北京翠微大厦股份有限公司

Beijing Cuiwei Tower Co., Ltd.

（北京市海淀区复兴路 33 号）

首次公开发行股票招股意向书

保荐人（主承销商）

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

（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

发行概况

发行股票类型：	人民币普通股（A 股）
发行股数：	不超过 7,700 万股
每股面值：	人民币 1.00 元
每股发行价格：	人民币【】元
预计发行日期：	2012 年 4 月 19 日
拟申请上市证券交易所：	上海证券交易所
发行后的总股本：	不超过 30,800 万股
本次发行前股东所持股份的流通限制及期限、股东对所持股份自愿锁定的承诺：	1、 本公司控股股东翠微集团承诺：承诺人持有发行人的股份自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理承诺人直接和间接持有首次公开发行股票前承诺人持有的股份，也不由发行人回购该部分股份。 2、 本公司股东兴源房地产承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份 2,725.80 万股，其中于 2011 年 9 月向翠微股份增资 955.80 万股。对于 2011 年 9 月承诺人向翠微股份增资前持有的 1,770 万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于 2011 年 9 月承诺人向翠微股份增资的 955.80 万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011 年 9 月 14 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。 3、 本公司股东华纺房地产承诺：本次公开发行

	前，承诺人共持有发行人股份 2291.52 万股，其中于 2011 年 9 月向翠微股份增资 803.52 万股。对于 2011 年 9 月承诺人向向翠微股份增资前持有的 1,488 万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于 2011 年 9 月承诺人向翠微股份增资的 803.52 万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011 年 9 月 14 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。 4、 本公司股东凯振照明承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份 443.52 万股，其中于 2011 年 9 月向翠微股份增资 155.52 万股。对于 2011 年 9 月承诺人向翠微股份增资前持有的 288 万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于 2011 年 9 月承诺人向翠微股份增资的 155.52 万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011 年 9 月 14 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。
保荐人（主承销商）：	中信建投证券股份有限公司
招股意向书签署日期：	2012 年 3 月 16 日

发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股意向书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股意向书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读本招股意向书全文，并特别注意下列重大事项提示：

1、本公司控股股东翠微集团承诺：承诺人持有发行人的股份自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理承诺人直接和间接持有首次公开发行股票前承诺人持有的股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司股东兴源房地产承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份2,725.80万股，其中于2011年9月向翠微股份增资955.80万股。对于2011年9月承诺人向翠微股份增资前持有的1,770万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于2011年9月承诺人向翠微股份增资的955.80万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011年9月14日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司股东华纺房地产承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份2291.52万股，其中于2011年9月向翠微股份增资803.52万股。对于2011年9月承诺人向向翠微股份增资前持有的1,488万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于2011年9月承诺人向翠微股份增资的803.52万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011年9月14日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司股东凯振照明承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份443.52万股，其中于2011年9月向翠微股份增资155.52万股。对于2011年9月承诺人向翠微股份增资前持有的 288 万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于2011年9月承诺人向翠微股份增资的155.52万股

股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011 年 9 月 14 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。

2、根据本公司于 2011 年 10 月 8 日召开的 2011 年第三次临时股东大会决议，本次公开发行股票时滚存的未分配利润由新老股东按发行后的持股比例共同享有。

2011 年 12 月 3 日，本公司召开 2011 年第四次临时股东大会审议通过关于修订《公司章程（草案）》的议案。根据修订后的《公司章程（草案）》，公司发行后的利润分配政策为：

（1）股利分配原则：公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

（2）利润分配形式和比例：公司采取现金、股票、现金和股票相结合或者法律允许的其他方式分配股利。公司可以进行中期现金分红。

公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。公司可以根据盈利状况及资金需求情况进行中期现金分红。

公司主要采取现金分红的股利分配政策，即：公司当年度实现盈利，在依法提取法定公积金、盈余公积金后进行现金分红；若董事会认为公司资产规模、经营规模等与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之外，提出并实施股票股利分配预案。

（3）公司在上一个会计年度实现盈利，但公司董事会在上一会计年度结束后未提出现金利润分配预案的，应当在定期报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事还应当对此发表独立意见。

（4）股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（5）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要，确需调整利润

分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会意见，并经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

关于本公司滚存利润分配方案和股利分配政策的具体内容，详见本招股意向书“第十四章 股利分配政策”。

3、目前，职工持股会已按照《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》和职工持股会章程规定，经职工持股会第二届第五次理事会及第二届第五次会员代表大会决议，将所持本公司全部股份共计 4,380 万股转让予翠微集团，并经第二届第六次理事会及第二届第六次会员代表大会决议，进行清算注销。2010 年 4 月 27 日，职工持股会在北京市民政局领取了注销通知书。

截至本招股意向书签署之日，尚有 30 人未签署相关文件并领取股权转让款，该部分股权转让款由翠微集团代管，翠微集团已出具承诺如下：（1）翠微集团将严格按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及剩余财产分配款；（2）对于未来未领款会员就职工持股会转让股权所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等。

对于部分会员未签署确权文件并领取股权转让款所引发的相关纠纷，翠微集团及本公司主要从如下两个方面来积极应对：（1）按照《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》等相关法律法规规定以及《北京翠微大厦股份有限公司职工持股会章程》等文件的约定，积极向未签署确权文件的会员宣传讲解职工持股会转股及清理事项的背景、依据、所履行的程序、处理结果以及合法合规性，翠微集团将严格遵循“按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及剩余财产分配款”的承诺，若未签署确权文件会员向翠微集团提出签署确权文件并领取款项的要求，翠微集团将积极配合发放相关款项；（2）翠微集团将严格遵循其所出具的 “对于未来未领款会员就职工持股会转让股权有关事宜所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等”的承诺，若未签署确权文件的会员就职工持股会向翠

微集团转让所持发行人股份事项向法院提起诉讼，翠微集团将积极配合法院及相关会员做好诉讼工作，并承担可能产生的任何相关责任。

尽管如此，对于部分会员未签署确权文件并领取股权转让款事项所可能引发的任何相关纠纷，如果翠微集团不能够完全承担相关责任，将对本公司带来负面影响。

4、本公司租赁北京牡丹电子集团有限责任公司的房产中约有 8,206 ㎡房产为北京牡丹电子集团有限责任公司自建房产，未经规划及建筑施工许可，未取得房产证。翠微集团对此事项出具承诺如下：若上述租赁房产的全部或任何一部分因未经规划审批而被有权机关责令拆除或要求停止经营活动，则翠微集团将承担本公司该等经营面积搬迁的相关费用，且对本公司搬迁期间的经营损失做出及时、足额、有效的赔偿或补偿。

本公司向各方租赁翠微广场购物中心所用房产建筑面积合计为 38,162.67 平米，目前尚未取得房屋所有权证，但其具备《土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，办理房产证不存在障碍。

5、本公司拥有的翠微大厦北楼房产地上部分存在规划用途与实际用途不相符合的情况，对此，翠微集团出具承诺如下：若翠微大厦北楼的全部或任何一部分因改变房产用途被有权机关要求停止经营活动或对本公司作出任何行政处罚而造成经济损失，则翠微集团将承担本公司该等经营面积搬迁的相关费用，并对本公司搬迁期间的经济损失及因有权机关行政处罚而造成的经济损失做出及时、足额、有效的赔偿或补偿。

6、通常情况下，新开的百货门店有 2-3 年的培育期，在此期间，百货门店可能处于亏损较大的状态。本次募集资金拟主要用于投资翠微百货大成路店项目，由于其具有一定的建设期及培育期，短期内可能会对公司的经营业绩造成一定的不利影响。

7、根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）的有关规定，经北京市国资委《关于北京翠微大厦股份有

限公司国有股转持的批复》（京国资产权[2011]160 号）批复，在本公司首次公开发行股票并上市后，本公司国有股股东翠微集团和华纺房地产分别将其持有的本公司 681.47 万股、88.53 万股（合计 770 万股）股份划转给社保基金会（按本次发行上限 7,700 万股计算）。若本公司实际发行 A 股数量调整，翠微集团和华纺房地产应划转给社保基金会的本公司股份数量相应按照实际发行数量作出调整。

目 录

第一章 释义.....14
一、基本术语.....14
二、行业术语.....18
第二章 概览.....19
一、本公司基本情况.....19
二、本公司控股股东及实际控制人情况.....21
三、本公司的主要财务数据及主要财务指标.....22
四、本次发行情况.....24
五、募集资金用途.....24
第三章 本次发行概况.....26
一、本次发行的基本情况.....26
二、本次发行有关当事人.....27
三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系.....29
四、与本次发行上市有关的重要日期.....30
第四章 风险因素.....31
一、市场风险.....31
二、经营风险.....32
三、管理风险.....34
四、财务风险.....36
五、募集资金投资项目风险.....36
六、产业政策风险.....37
七、其他风险.....38
第五章 发行人基本情况.....40
一、发行人简介.....40
二、发行人改制重组情况.....41

三、发行人独立运行情况.....49
四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况.....51
五、发行人设立时发起人出资和投入资产的计量属性.....63
六、发行人组织结构及下属公司情况.....64
七、主要股东及实际控制人的基本情况.....76
八、发行人股本情况.....81
九、职工持股情况.....83
十、发行人员工及社会保障情况.....94
十一、控股股东的重要承诺及其履行情况.....96
第六章 业务和技术.....98
一、发行人主营业务及其变化.....98
二、发行人主营业务所处行业概览.....99
三、发行人在行业中的竞争地位.....132
四、发行人主营业务情况.....142
五、主要固定资产及无形资产.....169
六、特许经营权.....196
七、信息技术.....199
八、境外经营活动情况.....199
九、服务质量控制.....199
第七章 同业竞争与关联交易.....201
一、同业竞争.....201
二、关联交易.....203
第八章 董事、监事与高级管理人员.....220
一、董事、监事、与高级管理人员简介.....220
二、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属的持股及对外投资情况...225
三、董事、监事、及高级管理人员兼职情况和相互之间的关系.....227
四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况.....229
五、协议或承诺.....230

六、董事、监事及高级管理人员的任职资格与变动情况.....230

第九章 公司治理.....233

一、公司治理结构建立健全的情况.....233
二、股东大会制度的建立健全及运行情况.....233
三、董事会制度的建立健全及运行情况.....235
四、监事会制度的建立健全及运行情况.....238
五、独立董事制度的建立健全及运行情况.....240
六、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....242
七、专门委员会的设置情况.....244
八、发行人近三年遵守法律、法规的情况.....244
九、发行人资金被占用和对关联方担保情况.....245
十、内部控制制度完整性、合理性及有效性的说明.....245

第十章 财务会计信息.....246

一、财务会计报表.....246
二、遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础.....262
三、主要会计政策和会计估计.....263
四、税项.....277
五、经营分部.....278
六、企业合并及合并财务报表.....281
七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表.....282
八、最近一期末主要固定资产和对外投资情况.....282
九、最近一期末无形资产情况.....283
十、最近一期末的主要债项.....284
十一、股东权益变动情况.....288
十二、现金流量情况.....290
十三、报告期内会计报表附注中或有事项、期后事项和其他重要事项.....290
十四、主要财务指标.....291
十五、资产评估情况.....294
十六、历次验资情况.....299

第十一章 管理层讨论与分析 300
一、财务状况分析 300
二、盈利情况分析 324
三、现金流量分析 348
四、资本性支出分析 350
五、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析 352
六、公司未来分红回报规划分析 354
七、其他事项说明 356
第十二章 业务发展目标 358
一、公司发展战略 358
二、具体业务发展计划 358
三、计划提出的假设条件 362
四、计划实施面临的主要困难 362
五、业务发展计划与现有业务的关系 363
六、募集资金运用对实现上述业务发展目标的作用 363
第十三章 募集资金运用 365
一、募集资金运用概况 365
二、募集资金投资项目简介 365
三、募集资金运用对财务状况和经营成果的影响 381
第十四章 股利分配政策 383
一、本公司的股利分配政策 383
二、最近三年的实际股利分配情况 385
三、本次发行前滚存利润的分配方案 386
第十五章 其他重要事项 387
一、信息披露与投资者服务 387
二、重大合同 389
三、对外担保情况 395

四、重大诉讼或仲裁情况.....395
五、其他重要事项.....396
第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....397
一、全体董事、监事、高级管理人员声明.....397
二、保荐人（主承销商）声明.....399
三、发行人律师声明.....400
四、会计师事务所声明.....401
五、资产评估机构声明.....402
六、验资机构声明.....403
第十七章 备查文件.....404
一、本招股意向书的备查文件.....404
二、文件查阅时间、地点.....404

第一章 释义

本招股意向书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定意义：

一、基本术语

发行人、公司、本公司、翠微股份、股份公司	指	北京翠微大厦股份有限公司，根据文意需要亦包括其所有子公司
控股股东、实际控制人、母公司、翠微集团	指	北京翠微集团
翠微国资	指	北京翠微国有资产经营公司
职工持股会	指	北京翠微大厦股份有限公司职工持股会
华纺房地产	指	华纺房地产开发公司
中迅龙臣投资	指	北京中迅龙臣投资管理有限公司
中迅龙臣电梯	指	北京中迅龙臣电梯有限公司
凯振照明	指	北京凯振照明设计安装工程有限公司
方达设备	指	北京方达设备安装工程有限公司
伊飞园艺	指	杭州伊飞园艺工程有限公司
兴源房地产	指	北京兴源房地产开发有限公司
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
翠微可晶	指	北京翠微可晶摄影器材有限责任公司
普澜斯	指	北京普澜斯国际商贸发展有限公司
锦州华纺	指	锦州华纺置业有限责任公司
创景置业	指	北京创景置业有限责任公司
上海联索	指	上海联索经营管理咨询有限公司
航标公司	指	北京航标商业企业经营管理有限责任公司，已于 2010 年 3 月完成工商注销手续

莱佛尔贸易	指	北京莱佛尔贸易发展有限公司，已于 2007 年 3 月完成工商注销手续
翠微多维科技	指	北京翠微多维科技发展有限公司，已于 2008 年 8 月完成工商注销手续
北京银行	指	北京银行股份有限公司双榆树支行
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司北京海淀支行
翠微大厦店	指	本公司经营的百货门店，位于海淀区复兴路 33 号，根据文意需要亦包括超市翠微大厦店
牡丹园店	指	北京翠微大厦股份有限公司牡丹园百货店，本公司经营的百货门店，位于北京市海淀区花园路 2 号，根据文意需要亦包括超市牡丹园店
龙德店	指	北京翠微大厦股份有限公司天通苑龙德店，本公司经营的百货门店，位于北京市昌平区立汤路 186 号，根据文意需要亦包括超市龙德店
翠微广场购物中心、翠微广场	指	北京翠微大厦股份有限公司翠微广场购物中心，本公司经营的购物中心，位于海淀区复兴路 29 号，根据文意需要亦包括超市翠微广场店
清河店	指	北京翠微大厦股份有限公司清河百货店，本公司经营的百货门店，位于北京市海淀区清河镇危改小区项目甲 1 号，根据文意需要亦包括超市翠微清河店
超市翠微大厦店	指	本公司经营的超市门店，位于海淀区复兴路 33 号

超市牡丹园店	指	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司牡丹园店，本公司经营的超市门店，位于北京市海淀区花园路 2 号
超市龙德店	指	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司天通苑店，本公司经营的超市门店，位于北京市昌平区立汤路 186 号
超市翠微广场店	指	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司翠微路店，本公司经营的超市门店，位于海淀区复兴路 29 号
超市清河店	指	北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司清河店，本公司经营的超市门店，位于北京市海淀区清河镇危改小区项目甲 1 号
超市鲁谷店	指	本公司经营的超市门店，已经注销
惠丰堂饭庄	指	北京翠微大厦股份有限公司惠丰堂饭庄，本公司经营的餐饮门店，位于翠微大厦店北侧
创景惠丰堂	指	北京翠微大厦股份有限公司创景惠丰堂饭庄，本公司经营的餐饮门店，位于北京市海淀区首体南路 38 号
自行车销售中心	指	北京翠微大厦股份有限公司自行车销售中心，本公司经营的自行车销售门店，位于北京市海淀区翠微路 22 号南门面房
股东大会	指	北京翠微大厦股份有限公司股东大会
董事会	指	北京翠微大厦股份有限公司董事会
监事会	指	北京翠微大厦股份有限公司监事会
《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》
《公司章程》	指	《北京翠微大厦股份有限公司章程》

《公司章程（草案）》	指	本公司 2011 年 12 月 3 日召开的 2011 年第四次临时股东大会修订并通过的《北京翠微大厦股份有限公司公司章程（草案）》，该公司章程将于本次发行上市后生效
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
社保基金会	指	全国社会保障基金理事会
社科院	指	中国社会科学院
北京市金融局	指	北京市金融工作局
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
北京市发改委	指	北京市发展和改革委员会
北京市建委	指	北京市住房和城乡建设委员会
北京市环保局	指	北京市环境保护局
北京市体改办	指	北京市人民政府经济体制改革办公室
海淀区政府	指	北京市海淀区人民政府
海淀区财政局	指	北京市海淀区财政局
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
海淀区发改委	指	北京市海淀区发展和改革委员会
保荐人、主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师、天元律师事务所	指	北京市天元律师事务所
德勤华永	指	德勤华永会计师事务所有限公司
北方亚事	指	北京北方亚事资产评估有限责任公司
近三年一期、报告期	指	2008 年、2009 年、2010 年和 2011 年 1-9 月

近三年一期末	指	2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日和 2011 年 9 月 30 日
本次发行	指	本公司本次发行不超过 7,700 万股人民币普通股（A 股）
元	指	除特别注明的币种外，指人民币元

二、行业术语

金鼎百货店	指	指一种百货店的等级。国家商务部《关于全面开展零售企业分等定级工作的通知》（商改发[2007]33 号）将百货店分为达标店和金鼎店两个等级，商务部负责金鼎店的评定和管理，中心城市商务主管部门负责达标店的评定和管理
坪效	指	单位面积销售额
RPI	指	商品零售价格指数
RFID	指	无线射频识别系统
CRM	指	客户关系管理系统
BI	指	商业智能系统
SCM	指	供应链管理系统
OA	指	办公自动化系统
MIS	指	商业信息管理系统
ERP	指	企业资源管理系统

本招股意向书中任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

第二章 概览

本概览仅对招股意向书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股意向书全文。

一、本公司基本情况

（一）基本情况

中文名称：	北京翠微大厦股份有限公司
注册资本：	23,100 万元
法定代表人：	张丽君
注册地址：	北京市海淀区复兴路 33 号
成立日期：	2003 年 1 月 23 日
经营范围：	许可经营项目：批发兼零售（非实物方式）预包装食品；销售医疗器械（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；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒。 一般经营项目：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。

（二）设立及股本变化情况

本公司系经北京市体改办《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，由翠微国资作为主发起人，并联合职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等其他 6 家单位共同发起设立的股份有限公司。2003 年 1 月 23 日，公司在北京市工商行政管理局完成注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号为 1100001526928）。公司设立时注册资本为 15,000 万元。2011 年 8 月，经公司 2011 年第一次临时股东大会决议，由翠微集团、兴源房地产、华纺房地产及凯振照明等四家股东向本公司进行同比例增资，公司的注册资本由 15,000 万元增加到 23,100 万元。

（三）主营业务情况

本公司是以百货零售业务为主的北京市海淀区区属商业龙头企业，是北京市著名商业品牌和大型商业企业。公司自设立以来本着稳步扩张的发展战略，实现了由单店经营向连锁经营的转变。公司坚持成熟名品百货名店的经营定位，在做精翠微大厦店的基础上，又先后开发了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心和清河店等 4 家门店，每家门店均搭配有超市和餐饮经营，2009 年底开办的翠微广场是公司的第一个购物中心，填补了公司在购物中心这一经营领域的空白。目前，公司已成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。

根据中国百货商业协会统计，2009 和 2010 年，公司在国内百货零售行业市场占有率排名中分别位列第 35 位和第 32 位。根据北京商业信息咨询中心的数据，2008、2009、2010 年和 2011 年 1-9 月，本公司在所处的北京区域市场占有率排名均为第 3 名。另据中华全国商业信息中心的数据测算，2008、2009 及 2010 年度，本公司翠微大厦店北京区域单店市场占有率排名均为第 1 名。上述北京区域市场数据剔除了主要从事金银珠宝经营的北京菜市口百货股份有限公司。随着公司新开门店数量的逐步增多，本公司的品牌知名度和市场影响力将不断提升，为公司进一步实施规模经营奠定了良好基

础。

（四）本次发行前股本结构

截至本招股意向书签署之日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	翠微集团（SS）	17,639.16	76.36%
2	兴源房地产	2,725.80	11.80%
3	华纺房地产（SS）	2,291.52	9.92%
4	凯振照明	443.52	1.92%
合计		23,100.00	100.00%

二、本公司控股股东及实际控制人情况

翠微集团为本公司的控股股东及实际控制人，目前持有本公司 76.36%的股份，注册地址为北京市海淀区复兴路 33 号，法定代表人为张丽君，注册资本为 63,377 万元，主营业务为股权投资及投资管理。

根据 2006 年 2 月 5 日海淀区政府《批转区国资委关于建立健全国有资产监管体制加快国有资产重组方案的通知》（海政发[2006]10 号）的批复，要求撤销翠微国资，翠微国资的人、财、物统一纳入翠微集团，包括所持本公司的股权。2006 年 4 月 3 日，翠微国资与翠微集团之间进行了财务交接、行政实物资产交接及人事政工交接。自此，翠微国资实际未从事任何经营管理活动，也未开展任何业务。本公司的实际控制人变更为翠微集团。

根据 2006 年 11 月 16 日海淀区政府《关于明确区国资委为监管企业出资人等事项的通知》（海政发[2006]102 号）的批复，翠微集团成为海淀区国资委直接监督管理的一级企业。

截至 2010 年 12 月 31 日，翠微集团资产总额为 301,977.95 万元，归属于母公司的所有者权益为 74,423.18 万元；2010 年度营业收入为 386,799.23 万元，实现归属于母公司所有者的净利润为-9,345.54 万元。截至 2011 年 9 月 30 日，翠微集团资产总额为 342,690.15 万元，归属于母公司的所有者权益为 70,306.62 万元；2011 年 1-9 月份营业收入为 348,875.85 万元，实现归属于母公司所有者的净利润

为 622.33 万元。以上财务数据已经北京公正会计师事务所有限公司审计。

三、本公司的主要财务数据及主要财务指标

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产	1,033,294,888.13	667,400,752.75	908,597,160.98	1,106,141,514.12
资产总额	2,674,469,946.35	1,797,002,261.89	1,569,299,762.34	1,400,183,415.74
流动负债	1,712,734,909.25	1,475,186,988.05	1,256,154,814.41	1,019,709,507.63
负债总额	1,831,734,909.25	1,475,186,988.05	1,262,173,814.41	1,025,327,507.63
所有者权益总额	842,735,037.10	321,815,273.84	307,125,947.93	374,855,908.11
归属于母公司所有者权益	836,686,501.91	317,632,128.61	303,081,579.25	372,603,309.50

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	3,457,673,482.38	3,853,419,592.16	3,030,285,407.39	2,719,376,145.49
营业利润	144,761,787.09	131,831,380.11	134,879,292.75	181,570,572.11
利润总额	148,556,762.20	140,510,296.82	135,060,322.88	182,004,119.01
净利润	111,109,621.26	105,069,025.91	101,202,039.82	136,237,194.23
归属于母公司所有者的净利润	109,194,281.30	104,140,549.36	98,478,269.75	134,911,057.20
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	99,503,763.13	97,504,191.98	85,277,342.14	120,383,352.00

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	283,863,468.11	297,823,182.92	243,727,029.60	380,981,965.20
投资活动产生的现金流量净额	-319,036,741.36	-520,530,508.63	-203,754,143.02	198,880,929.76
筹资活动产生的现金流量净额	353,616,436.95	-42,789,700.00	-168,932,000.00	-57,302,978.37

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	318,443,163.70	-265,497,025.71	-128,959,113.42	522,559,916.59

（四）主要财务指标

财务指标	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
应收账款周转率	127.14	219.82	432.42	551.73
存货周转率	26.50	37.55	37.93	38.87
息税折旧摊销前利润（元）	241,230,061.03	217,164,176.49	166,558,660.21	219,241,276.00
利息保障倍数	64.76	-	-	-
每股经营活动产生的现金净流量（元）	1.23	1.99	1.62	2.54
每股净现金流量（元）	1.38	-1.77	-0.86	3.48
净资产收益率（加权平均）	29.34%	31.38%	31.78%	42.24%
净资产收益率（扣除非经常性损益后净利润，加权平均）	26.73%	29.38%	27.52%	37.69%
财务指标	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动比率	0.60	0.45	0.72	1.08
速动比率	0.54	0.39	0.67	1.03
每股净资产（元）	3.62	2.12	2.02	2.48
资产负债率（母公司）	68.34%	82.49%	81.03%	73.02%
无形资产（土地使用权、采矿权及特许经营资产除外）占净资产的比例	0.39%	1.44%	1.62%	1.29%

注：上述财务指标的计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率＝总负债/总资产×100%

4、应收账款周转率=营业收入 / 应收账款期初期末平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

6、息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息支出+当年折旧提取数+当年无形资产摊销额+长期待摊资产摊销

7、利息保障倍数＝利息保障倍数=息税前利润/利息支出=（净利润+所得税费用+利息支出）/利息支出

8、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

9、每股净现金流量=现金流量净额/期末股本总额

10、无形资产（土地使用权、特许经营资产、采矿权等除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权、特许经营资产、采矿权等除外）/净资产

11、每股净资产=归属于母公司股东的权益/公司设立后的股本总额

四、本次发行情况

股票种类：	人民币普通股（A 股）
发行股数：	不超过 7,700 万股
每股面值：	人民币 1.00 元
每股发行价格：	人民币【】元
发行日期：	2012 年 4 月 19 日
拟上市的证券交易所：	上海证券交易所
发行后总股本：	不超过 30,800 万股
发行方式：	本次发行将采用网下向询价对象配售与网上向社会投资者定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象：	符合资格的询价对象和在上海证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（中国法律、法规、规章及政策禁止者除外）

五、募集资金用途

经本公司第三届董事会第十一次会议、2011 年第三次临时股东大会批准，本公司本次拟公开发行不超过 7,700 万股股票，本次募集资金扣除发行费用后将投资于以下项目：

1、翠微百货大成路店项目。本项目总投资额为 78,140.83 万元，拟使用募集资金 77,140.83 万元。本项目已经取得丰台区发改委京丰台发改（备）[2011]3 号《项目备案通知书》。本项目预计的税后内部收益率为 11.79%，税后净现值为 7,102.29 万元。

2、信息化系统升级改造项目。本项目总投资额为 4,920.19 万元，拟使用募集资金 4,920.19 万元。本项目已经取得海淀区发改委京海淀发改（备）[2010]329 号《项目备案通知书》。本项目作为公司战略中的一部分，并不能直接产生效益，其效益主要体现为提高公司的运营能力和管理效率。

第三章 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类：	人民币普通股（A 股）
每股面值：	人民币 1.00 元
发行股数、占发行后总股本的比例：	不超过 7,700 万股，占发行后总股本的 25.00%
每股发行价：	【】元
发行后每股收益：	【】元，按经审计 2010 年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算
发行市盈率：	【】倍，按每股发行价除以发行后每股收益计算
发行前每股净资产：	【】元（按 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产：	【】元（按本次发行后净资产除以发行后总股本计算，其中发行后净资产按发行前本公司经审计的净资产和本次募集资金净额之和计算，不考虑审计基准日以后产生的利润影响）
发行后市净率：	【】倍（按每股发行价除以发行后每股净资产确定）
发行方式：	本次发行将采用网下向询价对象配售与网上向社会投资者定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象：	符合资格的询价对象和在上海证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（中国法律、法规、规章及政策禁止者除外）
承销方式：	承销团余额包销
拟上市地点：	上海证券交易所

预计募集资金总额和净额：	【】万元； 扣除发行费用后，预计募集资金净额：【】万元
发行费用：	共计【】万元，其中承销、保荐费用【】万元、审计费用【】万元、评估费用【】万元、验资费用【】万元、律师费用【】万元、发行手续费用【】万元、路演推介费用【】万元、印花税【】万元

二、本次发行有关当事人

发行人	北京翠微大厦股份有限公司
	法定代表人：张丽君
	住所：北京市海淀区复兴路 33 号
	电话：（010）6824 1688
	传真：（010）6815 9573
	联系人：姜荣生
	互联网网址：www.cwjt.com
	电子信箱：dshbgs@cwjt.com
保荐人（主承销商）	中信建投证券股份有限公司
	法定代表人：王常青
	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 188 号
	电话：（010）8513 0679
	传真：（010）6518 5227
	保荐代表人：刘乃生、伍忠良
	项目协办人：何东
	项目经办人：王晨宁、王国艳、张钟伟、刘先丰、

	陈龙飞、王松朝、封帆
承销团其他成员	东吴证券股份有限公司
	法定代表人：吴永敏
	联系地址：苏州市工业园区翠园路 181 号商旅大厦 18 楼 1820 室
	电话：（010）6293 8578
	传真：（010）6293 8556
	联系人：孙闻淅
	齐鲁证券有限公司
	法定代表人：李玮
	联系地址：山东省济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2515 室
	电话：（010）6888 9229
	传真：（010）6888 9222
	联系人：郝大鹏
发行人律师	北京市天元律师事务所
	负责人：朱小辉
	住所：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层
	电话：（010）5776 3888
	传真：（010）5776 3777
	经办律师：陈华、李怡星、刘玉霞
会计师事务所	德勤华永会计师事务所有限公司
	法定代表人：卢伯卿
	住所：上海市延安东路 222 号 30 楼

	电话：（010）8520 7404
	传真：（010）8520 1218
	经办会计师：周颖、马莹
资产评估机构	北京北方亚事资产评估有限责任公司
	法定代表人：闫全山
	住所：北京市东城区崇文门西大街 7 号 2 门 202 室
	电话：（010）8354 2962
	传真：（010）8354 9215
	经办评估师：袁志敏、温云涛、李祝、张文新
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
	住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼
	电话：（021）5870 8888
	传真：（021）5889 9400
申请上市的交易所	上海证券交易所
	住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦
	电话：（021）6880 8888
	传真：（021）6880 4868
收款银行	工行北京东城支行营业室
	账号：0200080719027304381

三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系

发行人与本次发行的中介机构不存在直接或间接的股权关系和其他权益关系，各中介机构负责人、高级管理人员及经办人员未持有发行人股份，与发行人也不存在其他权益关系。

四、与本次发行上市有关的重要日期

询价推介时间：	2012 年 4 月 11 日至 2012 年 4 月 16 日
网下申购日期及缴款日期：	2012 年 4 月 18 日至 2012 年 4 月 19 日
网上申购日期及缴款日期：	2012 年 4 月 19 日
定价公告刊登日期：	2012 年 4 月 23 日
预计股票上市日期：	2012 年【】月【】日

第四章 风险因素

投资者在评价发行人此次公开发售的股票价值时，除本招股意向书中提供的其他资料外，应特别考虑下述各项风险因素。

一、市场风险

（一）宏观经济周期性波动的风险

百货零售行业的景气程度受宏观经济周期性波动的影响，宏观经济增长时，居民人均可支配收入持续增加，消费者对于当期收入的感受和未来收入的信心提升，进而提高消费者的购买能力和信心，增加当期购物消费；宏观经济衰退时，人们的收入增长会受到负面影响，而且对于未来收入的信心减弱，往往减少当期购物消费。自 1997 年亚洲金融危机以来，我国宏观经济始终保持良好的增长态势，2008 年受国际金融危机的不利影响，我国的 GDP 增长速度在 2008 年逐季持续下降，但在 2009 年出现 V 型反转，2009 年 GDP 增长率为 8.7%，2010 年，GDP 增长率为 10.30%，经济景气度不断回升，百货零售业销售增长率也在 2008 年触底后迅速回升。2011 年上半年，国内 GDP 达到 204,459.16 亿元，同比增长 9.62%。目前，国际及国内宏观经济仍处于复苏时期，存在一定的不确定性，若国内宏观经济出现下滑，将会影响到消费者收入水平、购买力及消费信心，这可能将对本公司的经营业绩造成不利影响。

（二）市场竞争风险

本公司所处的百货零售行业集中度较低，竞争较为充分，特别是 2004 年 12 月 11 日后我国全面取消了对外资投资国内零售企业在地域及持股比例等方面的限制，国外大型商业企业以多种形式进入国内大中型城市，并以其先进的管理方式和营运理念给国内百货零售企业带来了冲击。

目前，与本公司构成直接竞争的是北京地区的大型百货店和超市，同时，公司也面临着与专卖店、网上购物及其他零售商的间接竞争。虽然传统的百货业相比于其他商业经营业态在信誉度、服务的综合性及经营环境等方面有着较为明显

的优势，同时，本公司在北京地区的百货业中享有较高的美誉度和竞争优势，但随着其他商业业态的发展以及国内外同行业竞争对手的扩张，本公司面临的竞争将更加广泛和激烈。因此，尽管本公司在不断学习国内外先进的管理经验和营销理念，并根据公司的特点进行创新，致力于打造适合翠微的发展模式，并开始加大发展力度，提升自身经营实力及盈利能力，以应对来自于各方的竞争和挑战，但若本公司不能够有效地适应市场竞争的要求，将会对本公司的经营业绩造成负面影响。

（三）百货零售行业季节性波动的风险

在正常年度中，国内百货零售行业的收入和利润呈现季节性波动。受国庆、元旦、春节等假期影响，国内百货业在每年的一季度和四季度是消费旺季，销售收入和利润通常较高，二季度和三季度是消费淡季，销售收入和利润通常比旺季低。国内百货业的这种季节性波动对公司的各季度经营业绩造成影响。

二、经营风险

（一）经营相对集中的风险

本公司自成立以来，本着稳健扩张的原则，到目前为止，共开办 5 家门店，均在北京地区，存在着经营区域集中的风险，鉴于此，公司在发展规划中已提出立足北京、面向全国的发展战略，一方面致力于扩大企业经营规模，减轻经营地域局限在北京的风险；另一方面，也可以进一步扩大公司在全国范围内的品牌影响力和知名度。因此，在本公司未实现跨区域连锁经营之前，如果因任何因素导致北京地区的百货消费需求下降，将对本公司的经营情况及财务状况造成不利影响。

（二）租赁物业风险

本公司租赁的物业存在到期后不能续租及部分物业权属不完善或存在瑕疵的风险。

本公司开办的 5 家门店，除拥有翠微大厦店商业经营房产以外，其余均由公司租赁取得，其中，牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心及清河店均向无

关联的单位租赁取得。为保持公司经营的持续性和稳定性，公司一般与出租方签署 10 年以上的租赁合同，并在租赁协议中约定租赁合同到期后，本公司在同等条件下享有优先续租权，这在一定程度上能够减少公司租赁期满不能续租的风险。但当部分经营场所的经营租赁到期后，公司可能因租金上涨或其他原因而不能续租，这会对公司的经营规模和财务状况造成不利影响。

截至本招股意向书签署之日，与本公司各门店营业相关的重要租赁房产共有 12 处，其中未取得产权证的租赁房产主要有两处：第一处为牡丹园百货店所用房产的部分，建筑面积为 8,206 平米；第二处为翠微广场购物中心所用房产，本公司向各方租赁翠微广场购物中心所用房产建筑面积合计为 38,162.67 平米。公司主要经营用房的总建筑面积为租赁房产与自有房产的总和，为 220,232.96 平米，上述两处无证房产的建筑面积占公司主要经营房产建筑面积的比例分别为 3.73%和 17.33%，合计为 21.06%。

2011 年 1-9 月，发行人使用牡丹园两项无证房产产生的营业收入约占本公司营业收入的 1.91%，发行人使用翠微广场购物中心无证房产产生的营业收入约占本公司营业收入的 4.09%，两项合计为 6.00%。

尽管翠微广场房产尚未取得房屋所有权证，但其具备《土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，办理房产证不存在障碍。发行人租赁的牡丹园店部分房产未办理规划报建手续、未取得房屋所有权证，存在瑕疵。

目前，公司一方面督促现有出租方尽快办理房产权属证明文件，另一方面公司未来开设新店时将租赁权属完善的房产，扩大经营收入，从而进一步降低权属不完善或者存在瑕疵房产的营业面积及营业收入所占公司营业面积及营业收入总额的比例，降低租赁现有权属不完善或者存在瑕疵房产对本公司经营带来的风险。此外，翠微集团对本公司租赁的牡丹园百货店所用的部分瑕疵房产可能对本公司造成的影响出具了承诺。尽管如此，如果权属不完善或者存在瑕疵的房产被相关主管部门限制租赁或勒令拆除，将对本公司的经营业绩造成不利影响。

（三）新开门店的选址风险

百货零售企业的发展一方面需要靠挖掘现有门店的潜力，通过提高现有门店的坪效及降低成本费用来提升公司的经营业绩，另一方面需要靠新开门店来快速扩大经营规模，实现公司的外延式扩张。在新开门店时，选址极为重要。选址需要综合考虑周边人气、客流量、周边消费者购买能力、经营场所面积、交通便利程度及周边竞争对手情况等因素来进行决策，并需以合适的价格购买或租赁经营场地。公司向来坚持稳健扩张的原则，已建立较为完善的门店选址决策流程。在开设新店前，公司会从店面的地理位置、交通道路情况、周边人口环境、商业环境、经营面积、楼体高度、单层建筑面积以及物业条件等多个方面进行调查，并进行严密的可行性论证，认真分析门店周围商业环境的发展潜力，最终由公司董事会或股东大会作出决策。尽管如此，如果出现选址不当或判断失误，新开门店无法达到预期的收入水平，将会对公司的整体经营业绩构成不利影响。

（四）商品责任风险

根据《中华人民共和国产品质量法》的规定，由于销售者的过错使产品存在缺陷，造成人身、他人财产损害的，销售者应当承担赔偿责任。销售者不能指明缺陷产品的生产者也不能指明缺陷产品的供货者的，销售者应当承担赔偿责任。同时规定因产品存在缺陷造成人身、他人财产损害的，受害人可以向产品的生产者要求赔偿，也可以向产品的销售者要求赔偿。属于产品的生产者的责任，产品的销售者赔偿的，产品的销售者有权向产品的生产者追偿。属于产品的销售者的责任，产品的生产者赔偿的，产品的生产者有权向产品的销售者追偿。根据上述规定，若因产品存在缺陷造成人身、他人财产损害，无论是否是本公司的责任，消费者均可以依法向本公司提出赔偿。如果最终因本公司责任承担了赔偿责任，则对公司的经营业绩造成一定的负面影响。

三、管理风险

（一）控股股东和实际控制人的控制风险

本公司的控股股东及实际控制人翠微集团在本次发行前持有本公司 76.36%

的股权，本次向社会公众公开发行股票结束及将翠微集团所持本公司部分股票转持给社保基金会后，持有本公司的股份将不低于 55.06%，仍然处于绝对控股地位。翠微集团可通过行使股东表决权来对本公司的经营决策和人事任免等重大事项实施重大影响，这有可能损害公司及公司中小股东的利益。

（二）管理人员不足或流失的风险

本公司近年来经营业绩的不断提升与管理层的努力密切相关，同时管理层对公司的未来发展有着重要的作用。随着公司不断开设新店，需要的管理人员逐渐增多，尽管公司十分注重培养管理人才及核心业务骨干，但仍面临着管理人员不足的风险。同时，由于百货零售业竞争激烈，国内外同行都在积极寻求扩张，对拥有丰富经验的管理人员的需求也将增多，尽管本公司建立了卓越的企业文化，通过不同的激励机制及增强管理人员的企业归属感来稳定管理人员队伍，但若出现管理人员流失的情况而公司在一定时间内无法安排替代的人选，将可能对公司的业务经营在短期内造成一定的不利影响。

（三）企业规模扩大及资产、业务和人员分散导致的管理风险

目前，公司处于规模扩张发展阶段，已经在北京地区开办了 5 家门店，此次上市拟运用募集资金再新开一家门店，同时，公司提出了立足北京，面向全国的的发展战略，随着公司经营规模及业务地域范围的不断扩大，公司资产、业务和人员的分散特征将逐渐显现出来，这种分散特征对公司的招商采购、仓储配送、商品销售、市场营销、顾客服务等方面的管理和控制水平的要求逐渐提高。公司将加大力度提升对连锁百货的运营能力，在连锁的基础上寻求管理模式的创新。若公司不能及时地提高应对资产、业务及人员分散特征的管控水平，将面临因资产、业务及人员分散带来的管理和控制风险。

（四）信息技术系统不能跟上快速扩张的风险

目前，公司在信息技术系统方面具有一定的优势，拥有 ERP 系统、CRM 系统、客户服务中心系统、布局管理系统、BI 系统、电子商务平台及智能客流视频监控分析等适用于百货零售企业的现代化的信息技术系统，不仅为企业的业务

经营提供支持，而且为管理决策提供有价值的信息。随着新开门店数量的逐渐增多以及经营管理水平要求的不断提高，对于信息技术系统的要求也在逐步提高，为此，公司拟运用本次公开发行募集资金对现有技术系统进行更新改造。若公司不能及时地对现有信息技术系统进行更新改造或者引入新的信息技术系统，将出现现有信息技术系统的功能不能满足运营和管理需求的风险。

四、财务风险

（一）募集资金到位后净资产收益率下降的风险

本公司近三年一期的加权平均净资产收益率分别为 42.24%、31.78%、31.38%和 29.34%，本次发行拟募集资金 8.2 亿元，发行完成后净资产规模将大幅度增加，而募集资金投资项目需要一定的培育时间，通常为 2-3 年才能实现盈利，难以在短期内取得应有的收益水平，预计短期内公司的净利润增长速度会落后于净资产的增长速度，存在净资产收益率下降的风险。

（二）资产负债率高的风险

本公司近三年一期末的母公司资产负债率分别为 73.02%、81.03%、82.49%和 68.34%，2008-2010 年末的资产负债率高于同行业上市公司的平均水平，近三年一期末的流动比率分别为 1.08、0.72、0.45 和 0.60，速动比率分别为 1.03、0.67、0.39 和 0.54，2009 年 12 月 31 日和 2010 年 12 月 31 日的流动比率及 2010 年 12 月 31 日的速动比率低于同行业上市公司的平均水平，根据公司目前继续扩张规模的发展规划，公司对长期资金及流动资金的需求将不断增加，若公司未能及时获得足够的融资，可能会对本公司日常经营和长期战略的实施造成一定影响。

五、募集资金投资项目风险

（一）募投项目的实施风险

根据公司的长期发展规划，为进一步扩大经营规模，提高信息化技术水平，公司拟将本次募集资金投入翠微百货大成路店项目及信息化系统升级改造项目。

公司在选择翠微百货大成路店项目时，认真分析了宏观经济及百货行业的发

展趋势，并详细论证了项目周边商业环境、顾客需求、经营定位、招商、经营管理、人力资源保障等在内的多种因素，认为该项目是可行的。对于信息化系统升级改造项目，公司也进行了慎重、充分的可行性研究论证，认为该项目是保证公司开展正常化经营管理工作所必需的。尽管公司对本次募集资金拟投资项目均进行了慎重、充分的可行性研究论证，但是募集资金投资项目的可行性是基于当前的市场环境及战略发展所需技术要求等因素做出的，而在项目实施过程中，可能面临宏观经济、行业政策变化、市场环境和技术进步等诸多不确定因素，导致募集资金项目不能如期实施，或者实施效果与预期值产生偏离。

（二）募集资金项目短期内不能实现盈利的风险

通常情况下，新开的百货门店有 2-3 年的培育期，在此期间，百货门店可能处于亏损较大的状态。本次募集资金拟主要用于投资翠微百货大成路店项目，由于其具有一定的建设期及培育期，短期内可能会对公司的经营业绩造成一定的不利影响。

（三）折旧及摊销费用大幅增加的风险

公司本次募集资金拟投资购买大成路物业用于开设新店，此项目完成后，公司将新增固定资产及长期待摊费用约 7.4 亿元，前 5 年每年平均新增折旧及摊销费用约 3,794.11 万元，之后每年平均新增折旧约 2,117.32 万元。根据对该项目的盈利预测，预测期内，平均每年可产生营业收入约为 84,433.17 万元，项目所得税前内部收益率为 14.57%，所得税后内部收益率为 11.79%。

因为固定资产及长期待摊费用增加导致折旧及摊销费用的增加是刚性的，但是预测的收入是弹性的，若新店产生的收入不能达到预测数据，将会对公司的利润产生直接的不利影响。

六、产业政策风险

近年来为拉动内需，国家出台了一系列有利于百货零售业快速发展的政策，包括《关于促进流通业发展的若干意见》、《国内贸易发展“十一五”规划》、《商务部关于“促消费”的若干意见》、《国务院关于搞活流通扩大消费的意见》

等，提出了提高流通企业竞争能力、建立健全流通领域公共信息服务体系、拉动农村和城市消费、促进消费升级等一系列政策要求。上述政策对百货零售业消费需求的增长起到了至关重要的推动作用，本公司近年来的快速发展也得益于相关产业政策。若国家上述有关政策发生变化，将可能对本公司的发展战略的执行和经营业绩的成长产生一定影响。

七、其他风险

（一）部分职工持股会会员未签署确权文件并领取股权转让款的风险

目前，职工持股会已按照《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》和职工持股会章程规定，经职工持股会第二届第五次理事会及第二届第五次会员代表大会决议，将所持本公司全部股份共计 4,380 万股转让予翠微集团，并经第二届第六次理事会及第二届第六次会员代表大会决议，进行清算注销。2010 年 4 月 27 日，职工持股会在北京市民政局领取了注销通知书。

截至本招股意向书签署之日，尚有 30 人未签署相关文件并领取股权转让款，该部分股权转让款由翠微集团代管，翠微集团已出具承诺如下：（1）翠微集团将严格按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及剩余财产分配款；（2）对于未来未领款会员就职工持股会转让股权所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等。

对于部分会员未签署确权文件并领取股权转让款所引发的相关纠纷，翠微集团及本公司主要从如下两个方面来积极应对：（1）按照《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》等相关法律法规规定以及《北京翠微大厦股份有限公司职工持股会章程》等文件的约定，积极向未签署确权文件的会员宣传讲解职工持股会转股及清理事项的背景、依据、所履行的程序、处理结果以及合法合规性，翠微集团将严格遵循“按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及剩余财产分配款”的承诺，若未签署确权文件会员向翠微集团提出签署确权文件并领取款项的要求，翠微集团将积极配合发放相关款项；（2）翠微集团将严格遵循其所出具的 “对于未来未领款会员就职

工持股会转让股权有关事宜所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等”的承诺，若未签署确权文件的会员就职工持股会向翠微集团转让所持发行人股份事项向法院提起诉讼，翠微集团将积极配合法院及相关会员做好诉讼工作，并承担可能产生的任何相关责任。

尽管如此，对于部分会员未签署确权文件并领取股权转让款事项所可能引发的任何相关纠纷，如果翠微集团不能够完全承担相关责任，将对本公司带来负面影响。

（二）发生突发事件的风险

本公司的主营业务为面向社会大众销售百货商品，经营场所通常选取社区众多、人群密集的区域，日常的客流量较大，节假日及周末的客流量更大，因此，火灾及危险事故等威胁到人身安全的突发事件可能会对本公司的正常经营带来不利影响。尽管本公司制定了较为完善的安全防范措施、突发事件应急预案，并购买了相关保险，但若在本公司的经营场所内发生突发事件，而本公司未采取有效措施来进行应对，将对本公司带来不利影响。

（三）股市波动风险

股票作为一种风险投资工具，其市场价格不仅取决于本公司的经营状况，而且还受到宏观经济因素、市场资金供求关系、投资者预期、交易技术分析和突发事件等多方面因素的影响，风险与收益并存，上述任何因素的变化都有可能会对本公司的股票价格产生不同程度的影响。因此，公司股票存在市场价格波动和投资收益不确定的风险。

第五章 发行人基本情况

一、发行人简介

发行人名称（中文）：	北京翠微大厦股份有限公司
发行人名称（英文）：	Beijing Cuiwei Tower Co., Ltd.
中文简称：	翠微股份
注册资本：	人民币 23,100 万元
法定代表人：	张丽君
设立日期：	2003 年 1 月 23 日
住所：	北京市海淀区复兴路 33 号
注册号：	110000005269289
邮政编码：	100036
联系电话：	（010）6824 1688
传真号码：	（010）6815 9573
互联网网址：	www.cwjt.com
电子信箱：	dshbgs@cwjt.com

经营范围：	许可经营项目：批发兼零售（非实物方式）预包装食品；销售医疗器械（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；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒。 一般经营项目：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。

二、发行人改制重组情况

（一）设立方式

1、发起人的设立过程

本公司系经海淀区政府《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160 号）、北京市财政局《关于北京翠微大厦股份有限公司国有股权管理有关问题的通知》（京财企[2002]2090 号）、北京市体改办《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，由翠微国资作为主发起人，并联合职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等其他 6 家单位共同发起设立的股份有限公司。

翠微国资以翠微大厦房产的一层全部和三层部分共计 7,765.6 ㎡房产及部分现金出资，其余 6 家单位全部以现金出资。

根据北京新生代资产评估有限公司于 2002 年 5 月 15 日出具的《北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书》（新生代评报字[2002]第 008 号），截至评估基准日 2002 年 4 月 30 日，翠微国资作为主发起人投入股份公司的房产评估值为 6,750.81 万元。该资产评估结果已经海淀区财政局以《关于对北京翠微大厦拟改制资产评估项目核准的通知》（海财企[2002]121 号）予以核准。北方亚事对上述资产评估报告进行了复核，并于 2010 年 11 月 5 日出具了《新生代评报字（2002）第 008 号<北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书>资产评估复核报告》（北方亚事评报字［2010］第 183 号）。

根据北京市财政局于 2002 年 10 月 23 日出具的《关于北京翠微大厦股份有限公司国有股权管理有关问题的通知》（京财企[2002]2090 号），翠微国资、职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等 7 家发起人共同发起设立本公司。本公司设立时的总股本为 15,000 万股，各发起人出资按 1:1 进行入股，其中翠微国资投入股份公司的房产及现金合计 7,074 万元，占总股本的 47.16%；华纺房地产出资 1,488 万元，占总股本的 9.92%，以上股权性质均为国有法人股。职工持股会出资 4,380 万元，占总股本的 29.20%；中迅龙臣投资出资 600 万元，占总股本的 4.00%；凯振照明出资 288 万元，占总股本的 1.92%；方达设备出资 288 万股，占总股本的 1.92%；伊飞园艺出资 882 万元，占总股本的 5.88%，以上股权性质为法人股。

2001 年 11 月 14 日海淀区政府以《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160 号）及 2002 年 12 月 19 日北京市体改办以《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）批准本公司设立。2003 年 1 月 15 日，发起人召开创立大会，就本公司设立的相关事宜作出决议。2003 年 1 月 23 日，本公司在北京市工商行政管理局完成注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号为 1100001526928）。

2、北京翠微大厦的历史沿革及改制经过

（1）北京翠微大厦的历史沿革

北京翠微大厦的前身为北京翠微集团翠微大厦，北京翠微集团翠微大厦成立于 1997 年 2 月，经济性质为全民所有制，是北京翠微集团下属的分支机构，

非独立法人，资金数额为 37,000 万元。

1999 年 8 月 3 日，北京市海淀区国有资产投资经营公司签发《关于变更北京翠微集团翠微大厦为法人企业的批复》（海国投[1999]第 015 号），同意将北京翠微大厦变更为法人企业，企业性质为全民所有制，注册资金为 20,000 万元，由翠微集团出资。

1999 年 8 月 31 日，北京翠微大厦成立，取得《企业法人营业执照》（注册号 1101081453485），根据该营业执照，企业名称为北京翠微大厦；住所为北京市海淀区复兴路 33 号；法定代表人为栾茂茹；注册资金为 20,000 万元；经济性质为全民所有制。

2001 年 11 月 3 日，北京翠微大厦的注册资金增至 61,377 万元，出资人为北京翠微集团。

2001 年 11 月，北京翠微大厦正式进入改制程序；2003 年 1 月 23 日，翠微股份在北京翠微大厦改制的基础上由翠微国资为主发起人，并联合其他 6 家发起人共同发起设立；2003 年 2 月，翠微集团对北京翠微大厦进行分账处理，部分资产、负债及权益由北京翠微大厦划转至翠微集团，其余转让至翠微股份。

2008 年 2 月 25 日，北京翠微大厦完成注销。

（2）北京翠微大厦的改制经过

2001 年 11 月 29 日，海淀区政府出具《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160 号），同意翠微集团上报的《北京翠微集团、北京翠微大厦改制方案》，设立翠微股份。

2002 年 1 月 9 日，北京翠微大厦第一届第六次职工代表大会召开，决议同意成立翠微股份；2002 年 2 月 28 日，北京翠微大厦第一届第七次职工代表大会召开，决议通过《职工分流方案》。

根据《公司法》及相关法律法规的规定履行了出资房产的评估及评估结果核准、国有股权设置、北京市人民政府批复、验资以及召开创立大会暨第一次股东大会等程序后，翠微股份于 2003 年 1 月 23 日取得《企业法人营业执照》，

翠微股份正式成立。

翠微股份成立后，翠微集团、北京翠微大厦的职工按照《北京翠微集团、北京翠微大厦改制方案》及《职工分流方案》的规定进行安置。

2003 年 2 月，翠微集团将北京翠微大厦截至 2003 年 1 月 31 日的资产负债表进行了分账处理，部分资产、负债及权益由北京翠微大厦划转至翠微集团，其余转让至翠微股份，由翠微股份继续经营。至此，北京翠微大厦改制完成。

（3）北京翠微大厦的注销

2003 年 10 月 28 日，翠微集团出具《关于同意注销北京翠微大厦的批复》（翠集团发[2003]8 号），同意注销北京翠微大厦。2003 年 12 月 3 日，北京海淀区地方税务局同意注销北京翠微大厦的税务登记。2003 年 12 月 30 日，北京市海淀区国家税务局出具《注销税务登记通知书》（海国税注销字（2003）第 0465 号），确认北京翠微大厦报送的《注销税务登记申请审批表》经核准，准予注销。但由于北京翠微大厦投资的一项价值 4 万元的长期股权投资北京礼士方圆科技有限公司一直未能完成处置，故无法完成工商注销，直至 2007 年底，长期股权投资处置的问题得以解决。2008 年 2 月 25 日，北京市工商局海淀分局向北京翠微大厦签发《准予注销登记通知书》（京工商海注册企许字（08）0113462 号），核准北京翠微大厦注销。

北京翠微大厦自 2003 年 2 月完成改制至 2008 年 2 月注销期间未从事任何经营活动。报告期内不存在逃税漏税等其他违法违规行为。

（二）发起人

本公司的发起人股东为翠微国资、职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等 7 家单位。本公司设立时发起人持股数量及持股比例情况如下：

单位：万股

序号	发起人股东	股权性质	出资方式	持股数量	持股比例
1	翠微国资	国有法人股	房产、现金	7,074	47.16%
2	职工持股会	法人股	现金	4,380	29.20%

序号	发起人股东	股权性质	出资方式	持股数量	持股比例
3	华纺房地产	国有法人股	现金	1,488	9.92%
4	伊飞园艺	法人股	现金	882	5.88%
5	中迅龙臣投资	法人股	现金	600	4.00%
6	凯振照明	法人股	现金	288	1.92%
7	方达设备	法人股	现金	288	1.92%
合计				15,000	100.00%

1、翠微国资的基本情况

翠微国资成立于 2000 年 4 月 6 日，其前身是北京华奥商贸集团公司。2000 年 3 月 31 日，海淀区政府出具《关于授权北京翠微国有资产经营公司经营管理区属商业百货类国有资产的通知》（海政发[2000]57 号）决定以区商业委员会所属北京华奥集团公司为主，同时吸收翠微集团、当代购物中心经营公司、华奥集团公司甘家口大厦、华泰大厦等单位的国有资产，组建成翠微国资，并授权该公司负责经营管理区属商业百货类国有资产。

2000 年 4 月 6 日，翠微国资领取了北京工商行政管理局海淀分局颁发的注册号为 1101081502119 的企业法人营业执照，注册资金为 10,000 万元，经济性质为全民所有制，经营范围为接受委托经营管理国有资产。

2006 年 2 月 5 日，海淀区政府下发《批转区国资委关于建立健全国有资产监管体制加快国有资产重组方案的通知》（海政发[2006]10 号）决定撤销翠微国资，翠微国资的人、财、物全部并入翠微集团。

2009 年 1 月 22 日，翠微国资经北京市工商行政管理局准予注销登记。

2、职工持股会的基本情况

经 2002 年 7 月 2 日北京市体改办《市政府体改办关于同意设立北京翠微大厦股份有限公司职工持股会的批复》（京证体改发[2002]16 号）的批准，同意设立职工持股会。职工持股会于 2002 年 9 月 6 日进行社会团体法人登记，注册资金为 4,380 万元，住所为北京市海淀区复兴路 33 号，其主要职能为筹集、管理职工股，代表会员向翠微股份投资并行使表决权。

根据职工持股会于2009年10月10日召开的第二届第五次理事会及于2009年11月17日召开的第二届第五次会员代表大会决议一致同意职工持股会向翠微集团转让其所持的翠微股份4,380万股股份。

2009年11月19日，职工持股会与翠微集团签署《股权转让协议》。

根据职工持股会于2009年11月25日召开的第二届第六次理事会及第二届第六次会员代表大会决议一致同意解散职工持股会，并成立清算组，负责对职工持股会的资产、债权、债务等进行清算，并代表职工持股会办理职工持股会清算注销等相关手续。

2010年4月27日，职工持股会注销完毕。

关于职工持股会的具体情况参见本章之“九、职工持股情况”。

3、中迅龙臣投资、方达设备及伊飞园艺的基本情况

伊飞园艺于2006年10月10日将其持有翠微股份的882万股转让予创景置业，中迅龙臣电梯及方达设备于2008年4月10日分别将其持有翠微股份的600万股及288万股转让予创景置业。翠微股份设立时上述三家单位的基本情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	法定代表人	注册资金	经济性质	经营范围	注册号
1	中迅龙臣投资	魏云	1,000	有限责任公司	销售机械设备、电器设备、仪器仪表、制冷空调设备、电梯、针纺织品、百货、五金交电、化工（不含化学危险品）、装饰材料、工艺美术品、计算机及外围设备、建筑材料；电梯修理；技术开发、咨询；经济信息咨询	1101082438450
2	方达设备	梁智和	500	有限责任公司	机械电器设备（除电梯）、空调制冷设备、暖通设备的安装、销售；自动化控制设备安装；机械电子设备安装；技术咨询；家居装饰；销售：五金交电，金属材料（除金银），建筑材料	1101092034963
3	伊飞园艺	沈飞	1,800	有限责任公司	园林绿化工程施工（凭资质证书经营）；建筑装饰材料，花卉、苗木销售；室内装潢	3301812712074

华纺房地产及凯振照明的具体情况参见本章之“七、主要股东及实际控制人的基本情况”。

（三）在为设立本公司进行重组改制前，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

在本公司主要发起人翠微国资对北京翠微大厦进行重组改制并发起设立本公司前，翠微国资拥有的资产和权益主要有翠微集团、当代购物中心经营公司、华泰大厦以及华奥集团所属甘家口大厦。翠微国资的主要职责为负责经营管理区属商业百货类国有资产，下属企业从事的主要业务为商业百货零售业务。

（四）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

翠微股份设立时，即从事百货零售业务。

由于本公司是由翠微国资等 7 家发起人发起设立，因此翠微股份成立时拥有的资产为各发起人投入的资产，包括翠微大厦一层全部及三层部分房产，共 7,765.60 ㎡，评估值为 6,750.81 万元，其余资产均为货币资金，金额为 8,250 万元。

（五）在发行人成立之后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司成立后，主要发起人翠微国资拥有的主要资产除本公司股权外，还拥有翠微集团下属北京翠微大厦除纳入翠微股份外的其他资产及负债，包括除用于对翠微股份进行出资外的其余翠微大厦房产、机器设备及其他资产、负债等。此外，翠微国资还拥有当代购物中心经营公司、华泰大厦及华奥集团所属甘家口大厦等相关资产。

翠微国资实际从事的主要业务为经营管理区属商业百货类国有资产。

（六）改制前原企业的业务流程、改制后发行人的业务流程，以及原企业和发行人业务流程间的联系

本公司系由翠微国资作为主发起人发起设立，在本公司设立前，翠微国资对翠微集团下属北京翠微大厦进行了改制。

在北京翠微大厦改制前，翠微集团及北京翠微大厦的主营业务为百货零售。本公司设立后，先后通过受让及收购等方式从翠微集团及北京翠微大厦获得与百货零售业务相关的资产、负债及部分长期股权投资。翠微集团仅保留了除用于对翠微股份进行出资外的其余翠微大厦房产、机器设备以及部分往来款。

本公司业务流程与改制前的北京翠微大厦相同。关于百货零售业务的具体业务流程参见本招股意向书“第六章 业务与技术”之“四、发行人主营业务情况”。

（七）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

2006 年 4 月之前，本公司与主要发起人翠微国资之间存在受让资产及负债、购买长期股权投资、租赁房产等关联交易，该等关联交易已通过政府确认、双方签署转让协议或租赁协议的方式进行了规范。

2006 年 4 月以后，翠微国资全部人、财、物划转至翠微集团。本公司与翠微集团之间曾存在资金拆借和房产买卖等关联交易，上述关联交易已通过本公司和翠微集团签署资金拆借协议和房屋转让合同等进行了规范。

目前本公司尚与翠微集团存在房产租赁及商标授权使用等关联交易，本公司已与翠微集团签署了规范的房产租赁协议及商标授权使用协议。

上述关联关系及交易的具体情况参见本章之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况”及本招股意向书“第七章 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”。

三、发行人独立运行情况

本公司在业务、资产、机构、人员和财务方面均与控股股东翠微集团及其控制的其他企业之间相互保持独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立

本公司主要从事百货零售业务，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：

1、拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于翠微集团及其控制的其他企业；

2、拥有从事业务经营所需的相应资质；

3、拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；

4、与翠微集团及其控制的其他企业之间不存在实质性同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

（二）资产独立

本公司拥有独立、完整的经营性资产，包括房产、土地使用权、生产经营设备、辅助生产系统及配套设施，以及商标、软件等无形资产，与翠微集团之间的资产产权关系清晰，资产独立于翠微集团及其控制的其他企业。

本公司目前没有以资产和权益违规为翠微集团及其控制的其他企业提供担保的情形，也不存在资产、资金被翠微集团及其控制的其他企业占用而损害本公司利益的情形。

（三）机构独立

本公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文

件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，公司各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。本公司的机构与翠微集团分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与翠微集团混合经营、合署办公的情形。

（四）人员独立

本公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。本公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

本公司的总经理、副总经理、财务总监、营运总监和董事会秘书等高级管理人员未在翠微集团及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦均未在翠微集团及其控制的其他企业领取薪酬；本公司的财务人员均专职在本公司工作并领取薪酬，未在翠微集团及其控制的其他企业中兼职。

（五）财务独立

本公司设置了独立的财务会计部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，严格执行《企业会计准则》等会计法律法规，独立进行财务决策。本公司在银行单独开立基本账户，不存在与翠微集团及其控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在翠微集团及其控制的其他企业干预本公司资金使用的状况。此外，本公司作为独立纳税人，单独办理税务登记，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况

（一）发行人设立以来股本的形成及其变化情况

1、2003 年 1 月 23 日，翠微股份设立

经海淀区政府《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160 号）、北京市体改办《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，本公司由翠微国资作为主发起人，并联合职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等其他 6 家单位共同发起设立。公司于 2003 年 1 月 23 日在北京市工商行政管理局完成注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号为 1100001526928）。注册资本为 15,000 万元，每股面值为 1 元。本公司设立时的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微国资	7,074	47.16%
2	职工持股会	4,380	29.20%
3	华纺房地产	1,488	9.92%
4	伊飞园艺	882	5.88%
5	中迅龙臣投资	600	4.00%
6	凯振照明	288	1.92%
7	方达设备	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

2、2004 年 4 月 26 日，中迅龙臣投资名称变更为中迅龙臣电梯

由于中迅龙臣投资于 2004 年 4 月 26 日变更为中迅龙臣电梯，因此，2004 年 7 月 20 日，本公司第一届第三次股东大会决议中迅龙臣投资名称变更为中迅龙臣电梯，并向工商部门进行了股东变更登记。此次变更股东后本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微国资	7,074	47.16%

序号	股东	持股数量	持股比例
2	职工持股会	4,380	29.20%
3	华纺房地产	1,488	9.92%
4	伊飞园艺	882	5.88%
5	中迅龙臣电梯	600	4.00%
6	凯振照明	288	1.92%
7	方达设备	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

3、2006 年 10 月 18 日，伊飞园艺将其所持本公司股份转让予创景置业

2006 年 10 月 10 日，本公司召开第一届第八次股东大会决议同意原股东伊飞园艺将其持有翠微股份 5.88%的股份，共计 882 万股以 882 万元的价格转让予创景置业。2006 年 10 月 18 日，伊飞园艺与创景置业签署股权转让协议书，约定伊飞园艺将其持有翠微股份 5.88%的股份，共计 882 万股以 882 万元的价格转让予创景置业。此次股权转让后本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微国资	7,074	47.16%
2	职工持股会	4,380	29.20%
3	华纺房地产	1,488	9.92%
4	创景置业	882	5.88%
5	中迅龙臣电梯	600	4.00%
6	凯振照明	288	1.92%
7	方达设备	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

4、2008 年 4 月 10 日，中迅龙臣电梯和方达设备将其所持本公司股份转让予创景置业

2008 年 4 月 10 日，本公司召开临时股东大会决议同意原股东中迅龙臣电梯和方达设备分别将其持有的翠微股份 600 万股（占总股本的 4%）和 288 万股（占总股本的 1.92%）转让予创景置业，并修改公司章程。2008 年 4 月 10 日，中迅

龙臣电梯和方达设备分别与创景置业签署股权转让协议，分别约定中迅龙臣电梯和方达设备将其持有的翠微股份 4%和 1.92%的股份，以 1 元/每股的价格转让予创景置业，总价分别为 600 万元和 288 万元。中迅龙臣电梯和方达设备将其所持发行人股份转让予创景置业的原因为购买办公场所用房而需要资金。中迅龙臣电梯和方达设备以 1 元/股的价格转让发行人股份，系转让方与受让方进行协商的结果，是双方真实意思一致的体现，转让价格未低于转让方的初始投资额，双方签署了转让协议。此次股权转让后本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微国资	7,074	47.16%
2	职工持股会	4,380	29.20%
3	创景置业	1,770	11.80%
4	华纺房地产	1,488	9.92%
5	凯振照明	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

5、2009 年 1 月，翠微国资将其所持本公司股份无偿划转至翠微集团

2006 年 2 月 5 日，根据海淀区政府《批转区国资委关于建立健全国有资产监管体制加快国有资产重组方案的通知》（海政发[2006]10 号）的批复，要求撤销翠微国资，翠微国资的人、财、物统一纳入翠微集团，包括所持本公司的股权。2006 年 4 月 3 日，翠微国资与翠微集团之间进行了财务交接、行政实物资产交接及人事政工交接。自此，翠微国资实际未从事任何经营管理活动，也未开展任何业务。本公司的实际控制人变更为翠微集团。

2009 年 1 月，上述关于本公司股权变更的工商登记手续完成，此次股权划转完成后，本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微集团	7,074	47.16%
2	职工持股会	4,380	29.20%
3	创景置业	1,770	11.80%

序号	股东	持股数量	持股比例
4	华纺房地产	1,488	9.92%
5	凯振照明	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

6、2009 年 3 月 16 日，创景置业将其所持本公司股份转让予兴源房地产

由于在创景置业转让本公司股份之前，本公司持有创景置业 16.1%的股份，创景置业持有本公司 11.8%的股份，存在交叉持股问题，为规范该问题，创景置业决定转让本公司股份。2009 年 3 月 10 日，本公司召开股东大会第十三次会议决议同意原股东创景置业将其持有的本公司 1,770 万股的股权转让予兴源房地产，并修改公司章程。2009 年 3 月 16 日，创景置业与兴源房地产签署股权转让协议书，约定创景置业将其所持翠微股份 1,770 万股以 3 元/股的价格转让予兴源房地产，共计 5,310 万元。转让价格的定价依据是在转让前发行人净资产的基础上进行适当溢价，具体价格由双方协商确定。此次股权转让完成后，本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微集团	7,074	47.16%
2	职工持股会	4,380	29.20%
3	兴源房地产	1,770	11.80%
4	华纺房地产	1,488	9.92%
5	凯振照明	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

7、2009 年 11 月 19 日，职工持股会将其所持本公司股份转让予翠微集团

根据职工持股会于 2009 年 10 月 10 日召开的第二届第五次理事会及于 2009 年 11 月 17 日召开的第二届第五次会员代表大会决议，同意职工持股会向翠微集团转让其所持翠微股份的 4,380 万股。2009 年 11 月 19 日，职工持股会与翠微集团签署股权转让协议，职工持股会将其所持有本公司的 4,380 万股（占总股本的 29.20%）以 4.45 元/股的价格转让予翠微集团，共计 19,491 万元。2009 年 12 月 24 日，本公司召开临时股东大会决议鉴于原股东职工持股会已将其持有的

翠微股份 4,380 万股转让予翠微集团，同意修订公司章程。此次股权转让完成后，本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微集团	11,454	76.36%
2	兴源房地产	1,770	11.80%
3	华纺房地产	1,488	9.92%
4	凯振照明	288	1.92%
合计		15,000	100.00%

8、2011 年 9 月 14 日，翠微股份股东对其进行同比例增资

根据翠微股份于 2011 年 7 月 18 日召开的三届九次董事会及于 2011 年 8 月 5 日召开的 2011 年第一次临时股东大会决议，同意翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东分别按其目前所持公司股份的比例以 5.06 元/股的价格（该增资价格的确定依据为北方亚事出具的关于翠微股份股权价值的评估结果，评估结果已经海淀区国资委予以核准）认购公司 8,100 万股，翠微股份的股份总额由 15,000 万股增至 23,100 万股。其中，翠微集团以其拥有的翠微大厦地下 1 层部分房产、地上 4 层部分房产及地上 5 层房产共计 14,107.19 平米的经营性房产评估作价 312,969,188 元进行出资（该作价依据为北方亚事出具的资产评估结果，评估结果已经海淀区国资委予以核准），认购 6,185.16 万股；兴源房地产、华纺房地产、凯振照明分别以 48,363,480 元、40,658,112 元、7,869,312 元现金出资，分别认购 955.80 万股、803.52 万股、155.52 万股。

2011 年 8 月 5 日，翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明与本公司签署《增资协议》，对本次增资事宜进行了具体约定。2011 年 9 月 9 日，翠微集团与本公司就出资的房屋土地办理完成所有权过户手续。2011 年 9 月 13 日，德勤华永为本次验资出具了德师报（验）字（11）第 0071 号《验资报告》。2011 年 9 月 14 日，上述关于本公司股权变更的工商登记手续完成，此次股权划转完成后，本公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	翠微集团	17,639.16	76.36%
2	兴源房地产	2,725.80	11.80%
3	华纺房地产	2,291.52	9.92%
4	凯振照明	443.52	1.92%
合计		23,100.00	100.00%

（二）发行人成立以来重大资产重组情况

1、受让北京翠微大厦部分资产、负债

翠微股份设立后，翠微集团将北京翠微大厦截至 2003 年 1 月 31 日的资产负债表进行了分账处理，部分资产、负债及权益由北京翠微大厦划转至翠微集团（包括部分往来款、作价出资到翠微股份以外的翠微大厦房产、机器设备等），其余转让至翠微股份，由翠微股份继续经营。即：北京翠微大厦截至 2003 年 1 月 31 日的资产负债表中，其他应收款 4,434 万元，固定资产净值 60,966 万元，其他应付款 4,281 万元以及所有者权益 56,919 万元划转至翠微集团，其他资产、负债均由翠微股份受让。翠微股份受让北京翠微大厦的资产为 22,998 万元，负债为 26,869 万元，未分配利润为 328 万元，翠微股份受让的上述资产、负债及权益的差额为-4,199 万元。为弥补这一差额，在翠微股份资产负债表中其他应付款科目借记应付翠微集团 4,199 万元，相当于对翠微集团应收 4,199 万元，形成对翠微集团的一项债权。因此，翠微股份从北京翠微大厦受让的资产、负债和权益以及对翠微集团的应收款项的合计金额为零，即，翠微股份以零对价从北京翠微大厦受让相关资产、负债及权益。翠微股份已于 2003 年 2 月 24 日从翠微集团收到该项差额的转账款项。

上述直接分账的原因是北京翠微集团改制工作领导小组认为翠微股份是在翠微集团下属北京翠微大厦改制的基础上由翠微国资发起设立的股份公司，股份公司成立后，为使得北京翠微大厦的百货零售业务得以延续，翠微股份可直接受让北京翠微大厦部分资产、负债。该分账处理过程当时未经有关政府部门进行审批。

由于上述资产转让行为未进行国有资产评估、未履行资产评估核准或备案程序，双方未签署转让协议，不符合国有资产管理的有关规定。2009 年 6 月 20 日，翠微股份第二届八次董事会通过决议对上述行为的有效性进行了确认，并经 2009 年 9 月 23 日翠微股份临时股东大会审议通过。

2010 年 11 月 10 日，海淀区政府出具《北京市海淀区人民政府关于对原北京翠微大厦改制时有关事项予以确认的函》（海政函[2010]227 号），确认翠微股份 2003 年 1 月底直接承继（受让）原北京翠微大厦资产 22,998 万元，负债 26,869 万元，所有者权益 328 万元，并结清了资产与负债的差额款项，公司账务清晰，该行为和结果真实有效，未造成国有资产流失。

2010 年 12 月 14 日，北京市政府出具《北京市人民政府办公厅关于原北京翠微大厦改制有关事项的通知》（京政办函[2010]87 号），对上述翠微股份承继（受让）北京翠微大厦部分资产和负债事项予以确认。

经核查，保荐机构认为：翠微股份设立后，翠微集团直接对北京翠微大厦进行分账处理，系当时翠微集团改制工作领导小组对相关事项操作流程的理解不到位所致，相关分账处理过程当时未经有关政府部门进行审批，上述资产转让行为未进行国有资产评估、未履行资产评估核准或备案程序，双方未签署转让协议，不符合当时国有资产管理相关法律法规的有关规定。针对此问题，海淀区政府、北京市人民政府分别对上述翠微股份承继（受让）北京翠微大厦部分资产和负债事项的真实有效性进行了确认，该事项不会对发行人本次发行并上市构成实质性障碍。

经核查，发行人律师认为：发行人受让北京翠微大厦相关资产及负债未履行国有资产转让的评估及评估备案或核准手续，程序上存在瑕疵，但北京市海淀区人民政府及北京市人民政府已确认该等事项真实有效，该等事项不会对本次发行并上市产生实质性障碍。

2、收购翠微集团及北京翠微大厦部分长期股权投资

2003 年 9 月 12 日，经海淀区财政局《关于对翠微集团国有股权退出请示的批复》（海财企[2003]182 号）的批准，同意翠微集团通过中关村产权交易所将

其所持翠微园物业和翠微家园超市的股权，以及北京翠微大厦所持创景置业、锦州华纺、航标公司、翠微多维科技、莱佛尔贸易和上海联索的股权等 8 项国有股权进行转让。

2003 年 9 月 20 日，本公司召开了第一届第二次董事会，审议决定收购上述 8 家企业的部分股权。

2003 年 9 月 26 日，本公司通过中关村产权交易所向翠微集团收购了翠微家园超市 80%的股权，向北京翠微大厦收购了翠微多维科技 80%的股权、莱佛尔贸易 62.5%的股权、锦州华纺 28.8%的股权、创景置业 16.1%的股权和航标公司 13.45%的股权。2003 年 12 月 8 日，本公司通过中关村产权交易所向翠微集团收购了翠微园物业 70%的股权。上述 7 项长期股权投资均由北京中鑫红方资产评估有限公司于 2003 年 7 月进行了资产评估，本公司与翠微集团或北京翠微大厦之间均就上述 7 项长期股权投资签署了转让协议，转让价格以资产评估值为依据。除翠微园物业外，其他股权的资产评估结果未进行备案。此外，本公司从北京翠微大厦直接以账面值购买了上海联索，由于北京翠微大厦对上海联索的出资额仅为 10 万元，持有其 6.67%的股份，因此，该项股权未经过评估，双方也未签署股权转让协议。

目前，上述 8 项长期股权投资中的航标公司、翠微多维科技和莱佛尔贸易等 3 家单位已注销。

发行人律师认为：（1）发行人收购翠微家园超市、锦州华纺、创景置业、航标公司、莱佛尔贸易、翠微多维科技等股权存在该等公司的资产评估结果未办理备案手续的瑕疵，但该等股权转让事宜系经海淀区财政局批准，且由评估机构出具了评估报告，股权转让的对价系以资产评估结果作为定价依据，且已在产权交易所办理产权转让手续，并就股权转让事宜办理了工商变更登记手续。因此，发行人律师认为，该等股权转让不会对发行人本次发行并上市构成实质性障碍。（2）发行人收购上海联索股权存在未进行资产评估及资产评估结果的备案的瑕疵，但该股权转让所涉及的账面值（10 万元）较小，且上海联索已就该股权转让事宜办理了工商变更登记手续。因此，发行人律师认为，该股权转让不会对发行人本次发行并上市构成实质性障碍。

3、转让翠微大厦北楼房产及附属工程给翠微集团

翠微大厦北楼房产及附属工程系翠微集团委托本公司申报规划并出资建设，规划的房产用途为停车楼，建筑层数为 5 层，建筑规模为 6,000 ㎡。根据《建筑安装竣工工程结算书》，北楼房产的实际建筑面积为 9,278 ㎡。北楼建成后，地上 1-5 层用作商业用途，地上建筑面积约为 6,000 ㎡。北楼房产造价为 3,783.70 万元，机器设备及附属工程造价为 777.46 万元，两项合计总造价为 4,561.16 万元。上述工程款全部由本公司支付。

由于北楼房产的建筑面积与规划不符，且其所占用的土地为翠微集团所有，为规范北楼房产的权属问题，使发行人的资产权属清晰，不存在重大权属纠纷，经公司二届八次董事会及 2009 年 9 月 23 日临时股东大会决议，本公司决定将北楼房产及附属工程转让给翠微集团，由翠微集团负责办理北楼的产权手续及承担其他与该等资产的产权和租赁等相关的权利和义务。

中元国际资产评估有限责任公司对北楼房产及附属设施进行了评估，并出具了《北京翠微集团收购北京翠微大厦股份有限公司房产项目资产评估报告》（中元评报字[2009]8 号），评估基准日为 2009 年 3 月 31 日，评估方法为重置成本法，评估结果为 4,593.88 万元。海淀区国资委出具《关于北京翠微集团资产评估核准的批复》（海国资发[2009]146 号），对上述评估结果进行了核准。

经海淀区国资委《关于同意北京翠微集团收购翠微大厦北楼资产的批复》（海国资发[2009]135 号）同意，2009 年 12 月 24 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦北楼资产转让协议》。根据上述协议，本次交易涉及翠微大厦北楼房产共计建筑面积 9,278 ㎡，转让价款以经海淀区国资委核准的标的房产评估值为准，总金额为 4,593.88 万元。

2010 年 1 月，上述资产转让行为完成。2010 年 1 月 20 日，翠微股份收到翠微集团 4,593.88 万元的翠微大厦北楼房产及附属工程转让款。

4、向翠微集团收购翠微大厦二层全部及三层部分房产

报告期内，翠微大厦二、三层房产是本公司翠微大厦店经营用房。报告期初，除翠微集团用于对本公司出资的三层部分房产外，二、三层其他房产权益

人为翠微集团，由本公司向翠微集团租用。为减少本公司与控股股东翠微集团之间的关联交易，增加本公司的经营性固定资产规模，优化公司的资产结构，经本公司二届八次董事会及 2009 年 9 月 23 日临时股东大会决议，本公司决定向翠微集团收购其拥有的翠微大厦二层全部房产和三层部分房产。

中元国际资产评估有限责任公司对相关房产进行了评估，并出具《北京翠微集团房产转让评估报告》（中元评报字[2009]30 号），评估基准日为 2009 年 3 月 31 日，评估方法为市场法和收益法，评估结果为 51,016.47 万元。海淀区国资委出具《关于北京翠微集团向北京翠微大厦股份有限公司转让翠微大厦部分房产项目评估核准的批复》（海国资发[2009]218 号）对上述评估结果进行了核准。

经海淀区国资委《关于同意翠微集团转让翠微大厦二层和三层部分房产的批复》（海国资发[2009]232 号）同意，2009 年 11 月 19 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦二三层房产转让协议》。根据上述协议，本次交易涉及翠微大厦二层及三层部分房产共计建筑面积 16,035.61 ㎡，其中二层房产建筑面积为 8,442.25 ㎡，三层房产建筑面积为 7,593.36 ㎡，转让价款以经海淀区国资委核准的标的房产评估值为准，总金额为 51,016.47 万元。

2010 年，上述资产收购完成，本公司取得北京市海淀区房屋管理局签发的《房屋所有权证》（X 京房权证海字第 198269 号）和北京市国土资源局签发的《国有土地使用权证》（京海国用（2010 转）第 5160 号）。

5、以增资扩股及现金相结合的方式向翠微集团购买用于商业经营的房产

本公司向翠微集团收购翠微大厦二层全部及三层部分房产后，拥有翠微大厦一、二、三层房产。翠微大厦其他房产仍由本公司向翠微集团继续租赁，包括翠微大厦 4-6 层及 6 层加层，地下 1-3 层及地下加层，翠微大厦北楼、翠微大厦东塔六层等房产，总建筑面积为 52,028.25 平米，其中实际用于商业经营的房产包括翠微大厦 4-5 层、地下 1 层超市部分及翠微大厦北楼地上房产，面积共计 26,710.63 平米，其余房产主要用于办公及停车场等辅助性用途，属于非经营性资产，面积为 25,317.62 平米。

为进一步减少本公司与控股股东翠微集团之间的关联交易，增强公司独立性，经海淀区政府原则同意，根据海淀区国资委出具的《关于同意北京翠微集团对翠微股份公司增资并转让翠微大厦部分房产的批复》（海国资发[2011]174号）和《关于同意北京翠微集团转让翠微大厦北楼地下1-3层房产的批复》（海国资发[2011]198 号），本公司向翠微集团发行 6185.16 万股购买其拥有的14,107.19 平米商业经营房产（包括翠微大厦地下 1 层超市部分房产、地上 4 层部分房产及地上 5 层房产），价值为 31,296.92 万元，并以 21,969.44 万元现金向翠微集团购买其拥有的 15,707.87 平米商业经营房产（包括翠微大厦地上 4 层部分房产及翠微大厦北楼全部房产，其中翠微大厦北楼全部房产未含土地使用权），两者共计 29,815.06 平米，剩余房产仍从翠微集团进行租赁，总建筑面积为 22,213.19 平米，为办公及停车场用途的辅助性房产。

（1）以增资扩股方式向翠微集团购买房产

根据本公司三届九次董事会及 2011 年第一次临时股东大会决议，同意翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东分别按其目前所持公司股份的比例以 5.06 元/股的价格认购公司 8,100 万股，翠微股份的股份总额由15,000 万股增至 23,100 万股。上述增资价格的确定依据为北方亚事出具的评报字（2011）第 163 号评估报告，已经海淀区国资委出具的海国资发[2011]172 号文件予以核准。

其中，翠微集团以其拥有的 14,107.19 平米的经营性房产评估作价 31,296.92 万元进行出资，认购 6,185.16 万股；兴源房地产、华纺房地产、凯振照明分别以 48,363,480 元、40,658,112 元、7,869,312 元现金出资，分别认购 955.80 万股、803.52 万股、155.52 万股。翠微集团用于出资的房产作价依据为北方亚事出具的评报字（2011）第 164 号评估报告，已经海淀区国资委出具的海国资发[2011]171 号文件予以核准。

2011 年 8 月 5 日，翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明与翠微股份签署《增资协议》，对公司本次增资事宜进行了具体约定。2011 年 9 月 9 日，翠微集团与本公司签署了《资产交割确认书》，确认对于本次增资中涉及的房产土地已全部完成过户手续。本公司取得了北京市海淀区房屋管理局签发

的《房屋所有权证》（X 京房权证海字第 268755 号）和北京市国土资源局签发的《国有土地使用权证》（京海国用（2011 出）第 00001 号）。

2011 年 9 月 13 日，德勤华永为本次验资出具了德师报（验）字（11）第 0071 号《验资报告》。2011 年 9 月 14 日，上述关于本公司股权变更的工商登记手续完成。

（2）以现金方式向翠微集团购买房产

根据本公司三届九次董事会、2011 年第一次临时股东大会决议和三届十次董事会、2011 年第二次临时股东大会决议，决定向翠微集团收购翠微大厦四层部分房产（建筑面积 6,737.22 平米）和北楼全部房产（建筑面积 8,970.65 平米，其中地上 1-5 层建筑面积 5,866.22 ㎡，地下 1-3 层建筑面积 3,104.43 ㎡），相关房产建筑面积共计 15,707.87 平米。相关房产评估价值合计为 21,969.44 万元（作价依据为北方亚事评报字（2011）第 166 号、北方亚事评报字[2011]第 165 号和北方亚事评报字[2011]第 212 号）。其中，翠微大厦四层部分房产评估价值为 17,112.54 万元，翠微大厦北楼地上 1-5 层房产评估价值为 3,187.71 万元，翠微大厦北楼地下 1-3 层房产评估价值为 1,669.19 万元，评估结果已经海淀区国资委核准（海国资发[2011]170 号、海国资发[2011]169 号、海国资发[2011]195 号）。

2011 年 8 月 5 日和 2011 年 9 月 24 日，本公司分别与翠微集团签署了《翠微大厦四层部分房产转让协议》、《翠微大厦北楼部分房产转让协议》、《翠微大厦北楼地下房产转让协议》。转让价款以经海淀区国资委核准的标的房产评估值为准，总金额为 21,969.44 万元。

2011 年 9 月，上述资产收购已经完成，本公司取得北京市海淀区房屋管理局签发的《房屋所有权证》（X 京房权证海字第 270733 号、X 京房权证海字第 272964 号）和北京市国土资源局签发的《国有土地使用权证》（京海国用（2011 出）第 00020 号）。本公司已着手开始办理翠微大厦北楼土地使用权证。

五、发行人设立时发起人出资和投入资产的计量属性

（一）验资情况

根据北京新生代会计师事务所有限公司于 2003 年 1 月 17 日出具的《验资报告》（新会验字[2003]第 001 号），截至 2003 年 1 月 16 日，本公司已收到翠微国资以实物及货币共出资 7,074 万元，占注册资本的 47.16%，职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等 6 家单位以货币出资 7,926 万元，占注册资本的 52.84%，上述 7 家单位共计出资 15,000 万元，占注册资本的 100%。

翠微国资用于出资的实物资产系翠微大厦一层全部及三层部分共计 7,765.60 ㎡房产，该部分房产出资后，已交付本公司实际占有、使用并经营，属于本公司的资产，但一直未过户至本公司名下。2010 年 1 月，上述对本公司出资的房产变更到本公司名下。

德勤华永对上述验资报告进行了复核，出具验资复核说明如下：通过执行检查验资报告验证出资事项与公司的财务记录一致、检查验资报告所附银行进账单与验资报告一致、对上述现金出资情况重新向银行发函予以确认、检查验资报告验证的实物投资金额与报告中所引用的评估报告的金额一致等复核工作，未发现新会验字[2003]第 001 号验资报告的表述内容与公司的实收资本的信息存在重大不一致。

（二）资产评估情况

北京新生代资产评估有限公司以 2002 年 4 月 30 日为评估基准日，对翠微国资投入本公司的房产进行了评估，并出具了《北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书》（新生代评报字[2002]第 008 号）。根据该报告，翠微国资投入到本公司的房产账面值为 7,039.02 万元，调整后账面值为 7,039.02 万元，评估值为 6,750.81 万元。该评估结果已经海淀区财政局于 2002 年 6 月 13 日出具的《关于对北京翠微大厦拟改制资产评估项目核准的通知》（海财企[2002]121 号）核准确认。

北方亚事对上述资产评估进行了复核，于 2010 年 11 月 5 日出具了《新生代评报字（2002）第 008 号<北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书>资产评估复核报告》（北方亚事评报字[2010]第 183 号），认为新生代评报字（2002）第 008 号<北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书>资产评估复核报告》中委估房产的评估价值为 67,508,147 元，复核结果为 69,267,755 元，增值 1,759,608 元，增值率 2.61%，原评估结论基本合理。

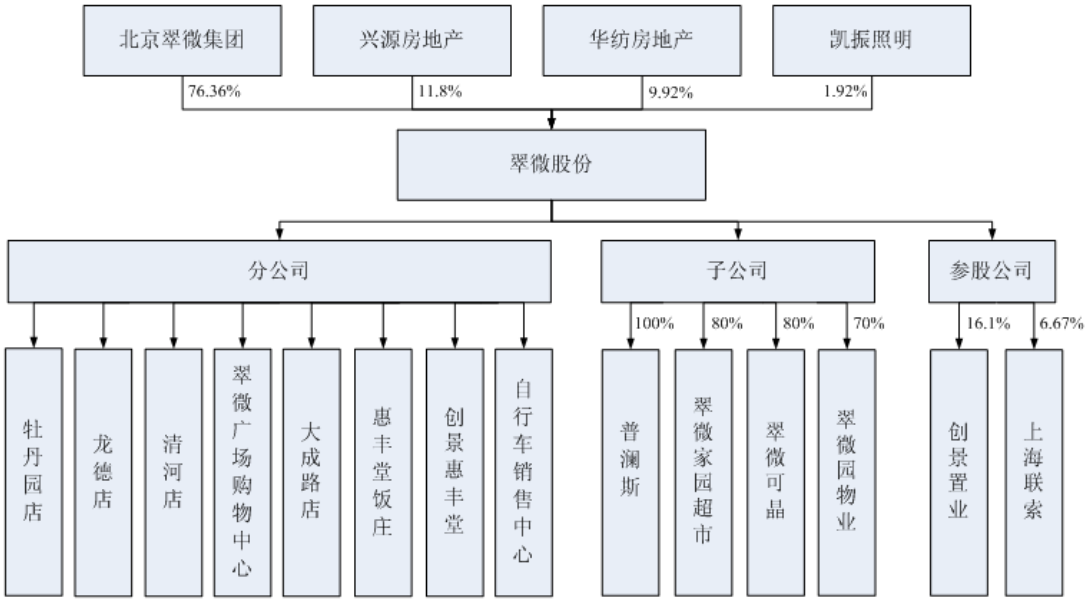
六、发行人组织结构及下属公司情况

（一）发行人的组织结构

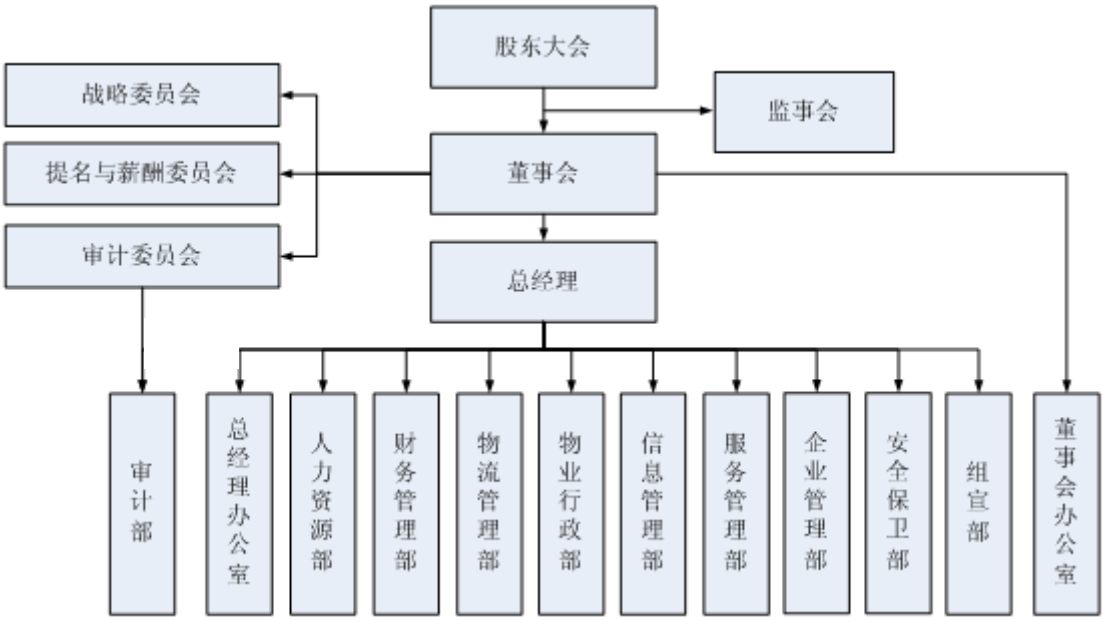
1、组织结构图及股权架构图

截至本招股意向书签署之日，本公司下属共设有 12 个职能部门，拥有 1 家全资子公司、3 家控股子公司和 2 家参股公司，8 家分公司。具体如下图所示：

本公司股权架构图



本公司组织结构图



2、内部职能部门介绍

根据《公司法》、《公司章程》以及相关法律法规和规范性文件，本公司建立了较为完善的公司法人治理结构，设立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等权力、决策、监督及经营管理机构，制订了相关议事规则和工作细则（股东大会、董事会、监事会机构及其职责的具体情况参见本招股意向书“第九章 公司治理”）。

根据公司实际情况，本公司设置了董事会办公室、总经理办公室、人力资源部、财务管理部、物流管理部、物业行政部、信息管理部、服务管理部、审计部、企业管理部、安全保卫部、组宣部等职能部门。本公司各部门主要职能如下：

（1）董事会办公室

主要负责处理董事会日常事务工作，负责处理公司证券事务相关工作，负责与证券监管部门、中介机构的沟通和协调及信息披露等工作。

（2）总经理办公室

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责按照管理者代表的指示，做好公司质量管理体系内审等具体工作；负责公司档案管

理及记录控制；负责公司重大会议活动的组织与协调；负责与政府部门、各相关协会的外联工作；负责接待来信、来访工作；负责编制公司各类宣传材料；负责公司公文的拟制和发放工作；负责企业形象宣传，媒体采访及人文环境管理工作；负责公司法律事务工作；负责公司重要项目、奖项申报工作；负责公司非运输车辆的管理和使用；负责各店对口部室的业务指导与监督管理；负责公司内部顾客满意度的调查和数据分析的收集上报。

（3）人力资源部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责公司人力资源规划、岗位测评，包括招聘考核、实习期考核、岗位考核；负责公司人力资源管理制度的制定、修订与实施；负责公司组织结构的优化设计与调整，并合理设置工作岗位；负责公司薪资福利及社保工作；负责组织公司员工绩效考核工作；负责公司招聘与劳动关系管理工作；负责公司员工教育培训工作；负责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（4）财务管理部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；按照国家政策、法规和规章制度的规定，拟订本企业的财务会计制度和管理规范，并负责执行；负责资金的筹措和调控，组织和监督企业财务收支及资金结算，挖掘内部增收节支的潜力，保证各项经济业务的需要；负责编制《年度企业预算报告》在规定期限内上报，监督预算的执行，管理预算内资金的使用，保证企业资金的安全；组织公司全面会计核算，真实、准确地反映公司的财务状况及经营成果，定期编制财务报表及财务分析报告，提出完善公司经营管理的意见或建议，为公司经营决策提供参考依据；进行系统的财务电算化管理工作，不断提高会计电算化管理水平；规范管理公司会计档案；配合物业行政部、信息管理部管理固定资产、低值易耗品等财产物资，定期进行财产清查；配合国税、地税、会计师事务所及工商行政管理部门对公司财、税及经营情况进行的各项检查及审计等工作,编制《年度企业财务决算报告》在规定期限内上报；组织对收银员日常业务工作的指导与培训；组织财务人员进行职业道德教育、会计专业后续教育、职业技能培训和质量文件的学习，对各级财务人员进行考核；负

责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（5）审计部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；按照《中华人民共和国审计法》等法律、法规和规章制度的规定，拟订本企业的内部审计制度和管理规范，并负责执行；根据公司各阶段的工作重点和公司领导层的部署，对公司的各项经济活动、内控制度的建立和执行情况等进行审计监督；对公司财务计划、财务预算的执行情况，与财务收支相关的经济活动，公司资金和财产管理情况等进行内部审计监督；对基本建设、技术改造项目招投标情况的公允性，项目合同执行情况，工程项目预、决算情况进行内部审计监督；对公司大宗物资采购合同、产品营销合同、承包租赁合同、技术转让合同及其他合同执行情况进行内部审计监督；对公司主管层以上人员、重要岗位的人员以及董事会交办的其他人员的退休、调职进行离任审计；对公司各部室负有经济责任的管理人员进行责任审计，以促进加强经营管理，提高公司经济效益；对与公司经济活动有关的特定事项、公司有关部门或个人进行专项审计调查，并上报审计调查结果；参加公司经营管理方面的有关会议、参与研究制定有关规章制度，对重大经营决策和投资方案提出意见和建议；及时、准确填报各类统计报表，年度终了时对部门年度工作情况进行总结；公司授权外审单位进行审计时，审计部门负责积极配合外审单位开展工作；对公司内部审计人员进行管理、监督、培训、考核；按时提交内部审计报告。

（6）物流管理部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；根据公司下达的年度各项经营目标，销售计划和毛利计划，从实际情况出发负责对其进行测算、编制、分解、监控和调整；根据公司经营发展需求，进行目标市场的调研、供应商的选择、引进、落位、淘汰及商品的采购工作；负责经营有关的销售监控、分析及数据的统计、报送工作；在进、销、储、运、配工作过程中，做好与供应商的协调工作；负责服务类经营项目的管理与协调；负责与供应商协议书的签订，供应商合同文本和资信材料的审核归档；负责企业内商品质量、计量和物价的全过程管理与控制，同时做好各执法部门的协调及迎检工作；负

责公司新的服务项目和大型营销活动的策划、设计、执行与监控分析；负责公司会员卡、团购客户开发与管理，建立、保存和维护会员卡及团购客户的信息档案，并为其提供相关服务；对外库商品的存储、运输、配送及运输车辆进行管理；负责公司网上购物的开发与管理；负责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（7）服务管理部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责与顾客关系的过程管理；负责公司顾客满意评价调查工作；负责公司服务品牌、服务明星的管理工作；负责义务监督员的聘任及日常管理工作；负责店面服务人员星级考评管理工作；负责公司消费争议处理的日常管理和协调工作；负责对商场服务工作的管理与督察；负责对员工服务规范的执行情况进行监督管理；负责公司综合检查管理工作；负责与各同行商业企业间的服务管理工作经验交流与互访等工作；负责品牌导购员进店的录用、培训工作；负责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（8）信息管理部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责公司计算机设备的购置、登记、维护和维修；负责公司网络的建立、实施和维护工作；负责公司信息系统的维护和安全；负责公司操作程序的权限定义；负责公司网站的开发；负责公司应用程序的维护和技术支持；负责本部门的文件、资料及有关质量记录的控制；负责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（9）物业行政部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责供配电、给排水、天然气、中央空调、电梯、制冷、通讯等系统设备的运行维保，以及基础设施的维护和相关计量器具的管理，保证上述基础设施设备的正常运转和使用；负责各项基建、土建工程的计划、组织、管理和验收工作；负责公司机器设备、办公家具、办公用品等固定资产和低值易耗品的采购；负责设备类资产的实物管理；负责物资库房的管理；负责公司员工工服的制作和发放；

负责公司交通安全的管理；负责店面公共区域的卫生保洁；负责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（10）安全保卫部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责公司消防管理、安全生产管理和治安管理等工作，定期开展安全检查和安全知识宣传；负责与上级对口机关的业务联系，并对各店安全工作进行指导、监督；负责公司安全生产委员会、防火安全委员会、治安委员会的日常工作，负责企业员工的安全教育工作；负责开展安全和法制教育，不断提高员工对安全保卫工作的认识；建立健全公司各项安全防范管理制度和各级安全责任制度，积极推行安全保卫岗位责任制；负责贯彻法律法规，组织编制公司安全生产、消防及治安工作的年度计划，并负责组织实施；负责公司日常安全工作的管理、检查，并督促有关部门及时消除安全隐患；负责组织、协调重点要害部位的监管和重要活动的治安保卫工作；负责公司义务消防组织、治安志愿者组织的建设和业务培训；负责查处发生在公司内部的治安案件，组织有关人员对事故的调查、分析、处理、上报工作；负责协助公安机关查处治安案件、侦破一般刑事案件等；负责各店对口部室的业务指导与监督管理。

（11）组宣部

贯彻执行公司质量方针和目标，建立和实现本部门的质量目标；负责公司监察管理、效能监察工作；负责公司精神文明建设工作；负责公司党组织建设和党风廉政建设。

（12）企业管理部

组织推进公司质量标准、流程、制度的建设；质量管理体系的设计运行、组织实施、效果评测、监督改进；公司质量管理工作的日常申报、评审工作；组织实施公司战略性发展方案，进行行业研究，提供市场环境变化趋势调研结果和分析，研究贯穿实际工作的商业盈利模式；规划和设计企业管理流程，负责流程再造与创新的研究、组织实施和效果评估，进行企业管理技术的工具研发及先进管理技术的学习与应用；开展市场调查，进行经济技术分析、风险及

收益平衡分析，为公司发展提供建设性咨询报告。

（二）发行人下属公司情况

1、控股子公司情况

（1）北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司

成立日期：2001 年 11 月 6 日

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

法定代表人：徐涛

住所：北京市海淀区复兴路 33 号

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：零售预包装食品、散装食品（含熟食品、水产品、鲜肉；现场制售；面包、裱花蛋糕、米面制品、风味冰）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、卷烟、雪茄烟、保健食品。一般经营项目：销售日用品。（未取得行政许可的项目除外）

翠微家园超市股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	翠微股份	80.00%
2	翠微园物业	16.67%
3	北京深创意装饰设计有限公司	3.33%
合计		100.00%

主营业务：经营超市连锁、商品零售业务。

主要财务数据：截至 2010 年 12 月 31 日，翠微家园超市资产总额为 10,897.94 万元，净资产为 2,898.84 万元；2010 年净利润为 1,041.09 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

截至 2011 年 9 月 30 日，翠微家园超市资产总额为 14,366.69 万元，净资产为 4,608.17 万元；2011 年 1-9 月净利润为 1,859.33 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

（2）北京翠微园物业管理有限公司

成立日期：1999 年 1 月 6 日

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

法定代表人：陈路昌

住所：北京市海淀区复兴路 33 号

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：物业管理；出租商业用房；机动车公共停车场服务；家庭劳务服务。（未取得行政许可的项目除外）

翠微园物业股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	翠微股份	70.00%
2	北京中迅龙臣设备安装有限公司	15.00%
3	方达设备	15.00%
合计		100.00%

主营业务：提供物业管理服务。

主要财务数据：截至 2010 年 12 月 31 日，翠微园物业资产总额为 442.86 万元，净资产为 428.30 万元；2010 年净利润为 76.51 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

截至 2011 年 9 月 30 日，翠微园物业资产总额为 579.70 万元，净资产为 575.17 万元；2011 年 1-9 月净利润为 146.88 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

（3）北京翠微可晶摄影器材有限责任公司

成立日期：2003 年 7 月 18 日

注册资本：200 万元

实收资本：200 万元

法定代表人：张晶

住所：北京市海淀区复兴路 33 号翠微大厦六层

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：销售摄影器材。（未取得行政许可的项目除外）

翠微可晶股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	翠微股份	80.00%
2	李蕙如	18.00%
3	刘可晶	2.00%
合计		100.00%

主营业务：经营照相器材销售业务。

主要财务数据：截至 2010 年 12 月 31 日，翠微可晶资产总额为 636.57 万元，净资产为 241.62 万元；2010 年净利润为 15.93 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

截至 2011 年 9 月 30 日，翠微可晶资产总额为 1,099.68 万元，净资产为 241.98 万元；2011 年 1-9 月净利润为 0.36 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

（4）北京普澜斯国际商贸发展有限公司

成立日期：2009 年 12 月 4 日

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

法定代表人：张红英

住所：北京市海淀区复兴路 29 号 2 层 256

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：销售日用品、服装、鞋。（未取得行政许可的项目除外）

普澜斯为本公司的全资子公司。

主营业务：经营商品零售业务。

主要财务数据：截至 2010 年 12 月 31 日，普澜斯资产总额为 2,058.34 万元，净资产为 437.71 万元；2010 年净利润为-60.76 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

截至 2010 年 12 月 31 日，普澜斯资产总额为 1,871.25 万元，净资产为 294.89 万元；2011 年 1-9 月净利润为-142.82 万元。以上财务数据已经德勤华永审阅。

2、参股公司情况

（1）北京创景置业有限责任公司

成立日期：2002 年 3 月 25 日

注册资本：1,118 万元

实收资本：1,118 万元

法定代表人：栾茂茹

住所：北京市海淀区首体南路 38 号

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：出租办公用房、出租商业用房（未取得行政许可的项目除外）

创景置业股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	刘小虎	20.00%
2	侯智明	17.16%
3	翠微股份	16.10%
4	栾茂茹	10.61%
5	李慧君	9.84%
6	白淑伟	9.65%
7	丛树文	6.33%
8	魏云	5.46%
9	陈秀英	3.54%
10	吕洪川	0.66%
11	李蕙如	0.66%
合计		100.00%

主营业务：物业租赁管理。

主要财务数据：截至 2010 年 12 月 31 日，创景置业资产总额为 11,121.66 万元，净资产为 7,159.61 万元；2010 年净利润为 746.82 万元。以上财务数据未经审计。

截至 2011 年 9 月 30 日，创景置业资产总额为 11,283.74 万元，净资产为 6,839.46 万元；2011 年 1-9 月净利润为 350.65 万元。以上财务数据未经审计。

创景置业成立时由北京翠微大厦投资。北京翠微大厦参与投资是进行多元化投资，以追求盈利最大化。考虑到翠微股份是在北京翠微大厦改制的基础上发起设立，为维持相关业务的延续性，因此，2003 年 9 月 26 日，发行人通过中关村产权交易所向北京翠微大厦收购了创景置业 16.1%的股权，该长期股权投资由北京中鑫红方资产评估有限公司于 2003 年 7 月进行了资产评估，发行人与北京翠微大厦之间就上述长期股权投资签署了转让协议，转让价格以资产评估值为依据，为 244.47 万元。目前，创景置业实际从事创景大厦写字楼出租和物业管理业务。

（2）上海联索经营管理咨询有限公司

成立日期：2001 年 1 月 22 日

注册资本：150 万元

实收资本：150 万元

法定代表人：顾国建

住所：田林十二村 41 号 101 室

公司类型：有限责任公司

经营范围：企业连锁经营管理的咨询、培训、策划和委托管理，企业市场调查、营销方案制定、企业形象设计，计算机商业自动化软件销售及其开发需求的咨询。

上海联索股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	顾国建	46.66%
2	上海海鼎信息工程股份有限公司	13.33%
3	邱源昶	13.33%
4	翠微股份	6.67%
5	北京物美大卖场商业有限责任公司	6.67%
6	深圳市万泽医药有限公司	6.67%
7	深圳市裕汇源实业股份有限公司	6.67%
合计		100.00%

主营业务：管理咨询。

主要财务数据：截至 2010 年 12 月 31 日，上海联索资产总额为 214.85 万元，净资产为 203.31 万元；2010 年净利润为-1.19 万元。以上财务数据未经审计。

截至 2011 年 9 月 30 日，上海联索资产总额为 214.36 万元，净资产为 202.28 万元；2011 年 1-9 月净利润为-1.02 万元。以上财务数据未经审计。

七、主要股东及实际控制人的基本情况

（一）本公司控股股东及实际控制人的基本情况

本公司的控股股东及实际控制人为翠微集团。

翠微集团成立于 1997 年 1 月 21 日，成立时注册资本为 38,000 万元，法定代表人为栾茂茹，住所为北京市海淀区复兴路 33 号，企业性质为全民所有制，出资人为北京市海淀区国有资产投资经营公司。

根据 2000 年 3 月 21 日海淀区政府《印发<关于理顺商业国有资产管理体系组建商业国有资产经营公司的方案>的通知》（海政发[2000]42 号）以及 2000 年 3 月 31 日海淀区政府《关于授权北京翠微国有资产经营公司经营管理区属商业百货类国有资产的通知》（海政发[2000]57 号）的批复，要求组建翠微国资，将原翠微集团、当代购物中心经营公司（包括持有的当代商城的股份）、华奥集团所属的甘家口大厦、华泰大厦的全部资产一并纳入翠微国资。2001 年，翠微集团的出资人由北京市海淀区国有资产投资经营公司变更为翠微国资，注册资本变更为 63,377 万元。

2005 年 4 月 22 日，根据海淀区政府《关于研究华泰大厦职工安置分流实施方案的会议纪要》（海政会[2003]58 号）的精神，海淀区国资委出具《关于办理华泰商业大厦注销手续的通知》（海国资发[2005]34 号），翠微国资所属华泰商业大厦已于 2003 年 12 月 24 日由经营性资产转为非经营性资产，依法办理华泰大厦工商注销手续。

2006 年 2 月 5 日，海淀区政府下发《批转区国资委关于建立健全国有资产监管体制加快国有资产重组方案的通知》（海政发[2006]10 号）决定撤销翠微国资，翠微国资的人、财、物全部并入翠微集团，翠微国资公司所投资企业，包括翠微股份、北京甘家口大厦、北京当代购物中心建设经营服务公司划归北京翠微集团进行管理，其出资主体由翠微国资公司变更为北京翠微集团。2006 年 4 月 3 日，翠微国资与翠微集团之间进行了财务交接、行政实物资产交接及人事政工交接。自此，翠微国资实际未从事任何经营管理活动，也未开展任何业务。本公司的实际控制人变更为翠微集团。

根据 2006 年 11 月 16 日海淀区政府《关于明确区国资委为监管企业出资人等事项的通知》（海政发[2006]102 号）的批复，翠微集团成为海淀区国资委直接监督管理的一级企业。

2007 年 3 月 20 日，海淀区政府出具《北京市海淀区人民政府批准区国资委关于将当代商城改造为国有独资公司的方案的通知》（海政发[2007]31 号），要求将超市发国资公司持有的 60%当代商城股权和北京当代购物中心建设经营服务公司所持 40%的当代商城股权全部划转到海淀区国资委，将当代商城改造为国有独资公司。撤销翠微集团所属的北京当代购物中心建设经营服务公司，其人、财、物一并并入当代商城。

2008 年 10 月 15 日，经海淀区政府同意，海淀区国资委出具《关于划出北京甘家口大厦资产的批复》，同意划出翠微集团对北京甘家口大厦的长期投资。

目前，翠微集团法定代表人为张丽君，主营业务为股权投资和投资管理，拥有的资产主要为本公司 76.36%的股权。

截至 2010 年 12 月 31 日，翠微集团资产总额为 301,977.95 万元，净资产为 74,423.18 万元；2010 年度实现归属于母公司的净利润为-9,345.54 万元。以上财务数据已经北京公正会计师事务所有限公司审计。

截至 2011 年 9 月 30 日，翠微集团资产总额为 342,690.15 万元，归属于母公司的所有者权益为 70,306.62 万元；2011 年 1-9 月份营业收入为 348,875.85 万元，实现归属于母公司所有者的净利润为 622.33 万元。以上财务数据已经北京公正会计师事务所有限公司审计。

（二）其他主要股东的基本情况

1、北京兴源房地产开发有限公司

成立时间：2000 年 8 月 10 日

注册资本：5,760 万元

实收资本：5,760 万元

注册地址：北京市密云县鼓楼东大街 3 号山水大厦 4 层 418 室-25

法定代表人：陈永杰

企业性质：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、销售商品房、房地产信息咨询（除中介服务）、环保技术咨询；销售百货、五金交电、化工、建筑材料、机械电器设备；出租商业用房；物业管理。

主营业务：房地产开发与经营。

兴源房地产股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	北京福若润天能源设备有限公司	34.72%
2	陈永杰	31.25%
3	北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	10.42%
4	北京黄河龙源文化发展有限公司	9.72%
5	郑宏斌	3.47%
6	杨留长	3.47%
7	宋涛	1.74%
8	陈鹏	1.74%
9	杨春波	1.74%
10	胡胤	1.74%
合计		100.00%

截至 2010 年 12 月 31 日，兴源房地产资产总额为 37,558.32 万元，净资产为 16,367.72 万元；2010 年度净利润为 4,124.38 万元。以上财务数据已经中思玮业会计师事务所审计。

截至 2011 年 9 月 30 日，兴源房地产资产总额为 44,089.24 万元，净资产为 17,729.22 万元；2011 年 1-9 月净利润为 1,361.50 万元。以上财务数据未经审计。

2、华纺房地产开发公司

成立时间：1993 年 5 月 6 日

注册资本：6,000 万元

实收资本：6,000 万元

注册地址：北京市东城区正义路甲 4 号

法定代表人：周增根

企业性质：全民所有制

经营范围：主营房地产开发、经营；建设项目评估；建筑、装饰材料技术开发与产品销售；室内外装饰装修工程施工；物业管理；房地产信息咨询。兼营纺织行业建筑技术、环保技术服务。

华纺房地产的主营业务为房地产开发与经营，出资人为国务院国有资产监督管理委员会纺织机关服务中心。

截至 2010 年 12 月 31 日，华纺房地产资产总额为 251,616.84 万元，净资产为 22,375.00 万元；2010 年度净利润为 8,439.93 万元。以上财务数据已经国富浩华会计师事务所有限公司审计。

截至 2011 年 9 月 30 日，华纺房地产资产总额为 272,112.35 万元，净资产为 45,497.12 万元；2011 年 1-9 月实现净利润 6,671.71 万元。以上财务数据未经审计。

3、北京凯振照明设计安装工程有限公司

成立时间：1996 年 11 月 18 日

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

注册地址：北京市宣武区小马厂西里 93 号

法定代表人：吴伟

企业性质：有限责任公司

经营范围：可承担小型工业建设项目的设备、线路、管道、电器、仪表的

安装；安装和一般公用、民用建设项目的设备安装；照明设计；技术开发。

股权结构：

序号	股东	持股比例
1	吴江	47%
2	吴伟	43%
3	范小芬	10%
合计		100%

凯振照明的主营业务为夜景照明设计和施工。

截至2010年12月31日，凯振照明资产总额为1,675.48万元，净资产为750.83万元；2010年度净利润为25.25万元。以上财务数据未经审计。

截至2011年9月30日，凯振照明资产总额为1,850.77万元，净资产为820.97万元；2011年1-9月实现净利润70.14万元。以上财务数据未经审计。

（三）控股股东下属其他控参股公司情况

本公司控股股东翠微集团除控制本公司外，无控股其他公司，下属参股公司共3家，基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	参股公司名称	注册资本	主要业务	投资金额	持股比例
1	北京稻香湖投资发展有限责任公司	51,500	酒店管理	2,500	4.85%
2	北京海开房地产股份有限公司	19,000	房地产开发	2,700	9.36%
3	北京鑫泰小额贷款股份公司	17,500	发放贷款	2,500	14.79%

（四）控股股东持有本公司的股份是否存在质押或其他有争议情况

截至本招股意向书签署之日，本公司控股股东翠微集团持有的本公司股份不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

八、发行人股本情况

（一）本公司发行前后的股本情况

本公司本次发行前总股本为 23,100 万股，本次拟发行不超过 7,700 万股，本次发行前后本公司的股权结构变化如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次 A 股发行前		本次 A 股发行后	
	持股数	持股比例	持股数	持股比例
翠微集团（SS）	17,639.16	76.36%	16,957.69	55.06%
兴源房地产	2,725.80	11.80%	2,725.80	8.85%
华纺房地产（SS）	2,291.52	9.92%	2,202.99	7.15%
凯振照明	443.52	1.92%	443.52	1.44%
社保基金会	-	-	770.00	2.50%
A 股社会公众股	-	-	7,700.00	25.00%
合计	23,100.00	100.00%	30,800.00	100.00%

注：SS 代表 State-own Shareholder，指国有股股东。

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）的有关规定，经北京市国资委《关于北京翠微大厦股份有限公司国有股转持的批复》（京国资产权[2011]160 号）批复，在本公司首次公开发行股票并上市后，本公司国有股股东翠微集团和华纺房地产分别将其持有的本公司 681.47 万股、88.53 万股（合计 770 万股）股份划转给社保基金会（按本次发行上限 7,700 万股计算）。若本公司实际发行 A 股数量调整，翠微集团和华纺房地产应划转给社保基金会的本公司股份数量相应按照实际发行数量作出调整。

（二）本次发行前公司前十大股东、前十大自然人股东和战略投资者

本次发行前本公司的股东全部为法人股东——翠微集团、兴源房地产、华纺房地产及凯振照明，其分别持有本公司 76.36%、11.80%、9.92%和 1.92%的股

权。

公司无其他自然人股东和战略投资者。

（三）本次发行各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，本公司各股东之间不存在任何关联关系。

（四）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本公司控股股东翠微集团承诺：承诺人持有发行人的股份自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理承诺人直接和间接持有首次公开发行股票前承诺人持有的股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司股东兴源房地产承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份2,725.80万股，其中于2011年9月向翠微股份增资955.80万股。对于2011年9月承诺人向翠微股份增资前持有的1,770万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于2011年9月承诺人向翠微股份增资的955.80万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011年9月14日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司股东华纺房地产承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份2291.52万股，其中于2011年9月向翠微股份增资803.52万股。对于2011年9月承诺人向向翠微股份增资前持有的1,488万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于2011年9月承诺人向翠微股份增资的803.52万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011年9月14日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。

本公司股东凯振照明承诺：本次公开发行前，承诺人共持有发行人股份443.52万股，其中于2011年9月向翠微股份增资155.52万股。对于2011年9

月承诺人向翠微股份增资前持有的 288 万股股份，自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份；对于 2011 年 9 月承诺人向翠微股份增资的 155.52 万股股份，自完成该次增资的工商变更登记之日（2011 年 9 月 14 日）起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的该部分股份，也不由发行人回购该部分股份。

九、职工持股情况

截至本招股意向书签署之日，本公司不曾存在职工直接持股的情况，也不存在工会、信托及委托持股等情况，但曾存在职工持股会持股情况。

（一）职工持股会及所持股份形成的背景和依据

职工持股会是依据《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》（京体改发[1996]6 号）、《北京市人民政府办公厅转发市经委关于鼓励和促进中小企业发展若干政策意见的通知》（京政办发[2001]36 号）等文件的规定，以北京翠微大厦改制及翠微股份发起设立为背景依法设立的社会团体法人，其设立及其认购发行人的 4,380 万股股份均履行了相应的审批程序。具体情况如下：

2001 年 11 月 14 日，海淀区政府出具《关于北京翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160 号），该批复同意《北京翠微集团、北京翠微大厦改制方案》，同意设立翠微股份，实行职工持股会。

2002 年 1 月 9 日，北京翠微大厦第一届第六次职工代表大会召开，决议同意成立翠微股份，实行职工持股会。

2002 年 7 月 2 日，北京市体改办签发《市政府体改办关于同意设立北京翠微大厦股份有限公司职工持股会的批复》（京政体改发[2002]16 号），同意设立职工持股会，注册金额为 4,380 万元。

2002 年 8 月 7 日，海淀区财政局出具《关于翠微大厦改制中资产量化请示的批复》（海财企[2002]166 号），同意将北京翠微大厦 1995 年 1 月 1 日以后

企业净资产增值部分的 40%奖励给职工，计 1,062 万元；将应付福利费节余全部量化给职工，计 900 万元。

2002 年 8 月 28 日，北京新生代会计师事务所有限责任公司出具新会验字[2002]第 036 号《验资报告》，根据该报告，截至 2002 年 8 月 20 日，职工持股会已收到 1,706 名会员缴纳的注册资本合计 4,380 万元，其中：（1）以现金出资 2,418 万元；（2）以北京翠微大厦 1995 年 1 月 1 日以后企业净资产增值部分的 40%奖励转出资 1,062 万元；（3）以北京翠微大厦应付福利费转出资 900 万元。

2002 年 9 月 6 日，北京市民政局向职工持股会颁发《社会团体法人登记证书》（京民社证字第 0011293 号），根据该证书，职工持股会名称为北京翠微大厦股份有限公司职工持股会；业务范围为筹集、管理职工股，代表会员向翠微股份投资并行使股东表决权，维护会员的合法权益；住所为海淀区复兴路 33 号；法定代表人为罗冠生；活动地域为北京；活动资金为 4,380 万元；业务主管单位为北京市人民政府经济体制改革办公室。

根据北京市人民政府经济体制改革办公室于 2002 年 12 月 19 日核发的《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），翠微国资作为主发起人，联合职工持股会、华纺房地产、伊飞园艺、中迅龙臣、方达设备、凯振照明等 6 家单位以发起设立的方式设立股份公司。

2003 年 1 月 23 日，翠微股份设立，职工持股会认购翠微股份 4,380 万股，占发行人股份总数的 29.20%，以现金形式出资，出资金额 4,380 万元。

（二）职工持股会实际持股人的出资来源

职工持股会设立时实际持股人的出资来源分为：会员现金出资、净资产增值部分的 40%的奖励和 900 万元应付福利费的量化。该等出资来源的具体情况如下：

1、会员现金出资

职工持股会设立时，初始投资的 1,706 人以现金方式向职工持股会出资总金

额为 2,418 万元。

2、净资产增值部分 40%的奖励转出资

根据海淀区财政局于 2002 年 8 月 7 日出具的《关于翠微大厦改制中资产量化请示的批复》（海财企[2002]166 号），将北京翠微大厦 1995 年 1 月 1 日以后企业净资产增值部分的 40%奖励给职工，总金额为 1,062 万元。

海淀区财政局同意将北京翠微大厦 1995 年 1 月 1 日以后企业净资产增值部分的 40%奖励给职工的依据是 2001 年 5 月 22 日实施的《北京市人民政府办公厅转发市经委关于鼓励和促进中小企业发展若干政策意见的通知》（京政办发[2001]36 号），该政策规定，“已改制和正在进行改制的国有、集体中小企业，1995 年 1 月 1 日以后由于经营性原因使净资产增加的，企业可将净资产增值部分按一定比例折成股份奖励有贡献者”。该政策是北京市经济委员会根据《国务院办公厅转发国家经贸委关于鼓励和促进中小企业发展若干政策意见的通知》（国办发[2000]59 号）精神，结合北京市实际情况制定的。

海淀区政府于 2010 年 11 月 10 日出具《关于对原北京翠微大厦改制时有关事项予以确认的函》（海政函[2010]227 号）及北京市人民政府办公厅于 2010 年 12 月 14 日出具《北京市人民政府办公厅关于原北京翠微大厦改制有关事项的通知》（京政办函[2010]87 号），对上述将北京翠微大厦 1995 年 1 月 1 日以后企业净资产增值部分的 40%奖励给职工的事项结果的有效性进行了确认。

3、应付福利费的量化转出资

根据海淀区财政局于 2002 年 8 月 7 日出具的《关于翠微大厦改制中资产量化请示的批复》（海财企[2002]166 号），将应付福利费节余全部量化给职工，计 900 万元。

根据《财政部关于印发<企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定>的通知》（财企[2002]313 号），改建企业账面原有的应付福利费、职工教育经费余额，仍作为流动负债管理，不得转为职工个人投资。因此，职工持股会设立时，将北京翠微大厦应付福利费 900 万元量化给职工并转为职工对职工持股会的出资虽根据海淀区财政局批复实施，但不符合财企[2002]313 号的

规定。

为对上述应付福利费量化给职工事宜进行规范，职工持股会于 2009 年 11 月 17 日召开第二届第五次会员代表大会，审议通过职工持股会将 900 万元应付福利费及相应利息 411.21 万元共计 1,311.21 万元返还至翠微集团。本次会员代表大会经北京市求是公证处于 2009 年 11 月 17 日出具的《公证书》（(2009)京求是内经证字第 5516 号）公证。2009 年 12 月 14 日，职工持股会向翠微集团偿还 1,311.21 万元。

同时，海淀区政府于 2010 年 11 月 10 日出具《关于对原北京翠微大厦改制时有关事项予以确认的函》（海政函[2010]227 号）及北京市人民政府于 2010 年 12 月 14 日出具《北京市人民政府办公厅关于原北京翠微大厦改制有关事项的通知》（京政办函[2010]87 号），对上述应付福利费量化问题进行了确认。

（三）职工持股会实际持股人和持股数量变化

2009 年 8 月 14 日，职工持股会开始启动确权工作。自职工持股会设立至 2009 年 8 月 13 日期间，共有 169 人退股，4 人入股；未退股的人员中有 1,211 人的持股数量未发生变化，316 人的持股数量增加，10 人的持股数量减少。截至 2009 年 8 月 13 日，职工持股会的在册会员共计 1,541 人；自 2009 年 8 月 14 日启动确权工作至本招股意向书签署之日，共 1,511 人办理了确权登记手续，尚有 30 人未签署确权文件。

1、自职工持股会设立至 2009 年 8 月 13 日的会员及持股数量变动情况

截至 2009 年 8 月 13 日，职工持股会会员及持股数量的变动情况如下：

截止时间	会员总数	会员持股总数（万股）	职工持股会持股总额（万股）	总计（万股）
2002 年 8 月 20 日	1,706 人	4,380.00	0	4,380
2002 年 12 月 31 日	1,675 人	4,318.15	61.85	4,380
2003 年 12 月 31 日	1,634 人	4,336.20	43.80	4,380
2004 年 12 月 31 日	1,610 人	4,274.48	105.52	4,380
2005 年 12 月 31 日	1,580 人	4,207.33	172.67	4,380
2006 年 12 月 31 日	1,570 人	4,186.14	193.86	4,380

2007 年 12 月 31 日	1,552 人	4,147.90	232.10	4,380
2008 年 12 月 31 日	1,544 人	4,132.06	247.94	4,380
2009 年 8 月 13 日	1,541 人	4,126.43	253.57	4,380

（1）全部退股的情况

自职工持股会设立至 2009 年 8 月 13 日期间，共有 169 人因离职、退休、死亡或自愿退股等原因而由职工持股会根据《职工持股会章程》对其所持股权进行回购，具体情况如下：

年度	全部退股会员人数（人）	退股总数（万股）
2002 年	31	61.85
2003 年	44	246.957
2004 年	24	69.52
2005 年	30	69.80
2006 年	10	21.19
2007 年	18	38.24
2008 年	8	15.84
2009 年	4	7.61
合计	169	531.007

（2）新入股的情况

自职工持股会设立至 2009 年 8 月 13 日期间，共有 4 人入股，入股情况如下：

年度	新入股会员人数（人）	入股总数（万股）
2003 年	3	12
2009 年	1	1.98
合计	4	13.98

（3）未退股但持股数量发生变化的情况

自职工持股会设立至 2009 年 8 月 13 日期间，未退股的人员中共有 1,211 人的持股数量未发生变化；316 人的持股数量增加，增加的股份总额为 3,096,700 股；10 人的持股数量减少，减少的股份总额为 504,630 股。

自2009年8月14日至本招股意向书签署之日，未发生持股数量变化的1,211人中，1,182人已签署确权文件；发生持股数量增加的316人中，314人已签署确权文件；发生持股数量减少的10人均已签署确权文件。关于确权的具体情况请参见下述“2、确权会员”和“3、尚未签署确权文件的会员”两个部分的内容。

2、确权会员

职工持股会确权工作于2009年8月14日启动，2009年10月12日至2009年10月20日期间，职工持股会在发行人工会及各部门的配合下共召开了13次关于职工持股会股权确权及转让的说明会，并组织会员在2009年10月19日至2009年11月15日期间集中办理股权确认登记。发行人工会代表及发行人律师对1,511名会员的确权登记情况进行了见证。

截至本招股意向书签署之日，1,511人签署了书面确权文件，持股总数共计4,063.93万股，同时，该等会员签署了授权职工持股会办理股权转让手续的《授权委托书》，并退回其持股凭证。发行人工会代表及发行人律师对会员的确权登记情况进行了见证。上述人员目前均已收到与其确认的股权数额相对应的股权转让款及清算剩余财产分配款。

3、尚未签署确权文件的会员

截至本招股意向书签署之日，尚有30人未确认其股权（总计持股数量62.50万股），亦未领取相应的股权转让款及清算剩余财产分配款，该等款项已由职工持股会委托翠微集团代为管理。

上述30人未签署股权确认文件的原因包括：（1）部分会员对其目前发放的内退工资额度不满，并以提高待遇水平作为确权的条件；（2）部分会员提出没有法律法规及内部管理规定依据的要求，并以该等要求作为确权的条件。

（四）职工持股会清理时支付股权转让款确定会员对象和金额的依据

职工持股会清理时支付股权转让款确定会员对象和持股数量的主要依据有

如下两个方面：（1）对职工持股会会员的形成和历史演变情况进行核查，以确定最终转让股权前的会员名单及具体持股情况；（2）在职工持股会转让所持翠微股份股权予翠微集团前，职工持股会在翠微股份工会及发行人律师的配合下，组织会员集中办理了股权确权登记及签署授权职工持股会办理股权转让手续的《授权委托书》的工作，并相应收回所有会员的持股凭证，以此来确定职工持股会转股及清算前最终的会员对象及持股数量。

关于职工持股会清理时支付股权转让款的金额，主要依据是海淀区国资委出具的《关于同意翠微集团收购翠微股份公司职工持股会所持股份的批复》（海国资发[2009]233 号），同意翠微集团收购职工持股会所持翠微股份 4,380 万股股份，收购价格以评估价值为基础，并依据评估基准日之后至 2009 年 9 月 30 日期间翠微股份公司收益实现情况进行适当溢价，总价款为 19,502.77 万元，折合 4.45 元/股，在由职工持股会代扣代缴个人所得税后，将税后的股权转让款按照会员持股数量进行支付。上述转让价格经职工持股会第二届第五次会员代表大会审议同意。

（五）职工持股会所持翠微股份的股权变动情况

除职工持股会在 2009 年将其所持翠微股份的 4,380 万股的股份（占股份总额的 29.20%）全部转让给翠微集团外，职工持股会所持发行人的股份自发行人成立之日起未发生过其他变动。

2009 年职工持股会向翠微集团转让其所持翠微股份 4,380 万股股份（占股份总额的 29.20%）的具体情况如下：

1、2009 年 9 月 17 日，中元国际资产评估有限责任公司出具《北京翠微大厦股份有限公司股权收购项目评估报告》（中元评报字[2009]19 号），以 2009 年 3 月 31 日为评估基准日，翠微股份整体净资产评估值为 63,940.30 万元。该评估结果经海淀区国资委于 2009 年 10 月 16 日出具的《关于北京翠微集团收购北京翠微大厦股份有限公司股权项目评估核准的批复》（海国资发[2009]214 号）核准。

2、2009 年 11 月 10 日，海淀区国资委核发《关于同意翠微集团收购翠微股

份公司职工持股会所持股份的批复》（海国资发[2009]233 号），同意翠微集团收购职工持股会所持翠微股份 4,380 万股股份（占股份总额的 29.20%），收购价格以评估价值为基础，并依据评估基准日之后至 2009 年 9 月 30 日期间翠微股份公司收益实现情况进行适当溢价，总价款为 19,502.77 万元。

3、2009 年 11 月 17 日，职工持股会召开了第二届第五次会员代表大会，经会员代表审议，一致同意职工持股会向翠微集团转让其所持的翠微股份 4,380 万股股份，转让价格为 4.45 元/股，股权转让价格为 19,502.77 万元。该次职工持股会会员代表大会经北京市求是公证处于 2009 年 11 月 17 日出具的《公证书》（（2009）京求是内经证字第 5516 号）公证。

4、2009 年 11 月 24 日，翠微股份召开临时股东大会，一致同意职工持股会将所持翠微股份 4,380 万股股份（占股份总额的 29.20%）转让给翠微集团，并相应修改《公司章程》。

5、2009 年 11 月 19 日，翠微集团与职工持股会签署《股权转让协议》，约定职工持股会将所持翠微股份 4,380 万股股份（占股份总额的 29.20%）以总价 19,502.77 万元的价格转让给翠微集团，该等价格包括经海淀区国资委核准的标的股权的评估净值 18,670.57 万元及在此基础上的溢价 832.20 万元。

6、2009 年 11 月 20 日，翠微集团向职工持股会支付全部股权转让价款共计 19,502.77 万元。

7、2009 年 12 月 4 日，翠微股份就本次股权变动完成工商变更登记手续。

（六）职工持股会解散注销

职工持股会将其所持翠微股份 4,380 万股股份转让给翠微集团后办理了解散注销，具体情况如下：

1、2009 年 11 月 25 日，职工持股会召开了第二届第六次会员代表大会，经会员代表审议一致同意解散职工持股会，成立清算组，负责对职工持股会的资产、债权、债务等进行清算，并代表职工持股会办理清算注销等相关手续。本次会员代表大会经北京市求是公证处于 2009 年 11 月 25 日出具的《公证书》

（(2009)京求是内经证字第 5517 号）公证。

2、2009 年 12 月 10 日，职工持股会在发行人内部网站上发布清算解散公告，通报了会员确权、职工持股会股权转让、理事会和会员代表大会决议等事项；2010 年 3 月 10 日，职工持股会在《中华工商时报》上刊登注销公告，通知债权人申报债权。

3、2010 年 3 月 10 日，职工持股会与翠微集团共同签署《北京翠微大厦股份有限公司职工持股会委托北京翠微集团对部分股权转让款代为管理的函》，根据该文件，职工持股会委托翠微集团对未签署确权文件的会员的股权转让款进行管理，待该等会员办理股权确认登记后由翠微集团代为发放。

4、2010 年 3 月 19 日，职工持股会与翠微集团共同签署《北京翠微大厦股份有限公司职工持股会委托北京翠微集团对部分会员应收剩余财产分配款代为管理的函》，根据该文件，职工持股会委托翠微集团对未签署确权文件的会员的清算剩余财产分配款进行管理，待该等会员办理股权确认登记后由翠微集团代为发放。

5、2010 年 3 月 23 日，北京公正会计师事务所有限公司出具《北京翠微大厦股份有限公司职工持股会清算审计报告》（京公正专审字[2010]49 号），根据该报告，职工持股会在支付清算审计费、注销公告费、已确权会员剩余财产分配款、未确权会员的股权转让款和剩余财产分配款、2009 年度审计费后，无剩余货币资金。

2010 年 3 月 23 日，职工持股会清算组出具《清算报告》，根据该报告，已确权会员的剩余财产分配款已进行了分配，未办理股权确认登记的会员的股权转让款及清算剩余财产分配款委托翠微集团代为管理.

6、2010 年 3 月 26 日，北京市海淀区地方税务局签发《北京市地方税务局注销税务登记证明》（京地税（海）销字（2010）第 00660 号），确认职工持股会已办结注销地税登记手续；同日，北京市海淀区国家税务局第六税务所签发《税务事项通知书》（海六国通（2010）10875 号），同意职工持股会注销税务登记。

7、2010 年 4 月 15 日，北京市国资委在职工持股会报送的《社会团体法人注销登记申请表》上签署同意注销的意见并盖章确认。

8、2010 年 4 月 27 日，北京市民政局核发《行政许可决定书》（京民社许准注字[2010]152 号），准予职工持股会注销登记。

对以上关于职工持股会的形成、演变、转股及清算注销情况，中介机构发表意见如下：

经核查，保荐机构认为：1、关于职工持股会的出资来源，将翠微大厦净资产增值部分奖励给职工用于对职工持股会出资，当时已经海淀区财政局批准，且现在已取得海淀区政府及北京市人民政府的确认；将应付福利费节余量化给职工用于对职工持股会出资，存在法律瑕疵，但职工持股会已对该问题进行了规范，并经海淀区政府及北京市人民政府予以确认，上述事项不会对发行人本次发行并上市构成实质性障碍。2、职工持股会的转股及清算注销程序严格按照其章程规定进行操作，已确权会员所持股权已经其本人确认，且该等会员已按其持股数量领取了相应的股权转让款及清算剩余财产分配款，该等会员退出职工持股会不存在纠纷或潜在风险；对于未签署确权文件的会员，其提出的要求与本次职工持股会转让股权及清算注销不相关，且无法律法规及内部管理规定的依据。未领款会员应领取的款项由翠微集团代为管理，翠微集团承诺将严格按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及剩余财产分配款；对于未来未领款会员就职工持股会转让股权有关事宜所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等，因此，部分会员未签署确权文件事项不存在重大纠纷，不会对发行人的股权清晰及持续经营产生重大影响，不会对发行人本次发行并上市构成实质性障碍。3、职工持股会将所持翠微股份股权转让予翠微集团，按照其章程规定经过职工持股会理事会及会员代表大会审议通过，并经发行人股东大会审议、海淀区国资委批准，相关方签署了股权转让协议，并办理了工商变更登记，本次股权变动程序完备、合法、合规、真实、有效。4、职工持股会的清算注销按照其章程规定经过职工持股会理事会及会员代表大会审议通过，符合《北京市现代企业制度试点企业

职工持股会试行办法》的相关规定，在清算过程中已依法就注销事项进行了公告，对清算结果进行了审计，取得税务主管部门关于注销税务登记的核准，并已取得北京市国资委及北京市民政局的批准，因此，其注销程序符合有关法律法规的规定，不存在逃废债等损害债权人利益的情况。

经核查，发行人律师认为：1、北京翠微大厦改制时虽未明确被认定为中小企业而可适用京政办发[2001]36 号，但北京翠微大厦相关净资产增值部分奖励给职工作为职工对职工持股会的出资是经北京市海淀区财政局批准后实施的，且已经取得北京市海淀区人民政府及北京市人民政府的确认，不会对本次发行并上市构成实质性障碍。2、应付福利费量化给职工作为职工对职工持股会的出资，存在法律瑕疵，但职工持股会已对该事项进行了规范，且已经取得北京市海淀区人民政府及北京市人民政府的确认，不会对本次发行并上市构成实质性障碍。3、确权会员已确认其持股数额，且均已收到与其确认的持股数额相对应的股权转让款及清算剩余财产分配款，该等会员转股退出职工持股会不存在纠纷及潜在风险。职工持股会已按照《职工持股会章程》及《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》等文件的规定办理了解散清算手续，98.05%的会员已领取股权转让款及清算剩余财产分配款，未签署确权文件的会员应领取的款项由翠微集团代为管理，且翠微集团已出具《承诺函》，承诺将严格按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及清算剩余财产分配款；对于未来未领款会员就职工持股会转让股权有关事宜所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等。基于上述，发行人律师认为，部分会员未签署确权文件事项不存在重大纠纷，不会对发行人的股权清晰及持续经营产生重大影响，不会对发行人本次发行并上市构成实质性障碍。4、职工持股会转让所持翠微股份股权经过股东大会审议、职工持股会会员代表大会决议、海淀区国资委批准，签署了股权转让协议，办理了工商变更登记，本次股权变动程序完备、合法、合规、真实、有效。5、职工持股会的清算注销过程符合《职工持股会章程》及《北京市现代企业制度试点企业职工持股会试行办法》等文件的规定，其清算过程中已依法就注销事项进行了公告，对清算结果依法进行了审计，取得税务主管部门关于注销税务登记的核准，

并已取得北京市国资委及北京市民政局的批准，因此，其注销程序符合有关法律法规的规定，不存在损害债权人利益的情况。

十、发行人员工及社会保障情况

（一）员工人数及结构

1、员工人数及变化情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司员工为 2,379 人。

近三年一期公司员工变动情况如下：

单位：人

年份	2011 年 9 月 30 日	2010 年	2009 年	2008 年
员工人数	2,379	2,131	1,999	1,780

2、员工结构

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司员工专业构成、教育程度和年龄分布如下：

（1）专业构成

单位：人

专业	员工人数	比例
现场营业人员	1,230	51.70%
技术人员	185	7.78%
财务人员	66	2.77%
营销人员	26	1.09%
行政管理人员	151	6.35%
其他	721	30.31%
合计	2,379	100.00%

（2）教育程度构成

单位：人

学历	员工人数	比例
研究生以上	17	0.71%

学历	员工人数	比例
本科	519	21.82%
大专	757	31.82%
大专以下	1,086	45.65%
合计	2,379	100.00%

（3）员工年龄分布

单位：人

年龄	员工人数	比例
51 岁以上	169	7.10%
41 岁至 50 岁	542	22.78%
31 岁至 40 岁	728	30.60%
30 岁以下	940	39.51%
合计	2,379	100.00%

（二）发行人执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

本公司及各下属子公司已按照国家和各地方的有关规定为员工办理了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等社会保险；按照国家有关政策实行了住房制度改革，建立了住房公积金制度。公司不存在未来需要补缴社会保险和住房公积金的情形。

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司及下属子公司为员工缴纳社会保险及住房公积金的具体情况如下：

项目	员工总数	缴纳社保 / 公积金人数	未缴人数	未缴原因
社会保险	2,379	2,133	246	1、由于个人原因保险关系未转入，由其他单位缴纳；2、退休或内退返聘人员，不需要本单位缴纳社会保险；3、新入职员工未办理保险手续，当月无法缴纳保险（其中翠微百货大成路店新入职员工为 177 人）

项目	员工总数	缴纳社保/公积金人数	未缴人数	未缴原因
住房公积金	2,379	1,925	454	1、由于个人原因住房公积金手续未转入，由其他单位缴纳；2、退休或内退返聘人员，不需要本单位缴纳住房公积金；3、新入职员工未办理住房公积金手续，当月无法缴纳住房公积金（其中翠微百货大成路店新入职员工为177人）；4、农村户口人员不需要缴纳

北京市海淀区人力资源和社会保障局分别出具《证明信》确认，翠微股份及其控股子公司近三年以来未发现有违反劳动保障法律、法规和规章的行为，也未有因违法受到北京市海淀区人力资源和社会保障局给予行政处罚或行政处理的不良记录。

北京住房公积金管理中心海淀管理部出具《证明》确认，翠微股份、翠微可晶、翠微家园超市、翠微园物业在北京住房公积金管理中心注册登记，并为职工缴存住房公积金至2011年9月，未有违规受罚记录。北京住房公积金管理中心海淀管理部分别出具《证明》确认，普澜斯在北京住房公积金管理中心海淀管理部依法缴存住房公积金，未发现有违反住房公积金法律、法规和规章的行为。

十一、控股股东的重要承诺及其履行情况

翠微集团关于所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺见本章“八、发行人股本情况”之“（四）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

本公司拥有的翠微大厦北楼房产地上部分存在规划用途与实际用途不相符合的情况，对此，翠微集团出具承诺如下：若翠微大厦北楼的全部或任何一部分因改变房产用途被有权机关要求停止经营活动或对本公司作出任何行政处罚而造成经济损失，则翠微集团将承担本公司该等经营面积搬迁的相关费用，并对本公司搬迁期间的经济损失及因有权机关行政处罚而造成的经济损失做出及时、足额、有效的赔偿或补偿。

目前，本公司拥有的翠微大厦北楼无土地使用证，翠微集团就此事项出具《承诺函》，承诺在办理取得土地使用权证书前，若翠微大厦北楼的全部或任何一部分因未取得用地规划许可证或土地使用证而对发行人产生任何不利影响，由翠微集团全部承担。

对于本公司向北京牡丹电子集团有限责任公司租赁无证房产开展经营，翠微集团出具承诺如下：若上述租赁房产的全部或任何一部分因未经规划审批而被有权机关责令拆除或要求停止经营活动，则翠微集团将承担本公司该等经营面积搬迁的相关费用，且对本公司搬迁期间的经营损失做出及时、足额、有效的赔偿或补偿。

对于职工持股会尚有 30 名会员未领取股权转让款，翠微集团出具承诺：（1）翠微集团将严格按照职工持股会的委托，代职工持股会管理并负责发放未领款会员应得的股权转让款及剩余财产分配款；（2）对于未来未领款会员就职工持股会转让股权所提出的一切主张或任何请求，均由翠微集团负责处理并承担相关责任，具体方式包括但不限于协商、调查核实、应诉、及补偿或赔偿等。

为避免翠微集团与本公司的业务存在任何实质或潜在的竞争，翠微集团做出了避免同业竞争的承诺。关于《避免同业竞争承诺函》的主要内容和履行情况参见本招股意向书“第七章 同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”。

第六章 业务和技术

一、发行人主营业务及其变化

本公司是海淀区区属商业龙头企业，是北京市最为著名的大型百货零售企业之一，自设立以来一直从事百货零售业务，主营业务未发生变更。

本公司从经营翠微大厦店起步，坚持走高档精品百货店发展之路，本着稳健扩张的原则，近年来先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心及清河店等 4 家门店，至此，公司旗下门店扩张至 5 家，每家门店均搭配有超市和餐饮经营，其中，翠微广场购物中心是本公司开设的第一家购物中心。本公司已成为以百货业态为主，超市和餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。

凭借高效的管理模式、强大的品牌供应商集合能力、先进的“家人式”服务理念、优良的营销策略及卓越的企业文化，本公司的品牌形象及市场影响力逐步提升，在北京市具有较强的品牌影响力，在全国也有一定的知名度。

本公司以“认清形势、明确目标、把握机遇、持续发展”为行动指南，贯彻执行“突出主业、做强品牌、文化引领、做大规模”的经营理念，在保持公司经营业绩持续稳定增长的基础上，深入研究发挥已形成的翠微品牌、文化及管理优势，以百货连锁经营为方向，提升经营品质，提高核心管理能力，实施规模经营，努力将翠微打造成为领先北京市场的一流商业企业，并创建全国著名的百货商业品牌。

截至本招股意向书签署之日，公司实际经营面积合计达 126,412.23 ㎡①，2008、2009、2010 年及 2011 年 1-9 月营业收入分别为 271,937.61 万元、303,028.54 万元、385,341.96 万元和 345,767.35 万元。根据中国百货商业协会统计，2009 和 2010 年，公司在国内百货零售行业市场占有率排名中分别位列第 35 位和第 32 位。根据北京商业信息咨询中心的数据，2008、2009、2010 年和 2011 年 1-9 月，本公司在所处的北京区域市场占有率排名均为第 3 名。另据中华全国商业

①该面积不含翠微股份大成路店的经营面积，翠微股份大成路店已于 2011 年 12 月 30 日部分开业，实际经营面积为 31,890 ㎡，下同。

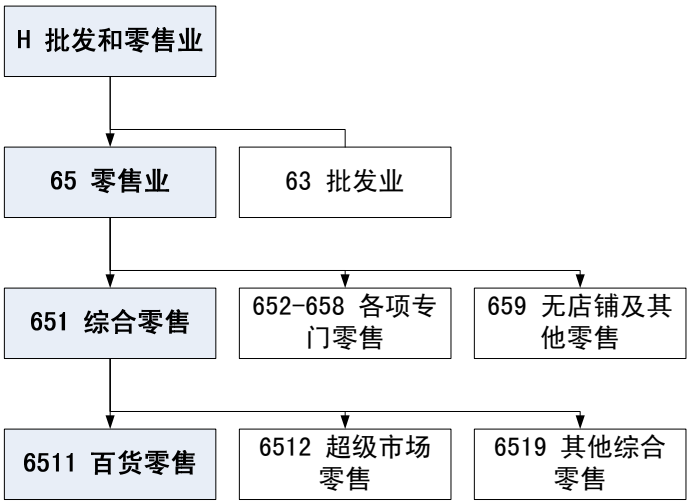
信息中心的数据测算，2008、2009 及 2010 年度，本公司翠微大厦店北京区域单店市场占有率排名均为第 1 名。上述北京区域市场数据剔除了主要从事金银珠宝经营的北京菜市口百货股份有限公司。

二、发行人主营业务所处行业概览

（一）百货零售行业基本情况

1、零售行业分类

根据国家统计局在其网站上公布的《行业分类标准》，我国把百货零售行业划归批发和零售业（H）下的零售业（65）下的综合零售（651）下的百货零售（6511）。根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，百货零售行业属于批发和零售贸易（H）下的零售业（H11）下的日用百货零售业（H1130）。



对于零售业中众多的子行业，国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会通过联合颁布国家标准《零售业态分类》（GB/T18106-2004）（国标委标批函[2004]102 号）的形式，从基本特点角度予以了区分，并由商务部《关于贯彻实施<零售业态分类>国家标准的通知》（商建发[2004]390 号）下发执行。

2、百货零售业的定义

根据商务部《零售业态分类》，百货店是指在一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理，分区销售，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零

售业态。而百货零售业则是由若干百货店集合成的一种零售业分支。

（二）百货零售行业管理体制及主要法律法规和政策

1、行业主管部门和监管体制

国内百货零售行业实行政府部门监督管理和行业自律相结合的监管体制。商务部及各级商务主管部门负责拟订本行业发展规划，推动本产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导本行业规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立本行业的国家标准。商务部、卫生部、新闻出版总署等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立许可或备案管理。中国百货商业协会、中国连锁经营协会为本行业的自律性组织，主要承担行业自律、协调、监督以及企业合法权益的保护等职能。

2、行业主要法律法规和政策

（1）特殊商品零售许可或备案制度

国家对某些类别的零售商品的销售实行许可或备案管理，零售商须为其店铺出售该等商品取得相应的许可证或进行备案登记，有关具体规定包括：

- 《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》规定，国家对食品生产经营实行许可制度。从事食品生产、食品流通、餐饮服务，应当依法取得食品生产许可、食品流通许可、餐饮服务许可；

- 《酒类流通管理办法》规定，酒类流通实行经营者备案登记制度，从事酒类批发、零售的，应当由登记注册地工商行政管理部门的同级商务主管部门办理备案登记；

- 《烟草专卖许可证管理办法》规定，国家对烟草专卖品的生产、销售、进出口实行烟草专卖许可证管理制度，从事烟草销售须取得《烟草专卖零售许可证》；

- 《药品管理法》、《药品管理法实施条例》规定，开办药品零售企业须经企业所在地县级以上地方药品监督管理部门批准，并取得《药品经营

许可证》；

- 《医疗器械经营企业许可证管理办法》规定，经营第二类、第三类医疗器械应当持有《医疗器械经营企业许可证》；
- 《出版物市场管理规定》规定，从事出版物零售业务，须取得当地县级人民政府新闻出版行政部门颁发的《出版物经营许可证》；
- 《中华人民共和国音像制品管理条例》规定，从事音像制品零售业务，须报所在地县级人民政府音像制品行政管理部门审批，并取得《音像制品零售经营许可证》。

（2）商品零售活动管理

商务部等五部委联合发布的《零售商促销行为管理办法》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、国家税务总局、国家工商行政管理总局令 2006 年第 18 号），对零售商的促销行为进行了规范。

商务部等五部委联合公布的《零售商供应商公平交易管理办法》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、国家税务总局、国家工商行政管理总局令 2006 年第 17 号），对零售商与供应商的不公平交易、损害对方合法权益，限制竞争、损害其他经营者利益的行为做出了明确规定。

国务院颁布的《商业特许经营管理条例》（国务院令第 485 号）、以及商务部发布的《商业特许经营备案管理办法》（商务部令 2007 第 15 号）和《商业特许经营信息披露管理办法》（商务部令 2007 年第 16 号）等，对在国内从事特许经营的资质条件以及特许经营行为等进行了明确规范。

（3）商业网点规划管理

为加强城市商业网点规划管理，促进商业与城市规划的协调发展，原国家经济贸易委员会先后颁布了《关于城市商业网点规划工作的指导意见》（国经贸贸易〔2001〕789 号）、《关于进一步做好大中城市商业网点规划工作的通知》（国经贸厅贸易〔2002〕44 号）和《关于加强城市商业网点规划工作的通知》（国经贸贸易[2003]83 号）。在此基础上，商务部相继发布了《关于做好地级

城市商业网点规划工作的通知》（商建发[2004]18 号）和《关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》（商建发[2005]378 号）等文件，上述文件对做好城市商业网点规划和调整做出了一系列规定。

（4）国务院关于促进流通业发展的意见

2005 年 6 月 9 日，国务院发布《关于促进流通业发展的若干意见》（国发〔2005〕19 号），文件指出，随着改革开放不断深入和社会主义市场经济体制的完善，我国流通业在促进生产、引导消费、推动经济结构调整和经济增长方式转变等方面的作用日益突出。文件还提出意见如下：加大改革力度，提高流通企业竞争能力；加快创新步伐，提高流通现代化水平；加强流通基础设施建设，建立健全流通领域公共信息服务体系；建立调控和应急机制，确保国内市场稳定有序；支持商业服务业发展，方便人民群众生活；积极培育统一大市场，扩大国内消费需求；完善政策法规，为流通业发展提供有力保障。

2008 年 12 月 30 日，国务院发布《国务院办公厅关于关于搞活流通扩大消费的意见》（国办发〔2008〕134 号），文件提出意见如下：健全农村流通网络，拉动农村消费；增强社区服务功能，扩大城市消费；提高市场调控能力，维护市场稳定；促进流通企业发展，降低消费成本；发展新型消费模式，促进消费升级；切实改善市场环境，促进安全消费；加大财政资金投入，支持流通业发展。

（5）鼓励消费的政策措施

鼓励和刺激消费，推动经济结构转型一直是我国经济领域的重要政策导向之一。近年来，商务部先后公布过《商务部关于“促消费”的若干意见》（商运发[2007]120 号）、《商务部、财政部、人民银行、银监会、保监会关于推动信用销售健康发展的意见》（商秩发[2009]88 号）等促消费方面的政策和措施。

（三）百货零售行业发展概况

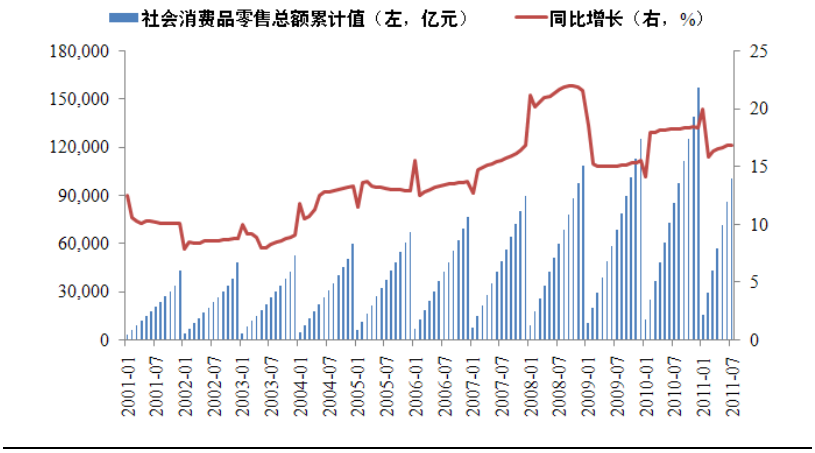
1、市场需求在多重因素推动下实现了快速增长

百货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，百货零售行业的市场需求在多重因素推动下实现了快速增长。

从广义市场需求角度，2001 年以来，虽然经历了国内 SARS 疫情和国际金融危机两次负面影响较大的外部事件，但国内消费需求仍实现了较快速增长。Wind 资讯的数据显示，国内社会消费品零售总额从 2001 年的 43,055.40 亿元加速增长至 2010 年的 156,998.00 亿元，年复合增长率为 15.46%，显著高于同期国内 GDP 增速。2011 年 1-7 月，国内社会消费品零售总额更是达到创纪录的 100,240.70 亿元，已超过 2001 年全年水平的 2.3 倍，同比增长 18.04%。国内消费市场呈现出了较为明显的加速增长态势。

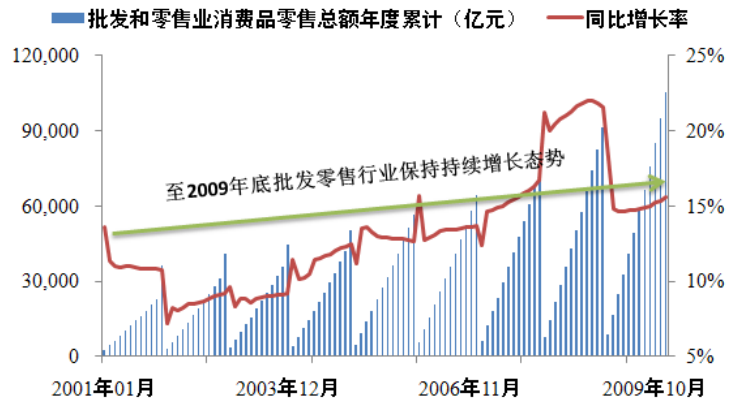
国内单月社会消费品零售总额及其增长情况



数据来源：Wind 资讯

对市场需求做进一步划分的话，百货零售行业市场需求增长略高于国内消费需求增长。从统计指标上看，与百货零售行业密切相关的批发和零售业消费品零售是社会消费品零售的主体，2009 年的占比为 84.10%。并且，批发和零售业消费品零售总额从 2001 年的 36,014.80 亿元增长至 2009 年的 105,413.20 亿元，年复合增长率为 14.37%，超过同期社会消费品零售总额年复合增长率 0.08 个百分点。

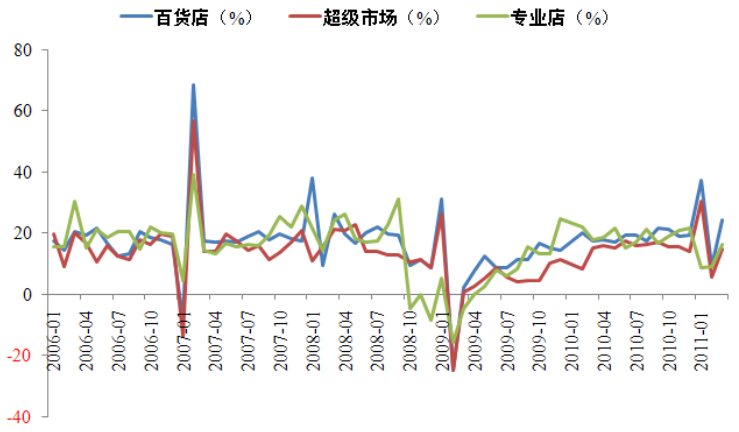
国内批发和零售行业单月消费品零售总额及其增长情况



数据来源：Wind 资讯

从具体经营业态来看，百货零售行业市场需求是上述增长中表现最好的。2006 年 1 月至 2011 年 3 月，百货零售行业月度销售同比增长率的平均值为 17.20%。同期，超市行业月度销售同比增长率的平均值为 13.58%，专业店行业月度销售同比增长率的平均值为 15.60%。

各类零售业态销售增长情况



数据来源：Wind 资讯

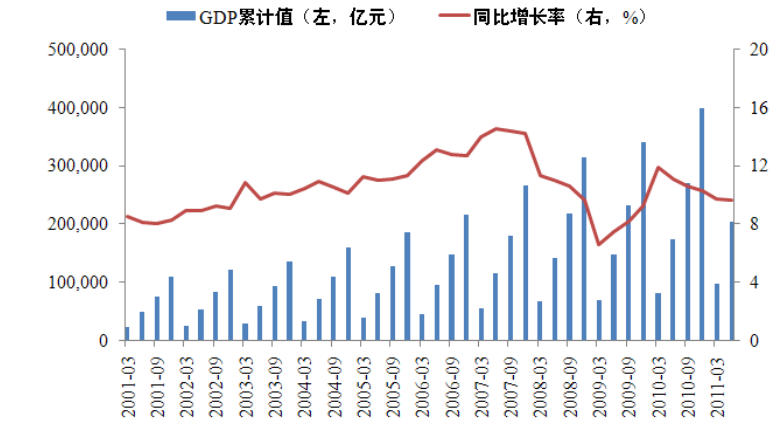
对于上述增长，究其原因主要有以下几个方面的有利影响因素：

（1）国内经济增长态势良好，经济整体景气度高

自亚洲金融危机以来，国内宏观经济始终保持良好的增长态势，即便是在 2008 年受到国际金融危机的冲击，也在 2009 年迅速走出危机的不利影响，实现了宏观经济的反转。GDP 已经由 2001 年的 109,655.17 亿元，提升至 2010 年的

397,983.15 亿元，超过日本成为全球第二大经济国。2001 年至 2010 年，国内 GDP 年度同比增长率的平均值更是高达 10.55%。2011 年上半年，国内 GDP 达到 204,459.16 亿元，同比增长 9.62%。

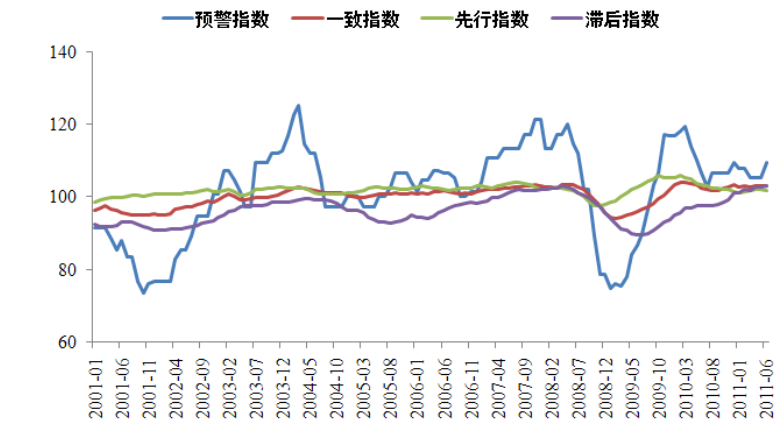
国内 GDP 增长情况



数据来源：国家统计局

上述期间，国内宏观经济始终保持在较为景气的状态。宏观经济预警指数、一致指数和先行指数平均保持在 100 以上。

国内宏观经济景气情况



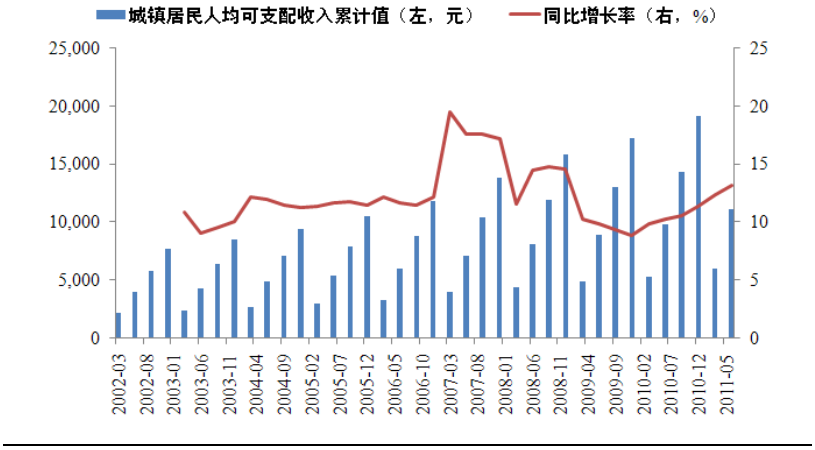
数据来源：Wind 资讯

宏观经济迅速走出危机影响所表现出来的良好态势对国内百货零售行业的正面影响是整体性的，既为行业发展创造了有利的宏观环境，带动了国内消费需求的不断增长，又坚定了消费者、供应商、行业管理人员和其他从业人员对消费和行业发展的信心。

（2）居民人均消费支出增加，消费结构不断提升

宏观经济的持续稳定增长，景气度的高涨带动国内居民人均可支配收入快速增加。2002 年国内城镇居民人均可支配收入为 7,702.80 元，农村居民现金收入为 2,713.00 元，2010 年国内城镇居民人均可支配收入为 19,109.44 元，农村居民现金收入为 7,088.76 元，年复合增长率分别为 12.03%和 12.76%。虽然从整体上看，这一增长态势受到席卷全球的国际金融危机影响，有所放缓，但是 2010 年以来城镇居民人均可支配收入增长的速度已经开始恢复，从最低的 2009 年四季度的 8.80%上升至 2011 年上半年的 13.16%。农村居民现金收入从最低的 2009 年二季度的 8.10%上升至 2011 年上半年的 20.41%。

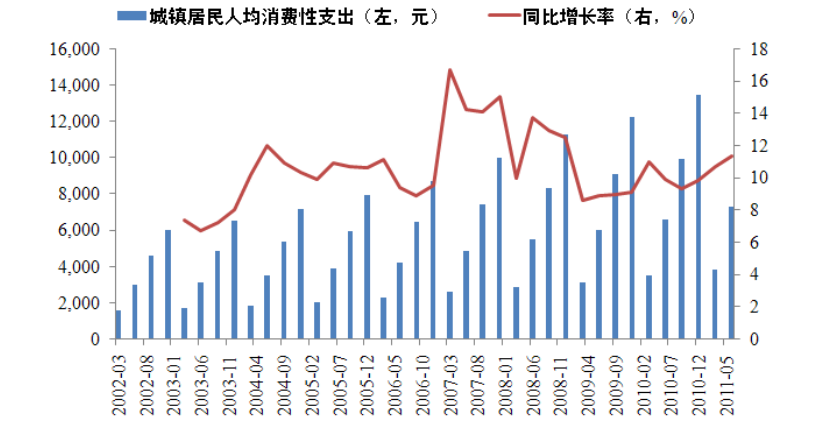
国内城镇居民人均可支配收入增长情况



数据来源：Wind 资讯

人均可支配收入的不断提高充分带动了人均消费支出的增长。国内城镇居民人均消费支出从 2002 年的 6,029.90 元迅速上升至 2010 年的 13,471.45 元，年复合增长率为 10.57%。2011 年上半年国内城镇居民人均消费支出 7,318.17 元，更是创下了历史新高。国内高涨的消费热情直接导致了社会消费品零售总额的增长，带动了百货零售行业销售额的增加。

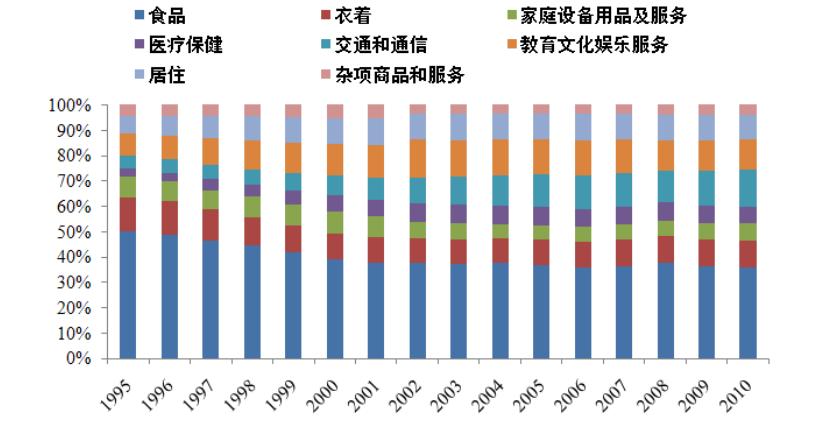
国内城镇居民人均消费支出增长情况



数据来源：国家统计局

其中，食品在居民消费中的比重不断下降，自 2001 年的 49.92%下降至 2010 年的 35.67%。医疗保健、交通和通信、教育文化娱乐服务、居住等高端需求在居民消费支出中的比重不断上升。居民消费结构的不断升级也带动了高端消费市场的火爆。根据社科院《商业蓝皮书》的数据，截至 2009 年 12 月，中国奢侈品消费总额已增至 94 亿美元，全球占有率为 27.5%，并首次超越美国，成为世界第二大奢侈品消费国，仅次于位列首位的日本。

国内城镇居民消费支出结构情况



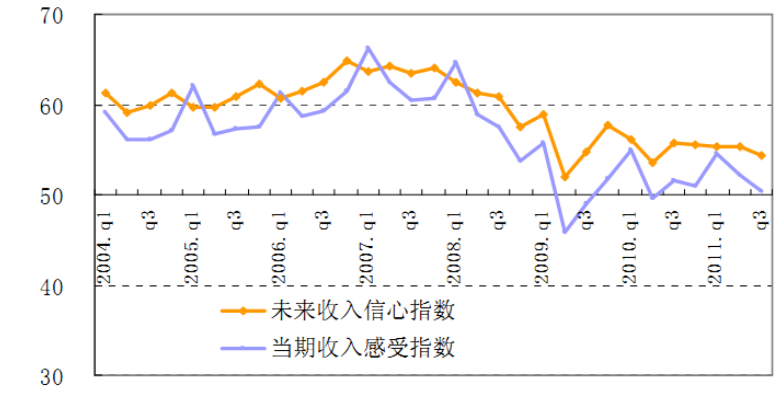
数据来源：国家统计局

（3）未来收入提升预期稳定，国内消费者信心足

宏观经济保持稳定，居民人均可支配收入不断提升稳定了消费者对当期收入感受和对未来收入的信心。尽管当期收入感受指数和未来收入信心指数在国

际金融危机期间有所下降，但在 2009 年末已经出现较为明显的反弹。从整体来看，城镇储户对于收入的感受和预期整体保持较为稳定的态势。

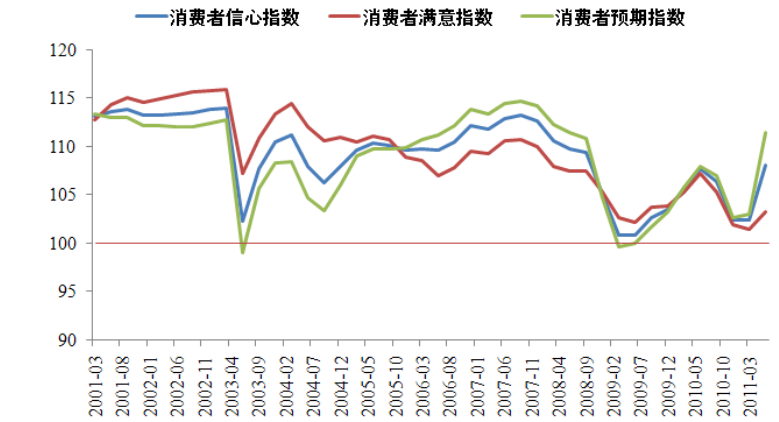
全国城镇储户问卷调查收入情况



数据来源：Wind 资讯

在宏观经济稳定增长，居民收入水平不断增加，对收入的感受和预期保持稳定的综合影响下，国内消费者信心保持在了较高的水平，自 2001 年以来，几乎始终保持在 100 以上。

国内消费者信心情况



数据来源：Wind 资讯

稳定的消费者收入感受和预期以及高涨的消费者信心推高了消费者当期消费支出比例，对百货零售行业高速增长起到了较为重要的作用。

（4）刺激政策助推消费增长

为转变经济增长方式，提升民生，消费始终是我国宏观经济政策关注的重

点问题之一。十五规划、十一五规划对推动消费都有较为明确的表述，最近出台的《我国国民经济和社会发展十二五规划纲要》更是将扩大内需，刺激消费提升到了新的高度。

纲要指出，坚持把经济结构战略性调整作为加快转变经济发展方式的主攻方向。构建扩大内需长效机制，促进经济增长向依靠消费、投资、出口协调拉动转变。纲要明确提出今后五年经济社会发展的主要目标包括经济结构战略性调整取得重大进展。其中，居民消费率上升是非常重要的一条。

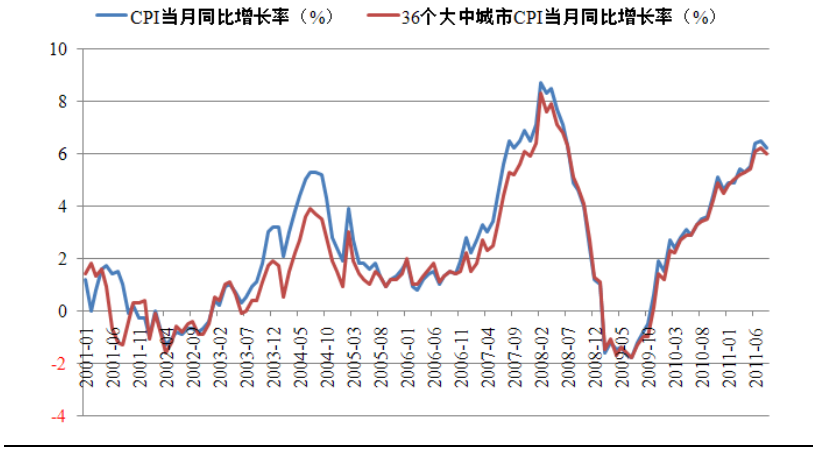
纲要还强调，建立扩大消费需求的长效机制。把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点，通过积极稳妥推进城镇化、实施就业优先战略、深化收入分配制度改革、健全社会保障体系和营造良好的消费环境，增强居民消费能力，改善居民消费预期，促进消费结构升级，进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列。

除此之外，为应对国际金融危机的冲击，近年来，国家又不断出台了包括《国务院关于搞活流通扩大消费的意见》（国办发〔2008〕134 号）在内的一系列刺激消费的政策措施，对于百货零售行业的消费需求的增长起到了至关重要的推动作用。

（5）温和通胀带动消费增长

2001 年以来，国内物价水平虽有波动，但整体保持了稳中有升的态势。2001 年 1 月至 2011 年 8 月，CPI 月度同比增长率的平均值为 2.38%，低于 3%，保持在较为温和的增长水平。同期，36 个大中城市 CPI 月度同比增长率的平均值为 1.99%，低于全国平均水平。

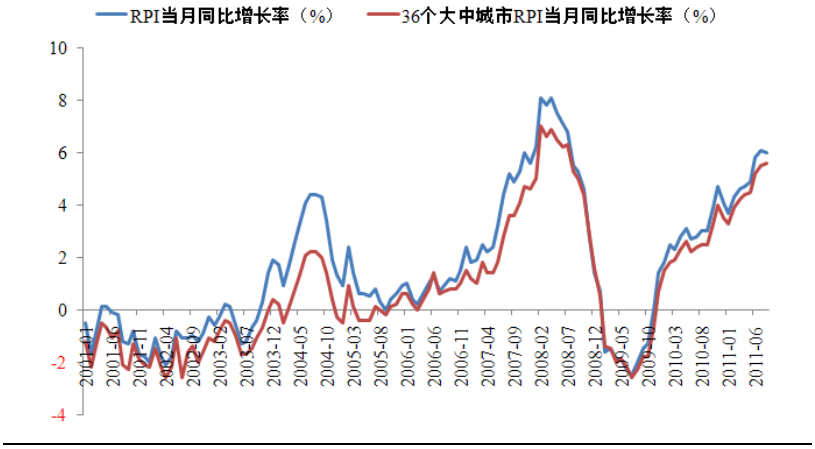
国内 CPI 增长情况



数据来源：国家统计局

与百货零售行业更为相关的商品零售价格指数（RPI）走势与 CPI 基本相同，波动浮动略小。2001 年 1 月至 2011 年 8 月，RPI 月度同比增长率的平均值为 1.63%，保持在较为温和的增长水平。同期，36 个大中城市 RPI 月度同比增长率的平均值为 0.91%，低于全国平均水平，与 CPI 保持一致。

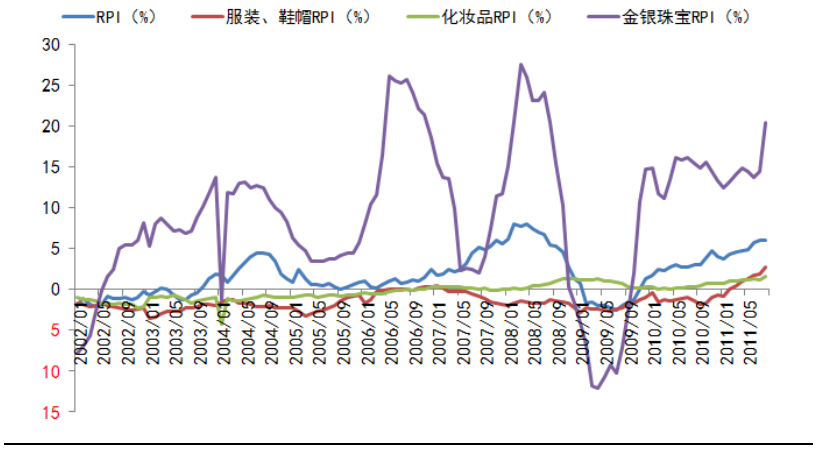
国内 RPI 增长情况



数据来源：国家统计局

其中，与百货零售行业直接相关的服装、鞋帽 RPI 指数、化妆品 RPI 指数保持了较为稳定的态势，金银珠宝 RPI 则随国际金价的变化呈现出较为明显的波动。从整体上看，上述细分 RPI 指数与整体 RPI 指数保持了方向和趋势的一致。

百货相关零售品 RPI 增长情况



数据来源：国家统计局

温和通胀背景下，居民收入持续增长，消费者信心和预期向好，物价的适度上涨不会阻碍消费。相反，价格不断上涨的压力之下，居民即期消费意愿也被带动释放，能够促进消费增长。另外，温和通胀也会带动商品的名义价格上涨，推动社会消费品零售总额的不断提升。其中，温和通胀对于百货零售行业的联营模式最为有利，联营模式下的百货零售行业不承担存货，仅从总价中提点，价格的温和上涨能够促进百货零售行业毛利的提升。

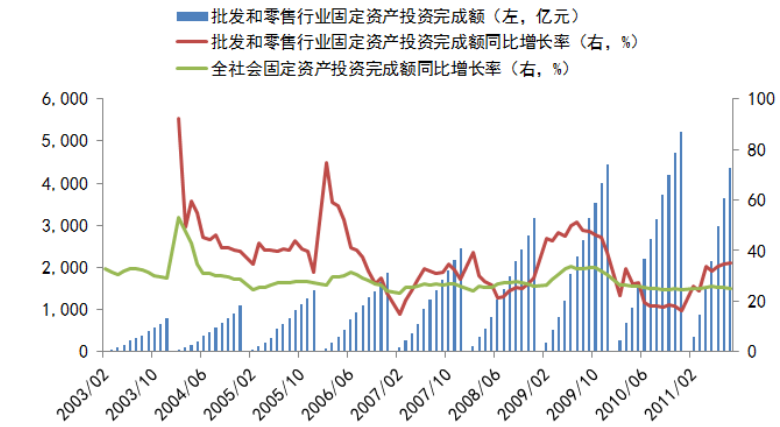
2、受需求带动行业规模和经营方式实现了较快发展

自 2001 年以来，百货零售行业市场需求的加速增长，以及国际金融危机爆发后市场需求从底部迅速恢复，带动行业规模和经营方式在过去十年中实现了较快发展。

（1）行业规模实现了迅速扩张

在市场需求的引导下，百货零售行业在规模方面实现了快速发展。2010 年度，国内批发和零售行业年度固定资产投资累计完成额已达 5,216.36 亿元，是 2003 年的 6.59 倍，年同比增长率平均值为 29.71%，快于同期全国固定资产投资 26.74%的年同比增长率平均值。2011 年 1-8 月，国内批发和零售行业固定资产投资累计完成额更是达到 4,353.69 亿元，同比增长 35%。

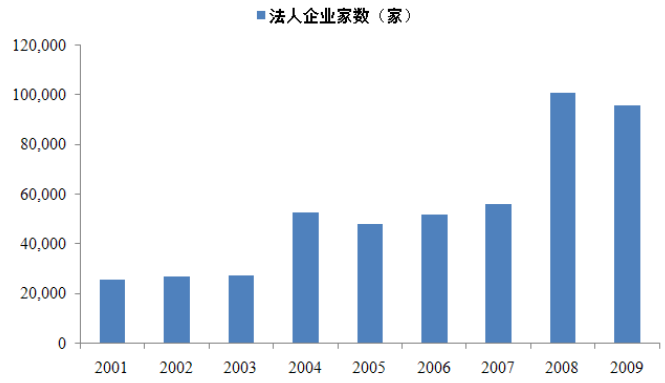
国内批发零售行业固定资产投资累计额及其增长情况



数据来源：Wind 资讯

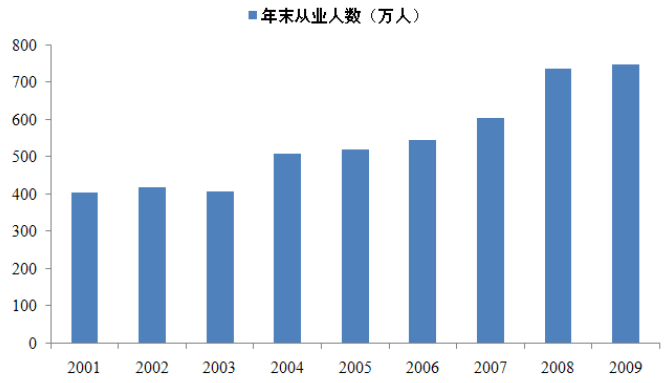
与固定资产投资相吻合，国内批发和零售行业法人企业数量和从业人员数量都得到了快速发展。Wind 资讯数据显示，2009 年底国内批发和零售行业法人企业数量为 95,468.00 家，是 2001 年的 3.74 倍。年末从业人数 749.00 万人，是 2001 年的 1.85 倍。

批发和零售行业法人企业数量情况



数据来源：Wind 资讯

批发和零售行业年末从业人数情况



数据来源：Wind 资讯

（2）经营业态多元化方向发展

市场需求在总量不断扩张的基础上，也呈现出个性化和多样化的特点。随着国内居民人均收入水平的不断提高，包括服务性消费需求在内的消费者个性化和多样化消费需求被不断释放出来。为迎合和应对市场需求的变化，国内百货零售行业在经营业态上也在不断向多元化方向发展。

一方面，传统业态向高端百货、时尚百货和名品百货发展，通过向消费者

提供差异化和特色化的消费感受来确立主题商场的百货零售业态新模式；另一方面，针对消费者越来越多的餐饮、住宿、休闲、娱乐和观光等服务性消费需求，传统业态正在通过功能开发的方式升级购物体验，向购物中心等综合业态模式转变。除此之外，随信息和物流技术手段的不断提升，百货零售业也正在通过拓展网络购物业态模式紧紧贴合消费者需求。

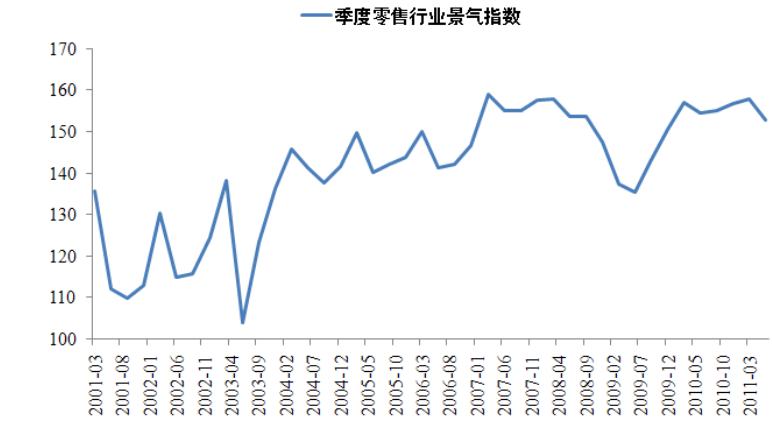
（3）经营方式连锁化方向发展

连锁经营本身能够帮助国内百货零售行业突破传统的地域和市场限制，迅速扩大经营规模，拓展品牌影响力，降低平均运营成本，提高标准化的服务水平，从而带动企业发展，形成良性发展的正循环。因此，连锁经营已经为国内百货零售行业中的龙头企业所接受。近几年来，连锁经营发展迅速。中国连锁经营协会发布的“2010 年中国连锁百强”等数据显示，2010 年，国内连锁百强销售规模已经达到 1.66 万亿元，同比增长 21.2%，较上年提高 7.7 个百分点，高出我国社会消费品零售总额同比增长率近 3 个百分点。百强企业门店总数达到 15 万个，门店总数增长 9.8%。这其中，已经有大量百货零售行业企业的身影，例如：大连大商集团、重庆商社集团、山东银座集团、合肥百货大楼集团、新世界百货、王府井集团、百盛集团、长春欧亚集团、天虹商场以及本公司等。

3、供求影响下行业景气度和经营业绩持续向好发展

在前述景气的市场供求影响下，百货零售行业整体的经营状况持续向好发展。过去十年中，行业景气度不断提高，并且在大部分时间里景气指数高于 140，同期全行业平均的景气指数仅约为 130，工业平均的景气指数约为 130，房地产业平均的景气指数约为 129，百货零售行业整体的景气程度远高于平均水平，呈现较为繁荣的景象。

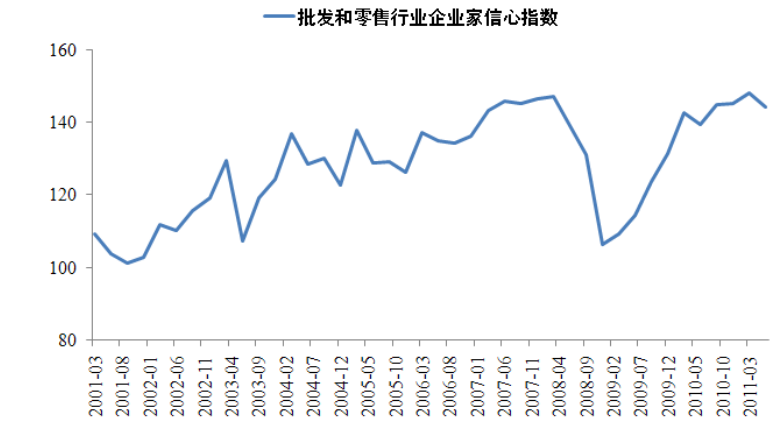
行业企业景气指数提升情况



数据来源：国家统计局

与此同时，行业企业家对于行业现状和发展的信心程度也在不断提高。Wind 资讯数据显示，批发和零售行业企业家信心指数在过去十年中平均为 127.80，并且呈现不断升高的态势，虽然在 2009 年受到金融危机影响出现下滑，但在 2009 年底已经开始反弹，并回升至金融危机爆发前的水平。

批发和零售行业企业家信心情况



数据来源：Wind 资讯

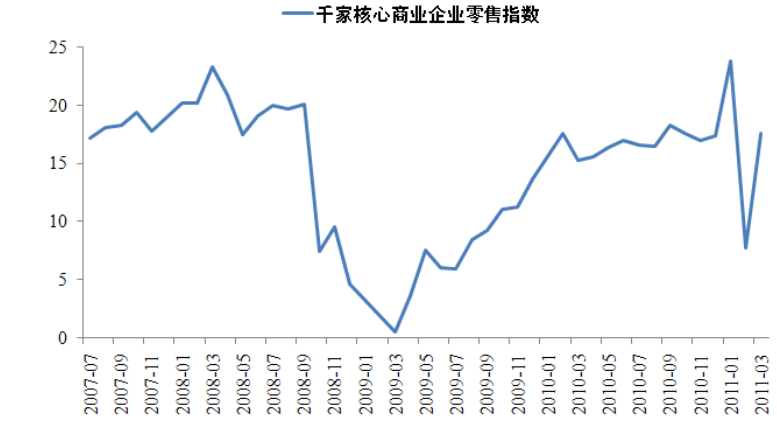
从实际经营情况来看，除 2003 年受 SARS 疫情影响外，其余时间百货零售行业销售收入均保持了加速增长态势。数据显示，商业零售行业 2001 年至 2010 年复合增长率为 4.74%，如剔除 SARS 疫情期间的影响，则年复合增长率将会提高到 7%以上。

商业零售行业销售增长情况

数据来源：Wind 资讯

由于席卷全球的国际金融危机并未对国内消费需求产生持续的影响，因此国内百货零售行业很快从金融危机的负面影响中恢复。千家核心商业企业零售指数经历短暂的调整后，迅速恢复到金融危机前的水平。

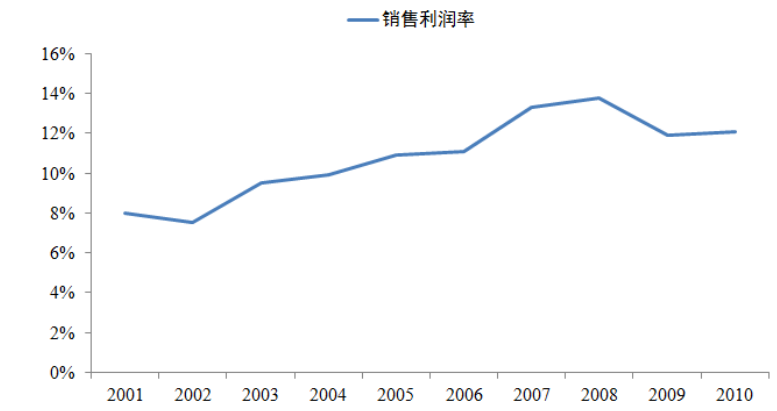
千家核心商业企业零售情况



数据来源：Wind 资讯

在仍然以联营为主导经营模式的百货零售行业中，销售收入的加速增长直接导致了利润的增长。随着行业经营模式的不断拓展和创新，经营管理水平和成本控制水平的不断提高，百货零售行业的利润水平整体上呈现不断上升的态势。数据显示，商业零售行业销售利润率已经从 2001 年的 8%提升至 2010 年的 12.1%。

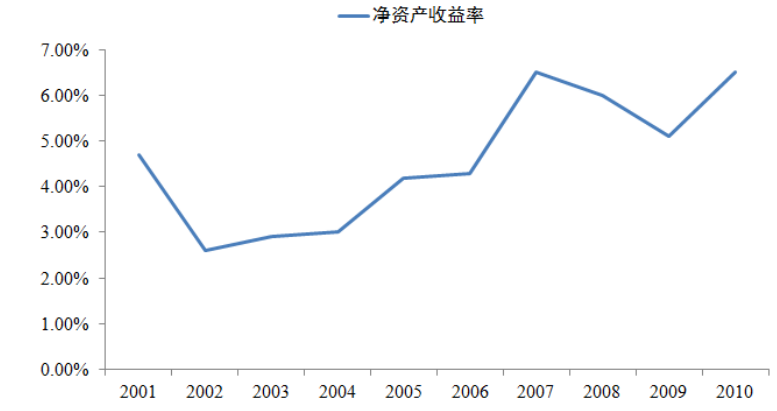
商业零售行业销售利润情况



数据来源：Wind 资讯

相比销售利润率的增长，商业零售行业净资产收益情况并不始终保持稳定，而且呈现稳定上升过程中的上下波动。这主要体现了 SARS 疫情和国际金融危机的影响。

商业零售行业净资产收益情况



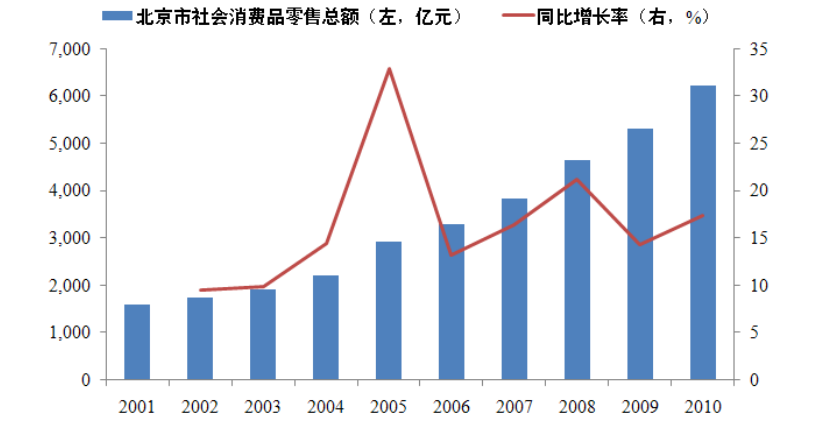
数据来源：Wind 资讯

4、本公司所在的北京区域市场简况

北京是中华人民共和国的首都，中国的政治、经济、文化和交通中心，常住人口约 1,961 万人。2011 年 1-7 月，北京社会消费品零售总额为 3,791.56 亿元，同比增长 11.1%，增速方面，2001 年至 2010 年，北京市社会消费品零售总额年复合增长率为 16.36%，高于同期全国水平。但从规模角度，根据北京经济信息网相关报道，2009 年，北京市消费品零售额已达 5,309.89 亿元，位居全国各城

市之首。北京被《福布斯》列为世界第 15 大“购物之都”、第 8 大“美食之都”。

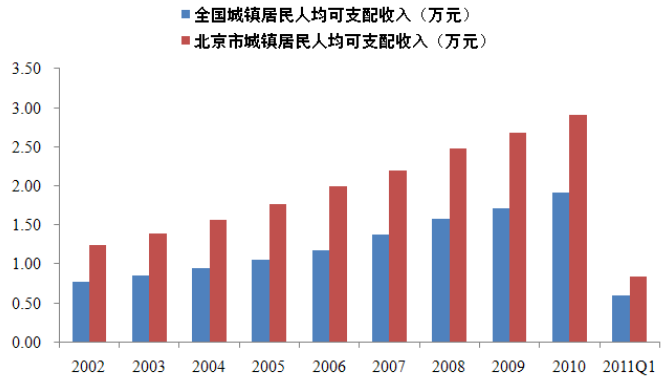
北京市社会消费品零售总额及其增长情况



数据来源：北京市统计局网站

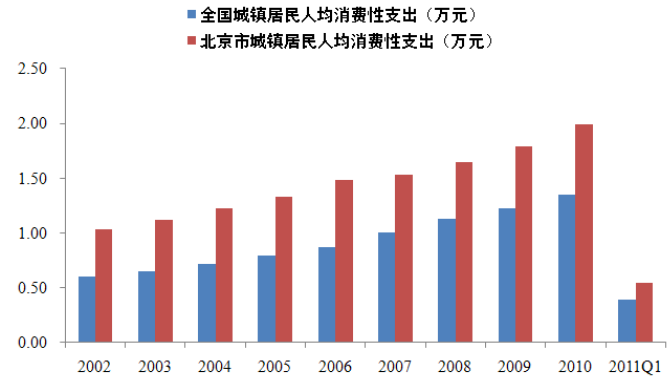
历年来看，北京市城镇居民人均可支配收入水平和消费支出水平均明显高于国内平均水平。2001-2010 年，北京市城镇居民人均可支配收入水平平均超过全国水平 63.38%。同期，北京市城镇居民人均消费支出水平平均超过全国水平 63.61%。2010 年北京市城镇居民人均可支配收入为 2.67 万元，是全国 1.72 万元的 1.56 倍，人均消费支出 1.79 万元，是全国 1.23 万元的 1.46 倍。从居民消费能力和消费意愿角度来看，北京市百货零售行业市场潜力巨大。

北京市城镇居民人均可支配收入情况



数据来源：北京统计信息网，国家统计局网站

北京市城镇居民人均消费支出情况

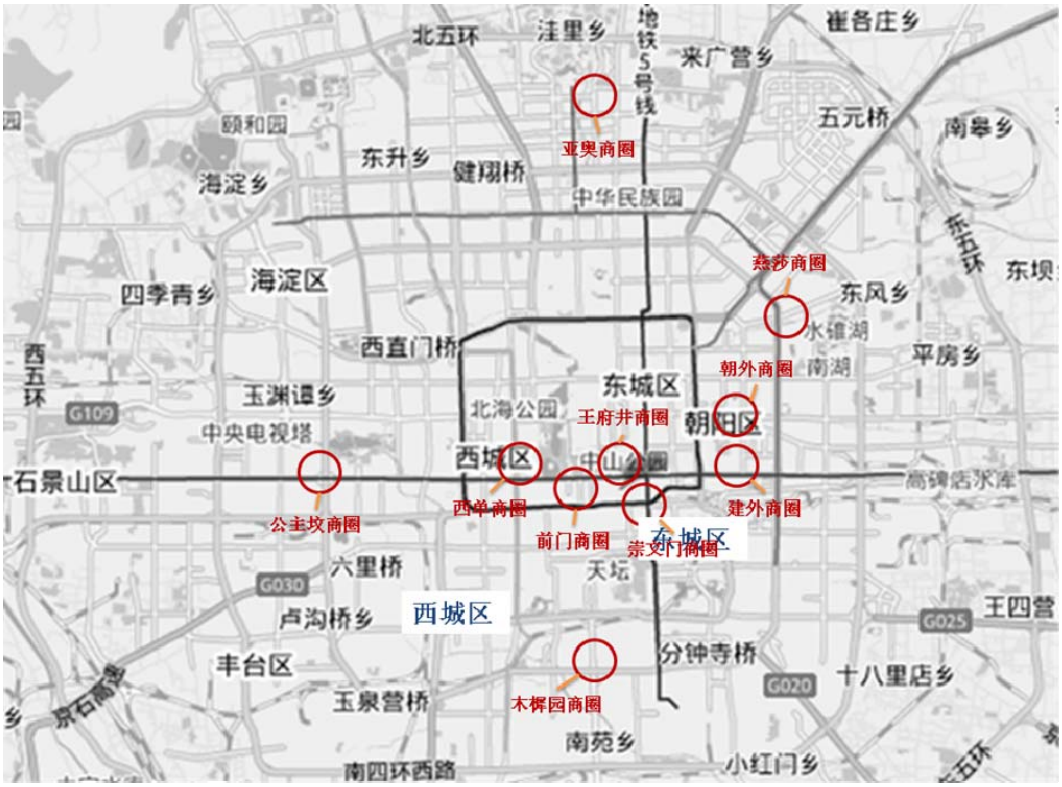


数据来源：北京统计信息网，国家统计局网站

消费市场分布方面，北京传统的商业圈主要围绕长安街沿线发展。改革开放以来，随着核心城区范围的不断扩大，居民生活水平的不断提高，居民消费需求的日益提升，以及百货零售行业的不断发展，传统商业圈得到了进一步发

展，新兴的商业圈也不断涌现，形成了以长安街沿线和新兴商业圈共同发展的局面。根据北京商业信息港的数据，目前北京主要商业圈包括：西单商圈、王府井商圈、前门商圈、崇文门商圈、公主坟商圈、建外商圈、朝外商圈、燕莎商圈、亚奥商圈和木樨园商圈等。

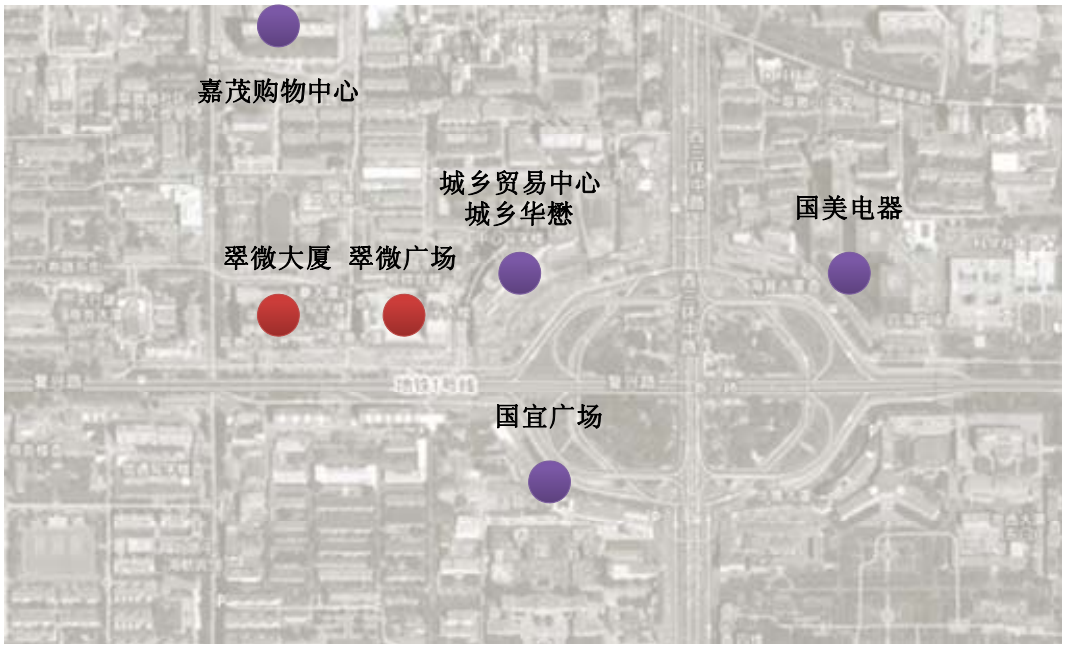
北京市主要商业圈



资料来源：根据北京商业信息港信息整理

本公司总部所在的公主坟商业圈地处长安街西延长线，西三环新兴桥周边，地理位置优越，是北京最悠久也最具规模的商业中心。它的标志性建筑是翠微大厦和城乡贸易中心，在区域周边分布着各类临街商铺，服饰、鞋帽专卖、手机专卖、餐饮小吃等一应俱全。

公主坟商圈概况



资料来源：根据实地情况整理

（四）百货零售行业发展趋势

1、连锁化、多业态将进一步得到强化

百货零售行业近年来的经营实践已经证明，经营模式连锁化和经营业态多元化符合百货零售行业的经营特点，能够更好的满足消费者个性化和多样化的消费需求，进而也能够更好的提升百货零售行业经营效益。从国际经验来看，也是百货零售行业重要的发展方向。可以预期，在国家鼓励行业龙头企业发展，中央和地方国有资产进一步整合的过程中，百货零售行业市场集中度将会进一步提高，连锁化、多业态的趋势也将得到进一步强化。

2、市场定位更加趋向高端、时尚、名品

近年来，随国内消费需求的不断发展，传统百货零售行业经营的一些品种逐步从百货业态中分离出去，形成新的零售业态，例如以经营食品为主的超市、家电专业店、家具建材专业店、服装专卖店、经营普通消费品的网店等。这种经营品种的分离既体现了零售行业业态趋于多元化的趋势，更好的满足了消费者的个性化需求，也促使百货零售行业形成了更为专注的经营定位和方向。从国际经验来看，高端、时尚、名品将成为国内百货零售行业市场定位的重要方

向。这是因为，一方面，长期以来百货业态已经在国内消费者心目中形成了较高的商业信誉，更适合承载价值量较大的高端、时尚、名品，并且，百货零售行业在购物环境、购物体验和客户服务等方面相比其他业态更有优势，更能够适应高端、时尚、名品的市场定位。另一方面，高端、时尚、名品的经济附加值更高，市场竞争程度相对较低，能够为百货零售行业创造更为有利的经营环境。

3、商业经营选址逐步突破传统商圈限制

近年来，由于我国城市化发展迅速，城市规模极度扩张，部分特大型城市作为百货零售行业的核心市场开始出现富裕人群和中产阶层选择到城市近郊或远郊居住的城市空心化现象。百货零售行业也相应出现了市场消费主体的分散化。随这一趋势的加剧，由于单一百货店覆盖范围有限，百货零售行业仅聚集在城市中几个传统商圈已经不能够满足消费者的消费需求，分散化的新兴商圈不断涌现。百货零售行业经营选址正在突破传统商圈的限制，向更大的范围扩张。由于商圈物业资源的稀缺性和不可复制性，率先调整经营布局，抢占新兴商圈有利地位的百货零售企业，将在未来的市场经营中，实现更大的发展。

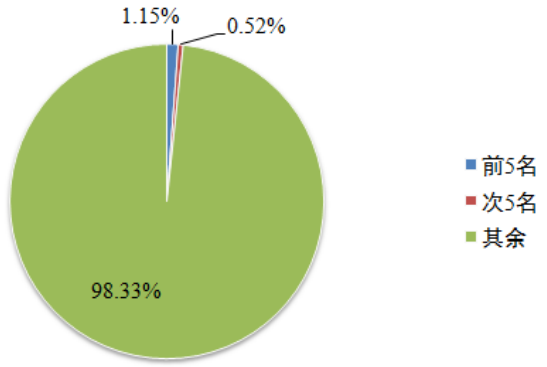
（五）百货零售行业竞争格局和进入障碍

1、百货零售行业竞争格局

（1）市场集中度整体仍处于较低水平

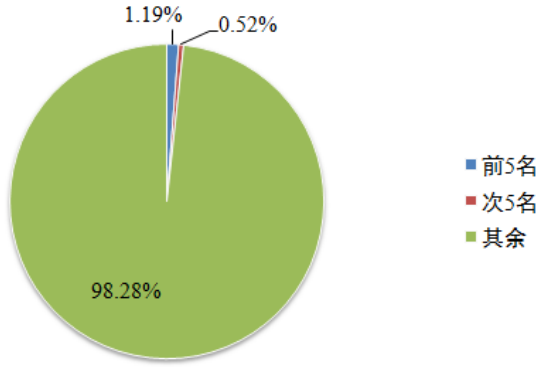
国内百货零售行业向现代化经营模式转变的时间尚短，在全国范围内尚未形成具有较高市场地位的垄断性百货零售企业，行业整体市场集中度仍然处于较低的水平。以中国百货商业协会销售排名前 5 和前 10 企业 2009 年和 2010 年销售收入合计分别除以社会消费品零售总额计算得到国内百货零售行业 CR5 和 CR10。2009 年，国内百货零售行业 CR5 为 1.19%，CR10 为 1.72%，2010 年 CR5 为 1.15%，CR10 为 1.67%。

2009 年百货零售行业市场集中度情况



数据来源：中国百货商业协会、国家统计局

2008 年百货零售行业市场集中度情况



数据来源：中国百货商业协会、国家统计局

对于国内百货零售行业的低市场集中度，主要有三个方面的原因：一是，国内零售市场百货业态与超市、专业店等多种业态同时存在，百货业态只是零售市场中的一部分，因此百货零售行业排名前列的企业销售收入在零售总额中的占比不高；二是，百货零售行业市场极度分散，单一百货店的市场覆盖范围有限，加之行业整体进入门槛不高，各区域市场均形成了自己的百货企业和百货品牌；三是，国内百货零售行业企业多数仍发轫于计划经济体制下的传统百货，普遍资本实力有限，仍不能大规模的实现行业整合。

从以上数字可以看出，位居行业前五名的百货零售企业市场集中度基本保持了稳定，但略有下降。相比之下 6 至 10 名企业市场占有率则保持不变。

（2）不同层次细分市场竞争程度不同

虽然较低的市场集中度预示着较高的市场竞争程度，但从国内百货零售行业实际经营的情况来看，百货业态中不同层次细分市场的竞争程度是不同的。对于传统的大众百货来说，由于其进入门槛不高，既面临为数众多的相同业态对手的激烈竞争，又存在包括超市、专业店、网络店等其他业态的替代。因此，大众百货目前整体上处于完全竞争市场，竞争激烈，利润水平较低。相比之下，对于高端百货、时尚百货和名品百货来说，由于其管理和经营门槛较高，品牌影响力形成周期长等特点，进入壁垒较高，市场参与主体相对不多。并且，高端百货、时尚百货和名品百货在发展过程中形成了更为准确的市场定位和更好的满足了消费者多样化和个性化的需求，因此成长迅速，市场发展空间巨大。

（3）区域市场优势企业正在不断涌现

虽然国内百货零售行业目前整体市场集中度还不高，但也保持了较为明显的上升势头，2009 年和 2010 年中国百货商业协会统计的行业前 30 名市场占有率合计分别为 2.75%和 2.72%，其中只有前 5 名、16-20 名两档的市场占有率分别下降 0.04 和 0.01 个百分点，其余都在上升。这也反映出目前行业内区域市场优势企业市场地位正在加强。究其原因，主要与区域优势企业开始从单店经营向连锁化经营转变有关。这种连锁经营，一方面体现在区域优势企业纷纷利用自身在当地的品牌知名度抢占稀缺的商业物业资源，新开门店以扩大市场份额；另一方面也体现在目前国内百货零售行业的并购和整合趋势。

国内百货行业不同层次企业的市场占有率变化情况

行业排名情况	2010 年	2009 年
1-5 名市场占有率	1.15%	1.19%
6-10 名市场占有率	0.52%	0.52%
11-15 名市场占有率	0.39%	0.37%
16-20 名市场占有率	0.29%	0.30%
21-25 名市场占有率	0.22%	0.21%
26-30 名市场占有率	0.16%	0.15%
合计	2.72%	2.75%

数据来源：中国百货商业协会、国家统计局

2、百货零售行业主要企业和市场份额

近年来，在居民消费能力和消费水平不断提高，国家刺激消费政策不断落实的综合带动下，国内零售行业企业在数量上实现了较快发展。Wind 资讯数据显示，2009 年底国内批发和零售行业法人企业数量为 95,468.00 家，是 2001 年的 3.74 倍。其中，根据中国百货商业协会统计，2010 年国内百货零售行业主要企业（前 10 强）的销售和排名情况如下：

国内百货零售行业主要企业（前 10 强）的销售和排名情况（单位：亿元）

单位名称	商品销售总额		销售额排序	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
大连大商集团有限公司	861.58	705.36	1	1

单位名称	商品销售总额		销售额排序	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
重庆百货大楼股份有限公司	254.64	221.43	2	2
合肥百货大楼集团股份有限公司	249.00	209.00	3	3
山东银座股份有限公司	245.43	193.20	4	4
武汉中百集团股份有限公司	192.34	168.55	5	5
武汉武商集团股份有限公司	172.11	135.22	6	7
利群集团股份有限公司	169.30	151.66	7	6
北京王府井百货（集团）股份有限公司	166.07	133.62	8	8
石家庄北国人百集团有限责任公司	161.92	116.75	9	9
烟台市振华百货集团股份有限公司	149.59	114.94	10	10
北京翠微大厦股份有限公司	38.53	30.30	32	35

注：上表中披露的商品销售总额为含税销售收入。

数据来源：中国百货商业协会

根据中国百货商业协会的上述统计，2009 年和 2010 年，本公司在国内百货零售行业市场占有率排名中分别位居第 35 位和第 32 位，市场排名不断提升。根据北京商业信息咨询中心的数据，2008、2009、2010 年和 2011 年 1-9 月，本公司在所处的北京区域市场占有率排名均为第 3 名。另据中华全国商业信息中心的数据测算，2008、2009 及 2010 年度，本公司翠微大厦店北京区域单店市场占有率排名均为第 1 名。上述北京区域市场数据剔除了主要从事金银珠宝经营的北京菜市口百货股份有限公司。

3、百货零售行业主要进入障碍

（1）经营和管理能力

百货零售行业企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在店内品牌组合、物流管理、信息系统管理和财务管理等方面对于企业的经营管理能力要求较高。对于新进入者来说，很难在短时间内顺畅的组织和实施高效率的经营和管理。

（2）商圈和选址壁垒

商业物业具有不可复制性，特定商圈能够覆盖的消费者数量、消费者偏好和消费能力和消费增长潜力都是不同的。优质的商业物业地理位置优越，交通便利，营商环境良好，对于百货零售企业的经营与发展来说至关重要。就目前

来看，城市的核心商圈大多已经被现有百货零售企业所占据，并对消费者形成一定的品牌影响力。因此，新的进入者需要花费很大的经济代价和市场培育时间才能替代或消除商圈和选址壁垒。

（3）高端商品供应壁垒

与制造领域的合格供应商资格相类似，对于能够更好的满足消费者需求的高端消费品来说，为给予消费者更好的购物环境和消费体验，并维护高端商品的品牌价值和影响力，品牌商一般都会对销售该品牌百货店做全面考察，在店铺选址、购物环境、配套设施、店铺档次、店铺品牌影响力、能够提供给品牌商的经营面积等方面提出要求，并在品牌进店后与百货店形成较为紧密的合作关系。上述特点在奢侈品领域表现的尤为明显。对于新进入者来说，很难在初创阶段即获得高端商品品牌商的认可和进入。

（4）资金和人才壁垒

百货零售行业在经营场地、店面装修、信息系统和物流系统等方面需要大量的初始投入，对于自营模式，还需要较大规模的铺底流动资金，这都对新进入者提出了较高的一次性资金投入要求。

另外，国内高端百货零售行业人才稀缺。熟悉行业特点，善于行业经营的高级管理人才，与百货特殊业务相关的买手、信息人才都处于供不应求的局面，是各百货零售企业争夺的对象。

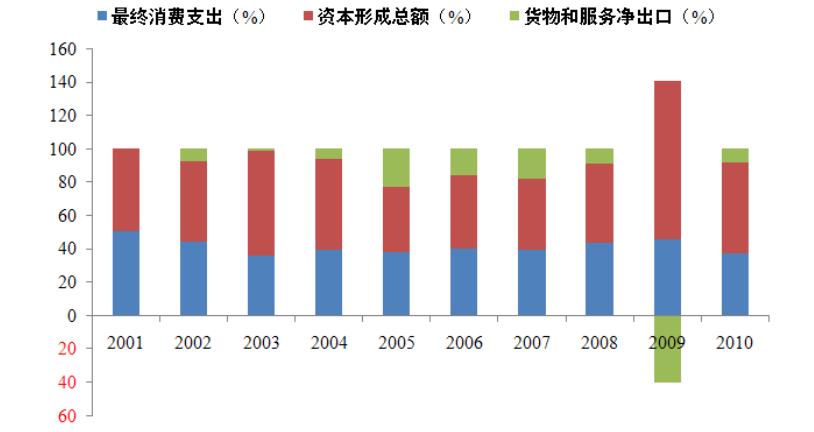
（六）影响行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

（1）经济结构调整趋向深入

中国目前经济结构中，消费占比明显偏低，2010 年居民消费占比仅为 37.30%，远低于发达国家 55%-70%的水平。面对全球经济增长受金融危机影响而放缓的外部环境，拉动内需，提高消费对国内 GDP 的贡献率，实现国内经济发展的结构性转变已经成为我国经济发展的主旋律。

三驾马车对国内 GDP 的贡献情况



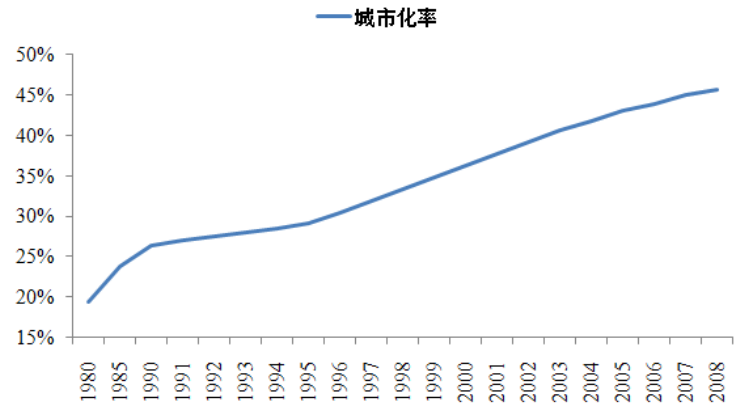
数据来源：国研网

近年来，国家多次出台政策刺激消费。《关于调整经济结构促进持续发展的几个问题》就明确提出：我国已进入只有调整经济结构才能促进持续发展的关键时期，扩大内需是调整经济结构的立足点，而扩大居民消费又是扩大内需的主要着力点。这也表明，国内经济结构调整政策的重心之一将是继续刺激消费。近三年来，消费（包括居民消费和政府消费）对 GDP 增长贡献率正在逐年上升。可以预期这一趋势在一段时间内仍将延续。国内经济结构调整的不断深入和刺激消费政策的陆续出台必将为作为消费行为的重要媒介和载体的百货零售行业的发展创造有利的政策环境。

（2）城市化的水平不断提升

根据住建部统计，过去 10 年，中国城市化率每年保持 1.2 个百分点的提升，2009 年中国城市化水平为 46.6%，但仍与国际水平相去甚远。目前发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，人均收入与我国相近的马来西亚、菲律宾等周边国家，城市化率也在 60%以上。也正因如此，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。

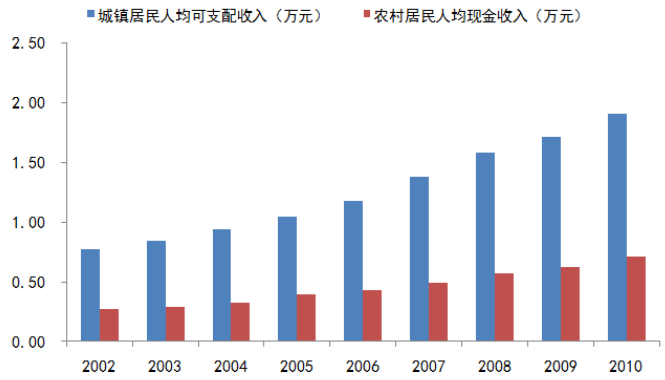
国内城市化水平



数据来源：国研网

预计“十二五”期间，我国城市化率将突破 50%，到 2030 年，城市化率将达到 65%左右，各类城镇将新增 3 亿多人口。城市化进程的快速推进有利于扩大城市消费群体，增加居民消费总量，这对于百货零售行业市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

国内城乡消费能力对比

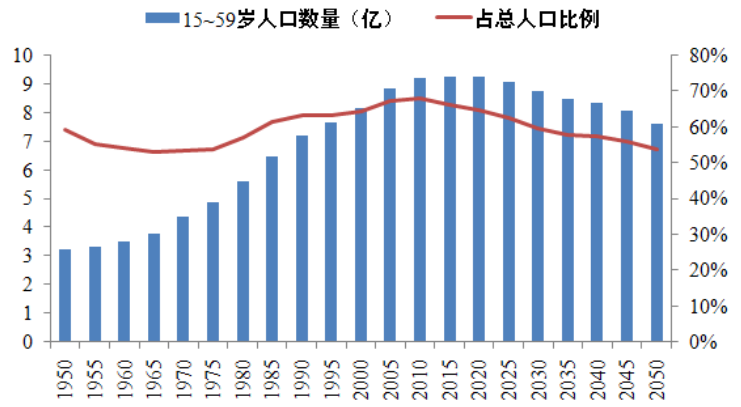


数据来源：Wind 资讯

（3）消费人群数量达到顶峰

根据联合国的预测，中国人口中 15-59 岁的人口数量将在 2015 年前后达到峰值，此后将持续 10 年左右的峰值状态，因此未来 10-15 年中人口对消费的贡献将较为明显。

国内人口结构及其预测

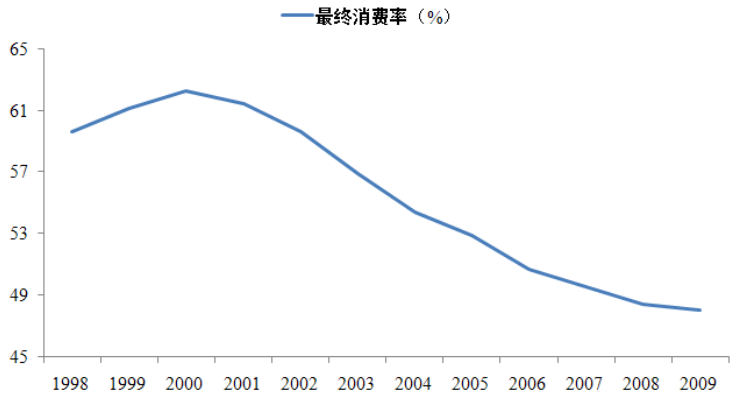


数据来源：联合国 UNSD 统计数据库

（4）收入分配体系趋向消费者

改革开放以来，国内经济增长明显快于居民消费的增长，导致国内居民消费率水平不断下降，自 1981 年的 67.10%降至 2009 年的 48.00%。相应的，国内居民消费率水平提高的潜力较大。也正因如此，收入分配体系的调整，将对居民消费产生较大的正向影响。

国内居民消费率水平



数据来源：国研网

我国政府目前正在采取措施提高居民收入在国民收入分配中的比重和劳动报酬在初次分配中的比重，努力做到城乡居民收入增长、劳动报酬增长与经济增长相协调，逐步扩大中等收入者比重，努力形成“橄榄型”收入分配结构。预计城乡人均收入有望在“十二五”翻一番，年均增长不低于 15%，同时居民

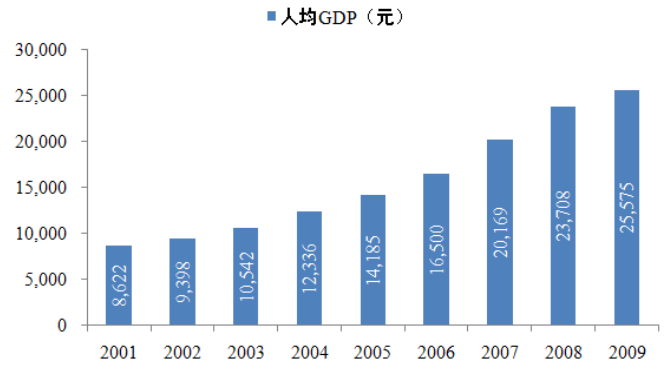
收入在国民收入中的占比从约 60%提高到 70%左右，劳动报酬占 GDP 比重从 2007 年的 39.7%提高到 45%以上。城乡收入差距从 2009 年的 3.33:1 控制到 3:1 以内，中等收入人群占比达到 30%左右。可以预见，随着国内收入分配体系的不断健全，居民收入水平的增加将对百货零售行业产生较为有利的正面影响。

另外，社会保障作为国民收入分配的一种形式，对于居民消费也意义重大。社会保障主要通过影响消费者消费意愿来间接作用于居民消费，健全的社会保障体系能够减少消费者的储蓄倾向，增加消费者即期消费意愿，从而带动居民消费的增长。目前，我国政府正在加快社会保障体系建设，近年来在养老、医疗和保障性住房等领域的新政策和新举措频出。社会保障的日益健全会带动居民消费的增加，将对百货零售行业产生积极的正面影响。

（5）消费升级趋势日益明显

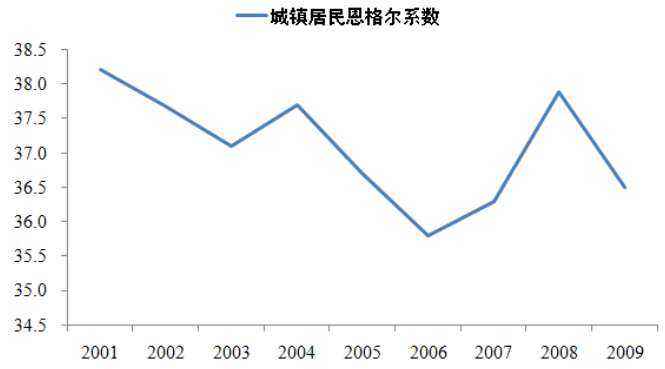
根据美国经济学家钱纳里的模型，人均 GDP 超过 1,000 美元后，消费结构升级将显著加快，食品和衣着类基本需求型消费比重将不断下降，享受型消费比重迅速上升。根据国家统计局数据，国内人均 GDP 水平已经分别于 2003 年、2006 年和 2008 年突破 1,000 美元、2,000 美元和 3,000 美元大关。根据相关报道，2009 年国内人均 GDP 已经达到 3,700 美元，国内消费需求已经由基本需求型转为享受型。与此同时，国内城镇居民恩格尔系数也在不断下降。国内居民消费水平的提高将会推动国内消费步入黄金期，有利于百货零售行业的发展。

国内人均 GDP 情况



数据来源：国家统计局

国内城镇居民恩格尔系数情况



数据来源：聚源数据

（6）行业配套系统不断完善

除以上外部有利因素以外，国内百货零售行业内部的相关配套系统也在不断完善。包括现代物流系统和现代信息系统在内的百货零售行业辅助系统在过去的数年中实现了较大幅度的发展，阻碍国内百货零售行业发展的物流问题、信息问题正在逐步得到解决。辅助系统能力和水平的提高，为国内百货零售行业创造出更为高效的经营模式，更加清晰的掌握顾客需求，更为有效的满足消费者需求奠定了有利的物质基础，将有助于百货零售行业的发展。

2、不利因素

（1）市场集中度较低

虽然国内百货零售行业企业多年来通过重组和自身积累实现了规模扩张，但是与国外同行业企业相比，市场集中度较低，行业企业规模普遍偏小。即使是市场占有率领先的龙头企业规模偏小的特征仍然比较明显。由此，国内百货零售行业在某些特定领域，特别是大众消费品领域，竞争较为激烈，且主要集中在价格方面，不利于国内百货零售行业培育出健康、稳健的盈利模式，实现可持续发展。

（2）优质商业地产稀缺性凸显

随国内经济景气度的不断提升，商业活动日益活跃，商业地产由于其不可复制性，稀缺性正在凸显。近年，稀缺性已经明显推高了优质商业地产的出售和租赁价格。未来，这一趋势的延续将会增加国内百货零售行业企业经营和扩张的成本，削弱行业企业的盈利能力。

（3）高端经管人才匮乏

国内高端百货零售行业人才稀缺，熟悉行业特点，善于行业经营的高级管理人才，与百货特殊业务相关的买手、信息人才都处于供不应求的局面。相关人才的匮乏也限制了国内百货零售行业企业经营模式的转变和经营规模的扩大。

（七）百货零售行业主要经营特点

1、百货零售行业的经营模式

改革开放以来，历经十几年的发展，国内百货零售行业已经从传统的自营模式演变出几种与国内商业零售环境相适应的现代经营模式，具体来说主要有联营模式、自营模式和租赁模式等三种。

联营：指百货企业与供应商的合作经营方式。即供应商提供商品在百货企业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，百货企业不承担该商品的跌价损失及其他风险。供应商按售价扣除与百货企业约定的分成比例后开具发票给百货企业，百货企业在商品售出后按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利。

自营：即百货企业直接采购商品后，购销商品验收入库后纳入库存管理，百货企业负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，通常百货企业可有一定退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。其利润来源于百货企业的购销差价。百货企业目前对不能采取联销方式的商品经营一般采用购销模式，主要为电器、部分知名品牌化妆品、金银珠宝和超市商品。

租赁：是在百货企业经营场所里进行的租赁经营，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，可分为两类：一类是配合百货门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以百货为主营业态，运用购物中心理念，按百货企业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，以满足各消费群体的不同需求。

2、百货零售行业的周期性、区域性和季节性特征

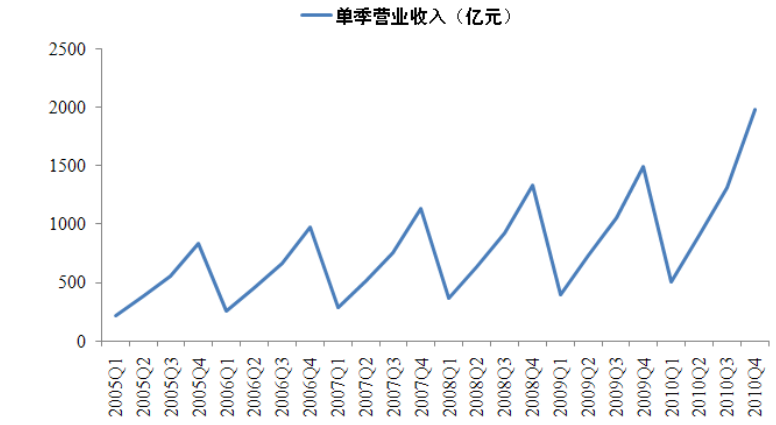
周期性方面，百货零售行业市场需求受到包括宏观经济环境、消费者偏好、消费者预期等多重因素影响。一般情况下，行业经营情况与社会消费品零售总额的规模和增长情况关系密切。因此，百货零售行业的周期性主要与社会消费品零售总额增长的波动情况相关联。近年来，受国内社会消费品零售总额整体

上加速增长态势的影响，百货零售行业呈现出持续向好的态势，周期性特征并不明显。即使是 2008 年受到国际金融危机负面影响的情况下，百货零售行业也迅速走出危机阴影，延续了金融危机前良好的增长态势。

区域性方面，受制于经济总量和居民可支配收入水平的影响，国内不同区域社会消费品零售总额的规模差异仍然较大。因此，经济较为发达地区，社会消费品零售总额规模较大，百货零售行业更为发达。

季节性方面，百货零售行业具有较为明显的季节性特征。通过对百货零售行业 A 股上市公司季度营业收入汇总数据的比较，可以明显的发现，每年的 1 季度和 4 季度是百货零售行业的旺季，行业企业营业规模在这两个季度能够实现较大幅度的提升。尤其是中国传统的农历春节所在的 1 季度，旺季特征更为明显。相比之下，2 季度和 3 季度是百货零售行业的淡季。百货零售行业的季节性既与中国传统的风俗和生活习惯密切相关，也与行业企业抓住国庆节、元旦、春节等重要节日加大促销力度，提高经营业绩有关。

百货零售行业 A 股上市公司季节性特征



数据来源：Wind 资讯

（八）百货零售行业与上下游之间的关联性

百货零售行业上游为各类消费产品的供应商，下游为终端消费者。从上游来看，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，上游各类消费产品大多处于充分竞争市场，产品供应充足、品

类齐全，对下游百货零售行业企业的正常经营不构成制约。

三、发行人在行业中的竞争地位

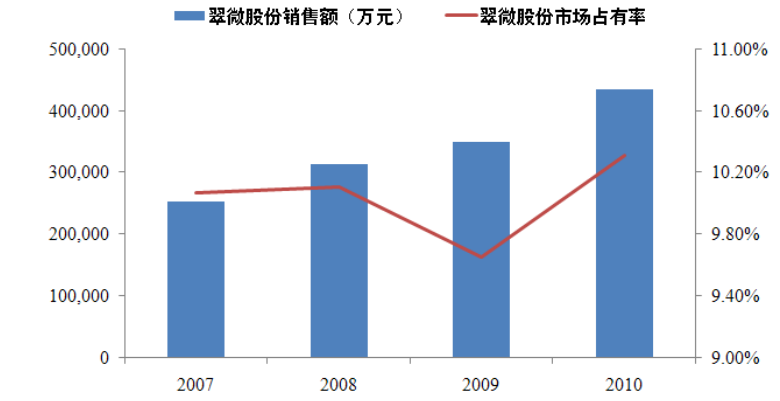
本公司是北京市著名的大型百货连锁企业，为北京市十大商业品牌之一，曾获得全国第一批“金鼎”百货店、全国商业服务业“十佳企业”、“全国学习型组织标兵单位”、“全国（行业）顾客满意十大品牌”、“全国文明单位”等 500 余项荣誉称号，在北京市商业企业中拥有较高的品牌知名度和市场影响力。

公司坚持适度超前的成熟名品百货名店的经营定位，从经营翠微大厦店起步，先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心及清河店等 4 家门店，成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业企业。目前，公司共拥有 5 家门店，公司实际经营面积合计达 126,412.23 ㎡，2008、2009、2010 年及 2011 年 1-9 月营业收入分别为 271,937.61 万元、303,028.54 万元、385,341.96 万元和 345,767.35 万元。经营规模及收入水平呈平稳增长的发展趋势。

（一）市场占有率及其变化趋势

根据中国百货商业协会统计，2009 和 2010 年，公司在国内百货零售行业市场占有率排名中分别位列第 35 位和第 32 位。根据北京商业信息咨询中心的数据，2008、2009、2010 年和 2011 年 1-9 月，本公司在所处的北京区域市场占有率排名均为第 3 名。另据中华全国商业信息中心的数据测算，2008、2009 及 2010 年度，本公司翠微大厦店北京区域单店市场占有率排名均为第 1 名。上述北京区域市场数据剔除了主要从事金银珠宝经营的北京菜市口百货股份有限公司。

本公司在北京市百货零售市场占有率情况



数据来源：北京市市场信息快速反应系统

目前，资本实力是制约本公司市场占有率快速提升的主要因素。根据中国百货商业协会的统计，2008 年和 2009 年，本公司坪效在全国百货零售行业企业中排名分别为第 5 位和第 2 位，在国内同行中保持领先地位，在北京市同行中优势明显。未来，资本实力如能够得到进一步扩充，本公司市场占有率水平将有可能得到显著提升。

（二）主要竞争对手的简要情况

本公司秉承立足北京，面向全国的市场发展战略，目前的主要业务集中于北京市场。因此，本公司的主要竞争对手为北京区域市场与本公司在市场定位、品牌组合、顾客类型和所处商圈等方面有所重叠的的大型百货零售企业。

1、百盛商业集团有限公司

百盛商业集团有限公司成立于 2005 年 8 月，是一家跨国大型综合百货零售类企业集团，90 年代初进入中国市场，根据聚源数据统计，百盛商业集团有限公司目前在中国 26 个主要城市拥有及管理 39 家以“百盛”为品牌的百货店和 2 家以“爱客家”为品牌的购物中心。百盛商业集团有限公司的国内业务定位于中档至中高档，特别是年轻和时尚一族，店内品牌组合方面目前与本公司存在一定程度上的重叠。

2、华联新光百货（北京）有限公司

华联新光百货（北京）有限公司成立于 2007 年，是由台湾新光三越百货公司与北京华联集团合资成立，双方各拥有 50%的权益。华联新光百货（北京）有限公司自成立以来着力打造购物中心业态的高档精品百货，与本公司中高端的市场定位存在部分重叠。

3、北京赛特百货有限公司

北京赛特百货有限公司成立于 1996 年，隶属于中国春天百货集团有限公司，根据中国百货商业协会的统计，是国内 2009 年坪效最高的百货零售企业。赛特百货定位于高端，与本公司中高端的市场定位存在部分重叠。

4、北京王府井百货（集团）股份有限公司

北京王府井百货（集团）股份有限公司成立于 1993 年 2 月，是一家全国性大型综合百货零售类企业。近年来，王府井百货业务拓展的重点正在向北京回归，在保持外阜开店的同时，加大了在北京开店的速度。虽然王府井百货与本公司所面向的客流群体有所不同，但随着城市交通日趋便利，商圈覆盖范围不断扩大，以及本公司门店数量的增多，王府井百货也与本公司形成了一定的业务竞争关系。

5、北京城乡贸易中心股份有限公司

北京城乡贸易中心股份有限公司成立于 1992 年，是一家区域性大型综合百货零售企业，与本公司翠微大厦店和翠微广场店同属公主坟商圈。北京城乡与本公司市场定位不同，但商圈相同也造成了一定程度的竞争关系。在一直以来的市场错位竞争过程中，北京城乡和本公司形成了“竞争+合作”的商圈氛围，共同提升公主坟商圈的市场地位和商业价值。

（三）发行人的竞争优势及劣势

1、发行人的竞争优势

（1）本公司作为一个以经营百货业为主的大型零售企业，销售额多年来在北京区域市场位居前列，同时，本公司坚持走高档精品百货店发展之路，已经

在北京市乃至全国树立起良好的翠微品牌形象

本公司作为一个以经营百货业为主的大型零售企业，从成立之初便坚持走高档精品百货店发展之路。公司从经营翠微大厦店起步，在公主坟商圈与其他同行业企业实施错位经营，以顺应时尚消费者高品味追求的要求，确立了翠微大厦店为京西百货精品店的位置。以翠微大厦店为依托，公司先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心及清河店，成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。

目前，公司共拥有 5 家门店，实际经营面积合计达 126,412.23 ㎡，2008、2009、2010 年及 2011 年 1-9 月营业收入分别为 271,937.61 万元、303,028.54 万元、385,341.96 万元和 345,767.35 万元。根据中国百货商业协会统计，2009 和 2010 年，公司在国内百货零售行业市场占有率排名中分别位列第 35 位和第 32 位。根据北京商业信息咨询中心的数据，2008、2009、2010 年和 2011 年 1-9 月，本公司在所处的北京区域市场占有率排名均为第 3 名。另据中华全国商业信息中心的数据测算，2008、2009 及 2010 年度，本公司翠微大厦店北京区域单店市场占有率排名均为第 1 名。上述北京区域市场数据剔除了主要从事金银珠宝经营的北京菜市口百货股份有限公司。凭借高效的管理模式、强大的品牌供应商集合能力、先进的“家人式”服务理念、优良的营销策略及卓越的企业文化，本公司的品牌形象及市场影响力逐步提升，基于此，本公司成立至今先后获得“全国学习型组织标兵单位”、“金鼎百货店品牌店”、“北京市著名商标（2006-2009 年）”、“全国（行业）顾客满意十大品牌”、“全国商业顾客满意企业”及“全国文明单位”等 500 余项荣誉及奖项：

2004 年 12 月，公司被中国商业联合会、中国财贸轻纺烟草工会评为“全国商业服务业 2003 年度先进企业”；

2005 年 9 月，公司被中国商业联合会授予“北京翠微大厦股份有限公司中国商业名牌企业（有效期 2005 年 9 月至 2007 年 9 月）”和“北京翠微大厦股份有限公司‘家人式’服务中国商业服务名牌（有效期：2005 年 9 月至 2007 年 9 月）”荣誉证书；

2005 年 12 月，公司被全国创争活动领导小组授予“全国学习型组织标兵单

位”称号；

2005 年 12 月，公司荣获中国商业联合会颁发的全国商业科学技术进步奖二等奖；

2006 年 1 月，公司被中华全国总工会授予全国五一劳动奖状；

2006 年 10 月，公司被中华人民共和国商务部授予“金鼎百货店品牌店”称号；

2007 年 5 月，公司荣获“北京市著名商标（2006-2009 年）”；

2008 年 12 月 18 日，公司被中国商业联合会、中国商报社、纪念中国商业服务业改革开放三十周年活动组委会联合授予“中国商业服务业改革开放三十周年功勋企业”称号；

2009 年 1 月，公司被中国商业联合会、全国商品顾客满意度测评活动办公室评选为“全国（行业）顾客满意十大品牌”；

2009 年 1 月，公司被中央精神文明建设指导委员会评选为“第二届全国文明单位”；

2009 年 8 月，公司被中国商业联合会授予“全国商业质量效益型先进企业”称号；

2010 年 2 月，公司被中国商业联合会评选为“全国商业顾客满意企业”；

2011 年 3 月，公司被中国商业联合会、中华全国商业信息中心授予“2010 年度百货店百强企业”和“2010 年度全国重点商业企业”；

2011 年 3 月，公司被中华全国商业信息中心授予“2011 年最具投资价值企业”；

2011 年 4 月，公司被中国连锁经营协会授予“首批百家低碳示范商店”。

本公司的市场影响力、品牌形象及所获得的荣誉，有助于本公司赢得供应商、顾客及其他合作方的信任，为公司的经营和发展提供良好的支撑。

（2）本公司从创建之始便站在现代化商业企业管理的高度，以市场为导向，

以经营为中心，以提高运营效率为前提，提出了“一强五新六统一”的管理模式，在品牌引进、合同履行、质量控制、价格管理、顾客服务等方面拥有管理优势

本公司创建之始就站在现代化商业企业管理的高度，提出管理手段要采用高新技术，管理工作的起点要与新旧体制转换相适应，探索一条与现代企业制度相适应的，既顺应国际零售业发展潮流，又适合国内市场需求的“翠微管理模式”，实现高起点、高标准、高目标的追求。这一模式可以概括为：以市场为导向，以经营为中心，以提高运营效率为前提，以“一强五新六统一”为保障，即对经营的控制力强，制度新、理念新、方法新、手段新、体制新，统一进货、统一配送、统一布局、统一形象、统一收银、统一管理。

公司根据 ISO9001 质量管理体系的标准要求，将质量管理贯穿在各项工作中。按照 2008 版质量体系标准，公司启动了质量体系改版工作，并于 2010 年初全面推行新的标准，进一步强化企业内部控制管理，持续改进工作中的薄弱环节，使企业管理上升到了一个新水平。

公司始终坚持贯彻“诚信经营、精细管理、持续改进、创新发展”的质量方针，将诚实守信作为一项系统工程来抓，坚持将消费者、供应商、企业员工均视为顾客的“大顾客观”理念，紧紧围绕品牌引进、合同履行、质量控制、价格管理、顾客服务等方面强化企业管理优势。

在品牌引进环节，公司选择市场知名度高、信誉佳、发展潜力大的品牌供应商，严格核查各类商品的资信材料，精心把好经营的第一道关；在与供应商的合同履行过程中，公司讲究诚实守信、互惠互利，加强与供应商的友好合作关系，确保合同履约率达 100%；在质量控制方面，公司加强各项管理规章制度的建设和监督执行，切实保障商品质量，以“精、细、严、实、高”的质量管理标准来严格要求自身；在价格管理方面，公司实施单品管理，强化价格控制，做到卖名品，标实价；在顾客服务方面，公司始终坚持“顾客利益永远是翠微人思考问题的出发点”的价值观和“不断与顾客需求赛跑”的理念，竭诚为顾客提供“真诚、亲切、自然、得体”的“家人式”服务。在处理顾客投诉中坚持“四不出，四为主”原则，做到客户投诉完结率为 100%。

（3）本公司坚持适度超前的成熟名品百货名店的经营定位，形成了百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的经营布局，实行以市场为主，错位竞争，加强翠微在品牌、文化及管理等诸多方面的核心竞争力

公司坚持成熟名品百货名店的经营定位，加强品牌建设，经受住了全球性金融危机、商圈内外激烈竞争带来的诸多挑战，提升了管理品质、商品品质及环境品质。翠微品牌的美誉度和影响力进一步增强，经济效益持续快速增长。

公司目前已开办 5 家门店——翠微大厦店、牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心和清河店，形成了百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的经营布局。即，公司不仅专注于做精百货业态本身，而且在百货店中配置超市、餐饮等与消费者购物密切相关的其他业态，进而满足顾客的多种消费需求，提升其满意度和忠诚度。

公司通过精心选址，下属各门店均位于核心商圈或各自区域的核心社区地带。周边人群密集、消费档次较高、交通便利及配套设施完善是公司所开门店周边环境的基本特征。公司在所处商圈或其他区域内，积极保持对同行的关注，博采众长，讲究以市场为主，错位竞争，不仅是品牌格局和经营风格的错位，而且是经营环境和服务的错位，力争为顾客提供超值的服务，打造翠微这一金字招牌。

公司通过采用多元化的经营模式来提供多种业态的服务，发挥各种经营业态间的协同效应，加强在品牌、文化及管理等诸多方面的核心竞争力，为顾客提供超值享受的服务，从而有效地降低公司的经营风险，提升公司的盈利水平，促进公司的经营规模和盈利能力稳定增长。

（4）本公司倡导“互相尊重、诚信经营、以德兴商、互惠双赢”的供应商合作理念，通过多年的努力，与供应商建立了良好的合作关系，拥有强大的品牌集合能力和稳定的供应商渠道

公司多年来十分注重对供应商的选择以及与供应商之间的合作，通过多年来对商品结构及经营布局的不断调整，提升了引进品牌速度、国际国内一二线品牌集合度以及新兴品牌销售的培育速度。截至 2011 年 9 月 30 日，本公司共

计与 1,029 个品牌供应商建立了合作关系，共经营 2,580 个国内外品牌，是目前北京区域高端及奢侈品牌较为齐全，品牌结构较为合理的百货零售商。

在供应商引进环节上，本公司选择市场知名度高、信誉佳、发展潜力大的品牌供应商，严格核查各类商品的资信材料，精心把好经营的第一道关。在对供应商资格信用的审核中，严格依法索取合格有效的商标注册证书、商标转让证书及商标使用许可合同，并以商标注册人为源头逐级理清品牌、注册与生产经营等环节的关系，确保依法经营。通过计算机管理系统，对商标实施规范化管理，确保商标注册证、商品标识与商标宣传“三统一”，坚决杜绝供应商销售侵犯注册商标专用权的商品。

公司通过与供应商签订《合作经营协议书》，约定双方的权利和义务。在“互相尊重、诚信经营、以德兴商、互惠双赢”的供应商合作理念引导下，公司和每位供应商友好合作，确保合同履约率达 100%。为进一步为供应商提供方便，公司在全国率先推出了“一卡通”无障碍结算系统，之后又在“一卡通”结算的基础上，推出了“网上结算”方式，供应商可在合同约定的时间内在网上持卡自动结算。2009 年开始，翠微在经营中通过采取奖励、预支货款、每月两次结算等三项激励措施加大了对供应商的支持力度。人性化的管理措施、优惠的支持政策得到广大供应商的一致好评。

公司定期对供应商品牌进行评估，采取末尾淘汰与市场需求相结合的动态管理政策，实时对品牌结构进行调整，以提升公司的销售规模及盈利水平。

（5）本公司坚持推行“家人式”服务理念，并在此基础上推出“零环节、零距离、零风险、零遗憾”的四零服务标准，拥有提升顾客满意度和忠诚度的服务优势

公司始终以顾客利益作为思考问题的出发点，致力于提升消费者的生活质量和生活品位，传播现代时尚消费文明，开辟现代生活新境界，不断与日益提升的消费者需求赛跑，创造了适合翠微的特色服务——“家人式”服务。公司不断将具有翠微特色的“家人式”服务细化、规范化、标准化，努力为顾客创造“方便如家、温馨如家、亲和如家”的和谐氛围，在处理顾客投诉中坚持“四不出，四为主”原则，即不出柜台、不出商品部、不出商场、不出公司，可修

可不修的以修为主、可换可不换的以换为主、可退可不退的以退为主、分不清责任的以我为主。并在此基础上推出“零环节、零距离、零风险、零遗憾”的四零服务标准。

“家人式”服务是一种人性化服务，将知识型、技能型、情感型的服务融为一体，公司通过实施“家人式”服务来增强服务的针对性，重点研究目标顾客的需求，开展一系列社会化服务，从而在顾客服务中赢得了良好的口碑。

正是因为公司为顾客提供的贴心服务，公司在消费者中赢得了良好的口碑，近年来会员人数快速增加。截至 2011 年 9 月 30 日，公司的会员数已达到 83.83 万人。重要客户数量的不断增加，有利于公司销售规模和盈利能力的持续增长。

（6）本公司拥有先进的信息化管理系统，可为公司的管理和经营提供强有力的支撑，有利于公司开展管理创新和业务创新

公司自 1997 年翠微大厦开业初期就设计、开发了 MIS，为全国商业第一家采用单品管理进价核算的企业，实现了六个统一的管理模式，即统一进货、统一配送、统一布局、统一形象、统一收银、统一管理。

2003 年，公司设计开发了企业资源管理系统、企业办公系统，涵盖了人、财、物三个方面，涉及进、销、调、存等多项业务环节，实现了全方位监控和管理商场的经营活动，是全国商业第一家运用现代化的信息技术实现了对人、财、物管理进行无缝链接的企业。

2005 年，公司开通了客户管理营销系统，专门进行当日数据的备份及处理，完成会员销售数据的汇总，生成各类客户分析报表。2006 年，公司成立了客户服务中心，全方位打造了客户服务平台——24 小时呼叫中心系统，为客户提供了 24 小时不间断服务，强化了服务的快速反应能力。

2008 年，公司陆续上线了布局管理系统、数据分析系统，实时跟踪和监控企业的销售额、利润额、成本等运营绩效，分析企业运营数据。

此外，公司还搭建了与骨干系统关联的供应链、办公智能化、电子商务平台、智能客流视频监控分析等辅助系统，实现了公司内部信息数据传输和数据资源共享，共同构架出较为先进的百货连锁管理信息系统，不仅为企业的业务

经营提供支持，而且为管理决策提供有价值的信息，提升管理效率，引导着企业开展管理创新和业务创新。

（7）本公司拥有追求卓越的企业文化，具备经验丰富的管理团队和优秀专业的职工队伍

本公司拥有追求卓越的企业文化，形成了包括总体战略、企业精神、企业使命、质量方针、价值观念、服务铭等在内的完整的企业文化，在业内积累了良好的声誉，确立了北京市乃至全国知名的翠微品牌。本公司这一企业文化可以保证公司的管理、经营及服务顾客等各方面都具有竞争力，是企业未来发展的基石。

本公司的管理团队均具有百货经营的实战经验，具有丰富的行业知识和业务能力，同时拥有成熟的管理技能和营运经验，对百货行业的发展及企业经营有着深刻及务实的见解，可以为公司的持续成功运营提供保障。

此外，公司作为全国学习型组织紧紧围绕“知识更新，能力培养，思维变革，心理调整”对职工进行强化学习培训以提高其综合素质，通过举办职工技能大赛、职工礼仪大赛、输送管理人员到国外学习、与大学合办“翠微商学院”等多种形式来选拔和培养优秀员工，截至 2011 年 9 月 30 日，本公司培养出一批具有专业特长和较高个人素质的优秀员工，包括 1 名“全国劳动模范”，2 名“北京市劳动模范”，7 名“全国商业服务明星”，15 名市、区服务明星及岗位服务能手，224 名公司级服务明星、岗位服务能手及金牌店长。良好的职工培养机制及优秀专业的职工队伍是本公司保持管理优势和服务优势的基本保障。

2、发行人的竞争劣势

（1）本公司的发展扩张未突破区域限制，经营规模与全国百货零售排名前列企业相比仍有一定差距

本公司自 2003 年成立至今，共开办了 5 家门店，均在北京地区，尚未实现跨区域扩张。从经营规模来看，尽管公司在北京地区排名前列，享有较高的知名度和影响力，但与国内百货零售业中排名前列的企业相比仍有一定差距，公司在全国其他地区的影响力尚待提高。

公司在十二五发展规划中提出了立足北京，面向全国的发展战略，适机向全国扩张，稳步提高企业的经营规模。

（2）本公司未来发展将受到资本实力较弱，资产负债率高，融资能力有限等方面因素的制约

根据公司的发展规划，公司要实现未来三年再开发 3 至 5 家适度超前的成熟名品百货店，单店平均经营面积超过 30,000 ㎡，年销售规模超过 80 亿元的发展目标，拥有充足的资本实力和较强的融资能力是基本保障。尽管本公司经过多年的发展，积累了一定的资本实力，但考虑到未来发展规划的要求，公司自有资本较少，流动负债较多，资产负债率较高，融资能力有限，抗风险能力较弱，这限制了公司规模扩张的速度，公司有必要拓宽融资渠道，降低融资成本和资金风险。

四、发行人主营业务情况

（一）公司的主要业务

1、经营范围

许可经营项目：批发兼零售（非实物方式）预包装食品；销售医疗器械（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；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒。

一般经营项目：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。

2、主要业务

本公司的主要业务为百货零售业务。公司自设立以来本着稳步扩张的发展战略，实现了由单店经营向连锁经营的转变。公司坚持成熟名品百货名店的经营定位，在做精翠微大厦店的基础上，又先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心和清河店等 4 家门店，每家门店都搭配有超市和餐饮经营。2009 年底开办的翠微广场是公司的第一个购物中心，填补了公司在购物中心这一经营领域的空白。目前，公司已成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。随着新店的不断开发，公司经营规模及市场占有率不断提升，同时也为公司未来盈利能力的持续增长奠定了良好基础。

（二）主营业务具体情况

1、最近三年及一期公司主营业务情况

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	338,947.35	378,098.24	298,595.91	267,503.03
主营业务成本	279,518.13	306,617.09	239,966.76	214,100.00
主营业务毛利	59,429.22	71,481.15	58,629.15	53,403.03

2、营业收入按业务种类及经营模式细分情况

单位：万元

业务类别	经营模式	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
百货	联营	279,802.44	80.92%	310,706.67	80.63%	245,908.41	81.15%	221,056.27	81.29%
	自营	20,036.33	5.79%	22,570.84	5.86%	18,272.86	6.03%	15,530.44	5.71%
	租赁	7,812.45	2.26%	9,195.04	2.39%	1,351.32	0.45%	1,417.53	0.52%
超市	联营	21,262.93	6.15%	22,720.79	5.90%	19,825.66	6.54%	19,075.82	7.01%
	自营	15,828.27	4.58%	19,022.30	4.94%	16,593.20	5.48%	14,111.83	5.19%
	租赁	390.51	0.11%	515.12	0.13%	660.28	0.22%	573.11	0.21%

其他	联营	-	-	-	-	-	-	-	-
	自营	634.43	0.18%	611.20	0.16%	416.81	0.14%	172.62	0.06%
	租赁	-	-	-	-	-	-	-	
合计		345,767.35	100%	385,341.96	100%	303,028.54	100%	271,937.61	100%

3、各门店近三年一期营业收入、营业毛利及所占发行人营业收入、营业毛利的比例

单位：万元

门店		营业收入	占营业收入比例	营业毛利	占营业毛利总额比例
2011 年 1-9 月份					
翠微大厦店	百货	201,916.22	58.40%	36,321.06	56.62%
	超市	22,615.87	6.54%	3,999.48	6.23%
牡丹园店	百货	45,840.37	13.26%	9,316.99	14.52%
	超市	12,010.61	3.47%	1,622.89	2.53%
龙德店	百货	29,495.76	8.53%	5,599.30	8.73%
	超市	1,014.24	0.29%	188.73	0.29%
翠微广场	购物中心	13,903.87	4.02%	2,641.73	4.12%
	超市	249.76	0.07%	196.64	0.31%
清河店	百货	15,499.38	4.48%	2,894.04	4.51%
	超市	1,593.37	0.46%	379.52	0.59%
合计		344,139.45	99.53%	63,160.38	98.46%
2010 年度					
翠微大厦店	百货	227,465.82	59.03%	46,920.75	61.37%
	超市	26,106.24	6.77%	4,238.13	5.54%
牡丹园店	百货	54,604.91	14.17%	11,323.67	14.81%
	超市	13,936.38	3.62%	1,761.54	2.30%
龙德店	百货	33,402.06	8.67%	6,337.40	8.29%
	超市	933.01	0.24%	158.62	0.21%
翠微广场	购物中心	12,415.60	3.22%	1,745.14	2.28%
	超市	260.51	0.07%	170.46	0.22%
清河店	百货	14,051.86	3.65%	2,692.86	3.52%
	超市	1,033.97	0.27%	198.51	0.26%
合计		384,210.36	99.71%	75,547.08	98.81%

门店		营业收入	占营业收入比例	营业毛利	占营业毛利总额比例
2009 年度					
翠微大厦店	百货	190,878.84	62.99%	40,332.61	65.38%
	超市	24,229.89	8.00%	4,166.74	6.75%
牡丹园店	百货	48,823.76	16.11%	10,256.20	16.63%
	超市	12,206.33	4.03%	1,320.60	2.14%
龙德店	百货	25,830.00	8.52%	4,952.32	8.03%
	超市	642.92	0.21%	124.01	0.20%
合计		302,611.74	99.86%	61,152.48	99.13%
2008 年度					
翠微大厦店	百货	176,545.25	64.92%	37,586.27	66.76%
	超市	21,882.78	8.05%	3,589.04	6.37%
牡丹园店	百货	43,582.95	16.03%	9,552.88	16.97%
	超市	10,008.37	3.68%	1,225.40	2.18%
龙德店	百货	17,876.04	6.57%	3,627.44	6.44%
	超市	260.86	0.10%	260.86	0.46%
超市鲁谷店		1,608.75	0.59%	158.08	0.28%
合计		271,765.01	99.94%	55,999.97	99.46%

4、各门店经营概况

（1）翠微大厦店

翠微大厦店位于海淀区复兴路 33 号，地处北京市西长安街翠微路（公主坟）市级商业中心地带。该店整体建筑面积为 80,361 ㎡，实际经营面积为 42,362 ㎡，其中，百货经营面积为 39,736 ㎡，超市经营面积为 2,626 ㎡。用于百货经营的 41,632 平米的地上 1-5 层房产和 8,971 平米的翠微大厦北楼房产，以及用于超市经营的 3,014 平米的地下 1 层房产，共计 53,616 ㎡为本公司自有物业，其余主要物业为翠微集团所有，由本公司向其租赁使用，租赁到期日为 2019 年 12 月 31 日。

翠微大厦店具体经营情况如下：

1）定位与特色

翠微大厦店于 1997 年开业，定位为中高档百货，以追求高品质生活的消费群体为目标顾客，着力打造成熟名品百货名店形象。翠微大厦以提升消费者生活质量和生活品味，传播现代时尚消费文明，开辟现代生活新境界为使命，追求事业高目标，管理高标准，素质高要求，服务高情感，形象高品味，效益高附加值，并借助现代化的管理手段与国际大流通、大循环的管理模式接轨，实行高智能的卓越管理体制。

翠微大厦店营销工作以品牌推广、服务品质提升为基础，整合营销资源，广泛开展品味营销、文化营销、情感营销和体验营销。通过举办不同形式的消费课堂、丰富多彩的体验营销、服务明星和劳动模范挂牌上岗以及展示服务风采等营销活动，以提升客户的消费理念及对本公司的忠诚度。

2）经营布局及商品、品牌组合

翠微大厦店共有六层营业楼层，汇集了香奈儿、希思黎、雅诗兰黛、兰蔻、劳力士、欧米茄、万宝龙、DIOR、耐克、LACOSTE 等众多国际及国内知名品牌，拥有服装首饰、化妆品、体育用品、皮具箱包、家电、工艺文化、照相器材、家居用品等各类商品，并搭配有超市及餐厅，能够满足客户的多方面及高品质需求。各楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
地下一层	停车场、超市
地上一层	化妆、黄金珠宝饰品、名表
地上二层	女装、女包、妇女用品
地上三层	男装、皮具箱包、女鞋
地上四层	针纺织品、羊绒羊毛服装、体育用品、青春休闲
地上五层	家电、工艺文化、照相器材、家居用品、儿童服装用品

翠微大厦店目前的主要经营商品为服装鞋类和饰品配件，报告期内两者销售（含税）合计占比均在 75%以上，且逐年提高，2011 年 1-9 月份，两者销售（含税）合计占比为 86.08%。报告期内翠微大厦店各类商品销售（含税）占比情况如下：

商品类别	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
服装鞋类	39.02%	47.73%	49.10%	48.17%
饰品配件	47.06%	34.42%	30.93%	29.73%
器材类	3.42%	5.04%	5.95%	6.79%
家电类	3.60%	4.66%	5.60%	5.74%
其他	6.91%	8.15%	8.43%	9.58%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

翠微大厦店始终坚持做精品名品店的发展定位，大力引进国际及国内知名品牌，截至 2011 年 9 月 30 日，翠微大厦店引入品牌的具体情况如下：国际一线 246 个，国际二线 391 个，进口品牌 511 个，国内一线 427 个，国内二线 690 个，共计 2,265 个国内外品牌。

3）经营业绩情况

报告期内，翠微大厦店（包括百货和超市）收入和毛利逐年递增，具体情况如下：

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	224,532.09	253,572.06	215,108.73	198,428.03
营业毛利	40,320.54	51,158.88	44,499.35	41,175.31

（2）牡丹园店

牡丹园店位于海淀区花园路 2 号，建筑面积为 33,092 ㎡，经营面积为 21,603 ㎡，其中，百货经营面积为 19,153 ㎡，超市经营面积为 2,450 ㎡。该房产全部为租赁取得，出租方为北京牡丹电子集团有限责任公司，租赁到期日为 2013 年 5 月 31 日。

牡丹园店具体经营情况如下：

1）定位与特色

牡丹园店于 2003 年 12 月开业，是以百货零售经营为核心，辅以超市、餐饮、娱乐、金融、商务会馆等功能服务，集都市现代消费休闲娱乐为一体的综合性百货店。

牡丹园店秉承翠微大厦店关于提升消费者生活质量和生活品位的新境界，肩负着传播现代时尚消费文明的使命，在经营管理上追求提升内在的品质，用心求新，力求把最实在的好处奉献给顾客，通过简约的风格、真诚的投入、一站式的消费，为广大顾客带来更广及更新的购物空间，致力于提升顾客的消费品质。

2）经营布局及商品、品牌组合

牡丹园店共有三层营业楼层，分别打造了三个生活馆——美履名钻时尚生活馆、服装服饰靓丽生活馆和运动休闲家居生活馆。该店汇集了周大福、伊丽莎白雅顿、爱步、GEOX、乐斯菲斯、LEVI'S、诺帝卡、柯利亚诺、玛丝菲尔、ESPRIT 等众多国际及国内知名品牌，集百货、超市、餐饮、休闲娱乐于一体，能够给予客户全方位的服务。各楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
地上一层：美履名钻时尚生活馆	化妆品、黄金珠宝、皮鞋、食品超市、肯德基、老家肉饼、欧莱雅美发、中国银行
地上二层：服装服饰靓丽生活馆	男女服装、妇女用品
地上三层：运动休闲家居生活馆	体育休闲、寝具饰品、羊绒针织、儿童文化、通讯器材、美食街、东方丽人女子健身俱乐部

牡丹园店目前的主要经营商品为服装鞋类，报告期内销售（含税）占比均在 55%以上。报告期内牡丹园店各类商品销售（含税）占比情况如下：

商品类别	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
服装鞋类	57.81%	60.04%	61.50%	61.67%
饰品配件	29.98%	27.04%	24.92%	24.33%
器材类	2.45%	2.50%	2.50%	2.27%
家电类	3.42%	3.91%	4.28%	4.18%
其他	6.33%	6.50%	6.80%	7.54%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

为了更好地提升消费者生活质量和品位，牡丹园店积极引进国际及国内知名品牌。截至 2011 年 9 月 30 日，牡丹园店引入品牌的具体情况如下：国际一线 113 个，国际二线 146 个，进口品牌 227 个，国内一线 618 个，国内二线 287

个，共计 1,391 个国内外品牌。

3）经营业绩情况

报告期内，牡丹园店（包括百货和超市）收入和毛利逐年递增，具体情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	57,850.98	68,541.29	61,030.09	53,591.32
营业毛利	10,939.88	13,085.21	11,576.80	10,778.28

（3）龙德店

龙德店位于天通苑龙德广场，建筑面积为 39,308 ㎡，经营面积为 20,070 ㎡，其中，百货经营面积为 19,790 ㎡，另外有 280 ㎡用于部分超市商品的经营。该房产全部为租赁取得，出租方为龙德置地有限公司，租赁到期日为 2027 年 8 月 31 日。

龙德店具体经营情况如下：

1）定位与特色

龙德店于 2007 年 12 月开业，与龙德广场中多种业态汇集一堂、互为依托，共同构筑奥北核心商圈的“一站式购物休闲胜地”。龙德店秉承公司品牌立店、品质经营的经营思路，结合区域市场需求和特点，在坚持共性管理和个性发展的基础上，精心打造自身的经营特色，包括发挥品类组合优势、突出女性化主题、注重差异化经营主题、推广家庭生活主题等。

2）经营布局及商品、品牌组合

龙德店共有四层营业楼层，汇集了 H2O、新秀丽、双立人、NIKE、华歌尔、百丽、爱慕、玫尔美、鄂尔多斯、李宁等众多国际及国内知名品牌。各楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
地上一层	化妆、黄金珠宝、名表眼镜、男女皮鞋、滋补烟酒
地上二层	女士正装、女士休闲装、服饰
地上三层	男士正装、男士休闲装、箱包皮具
地上四层	精品厨具、家居家电、床品针织、儿童用品、体育用品、可晶照材、羊绒羊毛、妇女用品

龙德店目前的主要经营商品为服装鞋类，报告期内销售（含税）占比均在55%以上。报告期内龙德店各类商品销售（含税）占比情况如下：

商品类别	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
服装鞋类	58.15%	62.26%	63.21%	63.06%
饰品配件	36.17%	31.14%	29.16%	28.85%
器材类	0.45%	0.64%	0.60%	0.61%
家电类	1.39%	1.56%	1.66%	1.59%
其他	3.83%	4.40%	5.36%	5.90%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

截至 2011 年 9 月 30 日，龙德店引入品牌的具体情况如下：国际一线 106 个，国际二线 83 个，进口品牌 134 个，国内一线 223 个，国内二线 873 个，共计 1,419 个国内外品牌。

3）经营业绩情况

报告期内，龙德店（包括百货和超市）收入和毛利逐年递增，具体情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	30,510.00	34,335.07	26,472.92	18,136.90
营业毛利	5,788.03	6,496.02	5,076.33	3,888.30

（4）翠微广场购物中心

翠微广场购物中心位于翠微大厦店的东侧，同处翠微路（公主坟）市级商业中心地带。购物中心的建筑面积为 36,983 ㎡，经营面积为 22,308 ㎡，其中，

购物中心经营面积为 21,176 ㎡，超市经营面积为 1,132 ㎡。该房产全部为租赁取得，出租方为北京市海淀区玉渊潭农工商总公司和北京金嘉年设备成套有限公司，租赁到期日分别为 2024 年 5 月 29 日和 2024 年 9 月 14 日，此外，超市经营所用房产的租赁到期日为 2015 年 2 月 28 日。

翠微广场购物中心与公司下属其他百货店有着较大差异，主要体现在经营模式、管理模式、营销价值点、顾客感知等方面：①经营模式不同，百货店主要采取联营模式，购物中心主要采取租赁模式开展经营，因此，两者在评价运营管理效率时的关键经济指标也就不同；②管理模式不同，百货店是百货企业与供应商联合管理商品渠道、监控价格和进行售后服务，共同面对消费者以展示经营者形象，强调统一管理，而规范的购物中心更多的管理工作是针对商户和品牌商，商户和品牌商自主权限较大；③营销价值点不同，百货店以品类商品营销为主，围绕商品的功能品质、时尚周期和价格水平为价值点，突出百货店的品质形象，而购物中心侧重文化体验营销，围绕商品品牌功能、时尚文化与商品品牌间的联动、购物环境及生活情感体验为价值点，突出购物中心的文化个性；④顾客感知不同，百货店之间的可复制性较强，使得顾客对同一公司开设的不同百货店铺感知基本一致，而购物中心的属地性较强，业态组合灵活，租赁条件差别较大，合同管理、物业保障、营销价值点选择空间较大，专业统筹能力要求比百货店高，因此，顾客对于购物中心的感知和体验个性化较强。此外，翠微广场购物中心内部的商户构成、所提供服务和购物环境也与公司下属其他百货店有着明显的不同。

翠微广场店具体经营情况如下：

1）定位与特色

翠微广场购物中心于 2009 年 12 月试营业，并于 2010 年 6 月底开始正式营业，是本公司开设的第一个高档购物中心，是集购物、休闲娱乐、餐饮、酒店、办公、综合服务功能为一体的尊贵、时尚购物中心。市场定位为 28 到 50 岁之间的社会中坚消费群体。品牌定位以国际一、二线高档奢侈品牌为主，国内知名、成熟品牌为有力补充。翠微广场购物中心发扬“家人式”服务理念，实施统一运营，统一招商、统一策划、统一服务监督、统一物业保障的专业化购物

中心运营管理模式，努力展现功能性、时尚性于一体的高档商业品牌形象。

2）经营布局及商品、品牌组合

翠微广场购物中心共有六层营业楼层，其中，地下一层为精品超市，地上一至四层为高档品牌专卖店、特色餐饮及休闲服务设施，地上五层为餐饮区。翠微广场店汇集了 Burberry、Cerrutti 1881、Escada sports、Gieves & Hawkes、Kent & Curwen、BMW Lifestyle、Brooks Brothers、Haagen-Dazs、Lloyd、Ports 1961 等众多国际知名品牌。各楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
地下一层	精品超市
地上一层	国际精品服装服饰、珠宝首饰
地上二层	国内外名品服装服饰、鞋具、皮具、眼镜、箱包
地上三层	国内外休闲时尚服装服饰、钟表
地上四层	国内外名品家居生活用品、儿童服装服饰、婴儿用品、数码、户外
地上五层	大型主题餐饮

截至 2011 年 9 月 30 日，翠微广场购物中心引入品牌的具体情况如下：国际一线 18 个，国际二线 14 个，进口品牌 38 个，国内一线 24 个，国内二线 79 个，共计 173 个国内外品牌。

3）经营业绩情况

最近一年一期，翠微广场购物中心（包括百货和超市）收入和毛利逐年递增，具体情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度
营业收入	14,153.63	12,676.11
营业毛利	2,838.37	1,915.60

（5）清河店

清河店位于北京市海淀区清河毛纺路，建筑面积为 33,560 ㎡，经营面积为 20,070 ㎡，其中，百货经营面积为 18,009 ㎡，超市经营面积为 2,061 ㎡。该房

产全部为租赁取得，出租方为北京强佑房地产开发公司，租赁到期日为 2025 年 3 月 16 日。

清河店具体经营情况如下：

1）定位与特色

清河店于 2010 年 1 月底开业，定位于中高档百货，组合了诸多时尚元素，集百货、超市、餐饮于一体。其处于清河地区的核心商圈，填补了清河地区中高档百货店的空白，是清河地区居民购物的主要区域。

2）经营布局及商品、品牌组合

清河店共有七层营业楼层，汇集了吉列博朗、松下、资生堂、伊丽莎白雅顿、NIKE、柯利亚诺、ESPRIT、Adidas、OCHIRLY、皮尔卡丹等众多国际及国内知名品牌。各楼层经营布局如下：

楼层	经营布局
地下一层	家用电器、家居用品、针织内衣、厨具、电脑、数码产品、手机、钟表
地上一层	化妆品、黄金珠宝、名表、女鞋
地上二层	女士精品装、女士饰品
地上三层	少淑女装、女士内衣、女包、女士饰品、眼镜
地上四层	男士正装、男休闲装、男鞋、男士用品
地上五层	运动服装、用品、牛仔服、箱包皮具
地上六层	羊绒装、儿童用品、美食城、客户服务中心

清河店报告期内各类商品销售（含税）占比情况如下：

商品类别	2011 年 1-9 月份	2010 年度
服装鞋类	59.77%	61.45%
饰品配件	34.22%	31.01%
器材类	0.90%	1.23%
家电类	1.42%	2.21%
其他	3.68%	4.09%
合计	100.00%	100.00%

截至 2011 年 9 月 30 日，清河店引入品牌的具体情况如下：国际一线 86 个，

国际二线 33 个，进口品牌 98 个，国内一线 315 个，国内二线 702 个，共计 1,234 个品牌。

3）经营业绩情况

最近一年一期，清河店（包括百货和超市）收入和毛利逐年递增，具体情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度
营业收入	17,092.75	15,085.83
营业毛利	3,273.56	2,891.37

（三）主营业务的经营模式及管理模式

1、主要经营模式

本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。

（1）联营

联营是本公司与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。

公司通过与供应商签订《合作经营协议书》来约定双方的权利和义务，《合作经营协议书》一般根据本公司标准格式订立，主要涉及内容如下：

1）公司与供应商就经营场地、经营面积、经营期限、经营品牌进行约定，公司根据整体经营需要和供应商经营业绩，有权调整供应商经营面积、经营位置，届时供应商须无条件服从；

2）供应商经营的商品品牌，品种范围原则上以初始引进确立的品牌为主。若供应商增加品牌，须提前出示资信材料，经公司审核符合公司经营定位要求，并根据经营管理地均坪效核定销售计划及公司书面批准后，供应商方可经营；

3）供应商的保底结算扣率以及保底毛利额；

4）公司实行综合销售排名淘汰制；

5）供应商陈列销售的商品由供应商自行负责管理、自上保险，供应商负责商品的保存、管理和安全，若发生商品丢失、残损等情况，公司可协助调查，但不承担赔偿责任；

6）供应商管理人员、导购员在公司提供的经营场地上工作时，需服从公司管理，按照公司要求统一着装，遵守公司各项规章制度。供应商导购员应具备相应的专业知识和职业素养，商品上架前需核对检验报告，销售时注重服务水平的提高。出现商品或服务质量责任事故，供应商应承担由此造成的一切后果，并将导购员调离公司。

联营模式是公司开展百货业务中最为重要的销售方式，其优势主要体现在如下几方面：

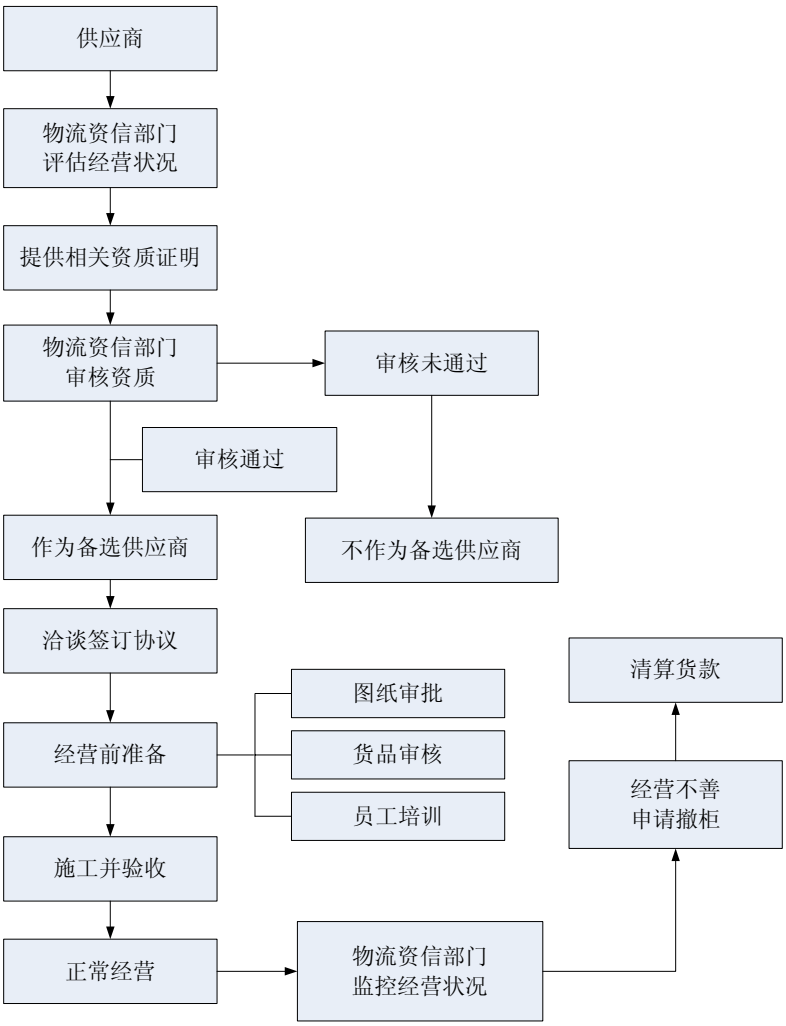
1）公司与供应商提前约定双方的保底结算比例，并约定供应商给予公司的保底毛利额，这样可保证公司可实现基本经营收益及稳定的毛利率；

2）供应商负责采购和配送商品，在商品未售出前，商品仍属于供应商，公司不承担存货风险，这可有效减少公司的营运成本和风险；

3）公司可通过不同商场的定位优选品牌组合，以较低的成本扩大向顾客销售的商品种类，不仅可有效保障消费者权益，而且可提高供应商的营销效率，从而降低顾客的采购成本及供应商的营销成本。

2008 年、2009 年、2010 年和 2011 年 1-9 月，公司联营销售收入合计分别为 240,132.09 万元、265,734.07 万元、333,427.46 万元和 301,065.37 万元，分别占公司营业收入总额的 88.30%、87.69%、86.53%和 87.07%；实现毛利额分别为 49,246.50 万元、52,306.96 万元、64,321.04 万元和 51,816.60 万元，占公司营业毛利总额的 87.47%、84.79%、84.13%和 80.78%。

本公司联营的业务流程如下：

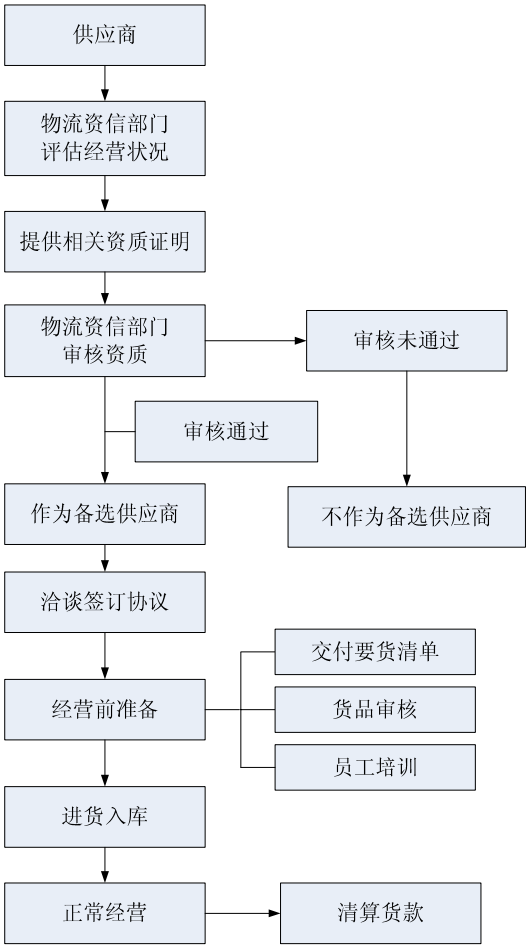


（2）自营

自营是本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，验收入库后作为本公司的库存管理，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、部分超市商品及普澜斯代理品牌商品等。

2008 年、2009 年、2010 年和 2011 年 1-9 月，公司自营销售收入合计分别为 29,814.88 万元、35,282.87 万元、42,204.34 万元和 36,499.03 万元，分别占公司营业收入总额的 10.96%、11.64%、10.95%和 10.56%；实现毛利额分别为 5,522.15 万元、10,306.80 万元、10,342.68 万元和 10,564.71 万元，占公司营业毛利总额的 9.81%、16.06%、13.53%和 16.47%。

本公司自营的业务流程如下：

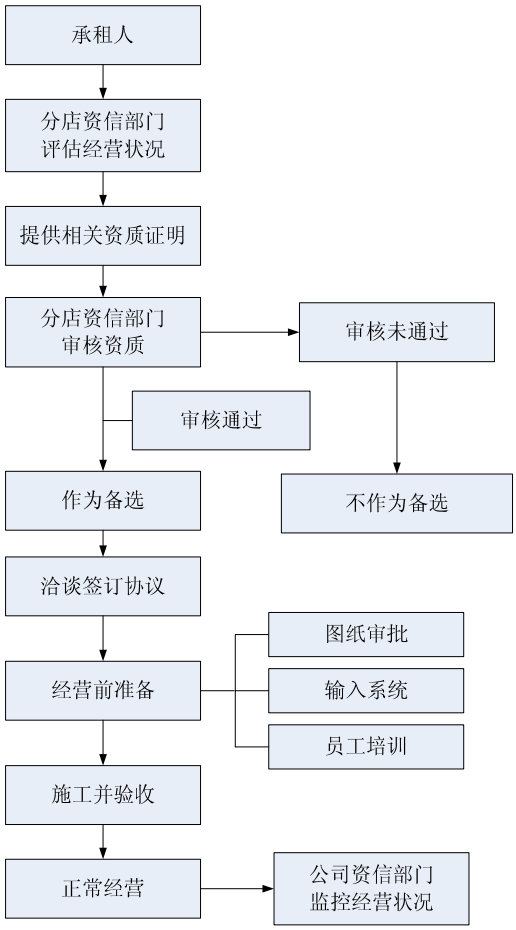


（3）租赁

租赁是在本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。

2008年、2009年、2010年和2011年1-9月，公司租赁收入合计分别为1,990.64万元、2,011.60万元、9,710.16万元和8,202.95万元，分别占公司营业收入总额的0.73%、0.66%、2.52%和2.37%；实现毛利额分别为1,532.93万元、1,567.98万元、1,794.30万元和1,765.75万元，占公司营业毛利总额的2.72%、2.44%、2.35%和2.75%。

本公司租赁的业务流程如下：



（4）主要经营模式的收入确认方式

1）联营模式下的收入确认

若客户持会员卡购买商品，本公司在销售商品的同时通常给予客户奖励积分。在此情况下，本公司将商品销售给客户后，会按照扣除销项增值税后的销售额在商品销售收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将税后销售额扣除奖励积分公允价值的部分确认为收入，奖励积分的公允价值确认为递延收益。奖励积分的公允价值为公司根据客户兑换积分换取奖励的历史数据预计的消费者可能兑换的奖励积分的金额。

客户兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额为所兑换积分的公允价值。

若无奖励积分的商品销售，本公司在将商品销售给客户后，将扣除销项增

值税后的销售额确认为商品销售收入。

同时，公司按照与供应商签署的协议约定进行分成，将一定比例的销售额返还至供应商，供应商会按照其收到的款项开具增值税发票给公司结算，公司将与供应商结算的金额扣除进项增值税后确认相应的主营业务成本。

2）自营模式下的收入确认

自营模式下的商品销售收入确认方式与联营模式下的商品销售收入确认方式相同。若销售商品的同时给予客户奖励积分，公司会将税后销售额扣除奖励积分公允价值后的金额确认为商品销售收入，将奖励积分的公允价值确认为递延收益。客户在兑换奖励积分时，将原计入递延收益的积分的公允价值确认为收入。若销售商品时无奖励积分，直接将税后销售额确认为商品销售收入。

公司在确认商品销售收入的同时，根据所销商品的存货金额确认主营业务成本。

3）租赁模式下的收入确认

在租赁模式下，本公司会按照与商户签订的有关合同或协议，按照直线法在租赁期内各个期间确认为当期损益。

2、公司管理模式

本公司的管理模式可概括为“1+N”以及“以市场为导向，以经营为中心，以提高运营效率为前提，以‘一强五新六统一’为保障，用现代科技管理手段与现代管理理念相结合”。

“1+N”即 1 个翠微品牌，N 个百货商场。公司负责制定公司的整体发展战略及业务规划，确定发展目标，制定公司的品牌战略，决定各分店的经营定位，对各分店实施统一的管理控制及形象布局，包括统一进行招商采购、市场营销、顾客服务及物业服务等；各分店负责执行总部的规划和决策，制定本店的年度发展计划，并做好日常经营管理及市场营销工作。“1+N”的管理架构保证了公司组织结构垂直化、扁平化，内部权责清晰，保证公司决策的有效实施。

“一强五新六统一”即对经营的控制力强；理念新、制度新、方法新、手

段新、体制新；统一进货、统一配送、统一布局、统一形象、统一收银、统一管理。在此管理模式的指导下，公司形成了一整套将业务、财务、人事等各系统连接在一起的管理体系，包括“专业把关、集合管理、整合营销”的物流控制系统；与财务审计相联的“统一核算、统一结算、统一收银”的资金调配系统；“单品管理、进价核算”的经营成本控制系统；“作业层、管理层、决策层”规范运作的分级管理系统等。

综上，本公司强调对各分店经营的控制力及管理的一体化，公司负责对各分店进行统一管理和统一定位，各分店服从总部的统一规划，并结合自身的特性制定具体发展计划，针对整体经营规划向总部提出建议，共同提升本公司的盈利能力和竞争力。

3、收入确认的具体操作流程

（1）商品销售收入的确认流程

公司在发出商品并取得商品销售款或收款凭证时确认收入，具体操作程序如下：

1）营业员销售商品，开具销售票据，顾客到收银台交款，收银台打印电脑销售小票一式两联，一联交顾客，另一联交柜台发货；

2）收银台每日结账时，在 POS 机上按各种收款方式做缴款，并打出当日缴款单，将销售款交收银处；

3）银行每天到收银处收款，清点现金出具现金送款簿或进账单。收银处汇总收银员缴款单并清点当日支票、信用卡等各种卡类销售，审核前台缴款单，并打印《收银员交款明细表》交至核算处；

4）次日，核算处根据银行送款簿及进账单、《收银员交款明细表》与自动结转的销售收入相核对并进行账务处理。

（2）租赁收入的确认

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益，具体操作程序如下：

1）租户每月按合同约定将租金交到出纳或直接汇入公司账户，出纳开具发票；

2）出纳将收到的租金交银行，凭现金送款簿或进账单和发票记账联作收入账务处理；

3）每月末，公司财务人员根据合同约定按直线法计算当期应确认的租金收入金额，将直线法应确认租金收入金额与已确认租金收入金额的差额补计租金收入，并确认相应的应收账款；

4）若存在客户未及时缴纳租金，待客户缴纳租金时，出纳开具发票并凭现金送款簿或进账单，相应冲减应收账款。

（3）其他收入的确定

公司的其他收入主要为餐饮收入及向供应商收取的综合服务费收入。餐饮收入主要为联营模式的收入，其确认的操作程序与上述关于商品销售收入的确认程序大致相同。综合服务费收入主要分为按合同约定及临时性两种，公司分别根据应向供应商收取的每月按合同约定的金额及临时性应交的金额确认收入，具体操作程序为：

1）按合同约定的收入

①每月末，系统根据合同约定自动在结算单中扣除向供应商收取的金额；

②下月初，供应商在网上查询结算单和扣款明细单，确认无误。结算中心支付货款时可以直接扣除扣款金额，并审核结算单，确认收入。

2）临时性收入

①对于临时性收入，供应商按临时收款通知将现金交到出纳或直接汇入公司账户，出纳开具发票；

②出纳将收到的现金交银行，凭现金送款簿或进账单和发票记账联作收入账务处理。

4、结算流程

（1）联营结算流程

1）采购部门与供应商签订联营合同后，供应商到物流管理部合同录入办公室办理供应商开户、合同录入、合同审核、商品编码等工作。

2）每月月末，系统根据当月销售数据按合同约定自动生成结算单，物流管理部审核后，上传商友世界网络平台，供应商可在次月登陆商友世界网络平台查询结算数据及销售情况。

3）供应商按照规定的结账日，携带开具的发票及结算卡（结算卡为首次结算时办理）一并交到财务管理部结算中心办理结账。

4）财务管理部结算中心审核增值税发票，无误后，录入结算系统。

（2）自营结算流程

1）采购部门与供应商签订经销合同后，供应商或采购人员到物流管理部合同录入办公室办理供应商开户、合同录入、合同审核、商品编码等工作。

2）采购人员向供应商下订货单，仓库或柜组收到货物确认后，由录入员录入商品入库单。

3）供应商按合同约定到财务管理部结算中心对账，待双方确认数据后，供应商到物流管理部找主管经理进行货款审批。合同约定付款方式为预付货款的，采购人员需填制预付款申请单，并由物流管理部主管经理审批。

4）审批后，供应商将货款审批单及发票、采购人员将预付款申请单交到财务管理部结算中心。

5）财务管理部结算中心审核增值税发票，无误后，录入结算系统。

6）财务管理部结算中心按照供应商交票的先后顺序将付款信息（包括金额、银行账号等）录入网上银行，并将增值税发票进行网上认证。

7）财务管理部结算中心对付款凭证审核无误后，通过网上银行，将货款付至供应商银行账户。

（四）主营业务的运作

本公司主营业务的运作主要包括选址装修、招商采购、仓储配送、商场销售、市场营销及顾客服务等六个方面。

1、选址装修

选址装修主要包括选择适合本公司开办新店的经营场所及对经营场所进行装修，其中选址工作主要由物流管理部负责，装修工作主要由物业行政部负责。

选址的主要工作是根据公司的发展战略和经营定位，对店面的地理位置、交通道路情况、周边人口环境、商业环境、经营面积、楼体高度、单层建筑面积以及物业条件等多方面关键因素进行可行性论证后，最终确定新店址的具体位置。其次，需要与合作方就合作方式、租赁或购买价格等方面内容进行谈判。良好的店面位置及合适的租赁或购买价格是选址工作中最为关键的两项工作内容。

选址完成后，进入装修工作，公司物业行政部对经营场所进行现场调查，征求相关领导及部门的意见后，结合商场的经营定位确定装修的支出规模及具体实施方案，并通过招标形式选择设计、建筑、监理等单位，本公司全程参与店面的整体装修工作，保证装修工程的质量达标。

2、招商采购

本公司的招商采购工作主要由物流管理部采购中心负责，采取“1+N”的管理模式，即公司物流管理部采购中心加各店采购部门。公司物流管理部采购中心负责制定公司品牌战略，决定商场定位，进行全公司品牌商品的招商采购，各店采购部门负责组织实施各店的日常运营工作。

（1）合作经营招商

根据公司目前的整体发展战略，公司通常选择热销的成熟名品，追求坪效最大化。在引进供应商时，主要考虑如下因素：

1）供应商品牌级别是否符合公司的发展战略及所开店面的经营定位；

2）品牌知名度；

3）品牌的市场占有率；

4）品牌的经济效益，重点是坪效；

5）供应商的企业文化、历史背景及发展阶段。

公司引进供应商的流程如下：

1）采购部根据年度引进计划，进行市场调研，并筛选拟引进的供应商；

2）采购部向拟引进的供应商索取企业资信材料，经采购部初审合格后填写《引进供应商申报表》，打印后与供应商资信材料一起交供应商资信部门审核；

3）采购部根据《物流管理部规范》确定供应商的品牌级别、经营面积、经营位置、经营扣率等项目；

4）供应商资信部门审核合格后，将《引进供应商申报表》报物流管理部采购中心经理和营运总监审批；

5）营运总监批准后，供应商资信部门告知采购部新引进供应商的代码；

6）采购部与供应商签订《合作经营协议书》，引进工作结束。

公司引进供应商后，为保证供应商的合法、合规、高效经营，切实维护消费者利益，最大限度地为本公司创造经济效益，公司通常每季度对所有品牌进行评估，实行末尾淘汰与市场需求相结合的动态管理政策，必要时对品牌结构进行调整，尽可能提高单位经营面积的经济效益。

（2）自营商品采购

公司经营的自营商品主要包括化妆品、家用电器、部分超市商品以及普澜斯代理品牌商品。化妆品和家用电器的采购由物流管理部采购中心负责，超市商品的采购由翠微家园超市负责，普澜斯代理品牌商品的采购由普澜斯负责。本公司每年会对自营商品编制采购计划，并根据各商场及超市的销售及库存情况向自营供应商订货，订货数量通常随季节性变化而进行动态的调整。

为保证采购商品的质量可靠及价格合理，本公司所自营的化妆品和电器主

要为国际一线品牌，供应商具有良好的信誉和很强的实力。对于翠微家园超市所经营的自营商品，在引进时，对供应商的资格进行严格的审核，并对供应商进行持续的跟踪和资格管理，确保供应商符合本公司所要求的条件。目前，普澜斯主要经营 NAUTICA 和 InNIU 品牌，这两个品牌均为国际知名品牌，具有较高的信誉和较强的实力。

3、仓储配送

配送包括直配和统配，直配指由厂商将商品直接配送到各商场柜台，统配指由自营供应商根据订货数量将商品集中送达公司的仓库，由公司的配送中心负责将商品配送至各商场。联营模式下的商品一般由供应商负责仓储和配送，公司配送中心主要负责自营商品的储存和配送。

公司的存货主要为自营商品存货。公司已制定了严格的存货管理政策，主要目标为维持合理库存量，加快商品周转，保证商品在各流转环节的安全。公司每月定期对库存商品进行实物盘点，确保商品的账实相符。

4、商品销售

本公司的商品销售主要以店面销售为主，日常销售工作由各商场经理及营业人员负责，公司物流管理部经管中心负责商品质量、价格和计量的管理及商品信息维护。

公司在与供应商签署的《合作经营协议书》中通常会约定供应商应向本公司提供合法有效的商品资信材料，如检验报告、认证证书等，杜绝一切不合格商品上架销售，同时供应商应负责做好商品的“三包”及售后服务工作。此外，协议书中还约定供应商组织全市性促销活动给予公司的促销力度，应与周边商场持平，日常所售同种商品价格不得高于其他商场。

经管中心要求所有商品均需提供质检报告，确保商品质量合格，同时对商品的质量和计量等方面进行监督，避免因出现劣质和不达标商品而造成消费者的不满，从而损害本公司的形象和声誉。

经管中心对商品的价格进行持续监控，避免因商品价格高于周边商场价格而影响本公司的销售。

此外，经管中心还对商品的信息实施单品管理，做好后台的维护工作，从而确保管理顺畅。

5、市场营销

开展市场营销工作的主要目标是宣传公司的经营理念和定位，提升公司的知名度、名誉度和影响力，加强主目标客户群对翠微股份的感官形象定位，提升他们对公司的忠诚度。

本公司的市场营销工作由物流管理部营销中心统一负责，各分店只进行日常的宣传推广工作。营销中心通过密切关注市场动态，结合公司特点及社会热点话题，整合营销资源，积极策划有针对性的营销方案。同时以品类营销、情感营销为依托，积极策划应时应季的营销活动。

营销活动主要分为两大类：一类是以情感诉求为依托，拉近顾客与公司之间的距离，加深消费者对公司的好感，包括组织消费者学习课堂、生活体验活动以及节日期间的小礼品赠送等；另一类是促销活动，直接对消费者进行让利销售，本公司将促销活动分为三级，第一级为重大节假日的大型营销活动，包括春节、店庆、十一、五一等；第二级为针对具有传统文化特点节日的营销活动，如元旦、端午、中秋等；第三级为各分店根据区域内主要客户的特点开展的特定营销活动。

此外，公司非常注重培养和维护会员客户，针对会员群体特性来制定可行的营销活动，并通过一系列的增值服务，加强对会员客户的维护，力争在巩固现有会员群体的基础上，积极开发新的客户。

6、顾客服务

本公司结合自身特点，创造了适合翠微的特色服务理念——“家人式”服务理念，并鼓励职工增强岗位技能，及时准确地了解客户需求，力争为顾客提供最优质的服务。

（1）“家人式”服务理念及四零服务标准

“家人式”即以“全心全意投入、尽善尽美服务”为主旨，力求为顾客创

造温馨如家、体贴如家、方便如家的氛围，是翠微服务方针“顾客满意为宗旨、质量管理创卓越”在服务工作中的体现。

翠微在“家人式”服务的基础上推出“零环节、零距离、零风险、零遗憾”的四零服务标准。

（2）顾客需求及满意度管理

为更清晰地了解顾客的消费趋向和服务需求，了解顾客从商品到服务及环境等方面的满意情况，本公司每年均开展顾客满意度调查，围绕“是否乐意成为翠微的忠诚顾客”这一重点调查项目，采用不同调查方式及选择不同时间段对顾客进行调查，进而得出调查结论。

通过顾客满意度调查所获得的数据以及结论可作为公司管理层进行决策的参考，为公司的服务提升、市场宣传和商业运作提供帮助，从而获得更好的经济效益。

（3）顾客投诉管理

公司建立了 CRM 和呼叫中心系统，并推出了 400 服务热线，实现了对顾客的 7×24 小时服务。公司在处理顾客投诉时，坚持“四不出四为主”的退换货原则。公司以《FW-ZY-006 消费争议处理作业指导书》和《FW-ZY-001 督察作业指导书》为工作指导，以“家人式”服务为基础，以消费者权益保护法为依据，本着尊于消法、宽于消法的原则解决和受理因各类原因引发的消费争议，并做到了 100%的消费争议完结率。

（4）顾客细分化管理

公司通过会员管理系统，实现了对会员的分类管理，能够有针对性地对各类会员提供不同的服务。目前公司会员卡以“翠微家园卡”、“翠微世纪拥军卡”、“翠微园丁卡”为基础卡，在达到一定消费金额的情况下，可升级为“翠微百货金卡”、“翠微百货银卡”，比基础卡享有更高的优惠。

（五）主要客户及供应商情况

由于本公司主要从事百货零售业务，所经营的品牌数量较多，客户及供应

商均较为分散。报告期内不存在向单个客户销售额超过营业收入总额 5%的情形，也不存在从单个供应商采购金额超过营业成本总额 5%的情形。

报告期内公司向前五大客户销售情况如下表所示：

单位：万元

年份	销售金额	占营业收入的比例
2011 年 1-9 月	2,204.72	0.64%
2010 年	2,056.56	0.53%
2009 年	2,203.59	0.73%
2008 年	1,403.11	0.52%

公司全部商品均在国内采购，主要供应商基本保持稳定，报告期内深圳市宝福珠宝首饰有限公司、北京周大福珠宝金行有限公司、北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司、周生生（中国）商业有限公司北京分公司等 4 家单位一直稳居前四名。报告期内公司向前五大供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

年份	公司名称	采购金额	占营业成本比例
2011 年 1-9 月份	深圳市宝福珠宝首饰有限公司	20,428.65	7.25%
	北京诚年兆业科贸有限公司	18,179.94	6.46%
	北京周大福珠宝金行有限公司	11,457.93	4.07%
	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	10,674.38	3.79%
	周生生（中国）商业有限公司北京分公司	3,139.26	1.11%
	合计	63,880.16	22.68%
2010 年	北京周大福珠宝金行有限公司	13,567.34	4.39%
	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	12,076.86	3.91%
	深圳市宝福珠宝首饰有限公司	8,930.20	2.89%
	周生生（中国）商业有限公司北京分公司	3,707.46	1.20%
	绫致时装销售（天津）有限公司	2,294.26	0.74%
	合计	40,576.12	13.14%
2009 年	北京周大福珠宝金行有限公司	7,909.18	3.28%
	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	7,671.25	3.18%
	深圳市宝福珠宝首饰有限公司	5,971.77	2.47%

年份	公司名称	采购金额	占营业成本比例
	周生生（中国）商业有限公司北京分公司	2,481.54	1.03%
	绫致时装销售（天津）有限公司	1,893.95	0.78%
	合计	25,927.69	10.74%
2008 年	北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司	6,147.66	2.85%
	北京周大福珠宝金行有限公司	5,931.51	2.75%
	深圳市宝福珠宝首饰有限公司	4,903.04	2.27%
	周生生（中国）商业有限公司北京分公司	2,166.67	1.00%
	宝盛道吉（北京）贸易有限公司	2,025.13	0.94%
	合计	21,174.01	9.82%

上表中供应商均为与本公司以联营模式合作的供应商，采购金额系商品销售后，公司与相关供应商按照合同约定的比率进行分成，返还至供应商的收入部分。

本公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方及持有本公司 5%以上股份的股东均未在上述供应商中持有权益。

五、主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司拥有的固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋建筑物	112,404.37	3,170.08	109,234.29	97.18%
机器设备	7,237.22	3,406.77	3,830.45	52.93%
运输设备	643.15	283.19	359.96	55.97%
电子设备	3,129.64	1,850.31	1,279.33	40.88%
合计	123,414.38	8,710.35	114,704.03	92.94%

注：成新率 = 账面价值 ÷ 账面原值 × 100%，下同。

本公司为百货零售行业企业，固定资产主要为房屋建筑物。截至 2011 年 9 月 30 日，房屋建筑物的固定资产账面价值占固定资产账面价值总额的比重为

95.23%。

1、自有房产情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司拥有自有房产共 13 项，其中与生产经营有关的主要自有房产情况如下表所示：

序号	房产证号	所有权人	房屋坐落	建筑面积（平米）	实际用途	实际使用主体
1	X 京房权证海字第 198269 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号	16,035.61	翠微百货营业用房	翠微股份翠微大厦店
2	X 京房权证海字第 268755 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号	14,107.19	翠微百货营业用房	翠微股份翠微大厦店
3	X 京房权证海字第 272964 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号院 2 号楼	8,970.65	翠微百货营业用房	翠微股份翠微大厦店
4	X 京房权证海字第 136439 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号	7,765.60	翠微百货营业用房	翠微股份翠微大厦店
5	X 京房权证海字第 270733 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号 4 层北侧	6,737.22	翠微百货营业用房	翠微股份翠微大厦店
6	京房权证朝股 06 字第 00323 号	翠微股份	朝阳区安苑路二十号	2,856.16	对外经营租赁用房	北京科进天龙控制系统有限公司、北京信德创业文化有限公司、北京万泰装饰有限责任公司等企业
7	京房权证海股移字第 0099357 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号	235.63	对外经营租赁用房	北京海淀区杰睿学校
8	X 京房权证昌股字第 339449 号	翠微股份	昌平区天通苑小区 105 号楼	131.08	对外经营租赁用房	翠微股份职工

注：在财务核算中，本公司将上表中第 6-8 项房产列入投资性房地产，以成本法核算。

除上表列示的自有房产外，本公司其他自有房产均为停车位。截至本招股意向书签署之日，本公司无自有房产尚未取得房屋产权证书的情形，相关

房产不存在纠纷或潜在纠纷。其中，翠微大厦北楼房产无土地使用权证书，此外，翠微大厦北楼在建设时取得了项目立项登记备案、规划意见书、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等批复手续，但无用地规划许可，存在法律瑕疵，目前，本公司已着手开始办理翠微大厦北楼土地使用权证书，预计需缴纳土地出让金约 1,500 万元。

对于翠微大厦北楼建设时无用地规划许可及目前尚未办理完成土地使用权证书，经核查，保荐机构认为：发行人已取得翠微大厦北楼房产的房屋产权证，享有对该房产的合法所有权，在办理取得土地使用证之前，不影响发行人对翠微大厦北楼房产占有、使用、收益及处分的合法权利。目前，翠微大厦北楼土地证正在办理过程中，翠微大厦北楼在建设时未取得用地规划许可证不存在所占用的土地被处以责令退回处罚的风险。根据与北京市国土资源局海淀分局的沟通，翠微股份办理翠微大厦北楼土地使用证工作不存在实质性障碍。同时，翠微集团对翠微大厦北楼未取得用地规划许可证或土地使用证事项出具了责任承担承诺，因此，保荐机构认为翠微大厦北楼建设时无用地规划许可证及目前尚未取得土地使用证事项不会对发行人本次发行上市构成重大不利影响。

发行人律师天元律所认为：发行人已取得翠微大厦北楼房产的房屋产权证，享有对该房产的合法所有权，在办理取得土地使用证之前，不影响发行人对翠微大厦北楼房产占有、使用、收益及处分的合法权利。目前，翠微大厦北楼房产所对应的土地使用权证书正在办理过程中，翠微大厦北楼在建设时未取得用地规划许可证不存在所占用的土地被处以责令退回处罚的风险。同时，翠微集团对翠微大厦北楼未取得用地规划许可证或土地使用证事项出具了责任承担承诺，因此，发行人律师认为，翠微大厦北楼建设时无用地规划许可证及目前尚未取得土地使用证之事项不会对发行人本次发行上市构成重大不利影响。

除上表中第 1 项房产抵押给农业银行用于贷款外，其余房产不存在其他抵押或权利受限制的情况。

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司拥有的投资性房地产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋建筑物	2,194.00	566.87	1,627.13	74.16%

2、租赁房产情况

截至本招股意向书签署之日，与本公司各门店营业相关的重要租赁情况如下表：

序号	使用主体	房屋坐落	建筑面积	租赁期限	承租人	出租方	是否取得房产证	租赁登记证编号
1	翠微股份翠微大厦店	北京市海淀区复兴路 33 号	20,925.75	至 2019 年 12 月 31 日	翠微股份	翠微集团	是	4021
2	翠微股份牡丹园百货店	北京市海淀区花园路 2 号	20,386.30	至 2013 年 05 月 31 日	翠微股份	北京牡丹电子集团有限责任公司	是	2575
3			6,000.00	至 2017 年 04 月 30 日	翠微股份	北京牡丹电子集团有限责任公司	否	-
4			2,206.00	至 2015 年 10 月 31 日	翠微股份	北京牡丹电子集团有限责任公司	否	-
5	翠微股份天通苑龙德店	北京市昌平区立汤路 186 号	39,307.51	至 2028 年 02 月 29 日	翠微股份	龙德置地有限公司	是	（昌东）房租登（珠）第 J00001 号
6	翠微股份清河百货店	北京市海淀区清河镇危改小区项目甲 1 号	25,582.42	至 2025 年 03 月 16 日	翠微股份	北京强佑房地产开发公司	是	2653

序号	使用主体	房屋坐落	建筑面积	租赁期限	承租人	出租方	是否取得房产证	租赁登记证编号
7	翠微股份翠微广场购物中心	北京市海淀区复兴路 29 号	27,670.14	至 2024 年 05 月 29 日	翠微股份	北京市海淀区玉渊潭农工商总公司	否	2579
8			1,380.00	至 2024 年 05 月 29 日	翠微股份	北京市海淀区玉渊潭农工商总公司	否	-
9			7,606.97	至 2024 年 9 月 14 日	翠微股份	北京金嘉年设备成套有限公司	否	2580
10			1,505.56	至 2024 年 9 月 14 日	翠微股份	北京金嘉年设备成套有限公司	否	-
11	翠微家园超市牡丹园店	北京市海淀区花园路 2 号	4,500.00	至 2013 年 05 月 31 日	翠微家园超市	北京牡丹电子集团有限责任公司	是	2576
12	翠微家园超市清河店	北京市海淀区清河镇危改小区项目甲 1 号	6,323.17	至 2025 年 03 月 16 日	翠微家园超市	北京强佑房地产开发公司	是	2640

（1）无证房产建筑面积及营业收入占比情况

未取得产权证的租赁房产主要有两处：第一处为牡丹园百货店所用房产的部分，建筑面积为 8,206 ㎡；第二处为翠微广场购物中心所用房产，本公司向各方租赁翠微广场购物中心所用房产建筑面积合计为 38,162.67 ㎡。公司主要经营用房的总建筑面积为租赁房产与自有房产的总和，为 220,232.96 ㎡，上述两处无证房产的建筑面积占公司主要经营房产建筑面积的比例分别为 3.73%和 17.33%，合计为 21.06%。

2011 年 1-9 月，发行人使用牡丹园两项无证房产产生的营业收入约占本公司营业收入的 1.91%，发行人使用翠微广场购物中心无证房产产生的营业收入约占本公司营业收入的 4.09%，两项合计为 6.00%。

尽管翠微广场房产尚未取得房屋所有权证，但其具备《土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，办理房产证不存在障碍。

（2）牡丹园店租赁相关房产

本公司向北京牡丹电子集团有限责任公司承租两项北京市海淀区花园路 2 号房产共计 8,206 ㎡用于本公司牡丹园店经营。截至本招股意向书签署之日，出租方未为上述两项房产办理规划报建手续、未取得房屋所有权证。2004 年 5 月 1 日和 2008 年 11 月 1 日，本公司分别开始租赁使用 6,000 ㎡房产和 2,206 ㎡房产，用于经营、办公和仓储等。

截至本招股意向书签署之日，上述两项房产租赁建筑面积合计占本公司主要经营房产建筑面积（租赁房产与自有房产合计）的 3.73%。2011 年 1-9 月，本公司使用上述两项房产产生的营业收入约占本公司营业收入的 1.91%。上述两项房产对本公司日常经营活动和盈利能力不构成重大影响，不会对发行人的本次发行产生重大影响。

针对上述情况，翠微集团承诺：若上述租赁房产的全部或任何一部分因未经规划审批而被有权机关责令拆除或要求停止经营活动，则翠微集团将承担本公司该等经营面积搬迁的相关费用，且对本公司搬迁期间的经营损失做出及时、

足额、有效的赔偿或补偿。

发行人律师认为，上述租赁房产未办理规划报建手续、无房屋所有权证，出租人出租该等房产存在瑕疵，发行人对该等房产的租赁、经营及使用存在一定的风险。根据翠微集团出具的《承诺函》，若该等租赁房产的全部或任何一部分因未经规划审批而被有权机关责令拆除或要求停止经营活动，则翠微集团将承担发行人该等商业面积搬迁的相关费用，且对发行人搬迁期间的经营损失做出及时、足额、有效的赔偿或补偿。因此，发行人律师认为，上述租赁房产面积占发行人全部商业经营面积比例较小，且翠微集团已承诺赔偿或补偿发行人因前述房产租赁可能承担的相关经营损失和费用，上述房产租赁存在的瑕疵不会对本次发行并上市产生重大不利影响。

（3）翠微广场购物中心租赁相关房产

本公司翠微广场购物中心及超市翠微广场店租赁的北京市海淀区复兴路 29 号翠微广场房产，项目开发商已经与北京市国土资源局签署《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出[合]字（2004）第 1382 号），并已取得《建设用地规划许可证》（2005 规地字 0084 号）、《建设工程规划许可证》（2006 规建字 0063 号）和《建筑工程施工许可证》（[2006]施建字 1746 号），但尚未办理项目竣工验收备案，尚未取得房屋所有权证。本公司承租 27,670.14 ㎡和 7,606.97 ㎡房产的租赁合同已经在海淀区房管局备案，备案文号分别为 2579 和 2580。

发行人律师认为，虽然上述租赁房产有《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，但尚未办理竣工验收备案。发行人和翠微家园超市与相关出租方签署的租赁合同合法有效，但相关出租方将未办理竣工验收备案手续的房屋交付承租人使用，存在法律瑕疵。根据发行人的说明，相关出租方已经启动办理竣工验收备案，并将在竣工备案验收合格后尽快申办房屋所有权证。鉴于 1,505.56 ㎡的房屋租赁面积较小，且 27,670.14 ㎡和 7,606.97 ㎡房产租赁合同已在房产管理部门办理租赁备案登记，因此，上述房产租赁存在的瑕疵不会对本次发行并上市产生重大不利影响。

（二）主要无形资产情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司拥有的无形资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	账面价值	成新率
土地使用权	1,503.73	78.28	1,425.45	94.79%
软件使用权	965.70	641.25	324.44	33.60%
合计	2,469.43	719.53	1,749.89	70.86%

本公司主要无形资产为土地使用权。土地使用权账面价值占无形资产账面价值总额的比重为 81.46%。

1、土地使用权

截至本招股意向书签署之日，本公司拥有土地使用权共 5 项，具体情况如下表所示：

单位：㎡

序号	土地证号	使用权人	座落	用途	取得方式	终止日期	使用权面积
1	京海国用（2010 转）第 5160 号	翠微股份	北京市海淀区复兴路 33 号	商业 办公	出让	商业 2050 年 03 月 02 日 办公 2060 年 03 月 02 日	2,483.21
2	京海国用（2011 出）第 00001 号	翠微股份	北京市海淀区复兴路 33 号	商业 办公	出让	商业 2050 年 03 月 02 日 办公 2060 年 03 月 02 日	2,184.58
3	京海国用（2010 转）第 4965 号	翠微股份	北京市海淀区复兴路 33 号	商业	出让	商业 2049 年 07 月 12 日	1,202.55
4	京海国用（2011 出）第 00020 号	翠微股份	海淀区复兴路 33 号	商业	出让	2050 年 3 月 2 日	1,043.30
5	京海国用（2007 转）第 4154 号	翠微股份	北京市海淀区复兴路 33 号	办公	出让	办公 2046 年 05 月 27 日	36.49

注：在财务核算中，由于无法精确的将土地使用权价值和附着其上的房产价值进行分割，

本公司将上表中第 1、2、4、5 项土地使用权列入固定资产科目进行核算。

本公司目前拥有的上述土地使用权不存在纠纷或潜在纠纷，除上表中第 1 项土地使用权抵押给农业银行用于贷款外，其余土地使用权不存在其他抵押或权利受限制的情况。

2、商标

（1）商标注册情况

截至本招股意向书签署之日，本公司已经在国家工商总局注册并取得权属证书的商标共有 119 项，包括“翠微”36 个许可类别、“翠微”1 个许可类别、“翠微百货”3 个许可类别、“翠微集团”1 个许可类别、“翠微可晶”1 个许可类别、“”2 个许可类别、“可晶”8 个许可类别、“家人式”1 个许可类别，“”33 个许可类别，“翠微”33 个许可类别。其中，第 1165872 号、第 1151811 号受让自翠微集团，第 3077360 号、第 3160781 号受让自北京翠微大厦。相关权属变更手续已经完成，并取得了国家工商总局商标局分别出具的《核准商标转让证明》。

本公司上述注册商标不存在任何权属纠纷或潜在纠纷，不存在质押或其他权利受限制的情况。具体情况如下表所示。

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
1	1151811	翠微集团 CUIWEI GROUP	1998.2.14	42	备办宴席；快餐馆	2018.2.13	重要
2	3077360	翠微可晶 CUIWEI KEJING	2003.5.21	35	商业橱窗布置；组织商业或广告展览；进出口代理；推销（替他人）；货物展出；照相复制；广告宣传；商业管理辅助；打字；组织商业或广告交易会	2013.5.20	重要
3	8224904	可晶	2011.4.28	9	摄像机；电影摄像机；电影片剪辑装置；照相机（摄像）；摄影架；照相制版装置；照相器材架；照像取景器；闪光灯（摄像）；摄像器具包	2021.4.27	非常重要
4	8224907	可晶	2011.4.28	16	纸餐巾；印刷出版物；照片；照片固定装置；镶嵌照片用装置；照相架；照像板；照相角；办公用夹；绘画板	2021.4.27	重要
5	8224915	可晶	2011.4.28	20	像框嵌条；画框装饰条；镜子（玻璃镜）；像框；画框；画框托架；挂画片杆（画框）；竹木工艺品；人造琥珀条；软木工艺品	2021.4.27	重要

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
6	8224922	可晶	2011.4.28	25	摄影背心；化妆舞会上穿的服装；莎丽服；戏服；秧歌服；舞衣；面纱（布）；领结；婚纱	2021.4.27	重要
7	8224927	可晶	2011.8.21	37	照相器材修理；电影放映机的修理；钟表修理；保险柜的保养和修理；服装翻新；皮革保养、清洗和修补；裘皮的保护、清洗和修整；清洗衣服；洗涤；修补服装（织补）	2021.8.20	重要
8	8224934	可晶	2011.7.28	40	榨水果；茶叶加工；服装制作；布料剪裁；皮革加工；电影胶片冲洗；照相底片冲洗；照片冲印；照相排版；艺术品装框	2021.7.27	重要
9	8224939	可晶	2011.4.28	41	电影摄影棚；电影布景出租；电影制作；表演制作；节目制作；录音棚；录像带编辑；录像剪辑；摄影；录像带录制	2021.4.27	非常重要
10	8224943	可晶	2011.6.21	45	夜间护卫；安全咨询；社交陪伴；社交护送（陪伴）；晚礼服出租；服装出租；交友服务；婚姻介绍所；调解；法律研究	2021.6.20	重要

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
11	3160781	家人式 JIA REN SHI	2003.10.14	35	推销（替他人）；进出口代理；商业调查；组织商业或广告交易会；商业管理辅助；工商管理辅助；拍卖；饭店管理；饭店商业管理；组织商业或广告展览	2013.10.13	重要
12	6638013		2010.4.7	37	烫衣服；服装翻新；修补衣服；皮革保养、清洗和修补；裘皮的保护、清洗和修整；清洗衣服；洗涤；熨衣服；修补服装（织补）；干洗	2020.4.6	重要
13	6638012		2010.4.7	40	纺织品精细加工；布料边饰处理；羊毛加工；纺织品染色；服装制作；裁剪服装；裘皮时装加工；刺绣加工；皮革加工；服装修改	2020.4.6	重要
14	5494133	翠微百货 CUIWEI DEPARTMENT STORE	2009.11.21	37	建筑信息；建筑；车胎翻新；室内装璜修理；供暖设备的安装和修理；机械安装、保养和修理；车辆保养和修理；飞机保养与修理；干洗；照相器材修理	2019.11.20	一般
15	5494134	翠微百货 CUIWEI DEPARTMENT STORE	2009.9.28	39	运输；海上运输；汽车运输；空中运输；租车；旅行社（不包括预定旅馆）；潜水服出租；配电；运河船闸操作；包裹投递	2019.9.27	一般
16	5494132	翠微百货 CUIWEI DEPARTMENT STORE	2009.9.28	42	法律服务；技术研究；土地测量；工业品外观设计；化学服务；生物学研究；气象信息；材料测试；服装设计；计算机出租	2019.9.27	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
17	5494177	翠微 CUIWEI	2009.10.28	1	工业用固态气体；酒精；工业用粘合剂；混凝土凝结剂；试纸；相纸；人造树胶；农业肥料；灭火混合物	2019.10.27	一般
18	5494176	翠微 CUIWEI	2009.9.28	2	染料；颜料；食物色素；印刷油墨；油漆；清漆；防水粉（涂料）；油灰；防腐剂；天然树脂	2019.9.27	一般
19	5494175	翠微 CUIWEI	2009.10.7	3	香皂；去色剂；上光剂；磨光制剂；香料；化妆品；牙膏；香；动物用化妆品；香波	2019.10.6	一般
20	5494174	翠微 CUIWEI	2009.9.28	4	工业用脂；润滑油；工业用油；燃料；气体燃料；煤；工业用蜡；照明用蜡；除尘制剂；发动机油	2019.9.27	一般
21	5494172	翠微 CUIWEI	2009.10.7	6	金属绳索；钥匙；金属锁（非电）	2019.10.6	一般
22	5494171	翠微 CUIWEI	2009.10.7	7	电子工业设备；印刷机器；化妆品生产设备；发电机（组）；水力发电机和马达	2019.10.6	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
23	5494170	翠微 CUIWEI	2011.5.28	8	鱼叉	2021.5.27	一般
24	5494169	翠微 CUIWEI	2009.7.7	9	计算机器；集成电路；传真机；电焊设备；眼镜；音响警报器；手提电话；个人用立体声装置；电影摄影机；电池	2019.7.6	一般
25	5494168	翠微 CUIWEI	2009.6.7	10	外科仪器和器械；假牙；理疗设备；助听器；奶瓶；避孕套；假肢；腹带；缝合材料；健美按摩设备	2019.6.6	一般
26	5494167	翠微 CUIWEI	2011.5.28	11	燃气锅炉	2021.5.27	一般
27	5494166	翠微 CUIWEI	2009.6.7	12	机车；汽车；摩托车；自行车；缆车；婴儿车；公共马车；车辆轮胎；空中运载工具；船	2019.6.6	一般
28	5494165	翠微 CUIWEI	2009.6.21	13	火器；信号火箭；手枪（武器）；坦克车（武器）；引火物；炸药；火药；发令纸；烟火产品；烟花	2019.6.20	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
29	5494164	翠微 CUIWEI	2009.8.21	14	未加工或半加工贵重金属；贵重金属合金；镀金物品；家用贵重金属用具；玛瑙；人造宝石；耳环；银制工艺品；手表；别针（首饰）	2019.8.20	一般
30	5494163	翠微 CUIWEI	2009.8.21	15	打击乐器；音乐合成器；乐器；乐器弦；乐器制音器；筝；小提琴；指挥棒；乐器架；电子琴	2019.8.20	一般
31	5494162	翠微 CUIWEI	2009.8.21	16	纸；复写纸；卫生纸；箱纸板；影集；海报；图画；包装用塑料膜；打印器（办公用品）；办公用夹	2019.8.20	一般
32	5494161	翠微 CUIWEI	2009.10.7	17	树胶；密封物；合成树脂（半成品）；农用地膜；非金属软管；石棉；隔音材料；绝缘材料；防水包装物；非金属马掌	2019.10.6	一般
33	5494160	翠微 CUIWEI	2009.9.7	18	半加工或未加工皮革；钱包；公文包；裘皮；伞；手杖；马具；香肠肠衣；人造革箱；皮带（非服饰用）	2019.9.6	一般
34	5494159	翠微 CUIWEI	2011.10.07	19	混凝土建筑构件；涂层（建筑材料）	2021.10.06	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
35	5494158	翠微 CUIWEI	2011.10.07	20	布告牌；家庭宠物箱	2021.10.06	一般
36	5494157	翠微 CUIWEI	2011.10.07	21	梳；牙刷；牙签	2021.10.06	一般
37	5494156	翠微 CUIWEI	2009.9.7	22	丝绳；帐篷；邮袋；填料；纺织品纤维；绳索；网线；尼龙编织袋（仿麻袋）；非橡胶非塑料填料；木棉	2019.9.6	一般
38	5494155	翠微 CUIWEI	2009.8.28	23	纱；绢丝；人造丝；精纺羊毛；线；人造线和纱；尼龙线；蜡线；毛线；人造毛线	2019.8.27	一般
39	5494154	翠微 CUIWEI	2010.1.14	24	装饰织品；无纺布；纺织品壁挂；毡；桌布（非纸制）；洗涤用手套；哈达；旗帜	2020.1.13	一般
40	5494152	翠微 CUIWEI	2010.1.7	26	绣花饰品；发夹；钮扣；假发；针；人造花；服装垫肩；纺织品装饰用热粘补花（缝纫用品）；亚麻布标记用数码；茶壶保暖套	2020.1.6	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
41	5494151	翠微 CUIWEI	2009.10.21	27	地毯；席；地垫；墙纸；垫席；人工草皮；橡胶地垫；非纺织品制墙帷；非纺织品壁挂；汽车用垫毯	2019.10.20	一般
42	5494149	翠微 CUIWEI	2009.5.21	29	鱼制食品；蛋；牛奶制品；水果色拉；豆腐；腐竹；蛋白；蛋白；酸奶；果冻；食物蛋白	2019.5.20	一般
43	5494148	翠微 CUIWEI	2009.8.21	30	膨化土豆片；豆浆；酵母；家用嫩肉剂	2019.8.20	一般
44	5494146	翠微 CUIWEI	2009.4.7	34	烟草；烟斗；香烟；雪茄烟；鼻烟壶；火柴；非贵重金属火柴盒；吸烟用打火机；香烟过滤嘴；香烟烟嘴头	2019.4.6	一般
45	1165872	翠微 CUIWEI	1998.4.7	35	进出口代理；推销（替他人）	2018.4.6	非常重要
46	5494145	翠微 CUIWEI	2009.11.21	36	保险；银行；资本投资；艺术品估价；不动产代理；经纪；担保；募集慈善基金；信托；典当	2019.11.20	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
47	5494144	翠微 CUIWEI	2009.11.21	37	建筑信息；建筑；车胎翻新；室内装璜修理；供暖设备的安装和修理；机械安装、保养和修理；车辆保养和修理；飞机保养与修理；干洗；照相器材修理	2019.11.20	一般
48	5494143	翠微 CUIWEI	2009.11.21	38	信息传送；电话业务；电子信件；电讯信息；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；信息传送设备的出租；电讯设备出租；远程会议服务；计算机辅助信息和图像传送；光纤通讯	2019.11.20	一般
49	5494142	翠微 CUIWEI	2009.9.28	39	运输；海上运输；汽车运输；空中运输；租车；旅行社（不包括预定旅馆）；潜水服出租；配电；运河船闸操作；包裹投递	2019.9.27	一般
50	5494141	翠微 CUIWEI	2009.11.21	40	材料处理信息；印刷；纺织品化学处理；伐木及木料加工；纸张加工；水净化；陶瓷烧制；食物熏制；动物屠宰；皮革加工	2019.11.20	一般
51	5494140	翠微 CUIWEI	2010.6.21	41	提供体育设施；为艺术家提供模特	2020.6.20	一般
52	5494139	翠微 CUIWEI	2009.9.28	42	法律服务；技术研究；土地测量；工业品外观设计；化学服务；生物学研究；气象信息；材料测试；服装设计；计算机出租	2019.9.27	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
53	5494136	翠微 CUIWEI	2009.11.21	45	私人保镖；安全咨询；护送；约会；服装出租；殡仪；开保险锁；消防；婚姻介绍所；收养所	2019.11.20	一般
54	7619772		2010.11.21	1	琼脂；漂白剂；气体净化剂；传真纸；镜头防污剂；摄影显影剂；活性炭；相纸；糖精；皮革防水化学品	2020.11.20	一般
55	7619771		2010.11.14	2	染料；防挥发水彩颜料；颜料；食用色素；激光打印机墨盒；复印机用墨（调色剂）；油漆；清漆；防腐剂；松香	2020.11.13	一般
56	7619770		2010.11.07	3	肥皂；洗发液；清洁制剂；鞋油；研磨剂；香精油；化妆品；牙膏；香；动物用化妆品	2020.11.06	一般
57	7619769		2010.11.14	4	皮革保护油；汽油；燃料；煤；泥炭（燃料）；地蜡；蜡烛；照明用蜡；除尘制剂；电能	2020.11.13	一般
58	7619768		2010.11.14	5	人用药；婴儿食品；消毒剂；隐形眼镜清洗液；医用营养品；空气净化制剂；杀虫剂；兽医用药；消毒纸巾；牙填料	2020.11.13	一般
59	7619766		2011.3.7	7	果酒榨汁机；自行车组装机械；阀（机器零件）；空气冷却器	2021.3.6	一般
60	7619764		2011.2.28	9	计算机外围设备；变压器（电）；量具；网络通讯设备；唱片；照相机（摄影）；家用遥控器；眼镜；热调节装置；电熨斗	2021.2.27	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
61	7619763		2010.11.14	10	外科仪器和器械；电动牙科设备；电疗器械；听力保护器；婴儿奶瓶；橡皮奶头；避孕套；外科用移植物（人造材料）；吊绷带；缝合材料	2020.11.13	一般
62	7619762		2011.3.7	11	电吹风；便携式一次性消毒小袋；打火机	2021.3.6	一般
63	7619778		2010.11.14	12	餐车；电动车辆；车座头靠；自行车；自行车、三轮车用打气筒；轮椅；婴儿车；自行车轮胎；补内胎用全套工具；气球	2020.11.13	一般
64	7619777		2010.11.21	14	未加工或半加工贵重金属；首饰盒；项链（首饰）；链（首饰）；戒指（首饰）；玉雕首饰；领带夹；手表；电子钟表；秒表	2020.11.20	一般
65	7619776		2010.11.14	15	手风琴；乐器；钢琴；打击乐器；号（乐器）；乐器弦；乐器盒；音叉；乐器架；鼓锤	2020.11.13	一般
66	7619775		2010.11.28	16	纸；复写纸；卫生纸；印刷品；印刷出版物；书籍封皮；文具；墨汁；书写工具；绘画材料	2020.11.27	一般
67	7619774		2010.11.07	17	合成橡胶；防水圈；橡胶绳；塑料管；窗户用防强光薄膜（染色膜）；橡胶榔头；非金属软管；保温用非导热材料；绝缘材料；防水包装物	2020.11.06	一般
68	7619773		2010.11.21	18	（动物）皮；钱包；家具用皮装饰；皮制绳索；裘皮；伞；伞套；手杖；宠物服装；香肠肠衣	2020.11.20	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
69	7619837		2011.7.14	21	厨房用具；玻璃杯（容器）；陶器；饮用器皿；水桶；梳；刷子；牙刷；牙签；化妆用具；保温瓶；蝇拍	2021.7.13	一般
70	7619779		2010.11.21	22	包装带；网线；车辆盖罩（非安装）；帆；防水帆布；帐篷；编织袋；瓶用草制包装物；羽绒（禽类）；木棉	2020.11.20	一般
71	7619787		2010.11.21	23	纱；丝纱；精纺羊毛；长丝；线；麻纱线；尼龙线；人造丝；毛线；人造毛线	2020.11.20	一般
72	7619786		2010.11.21	24	布；塑料材料（纤维代用品）；纺织品壁挂；毡；毛巾被；床单和枕套；家具遮盖物；门帘；洗涤用手套；旗帜	2020.11.20	一般
73	7619836		2010.11.14	25	服装；婴儿全套衣；游泳衣；舞衣；鞋（脚上的穿着物）；帽子（头戴）；袜；手套（服装）；领带；服装绶带；浴帽；婚纱	2020.11.13	一般
74	7619784		2010.11.21	27	地毯；小地毯；枕席；门前擦鞋垫；浴室防滑垫；汽车用垫毯；地毯底衬；非纺织品制墙帷；墙纸；非纺织品壁挂	2020.11.20	一般
75	7619783		2010.11.21	28	游戏机；风筝；玩具；扑克牌；运动球类；锻炼身体器械；杠铃；游泳池（娱乐用品）；旱冰鞋；圣诞树用小铃	2020.11.20	一般
76	7619782		2010.11.28	29	肉；鱼制食品；蔬菜罐头；以水果为主的零食小吃；蛋；豆奶（牛奶替代品）；牛奶；水果色拉；果冻；豆腐	2020.11.27	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
77	7619781		2010.11.14	30	咖啡；茶饮料；糖果；非医用营养液；面条；冰淇淋；食盐；面包；食用香料（不包括含醚香料和香油精）；调味品	2020.11.13	一般
78	7619790		2010.11.28	34	烟草；雪茄烟；鼻烟；烟斗；香烟嘴；烟袋；火柴；火柴盒；抽烟用打火机；香烟过滤嘴	2020.11.27	一般
79	7619788		2010.11.28	37	电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；厨房设备的安装和修理；计算机硬件的安装、维护和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；照相器材修理；钟表修理；修鞋；珠宝首饰修理	2010.11.27	一般
80	7619834		2011.1.7	39	货物递送；运输；商品包装；停车场出租；汽车运输；汽车出租；仓库出租；快递（信件和商品）；导游；轮椅出租	2021.1.6	一般
81	7619833		2010.11.28	40	定做材料装配（代他人）；金属处理；纺织品精细加工；木器制作；纸张处理；面粉加工；服装制作；照相底片冲洗；空气清新；艺术品装框	2020.11.27	一般
82	7619832		2011.1.7	41	教育；培训；安排和组织会议；电子桌面排版；录像带发行；摄像机出租；提供娱乐设施；提供体育设施；为艺术家提供模特；经营彩票	2021.1.6	一般
83	7619831		2011.1.7	42	研究与开发（替他人）；质量控制；化妆品研究；纺织品测试；包装设计；室内装饰设计；服装设计；计算机出租；书画刻印艺术设计；代替他人称量货物	2021.1.6	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
84	7619830		2010.12.21	43	快餐馆；餐馆；酒吧；茶馆；饭店；咖啡店；柜台出租；养老院；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿；会议室出租	2020.12.20	重要
85	7619829		2010.12.21	44	保健；饮食营养指导；医药咨询；理发店；美容院；植物养护；眼镜行；卫生设备出租；医务室；修指甲	2010.12.20	一般
86	7619828		2010.12.21	45	夜间护卫；家务服务；服装出租；开保险锁；交友服务；消防；火警报警器出租；灭火器出租；失物招领服务；法律研究	2020.12.20	一般
87	7619813	翠微	2010.11.21	1	琼脂；漂白剂；气体净化剂；传真纸；镜头防污剂；摄影显影剂；活性剂；相纸；糖精；皮革防水化学品	2020.11.20	一般
88	7619812	翠微	2010.11.14	2	染料；防挥发水彩颜料；颜料；食用色素；激光打印机墨盒；复印机用墨（调色剂）；油漆；清漆；防腐剂；松香	2020.11.13	一般
89	7619811	翠微	2010.11.7	3	肥皂；洗发液；清洁制剂；鞋油；研磨剂；香精油；化妆品；牙膏；香；动物用化妆品	2020.11.6	一般
90	7619810	翠微	2010.11.14	4	皮革保护油；汽油；燃料；煤；泥炭（燃料）；地蜡；蜡烛；照明用蜡；除尘制剂；电能	2020.11.13	一般
91	7619804	翠微	2010.11.14	10	外科仪器和器械；电动牙科设备；电疗器械；听力保护器；婴儿奶瓶；橡皮奶头；避孕套；外科用移植物（人造材料）；吊绷带；缝合材料	2020.11.13	一般
92	7619802	翠微	2010.11.14	12	餐车；电动车辆；车座头靠；自行车；自行车、三轮车用打气筒；轮椅；婴儿车；自行车轮胎；补内胎用全套工具；气球	2020.11.13	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
93	7619801	翠微	2010.11.21	14	未加工或半加工贵重金属；首饰盒；项链（首饰）；链（首饰）；戒指（首饰）；玉雕首饰；领带夹；手表；电子钟表；秒表	2020.11.20	一般
94	7619800	翠微	2010.11.14	15	手风琴；乐器；钢琴；打击乐器；号（乐器）；乐器弦；乐器盒；音叉；乐器架；鼓锤	2020.11.13	一般
95	7619799	翠微	2010.11.28	16	纸；复写纸；卫生纸；印刷品；印刷出版物；书籍封皮；文具；墨汁；书写工具；绘画材料	2020.11.27	一般
96	7619798	翠微	2010.11.7	17	合成橡胶；防水圈；橡胶绳；塑料管；窗户用防强光薄膜（染色膜）；橡胶榔头；非金属软管；保温用非导热材料；绝缘材料；防水包装物	2020.11.6	一般
97	7619797	翠微	2010.11.21	18	（动物）皮；钱包；家具用皮装饰；皮制绳索；裘皮；伞；伞套；手杖；宠物服装；香肠肠衣	2020.11.20	一般
98	7619794	翠微	2010.11.21	22	包装带；网线；车辆盖罩（非安装）；帆；防水帆布；帐篷；编织袋；瓶用草制包装物；羽绒（禽类）；木棉	2020.11.20	一般
99	7619795	翠微	2010.11.21	23	纱；丝纱；精纺羊毛；长丝；线；麻纱线；尼龙线；人造丝；毛线；人造毛线	2020.11.20	一般
100	7619793	翠微	2010.11.21	24	布；塑料材料（纤维代用品）；纺织品壁挂；毡；毛巾被；床单和枕套；家具遮盖物；门帘；洗涤用手套；哈达；旗帜	2020.11.20	一般
101	7619792	翠微	2010.11.21	26	服装花边；帽饰品（非贵金属）；服装扣；发束；针；人造花；服装垫肩；修补纺织品用热粘胶布片；亚麻布标记用数码；茶壶保暖套	2020.11.20	一般
102	7619825	翠微	2010.11.21	27	地毯；小地毯；枕席；门前擦鞋垫；浴室防滑垫；汽车用垫毯；地毯底衬；非纺织品制墙帷；墙纸；非纺织品壁挂	2020.11.20	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
103	7619824	翠微	2010.11.21	28	游戏机；风筝；玩具；扑克牌；运动球类；锻炼身体器械；杠铃；游泳池（娱乐用品）；旱冰鞋；圣诞树用小铃	2020.11.20	一般
104	7619821	翠微	2010.11.28	34	烟草；雪茄烟；鼻烟；烟斗；香烟嘴；烟袋；火柴；火柴盒；抽烟用打火机；香烟过滤嘴	2020.11.27	一般
105	7619827	翠微	2010.11.28	37	电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；厨房设备的安装和修理；计算机硬件的安装、维护和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；照相器材修理；钟表修理；修鞋；珠宝首饰修理	2020.11.27	一般
106	7619826	翠微	2011.1.7	39	货物递送；运输；商品包装；停车场出租；汽车运输；汽车出租；仓库出租；快递（信件和商品）；导游；轮椅出租	2021.1.6	一般
107	7619816	翠微	2010.11.28	40	定做材料装配（代他人）；金属处理；纺织品精细加工；木器制作；纸张处理；面粉加工；服装制作；照相底片冲洗；空气清新；艺术品装框	2020.11.27	一般
108	7619814	翠微	2011.1.7	42	研究与开发（替他人）；质量控制；化妆品研究；纺织品测试；包装设计；室内装饰设计；服装设计；计算机出租；书画刻印艺术设计；代替他人称量货物	2021.1.6	一般
109	7619817	翠微	2010.12.21	45	夜间护卫；家务服务；服装出租；开保险锁；交友服务；消防；火警报警器出租；灭火器出租；失物招领服务；法律研究	2020.12.20	一般
110	7619809	翠微	2011.3.7	5	人用药；婴儿食品；消毒剂；隐形眼镜清洗液；医用营养品；空气净化制剂；杀虫剂；兽医用药；消毒纸巾；牙填料	2011.3.6	一般
111	7619806	翠微	2011.3.7	8	匕首	2021.3.6	一般

序号	注册号	商标	取得注册时间	许可类别	核定服务名称/商品种类	有效期限	重要性程度
112	7619805	翠微	2011.2.8	9	计算机外围设备；变压器（电）；量具；网络通讯设备；唱片；照相机（摄影）；家用遥控器；眼镜；热调节装置；电熨斗	2021.2.27	一般
113	7619803	翠微	2011.3.7	11	电吹风；打火机	2021.3.6	一般
114	7619796	翠微	2011.3.7	20	木制或塑料制招牌；家庭宠物箱	2011.3.6	一般
115	7619791	翠微	2011.2.21	25	婴儿全套衣；游泳衣；舞衣；鞋（脚上的穿着物）；帽子（头戴）；袜；手套（服装）；领带；服装绶带；浴帽；婚纱	2021.2.20	一般
116	7619823	翠微	2011.3.14	29	食用水生植物提取物；牛奶制品；蔬菜罐头；豆奶（牛奶替代品）；牛奶；水果色拉；果冻；豆腐；食品用胶；加工过的槟榔	2021.3.13	一般
117	7619820	翠微	2011.4.14	35	进出口代理；替他人推销；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）	2021.4.13	重要
118	7619818	翠微	2011.4.14	43	快餐馆；餐馆；酒吧；茶馆；饭店；咖啡店	2021.4.13	重要
119	7619819	翠微	2011.4.14	44	饮食营养指导；眼镜行	2021.4.13	一般

注：商标重要性程度分为“非常重要”、“重要”及“一般”。标注“非常重要”及“重要”的商标是公司现行使用的用于对外宣传、经营和服务的商标；标记“一般”的商标均为保护性注册商标，现未使用。

（2）许可他人使用本公司商标和商号情况

2007 年 4 月 30 日，本公司与翠微集团签署《商标使用许可协议》。根据协议约定，本公司许可翠微集团在中国大陆境内按照协议约定和相关商标的注册类别，在翠微集团营业执照许可范围内进行的经营活动中免费使用第 1151811 号“ ”商标。许可期限至 2018 年 2 月 13 日终止，双方无异议情况下，许可期限自动续展。目前，翠微集团主要使用该商标用于对外形象宣传，未进行任何业务经营活动，翠微股份不向翠微集团收取使用费用。翠微集团承诺未来仅使用该商标用于对外形象宣传，不使用该商标进行其他业务经营活动。

除第 1151811 号商标以外，本公司及子公司不存在许可他人使用或其他被许可使用注册商标的情况。

六、特许经营权

（一）经营资质

本公司及分支机构、子公司目前取得的各类资质证书情况如下：

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
1	音像制品经营许可证	京海零 20090251 号	翠微股份	至 2019 年 12 月 30 日
2	音像制品经营许可证	京海零 20100065 号	牡丹园店	至 2020 年 11 月 11 日
3	出版物经营许可证	新出发京零字第海 080186 号	牡丹园店	至 2011 年 12 月 31 日
4	医疗器械经营企业许可证	京 081643	翠微股份	至 2016 年 4 月 25 日
5	医疗器械经营企业许可证	京 083544	清河店	至 2016 年 4 月 14 日
6	医疗器械经营企业许可证	京 210453	龙德店	至 2013 年 12 月 2 日
7	医疗器械经营企业许可证	京 082420	牡丹园店	至 2013 年 10 月 12 日
8	烟草专卖零售许可证	110108202830	翠微家园超市	至 2013 年 12 月 31 日
9	烟草专卖零售许可证	110108201688	超市牡丹园店	至 2013 年 12 月 31 日
10	烟草专卖零售许可证	110108207459	超市清河店	至 2015 年 1 月 31 日
11	烟草专卖零售许可证	110114202226	超市天通苑店	至 2013 年 12 月 31 日
12	烟草专卖零售许可证	110106207966	超市大成路店	至 2016 年 12 月 14 日

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
13	卫生许可证	海卫环监字〔2010〕第 051071 号	翠微股份	至 2012 年 6 月 16 日
14	卫生许可证	海卫水监字〔2011〕第 002010 号	翠微股份	至 2013 年 7 月 24 日
15	卫生许可证	海卫环监字〔2011〕第 057979 号	牡丹园店	至 2013 年 4 月 5 日
16	卫生许可证	昌卫环监字〔2011〕第 02737 号	龙德店	至 2013 年 1 月 26 日
17	卫生许可证	海卫环监字〔2011〕第 057978 号	清河店	至 2013 年 4 月 5 日
18	卫生许可证	海卫环监字〔2011〕第临 037 号	翠微广场购物中心	至 2013 年 4 月 5 日
19	卫生许可证	丰卫水监字〔2011〕第 2054 号	大成路店	至 2013 年 12 月 12 日
20	食品卫生许可证	（京药）卫食证字（2006）第 110108-JX0234 号	翠微家园超市	至 2014 年 7 月 27 日
21	食品卫生许可证	（京药）卫食证字（2006）第 110108-JX0089 号	超市牡丹园店	至 2014 年 7 月 27 日
22	食品卫生许可证	（京药）卫食证字（2010）第 110108-JX0114 号	超市清河店	至 2014 年 7 月 1 日
23	食品卫生许可证	（京药）卫食证字（2007）第 110114-JX0235 号	超市天通苑店	至 2015 年 11 月 21 日
24	食品卫生许可证	京药卫食证字（2008）第 110114-010460 号	超市天通苑店	至 2012 年 6 月 16 日
25	食品卫生许可证	（京药）卫食证字（2010）第 110108-JX0115 号	超市翠微广场店	至 2014 年 7 月 1 日
26	食品流通许可证	SP1100001010005541	翠微股份	至 2013 年 9 月 13 日
27	食品流通许可证	SP1101081010022091	翠微家园超市	至 2013 年 1 月 18 日
28	食品流通许可证	SP1101081010035707	超市翠微广场店	至 2013 年 5 月 6 日
29	食品流通许可证	SP1101081110082403	超市牡丹园店	至 2014 年 1 月 17 日
30	食品流通许可证	SP1101081010024851	超市清河店	至 2013 年 2 月 22 日
31	酒类流通备案登记表	110006203722	超市清河店	-
32	酒类流通备案登记表	110006200268	翠微家园超市	-

序号	许可证名称	许可证号	许可主体	有效期限
33	酒类流通备案登记表	110006202051	超市牡丹园店	-
34	酒类流通备案登记表	110014202169	超市天通苑店	-
35	酒类流通备案登记表	110006301229	惠丰堂饭庄	-
36	酒类流通备案登记表	110006302843	创景惠丰堂	-
37	餐饮服务许可证	京餐证字 2009110108000982	翠微股份	至 2012 年 8 月 27 日
38	餐饮服务许可证	京餐证字 2010110108004835	翠微股份	至 2013 年 8 月 11 日
39	餐饮服务许可证	京餐证字 2010110108002814	清河店	至 2013 年 3 月 10 日
40	餐饮服务许可证	京餐证字 2010110108004670	创景惠丰堂	至 2013 年 7 月 28 日
41	餐饮服务许可证	京餐证字 2010110108005198	惠丰堂饭庄	至 2013 年 9 月 5 日
42	北京市饮食业专业资格证（国家特级）	京饮（海）行协字第 0214 号	惠丰堂饭庄	至 2014 年
43	北京市公共停车场经营备案表	0610000466 号	翠微园物业	至 2012 年 7 月 11 日

除上表所示经营资质以外，翠微园物业尚需办理《物业服务企业资质证书》。除此之外，本公司及子公司已经取得了经营所需的其他专项批准、许可、执照或同意。

（二）特许经营权

截至本招股意向书签署之日，本公司全资子公司普澜斯从事特许经营业务，具体情况如下：

2010 年 1 月 12 日和 2010 年 8 月 18 日，普澜斯分别就两个系列产品与上海联亚商业有限公司签署《特许经销协议》，协议约定在特定期限内，普澜斯可以开展向上海联亚商业有限公司购买“NAUTICA”品牌特许商品，在授权经销店以零售的方式向消费者销售特许商品等经营活动。截至本招股意向书签署之日，普澜斯已经取得经营授权并开设 3 家北京地区授权经销店和 5 家天津地区授权经销店。

2009 年 8 月 24 日，普澜斯与广州国妍贸易有限公司签署《特许经营加盟合同》，协议约定 2009 年 9 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日期间，普澜斯可以在北京地区开设至少 5 家“INNIU ITALY”授权经销店，开展向广州国妍贸易有限公司购买

“INNIU ITALY”品牌特许商品，在授权经销店以零售的方式向消费者销售特许商品等经营活动。截至本招股意向书签署之日，普澜斯已经取得经营授权并开设 1 家北京地区授权经销店。

七、信息技术

信息技术的研发与公司营运管理水平的提升有着密切的关联，先进的信息管理系统对公司的经营效果极为重要，本公司一直关注信息系统的升级与改造。本公司前身在 1997 年筹建初期就设计、开发了商业信息管理系统，2000 年完成超市百货连锁系统的上线工作，2001 年开通了供应链管理系统，2003 年设计开发了企业资源管理系统、企业办公系统，2005 年开通了客户关系管理，2007 正式上线智能客流视频监控分析系统，2008 年陆续上线了布局管理系统、数据分析系统。翠微股份网上奥特莱斯信息系统于 2009 年 3 月开始建立，于 2010 年 6 月改版亮相。目前，本公司信息系统主要组件包括：ERP 系统、MIS 系统、CRM 系统、OA 系统、翠微在线、BI 系统、布局管理系统、客流分析系统等。

八、境外经营活动情况

本公司在境内市场开展百货零售业务，没有在境外进行经营活动的情形。

九、服务质量控制

在激烈的市场竞争中，作为一家以百货零售行业企业，本公司始终围绕顾客满意这一目标，特别注重创建服务品牌和诚信体系的建设。

在顾客服务和服务质量方面，本公司制定了《CX-006 百货零售服务提供控制程序》、《GF-006 服务管理规范》、《FW-ZY-001 督察作业指导书》、《FW-ZY-002 服务台工作作业指导书》、《FW-ZY-003 广播室工作作业指导书》、《FW-ZY-005 服务管理作业指导书》、《FW-ZY-006 消费争议处理作业指导书》、《FW-ZY-007 与顾客关系管理作业指导书》、《FW-ZY-008 顾客满意评价作业指导书》、《FW-ZY-010 服务热线作业指导书》、《CX-006 百货零售服务提供控制程序》、《GF-006 服务管理规范》。

目前，本公司已经通过了 ISO9001 2008 版质量管理体系认证，信息管理按照公司质量手册和公司控制程序进行，具体的操作流程依据公司部室工作手册和作业指导书进行。

报告期内，公司未发生因商品和服务质量问题而遭受重大索赔的情况。

第七章 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争关系

1、本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

本公司控股股东、实际控制人为翠微集团。翠微集团具体情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“七、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）本公司控股股东及实际控制人的基本情况”。

本公司控股股东、实际控制人翠微集团除控制本公司外，不存在控制其他企业的情形。翠微集团下属其他参股公司具体情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“七、主要股东及实际控制人的基本情况”之“（三）控股股东下属其他控参股公司情况”。

2、本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争关系

本公司控股股东、实际控制人翠微集团主要从事股权投资和投资管理业务，拥有的主要资产为本公司 76.36%的股权。除此之外，翠微集团不从事任何具体的生产经营活动，所参股投资的北京稻香湖投资发展有限责任公司、北京海开房地产股份有限公司和北京鑫泰小额贷款股份公司等三家公司分别从事酒店管理、房地产开发和小额贷款业务，也不从事百货零售业务。

本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务上没有重合，不存在同业竞争关系。

（二）本公司控股股东、实际控制人作出的避免同业竞争的承诺

2010 年 11 月 10 日，本公司控股股东翠微集团向本公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

翠微集团作为本公司的控股股东及实际控制人，确认截至本避免同业竞争的承诺函出具之日，不存在且不从事与本公司主营业务相同或构成竞争的业务，也未以投资控股、参股、合资、联营或其它形式经营或为他人经营任何与发行人的主营业务相同、相近或构成竞争的业务。同时，翠微集团向本公司作如下承诺：

1、自承诺函出具之日起，不以任何方式从事，包括但不限于单独与他人合作直接或间接从事与本公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务。

2、不直接或间接投资控股于业务与本公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织。

3、如翠微集团直接或间接参股的公司、企业从事的业务与本公司有竞争，则翠微集团将作为参股股东或促使翠微集团控制的参股股东对此等事项实施否决权。

4、不向其他业务与本公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供本公司的专有技术或销售渠道、客户信息等商业秘密。

5、如果未来翠微集团或翠微集团控制的其他企业拟从事的新业务可能与本公司存在同业竞争，翠微集团将本着本公司优先的原则与本公司协商解决。

6、如翠微集团或翠微集团所控制的其他企业获得的商业机会与本公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，翠微集团承诺将上述商业机会通知本公司，在通知中所指定的合理期间内，如本公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则翠微集团及翠微集团控制的其他企业将放弃该商业机会，以确保本公司及其全体股东利益不受损害；如果本公司不予答复或者给予否定的答复，则视为放弃该商务机会。

7、本承诺函一经签署，即构成翠微集团不可撤销的法律义务。如出现因翠微集团违反上述承诺而导致本公司或其他股东权益受到损害的情况，翠微集团将依法承担相应的赔偿责任。

8、承诺函在翠微集团作为发行人控股股东或实际控制人的整个期间持续有

效。

二、关联交易

（一）关联方和关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》，截至本招股书签署之日，本公司与下列关联方存在关联关系：控股股东、实际控制人，其他持有本公司 5%以上股份的主要股东，本公司的子公司，本公司的董事、监事和高级管理人员及其他关联方。具体情况如下：

1、控股股东、实际控制人

本公司控股股东、实际控制人为翠微集团。翠微集团成立于 1997 年 1 月 21 日，注册资本为 63,377 万元，实收资本为 63,377 万元，住所为北京市海淀区复兴路 33 号，法定代表人为张丽君，企业性质为全民所有制。目前，翠微集团主要从事股权投资和投资管理业务，拥有的主要资产为本公司 76.36%的股权。

2、其他持有本公司 5%以上股份的主要股东

除翠微集团外，持股比例超过 5%的本公司主要股东还包括兴源房地产和华纺房地产两家。

序号	公司简称	主要业务	对本公司出资比例
1	兴源房地产	房地产开发	11.80%
2	华纺房地产	房地产开发	9.92%

3、本公司的子公司

本公司全资、控股子公司共有 4 家，具体情况如下表所示：

序号	公司简称	主要业务	本公司持股比例
1	翠微家园超市	经营超市连锁、商品零售业务	80%
2	翠微园物业	提供物业管理服务	70%
3	翠微可晶	经营照相器材销售业务	80%
4	普澜斯	经营商品零售业务	100%

4、董事、监事和高级管理人员

本公司董事、监事和高级管理人员的具体情况参见本招股意向书“第八章 董事、监事、高级管理人员”。

5、本公司的其他关联方

序号	公司简称	主要业务	本公司持股比例
1	创景置业	物业租赁管理	16.10%

（二）关联交易

1、经常性关联交易

（1）租赁房产

①向集团租赁房产

近三年一期，本公司由于翠微大厦店经营需要，向翠微集团租赁翠微大厦部分房产，发生关联交易情况如下：

单位：万元

租赁房产情况	2011 年 1-9 月	2010 年	2009 年	2008 年
向翠微集团租赁房产	4,084.48	7,615.99	4,990.00	4,990.00
占同类交易金额的比例	21.63%	32.01%	45.73%	46.15%
占营业总成本的比例	1.23%	2.05%	1.72%	1.96%

近三年一期，发行人从翠微集团租赁房产的名称、面积及占公司经营房产面积比例情况如下表所示：

项目	2011 年 1-9 月	2010 年	2009 年	2008 年
租赁房产名称	翠微大厦 6 层及 6 层加层；地下 1-3 层及地下 3 层加层（地下 1 层超市经营租赁部分已于 2011 年 9 月 9 日终止）；翠微大厦 4 层、5 层（该租赁于 2011 年 9 月 9 日终止）；翠微大厦东塔六层；翠微大厦北楼地上 1-5 层及地下 1-3 层（该租赁分别于 2011 年 9 月 9 日和 2011 年 9 月 24 日终止）注[2]	翠微大厦 4-6 层及 6 层加层，地下 1-3 层及 3 层加层；翠微大厦北楼地上 1-5 层及地下 1-3 层；翠微大厦二层全部及三层除用于对翠微股份出资外的部分房产（该租赁于 2010 年 8 月 31 日终止）；翠微大厦东塔六层（该租赁于 2010 年 10 月 1 日开始）注[1]	翠微大厦 2 层、3 层除用于对翠微股份出资外的部分房产、4-6 层及 6 层加层，地下 1-3 层及地下加层	翠微大厦 2 层、3 层除用于对翠微股份出资外的部分房产、4-6 层及 6 层加层，地下 1-3 层及地下加层
租赁面积（平米）	22,213.19	74,771.21	64,675.40	64,675.40
租赁房产实际经营面积（平米）	-	32,211.02	28,611.02	28,611.02
公司经营房产建筑面积（平米）	220,232.96	225,004.88	153,649.18	153,649.18
公司实际经营房产面积（平米）	126,412.23	124,975.41	82,597.60	82,597.60
向翠微集团租赁房产建筑面积 / 公司经营房产建筑面积	10.09%	33.23%	42.09%	42.09%
向翠微集团租赁房产实际经营面积/公司实际经营房产面积	-	25.77%	34.64%	34.64%

注[1]：翠微股份对于翠微大厦二层全部及三层除用于对翠微股份出资外的部分房产的租赁已于 2010 年 8 月 31 日终止；翠微股份对于翠微大厦东塔六层房产的租赁已于 2010 年 10 月 1 日开始。截至 2010 年 12 月 31 日，翠微股份从翠微集团租赁房产建筑面积为 74,771.21 ㎡，占公司经营房产建筑面积的 33.23%；从翠微集团租赁房产实际经营面积为 19,992.86 ㎡，占公司实际经营房产面积的 25.77%。

注[2]：翠微股份对于翠微大厦四层、五层房产、地下一层超市经营部分房产及翠微大厦北楼地上一至五层全部房产的租赁已于 2011 年 9 月 9 日终止；翠微股份对于翠微大厦北楼地下一至三层全部房产的租赁已于 2011 年 9 月 24 日终止。截至 2011 年 9 月 30 日，翠微股份从翠微集团租赁全部房产的建筑面积为 22,213.19 ㎡，占公司经营房产建筑面积的 10.09%，上述房产全部为辅助性用房，无实际商业性经营面积。

2008 年初，翠微大厦地上一至六层和地下一至三层房产的主要权益人为翠微集团和本公司。其中，本公司拥有翠微大厦地上一层、三层部分和北楼全部房产。为开展翠微大厦店日常经营活动，2008 和 2009 年，本公司向翠微集团租赁其拥有的翠微大厦经营性房产，租赁建筑面积共计 64,675.40 ㎡。本公司分别与翠微集团签署了 2008 和 2009 年度租赁《协议书》，对租赁面积、租赁期限和租金标准等条款进行了约定。2008 年和 2009 年，实际发生租金支出均为 4,990.00 万元。

为规范公司运作，优化资产负债结构，本公司与翠微集团于 2010 年针对翠微大厦相关房产发生资产交易，具体情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）发行人成立以来重大资产重组情况”。上述交易结束后，翠微大厦地上一至六层和地下一至三层中，本公司拥有翠微大厦地上一至三层主要房产，翠微集团拥有其余主要房产。

2010 年 1 月 6 日，本公司与翠微集团分别签署《翠微大厦房产租赁协议》、《翠微大厦北楼资产租赁协议》，约定由本公司承租翠微集团拥有的翠微大厦北楼以外的房产和北楼房产，租赁建筑面积分别为 41,770.16 ㎡和 9,178 ㎡，租赁期限均为 10 年，自 2010 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，北楼以外的房产租金标准为第一年 4,665.18 万元，其后每两年递增 2%，北楼房产租金标准为第一年 831.00 万元，其后每两年递增 2%。

2010 年 1 月 6 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦二三层房产租赁协议》，约定在翠微大厦二三层房产在权属变更至本公司名下前，由本公司继续承租，租赁建筑面积共计 16,035.61 ㎡，租赁期限为自 2010 年 1 月 1 日起至相关房产的所有权过户至本公司名下止，租金标准为：二层房产 5.71 元/㎡/天，三层房产 5.14 元/㎡/天。鉴于翠微大厦二三层房产已经于 2010 年 8 月 26 日变更至本公司名下，2010 年 8 月 31 日，本公司与翠微集团签署《关于翠微大厦二三层房产租赁协议终止及租金结算事宜的安排》，约定 2010 年 1 月 6 日签订的《翠微大厦二三层房产租赁协议》于 2010 年 8 月 31 日终止。

2010 年 3 月 5 日，本公司及控股子公司翠微家园超市与翠微集团签订《翠

微大厦房产租赁协议之补充协议》，约定将前述 2010 年 1 月 6 日签署的《翠微大厦房产租赁协议》项下地下一层 2,390.00 ㎡商业区域的承租人由本公司调整为翠微家园超市，翠微家园超市按照原协议所定之租金标准、租金支付方式，在原协议项下的租赁期限内向翠微集团支付租金。

2010 年 8 月 30 日，本公司与翠微集团签订《翠微大厦东塔六层房产租赁协议》，约定由本公司承租翠微集团拥有的翠微大厦东塔六层房产，租赁建筑面积为 1,287.44 ㎡，租赁期限为 9 年零 3 个月，自 2010 年 10 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，租金标准为第一年 82.70 万元，其后每三年递增 2%。

2010 年度，本公司及控股子公司翠微家园超市向翠微集团租赁房产实际发生租金支出为：7,615.99 万元。

为进一步减少本公司与控股股东翠微集团之间的关联交易，增强公司独立性，本公司与翠微集团于 2011 年针对翠微大厦相关房产发生资产交易，具体情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况（二）发行人成立以来重大资产重组情况”。上述交易结束后，翠微大厦地上一至六层和地下一至三层中，本公司拥有翠微大厦地上一至五层主要房产、翠微大厦北楼全部房产，翠微集团拥有其余部分房产。

2011 年 8 月 5 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦房产租赁协议之补充协议》，约定由本公司承租翠微集团拥有的翠微大厦房产范围重新确定为六层及六层加层；地下一至三层（地下一层超市经营部分除外）及地下三层加层，租赁建筑面积分别为 20,925.75 ㎡。

目前，翠微股份从翠微集团租赁全部房产的建筑面积为 22,213.19 ㎡，包括 3,603.88 平米办公用房及 18,609.31 平米的地下停车场等辅助性用房，占公司经营房产建筑面积的 10.09%，上述房产全部为商业配套设施，无实际商业性经营面积。其中，3,603.88 平米办公用房的年租金约为 354.83 万元，18,609.31 平米的地下停车场等辅助性用的租金约为 1,179.29 万元。

发行人向翠微集团租赁房产的定价依据是参考了周边地区房产租赁的市场价格，并根据所租赁房产的实际情况，经双方协商确定。同时，发行人根据《公

司章程》的规定，履行了相关内部决议程序。

对于发行人向翠微集团租赁的办公用房部分，面积为 3,603.88 平米，年租金约为 354.83 万元，租金价格约为 2.70 元/平米/天，翠微大厦 7 层以上办公用房的对外租赁价格约为 2.5-3.5 元/平米/天。还可以对比的是，翠微集团向无关联第三方在翠微广场租赁的办公用房 356 平米，年租赁费用约为 57.17 万元，租赁价格为 4.4 元/平米/天。由于翠微广场房产于 2009 年建成并投入使用，成新率较高，且使用率较高，而翠微大厦于 1997 年建成，使用率较低，因此整体来讲，租赁价格是相当的。

对于发行人向翠微集团租赁翠微大厦地下房产共计 18,609.31 平米，其中主要为地下停车场，年租金为 1,179.29 万元，租赁价格为 1.74 元/平米/天。2011 年北京城乡向北京市郊区旅游实业开发公司租赁北京城乡华懋地下一层、二层、三层、四层部分面积 1,190.22 平方米，年租金为 48.35 万元，即 1.11 元/平米/天；北京城乡控股子公司北京城乡华懋商厦有限公司向北京市郊区旅游实业开发公司租赁北京城乡华懋地下一层、二层、三层、四层部分面积 6,373 平方米，年租金为 260 万元，即 1.12 元/平米/天。发行人向翠微集团租赁的地下房产价格高于北京城乡的租赁价格，考虑到相关房产的结构差异、停车场的设备配置及周边交通便捷性等地理位置因素，相关租赁价格是比较公允的。

综上，发行人向翠微集团租赁房产的价格与周边可比房产的租赁价格相比具有公允性。

②向创景置业租赁房产

近三年一期，本公司由于创景惠丰堂经营需要，向创景置业租赁创景大厦 2 层房产，发生关联交易情况如下：

单位：万元

租赁房产情况	2011 年 1-9 月	2010 年	2009 年	2008 年
向创景置业租赁房产	119.90	159.87	159.87	159.87
占同类交易金额的比例	0.64%	0.67%	1.47%	1.48%
占营业总成本的比例	0.04%	0.04%	0.06%	0.06%

本公司自 2008 年 1 月 1 日起租赁创景置业在北京市海淀区首体南路 38 号

拥有的创景大厦 2 层 1,200.00 ㎡房产。租赁期自 2008 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，租金标准为 3.65 元/日/㎡，折合年租金为 159.87 万元。2007 年 12 月 26 日，本公司与创景置业签署《房屋租赁合同》，对租赁面积、租赁期限和租金标准等条款进行了约定。

（2）授权集团使用商标

2007 年 4 月 28 日，国家工商总局商标局出具《核准商标转让证明》：兹核准第 1151811 号商标转让。受让人：北京翠微大厦股份有限公司，受让人地址：北京市海淀区复兴路 33 号。

2007 年 4 月 30 日，本公司与翠微集团签署《商标使用许可协议》。根据协议约定，本公司许可翠微集团在中国大陆境内按照协议约定和相关商标的注册类别，在翠微集团营业执照许可范围内进行的经营活动中免费使用第 1151811 号“翠微集团 CUIWEI GROUP”商标。许可期限至 2018 年 2 月 13 日终止，双方无异议情况下，许可期限自动续展。

（3）关键管理人员薪酬

近三年一期，本公司向董事、监事和高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2011 年 1-9 月	2010 年	2009 年	2008 年
关键管理人员薪酬	268.80	283.40	263.99	249.15

2、偶发性关联交易

（1）关联方资产收购

①收购翠微大厦二层全部和三层部分房产

经二届八次董事会及 2009 年 9 月 23 日临时股东大会决议，本公司决定向翠微集团收购翠微大厦二层全部房产（建筑面积 8,442.25 ㎡）和三层部分房产（建筑面积 7,593.36 ㎡），相关房产面积共计建筑面积 16,035.61 ㎡。相关房产

评估价值为 51,016.47 万元（中元评报字[2009]30 号），评估结果经海淀区国资委核准（海国资发[2009]218 号）。

经海淀区国资委《关于同意翠微集团转让翠微大厦二层和三层部分房产的批复》（海国资发[2009]232 号）的同意，2009 年 11 月 19 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦二三层房产转让协议》。转让价款以经海淀区国资委核准的标的房产评估值为准，总金额为 51,016.47 万元。

对于以上转让价款评估定价依据及其合理性情况，具体如下：

A、评估报告及其结论

作为发行人受让翠微大厦二层全部和三层部分房产的作价依据，2009 年 6 月 30 日，中元国际资产评估有限责任公司出具《北京翠微集团房产转让评估报告》（中元评报字[2009]30 号）。根据该评估报告主要内容如下表所示：

项目	相关内容
评估范围	翠微大厦二层整层建筑面积 8,442.25 ㎡的房产和三层部分建筑面积 7,593.36 ㎡的房产
评估对象	房产所有权和 40 年国有出让土地使用权
评估基准日	2009 年 3 月 31 日
评估方法	市场法和收益法，最后的评估结果采用两种方法评估结果的加权平均值，市场法权重取 0.6，收益法权重取 0.4
评估结论	51,016.47 万元。其中，二层房产评估价值为 30,351.57 万元，三层房产评估价值为 20,664.90 万元。

对于评估结论，具体情况如下表所示：

单位：㎡、万元、万元/㎡

项目	建筑面积	账面净值	评估净值	评估单价
二层房产	8,442.25	6,930.50	30,351.57	3.60
三层房产	7,593.36	6,233.62	20,664.90	2.72
合计	16,035.61	13,164.13	51,016.47	3.18

B、评估结果合理性的说明

翠微大厦二层全部和三层部分房产的《北京翠微集团房产转让评估报告》系由当时具有证券从业资格的中元国际资产评估有限责任公司正式出具，并由两名中国注册资产评估师签署。报告针对翠微大厦二层全部和三

层部分房产（含房屋所有权和 40 年国有出让土地使用权）进行了评估，选取了与交易日较为接近、能够充分反映被评估标的价值的 2009 年 3 月 31 日为评估基准日；结合了翠微大厦相关房产商业在用的实际情况，依据“单独评估建筑物一般采用重置成本法；当存在着具有可比性的三个以上建筑物或房地产交易实例时，优先或同时采用市场法；对于可独立经营获利或土地使用权一并作为房地产经营获利建筑物，优先或同时采用收益法”的原理，采用了市场法和收益法两种评估方法，并将两种评估方法评估结果的加权平均值作为最后的评估结果，评估参数选择严格遵循《资产评估常用资料与参数手册》（第二版），评估结论为 51,016.47 万元，具有一定的合理性。

同时，二层房产和三层房产实际评估单价存在一定差异，较为真实、合理的反映了不同楼层商业房产在商业价值、市场价格等方面的差异。

截至本招股意向书签署之日，上述资产收购已经完成，本公司取得北京市海淀区房屋管理局签发的《房屋所有权证》（X 京房权证海字第 198269 号）和北京市国土资源局签发的《国有土地使用权证》（京海国用（2010 转）第 5160 号）。

详细情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）发行人成立以来重大资产重组情况”。

②收购翠微大厦四层部分和北楼全部房产

经三届九次董事会及 2011 年第一次临时股东大会，和三届十次董事会及 2011 年第二次临时股东大会决议，本公司决定向翠微集团收购翠微大厦四层部分房产和北楼全部房产，相关房产面积共计建筑面积 15,707.87 ㎡。相关房产评估价值合计为 21,969.44 万元，评估结果经海淀区国资委核准。

经海淀区国资委同意，2011 年 8 月 5 日和 2011 年 9 月 24 日，本公司分别与翠微集团签署了《翠微大厦四层部分房产转让协议》、《翠微大厦北楼部分房产转让协议》、《翠微大厦北楼地下房产转让协议》。转让价款以经海淀区

国资委核准的标的房产评估值为准，总金额为 21,969.44 万元。

对于以上转让价款评估定价依据及其合理性情况，具体如下：

A、收购翠微大厦四层部分房产

a、评估报告及其结论

作为本公司受让翠微大厦四层部分房产的作价依据，2011 年 7 月 15 日，北方亚事出具《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字（2011）第 166 号）。根据该评估报告主要内容如下表所示：

项目	相关内容
评估范围	翠微大厦四层部分建筑面积 6,737.22 ㎡的房产
评估对象	房产所有权和部分国有出让土地使用权
评估基准日	2010 年 12 月 31 日
评估方法	市场法和收益法，最终选取市场法评估结果
评估结论	17,112.54 万元

对于评估结论，具体情况如下表所示：

单位：㎡、万元、万元/㎡

项目	建筑面积	账面净值	评估净值	评估单价
四层房产	6,737.22	5,845.25	17,112.54	2.54

b、评估结果合理性的说明

翠微大厦四层部分房产的《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号房产项目资产评估报告》系由具有证券从业资格的北方亚事正式出具，并由两名中国注册资产评估师签署。报告针对翠微大厦四层部分房产（含房屋所有权和部分国有出让土地使用权）进行了评估，选取了与交易日较为接近、能够充分反映被评估标的价值的 2010 年 12 月 31 日为评估基准日；结合了翠微大厦相关房产商业在用的实际情况，依据“单独评估建筑物一般采用重置成本法；当存在着具有可比性的三个以上建筑物或房地产交易实例时，优先或同时采用市场法；对于可独立经营获利或土地使用权一并作为房地产经营获利建筑物，优先或同时采用收益法”的原理，采用了市场法和收益法两种评估方法，并最终选取市场法评估结果，评估参数选择严格遵循《资产评估常用资料与参数手册》（第二版），

评估结论为 17,112.54 万元，具有一定的合理性。

另外，本次四层房产实际评估单价低于 2009 年二层房产和三层房产实际评估单价，较为真实、合理的反映了不同楼层商业房产在商业价值、市场价格等方面的差异，也具有一定的合理性。

B、收购翠微大厦北楼房产

a、评估报告及其结论

作为本公司受让翠微大厦北楼房产的作价依据，2011 年 7 月 15 日和 2011 年 9 月 5 日，北方亚事分别出具《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号北楼房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2011]第 165 号）和《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号北楼地下部分房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2011]第 212 号）。根据该评估报告主要内容如下表所示：

项目	相关内容
评估范围	翠微大厦北楼地上一层至地上五层建筑面积 5,866.22 ㎡的房产、翠微大厦北楼地下一层至地下三层建筑面积 3,104.43 ㎡的房产
评估对象	房产所有权（不含国有出让土地使用权）
评估基准日	2010 年 12 月 31 日
评估方法	重置成本法
评估结论	翠微大厦北楼地上部分评估价值为 3,187.71 万元，翠微大厦北楼地下部分评估价值为 1,669.19 万元

对于评估结论，具体情况如下表所示：

单位：㎡、万元、万元/㎡

项目	建筑面积	账面净值	评估净值	评估单价
北楼地上房产	5,866.22	2,923.04	3,187.71	0.54
北楼地下房产	3,104.43	1,546.88	1,669.19	0.54

b、评估结果合理性的说明

翠微大厦北楼房产的《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号北楼房产项目资产评估报告》和《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号北楼地下部分房产项目资产评估报告》系由具有证券从业资格的北方亚事正式出具，并由两名中国注册资产评估师签署。报告针对翠微大厦北楼地上房产（不含国有出让土地使用权）

进行了评估，选取了与交易日较为接近、能够充分反映被评估标的价值的2010 年 12 月 31 日为评估基准日；并依据“单独评估建筑物一般采用重置成本法；当存在着具有可比性的三个以上建筑物或房地产交易实例时，优先或同时采用市场法；对于可独立经营获利或土地使用权一并作为房地产经营获利建筑物，优先或同时采用收益法”的原理，采用了重置成本法的评估方法，评估参数选择严格遵循《资产评估常用资料与参数手册》（第二版），评估结论为翠微大厦北楼地上部分评估价值为 3,187.71 万元，翠微大厦北楼地下部分评估价值为 1,669.19 万元，具有一定的合理性。

翠微大厦北楼地上房产由于尚未取得国有土地使用权证，因此在评估过程中，以重置成本法进行了评估，实际评估单价低于同时进行评估的翠微大厦四层房产，体现了近年来不断上涨的土地价值，具有一定的合理性。

截至本招股意向书签署之日，上述资产收购已经完成，本公司取得北京市海淀区房屋管理局签发的《房屋所有权证》（X 京房权证海字第 270733 号、X 京房权证海字第 272964 号）和北京市国土资源局签发的《国有土地使用权证》（京海国用（2011 出）第 00020 号）。

详细情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）发行人成立以来重大资产重组情况”。

（2）关联方资产出让

经二届八次董事会及 2009 年 9 月 23 日临时股东大会决议，本公司决定将北楼房产及附属工程转让给翠微集团，相关房产共计建筑面积 9,278 ㎡。相关房产评估价值为 4,593.88 万元（中元评报字[2009]8 号），评估结果经海淀区国资委核准（海国资发[2009]146 号）。

经海淀区国资委《关于同意北京翠微集团收购翠微大厦北楼资产的批复》（海国资发[2009]135 号）的同意，2009 年 12 月 24 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦北楼资产转让协议》。转让价款以经海淀区国资委核准的标的房产评估值为准，总金额为 4,593.88 万元。

详细情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）发行人成立以来重大资产重组情况”。

（3）关联方资金拆出

报告期内，本公司与关联方发生的资金往来情况，如下表所示：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年		2009 年		2008 年		期初余额
	期末余额	发生额	期末余额	发生额	期末余额	发生额	期末余额	发生额	
翠微集团	-	-	-	-	-	-	-	-300.00	300.00
创景置业	-	-	-	-	-	-6,500.00	6,500.00	-1,500.00	8,000.00
合计	-	-	-	-	-	-6,500.00	6,500.00	-1,800.00	8,300.00

因关联方资金紧张和经营需要，报告期外，本公司曾分别向翠微集团和创景置业拆借资金。相关资金拆借行为均根据《公司章程》的规定，履行了内部决议程序，并签署了协议书。翠微集团和创景置业均依据有关合同的约定，按时还清了相关款项。

公司与关联方间发生的资金拆借行为均根据相关协议约定按照银行同期贷款利率收取利息，若银行贷款利率发生波动，公司在收取利息时将根据利率的调整来计算利息收入，相关利率标准是公允的。

3、关联方应收应付款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	2011.9.30	2010.12.31	2009.12.31	2008.12.31
其他应收款	翠微集团	-	-	-	140.64
其他应收款	创景置业	50.00	50.00	-	6,500.00
其他应收款	职工持股会*	-	-	-	24.00
合计		50.00	50.00	-	6,664.64
其他非流动资产	翠微集团	-	-	20,000.00	-
合计		-	-	20,000.00	-

*注：根据北京市民政局下发的《行政许可决定书》（京民社许准注字[2010]152 号），决定准予职工持股会注销登记，自即日起停止以社团名义开展活动。因此，职工持股会未在

本招股意向书中作为关联方披露。职工持股会的具体情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“九、职工持股情况”。

其他非流动资产 2009 年末 20,000.00 万元为本公司收购翠微集团拥有的翠微大厦二、三层房产的预付款。

（三）对关联交易决策权力和程序的规定

1、《公司章程》的相关规定

本公司《公司章程》对规范公司关联交易的决策权力和程序做出如下安排：

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。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议中作出详细说明。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

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，本公司制定了《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，应当按累计金额计算。

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。

（四）独立董事对关联交易的意见

本公司独立董事认为：

1、公司报告期内关联交易均签署了合法有效协议及文件，公司履行了必要的内部决策程序，相关权利义务均得到了适当的履行，不存在现存的或潜在的争议；

2、公司报告期内关联交易均出于公司自身利益考虑，且为公司经营发展所必要，不存在向关联方或其他第三方输送不恰当利益的情况。

3、公司报告期内与各关联方交易价格均以市场公允价格为基础，体现了公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和关联方利益的情况。

（五）减少关联交易的措施

本公司在制定和实施《关联交易管理制度》的同时，将在经营过程中尽量

减少关联交易的发生，并将关联交易的数量和对经营成果的影响降至最低程度。本公司将通过严格执行《公司章程》、关联交易决策程序、关联股东和董事回避制度和信息披露制度等措施来减少和规范关联交易。

对于本公司向翠微集团租赁的翠微大厦 6 层及 6 层加层共计 3,603.88 平米的办公用房，由于该办公场所格局不好，各部门之间比较分散，且较为拥挤，不是股份公司一个理想的工作场所，目前翠微股份已经在洽谈更适合股份公司的办公场所，但存在一定的不确定性。为解决该关联租赁事项，翠微集团与翠微股份于 2012 年 1 月 17 日共同出具《承诺函》，承诺在 2012 年 12 月 31 日前，若翠微股份成功租到更适合的办公场所并完成搬迁，翠微集团同意与翠微股份解除相关办公用房的租赁协议，否则翠微集团同意将目前翠微股份向其租赁的翠微大厦 6 层及 6 层加层共计 3,603.88 平米的办公用房按照届时经评估的市场价格整体转让予翠微股份。

第八章 董事、监事与高级管理人员

一、董事、监事、与高级管理人员简介

（一）董事

根据发行人《公司章程》规定，公司的董事会应由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长 1 名。董事由股东大会选举产生或更换，任期三年，任期届满连选可以连任。独立董事每届任期与本公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过 6 年。

本公司现任董事由公司第二届董事会提名，基本情况如下：

序号	姓名	职位	选聘情况	任期
1	张丽君	董事长	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
2	徐涛	董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
3	陈路昌	董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
4	周淑珍	董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
5	王楠	董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
6	王宏	董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
7	王成荣	独立董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
8	陈鹤鸣	独立董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
9	王斌	独立董事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日

本公司董事简历如下：

张丽君先生，46 岁，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士学位。现任本公司董事长，兼任翠微集团总经理。张先生自 1997 年 9 月至 2000 年 5 月任北京翠微大厦副总经理，2000 年 5 月至 2003 年 1 月任北京翠微大厦常务副总经理，2000 年 5 月至 2006 年 3 月任翠微国资副总经理，2000 年 5 月至 2004 年 12 月兼任当代商城执行总裁，2003 年 1 月至 2007 年 1 月任本公司董事、总经理，2007 年 1 月至 2010 年 9 月任本公司董事长、总经理，2010 年 9 月起任本公司董事长。

徐涛先生，41 岁，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士学位。现任本公司董事、总经理。徐先生自 2000 年 4 月至 2005 年 3 月任翠微国资总经理助理、办公室主任，2003 年 1 月至 2008 年 2 月任本公司董事、副总经理，2008 年 2 月至 2010 年 9 月任本公司董事、常务副总经理，2010 年 9 月起任本公司董事、总经理。

陈路昌先生，58 岁，中国国籍，无境外居留权，大专学历。现任本公司董事、副总经理。陈先生自 1996 年 8 月至 2003 年 1 月任北京翠微大厦副总经理，2000 年 4 月至 2006 年 3 月任翠微国资董事，2003 年 1 月起任本公司董事、副总经理。

周淑珍女士，49 岁，中国国籍，无境外居留权，大专学历。现任本公司财务总监。周女士自 2000 年 5 月至 2004 年 4 月任翠微国资财务部部长，2004 年 5 月至 2007 年 3 月任本公司财务管理部部长助理，2007 年 4 月至 2010 年 4 月任本公司财务管理部部长，2010 年 4 月起任本公司财务总监、财务管理部部长。

王楠先生，36 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司董事。王先生自 1998 年 6 月至 2008 年 12 月任中国光大银行复兴路支行副行长，2008 年 12 月起任兴源房地产副总经理，2009 年 3 月起任本公司董事。

王宏先生，52 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司董事。王先生自 1998 年起任华纺房地产副总经理，2003 年 3 月起任本公司董事。

王成荣先生，53 岁，中国国籍，无境外居留权，博士研究生学历。现任本公司独立董事。王先生自 1980 年至 2003 年任北京市财贸管理干部学院教研室主任、研究所所长，2003 年起任北京财贸职业学院研究所所长、副院长、院长，2010 年 9 月起任本公司独立董事，目前兼任中国企业文化研究会副理事长、中国商业联合会专家委员、中国商业经济学会学术委员、中国城市商业网点建设管理联合会常务理事、北京商业经济学会副会长、北京市商业联合会高级顾问及中国商业文化研究会高级学术顾问等。

陈鹤鸣先生，64 岁，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士学位。现任本公司独立董事。陈先生自 1978 年 6 月至 2006 年 11 月任北京财贸职业学院企

业管理教研组组长、专业教研室副主任、商业经济系党总支书记兼副主任、商业经济系主任、院长助理、工商管理系主任等，2007 年 1 月起任北京市流通经济研究中心副主任，2010 年 9 月起任本公司独立董事。

王斌先生，45 岁，中国国籍，无境外居留权，博士研究生学历。现任本公司独立董事。王先生自 2002 年 1 月至 2006 年 9 月任北京工商大学会计学院教授，2006 年 10 月至 2008 年 9 月任对外经贸大学国际商学院教授，2008 年 9 月起任北京工商大学商学院教授，2010 年 9 月起任本公司独立董事，目前兼任深圳市铁汉生态环境股份有限公司独立董事、中航文化股份有限公司独立董事、武汉天捷重型装备股份有限公司独立董事、北京城建集团有限责任公司董事及北京北辰实业集团公司董事。

（二）监事

本公司监事会由 7 名监事组成，其中职工代表监事 3 名，设监事会主席 1 名。职工代表监事由职工代表大会选举产生，其余监事由公司第二届监事会提名并经股东大会选举或更换，任期三年，任期届满连选可以连任。

本公司监事基本情况如下：

序号	姓名	职位	选聘情况	任期
1	任东红	监事会主席	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
2	吴江	监事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
3	张华	监事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
4	温杰	监事	2010 年第二次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
5	吴红平	职工监事	第二届第五次职工代表大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
6	熊莺	职工监事	第二届第五次职工代表大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
7	易春辉	职工监事	第二届第五次职工代表大会	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日

公司各监事简历如下：

任东红女士，46 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司监事会主席、党委副书记、工会主席。任女士自 2003 年 6 月至 2004 年 1 月任本公司监事，2004 年 1 月至 2008 年 2 月任本公司董事、工会主席，2008 年 2 月

至 2008 年 6 月任本公司董事、副总经理、工会主席，2008 年 6 月至 2009 年 3 月任本公司董事、党委副书记、副总经理、工会主席，2009 年 3 月起任本公司监事会主席、党委副书记、工会主席。

温杰女士，48 岁，中国国籍，无境外居留权，大专学历。现任本公司监事。温女士自 2001 年 1 月至 2005 年 9 月任兴源房地产财务部经理，2005 年 10 月至 2009 年 3 月任兴源房地产总经理助理，2009 年 3 月起任兴源房地产总经理助理、本公司监事。

张华先生，45 岁，中国国籍，无境外居留权，大专学历。现任本公司监事。张先生自 2001 年 7 月起任华纺房地产财务部副经理、经理，2004 年 1 月起任本公司监事。

吴江先生，44 岁，中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士学位。现任本公司监事。吴先生自 2002 年起任凯振照明总经理，2003 年 1 月起任本公司监事。

吴红平女士，37 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司监事。吴女士自 2000 年 5 月至 2004 年 4 月任翠微国资总经理办公室主管，2004 年 4 月起任本公司总经理办公室主任，2004 年 1 月起任本公司监事。

熊莺女士，35 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司监事。熊女士自 1997 年 7 月至 2003 年 1 月任北京翠微大厦服务部文员、超市商场主办、团委书记，2003 年 1 月起任本公司监事、购销部主管、经理、牡丹园店卖场部部长。

易春辉先生，34 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司监事。易先生自 2003 年 1 月至 2010 年 3 月任本公司监事、商品部主任，2010 年 3 月起任本公司监事、清河店一层负一层商场经理。

（三）高级管理人员

本公司于 2010 年 9 月 15 日第三届董事会第一次会议上聘任徐涛先生为公司总经理，陈路昌先生为公司副总经理，周淑珍女士为公司财务总监，张晶先生为公司营运总监，姜荣生先生为公司董事会秘书。

截至本招股意向书签署之日，本公司高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	职位	提名	任期
1	徐涛	总经理	董事长	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
2	陈路昌	副总经理	总经理	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
3	赵毅	副总经理	总经理	2011 年 11 月 12 日-2013 年 9 月 14 日
4	周淑珍	财务总监	总经理	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
5	张晶	营运总监	总经理	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日
6	姜荣生	董事会秘书	董事长	2010 年 9 月 15 日-2013 年 9 月 14 日

本公司高级管理人员简历如下：

徐涛先生，现任北京翠微大厦股份有限公司总经理，简历参见本章“一、董事、监事、与高级管理人员简介 ”之“（一）董事”。

陈路昌先生，现任北京翠微大厦股份有限公司副总经理，简历参见本章“一、董事、监事、与高级管理人员简介 ”之“（一）董事”。

赵毅女士，41 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司副总经理。赵女士自 1997 年 6 月至 1999 年 7 月任北京翠微大厦服务部主管，1999 年 7 月至 2000 年 6 月任山东南华购物广场项目组主管，2000 年 8 月至 2002 年 2 月任北京当代商城服务部部长，2002 年 2 月至 2003 年 1 月任北京翠微大厦服务部部长，2003 年 1 月至 2009 年 9 月任本公司服务部部长，2009 年 10 月至 2011 年 11 月任本公司总经理助理、服务管理部部长，2011 年 11 月起任本公司副总经理。

周淑珍，现任北京翠微大厦股份有限公司财务总监，简历参见本章“一、董事、监事、与高级管理人员简介 ”之“（一）董事”。

张晶先生，52 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司营运总监。张先生自 2006 年 3 月至 2007 年 8 月任本公司总经理助理、物流管理部部长，2007 年 8 月至 2008 年 12 月任本公司总经理助理、龙德店执行总经理、物流管理部部长，2008 年 12 月至 2009 年 9 月任本公司总经理助理、物流管理部部长，2009 年 9 月起任本公司营运总监、物流管理部部长。

姜荣生先生，39 岁，中国国籍，无境外居留权，本科学历。现任本公司董事会秘书。姜先生自 2002 年 5 月至 2006 年 4 月任健桥证券股份有限公司投资银行总部高级经理，2006 年 5 月至 2008 年 9 月任上海时代创业管理有限公司投资总监，2008 年 9 月至 2010 年 9 月任本公司上市办公室副主任，2010 年 9 月起任本公司董事会秘书。

二、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属的持股及对外投资情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份变动情况

1、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接持有发行人股份变动情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属未以任何方式直接持有本公司的股份。

2、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属间接持有发行人股权的变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属曾经间接持有发行人股权的情况如下：

序号	姓名	直接持股机构	持股比例	间接持有发行人股权的比例
1	张丽君	职工持股会	0.64%	0.19%
2	徐涛	职工持股会	0.29%	0.08%
3	陈路昌	创景置业	1.61%	0.09%
		职工持股会	0.50%	0.15%
4	王宏	创景置业	1.97%	0.23%
5	周淑珍	职工持股会	0.06%	0.02%
6	任东红	职工持股会	0.33%	0.09%

序号	姓名	直接持股机构	持股比例	间接持有发行人股权的比例
7	张华	职工持股会	0.05%	0.01%
8	温杰	北京黄河龙源文化发展有限公司	52.00%	0.69%
		北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	54.60%	0.57%
9	吴江	凯振照明	47.00%	0.90%
10	吴红平	职工持股会	0.14%	0.04%
11	熊莺	职工持股会	0.14%	0.04%
12	易春辉	职工持股会	0.07%	0.02%
13	张晶	职工持股会	0.30%	0.09%
14	赵毅	职工持股会	0.30%	0.09%

除上述人员外，本公司其他董事、监事及高级管理人员及其近亲属均未在报告期内间接持有本公司股份。

2009 年 3 月 16 日，创景置业与兴源房地产签署《股权转让协议书》，将其所持翠微股份 1,770 万股以 3 元/股的价格转让予兴源房地产；2009 年 11 月 19 日，职工持股会与翠微集团签署《股权转让协议》，将其所持有的本公司 4,380 万股以 4.45 元/股的价格转让予翠微集团；2010 年 9 月 1 日，陈路昌和王宏分别将其所持有的全部创景置业股权转出。

2011 年 11 月 28 日，兴源房地产股权结构发生变更，其中股东北京黄河龙源文化发展有限公司、北京兴源宏瑞投资顾问有限公司持有该公司的股权比例分别由 11.2%、8.80%变更至 10.65%、11.41%。

2011 年 12 月 21 日，兴源房地产股权结构发生变更，其中股东北京黄河龙源文化发展有限公司、北京兴源宏瑞投资顾问有限公司持有该公司的股权比例分别由 10.65%、11.41%变更至 9.72%、10.42%。

截至本招股意向书签署之日，公司监事吴江通过凯振照明间接持有本公司 0.90%的股份；公司监事温杰通过北京黄河龙源文化发展有限公司及北京兴源宏瑞投资顾问有限公司间接持有本公司股东兴源房地产 10.74%的股份，进而间接持有本公司 1.27%的股份。

除此之外，本公司其他董事、监事、高级管理人员及其近亲属未以任何方式间接持有本公司股份。

3、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属所持发行人股份质押或冻结情况

截至本招股意向书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属所直接或间接持有的发行人股份不存在质押或冻结的情况。

（二）董事、监事及高级管理人员的对外投资情况

截至本招股意向书签署之日，本公司董事王楠持有北京兴源投资管理有限公司 500 万股，持股比例为 10%；公司监事吴江持有北京宸普机电设备安装工程有限公司 300 万股，持股比例为 100%；公司监事温杰持有北京兴业源物业管理有限公司 36 万股，持股比例为 3.6%，持有北京恒业源建设工程有限公司 10 万股，持股比例为 0.5%。此外，公司监事吴江的其他对外投资情况及公司监事温杰的对外投资情况参见本章“二、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属的持股及对外投资情况“之“（一）公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份变动情况”。

除此之外，本公司董事、监事及高级管理人员无其他对外直接投资情况。

（三）董事、监事及高级管理人员的声明

本公司董事、监事及高级管理人员均签署声明，承诺没有与发行人存在利益冲突的对外投资。

三、董事、监事、及高级管理人员兼职情况和相互之间的关系

（一）董事、监事、及高级管理人员兼职情况

截至本招股意向书签署之日，本公司董事、监事、及高级管理人员兼职情况如下：

姓名	兼职单位	担任职务	兼职单位与本公司的关系
张丽君	翠微集团	总经理	控股股东
	创景置业	董事	参股公司
	北京海开房地产股份有限公司	董事	控股股东参股公司
	北京稻香湖投资发展有限责任公司	董事	控股股东参股公司
徐涛	翠微家园超市	董事长	控股子公司
	翠微园物业	董事	控股子公司
陈路昌	翠微家园超市	董事	控股子公司
	翠微园物业	董事长、经理	控股子公司
周淑珍	北京鑫泰小额贷款股份公司	董事	控股股东参股公司
	翠微园物业	监事	控股子公司
王楠	兴源房地产	副总经理	股东
	北京兴源投资管理有限公司	董事长	股东控股子公司
	康跃科技股份有限公司	董事	无股权关系
王宏	华纺房地产	副总经理	股东
	锦州华纺	董事长	股东控股子公司
王成荣	北京财贸职业学院	院长	无股权关系
陈鹤鸣	北京市流通经济研究中心	副主任	无股权关系
王斌	深圳市铁汉生态环境股份有限公司	独立董事	无股权关系
	中航文化股份有限公司	独立董事	无股权关系
	武汉天捷重型装备股份有限公司	独立董事	无股权关系
	北京城建集团有限责任公司	董事	无股权关系
	北京北辰实业集团公司	董事	无股权关系
任东红	无	-	-
吴江	凯振照明	总经理	股东
	北京宸普机电设备安装工程有限公司	董事长	无股权关系
张华	华纺房地产	财务部经理	股东
	江苏华纺锦宸投资置业有限公司	董事、副总经理	股东控股子公司
	扬州华纺置业有限公司	董事、财务总监	股东控股子公司
	北京华讯发房地产开发有限公司	董事	股东控股子公司
	北京华纺和城房地产开发有限公司	监事	股东控股子公司
	锦州华纺	监事	无股权关系

姓名	兼职单位	担任职务	兼职单位与本公司的关系
温杰	兴源房地产	总经理助理	股东
	北京兴源宏瑞投资顾问有限公司	董事长	股东兴源房地产之股东
吴红平	无	-	-
熊莺	无	-	-
易春辉	无	-	-
赵毅	无	-	-
张晶	普澜斯	监事	全资子公司
	翠微可晶	执行董事	控股子公司
姜荣生	无	-	-

除上述人员外，本公司其他董事、监事、高级管理人员均无在外兼职情况。

（二）董事、监事及高级管理人员相互之间的关系

截至本招股意向书签署之日，本公司董事、监事及高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

四、董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

本公司的董事、监事及高级管理人员的薪酬包括基本工资、岗技工资及绩效工资等。独立董事领取独立董事津贴（每人每年 5 万元）。上述人员 2010 年度在本公司领取薪酬情况如下：

单位：万元

姓名	职务	2010 年度薪酬总额	领薪单位
张丽君	董事长	-	翠微集团
徐涛	董事、总经理	47.75	翠微股份
陈路昌	董事、副总经理	47.56	翠微股份
周淑珍	董事、财务总监	33.24	翠微股份
王楠	董事	-	北京兴源投资管理有限公司
王宏	董事	-	华纺房地产
王成荣	独立董事	-	北京财贸职业学院
陈鹤鸣	独立董事	-	北京财贸职业学院（退休）

姓名	职务	2010 年度薪酬总额	领薪单位
王斌	独立董事	-	北京工商大学
任东红	监事会主席	47.56	翠微股份
吴江	监事	-	凯振照明
张华	监事	-	华纺房地产
温杰	监事	-	兴源房地产
吴红平	职工监事	14.79	翠微股份
熊莺	职工监事	12.36	翠微股份
易春辉	职工监事	6.62	翠微股份
赵毅	副总经理	24.14	翠微股份
张晶	营运总监	47.56	翠微股份
姜荣生	董事会秘书	25.97	翠微股份

五、协议或承诺

截至本招股意向书签署之日，本公司与本公司董事、监事及高级管理人员除签订聘用协议外，未签订其他商务合同。

六、董事、监事及高级管理人员的任职资格与变动情况

（一）董事、监事及高级管理人员的任职资格

本公司董事、监事及高级管理人员不存在违反我国法律法规关于董事、监事及高级管理人员的任职资格规定的行为，符合《公司法》等法律法规关于董事、监事及高级管理人员的任职资格的规定。

（二）董事的变动情况及原因

2008 年初，本公司董事会成员为：张丽君、陈路昌、任东红、徐涛、王宏、刘小虎、魏云、王丽云、苏斐。

2009 年 3 月 7 日，公司第十一次股东大会决议，同意任东红因担任公司监事会主席原因辞去公司董事职务。

由于魏云所代表的原股东中迅龙臣电梯已于 2008 年 4 月将所持翠微股份股

权转让予创景置业，创景置业又于 2009 年 3 月将所持股权全部转让予兴源房地产，2009 年 4 月 29 日，公司第十四次股东大会决议，同意刘小虎、魏云辞去公司董事职务，选举陈永杰、王楠二人为董事。

2010 年 9 月 15 日，发行人召开 2010 年第二届临时股东大会，选举张丽君、徐涛、陈路昌、周淑珍、王楠、王宏为公司董事，选举王成荣、陈鹤鸣、王斌为独立董事。

（三）监事的变动情况及原因

2008 年初，本公司监事会成员包括：冉菁萍、吴江、张华、吕洪川、吴红平、熊莺、易春辉为第二届监事，其中吴红平、熊莺、易春辉为职工代表监事。

2009 年 3 月 7 日，公司第十一次股东大会决议，同意冉菁萍辞去公司监事、监事会主席职务，选举任东红为新任监事。

2009 年 4 月 29 日，公司第十四次股东大会决议，同意吕洪川辞去公司股东代表监事职务，选举温杰为股东代表监事。

2010 年 9 月 14 日，公司第二届第五次职工代表大会决议，选举吴红平、易春辉、熊莺为第三届职工监事。2010 年 9 月 15 日，发行人召开 2010 年第二届临时股东大会，选举任东红、温杰、张华、吴江为第三届监事会股东代表监事，与公司职代会选举的职工代表监事共同组成公司第三届监事会。

（四）高管人员的变动情况及原因

2008 年初，本公司总经理为张丽君，副总经理为陈路昌、徐涛，财务总监为王丽云，其中徐涛兼任公司董事会秘书职务。

2008 年 4 月 14 日，公司第二届第三次董事会决议，同意聘任徐涛为公司常务副总经理，任东红为副总经理。

2009 年 3 月 7 日，公司第二届第六次董事会决议，同意任东红因担任公司监事原因辞去副总经理职务。

2010 年 9 月 15 日，公司召开第三届董事会第一次会议，聘任徐涛为公司总

经理，陈路昌为公司副总经理，周淑珍为公司财务总监，张晶为公司营运总监，姜荣生为公司董事会秘书。

2011 年 11 月 12 日，公司召开第三届董事会第十三次会议，聘任赵毅为公司副总经理。

除上述情况外，公司董事、监事及高级管理人员在报告期内无其他变动。

第九章 公司治理

根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，本公司已建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，董事会下设战略委员会、审计委员会、提名与薪酬委员会等三个专门委员会，为董事会重大决策提供咨询、建议，保证董事会议事、决策的专业化和高效化。

一、公司治理结构建立健全的情况

自成立以来，本公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的要求，建立了比较科学和规范的法人治理结构，完善了相关内部控制制度。公司股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书能够依法规范运作，管理效率不断提高，保障了公司经营管理的有序进行。

根据相关法律、法规及《公司章程》，公司董事会、监事会和股东大会先后审议通过了《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》、《总经理工作细则》、《董事会专门委员会工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《投资决策管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等一系列内部制度。通过对上述制度的制定和落实，公司逐步建立健全了符合上市要求的、能够保证中小股东充分行使权力的公司治理结构。

二、股东大会制度的建立健全及运行情况

（一）股东大会的职权

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、审议批准下述对外担保事项：

本公司及本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；

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；

为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

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、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；

16、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。

（二）股东大会议事规则

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现下列情形之一的，应当在该情形出现之日后 2 个月内召开临时股东大会：

1、董事人数不足《公司法》规定人数或者《公司章程》所定人数的 2/3 时；

2、公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；

3、单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；

4、董事会认为必要时；

5、监事会提议召开时；

6、法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定的其他情形。

股东大会决议分为普通决议和特别决议，股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

（三）股东大会运行情况

股份公司设立以来，股东大会按照《公司章程》、《股东大会议事规则》及相关规定，规范运作，严格履行有关法律规定的召集程序。2008 年至今，本公司共计召开了 23 次股东大会，对公司有重大影响的事项进行了审议。

三、董事会制度的建立健全及运行情况

（一）董事会的职权

董事会根据在《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定行使下列职权：

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。

股东大会授权董事会的决策权限为：

（1）连续 12 个月内累计发生的金额不超过公司最近一期经审计总资产的30%的购买、出售资产事项；

（2）连续 12 个月内累计发生的金额不超过公司最近一期经审计净资产的50%的对外投资、委托理财、租入或租出资产、委托或受托经营、资产抵押或资金借贷等类别事项。

（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。

（4）公司章程规定的须由股东大会决定之外的对外担保事项，董事会有权作出决定。

超出权限的事项，经董事会审议后提交股东大会审议、决定。

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，并决定其报酬事项和奖惩事项；

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、向股东大会提出聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；

14、管理公司信息披露事项；

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、根据公司需要，授权董事长在董事会休会期间行使董事会部分职权；

19、法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

（二）董事会议事规则

董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开 10 日前以书面方式通知全体董事和监事。

董事会会议应当由过半数的董事出席方可举行。每一董事享有一票表决权。董事未出席董事会会议，亦未委托其他董事代为出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。在接到会议通知的情况下，董事连续二次未能亲自出席，也不委托其他董事出席董事会会议，视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。

董事会根据本公司《公司章程》的规定，在其权限范围内对担保事项作出决议，除公司全体董事过半数同意外，还必须经出席会议的三分之二以上董事的同意。董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半

数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

（三）董事会运行情况

根据《公司章程》规定，本公司董事会由 9 名董事组成，设董事长一人。本公司董事的选聘均符合《公司章程》及相关规定，董事会严格按照《董事会议事规则》规定的程序和决策权限对涉及公司重大利益事项予以表决，认真执行股东大会通过的各项决议内容，对公司高管人员的选聘、重大经营决策、主要管理制度的制定、重大项目投资等重大事宜作出了有效决议。

2008 年至今，本公司共计召开 27 次董事会会议，董事会的召开次数符合《公司章程》的有关规定，董事会的运行规范、有效。

四、监事会制度的建立健全及运行情况

（一）监事会职权

监事事会根据在《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的相关规定行使下列职权：

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；

9、列席董事会会议，对董事会决议事项提出质询或者建议；

10、公司章程规定的其它职权。

监事会主席行使下列职权：

1、召集和主持监事会会议；

2、检查监事会决议的执行情况；

3、代表监事会向股东大会报告工作。

未经《公司章程》规定或者监事会的合法授权，任何监事不得以个人名义代表公司或者监事会行事。监事以其个人名义行事时，在第三方合理地认为该监事在代表公司或者监事会行事的情况下，该监事应当事先声明其立场和身份。

当董事或高级管理人员与公司发生诉讼时，由监事会主席代表公司与董事或高级管理人员进行诉讼。

（二）监事会议事规则

监事会会议分为定期会议和临时会议。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。

监事会每年至少召开两次会议。监事可以提议召开临时监事会会议，出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：

1、任何监事提议召开时；

2、股东大会、董事会会议通过了违反法律法规或《公司章程》的决议时；

3、董事和高级管理人员的不当行为可能给公司造成重大损害或者造成恶劣影响时；

4、公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；

5、《公司章程》规定的其他情形。

监事会形成决议应当全体监事过半数同意。监事会会议的表决实行一人一票，可采用举手、投票、传真、电子邮件等方式。监事会临时会议在保障监事充分表达意见的前提下，监事会可以不经召集会议而通过传真、电子邮件等书面方式作出决议，但要符合公司章程规定的预先通知时间且决议需经全体监事传阅。经取得公司章程规定的通过决议所需人数的监事的签署后，则该决议于最后签字监事签署之日起生效。

（三）监事会运行情况

根据《公司章程》，本公司监事会由七名监事组成，设监事会主席一名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。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。股东代表担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换，监事的任期每届为三年，监事连选可以连任。

2008 年至今，本公司共计召开 10 次监事会会议，召开次数符合《公司章程》的有关规定。监事会运行规范，监事会成员严格按照《公司章程》及《监事会议事规则》的规定列席公司董事会会议，对董事及高级管理人员执行公司职务的情况实施了有效的监督。

五、独立董事制度的建立健全及运行情况

（一）独立董事的设置

根据《公司章程》，公司董事会成员中独立董事至少占三分之一，独立董事中至少包括一名会计专业人士（会计专业人士是指具有高级会计专业职称或注册会计师资格的人士）。独立董事每届任期 3 年，任期届满，连选可以连任，但连任时间不得超过 6 年。

（二）独立董事的职权

为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除具有《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则（2008 年修订）》等相关法律、法规赋予董事的职权外，本公司还赋予独立董事以下特别职权：

1、重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

2、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

3、向董事会提请召开临时股东大会；

4、提议召开董事会；

5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；

6、可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

除第 5 项需经全体独立董事同意外，独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的 1/2 以上同意。

独立董事除履行前条所述职权外，还对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

1、提名、任免董事；

2、聘任或解聘高级管理人员；

3、公司董事、高级管理人员的薪酬；

4、公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

5、独立董事认为可能损害中小股东合法权益的事项；

6、法律法规和《公司章程》规定的其他事项。

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

（三）独立董事制度的运行情况

公司自设立独立董事以来，独立董事依据有关法律法规、有关上市规则及《公司章程》，谨慎、认真、勤勉地履行了权利和义务，参与了公司重大经营决策，对公司重大关联交易和重大投资项目均发表了独立公允的意见，为公司完善治理结构和规范运作起到了积极作用。

六、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据《公司章程》，本公司设董事会秘书一名，是公司的高级管理人员，为公司与证券监管机构及上海证券交易所的指定联络人。董事会秘书对公司和董事会负责，承担法律法规、规范性文件及《公司章程》对公司高级管理人员所要求的义务，享有相应的职权。

董事会秘书由董事长提名，经董事会聘任或者解聘，主要行使以下职责：

（1）负责公司信息对外发布；

（2）制定并完善公司信息披露事务管理制度；

（3）督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；

（4）负责公司未公开重大信息的保密工作；

（5）负责公司内幕知情人登记报备工作；

（6）关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清。

2、董事会秘书应协助公司董事会加强公司治理机制建设，包括：

（1）组织筹备并列席公司董事会会议及其专门委员会会议、监事会会议和

股东大会会议；

（2）建立健全公司内部控制制度；

（3）积极推动公司避免同业竞争，减少并规范关联交易事项；

（4）积极推动公司建立健全激励约束机制；

（5）积极推动公司承担社会责任。

3、董事会秘书负责公司投资者关系管理事务，完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制。

4、董事会秘书负责公司股权管理事务，包括：

（1）保管公司股东持股资料；

（2）办理公司限售股相关事项；

（3）督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守公司股份买卖相关规定；

（4）其他公司股权管理事项。

5、董事会秘书应协助公司董事会制定公司资本市场发展战略，协助筹划或者实施公司资本市场再融资或者并购重组事务。

6、董事会秘书负责公司规范运作培训事务，组织公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员接受相关法律法规和其他规范性文件的培训。

7、董事会秘书应提示公司董事、监事、高级管理人员履行忠实、勤勉义务。如知悉前述人员违反相关法律法规、其他规范性文件或公司章程，做出或可能做出相关决策时，应当予以警示，并立即向上海证券交易所报告。

8、董事会秘书应履行《公司法》、中国证监会和上海证券交易所要求履行的其他职责。

自公司董事会秘书制度建立以来，董事会秘书严格按照《公司章程》及《董事会秘书工作细则》的规定履行职责，组织筹备了历次董事会、股东大会，并

对相关会议进行了记录。

七、专门委员会的设置情况

为进一步完善公司法人治理结构，规范董事会运作，提高董事会议事质量和效率，本公司于 2010 年 9 月 15 日第二次临时股东大会上审议并通过了《关于设立董事会专门委员会的议案》。董事会专门委员会，即董事会战略委员会、董事会提名与薪酬委员会、董事会审计委员会。具体为：

（一）董事会战略委员会

设委员 7 人，由 5 名董事和 2 名独立董事组成，其中 1 名董事担任主任委员。

（二）董事会提名与薪酬委员会

设委员 3 人，由 1 名董事和 2 名独立董事组成，其中 1 名独立董事担任主任委员。

（三）董事会审计委员会

设委员 3 人，由 1 名董事和 2 名独立董事组成，其中 1 名独立董事担任主任委员。

具体人员结构如下：

委员会名称	人员结构
战略委员会	张丽君（主任委员）、徐涛、陈路昌、周淑珍、王楠、王成荣、王斌
提名与薪酬委员会	王成荣（主任委员）、陈鹤鸣、徐涛
审计委员会	王斌（主任委员）、陈鹤鸣、王宏

八、发行人近三年遵守法律、法规的情况

2009 年 8 月 11 日，发行人控股子公司翠微家园超市因收购不符合安全标准的产品被北京市工商行政管理局海淀分局处以 1,000 元罚款。北京市工商行政管

理局海淀分局已于 2011 年 10 月 10 日出具证明，说明该处罚不属于重大违法违规行为。

除此之外，本公司报告期内不存在其他违法违规行为，也不存在被任何国家机关及行业主管部门等予以重大处罚的情形。

九、发行人资金被占用和对关联方担保情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形，也不存在对外担保情况。

十、内部控制制度完整性、合理性及有效性的说明

（一）公司管理层对内部控制制度的评估意见

本公司管理层对公司的内部会计控制制度进行了自我评估并于 2011 年 5 月 8 日出具了《北京翠微大厦股份有限公司关于 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的评估报告》，本公司董事会认为：

公司已建立比较健全的内部控制体系，制定了比较完善、合理的内部控制制度，其目的是保证公司各项经营业务活动的有序、有效开展，保证公司资产的安全和完整，提高管理效能，保证会计资料等各类信息的真实、合法、准确和完整，维护公司和股东的利益。通过审计部在对公司财务信息、经营活动、资产管理等方面的日常检查和审计，没有发现重大问题，可以看出公司的各项内控制度在公司运营的各个环节得到了严格执行，基本达到了内部控制的整体目标，体现出公司的内部控制是有效的。

（二）注册会计师对内部控制制度的审核报告

德勤华永出具的德师报（核）字（11）第 E0064 号《内部控制审核报告》认为：翠微股份于 2011 年 9 月 30 日在所有重大方面有效地保持了按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》建立的与财务报表相关的内部控制。

第十章 财务会计信息

本公司聘请德勤华永依据中国注册会计师独立审计准则对本公司2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年9月30日的合并及母公司资产负债表，2008年度、2009年度、2010年度及2011年1-9月合并及母公司利润表、现金流量表和所有者权益变动表进行了审计。德勤华永出具了德师报（审）字（11）第S0090号标准无保留意见的审计报告。

德勤华永的审计意见为：翠微股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了翠微股份2011年9月30日、2010年12月31日、2009年12月31日及2008年12月31日的公司及合并财务状况，以及2011年1月1日至2011年9月30日止期间、2010年度、2009年度及2008年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

本章主要提供从经审计的财务报表及附注中摘录的部分信息，引用的财务数据，非经特别说明，均引自经审计的财务报表及附注。

一、财务会计报表

（一）合并资产负债表

单位：元

资产	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：				
货币资金	753,609,844.36	435,166,680.66	700,663,706.37	829,622,819.79
应收账款	26,501,073.21	27,888,677.70	7,171,244.65	6,844,149.46
预付款项	7,927,815.33	7,835,344.11	28,167,505.84	16,992,225.45
其他应收款	18,738,666.07	5,046,698.32	46,097,338.27	152,150,468.48
存货	115,328,038.92	97,235,276.52	67,301,112.96	59,960,471.70
一年内到期的非流动资产	16,104,450.00	-	-	-
其他流动资产	95,085,000.24	94,228,075.44	59,196,252.89	40,571,379.24
流动资产合计	1,033,294,888.13	667,400,752.75	908,597,160.98	1,106,141,514.12

资产	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
非流动资产：				
长期应收款	25,973,550.00	41,340,100.00	41,340,100.00	38,268,500.00
长期股权投资	2,461,693.76	9,263,325.16	9,689,073.53	13,570,330.11
投资性房地产	16,271,274.88	17,053,738.39	18,097,023.07	19,140,307.75
固定资产	1,147,040,306.14	616,343,412.14	126,241,846.75	125,981,737.29
在建工程	31,531,311.76	3,097,474.18	101,513,552.93	12,070,360.00
无形资产	17,498,916.09	19,103,296.20	4,904,479.24	4,817,897.09
长期待摊费用	283,850,137.76	307,993,538.45	110,269,444.60	57,807,078.60
递延所得税资产	51,547,867.83	50,406,624.62	48,647,081.24	22,385,690.78
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	200,000,000.00	-
非流动资产合计	1,641,175,058.22	1,129,601,509.14	660,702,601.36	294,041,901.62
资产总计	2,674,469,946.35	1,797,002,261.89	1,569,299,762.34	1,400,183,415.74

单位：元

负债及所有者权益	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	187,120,000.00	-	-	-
应付账款	342,758,735.89	330,301,703.21	281,036,468.36	220,410,685.01
预收款项	822,699,176.86	779,333,665.82	677,849,928.16	618,839,394.76
应付职工薪酬	30,170,726.40	29,474,001.31	25,006,074.56	23,053,833.56
应交税费	43,542,113.79	-310,797.37	37,883,459.99	62,319,472.81
应付利息	575,307.50	-	-	-
应付股利	-	47,590,000.00	-	-
其他应付款	94,269,040.47	110,018,187.52	82,345,377.95	40,396,510.78
一年内到期的非流动负债	-	-	188,000.00	118,000.00
其他流动负债	191,599,808.34	178,780,227.56	151,845,505.39	54,571,610.71
流动负债合计	1,712,734,909.25	1,475,186,988.05	1,256,154,814.41	1,019,709,507.63
非流动负债：				
长期借款	119,000,000.00	-	-	-
长期应付款	-	-	6,019,000.00	5,618,000.00

负债及所有者权益	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
非流动负债合计	119,000,000.00	-	6,019,000.00	5,618,000.00
负债合计	1,831,734,909.25	1,475,186,988.05	1,262,173,814.41	1,025,327,507.63
股东权益：				
股本	231,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
资本公积	328,868,192.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
盈余公积	69,478,764.44	59,937,994.67	49,662,849.55	40,472,781.83
未分配利润	207,339,545.47	107,686,033.94	103,410,629.70	182,122,427.67
归属于母公司所有者权益	836,686,501.91	317,632,128.61	303,081,579.25	372,603,309.50
少数股东权益	6,048,535.19	4,183,145.23	4,044,368.68	2,252,598.61
股东权益合计	842,735,037.10	321,815,273.84	307,125,947.93	374,855,908.11
负债和股东权益总计	2,674,469,946.35	1,797,002,261.89	1,569,299,762.34	1,400,183,415.74

（二）合并利润表

单位：元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	3,457,673,482.38	3,853,419,592.16	3,030,285,407.39	2,719,376,145.49
减：营业成本	2,816,202,914.17	3,088,839,407.05	2,413,383,273.96	2,156,360,298.41
营业税金及附加	33,080,930.64	37,638,912.46	26,324,177.88	23,338,057.16
营业费用	391,049,816.25	475,066,833.01	421,934,239.00	322,289,046.39
管理费用	74,263,189.54	120,601,234.58	59,799,182.55	63,881,670.55
财务费用	8,422,813.29	96,076.58	-17,560,305.51	-16,004,788.36
加：投资收益（损失以“-”填列）	10,107,968.60	654,251.63	8,474,453.24	12,058,710.77
其中：对联营企业的投资收益	-	-425,748.37	-1,281,256.58	-738,733.96
二、营业利润	144,761,787.09	131,831,380.11	134,879,292.75	181,570,572.11
加：营业外收入	4,174,877.19	9,566,152.77	606,227.54	769,297.37
减：营业外支出	379,902.08	887,236.06	425,197.41	335,750.47
其中：非流动资产处置损失	90,552.95	102,601.54	118,876.00	36,964.36

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
三、利润总额	148,556,762.20	140,510,296.82	135,060,322.88	182,004,119.01
减：所得税费用	37,447,140.94	35,441,270.91	33,858,283.06	45,766,924.78
四、净利润	111,109,621.26	105,069,025.91	101,202,039.82	136,237,194.23
归属于母公司所有者的净利润	109,194,281.30	104,140,549.36	98,478,269.75	134,911,057.20
少数股东损益	1,915,339.96	928,476.55	2,723,770.07	1,326,137.03
五、每股收益				
（一）基本每股收益	0.73	0.69	0.66	0.90
（二）稀释每股收益	0.73	0.69	0.66	0.90
六、其他综合收益		-	-	-
七、综合收益总额	111,109,621.26	105,069,025.91	101,202,039.82	136,237,194.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	109,194,281.30	104,140,549.36	98,478,269.75	134,911,057.20
归属于少数股东的综合收益总额	1,915,339.96	928,476.55	2,723,770.07	1,326,137.03

（三）合并现金流量表

单位：元

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
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	4,059,024,537.22	4,566,075,958.86	3,598,257,979.86	3,387,356,391.80
收到其他与经营活动有关的现金	121,655,845.20	123,942,206.64	13,362,612.91	13,047,179.08
经营活动现金流入小计	4,180,680,382.42	4,690,018,165.50	3,611,620,592.77	3,400,403,570.88
购买商品、接受劳务支付的现金	3,291,191,134.63	3,588,210,979.94	2,791,034,532.66	2,533,427,209.08
支付给职工以及为职工支付的现金	141,879,790.26	162,011,373.38	125,749,660.82	114,096,005.02
支付的各项税费	130,002,391.52	239,304,820.10	218,287,394.48	172,465,202.01

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
支付其他与经营活动有关的现金	333,743,597.90	402,667,809.16	232,821,975.21	199,433,189.57
经营活动现金流出小计	3,896,816,914.31	4,392,194,982.58	3,367,893,563.17	3,019,421,605.68
经营活动产生的现金流量净额	283,863,468.11	297,823,182.92	243,727,029.60	380,981,965.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	150,000,000.00	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,080,000.00	1,080,000.00	11,170,000.00	12,742,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	45,947,098.40	349,722.92	295,901.06
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	360,842,532.25	31,419,619.37
投资活动现金流入小计	1,080,000.00	47,027,098.40	522,362,255.17	244,457,520.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	320,116,741.36	567,557,607.03	370,116,398.19	45,012,935.23
投资支付的现金	-	-	150,000,000.00	-
处置子公司减少的现金	-	-	-	563,655.44
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	206,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	320,116,741.36	567,557,607.03	726,116,398.19	45,576,590.67
投资活动产生的现金流量净额	-319,036,741.36	-520,530,508.63	-203,754,143.02	198,880,929.76
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	96,890,904.00	-	-	-
借款所收到的现金	306,120,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	403,010,904.00	-	-	-

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,394,467.05	42,789,700.00	168,932,000.00	57,302,978.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49,950.00	789,700.00	932,000.00	302,978.37
筹资活动现金流出小计	49,394,467.05	42,789,700.00	168,932,000.00	57,302,978.37
筹资活动产生的现金流量净额	353,616,436.95	-42,789,700.00	-168,932,000.00	-57,302,978.37
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	318,443,163.70	-265,497,025.71	-128,959,113.42	522,559,916.59
加：期初现金及现金等价物余额	435,166,680.66	700,663,706.37	829,622,819.79	307,062,903.20
六、期末现金及现金等价物余额	753,609,844.36	435,166,680.66	700,663,706.37	829,622,819.79

（四）合并现金流量表补充资料

单位：元

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	111,109,621.26	105,069,025.91	101,202,039.82	136,237,194.23
加：固定资产折旧	22,281,574.36	17,385,594.45	12,046,803.45	13,573,188.13
投资性房地产折旧	782,463.51	1,043,284.68	1,043,284.68	955,509.62
无形资产摊销	1,837,904.89	2,349,225.93	1,331,008.45	873,019.84
长期待摊费用摊销	65,441,531.52	55,875,774.61	17,077,240.75	21,835,439.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	90,552.95	-5,640,973.59	118,876.00	30,730.69
财务费用（减收益）	2,329,824.55	-	-11,111,822.43	-12,070,315.76
投资损失（减收益）	-10,107,968.60	-654,251.63	-8,474,453.24	-12,058,710.77

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
递延所得税资产减少（减增加）	-1,141,243.21	-1,759,543.38	-26,261,390.46	-11,029,576.01
存货的减少（减增加）	-18,092,762.40	-29,934,163.56	-7,340,641.26	-8,966,612.19
经营性应收项目的减少（减增加）	1,837,940.72	-9,403,761.76	-54,448,411.18	5,654,621.84
经营性应付项目的增加（减增加）	107,494,028.56	163,492,971.26	218,544,495.02	245,947,476.18
经营活动产生的现金流量净额	283,863,468.11	297,823,182.92	243,727,029.60	380,981,965.20
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：				
收到股东以非现金资产进行增资	312,969,188.00	-	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	753,609,844.36	435,166,680.66	700,663,706.37	829,622,819.79
减：现金的期初余额	435,166,680.66	700,663,706.37	829,622,819.79	307,062,903.20
加：现金等价物的期末余额	-	-	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	318,443,163.70	-265,497,025.71	-128,959,113.42	522,559,916.59

（五）合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期金额					
	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2008 年 1 月 1 日余额	150,000,000.00	8,100.00	28,183,705.79	116,500,446.51	1,848,540.12	296,540,792.42
（一）净利润	-	-	-	134,911,057.20	1,326,137.03	136,237,194.23
（二）股东投入和减少资本						
1、子公司清算导致股东权益的减少	-	-	-	-	-619,100.17	-619,100.17
（三）利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	12,289,076.04	-12,289,076.04	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-57,000,000.00	-302,978.37	-57,302,978.37
2008 年 12 月 31 日余额	150,000,000.00	8,100.00	40,472,781.83	182,122,427.67	2,252,598.61	374,855,908.11
（一）净利润	-	-	-	98,478,269.75	2,723,770.07	101,202,039.82
（二）利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	9,190,067.72	-9,190,067.72	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-168,000,000.00	-932,000.00	-168,932,000.00
2009 年 12 月 31 日余额	150,000,000.00	8,100.00	49,662,849.55	103,410,629.70	4,044,368.68	307,125,947.93

项目	本期金额					
	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
（一）净利润	-	-	-	104,140,549.36	928,476.55	105,069,025.91
（二）利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	10,275,145.12	-10,275,145.12	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-89,590,000.00	-789,700.00	-90,379,700.00
2010 年 12 月 31 日余额	150,000,000.00	8,100.00	59,937,994.67	107,686,033.94	4,183,145.23	321,815,273.84
（一）净利润	-	-	-	109,194,281.30	1,915,339.96	111,109,621.26
（二)股东投入和减少资本						
1、所有者投入股本	81,000,000.00	328,860,092.00	-	-	-	409,860,092.00
（三）利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	9,540,769.77	-9,540,769.77	-	-
2、对股东的分配	-	-			-49,950.00	-49,950.00
2011 年 9 月 30 日余额	231,000,000.00	328,868,192.00	69,478,764.44	207,339,545.47	6,048,535.19	842,735,037.10

（六）母公司资产负债表

单位：元

资产	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	698,893,003.88	399,967,333.04	667,734,490.32	800,293,847.99
应收账款	22,923,140.65	22,901,076.51	7,015,675.57	6,568,032.05
预付款项	9,468,554.20	2,145,349.97	19,546,194.58	16,992,225.45
其他应收款	34,480,540.95	20,266,181.20	45,924,208.29	151,999,958.48
存货	33,023,233.29	34,616,731.98	30,379,394.72	25,927,939.10
一年内到期的非流动资产	16,104,450.00	-	-	-
其他流动资产	78,411,225.57	80,855,565.05	52,962,360.33	33,124,569.98
流动资产合计	893,304,148.54	560,752,237.75	823,562,323.81	1,034,906,573.05
非流动资产：				
长期应收款	24,901,950.00	40,268,500.00	41,340,100.00	38,268,500.00
长期股权投资	13,338,816.81	20,140,448.21	20,566,196.58	19,447,453.16
投资性房地产	72,129,265.62	17,053,738.39	18,097,023.07	19,140,307.75
固定资产	1,085,256,298.37	609,830,436.57	123,524,687.27	123,022,964.25
在建工程	30,609,665.46	3,097,474.18	100,146,825.83	12,070,360.00
无形资产	17,183,582.31	18,723,462.48	4,438,645.60	4,266,063.53
长期待摊费用	278,055,597.59	304,459,396.62	110,269,444.60	56,712,651.93
递延所得税资产	50,325,932.37	49,119,400.73	47,867,456.24	21,656,309.97
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	200,000,000.00	-
非流动资产合计	1,636,801,108.53	1,127,692,857.18	666,250,379.19	294,584,610.59
资产总计	2,530,105,257.07	1,688,445,094.93	1,489,812,703.00	1,329,491,183.64

单位：元

负债及所有者权益	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	187,120,000.00	-	-	-
应付账款	271,011,354.03	271,257,904.42	235,567,053.43	178,481,346.19

负债及所有者权益	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
预收款项	810,786,585.10	768,276,375.21	677,147,520.94	617,023,241.39
应付职工薪酬	26,928,744.70	25,399,939.49	21,867,972.81	20,082,952.56
应交税费	39,990,837.77	910,813.47	33,307,102.76	55,217,058.94
应付利息	575,307.50	-	-	-
应付股利	-	47,590,000.00	-	-
其他应付款	88,601,687.48	106,189,566.70	81,329,280.23	39,716,483.56
一年内到期的非流动负债	-	-	188,000.00	118,000.00
其他流动负债	185,098,332.16	173,095,876.99	151,823,605.39	54,571,610.71
流动负债合计	1,610,112,848.74	1,392,720,476.28	1,201,230,535.56	965,210,693.35
非流动负债：				
长期借款	119,000,000.00	-	-	-
长期应付款	-	-	6,019,000.00	5,618,000.00
非流动负债合计	119,000,000.00	-	6,019,000.00	5,618,000.00
负债合计	1,729,112,848.74	1,392,720,476.28	1,207,249,535.56	970,828,693.35
股东权益：				
股本	231,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
资本公积	328,868,192.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
盈余公积	69,478,764.44	59,937,994.67	49,662,849.55	40,472,781.83
未分配利润	171,645,451.89	85,778,523.98	82,892,217.89	168,181,608.46
股东权益合计	800,992,408.33	295,724,618.65	282,563,167.44	358,662,490.29
负债和股东权益总计	2,530,105,257.07	1,688,445,094.93	1,489,812,703.00	1,329,491,183.64

（七）母公司利润表

单位：元

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	3,066,556,047.30	3,419,402,502.32	2,655,325,972.11	2,380,042,374.86
减：营业成本	2,498,824,789.95	2,729,204,373.88	2,099,914,723.10	1,872,376,512.63
营业税金及附加	31,254,844.98	35,742,197.56	25,020,045.68	22,128,473.70
销售费用	348,094,962.76	423,157,030.48	390,662,423.07	295,129,758.68

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
管理费用	69,364,722.96	115,361,134.49	55,545,148.24	57,659,843.25
财务费用	7,505,999.25	-684,985.84	-18,097,392.07	-16,295,746.10
加：投资收益（损失以“-”填列）	11,307,968.60	9,064,251.63	17,202,453.24	14,133,680.14
其中：对联营企业的投资收益	-	-425,748.37	-1,281,256.58	-738,733.96
二、营业利润	122,818,696.00	125,687,003.38	119,483,477.33	163,177,212.84
加：营业外收入	4,128,473.09	9,513,754.77	599,905.64	616,095.97
减：营业外支出	292,072.56	813,030.12	417,563.12	278,393.89
其中：非流动资产处置损失	21,203.43	99,463.60	118,876.00	16,100.52
三、利润总额	126,655,096.53	134,387,728.03	119,665,819.85	163,514,914.92
减：所得税费用	31,247,398.85	31,636,276.82	27,765,142.70	40,624,154.53
四、净利润	95,407,697.68	102,751,451.21	91,900,677.15	122,890,760.39
五、每股收益				
（一）基本每股收益	0.64	0.69	0.61	0.82
（二）稀释每股收益	0.64	0.69	0.61	0.82
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	95,407,697.68	102,751,451.21	91,900,677.15	122,890,760.39

（八）母公司现金流量表

单位：元

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
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	3,600,119,355.90	4,049,040,154.01	3,159,637,737.18	2,993,961,916.88
收到其他与经营活动有关的现金	118,705,608.52	123,765,692.20	13,274,990.03	12,690,138.32
经营活动现金流入小计	3,718,824,964.42	4,172,805,846.21	3,172,912,727.21	3,006,652,055.20

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	2,914,883,425.44	3,150,449,662.06	2,413,055,934.47	2,199,715,163.94
支付给职工以及为职工支付的现金	116,769,021.59	137,209,292.03	104,439,317.52	94,156,197.41
支付的各项税费	116,785,331.35	217,110,122.72	200,564,263.97	160,111,702.78
支付其他与经营活动有关的现金	310,993,927.72	373,890,929.82	221,121,499.05	183,270,001.25
经营活动现金流出小计	3,459,431,706.10	3,878,660,006.63	2,939,181,015.01	2,637,253,065.38
经营活动产生的现金流量净额	259,393,258.32	294,145,839.58	233,731,712.20	369,398,989.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	150,000,000.00	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,280,000.00	9,490,000.00	19,898,000.00	14,721,821.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	45,947,098.40	336,887.36	37,396.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	2,531,782.26
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	360,842,532.25	31,419,619.37
投资活动现金流入小计	2,280,000.00	55,437,098.40	531,077,419.61	248,710,619.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	316,413,974.43	559,350,095.26	368,368,489.48	44,554,170.03
投资支付的现金	-	-	155,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,000,000.00	206,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	316,413,974.43	575,350,095.26	729,368,489.48	44,554,170.03

	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
投资活动产生的现金流量净额	-314,133,974.43	-519,912,996.86	-198,291,069.87	204,156,449.76
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	96,890,904.00	-	-	-
借款所收到的现金	306,120,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	403,010,904.00	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,344,517.05	42,000,000.00	168,000,000.00	57,000,000.00
筹资活动现金流出小计	49,344,517.05	42,000,000.00	168,000,000.00	57,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	353,666,386.95	-42,000,000.00	-168,000,000.00	-57,000,000.00
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	298,925,670.84	-267,767,157.28	-132,559,357.67	516,555,439.58
加：期初现金及现金等价物余额	399,967,333.04	667,734,490.32	800,293,847.99	283,738,408.41
六、期末现金及现金等价物余额	698,893,003.88	399,967,333.04	667,734,490.32	800,293,847.99

（九）母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2008 年 1 月 1 日余额	150,000,000.00	8,100.00	28,183,705.79	114,579,924.11	292,771,729.90
（一）净利润	-	-	-	122,890,760.39	122,890,760.39
（二）利润分配					
1、提取盈余公积	-	-	12,289,076.04	-12,289,076.04	-
2、对股东的分配	-	-	-	-57,000,000.00	-57,000,000.00
2008 年 12 月 31 日余额	150,000,000.00	8,100.00	40,472,781.83	168,181,608.46	358,662,490.29
（一）净利润	-	-	-	91,900,677.15	91,900,677.15
（二）利润分配					
1、提取盈余公积	-	-	9,190,067.72	-9,190,067.72	-
2、对股东的分配	-	-	-	-168,000,000.00	-168,000,000.00
2009 年 12 月 31 日余额	150,000,000.00	8,100.00	49,662,849.55	82,892,217.89	282,563,167.44
（一）净利润	-	-	-	102,751,451.21	102,751,451.21
（二）利润分配					
1、提取盈余公积	-	-	10,275,145.12	-10,275,145.12	-
2、对股东的分配	-	-	-	-89,590,000.00	-89,590,000.00

项目	本期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2010 年 12 月 31 日余额	150,000,000.00	8,100.00	59,937,994.67	85,778,523.98	295,724,618.65
（一）净利润				95,407,697.68	95,407,697.68
（二）股东投入和减少资本					
1、所有者投入股本	81,000,000.00	328,860,092.00	-	-	409,860,092.00
（三）利润分配					
1、提取盈余公积	-	-	9,540,769.77	-9,540,769.77	-
2011 年 9 月 30 日余额	231,000,000.00	328,868,192.00	69,478,764.44	171,645,451.89	800,992,408.33

二、遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2011 年 9 月 30 日、2010 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日及 2008 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日止期间、2010 年度、2009 年度及 2008 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

（二）财务报表的编制基础

本公司自 2009 年 1 月 1 日开始执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及相关规定，为了本公司申请向境内社会公众首次公开发行人民币普通股股票的目的，本财务报表是基于本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则而编制的。此外，本公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）披露有关财务信息。

记账基础和计价原则：本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除部分金融资产以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（三）会计期间

本公司的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

三、主要会计政策和会计估计

（一）收入确认和计量的具体方法

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

销售商品或提供劳务的同时授予客户奖励积分，在销售商品或提供劳务时，将销售取得的货款或应收货款在本次商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款或应收货款扣除奖励积分公允价值的部分确认为收入、奖励积分的公允价值确认为递延收益。

在客户兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数的比例为基础计算确定。

2、提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团的劳务收入均在同一年度/期间内开始并完成。在劳务已经完成，且相关的经济利益很可能流入企业时，确认劳务收入的实现。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不

能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（二）金融工具

当本公司成为金融工具合同条款中的一方时，确认相应的金融资产或金融负债。

1、公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。对于不存在活跃市场的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

3、金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（1）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明

确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款和其他应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

4、金融资产减值

本公司在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

（1）发行方或债务人发生严重财务困难；

（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

（3）本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

（4）债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

（5）因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

（7）其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产减值：

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

5、金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金

流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

6、金融负债的确认及金融负债的分类及计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

本公司金融负债为其他负债。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

7、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（三）存货的确认和计量

1、存货的分类

本公司的存货主要包括库存商品、包装物等。按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5、包装物的摊销方法

包装物采用一次转销法进行摊销。

（四）长期股权投资的确认和计量

1、初始投资成本的确定

本公司不存在因企业合并而形成的长期股权投资，长期投资按成本进行初

始计量。

2、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，

计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（五）投资性房地产的确认和计量

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物

或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

本公司在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

投资性房地产的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（六）固定资产的确认和计量

1、固定资产确认条件

固定资产是指为销售商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-35 年	5%	2.71%-4.75%
机器设备	5 年	5%	19%
电子设备、器具及家具	3-5 年	5%	19%-31.67%
运输设备	10 年	5%	9.50%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4、其他说明

本公司至少于年度终了时对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（七）在建工程的确认和计量

在建工程成本按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（八）无形资产的计价方法和摊销方法

1、无形资产

无形资产包括土地使用权和软件。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

2、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（九）应收账款坏账准备的确认方法

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	本公司将金额为人民币 800 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据	本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。
根据信用风险特征组合确定的计提方法	按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

（十）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以

上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十二）所得税的会计处理

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵消后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十三）经营租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1、本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（十四）会计政策与会计估计的变更

本公司自 2009 年 1 月 1 日开始执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及相关规定，财务报表的编制是为了本公司申请向境内社会公众首次公开发行人民币普通股股票的目的而假设本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则的编制基础编制。此外，本公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）披露有关财务信息。报告期内，因新准则调整造成的差异情况如下：

单位：元

时间点	资产	负债	股东权益
2011 年 12 月 31 日	-	-	-
2010 年 12 月 31 日	-	-	-
2009 年 12 月 31 日	539,500.00	-	539,500.00
2008 年 12 月 31 日	22,385,690.78	24,167,434.00	-1,781,743.22
年度	**收入**	**净支出**	**净利润**
2011 年 1-9 月份	-	-	-
2010 年度	-	-	-
2009 年度	-	840,124.95	-840,124.95
2008 年度	2,969,378.58	-7,909,172.70	10,878,551.28

四、税项

主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	注 1	17%/13%
营业税	租赁等收入	5%
消费税	消费税应税收入	5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注 1：应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据相关税法规定计算的销售额计算。

五、经营分部

（一）2011 年 1-9 月份

单位：元

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	未分配项目	分部间相互抵减	合计
营业收入							
对外交易收入	2,998,387,700.13	84,183,195.94	370,911,955.60	4,190,630.71	-	-	3,457,673,482.38
分部间交易收入	3,280,471.09	1,047,335.47	21,539.02	15,878,773.74	-	-20,228,119.32	-
分部营业收入合计	3,001,668,171.22	85,230,531.41	370,933,494.62	20,069,404.45	-	-20,228,119.32	3,457,673,482.38
营业总成本	2,845,698,677.11	125,893,537.35	347,580,083.85	22,219,509.88	1,855,975.02	-20,228,119.32	3,323,019,663.89
营业利润	155,969,494.11	-40,663,005.94	23,353,410.77	-2,150,105.43	8,251,993.58		144,761,787.09
分部资产总额	2,125,997,369.88	341,435,237.78	196,007,001.61	12,088,170.45	18,291,293.76	-19,349,127.13	2,674,469,946.35
分部负债总额	1,364,103,558.13	198,930,539.14	94,311,507.79	6,260,948.35	187,477,482.97	-19,349,127.13	1,831,734,909.25
补充信息：							
折旧和摊销费用	55,341,930.71	33,022,607.04	1,899,762.81	79,173.72	-	-	90,343,474.28
资本性支出	273,543,261.72	32,992,306.64	4,905,298.48	1,346,743.28	-	-	312,787,610.12

（二）2010 年度

单位：元

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	未分配项目	分部间相互抵减	合计
营业收入							
对外交易收入	3,332,775,099.23	97,101,602.04	417,430,904.77	6,111,986.12	-	-	3,853,419,592.16
分部间交易收入	1,962,408.69	713,071.72	119,069.39	27,058,882.28	-	-29,853,432.08	-
分部营业收入合计	3,334,737,507.92	97,814,673.76	417,549,974.16	33,170,868.40	-	-29,853,432.08	3,853,419,592.16
营业总成本	3,178,183,246.16	135,620,328.34	406,341,949.58	31,950,371.68	-	-29,853,432.08	3,722,242,463.68
营业利润	156,554,261.76	-37,805,654.58	11,208,024.58	1,220,496.72	654,251.63	-8,410,000.00	131,831,380.11
分部资产总额	1,408,740,236.06	284,224,895.79	105,163,097.24	7,697,366.63	9,263,325.16	-17,825,837.82	1,797,002,261.89
分部负债总额	1,147,723,340.57	216,675,125.19	76,929,251.57	5,712,167.52	47,590,000.00	-17,825,837.82	1,475,186,988.05
补充信息：							
折旧和摊销费用	47,909,261.08	27,336,170.61	1,378,491.16	29,956.82	-	-	76,653,879.67
资本性支出	642,308,776.23	67,438,571.79	7,251,135.23	-	-	-	716,998,483.25

（三）2009 年度

单位：元

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	未分配项目	分部间相互抵减	合计
营业收入							
对外交易收入	2,641,812,758.80	20,115,967.94	364,188,621.01	4,168,059.64	-	-	3,030,285,407.39

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	未分配项目	分部间相互抵减	合计
分部间交易收入	-	-	-	26,124,571.31	-	-26,124,571.31	-
分部营业收入合计	2,641,812,758.80	20,115,967.94	364,188,621.01	30,292,630.95	-	-26,124,571.31	3,030,285,407.39
营业总成本	2,556,942,337.81	6,359,449.00	347,376,600.45	29,576,309.67	-11,324,779.90	-26,124,571.31	2,902,805,345.72
营业利润	84,870,420.99	13,756,518.94	16,812,020.56	716,321.28	19,799,233.14	-	135,954,514.91
分部资产总额	1,255,934,901.31	197,259,058.75	78,673,887.12	10,123,904.29	30,726,153.20	-3,418,142.33	1,569,299,762.34
分部负债总额	1,096,988,372.82	110,261,162.74	51,096,357.47	7,246,063.71	-	-3,418,142.33	1,262,173,814.41
补充信息：							
折旧和摊销费用	29,359,171.40	344,099.73	1,626,312.17	168,754.03	-	-	31,498,337.33
资本性支出	60,344,931.33	111,078,382.07	1,513,461.43	239,127.28	-	-	173,175,902.11

（四）2008 年度

单位：元

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	未分配项目	分部间相互抵减	合计
营业收入							
对外交易收入	2,365,867,082.44	19,906,426.25	331,876,450.59	1,726,186.21	-	-	2,719,376,145.49
分部间交易收入	-	-	-	23,923,589.58	-	-23,923,589.58	-
分部营业收入合计	2,365,867,082.44	19,906,426.25	331,876,450.59	25,649,775.79	-	-23,923,589.58	2,719,376,145.49
营业总成本	2,236,409,023.85	6,531,134.07	317,584,130.51	25,233,999.42	-11,941,315.76	-23,952,687.94	2,549,864,284.15
营业利润	129,458,058.59	13,375,292.18	14,292,320.08	415,776.37	24,000,026.53	29,098.36	181,570,572.11
分部资产总额	1,080,458,390.95	81,245,339.53	70,652,761.96	6,714,180.98	161,910,330.11	-797,587.79	1,400,183,415.74

项目	百货业务	租赁业务	超市业务	其他业务	未分配项目	分部间相互抵减	合计
分部负债总额	967,128,119.58	3,700,573.77	51,582,729.79	3,706,014.81	-	-789,930.32	1,025,327,507.63
补充信息：							
折旧和摊销费用	36,288,349.19	-	852,360.82	96,446.98	-	-	37,237,156.99
资本性支出	24,285,712.11	1,700,000.00	458,765.20	-	-	-	26,444,477.31

六、企业合并及合并财务报表

单位：元

子公司名称	类型	注册地	取得方式	业务性质	注册资本	经营范围	2011 年 9 月 30 日实际出资额	持股比例	表决权比例	是否合并报表
翠微家园超市（注 1）	有限责任公司	北京	设立	商业零售	10,000,000.00	商业零售	3,338,236.07	91.67%	91.67%	是
翠微园物业	有限责任公司	北京	设立	物业管理	1,000,000.00	物业管理	938,886.98	70.00%	70.00%	是
翠微可晶	有限责任公司	北京	设立	商业零售	2,000,000.00	商业零售、摄影	1,600,000.00	80.00%	80.00%	是
翠微多维科技	有限责任公司	北京	设立	安防监控工程设计销售	2,000,000.00	安防监控工程设计销售	-	-	-	注 2
普澜斯（注 3）	有限责任公司	北京	设立	国际品牌代理	5,000,000.00	国际品牌代理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	是

注 1：2010 年 4 月 30 日，翠微家园超市第三届第五次股东会通过决议，公司以税后未分配利润和盈余公积转增资本人民币 700 万元。该增资经北京公正会计师事务所有限公司验资并出具了京公正内验字[2010]第 4 号验资报告。注 2：2008 年 6 月 20 日，翠微股份决定将其子公司翠微多维科技注销，并已于 2008 年 8 月完成工商税务注销手续，注销后不再纳入本公司合并范围。注 3：2009 年，翠微股份决定成立子公司北京普澜斯国际商贸发展有限公司，并已于 2009 年 12 月 16 日完成工商税务登记。

七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

根据注册会计师检验的非经常性损益明细表，公司 2008 年度、2009 年度、2010 年度及 2011 年 1-9 月份的非经常性损益的具体内容、金额及扣除所得税后非经常性损益金额如下：

单位：元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损益	8,937,415.65	5,640,973.59	366,833.82	24,714.04
计入当期损益的政府补助	3,602,500.00	2,179,727.24	494,136.32	75,500.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占占用费	-	-	11,316,822.43	11,941,315.76
可供出售金融资产及持有到期投资的投资收益	-	-	7,200,000.00	12,040,000.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-1,075,222.16	-3,321,403.31
除上述各项之外的其他营业外收支净额	283,028.06	858,215.88	-194,230.19	388,777.59
合计	12,822,943.71	8,678,916.71	18,108,340.22	21,148,904.089
非经常性损益的所得税影响数	3,137,610.93	2,038,956.87	4,907,811.52	6,627,801.85
归属少数股东非经常性损益的影响数	-5,185.39	3,602.46	398.91	-6,602.97
归属于母公司股东的非经常性损益影响	9,690,518.17	6,636,357.38	13,200,927.61	14,527,705.20

八、最近一期末主要固定资产和对外投资情况

（一）最近一期末主要固定资产

截至 2011 年 9 月 30 日，公司各类固定资产的情况如下：

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	折旧年限(年)	年折旧率
房屋及建筑物	1,124,043,745.96	31,700,798.46	1,092,342,947.50	20-35	4.75%-2.71%
机器设备	72,372,199.49	34,067,709.78	38,304,489.71	5	19%
运输设备	6,431,518.37	2,831,942.15	3,599,576.22	10	9.5%

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	折旧年限(年)	年折旧率
电子设备及其他	31,296,367.76	18,503,075.05	12,793,292.71	3-5	19%-31.67%
合计	1,234,143,831.58	87,103,525.44	1,147,040,306.14	-	-

本公司认为期末不存在固定资产减值情况，故未计提固定资产减值准备。截至 2011 年 9 月 30 日，本公司有账面净值为人民币 510,018,331.10 元的房屋建筑物用于向农业银行进行抵押借款。

（二）最近一期末对外投资情况

截至 2011 年 9 月 30 日，公司对外投资为创景置业和上海联索，具体情况如下：

单位：元

被投资单位	投资期限	投资比例	初始投资金额	2011 年 9 月 30 日余额	会计核算方法
上海联索	长期	6.67%	100,000.00	16,993.76	成本法
创景置业	长期	16.10%	2,444,700.00	2,444,700.00	成本法
合计	-	-	2,544,700.00	2,461,693.76	-

九、最近一期末无形资产情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司无形资产原值为 2,469.43 万元，累计摊销为 719.53 万元，无形资产净值为 1,749.89 万元，具体情况如下：

单位：元

项目		取得方式	原始金额	摊销年限（年）	摊余价值	剩余摊销年限（年）
软件	顾客关系管理系统	购买	1,200,000.00	5	-	-
	Call-Center 系统	购买	400,000.00	5	-	-
	龙德店长京益康软件	购买	1,050,000.00	5	175,000.00	0.83
	长京益康 BI 系统	购买	1,200,000.00	5	260,000.00	1.08
	汉王科技车辆管理软件	购买	71,000.00	5	16,566.75	1.17
	华夏新天威管理软件	购买	14,100.00	5	3,525.00	1.25
	长京益康翠微广场软件	购买	1,700,000.00	5	765,000.07	2.17

项目		取得方式	原始金额	摊销年限（年）	摊余价值	剩余摊销年限（年）
	网络商城软件	购买	1,150,000.00	3	456,944.38	0.92
	翠微广场专卖管理系统软件	购买	147,590.60	3	57,396.11	1.17
	清河店长京益康软件	购买	1,025,641.03	3	455,840.43	1.33
	清河店 IPVA 智能视频客流分析系统	购买	104,410.26	3	49,304.75	1.42
	广场店客流分析设备	购买	160,683.76	5	117,834.80	3.67
	信息部易思腾网站设计	购买	190,000.00	3	121,388.86	1.92
	世纪金档档案软件	购买	150,000.00	3	95,833.29	1.92
	商业信息管理系统	购买	860,000.00	10	315,333.78	3.67
	翠微店 IPVA 智能客流分析系统	购买	147,863.24	3	119,112.07	2.42
	牡丹店 IPVA 智能视频客流分析系统	购买	85,661.54	3	80,902.32	2.83
土地使用权	京海国用（2010 转）第 4965 号	出让	15,037,307.84	40	14,408,933.48	38.25
合计		-	24,694,258.27	-	17,498,916.09	-

十、最近一期末的主要债项

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的主要负债情况如下：

（一）银行借款

1、截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的短期借款如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
保证借款	187,120,000.00	-	-	-
合计	187,120,000.00	-	-	-

上述借款年利率以提款日银行同期基准利率为标准上浮 5%，借款保证人为

北京海淀置业集团有限公司。截至 2011 年 9 月 30 日，本公司无已到期未偿还的短期借款及违约借款。

2、截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的长期借款如下：

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
抵押借款	119,000,000.00	-	-	-
合计	119,000,000.00	-	-	-

上述借款年利率以提款日银行同期基准利率为基础上浮 10%，抵押资产为固定资产房屋建筑物。

（二）对内部人员和关联方的负债

1、对内部人员的负债

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司对内部人员的负债为应付职工薪酬，余额为 3,017.07 万元，本公司不存在拖欠职工工资情况。除此之外，无其他对内部人员债务。

单位：元

项目	2011 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2011 年 9 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,895,718.58	98,824,999.95	100,007,470.45	26,713,248.08
二、职工福利费	-	8,066,435.08	8,066,435.08	-
三、社会保险费	1,240,639.49	22,889,862.78	22,677,735.49	1,452,766.78
其中：医疗保险费	-	7,825,829.01	7,797,015.11	28,813.90
基本养老保险费	1,122,353.13	13,580,773.90	13,420,946.66	1,282,180.37
失业保险费	54,935.28	681,974.54	670,069.22	66,840.60
工伤保险费	17,046.53	244,168.72	239,878.57	21,336.68
生育保险费	46,304.55	557,116.61	549,825.93	53,595.23
四、住房公积金	-	7,483,497.23	7,483,497.23	-
五、工会经费和职工教育经费	337,643.24	3,294,697.74	1,627,629.44	2,004,711.54
合计	29,474,001.31	140,559,492.78	139,862,767.69	30,170,726.40

2、对关联方的负债

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司不存在欠关联方的款项，也不存在与关联方之间相互进行担保的情况。

（三）其他主要债项

1、应付账款

本公司的应付账款主要为应付供应商的货款。近三年一期末的具体情况如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付货款	342,758,735.89	330,301,703.21	281,036,468.36	220,410,685.01
合计	342,758,735.89	330,301,703.21	281,036,468.36	220,410,685.01

近三年一期末，本公司应付账款中不存在应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项情况。

2、预收款项

本公司的预收款项主要为预收购物款及预收租金。近三年一期末的具体情况如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
预收购物款	816,380,404.62	773,097,552.35	675,852,493.82	617,037,354.63
预收租金	5,692,775.80	5,320,370.77	1,425,772.25	1,381,448.23
其他	625,996.44	915,742.70	571,662.09	420,591.90
合计	822,699,176.86	779,333,665.82	677,849,928.16	618,839,394.76

近三年一期末，本公司预收款项中不存在预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项情况。

3、应交税费

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的应交税费共计 4,354.21 万元，明细如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日
营业税	1,164,970.01
所得税	19,406,802.91
增值税	17,827,415.73
城市维护建设税	1,541,059.31
个人所得税	23,596.32
教育费附加	660,454.02
消费税	1,579,482.34
房产税	1,325,534.61
土地使用税	12,798.54
合计	43,542,113.79

4、其他应付款

本公司的其他应付款包括租赁保证金、应付工程款、代收款项、服务质量等保证金、代收消费卡卡款及押金等。近三年一期末，具体情况如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
租赁保证金	25,111,580.92	25,664,688.42	20,299,789.32	-
应付工程款	12,499,930.12	22,551,344.98	22,033,959.65	4,937,147.89
代收款项	6,355,736.72	5,232,505.93	6,478,535.25	3,395,102.07
服务质量等保证金	18,681,374.08	19,621,484.58	23,650,057.95	24,568,252.02
押金	5,485,272.95	6,363,067.45	5,734,167.49	3,663,544.22
代收消费卡卡款	17,197,532.46	22,722,789.06	1,492,263.54	-
其他	8,937,613.22	7,862,307.10	2,656,604.75	3,832,464.58
合计	94,269,040.47	110,018,187.52	82,345,377.95	40,396,510.78

近三年一期末，本公司其他应付款中不存在应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项情况。

近三年一期末，账龄超过一年的其他应付款主要为押金和工程未付尾款。

5、其他流动负债

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日		2011 年 1 月 1 日	
	金额	占金额比例	金额	占金额比例
预提费用	171,838,598.05	89.69%	153,136,504.95	85.66%
递延收益- 未兑换奖励积分	18,123,073.85	9.46%	23,503,086.17	13.15%
- 政府补助	1,638,136.44	0.85%	2,140,636.44	1.20%
合计	191,599,808.34	100%	178,780,227.56	100%

预提费用主要为预提的租金支出，递延收益系因顾客尚未兑换的奖励积分及因收到与资产相关的政府补助而确认的负债。

（四）逾期未偿还债项

公司无逾期未偿还债项。

十一、股东权益变动情况

公司报告期内合并资产负债表中股东权益的项目明细如下：

单位：元

股东权益	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
股本	231,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
资本公积	328,868,192.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
盈余公积	69,478,764.44	59,937,994.67	49,662,849.55	40,472,781.83
未分配利润	207,339,545.47	107,686,033.94	103,410,629.70	182,122,427.67
归属于母公司股东权益合计	836,686,501.91	317,632,128.61	303,081,579.25	372,603,309.50
少数股东权益	6,048,535.19	4,183,145.23	4,044,368.68	2,252,598.61
股东权益合计	842,735,037.10	321,815,273.84	307,125,947.93	374,855,908.11

（一）股本

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司股本总数为 23,100 万元。股东变化情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“四、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况”。

（二）资本公积

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的资本公积为 32,886.82 万元，均为投资者投入的资本。

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
股本溢价	328,868,192.00	8,100	8,100	8,100
其中：投资者投入的资本	328,868,192.00	8,100	8,100	8,100
合计	328,868,192.00	8,100	8,100	8,100

（三）盈余公积

报告期各期末，盈余公积变动情况如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积	69,478,764.44	59,937,994.67	49,662,849.55	40,472,781.83
合计	69,478,764.44	59,937,994.67	49,662,849.55	40,472,781.83

法定公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转增公司资本。

（四）未分配利润

近三年一期末未分配利润变动情况如下：

单位：元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
年初未分配利润	107,686,033.94	103,410,629.70	182,122,427.67	116,500,446.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	109,194,281.30	104,140,549.36	98,478,269.75	134,911,057.20
减：提取法定盈余公积	9,540,769.77	10,275,145.12	9,190,067.72	12,289,076.04
应付普通股股利	-	89,590,000.00	168,000,000.00	57,000,000.00
期末未分配利润	207,339,545.47	107,686,033.94	103,410,629.70	182,122,427.67

本公司报告期内历年利润分配情况及截至 2011 年 9 月 30 日滚存利润的分配情况参见本招股意向书“第十四章 股利分配政策”。

十二、现金流量情况

公司最近三年现金流量项目明细如下：

单位：元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	283,863,468.11	297,823,182.92	243,727,029.60	380,981,965.20
投资活动产生的现金流量净额	-319,036,741.36	-520,530,508.63	-203,754,143.02	198,880,929.76
筹资活动产生的现金流量净额	353,616,436.95	-42,789,700.00	-168,932,000.00	-57,302,978.37
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	318,443,163.70	-265,497,025.71	-128,959,113.42	522,559,916.59

十三、报告期内会计报表附注中或有事项、期后事项和其他重要事项

（一）或有事项

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

（二）承诺事项

1、资本承诺

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的资本承诺事项为购建长期资产，金额为 59,218 万元。

2、经营租赁承诺

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：千元

项目	2011 年 9 月 30 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	
资产负债表日后第 1 年	201,207
资产负债表日后第 2 年	199,539
资产负债表日后第 3 年	191,973
以后年度	2,154,791
合计	2,747,510

（三）资产负债表日后事项

根据 2010 年第三次临时股东大会同意投资青塔二期东区公建商业项目的决议以及关于青塔二期东区配套公建项目的转让协议规定，本公司于 2011 年 10 月 1 日与北京金隅大成开发有限公司签署大成青塔商厦商品房预售合同，并于 2011 年 10 月 12 日支付购房款人民币 258,480,265.00 元。

（四）其他重要事项

具体情况参见本招股意向书“第十五章 其他重要事项”之“二、重要合同”。

十四、主要财务指标

（一）基本财务指标

财务指标	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
应收账款周转率	127.14	219.82	432.42	551.73
存货周转率	26.50	37.55	37.93	38.87
息税折旧摊销前利润（元）	241,230,061.03	217,164,176.49	166,558,660.21	219,241,276.00
利息保障倍数	64.76	-	-	-
每股经营活动产生的现金净流量（元）	1.23	1.99	1.62	2.54
每股净现金流量（元）	1.38	-1.77	-0.86	3.48
财务指标	**2011 年 9 月 30 日**	**2010 年 12 月 31 日**	**2009 年 12 月 31 日**	**2008 年 12 月 31 日**
流动比率	0.60	0.45	0.72	1.08

速动比率	0.54	0.39	0.67	1.03
每股净资产（元）	3.62	2.12	2.02	2.48
资产负债率（母公司）	68.34%	82.49%	81.03%	73.02%
无形资产（扣除土地使用权、采矿权及特许经营资产）占净资产比例	0.39%	1.44%	1.62%	1.29%

注：上述财务指标的计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率＝总负债/总资产×100%

4、应收账款周转率=营业收入 / 应收账款期初期末平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

6、息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息支出+当年折旧提取数+当年无形资产摊销额+长期待摊资产摊销

7、利息保障倍数＝利息保障倍数=息税前利润/利息支出=（净利润+所得税费用+利息支出）/利息支出

8、每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

9、每股净现金流量=现金流量净额/期末股本总额

10、无形资产（土地使用权、特许经营资产、采矿权等除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权、特许经营资产、采矿权等除外）/净资产

11、每股净资产=归属于母公司股东的权益/公司设立后的股本总额

（二）净资产收益率及每股收益

按照中国证监会《公开发行证券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与披露》（2007 年修订）所载之计算公式计算，公司最近三年及一期内净资产收益率及每股收益如下：

财务指标		净资产收益率（%）		每股收益（元）	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2011 年 1-9 月份	13.05	29.34	0.73	0.73
	2010 年度	32.79	31.38	0.69	0.69
	2009 年度	32.49	31.78	0.66	0.66
	2008 年度	36.21	42.24	0.90	0.90

财务指标		净资产收益率（%）		每股收益（元）	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2011 年 1-9 月份	11.89	26.73	0.66	0.66
	2010 年度	30.70	29.38	0.65	0.65
	2009 年度	28.14	27.52	0.57	0.57
	2008 年度	32.31	37.69	0.80	0.80

上述指标的计算公式如下：

1、全面摊薄净资产收益率 ＝ P÷E

2、P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产；

3、加权平均净资产收益率 ＝ P÷（EO ＋ NP÷2 ＋ Ei×Mi÷MO － Ej×Mj÷MO ± Ek×Mk÷MO）

4、其中：P 分别为对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；EO 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；MO 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数

5、基本每股收益 ＝ P÷S

6、S ＝ SO ＋ S1 ＋ Si×Mi÷MO - Sj×Mj÷MO － Sk

7、其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；SO 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；MO 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数

8、稀释每股收益 ＝ [P ＋（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用）×（1-所得税率）]÷（SO ＋ S1 ＋ Si×Mi÷MO － Sj×Mj÷MO － Sk ＋ 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

9、其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；SO 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；MO 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数；公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

十五、资产评估情况

（一）设立时的资产评估情况

本公司设立时，由北京新生代资产评估有限公司以 2002 年 4 月 30 日为评估基准日，对翠微国资投入本公司的房产进行了评估，并出具了《北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书》（新生代评报字[2002]第 008 号）。

新生代公司遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，遵循资产持续经营、替代性和公开市场等评估操作性原则，按照《资产评估操作规范意见（试行）》，应用市场法评出整体房地产价格，再从中扣除土地价格，得到房产价格。根据评估报告显示，被评估房产的账面值为 7,039.02 万元，调整后账面值为 7,039.02 万元，评估值为 6,750.81 万元，减值 288.21 万元，减值率为-4.09%。该评估结果已经海淀区财政局于 2002 年 6 月 13 日出具的《关于对北京翠微大厦拟改制资产评估项目核准的通知》（海财企[2002]121 号）核准确认。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2003 年 4 月 30 日。本公司于 2003 年 1 月 23 日在北京市工商行政管理局完成注册登记，并领取了《企业法人营业执照》。

北方亚事对上述资产评估报告进行了复核，于 2010 年 11 月 5 日出具了《新生代评报字（2002）第 008 号<北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书>资产评估复核报告》（北方亚事评报字[2010]第 183 号），认为新生代评报字（2002）第 008 号<北京翠微大厦首层和第三层部分房屋资产评估报告书>资产评估复核报告》中委估房产的评估价值为 67,508,147 元，复核结果为 69,267,755 元，增值 1,759,608 元，增值率为 2.61%，原评估结论基本合理。

（二）报告期内的资产评估情况

1、转让翠微大厦北楼房产及附属工程予翠微集团

经本公司二届八次董事会及 2009 年 9 月 23 日临时股东大会决议，本公司将北楼房产及附属工程转让予翠微集团，转让价款以评估值为准，总金额为 4,593.88 万元。该房产由中元国际资产评估有限责任公司进行评估，并出具了《北

京翠微集团收购北京翠微大厦股份有限公司房产项目资产评估报告》（中元评报字[2009]8 号），评估基准日为 2009 年 3 月 31 日，评估方法为重置成本法。

根据上述评估报告，北楼房产及附属工程的账面值为 3,964.52 万元，评估值为 4,593.88 万元，评估增值 629.36 万元，评估增值率为 15.87%。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于北京翠微集团资产评估核准的批复》（海国资发[2009]146 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2010 年 3 月 31 日。2009 年 12 月 24 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦北楼资产转让协议》，并于 2010 年 1 月完成资产交割，转让及交割日期均在资产评估报告有效期内。

2、向翠微集团收购翠微大厦二层全部及三层部分房产

经本公司二届八次董事会及 2009 年 9 月 23 日临时股东大会决议，本公司向翠微集团收购了翠微大厦二层全部及三层部分房产，购买价格以评估值为准，总金额为 51,016.47 万元。该房产由中元国际资产评估有限责任公司进行评估，并出具了《北京翠微集团房产转让评估报告》（中元评报字[2009]30 号），评估基准日为 2009 年 3 月 31 日，评估方法为市场法和收益法，其中市场法权重取 0.6，收益法权重取 0.4。

根据上述评估报告，翠微大厦二层全部及三层部分房产的账面价值为 13,164.13 万元，评估值为 51,016.47 万元，评估增值为 37,852.34 万元，增值率为 287.54%。评估增值较大的原因是近年来北京市房产价格上升较快，可比较房产的交易价格较高，同时房产的客观租金水平较高，因此，造成市场法及收益法两种评估方法下的评估值均较高。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于北京翠微集团向北京翠微大厦股份有限公司转让翠微大厦部分房产项目评估核准的批复》（海国资发[2009]218 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2010 年 3 月 31 日。2009 年 11 月 19 日，本公司与翠微集团签署《翠微大厦二三层房产转让协议》，购买日期在评估报告有效期内。

3、转让所持锦州华纺 28.79%股权

经本公司三届五次董事会审议，决定通过北京产权交易所对外转让所持锦州华纺 28.79%的股权，最终转让价格以评估值为准，总金额为 1,582.96 万元。该项股权由北方亚事进行评估，并出具了《北京翠微大厦股份有限公司拟转让锦州华纺置业有限责任公司股权项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2011]第 096 号），评估基准日为 2010 年 11 月 30 日，评估方法为资产基础法。

根据上述评估报告，锦州华纺所有者权益的账面价值为 3,345.43 万元，评估值为 5,498.30 万元，评估增值为 2,152.87 万元，增值率为 64.35%。锦州华纺 28.79%的股东部分权益评估值为 1,582.96 万元。评估增值的原因主要是部分房产的市场价格高于其账面价值。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于翠微股份转让锦州华纺股权项目资产评估结果核准的批复》（海国资发[2011]141 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2011 年 11 月 29 日。2011 年 9 月 15 日，本公司通过北京产权交易所与陈文毅签署《产权交易合同》，约定将锦州华纺 28.79%的股权以 1,582.96 万元转让予陈文毅，购买日期在评估报告有效期内。

4、以增资扩股方式向翠微集团购买其拥有的翠微大厦部分房产

经本公司三届九次董事会及 2011 年第一次临时股东大会决议，同意翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东分别按其目前所持公司股份的比例以 5.06 元/股的价格认购公司 8,100 万股，翠微股份的股份总额由 15,000 万股增至 23,100 万股。其中，翠微集团以其拥有的 14,107.19 平米的经营性房产评估作价 31,296.92 万元进行出资，其他股东以现金方式进行出资。翠微集团用于出资的房产由北方亚事进行评估，并出具了《北京翠微集团以房地产增资事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字（2011）第 164 号），评估基准日为 2010 年 12 月 31 日，评估方法为市场法和收益法，最终以市场法评估结果为准。

根据上述评估报告，翠微集团用于对本公司增资的房产账面价值为

12,428.44 万元，评估值为 31,296.92 万元，评估增值为 18,868.48 万元，增值率为 151.82%。评估增值较大的原因是北京市房地产价格近年来上升较快，评估的依据是市场价值，因此明显高于账面值。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于以翠微大厦房产增资项目资产评估结果核准的批复》（海国资发[2011]171 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2011 年 12 月 30 日。2011 年 8 月 5 日，本公司与翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明签署了《增资协议》，并于 2011 年 9 月 9 日与翠微集团签署了《资产交割确认书》，完成了增资中所涉及房产土地的全部过户手续，增资日期在评估报告有效期内。

5、向翠微集团购买其拥有的翠微大厦部分房产及翠微大厦北楼房产

经本公司三届九次董事会、2011 年第一次临时股东大会决议和三届十次董事会、2011 年第二次临时股东大会决议，本公司决定向翠微集团收购翠微大厦四层部分房产和北楼全部房产，房产转让价格以评估值为准，北方亚事对上述房产进行了资产评估。具体情况如下：

（1）翠微大厦四层部分房产

北方亚事为翠微大厦四层部分房产出具了《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2011]第 166 号），评估基准日为 2010 年 12 月 31 日，评估方法为市场法和收益法，最终以市场法评估结果为准。

根据上述评估报告，翠微大厦四层部分房账面价值为 5,845.25 万元，评估值为 17,112.54 万元，评估增值为 11,267.29 万元，增值率为 192.76%。评估增值较大的原因是近年来北京市房地产价格上升较快。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于转让翠微大厦四层部分房产项目资产评估结果核准的批复》（海国资发[2011]170 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2011 年 12 月 30 日。2011 年 8 月 5 日，本公司与翠微集团签署了《翠微大厦四层部分房产转让协议》，约定转让价格为 17,112.54 万元，购买日期在评估报告有效期内。

（2）翠微大厦北楼地上房产

北方亚事为翠微大厦北楼地上房产出具了《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号北楼房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2011]第 165 号），评估基准日为 2010 年 12 月 31 日，评估方法为重置成本法。

根据上述评估报告，翠微大厦北楼地上房产（不含土地使用权）账面价值为 2,923.04 万元，评估值为 3,187.71 万元，评估增值为 264.67 万元，增值率为 9.05%。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于转让翠微大厦北楼部分房产项目资产评估结果核准的批复》（海国资发[2011]169 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2011 年 12 月 30 日。2011 年 8 月 5 日，本公司与翠微集团签署了《翠微大厦北楼部分房产转让协议》，约定转让价格为 3,187.71 万元，购买日期在评估报告有效期内。

（3）翠微大厦北楼地下房产

北方亚事为翠微大厦北楼地下房产出具了《北京翠微集团转让房地产事宜涉及的北京市海淀区复兴路 33 号北楼地下部分房产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2011]第 212 号），评估基准日为 2010 年 12 月 31 日，评估方法为重置成本法。

根据上述评估报告，翠微大厦北楼地下房产（不含土地使用权）账面价值为 1,546.88 万元，评估值为 1,669.19 万元，评估增值为 122.31 万元，增值率为 7.91%。

上述资产评估结果由海淀区国资委以《关于翠微大厦北楼地下房产资产评估结果核准的批复》（海国资发[2011]195 号）予以核准。上述资产评估报告自评估基准日起一年内有效，即有效期截至到 2011 年 12 月 30 日。2011 年 9 月 24 日，本公司与翠微集团签署了《翠微大厦北楼地下房产转让协议》，约定转让价格为 1,669.19 万元，购买日期在评估报告有效期内。

十六、历次验资情况

1、本公司设立时的验资情况

2003 年 1 月 17 日，北京新生代会计师事务所有限公司为本公司的设立出具了《验资报告》（新会验字[2003]第 001 号），德勤华永于 2010 年 11 月 30 日对上述验资报告进行了复核，并出具了《北京翠微大厦股份有限公司设立验资复核的说明》。

发行人设立时的验资情况参见本招股意向书“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人设立时发起人出资和投入资产的计量属性”。

2、2011 年 9 月，各股东对本公司进行同比例增资

经本公司三届九次董事会及 2011 年第一次临时股东大会决议，同意翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东分别按其目前所持公司股份的比例以 5.06 元/股的价格认购公司 8,100 万股，翠微股份的股份总额由 15,000 万股增至 23,100 万股。其中，翠微集团以其拥有的 14,107.19 平米的经营性房产评估作价 31,296.92 万元进行出资，其他股东以现金方式进行出资。

2011 年 9 月 9 日，翠微集团与本公司就出资的房产办理完成所有权过户手续，2011 年 9 月 13 日，德勤华永出具了德师报（验）字（11）第 0071 号验资报告。根据上述验资报告，截至 2011 年 9 月 13 日止，本公司已收到翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明缴纳的新增注册资本，合计 8,100 万元，本次新增股份每股面值为 1.00 元，实际收到出资总额为人民币 40,986 万元，其中，记入股本 8,100 万元，记入资本公积 32,886 万元。

第十一章 管理层讨论与分析

本公司管理层结合 2008 年、2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月经审计的财务报告，对报告期内本公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出进行了讨论和分析。本章讨论和分析的财务数据，除非特别说明，均指报告期合并报告的财务数据和信息。

本章部分内容可能含有前瞻性描述，该类前瞻性描述包含了部分不确定事项，可能与本公司的最终经营结果不一致。投资者阅读本章内容时，应同时参考本招股意向书“第十章 财务会计信息”中的相关财务报告及其附注的内容。

一、财务状况分析

（一）资产构成及资产质量

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的资产总额为 267,446.99 万元。公司最近三年一期末的主要资产构成如下：

单位：万元

资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动资产	103,329.49	38.64%	66,740.08	37.14%	90,859.72	57.90%	110,614.15	79.00%
非流动资产	164,117.51	61.36%	112,960.15	62.86%	66,070.26	42.10%	29,404.19	21.00%
其中：								
固定资产	114,704.03	42.89%	61,634.34	34.30%	12,624.18	8.04%	12,598.17	9.00%
在建工程	3,153.13	1.18%	309.75	0.17%	10,151.36	6.47%	1,207.04	0.86%
长期待摊费用	28,385.01	10.61%	30,799.35	17.14%	11,026.94	7.03%	5,780.71	4.13%
其他非流动资产	6,500.00	2.43%	6,500.00	3.62%	20,000.00	12.74%	-	-
资产总计	267,446.99	100.00%	179,700.23	100.00%	156,929.98	100.00%	140,018.34	100.00%

报告期内，公司总资产规模随着业务规模的扩张而不断增长，2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日分别较上年同期末增长 12.08%和 14.51%。2011 年 9 月 30 日的总资产规模较 2010 年末增加 87,746.76 万元，主要原因是翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东向本公司同比例增资 40,986 万

元以及本公司向银行借款 30,612 万元。

2008 年末和 2009 年末的资产构成中，流动资产比重较大，分别为 79.00%和 57.90%，2010 年末及 2011 年 9 月 30 日的流动资产比重较小，仅为 37.14%和 38.64%。2009 年和 2010 年末的流动资产比重较上年末均有较大幅度的下降。

2009 年 12 月 31 日，流动资产占总资产的比重与 2008 年 12 月 31 日相比，下降了 21.10%，下降幅度明显，主要有如下三个方面原因：

（1）本公司从翠微集团购买翠微大厦二层全部及三层部分房产，总价款 51,016.47 万元，2009 年底支付 20,000 万元预付款，相应增加其他非流动资产 20,000 万元；

（2）因翠微广场、清河店、超市清河店以及惠丰堂等项目的装修及改造，使得 2009 年 12 底的在建工程金额比上年同期增加 8,944.32 万元；

（3）因翠微广场、清河店部分装修工程完工，分别转增长期待摊费用 4,382.26 万元、1,814.60 万元；此外，翠微大厦美食城项目装修改造完工，转增长期待摊费用 757.10 万元，上述工程项目共计增加长期待摊费用 6,593.96 万元。

2010 年 12 月 31 日，流动资产占总资产的比重与 2009 年 12 月 31 日相比，下降了 20.76%，下降幅度明显，主要原因如下：

（1）本公司从翠微集团购买翠微大厦二层全部及三层部分房产，2010 年支付 31,016.47 万元剩余款项，并将 20,000 万元其他非流动资产转入固定资产，加上交易契税 1,530.49 万元，共增加固定资产约 52,546.96 万元。

（2）因翠微广场、清河店、翠微大厦西区工程、惠丰堂、超市翠微广场店等项目装修完工，相应增加长期待摊费用共计约 25,359.99 万元。

（3）本公司从北京金隅大成开发有限公司购买青塔二期东区配套公建项目用于建设翠微百货大成路店项目，根据协议安排，本公司于 2010 年底前向转让方支付了 6,500 万元定金，相应增加公司非流动资产 6,500 万元。

公司总资产中流动资产和非流动资产所占比重与同行业上市公司比较如下：

单位：万元

时间点	流动资产/总资产		非流动资产/总资产	
	翠微股份	同行业上市公司平均数	翠微股份	同行业上市公司平均数
2011 年 9 月 30 日	38.64%	-	61.36%	-
2010 年 12 月 31 日	37.14%	44.56%	62.86%	55.44%
2009 年 12 月 31 日	57.90%	40.47%	42.10%	59.53%
2008 年 12 月 31 日	79.00%	38.83%	21.00%	61.17%

从以上行业相关数据可以看出，2008 年末及 2009 末，本公司的流动资产占总资产的比重明显高于同行业上市公司的平均水平，流动性较好。2010 年 12 月 31 日，本公司的流动资产比重低于同行业上市公司平均水平。

根据 WIND 资讯的统计，本公司选取了多元化零售行业中的百货商店类上市公司（剔除 ST 公司）作为同行业对比的对象，名单如下所示，本招股意向书以下同。

民生投资	合肥百货	鄂武商 A	开元控股	昆百大 A
西安民生	中兴商业	武汉中商	渤海物流	广州友谊
广百股份	友阿股份	天虹商场	南京中商	商业城
大东方	新世界	百联股份	南京新百	东百集团
大商股份	欧亚集团	南宁百货	西单商场	重庆百货
兰州民百	汉商集团	友好集团	新华百货	杭州解百
津劝业	益民集团	成商集团	上海九百	长百集团
工大首创	银座股份	王府井	百大集团	华联股份
徐家汇				

1、流动资产

近三年一期末，本公司的流动资产构成如下：

单位：万元

流动资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	75,360.98	72.93%	43,516.67	65.20%	70,066.37	77.11%	82,962.28	75.00%

流动资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
应收账款	2,650.11	2.56%	2,788.87	4.18%	717.12	0.79%	684.41	0.62%
预付款项	792.78	0.77%	783.53	1.17%	2,816.75	3.10%	1,699.22	1.54%
其他应收款	1,873.87	1.81%	504.67	0.76%	4,609.73	5.07%	15,215.05	13.76%
存货	11,532.80	11.16%	9,723.53	14.57%	6,730.11	7.41%	5,996.05	5.42%
一年内到期的非流动资产	1,610.45	1.56%	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	9,508.50	9.20%	9,422.81	14.12%	5,919.63	6.52%	4,057.14	3.67%
合计	103,329.49	100.00%	66,740.08	100.00%	90,859.72	100.00%	110,614.15	100.00%

近三年一期末，本公司流动资产主要由货币资金、存货及其他流动资产构成，货币资金、存货及其他流动资产合计占流动资产的比重分别为 84.09%、91.04%、93.89%及 93.30%。其中，2008 年 12 月 31 日，其他应收款的占比较大，为 13.76%。

（1）货币资金

近三年一期末，货币资金占流动资产的比例分别为 75.00%、77.11%、65.20%和 72.93%，一直维持在较高水平，这与百货行业客户通常采取现金付款的特点有关。

2009 年末及 2010 年末，本公司的货币资金分别较上年末有较大幅度的下降，主要原因如下：公司向翠微集团购买翠微大厦二层全部及三层部分房产，分别于 2009 年及 2010 年向翠微集团支付 20,000 万元及 31,016.47 万元；公司向北京金隅大成开发有限公司购买青塔二期东区配套公建项目，于 2010 年向其支付 6,500 万元；此外公司近两年新开翠微广场店及清河店，装修支出较大。

2011 年 9 月 30 日，本公司的货币资金总额为 75,360.98 万元，占流动资产的比重为 72.93%，较 2010 年末有明显回升，主要原因是 2011 年 7-9 月，本公司先后向北京银行借款 18,712 万元用于补充流动资金；2011 年 8 月，本公司向农业银行借款 11,900 万元用于购置翠微大厦四层 6,737.22 平米房产；2011 年 9 月，本公司进行增资扩股，兴源房地产、华纺房地产、凯振照明分别以 4,836.35

元、4,065.81 元、786.93 万元现金出资，共计增加 9,689 万元，上述三项共计增加货币资金 40,301 万元。本公司向翠微集团购买房产共计支出 21,969.44 万元，因上述筹资及投资事项造成货币资金余额约为 18,331.56 万元。

（2）应收账款

由于百货零售行业主要采用现金交易，因此，应收账款较少。公司 2008 年末、2009 年末的应收账款主要系顾客持银行卡消费，银行结算存在时差的原因所致，应收账款的对象主要为各大银行，回收风险较小。2010 年 12 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日，应收账款中除未结算的银行卡款外，还有翠微广场购物中心应收租金及公共设施维护费以及普澜斯应收货款。具体情况如下：

项目	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
未结算的信用卡款	1,375.37	44.04%	1,249.94	44.82%
应收货款	127.71	7.72%	334.55	12.00%
应收租金及公共设施维护费	1,147.03	48.24%	1,204.39	43.19%
合计	2,650.11	100.00%	2,788.87	100.00%

截至 2010 年 12 月 31 日、2011 年 9 月 30 日，本公司应收账款的账龄分布为：

单位：万元

账龄	2011 年 9 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	2,552.98	96.34%	-	2,552.98	2,788.87	100.00%	-	2,788.87
1 至 2 年	97.12	3.66%	-	97.12	-	-	-	-
合计	2,650.11	100.00%	-	2,650.11	2,788.87	100.00%	-	2,788.87

从账龄来看，本公司最近一期末的应收账款余额大部分在一年以内，风险较低。

（3）预付款项

本公司近三年一期末的预付款项金额分别为 1,699.22 万元、2,816.75 万元、783.53 万元及 792.78 万元，主要包括预付租金及预付货款，预付租金为公司与

出租方签署租赁协议后，在约定的租赁期尚未开始前，预付定金扣除履约保证金后的定金；预付货款为自营模式下向供应商采购商品提前支付的货款。

近三年一期末，本公司预付款项的账龄分布为：

单位：万元

账龄	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
1 年以内	792.78	100.00%	783.53	100.00%	1,796.34	63.77%	1,699.22	100.00%
1-2 年（含 2 年）	-	-	-	-	1,020.41	36.23%	-	-
合计	792.78	100.00%	783.53	100.00%	2,816.75	100.00%	1,699.22	100.00%

近三年一期末，本公司的预付款项主要为 1 年以内，2009 年末存在 1-2 年的预付款项，该账款为预付北京市海淀区玉渊潭农工商总公司的租赁款。

报告期各期末，本公司预付款项的项目明细如下：

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
预付租金	-	-	-	-	1,020.41	36.23%	1,373.15	80.81%
预付货款	372.28	46.96%	783.53	100.00%	1,796.34	63.77%	326.07	19.19%
上市费用	420.50	53.04%	-	-	-	-	-	-
合计	792.78	100.00%	783.53	100.00%	2,816.75	100.00%	1,699.22	100.00%

2008 年末，本公司的预付款项主要为预付租金。2009 年末，本公司的预付货款金额较大，主要原因是清河店原预计 2009 年底开业，提前向烟酒供应单位购入一批货品，并支付了相关款项，后因开业时间延期，货品尚未验收，而导致 2009 年末公司的预付货款余额较大。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司的预付款项全部为预付货款，上述支付给房产出租方的预付租金已抵作租金或履约保证金。2011 年 9 月 30 日，本公司的预付款项包括预付货款及预付上市中介机构的服务费用。

（4）其他应收款

本公司近三年一期末的其他应收款账面价值分别为 15,215.05 万元、4,609.73

万元、504.67 万元及 1,873.87 万元，主要包括与其他单位之间的资金拆借、租赁定金以及合作经营押金等，其中最近一期末还包括转让锦州华纺股权所得。由于一项金额为 83 万元的其他应收款已存在 3 年以上，预计无法收回，本公司已在 2008 年前对其全额计提了坏账准备。

应公司规模扩张及规范运作的需要，从 2008 年以来，本公司逐步回收了拆借给其他单位的资金。截至 2011 年 9 月 30 日，除转让锦州华纺股权所得外，本公司的其他应收款主要为合作经营押金，该等押金系本公司为引进某些高档品牌供应商进驻百货商场，在与对方签订合作经营合同时，约定由本公司支付一定金额的押金，以保证供应商在翠微商场经营期间的各项利益，目前，该等供应商均在正常合作中，相关款项不能回收的风险较低。

近三年一期末，本公司存在账面价值的其他应收款的账龄分布为：

单位：万元

账龄	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
1 年以内	1,832.21	97.78%	504.67	100.00%	4,609.73	100.00%	8,715.05	57.28%
1 至 2 年	41.66	2.22%	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	6,500.00	42.72%
合计	1,873.87	100.00%	504.67	100.00%	4609.73	100.00%	15,215.05	100.00%

从上表可以看出，截至 2011 年 9 月 30 日，本公司存在账面价值的其他应收款的账龄大部分在一年以内，回收风险较低。

截至 2011 年 9 月 30 日，其他应收款中前五名欠款单位情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款比例	欠款原因	欠款年限	提取坏帐准备
北京产权交易所	1,582.96	80.89%	应收股权转让款	一年以内	0.00
北京梦洁华威洗涤用品有限责任公司	83.00	4.24%	应收欠款	三年以上	83.00
北京时尚精华时装有限公司	60.00	3.07%	应收押金	一年以内	0.00
北京创景置业有限责任公司	50.04	2.56%	应收押金	一年以内	0.00

单位名称	金额	占其他应收款比例	欠款原因	欠款年限	提取坏帐准备
北京华乐通达经贸公司	50.00	2.56%	应收押金	一年以内	0.00
合计	1,826.00	93.31%	-	-	83.00

2011 年 9 月 15 日，本公司通过北京产权交易所将所持锦州华纺 28.79%的股权以 1,582.96 万元的价格转让予陈文毅，截至 2011 年 9 月 30 日，陈文毅根据已将该款项汇入北京产权交易所指定的结算账户，但由于锦州华纺工商登记变更工作尚未完成，北京产权交易所尚未将该项股权转让款支付给本公司。

（5）存货

近三年一期末，本公司存货的构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存商品	11,511.29	99.81%	9,698.86	99.75%	6,717.59	99.81%	5,983.83	99.80%
包装物	21.51	0.19%	24.67	0.25%	12.52	0.19%	12.22	0.20%
合计	11,532.80	100.00%	9,723.53	100.00%	6,730.11	100.00%	5,996.05	100.00%

近三年一期末，本公司存货占流动资产的比重较小，这与本公司主要采取联营的经营模式有关，在联营模式下，由供应商负责商品的采购、配送及存储等，本公司在该等经营模式下无存货。公司的存货主要为部分超市商品、化妆品、家用电器及普澜斯代理品牌商品存货等。

随着公司业务规模的扩张，2008-2010 年末存货金额及占流动资产比例不断增加，其中 2010 年 12 月 31 日，存货金额较 2009 年底增加幅度较大，主要原因如下：

1）由于新开超市清河店和超市龙德店，由于超市主要采取自营模式开展经营，从而导致库存增加。

2）普澜斯于 2010 年正式营业，截至 2010 年 12 月 31 日，普澜斯共开设了 14 家分店，主要经营 NAUTICA 和 InNIU 品牌，由于其主要采取自营的模式开展经营，因而导致公司的库存商品增加。

2011 年 9 月 30 日，本公司存货较 2010 年底增加 1,812.43 万元，主要原因是超市商品销售业绩较好，备货增加，但是存货占流动资产的比例较 2010 年底有所下降。

本公司选择了部分品牌知名度高且热销的化妆品及家用电器等作为百货店的自营商品，周转速度较快。各百货店的超市定位为适度超前的精品超市，所经营商品均为大众化的消费品，销售情况良好。同时，公司建立了效率较高的商品采购制度及配送体系，加快商品周转。公司与供应商约定了自营商品的退货条件和商品损耗的补偿条款，确保自营商品的适销性，避免商品积压。普澜斯开设的分店大多在 2010 年 8 月及 9 月份开业，目前的库存属于正常销售所需，不存在商品积压的情况。基于上述分析，本公司认为存货不存在可变现价值低于账面成本的情形，故未计提存货跌价准备。

（6）其他流动资产

报告内各期末，本公司的其他流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
待抵扣进项税	5,219.34	54.89%	4,902.18	52.02%	3,969.15	67.05%	3,206.02	79.02%
待摊租赁费	3,408.66	35.85%	3,393.02	36.01%	1,371.39	23.17%	547.25	13.49%
其他	880.50	9.26%	1,127.61	11.97%	579.09	9.78%	303.87	7.49%
合计	9,508.50	100.00%	9,422.81	100.00%	5,919.63	100.00%	4,057.14	100.00%

本公司的其他流动资产主要包括待抵扣进项税和待摊租赁费，待抵扣进项税为尚未收到进项税发票的待抵扣进项税；待摊租赁费主要为预付租金；其他项目主要为待摊的物业费、保洁费及保安费等。

待抵扣进项税和其他项目的历年增加主要是因为新开门店增大营业面积和营业收入的影响。关于待摊租赁费逐年递增的原因如下：

1）2009 年末待摊租赁费较 2008 年增加的主要原因为，公司与翠微广场购物中心的出租方之一金嘉年约定的租赁期开始，前期支付的租赁定金转为待摊租金，导致年末待摊租金余额增加。

2）2010 年末待摊租赁费较 2009 年增加的主要原因为，公司与清河店出租方约定的租赁期开始，前期支付的租赁定金转为待摊租金，导致期末待摊租金余额增加。

2、非流动资产

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的非流动资产占总资产的比例为 61.36%。

近三年一期末，本公司的非流动资产构成如下：

单位：万元

非流动资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
长期应收款	2,597.36	1.58%	4,134.01	3.66%	4,134.01	6.26%	3,826.85	13.01%
长期股权投资	246.17	0.15%	926.33	0.82%	968.91	1.47%	1,357.03	4.62%
投资性房地产	1,627.13	0.99%	1,705.37	1.51%	1,809.70	2.74%	1,914.03	6.51%
固定资产	114,704.03	69.89%	61,634.34	54.56%	12,624.18	19.11%	12,598.17	42.84%
在建工程	3,153.13	1.92%	309.75	0.27%	10,151.36	15.36%	1,207.04	4.10%
无形资产	1,749.89	1.07%	1,910.33	1.69%	490.45	0.74%	481.79	1.64%
长期待摊费用	28,385.01	17.30%	30,799.35	27.27%	11,026.94	16.69%	5,780.71	19.66%
递延所得税资产	5,154.79	3.14%	5,040.66	4.46%	4,864.71	7.36%	2,238.57	7.61%
其他非流动资产	6,500.00	3.96%	6,500.00	5.75%	20,000.00	30.27%	-	-
合计	164,117.51	100.00%	112,960.15	100.00%	66,070.26	100.00%	29,404.19	100.00%

本公司非流动资产主要由固定资产和长期待摊费用构成，其中 2009 年 12 月 31 日，除上述两项资产外，在建工程和其他非流动资产所占比重较高。2008 年末、2010 年末及 2011 年 9 月 30 日，固定资产和长期待摊费用两项资产占非流动资产的比重分别合计为 62.50%、81.83%和 87.19%。2009 年末，其他非流动资产、固定资产、长期待摊费用及在建工程占非流动资产的比重较高，分别为 30.27%、19.11%、16.69%和 15.36%，合计为 81.43%。

（1）长期应收款

本公司的长期应收款主要为租赁合同的履约保证金，待租赁合同到期后由出租方予以返还，不存在发生坏账损失的情况。

（2）长期股权投资

经本公司三届五次董事会审议，公司决定对外转让所持锦州华纺 28.79%的股权，2011 年 9 月 15 日，本公司通过北京产权交易所与陈文毅签署《产权交易合同》，约定将锦州华纺 28.79%的股权以 1,582.96 万元转让予陈文毅，转让价格的确定依据为北方亚事出具的评报字[2011]第 096 号评估报告，评估结果已经海淀区国资委出具的海国资发[2011]141 号文件予以核准。

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的长期股权投资主要为持有创景置业 16.1%的股权及上海联索 6.67%的股权，均采取取成本法核算。

近三年一期，长期股权投资的变动情况如下：

单位：万元

被投资企业	锦州华纺	创景置业	上海联索	航标公司	合计
2008 年 1 月 1 日	1,114.74	244.47	1.70	70.00	1,430.91
权益减少	-73.87	-	-	-	-73.87
2008 年 12 月 31 日	1,040.86	244.47	1.70	70.00	1,357.03
权益减少	-318.13	-	-	-	-318.13
处置减少	-	-	-	-70.00	-70.00
2009 年 12 月 31 日	722.74	244.47	1.70	-	968.91
权益减少	42.58	-	-	-	42.58
2010 年 12 月 31 日	680.16	244.47	1.70	-	926.33
权益减少	-680.16	-		-	-
2011 年 9 月 30 日	-	244.47	1.70	-	246.17

（3）投资性房地产

本公司拥有的投资性房地产系购置的三处房产，建筑面积共计 3,222.87 ㎡，主要用于对外经营租赁，采取成本法计量。截至 2011 年 9 月 30 日，投资性房地产的账面净值为 1,627.13 万元。

（4）固定资产

近三年一期末，本公司固定资产账面价值的具体构成如下：

单位：万元

固定资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
房屋建筑物	109,234.29	95.23%	57,460.59	93.23%	9,010.61	71.38%	9,315.45	73.94%
机器设备	3,830.45	3.34%	2,315.60	3.76%	1,950.80	15.45%	1,975.02	15.68%
运输设备	359.96	0.31%	1,452.86	2.36%	392.49	3.11%	424.72	3.37%
电子设备及其他	1,279.33	1.12%	405.28	0.66%	1,270.29	10.06%	882.99	7.01%
合计	114,704.03	100.00%	61,634.34	100.00%	12,624.18	100.00%	12,598.17	100.00%

本公司的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及电子设备等，其中房屋建筑物所占比例较大。

2008-2009 年末，本公司的房屋建筑物主要为设立时由翠微国资作为出资投入本公司的翠微大厦一层全部及三层部分房产，共计 7,765.6 ㎡，作价 6,750.81 万元。2010 年 12 月 31 日，本公司的固定资产金额大幅提升，主要原因为公司从翠微集团购买了翠微大厦二层全部及三层部分房产，共计 16,035.61 ㎡，总价为 51,016.47 万元，连同 1,530.49 万元契税，共增加固定资产 52,546.96 万元。此外，公司向翠微集团转让北楼房产及附属设施，减少固定资产 3,766.86 万元。2011 年 9 月 30 日，本公司的固定资产金额进一步大幅上升，主要原因是翠微集团向本公司增资 31,296.92 万元的房产以及本公司从翠微集团购买了 21,969.44 万元的房产，上述两项共计增加固定资产总额为 53,266.36 万元。

截至 2011 年 9 月 30 日，公司无融资租入的固定资产。公司运用账面净值为 51,001.83 万元的房产向农业银行进行抵押借款。除此之外，公司无用于抵押或担保的其他固定资产。

（5）在建工程

2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日，本公司的在建工程主要为各商场经营场所的装修款，分别为 1,207.04 万元、10,151.36 万元、309.75 万元及 3,153.13 万元。其中，2009 年 12 月 31 日，公司的在建工程余额为 10,151.36 万元，金额较大，主要原因是翠微广场、清河店、惠丰堂及超市清河店等四个项目处于装修过程中，装修款未结转至长期待摊费用或固定资产的部分确认为在建工程，上述四个项目在 2009 年 12 月 31 日

的在建工程余额分别为 6,710.82 万元、2,924.50 万元、323.19 万元和 136.67 万元，共计 10,095.18 万元。2011 年 9 月 30 日的在建工程主要为翠微百货大成路店装修工程的前期改造款。

（6）无形资产

2008-2009 年末，本公司无形资产全部为软件使用权，账面值分别为 481.79 万元和 490.45 万元。2010 年，本公司新增土地使用权 1,503.73 万元，新增软件使用权 151.07 万元。2011 年，公司新增软件使用权 23.35 万元。截至 2011 年 9 月 30 日，本公司无形资产账面价值为 1,749.89 万元。

（7）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用主要为商场的装修费用，包括新设商场的装修费用以及老商场到一定营业期后的更新改造费用，摊销期为 5 年。近三年一期末，本公司长期待摊费用的明细情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
租入固定资产装修费	28,266.20	30,583.33	10,681.31	5,305.47
办公用房租金	118.81	216.02	345.63	475.24
合计	28,385.01	30,799.35	11,026.94	5,780.71

2009 年 12 月 31 日，长期待摊费用为 11,026.94 万元，比 2008 年末增加 5,246.23 万元，增幅为 90.75%，主要为翠微广场、清河店、翠微大厦美食城等项目部分装修工程完工，分别转增长期待摊费用 4,382.26 万元、1,814.60 万元和 757.10 万元，共计 6,953.96 万元。2010 年 12 月 31 日，长期待摊费用较 2009 年底出现大幅增长，共增加 19,772.41 万元，增幅为 179.31%，主要原因是翠微广场、清河店、翠微大厦西区工程等项目装修或改造完毕，相应增加长期待摊费用约 25,359.99 万元。截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的长期摊销费用为 28,385.01 万元。

（8）递延所得税资产

本公司的递延所得税资产主要系直线法计提租金支出、工资薪金、递延收

益、固定资产折旧年限与税法规定不同以及退休福利等方面原因而形成可抵扣暂时性差异；递延所得税负债主要系直线法确认租金收入以及编制基础不同致使福利费的税费差异等方面原因而形成应纳税暂时性差异。

近三年一期末，本公司递延所得税资产与递延所得税负债互抵后的资产净值分别为 2,238.57 万元、4,864.71 万元、5,040.66 万元及 5,154.79 万元。

（9）其他非流动资产

报告期内，在 2009 年末，公司存在其他非流动资产 20,000 万元，为公司向翠微集团购买翠微大厦二层全部及三层部分房产，签署购买协议后支付的首付款。该项非流动资产已在 2010 年转为固定资产。

2010 年末及 2011 年 9 月 30 日，公司存在非流动资产 6,500 万元，为本公司向北京金隅大成开发有限公司购买青塔二期东区配套公建项目而支付的定金。

3、主要资产减值准备的提取情况

公司非常关注各项资产的价值变动情况，针对应收账款、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产及无形资产等资产制定并实施严格的减值准备政策。近三年一期末，公司各项资产保持了良好的运营状态，未发现存在资产减值的情形，因此未提取减值准备。截至 2011 年 9 月 30 日，主要资产质量的具体情况如下：

（1）应收账款的对象主要为各大银行及翠微广场购物中心的租户，期限大部分在 1 年以下，回收风险较小。

（2）其他应收款主要是引进部分大品牌供应商而提供的合作经营押金，目前，相关供应商的运营状态良好，该部分押金不能回收的风险较小。

（3）存货主要为部分超市商品、化妆品、家用电器及普澜斯代理品牌商品存货等，相关存货属于日常必需品、知名品牌的热销商品或应季商品，滞销风险较小。关于超市商品、化妆品和家用电器，公司一般与供应商约定退换条件，对存在质量问题或滞销的商品可向供应商进行退货，此外，公司积极加强采购

管理及存货管理，致力于加快存货周转速度，从而保证了存货不会发生减值。

（4）公司拥有两项长期股权投资，其中创景置业从事物业租赁管理业务，上海联索主要从事连锁零售行业的管理咨询业务，两家单位运营状况正常，经测试，未发现存在减值迹象，故未提减值准备。

（5）投资性房地产按照成本法核算，每年计提折旧，截至 2011 年 9 月 30 日，投资性房地产的账面净值为 1,627.13 万元，建筑面积为 3,222.87 平米，账面值低于周边房产的市场价格，不存在减值迹象，故未提减值准备。

（6）固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、运输设备和电子设备等，公司按照一定年限对其提取折旧，计提政策合理，账面价值体现了其实际价值情况，并且相关固定资产为公司开展百货零售业务所必需，不存在不良资产，因此，公司未对其计提减值准备。

（7）无形资产主要为土地使用权和软件使用权，均与本公司的生产经营活动密切相关，且相关软件在行业中处于较为先进的水平，无减值迹象，故未提减值准备。

公司管理层认为：公司的资产结构合理，运营良好，公司已按《企业会计准则》的规定制定了稳健且公允的会计政策，主要资产的减值准备计提充分、合理，与资产质量的实际状况相符，公司未来不会因为资产发生大幅减值而导致无法持续经营。

（二）负债结构分析

近三年一期末，本公司的负债主要为流动负债，流动负债占负债的比例分别为 99.45%、99.52%、100.00%和 93.50%，这符合百货零售行业的特点。关于报告期各期末负债构成如下：

单位：万元

资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债	171,273.49	93.50%	147,518.70	100.00%	125,615.48	99.52%	101,970.95	99.45%
非流动负债	11,900.00	6.50%	-	-	601.90	0.48%	561.80	0.55%

资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
其中：长期借款	11,900.00	6.50%						
长期应付款	-	-	-	-	601.90	0.48%	561.80	0.55%
负债总计	183,173.49	100.00%	147,518.70	100.00%	126,217.38	100.00%	102,532.75	100.00%

近三年一期末，公司负债规模随着业务规模的扩张而不断增长。2009 年末、2010 年末，公司的负债总额较上年同期末分别增长 23.10%和 16.88%。

1、流动负债

报告期各期末，公司流动负债的构成如下：

单位：万元

流动负债	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	18,712.00	10.93%	-	-	-	-	-	-
应付账款	34,275.87	20.01%	33,030.17	22.39%	28,103.65	22.37%	22,041.07	21.62%
预收款项	82,269.92	48.03%	77,933.37	52.83%	67,784.99	53.96%	61,883.94	60.69%
应付职工薪酬	3,017.07	1.76%	2,947.40	2.00%	2,500.61	1.99%	2,305.38	2.26%
应交税费	4,354.21	2.54%	-31.08	-0.02%	3,788.35	3.02%	6,231.95	6.11%
应付利息	57.53	0.03%	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	4,759.00	3.23%	-	-	-	-
其他应付款	9,426.90	5.50%	11,001.82	7.46%	8,234.54	6.56%	4,039.65	3.96%
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	18.80	0.01%	11.80	0.01%
其他流动负债	19,159.98	11.19%	17,878.02	12.12%	15,184.55	12.09%	5,457.16	5.35%
流动负债总计	171,273.49	100.00%	147,518.70	100.00%	125,615.48	100.00%	101,970.95	100.00%

公司的流动负债主要由预收款项和应付账款构成，这符合百货零售行业企业的经营特点。近三年一期末，上述两项负债占流动负债的比重合计数分别为 82.31%、76.33%、75.22%和 68.04%。2011 年 9 月 30 日，公司存在短期借款，为 1.87 亿元，占流动负债的比例为 10.93%。

（1）应付账款

近三年一期末的应付账款余额分别为 22,041.07 万元、28,103.65 万元、33,030.17 万元和 34,275.87 万元，分别占流动负债总额的 21.62%、22.37%、22.39%和 20.01%，所占比重变动不大。近三年末应付账款的余额保持了一定的增长，这是由于公司的经营业务规模逐步增长。

本公司的应付账款主要是尚未与供应商结算的款项。在联营模式下，公司通常与供应商约定一定期限的结算期，平均在 30 天左右，即在商品销售的次月将款项支付予供应商，因此在期末形成一定的应付账款。在自营模式下，公司在采购合同中会与供应商约定付款期，先采购后付款的情况下会形成应付账款。

报告期各期末，公司应付账款余额按照账龄分析法分布如下：

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
1 年以内	34,067.83	99.39%	32,844.23	99.44%	27,872.95	99.18%	21,906.47	99.39%
1-2 年	45.22	0.13%	41.36	0.13%	122.40	0.44%	33.44	0.15%
2-3 年	19.44	0.06%	59.77	0.18%	25.69	0.09%	25.14	0.11%
3 年以上	143.38	0.42%	84.81	0.25	82.61	0.29%	76.02	0.34%
合计	34,275.87	100.00%	33,030.17	100.00%	28,103.65	100.00%	22,041.07	100.00%

近三年一期末，一年期以内的应付账款分别占到应付账款的 99.39%、99.18%、99.44%和 99.39%。

（2）预收款项

公司的预收款项主要为预收购物款。近三年一期末的预收款项余额分别为 61,883.94 万元、67,784.99 万元、77,933.37 万元和 82,269.92 万元，分别占流动负债总额的 60.69%、53.96%、52.83%和 48.03%。2009 年末和 2010 年末分别较上年末的同比增长率平均为 12.22%，主要原因是随着百货零售行业的快速发展以及本公司所经营门店的增加，本公司的经营规模逐渐扩大，此外，公司加强了针对团购和大额消费客户的营销，由于目标客户购买力较强，同时预收款销售能够为大宗购买顾客提供消费便利，因此，公司预收购物款项逐步增长。

（3）应付职工薪酬

公司应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。

公司建立了较为完善的职工薪酬体系，并为职工提供较好的福利保障。近三年一期末，公司应付职工薪酬余额分别为2,305.38万元、2,500.61万元、2,947.40万元和3,017.07万元。

（4）应交税费

公司的应交税费主要包括所得税、增值税、营业税、消费税、城市维护建设税和教育费附加等。报告期各期末，公司主要应交税费明细如下：

单位：万元

项目	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
营业税	116.50	326.00	36.85	39.89
所得税	1,940.68	1,260.15	4,747.81	6,126.31
城市维护建设税	154.11	31.08	14.54	41.14
个人所得税	2.36	17.10	9.55	-1.01
教育费附加	66.05	13.32	6.23	17.63
增值税	1,782.74	-1,796.74	-1,120.00	-212.05
消费税	157.95	118.02	93.24	66.29
印花税	-	-	-	153.74
房产税	132.55	-	-	-
车船使用税	-	-	0.13	-
土地使用税	1.28	-	-	-
合计	4,354.21	-31.08	3,788.35	6,231.95

本公司2008年末的应交税金余额较大，主要原因是该余额中除当年第四季度的应纳所得税额外，还包括需补缴的所得税金。补缴所得税金系公司以前年度将装修费用直接计入当期损益，在税前抵扣，后公司将装修费调入长期待摊费用，摊销期为5年，逐年在税前扣除，因此应补缴所得税金。该项税金在2009年末得以减少，并于2010年初全额补缴，因此截至2010年末的应交所得税金额较小。

公司在当月申报增值税时，当月收入作为销项税的纳税基础，上月的采购成本作为进项税的纳税基础，主要原因是本月的采购成本尚未收到发票，计入其他流动资产——待抵扣进项税。因公司的店庆在 11 月份，11 月份的采购成本会大幅增加，这部分成本对应的发票在 12 月份拿到，并作为 12 月份进项税的纳税基础，造成 12 月份进项税的数额较大，从而导致 2008 年-2010 年末的应交增值税金为借方余额。

（5）其他应付款

报告期内，公司的其他应付款主要为租赁保证金、应付工程款、代收款项、服务质量等保证金、押金及代收消费卡卡款等。近三年一期末，其他应付款余额分别 4,039.65 万元、8,234.54 万元、11,001.82 万元和 9,426.90 万元。

2009 年末的其他应付款余额较 2008 年末增加 4,194.89 万元，增长 103.84%，主要原因是翠微广场购物中心及清河店在 2009 年进行了装修，截至 2009 年末，应付工程款为 2,203.40 万元，较 2008 年末的 493.71 万元增加 1,709.69 万元。此外，翠微广场于 2009 年底开始试营业，向租户收取了租赁保证金，使得 2009 年末的租赁保证金余额为 2,029.98 万元，较 2008 年末增加 2,029.98 万元。2009 年末，应付工程款和租赁保证金两项合计较 2008 年末增加 3,739.67 万元。

2010 年末的其他应付款余额与 2009 年末相比，增加 2,767.28 万元，增长 33.61%。主要原因是翠微广场购物中心大多采取经营租赁模式，顾客在翠微广场购物中心使用消费卡进行刷卡消费后，公司需按照合同约定定期将相关款项支付给租赁商户，因此在 2010 年末形成了代收消费卡卡款 2,272.28 万元，较 2009 年底的 149.23 万元增加 2,123.05 万元。此外，2010 年末的租赁保证金为 2,566.47 万元，较 2009 年末的 2,029.98 万元增加 536.49 万元。代收消费卡卡款和租赁保证金两项合计增加 2,659.54 万元。

2011 年 9 月 30 日，本公司的其他应付款略有下降，主要为应付工程款及代收消费卡卡款的下降，明细如下：

单位：万元

项目	余额
租赁保证金	2,511.16
应付工程款	1,249.99
代收款项	635.57
服务质量等保证金	1,868.14
押金	548.53
代收消费卡卡款	1,719.75
其他	893.76
合计	9,426.90

（6）一年内到期的非流动负债

报告期内，公司一年内到期的非流动负债主要为职工退休后福利支出。2008 年末及 2009 年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 11.80 万元和 18.80 万元。2010 年末及 2011 年 9 月 30 日，该项目金额为 0。

（7）应付股利

2010 年末，本公司的应付股利金额为 4,759.00 万元，该笔股利已按照各股东的持股比例于 2011 年 1 月支付完毕。

（8）其他流动负债

报告期内，公司其他流动负债主要为预提费用及递延收益。近三年一期末其他流动负债余额分别为 5,457.16 万元、15,184.55 万元、17,878.02 万元和 19,159.98 万元。具体构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
预提费用	17,183.86	15,313.65	12,750.74	3,279.05
递延收益	1,976.12	2,564.37	2,433.82	2,178.12
合计	19,159.98	17,878.02	15,184.55	5,457.16

预提费用主要包括预提租金以及预提的水电费、保洁费和保安费等。2009 年末的其他流动负债余额较 2008 年末增加 9,727.39 万元，主要因为翠微广场购

物中心按照直线法预提租金的影响。2009 年，翠微广场购物中心确认租金支出约 9,216.47 万元。

递延收益主要是因顾客未兑换的积分奖励及收到与资产相关的政府补助而确认的负债。

2、非流动负债

2008-2009 年末，本公司存在的非流动负债为长期应付款，为一年后到期的应付职工退休后福利支出的现值。

经公司第二届第四次职工代表大会、二届十三次董事会及 2009 年度股东大会审议决定以公司成立日 2003 年 1 月 23 日为限，在这之前在册的公司职工，若在 2011 年 12 月 31 日前（含当日）办理正式退休手续，享有退休后福利，公司将预提该部分职工的退休后福利费用支付予翠微集团，由翠微集团负责发放，具体计提金额由韬睿咨询进行精算评估确定。截至 2009 年末，总金额为 620.7 万元，计入非流动负债金额为 601.9 万元。

2010 年 9 月 20 日，公司将该笔款项以现金形式一次性支付给翠微集团，因此，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在长期应付款等非流动负债。

2011 年 9 月，本公司向农业银行借款 11,900.00 万元，形成非流动负债。

（三）偿债能力分析

1、偿债能力指标

近三年一期末，公司偿债能力指标如下：

财务指标	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.60	0.45	0.72	1.08
速动比率（倍）	0.54	0.39	0.67	1.03
母公司资产负债率	68.34%	82.49%	81.03%	73.02%

同行业上市公司近三年末的流动比率、速动比率及母公司资产负债率平均值如下：

财务指标	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.87	0.81	0.74
速动比率（倍）	0.61	0.61	0.55
母公司资产负债率	53.56%	50.34%	52.34%

2008 年末，本公司的流动比率和速动比率均约为 1 倍，流动比率和速动比率差异不大，主要原因是公司主要采取联营模式经营，自营比例较小，存货较少。2008 年末的流动比率和速动比率高于行业平均水平。2009 年末及 2010 年末，公司的流动比率和速动比率较 2008 年末下降幅度明显。2009 年末公司的速动比率略高于行业平均水平，但 2009 年末的流动比率及 2010 年末的流动比率和速动比率均低于行业平均水平，主要原因是公司使用自有资金向翠微集团购买了翠微大厦二层全部及三层部分房产，增加固定资产 52,546.96 万元，相应减少了流动资产规模。公司于 2009 年底及 2010 年 1 月底分别新开两家门店翠微广场购物中心和清河店，共增加长期待摊费用 22,797.61 万元。此外，公司于 2010 年购买青塔二期东区配套公建项目支付了 6,500 万元定金，相应增加了其他非流动资产。购买随着公司销售收入的不断增长，固定资产及长期待摊费用逐年折旧摊销的回收现金流以及公司加强团购和大额消费客户的营销，公司的流动资产规模将逐步扩大，流动比率和速动比率将不断得以回升。

近三年一期末，本公司的母公司资产负债率分别为 73.02%、81.03%、82.49%和 68.34%。其中 2009 年末与 2008 年末相比上涨幅度较大，主要原因是随着本公司业务规模的扩张，公司的总资产及负债均在不断的增长，但母公司所有者权益因利润分配而出现降低。2009 年末母公司报表的总资产较上年同期末增长 12.06%，母公司报表的负债较上年同期末增长 24.35%，负债增长速度大大高于总资产的增幅，主要系应付账款、其他应付款、其他流动负债等三项负债项目的增长速度较快所致。2009 年，公司向全体股东按每股 1.12 元派发现金红利（含税），共计 16,800 万元，直接导致 2009 年末母公司所有者权益较 2008 年末下降 7,609.93 万元，下降 21.22%。2011 年 9 月 30 日，本公司因股东增资而使得母公司资产负债率出现明显下降。

2、经营活动现金流量及净利润

报告期内，本公司经营活动现金流量及净利润的情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度	合计
经营活动产生的现金流量净额	28,386.35	29,782.32	24,372.70	38,098.20	120,639.57
息税折旧摊销前利润	24,123.01	21,716.42	16,655.87	21,924.13	84,419.43
净利润	11,110.96	10,506.90	10,120.20	13,623.72	45,361.78

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额总计为 120,639.57 万元，高于息税折旧摊销前利润的累计总额，也远高于公司实现净利润累计总额，这说明公司的资金回收状况良好，经营活动产生的现金流量充足，这与百货零售行业客户现金结款的特点相符。

近三年一期末，本公司的应付账款余额分别为 22,041.07 万元、28,103.65 万元、33,030.17 万元和 34,275.87 万元，同期经营活动产生的现金流量净额与应付账款余额的水平差异较小，同时公司各期息税折旧摊销前利润金额较大，公司有足够的资金用于短期支付，故公司的短期偿债风险较小。

3、偿债能力分析

本公司的负债主要由短期负债构成，短期负债中，应付账款和预收款项占据了很大的比例，近三年一期末，两者合计占负债的比重分别为 82.31%、76.33%、75.22%和 68.04%。其中应付账款主要为应付供应商货款，公司多年来严格按照合同约定结算，与供应商之间形成了良好的合作关系，结算周期一般为 30 天。公司当月实现的收入回款可以用于偿还上月形成的应付账款，因此应付账款不存在不能偿付的风险。预收款项主要为预收购物款，是先有现金流入，之后通过销售商品来予以偿付，通常预收购物款的偿付需要一定周期，在此期间，公司会产生新的营业收入及收到新的预收购物款，因此预收款项也不存在不能偿付的风险。

截至 2011 年 9 月 30 日，公司的流动资产中，货币资金、存货及其他流动资产所占比重较大，合计为 93.30%。货币资金可直接用于偿付流动负债，存货

主要为超市商品、家用电器、化妆品和普澜斯代理品牌商品等生活必需品，周转速度较快，具有较强的变现能力。因此，本公司具有较强的短期偿债能力。

综上分析，本公司 2008 年末的流动比率和速动比率较高，均为 1 倍左右，且明显高于行业平均水平，2009 年，由于公司购买固定资产及为开办新商场而进行装修，使得公司的流动比率和速动比率有较大幅度的下降，并使得 2009 年末的流动比率以及 2010 年末的流动比率和速动比率低于同行业上市公司平均水平。2011 年 9 月 30 日，公司的流动比率和速动利率均有明显回升。由于本公司货币资金充裕，主营业务盈利能力较强，经营活动现金流量充足，使得公司短期偿债能力较强，能够保证公司正常经营运转。

（四）资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转能力指标如下：

财务指标	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
应收账款周转率（倍）	127.14	219.82	432.42	551.73
存货周转率（倍）	26.50	37.55	37.93	38.87

本公司的应收账款周转率和存货周转率一直保持着较高的水平，主要原因是百货行业通常为现金结算模式，不存在大量的应收账款，同时百货零售企业主要采取联营模式经营，不存在大量存货，因此应收账款周转率和存货周转率均比较高。

2010 年，公司的应收账款周转率较 2008 年和 2009 年有较大幅度的下降。主要原因是截至 2010 年末的应收账款余额为 2,788.87 万元，较 2009 年末的 717.12 万元有较大幅度的上涨。2010 年末的应收账款包括：翠微广场购物中心应收租金及公共设施维护费 1,204.39 万元，该部分款项系翠微广场购物中心按照直线法确认收入而确认的应收款项；普澜斯的应收货款 334.55 万元；顾客持银行卡消费致使期末未结算的银行卡余额为 1,249.94 万元。2011 年 9 月 30 日，应收账款余额为 2,650.11 万元，因此，2011 年 1-9 月应收账款周转率为 127.14 倍。

同行业上市公司相关资产周转能力指标的平均水平如下：

财务指标	2010 年度	2009 年度	2008 年度
应收账款周转率（倍）	565.24	332.78	422.94
存货周转率（倍）	18.03	19.46	18.42

2010 年，本公司的应收账款周转率低于同行业平均水平，存货周转率高于同行业平均水平。2008 年及 2009 年，本公司的应收账款周转率和存货周转率均高于行业平均水平，拥有较高的资产周转能力，从而使本公司保持较高的盈利能力。

二、盈利情况分析

（一）概述

报告期内，本公司的经营发展态势良好，收入规模不断上涨，由于新开门店影响，公司利润规模在 2009 年有所下降，但在 2010 年实现了小幅回升。2011 年 1-9 月的利润总额较同期增长 50.91%，且高于 2010 年的全年水平。

近三年一期，公司的收入和利润状况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度		2009 年度		2008 年度
	金额	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入	345,767.35	385,341.96	27.16%	303,028.54	11.43%	271,937.61
营业利润	14,476.18	13,183.14	-2.26%	13,487.93	-25.72%	18,157.06
利润总额	14,855.68	14,051.03	4.04%	13,506.03	-25.79%	18,200.41
净利润	11,110.96	10,506.90	3.82%	10,120.20	-25.72%	13,623.72
归属于母公司所有者的净利润	10,919.43	10,414.05	5.75%	9,847.83	-27.01%	13,491.11

从上表可以看出，报告期内，公司的营业收入持续增长，由 2008 年的 271,937.61 万元增长到 2010 年的 385,341.96 万元，年均增长率为 19.04%。其中，2009 年、2010 年的增长率分别为 11.43%、27.16%，同期同行业上市公司的平均增长率分别为 9.29%、19.88%，公司营业收入增长率高于行业平均水平。2011 年 1-9 月，公司的营业收入增长率为 28.93%，呈现较快增长趋势，主要原因是新开门店的营业收入增长较快以及黄金珠宝商品的销售额出现大幅增长。

2009 年，公司归属于母公司所有者的净利润较 2008 年下降 27.01%，主要原因是受国际金融危机影响，全年营业收入上涨速度较为缓慢，仅为 11.43%，同时，翠微广场购物中心在 2009 年底试营业，未产生收入，但按照直线法确认租金支出约 9,216.47 万元，较 2008 年确认的 1,699.10 万元租金支出增加 7,517.37 万元，与 2008 年相比减少公司净利润约 5,638.03 万元。2010 年，公司归属于母公司所有者的净利润为 10,414.05 万元，较 2009 年小幅增长 5.75%。2011 年 1-9 月，公司归属于母公司所有者的净利润为 10,919.43 万元，较上年同期上涨 49.58%，增速较快，主要原因是公司各门店营业收入的较快增长。

（二）营业收入的构成及变化趋势

1、主营业务收入和其他业务收入

目前，本公司的主营业务为销售商品及租赁业务，主营业务收入占比较高，近三年一期主营业务收入占营业收入的比重分别为 98.37%、98.54%、98.12%和 98.03%。营业收入构成的具体情况分别如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	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
主营业务收入	338,947.35	98.03%	378,098.24	98.12%	298,595.91	98.54%	267,503.03	98.37%
其中：销售商品	330,529.03	95.59%	368,388.08	95.60%	296,584.31	97.87%	265,512.38	97.64%
租赁	8,418.32	2.43%	9,710.16	2.52%	2,011.60	0.66%	1,990.64	0.73%
其他业务收入	6,820.00	1.97%	7,243.72	1.88%	4,432.63	1.46%	4,434.59	1.63%
合计	345,767.35	100.00%	385,341.96	100.00%	303,028.54	100.00%	271,937.61	100.00%

（1）主营业务收入构成及变化趋势

1）主营业务收入的构成

近三年一期，本公司主营业务收入按经营业态划分，明细如下：

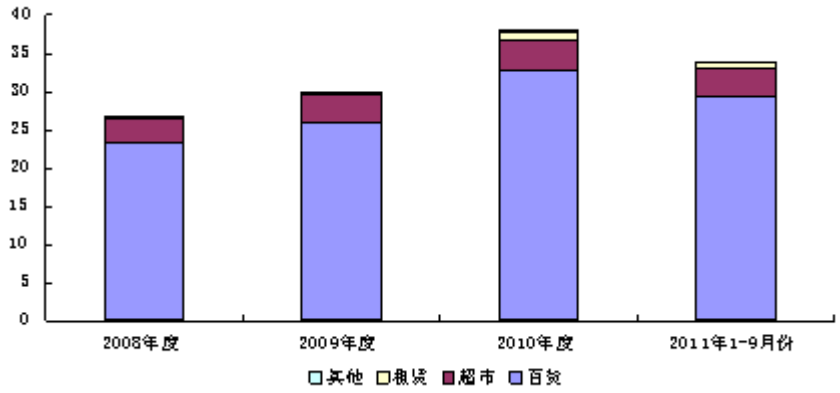
单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例	金额	占主营业务收入比例
百货	292,887.12	86.41%	326,226.39	86.28%	260,122.71	87.12%	232,274.82	86.83%
超市	36,486.15	10.76%	41,476.76	10.97%	36,411.15	12.19%	33,187.66	12.41%
租赁	8,418.32	2.48%	9,710.16	2.57%	2,011.60	0.67%	1,990.64	0.74%
其他	1,155.76	0.34%	684.93	0.18%	50.45	0.02%	49.91	0.02%
合计	338,947.35	100.00%	378,098.24	100.00%	298,595.91	100.00%	267,503.03	100.00%

百货是本公司的主要收入来源，近三年一期，占主营业务收入比例均在 85%以上，其次为超市，所占比例在 10%以上，从 2010 年开始，翠微广场购物中心正式营业，由于其主要采取租赁模式开展经营，因此公司 2010 年及 2011 年 1-9 月的租赁收入大幅增加，租赁收入占主营业务收入的比例分别为 2.57%和 2.48%。

2）主营业务收入的变化趋势

报告期内主营业务收入变化趋势图（单位：亿元）



报告期内，公司主营业务主要包括百货、超市和租赁，各项主营业务收入呈稳定增长趋势。

2009 年，公司主营业务收入较 2008 年增长 11.62%，增速较慢，原因是受国际金融危机影响，消费者对宏观经济增速及个人未来收入增速的预期降低，从而降低消费支出。此外，公司翠微大厦店在 6-9 月份逐层进行了装修改造，并

调整了品牌结构，局部装修期间对公司的收入造成不利影响。2009 年，翠微大厦店的主营业务收入增长率仅为 8.72%，牡丹园店的主营业务收入增长率为 13.95%，略高于公司整体 11.62%的增长率，龙德店由于是开业后的第 2 年，仍然维持着较高的增长速度，2009 年主营业务收入较 2008 年增长 46.88%。

2010 年，公司主营业务收入较 2009 年增长 26.63%，增速较快，一方面是因为国内宏观经济快速回暖，使得公司既有门店的收入增长率得以提升，翠微大厦店、牡丹园店及龙德店的营业收入增长率分别为 17.88%、12.31%和 29.70%；另一方面是因为公司于 2009 年底前后新开翠微广场购物中心、清河店，2010 年，两店共实现营业收入 27,761.94 万元，这使得公司的主营业务收入得以快速增长。

2011 年 1-9 月，公司的主营业务收入较上年同期增长 28.85%，增长较快。

（2）其他业务收入构成及变化趋势

1）其他业务收入的构成

近三年一期，本公司其他业务收入按收入类别划分，明细如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
餐饮收入	2,996.37	43.94%	3,296.52	45.51%	1,867.29	42.13%	2,047.94	46.18%
提供劳务	3,139.40	46.03%	3,409.90	47.07%	2,341.39	52.82%	2,173.05	49.00%
其他	684.23	10.03%	537.30	7.42%	223.95	5.05%	213.60	4.82%
合计	6,820.00	100.00%	7,243.72	100.00%	4,432.63	100.00%	4,434.59	100.00%

公司的其他业务收入主要由餐饮收入及提供劳务收入构成，近三年一期，上述两项收入占其他业务收入的比例分别合计为 95.18%、94.95%、92.58%和 89.97%。其中餐饮收入主要为各商场快餐城中采取联营模式经营的商铺的餐饮收入；提供劳务收入为公司为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费。

2）其他业务收入变化趋势

2009 年，公司其他业务收入较 2008 年略有下降，变动不大。2010 年，公

司的其他业务收入较 2009 年增加 2,811.09 万元，增长 63.42%，增幅较大，主要原因为公司新开翠微广场购物中心及清河店，使得公司的餐饮收入和提供劳务收入增长较快。2011 年 1-9 月，公司其他业务收入为 6,820.00 万元，较上年同期增长 33.16%。

2、经营分部的营业收入

本公司根据内部管理架构及考核体系，以运营业态为基础，将经营业务划分为百货业务、租赁业务、超市业务和其他业务等四个报告分部。其中百货业务主要与销售商品相关，包括公司下属 5 家门店及普澜斯的商品销售及相关劳务服务；租赁业务为向商户出租经营场地而获得租金收入；超市业务为本公司下属控股子公司翠微家园超市所经营业务，剔除租赁部分；其他业务主要为翠微可晶及翠微园物业所开展业务。

各经营分部营业收入的具体情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
百货业务	300,166.82	86.81%	333,473.75	86.54%	264,181.28	87.18%	236,586.71	87.00%
租赁业务	8,523.05	2.46%	9,781.47	2.54%	2,011.60	0.66%	1,990.64	0.73%
超市业务	37,093.35	10.73%	41,755.00	10.84%	36,418.86	12.02%	33,187.65	12.20%
其他业务	2,006.94	0.58%	3,317.09	0.86%	3,029.26	1.00%	2,564.98	0.94%
分部间相互抵减	-2,022.81	-0.59%	-2,985.34	-0.77%	-2,612.46	-0.86%	-2,392.36	-0.88%
合计	345,767.35	100.00%	385,341.96	100.00%	303,028.54	100.00%	271,937.61	100.00%

从上表可以看出，本公司的营业收入主要来自于百货业务，近三年一期，百货业务营业收入占公司总营业收入的比例分别为 87.00%、87.18%、86.54%和 86.81%。公司营业收入的另一主要构成为超市业务，近三年一期，超市业务营业收入占公司总营业收入的比例分别为 12.20%、12.02%、10.84%和 10.73%。近三年一期，公司的租赁业务营业收入占营业总收入的比例较小，分别为 0.73%、0.66%、2.54%和 2.46%，这与公司主要采取联营和自营模式进行经营有关。其中 2010 年，租赁收入较 2008 年和 2009 年有较大幅度的增长，主要原因是翠微

广场购物中心于 2009 年底开始试营业，主要采取租赁模式开展经营，致使公司的租赁收入规模有较大幅度的增长。2011 年 1-9 月，公司的租赁收入为 8,418.32 万元。

（1）百货业务收入构成及变化趋势

1）百货业务收入的构成

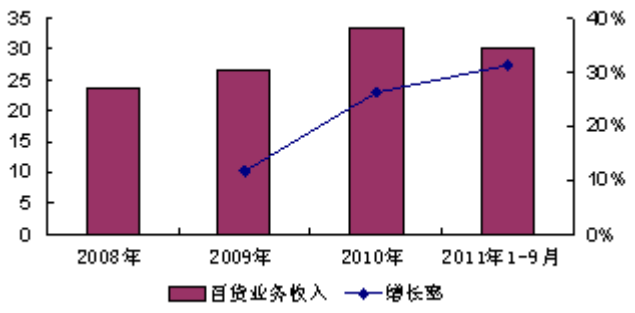
百货业务营业收入主要包括翠微大厦店、牡丹园店、龙德店和清河店等四个店面的营业收入、翠微广场购物中心的联营收入部分以及普澜斯的营业收入，近三年一期，各门店百货业务的营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
翠微大厦店	201,362.97	67.08%	226,797.02	68.01%	190,003.56	71.92%	175,652.86	74.24%
牡丹园店	45,476.83	15.15%	54,112.74	16.23%	48,351.27	18.30%	43,060.83	18.20%
龙德店	29,491.41	9.83%	33,396.00	10.01%	25,826.46	9.78%	17,873.02	7.55%
清河店	15,459.49	5.15%	14,011.95	4.20%	-	-	-	-
翠微广场联营	6,947.72	2.31%	4,356.18	1.31%	-	-	-	-
普澜斯	1,428.39	0.48%	799.85	0.24%	-	-	-	-
合计	300,166.81	100.00%	333,473.74	100.00%	264,181.28	100.00%	236,586.71	100.00%

2）百货业务收入的变化趋势

报告期内百货业务收入变化趋势图（单位：亿元）



报告期内，本公司的百货业务收入逐年递增，2009 年、2010 年及 2011 年

1-9 月的百货业务收入增长率分别为 11.66%、26.23%和 31.30%。2009 年，受国际金融危机影响，消费者对未来宏观经济及个人收入增速的预期降低，消费意愿下降，使得公司的百货业务收入增长率为 11.66%。2010 年，国内宏观经济快速回暖，消费者消费意愿增强，再加上公司于 2009 年底及 2010 年初新开翠微广场购物中心和清河店，对公司 2010 年的收入增长贡献较大，使得公司 2010 年的百货业务收入增速为 26.23%，增长较快。2011 年 1-9 月，由于公司新开门店收入增长较快，同时黄金珠宝商品的销售额出现大幅增长，造成百货业务收入较上年同期增长 31.30%。

（2）租赁收入构成及变化趋势

2008-2009 年，本公司的租赁业务收入主要为翠微大厦店、牡丹园店及翠微家园超市的对外出租经营场地收入，金额分别为 1,990.64 万元和 2,011.60 万元，保持微增趋势。2010 年，公司的租赁业务收入大幅上涨，为 9,781.47 万元，主要原因是公司新开翠微广场购物中心，其主要采取租赁模式开展经营。2010 年，翠微广场购物中心共实现租赁收入共计 8,059.42 万元，占同期公司租赁收入总额的 82.39%。2011 年 1-9 月，公司实现租赁收入 8,523.05 万元，其中翠微广场购物中心实现租赁收入 6,956.16 万元，占比为 81.62%。

（3）超市业务收入构成及变化趋势

1）超市业务收入的构成

目前，超市业务分部主要包括超市翠微大厦店、超市牡丹园店、超市龙德店、超市清河店和超市翠微广场店等五家店面，此外，在 2008 年曾有超市鲁谷店，该门店于 2008 年停止营业，并均于 2008 年完成清算注销。报告期内，各店面的营业收入构成如下：

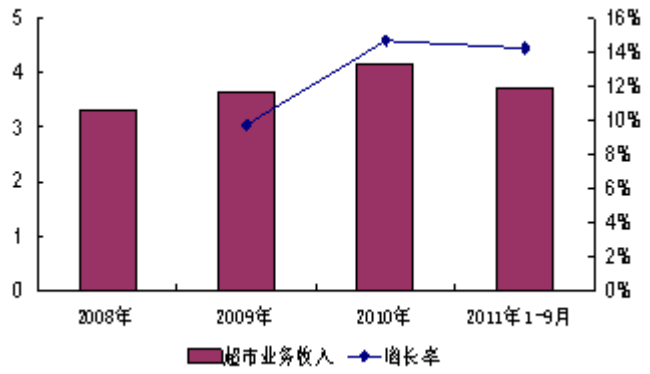
单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
超市翠微大厦店	22,548.52	60.79%	26,048.96	62.39%	23,569.61	64.72%	21,309.67	64.21%
超市牡丹园店	11,840.61	31.92%	13,673.01	32.75%	12,206.33	33.52%	10,008.37	30.16%
超市龙德店	1,014.24	2.73%	933.01	2.23%	642.92	1.77%	260.86	0.79%
超市清河店	1,592.99	4.29%	1,033.97	2.48%	-	-	-	-

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
超市翠微广场店	96.98	0.26%	66.04	0.16%	-	-	-	-
超市鲁谷店	-	-	-	-	-	-	1,608.75	4.85%
合计	37,093.34	100.00%	41,754.99	100.00%	36,418.86	100.00%	33,187.65	100.00%

2）超市业务收入的变化趋势

报告期内超市业务收入变化趋势图（单位：亿元）



报告期内，本公司的超市业务收入逐年递增，2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月的超市业务收入增长率分别为 9.74%、14.65%和 14.21%。

（4）其他业务收入构成及变化趋势

本公司其他业务收入主要为翠微可晶及翠微园物业的营业收入。近三年一期，公司其他业务收入分别为 2,564.98 万元、3,029.26 万元、3,317.09 万元和 2,006.94 万元，分别占公司总营业收入的比例为 0.94%、1.00%、0.86%和 0.58%，所占比例较小，不对公司的营业收入构成重大影响。2009 年、2010 年，其他业务收入的增长率分别为 18.10%、9.50%。2011 年 1-9 月，其他业务收入较上年同期有所下降。

（三）报告期内公司利润的主要来源及毛利率变化趋势分析

报告期内，公司的利润主要来自于联营模式下从供应商的分成收入、自营模式下的商品购销差价以及租赁业务产生的毛利。

1、公司营业毛利及综合毛利率

报告期内，本公司营业毛利及综合毛利率以及同行业上市公司平均综合毛利率情况如下：

单位：万元

年份	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
翠微股份营业毛利	64,147.06	76,458.02	61,690.21	56,301.58
翠微股份营业毛利增长率	18.76%	23.94%	9.57%	-
翠微股份综合毛利率	18.55%	19.84%	20.36%	20.70%
同行业上市公司平均综合毛利率	-	20.60%	20.81%	20.98%

近三年一期，本公司营业毛利分别为 56,301.58 万元、61,690.21 万元、76,458.02 万元和 64,147.06 万元，2009 年、2010 年、2011 年 1-9 月营业毛利增长率分别为 9.57%、23.94%及 18.76%，低于同期营业收入的增长率。

2008-2010 年，本公司的综合毛利率分别为 20.70%、20.36%和 19.84%，基本保持稳定，略低于同行业上市公司的平均水平。2011 年 1-9 月，公司的综合毛利率为 18.55%，略有下降，主要原因为该期间黄金珠宝的销售收入占比出现较大幅度上升，而相关商品的毛利率仅为 7%-8%，造成了公司整体毛利率的下降。

公司坚持成熟名品百货名店的经营定位，已逐步形成了以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的经营布局，可为顾客提供多方面的消费需求，已经在北京市乃至全国树立起良好的翠微品牌形象。依靠多年来打造的翠微品牌形象和市场影响力，公司具备了强大的品牌集合能力和稳定的供应商渠道，议价能力较强，能够从供应商处获得较高的分成比例。此外，公司主要运用为顾客提供家人式的服务、保证商品的应时应季等方法开展市场营销，从而来促进销售收入的增加，降价促销是辅助的营销手段，从而保证了综合毛利率的稳定性。

2、经营分部盈利性分析

（1）百货业务

百货业务是本公司的核心业务，是目前本公司收入和利润的主要来源，报告期内，本公司百货业务的经营状况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例
营业收入	300,166.82	86.81%	333,473.75	86.54%	264,181.28	87.18%	236,586.71	87.00%
营业成本	244,529.52	86.83%	265,614.39	85.99%	209,550.93	86.83%	186,779.94	86.62%
毛利	55,637.30	86.73%	67,859.36	88.75%	54,630.35	88.56%	49,806.77	88.46%
毛利增长率	16.12%		24.22%		9.68%		-	
毛利率	18.54%		20.35%		20.68%		21.05%	
营业利润	15,596.95	107.74%	15,655.43	118.75%	8,487.04	62.43%	12,945.81	71.30%
营业利润增长率	40.65%		84.46%		-34.44%		-	

近三年一期，公司的百货业务毛利占毛利总额的比例分别为 88.46%、88.56%、88.75%和 86.73%，占比较大且保持稳定状态。2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月的毛利增长率分别为 9.68%、24.22%和 16.12%，低于同期营业收入的增长率。

近三年，公司的百货业务毛利率分别为 21.05%、20.68%和 20.35%，呈现微降的趋势，这主要是受国际金融危机影响，毛利率较高的高端消费品销售额下降所致。2011 年 1-9 月公司的毛利率为 18.54%，下降的主要原因是黄金珠宝的销售收入占比出现较大幅度上升，而相关商品的毛利率较低，从而造成公司百货业务的综合毛利率出现下降。

2009 年，公司百货业务的营业利润增长率为-34.44%，这主要是由于翠微广场购物中心在租赁期内采取直线法计提租金支出导致公司百货业务所对应的营业费用增大。2010 年，公司百货业务的营业利润增长率为 84.46%，这主要是由于翠微广场购物中心租赁模式下经营的收入和租赁支出分别计入租赁业务分部的相关收入和成本，而翠微广场购物中心尚处于培育期，租赁业务处于亏损状

态，因此，这使得百货业务的营业利润得以提升。2011 年 1-9 月，公司百货业务的营业利润增长 40.65%，主要原因是公司各门店销售收入的整体增长及翠微广场的部分商户由联营转为租赁，使得计入百货业务营业费用的租赁支出进一步降低。

百货业务分门店的营业毛利构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
翠微大厦店	36,052.60	64.80%	46,515.69	68.55%	39,742.51	72.75%	37,024.01	74.34%
牡丹园店	9,151.06	16.45%	10,973.65	16.17%	9,939.06	18.19%	9,158.35	18.39%
龙德店	5,597.18	10.06%	6,331.34	9.33%	4,948.78	9.06%	3,624.42	7.28%
清河店	2,869.24	5.16%	2,667.39	3.93%	-	-	-	-
翠微广场联营	1,546.11	2.78%	1,091.20	1.61%	-	-	-	-
普澜斯	421.10	0.76%	280.09	0.41%	-	-	-	-
百货业务营业毛利	55,637.30	100.00%	67,859.36	100.00%	54,630.35	100.00%	49,806.77	100.00%

（2）租赁业务

2008-2009 年，本公司的租赁业务主要为翠微大厦店、牡丹园店以及翠微家园超市中部分经营场地用于对外出租。2010 年开始，翠微广场购物中心开始正式营业，其主要采取租赁模式开展商业经营，因此，使得公司租赁业务的收入、毛利及营业利润均出现了较为明显的变化。报告期内，本公司租赁业务的经营状况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例
营业收入	8,523.05	2.46%	9,781.47	2.54%	2,011.60	0.66%	1,990.64	0.73%
营业成本	6,437.20	2.29%	7,915.86	2.56%	440.54	0.18%	457.71	0.21%
毛利	2,085.85	3.25%	1,865.61	2.44%	1,571.06	2.55%	1,532.93	2.72%
毛利增长率		95.92%		18.75%		2.49%		-

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例
毛利率		24.47%		19.07%		78.10%		77.01%
营业利润	-4,066.30	-28.09%	-3,780.57	-28.68%	1,375.65	10.12%	1,337.53	7.37%
营业利润增长率		-		_		2.85%		-

近三年一期，公司租赁业务的毛利分别为 1,532.93 万元、1,571.06 万元、1,865.61 万元和 2,085.85 万元，分别占公司毛利总额的 2.72%、2.55%、2.44%和 3.25%，基本保持稳定。

2008-2009 年，公司租赁业务毛利率分别为 77.01%和 78.10%，毛利率水平较高，主要是由于公司对外出租的经营场地所分摊的租金成本或折旧费用较小。2010 年，公司租赁业务的毛利率为 19.07%，主要原因为：翠微广场购物中心的租赁收入为 8,059.42 万元，所对应的租赁成本为 7,426.50 万元，毛利为 632.92 万元，毛利率为 7.85%。2011 年 1-9 月，公司租赁业务毛利率为 24.47%，较 2010 年上升明显，主要原因是翠微广场购物中心此期间的租赁收入为 6,956.16 万元，所对应的租赁成本为 5,860.53 万元，毛利为 1,095.63 万元，毛利率为 15.75%，较 2010 年有一定上升。

2008-2009 年，公司租赁业务的营业利润分别为 1,337.53 万元和 1,375.65 万元，分别占公司营业利润总额的 7.37%和 10.12%，变化幅度不大。2010 年及 2011 年 1-9 月，公司租赁业务营业利润总额为-3,780.57 万元和-4,066.30 万元，占公司营业利润总额的-28.68%和-28.09%。

1）公司租赁业务出现亏损的原因

公司租赁业务在 2010 年及 2011 年 1-9 月出现亏损的主要原因是翠微广场购物中心于 2009 年底开始试营业，2010 年 6 月开始正式营业，目前尚处于培育期，难以获得较高的租赁收入，而租赁成本及装修费用摊销是固定的费用支出，因此造成租赁业务的整体亏损。由于 2011 年 1-9 月翠微广场部分商户从联营转为租赁造成租赁成本分摊较大以及翠微广场的装修摊销费用出现增长，因此，租

赁业务营业利润亏损额较 2010 年有所扩大。

由于购物中心与百货业态的差别，翠微百货现有的成功资源很难复制到翠微广场购物中心，所以，翠微广场的运作前期在租赁招商、营销规划、物业运营保障、信息系统开发等方面做了大量艰苦细致的创新性基础工作，取得了一期出租率达 90%以上的较好成绩。但是，由于商圈客观条件所限，与预期招商品牌的要求有较大差距，国际一线知名品牌的入住率较低。

另外，按照国内市场规律，在既定商圈经营新的业态项目，而且市场定位偏向中高端小众群体，一般情况下需要 3 至 5 年的培育期。在国际上，一般需要 5 至 8 年的培育期。因此，翠微广场购物中心在一定时限内出现经营亏损是正常情况。

2）翠微广场购物中心的未来发展前景

按照一期租赁期限约定和公司整体招商安排，公司准备在 2013 年对翠微广场商户及品牌进行整体置换和提升，并且，随着公主坟商圈升级改造、消费者逐步熟悉和适应购物中心经营模式，并辅以强化营销管理，届时翠微广场购物中心的经营情况将出现明显好转。

为实现使翠微广场购物中心尽快盈利的目标，公司拟采取的具体措施包括：1）强化招商经营能力，制定详细的招商储备和置换计划，提高国际一线时尚品牌的入住率，强化功能类品牌的经营能力，整合服饰与功能类商户的比例关系，监督并规范商户的经营管理，提升商户的经营业绩，依靠商户的品牌号召力凝聚人气；2）在营销策划方面，紧密围绕商户的品牌特点和功能价值，组织体验式文化营销活动，与公司总部联合策划互动体验消费文化节，借助翠微百货的品牌号召力，进一步提高客流量；3）大力补充和提高经营管理人员的专业化水平，有针对性地开展购物中心的绩效考核，确保后勤运营保障效率，总体加强预算管理，严格费用控制，努力提高收益；4）在商户管理方面，要通过星级商户评选，加强店铺商户的考核激励，按计划分周期多轮次地对商户员工进行专项培训，跟踪商户的商品储备和业务管理，通过周期性座谈反馈方式，与商户共同提升翠微广场整体经营业绩。

综上，在主要成本费用基本锁定的情况下，公司将加大对翠微广场的管理和运营力度，尽力通过多种方式来快速提高翠微广场购物中心的营业收入，使其尽早进入盈利期。

（3）超市业务

超市业务对本公司的收入和利润贡献仅次于百货业务，报告期内，公司超市业务的经营状况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例	金额	占相应项目总额的比例
营业收入	37,093.35	10.73%	41,755.00	10.84%	36,418.86	12.02%	33,187.65	12.20%
营业成本	31,043.47	11.02%	35,652.80	11.54%	31,467.79	13.04%	28,527.39	13.23%
毛利	6,049.88	9.43%	6,102.20	7.98%	4,951.08	8.03%	4,660.26	8.28%
毛利增长率	30.78%		23.25%		6.24%		-	
毛利率	16.31%		14.61%		13.59%		14.04%	
营业利润	2,335.34	16.13%	1,120.80	8.50%	1,681.20	12.37%	1,429.23	7.87%
营业利润增长率	113.68%		-33.33%		17.63%		-	

近三年一期，公司的超市业务毛利占公司营业毛利总额的比例分别为 8.28%、8.03%、7.98%和 9.43%，占比保持稳定状态。2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月的毛利增长率分别为 6.24%、23.25%和 30.78%。

由于 2009 年受国际金融危机影响，翠微家园超市减少了营业费用和管理费用支出，使得超市业务 2009 年营业毛利较 2008 年增长 6.24%，但营业利润较 2008 年增长 17.63%。2010 年，超市业务的毛利增长较快，但营业利润出现了下降，主要系超市新开门店导致期间费用增加较快所致。2011 年 1-9 月，超市业务毛利增幅扩大，营业利润增长率较高，为 113.68%。

超市业务近三年一期的毛利率分别为 14.04%、13.59%、14.61%和 16.13%，

毛利率基本保持稳定，略有上升。

（4）其他业务

近三年一期，本公司经营分部中的其他业务毛利分别为 301.63 万元、537.74 万元、702.17 万元及 478.77 万元，分别占营业毛利总额的 0.54%、0.87%、0.92%和 0.75%；近三年一期，其他业务营业利润分别为 41.58 万元、71.63 万元、122.05 万元及-215.01 万元，分别占营业利润总额的 0.23%、0.53%、0.93%和-1.49%。

公司其他业务的毛利及营业利润占比较小，对公司整体毛利和营业利润影响不大。

（5）未分配项目

未分配项目主要为本公司对外拆借资金利息收入及长期股权投资的投资收益。近三年，未分配项目营业利润分别为 2,400.00 万元、1,979.92 万元、65.43 万元及 825.20 万元，分别占营业利润总额的 13.22%、14.56%、0.50%和 5.70%。

（四）影响公司盈利能力持续性和稳定性的主要因素

影响公司盈利能力持续性和稳定性的主要因素包括：

1、宏观经济运行及“十二五规划”

百货零售行业与国家宏观经济及居民可支配收入密切相关，随着国内经济持续稳健增长，居民可支配收入水平不断增加，在当前国家鼓励消费的政策引导下，百货零售行业将呈现快速发展趋势。同时，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中将扩大内需，刺激消费提高到新的高度。目前，本公司所开 5 家门店均在北京地区，北京作为我国的首都，是我国的政治、经济、文化和交通中心，城镇居民人均可支配收入水平和消费支出水平均明显高于国内平均水平，从居民消费能力和消费意愿角度来看，北京市百货零售行业市场潜力巨大。上述因素为公司业务规模的扩张和盈利能力的提高提供了良好的经营环境。

2、经营方向及管理模式

公司经过14年的发展历程，建立了一支管理及运营经验丰富的管理层团队，为公司制定了明确的经营方向和先进的管理模式。公司坚持成熟名品百货名店的经营定位，以百货业态为主，并辅以超市和餐饮等多种业态，发挥各种业态之间的协同效应。公司采取“1+N”和“一强五新六统一”的管理模式，强调总部对各分店的经营控制力，发挥统一管理的优势，提高经营效率，这些因素为公司持续盈利能力的提升奠定了良好基础。

3、经营规模的不断扩张

公司从翠微大厦店起步，本着稳健扩张的原则，先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心及清河店，经营规模不断扩张，根据公司未来发展规划，拟在未来3年内新开3-5家门店，单店平均经营面积超过30,000 ㎡。随着新店的陆续开设，将会促进公司经营规模的扩大和盈利水平的提升。

4、公司品牌影响力的再扩大

公司从成立之初便坚持走高档精品百货店发展之路，凭借高效的管理模式、强大的品牌供应商集合能力、先进的“家人式”服务理念、优良的营销策略及卓越的企业文化，公司的品牌形象及市场影响力逐步提升。随着公司新开店面的增加，经营规模的持续扩张，公司的品牌影响力将进一步扩大，这将对本公司的盈利能力构成有利影响。

5、市场竞争的加剧

由于百货零售行业的发展前景向好，进入门槛较低，导致市场竞争日益加剧，各商家为应付竞争，可能采取降价销售、让利返销等促销手段，从而制约百货行业整体盈利水平的提升。

6、公司需要通过股权融资来提高抗风险能力

截至2011年9月30日，本公司的母公司资产负债率为68.34%，处于较高水平，继续增加负债会加大公司的财务风险，因此，公司需要通过股权融资来降低资产负债率，改善资本结构，提高公司的抗风险能力，从而保证公司的持

续盈利能力。

（五）经营成果变化的原因分析

报告期内，公司的经营成果如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	345,767.35	385,341.96	303,028.54	271,937.61
减：营业成本	281,620.29	308,883.94	241,338.33	215,636.03
营业税金及附加	3,308.09	3,763.89	2,632.42	2,333.81
营业费用	39,104.98	47,506.68	42,193.42	32,228.90
管理费用	7,426.32	12,060.12	5,979.92	6,388.17
财务费用	842.28	9.61	-1,756.03	-1,600.48
加：投资收益	1,010.80	65.43	847.45	1,205.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-42.57	-128.13	-73.87
二、营业利润	14,476.18	13,183.14	13,487.93	18,157.06
加：营业外收入	417.49	956.62	60.62	76.93
减：营业外支出	37.99	88.72	42.52	33.58
其中：非流动资产处置损失	9.06	10.26	11.89	3.70
三、利润总额	14,855.68	14,051.03	13,506.03	18,200.41
减：所得税费用	3,744.71	3,544.13	3,385.83	4,576.69
四、净利润	11,110.96	10,506.90	10,120.20	13,623.72
归属于母公司所有者的净利润	10,919.43	10,414.05	9,847.83	13,491.11
少数股东损益	191.53	92.85	272.38	132.61

公司的营业收入逐年增加，营业成本、期间费用也在同步上涨。2009 年，受翠微广场购物中心在租赁期内按照直线法计提租金支出影响，归属于母公司所有者的净利润较 2008 年下降 27.01%。2010 年，公司实现归属于母公司所有者的净利润为 10,414.05 万元，较 2009 年小幅回升 5.75%。2011 年 1-9 月，公司的经营业绩得到进一步提升，实现归属于母公司所有者的净利润为 10,919.43 万元，已高于 2010 年全年水平。

1、营业收入

公司的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务包括百货和超市的商品销售以及租赁业务，其他业务包括餐饮、提供劳务及其他。主营业务收入占营业收入的比例较高，近三年一期平均为 98.27%，主营业务收入贡献突出。

近三年一期，公司营业收入的构成及变化趋势的具体情况参见本章“二、盈利情况分析”之“（二）营业收入的构成及变化趋势”。

2、营业成本

本公司营业成本由主营业务成本和其他业务成本构成，其中主营业务成本包括联营模式下供应商的分成金额、自营模式下的采购成本以及经营租赁对应的租金成本，其他业务成本包括餐饮联营成本、营业税金与附加及其他零星成本。主营业务成本占营业成本的比例较高，近三年一期平均为 99.31%。

2009 年、2010 年，公司营业成本的增长率分别为 11.92%和 27.99%，营业收入增长率分别为 11.43%和 27.16%，基本匹配，即公司的综合毛利率较为稳定。

近三年一期，公司主营业务成本的增长主要是由于公司收入规模扩大，导致联营模式下返还给供应商的收入部分及自营模式下与供应商的结算金额增长所致。此外，由于翠微广场购物中心于 2010 年开业，公司租赁业务所对应的租赁成本有较大幅度的增加。

3、营业税金及附加

近三年一期，本公司的营业税金及附加分别为 2,333.81 万元、2,632.42 万元、3,763.89 万元和 3,308.09 万元，主要为消费税、营业税、城市维护建设税及教育费附加。2009 年、2010 年，营业税金及附加分别较上年同期增长 12.80%和 42.98%，快于同期营业收入增长率，主要是由于因顾客对珠宝首饰等奢侈品的消费能力逐年提高而导致消费税增加较快所致。

4、期间费用

报告期内，公司的期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
营业费用	39,104.98	11.31%	47,506.68	12.33%	42,193.42	13.92%	32,228.90	11.85%
管理费用	7,426.32	2.15%	12,060.12	3.13%	5,979.92	1.97%	6,388.17	2.35%
财务费用	842.28	0.24%	9.61	0.002%	-1,756.03	-0.58%	-1,600.48	-0.59%
合计	47,373.58	13.70%	59,576.41	15.46%	46,417.31	15.32%	37,016.59	13.61%

（1）营业费用

本公司的营业费用主要包括各商场的租赁费、工程摊销、经营人员薪酬及为其支付的其他费用、水电费、折旧费、日常修理费、广告费等。营业费用是期间费用中最为重要的一项费用，近三年一期，其占期间费用的比例分别为87.07%、90.90%、79.74%和 82.55%，一直处于较高的水平。公司的营业费用明细如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度		2009 年度		2008 年度
	金额	金额	增长率	金额	增长率	金额
租赁费	12,607.59	19,519.24	-2.87%	20,096.91	68.24%	11,945.27
经营人员薪酬及为其支付的其他费用	10,842.42	11,467.45	-4.90%	12,058.25	18.25%	10,197.40
工程摊销	6,544.15	5,533.94	276.80%	1,468.67	-25.74%	1,977.63
水电费	2,114.94	3,148.38	58.73%	1,983.48	-15.94%	2,359.58
日常修理费	1,210.44	2,029.54	-4.46%	2,124.38	9.39%	1,942.11
固定资产折旧	2,228.16	1,738.56	48.80%	1,168.37	-13.10%	1,344.52
广告及宣传费	1,201.90	1,583.93	44.20%	1,098.45	-5.15%	1,158.12
其他日常杂费	2,184.43	658.27	73.18%	380.11	18.01%	322.09
其他	170.96	1,827.39	0.69%	1,814.80	84.77%	982.18
合计	39,104.98	47,506.68	12.59%	42,193.42	30.92%	32,228.90

2009 年，公司的营业费用较 2008 年增加 30.92%，占营业收入的比例较 2008 年有所上升，主要原因是公司新开翠微广场购物中心造成租赁费用的上涨。当年增长率高于营业收入增长率的营业费用项目有租赁费、经营人员薪酬及为其

支付的其他费用、其他日常杂费及其他等。其中租赁费增长 68.24%，且增加金额较大，对营业费用增长的影响较大，这主要是由于公司为开办翠微广场购物中心，先后与北京市海淀区玉渊潭农工商总公司、北京金嘉年设备成套有限公司签订《房屋租赁合同》，分别约定租赁期自 2008 年 9 月 30 日及 2008 年 12 月 15 日开始，公司在租赁期内按照直线法计提租金支出，因此，2008 年，公司确认租金支出 1,699.10 万元，2009 年确认租金支出 9,216.47 万元，较 2008 年增加 7,517.37 万元。因为 2009 年为本公司 12 周年店庆，因此，加大了宣传力度，但改变了宣传渠道，把宣传重点放在各门店的装饰上，致使其他项目增长 84.77%。此外，公司经营人员薪酬及为其支付的其他费用、其他日常杂费也有一定幅度的增长，分别为 18.25%、18.01%。

2010 年，公司的营业费用较 2009 年增加 12.59%，占营业收入的比例有所下降。主要原因是随着国内宏观经济的回暖，清河店和翠微广场购物中心的营业，公司的营业收入实现了较大幅度的增长，而租赁费、经营人员薪酬及相关支出出现下降。

由于租赁费由于按照直线法进行摊销，同时公司从翠微集团购买了翠微大厦二层全部及三层部分房产而减少了租赁面积，这使得公司 2010 年的租赁费较 2009 年下降 2.87%。2009 年度，公司向翠微集团收购翠微大厦二三层房产，交易于 2010 年 8 月底完成，按照相关协议，发行人在 2010 年 1-8 月仍需缴纳租金 2,106.67 万元；同时，公司于 2010 年 1 月将翠微大厦北楼房产出售予翠微集团，公司从 2010 年 1 月开始向翠微集团缴纳北楼的租金，2010 年租金为 831.00 万元；此外，公司新开清河店，2009 年无租金支出，2010 年租金支出为 2,670.72 万元，主要由于上述三方面原因，导致 2010 年租赁费与 2009 年同期相比，仅下降了 2.87%。

此外，由于人员费用划分标准发生变化，使得 2010 年营业费用中经营人员薪酬及为其支付的其他费用较 2009 年下降 4.90%。2008-2009 年，公司根据人员评级确定人员分类，其中评级为 52 级以上人员（共 80 级）划分为管理人员，相应工资费用计入管理费用；2010 年开始以部门划分，将财务管理部、总经理办公室、人力资源部等部门人员的工资费用计入管理费用，负责采购、销售等

业务人员的工资费用计入营业费用。按照上述人员划分标准重新划分后，2010年，从营业人员调整至管理人员的人数为 200 余人，这直接造成了经营人员薪酬及为其支付的其他费用下降明显，从而造成营业费用总额的降低，而管理费用相应增加。

2011 年 1-9 月，公司的营业费用总额为 39,104.98 万元，占营业收入的比重为 11.31%，与 2010 年相比略有下降，主要原因是公司新开门店翠微广场购物中心和清河店的经营状况逐步好转，以及黄金珠宝商品的销售额的大幅增长，造成公司营业收入增长较快，营业费用占营业收入比例出现下降。

（2）管理费用

公司的管理费用主要为管理人员薪酬及为其支付的其他费用、物业费、保洁费、税费等。近三年一期的管理费用率分别为 2.35%、1.97%、3.13%和 2.15%，基本保持稳定。

报告期内，公司的管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度		2009 年度		2008 年度
	金额	金额	增长率	金额	增长率	金额
职工薪酬及其他费用	3,903.64	5,489.23	306.16%	1,351.51	-19.42%	1,677.18
物业费	-	2,351.26	88.76%	1,245.66	7.13%	1,162.73
保洁费	955.14	1,313.21	98.08%	662.98	6.55%	622.23
税费	449.13	426.80	-40.09%	712.35	-13.59%	824.42
其他日常费用	843.58	747.76	39.01%	537.91	1.37%	530.63
租赁费	-	-	-	-	-100.00%	344.96
保安费	218.03	271.12	0.01%	271.10	21.22%	223.65
业务招待费	97.80	242.30	6.14%	228.28	-1.73%	232.31
邮电费	259.93	228.03	9.07%	209.06	22.33%	170.90
无形资产摊销	183.79	234.92	82.21%	128.93	47.69%	87.30
其他	515.28	755.49	19.51%	632.14	23.50%	511.86
合计	7,426.32	12,060.12	101.68%	5,979.92	-6.39%	6,388.17

2009 年，公司严格控制各项管理费用支出，提高运营效率，使得 2009 年度

管理费用总额及占营业收入比重均较 2008 年有所下降。

2010 年，公司管理费用总额为 12,060.12 万元，较 2009 年全年 5,979.92 万元的费用增加 6,080.20 万元，增幅为 101.68%，主要原因有如下两个方面：①上述关于管理人员与营业人员之间划分标准的调整导致 2010 年管理人员人数增加 200 余人，从而使得 2010 年公司管理费用中职工薪酬及为其支付的其他费用较 2009 年增长 4,137.72 万元；②由于公司新开翠微广场购物中心及清河店，导致公司物业费及保洁费增长较快。2010 年，公司物业费较 2009 年增长 1,105.60 万元，保洁费较 2009 年增长 650.23 万元，两项增长合计金额为 1,755.83 万元，占 2009 年全年管理费用总额的 29.36%。

2011 年 1-9 月，公司管理费用率为 2.15%，较 2010 年有所下降，主要原因是公司收入增长较快以及公司的物业费改为在营业费用中列支，金额为 1,812.45 万元。

（3）财务费用

近三年一期，本公司的财务费用分别为-1,600.48 万元、-1,756.03 万元、9.61 万元和 842.28 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
利息支出	232.98	-	-	-
减：利息收入	329.00	859.82	2,356.73	2,195.09
其中：对外借款利息收入	-	-	1,131.68	1,194.13
银行存款利息收入	329.00	859.82	1,225.05	1,000.96
手续费	938.30	869.43	580.20	607.51
其他	-	-	20.50	-12.90
合计	842.28	9.61	-1,756.03	-1,600.48

从上表看出，本公司的财务支出主要为信用卡刷卡手续费，近三年一期，公司的手续费分别为 607.51 万元、580.20 万元、869.43 万元及 938.30 万元，2010 年，由于公司营业面积的增加及应付北京商服通网络科技有限公司刷卡手续费率由原来的 1%增长到 5%，使得公司的手续费支出上升明显。2011 年 1-9 月，

由于公司向北京银行及农业银行借款，从而产生利息支出 232.98 万元。

近三年一期，本公司的利息收入分别为 2,195.09 万元、2,356.73 万元、859.82 万元和 329.00 万元，整体呈现出下降趋势，主要原因近年来公司的资本性支出规模较大，使得闲余货币资金量较少，从而造成银行存款利息收入下降。2008-2009 年，为提高资金收益，公司曾将部分货币资金按照一定的利率拆借给其他单位以获得利息收入，2009 年底前已全部收回本息。最近一年一期，公司不存在此类利息收入。

（4）期间费用率与同行业上市公司比较

近三年一期，本公司与同行业上市公司平均水平的期间费用率对比如下：

单位：万元

年份	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
翠微股份	13.70%	15.46%	15.32%	13.61%
同行业上市公司平均	-	14.93%	15.83%	15.90%

2008 年，本公司的期间费用率明显低于行业平均水平；2009 年，公司的期间费用率较 2008 年有明显的上涨，但仍略低于行业平均水平，主要原因是 2009 年本公司新开翠微广场购物中心直线法确认租金支出，但未产生相应收入所致；2010 年，公司的期间费率高于行业平均水平，主要原因是公司于 2009 年底及 2010 年 1 月分别新开翠微广场购物中心及清河店两家门店，租金支出及长期待摊费用摊销大幅上升，但两个门店刚开业，尚处于培育期，营业收入还未达到一定的规模，致使期间费用率短期内出现上涨趋势。2011 年 1-9 月，由于公司新开门店经营状况的逐步提升，营业收入保持了较快增长，使得公司的期间费用率得以下降。

5、投资收益

近三年一期，本公司的投资收益分别为 1,205.87 万元、847.45 万元、65.43 和 1,010.80 万元，具体构成如下：

单位：万元

年份	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	108.00	108.00	207.00	70.20
权益法核算的长期股权投资收益	-	-42.57	-128.13	-73.87
处置长期股权投资产生的投资收益	902.80	-	48.57	5.54
持有至到期投资取得的投资收益	-	-	720.00	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	1,204.00
合计	1,010.80	65.43	847.45	1,205.87

公司投资收益分别占当年公司利润总额的 6.63%、6.27%、0.47%和 6.80%。2008 年，公司确认的可供出售金融资产投资收益为购买工行理财产品所获的收益；2009 年，公司确认的持有至到期投资收益为通过北京国际信托公司借给万象控股集团有限公司的委托贷款所获得收益。扣除持有至到期投资及可供出售金融资产取得的投资收益，近三年一期长期股权投资收益分别占公司利润总额的 0.01%、0.94%、0.47%和 6.80%，2008-2010 年，长期股权投资收益占利润比例均在 1%以内，影响较小，2011 年 1-9 月，长期股权投资收益主要为转让锦州华纺 28.79%的股权所得收益。

6、营业外收入和支出

本公司的营业外收入主要为处置固定资产利得及补贴收入等，营业外支出主要为处置固定资产损失及捐赠支出等。近三年一期，公司的营业外收入分别为 76.93 万元、60.62 万元、956.62 万元和 417.49 万元，营业外支出分别为 33.58 万元、42.52 万元、88.72 万元和 37.99 万元，营业外收支净额分别为 43.35 万元、18.10 万元、867.89 万元和 379.50 万元，分别占当年公司利润总额的 0.24%、0.13%、6.18%和 2.55%，2008 年和 2009 年的营业外收支净额占利润总额的比例均在 0.5%以内，影响较小。2010 年，公司的营业外收支净额较大，主要系向翠微集团转让北楼房产及附属设施取得 574.36 万元利得以及取得 217.97 万元政府补贴收入所致。2011 年 1-9 月，公司的营业外收入主要为取得政府补贴。

7、所得税费用

本公司所得税依照于中国境内取得的应纳税所得额及适用的税率计提，无

任何税收优惠政策。

单位：万元

年份	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
当期所得税	3,858.84	3,720.08	6,011.97	5,679.65
递延所得税费用	-114.12	-175.95	-2,626.14	-1,102.96
所得税费用合计	3,744.71	3,544.13	3,385.83	4,576.69
所得税费用/利润总额	25.21%	25.22%	25.07%	25.15%

公司实际税负与公司执行的所得税率基本相符。

8、归属于母公司股东及少数股东的净利润

近三年一期，本公司少数股东损益分别为 132.61 万元、272.38 万元、92.85 万元和 191.53 万元，分别占当年公司实现净利润总额的 0.97%、2.69%、0.88%和 1.72%，所占比例较小，不会对公司的经营成果产生重大影响。

（六）非经常性损益对经营成果的影响

公司近三年一期非经常性损益的具体构成参见本招股意向书“第十章 财务会计信息”之“七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”。

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
非经常性损益	969.05	663.64	1,320.09	1,452.77
归属于母公司所有者的净利润	10,919.43	10,414.05	9,847.83	13,491.11
非经常性损益/归属于母公司所有者的净利润	8.87%	6.37%	13.40%	10.77%

三、现金流量分析

近三年，本公司的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	28,386.35	29,782.32	24,372.70	38,098.20
投资活动产生的现金流量净额	-31,903.67	-52,053.05	-20,375.41	19,888.09

项目	2011 年 1-9 月份	2010 年度	2009 年度	2008 年度
筹资活动产生的现金流量净额	35,361.64	-4,278.97	-16,893.20	-5,730.30
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	31,844.32	-26,549.70	-12,895.91	52,255.99

报告期内，公司的经营性现金流量净额持续为正，且金额较大，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。公司的现金流入主要为经营性活动带来的现金流入，这为公司的经营性活动支出、规模扩张支出及现金分红提供了保障。

（一）经营活动现金流量分析

本公司的经营活动现金流入主要为销售商品收到的现金，收到的与其他经营活动有关的现金较少，主要为代收款项及存款利息收入。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、租赁费、修理费、水电费、物业费、保洁费等。

近三年一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 38,098.20 万元、24,372.70 万元、29,782.32 万元和 28,386.35 万元。其中 2009 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2008 年减少 13,725.50 万元，主要原因是受国际金融危机影响，2009 年公司的营业收入增速回落，且 2009 年期末预收款项金额较 2008 年期末增长速度大幅回落，从而导致经营活动现金流入增长速度低于经营活动现金流出增长速度，经营活动产生的现金流量净额下降。2010 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2009 年增加 5,409.62 万元，主要原因是受国内宏观经济快速回暖及新开翠微广场购物中心和清河店影响，公司销售商品收到的现金大幅增加。2011 年 1-9 月，公司的经营活动产生的现金流量净额为 28,386.35 万元，已接近 2010 年的全年水平，主要原因是公司各门店销售商品收到的现金持续增加。

（二）投资活动现金流量分析

报告期内，本公司的投资活动现金流入主要包括收回投资及其收益以及对外借款本息而收到的现金，投资活动现金支出主要为购置固定资产和其他长期

资产、对外投资以及资金拆出而导致现金流出。

2008 年，公司投资活动产生的现金流量净额为 19,888.09 万元，主要为收回工行理财产品投资及其产生收益共计 21,274.20 万元所致；2009 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-20,375.41 万元，主要原因是公司新开翠微广场购物中心和清河店装修支出 15,413.33 万元，以及公司从翠微集团购买翠微大厦房产预付款项支出 20,000 万元；2010 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-52,053.05 万元，主要是由于支付购买翠微大厦房产剩余款项及税费 32,546.96 万元以及翠微广场购物中心后期装修支出 13,106.56 万元所致；2011 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额为-31,903.67 万元，主要原因是公司向翠团购买房产共支出 21,969.44 万元，为翠微百货大成路店项目、翠微广场购物中心项目、翠微大厦西区工程等装修支出 7,245.43 万元。

（三）筹资活动现金流量分析

2008-2010 年，本公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-5,730.30 万元、-16,893.20 万元和-4,278.97 万元，主要系公司每年向股东支付现金股利所致。2011 年 1 月，本公司向股东支付现金股利 4,759.00 万元，2011 年 9 月，吸收老股东投资 9,689.09 万元，7-9 月向银行借款 30,612.00 万元，导致 2011 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 35,361.64 万元。

四、资本性支出分析

（一）报告期内资本性支出水平

近三年一期，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产的资本性支出分别为 2,644.45 万元、17,317.59 万元、71,699.85 万元和 31,278.76 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

报告期	重大资本性支出项目	金额
2011 年 1-9 月份	在建工程支出	7,245.43
	购置固定资产支出	24,009.98

报告期	重大资本性支出项目	金额
	购置无形资产支出	23.35
	合计	31,278.76
2010 年	在建工程支出	16,172.21
	购置固定资产支出	53,872.84
	购置无形资产支出	1,654.80
	合计	71,699.85
2009 年	在建工程支出	16,272.31
	购置固定资产支出	903.52
	购置无形资产支出	141.76
	合计	17,317.59
2008 年	在建工程支出	1,769.28
	购置固定资产支出	578.76
	购置无形资产支出	171.41
	购置投资性房地产支出	125.00
	合计	2,644.45

（二）报告期内资本性支出的影响

报告期公司资本性支出主要是用于新开翠微广场购物中心和清河店的装修支出及购买相关设备和软件使用权支出，以扩大公司的经营规模；同时，公司向翠微集团购买翠微大厦二层全部及三层部分房产，以增加公司的经营性固定资产规模，优化公司的资产结构；此外，公司还对部分老商场进行了更新改造，以改善老商场的经营环境。

公司的重大资本性支出项目是根据公司的整体发展战略开展的，符合公司的整体发展思路及定位，尽管短期来看，其对于公司的 2009 年经营业绩及最近一年一期末的流动性指标构成了一定的压力，但长期来看，其对提高公司的市场占有率及影响力，促进公司收入和利润规模的增加有着重要的作用。公司将依照未来五年的整体发展规划，稳步地进行资本性支出投资，进一步扩大公司的经营规模，提升公司的市场占有率及经营业绩。

（三）A 股发行募集资金用于资本性支出概要

本公司正处于规模扩张期，通过本次 A 股公开发行，将为未来的项目投资提供资金支持和保证。本次 A 股募集资金将用于开设翠微百货大成路店及信息化系统升级改造等方面。募集资金投资项目具体情况参见本招股意向书“第十三章 募集资金运用”。

五、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析

公司管理层认为，公司资产状况良好，盈利能力较强，经营活动现金流量充足，预计公司未来营业收入仍将保持持续增长的态势，经营活动现金持续流入，随着公司新开门店经营状况的逐步好转，公司的盈利能力将提升到新的水平。公司将进一步执行稳步扩张战略并加强内部管理控制，进而提高公司的经营规模和持续盈利能力。

除本章“三、盈利情况分析”之“（五）影响公司盈利能力持续性和稳定性的主要因素”所列因素外，影响本公司未来财务状况和盈利能力的主要因素有：

1、本次公开发行募集资金

本次公司拟通过公开发行股票募集资金约 8.2 亿元，主要用于翠微百货大成路店项目及信息化系统升级改造项目，募集资金到位后，将对本公司的财务状况及盈利能力带来如下影响：

（1）募集资金到位后，将迅速提高公司的流动资产比例，增大公司的净资产规模，降低资产负债率，从而优化资本结构，降低财务风险；

（2）募集资金主要用于开设翠微百货大成路店及信息化系统升级改造，由于新开门店需要 2-3 年的培育期，信息化系统升级改造项目主要为提高公司的运营能力和管理效率，并不能直接产生效益，因此，募集资金到位后在短期内会降低公司的净资产收益率和每股收益等盈利能力指标；

（3）公司购买翠微百货大成路店所涉及房产并装修完毕后，将大幅提高公司的固定资产和长期待摊费用规模，进而增加折旧和摊销，同时，可大幅提升

公司的主营业务收入和毛利，待项目经过 2-3 年的培育期后，将增厚公司的净利润规模。

综上，本次公司通过公开发行股票募集资金后，将提高公司的总资产及净资产规模，并使公司的营业门店由 5 家扩大到 6 家，实际经营面积由 124,975 ㎡增至 150,000 ㎡以上，扩大公司的经营规模和市场影响力，并增强公司信息技术平台的应用功能，进一步提升公司的运营能力和管理效率，最终改善公司的财务状况，提升公司的盈利能力。

2、品牌结构及经营布局的调整

本公司将始终以提高坪效为经营目标，积极推进各商场品牌结构及经营布局的调整工作，结合各商场周边消费能力及主要目标客户群消费偏好等实际情况，大力引进国际一线高档品牌及其他成熟、热销的国内外知名品牌，不断提高各商场的销售收入，从而提高公司的整体经营业绩。

3、百货业态的未来发展定位

当前状况下，百货店受到来自网上购物、专卖店、大卖场等零售业态的冲击，这些零售业态与百货业态相比具备成本较低、购物快捷及专业性较强等优势，而百货店作为众多品牌集合的实体门店，在信誉度、服务的综合性及经营环境等方面较其他零售业态具有天然的比较优势。

从国际经验来看，正是由于百货店在商业信誉、购物环境、购物体验和客户服务等方面具备优势，因此，高端、时尚、名品将成为国内百货零售行业未来发展的重要方向。此外，高端、时尚、名品的经济附加值更高，市场竞争程度相对较低，能够为百货零售行业创造更高的经济效益。

本公司将坚持走高档精品百货店之路，深化以百货业态为主，超市和餐饮等多业态协同发展的经营战略，顺应时尚消费者高品味追求的要求，把握百货业未来发展定位的脉搏，经营高端、时尚、名品，从而提升公司的持续盈利能力。

六、公司未来分红回报规划分析

（一）发行人报告期内现金分红情况

发行人重视对股东的投资回报，执行持续、稳定的现金分红政策，报告期内，发行人的股利分配情况如下：

年度	现金分红金额（万元）	占当年实现可供分配利润的比例
2008 年度	16,800	138.36%
2009 年度	4,200	47.39%
2010 年度	4,759	50.78%
合计	25,759	84.80%

本公司报告期内三次现金分红，累计分红金额为 25,759 万元，占三年累计可供分配利润的比例高达 84.80%，主要原因是 2009 年为顺利解决职工持股会持股问题，2008 年度的现金分红比例明显高于 2009 年度和 2010 年度。

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的滚存未分配利润为 20,733.95 万元。根据本公司于 2011 年 10 月 8 日召开的 2011 年第三次临时股东大会决议，本次公开发行股票时滚存的未分配利润由新老股东按发行后的持股比例共同享有。

（二）发行人未来股东分红回报规划

本公司未来股东分红回报将遵循《公司章程（草案）》中关于股利分配政策的原则性规定，着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑企业实际情况和发展目标，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，从而对股利分配作出制度性安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

公司股东回报规划充分考虑和听取股东特别是中小股东的要求和意愿，在保证公司正常经营业务发展的前提下，坚持现金分红为主的原则，每年现金分红不低于当期实现可供分配利润的 20%。公司可以根据盈利状况及资金需求情况进行中期现金分红。对于未分配的利润，本公司主要将其用于开办新店和补充流动资金等扩大经营所需。

在确保足额现金股利分配的前提下，若董事会认为公司资产规模、经

营规模等与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之外，提出并实施股票股利分配预案。

公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红议案，并交付股东大会通过网络投票的形式进行表决。公司接受所有股东对公司分红的建议和监督。

《公司章程（草案）》中关于股利分配政策的规定已经 2011 年 11 月 18 日董事会通过，并经 2011 年 12 月 3 日召开的股东大会审议通过。

（三）发行人具备实施持续稳定股利分配的能力

1、发行人的经营情况

本公司作为一家以经营百货业为主的大型零售企业，销售额多年来在北京市区域市场内位居前列，经营状况良好。近三年一期，本公司实现归属于母公司所有者的净利润为 13,491.11 万元、9,847.83 万元、10,414.05 万元及 10,919.43 万元，尽管受开办新店影响，公司 2009 年的业绩一度出现下滑，但 2010 年业绩迅速实现扭转，2011 年业绩持续回升，具有较强的盈利能力。公司属于百货零售行业，客户通常采取现金付款，公司近三年一期末的货币资金余额分别为 82,962.28 万元、70,066.37 万元、43,516.67 万元及 75,360.98 万元，占流动资产的比例分别为 75.00%、77.11%、65.20%和 72.93%，一直保持在较高水平。近三年一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 38,098.20 万元、24,372.70 万元、29,782.32 万元和 28,386.35 万元，均大幅高于当年实现的净利润，公司的现金流回收能力较强。

本次发行后，公司将通过募集资金开办翠微百货大成路店项目，增强公司的信息化管理水平，从而使得本公司的经营规模和业绩水平继续稳定增长。

综上，发行人的经营状况持续稳定、盈利能力较强、现金流状况良好、货币资金余额充足，这为发行人实施现金分红奠定了良好基础。

2、发行人的未来资本性支出计划

发行人自成立以来，本着稳健扩张的原则，八年共新开办 5 家门店，均在

北京地区。随着翠微股份管理水平以及翠微品牌知名度、影响力不断的不断提高，为了进一步提高公司的经营规模，发行人制定了未来三年的经营目标：立足北京，面向全国，在三年时间内，再开发 3 至 5 家引领消费、适度超前的成熟名品百货店，单店平均经营面积超过 30,000 ㎡，年销售规模突破 80 亿元，因此未来三年发行人投入资金较大。此外，在近年来商业物业价格升高的背景下，自有物业经营已经成为百货零售行业经营的趋势之一，发行人为顺应行业发展趋势，增强企业抵御风险的能力，将在未来开设新店过程中适当增加自有物业的比重，由于购买自有物业具有一次性资金投入大，而后每年不再支付租金的特点，因此，购买物业开店将进一步增加发行人的资本支出。

考虑到以上关于未来三年发行人的扩张计划，出于稳妥考虑，公司制定了每年现金分红不低于当期实现可供分配利润的 20%的现金分红计划，20%是最低比例限制，若条件允许，不排除发行人继续进行高比例现金分红的可能性。公司一贯重视对股东现金分红回报，在 2009 年底开办翠微广场购物中心、2010 年 1 月底开办清河店的情况下，仍在 2009 年度、2010 年度实施了占当年可供分配利润 40%以上的现金分红，足以看出公司的现金分红能力及对于股东现金回报的重视程度。

对于未分配利润，公司主要将其用于开设新店和补充流动资金等扩大经营所需，这有利于公司更好地实现长远和可持续发展，从而为投资者带来更大地、持续稳定的投资回报。

经核查，保荐机构认为： 1、发行人的利润分配政策注重给予投资者稳定分红回报，有利于保护投资者的合法权益；2、发行人公司章程（草案）对利润分配事项的规定以及招股意向书中的相关信息披露符合有关法律、法规、规范性文件的规定；3、发行人的股利分配决策机制健全、有效，有利于保护公众股东权益。

七、其他事项说明

（一）本公司自 2009 年 1 月 1 日开始执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及相关规定，2008 年度原始财务报表按照原《企业会计准则》

和《企业会计制度》编制而成。本次申报按照中国证监会证监发[2006]136 号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》和证监会计字[2007]10 号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的相关规定，以确认的 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数为基础，分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表，作为可比期间的申报财务报表。

（二）根据本公司于 2011 年 10 月 8 日召开的 2011 年第三次临时股东大会决议，本次公开发行股票时滚存的未分配利润由新老股东按发行后的持股比例共同享有。

（三）目前本公司使用了部分权属存在瑕疵的物业，已在本招股意向书“第四章 风险因素”中披露。

（四）公司目前不存在重大诉讼和其他或有事项。

第十二章 业务发展目标

一、公司发展战略

（一）经营理念

本公司始终以提升消费者的生活质量和生活品质，传播现代时尚消费文明，开辟现代生活新境界为总体目标，秉承“突出主业、做强品牌、文化引领、做大规模”的经营理念。

（二）经营战略

以“认清形势、明确目标、把握机遇、持续发展”为行动指南，贯彻执行“突出主业、做强品牌、文化引领、做大规模”的经营理念，在保持公司经营业绩持续稳定增长的基础上，深入研究发挥已形成的翠微品牌、文化及管理优势，以百货连锁经营为方向，提升经营品质，提高核心管理能力，实施规模经营。

（三）经营目标

本公司未来三年的经营目标是：立足北京，面向全国。在三年时间内，再开发 3 至 5 家引领消费、适度超前的成熟名品百货店，单店平均经营面积超过 30,000 ㎡，年销售规模突破 80 亿元。努力将翠微打造成为北京领先的一流商业企业，在做强基础上进一步扩大企业规模，创建全国著名的百货商业品牌。

二、具体业务发展计划

（一）市场开拓计划

本公司历经多年发展已经在北京区域形成较强的市场竞争力和品牌影响力，未来三年本公司在业务和市场开拓方面的计划可以概述为：立足北京，面向全国。以北京为中心向全国其他市场扩张，寻找有利时机向外埠布点。具体来说：

本公司计划立足内生竞争力，不断提高现有门店的经营实力，迅速形成各单店战术上的优势，进而推动公司获得战略上的发展。通过不断提升公司与各店的经营管理水平，持续的推进营销创新、服务创新和管理创新，降低运营成本，提高商品经营的附加值。通过强化商品管理，从售前、售中、售后过程中全面提高服务品质，做到服务标准的一致性，塑造高品位服务形象。优化业务流程，完善信息体系，重视人力资源的开发使用，做好人才培养体系建设，完善和强化财务管理，提高财务管理的运作能力，尤其是资金运作能力、预算管理能力、发展平衡能力、运作检测能力。以此，全面强化本公司连锁支撑能力，为立足北京，面向全国的经营目标夯实基础。

同时，充分做好总体规划和商圈分析，在公司品牌资源整合发展的同时，以市场细分为前提，各门店根据当地消费特点，深入挖掘适合各自发展的市场定位和品牌特色，在公司内整体形成优势互补的格局，在共同发展的基础上扩大消费者覆盖面。建立良好的供应商管理链条，以品牌为龙头，实施连锁企业的资本和市场扩张，提升品牌形象和品牌价值。

在上述计划的基础上，本公司将采用以百货为主、多业态发展的连锁经营模式，进行多业态经营模式复制扩张，做到发展一块，巩固一块，夯实基础，有计划、有重点的向外扩张。未来三年，本公司市场开拓的重点仍以华北为主。

通过上述计划的实施，本公司拟于未来三年再开发 3 至 5 家引领消费、适度超前的成熟名品百货店，单店平均经营面积超过 30,000 ㎡，年销售规模突破 80 亿元。

（二）人力资源计划

本公司始终认为人力资源是企业的核心资源、第一资源。本公司人力资源计划的主要目标是为公司未来的规模发展、高效运营提供充足的人力资源保障。本公司计划未来三年在人力资源方面与市场拓展计划密切配合，通过培养和外聘等多种方式建立起一支素质过硬、能打敢拼、灵活高效的员工队伍，有力支撑公司业务发展的需要，并在如下方面完善公司人力资源体系：

1、建立科学的人力资源规划，以严谨的工作态度，建立与企业战略规划相

适应的层级简化、精干高效、权责明确、执行力强的组织管理体系，与科研院校联合对企业各岗位人才需求进行测评；科学的定岗、定编。在此基础上对企业经营发展、人才市场需求趋势、企业人才状况进行预测、评估，制定企业总体和中、高层次的人力资源规划和年度计划，指导人力资源配置。建立用人制度科学化、用人机制市场化、用人形式多样化、用人管理规范化的用人体系。

2、强化人才的培养和引进，把发现和培养人才作为最重要的工作之一，把促进人才健康成长和充分发挥人才作用放在首要位置。要给培养对象压担子、铺路子，放在不同场合及环境中进行锻炼。要进一步加大从劳动模范、服务明星、商品部主任、优秀员工中选拔管理人员的力度，放宽眼界发现人才，放手使用人才。按照内部培育人才为主，外部引进人才为辅，建立以公开、平等、竞争、择优为导向，有利于人才脱颖而出，充分实施才能的选人、用人机制。

3、建立科学的人才评价机制，完善以能力、贡献、业绩为主的评价指标和人才测评方法。采取以定量考核为主，定性考核为辅的方法，强化绩效考核，并将结果作为选拔人才、人员培训与职业生涯规划、薪酬定位的依据，增强对绩效管理考核结果的运用。

4、建立激情干事的人才激励机制，以市场化为原则，结合企业实际，理顺薪酬。做到凭能力上岗、凭贡献晋升、凭业绩拿薪酬。管理人员凭业绩能上能下，分配凭效益能高能低，员工看表现能进能出。营造事业凝聚人、利益留住人与激情干事业的和谐的文化氛围。

（三）信息技术计划

本公司目前已经建立和形成现代信息管理和信息技术系统，未来三年本公司计划在现有信息化水平不断提高的基础上，继续加强信息系统的建设、加大专业人才的培养和引进力度、深化信息系统的应用，巩固公司信息化应用水平在国内同行业的先进地位。具体来说，本公司计划在如下方面加强建设和投入：

1、加强信息管理队伍建设，加大专业人才的培养力度，采取灵活多样的培训方法，不断提高信息管理的专业技术水平。

2、提高信息系统的数据挖掘分析能力，加强公司的数据仓库建设，推动公

司分析系统的应用，提供优质的决策依据。

3、推进连锁百货系统的升级，依据公司规模发展的战略需要及现代连锁百货经营管理的发展趋势，规划、设计、升级开发百货连锁系统。

4、开发和利用新兴信息技术，关注无线射频技术（RFID）、3G 技术、手机支付的应用等新兴技术在零售行业的应用，利用新的技术在商品管理、顾客管理、经营流程等方面进行零售技术的创新。

5、加强信息系统网络建设和机房基础设施建设，加大对信息安全建设的培训，有计划、有步骤的完善巩固公司网络设施和机房基础设施。建立入侵检测系统、桌面安全系统等多项安全防范系统。

（四）服务提升计划

顾客服务是百货零售行业企业经营的核心之一。本公司服务工作始终从坚持将消费者、供应商、企业员工均视为顾客的“大顾客观”理念，提升全员服务意识、提高员工综合素质着手，力求做精服务细节，延伸服务内涵，完善制度建设，打造一流的服务团队，创造一流的服务质量。未来三年，本公司计划在如下方面，继续提升和完善公司服务水平和服务质量：

1、注重店面基层管理人才的培养，开展多种形式的店面管理人员服务管理经验交流活动，不断提升店面管理人员的综合素质和整体管理水平。

2、构建品牌专柜导购员信用管理体系，加强科学管理技术的应用。实施品牌专柜导购员管理信息化工程，对品牌专柜导购员的流动管理、服务、技能、培养、激励等环节实行电子化管理。

3、继续推行现场服务管理的流程创新。从消费争议的处理，服务信息的交流，服务质量的监控，售后服务的跟踪等环节，实现服务管理信息资源共享，提高管理的透明度、实效性和执行力度。

4、继续深化“四零”标准服务，做好服务标准化工作，从环节入手，岗位抓起，进一步细化岗位服务标准，与员工星级考评相结合，继续开展公司职业服务风采竞赛系列活动，推动公司服务品质的整体提升。

5、提高员工的服务艺术，以“家人式”服务理念为指导，加速服务明星的选拔和培养，深入研究顾客消费心理，延伸服务内涵，创新服务方法，加大服务明星的宣传力度和推广度，服务明星的类型向多元化、多岗位覆盖，全面打造具有翠微特色的知识型、服务型、管理型、专业型、技能型明星团队。

（五）融资计划

本公司将结合上述发展规划，根据公司发展中的具体项目制定切实可行的筹资计划，采用自身积累、银行贷款，以及发行股票和债券等融资方式筹措资金，并以合适的标准来选择筹资组合，积极探索利用新的金融品种，促进和提高公司的资本运作水平。并且，本公司计划通过搭建 A 股市场融资平台，获得长期、稳定、持续的发展资金来源，改善资本结构，增强发展动力，并有效提升品牌价值和市场影响力。

三、计划提出的假设条件

（一）公司本次发行股票能够完成，募集资金如期到位。

（二）公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的状态，没有发生对公司发展具有重大影响的不可抗力。

（三）公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、百货零售行业政策无重大改变。

（四）公司所在百货零售行业处于正常发展的状态，没有出现重大的调整和波动，且没有出现重大的市场突变情形。

（五）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

四、计划实施面临的主要困难

目前，本公司融资渠道有限，仅凭借自有资金积累难以满足业务发展需要，为把握百货零售行业发展的有利契机，实现本公司业务拓展计划，还需要持续投入大量资金用于新开门店和购置物业，并适时的对现有门店升级改造。因此，能否及时的获得对公司发展至关重要的资金尤为重要。

同时，百货零售行业企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在店内品牌组合、物流管理、信息系统管理和财务管理等方面对于企业的经营管理能力要求较高。业务的不断拓展也对本公司经营管理能力提出了很高的要求，不仅需要公司在公司治理、组织架构、内部控制、业务流程等方面不断的做出动态调整，而且需要在管理、财务和业务等方面做大量的人才培养和储备工作。

五、业务发展计划与现有业务的关系

本公司自成立以来，一直从事百货零售业务，坚持精细的经营管理和稳健的规模扩张，依靠自身经营积累滚动发展，经营方式已经从单店经营发展为连锁经营，品牌知名度和影响力得到进一步加强，管理制度和管理体系能够做到灵活、高效、严密，在顾客服务和信息技术等方面都形成了独特的优势，专业化的人才队伍初具规模，并且培育起了符合时尚、成熟、名品定位的品牌组合，已经具备大规模扩张的条件。

本次发行股票上市以及经营计划的实施，将有利于公司战略布局，发挥公司在品牌组合、人员积累等方面的优势，迅速扩大经营规模，有利于公司调整资产结构、降低扩张成本和经营风险，有利于公司提升信息化水平，也有利于公司提高持续经营能力、盈利能力和抗风险能力。

因此，公司的现有业务是未来发展计划的基础，是上述计划实施的保证；上述发展目标是现有业务的延续和提升。

六、募集资金运用对实现上述业务发展目标的作用

（一）本次募集资金的运用对于本公司实现上述业务目标具有关键作用，通过本次发行，公司不仅能够解决持续发展过程中所面临的资金瓶颈问题，同时公司通过直接融资渠道的建立，而且可以实现根据外界环境变化进行调整和选择最佳财务结构。

（二）通过股票发行上市，本公司将成为公众公司，这必将促进公司全面建立现代企业制度，进一步优化内部经营机制，完善公司治理结构，实现公司体制的全面升级，进而推动公司上述业务目标的良性发展。

（三）本次公开发行股票将极大的提高公司的社会知名度和市场影响力，有利于激发公司现有人员的创造性和工作积极性，有利于公司引进更多的优秀人才，为公司实现上述业务发展目标创造了有利条件。

第十三章 募集资金运用

一、募集资金运用概况

根据本公司第三届董事会第十一次会议以及2011年第三次临时股东大会决议，本公司拟公开发行不超过7,700万股人民币普通股，本次发行募集资金扣除发行费用后，将按轻重缓急顺序投资于翠微百货大成路店项目和信息化系统升级改造项目。募集资金到位前，本公司可根据各项目的实际付款进度，通过银行借款或自有资金支付项目款项。在本次发行募集资金到位后，部分募集资金将用于支付项目剩余款项及置换上述银行借款的投入。本次发行实际募集资金投资于上述两个项目后如仍有剩余，剩余部分将根据本公司募集资金管理制度，用于其他与主营业务相关的业务。如果本次发行实际募集资金额不能满足翠微百货大成路店项目和信息化系统升级改造项目的资金需求，则不足部分将由本公司以自有资金或银行贷款补足。

翠微百货大成路店项目和信息化系统升级改造项目募集资金运用计划和项目备案情况如下：

1、翠微百货大成路店项目。本项目总投资额为78,140.83万元，其中1,000万元已使用自有资金支付，拟使用募集资金77,140.83万元。本项目已经取得丰台区发改委京丰台发改（备）[2011]3号《项目备案通知书》。

2、信息化系统升级改造项目。本项目总投资额为4,920.19万元，拟使用募集资金4,920.19万元。本项目已经取得海淀区发改委京海淀发改（备）[2010]329号《项目备案通知书》。

二、募集资金投资项目简介

（一）翠微百货大成路店项目

1、项目背景

（1）百货零售行业发展态势良好

在国内经济增长态势良好，经济整体景气度较高，居民人均消费支出持续

增加，消费结构不断提升，消费者未来收入提升预期稳定，刺激消费政策频出等有利外部环境的综合作用下，国内消费市场迅速摆脱金融危机不利影响，重新回到持续向好的发展轨道上来。Wind 资讯的数据显示， 2011 年 1-7 月，国内社会消费品零售总额更是达到创纪录的 100,240.70 亿元，已超过 2001 年全年水平的 2.3 倍，同比增长 18.04%。

受到下游市场需求旺盛的影响，国内百货零售行业目前正处于快速扩张期，行业内企业经营业绩屡创新高。随经济结构调整趋向深入，城市化的水平不断提升，消费群体规模达到顶峰，收入分配体系继续向消费者倾斜，消费升级趋势更加明显，行业配套系统不断完善等有利因素的影响，可以预计国内百货零售行业在未来 3-5 年仍将保持目前的景气态势。在此条件下，百货零售行业企业进行对外扩张正逢其时。

（2）连锁化发展趋势日益明显

连锁化经营是百货零售业发展的一大趋势，全球前十名的零售企业如西尔斯、Marks & Spencer、百盛集团等都采用这一组织方式，通过规模化经营、规范化管理和网络化组织，发挥规模经济效益，将分散的分店组合成统一营运和管理的连锁店，对商品实行统一采购、集中存储和运输，以节约成本，同时在各分店实行统一的质量标准与管理规范，进行标准化运作，将连锁总店的经营理念和服务意识在各个分店得以复制。

国内百货零售行业自本世纪初开始启动连锁化经营以来，也已经取得了较大进展。中国连锁经营协会发布的“2010 年中国连锁百强”等数据显示，2010 年，国内连锁百强销售规模已经达到 1.66 万亿元，同比增长 21.2%，较上年提高 7.7 个百分点，高出我国社会消费品零售总额同比增长率近 3 个百分点。百强企业门店总数达到 15 万个，门店总数增长 9.8%。这其中，已经有大量百货零售行业企业的身影，例如：大连大商集团、重庆商社集团、山东银座集团、合肥百货大楼集团、新世界百货、王府井集团、百盛集团、长春欧亚集团、天虹商场以及本公司等。

（3）自有物业经营优势明显

在近年来商业物业价格升高的背景下，自有物业经营已经成为百货零售行业经营的趋势之一。一方面，百货零售行业依赖于地理位置优越、交通便利、面积较大的商业物业，由于特定商圈的商业物业数量有限，又具有不可复制性，因此对于百货零售行业来说属于稀缺资源。商业物业价格升高带来的租金价格大幅上涨或是到期后不能顺利续租都已经成为百货零售行业企业重要的经营风险之一。另一方面，随房地产价格的不断上涨，百货零售行业企业持有的商业物业的公允价值在不断提升，相关资产的减值风险在下降，相关企业拥有自有物业的风险性也在降低。

上述自有物业经营的优势在房地产商出身的百货零售企业身上已经有所表现。受此带动，百货零售行业整体正在不断提高自有物业存量规模。一方面，通过增加自有物业掌握经营的主动权，增强企业抵御风险的能力，在市场竞争中占据有利位置。另一方面，无需再支付每年上升的物业租赁成本的同时，还能坐享物业升值带来的隐性资产收益。

（4）本公司新开门店准备充分、目标明确

经历了 2003 年-2005 年的准备期和 2006 年-2010 年的形成期，本公司实现了由单店经营向连锁经营的转化，形成了以百货为主、多业态发展的连锁经营格局。在此过程中，本公司结合准备期与形成期的定位，在品牌组合、顾客服务、财务管理、信息系统、人员培育等方面都进行了反复的尝试和精心的准备，并且取得了长足的发展，经营绩效不断提升，消费者满意程度保持高位，在北京市范围内公司整体销售收入名列前茅。因此，本公司已经初步具备了进一步实施业务拓展计划的条件。

未来三年，本公司计划在现有 5 家门店的基础上再开发 3-5 家百货店，择机拓展外阜业务，力争到 2013 年北京市门店总数达到 8-10 家，单店平均经营面积超过 30,000 ㎡，强化公司的区域竞争优势。本次翠微百货大成路店项目正是上述既有规划的组成部分。

2、青塔地区营商环境

本项目位于丰台区青塔二期居住区中部，北临大成路，西临永定路南延线，

北侧为青塔一期居住区，项目为该区域交通枢纽，道路纵横，四条南北干道分别是西三环路、西四环路、万丰路和小屯路，还有张仪村路正在建设，京石路，卢沟桥路、丰北路三条干路横贯东西，构成四通八达道路网，并且项目本身可提供 250 个车位，周边有公交线路众多。

便捷的交通设施拓展了本项目商圈有效覆盖范围。本项目核心商圈覆盖半径约 2 公里，内有岳各庄小区、秀园、大成南里一区及二区、万科紫台、珠江风景、西府颐园等 18 个居民社区，武警部队军属院、总参指挥部、总后干休所、解放军 302 医院等 6 个机关社区，涉及人口约 15-20 万人（含流动人口）。除此之外，本项目辐射范围还包括丰台区、海淀区西部、石景山区东部，并可吸引由京石高速进京的消费者。根据本公司实地问卷调研，本项目核心商圈内的消费者群体大多为周边社区居民、办公楼白领、机关工作人员、离退休干部等，这部分消费者群体收入水平中等偏上、消费意识和消费能力较强，追求时尚化、品牌化消费方式，对百货业态有较高的倾向性。

本项目商圈内竞争环境较佳，半径 2 公里范围内无业态相同的竞争对手，半径 5 公里范围内无市场定位相同的竞争对手。目前，项目周边有苏宁电器青塔店、联通营业厅、建设银行以及各类餐饮等，项目半径 1 公里到 2 公里之间有华联超市、超市发、大中电器、红星美凯龙等零售企业。本项目以百货为主，与苏宁电器、华联超市有一定的竞争关系，但是由于市场定位不同且超市仅是本项目的辅助部分，因此项目与周边商业设施更易形成集聚效应，有利于吸引客流、带动商圈氛围。

3、项目市场定位

高端、时尚、名品是现代百货业区别于其他零售业态的重要特征之一，也是国内百货零售行业未来发展的重要方向。正是清晰的认识到这一行业发展趋势，本公司结合自身经营特点，始终坚持成熟、名品、热销的市场定位，在此基础上，根据具体门店所处商圈特点、面向的消费群体特征等因素，调整相关门店的市场定位，以更好的满足消费者需求，实现相关门店的经营效益最大化。

在本项目的选址过程中，本公司通过问卷调查、专家咨询、数据分析等多种方式，进行了详细的市场调研和全面的需求分析。在此基础上，本项目定位

于：在填补区域市场空白，满足目标消费群体便利化购物需求的同时，提升消费者的生活质量和生活品味，适度超前，引领区域消费的北京西南部地区百货名店。

4、项目经营模式和经营业态

在考虑具体营商环境，结合项目市场定位的基础上，本项目拟充分发挥本公司现有经营模式和业态组合的可复制性，从而充分保障项目成功实施。

本项目采用以百货为主，超市、餐饮等为补充的组合业态模式。以百货吸引客流，提升经营档次，衍生出消费者对辅助项目的需求。超市可与百货商场共享客户群体，满足消费者一站式购物需求。餐饮、金融、娱乐、商务会馆等，既可以作为购物活动的辅助消费项目，也可以作为独立功能吸引客流，提升商圈氛围。概括而言，本项目为消费者提供的不仅仅是购物场所，更是消费者体验时尚休闲生活的环境。

本项目采用联营、自营、租赁三种模式，以联营为主。联营模式可以有效减少公司营运成本、降低经营风险，提高经营的灵活性。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、食品、日用百货等。采用租赁模式引进银行等入住，可以通过商家自行装修商铺、自负盈亏，减少投资压力，使公司获得较高的租金收益。

5、项目品牌组合和经营布局

针对目标消费群体的需求特征以及项目营商环境，本项目市场定位为适度超前、引领区域消费的中高档百货店。因此，商品定位仍以成熟、名品、热销品牌为主，在对本公司现有品牌组合进行复制的基础上，针对当地特点做适当调整，在品牌组合上国际品牌和国内品牌并举。项目拟引进品牌均是本公司现有门店已有品牌：

品牌级别	拟引进品牌	占比情况
国际 一线品牌	万宝龙、香奈儿、希思黎、兰蔻、施华洛世奇、雅诗兰黛、CD、资生堂、阿玛尼、欧米茄、劳力士、天梭、耐克、ADIDAS、BOSE 等	10%

品牌级别	拟引进品牌	占比情况
国际 二线品牌	LACOSTE、水芝澳、赫莲娜、Jack Wolfskin、KAPPA、Levi's、THE NORTH FACE、奥索卡、黛安芬、Calvin Klein、ESPRIT、爱步、ara、nine west、新秀丽、ELLE、JEEP、双立人等	20%
进口品牌	GABOR、24HRS、帕翠亚、都彭、克蕾斯丹妮、维氏、舒雅、华歌尔、暇步士、GABOR、chicco、皇冠等	20%
国内 一线品牌	谢瑞麟、周大福、周生生、李宁、依瑶、例外、马克张、观奇、顺美、爱慕、珍贝、罗莱、富安娜、百丽、联想、九阳、亚都、海信、浩沙等	30%
国内 二线品牌	木真了、玖而美、万利达、金正、季候风、卡汶、爱特爱、雅戈尔、九牧王、恺王、暖倍儿、禧坊、强美等	20%
合计		100%

本项目经营布局以本公司长期积累的楼层坪效数据为依托，结合大成路店市场定位和品牌组合制定，初步方案如下表所示：

楼层	经营内容
地下一层	超市
地上一层	珠宝、化妆品、钟表、鞋帽
地上二层	女士正装、女士精品
地上三层	男装、体育户外、箱包
地上四层	儿童用品、床品家饰、妇用、针织羊绒、家电厨具、文化用品
地上五层	美食娱乐

对于上述经营布局，本公司将在项目实际经营过程中，根据实际经营情况做动态调整。

6、拟收购房产及其评估情况

本项目标的房产位于北京市丰台区，北至大成路，西至青塔西路，东侧路和南侧路为大成郡小区内部道路。占地面积为 12,400 ㎡，总建筑面积为 48,900 ㎡，其中地上 5 层，建筑面积为 33,600 ㎡，地下 2 层，建筑面积为 15,300 ㎡。标的房产地下一层、地下二层停车场由项目开发商北京金隅大成开发有限公司无偿提供给本公司使用，其余建筑面积为 40,435 ㎡，由本公司向开发商购买。

（1）标的房产立项审批和工程进展情况

青塔东区二期项目的开发建设经北京市发改委、北京市建委《关于青塔东区二期项目重新核准的批复》（京发改[2007]765 号）和北京市环保局《关于“青塔居住区二期工程建设项目环境影响报告书”的批复》（京环开字[1998]042 号）批准。截至本招股意向书签署之日，青塔二期东区公建商业项目已经取得北京市住房和城乡建设委员会颁发的京房售证字（2011）187 号《北京市商品房预售许可证》。

（2）标的房产的评估情况

受本公司委托，2010 年 10 月 8 日，北方亚事出具《北京翠微大厦股份有限公司购置房地产项目资产评估报告书》（北方亚事评报字[2010]第 174 号），评估结论如下：经评估，截止 2010 年 9 月 30 日，位于丰台区青塔二期东区公建地下一层部分至地上五层（建筑面积 40,435 ㎡）的商业房产（含土地使用权）评估结果为 65,286.74 万元。评估基准日为 2010 年 9 月 30 日，评估方法为市场法和收益法。

（3）本公司履行内部决议情况

2010 年 9 月 19 日，本公司第三届董事会第二次会议审议通过了《关于投资青塔二期东区公建商业项目的议案》，2010 年 10 月 4 日，本公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了《关于投资青塔二期东区公建商业项目的议案》决议投资青塔二期东区公建商业项目。

本公司独立董事认为，本项目具有较好的市场发展潜力，符合公司既定的发展战略及上市融资的需要，有利于公司的长远发展，符合公司及股东利益。本项目的决策程序符合《公司章程》等的规定。

本公司监事会认为，本项目符合公司发展战略，具有较好的市场发展潜力，有利于公司长远发展，其决策程序符合《公司章程》等的相关规定。

（4）收购协议签署情况和收购进展

2010 年 10 月 12 日，本公司与北京金隅大成开发有限公司签署《关于青塔二期东区配套公建项目的转让协议》，协议由本公司以 64,696.00 万元现金为对价受让位于北京市丰台区的青塔二期东区配套公建项目，项目建筑面积为 40,435

㎡。

2011 年 10 月 1 日，北京金隅大成开发有限公司与翠微股份签署《北京市商品房预售合同》（Y1226327）。根据合同约定，青塔二期东区公建商业项目测绘机构为北京大地万川测绘有限公司，测绘建筑面积为 42,675.62 平方米，合同价款合计为 64,696.0265 万元。合同同时约定，北京金隅大成开发有限公司应当在 2011 年 9 月 30 日至 2011 年 10 月 30 日期间办理完毕项目竣工备案手续，在竣工验收备案后 5 个工作日内，本公司向北京金隅大成开发有限公司支付购房款至总价的 90%。

截至本招股意向书签署之日，本公司已向北京金隅大成开发有限公司支付购房款 58,226.43 万元，占总价 90%，双方已于 2011 年 11 月 15 日签署《商品房交接单》。目前，大成路店已经取得营业执照，已于 2011 年底部分开业。

7、项目人员方案

本项目所需员工通过两种渠道获取：内部调配及提拔、社会招聘，两者比例大致为 1:3。

本公司在人力资源部设有培训中心，新员工入职需要先接受岗前培训，内容包含企业文化培训、公司各项制度、安全管理、特殊岗位技能等。经考核后先到现有门店进行实际操作，之后再转入大成路店上岗。在职培训方面，根据岗位技能要求、岗位管理要求，展开劳动竞赛、经验交流，或者安排内部专家顾问团、邀请外部教师进行培训。另外，本公司与北京城市学院合作设立翠微商学院，通过校企合作进行订单式培训，鼓励员工结合岗位职能接受培训，全面提高员工的综合素养和工作能力。

本项目预计人员需求情况如下表所示：

单位：人

岗位		人数
百货	部长以上	6
	采购经理	5
	主管	7

岗位		人数
	主办	5
	文员	12
	信息、会计	12
	美工	4
	录入员	6
	商场经理以上	3
	店面管理、主任	12
	质检	20
	收银领班	10
	收银员	80
	后勤人员	51
	服务台、受理员	15
	小计	**248**
超市	商场经理以上	1
	店面管理、主任	4
	质检	6
	收银领班	2
	收银员	30
	录入员	3
	理货员	40
	小计	**86**
合计		**334**

8、节能和环保措施

本项目为商业项目，建设内容为百货门店装修及运营，日常经营属于商品的流通环节，不同于生产性项目，不产生工业污染物，对环境影响很小，属于环境友好型项目。

另外，本公司在节能减排方面表现突出，2009 年曾荣获“海淀区节能减排示范单位”和“全国绿色商业创新示范单位”称号，并且连续三年万元营业额能耗降低超过 30%，2011 年 4 月，公司被中国连锁经营协会授予“首批百家低

碳示范商店”。项目建设期以及未来经营过程中，本公司继续保持在环境保护和节能减排方面的优良表现。

9、项目投资概算及投资计划

本项目总投资 78,140.83 万元，其中，用于购置物业 66,636.88 万元（含契税），装修工程及费用 7,098.95 万元，购置设备及设施 1,285.00 万元，无形资产投资 120.00 万元，铺底流动资金 3,000.00 万元，拟使用募集资金 77,140.83 万元。

本项目具体投资构成和投资计划如下：

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	合计	拟使用募集资金
购置物业	6,500.00	52,726.40	7,410.48	66,636.88	65,636.88
装修工程及费用	-	7,098.95	-	7,098.95	7,098.95
购置设备及设施	-	1,285.00	-	1,285.00	1,285.00
无形资产投资	-	120.00	-	120.00	120.00
铺底流动资金	-	3,000.00	-	3,000.00	3,000.00
合计	6,500.00	64,230.35	7,410.48	78,140.83	77,140.83

截至本招股意向书签署之日，本公司已经根据项目需要使用自有资金累计投入 64,921.99 万元。

10、项目经济效益分析

翠微百货大成路店项目的实施在财务方面具有较为充分的可行性。在本公司现有门店经营数据和分店培育期数据的基础上，结合宏观经济走势预测和百货零售行业发展预测，本项目所得税前和税后静态投资回收期、内部收益率和净现值有望达到下表所示情况：

项目	所得税前	所得税后
静态投资回收期（年）	7.74	8.49
内部收益率	14.57%	11.79%
净现值（i=10%）（万元）	19,187.02	7,102.29

因此，本项目从财务角度分析是可行的，项目具有较强的盈利能力。

（二）信息化系统升级改造项目

1、项目背景

（1）信息化已经成为百货零售行业经营的主流

中国零售行业全面对外开放以来，国内零售市场竞争愈演愈烈。以百盛集团、新世界集团等为代表的国际百货零售巨头进入中国后，凭借着他们丰富的运作经验、颇具规模的经营体系，不断扩大市场份额，给本土零售企业带来了很大的挑战。在与本土零售企业的竞争中，这些国际零售巨头的一个显著优势是先进的信息化系统。通过信息系统，他们可以更有效的对企业资源进行整合，对业务流程进行优化，可以帮助企业加强不同业务层面的协同管理能力，提高内部管理效率和顾客服务的质量，实现综合竞争力的全面提升。

在外资零售巨头的挤压下，本土企业虽然面临着巨大的挑战，但也从中学到了很多经验。近年来本土零售百货企业不断的发展壮大，管理信息化发展迅速。企业信息化的内容已经从简单的收银、结算管理，向配送流程化、库存实时化、电子商务化等更细分、更高层次管理发展，逐渐缩小了在信息化方面与外资巨头之间的差距。尽管如此，这种差距仍然存在，仍需进一步升级优化信息管理系统，以提高企业的运营效率。

（2）本公司现有信息化系统在日常经营中发挥了重要作用

作为本公司最重要的营运支撑环境之一，信息化建设在本公司的发展进程中备受关注。本公司在不同的发展阶段采用不同的信息系统建设策略，目前已建设完成并投入使用的应用系统包括：商业信息管理系统（MIS）、供应链管理系统（SCM）、客户关系管理系统（CRM）、办公自动化系统（OA）、翠微在线、商业智能系统（BI）、布局管理系统、客流分析系统等。在本公司日常经营活动中，上述系统已经发挥了极为重要的辅助作用。一方面，上述系统使本公司实现了一级核算，统一结算，单品进价核算，商品销售、库存、结算动态管理等方面的信息化。另一方面，上述系统也体现了公司以客户为中心的营销理念，实现了对顾客 7×24 小时服务，依托信息数据分析，对 VIP 会员实现纵深

管理。另外，公司自主研发的无纸办公系统，不仅迅速的提高了企业的运作效率，节省大量的办公费用，而且能全面提升企业的核心竞争力和生产力。从本公司经营实际来看，上述各信息系统之间基本形成数据无缝链接，协同作用，在提高公司经营效率，降低管理成本方面效益明显。现代信息系统在本公司经营过程中发挥了日益重要的作用。

（3）本公司业务发展迫切需要信息化系统进一步升级

公司目前的信息化系统是在管理原有单一业态和单一百货门店的过程中开发的。随着企业的不断发展，翠微百货连锁格局逐渐成型，公司致力于探索一条以百货为主，超市、餐饮为补充的组合业态模式的经营之路，管理的复杂度与难度与以往的单一业态相比不可同日而语，既需要有总部的信息系统，又需要各个门店有相对独立的信息系统，还需要对配送中心等部门建立独立的信息系统。原有系统中，采购方式是分店自行采购，分店自行确定价格，缺乏库存的统一管理，结算方式也是采用外部统一结算，形成了各分店在信息系统管理中各自为政的状态，不利于公司在成本控制、物流、销售、结算等方面的统一协调管理。

因此，公司迫切需要对原有信息化系统进行升级优化，对重点商品实行总部集中采购。对商品库存和价格统筹控制，增加门店与百货采购中心的内部结算，形成更先进的集成化系统来优化、完善业务流程，整合业务流程的资源，以支撑业务部门的管理需求。

（4）本项目是公司信息化发展战略中的重要组成部分

未来三年，公司计划在前期信息系统建设的基础上取得更大的进展，整体信息化水平不断提高的基础上，继续加强信息系统的建设，加大专业人才的培养和引进力度，深化信息系统的应用，巩固本公司信息化水平在国内同行业中的领先优势。

为此，本公司需要升级 BI 系统，提高信息化系统的数据挖掘分析能力，加强公司的数据仓库建设为公司经营决策提供依据；对 ERP 系统和布局管理系统进行改造，规划、设计、升级开发百货连锁系统，做到人、财、物一体化管理，

以迎合现代连锁百货经营管理的发展趋势，满足公司规模发展的战略需要；升级开发 CRM 系统，跟踪市场前沿的无线射频技术（RFID）、3G 技术，以及手机支付的应用等先进技术在零售行业的应用，并以此实现公司在方便顾客方面的技术创新。同时，配合信息化规划要求，本公司致力于开发新的网络自动化办公系统，在实现企业内部办公自动化，节约办公成本，提高办公效率的同时，还能实现公司利用信息系统提升企业内部控制的战略构想。

2、项目建设目标

本次信息化系统升级改造项目的建设目标是：立足于公司未来 3-5 年的快速发展，支持公司引领消费、适度超前的成熟名品百货名店的经营定位，着眼于不断提升信息化系统的运行能力，积极利用网络技术，提高公司的信息化管理水平，提高公司管理效率、商品流通效率、客户管理服务能力、以及与供应商的沟通效率，为公司的进一步发展打下坚实的基础。具体来说，本次信息化系统升级改造项目有如下建设目标：

（1）提高运营管理能力

本项目致力于推动百货连锁系统的升级，在一个专业管理系统内，实行合同管理、商品流转管理、结算管理、统计管理、销售报表等职能的一体化运作，实现百货连锁、超市连锁、餐饮连锁等多种业态集合，迎合现代百货零售行业经营管理的发展趋势，体现集中管理、专业分工的现代组织设计思想，通过人力资源管理、财务管理、CRM、SCM、OA 等系统对公司各业务部门进行协同管理，有效提升公司的管理能力，从而满足公司规模发展的战略需要。

（2）提高经营决策能力

本项目致力于建立一套完整的商业数据分析系统，利用数据仓库、联机分析处理（OLAP）工具和数据挖掘等技术，对商业信息进行搜集、管理和分析，加强公司的数据仓库建设，推动公司分析系统的应用，为公司的战略决策提供更为有效和及时的市场数据分析，使公司的各级决策者能够做出对企业最有利的决策，提高企业的决策能力。

（3）提高商品成本管理能力

本项目致力于通过一种“重点商品集中采购与授权自行采购相结合”的方式，对商品成本进行管理控制。同时，可以通过专业信息管理子系统中的商品流通管理对商品库存进行合理控制，在保证商品的稳定供给的前提下，尽量减少库存量，达到减少闲置资金，节约库存费用的目标。

（4）提高供应商管理和服务能力

本项目致力于建立更为全面的商务平台和更好的供应商关系：合同、订单、进、销、存查询，结算、对账、往来、分析查询等，都能更快速更准确的进行，为供应商提供更为便捷的合作交易平台和更为透明的信息服务，使供应商能够更为迅速快捷的了解市场情况，实现供应商与企业间信息的无缝链接。在方便供应商的同时，也加强了公司对采购和生产环节的计划性，增强了对供应商的管理控制能力，实现企业和供应商的双赢。

（5）提高满足客户个性化需求的能力

本项目致力于在搜集和处理顾客数据的基础上，分析顾客需求特点，有针对性的进行营销活动。通过对顾客特点和顾客需求的分析，掌握顾客需求变化，对细分商品的潮流进行预判，进而根据顾客群体的消费习惯和变迁情况，适时开发个性化需求，从而达到快速响应市场需求，提高经营业绩的目的。同时，更加细化客户关系管理和会员分析，增加异常卡消费的控制，将在线数据与查询数据分开，避免查询影响在线交易的情况发生，从而更好的为顾客服务。本项目将通过提高上述两项能力提升企业客户管理水平，更好的满足顾客个性化需求，从而增强企业的核心竞争力。

3、项目建设主要内容

本次信息化系统升级改造项目的主要内容是：在现有信息化系统的基础上，进行 ERP 系统、CRM 系统、BI 系统、布局管理系统的升级改造，以及 OA 系统开发。具体来说：

ERP 系统的主要内容包括总店组织机构设置、招商管理、人力资源管理、财务管理、统计管理、材料物资管理、结算管理等功能模块，分店商品流转管理，物价管理、销售管理等功能。本系统主要用于搭建 1+N 模式，即一个总部

+N 个分店形式，实现信息系统的连锁化升级，以满足公司不断发展的需要。

CRM 系统的主要内容是会员管理、面值卡管理、营销管理、呼叫中心（Call Center），本系统主要用于对会员进行细致划分，刺激高端会员消费，提高会员忠诚度，唤醒睡眠客户，针对不同会员制定不同的营销方案。

BI 系统的主要用于为公司决策提供依据，通过对历史销售数据进行深入的挖掘，揭示规律性的发展趋势，为提前部署提供科学依据。

布局管理系统的主要用于将各楼层布局情况分层展示，依据坪效评测结果，对品牌组合进行调整。

OA 系统的主要内容是公文管理、通知新闻、内部交流、行政办公审批等功能，主要以网络技术为基础，用于提高公司办公效率，采取创新模式与信息化手段帮助公司全面提升管理软实力。

对于上述系统，ERP 系统是公司信息化系统的核心，是采购计划、销售执行计划、财务预算和人力资源计划和价值控制系统的集成。CRM 系统是公司信息化系统的重要组成部分。作为一家百货零售企业，公司的商品直接面对终端消费者，公司采购和销售计划的开展以及财务预算的确定都源于对客户需求量和需求结构的预判。公司利用布局管理系统将商场各楼层布局情况分层展示，评测地均效益，以便公司决策层对品牌组合进行调整。公司通过 CRM 系统与客户进行多层次的互动，细分客户群并有针对性地提出营销方案，并利用 BI 系统，将 ERP 系统和 CRM 系统提供的各种报表、信息、反馈情况进行汇总、分析，给管理层提供准确、详尽的资料。

4、软硬件方案和系统配置

本项目投资总额为 4,920.19 万元，包括购买软件使用权、信息系统电子设备以及相关系统安装工程等，主要用于 ERP 系统升级、CRM 系统升级、BI 系统及布局管理系统升级三大部分。

其中，ERP 系统升级项目投资为 2,535.19 万元，CRM 系统升级项目投资为 1,482.50 万元、BI 系统及布局管理系统升级项目投资为 902.50 万元。项目具体投资方案情况如下：

（1）ERP 系统升级项目投资方案

单位：万元

序号	投资内容	投资金额
1	软件系统升级、采购及维护	830.05
2	电子设备升级、采购及维护	1,442.70
3	配套安装工程	262.44
合计		**2,535.19**

（2）CRM 系统升级项目投资方案

单位：万元

序号	投资内容	投资金额
1	软件系统升级、采购及维护	582.50
2	电子设备升级、采购及维护	900.00
3	配套安装工程	-
合计		**1,482.50**

（3）BI 系统及布局管理系统升级项目投资方案

单位：万元

序号	投资内容	投资金额
1	软件系统升级、采购及维护	832.50
2	电子设备升级、采购及维护	70.00
3	配套安装工程	-
合计		**902.50**

5、项目投资概算及投资计划

本项目总投资 4,920.19 万元，其中，购置各类无形资产 2,245.05 万元，购置各类电子设备 2,412.70 万元，配套安装工程 262.44 万元，拟全部使用募集资金投入。本项目具体投资构成和投资计划如下：

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	合计	拟使用募集资金
购置无形资产	830.05	582.50	832.50	2,245.05	2,245.05
购置电子设备	1,442.70	900.00	70.00	2,412.70	2,412.70

项目	2010 年	2011 年	2012 年	合计	拟使用募集资金
配套安装工程	262.44	-	-	262.44	262.44
合计	2,535.19	1,482.50	902.50	4,920.19	4,920.19

为维护公司经营管理活动的稳定性，减少信息系统升级改造对业务的影响，本项目拟根据重要性原则，循序渐进，不影响门店正常营业的基础上，分三年时间，依次进行 ERP 系统升级、CRM 系统升级和 BI 系统及布局管理系统升级建设。

截至本招股意向书签署之日，本公司已经使用自有资金累计投入 ERP 系统升级项目 595.68 万元，累计投入 CRM 系统升级项目 500.08 万元，累计投入 BI 系统及布局管理系统升级项目 0 万元。合计使用自有资金累计投入信息化系统升级改造项目 1,095.76 万元。

6、项目经济效益分析

本项目作为公司战略中的一部分，作用主要体现在为公司持续发展提供信息化支撑，并不能直接产生经济效益，其效益主要体现在对公司运营能力、管理效率的提高上。项目完成后，将为本公司的进一步发展搭建更为高效的应用平台，对公司的长远发展将产生深远而积极的影响。

三、募集资金运用对财务状况和经营成果的影响

1、本次募集资金运用将拓展本公司经营规模、提升公司品牌形象，推动信息化系统升级，增强公司的核心竞争能力，并产生积极的社会效益，推动公司现有业务向更高层次发展。

2、本次募集资金到位后，预计本公司资产总额将达到约 34.95 亿元，净资产将达到约 16.21 亿元，每股净资产将达到约 5.40 元，公司的经营规模和实力将大幅增加，进而大大增强公司持续融资能力和抗风险能力。

3、本次募集资金到位后，公司的资产负债率（母公司）将由目前的 68.34%大幅下降至约 51.61%，资产负债结构更趋优化，公司偿债风险将大大降低，进一步利用财务杠杠融资的能力将得到提高。

4、本次发行募集资金投资项目中固定资产、无形资产和长期待摊费用投资总额约为 79,061.02 万元，项目建成后，按照公司目前的折旧和摊销政策，前 5 年年均计提折旧和摊销额约为 4,802.15 万元。

5、由于募集资金投资项目需要一定的建设期，本次募集资金到位后，在短期内公司的净资产收益率将有一定程度的下降。随着翠微百货大成路店项目建成开始运营，公司销售收入和利润将有大幅度提高，公司盈利能力将不断增强。

第十四章 股利分配政策

一、本公司的股利分配政策

（一）发行前的股利分配政策

根据《公司法》及《公司章程》，本公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

3、公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司可以采取现金派发、送股或者公积金转增股本等方式分配股利。

（二）发行后的股利分配政策

根据《公司法》及《公司章程（草案）》，本公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

3、公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配政策为：

1、股利分配原则：公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

2、利润分配形式和比例：公司采取现金、股票、现金和股票相结合或者法律允许的其他方式分配股利。公司可以进行中期现金分红。

公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，每年以现金形式分配

的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。公司可以根据盈利状况及资金需求情况进行中期现金分红。

公司主要采取现金分红的股利分配政策，即：公司当年度实现盈利，在依法提取法定公积金、盈余公积金后进行现金分红；若董事会认为公司资产规模、经营规模等与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配之外，提出并实施股票股利分配预案。

3、公司在上一个会计年度实现盈利，但公司董事会在上一会计年度结束后未提出现金利润分配预案的，应当在定期报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事还应当对此发表独立意见。

4、股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

5、公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会意见，并经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

（三）保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为：1、发行人的利润分配政策注重给予投资者稳定分红回报，有利于保护投资者的合法权益；2、发行人公司章程（草案）对利润分配事项的规定以及招股意向书中的相关信息披露符合有关法律、法规、规范性文件的规定；3、发行人的股利分配决策机制健全、有效，有利于保护公众股东权益。

二、最近三年的实际股利分配情况

（一）2008 年度利润分配情况

根据本公司于 2009 年 3 月 7 日召开的第十一次股东大会决议，以公司 2008

年底 15,000 万股为基数，向全体股东按每股 1.12 元派发现金红利（含税），共计 16,800 万元，占当年实现可供分配利润（提取 10%法定盈余公积金后净利润）的比例为 138.36%，该年度股利分配比例较高的原因是为顺利解决职工持股会持股问题，在收购前进行了大比例的现金分红。

（二）2009 年度利润分配情况

根据本公司于 2010 年 4 月 14 日召开的 2009 年度股东大会决议，以公司 2009 年底 15,000 万股为基数，向全体股东按每股 0.28 元派发现金红利（含税），共计 4,200 万元，占当年实现可供分配利润（提取 10%法定盈余公积金后净利润）的比例为 47.39%。

（三）2010 年度利润分配情况

根据本公司于 2010 年 11 月 10 日召开的 2010 年度第四次临时股东大会决议，以总股本 15,000 万股为基数，向全体股东按每股人民币 0.317 元派发现金股利（含税），共计人民币 4,759.00 万元，本次现金股利分配已于 2011 年 1 月实施完毕。2010 年共实现净利润为 10,414.05 万元，2010 年分配股利占当年实现可供分配利润（提取 10%法定盈余公积金后净利润）的比例为 50.78%。

三、本次发行前滚存利润的分配方案

根据本公司于 2011 年 10 月 8 日召开的 2011 年第三次临时股东大会决议，本次公开发行股票时滚存的未分配利润由新老股东按发行后的持股比例共同享有。

第十五章 其他重要事项

一、信息披露与投资者服务

（一）信息披露

1、为了完善信息披露制度，保证投资者的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》及其他相关法律、法规，公司已制定《信息披露管理制度》。本次发行上市后，公司将认真履行信息披露义务，严格按照法律、法规、上市规则和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，及时公告应予披露的重要事项，确保披露信息的真实性、准确性、完整性和及时性，保证投资者能够公开、公正、公平地获取公开披露的信息。

2、本公司信息披露将严格遵循公开、公正、公平、真实、准确、完整、及时的原则，在第一时间披露对公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的事件，并按照法律、行政法规、部门规章及其他有关规定的要求及时、真实、准确、完整地就相关情况在中国证监会指定的媒体上作出公告，确保所有投资者在获取信息方面具有同等的权利。本公司保证披露的文件与在上海证券交易所登记的内容完全一致。

3、本公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，公司董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集上市公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

4、本公司将按照中国证监会和上海证券交易所的有关规定编制定期报告，并在指定的报纸上披露摘要，同时在指定的网站上披露其全文。定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告。公司每个会计年度结束之日起四个月内编制完成年度报告，在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内编制完成中期报告，在每个会计年度第三个月、九个月结束后的一个月内编制季度报告，公司第一季度的季度报告披露时间不早于公司上一年度的年度报告披露时间。

（二）投资者关系

1、为了加强本公司与投资者和潜在投资者之间的信息沟通，保护投资者利益，促进公司与投资者之间关系的良性发展，提升本公司在投资者心目中的诚信度，完善公司治理结构，提高公司核心竞争力，从而实现公司价值最大化和股东利益最大化，公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司与投资者关系工作指引》、《公司章程》及其它有关法律、法规和规定，结合自身实际情况，制定了《投资者关系管理制度》。

2、本公司在投资者关系管理方面紧循充分披露信息原则、合规披露信息原则、投资者机会均等原则、诚实守信原则、高效率、低成本的原则以及互动沟通原则，力争通过充分的信息披露加强与投资者的沟通，促进投资者对公司的了解和认同，在投资者中树立公司良好的诚信形象，形成尊重投资者、对投资者负责的企业文化，促进公司的诚信自律、规范运作，实现公司价值最大化和股东利益最大化的最终目标。

3、公司投资者关系管理事务的第一责任人为公司董事长，投资者关系管理工作在公司董事会领导下开展，由董事会秘书全面负责投资者关系管理工作的组织和协调，接受证券监督管理部门、上海证券交易所的管理和指导。

4、投资者关系管理人员是公司面对投资者的窗口，代表着公司在投资者中的形象，公司将确保从事投资者关系管理的员工行为规范，具备相关素质和技能，对公司有全面的了解，熟悉公司治理、财务、会计等相关法律、法规，熟悉证券市场，了解证券市场的运作机制，并具有良好的沟通协调及写作能力。

（三）责任机构

负责信息披露和投资者关系的部门：董事会办公室

联系人：	姜荣生
联系电话：	（010）6824 1688
传真号码：	（010）6815 9573
电子信箱：	dshbgs@cwjt.com

通信地址：	北京市海淀区复兴路 33 号

二、重大合同

本章重大合同是指截至 2011 年 9 月 30 日仍在有效期内，交易金额超过人民币 500 万元以及对公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同。

（一）自营采购合同

公司与各大供应商签订的采购合同均为框架性合同，具体采购金额以合同期内实际验收的货物为准。截至 2011 年 9 月 30 日，根据重要性原则，实际累计采购金额排名前五的合同如下：

1、2008 年 8 月 19 日，本公司与雅诗兰黛（上海）商贸有限公司签订《商品销售协议》，协议由本公司在合同期限内向雅诗兰黛（上海）商贸有限公司采购雅诗兰黛（ESTEE LAUDER）、倩碧（CLINIQUE）品牌商品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。2011 年 1-9 月，本公司向雅诗兰黛（上海）商贸有限公司累计采购上述品牌化妆品共计 2,049.91 万元。

2、2011 年 4 月 13 日，本公司与欧莱雅（中国）有限公司签订《销售协议》，协议由本公司在合同期限内向欧莱雅（中国）有限公司采购兰蔻（LANCOME）、碧欧泉（BIOTHERM）、赫莲娜（HELENA RUBINSTEIN）品牌商品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。合同期限为：2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。2011 年 1-9 月，本公司向欧莱雅（中国）有限公司累计采购上述品牌化妆品共计 1,858.25 万元。

3、2011 年 1 月 1 日，本公司与路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司签订《LVMH 香水化妆品（上海）有限公司品牌化妆品专柜销售协议书》，协议由本公司在合同期限内向路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司采购迪奥香水、化妆品和护肤品系列产品，并在自有店铺内特定位置进行产品销售。合同期限为：2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。2011 年 1-9 月，本公司向路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司累计采购上述品牌商品共计 1,365.26 万元。

4、2007 年 2 月 25 日，本公司与香奈儿（中国）贸易有限公司签订经销协议，约定在合同期限内由本公司向香奈儿（中国）贸易有限公司采购 CHANEL 香水及美容品，并在自有店铺内特定位置（CHANEL 专柜）进行产品销售。合同期限为 1 年，合同有效期限届满，双方均未以书面形式提出异议，则合同有效期延长 1 年，此后依此类推。2011 年 1-9 月，本公司向香奈儿（中国）贸易有限公司累计采购上述品牌商品共计 1,083.34 万元。

5、2008 年 7 月 31 日，本公司与资生堂丽源化妆品有限公司北京分公司签订《经销合同》，约定在合同期限内由本公司翠微大厦店向资生堂丽源化妆品有限公司北京分公司采购欧珀莱（AUPRES）品牌产品，并在自有店铺内特定位置（欧珀莱形象专柜）进行产品销售。合同期限为 1 年，合同有效期限届满，双方均未以书面形式提出异议，则合同有效期延长 1 年，此后依此类推。2011 年 1-9 月，本公司翠微大厦店向资生堂丽源化妆品有限公司北京分公司累计采购上述品牌化妆品共计 605.53 万元。

（二）联营合同

截至 2011 年 9 月 30 日，根据重要性原则，累计销售额排名前五的联营合同如下：

1、2011 年 7 月 1 日，本公司翠微大厦店与深圳市宝福珠宝首饰有限公司签署《合作经营协议书》，约定在合同期限内为深圳市宝福珠宝首饰有限公司提供特定经营场地经营黄金珠宝，并在保底的基础上按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。2011 年 1-9 月，该项联营业务累计销售额（含税）共计 23,578.97 万元。

2、2011 年 7 月 1 日，本公司翠微大厦店与北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司签署《合作经营协议书》，约定在合同期限内为北京市亨得利瑞士钟表有限责任公司提供特定经营场地经营钟表，并在保底的基础上按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。2011 年 1-9 月，该项联营业务累计销售额（含税）共计 11,531.73 万元。

3、2010 年 8 月 31 日，本公司翠微广场购物中心与博柏利（上海）贸易有

限公司签署《合作经营合同》，约定在合同期限内为博柏利（上海）贸易有限公司提供特定经营场地经营 Burberry 品牌商品，并在保底的基础上按照约定结算扣率对销售额进行提成。2011 年 1-9 月，该项联营业务累计销售额（含税）共计 4,020.97 万元。

4、2011 年 7 月 1 日，本公司翠微大厦店与周生生（中国）商业有限公司北京分公司签订《合作经营协议书》，约定在合同期限内为周生生（中国）商业有限公司提供特定经营场地经营黄金珠宝，并在保底的基础上按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。2011 年 1-9 月，该项联营业务累计销售额（含税）共计 3,946.53 万元。

5、本公司牡丹园店分别在 2010 年 12 月 31 日和 2011 年 5 月 18 日与北京周大福珠宝金行有限公司签署《合作经营协议书》及《“合作经营协议书”补充协议书》，约定在合同期限内为北京周大福珠宝金行有限公司提供特定经营场地经营黄金珠宝，并在保底的基础上按照约定结算扣率对专柜销售额进行提成。2011 年 1-9 月，该项联营业务累计销售额（含税）共计 3,847.43 万元。

（三）经营租赁合同

截至 2011 年 9 月 30 日，根据重要性原则，租金收入排名前五的房产出租合同如下：

1、2009 年 11 月 19 日，翠微广场购物中心与北京俏江南餐饮有限公司签订《租赁合同》，并于 2010 年 3 月 2 日签订《补充协议》，约定由北京俏江南餐饮有限公司承租本公司翠微广场购物中心 5 层 502 号商铺，建筑面积共计 1856.5 ㎡，从事俏江南餐厅经营，租赁期限为：2009 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日，租金标准为：保底租金与提成租金相比较，每月取其金额较高方式实际收取。

2、2009 年 10 月 9 日，翠微广场购物中心与苏州吴地人家酒店管理有限公司签订《租赁合同》，并于 2009 年 11 月 20 日、2010 年 1 月 21 日和 2010 年 3 月 10 日签订《补充协议》，约定由苏州吴地人家酒店管理有限公司承租本公司翠微广场购物中心 5 层 503 号商铺，建筑面积共计 1639.44 ㎡，从事吴地人家餐

厅经营，租赁期限为：2009 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 20 日，租金标准为：保底租金与提成租金相比较，每月取其金额较高方式实际收取。

3、2009 年 10 月 13 日，翠微广场购物中心与北京展升眼镜有限公司签订《租赁合同》和《租赁合同补充约定》，并于 2009 年 11 月 18 日签订《补充协议》，约定由北京展升眼镜有限公司承租本公司翠微广场购物中心 2 层 236、237 号商铺，建筑面积共计 200.87 ㎡，从事由北京展升眼镜有限公司代理的品牌眼镜系列商品经营，租赁期限为：2009 年 11 月 20 日至 2012 年 11 月 19 日，租金标准为：保底租金与提成租金相比较，每月取其金额较高方式实际收取。

4、2009 年 8 月 7 日，翠微广场购物中心与北京朗利夫服装有限公司签订《租赁合同》，并于 2009 年 11 月 24 日签订《补充协议》，约定由北京朗利夫服装有限公司承租本公司翠微广场购物中心 2 层 213 号商铺，建筑面积共计 179.38 ㎡，从事 MICHELLE MOISSAC MALABATA 品牌商品经营，租赁期限为：2009 年 11 月 25 日至 2011 年 11 月 24 日，租金标准为：保底租金与提成租金相比较，每月取其金额较高方式实际收取。

5、2010 年 2 月 26 日，翠微广场购物中心与北京金鑫业珠宝商贸有限公司签订《租赁合同》，并于 2010 年 3 月 1 日签订《补充协议》，约定由北京金鑫业珠宝商贸有限公司承租本公司翠微广场购物中心 1 层 125 号商铺，建筑面积共计 113.06 ㎡，从事 MONETA 品牌商品经营，租赁期限为：2010 年 3 月 22 日至 2013 年 3 月 21 日，租金标准为：保底租金与提成租金相比较，每月取其金额较高方式实际收取。

（四）房产租赁合同

截至 2011 年 9 月 30 日，根据重要性原则，年租金超过 1,000 万元的房产租赁合同如下：

1、翠微广场购物中心房产租赁合同

2008 年 7 月 22 日，北京市海淀区玉渊潭农工商总公司与本公司签订《房屋租赁合同》，将其所拥有的翠微广场相关房产共计约 27,670.14 ㎡以及配套设备设施出租给本公司使用，租赁期限自 2008 年 9 月 30 日至 2024 年 5 月 29 日。

租赁期满，本公司对该物业享有优先承租权。

北京金嘉年设备成套有限公司分别在 2008 年 7 月 22 日、2009 年 10 月 13 和 2010 年 5 月 31 日与本公司签订《房屋租赁合同》、《“房屋租赁合同”补充协议》及《补充协议》，将其所拥有的翠微广场相关房产共计约 7,606.97 ㎡以及配套设备设施出租给本公司使用，租赁期限自 2008 年 12 月 15 日至 2024 年 9 月 14 日。租赁期满，本公司对该物业享有优先承租权。

2、龙德店房产租赁合同

龙德置地有限公司与本公司分别于 2007 年 6 月 21 日、2007 年 9 月 24 日和 2008 年 8 月 6 日与本公司签订《租赁合同》、《租赁补充协议》及《补充协议》，将其所拥有的龙德广场相关房产共计 39,307.51 ㎡以及配套设备设施出租给本公司使用，租金起算日为 2008 年 3 月 1 日，租赁期限为 20 年。租赁期满，本公司对该物业享有优先承租权。

3、清河店房产租赁合同

2009 年 6 月 23 日，北京强佑房地产开发公司与本公司签订《租赁合同》，将其所拥有的强佑清河新城有关房产共计 25,296.60 ㎡以及配套设备设施出租给本公司使用，租赁期限自 2010 年 3 月 16 日至 2025 年 3 月 16 日。租赁期满，本公司对该物业享有优先承租权。

4、翠微大厦店房产租赁合同

翠微集团分别于 2010 年 1 月 6 日和 2011 年 8 月 5 日与本公司签订《翠微大厦房产租赁协议》及《翠微大厦房产租赁协议之补充协议》，将其所拥有的翠微大厦相关房产共计约 20,925.75 ㎡以及配套设备设施出租给本公司使用，租赁期限自 2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。租赁期满，本公司对该物业享有优先承租权。

5、牡丹园店房产租赁合同

2008 年 7 月 1 日，北京牡丹园电子集团有限责任公司与本公司签订《租赁合同》，将其所拥有的组装大楼相关房产共计约 20,386.30 ㎡以及配套设备设施

出租给本公司使用，租赁期限自 2008 年 7 月 1 日至 2013 年 5 月 31 日。租赁期满，本公司对该物业享有优先承租权。

（五）借款合同

1、北京银行借款合同

（1）2011 年 7 月 8 日，本公司与北京银行签署《综合授信合同》，由北京银行授予公司综合授信额度人民币 30,000 万元，授信期限为合同订立日起 364 天。

该合同项下贷款采用保证担保的担保方式，由北京海淀置业集团有限公司为本公司提供担保，并于同日与北京银行签订了《最高额保证合同》，保证期间为 2011 年 7 月 8 日至 2013 年 7 月 8 日。

（2）2011 年 7 月 8 日，本公司与北京银行签署《借款合同》，根据该借款合同，本公司向北京银行借款人民币 6,000 万元，贷款期限为首次提款日起 12 个月，合同利率为提款日同期基准利率上浮 5%。

（3）2011 年 8 月 17 日，本公司与北京银行签署《借款合同》，根据该借款合同，本公司向北京银行借款人民币 5,400 万元，贷款期限为首次提款日起 12 个月，合同利率为提款日同期基准利率上浮 5%。

（4）2011 年 8 月 25 日，本公司与北京银行签署《借款合同》，根据该借款合同，本公司向北京银行借款人民币 5,000 万元，贷款期限为首次提款日起 12 个月，合同利率为提款日同期基准利率上浮 5%。

（5）2011 年 9 月 14 日，本公司与北京银行签署《借款合同》，根据该借款合同，本公司向北京银行借款人民币 1,312 万元，贷款期限为首次提款日起 12 个月，合同利率为提款日同期基准利率上浮 5%。

（6）2011 年 9 月 21 日，本公司与北京银行签署《借款合同》，根据该借款合同，本公司向北京银行借款人民币 1,000 万元，贷款期限为首次提款日起 12 个月，合同利率为提款日同期基准利率上浮 5%。

2、农业银行借款合同

2011 年 8 月 23 日，本公司与农业银行签署《固定资产借款合同》，根据该借款合同，本公司向农业银行借款人民币 11,900 万元，总借款期限为 3 年，借款利率按照每笔借款提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率上浮 10%确认。该合同项下贷款采用抵押担保的担保方式，公司于同日与农业银行签订了《抵押合同》，抵押物为海淀区复兴路 33 号翠微大厦部分房产及土地。

（六）商业物业购买合同

截至本招股书签署之日，仍在有效期内的重大商业物业购买合同如下：

2011 年 10 月 1 日，本公司与北京金隅大成开发有限公司签署《北京市商品房预售合同》，约定由本公司以 64,696.00 万元为对价购买位于北京市丰台区青塔二期东区公建配套公建-2 层 101 的商品房，具体情况参见本招股意向书“第十三章 募集资金运用”之“二、募集资金投资项目简介”。

（七）保荐协议和承销协议

本公司与中信建投证券股份有限公司于 2010 年 12 月 1 日签订了《保荐协议》和《承销协议》。协议就公司本次公开发行股票上市事宜及保荐期内双方的权利和义务进行了约定。

三、对外担保情况

截至本招股意向书签署之日，本公司不存在对外担保情况。

四、重大诉讼或仲裁情况

1、2011 年 4 月 8 日，翠微股份向北京市海淀区人民法院提出诉讼，要求大连一广毛巾有限公司向翠微股份支付租金、公共设施维护费、POS 机系统维护费及滞纳金等各项费用。经审理，该案由北京市海淀区人民法院于 2011 年 8 月 3 日以（2011）海民初字第 13795 号作出民事判决，判令大连一广毛巾有限公司于判决生效后十五日内向翠微股份支付租金、公共设施维护费、滞纳金等各

项费用。

2011 年 9 月 8 日，大连一广毛巾有限公司因不服上述判决，向北京市第一中级人民法院提出上诉。经审理，该案由北京市第一中级人民法院于 2011 年 11 月 9 日以（2011）一中民终字第 16029 号作出民事判决，判令驳回上诉，维持原判。截至 2012 年 1 月 21 日，大连一广毛巾有限公司已向翠微股份支付上述款项。

2、2011 年 10 月 19 日，本公司收到北京市海淀区人民法院送达的自然人高志石及北京石中剑国际文化有限公司诉绫致时装（天津）有限公司与翠微股份商标侵权一案的民事起诉状。原告要求二被告停止侵害原告商标专用权，并连带赔偿原告损失、律师费、公证费共计 536,900 元。2011 年 12 月 20 日，北京市海淀区人民法院出具（2011）海民初字第 23907 号民事裁定书，裁定本案中止诉讼。

除上述情况外，截至本招股意向书签署之日，本公司不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

本公司的控股股东或实际控制人、控股子公司不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

本公司董事、监事、高级管理人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项，也不存在涉及刑事诉讼的情况。

五、其他重要事项

截至本招股意向书签署之日，本公司无其他应披露而未披露的重大事项。

第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

张丽君　　徐涛　　陈路昌

周淑珍　　王楠　　王宏

王成荣　　陈鹤鸣　　王斌

全体监事签名：

任东红　　吴江　　张华

温杰　　吴红平　　熊莺

易春辉

全体高级管理人员签名：

徐涛　　陈路昌　　周淑珍

张晶　　姜荣生　　赵毅

北京翠微大厦股份有限公司

2012 年 3 月 16 日

二、保荐人（主承销商）声明

本保荐机构已对招股意向书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人签名：

何东

保荐代表人签名：

刘乃生 伍忠良

法定代表人：

王常青

中信建投证券股份有限公司

2012 年 3 月 16 日

三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处，本所及经办律师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股意向书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

陈 华　　李怡星　　刘玉霞

律师事务所负责人：

朱小辉

北京市天元律师事务所

2012 年 3 月 16 日

Deloitte.
德勤

德勤华永会计师事务所有限公司
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码：200002

Deloitte Touche Tohmatsu CPA Ltd.
30/F Bund Center
222 Yan An Road East
Shanghai 200002, PRC

会计师事务所声明

德师报(函)字(12)第 Q0028 号

本所及签字注册会计师已阅读北京翠微大厦股份有限公司的招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要中引用的本所对北京翠微大厦股份有限公司 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日止期间、2010 年度、2009 年度及 2008 年度财务报表出具的审计报告、本所出具的原始合并财务报表与申报合并财务报表差异比较表的专项说明、内部控制审核报告及非经常性损益明细表的专项说明(以下统称“报告及说明”)的内容与本所出具的有关报告及说明的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对北京翠微大厦股份有限公司在招股意向书及其摘要中引用由本所出具的上述报告及说明的内容无异议，确认招股意向书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的上述报告及说明而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告及说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明书仅供北京翠微大厦股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请向境内社会公众发行人民币普通股股票之目的使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所有限公司
中国·上海

法定代表人或授权代表：王天泽

签字注册会计师：周颖

签字注册会计师：马莹

2012 年 3 月 16 日

五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读翠微股份招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本机构出具的评估报告和评估复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的评估报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：

袁志敏　　温云涛　　李祝

张文新　　罗俊军

资产评估机构负责人：

闫全山

北京北方亚事资产评估有限责任公司

2012 年 3 月 16 日

Deloitte.
德勤

德勤华永会计师事务所有限公司
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码：200002

Deloitte Touche Tohmatsu CPA Ltd.
30/F Bund Center
222 Yan An Road East
Shanghai 200002, PRC

会计师事务所声明

德师报(函)字(12)第 Q0027 号

本所及签字注册会计师已阅读北京翠微大厦股份有限公司的招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要中引用的本所对北京翠微大厦股份有限公司出具的验资报告的内容与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对北京翠微大厦股份有限公司在招股意向书及其摘要中引用由本所出具的验资报告的内容无异议，确认招股意向书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的验资报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的验资报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供北京翠微大厦股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请向境内社会公众发行人民币普通股股票之目的使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所有限公司
中国·上海

法定代表人或授权代表：王天泽

签字注册会计师：周颖

签字注册会计师：马莹

2012 年 3 月 16 日

第十七章 备查文件

一、本招股意向书的备查文件

1、发行保荐书；

2、发行保荐工作报告；

3、财务报表及审计报告；

4、内部控制审核报告；

5、经注册会计师核验的非经常性损益报告；

6、法律意见书及律师工作报告；

7、公司章程（草案）；

8、中国证监会核准本次发行的文件；

9、其他与本次发行有关的重要文件。

以上文件将在上海证券交易所网站披露，网址为 www.sse.com.cn，并将陈放于本公司和保荐人（主承销商）的办公场所，以备投资者查阅。

二、文件查阅时间、地点

1、查阅时间

每周一至周五上午 9:00-11:00，下午 2:30-4:30

2、查阅地点

（1）北京翠微大厦股份有限公司

联系地址：	北京市海淀区复兴路 33 号
联系人：	姜荣生
联系电话：	（010）6824 1688
传真号码：	（010）6815 9573

信息披露网址：	www.cwjt.com

（2）中信建投证券股份有限公司

联系地址：	北京市东城区朝阳门内大街 188 号
联系人：	王晨宁、张钟伟
联系电话：	（010）8513 0679
传真号码：	（010）6518 5227