



北京华联综合超市股份有限公司

公司债券受托管理事务报告

(2012 年度)

债券受托管理人



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

重要声明

中信建投证券股份有限公司编制本报告谨对本期债券受托管理事务进行专项说明，不表明对其价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因市场行为及其他情形引致的投资风险，由投资者自行负责。

第一章 本期公司债券概况

一、核准文件及核准规模

2009年9月22日，经中国证监会证监许可[2009]971号文核准，北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“华联综超”、“公司”、“发行人”）获准于境内公开发行不超过70,000万元（含70,000万元）的公司债券（以下简称“本期债券”）。

二、债券名称

2009年北京华联综合超市股份有限公司公司债券，简称“09京综超”，上市代码为“122030”

三、发行规模

人民币7亿元

四、票面金额

人民币100元

五、发行价格

按面值发行

六、债券期限

本期债券的存续期限为6年，第3年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

七、计息方式和还本付息方式

在本期债券的计息期限内，每年付息一次；若投资者放弃回售选择权，则至2015年11月2日一次兑付本金；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金在2012年11月2日兑付，未回售部分债券的本金至2015年11月2日兑付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。2012年11月2日本期债券未出

现回售，因此本期债券均将于2015年11月2日兑付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

八、债券利率

采用固定利率形式，存续期内前3年票面年利率为5.80%，在债券存续期内前3年固定不变；在本期债券存续期的第3年末，发行人选择上调票面利率40个基点至6.20%，并在债券存续期后3年固定不变。

九、担保方式

本期债券由北京华联商厦股份有限公司（以下简称“华联股份”）提供无条件及不可撤销的连带责任保证担保。

十、发行时信用级别

经中诚信证券评估有限公司综合评定（信评委函字[2009]005号），本期债券的债券信用等级为AA，发行人的主体信用等级为AA。

在本期公司债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用和本期公司债券进行定期或不定期跟踪评级。

十一、债券受托管理人

中信建投证券股份有限公司

第二章 发行人2012年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

1、发行人概况

公司名称:	北京华联综合超市股份有限公司
英文名称:	BEIJING HUALIAN HYPERMARKET CO., LTD.
注册地址:	北京市西城区阜外大街 1 号四川经贸大厦负 2 层 3 号
注册资本:	66,580.7918 万元
成立时间:	1996 年 6 月 7 日
上市时间:	2001 年 11 月 29 日
上市地:	上海证券交易所
股票简称:	华联综超
股票代码:	600361
法定代表人:	彭小海
法人营业执照注册号:	110000005074869
电话:	010-010-57391823
传真:	010-57391823

2、发行人历史沿革

2000年4月19日，经原国家经济贸易委员会国经贸企改[2000]309号文批准，公司从有限责任公司变更为股份有限公司，公司名称亦变更为“北京华联商厦股份有限公司”，注册资本为7,557.29万元，法定代表人为吉小安。

2001年11月6日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]93号文批准，公司发行人民币普通股5,000万股，发行后公司股本增加至12,557.29万股。京都天华于2001年11月14日出具北京京都验字（2001）第0091号验资报告，对上述增加的注册资本进行了验资。

2001年11月29日，经上海证券交易所上证上市[2001]195号文批准，公司发行的

人民币普通股5,000万股在上海证券交易所挂牌交易，股票代码“600361”，股票简称“北京华联”。

2002年9月23日，经公司2002年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“北京华联商厦股份有限公司”变更为“北京华联综合超市股份有限公司”。经上海证券交易所核准，2002年11月13日股票简称变更为“华联综超”。

2005年8月，公司实施股权分置改革。股权分置改革方案实施股权登记日（2005年8月25日）登记在册的流通股股东每持有10股流通股获得公司非流通股股东支付的2.3股股份对价，非流通股股东总计支付的对价股份为2,300万股，总股本不变。

经中国证监会证监发行字[2006]3号文核准，公司于2006年5月向易方达基金管理有限公司、嘉实基金管理有限公司等八家机构投资者非公开发行4,643.9628万股人民币普通股。发行完成后，公司的总股本为37,292.9168万股。京都天华会计师事务所于2006年5月17日出具北京京都验字[2006]第025号《验资报告》，对上述增加的注册资本进行了验资。

经中国证监会《关于核准北京华联综合超市股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2011]385号）的核准，公司于2011年4月向北京华联集团投资控股有限公司（以下简称“华联集团”）、洋浦万利通科技有限公司（以下简称“洋浦万里通”）、海南亿雄商业投资管理有限公司（以下简称“海南亿雄”）三家特定发行对象累计发行1.81亿股人民币普通股。发行完成后，公司的总股本为66,580.7918万元。京都天华会计师事务所于2011年4月7日出具京都天华验字（2011）第0033号《验资报告》，对上述增加的注册资本进行了验资。

截至2012年12月31日，公司的前十大股东如下表所示：

序号	股东名称	股东性质	持股总数（股）	持股比例
1	华联集团	境内非国有法人	194,195,951	29.17%
2	海南亿雄	境内非国有法人	90,248,350	13.55%
3	洋浦万利通	境内非国有法人	81,118,535	12.18%
4	中国工商银行—诺安平衡证券投资基金	其他	18,000,000	2.70%

5	中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	其他	11,783,894	1.77%
6	中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002沪	其他	11,029,910	1.66%
7	中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	9,900,090	1.49%
8	MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	其他	8,251,538	1.24%
9	中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品— 005L —CT001沪	其他	8,245,550	1.24%
10	全国社保基金一一零组合	其他	7,073,903	1.06%

2012 年 12 月 13 日，海南鸿炬实业有限公司（以下简称“鸿炬实业”）与华联集团及其股东签署《北京华联集团投资控股有限公司增资协议》。鸿炬实业以 35,000 万元认购华联集团增加的注册资本，增资完成后，华联集团的注册资本由目前的 80,000 万元增加至人民币 115,000 万元，鸿炬实业持股比例为 30.43%，成为华联集团第一大股东。在上述增资完成后，公司的第一大股东未发生变化，仍为华联集团，持有公司 29.17%股份。由于鸿炬实业的实际控制人为海南省文化交流促进会，公司的实际控制人变更为海南省文化交流促进会。

二、发行人2012年度经营情况

目前，华联综超的主营业务为商业零售，其中大型综合超市为公司经营的主力业态。公司坚持“全国布点、本土化经营、地区领先”的发展战略。截至 2013 年 3 月 31 日，公司在全国范围内经营 147 家门店，是中国门店分布最广、规模最大的连锁综合超市企业之一。

2012 年，在经营上，华联综超一方面采取各项措施积极促销、调整商品结构、加强会员管理，促进销售增长，另一方面，狠抓生鲜管理、提高生鲜自营自采自制比例、建立商品基地、加强自有品牌建设，同时厉行节约，加强成本控制，提高毛利水平。在发展上，华联综超建立了一套行之有效的投资系统，稳步拓展新店，新开门店 29 家。在管理上，改革财务管理系统，加强人力资源系统、信息系统建设，建立健全内部控制制度，为公司经营发展提供了积极有效的后台支持。

华联综超 2012 年实现营业收入 123.23 亿元，比上年增长 7.63%，归属于母公

司股东的净利润 0.51 亿元，比上年下降 10.82%。未来华联综超将充分利用自身的店铺、商品和管理优势，既要抓好老店的经营工作，又要稳妥地在重点优势地区拓展市场。加强市调和开店管理，缩短新店培育期。储备和培训所需人才，满足公司经营和发展的需要。

三、发行人2012年度财务情况

根据发行人 2012 年年度报告，截至 2012 年 12 月 31 日，公司总资产为 101.07 亿元，同比增加 9.18%；归属于母公司股东权益为 30.37 亿元，同比增长-0.08%。2012 年度，公司实现营业收入 123.23 亿元，同比增加 7.63%；实现归属于母公司的净利润 0.51 亿元，同比增长-10.50%。

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	同比增长
资产总计	10,107,309,088.36	9,257,182,552.24	9.18%
负债合计	7,054,125,089.86	6,203,040,930.73	13.72%
归属于母公司股东权益合计	3,036,585,094.61	3,038,936,851.59	-0.08%
股东权益合计	3,053,183,998.50	3,054,141,621.51	-0.03%

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	同比增长
营业收入	12,323,338,696.35	11,450,175,663.08	7.63%
营业成本	9,744,112,374.02	9,106,469,117.34	7.00%
营业利润	65,518,500.67	70,118,165.72	-6.56%
利润总额	75,626,413.29	76,726,883.50	-1.43%
净利润	51,107,010.43	57,102,462.51	-10.50%
归属于母公司所有者的净利润	51,348,279.02	57,578,445.20	-10.82%

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	同比增长
经营活动产生的现金流量净额	959,856,167.31	476,758,191.44	101.33%
投资活动产生的现金流量净额	-575,915,151.27	-356,118,190.76	61.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-157,267,785.83	2,090,673,697.31	-107.52%
现金及现金等价物净增加额	226,673,230.21	2,211,313,697.99	-89.75%
期末现金及现金等价物余额	5,074,810,851.56	4,848,137,621.35	4.68%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

本期债券已经中国证监会证监许可[2009]971号文核准公开发行。2009年11月4日，本期公司债券发行结束，合计发行70,000万元。网上一般社会公众投资者的认购数量为5,600万元人民币，占本期公司债券发行总量的8.00%。网下机构投资者认购数量为64,400万元人民币，占本期公司债券发行总量的92.00%。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金68,945万元已于2009年11月5日汇入发行人在中国工商银行股份有限公司总行营业部开设的存储账户。发行人聘请的北京京都天华会计师事务所有限责任公司于2009年11月6日对此出具了编号为京都天华验字(2009)第082号的验资报告。

根据发行人2009年10月公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金的使用计划为：本次发行的公司债券拟用于偿还银行短期贷款4.2亿元，剩余部分用于补充公司营运资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至2009年12月31日，公司募集资金净额68,945万元已按计划偿还银行借款42,000万元，并补充公司营运资金26,945万元。

第四章 本期公司债券保证人情况

华联股份为本期债券提供无条件及不可撤销的连带责任保证担保。2012年度，担保人持续盈利，资产规模保持增长，信用状况未发生重大不利变化。

截至2012年12月31日，华联股份总资产达73.85亿元，总负债为38.96亿元，资产负债率为52.76%；2012年，华联股份实现营业总收入8.48亿元，实现归属于母公司的净利润0.53亿元。华联股份的担保可为本期债券的到期偿还提供较有力的外部支持。

第五章 债券持有人会议召开情况

2012年度，公司未召开债券持有人会议。

第六章 本期公司债券本息偿付情况

公司于2012年11月2日完成2012年度的利息兑付工作，并履行了相关的披露义务。

第七章 本期公司债券跟踪评级情况

本期公司债券的信用评级机构中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）于2013年6月21日出具了《北京华联综合超市股份有限公司2009年公司债券跟踪评级报告（2013）》，该报告主要内容如下：

一、基本观点

2012年以来，华联综超继续加快开店步伐，截至2013年3月31日，总门店数达到147家，区位优势得到提升的同时，总门店数量和业务规模在行业中的领先地位也进一步巩固，营业收入实现稳定增长。同时，中诚信证评关注到零售行业竞争加剧、公司期间费用增长较快和未来资本支出规模较大等因素都将在一定程度上影响到公司的信用水平。

中诚信证评维持本次公司债券信用等级为AA，维持公司主体信用等级AA，评级展望为稳定。本级别考虑了华联股份提供的全额不可撤销的连带责任保证担保对本次债券本息偿付所起的保障作用。

二、正面

1、门店规模继续扩张，优势区域的竞争地位得以巩固。近年来，公司加快开店步伐，2012年新开门店29家，2013年1~3月新开门店6家，北京等优势区域新开门店增速较快，竞争地位进一步得到巩固。

2、现金获取能力较强。零售行业特殊的结算模式，使得公司主营业务获现能力较强，经营性现金净流入充裕，对债务及利息的偿还能够形成保障。

3、收入规模实现持续稳定增长。随着超市拥有量的增加，公司主营业务收入逐年稳步增长，2012年，公司实现营业收入123.23亿元，同比增长7.63%。

三、关注：

1、零售行业竞争日趋加剧。目前外资零售企业凭借其显著的资本及品牌优势规模不断扩张，网络零售业也实现了快速发展，零售行业竞争日益激烈，中资零售企

业面临着更大经营压力。

2、资本支出规模较大。未来随着公司门店的扩张，资本支出将不断增加，未来公司债务规模仍将继续增长。

四、跟踪评级结果

中诚信证评维持本次公司债券的信用等级为AA，维持华联综超主体信用等级为AA，信用评级展望为稳定。

第八章 发行人证券事务代表的变动情况

华联综超于2012年4月20日召开第四届董事会第二十九次会议,会议审议通过聘请《关于聘任高级管理人员的议案》,华联综超副总经理李翠芳女士不再兼任董事会秘书职务,聘任李春生先生为华联综超董事会秘书。2012年9月13日,华联综超聘请黄仁静女士担任证券事务代表,李春生先生辞去证券事务代表。

(本页无正文，为《北京华联综合超市股份有限公司公司债券受托管理事务报告
(2012年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

