

北京翠微大厦股份有限公司公司债券

2024 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



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，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所引用的财务数据，引自经北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年年度报告。本报告其他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，请投资人关注并独立做出投资判断。

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（含企业债券）概况	3
二、受托管理人履职情况	3
三、发行人 2024 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	6
五、发行人偿债意愿和能力分析	7
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	10
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、发行人出现重大事项的情况	10
十一、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及相应成效	11

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 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“各期债券”），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	五年
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	10.00
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)	2024 年 10 月 11 日，发行人发布《2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年票面利率调整公告》，票面利率由 4.00% 下调至 2.90%，并在存续期的后 2 个计息年度（2024 年 11 月 9 日至 2026 年 11 月 8 日）固定不变。
起息日	2021 年 11 月 09 日
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
报告期付息日	2024 年 11 月 11 日
担保方式	由北京市海淀区国有资本运营有限公司为其提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保
主体/债项评级	AA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA/AAA

二、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、信用风险状况、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。

针对发行人报告期内发生的重大事项，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 4 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履 职情况	信息披露 情况
发行人回复 2023 年第三 季度定期报 告信息披露监 管工作函	上海证券交易所上市公司管理一部就发行 人 2023 年三季报出具了《关于北京翠微大 厦股份有限公司 2023 年三季度报告的信 息披露监管工作函》（上证公函[2023]3405 号），发行人就上述事后审核事项进行 了回复	中信建投证券 已就相关事项 进行核查	中信建投证券 已出具临时受 托管理事务报 告
发行人 2023 年度业绩下 滑	根据发行人公布的 2023 年度业绩预亏公 告，受海科融通退还收单费、当代商城大 楼改造等事项的影响，发行人 2023 年度业 绩预亏	中信建投证券 已就相关事项 进行核查	中信建投证券 已出具临时受 托管理事务报 告
发行人审计 机构变更	根据发行人公布的变更会计师事务所的公 告，鉴于原执行发行人年报审计业务的团 队整体从大华会计师事务所分立，并被北 京大华国际会计师事务所吸收合并，发行 人综合考虑事务所业务资质、审计团队胜 任能力、审计工作连续性等多方因素，决 定改聘北京大华国际会计师事务所为其财 务报表和内部控制审计机构	中信建投证券 已就相关事项 进行核查	中信建投证券 已出具临时受 托管理事务报 告
债券转售事 项	根据募集说明书约定，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，根据回 售登记结果，回售金额合计为 5.10 亿元。 发行人决定对本次回售债券进行转售，拟 转售债券金额不超过 5.10 亿元	中信建投证券 已就相关事项 进行核查	中信建投证券 已出具临时受 托管理事务报 告

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 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。）

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：万元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
第三方支付	139,182.77	155,207.64	-11.51	62.44	258,597.83	234,640.05	9.26	70.65
百货业务	55,338.71	25,016.75	54.79	24.83	72,030.39	30,574.20	57.55	19.68
超市业务	17,941.31	12,558.81	30.00	8.05	21,717.84	15,097.61	30.48	5.93
租赁业务	13,277.40	6,209.38	53.23	5.96	14,250.20	5,800.77	59.29	3.89
其他业务	8,623.23	816.23	90.53	3.87	10,005.00	665.71	93.35	2.73
分部间抵消	-11,469.42	-10,230.03	10.81	-5.15	-10,568.15	-9,842.32	6.87	-2.89
合计	222,894.00	189,578.79	14.95	100	366,033.11	276,936.03	24.34	100

（二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
资产总计	642,383.36	688,329.93	-6.68%
负债合计	427,784.44	403,611.69	5.99%
所有者权益合计	214,598.92	284,718.25	-24.63%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况
归属母公司所有者权益合计	213,881.70	282,890.86	-24.39%
营业收入	222,894.00	366,033.11	-39.11%
营业成本	189,578.79	276,936.03	-31.54%
营业利润	-64,080.67	-21,306.80	-200.75%
利润总额	-64,133.70	-56,494.18	-13.52%
净利润	-69,791.38	-58,949.86	-18.39%
归属母公司所有者的净利润	-68,681.75	-58,443.50	-17.52%
经营活动产生的现金流量净额	-31,646.98	-24,547.42	-28.92%
投资活动产生的现金流量净额	490.91	28,199.55	-98.26%
筹资活动产生的现金流量净额	20,126.58	-26,457.62	176.07%
现金及现金等价物净增加额	-11,029.40	-22,805.58	51.64%
EBITDA 利息保障倍数	-1.88	-0.89	-0.99
资产负债率 (%)	66.59	58.64	7.95
流动比率	0.95	1.09	-0.14
速动比率	0.91	1.05	-0.12

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

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

(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，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) 固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人针对到期债务能够提前制定资金偿付计划，切实落实偿付资金，并积极与受托管理人沟通。债券存续期内，发行人能够按照《募集说明书》、《监管协议》约定以及中证登公司本息兑付要求，按时、足额完成付息兑付工作，偿债意愿良好。

(二) 发行人偿债能力分析

2024 年，发行人营业收入同比有所下滑，主要系当代商城中关村店闭店改造重建及零售市场环境因素导致发行人零售业务规模下滑，以及发行人第三方支付业务收单交易额下降。按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 366,033.11 万元和 222,894.00 万元，净利润分别为 -58,949.86 万元和 -69,791.38 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流入金额分别为 739,339.58 万元和 476,316.77 万元。

总体来看，业绩亏损可能会对发行人财务状况、偿债能力产生一定程度的影响，但目前发行人经营情况、资产负债结构、融资能力基本稳定，未来也计划通过加速实施重点商业调改项目、深化支付领域数字转型等方式提升创效能力，且考虑到发行人存续债券由主体信用评级为 AAA 等级的北京市海淀区国有资本运营有限公司提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，预计偿债不存在可预见风险。

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

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，以下债券有增信机制安排：

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，各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，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

(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》，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 年 11 月 9 日至 2026 年 11 月 9 日	2026 年 11 月 9 日

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

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。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	发行人已于 2024 年 11 月 11 日按时完成 上年度付息兑付工作

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、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

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

(此页无正文，为《北京翠微大厦股份有限公司公司债券 2024 年度受托管理事
务报告》之盖章页)

