

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



北京京客隆商業集團股份有限公司

BEIJING JINGKELONG COMPANY LIMITED*

(于中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 814)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B作出。

茲載列北京京客隆商業集團股份有限公司（「本公司」）將在上海證券交易所（<http://www.sse.com.cn>）網站刊登的本公司2013年公司債券上市公告書，僅供參閱。

承董事會命

北京京客隆商業集團股份有限公司

李博

公司秘書

中華人民共和國，北京
二零一三年九月三日

於本公告公佈之日，本公司之執行董事為李建文先生、李春燕女士及劉躍進先生；非執行董事為衛停戰先生、顧漢林先生及李順祥先生；獨立非執行董事為王利平先生、陳立平先生及蔡安活先生。

*僅供識別



北京京客隆商业集团股份有限公司
(北京市朝阳区新源街 45 号楼)

**北京京客隆商业集团股份有限公司
2013年公司债券上市公告书**

证券简称：13京客隆

证券代码：122264

发行规模：人民币7.5亿元

上市时间：2013年9月5日

上市地：上海证券交易所

保荐机构、主承销商、债券受托管理人

 **UBS** 瑞银
瑞银证券有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层

二〇一三年九月

第一节 绪言

重要提示

北京京客隆商业集团股份有限公司（以下简称“北京京客隆”、“发行人”、“本公司”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对本次公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经联合信用评级综合评定（以下简称“联合信用评级”），发行人的主体长期信用等级为AA，本次债券的信用等级为AAA。发行人最近一期末的净资产为20亿元（2012年12月31日合并财务报表中股东权益合计），母公司口径资产负债率为63.39%，合并口径资产负债率为68.51%；债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.65亿元（2010年度、2011年度及2012年度合并财务报表中归属于母公司股东的净利润），不少于本次债券一年利息的1.5倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

中文名称：北京京客隆商业集团股份有限公司

英文名称：Beijing Jingkelong Company Limited

成立日期：2004年11月1日

注册资本金：41,222 万元

法定代表人：李建文

注册地址：北京市朝阳区新源街45 号楼

企业法人营业执照注册号：110000002315927

股票上市地：香港联合交易所有限公司

股票简称：北京京客隆

股票代码：00814.HK

二、发行人基本情况

(一) 发行人的主营业务、主要产品或服务

本公司主营业务为商品零售及批发业务，是同时拥有生鲜配送中心、常温配送中心和批发物流分销中心的零售与批发业务类商业企业。公司特有的零售兼批发的经营模式，使其成为大北京地区最主要的日用消费品分销商之一。

截至2012年12月31日，本公司直营和特许加盟250家连锁门店，包括社区购物中心、大卖场、综合超市和便利店四种业态，总经营面积约312,995平方米，并通过控股子公司北京朝批商贸股份有限公司（以下简称“朝批商贸”）经营批发分销业务。公司在中国连锁经营协会“2012年中国连锁百强”企业排名中居第46位，在“2012年中国快速消费品连锁百强”企业排名中居第19位。截至2012年12月31日，本公司零售门店业态分布及经营面积情况如下：

业态		社区购物中心	大卖场	综合超市	便利店	合计	
						数量	占比
门店数 (家)	直营店	2	10	77	71	160	64%
	加盟店	-	-	1	89	90	36%
	合计	2	10	78	160	250	100%
经营面 积 (平方 米)	直营店	39,742	79,058	160,572	15,964	295,336	94.36%
	加盟店	-	-	880	16,779	17,659	5.64%
	合计	39,742	70,058	161,452	32,743	312,995	100%

公司的批发业务通过下属子公司朝批商贸来实现，朝批商贸有12家二级子公司，批发业务品种涵盖了11大类、34个小类商品。

截至2012年12月31日，朝批商贸的物流配送中心共有6个库房，其中5个位于北京地区，1个位于天津地区，总面积达到185,870平方米；拥有标准储位168,000个，可存储800万标准箱商品；全面实行货位管理；引进日本先进的自动分拣流水线系统及电子标签模式的自动拆零设备，有效提高分拣效率。物流配送中心年吞吐量达9,000万箱，日最高吞吐量达60万箱。批发服务客户包括北京地区主要的快速消费品零售商。

最近三年，本公司合并口径下主营业务收入变动情况如下表所示：

主营业务收入	2012年		2011年		2010年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
零售业务收入	457,431.01	49.69%	434,569.98	50.24%	340,805.47	45.70%

批发业务收入	460,706.96	50.05%	428,409.04	49.53%	404,190.55	54.20%
其他收入	2,398.01	0.26%	1,953.73	0.23%	753.85	0.10%
合计	920,535.98	100.00%	864,932.75	100%	745,749.87	100%

公司零售业务采用以直营为主、特许经营为辅的发展模式，在北京市的零售市场占有重要的地位。本公司由子公司朝批商贸从事日用消费品的批发供应，目前，朝批商贸凭借其现代营销技术、先进的信息管理系统和物流技术，已将销售网络覆盖到北京地区的大中小型零售连锁企业及小型独立店铺，并辐射到华北、华中、东北等地区的多家大型零售、批发企业，主要零售客户有物美、家乐福、沃尔玛、美廉美、易初莲花、乐天玛特、华联综超、欧尚超市、永辉超市、华普超市等，朝批商贸已成为北京地区主要的日用消费品批发企业之一。

北京是我国的首都，是全国人口最稠密、经济最发达的城市之一。根据北京市统计局和国家统计局北京调查总队的统计，北京市常住人口由1995年约1,251万人，增加至2012年约2,069万人，年复合增长率约为3.00%。在过去的十多年间，北京的国民经济取得了快速的发展，GDP总量从1997年的1,810亿元增加至2012年的17,801亿元，年复合增长率约为16.46%，远快于我国近十年来的年均GDP增幅。经济的快速发展，带动了北京市商业流通的快速发展。根据北京市统计局的统计，2012年，北京市实现社会消费品零售总额7,702.80亿元，比上年增长11.63%。

报告期内，本公司在北京区域的市场份额变动情况如下：

项目	2012 年	2011 年	2010 年
公司北京地区主营业务收入	84.82	79.90	69.16
北京市社会消费品零售总额	7,702.80	6,900.32	6,229.30
占比	1.10%	1.16%	1.11%

数据来源：北京市统计局

（二）发行人设立、上市及股本变化情况

1、发行人设立前的历史沿革

（1）北京京客隆商厦设立

北京京客隆商厦前身系北京关东店商厦，成立于1994年5月12日，设立时注册资金为200万元，经济性质为全民所有制企业。1996年2月6日，北京关东店商厦名称变更为“北京京客隆商厦”。在改制设立北京京客隆超市连锁有限公司（以下简称“京客隆有限”）前，北京京客隆商厦注册资金为2,219万元，主营业务为国内商业，系北京市朝阳副食品总公司（以下简称“朝副公司”）所属全民所有制

企业。

(2) 2002年5月京客隆有限设立

2002年5月，经批准，朝副公司作为主要出资人，以北京京客隆商厦和其下属的其他12家国有企业经北京市德昊资产评估事务所评估的净资产，外加部分现金作为出资，吸收其他社会法人和自然人以现金出资设立北京京客隆超市连锁有限公司。京客隆有限设立时的注册资本为23,666万元。

(3) 2002年12月京客隆有限变更名称情况

2002年10月16日，京客隆有限召开股东会，决议同意将公司名称由北京京客隆超市连锁有限公司变更为北京京客隆超市连锁集团有限公司。2002年12月6日，京客隆有限上述名称变更经北京市工商行政管理局核准，并换发了《企业法人营业执照》。

(4) 2004年6月京客隆有限股权转让情况

2004年，京客隆有限部分法人股东将持有的京客隆有限股权转让。此外，为规范京客隆有限设立时的股权代持情形，王淑英等12名自然人将持有的京客隆有限股权转让给山西信托投资有限公司（以下简称“山西信托”），山西信托受让该等股权的资金来源系王淑英等122名自然人出资设立的集合信托资金。

2、发行人的设立及上市情况

本公司系由北京京客隆超市连锁集团有限公司以整体变更方式发起设立的股份有限公司，于2004年11月在北京市工商行政管理局登记注册，股份公司设立时的注册资本为24,662万元。2006年9月25日，本公司首次在境外公开发行股票并在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）创业板正式挂牌交易，股票名称为“北京京客隆”，股票代码为8245，注册资本增加至38,462万元。2007年10月，本公司在香港联交所创业板增发新股，注册资本增加至41,222万元。2008年2月26日，经香港联交所上市委员会和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的批准，本公司由香港联交所创业板转到香港联交所主板上市，股票代码为00814。

3、发行人自设立以来的股本变动情况

(1) 2006年首次公开发行H股

本公司首次公开发行H股共计15,180万股，其中首次公开发行H股13,800万股，以及国有股股东朝副公司将持有的公司国有股1,380万股划转给全国社会保障基金理事会并于公司上市时出售。2006年9月25日，本公司H股在香港联交所创业板正式挂牌交易，股票代码为8245。截至2006年10月18日，本公司变更后累计注册资本38,462万元，实收资本38,462万元。2006年11月7日，本公司在北京市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。首次公开发行H股后，本公司内资股数为23,282万股，H股股数为15,180万股。

(2) 2007年增发H股

2007年10月12日，本公司增发3,036万股H股，其中公司发行2,760万股新股，国有股股东朝副公司将持有的公司国有股276万股划转给全国社会保障基金理事会并于公司增发时出售，上述3,036万股H股于2007年10月12日在香港联交所创业板上市。截至2007年10月11日，京客隆累计注册资本41,222万元，实收资本41,222万元。2007年11月8日，本公司在北京市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。该次增发H股完成后，本公司内资股数为23,006万股，H股股数为18,216万股。

(3) 2008年H股转香港交易所主板上市

2007年6月27日，香港联合交易所上市委员会原则批准了本公司由香港联交所创业板转到香港联交所主板上市。2007年8月14日，公司召开股东特别大会，同意公司已发行股本中每股面值为人民币1元之H股转至香港联交所主板上市，以及在公司完成转至主板上市的前提下，自愿撤销公司H股于香港联交所创业板的上市地位。2008年1月25日，中国证监会核准京客隆由香港联交所创业板转到香港联交所主板上市。2008年2月26日，本公司正式转到香港联交所主板上市。转板前后，本公司的股本结构未发生变化。

(4) 其他股本结构变化情况

① 2008年山西信托所持公司股份转让情况

为清理京客隆存在的信托持股情形，山西信托于2008年将持有京客隆非境外上市内资股股份，按照信托委托人的信托资金占信托资金总额比例，全部转让给122名信托委托人，同时，山西信托与信托委托人约定终止信托计划，本次股份转让没有产生新增股东。

② 2009年北京高雅华立科贸有限公司股份转让情况

2009年3月10日，北京高雅华立科贸有限公司与吴少华签订《股权转让协议》，北京高雅华立科贸有限公司将其持有的本公司5,210,428股股份转让给吴少华，转让价款为500万元。

③ 2010年担任朝副公司中层以上管理人员所持股份转让情况

鉴于持有本公司股份的顾汉林¹、郭占义、李畔、张军、周肆萍等五位自然人同时担任朝副公司中层以上高级管理人员，该情形不符合《关于规范国有企业职工持股、投资的意见》、《关于实施〈关于规范国有企业职工持股、投资的意见〉有关问题的通知》规定，因此该等自然人股东于2010年4月2日与62位受让人签署《股份转让协议》，将持有的本公司股份以9.5元/股的作价进行转让，62名受让方中21名为京客隆原有股东，41名为新增股东。

④ 自然人股东赵伟英股份继承

本公司原境内自然人股东赵伟英女士于2010年1月2日病逝。赵伟英女士生前持有发行人股份250,100股，占发行人股本总额0.061%。赵伟英生前所持发行人股份其中一半应由其丈夫王家祥享有，另一半应作为赵伟英女士遗产由赵伟英女儿王亚宁继承。

⑤ 天津金港华及自然人股东王超、夏文盛股份转让

2012年4月20日，公司自然人股东王超将其持有的10,000股股份转让给杨玉兰，每股转让价格9.50元；2012年4月27日，天津市金港华建筑工程装饰有限公司（以下简称“天津金港华”）将其持有的3,126,257股以原始出资额合计3,000,000元转让给自然人吕征，吕征为天津金港华实际控制人；2012年5月30日，吕征将其持有的3,126,257股京客隆股份以每股3.93元转让给杨明亮，杨明亮为本公司监事杨宝群的直系亲属；2012年6月5日，夏文盛将其持有的2,084,171股京客隆股份以1,000万元转让给华融渝富。

⑥ 2012年公司董事顾汉林股权转让

2012年6月，朝副中层以上管理人员、京客隆非执行董事顾汉林²将其持有的1,062,937股份中的265,734股进行转让，其中127,867股转让给执行董事卫停战，127,867股转让给执行董事李建文，10,000股转让给公司员工金和。顾汉林与3位受

¹股东顾汉林未将其持有股份全部转让，是由于其担任本公司董事，根据《公司法》第一百四十二条规定，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。

²股东顾汉林未将其持有股份全部转让，是由于其担任本公司董事，根据《公司法》第一百四十二条规定，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。

让人签署《股份转让协议》，将持有的本公司股份以9.5元/股的作价进行转让，3名受让方中2名为京客隆原有股东，1名为新增股东。

（三）发行人的股本结构和前十名股东持股情况

截至2012年12月31日，公司的股本结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数量(股)	股权性质	持股比例(%)
一、有限售条件的流通股份				
1	朝副公司	167,409,808	国有股	40.61
2	吴少华	5,210,428	自然人股	1.26
3	李顺祥	5,210,428	自然人股	1.26
4	北京加增工贸有限公司	3,126,257	社会法人股	0.76
5	杨明亮	3,126,257	自然人股	0.76
6	其他内资股股东	45,976,822	自然人股	11.15
有限售条件的流通股份合计		230,060,000	内资股	55.81
二、无限售条件的流通股份				
7	H股股东	182,160,000	境外上市外资股	44.19
无限售条件的流通股份合计		182,160,000	境外上市外资股	44.19
股份总数		412,220,000	-	100.00

截至2012年12月31日，公司持股数量居前10名的股东名单、股份性质、股份数情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量(股)	股份类别	持股比例
1	朝副公司 (SS)	167,409,808	内资股	40.61%
2	Commonwealth Bank of Australia	29,264,000	H股	7.10%
3	Hang Seng Bank Trustee International Limited	29,190,000	H股	7.08%
4	Schroder Plc	21,846,000	H股	5.30%
5	Templeton Asset Management Ltd.	14,604,000	H股	3.54%
6	JPMorgan Chase & Co.	14,536,018	H股	3.53%
7	Schroder Investment Management (Hong Kong) Limited	13,036,000	H股	3.16%
	Genesis Asset Managers, LLP	12,749,000	H股	3.09%
9	The Bank of New York Mellon Corporation	9,621,739	H股	2.33%
10	吴少华	5,210,428	内资股	1.26%
	李顺祥	5,210,428	内资股	1.26%
合 计		322,677,421	-	78.28%

注：SS，即State-owned Shareholder，国有法人股股东。

三、发行人相关风险

(一) 财务风险

1、偿债风险

截至2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日，公司资产负债率分别为68.20%、69.18%和68.51%，呈逐年上升趋势。同期，本公司流动比率分别为1.01、0.96和0.96，速动比率分别为0.68、0.59和0.57，报告期内有所波动。

2010年、2011年和2012年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为8,443.98万元、2,678.82万元和4,654.85万元，其中2011年公司经营活动产生的现金流量净额出现较为显著的下降，主要是由于随着公司门店数量和经营规模的扩大，公司2011年存货余额较2010年末增加41,944.98万元，存货增幅显著大于上年同期。2010年、2011年和2012年，公司利息保障倍数分别为4.22、3.79和2.44，自2011年起公司利息支出出现较大幅度增长，因此2011年和2012年公司利息保障倍数下降较为显著。

本次债券发行的募集资金将主要用于偿还短期银行借款，剩余部分用于补充流动资金。本次债券发行后，公司的债务结构将得以优化，流动比率和速动比率有所提升；但若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，本次债券的持有人可能面临债券本金及利息到期无法偿付的风险。

2、盈利能力下降风险

2012年公司营业收入为983,127.58万元，较上年增长7.04%，但2012年归属于母公司股东的净利润为10,510.45万元，较上年减少49.99%，盈利能力有所下降。出现上述情形的原因主要系公司房屋租金稳步上涨、职工薪酬及财务费用有所提高。

公司除在北京、河北等地拥有37处经营性自有房产以外，其他办公和商业用房以及下属各地子公司经营场所均为租赁取得，随公司经营规模的扩大，租赁门店面积占比可能进一步增加。近年北京及周边地区房地产市场异常活跃，房地产价格涨势迅猛，房屋租赁价格也出现大幅度增长。报告期内公司的租赁费支出逐年增加，2010年、2011年和2012年公司租赁费总额分别为12,656.50万元、16,072.42万元和20,373.30万元，占各期营业收入的比例分别为1.60%、1.75%和2.07%，呈稳步增长态势。2011年6月30日，北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会下

发《关于将朝阳副食品总公司所属部分物业无偿划转给弘朝伟业公司的批复》（朝国资文[2011]56号），将朝副公司（含子公司）出租给京客隆（含子公司）的46处房屋及其所占用的国有土地使用权无偿划转给北京弘朝伟业国有资产运营有限责任公司（以下简称“弘朝伟业”）；2012年6月13日，本公司与弘朝伟业和朝副公司、朝批商贸与弘朝伟业分别签订了《<房屋租赁协议>补充协议》，按照补充协议约定，本公司分别租赁弘朝伟业46处房产和朝副公司5处房产，自2012年7月1日起，租金价格有所上调，且每五年递增3%。此次调整后公司每年租赁费用将因此增加2,242.54万元，因此公司2012年三、四季度租赁费用涨幅较大，从而导致2012年公司租赁费用增长较为显著。未来由于弘朝伟业部分房屋租赁价格的调整、公司新开门店增加和经营规模扩大、总体单位面积租赁价格提高等原因，公司租赁费用支出将可能出现进一步增长的风险。

此外，随着近年来中国经济持续高速增长，全社会消费水平大幅提高，加之我国正在进入新增劳动力数逐年降低的阶段，职工工资薪酬水平不断提高，报告期内公司人工成本呈上升趋势，2010年、2011年和2012年公司工资及福利费用总额分别为37,275.21万元、48,890.93万元和56,185.93万元，占各期营业收入的比例分别为4.71%、5.32%和5.72%。如果未来人工成本增长快于营业收入增长，对公司经营业绩将会产生一定的负面影响。

2012年公司财务费用为15,421.75万元，较上年增长29.73%。如公司未来有息负债规模进一步增加或资金成本有所上升，则公司财务费用存在继续增长的风险。

因此，如果未来公司房屋租金、职工薪酬及财务费用的增长幅度超过公司营业收入的增长幅度，或出现其他不利因素，则公司的盈利能力存在继续下降的风险。

3、流动资产及债务结构不合理导致的短期偿债风险

报告期内公司流动负债占比较高，2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日流动负债占负债总额的比例分别为87.56%、94.70%和94.79%。债务融资以银行借款为主，2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日银行短期借款余额分别为118,500.00万元、168,151.94万元和233,770.68万元，占负债的比例分别为32.41%、39.58%和53.73%，公司存在债务结构不合理引致的短期偿债风险。

4、应收账款发生坏账风险

报告期内本公司应收账款金额较高，应收账款占总资产比例较大。截至2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日，公司应收账款净额分别为118,568.91万元、135,887.56万元和139,904.62万元，占总资产比例分别为22.12%、22.13%和22.03%。报告期内本公司应收账款金额较高，应收账款占总资产比例较大，报告期内应收账款主要由批发业务产生，根据批发行业的销售惯例，公司对批发业务主要客户通常提供两个月的付款期限。截至2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日，公司批发业务前五大客户应收账款占批发分部应收账款余额的比例分别为56.11%、55.06%和53.50%。若主要债务人自身经营及财务状况恶化，将可能导致本公司应收账款难以收回，给本公司带来较大的财务风险。本公司主要债务人为资信良好、实力雄厚的客户，与本公司有着长期合作关系，应收账款回收具有较强的保障。

5、部分库存商品价格波动及存货减值风险

截至2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日，公司存货余额分别为99,735.65万元、141,680.63万元和153,594.57万元，公司存货余额占流动资产的比例分别为30.97%、36.72%和38.65%，呈现上升趋势。公司保持一定比例存货，由公司零售和批发业务特点所决定，无论批发还是零售业务，公司根据商品销售速度和规模、供应商送货日及送货频率跟踪分析商品的库存情况，确保商品货源充足。而且，公司批发业务主要针对从事商品零售的大型连锁超市等客户，为满足此类客户大额采购需求，公司需要维持较高的库存。尤其是销售紧俏、供应量小的商品，如高档白酒，公司为确保商品供应充足，会维持两个月左右的库存，由于此类商品单价较高，因此造成批发分部期末存货余额较高。公司库存商品周转正常，在周转期内，如果库存商品市场价格下跌，公司库存商品会出现减值，将会影响公司经营业绩，公司存在库存商品价格波动引致的风险。

（二）市场和经营风险

1、市场竞争风险

零售业是我国最早开放、市场化程度最高、竞争最为激烈的行业之一。随着我国经济高速发展，特别是2004年12月11日后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，外资零售企业开始大举进入国内大中城市，并凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度、先进的管理方式和营运模式等，给内资零售企业带来了冲击，使得国内零售行业的竞争日趋激烈。北京地区因其巨大的市场空间也吸引了众多国内外零售企业的进驻，区域内零售业竞争日益激烈。虽然本公司在北京区域内取得了一定的市场份额，拥有了较高的品牌知名度，但如果区域内竞争进一步加剧，公司的市场占有率和盈利能力存在下降的风险。

2、宏观经济周期性波动风险

本公司收入和利润主要来源于日用消费品零售和批发业务，而日用消费品市场需求是由消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心指数、消费倾向等多种因素决定，这些因素则直接受到宏观经济周期波动的影响。虽然近年来我国经济发展保持了持续快速增长的态势，GDP、日用消费品零售总额、城镇居民人均可支配收入等重要经济指标持续向好，但未来经济走势依然可能受到国内外多种因素影响而发生周期性波动，从而对日用消费品零售批发业的市场需求带来直接影响。

3、租赁经营场所续租及价格提高风险

截至2012年12月31日，公司共有220处自有和租赁房产，其中37处为自有房产，其余183处均为租赁取得，租赁房产面积占自有及承租房产总面积的比重为81.20%，公司存在绝大多数经营场所依赖租赁的风险。由于经营场所的选取对公司业务有重要的影响，各个门店和配送中心，尤其是地段较好的门店，在租赁期满后能否合法续租对公司的持续经营非常重要。如不能续租，或因租赁门店的产权瑕疵问题而不能合法续租，则公司将不得不寻找相近的位置，从而承受因搬迁、装修、暂时停业、新物业租金较高等带来的额外成本。如不能续租又不能选取相近位置，则会给公司的业务经营带来一定的风险。

公司在现有门店和配送中心所在地市场具有较强的品牌影响力，信誉度高，业主为了获取长期稳定的租赁收入，一般与公司签订长期租约，同时在租赁期、租金上给予公司一定程度的优惠。公司大部分门店和配送中心房屋租赁期限多数均在15~20年，平均剩余租赁期限在10年以上，尽管合同期内租赁价格相对稳定，但仍然存在营业场所租金提高的风险。

2012年6月13日，本公司与弘朝伟业和朝副公司、朝批商贸与弘朝伟业分别签订了《<房屋租赁协议>补充协议》，按照补充协议约定，本公司分别租赁弘朝伟

业46处房产和朝副公司5处房产，自2012年7月1日起，租金每五年递增3%，双方按照调整后的租金标准履行房屋租赁协议。此次调整将增加公司2012年租赁费用支出1,121.27万元，对本公司经营业绩产生一定的负面影响。

4、部分经营场所租赁房屋产权手续不完善的风险

截至2012年12月31日，本公司及子公司共租赁183项物业，租赁面积约为676,859.52平方米。部分经营场所租赁房屋尚未取得房屋产权证明，存在出租人无合法权利出租该等房产、或由于该等房产租赁未办理租赁备案登记、或由于该等房产存在法律、法规以及规范性文件规定之不可用于出租的其他情形，从而导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等房产或可能导致本公司遭受处罚、承担赔偿。其中，有53处租赁房屋因出租方原因尚未取得房屋所有权证，虽然公司已要求出租方取得其出租房屋的相关证明，但是其中仍有8处房屋出租方未提供相关证明文件，面积合计约12,313平方米，占本公司用于生产经营的自有及承租房产总面积的1.48%。

针对公司存在的部分经营场所租赁房屋产权手续不完善的风险，公司一方面将就上述租赁房屋的产权瑕疵问题与各出租方持续沟通，督促各出租方最大可能完善房屋产权手续。另一方面，公司将通过不断租赁产权明晰的门店来扩大经营规模，以有效降低上述有产权瑕疵房屋租赁面积占比。此外，公司控股股东承诺就上述瑕疵物业导致公司不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等房产或导致公司遭受任何处罚、承担任何赔偿，则控股股东应向公司补偿公司所实际遭受的相应经济损失。

5、区域市场集中风险

公司业务主要在北京地区，凭借特有的零售兼批发经营模式，公司已发展成为北京地区主要的日用消费品分销商之一。2010年度、2011年度及2012年度公司来自北京地区的主营业务收入分别为691,601.95万元、798,964.34万元和848,161.77万元，占相应期间主营业务收入的比例分别为92.74%、92.37%和92.14%，占比较高，公司主营业务存在区域市场集中风险。虽然北京独一无二的政治经济地位及日新月异的城市发展为公司业务拓展奠定了基础，但是如果北京地区的市场环境恶化或市场竞争进一步加剧，将对公司业务经营产生重要影响。

6、门店业态定位和选址风险

门店业态定位与选址对零售企业的发展至关重要，需要综合考虑所属城市经

济发展水平及增长速度、各业态发展程度及布局、各商圈的繁华程度和发展前景、具体商圈目标消费群的消费水平及消费习惯、预计客流量、附近同业的竞争程度和配套服务业的发展情况、营业场所以适当价格的可取得性、可用面积等多种因素。门店的业态定位或选址不当，势必难以实现预期的目标市场定位、取得经营效益，从而给公司的经营发展带来较大的风险。

7、商品质量及食品安全风险

公司采购面向众多的生产厂商和供应商。根据我国《消费者权益保护法》等相关法律法规的规定，如果采购的商品存在质量、安全等问题，消费者在购买、使用商品时，其合法权益受到损害的，或因商品缺陷造成人身、财产损害的，可以向销售者要求赔偿，属于生产者责任的，销售者赔偿后，可以向生产者追偿。尽管公司对采购商品实施质量监控，某些顾客仍有可能会对购自公司门店的商品有不良反应或承受损失，可能会向公司提出索偿。如果商品的问题并非生产者的责任，或属于生产者的责任但向其追偿无果，则给公司带来潜在的财务损失，公司声誉也有可能因此受损。

8、发生突发事件风险

本公司从事面向广大消费者的零售业务，营业场所分布较广，仅直营门店拥有约30万平方米的营业面积，在日常的经营中，每天都要接待数量众多的顾客，尤其在节假日或促销活动期间，客流量会大大增加。尽管公司设置了必要的安全设施和提醒标志，制定了较为完善的安全管理制度及突发事件应急预案，但依然存在因突发事件发生而影响公司正常经营，或使公司涉诉的风险。

（三）政策风险

目前我国仍处于市场经济高速发展期，国家实施的各项经济政策对整个国民经济运行、企业微观经营活动、居民消费支出水平和结构以及对未来收入预期等都将带来较大的影响；特别是国家最近倡导的转变经济增长模式，扩大内需、提高消费支出在国民经济中的比重政策导向，以及国务院颁发的《关于搞活流通扩大消费的意见》（国办发[2008]134号）、《关于加快发展服务业发展的若干意见》（国发[2007]7号）和《关于促进流通业发展的若干意见》、《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》等均对零售业（特别是大型连锁企业）持积极支持和鼓励政策，上述政策和措施极大地促进了零售连锁业的发展。若地方政府缺乏合理的商业发展总体规划，将使业态盲目发展造成恶性竞争，公司的业

务经营活动将因此受到影响。

(四) 其他风险

1、大股东控制的风险

截至本上市公告书公告日，朝副公司持有本公司40.61%的股份，为最大股东，对本公司有相对控股权。如果朝副公司不恰当的行使表决权，则有可能损害公司及公司股东的利益。

2、公司快速发展引致的管理风险

当前及今后相当长的时期内，本公司仍处于快速开店、规模扩张期。随着本公司连锁门店数量和营业面积不断增加、地区布局逐步完善，资产规模扩张，在资源整合、资本运作、市场开拓、物流配送等环节将对本公司管理提出更高的要求，增加公司管理和营运的难度。如果公司管理层业务素质及管理水平不能适应公司规模发展需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而做及时、相应的调整和完善，将给本公司带来管理风险。

3、管理人才流失风险

零售连锁经营是国际上先进的商业零售业态，对经营管理和商务技术的要求较高。本公司现有经营管理团队的策略与远见、以及对大型连锁综合超市发展态势的洞察能力和丰富的经验实现了本公司经营规模的稳步扩张和经营业绩的逐步提升，现有管理团队对公司未来发展至关重要。外资零售连锁商业企业的大规模进入和国内连锁门店的快速扩张导致高级商业经营管理人才的竞争相当激烈，若本公司管理人才出现流失且公司无法在合理时间内物色到合适人员来填补空缺，则本公司业务经营可能会因此受到不利影响。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

北京京客隆商业集团股份有限公司2013年公司债券。

二、核准情况

本次债券已经中国证监会证监许可[2013]791号文核准公开发行。

三、发行总额

本次债券的发行规模为7.5亿元。

四、债券品种和期限

本次债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、发行方式及发行对象

(一) 发行方式

本次债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与主承销商根据询价情况进行配售。

(二) 发行对象

1、网上发行：持有中国证券结算登记有限责任公司上海分公司（以下简称“登记公司”）开立的首位为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

2、网下发行：在登记公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

六、票面金额和发行价格

本次债券面值100元，按面值平价发行。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本次债券票面利率为5.48%，在债券存续期前3年固定不变。若第3年末发行人行使上调票面利率选择权，则上调后本次债券票面利率为债券存续期前3年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后2年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，则本次债券存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

本次债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

本次债券的起息日为2013年8月13日。2014年至2018年每年的8月13日为上一

个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2014年至2016年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2016年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

八、本次债券发行的主承销商和财务顾问

本次债券由主承销商瑞银证券有限责任公司（以下简称“瑞银证券”）、分销商海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）及民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）组建承销团，采取余额包销的方式承销。

本次债券的保荐人、主承销商、债券受托管理人为瑞银证券。

九、债券信用等级

经联合信用评级综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本次债券的信用等级为AAA。

十、担保情况

北京市朝阳区国有资本经营管理中心（以下简称“朝阳国资中心”）为本次债券提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

十一、募集资金的验资确认

本次债券发行规模为7.5亿元，网上公开发行3,000万元，网下发行72,000万元。本次债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2013年8月16日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券网上发行认购冻结资金、网下配售认购冻结资金以及募集资金到位情况分别出具了编号为瑞华验字[2013]第201A001号、瑞华验字[2013]第201A002号、瑞华验字[2013]第201A003号的验资报告。

十二、回购交易安排

经上证所同意，本次债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本次债券上市基本情况

经上证所同意，本次债券将于2013年9月5日起在上证所挂牌交易。本次债券简称为“13京客隆”，上市代码为“122264”。

二、本次债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本次债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、最近三年及一期财务报告审计情况

本公司2010年度、2011年度及2012年度财务报表按照企业会计准则的规定进行编制。本公司聘请的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对本公司合并及母公司财务报表2010年12月31日、2011年12月31日和2012年12月31日的资产负债表，2010年度、2011年度和2012年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注进行了审计，并出具了德师报（审）字（13）第S0079号标准无保留意见的审计报告。

二、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

合并资产负债表

单位：元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
资产			
流动资产			
货币资金	465,268,591	617,006,366	596,498,825
委托贷款	-	-	50,000,000
应收账款	1,399,046,174	1,358,875,565	1,185,689,117
预付款项	407,513,831	333,525,339	276,723,008
其他应收款	97,929,540	77,949,313	58,745,540
存货	1,535,945,684	1,416,806,332	997,356,468
其他流动资产	68,099,415	54,306,182	55,484,391
流动资产合计	3,973,803,235	3,858,469,097	3,220,497,349

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
非流动资产			
可供出售金融资产	8,332,000	6,314,000	6,853,000
长期股权投资	-	-	42,000,000
投资性房地产	107,081,052	85,413,628	7,325,949
固定资产	1,185,622,309	1,161,140,086	1,159,146,184
在建工程	163,391,925	124,106,316	186,502,554
无形资产	196,600,805	192,566,262	96,871,157
商誉	86,673,788	86,673,788	90,203,937
长期待摊费用	599,225,992	598,737,378	533,800,336
递延所得税资产	16,542,792	18,719,791	12,172,475
其他非流动资产	13,780,628	7,944,883	5,887,850
非流动资产合计	2,377,251,291	2,281,616,132	2,140,763,442
资产总计	6,351,054,526	6,140,085,229	5,361,260,791
负债及股东权益			
流动负债			
短期借款	2,337,706,849	1,681,519,438	1,185,000,000
应付票据	20,791,692	130,503,834	87,312,105
应付账款	1,054,796,045	1,193,022,569	978,200,002
预收款项	466,999,477	465,365,476	376,867,833
应付职工薪酬	8,298,385	7,533,911	11,287,888
应交税费	-147,230,701	-160,901,598	-119,373,427
应付股利	4,000	14,660	1,503,931
其他应付款	155,181,904	143,062,645	153,861,366
应付债券	199,650,000	299,200,000	498,733,333
一年内到期的长期借款	-	230,000,000	-
其他流动负债	28,196,939	33,607,322	28,352,089
流动负债合计	4,124,394,590	4,022,928,257	3,201,745,120
非流动负债			
递延所得税负债	11,060,800	11,474,415	12,284,422
长期借款	200,000,000	200,000,000	430,000,000
其他非流动负债	15,551,326	13,566,505	12,475,386
非流动负债合计	226,612,126	225,040,920	454,759,808
负债合计	4,351,006,716	4,247,969,177	3,656,504,928
股东权益			
股本	412,220,000	412,220,000	412,220,000
资本公积	617,477,216	615,963,716	616,367,966
盈余公积	121,313,202	113,969,231	104,768,860
未分配利润	493,033,750	477,717,215	359,199,829
归属于母公司股东权益合计	1,644,044,168	1,619,870,162	1,492,556,655
少数股东权益	356,003,642	272,245,890	212,199,208
股东权益合计	2,000,047,810	1,892,116,052	1,704,755,863
负债和股东权益合计	6,351,054,526	6,140,085,229	5,361,260,791

合并利润表

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
----	---------	---------	---------

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	9,831,275,750	9,184,447,768	7,915,407,541
减: 营业成本	7,826,352,943	7,337,634,169	6,403,393,935
营业税金及附加	60,533,460	56,266,118	45,052,298
营业费用	1,328,499,563	1,153,665,976	880,269,731
管理费用	265,792,069	212,686,823	213,020,333
财务费用	154,217,524	118,879,662	69,813,625
资产减值损失	1,703,079	888,054	-311,708
加: 投资收益	806,279	2,778,547	-
营业利润	194,983,391	307,205,513	304,169,327
加: 营业外收入	38,855,166	49,128,197	6,996,111
减: 营业外支出	4,209,968	3,363,789	6,154,798
其中: 非流动资产处置损失	3,096,917	1,353,987	4,949,215
利润总额	229,628,589	352,969,921	305,010,640
减: 所得税费用	57,823,961	79,957,242	76,510,005
净利润	171,804,628	273,012,679	228,500,635
归属于母公司股东的净利润	105,104,506	210,161,757	180,501,487
少数股东损益	66,700,122	62,850,922	47,999,148
基本每股收益	0.25	0.51	0.44
其他综合收益	1,513,500	-404,250	1,920,000
综合收益总额	173,318,128	272,608,429	230,420,635
归属于母公司股东的综合收益总额	106,618,006	209,757,507	182,421,487
归属于少数股东的综合收益总额	66,700,122	62,850,922	47,999,148

合并现金流量表

单位: 元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 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	10,894,101,981	10,091,797,208	8,863,765,277
收到的其他与经营活动有关的现金	640,712,210	563,833,711	482,303,658
经营活动现金流入小计	11,534,814,191	10,655,630,919	9,346,068,935
购买商品、接受劳务支付的现金	-9,761,395,278	-9,132,208,164	-7,903,484,470
支付给职工以及为职工支付的现金	-567,938,388	-499,740,290	-386,137,474
支付的各项税费	-332,615,298	-305,140,841	-352,645,418
支付的其他与经营活动有关的现金	-826,316,684	-691,753,380	-619,361,804
经营活动现金流出小计	-11,488,265,648	-10,628,842,675	-9,261,629,166
经营活动产生的现金流量净额	46,548,543	26,788,244	84,439,769
二、投资活动产生的现金流量			
取得短期投资收益/利息收入所收到的现金	14,400,519	16,286,776	37,161,814
处置固定资产所收回的现金	1,229,047	16,770,955	12,143,826

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	12,062,408
收回短期国债及理财产品收到的本金	519,400,000	1,890,000,000	-
净收回保证金存款所收回的现金	32,192,812	-	30,032,574
收回委托贷款所收到的现金	-	115,000,000	50,000,000
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,400,000	3,600,000
投资活动现金流入小计	567,222,378	2,040,457,731	145,000,622
购建固定资产、在建工程、无形资产和其他长期资产支付的现金	-289,163,658	-197,702,292	-261,231,470
净增加保证金存款所支付的现金	-	-14,384,776	-
对委托贷款所支付的现金	-	-	-50,000,000
收购子公司少数股东股权所支付的现金	-	-	-1,956,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-76,462,002	-
投资短期国债及理财产品支出的本金	-544,400,000	-1,890,000,000	-
其他长期股权投资所支付的现金	-	-	-42,000,000
投资活动现金流出小计	-833,563,658	-2,178,549,070	-355,187,470
投资活动产生的现金流量净额	-266,341,280	-138,091,339	-210,186,848
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	58,447,600	25,878,500	8,238,780
其中： 子公司吸收少数股东投资收到的现金	58,447,600	25,878,500	8,238,780
出售子公司部分股权所收到的现金	9,100,000	-	-
借款所收到的现金	4,106,068,140	1,837,748,211	2,910,000,000
债券筹资所收到的现金	199,300,000	298,800,000	498,033,333
筹资活动现金流入小计	4,372,915,740	2,162,426,711	3,416,272,113
偿还债务支付的现金	-3,679,880,729	-1,306,228,773	-2,911,980,000
偿还债券支付的现金	-300,000,000	-500,000,000	-
分配股利及偿付利息支付的现金	-292,372,406	-238,812,826	-217,756,774
其中： 子公司支付给少数股东的股利	-50,489,970	-32,586,671	-40,671,691
筹资活动现金流出小计	-4,272,253,135	-2,045,041,599	-3,129,736,774
筹资活动产生的现金流量净额	100,662,605	117,385,112	286,535,339
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（减少）额	-119,544,963	6,122,765	160,721,144
加： 年/期初现金及现金等价物余额	580,655,216	574,532,451	413,811,307
六、年/期末现金及现金等价物余额	461,110,253	580,655,216	574,532,451

(二) 母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
资产			
流动资产			
货币资金	236,502,341	255,457,898	270,991,020
委托贷款	330,000,000	150,000,000	200,000,000
应收账款	227,548,888	190,820,938	432,438,005
预付款项	3,506,250	41,231,839	20,279,087
其他应收款	89,084,293	74,299,346	96,266,949
存货	327,722,145	447,479,922	314,407,253
其他流动资产	24,281,191	37,145,075	29,920,955
流动资产合计	1,238,645,108	1,196,435,018	1,364,303,269
非流动资产			
长期股权投资	833,144,770	833,144,770	542,987,770
投资性房地产	39,140,011	15,056,472	7,325,949
固定资产	939,487,935	961,256,171	965,180,435
在建工程	142,927,311	106,540,562	184,679,092
无形资产	89,722,300	89,850,807	91,834,490
长期待摊费用	510,274,637	522,904,218	416,101,329
其他非流动资产	6,306,235	6,916,433	4,780,000
非流动资产合计	2,561,003,199	2,535,669,433	2,212,889,065
资产总计	3,799,648,307	3,732,104,451	3,577,192,334
负债及股东权益			
流动负债			
短期借款	810,000,000	615,973,906	350,000,000
应付票据	-	-	26,383,969
应付账款	650,803,748	748,904,855	662,616,411
预收款项	470,506,083	391,572,799	349,584,360
应付职工薪酬	4,993,456	3,889,019	7,656,829
应付股利	4,000	14,660	-
应交税费	-73,970,610	-111,593,201	-82,965,458
其他应付款	112,181,305	111,763,969	108,345,413
应付债券	199,650,000	299,200,000	498,733,333
一年内到期的长期借款	-	30,000,000	-
其他流动负债	16,902,326	23,941,372	17,175,336
流动负债合计	2,191,070,308	2,113,667,379	1,937,530,193
非流动负债			
递延所得税负债	7,928,484	8,846,599	9,764,714
长期借款	200,000,000	200,000,000	230,000,000
其他非流动负债	9,596,666	9,533,333	9,400,000
非流动负债合计	217,525,150	218,379,932	249,164,714
负债合计	2,408,595,458	2,332,047,311	2,186,694,907
股东权益			
股本	412,220,000	412,220,000	412,220,000
资本公积	610,293,521	610,293,521	610,293,521
盈余公积	97,535,968	90,191,997	80,991,626
未分配利润	271,003,360	287,351,622	286,992,280
股东权益合计	1,391,052,849	1,400,057,140	1,390,497,427
负债和股东权益合计	3,799,648,307	3,732,104,451	3,577,192,334

母公司利润表

单位: 元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	4,596,722,525	4,397,990,282	3,975,516,891
减: 营业成本	3,701,966,183	3,501,412,740	3,159,757,747
营业税金及附加	27,667,554	27,504,815	24,028,190
营业费用	651,018,978	593,588,692	476,123,464
管理费用	159,028,729	124,772,655	142,881,138
财务费用	55,096,069	49,861,845	24,518,552
资产减值损失	1,703,079	-	429,545
加: 投资收益	65,578,913	2,124,560	41,330,457
营业利润	65,820,846	102,974,095	189,108,712
加: 营业外收入	11,908,030	17,805,328	5,529,087
减: 营业外支出	2,154,526	1,427,707	4,991,192
其中: 非流动资产处置损失	1,584,242	963,146	4,433,716
利润总额	75,574,350	119,351,716	189,646,607
减: 所得税费用	2,134,641	27,348,003	35,936,729
净利润	73,439,709	92,003,713	153,709,878
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	73,439,709	92,003,713	153,709,878

母公司现金流量表

单位: 元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 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	5,066,775,800	4,979,272,971	4,426,748,780
收到的其他与经营活动有关的现金	298,222,510	309,424,773	298,248,164
经营活动现金流入小计	5,364,998,310	5,288,697,744	4,724,996,944
购买商品、接受劳务支付的现金	-4,219,981,219	-4,270,038,880	-3,698,224,593
支付给职工以及为职工支付的现金	-327,601,689	-298,287,618	-257,390,008
支付的各项税费	-119,843,385	-158,067,797	-192,118,156
支付的其他与经营活动有关的现金	-348,316,347	-320,490,597	-307,120,389
经营活动现金流出小计	-5,015,742,640	-5,046,884,892	-4,454,853,146
经营活动产生的现金流量净额	349,255,670	241,812,852	270,143,798
二、投资活动产生的现金流量			
取得短期投资收益/利息收入所收到的现金	18,639,262	18,842,909	37,275,376
处置固定资产所收回的现金	672,905	844,619	9,999,609
收回短期国债及理财产品收到的本金	249,900,900	1,890,000,000	-
净收回保证金存款所收到的现金	-	8,228,661	13,631,339

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
收回委托贷款所受到的现金	200,000,000	200,000,000	50,000,000
分得股利收到的现金	64,981,540	292,195	41,926,191
投资活动现金流入小计	534,194,607	2,118,208,384	152,832,515
购建固定资产、在建工程及其他长期资产支付的现金	-184,510,314	-139,777,547	-192,497,284
委托贷款所支付的现金	-380,000,000	-150,000,000	-200,000,000
对子公司追加投资所支付的现金	-	-30,832,500	-40,000,000
投资短期国债及理财产品支出的本金	-249,900,900	-1,890,000,000	-
其他长期股权投资所支付的现金	-	-	-42,000,000
收购子公司所支付的现金	-	-80,000,000	-24,230,000
投资活动现金流出小计	-814,411,214	-2,290,610,047	-498,727,284
投资活动产生的现金流量净额	-280,216,607	-172,401,663	-345,894,769
三、筹资活动产生的现金流量			
借款所收到的现金	1,811,115,873	706,302,678	1,480,000,000
债券筹资所收到的现金	199,300,000	298,800,000	498,033,333
筹资活动现金流入小计	2,010,415,873	1,005,102,678	1,978,033,333
偿还债务支付的现金	-1,647,089,779	-440,328,772	-1,762,000,000
偿还债券支付的现金	-300,000,000	-500,000,000	-
分配股利及偿付利息支付的现金	-150,905,883	-141,530,304	-117,831,477
筹资活动现金流出小计	-2,097,995,662	-1,081,859,076	-1,879,831,477
筹资活动产生的现金流量净额	-87,579,789	-76,756,398	98,201,856
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（减少）额			
加：年/期初现金及现金等价物余额	255,457,898	262,762,359	240,378,590
六、年/期末现金及现金等价物余额	236,502,341	255,457,898	262,762,359

三、主要财务数据

(一) 合并报表口径

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产负债率	68.51%	69.18%	68.20%
流动比率（倍）	0.96	0.96	1.01
速动比率（倍）	0.57	0.59	0.68
归属于母公司股东的每股净资产（元）	3.99	3.93	3.62
	2012 年度	2011 年度	2010 年度
应收账款周转率（次）	6.68	6.80	6.26
存货周转率（次）	5.30	6.08	7.18
利息保障倍数（倍）	2.44	3.79	4.22

每股经营活动产生的现金流量(元/股)	0.11	0.06	0.20
每股净现金流量(元/股)	-0.29	0.01	0.39
基本每股收益(元)	0.25	0.51	0.44
加权平均净资产收益率	6.52%	13.69%	12.59%

(二) 母公司口径

	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
资产负债率	63.39%	62.49%	61.13%
流动比率(倍)	0.57	0.57	0.70
速动比率(倍)	0.40	0.34	0.53
	2012年度	2011年度	2010年度
应收账款周转率(次)	20.60	13.22	7.77
存货周转率(次)	9.55	9.19	10.77
每股经营活动产生的现金流量(元/股)	0.85	0.59	0.66
每股净现金流量(元/股)	-0.05	-0.02	0.05

注：资产负债率=负债总额÷资产总额

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货-其他流动资产)÷流动负债

应收账款周转率=主营业务收入÷[(期初应收账款+期末应收账款)÷2]

存货周转率=主营业务成本÷[(期初存货+期末存货)÷2]

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)÷利息支出

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÷总股本

每股净现金流量=现金及现金等价物增加(减少)额÷总股本

基本每股收益=归属于母公司股东净利润÷加权平均股份总数

加权平均净资产收益率=归属于母公司股东净利润÷期末净资产(不含少数股东权益)

第六节 本次债券的偿债计划及其他保障措施

一、具体偿债安排

(一) 利息的支付

1、本次债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券付息日为2014年至2018年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息

日为2014年至2016年每年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

（二）本金的兑付

1、本次债券到期一次还本。本金兑付日为2018年8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2016年的8月13日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本次债券的本金兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债基础

本次债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

（一）较强的盈利能力为偿还债券本息提供了良好基础

本次债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的现金流，2010年、2011年和2012年本公司营业收入分别为79.15亿元、91.84亿元和98.31亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为1.81亿元、2.10亿元和1.05亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为0.84亿元、0.27亿元和0.47亿元。

随着未来公司业务的不断发展，公司的营业收入有望进一步提升、经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而为偿还本次债券本息提供保障。

（二）流动资产变现

公司长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2012年12月31日，公司流动资

产余额为39.74亿元，不含存货的流动资产余额为24.38亿元，不含存货、应收账款的流动资产余额为10.39亿元。具体如下：

单位：元

项目	2012.12.31
货币资金	465,268,591
应收账款	1,399,046,174
预付款项	407,513,831
其他应收款	97,929,540
存货	1,535,945,684
其他流动资产	68,099,415
流动资产合计	3,973,803,235

（三）设定担保

本次债券由朝阳国资中心提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。如公司因受不可预知因素的影响导致无法按期偿付本次债券本息，则朝阳国资中心将按其出具的担保函及有关法律、法规的规定承担担保责任，保证的范围包括本次债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

本次债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在获知债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护全体债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见《北京京客隆商业集团股份有限公司公开发行2013年公司债券募集说明书》“七节 债券受托管理人”。

(四) 严格履行信息披露义务

公司将按中国证监会及相关监管部门的有关规定进行重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：预计到期难以偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产百分之十以上的重大损失；发生重大仲裁、诉讼；减资、合并、分立、解散及申请破产；拟进行重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停交易；中国证监会规定的其他情形。

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

(五) 发行人承诺

根据公司2012年第三次股东特别大会的决议，公司股东大会授权董事会在出现预计不能或者到期未能按期偿付本次公司债券的本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等措施。

四、针对发行人违约的解决措施

公司保证按照募集说明书约定向债券持有人偿付本次债券本金及利息。若公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人

将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索。

如果公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，对于逾期未付的本金和/或利息，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率的120%。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合信用评级对跟踪评级的有关要求，联合信用评级将在本次债券存续期内，在每年北京京客隆年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

公司应按联合信用评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用评级并提供有关资料。

联合信用评级将密切关注公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公布，并同时报送公司、监管部门、交易机构等。

第八节 债券担保人基本情况及资信情况

一、担保人基本情况简介

公司名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心

注册资本：人民币100亿元

住所：北京市朝阳区霞光里5号

法定代表人：王文远

经营范围：投资及投资管理；资产管理。

二、担保人最近一年主要财务数据和指标

根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的标准无保留意见的审计报告([2013]京会兴审字第04011598号)，朝阳国资中心最近一年主要财务数据和指标如下表：

项目	2012年12月31日
总资产(亿元)	460.97
净资产(亿元，不含少数股东权益)	181.71
资产负债率(合并)	60.47%
流动比率(倍)	1.42
速动比率(倍)	1.14
项目	2012年度
营业收入(亿元)	51.43
利润总额(亿元)	4.09
归属于母公司股东净利润(亿元)	3.16
加权平均净资产收益率(%)	1.74

注：资产负债率=负债总额÷资产总额

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货-其他流动资产)÷流动负债

加权平均净资产收益率=归属于母公司股东净利润÷期末净资产(不含少数股东权益)

三、担保人资信情况

朝阳国资中心是根据北京市朝阳区委常委会和区长办公会《关于组建北京市朝阳区国有资本经营管理中心》(朝国资文[2009]90号)的决定，于2009年5月27日由北京市朝阳区国有资产委员会出资设立的全民所有制企业。

朝阳国资中心是北京市朝阳区最主要的城市基础设施投融资主体，主要从事朝阳区城市基础设施建设投融资、一级土地整理开发、园区开发及相关国有资产的经营管理等业务，同时对授权范围内的国有资产履行保值增值职能。朝阳国资中心系朝副公司之控股公司，其持有朝副公司100%的股权。截至2012年12月31日，朝阳国资下辖一级控股子公司9家，业务涉及商业贸易、房地产、基础设施建设、酒店餐饮、旅游服务、物业管理等。

2012年第4季度以来，朝阳国资中心资信情况进一步改善。相比于2012年前三季度，朝阳国资中心2012年末存货规模显著下降，其流动资产周转水平有效提升。2012年第四季度，朝阳国资中心营业收入、净利润均大幅增长，经营活动现金流量净额明显改善。2012年第四季度，朝阳国资中心房地产业务态势良好，未来盈利预期提升。2012年北京市朝阳区财政收入同比增长约10%，继续位居北京市各区县之首，朝阳国资中心的经营和盈利能力有望进一步提升。上述情形对朝阳国资中心信用基本面形成良好支撑。

四、担保人累计对外担保余额及其占净资产的比重

截至2012年12月31日，朝阳国资中心为其他单位提供借款担保余额为63.11亿元，其中对其子公司担保额为56.11亿元，对子公司以外的担保为7.00亿元。担保总额占朝阳国资中心2012年12月31日经审计净资产（不含少数股东权益）的比重为34.73%；若考虑公司本次7.5亿元的公司债券全额发行，朝阳国资中心对外担保总额占其2012年12月31日经审计净资产（不含少数股东权益）的比重将为38.86%。

五、担保人偿债能力分析

朝阳国资中心一直保持较快的发展速度，资产、经营规模稳健扩张，盈利能力日益增强，各项财务指标良好。截至2012年12月31日，朝阳国资中心总资产为460.97亿元，资产负债率为60.47%，加权平均净资产收益率为1.74%，流动比率与速动比率分别为1.42倍和1.14倍，各项财务指标良好。总体来看，朝阳国资中心整体偿债能力较强。

六、担保人发展前景分析

作为北京重点外事活动区、商贸区、工业和副食品生产基地，朝阳区在北京市的经济发展中仍具有重要地位。经初步核算，2012年朝阳区预计实现地区生产总值超过3,600亿元，位居北京全市十六个区县之首，保持快速增长态势。2012年朝阳区实现财政收入348.58亿元，同比增长10%。朝阳区还具有突出的涉外资源优势，区域内汇集了北京70%的涉外资源、60%以上的外国商社和90%的外国驻京新闻机构，是北京市金融机构最多、门类最全的区域。2012年朝阳区全年完成区级财政收入348.58亿元，比上年增长7.09%，财政收入的大幅增长主要得益于营业税和企业所得税的快速增长，总体财政实力较强。

朝阳国资中心是北京市朝阳区最主要的城市基础设施投融资主体，在朝阳区地区社会经济发展中处于重要地位。朝阳国资中心主要从事朝阳区城市基础设施建设投融资、一级土地整理开发、园区开发及相关国有资产的经营管理等业务，同时对授权范围内的国有资产履行保值增值职能。

朝阳国资中心营业收入主要来源于商业贸易、房地产销售、物业管理及基础设施建设费用补偿。朝阳国资中心所属的经营性业务大多位于北京市朝外商圈，良好的区位优势以及较为明显的区域聚集效应对其经营性业务的稳健运营提供了有力支撑，自2011年开始，朝阳国资中心主要的建设项目进入回购期，来自基础设施建设费用补偿的营业收入将大幅增加。

联合信用评级认为，朝阳国资中心资产规模较大，其所提供的担保对本次债券的信用状况具有显著的提升作用，本次债券到期不能偿还的风险很低。

七、担保人为本次债券发行提供担保履行的决策程序

根据朝阳区国资委于2013年1月10日出具的《朝阳区国资委关于由国资中心为京客隆公开发行公司债券提供担保的批复》（朝国资文[2013]8号），朝阳国资中心于2013年1月15日召开管理委员会会议，通过了为北京京客隆商业集团股份有限公司公开发行公司债券提供担保的决议。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第十节 募集资金的运用

本次债券发行规模为7.5亿元。本公司拟将本次债券募集资金中的6.4亿元（占85.33%）用于调整债务结构、偿还部分银行借款；剩余1.1亿元（占14.67%）拟用于补充流动资金，改善资金状况。

第十一节 其他重要事项

一、对外担保的有关情况

截至本上市公告书公告之日，除本公司与朝批商贸之间银行借款互相担保之外，本公司及下属全资、控股子公司不存在其他对外担保情况。

二、诉讼与仲裁事项

截至本上市公告书公告之日，公司及控股子公司不存在其他可能对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

截至本上市公告书公告之日，本公司有一起金额较大的诉讼，具体情况如下：

2012年5月14日，北京百利通达商贸有限公司（以下简称“百利通达”）就与本公司的联营合同纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，主张其在本公司所属的位于通州区的京客隆玉桥店二层开展服装、鞋帽等经营活动，百利通达向本公司交纳了保证金、管理费，按天向公司支付销售留利并为开展联营活动对场地进行了装修、招商及推广宣传，但2011年7月24日，该场地二楼楼顶坍塌，导致百利通达及该场地内摊位的经营者遭受损失，百利通达已对该等经营者进行了赔偿，并再次装修、推广宣传，但因公司在房屋坍塌后不作为导致整体经营环境恶化，经营者与公司的赔偿事宜无法确定进而导致百利通达的经营不能正常进行。就上述情况，百利通达要求判令解除与公司签署的《联营合同书》、返还保证金3万元、服务管理费2万元、已支付的销售留利28万元、并赔偿装修费用206.4万元、广告推广费83.2万元、赔偿百利通达对外垫付的赔偿费用20.9565万元并承担诉讼费。北京市朝阳区人民法院已受理该案，案号为2012年度朝民初字第18364号。

2012年6月21日，北京市朝阳区人民法院开庭审判该案，公司当庭提出反诉，主张与百利通达签署的《联营合同书》已于2012年12月31日终止，百利通达在联营期内拖欠公司销售留利386,997元、电费43,633.84元、水费3,697.95元、电梯维保费11,000元、房租补偿费用200,000元；并且，百利通达在联营期内擅自将场地转租给80多个商户，且转租期限超过联营期限，后经营出现问题，导致较为恶劣的社会影响，公司已向相关商户垫付百利通达应付赔偿款192万元。基于上述事实，公司要求百利通达依约支付上述全部费用并赔偿违约金20万元。公司当庭提起反诉并已由北京市朝阳区人民法院受理公司相关反诉请求。目前该诉讼尚在一审审理过程中。

第十二节 有关当事人

一、发行人

名称：北京京客隆商业集团股份有限公司

住所：北京市朝阳区新源街45号楼

办公地址：北京市朝阳区新源街45号楼

法定代表人：李建文

联系人：李博

电话：010-64648402

传真：010-64611370

邮政编码：100027

二、保荐人和承销团成员

（一）保荐人/主承销商/债券受托管理人

名称：瑞银证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层

办公地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心12层、15层

法定代表人：程宣荪

项目主办人：陈超、郑凡明

项目组成员：张瑾、吴灵犀、张楠、凌婧、秦旭嘉、杨矛

电话：010-58328888

传真：010-58328764

邮政编码：100033

（二）分销商

名称：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路689号

办公地址：上海市广东路689号

法定代表人：王开国

联系人：傅璇、肖博元
电话：010-88027151、18911780800
传真：010-88027190

名称：民生证券股份有限公司
住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层
办公地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层
法定代表人：余政
联系人：郭颖、董昕宇
电话：010-85127672
传真：010-85127929

三、担保人

名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心
住所：北京市朝阳区霞光里5号
办公地址：北京市朝阳区霞光里5号
法定代表人：王文远
联系人：张亮
电话：010-84536212
传真：010-84537765

四、律师事务所

（一）发行人律师

名称：国浩律师（北京）事务所
住所：北京市朝阳区东三环北路38号泰康金融大厦9层
负责人：王卫东
经办律师：沈义、潘锦馨
电话：010-65890699
传真：010-65176800

（二）保荐机构（主承销商）律师

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼

负责人：吴明德

经办律师：丁启伟、谢静

电话：021-61059000

传真：021-61059100

五、会计师事务所

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市延安东路222号外滩中心30楼

法定代表人：卢伯卿

经办注册会计师：周颖、付燕珺

电话：010-85207788

传真：010-85181218

六、资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

住所：天津市和平区曲阜道 80 号

法定代表人：吴金善

评级人员：金磊、赵卿

电话：022-58356961

传真：022-58356989

第十三节 备查文件

投资者可以查阅与本次债券发行有关的所有正式法律文件，这些文件也在指定网站上披露，具体如下：

一、发行人最近三年的财务报告及最近三年财务报告的审计报告；

二、关于北京京客隆商业集团股份有限公司公开发行公司债券的发行保荐书；

三、关于北京京客隆商业集团股份有限公司公开发行 2013 年公司债券的法律

意见书；

四、北京京客隆商业集团股份有限公司 2013 年公司债券信用评级报告；

五、中国证监会核准本次发行的文件；

六、本次发行公司债券的担保合同和担保函。

投资者可到前述发行人或主承销商住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

(本页无正文，为《北京京客隆商业集团股份有限公司 2013 年公司债券上市公告书》
之盖章页)

发行人：北京京客隆商业集团股份有限公司



(本页无正文，为《北京京客隆商业集团股份有限公司 2013 年公司债券上市公告书》之盖章页)

保荐机构、主承销商：瑞银证券有限责任公司

