(北京市海淀区复兴路33号)

北京翠微大厦股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要

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)

发行人声明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况,并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读招股意向书全文,并以其作为投资决定的依据。

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。

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,并对招股意向书及其摘要的真实性、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作的任何决定或意见,均不表明其对发行人股票的价值或者投资者的收益做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。

第一章 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》、《建设工程施工许可证》,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。

第二章 本次发行概况

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:	不超过7,700万股,占发行后总股本的25.00%
每股发行价格:	【 】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)
本次发行前股东所持股份的流通限制、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其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。
承销方式:	承销团余额包销
预计募集资金总额:	【 】元
预计募集资金净额:	【 】元
发行费用概算:	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

第三章 发行人基本情况

一、发行人基本资料

中文名称:	北京翠微大厦股份有限公司
英文名称:	Beijing Cuiwei Tower Co., Ltd.
注册资本:	人民币23,100万元
法定代表人:	张丽君
成立日期:	2003年1月23日
住所:	北京市海淀区复兴路33号
邮政编码:	100036
电话号码:	(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

二、发行人历史沿革及改制重组情况

(一)发行人设立方式

本公司系经北京市海淀区人民政府《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》(京财企以[2002]2090号)、北京市人民政府经济体制改革办公室《关于同意设立北京翠微大厦股份有限公司的通知》(京改体改股函[2002]25号)批准,由北京翠微国有资产经营公司(以下简称"翠微国资")作为主发起人,并联合职工持股会、华纺房地产、北京中迅龙臣投资管理有限公司(以下简称"中迅龙臣投资")、凯振照明、北京方达设备安装有限公司(以下简称"方达设备")及杭州伊飞园艺工程有限公司(以下简称"伊飞园艺")等其他6家单位共同发起设立的股份有限公司。

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%

(二)发起人投入资产内容

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北京市海淀区财政局以《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。北京北方亚事资产评估有限责任公司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》(京财企以[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。

三、有关股本情况

(一)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)股份流通限制和锁定安排

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。

(三)发行人的发起人、控股股东和主要股东之间的关联关系

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。

本次发行前,本公司各股东之间不存在任何关联关系。

四、发行人主营业务及行业竞争情况

(一)公司主营业务

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。

(二)行业竞争情况及本公司在行业内的竞争地位

国内百货零售行业间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%。

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。

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。

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。

(三)公司主要竞争优势

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

截至本招股意向书摘要签署之日,本公司拥有房产13项,土地5项。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。

截至本招股意向书摘要签署之日,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"　"36个许可类别、"　"1个许可类别、"　"3个许可类别、"　"1个许可类别、"　"1个许可类别、"　"2个许可类别、"　"8个许可类别、"　"1个许可类别、"　"33个许可类别、"　"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》。

六、同业竞争与关联交易

(一)同业竞争

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)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

报告期内,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%

本公司及控股子公司北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司(以下简称"翠微家园超市")向翠微集团租赁翠微大厦相关房产的租赁价格,参考了周边地区房产租赁的市场价格,参考了本公司向无关联第三方租赁翠微大厦相关房产的租赁价格,并经双方协商确定。同时,本公司根据《公司章程》的规定,履行了相关内部决议程序。因此,报告期内本公司向翠微集团租赁翠微大厦相关房产的关联交易价格是公允的。

②向创景置业租赁房产

报告期内,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%

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。

(3)关键管理人员薪酬

报告期内,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和三层部分房产,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),评估结果经北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"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。

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)。

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。

截至本招股意向书摘要签署之日,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)。

(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。

(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当时有效的公司章程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。截至2009年末,本公司拆出资金期末余额均为零。

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	-

(下转A11版)

北京翠微大厦股份有限公司首次公开发行A股发行安排及初步询价公告

保荐机构(主承销商):中信建投证券股份有限公司

特别提示

1、北京翠微大厦股份有限公司(以下简称"发行人"或"翠微股份")首次公开发行A股是在《证券发行与承销管理办法》(2010年10月11日修订)和《关于深化新股发行体制改革的指导意见》(证监会公告[2010]26号)实施后的新股发行,本次发行新增了推荐询价对象、估值与报价信息披露和中止发行机制等方面的内容,价格形成机制进一步市场化,发行人与保荐机构(主承销商)郑重提示广大投资者注意投资风险,理性投资,并在中购前认真阅读本公告。

2、北京翠微大厦股份有限公司首次公开发行A股初步询价和网下发行均采用上海证券交易所(以下简称"上交所")网下申购电子平台(以下简称"申购平台")进行,请询价对象及其管理的配售对象认真阅读本公告。关于网下发行电子化的详细内容,请查阅上交所网站(www.sse.com.cn)公布的《上海市场首次公开发行股票网下发行电子化实施细则》(2009年修订)(以下简称"《细则》")等相关规定。

估值及投资风险提示

新股投资具有较大的市场风险,投资者需要充分了解新股投资风险,仔细研读发行人招股说明书中披露的风险,并充分考虑如下风险因素,审慎参与本次新股发行的估值、报价、投资:

1、发行人所在行业为零售业,中证指数有限公司已经发布了行业平均市盈率,请投资者决策时参考。如果本次发行定价的市盈率水平(或其他估值指标)高于行业平均市盈率水平(或其他估值指标),存在未来发行人估值水平向行业平均市盈率水平回归、股价下跌给新股投资者带来损失的风险;

2、发行人本次募投项目的实际资金量为83,061.02万元。如果本次发行所募集的资金量超出发行人实际资金需要量,因发行人对超出部分的资金使用尚未规划具体用途,如果未来这部分资金发行人不能合理、有效使用,将对发行人的盈利水平带来不利影响,存在发行人估值水平下调、股价下跌给投资者带来损失的风险;

3、如果发行人本次募集资金量相对实际项目资金需要量存在重大差异,对发行人的生产经营模式、经营管理和风险控制能力、财务状况、盈利水平及股东长远利益产生重要影响,根据股票发行申请会后事项监管规程,发行人本次发行上市申请需要重新履行核准程序。

重要提示

1、北京翠微大厦股份有限公司(以下简称"发行人"或"翠微股份")首次公开发行不超过7,700万股人民币普通股(A股)(以下简称"本次发行")的申请已获中国证券监督管理委员会证监许可[2012]327号文核准),本次发行的保荐机构(主承销商)为中信建投证券股份有限公司(以下简称"中信建投证券"、"保荐机构(主承销商)")。翠微股份的股票代码为"603123",该代码同时用于本次发行的初步询价及网下申购。

2、本次发行采用网下向询价对象询价配售(以下简称"网下发行")与网上资金申购发行(以下简称"网上发行")相结合的方式进行。本次发行数量不超过7,700万股,占发行后总股本的25%。其中,网下发行1,540万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为本次发行总量减去网下最终发行量。可参与本次网下发行的询价对象是指符合《证券发行与承销管理办法》(2010年10月11日修订)中界定的询价对象条件,且已在中国证券业协会(以下简称"协会")登记备案的机构,包括中信建投证券已向协会备案的自主推荐询价对象。

3、本次发行的询价分为初步询价和累计投标询价。发行人及保荐机构(主承销商)通过向询价对象和配售对象进行初步询价确定发行价格区间,在发行价格区间内通过向配售对象累计投标询价确定发行价格。参与本次发行的询价对象和配售对象,应向上交所申请获得网下申购电子平台CA证书,安装交易端软件方可登录申购平台。询价对象和配售对象报价、查询均须通过该平台进行,通过该平台以外方式进行报价视作无效。询价对象和配售对象应自行负责CA证书、用户密码的安全保管及终端的正常使用。

4、询价对象参与初步询价时,以其管理的配售对象为报价主体,由询价对象代为报价。配售对象可以自主决定是否参与初步询价。配售对象在申购及持股等方面应遵守相关法律法规、中国证监会的有关规定及其他适用于该配售对象的相关规定或合同约定要求,并自行承担相应的法律责任。2012年4月10日(T-7日)(初