

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）募集说明书摘要

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

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本期债券募集说明书中“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	7
第一节 发行条款	9
一、本期债券的基本发行条款.....	9
二、本期债券的特殊发行条款.....	11
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	13
第二节 募集资金运用	14
一、本期债券的募集资金规模.....	14
二、本期债券募集资金使用计划.....	14
三、募集资金的现金管理.....	15
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	16
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	16
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	17
第三节 发行人基本情况	18
一、公司基本情况.....	18
二、公司历史沿革情况.....	19
三、发行人最近三年及一期的重大资产重组情况.....	20
四、发行人股权结构和股东情况.....	21
五、发行人组织结构和重要权益投资情况.....	23
六、公司现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	35
七、发行人主营业务情况.....	38
八、公司所处行业及竞争状况.....	53
九、发行人违法、违规及受处罚的情况.....	59
十、公司独立性情况.....	59
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.....	60
第四节 发行人主要财务情况	61
一、会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况.....	61

二、最近三年及一期合并财务报表范围的变化.....	63
三、发行人变更会计师事务所的情况.....	64
四、最近三年及一期的财务报表.....	65
五、最近三年及一期的主要财务指标.....	75
六、管理层讨论和分析.....	77
七、关联交易情况.....	93
八、对外担保情况.....	99
九、未决诉讼、仲裁情况.....	99
十、受限资产情况.....	99
第五节 增信情况	100
一、增信机制.....	100
二、担保函主要内容.....	102
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.....	104
第六节 备查文件	105
一、本募集说明书摘要的主要备查文件.....	105
二、备查文件查阅地点.....	105

释 义

本募集说明书摘要中，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

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 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。

（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。

（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。

（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，将用于偿还本息负债和补充流动资金等。

（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”。

第二节 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。

第三节 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

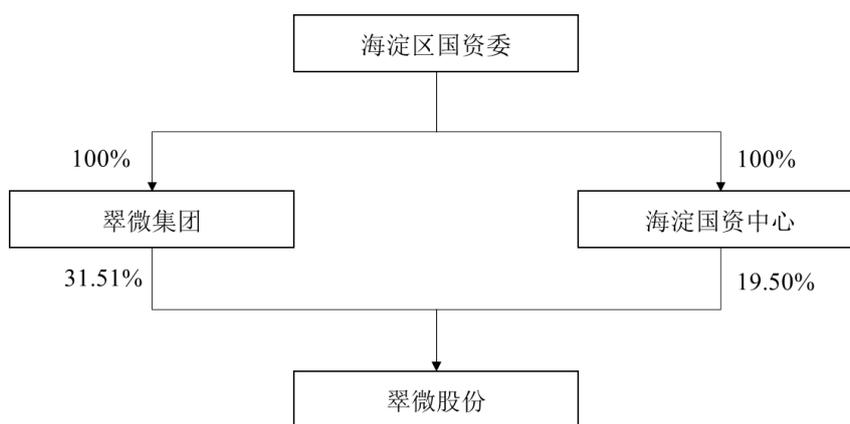
认书》，海淀科技已将其持有的公司 79,623,834 股股份过户至翠微集团名下。

（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

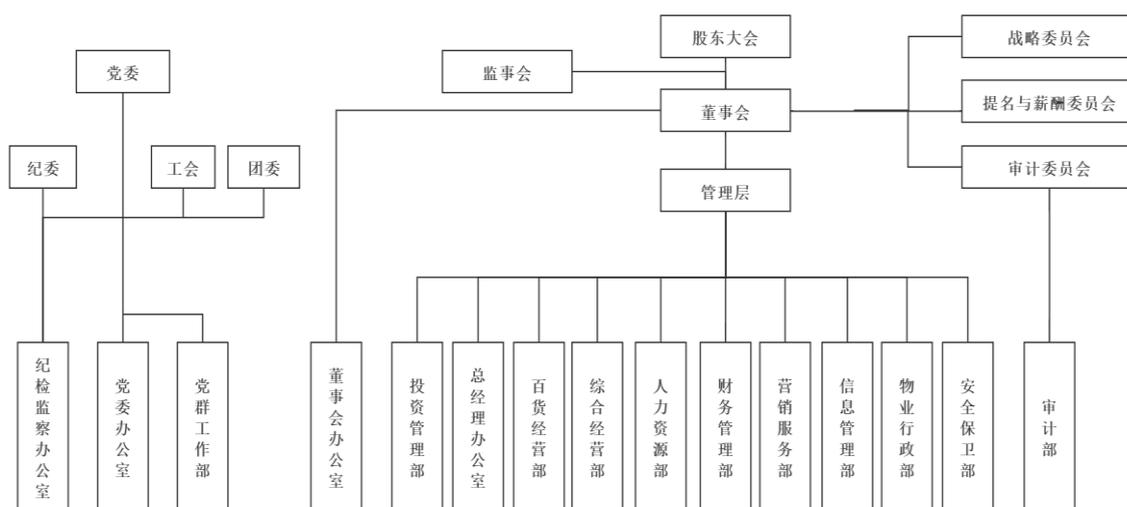
公司现行《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东的权利和义务、股东大会的职权、股东大会的召开、表决、决议等事项进行了规定，确保了公司股东大会的操作规范、运作有效，维护了投资者和公司利益。报告期内，公司历次股东大会召开均能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使权利。

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：负责公司招商采购管理、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

截至本募集说明书摘要签署日，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

姓名	兼职单位名称	职务	任期起始日期
吴红平	北京海科融通支付服务有限公司	董事	2020.12.04
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

联营是公司与其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股份有限公司	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	7740.71	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

截至本募集说明书摘要签署日，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。

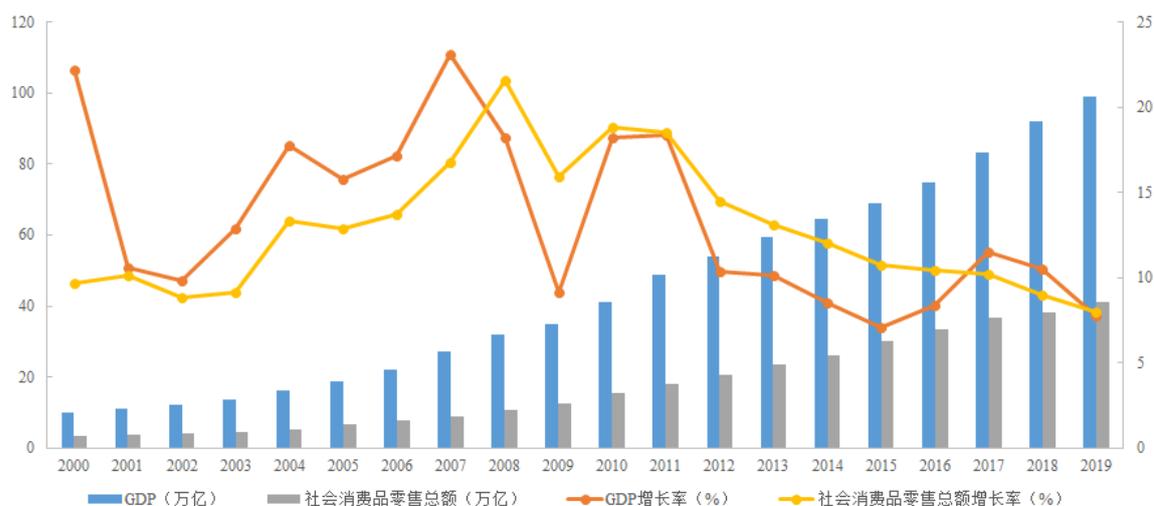
八、公司所处行业及竞争状况

（一）商业零售行业形势

1、行业发展概况

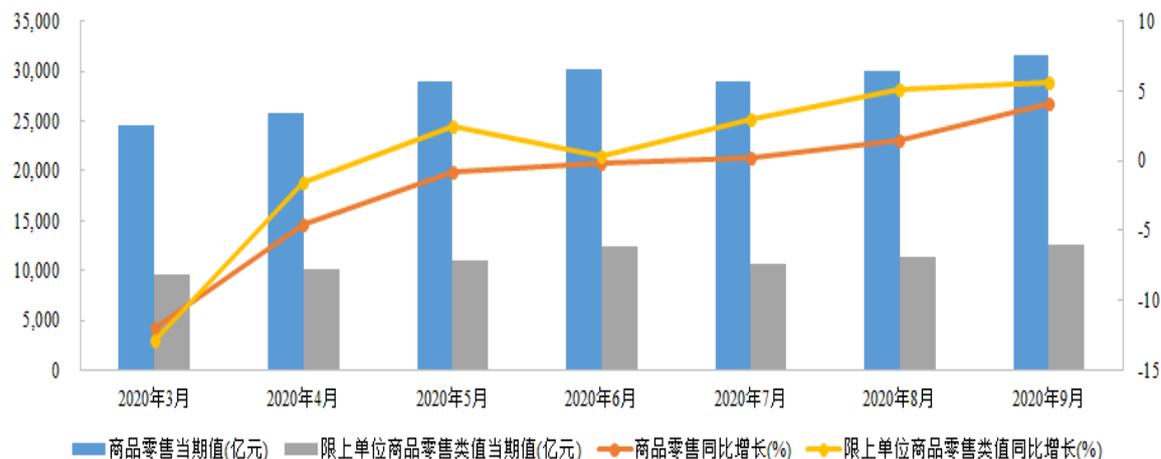
零售行业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一。近年来中国经济结构转型成效初显，GDP 规模稳步提升，消费总量与消费水平大幅提升。经济持续稳定增长和消费水平的不断提高，为零售行业发展提供了坚实基础。

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

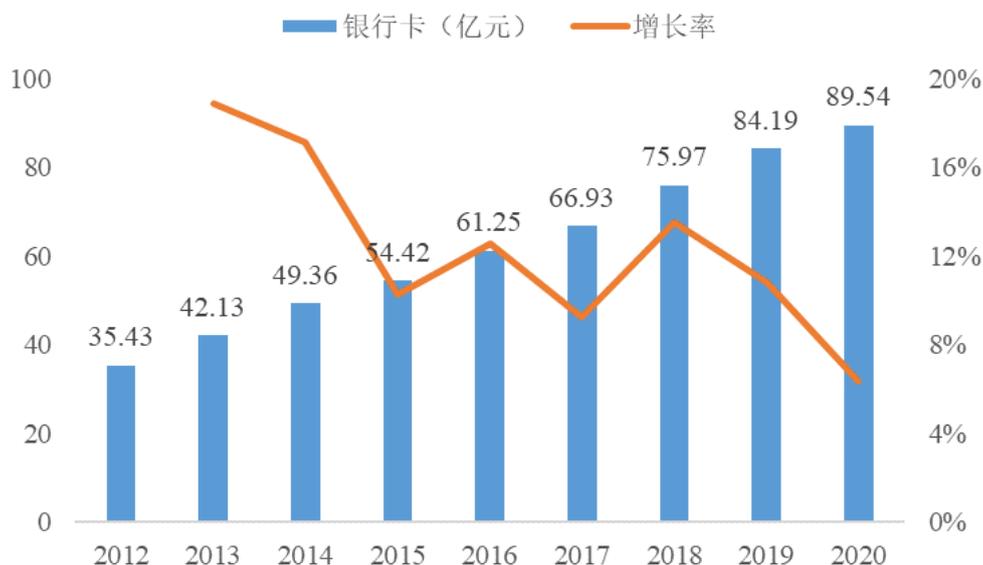
一、二线城市购买力旺盛，居民消费能力较强，但随着城市商圈的逐步成熟，大量国内外知名零售连锁企业已完成城市布局，再加上本地零售品牌的长期存在，现阶段一、二线城市的零售门店已趋于饱和，店面购买和租赁投入较大，运营成本较高。

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，做好安全防控各项工作。

（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。

第四节 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。

本募集说明书摘要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摘要“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摘要“第四节 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摘要“第四节 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基金中心（有限合伙）99.42% 股权、北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（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摘要“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摘要“第三节 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

第五节 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。

详细内容见本期债券募集说明书“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。

第六节 备查文件

一、本募集说明书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摘要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。