

# 北京翠微大厦股份有限公司公司债券

## 2021 年度受托管理事务报告

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）

债券受托管理人



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

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二二年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京翠微大厦股份有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目 录

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 一、受托管理的公司债券概况.....                           | 3  |
| 二、公司债券受托管理人履职情况.....                         | 3  |
| 三、发行人 2021 年度经营和财务状况.....                    | 4  |
| 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....                    | 5  |
| 五、发行人偿债意愿和能力分析.....                          | 6  |
| 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....              | 7  |
| 七、债券的本息偿付情况.....                             | 9  |
| 八、募集说明书中约定的其他义务.....                         | 10 |
| 九、债券持有人会议召开的情况.....                          | 10 |
| 十、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施<br>..... | 10 |
| 十一、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....                   | 10 |

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，北京翠微大厦股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：21 翠微 01（以下简称“本期债券”）。债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 债券代码                              | 188895.SH                               |
| 债券简称                              | 21 翠微 01                                |
| 债券名称                              | 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） |
| 债券期限                              | 2021-11-09 至 2026-11-09                 |
| 发行规模（亿元）                          | 人民币 10 亿元                               |
| 债券余额（亿元）                          | 人民币 10 亿元                               |
| 发行时初始票面利率                         | 4.00%                                   |
| 调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权） | 不适用                                     |
| 起息日                               | 2021-11-09                              |
| 还本付息方式                            | 按年付息，到期一次还本                             |
| 付息日                               | 2022 年至 2026 年间每年的 11 月 9 日为上一计息年度的付息日  |
| 担保方式                              | 无条件的、不可撤销的连带责任保证担保                      |
| 主体/债项评级                           | 主体评级 AA/债项评级 AAA                        |
| 报告期跟踪主体/债项评级                      | 报告期跟踪主体评级 AA/债项评级 AAA                   |

## 二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人未出现重大事项。

### 三、发行人 2021 年度经营和财务状况

#### (一) 发行人 2021 年年度经营情况

发行人主要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；摄影扩印服务；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。）

2021 年度，发行人实现营业收入 349,733.02 万元，产生营业成本 234,334.97 万元。2021 年度，发行人实现营业利润 18,036.23 万元，实现净利润 16,781.42 万元。

#### (二) 发行人 2021 年度财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目      | 2021 年度/末  | 2020 年度/末  | 增减变动情况    |
|---------|------------|------------|-----------|
| 流动资产合计  | 318,540.01 | 324,238.34 | -1.76%    |
| 非流动资产合计 | 458,206.86 | 378,447.28 | 21.08%    |
| 资产总计    | 776,746.87 | 702,685.62 | 10.54%    |
| 流动负债合计  | 203,288.80 | 343,139.71 | -40.76%   |
| 非流动负债合计 | 180,830.66 | 367.82     | 49062.81% |

| 项目            | 2021 年度/末  | 2020 年度/末  | 增减变动情况    |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 负债合计          | 384,119.46 | 343,507.53 | 11.82%    |
| 所有者权益合计       | 392,627.40 | 359,178.09 | 9.31%     |
| 归属母公司股东的净资产   | 389,762.35 | 356,814.46 | 9.23%     |
| 营业收入          | 349,733.02 | 409,292.35 | -14.55%   |
| 营业利润          | 18,036.23  | 24,571.90  | -26.60%   |
| 利润总额          | 17,897.25  | 24,357.23  | -26.52%   |
| 净利润           | 16,781.42  | 20,146.14  | -16.70%   |
| 归属母公司股东的净利润   | 16,531.56  | 8,131.82   | 103.29%   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 32,250.16  | -515.14    | -6360.47% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -34,410.39 | 571.07     | -6125.60% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 6,427.72   | -10,861.07 | -159.18%  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 4,265.16   | -10,791.27 | -139.52%  |
| EBITDA 利息     | 6.83       | 10.60      | -3.78     |
| 资产负债率（%）      | 49.45      | 48.88      | 0.57      |
| 流动比率          | 1.57       | 0.94       | 0.63      |
| 速动比率          | 1.39       | 0.82       | 0.57      |

#### 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

##### （一）募集资金使用情况

截至报告期末，发行人本期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

**表：21 翠微 01 募集资金使用情况**

|                |          |
|----------------|----------|
| 债券代码：188895.SH |          |
| 债券简称：21 翠微 01  |          |
| 发行金额：人民币 10 亿元 |          |
| 募集资金约定用途       | 募集资金最终用途 |

|                                                                                                                                                         |                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本期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。</p> | <p>本期债券扣除承销费后的募集资金为 9.94 亿元。截至报告期末，公司已使用募集资金共计 8 亿元，其中偿还有息债务 6 亿元，补充流动资金 2 亿元，募集资金专户余额为 1.94 亿元。</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

截至报告期末，本期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

## （二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

## （三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，本期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

# 五、发行人偿债意愿和能力分析

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金收入，并根据需要采取其他方式融资，为本期债券本息的偿付提供保障。

## （一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2019 度、2020 度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 493,625.28 万元、409,292.35 万元和 349,733.02 万元，净利润分别为 17,619.92 万元、20,146.14 万元和 16,781.42 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 23,616.83 万元、-515.14 万元和 32,250.16 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付本期债券本息提供一定保障。

## （二）发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至 2021 年末，发行人在各家

银行获得的综合授信总额为 22.57 亿元，未使用授信额度超过 20 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法通过授信取得外部融资的风险。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

| 债券代码      | 债券简称     | 是否担保 | 担保方式               | 担保人名称            | 担保情况                                                                                       |
|-----------|----------|------|--------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 188895.SH | 21 翠微 01 | 是    | 无条件的、不可撤销的连带责任保证担保 | 北京市海淀区国有资本运营有限公司 | 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。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。 |

本报告期内，本期债券增信机制及有效性无变化。

### （二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

#### 1、制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿



付做出了合理的制度安排。

## **2、充分发挥债券受托管理人的作用**

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

## **3、设立专门的偿付工作小组**

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期债券每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个工作日内，公司将组建专门的偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## **4、设立专项账户并严格执行资金管理计划**

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## **5、严格的信息披露要求**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

## 6、发行人对于违约解决措施及承诺

发行人承诺将保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司和/或担保人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

报告期内，本期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

### （三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 七、债券的本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

| 债券代码      | 债券简称     | 还本付息方式      | 付息日                                    | 债券期限                    | 到期日        |
|-----------|----------|-------------|----------------------------------------|-------------------------|------------|
| 188895.SH | 21 翠微 01 | 按年付息，到期一次还本 | 2022 年至 2026 年间每年的 11 月 9 日为上一计息年度的付息日 | 2021-11-09 至 2026-11-09 | 2026-11-09 |

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

### （二）报告期内本息偿付情况

本期债券的起息日为 2021 年 11 月 9 日，首次付息时间为 2022 年 11 月 9 日，报告期内，本期债券不存在本息偿付的情况。受托管理人将在利息偿付前及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

| 债券代码      | 债券简称     | 报告期内本息偿付情况                                                                             |
|-----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 188895.SH | 21 翠微 01 | 报告期内，发行人不存在本息偿付的情形。发行人应于 2022 年 11 月 9 日按期足额兑付自 2021 年 11 月 9 日至 2022 年 11 月 9 日的债券利息。 |

### （三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

## 十、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

## 十一、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《北京翠微大厦股份有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

