



中信建投证券股份有限公司

关于

北京翠微大厦股份有限公司

重大事项的临时受托管理事务报告

证券代码：603123 证券简称：翠微股份

债券代码：188895 债券简称：21 翠微 01

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



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

2024 年 2 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”）、北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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发行人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。

一、受托管理债券概况

截至本报告出具日，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，债券具体情况见下表：

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 年 11 月 9 日至 2026 年 11 月 9 日
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 年 11 月 9 日
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、本次公司债券的重大事项

发行人于 2024 年 1 月 25 日公告了《北京翠微大厦股份有限公司 2023 年年度业绩预亏公告》（以下简称“《公告》”），经发行人财务部门初步测算，预计 2023 年年度（以下简称“报告期”）实现归属于上市公司股东的净利润为-5.9 亿元到-5.1 亿元，预计 2023 年年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-2.8 亿元到-2 亿元，报告期业绩预亏的主要原因如下：

（一）主营业务影响

1、公司控股子公司北京海科融通支付服务有限公司在收单业务中存在部分标准类商户交易使用优惠类商户交易费率上送清算网络的情形，报告期需按新要求将额外新增涉及资金分批次退还至待处理账户，公司于当期对本次新增退还资

金进行会计处理，预计减少报告期利润约 4.19 亿元。

2、公司于 2023 年 12 月 30 日披露了《关于当代商城中关村店城市更新项目投资的公告》，公司全资子公司北京当代商城有限责任公司拟以城市更新方式对中关村店所在当代商城大楼进行改造重建，公司于当期对发生商户解约补偿费用及资产损失进行会计处理，预计减少报告期利润约 1.60 亿元。

3、报告期公司零售业务逐渐恢复常态化运行，销售收入有所提升，但受市场大环境等多因素影响尚未达到理想状态，同时由于前期门店商装调整费用增加影响，公司零售业务经营业绩未达盈利预期。

（二）非经常性损益的影响

1、公司控股子公司海科融通区分手续费差额返还的损益性质，将差额的约 80%作为非经常性损益，计入营业外支出，将差额的约 20%作为经常性损益，冲减当期营业收入，影响报告期非经常性损益约 3.31 亿元。

2、公司全资子公司当代商城下当代商城大楼改造重建产生的解约补偿费用，影响报告期非经常性损益约 4,000 万元。

三、风险提示及其他说明事项

根据《公告》，本次业绩预计是发行人财务部门基于自身专业判断进行的初步核算，未经注册会计师审计，发行人不存在影响本次业绩预告准确性的重大不确定因素。本次预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以发行人正式披露的 2023 年年度报告为准。

中信建投证券作为北京翠微大厦股份有限公司存续公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人就相关情况进行了沟通、核实，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

中信建投证券后续将密切关注对存续债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、

《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

四、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：蒲飞、杨骏威

联系电话：028-68850835

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于北京翠微大厦股份有限公司
重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2024年2月2日

