发展，经营活动产生的现金流量净额逐年提升；2020 年和 2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系商业零售主业受疫情、门店装修升级等因素影响较大。

2、投资活动现金流量分析

报告期各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-42,688.57 万元、-9,567.21 万元、571.07 万元和 1,874.58 万元。2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额为负主要系当期出资苏州翠微新生活股权投资基金中心（有限合伙）25,185.54 万元及购买的银行理财产品尚未到期收回所致。

3、筹资活动现金流量分析

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 33,739.34 万元、-32,444.98 万元、-10,861.07 万元和-34,889.75 万元，其变动主要系当期取得或偿还银行贷款所致。2021 年 1-6 月，公司执行新租赁准则，支付租赁费计入与筹资相关项目列报，进一步导致筹资活动产生的现金流量净额减少。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

偿债指标	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.11	0.94	1.26	1.36
速动比率	1.00	0.86	1.19	1.29
资产负债率（母公司）	33.23%	39.79%	37.43%	39.68%
资产负债率（合并）	44.32%	48.88%	39.86%	43.77%

上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率（合并）=总负债（合并）÷总资产（合并）×100%
- 2、资产负债率（母公司）=总负债（母公司）÷总资产（母公司）×100%
- 3、流动比率=流动资产÷流动负债
- 4、速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

报告期各期末，公司流动比率分别为 1.36、1.26、0.94 和 1.11，速动比率分别为 1.29、1.19、0.86 和 1.00，合并报表资产负债率分别为 43.77%、39.86%、48.88%和 44.32%，整体偿债能力良好。

（四）盈利能力分析

报告期内，公司营业毛利、营业利润、利润总额的具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	173,811.55	409,292.35	493,625.28	500,729.83
营业成本	117,701.32	297,076.40	395,321.07	399,836.43
税金及附加	3,323.29	5,906.08	7,076.59	6,873.63
销售费用	27,100.78	63,626.43	58,394.49	60,614.98
管理费用	12,918.34	25,365.79	16,430.93	17,167.14
研发费用	4,446.00	8,862.77	-	-
财务费用	3,916.13	1,473.43	1,581.89	353.79
加：其他收益	314.30	4,100.94	487.41	304.73
投资收益	2,145.38	10,341.47	7,708.70	7,326.89
公允价值变动收益	4,346.32	2,218.09	536.25	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	208.15	913.72	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-147.83	-	-
资产处置收益	-	164.06	-	-
三、营业利润	11,419.85	24,571.90	23,552.65	23,515.49
四、利润总额	11,321.87	24,357.23	23,639.30	23,537.26
五、净利润	9,298.04	20,146.14	17,619.92	17,537.73
其中：归属于母公司股东的净利润	9,407.62	8,131.82	17,619.56	17,463.36
毛利率	32.28%	27.42%	19.91%	20.15%
销售净利率	5.35%	4.92%	3.57%	3.50%

上述财务指标计算方法如下：

- 1、毛利率=营业毛利 / 营业收入
- 2、销售净利率=净利润 / 营业收入

1、营业收入分析

公司的主营业务由商业零售业务和第三方支付业务构成，报告期内的营业收入构成情况如下：

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	169,633.73	97.60%	399,896.85	97.70%	481,684.18	97.58%	490,639.95	97.98%

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其中：商业零售业务	56,819.70	32.69%	115,816.60	28.30%	481,684.18	97.58%	490,639.95	97.98%
第三方支付业务	112,814.04	64.91%	284,080.26	69.41%				
其他业务	4,177.82	2.40%	9,395.49	2.30%	11,941.10	2.42%	10,089.88	2.02%
合计	173,811.55	100.00%	409,292.35	100.00%	493,625.28	100.00%	500,729.83	100.00%

报告期各期，公司营业收入分别为 500,729.83 万元、493,625.28 万元、409,292.35 万元和 173,811.55 万元。2018 年至 2019 年，受宏观经济环境及零售行业景气度影响，公司营业收入稳中略降；2020 年以来，公司营业收入波动，主要系执行新收入准则、疫情影响销售以及合并海科融通所致，其中：①公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，联营模式按净额法确认收入，导致营业收入下滑。不考虑新收入准则的影响，2020 年公司营业收入为 652,215.96 万元。②受疫情影响，公司商品销售收入下降，同时对供应商实行减租政策，租赁收入、其他业务收入均下降。③2020 年，公司合并海科融通，新增第三方支付业务收入，有利于增厚公司营业收入。

2、毛利分析

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例	毛利	比例
主营业务	51,972.61	92.63%	102,865.06	91.67%	86,898.56	88.40%	91,266.18	90.46%
其中：商业零售业务	30,567.20	54.48%	54,373.31	48.45%	86,898.56	88.40%	91,266.18	90.46%
第三方支付业务	21,405.41	38.15%	48,491.75	43.21%				
其他业务	4,137.62	7.37%	9,350.89	8.33%	11,405.65	11.60%	9,627.22	9.54%
合计	56,110.23	100.00%	112,215.95	100.00%	98,304.20	100.00%	100,893.40	100.00%

报告期内，公司综合毛利率分别为 20.15%、19.91%、27.42%和 32.28%。其中，商业零售业务毛利率分别为 18.60%、18.04%、46.95%和 53.80%，2020 年以来大幅提升，主要系公司于 2020 年开始执行新收入准则，联营模式按净额法确认收入，商业零售业务收入大幅下降所致。2020 年、2021 年 1-6 月，公司第三方支付业务毛利率分别为 17.07%和 18.97%，稳中略升。

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
综合毛利率	32.28%	27.42%	19.91%	20.15%
商业零售业务毛利率	53.80%	46.95%	18.04%	18.60%
第三方支付业务毛利率	18.97%	17.07%		

3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用及占营业收入比例情况如下：

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	27,100.78	15.59%	63,626.43	15.55%	58,394.49	11.83%	60,614.98	12.11%
管理费用	12,918.34	7.43%	25,365.79	6.20%	16,430.93	3.33%	17,167.14	3.43%
研发费用	4,446.00	2.56%	8,862.77	2.17%				
财务费用	3,916.13	2.25%	1,473.43	0.36%	1,581.89	0.32%	353.79	0.07%
合计	48,381.24	27.84%	99,328.42	24.27%	76,407.32	15.48%	78,135.90	15.60%

报告期内，公司的销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 78,135.91 万元、76,407.31 万元、99,328.42 万元以及 48,381.24 万元。2018 年、2019 年，公司期间费用基本稳定，反映公司商业零售业务较高的费用管控水平，经营较为成熟。2020 年、2021 年 1-6 月，公司期间费用上涨，主要系 2020 年收购海科融通，合并报表范围增加所致。

4、其他收益分析

报告期内，公司其他收益分别为 304.73 万元、487.41 万元、4,100.94 万元和 314.30 万元。2020 年，公司其他收益较高，主要系当期受疫情影响，公司为大量商户减免租金，政府给予补助所致。

5、投资收益分析

报告期内，公司投资收益按不同类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
权益法核算的长期股权投资收益	275.18	12.83%	424.21	4.10%	84.41	1.10%	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	2.87	0.03%	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-	-	-	3,533.89	48.23%
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	108.00	5.03%	108.00	1.04%	108	1.40%	-	-
处置持有待售资产取得的投资收益	-	-	-	-	0.11	0.00%	-	-
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	1,600.31	74.59%	8,367.61	80.91%	5,740.11	74.46%	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	161.89	7.55%	1,438.79	13.91%	1,776.07	23.04%	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	-	-	-	3,793.00	51.77%
合计	2,145.38	100.00%	10,341.47	100.00%	7,708.70	100.00%	7,326.89	100.00%

2018 年，公司处置可供出售金融资产取得的投资收益为 3,533.89 万元，主要为处置杭州益润宏瑞投资合伙企业（有限合伙）取得的投资收益及公司购买理财产品收益；公司可供出售金融资产在持有期间的投资收益为 3,793.00 万元，为持有翠微宏益二期私募基金取得的投资收益。

交易性金融资产持有期间取得的投资收益，主要为持有苏州翠微新生活股权投资投资基金中心（有限合伙）99.42%股权、北京融智翠微蓝天股权投资投资基金管理中心（有限合伙）99.67%股权及翠微宏益二期私募基金取得的投资收益；处置交易性金融资产取得的投资收益，主要为公司短期理财收益。

6、公允价值变动收益分析

报告期各期末，公司公允价值变动收益分别为 0 万元、536.25 万元、2,218.09 万元和 4,346.32 万元，主要为公司持有的苏州翠微新生活股权投资投资基金中心（有限合伙）和北京融智翠微蓝天股权投资投资基金管理中心（有限合伙）的公允价值变动收益。

7、非经常性损益分析

报告期内，公司非经常性损益的构成如下：

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
非流动资产处置损益	-	101.00	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	197.67	3,911.50	487.34	293.12
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	18,442.75	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,108.52	12,024.49	8,052.53	3,533.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-97.97	-88.58	86.25	21.17
其他符合非经常性损益定义的损益项目	40.79	11.37	0.47	12.21
少数股东权益影响额	-5.40	-12,003.70	-0.12	-0.11
所得税影响额	-1,555.26	-3,988.28	-2,156.52	-965.01
合计	4,688.35	18,410.55	6,469.95	2,895.27

报告期各期，公司非经常性损益金额分别为 2,895.27 万元、6,469.95 万元、18,410.55 万元和 4,688.35 万元，主要为持有和处置交易性金融资产取得的公允价值变动损益和投资收益。2020 年，公司非经常性损益金额较高，主要系公司于 2020 年 12 月同一控制下合并海科融通，海科融通期初至合并日的当期净损益计入非经常性损益。此外，2020 年受疫情影响，计入当期损益的政府补助较高，进一步增加了当期非经常性损益。

七、关联交易情况

本节披露的关联交易来自于公司法定财务报告，对因合并海科融通新增的关联交易自 2020 年起确认为公司关联交易，2018 年和 2019 年关联交易情况未予调整。

（一）关联方

根据《公司法》和《企业会计准则》等法律法规的相关规定，报告期内，公司的关联方主要包括：

1、持有公司 5%以上股份的股东

翠微集团持有公司 251,715,934 股股份，占公司总股本的 31.51%，为公司控

股股东。翠微集团持有的 79,623,834 股股份系受让自海淀科技，中国证券登记结算有限责任公司于 2021 年 7 月 1 日出具《过户登记确认书》，海淀科技已将其持有的公司 79,623,834 股股份过户至翠微集团名下。

海淀国资中心持有公司 155,749,333 股股份，占公司总股本的 19.50%，与翠微集团为一致行动人。

2、控股股东及重要股东控制的其他企业

翠微集团控制的除公司外的其他下属企业为公司的关联方。

公司重要股东海淀国资中心控制下属企业为公司的关联方。

3、纳入合并报表范围内的子公司

公司共拥有 12 家纳入合并报表范围内的子公司，具体情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人组织结构和重要权益投资情况”之“（六）发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“1、发行人纳入合并报表范围内的子公司情况”。

4、公司的合营和联营企业

公司的联营企业共 1 家，具体情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人组织结构和重要权益投资情况”之“（六）发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“2、发行人主要合营及联营企业情况”。

5、董事、监事和高级管理人员及与其关系密切的家庭成员及其担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织

公司的董事、监事和高级管理人员及与其关系密切的家庭成员及其担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织为公司的关联方。

6、报告期内产生交易的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京海淀置业集团有限公司	同受实际控制方控制
北京支付通电子设备有限公司	同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海尤恩信息技术有限公司	报告期内子公司海科融通终止收购的子公司
河北海通信息技术有限公司	报告期内子公司海科融通转让的子公司

注：子公司海科融通终止对上海尤恩信息技术有限公司的股权收购已超过 12 个月，与上海尤恩的关联关系于 2021 年 4 月 1 日终止。

（二）关联交易内容

报告期内，公司关联交易情况如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
上海尤恩信息技术有限公司	接受劳务	1,607.54	78,126.70	-	-

海科融通终止对上海尤恩信息技术有限公司的股权收购已超过 12 个月，与上海尤恩的关联关系于 2021 年 4 月 1 日终止，海科融通与上海尤恩信息技术有限公司的交易此后不再确认为关联交易。

（2）出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
上海尤恩信息技术有限公司	销售机具	776.50	647.80	-	-

2、关联租赁情况

报告期内，公司作为出租方确认的关联租赁收入情况如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
北京翠微集团	房地产	-	10.36	28.07	-

报告期内，公司作为承租方确认的关联租赁费情况如下：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
北京翠微集团	房地产	1,031.07	1,087.00	1,160.18	1,160.17
北京海淀置业集团有限公司	房地产	21.86	454.65	855.74	828.57

注 1：根据 2020 年 6 月 11 日北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会海国资发【2020】88 号《海淀区国资委关于同意当代商城地下二层等部分资产划转的批复》要求，北京翠微集团、北京海淀置业集团有限公司与本公司签署《资产划转交割协议》，约定北京海淀置业集团有限公司将其原与本公司所签署之房屋租赁相关协议中的权利义务转移至北京翠微集团，至此北京翠微集团成为向本公司提供房屋租赁服务的供应商。

注 2：北京翠微集团与本集团于 2020 年 9 月 29 日签订租金减免协议，因新冠肺炎疫情影响，北京翠微集团减免本集团租金 5,251,632.02 元。

3、关联担保

报告期内，公司存在作为被担保方由关联方提供担保的情况，不存在作为担保方为关联方提供担保的情况。截至 2021 年 6 月 30 日，公司不存在尚未履行完毕的关联担保。

4、其他关联交易

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海淀科技发展有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2020〕2166 号）核准，公司向海淀科技等 105 名股东发行股份及支付现金购买其持有的海科融通 98.2975%股权，本次交易于 2020 年 12 月完成资产交割。

本次交易前，海淀科技持有海科融通 35.0039%股权，为海科融通控股股东；海科融通的间接控制方为海淀国资中心，实际控制人为海淀区国资委。因此，本次交易对方之一海淀科技与上市公司同受海淀区国资委控制，海淀科技的间接控制方海淀国资中心系公司控股股东翠微集团的一致行动人，本次交易构成关联交易。

5、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
关键管理人员报酬	406.36	642.75	545.84	428.81

（三）关联方往来余额

公司关联方应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方名称	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海尤恩信息技术有限公司	-	-	2,133.72	106.69	-	-	-	-
其他应收款	北京海淀置业集团有限公司	12.50	-	12.50	-	12.50	-	-	-

注 1：公司与北京海淀置业集团有限公司的往来款项，为支付的租赁保证金。

公司关联方应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	上海尤恩信息技术有限公司	-	257.55	-	-
预收款项	北京翠微集团	-	-	10.36	-
其他应付款	北京支付通电子设备有限公司	-	95.00	-	-

（四）关联交易制度及定价机制

为规范关联交易行为，公司在其现行《公司章程》《关联交易管理制度》等文件中对关联交易的决策权限和程序、回避表决制度等作出了明确的规定。

1、《公司章程》对关联交易决策权力与程序的相关规定

《公司章程》第八十二条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。股东大会决议有关关联交易事项时，关联股东应主动回避，不参与投票表决；关联股东未主动回避，参加会议的其他股东有权要求关联股东回避。关联股东回避后，由其他股东根据其所持表决权进行表决，并依据本节之规定通过相应的决议；关联股东的回避和表决程序由股东大会主持人监督履行，并载入会议记录。”

《公司章程》第一百一十三条规定：“董事会在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项。”

《公司章程》第一百一十八条规定：“董事会应当确定对外投资、收购出售

资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。股东大会授权董事会的决策权限为：……3、公司与关联人发生的不超过 3,000 万元，或不超过公司最近一期经审计净资产的 5% 的关联交易。连续 12 个月内发生的同一交易标的相关的同类关联交易，或与同一关联人达成的关联交易，应当按累计金额计算。”

2、《关联交易管理制度》的相关规定

为规范公司的关联交易行为，保护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，公司制定了《关联交易管理制度》，对规范关联交易做出如下安排：

公司与关联人发生的关联交易应当遵循以下基本原则：（一）诚实信用的原则；（二）公开、公平、公正的原则；（三）关联股东和董事回避的原则；（四）平等、自愿、等价、有偿的原则；（五）不损害公司及非关联股东合法权益的原则。

关联交易的决策权限为：

（一）公司与关联自然人发生的不超过 30 万元的关联交易，由董事会授权董事长批准；公司与关联自然人发生的 30 万元以上、3,000 万元或占公司最近一期经审计净资产 5% 以下的关联交易，由董事会批准。

（二）公司与关联法人发生的不超过 300 万元或不超过公司最近一期净资产 0.5% 的交易，由董事会授权董事长批准；公司与关联法人发生的 300 万元且占公司最近一期经审计净资产 0.5% 以上、3,000 万元或占公司最近一期经审计净资产 5% 以下的关联交易，由董事会批准。

（三）公司与关联人发生的金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 5% 以上的关联交易，经董事会审议后由股东大会批准。

公司在连续 12 个月内发生的同一交易标的相关的同类关联交易，或与同一关联人达成的关联交易，应当按累计金额算。

同一关联人包括与该关联人同受一主体控制或相互存在股权控制关系的其他关联人。已按照上条规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

3、独立董事制度及对关联交易的意见

公司目前聘请了独立董事，并规定独立董事应对关联交易发表独立意见，在制度上保障了独立董事对关联交易的监督作用。独立董事在 2018 年、2019 年和 2020 年独立董事述职报告中均对公司关联交易情况发表了意见。

独立董事认为，公司及其子公司与关联方的交易是因正常经营配套的需要而发生的，相关协议完整有效，交易价格按照市场化原则确定，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响，不会影响公司的独立性，不存在损害公司和股东利益的情形。关联董事在审议关联交易时回避了表决。

八、对外担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司不存在对外担保情况。

九、未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

十、受限资产情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司权利受限资产为货币资金，系商业预付卡存管资金和结算备付金，受限金额合计 46,947.23 万元，占公司货币资金余额的 24.42%，占公司总资产的比例为 6.79%。

单位：万元

序号	资产类别	受限资产说明	受限余额
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。	21,562.15
2	货币资金	根据中国人民银行公告〔2013〕第 6 号《支付机构客户备付金存管办法》的规定，对银行卡收单业务中接收的客户备付金，缴存于备付金专用存款账户，该资金的存放、使用、划转受到监管。	25,385.08

第六节 发行人信用状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。中诚信国际出具了《北京翠微大厦股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际评定本期债券信用级别为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信国际评定翠微股份主体信用级别为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

1、正面

区域环境良好。公司所经营门店大多位于北京市核心商圈和大型居民住宅区或地铁附近，特别是翠微店和当代商城所在的海淀区公主坟和中关村商圈，具有较为明显的区位优势。

品牌知名度高。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，已经在北京市树立起良好的翠微品牌形象。

自有物业比例高。公司自有物业建筑面积约 19.40 万平方米，占比为 48.22%，较高的自有物业比重可有效地降低公司经营成本，提高抗风险能力；同时，公司自有物业多位于北京市内大型商圈，具有较大的增值空间。

担保方实力极强。公司关联方海淀国资中心为本次债券提供全额无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。海淀国资中心是海淀区重要的基础设施建设及国

有资本运营主体，在海淀区城市建设和经济发展中战略地位显著，综合实力极强，能够为本期债券本息到期偿付提供有力保障。

2、关注

零售行业经营压力加大，且面临新冠疫情带来的进一步冲击。近年来，宏观经济增速放缓、市场竞争加剧、租金及人工费用刚性上涨等因素使得零售行业承压；2020 年以来，新冠疫情对零售行业带来进一步冲击，受此影响，公司三季度出现亏损。

重大资产重组事项。公司拟向关联方等收购北京海科融通支付服务股份有限公司股权，以拓展第三方支付业务，交易金额约 19.45 亿元。由于公司目前与海科融通在业务经营等方面存在一定差异，未来管理整合上存在压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人历史信用评级情况

（一）发行人历史主体信用评级情况

报告期内，发行人历史主体信用评级情况如下：

发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2020 年 6 月 12 日	AA	稳定	维持	大公国际资信评级有限公司
2019 年 6 月 12 日	AA	稳定	维持	
2019 年 6 月 12 日	AA	稳定	维持	
2018 年 6 月 19 日	AA	稳定	维持	

（二）评级差异

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AA。本次主体评级结果与报告期内历史主体评级情况不存在差异。

四、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

截至 2021 年 6 月末，发行人及其控股子公司拥有多家金融机构的授信总额共 19.07 亿元，其中已使用授信额度 6.50 亿元，未使用授信额度 12.57 亿元。

截至 2021 年 6 月末，发行人授信额度及使用情况如下：

单位：万元

序号	银行名称	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	30,000.00	-	30,000.00
2	中信银行北京交大支行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
3	宁波银行股份有限公司北京分行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
4	招商银行股份有限公司北京分行	30,000.00	15,000.00	15,000.00
5	中国农业银行股份有限公司北京海淀支行	30,000.00	30,000.00	-
6	北京银行股份有限公司中关村支行	10,700.00	-	10,700.00

序号	银行名称	授信总额	已使用额度	未使用额度
7	南京银行北京分行	30,000.00	-	30,000.00
合计		190,700.00	65,000.00	125,700.00

注：宁波银行股份有限公司北京支行 30,000.00 万元授信总额包括 20,000.00 万元综合授信额度和 10,000.00 万元法人账户透支额度。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务的违约情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期，发行人发行的债券、债务融资工具及偿还情况如下：

债券简称	债券种类	发行金额 (亿元)	起息日	期限(年)	到期日	存续金额 (亿元)
16 翠微 01	公司债	5.50	2016.3.21	5 (3+2)	2021.3.21	0

报告期内，公司未发生延迟支付债券及其他债务融资工具本息的情况。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司及子公司不存在存续可续期债；除本期债券外，公司及子公司不存在已注册尚未发行的公司债券。

第七节 增信情况

一、增信机制

本期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，担保范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应付的费用。2020 年 10 月 27 日，海淀国资中心为本期债券出具了担保函，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的批复》，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运营有限公司

注册资本：300 亿元

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

法定代表人：刘卫亚

经营范围：投资及投资管理；资产管理

企业类型：有限责任公司（国有独资）

（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及一期主要财务数据摘自经由中审众环会计师事务所（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（2021）0201484 号）的合并财务报表以及 2021 年 1-6 月未经审计的合并财务报表。

海淀国资中心最近一年及一期合并报表主要财务数据和指标如下：

项 目	2021 年 6 月 30 日 /2021 年 1-6 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年
总资产（万元）	31,113,458.75	29,604,344.31
净资产（万元）	8,473,834.63	8,712,026.18
归属于母公司所有者权益（万元）	7,093,437.69	7,132,117.53
营业收入（万元）	1,266,374.57	3,476,647.36
净利润（万元）	-252,996.45	26,790.62
归属于母公司所有者净利润（万元）	-193,439.00	160,762.77
资产负债率	72.76%	70.57%
流动比率（倍）	2.72	1.79
速动比率（倍）	2.19	1.43
净资产收益率	-2.94%	0.29%

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，在海淀区城市建设和经济发展中战略地位显著；作为北京市重要功能区之一的海淀区经济实力雄厚，产业结构持续优化，为海淀国资中心发展创造了良好的外部环境。经中诚信国际出具信用评级报告综合评定，海淀国资中心主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）担保人对外担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，海淀国资中心累计对外担保金额为 258.15 亿元，合计占海淀国资中心净资产规模的 30.46%，总资产规模的 8.30%。

（五）担保人资产受限情况

海淀国资中心受限资产主要为部分货币资金及借款时抵押或质押资产。截至 2021 年 6 月 30 日，海淀国资中心各类受限资产账面价值总额 104.31 亿元，具体构成情况如下：

项 目	2021 年 6 月 30 日	
	金额（亿元）	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例
存货	43.48	41.68%
固定资产	10.54	10.10%
货币资金	12.40	11.88%
其他流动资产	0.21	0.20%
投资性房地产	36.69	35.17%
无形资产	0.74	0.71%
应收账款	0.25	0.24%
受限资产合计	104.31	-

（六）担保人偿债能力分析

最近一年及一期末，海淀国资中心的总资产分别为 2,960.43 亿元和 3,111.35 亿元，净资产分别为 871.20 亿元和 847.38 亿元，流动资产分别为 1,932.24 亿元和 2,070.62 亿元，流动比率分别为 1.79 和 2.72，速动比率分别为 1.43 和 2.19。海淀国资中心总资产及净资产规模较大，流动资产占比高，相对于本期发行的 10 亿元公司债券规模，具有较强偿债能力。

二、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 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 5 年（含 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 2020 年面向专业投资者公开发行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

若本次债券为一般发行,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六个月止;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六个月止。

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(如需)和本次债券持有人会议批准,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。

第十条 担保函的生效和变更

本担保函由担保人法定代表人签字并加盖公章，于本次债券发行首日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销本担保函。

三、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

债券受托管理人按照《债券受托管理协议》的规定对增信措施作持续监督。债券受托管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权利的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债券受托管理人应对本期债券的发行人财务状况进行持续关注。

详细内容见本募集说明书“第十二节 债券持有人会议规则”以及“第十三节 受托管理人”的相关部分。本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税项说明是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

四、税项抵销

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自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、未公开信息的传递、审核、披露流程

（一）公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- 1、该重大事项难以保密；
- 2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、债券出现异常交易情况。

（二）信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

（三）公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

（四）公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄露；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司董事会办公室是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不

得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由财务融资部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，

临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。

交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 1、有关责任人制作信息披露文件；
- 2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- 3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- 4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- 5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- 6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于重大事项，或该事项可能对公司偿债能

力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

六、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

七、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

八、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本期债券发行后，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、流动性管理和募集资金使用管理，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。

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2021 年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2026 年间每年的【】月【】日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日顺延至其后的第 1 个交易日，下同）。

本期债券的本金兑付日为 2026 年【】月【】日（如遇非交易日顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在符合中国证监会规定的媒体上发布的公告中加以说明。

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其自行承担。

二、偿债资金主要来源

本期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，并根据需要采取其他方式融资，为本期债券本息的偿付提供保障。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，公司营业收入分别为 500,729.83 万元、493,625.28 万元、409,292.35 万元和 173,811.55 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 17,463.36 万元、17,619.56 万元、8,131.82 万元和 9,407.62 万元。公司整体具有持续经营能力，最近三年保持持续盈利，业务净利润能为本期债券偿还提供保障。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，本期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，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

三、偿债应急保障方案

（一）外部融资渠道

公司与国内多家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。截至本报告期末，发行人取得商业银行授信额度为 19.07 亿元，尚未使用的授信额度为 12.57 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 2021 年 6 月 30 日，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 260,275.27 万元，不含存货的流动资产余额为 234,837.63 万元，具体构成情况如下：

项 目	2021 年 6 月 30 日	
	金额（万元）	比例
货币资金	192,245.75	73.86%
交易性金融资产	17,913.80	6.88%
应收账款	8,937.28	3.43%
预付款项	5,515.98	2.12%
其他应收款	2,242.07	0.86%
存货	25,437.65	9.77%
其他流动资产	7,982.74	3.07%
流动资产合计	260,275.27	100.00%

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

（三）担保人为本期债券提供了无条件的、不可撤销连带责任保证担保

担保人海淀国资中心为本期债券出具了担保函，承诺对本期债券本息的到期兑付提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。担保范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应付的费用。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、设立专项账户并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，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》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）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期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。在本期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，公司将组建专门的偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。本期债券发行后，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。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期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》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，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，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。

发行人将按《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。

五、发行人对于违约解决措施及承诺

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/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》代表债券持有人向本公司和/或担保人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。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本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

（一）以下事件一项或几项构成本期债券违约事件：

1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

2、发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4、在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

6、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

7、违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

8、发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

二、违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，受托管理人按《债券受托管理协议》的约定行使职权；发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔

偿。

三、争议解决方式

本次债券《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应在发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

第一条 为规范北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2021 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则》《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》以及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并结合公司的实际情况，特制订本规则。

第二条 本规则项下的公司债券为公司依据《北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定发行的公司债券（以下简称“本期债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

第三条 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10% 以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

第二章 债券持有人会议的权限范围

第四条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，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；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的召集

第五条 在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或《北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议受托管理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）发生募集说明书或《北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项及第（8）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应多措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第六条 如债券受托管理人未能按本规则第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

第七条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告

告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

第八条 债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

第九条 于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供本规则第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

第十条 本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

第十一条 债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

第四章 债券持有人会议的出席人员及其权利

第十二条 除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- （1）发行人；
- （2）本期债券担保人及其关联方；
- （3）持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；
- （4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；
- （5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十四条 单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已

列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

第十八条 投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

第五章 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第二十条 债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

第二十一条 债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十二条 召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持

有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十三条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十五条 向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

第二十六条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

第二十七条 会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第二十八条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第二十九条 债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《北

京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

第三十条 债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十一条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- （2）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；
- （4）各发言人对每一审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十二条 债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

第三十三条 债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

第三十四条 召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

第七章 附则

第三十五条 受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第三十六条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律、法规和规则和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第三十七条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第三十八条 本规则自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如本规则条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。如本次债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，本规则中的相关条款适用于本次债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本规则的

上述效力。

第三十九条 本规则所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十三节 受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，中信建投证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

二、债券受托管理协议主要事项

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

（2）发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，供公众查阅。

（3）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（4）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（5）信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（6）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

1）拟披露的信息未泄漏；

2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密;

3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的,信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的,信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的,按照交易所相关规定办理。

(7) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益,且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的,或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项,应当向交易所报告,并陈述不宜披露的理由;经交易所同意,可不予披露。

(8) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求,遵守有关监管规定。

(9) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询,不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(10) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息,积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务,及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项,并严格履行所作出的承诺。

(11) 债券上市期间,发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(12) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内,分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

5、期债券存续期内,发生以下任何事项,发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人,并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构

和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，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让的条件；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人提出债务重组方案；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 40%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

7、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 40%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8、《债券受托管理协议》3.7 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

9、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生《债券受托管理协议》第 13.2 条所述的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

13、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和

数据，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

（4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

14、方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照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，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管

理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

16、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

18、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

19、发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

20、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

21、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息

披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有

人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形或可能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，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）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。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条

的规定由债券持有人承担。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理

权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人作为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（五）信用风险管理

1、为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定本次债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的

其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（六）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，

发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（6）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（7）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生第 13.2 条规定的情形之一的（第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

（1）如果发生《债券受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1）受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2）《债券受托管理协议》13.2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3）债券持有人会议决议同意的其他措施；

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规

定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。

第十四节 发行有关机构

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：匡振兴

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：姜荣生

联系地址：北京市海淀区复兴路 33 号

电话号码：010-68241688

传真号码：010-65608451

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

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 9 层

联系人：王松朝、蒲飞、杨骏威

联系电话：010-85130679

传真：010-65608451

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

联系人：陈华、何鹏

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

四、会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：石文先

住所：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系人：毛宝军、姜宇欣

联系电话：010-81922696

传真：010-81925600

五、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：王鹏、李廷蔚

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

六、担保机构

名称：北京市海淀区国有资本运营有限公司

法定代表人：刘卫亚

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

联系地址：北京市海淀区四季青路 6 号

联系人：徐小雪

联系电话：010-88856255

传真：010-88852956

七、公司债券登记、托管、结算机构

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 3 楼

负责人：戴文桂

电话：021-38874800

传真：021-58754185

八、受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 9 层

联系人：王松朝、蒲飞、杨骏威

联系电话：010-85130679

传真：010-65608451

九、公司债券申请上市的证券交易场所

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：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

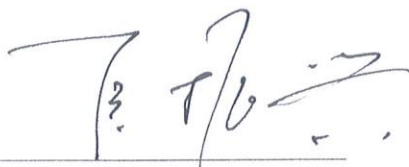
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及 相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



匡振兴

北京翠微大厦股份有限公司

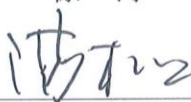
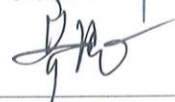
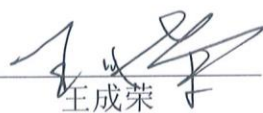
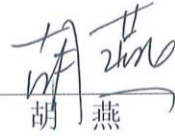
2021年10月28日



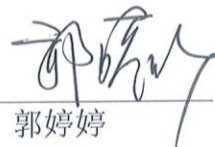
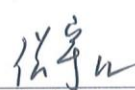
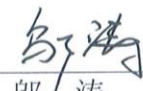
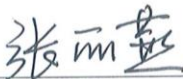
发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

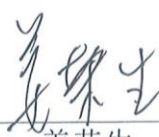
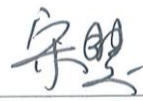
全体董事签字：

 匡振兴	 徐 涛	 吴红平
 王立生	 满柯明	 颜 巍
 王成荣	 陈 及	 胡 燕

全体监事签字：

 郭婷婷	 张宇红	 张 彬
 张 华	 易春辉	 郭 涛
 张丽燕		

全体非董事高级管理人员签字：

 苏 斐	 姜荣生	 宋 慧
 胡 萍		

北京翠微大厦股份有限公司

2021 年 10 月 28 日



发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

匡振兴	徐 涛	吴红平
王立生	满柯明	颜 巍
王成荣	陈 及	胡 燕

全体监事签字：

郭婷婷	张宇红	张 彬
张 华	易春辉	邬 涛

张丽燕

全体非董事高级管理人员签字：

苏 斐	姜荣生	宋 慧
胡 萍		

北京翠微大厦股份有限公司



主承销商声明

本公司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。

项目主办人签名：



王松朝

法定代表人（或授权代表）签名：



刘乃生



中信建投证券股份有限公司

2021年10月28日

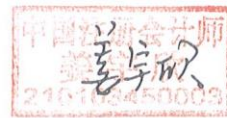
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师:



毛宝军



姜宇欣

法定代表人:



石文先

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

2021年9月29日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

经办律师签名：

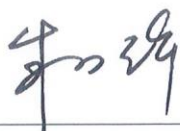


陈华



何鹏

律师事务所负责人签名：



朱小辉



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字评级人员签名: _____

王鹏 (已离职)

李廷蔚 (已离职)

评级机构负责人签名: _____

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



离职说明

本机构出具的《北京翠微大厦股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（信评委函字[2020]4357D 号）之签字评级人员王鹏、李廷蔚已离职，不再担任本机构评级人员。

特此说明。

评级机构负责人签名：_____

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年10月28日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的主要备查文件：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（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）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

（八）其他与发行相关的重要文件。

二、备查文件查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书及上述备查文件或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及其摘要：

发行人：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：匡振兴

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：姜荣生

联系地址：北京市海淀区复兴路 33 号

电话号码：010-68241688

传真号码：010-65608451

主承销商、受托管理人：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

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 9 层

联系人：王松朝、蒲飞、杨骏威

联系电话：010-85130679

传真：010-65608451

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。