



# 北京北辰实业股份有限公司

（住所：北京市朝阳区北辰东路 8 号）

## 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券

（第一期）

### 募集说明书

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



天风证券股份有限公司

湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

主承销商



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



华泰联合证券有限责任公司

深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

2021年 7月19 日

## 重要声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明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、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明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。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，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。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、

律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，房地产行业与宏观经济形势及房地产行业周期之间存在较大的关联性。房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获取土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。若公司未来不能对宏观经济形势及行业周期变化采取有效的经营策略应对，并及时调整相应的经营策略和投资行为，将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。房地产融资收紧及限价限售等宏观调控政策对公司在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面造成一定影响，公司所面临的市场压力加大。

二、宏观经济形势对房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等产生重大影响，并可能使房地产市场价格产生波动，可能对未来房地产市场的价格产生一定的影响，从而增加公司的房地产开发及销售压力，进而对公司业绩造成不利影响。目前，房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下，推升开发成本，而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，利润空间或将被压缩，给公司财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

三、由于房地产项目运作周期较长，如果公司在项目产品定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应，可能对项目的盈利能力造成一定影响。为不断提升公司可持续发展能力，公司未来仍存在合理增加项目储备的可能性，由此可能对公司融资能力、产品开发能力和项目去化等业务经营能力带来较高要求。若公司无法获得足够的项目储备或无法有效推动项目去化，则可能会给公司的可持续发展带来不利影响。

四、截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司合并资产负债率分别为 81.67%、78.61%、77.18% 和 75.16%，呈逐年下降态势。公司将积极开展多渠道、多方式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，同时做好债务规模和资产负债率双管控工作，保持财务稳健。合理的资产负债结构对公司的经

营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司可能面临一定的财务风险。

五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，公司经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除公司外的第三方处获得偿付。

六、发行人为贷款银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。如果买受人在阶段性按揭担保期间丧失还款能力或未能按期偿还借款，公司将承担连带责任。在担保期间内，如果买受人无法继续偿还银行贷款，且所购房产价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定经济损失。

七、投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

八、本期债券的发行方式为面向专业投资者公开发行。发行对象为具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规规定的专业投资者。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

九、经新世纪评级评定，发行人的主体信用级别为AAA，评级展望为“稳定”，本期债券信用级别为AAA。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期间发生负面变化，资信评级机

构调低发行人信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场交易价格可能发生波动，可能对债券持有人的利益造成影响。

根据监管部门和新世纪评级对跟踪评级的有关要求，新世纪评级将在本期债券存续期内，在每年北京北辰实业股份有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，新世纪评级将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十、2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为253,290.83万元、12,089.51万元、25,150.87万元和47,433.63万元，存在一定波动。2019年公司经营现金流量净额降幅较大，主要由于当年公司发展物业板块收到的现金减少所致。2020年公司经营现金流量净额较2019年增加13,061.36万元，涨幅较大，主要由于当年收回受限制的担保金及保证金以及购买商品、接受劳务支付的现金减少综合所致。2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额随着销售的提升显著回升。公司作为房地产企业，购置土地以及项目建设等需要较大规模资金支出，将可能造成公司经营活动现金流短期内存在一定波动。

十一、截至2020年12月31日，发行人受限资产账面价值为2,738,074.34万元。发行人所有权受限资产包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和在建工程等，主要为按揭保证金、工程履约保证金及为银行借款设定的抵押资产。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

十二、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，利率存在变化的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。由于本期债券采用固定利率形式，存续期限较长，市场利率的波动将给投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

十三、截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司存货分别为6,039,555.00万元、6,073,410.55万元、5,644,050.03万元和5,349,723.37万元，占公司资产总额的比例分别为65.72%、64.74%、65.29%和66.29%。2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司存货周转率分别为0.21、0.21、0.23和0.09。

2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司资产减值损失分别为23,632.71万元、76,360.44万元、89,455.09万元和0.00万元，主要为存货跌价损失。公司存货主要为开发中及待售的房地产开发项目，如果公司项目开发及销售进度受到影响，存货余额进一步提高，将有可能对公司总资产周转率和流动性造成不利影响。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若公司的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

十四、2020年初突发的新冠肺炎疫情对我国经济发展产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务业均受到不同程度的冲击。由于疫情的爆发及疫情防控的开展与常态化，公司房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在一定时期内将受到影响。2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司营业收入分别为1,786,416.28万元、2,012,236.37万元、1,799,598.24万元和655,401.03万元，2020年营业收入同比下降10.57%。公司归属于母公司净利润分别为118,951.17万元、165,394.87万元、27,097.46万元和32,345.70万元，2020年归母净利润同比下降83.62%，降幅较大。2021年1-3月，公司归母净利润显著回升。

十五、截至本募集说明书签署之日，发行人设董事会，由8名董事组成，其中独立董事3名。根据《公司章程》，发行人董事会由9人组成，发行人的董事人数暂低于其《公司章程》规定的人数，但不低于《公司法》规定的董事人数，符合相关法律法规的规定。目前，发行人董事会运行良好，公司将尽快补选董事。

# 目 录

重要声明 .....	2
重大事项提示 .....	4
目 录 .....	8
释 义 .....	13
第一节 发行概况 .....	17
一、本次债券的审核及注册情况 .....	17
二、本期债券发行的基本条款 .....	17
三、本期债券发行及上市安排 .....	21
(一) 本期债券发行时间安排 .....	21
(二) 本期债券上市安排 .....	21
四、本期发行的有关机构 .....	21
(一) 发行人 .....	21
(二) 主承销商、债券受托管理人、簿记管理人 .....	21
(三) 主承销商 .....	22
(四) 发行人律师 .....	22
(五) 审计机构 .....	23
(六) 资信评级机构 .....	23
(七) 申请上市交易场所 .....	23
(八) 债券登记机构 .....	23
五、认购人承诺 .....	24
六、发行人与本期发行所聘请的有关机构、人员的利害关系 .....	24
第二节 风险因素 .....	26
一、本期债券的投资风险 .....	26
(一) 利率风险 .....	26
(二) 流动性风险 .....	26
(三) 偿付风险 .....	26
(四) 本期债券安排所特有的风险 .....	27
(五) 资信风险 .....	27
(六) 评级风险 .....	27
(七) 与回售条款及调整票面利率条款相关的风险 .....	27
二、发行人的相关风险 .....	27
(一) 市场风险 .....	28
(二) 经营风险 .....	28
(三) 财务风险 .....	30
(四) 政策风险 .....	32
(五) 管理风险 .....	32
第三节 发行人及本期债券的资信情况 .....	34
一、公司债券的信用评级情况及资信评估机构 .....	34
二、公司债券信用评级报告主要事项 .....	34
(一) 信用评级结论及标识的涵义 .....	34
(二) 评级报告的主要内容 .....	34
(三) 跟踪评级的有关安排 .....	35

(四) 报告期内评级变化情况 .....	36
<b>三、公司资信情况 .....</b>	<b>37</b>
(一) 公司获得主要贷款银行的授信情况 .....	37
(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的资信情况 .....	37
(三) 发行人已发行债券以及偿还情况 .....	37
(四) 最近三年及一期主要财务数据和财务指标 .....	38
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....</b>	<b>40</b>
一、发行后公司面临的偿债压力分析 .....	40
二、公司债券的偿债计划 .....	40
(一) 发行人日常经营产生的现金流 .....	40
(二) 充足的银行授信额度 .....	40
(三) 股东的充分支持 .....	41
(四) 较强的持续融资能力 .....	41
三、公司债券的偿债保障措施 .....	41
(一) 制定《债券持有人会议规则》 .....	41
(二) 充分发挥债券受托管理人的作用 .....	42
(三) 设立专门的偿付工作小组 .....	42
(四) 严格履行信息披露义务 .....	42
(五) 偿债应急保障方案 .....	42
(六) 发行人承诺 .....	43
四、违约责任及争议解决措施 .....	43
(一) 本期债券的违约责任 .....	43
(二) 争议解决措施 .....	44
<b>第五节 发行人基本情况.....</b>	<b>45</b>
一、发行人概况 .....	45
二、公司设立及历次股本变化情况 .....	46
(一) 设立及上市情况 .....	46
(二) 股本变化情况 .....	47
(三) 重大资产重组情况 .....	47
(四) 公司股本结构及前十名股东持股情况 .....	47
三、公司控股股东及实际控制人的基本情况 .....	48
(一) 公司控股股东情况介绍 .....	48
(二) 公司实际控制人情况介绍 .....	49
(三) 公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系 .....	50
(四) 主要股东所持股份的权利限制及权属纠纷 .....	50
(五) 报告期内控股股东及实际控制人变化情况 .....	50
四、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况 .....	50
(一) 组织结构 .....	50
(二) 发行人重要对外权益投资情况 .....	52
(三) 发行人重要子公司情况介绍 .....	54
(四) 发行人重要参股公司情况介绍 .....	54
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	55
(一) 基本情况 .....	55
(二) 现任董事、监事和高级管理人员主要工作经历 .....	56

(三) 现任董事、监事和高级管理人员的任职资格 .....	60
(四) 兼职情况 .....	60
(五) 公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况 .....	61
<b>六、公司所处行业基本情况 .....</b>	<b>61</b>
(一) 房地产行业的竞争情况 .....	61
(二) 房地产上下游行业情况 .....	62
(三) 发行人主要业务所在区域市场分析 .....	63
(四) 可比上市公司 .....	65
(五) 主要竞争优势 .....	66
<b>七、发行人的主营业务经营情况 .....</b>	<b>68</b>
(一) 主要业务 .....	68
(二) 公司营业收入构成 .....	74
(三) 公司最近三年及一期发展物业开发情况 .....	78
(四) 公司最近三年及一期拿地情况 .....	78
(五) 获取资质情况 .....	80
<b>八、发行人的内部控制 .....</b>	<b>81</b>
(一) 《公司章程》及其运行情况 .....	81
(二) 公司治理制度 .....	82
(三) 发行人规范运行情况 .....	83
(四) 三会运作情况 .....	83
(五) 独立董事制度及其执行情况 .....	84
(六) 证监会或交易所处罚情况 .....	84
(七) 内部控制 .....	85
(八) 业务控制 .....	85
(九) 信息管理 .....	85
(十) 财务会计管理 .....	85
(十一) 非经营性往来占款和资金拆借情况 .....	86
(十二) 内部控制的监督 .....	86
<b>九、发行人违法违规情况说明 .....</b>	<b>86</b>
<b>十、发行人独立性情况 .....</b>	<b>86</b>
(一) 资产独立 .....	86
(二) 人员独立 .....	86
(三) 财务独立 .....	87
(四) 机构独立 .....	87
(五) 业务独立 .....	87
<b>十一、关联方及关联交易情况 .....</b>	<b>88</b>
(一) 关联方 .....	88
(二) 关联交易情况 .....	89
(三) 关联方应收应付款项 .....	93
(四) 关联交易定价机制 .....	94
(五) 资金违规占用及关联方担保的情形 .....	95
(六) 关于关联交易的审议制度 .....	95
<b>十二、信息披露事务及投资者关系管理制度安排 .....</b>	<b>98</b>
(一) 一般信息披露安排 .....	98

(二)《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中对存续期相关信息披露的安排 .....	99
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>100</b>
一、最近三个会计年度财务报告审计情况 .....	100
二、财务会计报表 .....	101
(一)最近三年及一期合并财务报表 .....	101
(二)最近三年及一期母公司财务报表 .....	105
三、合并财务报表范围变化情况 .....	108
(一)2021年1-3月合并财务报表范围变化情况 .....	108
(二)2020年度合并财务报表范围变化情况 .....	109
(三)2019年合并财务报表范围变化情况 .....	110
(四)2018年合并财务报表范围变化情况 .....	111
四、主要财务指标 .....	112
(一)合并财务报表口径 .....	112
(二)母公司财务报表口径 .....	113
五、管理层分析与讨论 .....	114
(一)合并财务报表资产分析 .....	114
(二)合并财务报表负债分析 .....	136
(三)合并财务报表盈利能力分析 .....	148
(四)合并财务报表现金流量分析 .....	155
(五)合并财务报表偿债能力分析 .....	157
六、未来业务目标及盈利能力的持续性 .....	158
(一)未来业务目标 .....	158
(二)盈利能力的可持续性 .....	158
七、公司有息债务情况 .....	160
八、发行本期公司债券后发行人资产负债结构的变化 .....	161
九、或有负债 .....	161
(一)对外担保情况 .....	161
(二)诉讼仲裁情况 .....	163
(三)受限资产情况 .....	163
<b>第七节 本期募集资金运用 .....</b>	<b>164</b>
一、本期债券的募集资金规模 .....	164
二、本期债券的募集资金运用计划 .....	164
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	165
(一)有利于优化公司的负债结构 .....	165
(二)提升公司的短期偿债能力 .....	165
(三)有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险 .....	165
四、前次发行公司债券的募集资金使用情况 .....	166
(一)“14北辰01”、“14北辰02”募集资金使用情况 .....	166
(二)“16北辰01”募集资金使用情况 .....	167
(三)“19北辰F1”募集资金使用情况 .....	167
(四)“20北辰01”募集资金使用情况 .....	168
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>169</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	169

二、债券持有人会议规则的主要内容 .....	169
(一) 债券持有人会议的职权范围 .....	169
(二) 债券持有人会议的筹备 .....	171
(三) 债券持有人会议的召开与决策 .....	175
(四) 其他 .....	179
第九节 债券受托管理人 .....	181
一、债券受托管理人 .....	181
二、《债券受托管理协议》主要事项 .....	181
(一) 受托管理事项 .....	181
(二) 发行人的权利和义务 .....	182
(三) 债券受托管理人的职责、权利和义务 .....	187
(四) 受托管理事务报告 .....	191
(五) 利益冲突的风险防范机制 .....	192
(六) 受托管理人的变更 .....	193
(七) 违约责任 .....	194
(八) 法律适用和争议解决 .....	196
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	198
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	199
二、主承销商声明 .....	206
三、发行人律师声明 .....	212
四、审计机构声明 .....	214
五、评级机构声明 .....	215
第十一节 备查文件 .....	217
一、备查文件 .....	217
二、查阅时间、地点 .....	217
三、备查文件查阅时间 .....	217

## 释义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下：

发行人、北辰实业、公司	指	北京北辰实业股份有限公司
本次债券	指	北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券，发行规模不超过 30 亿元（含 30 亿元）
本期债券	指	北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
本息	指	本金和/或利息
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
报告期、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月
最近三年	指	2018 年、2019 年、2020 年
14 北辰 01	指	北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券（品种一）
14 北辰 02	指	北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券（品种二）
16 北辰 01	指	北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）
17 北辰实业 MTN001	指	北京北辰实业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据
18 北辰实业 MTN001	指	北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据
19 北辰 F1	指	北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
19 北辰实业 MTN001	指	北京北辰实业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据
20 北辰 01	指	北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
20 北辰实业 MTN001	指	北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据
北辰集团	指	北京北辰实业集团有限责任公司
北辰地产集团	指	北京北辰地产集团有限公司

武汉辰智	指	武汉北辰辰智房地产开发有限公司
武汉辰慧	指	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司
北辰会展集团	指	北京北辰会展集团有限公司
北极星基金	指	北京北极星房地产投资基金管理有限公司
辰运物业	指	北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心
武汉当代	指	武汉当代北辰置业有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
杭州金湖	指	杭州金湖房地产开发有限公司
无锡盛阳	指	无锡北辰盛阳置业有限公司
无锡辰万	指	无锡市辰万房地产有限公司
武汉辰发	指	武汉辰发房地产开发有限公司
武汉辰展	指	武汉辰展房地产开发有限公司
北辰会展投资	指	北京北辰会展投资有限公司
武汉金辰盈创	指	武汉金辰盈创置业有限公司
广州辰旭	指	广州辰旭置业有限公司
上海新置	指	上海新置建筑工程有限公司
国际展览中心	指	北京国际展览中心有限公司
旭昭香港	指	旭昭（香港）有限公司
南京宁康	指	南京宁康投资管理有限公司
合肥旭辉	指	合肥旭辉企业管理有限公司
康辰亚奥	指	北京康辰亚奥技术股份有限公司
扬子江会展	指	南京北辰扬子江会议会展有限公司
发展物业	指	发行人所进行的房地产开发业务，包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次物业开发和销售
投资物业	指	发行人为保持稳定的业务收入，长期持有一定量的房屋、建筑物等物业，包括会议中心、酒店、写字楼和公寓业态，并用于经营相关业务
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
北京农商银行	指	北京农村商业银行股份有限公司

主承销商、债券受托管理人、天风证券	指	天风证券股份有限公司
主承销商、瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
主承销商、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
资信评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
审计机构、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
承销团	指	由主承销商为承销本期债券而组织的承销机构的总称
专业投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规的专业投资者
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	《北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司债券上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
《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	《北京北辰实业股份有限公司章程》
股东大会	指	北京北辰实业股份有限公司股东大会
董事会	指	北京北辰实业股份有限公司董事会
监事会	指	北京北辰实业股份有限公司监事会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日 （不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
A股	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的股票
H股	指	获准在香港联合交易所上市的以人民币标明面值、以港币认购和进行交易的股票
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次债券的审核及注册情况

2020年4月21日，发行人第八届董事会第六十五次会议审议通过了《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》，并提请股东大会审议。

2020年6月16日，发行人2019年年度股东大会审议通过了《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》，一般及无条件地授权了董事会及下属子公司，并同意董事会进一步授权公司董事长或总经理，在决议有效期内根据公司特定需要以及其它市场条件全权办理债务融资工具发行的相关事宜。本次授权的决议有效期为自股东大会审议通过之日起至公司2020年度股东大会召开之日止。

2021年3月24日，发行人第八届董事会第一百零五次会议审议通过了《关于本公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于本公司公开发行公司债券的议案》，通过了本次公司债券的发行方案和有关授权事项。

2021年6月28日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2021]2199号），公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券，公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及发行条款。

### 二、本期债券发行的基本条款

发行人： 北京北辰实业股份有限公司

债券名称： 北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

发行规模： 本期债券面值总额不超过人民币3.19亿元（含3.19亿元）

票面金额及发行价格 本期债券票面金额为100元，按面值平价发行  
格

债券品种和期限：	本期债券期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
债券利率或其确定方式：	本期债券为固定利率债券，票面利率将根据发行时的市场情况和簿记建档结果确定
发行人调整票面利率选择权：	发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于本期债券是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变
投资者回售选择权：	发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人，本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作
投资者回售登记期	持有本期债券的投资者拟部分或全部行使回售选择权，可于发行人发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起3个交易日内进行登记，回售登记经确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整
定价流程：	投资者在公司与主承销商规定的利率询价时间内提交询价文件。按照本期债券投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计认购金额超过或等于本期债券发行规模时所对应的最高申购利率确认为本期债券的发行利率

债券形式：	实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作
还本付息方式：	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
发行方式与发行对象：	本期债券的发行方式为面向专业投资者公开发行。发行对象为具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规规定的专业投资者
配售规则：	申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在申购利率均为发行利率的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果
向公司股东配售的安排：	本期债券不向公司股东优先配售
起息日：	2021年7月26日
利息登记日：	本期债券的付息债权登记日将按照上交所和债券登记机构的相关规定办理
付息日：	2022年至2026年每年的7月26日为上一个计息年度的付息日。若投资者于第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的7月26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，顺延期间付息款项不另计利息）

兑付日:	2026年7月26日。若投资者于第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年7月26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）
付息、兑付方式:	本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理
担保方式:	本期债券为无担保债券
信用级别及资信评级机构:	经新世纪评级综合评定，公司主体信用级别为AAA，本期债券信用级别为AAA
主承销商、债券受托管理人:	天风证券股份有限公司
主承销商:	瑞银证券有限责任公司、华泰联合证券有限责任公司
承销方式:	由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销本期债券
募集资金用途:	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期及回售的公司债券本金和利息
募集资金专项账户:	发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理
上市交易场所:	上海证券交易所
质押式回购安排:	发行人的主体信用等级和本期债券信用等级皆为AAA级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年7月21日。

发行首日：2021年7月23日。

预计发行/网下认购期限：2021年7月23日至2021年7月26日。

#### （二）本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

### 四、本期发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：北京北辰实业股份有限公司

法定代表人：李伟东

住所：北京市朝阳区北辰东路8号

电话：010-84973263

联系人：胡浩、成扬

#### （二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号

电话：010-56702804

传真：010-56702808

联系人：刘岳、贾琳姗

### （三）主承销商

名称： 瑞银证券有限责任公司  
法定代表人： 钱于军  
住所： 北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层  
电话： 010-58328888  
传真： 010-58328954  
项目负责人： 戴茜、向萌朦  
联系人： 王珏、许凯、张诗哲、范围

名称： 华泰联合证券有限责任公司  
法定代表人： 江禹  
住所： 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港  
基金小镇 B7 栋 401  
电话： 010-57615900  
传真： 010-57615902  
联系人： 吴震、张春、于蔚然

### （四）发行人律师

名称： 北京大成律师事务所  
负责人： 彭雪峰  
住所： 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层  
电话： 010-58137001  
传真： 010-58137799  
经办律师： 张洪、陈晖、梅艳婷、李一凡

## （五）审计机构

名称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）  
负责人： 李丹  
住所： 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室  
电话： 010-6533 5408  
传真： 010-6533 8800  
联系人： 彭啸风、徐涛、任丽君

## （六）资信评级机构

名称： 上海新世纪资信评估投资服务有限公司  
法定代表人： 朱荣恩  
住所： 上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22  
电话： 021-63501349  
传真： 021-63501349  
签字评级人员： 吴晓丽、杨亿

## （七）申请上市交易场所

名称： 上海证券交易所  
总经理： 蔡建春  
住所： 上海市浦东东南路528号证券大厦  
电话： 021-68808888  
传真： 021-68804868

## （八）债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由天风证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人与本期发行所聘请的有关机构、人员的利害关系

截至2021年3月31日，瑞银证券不持有与发行人具有关联关系的上市公司股票，瑞银集团（UBS AG，持有瑞银证券51%的股权，为瑞银证券控股股东）持

有北京北辰实业股份（00588.HK）2,604,897股H股股票，持有北辰实业（601588.SH）3,601,922股A股股票，合计占公司总股本约0.18%。

截至2021年3月31日，华泰联合证券之母公司华泰证券股份有限公司持有北辰实业（601588.SH）1,174,700股A股股票。

除上述情况外，截至本募集说明书签署之日，发行人与发行人聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 风险因素

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，利率存在变化的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。由于本期债券采用固定利率形式，存续期限较长，市场利率的波动将给投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营及财务状况正常。发行人最近三个会计年度实现年均可分配利润为 103,814.50 万元（取自 2018 年、2019 年及 2020 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。在本期债券存续期间，发行人所处的宏观环境和房地产行业状况等外部因素，以及发行人本身的生产经营变化，可能导致发行人不能从预期的收入来源中获得足够的资金，进而影响发行人按约定偿付本期债券本息。此外，本期债券为无担保债券，若

发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

#### **（四）本期债券安排所特有的风险**

发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，但是在本期债券存续期间，可能由于不可抗力事件或者发行人经营情况发生重大不利变化，导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响发行人按约定偿付本期债券本息。

#### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，能够按约定偿付贷款本息，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，发行人的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，发行人资信状况恶化，进而可能影响本期债券本息的偿付。

#### **（六）评级风险**

经新世纪评级评定，发行人的主体信用级别为 AAA，评级展望为“稳定”，本期债券信用级别为 AAA。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期间发生负面变化，资信评级机构调低发行人信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场交易价格可能发生波动，可能对债券持有人的利益造成影响。

#### **（七）与回售条款及调整票面利率条款相关的风险**

本期债券设有发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，本期债券的回售条款对债券期限、利率及偿付将产生一定的不确定性。若发行人届时行使调整票面利率选择权，可能影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦将增加发行人的集中偿债压力，可能对本期债券的偿还带来不利影响。

## **二、发行人的相关风险**

## （一）市场风险

### 1、宏观经济形势及房地产行业周期性的风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，房地产行业与宏观经济形势及房地产行业周期之间存在较大的关联性。房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获取土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。若公司未来不能对宏观经济形势及行业周期变化采取有效的经营策略应对，并及时调整相应的经营策略和投资行为，将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。房地产融资收紧及限价限售等宏观调控政策对公司获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面造成一定影响，公司所面临的市场压力加大。

### 2、房地产价格波动的风险

宏观经济形势对房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等产生重大影响，并可能使房地产市场价格产生波动，可能对未来房地产市场的价格产生一定的影响，从而增加公司的房地产开发及销售压力，进而对公司业绩造成不利影响。目前，房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下，推升开发成本，而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，利润空间或将被压缩，给公司财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

## （二）经营风险

### 1、发展物业政策风险

在市场经济条件下，房地产行业的发展与国家经济形势和政策导向紧密相关，因此在很大程度上受限于政策的调控。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房地产开发商在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险，造成经济损失。

### 2、市场竞争风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争愈发激烈，且房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，如果公司不能及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应，则公司的经营及财务将可能受到不利影响。

### **3、土地、原材料及设备供应风险**

对于房地产开发企业而言，合理的土地储备以及未来持续获得土地的能力至关重要。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争激烈，近年来土地价格增长，在直接影响项目开发成本的同时，也导致公开交易获取土地所需的资金规模不断上升、难度不断加大。

另外，房地产开发所必需的钢材、水泥等主要建筑材料及设备价格具有一定的周期性和波动性，如果上述生产要素价格上升，将可能增加公司项目的开发成本，从而可能影响公司的盈利能力。

### **4、项目开发风险**

房地产开发是周期长、环节多和投资大的系统性工程，在投资决策、土地获取、规划设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。如果公司对项目开发的管控力度不够，将有可能造成开发项目的进度延缓和成本上升。

### **5、销售风险**

随着购房市场需求日趋多元化和个性化，买受人对房地产产品和服务的要求有所提高。此外，随着一系列宏观调控政策的出台，也对潜在客户的购买力和购买意愿产生一定程度的影响。由于房地产项目运作周期较长，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应，可能对产品销售、周转率和盈利能力造成一定影响。

### **6、工程质量风险**

房地产开发需要整合勘察、设计、施工、采购、监理和销售等诸多方面。尽管发行人致力于加强对项目的监管控制，针对房地产项目开发制定了相关的

质量控制体系，但其中任何一方面的纰漏均可能导致工程质量问题，从而降低公司的客户满意度，损害公司品牌形象，使公司陷入诉讼或遭受经济损失。

### 7、人才储备的短缺风险

随着公司近年来不断加强房地产开发全国化布局，以及会展场馆及酒店受托管理等业务的稳步推进，公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管理人才的需求量大幅提升，短期内或将面临人才短缺的风险。

### 8、未来在建拟建项目存在一定资本支出压力风险

公司在建及拟建项目体量较大，未来存在一定资金需求，对公司项目去化及融资能力提出更高要求。

### 9、部分子公司房地产开发资质到期的风险

公司部分子公司的房地产开发资质已经到期，公司正在办理新的资质证书。因此，公司存在部分子公司房地产开发业务资质到期的风险。

## （三）财务风险

### 1、资产负债率较高的风险

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司合并资产负债率分别为81.67%、78.61%、77.18%和75.16%，呈逐年下降态势。公司将积极开展多渠道、多方式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，同时做好债务规模和资产负债率双管控工作，保持财务稳健。合理的资产负债结构对公司的经营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司可能面临一定的财务风险。

### 2、存货相关风险

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司存货分别为6,039,555.00万元、6,073,410.55万元、5,644,050.03万元和5,349,723.37万元，占公司资产总额的比例分别为65.72%、64.74%、65.29%和66.29%。2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司存货周转率分别为0.21、0.21、0.23和0.09。

2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司资产减值损失分别为23,632.71万元、76,360.44万元、89,455.09万元和0.00万元，主要为存货跌价损失。公司存货主要为开发中及待售的房地产开发项目，如果公司项目开发及销售进度受到影响，存货余额进一步提高，将有可能对公司总资产周转率和流动性造成不利影响。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若公司的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

### 3、经营活动现金流波动的风险

2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为253,290.83万元、12,089.51万元、25,150.87万元和47,433.63万元，存在一定波动。2019年公司经营现金流量净额降幅较大，主要由于当年公司发展物业板块收到的现金减少所致。2020年公司经营现金流量净额较2019年增加13,061.36万元，涨幅较大，主要由于当年收回受限制的担保金及保证金以及购买商品、接受劳务支付的现金减少综合所致。2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额随着销售的提升显著回升。公司作为房地产企业，购置土地以及项目建设等需要较大规模资金支出，将可能造成公司经营活动现金流短期内存在一定波动。

### 4、为买受人提供阶段性担保的风险

发行人为贷款银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。如果买受人在阶段性按揭担保期间丧失还款能力或未能按期偿还借款，公司将承担连带责任。在担保期间内，如果买受人无法继续偿还银行贷款，且所购房产价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定经济损失。

### 5、所有权受限资产规模较大的风险

截至2020年12月31日，发行人受限资产账面价值为2,738,074.34万元。发行人所有权受限资产包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和在建工程

等，主要为按揭保证金、工程履约保证金及为银行借款设定的抵押资产。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

## （四）政策风险

### 1、环保要求提高引发的风险

目前，公司所有发展物业项目和持有型物业项目均严格执行国家有关建筑节能标准。但我国目前对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，未来如果继续出台更加严格的环保法律、法规，公司将可能会因此增加环保成本或其他费用的支出。

### 2、货币政策调整引发的风险

货币政策调整将直接影响金融市场的流动性，而房地产行业为资金密集型行业，对外部融资的依赖程度较高，因此受货币政策的影响较大。若公司不能及时应对货币政策调整所引起的市场和融资环境变化，可能对公司的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

### 3、房地产调控政策带来的风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，房地产行业与宏观经济形势及房地产行业周期之间存在较大的关联性。房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获取土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

## （五）管理风险

公司房地产开发业务主要由各区域子公司负责经营。这种经营模式使公司在业务、财务、人事方面均面临管理控制的风险。虽然公司对于子公司运营管理建立了较为规范、完善和有效的内部管理和控制机制，但随着公司业务进一步发展，相关经营决策、组织管理及内部控制的难度也将进一步增加，若公司

的内部管理和控制机制的建设不能适应业务发展的需要，将有可能对公司整体的经营效率和日常运营产生影响。

## 第三节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评估机构

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据2021年4月19日出具的《北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）010525），发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用级别为AAA。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识的涵义

公司主体信用级别为AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用级别为AAA，说明本期债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告的主要内容

上海新世纪资信评估投资服务有限公司通过对北辰实业及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，评级机构给予公司AAA主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很强，并给予本期债券AAA信用等级。

#### 1、优势

（1）股东背景较强。北辰实业控股股东为北辰集团，北辰集团为北京市国资委全资子公司，综合实力较强。

（2）发展物业业务保持较大规模和良好盈利水平。北辰实业近年来房地产开工面积保持较大规模，业务区域有所拓展，项目销售情况良好，目前公司土地储备较为充足，可满足未来项目开发需求。

（3）会展业务具有品牌优势。北辰实业会展业务居全国领先水平，近年来以会展业务为龙头，带动酒店、写字楼、公寓等业务协同发展，并逐步将会展、

酒店等管理模式输出，进行轻资产运营，逐步形成以受托管理为特点的多元化服务盈利模式，为公司营收和利润提供补充。

（4）项目现金回笼情况良好，货币资金较为充足。北辰实业缩短房地产开发周期，加快库存去化，项目现金回笼情况良好，货币资金较为充足，为短期偿债提供良好保障。

## 2、风险

（1）房地产市场竞争压力及政策调控风险。房地产融资收紧及限价限售等宏观调控政策对北辰实业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面造成一定影响。

（2）未来在建拟建项目存在一定资本支出压力。北辰实业在建及拟建项目体量较大，未来存在一定资金需求，对公司项目去化及融资能力提出更高要求。

（3）债务规模较大。北辰实业近年来发展物业业务规模不断扩大，债务规模较大，面临一定即期债务压力。

（4）2020年业务受新冠疫情影响较大。受新冠疫情影响，北辰实业房地产项目的开工和销售均受到一定影响，公司在武汉的项目受疫情影响较大；此外，疫情对公司投资物业（含酒店）也带来较大影响，投资物业收入明显下滑，未来预计仍将面临一定的运营压力。

## （三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

#### （四）报告期内评级变化情况

2020年6月16日，联合信用评级有限公司在《北京北辰实业股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合〔2020〕1463号）及《北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券2020年跟踪评级报告》（联合〔2020〕1464号）中将发行人的主体长期信用等级从AA+上调到为AAA，评级展望稳定；同时上调“14北辰02”、“16北辰01”债项信用等级至AAA。联合信用评级有限公司披露的发行人主体与相关债项评级上调的原因包括：公司股东背景良好、品牌知名度高；公司储备项目充足、区域布局较好；公司持有物业资产质量高，且具有较大增值空间。

2020年6月19日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司在《北京北辰实业股份有限公司及其发行的“19北辰F1”与“20北辰01”跟踪评级报告》（新世纪跟踪〔2020〕100299号）中将发行人的主体信用等级从AA+上调为AAA，评级展望稳定；同时上调“19北辰F1”、“20北辰01”债项信用等级至AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司披露的发行人主体与相关债项评级上调的原因包括：能够得到控股股东较有力支持；业务布局进一步拓展；持有物业运营稳健、会展品牌影响力进一步提升等。

2020年6月23日，联合资信评估有限公司（现“联合资信评估股份有限公司”）在《北京北辰实业股份有限公司2020年跟踪评级报告》（联合〔2020〕1668号）中将发行人的主体长期信用等级从AA+上调为AAA；同时将“17北辰实业MTN001”、“18北辰实业MTN001”和“19北辰实业MTN001”的信用等级从AA+上

调为AAA，评级展望为稳定。联合资信评估有限公司披露的发行人主体与相关债项评级上调的原因包括：公司股东背景良好、品牌知名度高；公司储备项目充足、区域布局较好；公司持有物业资产质量高、且具有较大增值空间等。

### 三、公司资信情况

#### （一）公司获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接融资能力较强。

截至2020年12月31日，公司获得银行的授信总额为156.00亿元，其中已使用授信额度91.00亿元，剩余授信额度65.00亿元。

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的资信情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

#### （三）发行人已发行债券以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行未到期的债券情况如下：

证券名称	起息日	到期日期	当前票面利率（%）	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	最新评级	证券类别
20 北辰实业 MTN001	2020-10-28	2022-10-28	3.78	2	2.60	2.60	AAA/AAA	中期票据
20 北辰 01	2020-01-15	2025-01-15	4.17	3+2	6.00	6.00	AAA/AAA	私募债
19 北辰实业 MTN001	2019-06-28	2022-06-28	5.20	3+N	10.00	10.00	AAA/AAA	中期票据
19 北辰 F1	2019-04-16	2024-04-16	4.80	3+2	12.00	12.00	AAA/AAA	私募债
18 北辰实业 MTN001	2018-12-03	2021-12-03	5.65	3+N	16.20	16.20	AAA/AAA	中期票据
17 北辰实业 MTN001	2017-09-20	2022-09-20	3.80	3+2	13.20	11.20	AAA/AAA	中期票据
14 北辰 02	2015-01-20	2022-01-20	5.20	5+2	15.00	14.98	AAA/AAA	一般公司债
合计					<b>75.00</b>	<b>72.98</b>	-	

截至本募集说明书签署日，发行人已到期的债券情况如下：

证券名称	起息日	到期日期	票面利率(%)	发行期限(年)	发行规模(亿元)	评级	证券类别
16 北辰 01	2016-04-21	2021-04-21	4.48	3+2	15.00	AAA/AA A	私募债
14 北辰 01	2015-01-20	2020-01-20	5.65	3+2	10.00	AA+/AA A	一般公司债
08 北辰债	2008-07-18	2013-07-18	8.20	3+2	17.00	AA/AA	一般公司债
06 北辰债	2006-05-29	2016-05-29	4.10	10	15.00	AAA/AA A	一般企业债

报告期内，发行人及时还本付息，未发生延迟支付本息的情况。

#### (四) 最近三年及一期主要财务数据和财务指标

最近三年及一期，发行人合并报表主要财务数据和财务指标如下：

项目	2021年1-3月/2021年3月末	2020年/2020年末	2019年/2019年末	2018年/2018年末
总资产(亿元)	807.05	864.43	938.12	918.94
总负债(亿元)	606.59	667.14	737.44	750.50
全部债务(亿元)	321.39	346.46	351.23	341.64
所有者权益(亿元)	200.46	197.29	200.68	168.44
营业总收入(亿元)	65.54	179.96	201.22	178.64
利润总额(亿元)	4.58	11.60	27.63	28.00
净利润(亿元)	3.17	5.76	18.44	19.93
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	3.01	5.24	18.16	19.37
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	3.23	2.71	16.54	11.90
经营活动产生现金流量净额(亿元)	4.74	2.52	1.21	25.33
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-1.64	4.09	1.01	13.50
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	-23.08	-16.06	-2.98	-18.78
流动比率	1.86	1.80	1.65	1.66
速动比率	0.41	0.44	0.44	0.45
资产负债率(%)	75.16	77.18	78.61	81.67
债务资本比率(%)	61.59	63.72	63.64	66.98
营业毛利率(%)	21.91	23.96	35.87	33.49
平均总资产回报率(%)	1.13	3.69	5.40	5.75
加权平均净资产收益率(%)	1.98	0.87	10.87	9.02
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	1.87	0.51	10.70	8.57
EBITDA(亿元)	6.91	19.35	36.53	37.79
EBITDA全部债务比	0.02	0.05	0.10	0.11
EBITDA利息倍数	1.42	0.90	1.63	1.76
利息保障倍数	1.28	0.75	1.47	1.61
应收账款周转率	39.90	172.10	320.89	206.91
存货周转率	0.09	0.23	0.21	0.21
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

项目	2021年1-3月 /2021年3月末	2020年/2020 年末	2019年 /2019年末	2018年 /2018年末
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：2021年一季度财务数据和财务指标未年化。

上述财务指标计算公式如下：

- (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
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- (5) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- (6) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- (7) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+租赁负债+长期应付款
- (8) 平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额
- (9) 加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率按照《公开发行证券的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及披露》规定的规则计算
- (10) 应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]
- (11) 存货周转率=营业成本/[ (期初存货余额+期末存货余额) /2]
- (12) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)
- (13) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (14) 利息保障倍数=(利润总额+利息费用)/利息费用
- (15) 贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- (16) 利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、发行后公司面临的偿债压力分析

根据债券的发行条款，潜在的偿债压力主要来自以下两个方面：公司在债券发行完毕后未来几年内，每年付息日均面临支付债券利息的压力；债券期限届满时，公司面临一次性偿付债券本金的压力。

### 二、公司债券的偿债计划

#### （一）发行人日常经营产生的现金流

本期债券的偿债资金主要来源于公司日常经营活动产生的现金流。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司实现营业收入分别为 1,786,416.28 万元、2,012,236.37 万元、1,799,598.24 万元和 655,401.03 万元，经营情况良好。报告期内，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 118,951.17 万元、165,394.87 万元、27,097.46 万元和 32,345.70 万元，经营活动现金流入分别为 2,645,552.39 万元、1,983,122.63 万元、1,509,349.73 万元和 387,335.32 万元。报告期内，公司房地产综合运营能力及会展品牌综合影响力不断增强，其中多业态、规模化的房地产开发业务形成了公司收益增长来源。良好的经营状况是公司按期偿付本息的有力保障。

#### （二）充足的银行授信额度

发行人资信情况良好，与银行等金融机构长期保持合作伙伴关系。截至 2020 年末，发行人获得银行授信额度共计为 156.00 亿元，其中已使用授信额度为 91.00 亿元，尚有 65.00 亿元授信额度未使用。充足的银行授信额度为本次债券本息的偿付提供了较好的流动性支持。

### （三）股东的充分支持

发行人控股股东为北辰集团，实际控制人为北京市国资委。发行人作为北京市属国有控股的上市公司，项目开发和会展运营经验丰富，品牌知名度高。

### （四）较强的持续融资能力

公司在资本市场的直接融资渠道畅通，已多次成功发行公司债券、非金融企业债务融资工具等多品种债券进行融资，具有较强的持续融资能力。

## 三、公司债券的偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。此外，公司将在监管银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《公司债券上市规则》等法律法规的要求，制定了本期债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。《债券持有人会议规则》将要求受托管理人在会前加强与公司及其他利益相关方的沟通协调，完善会议议案，提高持有人会议决议的可行性；明确公司、投资者及受托管理人在落实持有人会议决议方面的职责，尤其是公司或其他利益相关方应及时回应并披露落实持有人会议决议的相关安排和进展情况，确保会议决议的有效落实。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

## （二）充分发挥债券受托管理人的作用

公司按照《管理办法》、《公司债券上市规则》和《行为准则》等法律法规的要求，聘请了天风证券担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。

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，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。

本期债券存续期间，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，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，详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

## （三）设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照公司《公司债券募集资金使用与管理制度》及本募集说明书的要求使用本期债券募集资金。公司指定相关部门牵头负责本期债券偿付工作，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

## （四）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《公司债券上市规则》等中国证监会、上海证券交易所等证券监督管理部门的有关规定进行重大事项信息披露，便于债券持有人、债券受托管理人监督募集资金使用和公司偿债能力等情况，防范偿债风险。

## （五）偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，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2021年3月31日，公司合并报表口径流动资产余额为6,867,459.67万元，其中货币资金1,041,811.89万元，应收账款17,466.15万元，存货5,349,723.37万元，其他应收款212,657.91万元，其他流动资产

230,675.03万元。若公司现金流不足，公司偿债应急保障方案可将非受限的流动资产及时变现，用于保障本期债券的偿还。

## （六）发行人承诺

发行人承诺在出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，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、违约责任及争议解决措施

### （一）本期债券的违约责任

以下任一事件均构成发行人在本期债券项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）、加速到期（如适用）、回售（如适用）、回购（如适用）时，发行人未按时足额偿付到期应付本金和/或利息，或未按时履行回售、回购义务等。
- 2、在本期债券到期、加速清偿（如适用）、加速到期（如适用）、回售（如适用）、回购（如适用）等依据法律规则的规定和募集说明书、担保合同、差额补偿协议或其他增信文件等的约定触发担保责任、差额补偿义务或其他增信义务时，担保人、差额补偿人或其他增信主体未按时足额代为清偿到期应付本金和/或利息、履行回售、回购义务，或未履行担保义务、差额补偿义务、增信义务。
- 3、债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被托管、被监管机构或法院指定接管人或已开始相关的法律程序。
- 4、债券存续期间，发行人发生其他对本期债券偿还产生重大不利影响的情形。

## （二）争议解决措施

与本期债券有关的任何争议或纠纷，首先应在争议各方之间协商解决。双方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第2种方式解决：

- 1、向协议发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。
- 2、向北京仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。仲裁应用中文进行，且仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

《受托管理协议》项下的违约情形及争议解决措施详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”之“二、《债券受托管理协议》主要事项”之“（七）违约责任”及“（八）法律适用和争议解决”。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：北京北辰实业股份有限公司

法定代表人：李伟东

注册资本：336,702.00万元

实缴资本：336,702.00万元

所属行业：房地产业

信息披露事务负责人：郭川、胡浩

董事会秘书：郭川

证券事务代表：胡浩

电话：010-64991277

电子信箱：northstar@beijingns.com.cn

住所：北京市朝阳区北辰东路8号

邮政编码：100101

网址：<http://www.beijingns.com.cn>

A股上市交易所：上海证券交易所

A股简称：北辰实业

A股代码：601588

H股上市交易所：香港联合交易所

H股简称：北京北辰实业股份

H股代码：0588

经营范围：物业管理；出租写字间、公寓、客房；住宿服务；房地产开发、建设、物业购置及商品房销售；承接国际国内会议、出租展览场地及设施、提供会务服务，出租出售批发零售商业用、餐饮娱乐业用场地及设施；餐饮服务、

文体娱乐服务（国家禁止的项目除外）；机械电器设备、激光、电子方面的技术开发、技术服务、技术转让，设备安装，机械设备、清洗设备维修，日用品修理，美容美发，浴池服务，摄录像服务，打字、复印类商务服务，仓储服务，信息咨询；商业零售（包括代销、寄售）：百货、针纺织品、五金交电、金银首饰、家具、字画、副食品、食品、粮油食品、汽车配件、宠物食品、电子计算机、公开发行的国内版电子出版物、计生用品、防盗保险柜、摩托车、西药制剂、中成药、医疗器械；刻字服务；修理钟表、家用电器；验光配镜服务；饮食服务；健康咨询；机动车公共停车场；承办展览展示活动；设备租赁；公司礼仪服务；游泳；体育场馆管理；技术服务；组织文化艺术交流活动；文化艺术咨询；互联网信息服务；以下限分支机构经营：出租、零售音像磁带制品、图书、期刊、电子出版物；零售卷烟、雪茄烟；服装加工。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；“互联网信息服务”、“游泳”以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110000633791930G

## 二、公司设立及历次股本变化情况

### （一）设立及上市情况

#### 1、设立

公司是经国家体改委体改生（1997）32号文《关于设立北京北辰实业股份有限公司的批复》批准，由北辰集团于1997年4月2日独家发起设立的股份有限公司。

#### 2、上市

经公司1997年第一届股东大会决议、国家体改委体改生（1997）45号文《关于同意北辰实业股份有限公司转为境外募集股份并上市公司的批复》和国务院证券委员会证委发（1997）18号文《关于同意北京北辰实业股份有限公司发行境外上市外资股的批复》批准，公司于1997年5月14日在香港联交所挂牌上市。

经公司2003年第一次类别股东大会、2003年第一次临时股东会及2002年度股东大会批准，公司于2006年10月16日在上交所挂牌上市。

## （二）股本变化情况

### 1、股份公司成立

公司于1997年4月2日成立，总股本为116,000万股。

### 2、H股首次公开发行

公司于1997年5月以每股2.40港元发行H股61,480万股。后公司又行使了超额配售权，超额配售9,222万股后，公司的总股本为186,702万股。

### 3、A股首次公开发行

公司于2006年10月以每股2.40元发行A股150,000万股，发行后总股本为336,702万股。

## （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情况。

## （四）公司股本结构及前十名股东持股情况

### 1、发行人的股本结构

截至2021年3月31日，发行人的股本结构如下：

股份性质	股份数量(股)	持股比例
A股	2,660,000,000	79.00%
其中：有限售条件的流通股份	-	-
无限售条件的流通股份	2,660,000,000	79.00%
H股	707,020,000	21.00%
其中：有限售条件的流通股份	-	-
无限售条件的流通股份	707,020,000	21.00%
<b>合计</b>	<b>3,367,020,000</b>	<b>100.00%</b>

### 2、发行人前十名股东持股情况

截至2021年3月31日，发行人前十名股东持股情况如下：

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股份性质
1	北京北辰实业集团有限责任公司	1,161,000,031	34.48%	流通 A 股
2	HKSCC NOMINEES LIMITED	687,022,199	20.40%	流通 H 股
3	王府井集团股份有限公司	125,300,000	3.72%	流通 A 股
4	中航鑫港担保有限公司	73,573,353	2.19%	流通 A 股
5	香港中央结算有限公司（陆股通）	38,135,521	1.13%	流通 A 股
6	杨柳	23,500,000	0.70%	流通 A 股
7	张荣明	14,942,715	0.44%	流通 A 股
8	钱周健	11,511,594	0.34%	流通 A 股
9	索强	9,333,500	0.28%	流通 A 股
10	刘文科	9,171,200	0.27%	流通 A 股
<b>合计</b>		<b>2,153,490,113</b>	<b>63.96%</b>	-

注：①公司第2大股东HKSCC NOMINEES LIMITED拥有的公司H股股份，为代表多个客户持有；

②公司第3大股东王府井集团股份有限公司与公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；

③未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

### 三、公司控股股东及实际控制人的基本情况

#### （一）公司控股股东情况介绍

截至 2021 年 3 月 31 日，北辰集团持有公司股份 1,161,000,031 股，占股份总数的 34.48%，北辰集团为公司控股股东。

北辰集团于 1992 年 8 月 3 日正式成立。基本情况如下：

法定代表人：李伟东

注册资本：2,208,100,000 元

经营范围：接待国内外旅游者；出租汽车运营；销售食品、音像制品；零售烟；理发，沐洗；文化娱乐；剧场；饮食；电影放映；蒸气热水产品生产；建筑机械、五金制品加工；以下仅限分支机构经营：物业管理；住宿；销售饮料；承接会议、展览；房地产开发、商品房销售；承包土木建筑工程与绿化工程；设备维修、安装；经营代理国内和外商来华广告；技术开发、技术服务、技术转让；进口本公司自用建筑材料、维修用设备及配件、零件及经贸部批准的其他商品的进口业务；销售针纺织品、百货、五金交电化工、家具、金银首

饰、工艺美术品、字画、厨房洗衣设备、机械电器设备、石油及制品、金属材料、木材、电子计算机外部设备、建筑材料、装饰材料、花鸟鱼虫；房屋、锅炉管道维修；日用品修理；摄影，复印，打字，垂钓，仓储服务，花卉租摆，场地、办公用房的出租；电讯服务；无线寻呼服务；蒸气热水产品销售（未经专项许可的项目除外）；以下仅限分支机构经营：机动车停车服务；健身服务（危险性体育运动项目除外）；劳务服务；家居装饰；会议服务；经济信息咨询；组织内部职工培训；美容（医疗性美容除外）美发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

**主要业务：**房地产开发、会展及配套物业经营

**主要资产：**持有发行人 34.48% 的股权

截至 2020 年 12 月 31 日，北辰集团的资产总额 1,074.85 亿元，负债总额 847.89 亿元，所有者权益 226.96 亿元（合并口径），2020 年度实现营业收入 181.78 亿元、净利润 5.43 亿元（合并口径）。

## （二）公司实际控制人情况介绍

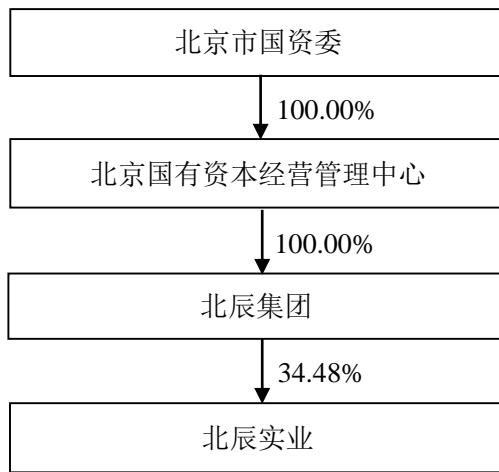
截至 2021 年 3 月 31 日，北辰集团持有发行人 1,161,000,031 股股份，占发行人股本总额的 34.48%。北京市国有资本经营管理中心持有北辰集团 100.00% 的股权，北京市国资委持有北京市国有资本经营管理中心 100.00% 的股权。

发行人第一大股东北辰集团持有发行人 34.48% 的股份，根据《公司章程》，北辰集团持有的股份所享有的表决权已足以对发行人股东大会的决议产生重大影响。根据《公司法》的相关规定，北辰集团是发行人的控股股东。

北京国有资本经营管理中心持有北辰集团 100% 股权，为北辰集团的控股股东，根据《公司法》及其公司章程，其出资额享有的表决权足以对北辰集团产生重大影响。北京市国资委持有北京国有资本经营管理中心 100% 股权，为北京国有资本经营管理中心的控股股东，根据《公司法》及其公司章程，其出资额享有的表决权足以对北京国有资本经营管理中心产生重大影响。北京市国资委为发行人的实际控制人。

### （三）公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系

截至2021年3月31日，公司、控股股东及实际控制人的股权关系如下：



### （四）主要股东所持股份的权利限制及权属纠纷

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东北辰集团持有的公司股份不存在权利限制或权属纠纷。

### （五）报告期内控股股东及实际控制人变化情况

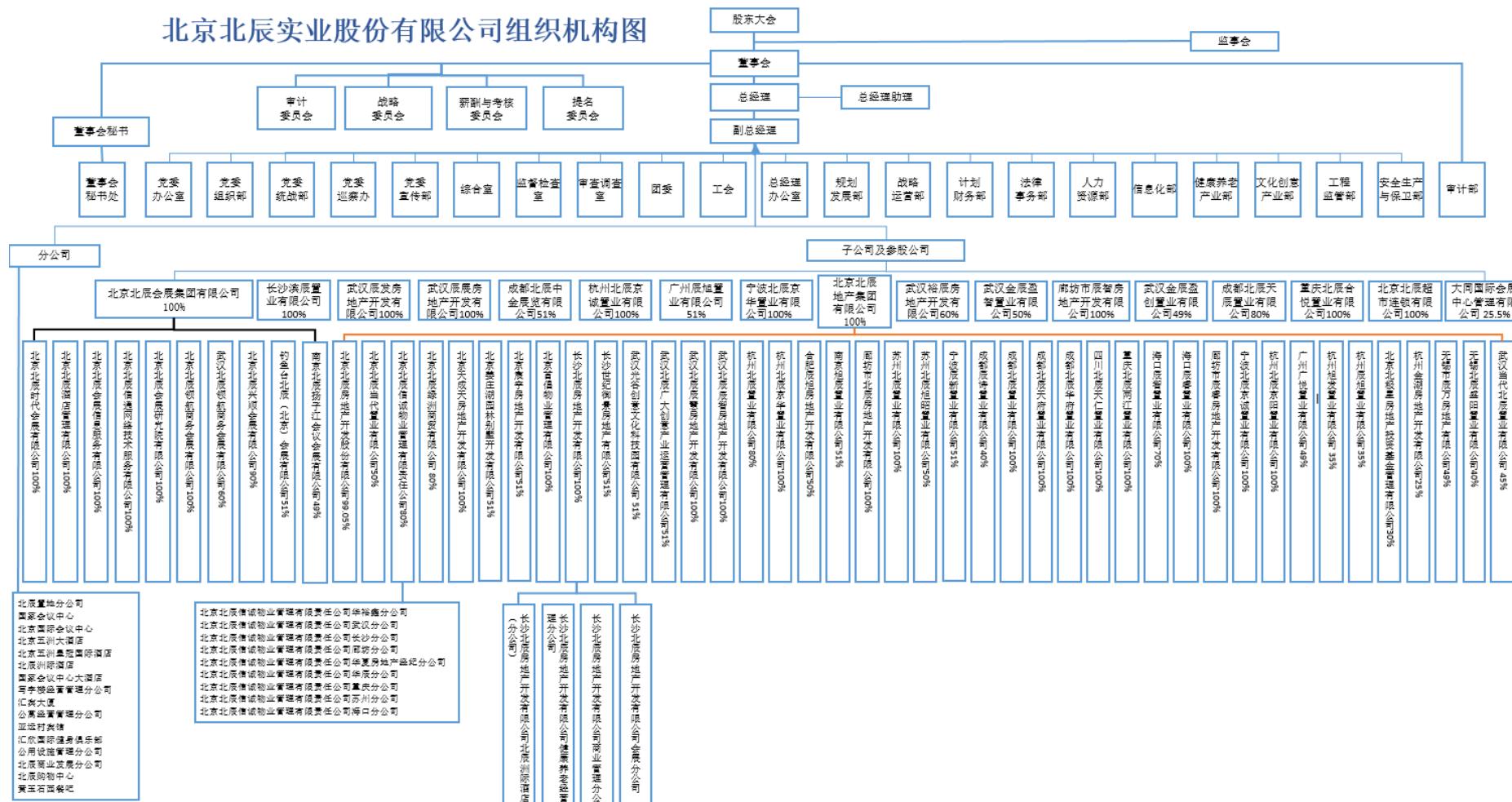
报告期内，发行人控股股东为北辰集团，实际控制人为北京市国资委，均未发生变化。

## 四、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

### （一）组织结构

截至2021年3月31日，公司组织结构图如下：

北京北辰实业股份有限公司组织机构图



## （二）发行人重要对外权益投资情况

截至2021年3月31日，发行人拥有56家主要控股子公司，9家主要参股公司。公司对外投资企业的概况如下：

### 1、主要控股子公司

序号	名称	持股比例 (%)	
		直接	间接
1	北京北辰房地产开发股份有限公司	-	99.05
2	北京天成天房地产开发有限公司	-	100.00
3	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	-	51.00
4	长沙北辰房地产开发有限公司	-	100.00
5	北京北辰绿洲商贸有限公司	-	100.00
6	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	-	100.00
7	北京北辰会展集团有限公司	100.00	-
8	北京首倡物业管理有限公司	-	100.00
9	长沙世纪御景房地产有限公司	-	51.00
10	杭州北辰置业有限公司	-	80.00
11	北京北辰当代置业有限公司	-	50.00
12	北京北辰酒店管理有限公司	-	100.00
13	北京北辰信通网络技术服务有限公司	-	100.00
14	南京旭辰置业有限公司	-	51.00
15	武汉光谷创意文化科技园有限公司	-	51.00
16	苏州北辰旭昭置业有限公司	-	50.00
17	北京北辰会展信息服务有限公司	-	100.00
18	北京北辰时代会展有限公司	-	100.00
19	北京北辰兴顺会展有限公司	-	90.00
20	北京北辰会展研究院有限公司	-	100.00
21	成都北辰置业有限公司	-	100.00
22	廊坊市北辰房地产开发有限公司	-	100.00
23	成都辰诗置业有限公司	-	40.00
24	北京北辰领航商务会展有限公司	-	100.00
25	成都北辰天府置业有限公司	-	100.00
26	杭州北辰京华置业有限公司	-	100.00
27	合肥辰旭房地产开发有限公司	-	50.00

序号	名称	持股比例 (%)	
		直接	间接
28	宁波北辰京华置业有限公司	100.00	-
29	重庆北辰两江置业有限公司	-	100.00
30	苏州北辰置业有限公司	-	100.00
31	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	-	100.00
32	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	-	100.00
33	宁波辰新置业有限公司	-	51.00
34	北京北辰地产集团有限公司	100.00	-
35	四川北辰天仁置业有限公司	-	100.00
36	海口辰智置业有限公司	-	70.00
37	成都北辰华府置业有限公司	-	100.00
38	武汉北辰领航商务会展有限公司	-	60.00
39	成都北辰中金展览有限公司	51.00	-
40	武汉裕辰房地产开发有限公司	60.00	-
41	杭州北辰京诚置业有限公司	100.00	-
42	武汉金辰盈智置业有限公司	50.00	1.00
43	北京宸宇房地产开发有限公司	-	51.00
44	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	-	51.00
45	武汉辰发房地产开发有限公司	80.00	-
46	武汉辰展房地产开发有限公司	80.00	-
47	长沙滨辰置业有限公司	100.00	-
48	廊坊市辰智房地产开发有限公司	100.00	-
49	成都北辰天辰置业有限公司	80.00	-
50	重庆北辰合悦置业有限公司	100.00	-
51	广州辰旭置业有限公司	51.00	-
52	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	-	100.00
53	宁波北辰京诚置业有限公司	-	100.00
54	钓鱼台北辰（北京）会展有限公司	-	51.00
55	海口辰睿置业有限公司	-	100.00
56	杭州北辰京阳置业有限公司	-	100.00

## 2、主要参股公司

序号	名称	持股比例 (%)
----	----	----------

		直接	间接
1	无锡北辰盛阳置业有限公司	-	40.00
2	无锡市辰万房地产有限公司	-	49.00
3	杭州金湖房地产开发有限公司	-	25.00
4	杭州辰旭置业有限公司	-	35.00
5	杭州旭发置业有限公司	-	35.00
6	武汉当代北辰置业有限公司	-	45.00
7	武汉金辰盈创置业有限公司	49.00	-
8	广州广悦置业有限公司	-	49.00
9	南京北辰扬子江会议会展有限公司	-	49.00

### （三）发行人重要子公司情况介绍

#### 1、北京北辰地产集团有限公司

北京北辰地产集团有限公司基本情况如下：

法定代表人	陈德启	注册资本	707,409.36 万元			
成立时间	2017 年 4 月 17 日	实收资本	614,659.36 万元			
主要业务	房地产开发	主要生产经营地	北京			
公司持股比例	100.00%					
主要财务数据（万元）						
截至 2020 年 12 月 31 日			2020 年度			
总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润		
1,166,699.78	292,945.04	873,754.75	30.05	4,253.69		

#### 2、宁波辰新置业有限公司

宁波辰新置业有限公司基本情况如下：

法定代表人	谢晨曦	注册资本	5,000.00 万元			
成立时间	2016 年 11 月 17 日	实收资本	5,000.00 万元			
主要业务	房地产开发	主要生产经营地	宁波市			
公司持股比例	51.00%					
主要财务数据（万元）						
截至 2020 年 12 月 31 日			2020 年度			
总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润		
169,484.22	76,575.63	92,908.59	582,777.41	82,555.30		

### （四）发行人重要参股公司情况介绍

## 1、无锡北辰盛阳置业有限公司

无锡北辰盛阳置业有限公司基本情况如下：

法定代表人	牛昆	注册资本	2,000.00 万元			
成立时间	2017 年 4 月 7 日	实收资本	-			
主要业务	房地产开发	主要生产经营地	无锡市			
公司持股比例	40.00%					
<b>主要财务数据 (万元)</b>						
<b>截至 2020 年 12 月 31 日</b>			<b>2020 年度</b>			
总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润		
371,948.81	361,277.36	10,671.45	38,392.24	7,145.98		

## 2、无锡市辰万房地产有限公司

无锡市辰万房地产有限公司基本情况如下：

法定代表人	王新节	注册资本	3,000.00 万元			
成立时间	2017 年 3 月 3 日	实收资本	2,940.00 万元			
主要业务	房地产开发	主要生产经营地	无锡市			
公司持股比例	49.00%					
<b>主要财务数据 (万元)</b>						
<b>截至 2020 年 12 月 31 日</b>			<b>2020 年度</b>			
总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润		
65,510.78	31,278.00	34,232.78	309,970.23	35,542.60		

## 五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员基本情况如下：

#### 1、董事

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
李伟东	董事长	男	2016 年 10 月 11 日	2024 年 5 月 13 日
李云	董事	女	2018 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 13 日
陈德启	董事	男	2018 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 13 日
张文雷	董事	女	2018 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 13 日
郭川	董事	男	2018 年 5 月 28 日	2024 年 5 月 13 日
周永健	独立董事	男	2021 年 5 月 13 日 (注)	2024 年 5 月 13 日

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
甘培忠	独立董事	男	2020年10月20日	2024年5月13日
陈德球	独立董事	男	2021年5月13日 (注)	2024年5月13日

注：2021年5月13日，公司2020年年度股东大会、第九届第一次董事会分别审议通过了公司第九届董事会成员名单，选举周永健先生和陈德球先生为新任独立董事。同时，符耀文先生和吴革先生卸任公司独立董事。

## 2、监事

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
李雪梅	监事会主席， 监事	女	2020年6月16日	2024年5月13日
莫非	监事	男	2020年6月16日	2024年5月13日
杜艳	监事	女	2021年5月13日 (注)	2024年5月13日
田振华	监事	男	2020年4月21日	2024年3月18日
吕毅红	监事	女	2021年3月18日	2024年3月18日

注：2021年5月13日，公司2020年年度股东大会和职工代表大会、第九届第一次监事会分别审议通过了公司第九届监事会成员名单，选举杜艳女士为新任监事。

## 3、高级管理人员

姓名	职务	性别	任期起始日期	任职终止日期
李云	总经理	女	2021年6月24日 (注)	2024年6月24日
陈德启	副总经理	男	2015年11月6日	-
张文雷	副总经理	女	2012年3月21日	-
郭川	副总经理	男	2017年3月7日	-
	董事会秘书		2004年2月27日	-
	总法律顾问		2008年7月14日	
杜敬明	副总经理	男	2012年3月21日	-
刘铁林	副总经理	男	2002年9月24日	-
孙东樊	副总经理	男	2017年3月7日	-
胡浩	副总经理	男	2021年1月22日	

注：2021年6月24日，公司第九届第六次董事会批准聘任李云女士为公司总经理，任期三年，可连聘连任。公司独立董事对李云女士的基本情况进行了审查，同意聘任李云女士为公司总经理。

## （二）现任董事、监事和高级管理人员主要工作经历

### 1、董事

李伟东先生，公司董事长。李先生毕业于中国人民大学，管理学硕士，工程师。李先生曾任北京市燕山水泥厂机修车间主任、副厂长、厂长，北京金隅集团有限责任公司不动产事业部部长、总经理助理，腾达大厦经理，北京金隅物业管理有限责任公司经理，北京大成房地产开发有限责任公司董事长，北京金隅集团股份有限公司副总经理、执行董事。二零一六年加入公司，并出任公司执行董事、总经理。二零一八年五月获重选连任为公司执行董事、总经理，二零二零年八月获选为公司董事长。李先生在房地产开发及物业管理方面具有丰富经验。

李云女士，公司执行董事、总经理。李女士先后毕业于中国人民大学、北京理工大学，历史学学士、工商管理硕士，正高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北京北辰实业集团有限责任公司，历任汇园国际公寓公关销售部经理，汇宾大厦副总经理、总经理，五洲会议中心副总经理、总经理，公司副总经理。二零一八年五月至今任公司执行董事，二零二一年六月二十四日起任公司执行董事兼总经理。李女士在酒店、会议中心和投资物业经营管理方面具有丰富经验。

陈德启先生，公司执行董事、副总经理。陈先生毕业于中国科学院，理学硕士，正高级经济师。陈先生于一九九三年加入北辰集团，历任北辰集团发展部副部长，北京北辰房地产开发股份有限公司副总经理、总经理，北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司总经理，二零一五年出任公司副总经理，二零一八年五月获选出任公司执行董事。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。

张文雷女士，公司执行董事、副总经理。张女士毕业于北方交通大学经济管理学院研究生班，高级经济师、高级会计师、工程师。张女士曾任中铁第十八工程局四处总经济师、中铁第十八工程局副总经济师，于二零零一年加入北辰集团，曾任北辰集团总经济师、总法律顾问，二零一二年出任公司副总经理，二零一八年五月获选出任公司执行董事。张女士在建筑工程、招投标、工程造价和工程监管方面具有丰富经验。

郭川先生，公司执行董事、副总经理、董事会秘书、总法律顾问。郭先生毕业于首都经贸大学和对外经济贸易大学，持有经济法法学学士和高级管理人

员工工商管理硕士学位（EMBA），具有律师资格。郭先生于一九九一年加入北辰集团，先后担任公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为公司总法律顾问，二零一七年三月出任公司副总经理，二零一八年五月获选出任公司执行董事。郭先生在公司治理、法律事务、公司品牌管理方面具有丰富经验。

甘培忠先生，公司独立非执行董事。甘先生毕业于北京大学法律系，法学博士，曾任北京大学法学院教授，博士生导师。现任兰州大学法学院院长、教授、博士生导师，中国商业法研究会会长，中国法学会证券法学研究会副会长，辽宁省人民政府法律顾问，最高人民法院咨询员，最高人民法院案例指导委员会专家委员，最高人民法院执行局专家咨询委员。甘先生在经济法、企业法、公司法、证券法领域具有丰富的经验。

陈德球先生，公司独立非执行董事。陈先生毕业于南开大学商学院，公司治理专业博士。现任对外经济贸易大学国际商学院执行院长，会计学与公司治理教授，博士生导师。兼任中国对外经济贸易会计学会副会长，中国会计学会对外学术交流专业委员会委员，中国管理现代化研究会金融管理专业委员会委员，中国管理现代化研究会公司治理专业委员会委员。陈先生在公司治理、财务管理、审计方面具有丰富的经验。

周永健博士，公司独立非执行董事。周博士是香港和英格兰及威尔士认可的执业律师，于香港担任执业律师逾 40 年。曾任香港赛马会董事局主席，香港财务汇报局程序覆检委员会主席，香港证监会程序覆检委员会主席，香港律师会会长等，现为观韬律师事务所（香港）高级顾问及全球主席，中国人民政治协商会议全国委员会委员，中国司法部委任的中国委托公证人，华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）仲裁员，香港演艺学院校董会副主席，香港金融管理局外汇基金咨询委员会及其辖下的管治委员会委员及投资委员会委员与仲裁条例（第 609 章）第 10A 部咨询组织成员。周博士分别于 1998 年、2003 年获香港特别行政区政府颁授太平绅士及银紫荆星章，并于 2010 年获嘉许为香港教育学院荣誉院士，2013 年获英国伦敦国王学院荣誉院士及 2018 年获香港公开大学授荣誉博士。周博士在公司法律及证券事务方面具有丰富经验。

## 2、监事

李雪梅女士，公司监事会主席，监事。李女士毕业于北京工业大学和北京理工大学，工学学士、工商管理硕士、经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任汇园国际公寓销售部经理、北辰集团规划发展部部长、总经理办公室主任，公司规划发展部部长，现任北辰集团董事会秘书、董事会办公室主任，现任公司党委办公室主任。二零二零年六月获选出任公司监事会主席。李女士在公司治理，战略规划管理方面具有丰富经验。

莫非先生，公司股东代表监事。莫先生毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长，现任公司法律事务部部长。二零二零年六月获选出任公司股东代表监事。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

杜艳女士，公司股东代表监事。毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计，北辰百货分公司财务部主管会计，公司计划财务部经理。现任公司计划财务部副部长。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。

田振华先生，公司职工监事。田先生先后毕业于北京林业大学和中央财经大学，管理学学士、会计学硕士、高级会计师、中国注册会计师协会非执业会员。田先生于二零零七年加入公司，曾任武汉城市中心财务总监，现任公司审计部副部长。二零二一年三月获重选连任为公司职工监事。田先生在公司财务管理，公司审计方面具有丰富经验。

吕毅红女士，公司职工监事。吕女士毕业于首都经济贸易大学，管理学学士。吕女士于一九九一年加入北辰集团，曾任北京国际会议中心、北京五洲大酒店培训部经理、会展部经理、总经理助理、副总经理、工会主席，现任本公司工会副主席。二零二一年三月获选出任公司职工监事。吕女士在投资物业管理、工会工作方面具有丰富经验。

### 3、高级管理人员

李云女士，简历详见“董事简历”。

陈德启先生，简历详见“董事简历”。

张文雷女士，简历详见“董事简历”。

郭川先生，简历详见“董事简历”。

杜敬明先生，公司副总经理。杜先生毕业于北京师范大学，法学博士。杜先生曾任北京市政府办公厅副主任、北京市信息化工作办公室副主任，于二零零四年加入北辰集团，曾任北辰集团副总经理，二零一二年出任公司副总经理。杜先生在公司行政管理、企业文化宣传工作方面具有丰富经验。

刘铁林先生，公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历，正高级经济师。刘先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北辰购物中心总经理，于二零零二年任公司副总经理。刘先生在商业物业经营管理方面具有丰富经验。

孙东樊先生，公司副总经理。孙东樊先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，正高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任北京北辰实业股份有限公司汇园公寓副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司总经理，北京北辰实业股份有限公司总经理助理，北京北辰会展集团有限公司常务副总经理。现任北京北辰会展集团有限公司董事长，二零一七年三月出任公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。

胡浩先生，公司副总经理。胡先生毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入公司，历任公司投融资部副部长、部长、战略运营部部长、总经理助理、股东代表监事。二零二一年一月出任公司副总经理。胡先生在公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。

### （三）现任董事、监事和高级管理人员的任职资格

公司现任董事、监事和高级管理人员的选举或聘任均履行了必要的法律程序，其任职资格均符合相关法律法规及《公司章程》的规定。

公司董事、监事、高级管理人员在任职期内不存在重大违法、违规或不诚信行为，其任职资格符合《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求。

### （四）兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

## 1、在股东单位任职情况

姓名	公司任职	股东单位名称	担任职务	是否在股东单位领取报酬津贴
李伟东	董事长	北辰集团	董事长	否
李云	董事	北辰集团	董事	否
李雪梅	监事会主席	北辰集团	董事会秘书、董事会办公室主任	否

## 2、在其他单位任职情况（不包括合并范围内企业的兼职）

姓名	公司任职	公司以外的任职单位	担任职务
甘培忠	独立董事	兰州大学法学院	院长、教授
		苏州道森钻采设备股份有限公司	独立董事
		北京华宇软件股份有限公司	独立董事
		金徽酒股份有限公司	独立董事
莫非	监事	北京国际展览中心有限公司	监事
		深圳市亚奥数码技术有限公司	董事

## （五）公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人现任董事、监事、高级管理人员未直接或者间接持有公司任何股份及债券。

## 六、公司所处行业基本情况

按照中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，以及上海证券交易所对上交所上市公司行业划分的公开信息，发行人行业类别为房地产业（行业代码 K70）。

### （一）房地产行业的竞争情况

#### 1、房地产行业进入壁垒日益提高

从外部环境来看，房地产行业需求的差异化较大；从经营特点来看，房地产业是资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程复杂，管理日益繁杂。在房地产行业发展初期，必要的资金规模是行业的进入壁垒。随着行业持续健康的发展，资源整合的特征越发明显。资本实力、

融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业的进入壁垒。近年来，土地价格增长、房地产企业融资难度增大、行业竞争日趋激烈，上述因素使房地产行业进入壁垒日益提高。

## 2、房地产竞争区域差异性较大

我国房地产的投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少；近年来，中西部部分中心城市房地产投资呈现较快发展势头。不同地区由于经济发展水平不同、地域文化差异、气候差异，导致房地产市场的供求状况也不尽相同。

## 3、头部房企竞争优势明显，行业集中度提高

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争加剧，资本实力成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业具有较强的竞争优势，近年来房地产行业集中度有所提高。

## 4、受宏观经济和产业政策影响较大，行业进入发展新阶段

房地产行业的发展涉及钢铁、建材、机械、化工等众多行业，受宏观经济因素和国家产业政策影响较大。近年来在以“防风险、保民生”为主的房地产政策导向下，“房住不炒”成为宏观调控主基调，房地产行业正逐步呈现由增量向存量转变、由金融属性向产品属性转变的发展趋势。与此同时，伴随着新型城镇化进程的加深和数字经济的迅猛发展，房地产行业进入了机遇与挑战并存的新发展阶段。

# （二）房地产上下游行业情况

## 1、上游行业

房地产上游行业主要为钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业，勘测测绘和设计单位等工程设计行业以及建筑施工行业。

钢铁、水泥、玻璃等建筑材料价格和建筑施工费用，直接与房地产的开发成本相关。由于房地产行业对各上游行业需求较大，钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业对房地产行业的盈利影响较大。

## 2、下游行业

房地产下游行业主要包括家用装饰建筑材料、家用电器、家具等民用工业，以及物业管理、房产中介、房屋金融业等服务行业。

### （三）发行人主要业务所在区域市场分析

报告期内公司主要收入来源于北京、长沙、宁波、成都、杭州等地区项目。同时，截至报告期末，在发展物业方面，公司分别于长沙、武汉、杭州、廊坊、重庆和海口等多个城市拥有土地储备。在投资物业方面，公司持有并经营的物业面积逾 127 万平方米，其中 120 万平方米均位于北京亚奥核心区。

#### 1、北京房地产市场现状分析

##### （1）经济发展概况

北京市作为我国的政治、经济、文化中心，经济发展迅速，人均收入不断增长，在全国经济中占有重要地位。根据万得资讯数据显示，截至 2019 年末，北京市全市常住人口约 2,153.6 万人；2019 年，北京市全年实现地区生产总值 35,371.30 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.10%，GDP 总量居中国城市第二位；全市完成一般公共财政预算收入 5,817.10 亿元，比上年增长 0.5%；按常住人口计算，北京市人均地区生产总值达 16.40 万元；城镇居民人均可支配收入 6.78 万元。

##### （2）房地产发展概况

近年来，因为政策变动较快，北京市房地产开发投资额波动较大。2019 年，全年房地产开发投资比上年下降 0.9%。其中，住宅投资增长 0.7%，办公楼投资下降 27.3%，商业营业用房投资下降 17.7%。年末全市房屋施工面积 12,515.00 万平方米，比上年末下降 3.5%。其中，2019 年新开工面积 2,073.2 万平方米，下降 10.7%。全年房屋竣工面积 1,343.30 万平方米，下降 13.8%。

2020 年，全年房地产开发投资比上年增长 2.6%。其中，住宅投资增长 13.6%，办公楼投资下降 17.5%，商业营业用房投资下降 8.4%。年末全市房屋施工面积 13,918.60 万平方米，比上年末增长 11.2%。其中，2020 年新开工面积 3,006.60 万平方米。全年房屋竣工面积 1,545.70 万平方米，增长 15.1%。

##### （3）亚奥核心区概况

亚奥核心区位于北京奥林匹克中心区，源于 1990 年第十一届亚运会，并于 2008 年第二十九届奥林匹克运动会得到飞速发展。得益于北京市政府城市规划的轨道交通和基础设施建设，亚奥核心区发展较为迅速。目前，亚奥核心区是北京北部地区最大的社区之一，汇集了大型居民社区、鸟巢及水立方等奥运场馆、奥林匹克森林公园、奥体中心、国家科技馆等众多北京重点基础设施。

## 2、长沙房地产市场现状分析

### （1）经济发展概况

截至 2019 年末，长沙市城镇居民人均可支配收入 55,211.00 元，增长 8.70%；农村居民人均可支配收入 32,329.00 元，增长 8.80%。完成地方一般公共财政预算收入 950.23 亿元，同比增长 8.02%。

截至 2020 年末，长沙市城镇居民人均可支配收入 57,971.23 元，同比增长 5.00%；农村居民人均可支配收入 34,754.34 元，增长 7.50%。完成地方一般公共财政预算收入 1,100.09 亿元，同比增长 3.00%。

总体来看，长沙市作为湖南省省会城市，是中部的经济、文化中心，经济发展较快，GDP 总额逐年增加，财政实力稳步增强，未来有望保持快速发展势头。

### （2）房地产发展概况

2019 年，根据万得数据库行业数据，长沙市全年完成房地产开发投资 1,668.40 亿元，比上年增长 11.05%。受国家政策影响，商品房销售有所下降，商品销售面积 2,334.86 万平方米，同比下降 2.41%。商品房销售额 2,021.08 亿元，同比增长 3.46%。

2020 年，根据万得数据库行业数据，长沙市全年完成房地产开发投资 1,868.41 亿元，比上年增长 12.00%；商品房销售面积 2,379.90 万平方米，同比增长 1.90%。商品房销售额 2,196.91 亿元，同比增长 8.70%。

## 3、公司发展物业所在其他城市房地产市场现状分析

截至 2020 年 12 月末，公司房地产开发业务已进入北京、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山和广州等 15 个城市。

2020 年，中央坚持“房住不炒”的调控基调不变。2020 年上半年，受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，地方政府陆续出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。2020 年下半年起，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，多个城市升级调控政策，促进市场回归理性。总体来看，全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升，土地市场中住宅用地成交规模、成交楼面均价及平均溢价率均小幅增长。

一线城市中，北京商品住宅市场成交均价明显上涨，成交规模小幅回落，整体供大于求，库存规模仍处于高位；广州商品住宅市场成交量价涨幅均较为明显。二线城市商品住宅市场成交均价略有上升，成交量小幅下降，城市间延续分化格局。三线城市商品住宅成交均价稳中略涨，成交量小幅上升。

#### 截至 2020 年末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

城市名称	成交面积 (万平方米)	较上年同期 增长(%)	成交金额 (亿元)	较上年同期 增长(%)	成交均价(元/平 方米)	较上年同期 增长(%)
北京	734	-7.1	3,132	3.2	42,658	11.2
广州	1,223	10.5	3,316	24.8	27,112	12.9
长沙	2,047	2.0	1,865	13.0	9,112	10.8
武汉	2,252	-24.5	3,305	-19.9	14,672	6.1
杭州	1,472	14.6	3,970	16.6	27,614	4.1
苏州	1,994	0.5	3,692	5.7	18,518	5.2
宁波	1,531	6.4	2,712	18.1	17,718	11.0
南京	1,214	6.7	3,056	38.3	25,175	29.6
合肥	1,300	12.5	1,984	21.9	15,267	8.4
成都	2,827	10.2	3,740	24.3	13,231	12.8
重庆	4,815	-6.5	4,293	-3.7	8,872	2.5
廊坊	716	8.3	895	22.7	12,497	13.3
无锡	1,359	9.6	2,176	22.5	16,013	11.8
海口	372	-0.5	613	5.4	16,494	6.0
眉山	736	35.2	597	30.6	8,107	-3.4
余姚	222	37.3	281	53.4	12,672	11.7

数据来源：CREIS 中指数据。

#### （四）可比上市公司

我国房地产企业众多，其中北辰实业可比A股房地产上市公司2020年年报主要财务数据及指标如下：

单位：亿元，%							
证券代码	证券简称	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润	净资产收益率
000031.SZ	大悦城	1,998.71	456.46	77.16	384.45	11.23	-2.06
600823.SH	世茂股份	1,493.05	499.12	66.57	217.05	32.49	5.90
600266.SH	城建发展	1,313.64	279.79	78.70	138.91	11.03	4.55
中值		1,493.05	456.46	77.16	217.05	11.23	4.55
均值		1,601.80	411.79	74.14	246.80	18.25	2.80
601588.SH	北辰实业	864.43	197.29	77.18	179.96	5.76	0.87

注：净资产收益率指标为各公司公告的加权平均净资产收益率。

从同行业比较来看，公司资产负债率与行业可比上市公司的差异较小。公司2020年度加权平均净资产收益率低于行业平均水平，主要由于公司发展物业板块受开发周期的影响，本期可结算面积同比减少，实现净利润降低；以及受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，本期投资物业和酒店业务板块收入及利润同比降幅较大所致。

## （五）主要竞争优势

### 1、房地产复合运营能力和品牌优势

公司为房地产综合运营企业，主营业务包括发展物业和投资物业（含酒店）。公司具有复合地产开发运营能力和品牌优势。公司房地产开发的物业类型涵盖高档住宅、别墅、公寓、保障房、写字楼、商业物业等多业态项目，并在大型、综合地产项目的开发中具有较强的专业能力和竞争力，公司自二零零七年起连续十四年荣获中国房地产TOP10研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续推进新城市拓展和区域深耕，均衡区域布局，截至2020年末，公司房地产开发业务已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等15个城市，具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。

### 2、持有的物业规模和区位优势突出

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓、养老等业态，主要位于北京亚奥核心区，经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、

北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。公司在北京亚奥核心区内持有的综合物业集群，形成了以会展为龙头，集会议、展览、演出、餐饮、住宿、办公、购物、娱乐等功能为一体的专业会展服务功能区，具备功能齐全、专业运营的优势，在国内房地产行业中处于较为领先地位，抗风险能力较强。

公司持有并经营物业主要位于北京亚奥核心区，地理位置优越，可为公司带来稳定的经营现金流，并且具有较大的增值空间，同时也为公司进行多渠道的融资提供了良好条件。

### **3、会展业务及酒店业务具有较高品牌认知度和影响力**

公司作为全国最大的会展场馆运营商之一，具备会展、酒店领域的高端运营服务能力，具有较高的品牌认知度和影响力。公司在北京亚奥核心区内持有并经营面积逾 120 万平方米的投资物业（含酒店），并拥有 20 余年的会展、酒店运营经验和国际化的专业运营服务能力，圆满完成了以奥运会、APEC 会议、服贸会、杭州 G20 峰会、“一带一路”国际合作高峰论坛、厦门金砖会晤、中国-阿拉伯国家博览会、上合组织青岛峰会、中非合作论坛北京峰会、首届联合国世界地理信息大会、第八届北京香山论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会为代表的一系列国家级、综合型、国际性会议的接待服务工作，创造了享誉世界的北辰服务口碑。同时，公司以北辰会展集团为平台，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆及酒店品牌经营管理输出、会展主承办、会展信息化、会展研发的全价值产业链开展了积极的探索与实践，为公司会展经济与新经济、新技术、新业务的高度融合与创新发展提供了广阔的空间。

### **4、以会展业务带动其他经营业态发展**

一方面，公司通过调整经营策略，深挖重资产持有型业务潜力。公司在抓好常态化疫情防控工作的基础上，探索创新经营思路，力争主动化危为机。会展业态加速科技赋能，公司与腾讯微视达成共同打造线上云会展平台的合作；写字楼业态加强线上营销，与国际知名代理公司建立定期讲盘机制，2018-2020

年写字楼续租面积达到 90%以上；酒店及公寓业态顺应疫情下居民消费模式和消费习惯变化，通过开拓户外餐饮消费区、设立餐饮零售窗口、线上直播营销等途径增强市场竞争力。此外，公司及时调整大修改造计划，利用经营空档期对酒店、公寓等投资物业关键设备设施进行必要的改造、升级，为持续提升经营服务质量提供切实保障。

另一方面，公司通过优化产业链布局，创新发展轻资产服务型业务。公司依托多年累积的专业化经验和北辰会展品牌资源禀赋，以轻资产运营为着力点，不断延伸会展产业链布局。公司会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务稳步推进。截至 2020 年末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，受托管理会展场馆 15 个，受托管理酒店 22 家，实现受托管理会展场馆总面积达 310 万平方米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业。此外，公司通过会展主承办业务加速线上线下互融互通，公司牵头组建北京线上展会发展联盟，已累计吸纳成员 49 家，并开展了多次线上技术分享会。2018-2020 年，公司承办了中国数字创意科技展暨 2020CGF 中国游戏节 Online 云展、2020 中国西部（成都）国际供应链与物流技术装备博览会、2020 北京国际美博会线上线下系列展会；公司积极参与区域会展平台体系建设与研究，会展研发业务成果丰硕。

## 七、发行人的主营业务经营情况

### （一）主要业务

公司主营业务为发展物业和投资物业（含酒店）。公司发展物业包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多档次、多元化的房地产开发和销售；投资物业包括会展、酒店、写字楼、公寓、养老等业态。

#### 1、发展物业

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层次的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。发展物业项目遍及全国 15 个热点区域的重点城市，开发规模和市场占有率不断提升。截至

2020年末，公司已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等15个城市，总土地储备面积706万平方米，规划总建筑面积2,009万平方米，形成了多区域多层次的全国规模化发展格局。报告期内，主要开发项目有宁波董天府、宁波北宸府、长沙北辰三角洲、长沙北辰中央公园、成都北辰南湖香麓、合肥北辰旭辉铂悦庐州府、南京北辰旭辉铂悦金陵、武汉北辰蔚蓝城市等项目。

### (1) 在建房地产开发项目

截至2020年12月31日，发行人及合并范围内子公司主要在建房地产开发项目情况：

单位：亿元，万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目类别	所在地	预计总投资额	累计销售面积	总可售面积	去化率 <sup>1</sup>
1	北京天成天房地产开发有限公司	北京北辰红橡墅	别墅	北京昌平	34.00	10.40	14.44	72.02%
2	北京宸宇房地产开发有限公司	北京金辰府	住宅	北京昌平	53.17	4.72	19.74	23.91%
3	长沙北辰房地产开发有限公司	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	湖南长沙	371.68	289.32	341.69	84.67%
4	长沙世纪御景房地产有限公司	长沙北辰中央公园	住宅	湖南长沙	24.48	62.75	71.44	87.84%
5	长沙滨辰置业有限公司	长沙北辰时光里	住宅、商业	湖南长沙	13.07	4.93	10.61	46.47%
6	武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉北辰光谷里	商服用地	湖北武汉	17.31	6.70	23.70	28.27%
7	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉北辰蔚蓝城市 (110地块)	住宅、商业	湖北武汉	105.72	40.53	71.60	56.61%
8	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉北辰蔚蓝城市 (111地块)						
9	武汉金辰盈智置业有限公司	武汉金地北辰阅风华	住宅	湖北武汉	20.99	10.67	12.31	86.68%
10	武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉北辰孔雀洲	住宅	湖北武汉	10.79	7.32	16.92	43.26%

<sup>1</sup> 去化率计算公式为累计销售面积/总可售面积

序号	项目主体	项目名称	项目类别	所在地	预计总投资额	累计销售面积	总可售面积	去化率 <sup>1</sup>
11	武汉辰发房地产开发有限公司	武汉北辰经开优+（067地块）	住宅、商业	湖北武汉	16.00	0.50	12.02	4.16%
12	武汉辰展房地产开发有限公司	武汉北辰经开优+（068地块）	住宅、商业	湖北武汉	12.96	-	15.25	0.00%
13	杭州北辰京诚置业有限公司	杭州北辰聆潮府	住宅	浙江杭州	11.03	-	2.26	0.00%
14	宁波北辰京诚置业有限公司	宁波余姚项目	住宅	浙江余姚	21.82	-	11.26	0.00%
15	苏州北辰置业有限公司	苏州观澜府	住宅、商业	江苏苏州	64.51	4.09	28.21	14.50%
16	成都北辰天辰置业有限公司	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	四川成都	23.78	5.61	15.98	35.11%
17	四川北辰天仁置业有限公司	四川北辰龙熙台	住宅、商业	四川眉山	10.94	-	8.31	0.00%
18	廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊北辰香麓	住宅、商业	河北廊坊	25.73	8.71	27.09	32.15%
19	重庆北辰两江置业有限公司	重庆悦来壹号	住宅、商业	重庆渝北	100.66	27.82	89.74	31.00%
20	重庆北辰合悦置业有限公司	重庆北辰香麓	住宅	重庆渝北	21.93	-	10.13	0.00%
21	海口辰智置业有限公司	海口北辰府	住宅、商业	海南海口	41.91	7.11	21.50	33.07%
22	广州辰旭置业有限公司	广州兰亭香麓（116地块）	住宅、商业	广东广州	17.66	-	7.52	0.00%

## (2) 拟建房地产开发项目

截至2020年12月31日，发行人及其合并范围子公司主要拟建房地产开发项目情况：

序号	项目名称	地区	经营业态	预计总投资额	单位：亿元，万平方米		
					土地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积
1	杭州富阳项目	浙江杭州	住宅	36.75	6.90	27.82	17.95
2	廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3 地块）	河北廊坊	商业	5.75	2.11	7.28	5.28
3	廊坊 2020-5 地块项目	河北廊坊	住宅	13.43	4.62	13.83	9.20
4	海口长秀仕家	海南海口	住宅	12.28	3.05	13.94	10.68

## (3) 土地储备情况

截至2020年12月31日，发行人发展物业中主要土地储备情况具体如下：

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	单位：万平方米，%	
				是/否涉及合作开发项目	合作开发项目的权益占比
1	长沙北辰三角洲	41.67	382.00	否	-
2	武汉北辰光谷里	13.50	33.70	是	51.00
3	武汉北辰蔚蓝城市	23.47	71.60	否	-
4	杭州富阳项目	27.82	17.95	否	-
5	廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3 地块）	7.28	5.28	否	-
6	廊坊 2020-5 地块项目	13.83	9.20	否	-
7	重庆悦来壹号	37.20	91.80	否	-
8	海口北辰府	2.92	20.60	是	70.00
9	海口长秀仕家	13.94	10.68	否	-
<b>合计</b>		<b>181.63</b>	<b>642.81</b>	-	-

注：1、规划计容建筑面积为项目竞得时按出让条件计算的数据；  
 2、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积；  
 3、截至 2020 年末，公司总土地储备为 705.65 万平方米，权益土地储备为 627.41 万平方米。

## 2、投资物业（含酒店）

投资物业包括会展、酒店、写字楼、公寓等业态，经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓等，京外项目为长沙北辰洲际酒店。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司投资物业（含酒店）项目情况如下：

单位：万平方米，万元

序号	项目	经营业态	建筑面积	物业定位及主要客户	2020 年租金收入
1	国家会议中心	会议、展览	27.08	国家会议中心主要承接国内外以会议为主、展会结合的大型会议、大中型展览项目及公共活动，配套包括北辰世纪中心写字楼（旗舰型优质甲级写字楼，主要租户为能源、电商类企业），北辰洲际酒店（五星级）与国家会议中心大酒店（四星级），曾圆满接待服务 APEC 会议、京交会、“一带一路”国际合作高峰论坛、中非合作论坛北京峰会、亚洲文明对话大会等重大国事国务活动	54,018.00
2	北辰世纪中心	写字楼	14.98		27,406.00
3	北辰洲际酒店	酒店	6.00		1,636.00
4	国家会议中心大酒店	酒店	4.29		3,211.00
5	北京国际会议中心	会议、展览	5.80	北京国际会议中心主要面向大型会议、展览、公共活动、写字间租用等客户需求，曾圆满接待服务第十一届亚运会、第四届世妇会、第二十二届万国邮联大会、第十九届国际昆虫大会、全国及北京市“两会”、世界智力运动会、第八届北京香山论坛等重大活动	7,816.00
6	汇宾大厦	写字楼	3.78	小户型差异性写字楼，主要租户为服务类企业	6,265.00
7	汇欣大厦	写字楼	4.09	完善型甲级写字楼，主要租户为服务类企业	4,849.00
8	北辰时代大厦	写字楼	13.13	地标性国际甲级写字楼，主要租户为投资类企业、金融企业	16,914.00
9	汇珍楼物业	写字楼	0.84	商业特色办公楼，主要租户为金融企业	1,961.00
10	北京五洲大酒店	酒店	4.20	四星级酒店，共 538 间客房；主要为会议提供配套住宿服务，同时面向商务散客	4,568.00
11	五洲皇冠国际酒店	酒店	6.02	五星级酒店，共 477 间客房；主要客户群体为商务散客和高端会议	4,359.00
12	长沙北辰洲际酒店	酒店	7.92	五星级酒店，客房数 391 间，主要客户群体为商务散客和高端会议	15,392.00
13	北辰汇园酒店公寓	公寓	18.43	共 13 栋酒店式公寓，采用高、中、低产品结构布局，长住、散客、会议不同客源市场细分的经营模式。2	15,465.00

				栋贵宾楼定位为高档酒店式公寓，主要面向高端商务散客；8栋中档酒店式公寓主要面向长住客户及散会客户；3栋亚运村宾馆定位经济型宾馆，客源以散客和会议为主	
14	北辰绿色 家园B5区 商业	商业	4.97	北辰绿色家园B5区商业自2016年8月整体出租给北京市上品商业发展有限责任公司	3,322.00
<b>合计</b>		<b>121.53</b>		-	<b>167,182.00</b>

注：1、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积；  
 2、出租房地产的租金收入为项目的经营收入；  
 3、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

## （二）公司营业收入构成

### 1、公司最近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元，%

项目名称	科目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
出售开发产品业务	营业收入	617,354.09	95.45	1,615,624.54	89.81	1,735,247.06	86.29	1,513,349.79	84.74
	营业成本	475,010.04	97.92	1,260,752.73	92.13	1,172,230.43	90.84	1,076,189.11	90.58
	毛利率	23.06		21.96		32.45		28.89	
投资物业和酒店业务	营业收入	26,170.71	4.05	173,827.36	9.66	266,035.81	13.23	262,901.96	14.72
	营业成本	8,282.90	1.71	95,354.69	6.97	107,049.01	8.30	101,134.27	8.51
	毛利率	68.35		45.14		59.76		61.53	
其他	营业收入	3,275.72	0.51	9,514.46	0.53	9,658.84	0.48	9,580.87	0.54
	营业成本	1,809.26	0.37	12,290.80	0.90	11,137.30	0.86	10,819.98	0.91
	毛利率	44.77		-29.18		-15.31		-12.93	

### 2、主营业务收入分地区情况

最近三年及一期，公司分地区实现主营业务收入情况如下：

单位：万元，%

地区名称	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京地区	49,121.44	7.59	229,534.26	12.76	354,206.70	17.62	361,165.95	20.22

长沙地区	211,618.57	32.72	230,372.58	12.80	797,588.21	39.68	196,021.98	10.97
苏州地区	37,181.95	5.75	4,494.72	0.25	57,542.44	2.86	149,396.22	8.36
合肥地区	3,357.27	0.52	41,844.37	2.33	191,099.48	9.51	213,864.54	11.97
杭州地区	37,765.08	5.84	108,578.15	6.03	42,415.52	2.11	270,830.14	15.16
南京地区	-	-	-	-	-	-	293,075.94	16.41
成都地区	32,387.68	5.01	187,772.91	10.44	252,678.39	12.57	237,795.22	13.31
宁波地区	5,845.23	0.90	909,954.19	50.57	74,298.28	3.70	56,016.33	3.14
重庆地区	78,691.04	12.17	7,826.06	0.43	97,538.35	4.85	8,249.96	0.46
武汉地区	116,527.70	18.02	15,619.74	0.87	142,792.09	7.10	-	-
海口地区	52,455.99	8.11	21,134.47	1.17			-	-
廊坊地区	21,848.56	3.38	42,147.87	2.34	-	-	-	-
合计	<b>646,800.52</b>	<b>100.00</b>	<b>1,799,279.32</b>	<b>100.00</b>	<b>2,010,159.46</b>	<b>100.00</b>	<b>1,786,416.28</b>	<b>100.00</b>

2018 年，公司发展物业可结算产品增加，实现收入 1,513,349.79 万元；公司投资物业（含酒店）实现收入 262,901.96 万元。

2019 年，公司发展物业可结算面积增加，实现收入 1,735,247.06 万元，同比增长 14.66%；公司投资物业（含酒店）实现收入 266,035.81 万元，同比增长 1.19%。

2020 年，公司发展物业受开发周期的影响，可结算面积减少，实现收入 1,615,624.54 万元，同比下降 6.89%；公司投资物业（含酒店）受新冠肺炎疫情影响，实现收入 173,827.36 万元，同比下降 34.66%。

报告期内公司主要收入来源于北京、长沙、宁波、成都、杭州等地区项目。随着公司房地产项目全国化布局和区域深耕发展，预计未来武汉、重庆、无锡等其它国内重点城市将陆续贡献销售收入。

### 3、公司最近三年及一期主要产品的营业收入情况

(1) 2018 年，公司主要产品的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度
----	---------

	主营业务收入	占当年主营业务收入比例
南京北辰旭辉铂悦金陵	293,075.94	16.41%
杭州北辰蜀山项目	252,536.67	14.14%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	213,864.54	11.98%
苏州北辰旭辉壹号院	149,396.22	8.37%
成都北辰朗诗南门绿郡	145,866.12	8.17%
长沙北辰中央公园	101,725.70	5.70%
长沙北辰三角洲	94,296.27	5.28%
其他	91,778.08	5.14%
北京北辰红橡墅	57,206.93	3.20%
宁波堇天府	46,483.26	2.60%
北京北辰墅院 1900	24,439.20	1.37%
杭州国颂府	18,293.47	1.02%
宁波北宸府	9,533.07	0.53%
重庆悦来壹号	8,249.96	0.46%
北京当代北辰悦 MOMA	6,244.35	0.35%
北京绿色家园	329.05	0.02%
北京北辰香麓	20.95	0.00%
北京北辰福第	10.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>1,513,349.79</b>	<b>84.74%</b>

2019年，公司主要产品的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2019年度	
	主营业务收入	占当年主营业务收入比例
长沙北辰三角洲	688,884.79	34.26%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	191,099.48	9.50%
武汉北辰蔚蓝城市	142,044.04	7.06%
成都北辰南湖香麓	107,538.23	5.35%
重庆悦来壹号	97,538.35	4.85%
成都北辰朗诗南门绿郡	91,336.26	4.54%
长沙北辰中央公园	86,824.98	4.32%
北京北辰红橡墅	73,750.79	3.67%
苏州北辰旭辉壹号院	57,257.85	2.85%
成都北辰香麓	53,576.66	2.66%
宁波堇天府	48,890.08	2.43%
杭州北辰蜀山项目	35,411.13	1.76%
宁波北宸府	25,313.87	1.26%
北京北辰墅院 1900	14,145.64	0.70%
北京北辰香麓	9,791.18	0.49%
杭州国颂府	6,957.21	0.35%
南京北辰旭辉铂悦金陵	2,801.69	0.14%
其他	2,084.82	0.10%
<b>合计</b>	<b>1,735,247.06</b>	<b>86.29%</b>

2020年，公司主要产品的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2020年度
----	--------

	主营业务收入	占当年主营业务收入比例
宁波堇天府	582,777.41	32.40%
宁波北宸府	327,176.79	18.19%
长沙北辰三角洲	115,287.15	6.41%
成都北辰南湖香麓	107,965.14	6.00%
杭州国颂府	102,766.88	5.71%
长沙北辰中央公园	97,711.74	5.43%
廊坊北辰香麓	42,147.87	2.34%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	41,844.37	2.33%
四川北辰国颂府	38,576.35	2.14%
海口北辰府	21,134.47	1.17%
重庆悦来壹号	7,794.65	0.43%
北京北辰红橡墅	7,752.72	0.43%
杭州北辰蜀山项目	5,764.10	0.32%
<b>合计</b>	<b>1,498,699.64</b>	<b>83.31%</b>

2021年1-3月，公司主要产品的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	
	主营业务收入	占当年主营业务收入比例
长沙北辰三角洲	210,389.19	32.53%
重庆悦来壹号	78,691.04	12.17%
海口北辰府	52,455.99	8.11%
杭州国颂府	37,765.08	5.84%
廊坊北辰香麓	21,848.56	3.38%
成都北辰南湖香麓	8,892.27	1.37%
北京北辰红橡墅	8,871.93	1.37%
四川北辰国颂府	7,384.76	1.14%
宁波北宸府	5,845.23	0.90%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	3,357.27	0.52%
长沙北辰中央公园	1,016.00	0.16%
<b>合计</b>	<b>436,517.32</b>	<b>67.49%</b>

#### 4、主营业务收入占比超过10%的房地产项目

(1) 发行人2018年度主营业务收入占比超过10%的房地产项目见下表：

项目	主营业务收入(万元)	占比
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	213,864.54	11.98%
杭州北辰蜀山项目	252,536.67	14.14%
南京北辰旭辉铂悦金陵	293,075.94	16.41%

(2) 发行人2019年度主营业务占比超过10%的房地产项目见下表：

项目	主营业务收入(万元)	占比
长沙北辰三角洲	688,884.79	34.26%

(3) 发行人 2020 年度主营业务占比超过 10%的房地产项目见下表:

项目	主营业务收入(万元)	占比
宁波堇天府	582,777.41	32.40%
宁波北宸府	327,176.79	18.19%

(4) 发行人 2021 年 1-3 月主营业务占比超过 10%的房地产项目见下表:

项目	主营业务收入(万元)	占比
长沙北辰三角洲	210,389.19	32.53%
重庆悦来壹号	78,691.04	12.17%

### (三) 公司最近三年及一期发展物业开发情况

公司最近三年及一期发展物业主要指标具体情况如下:

单位: 万平方米, 亿元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
新开工面积	-	109.97	189.05	281.44
开复工面积	511.13	733.31	869.91	804.74
竣工面积	11.43	222.19	266.88	127.55
销售面积	14.07	69.22	126.04	181.40
销售收入	26.12	122.08	189.96	282.09
结算面积	48.39	88.10	129.18	90.31
结算金额	61.74	161.56	173.52	151.34

注: 销售面积和销售收入为合同签约口径, 结算面积和结算金额为会计上确认收入口径。

### (四) 公司最近三年及一期拿地情况

2018 年, 发行人拿地情况如下:

单位: 万平方米、亿元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	杭政储出(2018)10号	杭州市	1.22	2018年4月12日	6.62	6.62	-	自筹	住宅
2	P(2018)067号地块	武汉市	5.05	2018年8月28日	4.77	4.77	-	自筹	住宅、商业
3	P(2018)068号地块	武汉市	6.32	2018年8月28日	5.98	5.98	-	自筹	住宅、商业
4	[2018]长沙市077号地块	长沙市	2.77	2018年11月13日	4.23	4.23	-	自筹	住宅、商业

5	[2018]廊坊市廊安土2018-4号地块	廊坊市	8.25	2018年12月7日	9.28	9.28	-	自筹	住宅
6	成都双流协和2018-B-017地块	成都市	8.01	2018年12月18日	12.58	12.58	-	自筹	住宅、商业
7	P(2018)164号地块	武汉市	5.05	2018年12月25日	7.87	7.87	-	自筹	住宅
合计			36.67	-	51.32	51.32	-	-	-

2019年，发行人拿地情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	渝北区两路组团S16-2、S16-3号	重庆市	6.82	2019年3月28日	10.90	10.90	-	自筹	住宅
2	广州市增城区公告编号83001209A18116地块	广州市	2.59	2019年4月15日	9.78	9.78	-	自筹	住宅、商业
3	廊安土2019-3商业地块	廊坊市	2.11	2019年12月30日	1.52	1.52	-	自筹	商业
合计			11.52	-	22.20	22.20	-	-	-

2020年，发行人拿地情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	余姚市四明东路北侧、城东路东侧地块	宁波市	6.87	2020年4月27日	10.70	10.70	-	自筹	住宅
2	廊坊市廊安土2020-5号地块	廊坊市	4.62	2020年5月22日	5.19	5.19	-	自筹	住宅
3	海口市长秀片区E1001-1号地块	海口市	3.05	2020年10月12日	4.11	4.11	-	自筹	住宅

4	杭州市富阳区富政储出[2020]24号地块	杭州市	6.90	2020年10月26日	19.28	19.28	-	自筹	住宅
合计		21.44	-	39.28	39.28	-	-	-	-

2021年1-3月，发行人未新增土地储备。

## （五）获取资质情况

发行人已获得住建部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2019]2004号），根据《房地产开发企业资质管理规定》（中华人民共和国建设部令第77号）规定，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

截至本募集说明书签署日，发行人主要下属子公司获得房地产开发企业资质证书情况如下：

序号	子公司名称	资质等级	资质证书编号	资质证书有效期
1	北京天成天房房地产开发有限公司	四级	CP-A-2032	2022-06-27
2	长沙北辰房地产开发有限公司	一级	建开企[2013]1350号	2022-12-05
3	长沙世纪御景房地产有限公司	三级	湘建房开(长)字第0230469号	2022-08-18
4	北京北辰当代置业有限公司	四级	SY-A-X4763	2024-6-21
5	武汉光谷创意文化技园有限公司	暂定资质	武房开暂[2016]01692号	2022-01-19
6	苏州北辰旭昭置业有限公司	暂定资质三级	苏州KF15357	2022-01-25
7	成都北辰置业有限公司	暂定资质三级	510100DWG3434555Z	2022-04-26
8	廊坊市北辰房地产开发有限公司	四级	冀建房开廊字第810号	2021-12-31
9	成都辰诗置业有限公司	暂定资质二级	510109DWG3434448Z	2021-11-03
10	成都北辰天府置业有限公司	暂定资质三级	51TF00D031	2022-09-21
11	合肥辰旭房地产开发有限公司	三级	AHJSKFA1930026	2022-06-19
12	宁波北辰京华置业有限公司	暂定三级	海综字048号	2021-10-23
13	重庆北辰两江置业有限公司	二级	1028806	2022-12-29
14	苏州北辰置业有限公司	暂定资质二	苏州KF14606	2022-04-24

		级		
15	宁波辰新置业有限公司	暂定级	鄞综字〔2020〕056号	2022-04-19
16	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂[2017]01956号	2022-01-25
17	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂[2017]02070号	2021-06-27（注）
18	北京北辰地产集团有限公司	四级	CY-A-X0095	2024-01-21
19	四川北辰天仁置业有限公司	三级	511421A075	2023-12-23
20	海口辰智置业有限公司	暂定资质	海建房开暂字[2020]第56号	2022-03-22
21	成都北辰华府置业有限公司	三级	510122AL44341004	2023-07-30
22	武汉金辰盈智置业有限公司	四级	武房开[2018]40016号	2024-04-01
23	武汉裕辰房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂[2018]02359号	2021-07-05（注）
24	北京宸宇房地产开发有限公司	四级	CP-A-8845	2022-06-18
25	杭州北辰京城置业有限公司	暂定资质	杭房项685号	2021-04-28（注）
26	长沙滨辰置业有限公司	三级	湘建房开(长)字第0332001号	2023-02-09
27	武汉辰发房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂[2019]02479号	2022-01-13
28	武汉辰展房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂[2019]02478号	2022-01-13
29	武汉金辰盈创置业有限公司	暂定资质	武房开暂[2019]02504号	2022-02-28
30	成都北辰天辰置业有限公司	暂定资质三级	510122DL443413207Z	2022-10-31
31	廊坊市辰智房地产开发有限公司	四级	冀建房开廊字第1035号	2022-07-15
32	重庆北辰合悦置业有限公司	暂定资质	1009902	2022-05-20
33	广州辰旭置业有限公司	暂定资质	ZCQ15100084	2021-12-31
34	海口辰睿置业有限公司	暂定资质	海建房开暂字[2021]第16号	2022-01-14
35	廊坊市辰睿房地产开发有限公司	暂定资质	冀建房开廊字第1062号	2021-11-18
36	宁波北辰京城置业有限公司	暂定资质	浙开暂0281-2020-2020-0015号	2021-09-17

注：公司正在办理资质证书延期手续。

## 八、发行人的内部控制

### （一）《公司章程》及其运行情况

报告期内发行人对《公司章程》进行了五次修订，具体情况如下：

2018年5月28日，发行人召开2017年度股东大会，审议通过了《审议批准北辰实业<章程修正案>》的议案，对《公司章程》中设立党委相关事项进行了修订。

2019年5月28日，发行人召开2018年度股东大会，审议通过了《审议批准北辰实业<章程修正案>》的议案，对《公司章程》中其他高级管理人员定义、控股股东及实际控制人员禁止事项、董事会议记录、股东大会选举董事和监事的相关事项进行了修订和补充。

2019年8月27日，发行人召开2019年度第一次临时股东大会，审议通过了《审议批准北辰实业<章程修正案>》的议案，对《公司章程》中经营范围、回购股份、股东大会召开方式、经理选聘的相关事项进行了修订和补充。

2020年6月16日，发行人召开公司2019年度股东大会，审议通过了《审议批准北辰实业<章程修正案>》的议案，对《公司章程》中回购股份、分配股利及股东大会召开方式的相关事项进行了修订和补充。

2020年10月20日，发行人召开2020年第一次临时股东大会，审议通过了《审议批准北辰实业<章程修正案>》的议案，对《公司章程》中其他高级管理人员定义、董事会职权及经理职权的相关事项进行了修订和补充。

发行人对《公司章程》的修改内容及程序均合法有效。现行章程内容符合《公司法》和《上市公司章程指引》等法律、法规和规范性文件的规定。

## （二）公司治理制度

发行人已建立起包括股东大会、董事会、监事会和经理层的较为完善的公司治理架构。截至本募集说明书签署日，董事会由8名董事组成，其中独立董事3名；监事会由5名监事组成，其中职工代表监事2名。公司设有董事会秘书1名。股东大会是最高权力机构，董事会根据章程及股东大会的决议履行职责，监事会对董事会和董事、高管履行监督职能，经理层根据董事会的决议具体负责公司的日常经营。

根据《公司章程》，发行人董事会由 9 人组成，发行人的董事人数暂低于其《公司章程》规定的人数，但不低于《公司法》规定的董事人数，符合相关法律法规的规定。目前，发行人董事会运行良好，公司将尽快补选董事。

发行人现行股东大会、董事会和监事会议事规则的内容完备，符合法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定。

### （三）发行人规范运行情况

发行人按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了完善的组织制度和法人治理结构。发行人设党委会、股东大会、董事会、监事会，分别按其职责行使决策权、执行权、监督权，保证了公司顺利运行。其中，董事会下设的审计、薪酬与考核、战略、提名、法律合规五个专门委员会，均按公司相关制度履行各自的职能。

报告期内，发行人与控股股东之间的关联交易均为生产经营必要的土地租赁、商标使用权租赁、办公场所租赁，及为公司取得的股东往来款等，这些关联交易对发行人独立性并未产生任何影响，并且均依法予以审议并披露。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金及侵占上市公司利益的情况。

报告期内，发行人按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《信息披露管理制度》的规定，依法履行信息披露义务，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，使所有股东有平等的机会获得信息，保障中小股东知情权，充分维护投资者利益。

### （四）三会运作情况

#### 1、董事会

发行人董事会目前由 8 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会下设审计、薪酬与考核、战略、提名、法律合规五个专门委员会。公司按《公司法》、《公司章程》的规定制定了《北京北辰实业股份有限公司董事会议事规则》，并能按有关规定在发生新的情况时予以及时修订。该议事规则明确规定了董事会的召开和表决程序，提高工作效率、保证科学决策。

## 2、监事会

发行人监事会是公司的监督机构，由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名。公司制定了《北京北辰实业股份有限公司监事会议事规则》，并能按有关规定在发生新的情况时予以及时修订。监事会通过参与公司内部审计，列席董事会、经营工作例会等方式，对公司经营活动进行监督管理，定期向股东大会汇报监管情况并发表意见。

## 3、股东大会

发行人股东大会根据《公司法》、《证券法》和《上市公司股东大会规则》的相关要求制定《北京北辰实业股份有限公司股东大会议事规则》，并能按有关规定在发生新的情况时予以及时修订。公司股东大会的召开，均按有关规定提前通知，会议的召集、提案、召开、审议与表决、决议、会议记录及公告均符合有关法律法规的要求，并请专业律师事务所出具法律意见书。

## 4、三会运作情况

发行人具有健全的组织机构，符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。报告期内公司股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署均合法、合规；发行人股东大会、董事会的授权及重大决策等行为，符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定；发行人已根据相关法律、法规、规范性文件的要求履行了相关信息披露义务。

## （五）独立董事制度及其执行情况

发行人现有 8 名董事，其中 3 名为独立董事，独立董事的人数不少于董事会成员总数的三分之一；发行人现任 3 名独立董事均未在发行人、发行人股东单位或其他关联单位任职，具有相关法律、法规、规范性文件规定的独立性。发行人现任独立董事的任职资格及职权范围均符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《北京北辰实业股份有限公司股东大会议事规则》和《北京北辰实业股份有限公司董事会议事规则》的规定。

## （六）证监会或交易所处罚情况

发行人报告期内不存在因违反证券法规受到中国证监会行政处罚或证券交易所公开谴责的情况。

## （七）内部控制

根据相关法律法规及《公司章程》的规定，发行人建立了包括股东大会、董事会、监事会和公司管理层在内健全的法人治理结构，并制定了相关议事规则和工作细则，明确了决策、执行、监督等方面的职业权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。公司股东大会、董事会、监事会和公司管理层等机构各司其职、规范运作。公司董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会和法律合规委员会，确保董事会高效运作和科学决策。

为适应公司快速发展的管理要求，发行人根据实际情况设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，科学划分职责和权限，并制定了相应的岗位职责。各职能部门分工明确、各负其责、相互协作、相互监督。

发行人的内部控制完整、合理、有效，不存在重大缺陷。

## （八）业务控制

发行人及其控股子公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等规定，依法管理，依法经营，决策程序合法，建立并完善了业务内部控制制度，以确保内部各项工作有章可循，形成了较规范的管理体系。

## （九）信息管理

公司通过制定《信息披露事务管理办法》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》等规章制度，明确信息披露岗位的功能职责、信息披露程序、信息资料的存取、处理、安全控制等，将信息披露工作制度化、流程化。公司已建立能够对内部和外部的重要信息进行有效搜集、整理的信息系统，从而确保员工、投资者、公众能充分理解和执行公司的相关决策及信息。

## （十）财务会计管理

公司制定了一系列财务会计制度，加强了公司财务管理，保证了会计工作的有序开展以及相关财务报告的及时、准确、完整，规范了财务报告的编制，提高了财务报告使用效益。

## （十一）非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况，对公司的经营成果及财务独立性不产生负面影响，亦不损害公司的经济利益。

## （十二）内部控制的监督

发行人依照《公司章程》的规定设立了内部审计机构，并制定了内部审计制度。

## 九、发行人违法违规情况说明

发行人及重要子公司不存在单项罚款金额为100万元（包括100万元）以上的行政处罚。发行人及其合并报表范围内子公司在报告期内遭受的行政处罚事项均不构成重大违法违规事项，不会对本期债券发行造成实质性障碍。

## 十、发行人独立性情况

报告期内，发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规、《上市公司治理准则》等文件及《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与实际控制人之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

### （一）资产独立

发行人独立、合法拥有及合法使用与其经营有关的商标等无形资产以及主要房产、土地使用权、生产经营设施和设备，具备与经营有关的业务体系及相关资产。发行人目前不存在未披露的为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形，也不存在资产、资金被公司股东违规占用而损害公司利益的情况。

### （二）人员独立

发行人高级管理人员未在公司的控股股东、实际控制人中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在与公司业务相同或相近的其他企业担任法律、法规禁止担任的职务情况。发行人财务人员没有在控股股东、实际控制人中兼职。

发行人董事、监事及高级管理人员均依合法程序选举或聘任，不存在股东单位超越公司董事会和股东大会做出的人事任免决定的情形。

发行人已建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及独立的工资管理制度。发行人在员工的人事管理、社会保障、薪酬等方面完全独立。

### **(三) 财务独立**

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员。发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分、子公司的财务管理制度。发行人在银行开设有独立的银行账户，依法独立纳税，与股东单位无混合纳税现象。发行人能够独立进行财务决策，不存在控股股东和实际控制人违规干预上市公司财务运作的情况。

### **(四) 机构独立**

发行人已按照《公司法》及相关法律法规的要求，建立健全了股东大会、董事会、监事会和经营管理层的组织结构体系，发行人机构设置不存在受控股股东及其他任何单位或个人干预的情形。股东单位依照《公司法》和公司章程的规定提名董事参与公司的管理，不存在干预公司生产经营活动的情况。

### **(五) 业务独立**

发行人主营业务为发展物业、投资物业（含酒店）。发行人具有独立经营《营业执照》所核定业务的能力，不存在对发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖。

发行人自发行上市以来，较好地建立和完善了法人治理结构，发行人在人员、资产、业务、财务和机构等方面均做到独立且完整，且不存在其他影响发行人独立性的情形。

## 十一、关联方及关联交易情况

### （一）关联方

根据《公司法》、《企业会计准则》和相关法律、法规的规定，发行人的关联方及关联关系如下：

#### 1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东为北辰集团，实际控制人为北京市国资委。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人控股股东持有其 34.48% 的股份。

#### 2、持有公司股份 5%以上的股东

截至 2020 年 12 月 31 日，持有发行人股份 5%以上的股东包括北京北辰实业集团有限责任公司和香港中央结算（代理人）有限公司（HKSCC NOMINEES LIMITED），分别持有发行人 34.48% 和 20.40% 的股份。

#### 3、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构及其他企业的重要权益投资情况”相关内容。

#### 4、发行人的合营和联营企业

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构及其他企业的重要权益投资情况”相关内容。

#### 5、发行人关联自然人

根据《企业会计准则》，公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭人员为公司关联方。发行人董事、监事、高级管理人员的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”。

#### 6、发行人的其他主要关联方

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的其他主要关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
---------	-------------

北京北辰实业集团有限责任公司辰运物业管理中心 （“辰运物业”）	其他
南京宁康投资管理有限公司（“南京宁康”）	其他
北京北辰会展投资有限公司（“北辰会展投资”）	母公司的全资子公司
北京国际展览中心有限公司（“国际展览中心”）	母公司的全资子公司
旭昭（香港）有限公司（“旭昭香港”）	其他
合肥旭辉企业管理有限公司（“合肥旭辉”）	其他
上海新置建筑工程有限公司（“上海新置”）	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司（“康辰亚奥”）	其他

## （二）关联交易情况

发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度关联交易情况如下：

### 1、采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北辰集团	支付商标及标识 许可使用费	1.00	1.00	1.00
合肥旭辉	后台管理费	1,094.34	-	-
旭昭香港	后台管理费	-	660.62	-
上海新置	项目建设服务费	-	2,852.80	17,862.25
康辰亚奥	采购设备、技术服务	1,316.06	1,127.97	810.14

### 2、出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北辰会展投资	提供网络接入服务	89.00	94.34	-

### 3、关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员报酬	1,743.66	1,856.75	1,810.85

注：上述金额包含关键管理人员在发行人子公司领薪情况。

### 4、关联租赁

发行人作为出租方确认的租赁收入：

单位：万元

承租方	租赁资产种类	2020年度	2019年度	2018年度
北辰会展投资	办公用房	489.31	403.89	1.43
国际展览中心	办公用房	182.74	-	-

发行人作为承租方确认的租赁费：

单位：万元

出租方	租赁资产种类	2020年度	2019年度	2018年度
北辰集团	土地使用权	-	1,231.99	1,608.86
辰运物业	办公用房	90.00	90.00	90.00

发行人于2019年9月28日发布《关联交易公告》，为提升公司资产完整性和经营稳定性，经2019年9月27日召开的公司第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购北辰集团持有的亚运村大宗地土地使用权，亚运村大宗地共计23.55万平方米，不含税的初步评估价值约为47.39亿元，根据交易双方签署的附生效条件的《土地使用权转让协议书》，最终转让价格以具备相关资格的第三方资产评估机构对转让地块所进行评估，且经北京市人民政府国有资产监督管理委员会所核准的评估价值为依据，由北辰集团和公司双方最终确认。该交易需提交公司股东大会和H股类别股东会议审议。依据《土地使用权转让协议书》约定并经交易双方协商，在土地使用权交付日前的过渡期内，发行人将继续按照1997年4月18日签订的租赁协议所约定的租金标准向北辰集团相应支付租金。截至2020年末，该转让事项尚未完成，双方尚在对最终解决方案进行协商。发行人根据双方协商一致的过渡期间安排确认了相关的使用权资产和租赁负债。

报告期内，发行人作为承租方各年度增加的使用权资产如下：

单位：万元

出租方	租赁资产种类	2020年度	2019年度	2018年度
北辰集团	土地使用权	2,966.69	1,144.97	-

报告期内，发行人作为承租方各年度承担的租赁负债利息支出如下：

单位：万元

出租方	2020年度	2019年度	2018年度
北辰集团	95.01	22.94	-

## 5、关联担保情况

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日，发行人作为被担保方的关联担保情况如下：

单位：万元				
担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北辰集团(1)	38,333.33	2017-03-08	2031-03-07	否
北辰集团(2)	82,222.22	2017-04-12	2031-03-07	否
北辰集团(3)	87,777.78	2017-04-17	2031-03-07	否
北辰集团(4)	99,600.00	2018-09-28	2028-09-28	否
北辰集团(5)	81,200.00	2015-01-16	2025-01-14	否

注 1：根据北辰集团与中国工商银行股份有限公司（以下称“中国工商银行”）签订的保证合同，北辰集团为发行人自中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 2：根据北辰集团与中国工商银行签订的保证合同，北辰集团为发行人自中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 3：根据北辰集团与中国工商银行签订的保证合同，北辰集团为发行人自中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 4：根据北辰集团与北京国际信托有限责任公司（以下称“北京国际信托”）签订的保证合同，北辰集团为发行人自北京国际信托取得的长期借款提供存续期间的不可撤销的连带责任保证担保。

注 5：根据北辰集团与北京农村商业银行股份有限公司（以下称“北京农商银行”）签订的保证合同，北辰集团为发行人向北京农商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元				
担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡盛阳(1)	21,180.00	2019-05-24	2022-05-23	否

注 1：于 2019 年 5 月 24 日，发行人与中国建设银行股份有限公司及江苏银行股份有限公司（统称“贷款人”）签订保证合同，发行人为无锡盛阳从贷款人取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

## 6、其他关联交易

(1) 自股东取得股东往来款以及往来款利息

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人自股东取得股东往来款以及往来款利息余额为 100,123.14 万元。

2020 年 5 月 15 日，发行人自北辰集团取得往来款 20,000.00 万元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为同期同档次国家基准利率，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

2020年6月28日，发行人自北辰集团取得往来款30,000.00万元，该款项期限为一年，到期一次还本，利率为固定利率4.35%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

2020年12月17日，发行人自北辰集团取得往来款50,000万元，该款项期限为三年，到期一次还本，利率为固定利率4.75%，每季度付息一次，无任何抵押或担保。

#### （2）为广州广悦提供股东借款及股东借款利息

截至2020年12月31日，发行人应收广州广悦项目开发往来款本息16,152.13万元，该款项期限为两年，利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

#### （3）收回武汉金辰盈创股东借款及股东借款利息

2020年度，发行人收到武汉金辰盈创偿还的项目开发往来款98,810.00万元及利息5,284.16万元（含截至2019年12月31日应收往来款利息3,202.95万元）。该款项利率为固定利率6.5%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

截至2020年12月31日，发行人应收武汉金辰盈创股东借款及股东借款利息余额为0.00万元。

#### （4）为关联方提供往来款项

截至2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日，公司为关联方提供往来款项余额如下：

单位：万元

公司名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
旭昭香港	70,500.00	80,500.00	101,500.00
合肥旭辉	2,500.00	20,100.00	-
南京宁康	24,990.00	24,990.00	33,320.00
合计	<b>97,990.00</b>	<b>125,590.00</b>	<b>134,820.00</b>

#### （5）从关联方取得往来款项

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，自关联方取得往来款项余额如下：

单位：万元

公司名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
武汉当代	4,200.00	5,800.00	6,800.00
杭州金湖	13,750.00	31,250.00	31,250.00
杭州旭发	-	-	7,688.58
杭州辰旭	5,815.99	7,600.99	9,620.12
无锡盛阳	38,000.00	2,000.00	-
无锡辰万	14,700.00	12,250.00	-
合计	<b>76,465.99</b>	<b>58,900.99</b>	<b>55,358.70</b>

#### (6) 为关联方垫付款项

报告期内发行人为关联方垫付款项如下：

单位：万元

公司名称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
北京会展投资	-	265.76	-

#### (7) 从关联方收到股利

2020 年度，经股东大会批准，杭州金湖向全体股东合计派发现金股利人民币 70,000.00 万元。发行人按照持股比例 25.00% 确认应收股利人民币 17,500.00 万元。2020 年 12 月 23 日，发行人、北辰地产集团及杭州金湖协商一致，该笔应收股利与发行人应付杭州金湖的债务予以抵销。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1、应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	旭昭香港	70,500.00	80,500.00	101,500.00
其他应收款	合肥旭辉	2,500.00	20,100.00	2,500.00
其他应收款	南京宁康	24,990.00	24,990.00	33,320.00
其他应收款	无锡辰万	-	-	26.22
其他应收款	无锡盛阳	-	-	37.29
一年内到期的非流动资产	无锡辰万	-	-	10,728.17
长期应收款	无锡盛阳	-	-	7,450.71

其他应收款	北辰会展投资	-	265.76	-
一年内到期非流动资产	广州广悦	31.66	-	-
长期应收款	广州广悦	16,120.47	-	-

## 2、应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款	杭州旭发	-	-	7,688.58
其他应付款	武汉当代	4,200.00	5,800.00	6,800.00
其他应付款	杭州金湖	13,750.00	31,250.00	31,250.00
其他应付款	杭州辰旭	5,815.99	7,600.99	9,620.12
其他应付款	南京宁康	1,726.22	2,915.30	3,178.70
其他应付款	旭昭香港	2,541.29	3,442.43	3,521.60
其他应付款	无锡盛阳	38,000.00	2,000.00	-
其他应付款	无锡辰万	14,700.00	12,250.00	-
应付账款	上海新置	1,224.92	3,454.61	6,578.51
应付账款	康辰亚奥	444.95	577.99	679.08
一年内到期的非流动负债	北辰集团	1,568.54	1,138.90	-
其他应付款	北辰集团	50,061.57	-	-
长期应付款	北辰集团	50,000.00	-	-

## （四）关联交易定价机制

公司关联交易的定价参照下列原则经交易双方协商确定：

- 1、交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2、交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3、除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4、关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5、既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

## （五）资金违规占用及关联方担保的情形

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形；不存在未披露的为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

## （六）关于关联交易的审议制度

为规范关联交易行为，发行人在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易公允决策制度》等文件中对关联交易回避制度、关联交易的决策权限等作出了明确的规定。《公司章程》中的主要相关规定如下：

“第五十九条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。

控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东、实际控制人不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益，谋取非法利益。

第六十四条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

第九十条 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；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。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，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

第一百三十五条 独立董事除应当具有《公司法》和其它相关法律、法规及本章程赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：

(一) 依照法律、法规及有关上市规则须经股东大会审议的重大关联交易（根据有权的监管部门不时颁布的标准确定）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；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所。

第一百三十六条 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：

(四) 公司与股东或其关联企业之间发生的重大资金往来。

第一百三十九条 董事会对股东大会负责，行使下列职权：

(八) 依据相关法律、法规、规章、上市公司监管规则的规定或股东大会授权，决定公司的对外投资、风险投资、收购出售、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；

第一百九十五条 公司董事、监事、经理和其他高级管理人员个人或者其所任职的其它企业直接或间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事也未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但对方是善意第三人的情况下除外。

如果董事或董事的相关人（在本条本款至第六款而言，「相关人」的定义与香港联交所证券上市规则内「联系人」的定义具有相同含义）在须经董事会审议批准的某合同、交易、安排或其它事项上具有重大利益，则有关的董事不得在董事会会议上就有关事项进行投票，也不得列入有关会议的法定人数，但本限制不适用于以下任何事件：

(i) 董事或其相关人应本公司或其任何附属公司的要求或为本公司或其任何附属公司的利益而借出款项或引致或承担责任而本公司向董事或其相关人提供抵押或补偿保证的任何合约或安排；

(ii) 本公司就其本身或其任何附属公司的负债或责任而向第三者提供任何抵押或补偿保证的任何合约或安排（而其中董事或其相关人已根据担保或补偿保证或以通过提供抵押而单独或共同承担全部或部份责任）；

(iii) 有关提请发售本公司或本公司可能发起或拥有权益的任何其它公司的股份或债权证或其它证券或由本公司或该任何其它公司提请发售股份或债权证或其它证券以认购或购买而董事或其相关人作为包销或分包销参与者而拥有或将拥有权益的任何合约、安排或建议；

(iv) 董事或其相关人仅因为其在本公司股份或债权证或其它证券拥有权益而与本公司的股份或债权证或其它证券的其它持有人以同一方式拥有该等权益的任何合约或安排；

(v) 任何与其它公司有关的任何合约、安排或建议而其中董事或其相关人（不论直接或间接）仅为该公司的高级人员、行政人员或股东或在该公司的股份上拥有的实益权益，但该董事及其相关人所拥有的实益权益合计不超过该公司（或藉以取得其权益，或其任何相关人权益的任何第三者公司）已发行股份或任何类别股份的投票权的 5%或以上；

(vi) 任何与本公司或其附属公司雇员有关的福利的任何建议或安排，包括与本公司或其任何附属公司的董事、其相关人及雇员均有关的养老金或退休、死亡或伤残福利计划（而其中董事或其相关人并无于此等计划或基金享有一般并不赋予其雇员的任何特权）的采纳、修订或执行；

(vii) 任何关于采纳、修订或执行任何股份计划的任何建议或安排，而该等股份计划涉及本公司向本公司或其任何附属公司的雇员（或为他们的利益）发行或授出购股权以认购股份或其它证券，而其中董事或其相关人可能获益。

只要董事及 / 其相关人（不论直接或间接）持有或实益拥有一间公司（或藉以取得其权益或其任何相关人权益的任何第三者公司）任何类别股本或占该公司股东可享有的投票权 5%或以上权益，则该公司被视为一间由董事及 / 或其相关人拥有 5%或以上权益的公司。就本段而言，董事或其相关人以被动受托人或保管受托人身份持有且其或其任何相关人并未拥有实益权益的任何股份、任何计入董事或其相关人士于信托持有的权益为复归权益或剩余权益的股份（并

且只要若干其它人士有权收取有关收入）、任何计入董事或其相关人仅以单位持有人身份拥有权益的法定单位信托计划的股份，以及任何附有股东大会无权投票及只附有极受限制股息及股本回报权的股份均不予以计算。

如果董事及 / 或其相关人持有 5% 或以上权益的公司于交易中拥有重大权益，则董事及 / 或其相关人也将被视为在有关交易中拥有重大权益。

如果在任何董事会会议上就董事（大会主席除外）或其相关人权益的重要性或就任何董事（大会主席除外）的投票权利或计入法定人数而产生任何疑问，而有关疑问未能以该名董事自愿同意放弃投票或不计入法定人数解决，则有关疑问须转交大会主席，而由其就该名董事所作出的决定属于最终决定，但如果该名董事所知悉涉及其自身及 / 或其相关人的权益的性质或范围并未向董事会全面披露则除外。如果上述疑问所涉及的是大会主席，则有关疑问必须以董事会决议案方式议决（就此而言该名主席将计入法定人数，但不得就有关决议案投票），而有关决议案将为最终决定，但如果有关主席所知悉其权益的性质或范围并未向董事会全面披露则除外。

## 十二、信息披露事务及投资者关系管理制度安排

### （一）一般信息披露安排

发行人及其他信息披露义务人将按照《证券法》、《管理办法》、《公司债券上市规则》、《公司章程》、募集说明书及其他相关法律、法规、规章的规定，履行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及其他可能影响投资者实现公司债券兑付等重大事项的披露工作。

本期债券的信息披露将在上交所网站专区或上交所认可的其它方式向专业投资者披露，信息披露时间不晚于发行人在其他场合向市场披露的时间。发行人将指定专人负责信息披露事务。受托管理人将辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

本期债券上市期间发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度半年度报告。定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券

的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及交易所相关规定。

## （二）《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中对存续期相关信息披露的安排

### 1、发行人信息披露安排

本期债券存续期内，发行人将在年度报告、半年度报告等定期报告中，对募集资金实际使用情况，以及发行人执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确披露。

本期债券存续期内，若本期债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，或发行人发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策的情形，发行人将在临时报告中进行及时准确的披露。

### 2、受托管理人信息披露安排

对于公司债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，以及发行人发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策等情形，受托管理人将及时发布临时受托管理事务报告。

## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日以及2021年3月31日的财务状况和公司2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-3月的经营成果及现金流量。

本募集说明书所载2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月财务报告均按照中国企业会计准则编制。非经特别说明，本节中引用的2018年、2019年及2020年合并财务报表和母公司财务报表财务数据均引自公司经审计的2018年度、2019年度及2020年度财务报告及同期比较数；本节中引用的2021年1-3月合并财务报表和母公司财务报表财务数据均引自公司于2021年4月29日公告（详情刊登于上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn>）等指定信息披露网站）的2021年一季度报告，相关数据未经审计。

### 一、最近三个会计年度财务报告审计情况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对发行人2018年12月31日的合并及公司资产负债表、2018年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2019）第10039号的无保留意见审计报告。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对发行人2019年12月31日的合并及公司资产负债表、2019年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2020）第10039号的无保留意见审计报告。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对发行人2020年12月31日的合并及公司资产负债表、2020年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2021）第10039号的无保留意见审计报告。

投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司2018年度、2019年度及2020年度财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

## 二、财务会计报表

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

### （一）最近三年及一期合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,041,811.89	1,304,547.42	1,481,167.89	1,375,660.58
应收账款	17,466.15	15,389.07	5,524.12	7,017.52
预付款项	6,034.58	6,452.45	20,820.22	229,973.18
其他应收款	212,657.91	205,477.76	396,325.79	328,964.62
存货	5,349,723.37	5,644,050.03	6,073,410.55	6,039,555.00
一年内到期的非流动资产	9,090.75	10,353.36	1,601.92	11,911.44
其他流动资产	230,675.03	272,890.92	306,204.54	304,679.87
<b>流动资产合计</b>	<b>6,867,459.67</b>	<b>7,459,161.01</b>	<b>8,285,055.04</b>	<b>8,297,762.21</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	30,405.59	27,220.13	17,048.33	11,031.84
长期股权投资	53,854.57	54,185.26	46,398.05	32,777.30
投资性房地产	686,606.46	684,729.52	638,949.14	485,153.69
固定资产	191,539.98	192,993.97	238,177.88	258,342.86
在建工程	94,771.26	87,294.99	357.35	303.07
无形资产	978.95	1,052.82	1,568.02	1,295.86
使用权资产	4,313.69	4,994.45	5,651.32	-
长期待摊费用	755.98	771.61	993.47	1,845.81
递延所得税资产	133,446.64	126,390.45	134,021.34	86,464.02
其他非流动资产	6,362.71	5,551.41	12,947.97	14,463.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,203,035.83</b>	<b>1,185,184.62</b>	<b>1,096,112.86</b>	<b>891,677.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,070,495.50</b>	<b>8,644,345.63</b>	<b>9,381,167.90</b>	<b>9,189,439.99</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	90,113.58	110,000.00
应付账款	720,425.24	707,183.54	672,305.75	672,493.47

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
预收款项	27,558.06	23,034.91	23,910.17	27,638.47
合同负债	1,398,119.44	1,788,277.30	2,428,709.65	2,844,476.61
应付职工薪酬	5,711.46	9,476.34	12,518.50	12,072.71
应交税费	238,916.04	261,707.49	319,258.41	277,432.07
其他应付款	447,101.33	403,656.62	392,563.06	240,772.10
一年内到期的非流动负债	848,803.91	959,416.56	1,070,933.26	826,391.63
其他流动负债	1,830.86	1,830.86	-	-
流动负债合计	3,688,466.33	4,154,583.62	5,010,312.37	5,011,277.06
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,775,928.92	1,771,342.26	2,049,837.99	1,636,588.33
应付债券	316,601.39	465,980.35	154,829.86	340,306.10
租赁负债	1,576.22	2,006.56	3,148.26	-
长期应付款	270,961.69	265,826.19	143,482.61	503,157.40
长期应付职工薪酬	12,067.46	11,423.95	12,567.10	13,712.72
递延收益	274.34	274.34	194.34	-
非流动负债合计	2,377,410.02	2,516,853.65	2,364,060.15	2,493,764.55
<b>负债合计</b>	<b>6,065,876.35</b>	<b>6,671,437.26</b>	<b>7,374,372.53</b>	<b>7,505,041.61</b>
<b>所有者权益:</b>				
股本	336,702.00	336,702.00	336,702.00	336,702.00
其他权益工具	266,577.08	263,037.98	263,037.98	161,345.12
资本公积	370,397.07	370,397.07	364,889.73	364,889.73
其他综合收益	39.85	39.85	-322.45	-384.39
盈余公积	104,889.51	104,889.51	101,247.27	94,772.67
未分配利润	658,654.78	629,848.17	671,251.24	564,421.08
归属于母公司所有者权益合计	1,737,260.29	1,704,914.58	1,736,805.78	1,521,746.21
少数股东权益	267,358.87	267,993.79	269,989.59	162,652.16
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,004,619.15</b>	<b>1,972,908.37</b>	<b>2,006,795.37</b>	<b>1,684,398.37</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,070,495.50</b>	<b>8,644,345.63</b>	<b>9,381,167.90</b>	<b>9,189,439.99</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	655,401.03	1,799,598.24	2,012,236.37	1,786,416.28
营业成本	511,783.14	1,368,440.09	1,290,443.18	1,188,223.68
税金及附加	51,896.52	83,269.15	200,483.11	117,170.04

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售费用	12,789.50	53,946.11	55,516.10	50,718.64
管理费用	21,026.14	84,883.99	91,820.13	88,973.63
财务费用	14,168.38	30,025.68	41,476.58	54,638.94
资产减值损失	-	-89,455.09	-76,360.44	-23,632.71
信用减值损失	-14.52	650.97	-2,813.46	-1,989.38
其他收益	1,762.79	2,875.91	2,642.36	554.67
投资收益	-92.26	23,725.47	18,963.70	18,950.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-330.69	18,642.68	18,746.93	11,553.52
资产处置收益	-	-134.59	-305.61	23.65
营业利润	45,393.37	116,695.89	274,623.83	280,598.13
加：营业外收入	428.82	2,006.18	3,497.68	1,976.17
减：营业外支出	34.82	2,712.06	1,800.95	2,542.37
利润总额	45,787.37	115,990.01	276,320.57	280,031.93
减：所得税费用	14,076.59	58,391.67	91,936.52	80,717.78
净利润	31,710.78	57,598.34	184,384.05	199,314.15
归属于母公司所有者的净利润	32,345.70	27,097.46	165,394.87	118,951.17
综合收益总额	31,710.78	57,960.64	184,445.99	198,929.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,345.70	27,459.76	165,456.81	118,566.77
归属于少数股东的综合收益总额	-634.92	30,500.88	18,989.17	80,362.99

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	313,017.47	1,269,679.45	1,932,597.00	2,582,321.11
收到的税费返还	2,843.06	32,184.01	730.01	-
收到其他与经营活动有关的现金	71,474.79	207,486.27	49,795.62	63,231.28
经营活动现金流入小计	387,335.32	1,509,349.73	1,983,122.63	2,645,552.39
购买商品、接受劳务支付的现金	198,946.78	1,093,370.78	1,211,558.04	1,803,366.87
支付给职工以及为职工支付的现金	26,491.94	110,929.99	124,697.53	110,627.86
支付的各项税费	78,962.51	237,429.58	386,045.23	339,775.30
支付其他与经营活动有关的现金	35,500.46	42,468.51	248,732.32	138,491.53

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流出小计	339,901.69	1,484,198.86	1,971,033.12	2,392,261.56
经营活动产生的现金流量净额	<b>47,433.63</b>	<b>25,150.87</b>	<b>12,089.51</b>	<b>253,290.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	95,710.00	18,178.88	140,900.00
取得投资收益收到的现金	270.1	1,045.47	5,380.41	18,143.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.23	76.33	118.68	208.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	277.33	96,831.81	23,677.97	159,252.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,182.06	33,004.16	13,568.38	12,277.00
处置子公司支付的现金净额	-	-	-	-
投资支付的现金	2,450.00	21,218.47	-	12,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,696.89	-	-
投资活动现金流出小计	16,632.06	55,919.52	13,568.38	24,277.00
投资活动产生的现金流量净额	<b>-16,354.73</b>	<b>40,912.28</b>	<b>10,109.58</b>	<b>134,975.16</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	10,296.54	195,210.00	165,514.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	10,296.54	96,050.00	4,875.00
取得借款收到的现金	609,268.55	513,006.88	1,050,018.36	589,421.44
发行债券收到的现金	-	85,403.00	119,040.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	93,640.00	348,485.41	125,431.85	931,694.40
筹资活动现金流入小计	702,908.55	957,191.83	1,489,700.21	1,686,630.04
偿还债务支付的现金	819,944.86	769,494.02	1,029,142.85	954,042.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,334.12	292,591.01	278,604.19	232,156.06

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与筹资活动有关的现金	69,393.91	55,690.15	211,756.92	688,189.20
筹资活动现金流出小计	933,672.89	1,117,775.18	1,519,503.96	1,874,387.99
筹资活动产生的现金流量净额	-230,764.33	-160,583.35	-29,803.75	-187,757.96
现金及现金等价物净增加额	-199,685.43	-94,520.19	-7,604.65	200,508.04
期末现金及现金等价物余额	883,368.51	1,083,053.94	1,177,574.14	1,185,178.79

## (二) 最近三年及一期母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	575,053.27	750,436.89	710,457.23	617,767.96
应收账款	14,632.60	13,760.28	4,362.99	6,031.01
预付款项	1,306.90	2,221.81	2,301.67	226,103.48
其他应收款	19,931.32	5,408.24	81,473.20	112,324.15
存货	94,684.20	100,635.98	127,792.76	282,434.00
一年内到期的非流动资产	1,101,862.52	1,174,069.81	760,066.98	865,383.19
其他流动资产	2,099.64	7,609.31	7,663.38	5,194.51
流动资产合计	1,809,570.45	2,054,142.31	1,694,118.21	2,115,238.29
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	1,348,848.61	1,266,397.25	1,711,886.68	1,138,965.16
长期股权投资	660,748.69	660,930.21	651,569.68	284,980.29
投资性房地产	467,343.59	469,672.67	475,480.68	484,145.37
固定资产	67,130.42	67,310.71	107,949.73	114,934.68
在建工程	49,311.29	47,242.41	322.67	303.07
无形资产	509.85	495.05	877.05	922.29
使用权资产	2,938.93	3,140.24	2,598.99	-
长期待摊费用	-	-	-	39.77
递延所得税资产	22,803.17	22,780.06	27,127.36	19,724.01
非流动资产合计	2,619,634.54	2,537,968.59	2,977,812.83	2,044,014.65
<b>资产总计</b>	<b>4,429,204.98</b>	<b>4,592,110.91</b>	<b>4,671,931.05</b>	<b>4,159,252.93</b>
<b>流动负债：</b>				

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
短期借款	-	-	90,113.58	110,000.00
应付账款	66,573.77	71,797.81	75,199.18	107,234.98
预收款项	22,086.55	23,072.75	23,832.64	27,482.87
合同负债	40,282.17	36,859.60	70,193.06	39,115.98
应付职工薪酬	5,319.95	7,085.16	8,914.54	8,695.32
应交税费	50,670.70	52,166.73	68,098.06	77,272.02
其他应付款	1,159,582.48	1,267,382.92	1,125,688.59	759,549.33
一年内到期的非流动负债	388,138.36	303,277.07	625,005.74	255,661.83
流动负债合计	1,732,653.99	1,761,642.04	2,087,045.40	1,385,012.33
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,026,828.92	1,011,332.54	1,097,521.99	1,215,751.33
应付债券	316,601.39	465,980.35	154,829.86	340,306.10
租赁负债	479.48	924.42	1,085.48	-
长期应付款	50,000.00	50,000.00	-	-
长期应付职工薪酬	12,067.46	11,423.95	12,567.10	13,712.72
非流动负债合计	1,405,977.25	1,539,661.26	1,266,004.42	1,569,770.15
<b>负债合计</b>	<b>3,138,631.23</b>	<b>3,301,303.30</b>	<b>3,353,049.82</b>	<b>2,954,782.48</b>
<b>所有者权益:</b>				
股本	336,702.00	336,702.00	336,702.00	336,702.00
其他权益工具	266,577.08	263,037.98	263,037.98	161,345.12
资本公积	368,130.94	368,130.94	368,130.94	368,130.94
其他综合收益	39.85	39.85	-322.45	-384.39
盈余公积	104,889.51	104,889.51	101,247.27	94,772.67
未分配利润	214,234.37	218,007.32	250,085.48	243,904.12
所有者权益合计	1,290,573.75	1,290,807.60	1,318,881.22	1,204,470.45
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,429,204.98</b>	<b>4,592,110.91</b>	<b>4,671,931.05</b>	<b>4,159,252.93</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	<b>39,884.37</b>	<b>209,595.80</b>	<b>262,543.45</b>	<b>264,063.94</b>
营业成本	21,906.33	104,950.33	106,934.62	104,642.55
税金及附加	5,199.27	29,535.64	23,062.73	20,726.94
销售费用	2,279.95	7,644.86	8,669.86	7,885.47
管理费用	13,968.86	53,534.97	59,689.31	55,366.37
财务费用	-1,067.15	-10,996.60	-6,968.70	-6,445.08
资产减值损失	-	-	-2,000.00	-1,000.00

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
信用减值损失	-14.47	-145.87	-23,494.56	-3,670.25
投资收益	316.29	21,999.11	37,829.06	17,012.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-181.52	-752.17	-	-
资产处置收益	-	-	-	21.08
其他收益	1,678.42	2,200.10	1,713.01	200.80
营业利润	-422.65	48,979.94	85,203.14	94,452.22
加：营业外收入	133.21	1,390.46	2,330.69	1,069.08
减：营业外支出	22.37	1,586.48	1,189.37	644.00
利润总额	-311.81	48,783.93	86,344.46	94,877.30
减：所得税费用	-77.95	12,361.55	21,598.39	23,726.74
净利润	-233.85	36,422.38	64,746.07	71,150.57
综合收益总额	-233.85	36,784.68	64,808.02	70,766.17

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	44,202.69	182,633.25	306,870.09	286,798.86
收到的税费返还	-	2,207.94	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,852.95	24,223.53	9,910.61	49,690.88
经营活动现金流入小计	47,055.64	209,064.71	316,780.70	336,489.74
购买商品、接受劳务支付的现金	11,853.93	61,649.32	164,108.78	415,359.32
支付给职工以及为职工支付的现金	16,776.95	63,725.15	73,403.83	65,502.37
支付的各项税费	3,279.81	68,368.11	78,887.06	66,970.48
支付其他与经营活动有关的现金	2,006.56	16,636.43	48,905.69	47,884.22
经营活动现金流出小计	33,917.24	210,379.02	365,305.36	595,716.39
经营活动产生的现金流量净额	<b>13,138.40</b>	<b>-1,314.30</b>	<b>-48,524.66</b>	<b>-259,226.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	313,470.97	2,200,664.70	1,867,496.51	2,012,925.97
取得投资收益收到的现金	17,866.58	155,439.93	153,393.42	137,074.88

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.5	75.88	72.64	153.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	331,343.05	2,356,180.52	2,020,962.57	2,150,154.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,405.13	20,665.60	10,359.58	2,336.62
投资支付的现金	501,146.89	2,067,767.86	1,838,539.14	1,644,536.06
投资活动现金流出小计	505,552.01	2,088,433.46	1,848,898.72	1,646,872.68
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-174,208.97</b>	<b>267,747.06</b>	<b>172,063.85</b>	<b>503,281.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	99,160.00	160,639.20
取得借款收到的现金	609,268.55	297,612.08	267,022.81	428,921.44
发行债券收到的现金	-	85,403.00	119,040.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	90,000.00	138,450.00	55,522.59	337,200.00
筹资活动现金流入小计	699,268.55	521,465.08	540,745.39	926,760.64
偿还债务支付的现金	659,035.14	570,473.39	362,745.85	645,182.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,502.04	170,469.40	155,960.01	170,283.05
支付其他与筹资活动有关的现金	24,044.94	6,976.75	52,891.52	387,275.91
筹资活动现金流出小计	713,582.12	747,919.54	571,597.39	1,202,741.69
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-14,313.57</b>	<b>-226,454.47</b>	<b>-30,851.99</b>	<b>-275,981.05</b>
现金及现金等价物净增加额	-175,384.14	39,978.29	92,687.20	-31,925.94
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>574,065.43</b>	<b>749,449.57</b>	<b>709,471.28</b>	<b>616,784.08</b>

### 三、合并财务报表范围变化情况

#### (一) 2021年1-3月合并财务报表范围变化情况

##### 1、新纳入合并范围的子公司

无。

## 2、不再纳入合并范围的子公司

无。

## （二）2020年度合并财务报表范围变化情况

### 1、新纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	主要业务
宁波北辰京诚置业有限公司	5,000.00	100.00%	房地产开发
廊坊市辰睿房地产开发有限公司	3,100.00	100.00%	房地产开发
海口辰睿置业有限公司	5,000.00	100.00%	房地产开发
杭州北辰京阳置业有限公司	5,000.00	100.00%	房地产开发
钓鱼台北辰（北京）会展有限公司	2,000.00	51.00%	会议服务、承办展览展示活动

### 2、不再纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	业务性质及经营范围	丧失控制权之日剩余股权的比例
武汉金辰盈创置业有限公司	5,000.00	房地产开发	49.00%

### 3、2020年度子公司变化情况及变化原因如下：

（1）2020年5月19日，公司之子公司北辰地产集团以5,000.00万元现金出资设立全资子公司宁波北辰京诚置业有限公司。

（2）2020年6月10日，公司之子公司北辰地产集团以3,100.00万元现金出资设立全资子公司廊坊市辰睿房地产开发有限公司。

（3）2020年8月10日，公司之子公司北辰会展集团与第三方共同出资设立钓鱼台北辰（北京）会展有限公司，分别持有51.00%和49.00%的权益。

（4）2020年10月14日，公司之子公司北辰地产集团以5,000.00万元现金出资设立全资子公司海口辰睿置业有限公司。

（5）2020年11月20日，公司之子公司北辰地产集团以5,000.00万元现金出资设立全资子公司杭州北辰京阳置业有限公司。

(6) 2020年4月30日，因少数股东增资，公司对武汉金辰盈创置业有限公司的持股比例由100.00%下降至49.00%，丧失对其控制权。

### (三) 2019年合并财务报表范围变化情况

#### 1、新纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	业务性质及经营范围	持股比例
廊坊市辰智房地产开发有限公司	3,100.00	房地产开发	100.00%
成都北辰天辰置业有限公司	6,250.00	房地产开发	80.00%
武汉金辰盈创置业有限公司	5,000.00	房地产开发	49.00%
重庆北辰合悦置业有限公司	5,000.00	房地产开发	100.00%
广州辰旭置业有限公司	9,803.92	房地产开发	51.00%
北京北辰兴顺会展有限公司	5,000.00	会议服务、承办展览展示活动	90.00%

注：2019年1月24日，公司以5,000.00万元现金出资设立全资子公司成都北辰天辰置业有限公司。2020年7月24日，北京中建地产有限责任公司增资1,250.00万元，成都北辰天辰置业有限公司注册资本变更为6,250.00万元。变更后公司持股80.00%。

2019年1月30日，公司以2,450.00万元现金出资设立全资子公司武汉金辰盈创。2020年4月30日，因少数股东增资2,550.00万元，武汉金辰盈创注册资本变更为5,000.00万元。变更后公司持股49.00%。

2019年5月6日，公司以5,000.00万元现金出资设立全资子公司广州辰旭。2020年7月16日，广州鸿顺房地产开发有限公司增资4,803.92万元，广州辰旭注册资本变更为9,803.92万元。变更后公司持股51.00%。

#### 2、不再纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	业务性质及经营范围	持股比例
杭州威杰投资咨询有限公司	10.00	企业管理咨询	100.00%
重庆涪望投资有限责任公司	1,000.00	企业管理咨询	100.00%

#### 3、2019年度子公司变化情况及变化原因如下：

(1) 2019年1月7日，公司以3,100.00万元现金出资设立全资子公司廊坊市辰智房地产开发有限公司。

(2) 2019年1月24日，公司以5,000.00万元现金出资设立全资子公司成都北辰天辰置业有限公司。

(3) 2019年1月30日，公司以2,450.00万元现金出资设立全资子公司武汉金辰盈创置业有限公司。

(4) 2019年4月23日，公司以5,000.00万元现金出资设立全资子公司重庆北辰合悦置业有限公司。

(5) 2019年5月6日，公司以5,000.00万元现金出资设立全资子公司广州辰旭置业有限公司。

(6) 2019年5月23日，公司之子公司北辰会展集团与第三方共同出资设立北京北辰兴顺会展有限公司，分别持有90.00%和10.00%的权益。

(7) 2019年10月9日，公司已注销子公司杭州威杰投资咨询有限公司。

(8) 2019年11月18日，公司已注销子公司重庆涪望投资有限责任公司。

#### (四) 2018年合并财务报表范围变化情况

##### 1、新纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	业务性质及经营范围	持股比例
武汉金辰盈智置业有限公司	2,000.00	房地产开发	51.00%
成都北辰中金展览有限公司	500.00	展览服务	51.00%
武汉裕辰房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发	60.00%
武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	200.00	企业管理咨询	51.00%
武汉辰发房地产开发有限公司	3,750.00	房地产开发	80.00%
武汉辰展房地产开发有限公司	3,750.00	房地产开发	80.00%
长沙滨辰置业有限公司	4,000.00	房地产开发	100.00%
杭州北辰京诚置业有限公司	2,000.00	房地产开发	100.00%
北京宸宇房地产开发有限公司	200,000.00	房地产开发	51.00%

注：2018年11月7日，公司以现金3,000.00万元出资设立全资子公司武汉辰发。2020年10月22日，北京中建地产有限责任公司增资750.00万元，武汉辰发注册资本变更为3,750.00万元。变更后公司持股80.00%。

2018年11月7日，公司以3,000.00万元出资设立全资子公司武汉辰展。2020年10月22日，北京中建地产有限责任公司增资750.00万元，武汉辰展注册资本变更为3,750.00万元。变更后公司持股80.00%。

##### 2、不再纳入合并范围的子公司

单位：万元

公司名称	注册资本	业务性质及经营范围	持股比例
长沙峰润企业管理咨询有限公司	10.00	企业管理咨询	100.00%
长沙峰瑞企业管理咨询有限公司	10.00	企业管理咨询	100.00%

##### 3、2018年度子公司变化情况及变化原因如下：

(1) 2018年3月12日，公司与第三方共同出资成立武汉金辰盈智置业有限公司，分别持有51.00%和49.00%的权益。

(2) 2018年3月8日，公司与第三方共同出资成立成都北辰中金展览有限公司，分别持有51.00%和49.00%的权益。

(3) 2018年3月16日，公司与第三方共同出资成立武汉裕辰房地产开发有限公司，分别持有60.00%和40.00%的权益。

(4) 2018年4月24日，公司之全资子公司北辰地产集团与第三方共同出资设立武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司，分别持有51.00%和49.00%的权益。

(5) 2018年6月1日，公司以现金出资设立全资子公司杭州北辰京诚置业有限公司。

(6) 2018年6月4日，公司之全资子公司北辰地产集团与第三方共同出资设立北京宸宇房地产开发有限公司，分别持有51.00%和49.00%的权益。

(7) 2018年9月3日，公司注销全资子公司长沙峰润企业管理咨询有限公司。

(8) 2018年11月7日，公司以现金3,000.00万元出资设立全资子公司武汉辰发房地产开发有限公司。

(9) 2018年11月7日，公司以现金3,000.00万元出资设立全资子公司武汉辰展房地产开发有限公司。

(10) 2018年11月16日，公司注销全资子公司长沙峰瑞企业管理咨询有限公司。

(11) 2018年12月10日，公司以现金4,000.00万元出资设立全资子公司长沙滨辰置业有限公司。

## 四、主要财务指标

### (一) 合并财务报表口径

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.86	1.80	1.65	1.66

速动比率	0.41	0.44	0.44	0.45
资产负债率	75.16%	77.18%	78.61%	81.67%
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
净利润（万元）	31,710.78	57,598.34	184,384.05	199,314.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	30,757.77	21,782.17	162,928.80	113,053.84
应收账款周转率（次/年）	39.90	172.10	320.89	206.91
存货周转率（次/年）	0.09	0.23	0.21	0.21
基本每股收益（元）	-	0.04	0.46	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	-	0.02	0.45	0.33
加权平均净资产收益率	1.98%	0.87%	10.87%	9.02%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.87%	0.51%	10.70%	8.57%
EBITDA（亿元）	6.91	19.35	36.53	37.79
EBITDA全部债务比	0.02	0.05	0.10	0.11
EBITDA利息倍数（倍）	1.42	0.90	1.63	1.76

## （二）母公司财务报表口径

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.04	1.17	0.81	1.53
速动比率	0.99	1.11	0.75	1.32
资产负债率	70.86%	71.89%	71.77%	71.04%
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次/年）	2.81	23.13	50.52	35.08
存货周转率（次/年）	0.22	0.92	0.52	0.47

注：2021年一季度财务数据和财务指标未年化。

上述财务指标计算公式如下：

- (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
- (4) 应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额
- (5) 存货周转率=营业成本÷存货平均净额
- (6) 加权平均净资产收益率、每股收益指标根据中国证监会《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及披露》的规定计算
- (7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- (8) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

(9) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

## 五、管理层分析与讨论

公司管理层结合发行人最近三年及一期的财务报表，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、近三年的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

### (一) 合并财务报表资产分析

最近三年及一期，发行人合并财务报表的主要资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<strong>流动资产：</strong>								
货币资金	1,041,811.89	12.91%	1,304,547.42	15.09%	1,481,167.89	15.79%	1,375,660.58	14.97%
应收账款	17,466.15	0.22%	15,389.07	0.18%	5,524.12	0.06%	7,017.52	0.08%
预付款项	6,034.58	0.07%	6,452.45	0.07%	20,820.22	0.22%	229,973.18	2.50%
其他应收款	212,657.91	2.64%	205,477.76	2.38%	396,325.79	4.22%	328,964.62	3.58%
存货	5,349,723.37	66.29%	5,644,050.03	65.29%	6,073,410.55	64.74%	6,039,555.00	65.72%
一年内到期的非流动资产	9,090.75	0.11%	10,353.36	0.12%	1,601.92	0.02%	11,911.44	0.13%
其他流动资产	230,675.03	2.86%	272,890.92	3.16%	306,204.54	3.26%	304,679.87	3.32%
流动资产合计	6,867,459.67	85.09%	7,459,161.01	86.29%	8,285,055.04	88.32%	8,297,762.21	90.30%
<strong>非流动资产：</strong>								
长期应收款	30,405.59	0.38%	27,220.13	0.31%	17,048.33	0.18%	11,031.84	0.12%
长期股权投资	53,854.57	0.67%	54,185.26	0.63%	46,398.05	0.49%	32,777.30	0.36%
投资性房地产	686,606.46	8.51%	684,729.52	7.92%	638,949.14	6.81%	485,153.69	5.28%
固定资产	191,539.98	2.37%	192,993.97	2.23%	238,177.88	2.54%	258,342.86	2.81%
在建工程	94,771.26	1.17%	87,294.99	1.01%	357.35	0.00%	303.07	0.00%
无形资产	978.95	0.01%	1,052.82	0.01%	1,568.02	0.02%	1,295.86	0.01%
使用权资产	4,313.69	0.05%	4,994.45	0.06%	5,651.32	0.06%	-	-
长期待摊费用	755.98	0.01%	771.61	0.01%	993.47	0.01%	1,845.81	0.02%
递延所得税资产	133,446.64	1.65%	126,390.45	1.46%	134,021.34	1.43%	86,464.02	0.94%
其他非流动资产	6,362.71	0.08%	5,551.41	0.06%	12,947.97	0.14%	14,463.34	0.16%
非流动资产合计	1,203,035.83	14.91%	1,185,184.62	13.71%	1,096,112.86	11.68%	891,677.77	9.70%
<strong>资产总计</strong>	<strong>8,070,495.50</strong>	<strong>100.00%</strong>	<strong>8,644,345.63</strong>	<strong>100.00%</strong>	<strong>9,381,167.90</strong>	<strong>100.00%</strong>	<strong>9,189,439.99</strong>	<strong>100.00%</strong>

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年

3月31日，发行人的总资产分别为9,189,439.99万元、9,381,167.90万元、8,644,345.63万元和8,070,495.50万元。

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。公司目前主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店），属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。

公司资产以流动资产为主，截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，流动资产占总资产的比例分别为90.30%、88.32%、86.29%和85.09%。截至2021年3月31日，公司主要流动资产为存货、货币资金，上述二项资产占资产总额的比例分别为66.29%和12.91%。

从资产构成分析，流动资产主要包括货币资金、存货、其他应收款、应收账款和预付款项等；非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、长期应收款、长期股权投资、在建工程等。

## 1、流动资产

最近三年及一期，发行人合并财务报表的流动资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,041,811.89	15.17%	1,304,547.42	17.49%	1,481,167.89	17.88%	1,375,660.58	16.58%
应收账款	17,466.15	0.25%	15,389.07	0.21%	5,524.12	0.07%	7,017.52	0.08%
预付款项	6,034.58	0.09%	6,452.45	0.09%	20,820.22	0.25%	229,973.18	2.77%
其他应收款	212,657.91	3.10%	205,477.76	2.75%	396,325.79	4.78%	328,964.62	3.96%
存货	5,349,723.37	77.90%	5,644,050.03	75.67%	6,073,410.55	73.31%	6,039,555.00	72.79%
一年内到期的非流动资产	9,090.75	0.13%	10,353.36	0.14%	1,601.92	0.02%	11,911.44	0.14%
其他流动资产	230,675.03	3.36%	272,890.92	3.66%	306,204.54	3.70%	304,679.87	3.67%
流动资产合计	<b>6,867,459.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,459,161.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,285,055.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,297,762.21</b>	<b>100.00%</b>

### （1）货币资金

报告期内公司货币资金的情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
货币资金	1,041,811.89	1,304,547.42	1,481,167.89	1,375,660.58

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
占流动资产比例	15.17%	17.49%	17.88%	16.58%

为了维持日常经营活动，公司保持适当规模的货币资金，包括现金和银行存款等。报告期内，公司货币资金主要由银行存款构成，包括了部分房地产开发项目工程建设合同履约担保金和住户按揭贷款保证金。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司货币资金较上年末增加 105,507.31 万元，增幅为 7.67%，主要由于公司当期销售房款增加所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司货币资金较上年末减少 176,620.47 万元，降幅为 11.92%，主要由于银行存款中房地产开发项目工程建设合同履约担保金与住房按揭贷款保证金的减少所致。截至 2021 年 3 月 31 日，公司货币资金较上年末减少 262,735.53 万元，降幅为 20.14%，主要由于当期偿还借款较多所致。

## （2）应收账款

报告期内公司应收账款的情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款	17,466.15	15,389.07	5,524.12	7,017.52
占流动资产比例	0.25%	0.21%	0.07%	0.08%

报告期内，公司应收账款主要为应收租金、应收物业费、应收酒店及餐饮服务费、应收会展服务费及应收租赁款，明细如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应收租金	2,654.79	2,654.79	2,654.79	2,654.79
应购房款	12.21	8.18	28.47	153.58
应收物业费	4,561.07	2,335.35	1,960.08	699.23
应收酒店及餐饮服务款	1,552.62	1,276.91	1,474.12	1,905.18
应收会展服务款-国有企业	10,522.07	10,374.92	200.00	638.92
应收会展服务款-其他企业	346.24	156.94	431.75	304.68
应收租赁款	1,603.93	2,332.68	2,699.31	2,223.47
减：坏账准备	3,786.78	3,750.69	3,924.40	1,562.34
账面价值	<b>17,466.15</b>	<b>15,389.07</b>	<b>5,524.12</b>	<b>7,017.52</b>

报告期内，公司应收账款净额占流动资产的比例均相对较低。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款较上年末减少 1,493.40 万元，降幅为 21.28%，主要由于公司当期计提坏账准备的增加所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款较上年末增加 9,864.95 万元，增幅为 178.58%，增幅较大，主要由于持有物业经营性应收款项增加所致。截至 2021 年 3 月 31 日，公司应收账款较上年末增加 2,077.08 万元，增幅为 13.50%。

从应收账款账龄结构来看，报告期内公司应收账款账龄以 1 年以内为主，应收账款回收情况良好。

报告期内，公司应收账款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	18,197.60	85.62%	16,035.28	83.78%	6,471.54	68.49%	5,565.76	64.87%
1 到 2 年	112.01	0.53%	190.79	1.00%	113.03	1.20%	2,345.84	27.34%
2 到 3 年	23.42	0.11%	102.10	0.53%	2,271.24	24.04%	549.48	6.40%
3 年以上	2,919.89	13.74%	2,811.60	14.69%	592.70	6.27%	118.79	1.38%
合计	<b>21,252.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,139.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,448.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,579.86</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司应收账款余额中账龄在 1 年以内的应收账款余额占应收账款总额的 64.87%、68.49%、83.78% 和 85.62%，3 年以上应收账款占比均低于 15.00%。

报告期内，公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元，%

类别	2021年3月31日				2020年12月31日			
	账面余额	坏账准备		账面价值	账面余额	坏账准备		账面价值
		金额	计提比例			金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	2,654.79	2,654.79	100.00	-	2,654.79	2,654.79	100.0	-
其中：								
应收租金	2,654.79	2,654.79	100.00	-	2,654.79	2,654.79	100.0	-
按组合计提坏账准备	18,598.14	1,131.99	6.09	17,466.14	16,484.98	1,095.90	6.6	15,389.07
其中：								
应收购房款	12.21	-	0.00	12.21	8.18	0.58	7.1	7.60
应收物业费	4,561.07	779.91	17.10	3,781.16	2,335.35	710.53	30.4	1,624.82
应收酒店及餐饮服务款	1,552.62	219.25	14.12	1,333.37	1,276.91	215.67	16.9	1,061.24
应收会展服务款-国有企业	10,522.07	52.12	0.50	10,469.95	10,374.92	51.87	0.5	10,323.04
应收会展服务款-其他企业	346.24	30.43	8.79	315.80	156.94	28.27	18.0	128.67
应收租赁款	1,603.93	50.29	3.14	1,553.64	2,332.68	88.98	3.8	2,243.70
合计	<b>21,252.92</b>	<b>3,786.78</b>	<b>17.82</b>	<b>17,466.14</b>	<b>19,139.77</b>	<b>3,750.69</b>	<b>-</b>	<b>15,389.07</b>

(续上表)

类别	2019年12月31日				2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备		账面价值	账面余额	坏账准备		账面价值
		金额	计提比例			金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	2,654.79	2,654.79	100.0	-	2,654.79	1,327.39	50.0	1,327.39
其中：								
应收租金	2,654.79	2,654.79	100.0	-	2,654.79	1,327.39	50.0	1,327.39
按组合计提坏账准备	6,793.73	1,269.61	18.7	5,524.12	5,925.07	234.95	4.0	5,690.13
其中：								

应收购房款	28.47	0.78	2.7	27.69	153.58	2.03	1.3	151.55
应收物业费	1,960.08	1,046.11	53.4	913.96	699.23	6.99	1.0	692.24
应收酒店及餐饮服务款	1,474.12	128.59	8.7	1,345.53	1,905.18	114.75	6.0	1,790.43
应收会展服务款-国有企业	200.00	4.00	2.0	196.00	638.92	12.89	2.0	626.03
应收会展服务款-其他企业	431.75	27.25	6.3	404.50	304.68	36.17	11.9	268.51
应收租赁款	2,699.31	62.88	2.3	2,636.43	2,223.47	62.12	2.8	2,161.36
<b>合计</b>	<b>9,448.52</b>	<b>3,924.40</b>	-	<b>5,524.12</b>	<b>8,579.86</b>	<b>1,562.34</b>	-	<b>7,017.52</b>

截至 2021 年 3 月 31 日，公司 3 年以上应收账款账面余额为 2,919.89 万元，主要为应收租赁款，公司已全额计提坏账准备。

### (3) 其他应收款

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	212,657.91	205,477.76	396,325.79	328,964.62
占流动资产比例	3.10%	2.75%	4.78%	3.96%

报告期各期末，公司其他应收款余额的情况如下：

单位：万元

款项性质	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
押金	991.62	771.73	944.67	891.08
预付货款	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00
工程专项基金	475.99	477.76	184.82	251.28
备用金	46.05	41.94	107.60	651.57
保证金	3,800.84	4,842.20	85,590.68	5,198.66
应收关联方款项	96,204.00	97,990.00	125,855.76	137,320.00
应收少数股东款项	93,408.99	86,068.52	171,342.64	174,285.35
代垫款项	15,332.55	14,365.31	12,433.14	10,169.67
其他	2,941.61	1,439.63	893.23	760.38
减：坏账准备	1,771.73	1,747.34	2,254.76	1,854.81
应收利息	-	-	-	63.45
<b>合计</b>	<b>212,657.91</b>	<b>205,477.76</b>	<b>396,325.79</b>	<b>328,964.62</b>

公司其他应收款主要是应收关联方及少数股东款项。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司其他应收款期末净额分别为 328,964.62 万元、396,325.79 万元、205,477.76 万元和 212,657.91 万元，占流动资产的比重分别为 3.96%、4.78%、2.75% 和 3.10%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款期末净额较上年末增加 67,361.17 万元，增幅为 20.48%，主要是公司押金、保证金及代垫款项增加所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司其他应收款期末净额较上年末减少 190,848.03 万元，降幅为 48.15%，主要由于公司收紧资金管理，减少为关联公司及少数股东提供资金往来款及保证金所致。截至 2021 年 3 月 31 日，公司其他应收款期末净额较上年末增加 7,180.15 万元，增幅为 3.49%，变化较小。

### (4) 预付款项

公司预付款项主要是发展物业预付土地出让金等。截至 2018 年 12 月 31 日、

2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司预付款项期末总额分别为229,973.18万元、20,820.22万元、6,452.45万元和6,034.58万元，占流动资产的比重分别为2.77%、0.25%、0.09%和0.09%。

2019年12月31日，公司预付款项余额较上年末减少209,152.96万元，降幅为90.95%。截至2020年12月31日，公司预付款项余额较上年末减少14,367.77万元，降幅为69.01%。一方面是由于公司预付土地价款转入存货所致，另一方面，面对国内外经济形势及新冠肺炎疫情的冲击，公司发展物业开始转变营销策略，审慎经营，使得报告期内公司预付款项持续大幅降低。截至2021年3月31日，公司预付款项余额较上年末减少417.87万元，降幅为6.48%。

从预付账款账龄结构来看，截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司账龄在1年以内（含1年）的预付款项占比分别为99.50%、95.59%、84.09%和84.74%。

报告期内，公司预付款项的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	5,113.78	84.74%	5,425.87	84.09%	19,902.60	95.59%	228,810.60	99.50%
1至2年	211.71	3.51%	302.90	4.69%	240.42	1.15%	620.66	0.27%
2至3年	178.87	2.96%	152.71	2.37%	177.21	0.85%	75.92	0.03%
3年以上	530.23	8.79%	570.97	8.85%	499.99	2.40%	465.99	0.20%
合计	<b>6,034.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,452.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,820.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>229,973.18</b>	<b>100.00%</b>

### （5）存货

公司的存货主要为开发成本与开发产品。截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司存货账面价值分别为6,039,555.00万元、6,073,410.55万元、5,644,050.03万元和5,349,723.37万元，占当期末流动资产的比例分别为72.79%、73.31%、75.67%和77.90%。

公司2019年12月31日存货账面价值较2018年12月31日增长33,855.55万元，增幅0.56%。公司2020年12月31日存货账面价值较2019年12月31日减少429,360.52万元，降幅7.07%，其中账面价值32,100万元存货的持有目的变更为出租，从存货转入投资性房地产进行核算。公司2021年3月31日存货账

面价值较 2020 年 12 月 31 日减少 294,326.66 万元，降幅 5.21%，变化较小。报告期内，公司存货跌价准备计提充分。

报告期各期末，公司存货构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
库存商品	910.68	0.02%	24.39	886.29
开发成本	4,163,878.24	75.70%	116,230.03	4,047,648.21
开发产品	1,332,914.19	24.23%	34,850.55	1,298,063.64
库存材料	1,613.36	0.03%	0.00	1,613.36
低值易耗品及包装物	1,511.88	0.03%	0.00	1,511.88
<b>合计</b>	<b>5,500,828.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>151,104.97</b>	<b>5,349,723.37</b>
项目	2020年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
库存商品	325.40	0.01%	24.39	301.01
开发成本	4,366,864.76	75.25%	124,067.56	4,242,797.20
开发产品	1,432,400.36	24.68%	35,206.89	1,397,193.46
库存材料	1,795.22	0.03%	-	1,795.22
低值易耗品及包装物	1,963.13	0.03%	-	1,963.13
<b>合计</b>	<b>5,803,348.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>159,298.84</b>	<b>5,644,050.03</b>
项目	2019年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
库存商品	848.52	0.01%	79.39	769.13
开发成本	5,634,078.68	91.26%	99,880.61	5,534,198.07
开发产品	534,524.27	8.66%	264.59	534,259.68
库存材料	2,074.69	0.03%	-	2,074.69
低值易耗品及包装物	2,108.99	0.03%	-	2,108.99
<b>合计</b>	<b>6,173,635.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>100,224.59</b>	<b>6,073,410.55</b>
项目	2018年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
库存商品	496.04	0.01%	79.39	416.65
开发成本	5,148,151.14	84.91%	23,632.71	5,124,518.43
开发产品	910,433.47	15.02%	152.05	910,281.42
库存材料	921.40	0.02%	-	921.40
低值易耗品及包装物	3,417.11	0.06%	-	3,417.11

<b>合计</b>	<b>6,063,419.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,864.15</b>	<b>6,039,555.00</b>
-----------	---------------------	----------------	------------------	---------------------

截至 2018 年 12 月 31 日，公司开发成本分项目情况如下：

项目名称	单位：万元	期末余额
北京北辰红橡墅		101,081.27
北京西三旗土地		1,082.35
北京当代北辰悦 MOMA		4,922.97
长沙北辰三角洲		604,917.62
长沙北辰中央公园		112,049.21
杭州国颂府		100,717.10
宁波北宸府		305,736.13
宁波堇天府		396,578.03
成都北辰朗诗南门绿郡		67,607.63
成都北辰南湖香麓		163,925.71
苏州北辰旭辉壹号院		25,825.56
苏州观澜府		344,322.38
武汉北辰光谷里		121,113.06
廊坊北辰奥园新城		111,239.51
重庆悦来壹号		383,846.32
合肥北辰旭辉铂悦庐州府		162,580.22
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）		187,205.94
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）		291,051.27
四川国颂府		140,308.28
成都天麓御府		110,025.17
海口西海岸项目		270,603.97
北京北七家项目		689,257.73
武汉金地北辰阅风华		157,479.33
武汉北辰孔雀洲		59,549.49
杭州九堡项目		70,895.55
长沙 077 号地块项目		44,084.63
廊坊 2018-4 号地块项目		96,512.00
<b>合计</b>		<b>5,124,518.43</b>

注 1：截至 2021 年 3 月 31 日，廊坊北辰奥园新城项目已更名为廊坊北辰香麓；

注 2：截至 2021 年 3 月 31 日，海口西海岸项目已更名为海口北辰府；

注 3：截至 2021 年 3 月 31 日，北京北七家项目已更名为北京金辰府；

注 4：截至 2021 年 3 月 31 日，四川国颂府已更名为四川北辰国颂府；

注 5：截至 2021 年 3 月 31 日，成都天麓御府已更名为成都北辰天麓府；

注 6：截至 2021 年 3 月 31 日，杭州九堡项目已更名为杭州北辰聆潮府；

注 7：截至 2021 年 3 月 31 日，长沙 077 号地块项目已更名为长沙北辰时光里；

注 8：截至 2021 年 3 月 31 日，廊坊 2018-4 号地块项目已更名为廊坊北辰蔚蓝城市。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司开发成本分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
北京北辰红橡墅	58,615.26
北京西三旗土地	1,199.04
北京当代北辰悦 MOMA	4,931.66
长沙北辰三角洲	450,999.39
长沙北辰中央公园	111,362.17
长沙北辰时光里	51,461.17
杭州国颂府	112,174.71
宁波北宸府	308,813.71
宁波董天府	435,866.26
成都北辰南湖香麓	89,575.41
苏州观澜府	389,619.63
武汉北辰光谷里	165,115.90
廊坊北辰香麓	131,658.79
重庆悦来壹号	369,721.56
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	26,516.75
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）	231,535.76
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）	203,856.76
四川北辰国颂府	163,819.43
成都北辰天麓府	122,549.28
海口北辰府	295,115.85
北京金辰府	763,492.22
武汉金地北辰阅风华	177,420.81
武汉北辰孔雀洲	83,769.07
杭州聆潮府	57,457.57
廊坊 2019-3、2018-4 地块项目	103,049.73
武汉 P067 地块项目	65,912.16
武汉 P068 地块项目	79,698.03
武汉北辰金地漾时代	106,022.03
重庆北辰中央公园	115,767.59
广州增城项目	105,148.29
成都北辰鹿鸣苑	151,952.08
合计	5,534,198.07

注 1：截至 2021 年 3 月 31 日，武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）项目已更名为武汉北辰蔚蓝城市樾东方；

注 2：截至 2021 年 3 月 31 日，武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）项目已更名为武汉北辰

蔚蓝城市；

注3：截至2021年3月31日，杭州聆潮府已更名为杭州北辰聆潮府；

注4：截至2021年3月31日，廊坊2019-3、2018-4地块项目已更名为廊坊北辰蔚蓝城市；

注5：截至2021年3月31日，武汉P067地块项目已更名为武汉北辰经开优+（武汉辰发）；

注6：截至2021年3月31日，武汉P068地块项目已更名为武汉北辰经开优+（武汉辰展）；

注7：截至2021年3月31日，广州增城项目已更名为广州兰亭香麓；

注8：截至2021年3月31日，重庆北辰中央公园项目已更名为重庆北辰香麓。

截至2020年12月31日，公司开发成本分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
北京北辰红橡墅	58,630.54
北京西三旗土地	1,477.84
北京当代北辰悦 MOMA	5,072.98
北京金辰府	831,843.00
长沙北辰三角洲	292,022.07
长沙北辰中央公园	62,626.04
长沙北辰时光里	65,364.49
武汉北辰孔雀洲	93,419.91
武汉北辰光谷里	23,594.59
武汉北辰蔚蓝城市	201,604.20
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	263,018.54
武汉北辰经开优+（武汉辰发）	76,306.22
武汉北辰经开优+（武汉辰展）	86,661.56
武汉金地北辰阅风华	191,508.15
宁波余姚项目	111,131.08
重庆悦来壹号	316,730.26
重庆北辰香麓	140,730.60
苏州观澜府	307,340.50
杭州北辰聆潮府	66,901.96
杭州富阳项目	102,157.50
廊坊北辰香麓	106,041.20
廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4、2019-3）	133,728.17
廊坊2020-5地块项目	54,535.33
海口北辰府	242,472.51
海口长秀仕家	42,444.33
广州兰亭香麓	112,718.66
四川北辰龙熙台、四川北辰国颂府	60,570.13

项目名称	期末余额
成都北辰南湖香麓	3,458.34
成都北辰鹿鸣苑	188,686.52
合计	4,242,797.20

截至 2021 年 3 月 31 日，公司开发成本分项目情况如下：

项目名称	期末余额
北京北辰红橡墅	64,728.46
北京西三旗土地	1,501.55
北京当代北辰悦 MOMA	5,134.54
北京金辰府	814,936.61
长沙北辰三角洲	222,533.23
长沙北辰中央公园	63,032.28
长沙北辰时光里	71,898.54
武汉北辰孔雀洲	109,420.06
武汉北辰光谷里	59,729.03
武汉北辰蔚蓝城市	88,233.36
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	299,674.88
武汉北辰经开优+（武汉辰发）	78,061.54
武汉北辰经开优+（武汉辰展）	98,852.84
武汉金地北辰阅风华	205,402.20
宁波余姚项目	112,242.88
重庆悦来壹号	263,614.42
重庆北辰香麓	150,304.85
苏州观澜府	214,099.63
杭州北辰聆潮府	46,175.29
杭州富阳项目	103,217.40
廊坊北辰香麓	114,853.28
廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4、2019-3）	135,107.92
廊坊 2020-5 地块项目	55,134.83
海口北辰府	233,236.15
海口长秀仕家	43,581.57
广州兰亭香麓	117,315.86
四川北辰龙熙台、四川北辰国颂府	69,088.91
成都北辰南湖香麓	8,658.65
成都北辰鹿鸣苑	197,877.45
合计	4,047,648.21

截至 2018 年 12 月 31 日，公司开发产品分项目情况如下：

项目名称	单位：万元
期末余额	
北京北辰香麓	19,354.11
北京碧海方舟	3,462.86
北京北辰福第	10,649.21
北京香山清琴	3,696.19
长沙北辰三角洲	540,324.61
北京北辰墅院 1900	107,499.62
北京北辰红橡墅	27,785.00
长沙北辰中央公园	45,659.13
北京当代北辰悦 MOMA	10,382.15
苏州北辰旭辉壹号院	6,237.60
杭州北辰蜀山项目	38,004.84
成都北辰朗诗南门绿郡	15,760.12
成都北辰香麓	44,056.67
南京北辰旭辉铂悦金陵	3,303.74
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	34,018.31
其他	87.28
<b>合计</b>	<b>910,281.42</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，公司开发产品分项目情况如下：

项目名称	单位：万元
期末余额	
北京北辰香麓	12,838.29
北京碧海方舟	3,462.86
北京北辰福第	10,649.21
北京香山清琴	3,696.19
长沙北辰三角洲	202,765.34
北京北辰墅院 1900	99,712.30
北京北辰红橡墅	17,038.63
长沙北辰中央公园	43,204.17
北京当代北辰悦 MOMA	9,346.17
苏州北辰旭辉壹号院	3,882.34
杭州北辰蜀山项目	14,989.32
成都北辰朗诗南门绿郡	14,737.10
成都北辰香麓	14,110.12
南京北辰旭辉铂悦金陵	1,319.39
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	38,574.87

武汉蔚蓝城市（武汉辰智）	3,760.29
重庆悦来壹号	19,745.36
成都北辰南湖香麓	20,340.46
其他	87.28
<b>合计</b>	<b>534,259.68</b>

注 1：截至 2021 年 3 月 31 日，武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）项目已更名为武汉北辰蔚蓝城市。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
长沙北辰三角洲	269,173.61
武汉北辰光谷里	176,833.87
重庆悦来壹号	129,646.28
苏州观澜府	120,754.85
成都北辰天麓府	107,772.37
四川北辰国颂府	91,661.95
海口北辰府	92,511.50
北京北辰墅院 1900	74,656.58
长沙北辰中央公园	46,888.37
成都北辰南湖香麓	38,394.04
宁波北宸府	35,332.69
廊坊北辰香麓	31,819.13
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	30,233.05
武汉北辰蔚蓝城市	26,922.65
杭州国颂府	25,612.54
成都北辰香麓	12,865.97
北京北辰红橡墅	12,505.47
成都北辰朗诗南门绿郡	12,290.80
北京北辰香麓	11,515.03
杭州北辰蜀山项目	11,380.18
北京北辰福第	10,649.21
北京当代北辰悦 MOMA	9,339.51
宁波堇天府	7,615.13
北京香山清琴	3,696.19
北京碧海方舟	3,462.86
苏州北辰旭辉壹号院	2,381.44
南京北辰旭辉铂悦金陵	1,190.91
其他	87.28
<b>合计</b>	<b>1,397,193.46</b>

截至 2021 年 3 月 31 日，公司开发产品分项目情况如下：

		单位：万元	
项目名称		期末余额	
长沙北辰三角洲		220,462.71	
武汉北辰光谷里		176,833.87	
重庆悦来壹号		134,340.45	
苏州观澜府		192,884.19	
成都北辰天麓府		88,138.92	
四川北辰国颂府		80,123.79	
海口北辰府		43,244.96	
北京北辰墅院 1900		68,745.47	
长沙北辰中央公园		46,210.64	
成都北辰南湖香麓		32,392.39	
宁波北宸府		30,080.76	
廊坊北辰香麓		15,442.14	
合肥北辰旭辉铂悦庐州府		26,781.79	
武汉北辰蔚蓝城市		47,333.07	
杭州国颂府		2,819.39	
成都北辰香麓		12,756.27	
北京北辰红橡墅		7,717.21	
成都北辰朗诗南门绿郡		11,536.09	
北京北辰香麓		11,515.03	
杭州北辰蜀山项目		11,380.18	
北京北辰福第		10,649.21	
北京当代北辰悦 MOMA		9,187.46	
宁波堇天府		7,615.13	
北京香山清琴		3,696.19	
北京碧海方舟		3,462.86	
苏州北辰旭辉壹号院		1,435.30	
南京北辰旭辉铂悦金陵		1,190.91	
其他		87.28	
合计		<b>1,298,063.64</b>	

截至 2020 年末，发行人存货中主要项目的建设进度如下：

单位：平方米、亿元								
序号	项目名称	总投资额	2020 年实际投资额	总建筑面积	累计竣工面积	累计竣工面积占总建筑面积比例	截至 2020 年末账面价值	存货账面价值比例

1	北京金辰府	53.17	3.85	283,200.00	-	0.00%	83.18	14.74%
2	长沙北辰三角洲	371.68	18.57	5,200,000.00	4,146,400.00	79.74%	56.12	9.94%
3	武汉北辰光谷里	17.31	2.70	492,000.00	282,100.00	57.34%	20.04	3.55%
4	武汉北辰蔚蓝城市	105.72	9.65	980,100.00	616,600.00	62.91%	49.15	8.71%
5	武汉金地北辰阅风华	20.99	1.53	178,900.00	48,000.00	26.83%	19.15	3.39%
6	宁波余姚项目	21.82	11.44	166,500.00	-	0.00%	11.11	1.97%
7	苏州观澜府	64.51	6.77	392,900.00	85,400.00	21.74%	42.81	7.58%
8	成都北辰天麓府	17.28	2.86	120,000	120,000	100.00%	10.78	1.91%
9	成都北辰鹿鸣苑	23.78	3.19	227,100.00	-	0.00%	18.87	3.34%
10	重庆悦来壹号	100.66	7.08	1,274,000.00	236,000.00	18.52%	44.64	7.91%
11	重庆北辰香麓	21.93	3.51	150,400.00	-	0.00%	14.07	2.49%
12	海口北辰府	41.91	4.39	263,400.00	71,500.00	27.15%	33.50	5.94%
13	广州兰亭香麓（116地块）	17.66	0.48	112,800.00	-	0.00%	11.27	2.00%
<b>合计</b>		<b>878.42</b>	<b>76.02</b>	-	-	-	<b>414.70</b>	<b>73.48%</b>

## 2、非流动资产

最近三年及一期，发行人合并财务报表的非流动资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应收款	30,405.59	2.53%	27,220.13	2.30%	17,048.33	1.56%	11,031.84	1.24%
长期股权投资	53,854.57	4.48%	54,185.26	4.57%	46,398.05	4.23%	32,777.30	3.68%
投资性房地产	686,606.46	57.07%	684,729.52	57.77%	638,949.14	58.29%	485,153.69	54.41%
固定资产	191,539.98	15.92%	192,993.97	16.28%	238,177.88	21.73%	258,342.86	28.97%
在建工程	94,771.26	7.88%	87,294.99	7.37%	357.35	0.03%	303.07	0.03%
使用权资产	4,313.69	0.36%	4,994.45	0.42%	5,651.32	0.52%	-	-
无形资产	978.95	0.08%	1,052.82	0.09%	1,568.02	0.14%	1,295.86	0.15%
长期待摊费用	755.98	0.06%	771.61	0.07%	993.47	0.09%	1,845.81	0.21%
递延所得税资产	133,446.64	11.09%	126,390.45	10.66%	134,021.34	12.23%	86,464.02	9.70%
其他非流动资产	6,362.71	0.53%	5,551.41	0.47%	12,947.97	1.18%	14,463.34	1.62%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,203,035.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,185,184.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,096,112.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>891,677.77</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 长期应收款

发行人长期应收款主要为应收关联方款项和应收保证金。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人长期应收款分别为 11,031.84 万元、17,048.33 万元、27,220.13 万元和 30,405.59 万元。2019 年 12 月 31 日发行人长期应收款较 2018 年 12 月 31 日增加 6,016.49 万元，增幅 54.54%，主要由于公司当期应收保证金增加所致。2020 年 12 月 31 日发行人长期应收款较 2019 年 12 月 31 日则增加 10,171.80 万元，增幅 59.66%，主要是由于当年应收关联方款项增加所致。2021 年 3 月 31 日发行人长期应收款较 2020 年 12 月 31 日增加 3,185.46 万元，增幅 11.70%。

## （2）长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资账面余额明细如下：

被投资单位名称	单位：万元			
	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>合营企业</b>				
武汉当代	7,959.30	8,023.64	8,104.95	8,198.99
杭州辰旭	2,788.14	2,786.16	2,095.42	2,404.06
杭州金湖	17,037.78	17,211.03	33,267.57	15,621.84
无锡盛阳	935.49	107.70	-	-
武汉金辰盈创	1,629.01	1,810.53	-	-
扬子江会展	245.11	245.00	-	-
<b>联营企业</b>				
北极星基金	-	827.64	834.47	651.99
杭州旭发	2,349.77	2,338.24	2,095.65	5,900.41
无锡辰万	16,947.34	16,774.06	-	-
广州广悦	3,962.63	4,061.26	-	-
<b>合计</b>	<b>53,854.57</b>	<b>54,185.26</b>	<b>46,398.05</b>	<b>32,777.30</b>

公司长期股权投资为对合营企业和联营企业投资。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司长期股权投资期末余额分别为 32,777.30 万元、46,398.05 万元、54,185.26 万元和 53,854.57 万元，占非流动资产的比重分别为 3.68%、4.23%、4.57% 和 4.48%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资的账面价值较上年末增加 13,620.75 万元，增幅为 41.56%，主要由于对杭州金湖权益法下确认投资损益。截至 2020 年 12 月 31 日，公司长期股权投资的账面价值较上年末增加 7,787.21 万元，增幅为 16.78%，主要由于对无锡辰万权益法下确认投资损益及对广州广

悦追加投资。

### （3）投资性房地产

公司投资性房地产包括服务式公寓、写字楼、会议中心及出租商业等。投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入发行人且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。发行人采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司投资性房地产期末余额为 485,153.69 万元、638,949.14 万元、684,729.52 万元和 686,606.46 万元，占非流动资产比例为 54.41%、58.29%、57.77% 和 57.07%。报告期内，公司投资性房地产未计提减值，价值基本保持稳定，对公司经营成果不构成重大影响。

报告期内投资性房地产变动情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
账面原值	994,917.56	989,425.18	928,916.22	739,004.89
累计折旧（摊销）	308,311.10	304,695.66	289,967.07	253,851.20
账面价值	686,606.46	684,729.52	638,949.14	485,153.69

### （4）固定资产

公司固定资产主要包括房屋及建筑物等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司固定资产期末账面价值分别为 258,342.86 万元、238,177.88 万元、192,993.97 万元和 191,539.98 万元，占非流动资产的比重分别为 28.97%、21.73%、16.28% 和 15.92%。2019 年 12 月 31 日，公司固定资产期末账面价值较上年末减少 20,164.98 万元，降幅为 7.81%，主要由于部分房屋及建筑物转入投资性房地产，及部分固定资产的原工程预算按结算情况进行调整。2020 年 12 月 31 日，公司固定资产期末账面价值较上年

末减少 45,183.91 万元，降幅为 18.97%，主要由于部分自用房地产进行装修改造，由固定资产转入在建工程进行核算所致。报告期内，公司固定资产减值和折旧计提充分。

报告期内，固定资产账面价值的构成情况如下：

单位：万元

固定资产分类	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>一、账面原值</b>				
房屋及建筑物	239,704.87	239,704.87	291,677.80	322,601.36
机器设备	58,033.74	57,708.94	63,782.68	63,900.32
运输工具	4,989.45	4,647.42	4,657.24	4,803.78
其他设备	48,692.94	48,336.85	46,850.92	45,050.26
<b>合计</b>	<b>351,421.00</b>	<b>350,398.07</b>	<b>406,968.64</b>	<b>436,355.72</b>
<b>二、累计折旧</b>				
房屋及建筑物	73,327.03	72,026.52	80,708.24	90,165.47
机器设备	44,624.17	44,104.31	48,674.73	49,819.02
运输工具	3,949.03	3,841.58	3,633.76	3,598.12
其他设备	37,980.79	37,431.69	35,772.71	34,428.94
<b>合计</b>	<b>159,881.02</b>	<b>157,404.10</b>	<b>168,789.45</b>	<b>178,011.56</b>
<b>三、减值准备</b>				
机器设备	0.00	0.00	0.79	0.79
其他设备	0.00	0.00	0.52	0.52
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1.31</b>	<b>1.31</b>
<b>四、账面价值</b>				
房屋及建筑物	166,377.84	167,678.35	210,969.56	232,435.88
机器设备	13,409.57	13,604.62	15,107.16	14,080.51
运输工具	1,040.42	805.84	1,023.48	1,205.66
其他设备	10,712.15	10,905.16	11,077.69	10,620.81
<b>合计</b>	<b>191,539.98</b>	<b>192,993.97</b>	<b>238,177.88</b>	<b>258,342.86</b>

注：固定资产中的房屋及建筑物，主要由公司自持经营的酒店构成，另含有少量自用的办公用房。

### （5）在建工程

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司在建工程分别为 303.07 万元、357.35 万元、87,294.99 万元和 94,771.26 万元，占非流动资产的比重分别为 0.03%、0.03%、7.37% 和 7.88%。2019 年 12 月 31 日，公司在建工程余额较上年末增加 54.28 万元，增幅为 17.91%，主要由于公司本期持有在建工程持续建设所致；2020 年 12 月 31 日，公司在建

工程余额较上年末增加 86,937.64 万元，增幅为 24328.43%，主要是由于公司当年固定资产改造以及长沙 A3 酒店项目转入在建工程所致。2021 年 3 月 31 日，公司在建工程余额较上年末增加 7,476.27 万元，增幅为 8.56%，主要由于长沙 A3 酒店改造项目投入较多。报告期内，公司在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
酒店改造项目	46,913.03	45,295.31	-	-
长沙 A3 酒店项目	45,381.13	39,984.00	-	-
零星改造工程	2,477.10	2,015.68	357.35	303.07
合计	<b>94,771.26</b>	<b>87,294.99</b>	<b>357.35</b>	<b>303.07</b>

截至 2020 年末，公司主要在建工程进度如下：

单位：万元

项目名称	预算数	2020年初余额	2020年增加金额	2020年从固定资产转入金额	2020年末余额	工程进度
酒店改造项目	14,968.35	-	7,801.13	37,494.18	45,295.31	52.12%
长沙 A3 酒店项目	63,811.35	-	39,984.00	-	39,984.00	62.66%
合计	<b>78,779.70</b>	-	<b>47,785.13</b>	<b>37,494.18</b>	<b>85,279.31</b>	-

#### （6）使用权资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司使用权资产明细如下：

单位：万元

固定资产分类	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>一、账面原值</b>			
房屋及建筑物	6,385.63	6,385.63	5,574.69
土地使用权	3,425.52	3,425.52	1,526.62
机器设备	28.23	28.23	28.23
<b>合计</b>	<b>9,839.38</b>	<b>9,839.38</b>	<b>7,129.55</b>
<b>二、累计折旧</b>			
房屋及建筑物	3,216.92	2,919.71	1,087.17
土地使用权	2,287.59	1,906.40	381.66
机器设备	21.18	18.82	9.41
<b>合计</b>	<b>5,525.69</b>	<b>4,844.93</b>	<b>1,478.24</b>

<b>三、减值准备</b>			
房屋及建筑物	-	-	-
土地使用权	-	-	-
机器设备	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、账面价值</b>			
房屋及建筑物	3,168.71	3,465.92	4,487.52
土地使用权	1,137.93	1,519.12	1,144.97
机器设备	7.05	9.41	18.82
<b>合计</b>	<b>4,313.69</b>	<b>4,994.45</b>	<b>5,651.32</b>

该科目为 2019 年公司按新租赁准则确认的使用权资产，主要为房屋及建筑物、土地使用权。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司使用权资产分别为 5,651.32 万元、4,994.45 万元和 4,313.69 万元，占非流动资产的比重分别为 0.52%、0.42% 和 0.36%，占比较低。

#### (7) 无形资产

公司无形资产主要为办公软件。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司无形资产余额分别为 1,295.86 万元、1,568.02 万元、1,052.82 万元和 978.95 万元，占非流动资产的比重分别为 0.15%、0.14%、0.09% 和 0.08%。2019 年 12 月 31 日，公司无形资产余额较上年末增加 272.16 万元，增幅为 21.00%。2020 年 12 月 31 日，公司无形资产余额较上年末减少 515.20 万元，降幅为 32.86%。2021 年 3 月 31 日，公司无形资产余额较上年末减少 73.87 万元，降幅为 7.02%。报告期内，公司无形资产摊销计提充分，未发生减值迹象。

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
办公软件	978.95	1,052.82	1,568.02	1,295.86
<b>合计</b>	<b>978.95</b>	<b>1,052.82</b>	<b>1,568.02</b>	<b>1,295.86</b>

#### (8) 长期待摊费用

公司长期待摊费用主要包括酒店一次性采购的营运物资及使用权资产改良。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司长期待摊费用分别为 1,845.81 万元、993.47 万元、771.61 万元和

755.98万元，占非流动资产的比重分别为0.21%、0.09%、0.07%和0.06%，较为稳定且占比较小。

#### （9）递延所得税资产

公司递延所得税资产主要包括内部交易未实现利润和预费用等。截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司递延所得税资产分别为86,464.02万元、134,021.34万元、126,390.45万元和133,446.64万元，占非流动资产的比重分别为9.70%、12.23%、10.66%和11.09%。

2019年12月31日，公司递延所得税资产较2018年12月31日增加47,557.32万元，增幅为55.00%，增长原因主要为部分项目公司结利计提应交土增税和预提工程款产生暂时性差异，导致递延所得税资产增加约29,358.97万元，以及合并层面转回超额资本化利息产生暂时性差异，导致递延所得税资产增加约17,415.42万元。2020年12月31日，公司递延所得税资产较2019年12月31日减少7,630.89万元，降幅为5.69%，主要由于受疫情、政策等影响，公司部分房地产开发项目出现进度延迟、价格下调等情况，故重新考量相关项目未来是否存在足够的应纳税所得额，进行递延所得税资产减记。

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产减值准备	9,320.39	9,320.39	4,119.71	3,335.25
内部交易未实现利润	57,594.25	55,372.28	50,817.89	33,346.89
可抵扣亏损	4,648.02	4,331.48	6,661.37	6,718.48
预提费用及其他	62,348.45	58,102.39	72,422.37	43,063.39
减：递延所得税负债	-464.47	736.08	-	-
合计	133,446.64	126,390.45	134,021.34	86,464.02

## （二）合并财务报表负债分析

最近三年及一期，公司合并财务报表的主要负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	-	-	90,113.58	1.22%	110,000.00	1.47%
应付账款	720,425.24	11.88%	707,183.54	10.60%	672,305.75	9.12%	672,493.47	8.96%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收款项	27,558.06	0.45%	23,034.91	0.35%	23,910.17	0.32%	27,638.47	0.37%
合同负债	1,398,119.44	23.05%	1,788,277.30	26.80%	2,428,709.65	32.93%	2,844,476.61	37.90%
应付职工薪酬	5,711.46	0.09%	9,476.34	0.14%	12,518.50	0.17%	12,072.71	0.16%
应交税费	238,916.04	3.94%	261,707.49	3.92%	319,258.41	4.33%	277,432.07	3.70%
其他应付款	447,101.33	7.37%	403,656.62	6.05%	392,563.06	5.32%	240,772.10	3.21%
一年内到期的非流动负债	848,803.91	13.99%	959,416.56	14.38%	1,070,933.26	14.52%	826,391.63	11.01%
其他流动负债	1,830.86	0.03%	1,830.86	0.03%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,688,466.33</b>	<b>60.81%</b>	<b>4,154,583.62</b>	<b>62.27%</b>	<b>5,010,312.37</b>	<b>67.94%</b>	<b>5,011,277.06</b>	<b>66.77%</b>
长期借款	1,775,928.92	29.28%	1,771,342.26	26.55%	2,049,837.99	27.80%	1,636,588.33	21.81%
应付债券	316,601.39	5.22%	465,980.35	6.98%	154,829.86	2.10%	340,306.10	4.53%
租赁负债	1,576.22	0.03%	2,006.56	0.03%	3,148.26	0.04%	-	-
长期应付款	270,961.69	4.47%	265,826.19	3.98%	143,482.61	1.95%	503,157.40	6.70%
长期应付职工薪酬	12,067.46	0.20%	11,423.95	0.17%	12,567.10	0.17%	13,712.72	0.18%
递延收益	274.34	0.00%	274.34	0.00%	194.34	0.00%	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,377,410.02</b>	<b>39.19%</b>	<b>2,516,853.65</b>	<b>37.73%</b>	<b>2,364,060.15</b>	<b>32.06%</b>	<b>2,493,764.55</b>	<b>33.23%</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,065,876.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,671,437.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,374,372.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,505,041.61</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司负债合计分别为 7,505,041.61 万元、7,374,372.53 万元、6,671,437.26 万元和 6,065,876.35 万元，其中流动负债占总负债比例分别为 66.77%、67.94%、62.27% 和 60.81%，非流动负债占总负债比例分别为 33.23%、32.06%、37.73% 和 39.19%。公司整体负债结构基本保持稳定。

从负债构成分析，流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债等；非流动负债主要包括长期借款、应付债券及长期应付款等。

## 1、流动负债

最近三年及一期，发行人合并财务报表的流动负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>								

短期借款	-	-	-	-	90,113.58	1.80%	110,000.00	2.20%
应付账款	720,425.24	19.53%	707,183.54	17.02%	672,305.75	13.42%	672,493.47	13.42%
预收款项	27,558.06	0.75%	23,034.91	0.55%	23,910.17	0.48%	27,638.47	0.55%
合同负债	1,398,119.44	37.91%	1,788,277.30	43.04%	2,428,709.65	48.47%	2,844,476.61	56.76%
应付职工薪酬	5,711.46	0.15%	9,476.34	0.23%	12,518.50	0.25%	12,072.71	0.24%
应交税费	238,916.04	6.48%	261,707.49	6.30%	319,258.41	6.37%	277,432.07	5.54%
其他应付款	447,101.33	12.12%	403,656.62	9.72%	392,563.06	7.84%	240,772.10	4.80%
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	48,413.10	0.97%
应付股利	116.22	0.00%	116.22	0.00%	1,716.22	0.03%	1,716.22	0.03%
一年内到期的非流动负债	848,803.91	23.01%	959,416.56	23.09%	1,070,933.26	21.37%	826,391.63	16.49%
其他流动负债	1,830.86	0.05%	1,830.86	0.04%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,688,466.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,154,583.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,010,312.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,011,277.06</b>	<b>100.00%</b>

公司负债以流动负债为主，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，流动负债占总负债的比例分别为 66.77%、67.94%、62.27% 和 60.81%。截至 2021 年 3 月 31 日，公司主要流动负债为合同负债及一年内到期的非流动负债，上述二项流动负债占负债总额的比例分别为 23.05% 和 13.99%。

### （1）短期借款

报告期内，公司短期借款具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
短期借款	-	-	90,113.58	110,000.00
占流动负债比例	-	-	1.80%	2.20%

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司的短期借款分别为 110,000.00 万元、90,113.58 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占流动负债的比例分别为 2.20%、1.80%、0.00% 和 0.00%，占比较低。截至 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2018 年 12 月 31 日减少 19,886.42 万元，降幅为 18.08%，主要系保证借款的减少所致。截至 2021 年 3 月 31 日，公司偿还全部短期借款。报告期内，公司的短期借款的用途主要为公司日常经营支出，不存在短贷长用的情形。

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

	金额	比例	金额	比例
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	10,012.08	11.11%	30,000.00	27.27%
信用借款	80,101.50	88.89%	80,000.00	72.73%
合计	<b>90,113.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>110,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (2) 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司应付账款期末净额分别为 672,493.47 万元、672,305.75 万元、707,183.54 万元和 720,425.24 万元，占流动负债的比重分别为 13.42%、13.42%、17.02% 和 19.53%。2019 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2018 年末减少 187.72 万元，降幅为 0.03%，变动较小。2020 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2019 年 12 月 31 日增加 34,877.79 万元，增幅为 5.19%，主要系公司发展物业应付工程款增加所致。2021 年 3 月 31 日，公司应付账款较 2020 年 12 月 31 日增加 13,241.70 万元，增幅为 1.87%，变化较小。

### (3) 合同负债

公司的合同负债主要是开发项目预收款，将在以后达到收入确认条件后确认为销售收入，为正常情况下无需公司实际偿付的负债。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，合同负债余额为 2,844,476.61 万元、2,428,709.65 万元、1,788,277.30 万元和 1,398,119.44 万元，占流动负债的比重分别为 56.76%、48.47%、43.04% 和 37.91%。2020 年 12 月 31 日，公司合同负债较上年末减少 640,432.35 万元，降幅为 26.37%。2021 年 3 月 31 日，公司合同负债较上年末减少 390,157.86 万元，降幅为 21.82%，主要由于长沙北辰三角洲项目及武汉北辰蔚蓝城市项目集中交付所致。

截至 2018 年 12 月 31 日，合同负债中包含的开发项目预收款明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日
北京北辰香麓	10,600.60
北京北辰福第	5,715.05
北京北辰墅院 1900	7,291.03
长沙北辰三角洲	783,327.07
北京碧海方舟	600.00

长沙北辰中央公园	106,691.97
北京北辰红橡墅	78,051.43
北京当代北辰悦 MOMA	3,963.43
杭州北辰蜀山项目	29,123.55
苏州北辰旭辉壹号院	61,666.68
成都北辰朗诗南门绿郡	97,609.49
南京北辰旭辉铂悦金陵	1,096.99
成都北辰香麓	3,071.58
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	170,812.25
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）	196,558.15
廊坊北辰奥园新城	42,665.58
成都北辰南湖香麓	189,958.05
重庆悦来壹号	112,095.35
杭州国颂府	132,872.77
宁波北宸府	82,455.92
宁波董天府	625,256.48
四川国颂府	7,955.65
武汉北辰光谷里	48,567.93
武汉北辰孔雀洲	9,896.16
武汉金地北辰阅风华	17,183.79
其他	7,815.23
<b>合计</b>	<b>2,832,902.17</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，合同负债中包含的开发项目预收款明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
宁波董天府	571,916.80
长沙北辰三角洲	383,017.49
宁波北宸府	203,566.06
杭州国颂府	136,739.57
武汉金地北辰阅风华	134,071.51
重庆悦来壹号	115,571.63
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）	113,191.82
长沙北辰中央公园	104,069.73
成都北辰南湖香麓	99,117.84
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）	98,134.57
廊坊北辰香麓	88,905.31
武汉北辰光谷里	74,930.60
苏州观澜府	43,010.35

北京北辰墅院 1900	38,186.90
武汉北辰孔雀洲	34,823.08
海口北辰府	32,178.03
北京金辰府	25,045.14
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	24,831.78
四川北辰国颂府	22,290.53
成都北辰天麓府	15,706.39
武汉北辰金地漾时代	14,780.79
北京北辰香麓	7,048.81
北京北辰福第	6,889.88
北京北辰红橡墅	6,728.86
杭州北辰蜀山项目	5,350.55
北京当代北辰悦 MOMA	2,498.75
长沙北辰时光里	1,595.87
苏州北辰旭辉壹号院	1,400.48
其他	8,958.74
<b>合计</b>	<b>2,414,557.89</b>

注 1：截至 2021 年 3 月 31 日武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）项目已更名为武汉北辰蔚蓝城市；

注 2：截至 2021 年 3 月 31 日武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）项目已更名为武汉北辰蔚蓝城市樾东方。

截至 2020 年 12 月 31 日，合同负债中包含的开发项目预收款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
长沙北辰三角洲	372,248.41
武汉金地北辰阅风华	179,884.04
北京金辰府	171,251.66
重庆悦来壹号	167,702.86
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	149,749.21
武汉北辰蔚蓝城市	116,582.70
海口北辰府	96,853.19
武汉北辰光谷里	72,102.82
苏州观澜府	67,086.52
长沙北辰中央公园	62,918.44
廊坊北辰香麓	62,527.41
成都北辰鹿鸣苑	54,542.23
长沙北辰时光里	45,931.83
武汉北辰孔雀洲	44,537.46
杭州国颂府	36,190.45

合肥北辰旭辉铂悦庐州府	8,018.75
成都北辰天麓府	6,891.90
成都北辰南湖香麓	4,414.53
宁波堇天府	4,222.28
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	3,789.48
北京当代北辰悦 MOMA	2,498.75
四川北辰国颂府	2,497.36
宁波北宸府	2,238.17
杭州北辰蜀山项目	1,667.47
苏州北辰旭辉壹号院	1,613.13
其他	38,075.59
<b>合计</b>	<b>1,776,036.64</b>

截至 2021 年 3 月 31 日，合同负债中包含的开发项目预收款明细如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日
北京金辰府	221,265.47
武汉金地北辰阅风华	192,399.54
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	154,099.61
长沙北辰三角洲	130,868.68
重庆悦来壹号	120,402.81
成都北辰鹿鸣苑	86,891.06
武汉北辰光谷里	77,540.92
长沙北辰中央公园	71,474.17
海口北辰府	67,599.71
长沙北辰时光里	53,325.06
武汉北辰孔雀洲	50,062.08
廊坊北辰香麓	42,591.48
苏州观澜府	40,934.97
成都北辰天麓府	9,180.28
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	8,373.55
宁波堇天府	5,384.54
武汉北辰经开优+	4,653.29
北京当代北辰悦 MOMA	2,561.55
成都北辰南湖香麓	2,160.73
杭州北辰蜀山项目	1,895.34
杭州国颂府	1,231.21
宁波北宸府	644.33
四川北辰国颂府	576.88

武汉北辰蔚蓝城市	534.71
其他	51,467.45
合计	1,398,119.44

截至 2020 年末，合同负债中包含的主要开发项目情况如下：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	项目类别	所在地	预计总投资额	累计销售面积	总可售面积	去化率(注)	期末预收款	占合同负债总额比例
1	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	湖南长沙	371.68	289.32	341.69	84.67%	37.22	20.81%
2	武汉金地北辰阅风华	住宅	湖北武汉	20.99	10.67	12.31	86.68%	17.99	10.06%
3	北京金辰府	住宅	北京昌平	53.17	4.72	19.74	23.91%	17.13	9.58%
4	重庆悦来壹号	住宅、商业	重庆渝北	100.66	27.82	89.74	31.00%	16.77	9.38%
5	武汉北辰蔚蓝城市樾东方	住宅、商业	湖北武汉	105.72	40.53	71.60	56.61%	14.97	8.37%
6	武汉北辰蔚蓝城市							11.66	6.52%
7	海口北辰府	住宅、商业	海南海口	41.91	7.11	21.50	33.07%	9.69	5.42%
8	武汉北辰光谷里	商服用地	湖北武汉	17.31	6.70	23.70	28.27%	7.21	4.03%
9	苏州观澜府	住宅、商业	江苏苏州	64.51	4.09	28.21	14.50%	6.71	3.75%
10	长沙北辰中央公园	住宅	湖南长沙	24.48	62.75	71.44	87.84%	6.29	3.52%
11	廊坊北辰香麓	住宅、商业	河北廊坊	25.73	8.71	27.09	32.15%	6.25	3.49%
12	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	四川成都	23.78	5.61	15.98	35.11%	5.45	3.05%
13	长沙北辰时光里	住宅、商业	湖南长沙	13.07	4.93	10.61	46.47%	4.59	2.57%
14	武汉北辰孔雀洲	住宅	湖北武汉	10.79	7.32	16.92	43.26%	4.45	2.49%
合计				873.80	480.28	750.53	-	166.38	93.04%

注：去化率计算公式为累计销售面积/总可售面积。

#### （4）预收款项

公司预收款项主要包括零售商业及投资物业的预收货款及租金等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司预收款项期末净额分别为 27,638.47 万元、23,910.17 万元、23,034.91 万元和 27,558.06 万元，占流动负债的比重分别为 0.55%、0.48%、0.55% 和 0.75%。

#### （5）应交税费

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司应交税费余额分别为 277,432.07 万元、319,258.41 万元、261,707.49 万元和 238,916.04 万元，占流动负债的比重分别为 5.54%、6.37%、6.30% 和 6.48%。2019 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2018 年 12 月 31 日增加 41,826.34 万元，增幅为 15.08%，主要系应交土地增值税增加所致。2020 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2019 年 12 月 31 日减少 57,550.92 万元，降幅为 18.03%，主要由于公司调整发展战略，审慎拿地，应交土地增值税随之降低所致。2021 年 3 月 31 日，公司应交税费较 2020 年 12 月 31 日减少 22,791.45 万元，降幅为 8.71%。

截至报告期各期末，公司应交税费构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
增值税	12,374.99	5.18%	10,364.45	3.96%	11,613.74	3.64%	29,650.93	10.69%
营业税	-	0.00%	-	-	94.05	0.03%	944.72	0.34%
企业所得税	36,409.99	15.24%	49,021.90	18.73%	58,337.28	18.27%	85,299.43	30.75%
城市维护建设税	32.00	0.01%	527.90	0.20%	700.37	0.22%	1,100.19	0.40%
土地增值税	183,254.44	76.70%	191,912.28	73.33%	244,472.32	76.58%	147,490.18	53.16%
契税	5,782.50	2.42%	5,782.50	2.21%	-	-	7,389.24	2.66%
教育税附加及其他	1,062.12	0.44%	4,098.46	1.57%	4,040.65	1.27%	5,557.37	2.00%
合计	<b>238,916.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>261,707.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>319,258.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>277,432.07</b>	<b>100.00%</b>

## （6）其他应付款

截至 2018 年 12 月 31 日，公司应付利息余额为 48,413.10 万元，占流动负债的比重为 0.97%。

公司的其他应付款（不含应付利息）主要包括应付少数股东款项、押金及保证金和应付关联公司款项等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，其他应付款余额分别为 240,772.10 万元、392,563.06 万元、403,656.62 万元和 447,101.33 万元，占流动负债的比重分别为 4.80%、7.84%、9.72% 和 12.12%。2019 年 12 月 31 日，公司其他应付款较

2018年12月31日增长较大，主要系与合同负债相关的增值税费等其他应付款增加所致。2020年12月31日，公司其他应付款较上年同期总体变化不大，其中为节省融资时间成本而产生的应付关联公司款项增幅较大。

截至报告期各期末，公司其他应付款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	-	-	-	48,413.10
应付股利	116.22	116.22	1,716.22	1,716.22
其他应付款：				
应付少数股东款项	24,740.21	24,730.68	27,638.84	29,248.37
应付关联公司款项	197,195.07	130,795.07	65,258.72	62,058.99
押金及保证金	48,189.72	47,978.74	48,358.89	45,502.99
预提费用	11,274.21	9,064.73	9,844.21	8,150.40
应付诚意金	3,475.03	2,935.49	2,881.32	2,279.32
应付维修费	4,849.10	4,080.26	3,955.90	4,254.48
应付能源费	3,871.69	3,741.05	3,483.42	3,310.38
代收售房契税、公共维修基金	4,622.74	4,320.53	3,390.63	5,164.22
应付销售代理费	8,444.59	7,605.18	6,564.13	5,562.42
应付物业管理费	715.81	1,301.53	2,389.07	2,525.71
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业（有限合伙）借款	1,839.68	1,839.68	1,839.68	-
其他	137,767.28	165,147.47	215,242.03	22,585.50
合计	<b>447,101.33</b>	<b>403,656.62</b>	<b>392,563.06</b>	<b>240,772.10</b>

#### (7) 一年内到期的非流动负债

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司一年内到期的非流动负债余额分别为826,391.63万元、1,070,933.26万元、959,416.56万元和848,803.91万元，占流动负债的比重分别为16.49%、21.37%、23.09%和23.01%。2019年12月31日，公司一年内到期的非流动负债较2018年12月31日增加244,541.63万元，增幅为29.59%，主要系一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款增加所致。2020年12月31日，公司一年内到期的非流动负债较2019年12月31日减少111,516.70万元，降幅为10.41%，主要由于公司发行的债券在回售期结束后由一年内到期的非流动负债转入应付债券所致。2021年3月31日，公司一年内到期的非流动负债较

2020年12月31日减少110,612.65万元，降幅为11.53%，主要由于2021年一季度公司偿还了较多1年内到期的长期借款所致。

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司一年内到期的非流动负债情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年内到期的长期借款	312,883.61	531,501.86	336,861.65	589,729.61
1年内到期的应付债券	204,384.28	52,222.66	358,476.11	149,432.22
1年内到期的长期应付款	328,401.41	372,597.58	373,021.11	87,229.80
1年内到期的租赁负债	3,134.61	3,094.47	2,574.39	-
合计	<b>848,803.91</b>	<b>959,416.56</b>	<b>1,070,933.26</b>	<b>826,391.63</b>

## 2、非流动负债

最近三年及一期，发行人合并财务报表的非流动负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,775,928.92	74.70%	1,771,342.26	70.38%	2,049,837.99	86.71%	1,636,588.33	65.63%
应付债券	316,601.39	13.32%	465,980.35	18.51%	154,829.86	6.55%	340,306.10	13.65%
租赁负债	1,576.22	0.07%	2,006.56	0.08%	3,148.26	0.13%	-	-
长期应付款	270,961.69	11.40%	265,826.19	10.56%	143,482.61	6.07%	503,157.40	20.18%
长期应付职工薪酬	12,067.46	0.51%	11,423.95	0.45%	12,567.10	0.53%	13,712.72	0.55%
递延收益	274.34	0.01%	274.34	0.01%	194.34	0.01%	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,377,410.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,516,853.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,364,060.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,493,764.55</b>	<b>100.00%</b>

### （1）长期借款

公司的非流动负债主要由长期借款构成。报告期内，公司长期借款的用途主要为公司日常经营支出、偿还债务、项目开发建设、项目运营及装修改造等。

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司长期借款余额分别为1,636,588.33万元、2,049,837.99万元、1,771,342.26万元和1,775,928.92万元，占非流动负债的比重分别为65.63%、86.71%、70.38%和74.70%。2019年12月31日，公司长期借款较2018年12月31日增加413,249.66万元，增幅为25.25%，主要系保证借款、信用借款的增加

所致。2020年12月31日，公司长期借款较2019年12月31日减少278,495.73万元，降幅为13.59%。主要是由于信用借款的减少所致。2021年3月31日，公司长期借款较2020年12月31日增加4,586.66万元，增幅为0.26%。

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司长期借款构成情况如下表所示：

项目	单位：万元							
	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	
抵押借款	1,267,407.92	71.37%	1,271,431.26	71.78%	1,256,602.54	61.30%	1,566,588.33	95.72%
信用借款	3,055.00	0.17%	3,055.00	0.17%	12,220.00	0.60%	-	-
保证借款	505,466.00	28.46%	496,856.00	28.05%	781,015.45	38.10%	70,000.00	4.28%
合计	<b>1,775,928.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,771,342.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,049,837.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,636,588.33</b>	<b>100.00%</b>

### （2）应付债券

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司应付债券分别为340,306.10万元、154,829.86万元、465,980.35万元和316,601.39万元，占非流动负债的比重分别为13.65%、6.55%、18.51%和13.32%。截至2019年12月31日，公司应付债券余额较上年末减少了185,476.24万元，降幅为54.50%。截至2020年12月31日，公司应付债券余额较上年末增加311,150.49万元，增幅为200.96%。截至2021年3月31日，公司应付债券余额较上年末减少149,378.96万元，降幅为32.06%，主要由于即将到期部分重分类到1年内到期的非流动负债所致。报告期内公司应付债券余额波动较大，主要由于公司当期债券回售期结束由一年内到期的非流动负债转入应付债券及当期发行债券所致。

### （3）长期应付款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司长期应付款分别为503,157.40万元、143,482.61万元、265,826.19万元和270,961.69万元，占非流动负债的比重分别为20.18%、6.07%、10.56%和11.40%。截至2019年12月31日，公司长期应付款余额较上年末减少了359,674.79万元，降幅为71.48%，是由于当年公司应付少数股东款项重分类至一年内到期的非流动负债所致。截至2020年12月31日，公司长期应付款余

额较上年末增加 122,343.58 万元，增幅为 85.27%，主要由于公司当年应付少数股东款项增加所致。截至 2021 年 3 月 31 日，公司长期应付款余额较上年末增加 5,135.50 万元，增幅为 1.93%，变化较小。

### （三）合并财务报表盈利能力分析

报告期内，公司的营业收入、营业利润、利润总额及变化情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	655,401.03	1,799,598.24	2,012,236.37	1,786,416.28
营业成本	511,783.14	1,368,440.09	1,290,443.18	1,188,223.68
销售费用	12,789.50	53,946.11	55,516.10	50,718.64
管理费用	21,026.14	84,883.99	91,820.13	88,973.63
财务费用	14,168.38	30,025.68	41,476.58	54,638.94
营业利润	45,393.37	116,695.89	274,623.83	280,598.13
利润总额	45,787.37	115,990.01	276,320.57	280,031.93
净利润	31,710.78	57,598.34	184,384.05	199,314.15
归属于母公司所有者的净利润	32,345.70	27,097.46	165,394.87	118,951.17

报告期内，公司营业利润基本与利润总额相符，公司利润主要来自于日常经营。

#### 1、营业收入

公司主营业务为发展物业、投资物业（含酒店）。公司发展物业包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多档次、多元化的物业开发体系；投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。

报告期内，公司主营业务收入情况如下：

单位：万元

主营业务	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
出售开发产品业务	617,354.09	95.45%	1,615,624.54	89.81%	1,735,247.06	86.29%	1,513,349.79	84.74%
投资物业和酒店业务	26,170.71	4.05%	173,827.36	9.66%	266,035.81	13.23%	262,901.96	14.72%
其他	3,275.72	0.51%	9,514.46	0.53%	9,658.84	0.48%	9,580.87	0.54%
合计	<b>646,800.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,798,966.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,010,941.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,785,832.62</b>	<b>100.00%</b>

2019 年度，公司主营业务收入为 2,010,941.70 万元，较上年同期增加 225,109.08 万元，增幅为 12.61%，主要是由于受开发、结算周期影响，2019 年度发展物业可结算产品面积增加所致。

2020 年度，公司主营业务收入较上年同期减少 211,975.34 万元，降幅为 10.54%。分板块来看，发展物业实现主营业务收入 1,615,624.54 万元，同比下降 6.89%，主要受开发周期的影响，可结算面积减少以及受疫情爆发及疫情防控的开展与常态化，项目建设销售进度有所延缓综合所致；投资物业（含酒店）实现主营业务收入 173,827.36 万元，同比下降 34.66%，主要受到年初以来疫情对公司投资物业带来巨大冲击，尤其上半年会展、酒店业态几乎陷入停滞，写字楼、公寓业态需求低迷的影响所致。公司充分利用 2020 年下半年疫情缓和的窗口期抢抓业绩，最大限度降低疫情影响。

2021 年 1-3 月，发行人实现主营业务收入 646,800.52 万元，较上年同期增加 398,492.51 万元，增幅为 160.48%，主要是由于 2021 年一季度发行人发展物业可结算面积增加及投资物业租金收入增长所致。随着疫情的不利影响逐渐减小，发行人主营业务企稳回升，销售面积和结算面积等各项经营指标增幅较大。报告期内，发行人营业收入的短期波动不会对其偿债能力造成重大不利影响。

## 2、营业成本

报告期内，公司主营业务成本情况如下表所示：

单位：万元

主营业务	2021 年 1-3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
出售开发产品业务	475,010.04	97.92%	1,260,752.73	92.13%	1,172,230.43	90.84%	1,076,189.11	90.58%
投资物业和酒店业务	8,282.90	1.71%	95,354.69	6.97%	107,049.01	8.30%	101,134.27	8.51%
其他	1,809.26	0.37%	12,290.80	0.90%	11,137.30	0.86%	10,819.98	0.91%
合计	<b>485,102.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,368,398.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,290,416.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,188,143.36</b>	<b>100.00%</b>

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司主营业务成本分别为 1,188,143.36 万元、1,290,416.75 万元、1,368,398.22 万元和 485,102.20 万元。2019 年度，公司主营业务成本较上年同期增加 102,273.39 万元，增幅为 8.61%。2020 年度，公司主营业务成本较上年同期增加 77,981.47 万元，增幅为 6.04%。

2021年1-3月，公司主营业务成本增幅较大，主要由于本期主营业务收入增长所致。报告期内，公司主营业务成本有所增长，主要系发展物业出售开发产品业务成本上升所致。

### 3、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利润情况如下：

单位：万元

业务板块	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
出售开发产品业务	142,344.05	354,871.81	563,016.63	437,160.68
投资物业和酒店业务	17,887.81	78,472.67	158,986.80	161,767.69
其他	1,466.46	-2,776.34	-1,478.46	-1,239.11
<b>合计</b>	<b>161,698.32</b>	<b>430,568.14</b>	<b>720,524.95</b>	<b>597,689.26</b>

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

主营业务	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
出售开发产品业务	23.06%	21.96%	32.45%	28.89%
投资物业和酒店业务	68.35%	45.14%	59.76%	61.53%
其他	44.77%	-29.18%	-15.31%	-12.93%
<b>合计</b>	<b>25.00%</b>	<b>23.93%</b>	<b>35.83%</b>	<b>33.47%</b>

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人分别实现主营业务毛利润597,689.26万元、720,524.95万元、430,568.13万元和161,698.32万元。同期主营业务毛利率分别为33.47%、35.83%、23.93%和25.00%。总体来看，2019年度发行人毛利率上升，主要系发行人出售开发产品业务盈利能力改善所致；2020年主要受新冠疫情影响导致营业收入下降及高毛利产品占比减少。

2020年度，发行人营业毛利率与同行业可比上市公司对比情况如下：

证券代码	证券简称	营业毛利率（%）
002244.SZ	滨江集团	27.04
600708.SH	光明地产	19.19
600376.SH	首开股份	27.96
<b>中值</b>		<b>27.04</b>
<b>均值</b>		<b>24.73</b>
601588.SH	北辰实业	23.96

最近三年及一期，发行人投资物业和酒店业务毛利率分别为61.53%、

59.76%、45.14%和68.35%。2020年，公司投资物业和酒店业务板块毛利率较上年同期下降14.62个百分点。投资物业和酒店业务板块固定成本在成本中的占比较大，而公司持有并经营的物业主要位于北京亚奥核心区，2020年受新冠肺炎疫情的持续影响，会议、展览及酒店出租率及入住率受到较大的负面影响，导致收入和毛利率下降。2021年一季度，随着疫情影响减小，公司投资物业和酒店业务毛利率显著回升。

最近三年及一期，发行人出售开发产品业务毛利率分别为28.89%、32.45%、21.96%和23.06%。2020年，公司出售开发产品业务板块毛利率较上年同期下降10.49个百分点。主要受开发周期的影响，可结算面积减少且结算的高毛利率产品占比减少所致。近年来，受房地产行业宏观调控政策影响，房地产企业的利润空间逐渐收窄，毛利率整体有所下滑。2020年，发行人出售开发产品业务收入主要由宁波堇天府和宁波北宸府贡献，两项目实现的销售收入占发行人当年出售开发产品业务实现营业收入的56.32%。宁波堇天府和宁波北宸府项目土地于2016年竞拍取得，当时房地产土地市场较为火热，热点城市土地竞拍的溢价率普遍较高。自2017年以来，房地产宏观调控政策持续加码，利润空间进一步收窄，受到限购、限价等调控政策及市场整体销售情况的影响，新房销售价格受到制约，去化速度有所放缓，致使发行人营业毛利率降低。2021年一季度，公司出售开发产品业务毛利率保持稳定。

未来房地产宏观调控政策及限价政策将继续实施或加码，发行人营业毛利率或将继续承压。但发行人近年来房地产开工面积保持较大规模，业务区域有所拓展，项目销售情况良好；目前公司土地储备较为充足，可满足未来项目开发需求。且发行人会展业务居全国领先水平，酒店、写字楼、公寓等业务协同发展，为公司营收和利润提供重要来源。因此，发行人盈利可持续性较强，最近一年营业毛利率的下降不会对其偿债能力造成重大不利影响。

#### 4、期间费用情况

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018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
销售费用	12,789.50	1.95%	53,946.11	3.00%	55,516.10	2.76%	50,718.64	2.84%

管理费用	21,026.14	3.21%	84,883.99	4.72%	91,820.13	4.56%	88,973.63	4.98%
财务费用	14,168.38	2.16%	30,025.68	1.67%	41,476.58	2.06%	54,638.94	3.06%
合计	<b>47,984.02</b>	<b>7.32%</b>	<b>168,855.78</b>	<b>9.38%</b>	<b>188,812.81</b>	<b>9.38%</b>	<b>194,331.21</b>	<b>10.88%</b>

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司期间费用分别为 194,331.21 万元、188,812.81 万元、168,855.78 万元和 47,984.02 万元，占同期营业收入的比重分别为 10.88%、9.38%、9.38% 和 7.32%，报告期内总体保持稳中有降趋势。

### （1）销售费用

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
薪酬支出	1,851.65	14.48%	12,076.33	22.39%	14,960.24	26.95%	14,378.80	28.35%
广告费	1,100.00	8.60%	11,921.41	22.10%	12,257.51	22.08%	13,443.38	26.51%
办公消耗费	1,133.60	8.86%	6,462.81	11.98%	6,133.11	11.05%	6,612.21	13.04%
咨询服务费	7,975.83	62.36%	20,829.69	38.61%	18,524.70	33.37%	12,349.42	24.35%
能源费	59.80	0.47%	902.75	1.67%	722.81	1.30%	613.01	1.21%
经营性租赁	105.39	0.82%	804.38	1.49%	1,295.80	2.33%	1,443.02	2.85%
固定资产折旧	48.37	0.38%	194.06	0.36%	269.94	0.49%	299.62	0.59%
资产保养维修费用	6.17	0.05%	44.72	0.08%	23.41	0.04%	85.64	0.17%
其他	508.68	3.98%	709.95	1.32%	1,328.58	2.39%	1,493.53	2.94%
合计	<b>12,789.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,946.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>55,516.10</b>	<b>100%</b>	<b>50,718.64</b>	<b>100.00%</b>

公司的销售费用主要包括薪酬支出、广告费、咨询服务费等。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司发生的销售费用分别为 50,718.64 万元、55,516.10 万元、53,946.11 万元和 12,789.50 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 2.84%、2.76%、3.00% 和 1.95%。2019 年度，公司销售费用较上年同期增加 4,797.46 万元，增幅为 9.46%，主要系咨询服务费增加所致。2020 年度，公司销售费用较 2019 年度减少 1,569.99 万元，降幅为 2.83%，变动较小。2021 年 1-3 月，公司销售费用较去年同期增长 6,693.44 万元，增幅 109.80%，主要由于公司本期销售代理费等营销费用增加所致。

### （2）管理费用

报告期内，公司管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
薪酬支出	14,786.40	70.32%	55,837.01	65.78%	60,440.66	65.83%	50,771.66	57.06%
运营管理费	1,455.01	6.92%	5,610.63	6.61%	5,168.70	5.63%	11,971.09	13.45%
资产保养维修费用	464.56	2.21%	3,580.90	4.22%	3,378.85	3.68%	4,376.20	4.92%
经营性租赁	1,064.13	5.06%	238.36	0.28%	2,290.61	2.49%	3,353.27	3.77%
固定资产折旧	320.51	1.52%	1,293.35	1.52%	1,546.96	1.68%	2,064.82	2.32%
使用权资产折旧	560.49	2.67%	3,337.09	3.93%	1,478.24	1.61%	-	-
咨询服务费	819.90	3.90%	7,541.54	8.88%	10,735.32	11.69%	6,289.76	7.07%
能源费	235.56	1.12%	991.69	1.17%	1,435.88	1.56%	1,174.46	1.32%
宣传费	132.57	0.63%	653.05	0.77%	382.11	0.42%	175.32	0.20%
无形资产摊销	199.26	0.95%	1,236.08	1.46%	926.75	1.01%	782.40	0.88%
使用的消费品成本	100.16	0.48%	475.24	0.56%	188.33	0.21%	85.11	0.10%
其他	887.59	4.22%	4,089.02	4.82%	3,847.73	4.19%	7,929.53	8.91%
合计	21,026.14	100.00%	84,883.99	100.00%	91,820.13	100.00%	88,973.63	100.00%

公司的管理费用主要包括薪酬支出、修理费、固定资产折旧等。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司管理费用分别为 88,973.63 万元、91,820.13 万元、84,883.99 万元和 21,026.14 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 4.98%、4.56%、4.72% 和 3.21%。2019 年度，公司管理费用较 2018 年度增加 2,846.50 万元，增幅 3.20%，变动较小。2020 年度，公司管理费用较 2019 年度减少 6,936.14 万元，降幅为 7.55%，主要系公司加强费用控制，合理减少管理费用支出。

### (3) 财务费用

报告期内公司财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
利息支出	48,781.06	216,217.85	224,789.43	214,202.67
减：资本化利息	-32,255.91	-169,545.68	-170,057.34	-148,342.18
减：利息收入	-2,489.08	-17,228.91	-13,729.76	-12,484.41
汇兑损失	-0.35	-53.56	16.46	255.80
手续费及其他	132.65	635.97	457.79	1,007.07
合计	14,168.38	30,025.68	41,476.58	54,638.94

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司财务费用分别为 54,638.94 万元、41,476.58 万元、30,025.68 万元及 14,168.38 万元，占公司同期

营业收入的比重分别为 3.06%、2.06%、1.67%及 2.16%。2019 年度，公司财务费用较 2018 年度减少 13,162.36 万元，降幅 24.09%，主要是由于资本化利息和利息收入增加。2020 年度，公司财务费用较 2019 年度减少 11,450.90 万元，降幅 27.61%，主要是由于公司严格把控借款事项，降低利息费用。2021 年 1-3 月，公司财务费用较上年同期增长 3,625.10 万元，增幅 34.38%，主要由于借款利息支出的增长。

## 5、资产减值损失

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司资产减值损失分别为 23,632.71 万元、76,360.44 万元、89,455.09 万元和 0.00 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 1.32%、3.79%、4.97% 和 0.00%。2019 年，资产减值损失计提金额较上年同期增加 52,727.73 万元，增幅 223.11%，主要由于公司综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对存货中的房地产项目计提存货跌价准备 76,360.44 万元。2020 年，公司资产减值损失计提金额较 2019 年增加 13,094.65 万元，增幅 17.15%，主要由于公司综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，存货跌价损失及合同履约成本减值损失的增加。

## 6、投资收益

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司投资收益分别为 18,950.56 万元、18,963.70 万元、23,725.47 万元和 -92.26 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 1.06%、0.94%、1.32% 和 -0.01%，对公司盈利影响较小。2019 年，投资收益较上年同期增加 13.14 万元，增幅 0.07%。2020 年，公司投资收益较 2019 年增加 4,761.77 万元，增幅 25.11%，主要由于处置子公司产生的投资收益所致。

## 7、税金及附加

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司发生的税金及附加分别为 117,170.04 万元、200,483.11 万元、83,269.15 万元和 51,896.52 万元。公司税金及附加主要包括营业税、土地增值税等。2021 年 1-3 月，公司税金及附加较上年同期增长 24,853.84 万元，增幅 91.91%，主要由于公司本期营业收入增

加相应结转税金增加所致。

报告期内，公司税金及附加情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业税	-	-	108.10	0.13%	350.28	0.17%	2,477.50	2.11%
城市维护建设税	1,091.22	2.10%	4,581.78	5.50%	6,502.20	3.24%	5,635.67	4.81%
教育费附加	788.10	1.52%	2,891.35	3.47%	4,116.74	2.05%	3,815.59	3.26%
房产税	3,944.15	7.60%	15,353.10	18.44%	16,882.76	8.42%	17,026.36	14.53%
印花税	190.89	0.37%	1,081.94	1.30%	1,679.47	0.84%	2,059.44	1.76%
土地增值税	43,686.38	84.18%	49,372.79	59.29%	157,624.86	78.62%	72,586.62	61.95%
增值税	1,718.41	3.31%	6,877.89	8.26%	9,424.44	4.70%	8,509.06	7.26%
其他	477.37	0.92%	3,002.19	3.61%	3,902.36	1.95%	5,059.81	4.32%
合计	<b>51,896.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,269.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,483.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>117,170.04</b>	<b>100.00%</b>

## 8、净利润分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司净利润分别为 199,314.15 万元、184,384.05 万元、57,598.34 万元和 31,710.78 万元。总体来看，2018-2019 年公司经营情况良好。2019 年度，净利润较 2018 年度减少 14,930.10 万元，降幅为 7.49%，主要由于所得税费用增加所致。2020 年度，净利润较 2019 年度减少 126,785.71 万元，降幅为 68.76%，主要受新冠疫情影响，营业收入的减少所致。

报告期内，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 118,951.17 万元、165,394.87 万元、27,097.46 万元和 32,345.70 万元，占合并口径净利润的比重分别为 59.68%、89.70%、47.05% 和 102.00%。2020 年，发行人归母净利润占净利润比重较低，主要由于当年实现收入较多的项目宁波堇天府项目公司宁波辰新置业有限公司为发行人持股比例 51.00% 的子公司。报告期内，发行人归属于母公司所有者净利润主要来源于公司主营业务投资物业和发展物业，可持续性较强。

## （四）合并财务报表现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量变动情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	387,335.32	1,509,349.73	1,983,122.63	2,645,552.39
经营活动现金流出小计	339,901.69	1,484,198.86	1,971,033.12	2,392,261.56
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>47,433.63</b>	<b>25,150.87</b>	<b>12,089.51</b>	<b>253,290.83</b>
投资活动现金流入小计	277.33	96,831.81	23,677.97	159,252.16
投资活动现金流出小计	16,632.06	55,919.52	13,568.38	24,277.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-16,354.73</b>	<b>40,912.28</b>	<b>10,109.58</b>	<b>134,975.16</b>
筹资活动现金流入小计	702,908.55	957,191.83	1,489,700.21	1,686,630.04
筹资活动现金流出小计	933,672.89	1,117,775.18	1,519,503.96	1,874,387.99
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-230,764.33</b>	<b>-160,583.35</b>	<b>-29,803.75</b>	<b>-187,757.96</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-199,685.43</b>	<b>-94,520.19</b>	<b>-7,604.65</b>	<b>200,508.04</b>

## 1、经营活动产生的现金流量分析

2018年、2019年、2020年和2021年1-3月，公司经营活动现金流入分别为2,645,552.39万元、1,983,122.63万元、1,509,349.73万元和387,335.32万元；公司经营活动现金流出分别为2,392,261.56万元、1,971,033.12万元、1,484,198.86万元和339,901.69万元；公司经营活动产生的现金流量净额分别为253,290.83万元、12,089.51万元、25,150.87万元和47,433.63万元。2019年，公司经营活动产生的现金流量净额为12,089.51万元，主要由于当年公司发展物业板块收到的现金减少所致。2020年，公司经营活动产生的现金流量较2019年增加13,061.36万元，主要是由于公司当年受限制的担保金及保证金的减少以及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。2021年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长113,526.35万元，增幅为171.77%，主要由于随着疫情影响减小，公司加大力度营销，发展物业可结算面积增加及投资物业租金收入增长所致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为134,975.16万元、10,109.58万元、40,912.28万元和-16,354.73万元。2019年，公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少124,865.58万元，主要系公司当年收回关联方往来款项减少所致。2020年，公司投资活动产生的现金流量较2019年增加30,802.70万元，增幅304.69%，主要是由于公司当年收回关联方贷款本金增加所致。2021年1-3月，公司投资活动产生的现金

流量净额较上年同期减少 16,052.24 万元，降幅较大，主要由当期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -187,757.96 万元、-29,803.75 万元、-160,583.35 万元和 -230,764.33 万元，总体波动较大。2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 157,954.21 万元，主要系公司当年借款增加所致。2020 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 130,779.60 万元，降幅 438.80%，主要是由于公司当年借款净减少所致。2021 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 230,481.57 万元，主要系公司当期偿还了较多借款所致。

## （五）合并财务报表偿债能力分析

报告期内，反映公司偿债能力的相关指标如下：

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	75.16%	77.18%	78.61%	81.67%
流动比率	1.86	1.80	1.65	1.66
速动比率	0.41	0.44	0.44	0.45
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA（亿元）	6.91	19.35	36.53	37.79
EBITDA 全部债务比	0.02	0.05	0.10	0.11
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.42	0.90	1.63	1.76

从短期偿债指标看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司的流动比率分别为 1.66、1.65、1.80 和 1.86；公司的速动比率分别为 0.45、0.44、0.44 及 0.41。报告期内，公司始终采取较为稳健的财务政策，流动比率、速动比率基本保持稳定，未出现较大波动，短期偿债能力较强。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司的资产负债率分别为 81.67%、78.61%、77.18% 和 75.16%。公司报告期内资产负债率呈下降趋势，资产负债结构呈优化态势。截至 2019 年末，

公司负债总额 7,374,372.53 万元，比 2018 年末减少 1.74%，其中预收款项与合同负债总额为 2,452,619.82 万元，占负债总额 33.26%。截至 2020 年末，公司负债总额 6,671,437.26 万元，比 2019 年末下降 9.53%，其中预收款项与合同负债总额为 1,811,312.21 万元，占负债总额的比例为 27.15%。截至 2021 年 3 月 31 日，公司负债总额 6,065,876.35 万元，比 2020 年末下降 9.08%，其中预收款项与合同负债总额为 1,425,677.5 万元，占负债总额的比例为 23.50%。总体来看，公司经营稳健，偿债能力较强。

## 六、未来业务目标及盈利能力的持续性

### （一）未来业务目标

公司将以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，进一步聚焦会展、地产主业，持续优化资本布局，加快创新改革步伐，突出高质量发展，着力打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

2021 年，公司将着力克服房地产调控政策影响，发展物业预计实现新开工面积 74 万平方米，开复工面积 585 万平方米，竣工面积 202 万平方米；力争实现销售面积 106 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 190 亿元。此外，公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

### （二）盈利能力的可持续性

公司主营业务为发展物业、投资物业（含酒店）。公司秉承追求股东价值最大化的原则和“服务国际交往，筑造理想空间”的使命，不断致力于打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

#### 1、发展物业

公司发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成多区域多层次的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。发展物业项目遍及全国 15 个热点区域的重点城市，开发规模和市场占有率不断提升。

发展策略方面，公司将持续监测宏观政策和行业发展趋势，紧抓市场分化的结构性机遇，实现精准投资布局。针对经济活力强、人口密度高的京津冀、长三角、中部地区、粤港澳、成渝圈等重点区域，加大调研力度，坚持区域深耕、一城一策，科学审慎扩充土地储备；项目运作方面，公司将在提升项目开发速度、提高现金回款比率的同时，加强成本管控，提升精细化管理水平，打造高品质产品与服务，增强企业综合竞争力；发展模式创新方面，公司将充分发挥多业态、多领域、多区域布局优势，通过地产开发与会议展览、健康养老等有机融合，挖掘协同发展下孕育的新机遇，增强各业态合力，为公司高质量发展提供新动能。

## 2、投资物业（含酒店）

公司投资物业以会展为龙头，积极带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展。公司持有并运营的投资物业包括位于北京亚奥核心区的国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、五洲皇冠国际酒店、北京五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰世纪中心、汇宾大厦、汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰汇园酒店公寓以及位于长沙的北辰洲际酒店等，总面积逾 127 万平方米。

在京津冀协同发展和北京市加强“四个中心”建设，提升“四个服务”水平的背景下，公司在会展业态方面将进一步强化上游业务、提升中游业务、拓展下游业务，加快形成以上游主办业务、高端峰会承办服务和场馆运营业务为主、以会展研究业务为辅、其他会展相关领域多点发力的“三主、一辅、多点”产业空间布局，不断提升会展业市场化、专业化、品牌化、国际化发展水平，并以会展为龙头，带动酒店、写字楼、公寓等业态协同发展，凝聚北辰会展品牌价值，构建具有竞争力的会展产业综合体。

## 3、会展业务

在做优做强持有型物业的同时，公司以旗下北辰会展集团为依托，大力整合会展业务资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，探索发展包括会展场馆及酒店品牌经营管理输出、会展主承办、会展信息化、会展研发等在内的会展上下游产业，不断创新会展轻资产运营模式，助推公司高质量发展。

## 4、培育业务

公司将进一步结合主业资源和比较优势，在探索、调研、论证的基础上，加快推动培育业务取得突破。长沙北辰欧葆庭国际颐养中心是公司对养老产业模式的有益探索和深入实践。公司不仅要在现有养老项目积蓄服务管理经验，构建完整的养老照护体系，也要紧密结合公司地产板块布局，开发全龄社区颐养服务组团以及城市嵌入式老年服务公寓，探索可持续发展的养老地产商业模式。

## 5、融资工作和资本开支

公司将积极开展多渠道、多方式融资，进一步加强风险防控，充分利用“总部融资”模式的优势，降低财务成本，同时做好债务规模和资产负债率双管控工作，保持财务稳健。

## 七、公司有息债务情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司金融机构有息债务总余额合计 2,709,061.60 万元，明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	312,883.61	11.55%
一年内到期的应付债券	204,384.28	7.54%
一年内到期的长期应付款	1,981.70	0.07%
长期借款	1,775,928.92	65.56%
应付债券	316,601.39	11.69%
长期应付款	97,281.70	3.59%
<b>合计</b>	<b>2,709,061.60</b>	<b>100.00%</b>

其中，公司长期借款和一年内到期的长期借款按担保方式的构成明细如下：

单位：万元

类型	信用借款	保证借款	抵押借款	合计
一年内到期的长期借款	3,072.74	281,790.63	28,020.24	<b>312,883.61</b>
长期借款	3,055.00	505,466.00	1,267,407.92	<b>1,775,928.92</b>

公司有息债务包括银行借款、公司债券、银行间债务融资工具和非银行金融机构借款等，债务融资方式较为多样，融资渠道畅通。

## 八、发行本期公司债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2021年3月31日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，不考虑利息费用计提、债券摊销等因素，本期债券募集资金金额为3.19亿元；
- 3、本期债券募集资金拟用于偿还公司债券的本金和利息；
- 4、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

本期债券发行后，一年到期的非流动负债减少导致流动负债降低，非流动负债增加，公司流动比率和速动比率提升，短期偿债能力得到提升，但不会对公司的资产负债率造成影响。

单位：万元

项目	2021年3月31日 (发行前)	2021年3月31日(发 行后)	增减变动
流动资产	6,867,459.67	6,867,459.67	0.00
非流动资产	1,203,035.83	1,203,035.83	0.00
资产总计	8,070,495.50	8,070,495.50	0.00
流动负债	3,688,466.33	3,656,566.33	-31,900.00
非流动负债	2,377,410.02	2,409,310.02	31,900.00
负债合计	6,065,876.35	6,065,876.35	0.00
资产负债率(%)	75.16	75.16	0.00%
流动比率(倍)	1.86	1.88	0.02
速动比率(倍)	0.41	0.42	0.01
非流动负债占比 (%)	39.19	39.72	0.53%

## 九、或有负债

### (一) 对外担保情况

截至报告期末，公司对外担保包括对外部单位的担保和对客户提供阶段性连带责任保证担保。

## 1、对外部单位担保情况

截至 2021 年 3 月末，其余对外担保余额（不包括对子公司的担保）合计 1.46 亿元。

## 2、阶段性连带责任保证担保情况

公司的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

公司的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买发行人开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保合计 1,795,066.53 万元，明细如下：

项目名称	按揭款担保余额（万元）
长沙北辰三角洲	437,329.03
宁波堇天府	206,741.85
宁波北宸府	174,067.54
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	113,188.85
重庆悦来壹号	101,144.85
长沙北辰中央公园	97,664.83
武汉北辰蔚蓝城市	91,634.01
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	82,124.23
成都北辰南湖香麓	54,917.30
成都北辰朗诗南门绿郡	51,951.40
杭州国颂府	45,249.22
廊坊北辰香麓	40,112.37
北京金辰府	35,296.30
海口北辰府	33,432.70
成都北辰香麓	30,369.65
苏州观澜府	29,603.15
武汉北辰孔雀洲	24,772.65
武汉北辰光谷里	23,502.34
长沙北辰时光里	23,331.08
其他	98,633.20
合计	1,795,066.53

在购房客户不予偿还的情况下，发行人一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

## （二）诉讼仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的对公司偿债能力有重大不利影响的重大诉讼和仲裁。

## （三）受限资产情况

发行人受限资产主要为借款的抵押物（包括投资性房地产、固定资产）等。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

受限资产	2020年末账面价值	受限原因
货币资金	221,493.48	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	1,789,973.82	借款抵押
投资性房地产	501,596.86	借款抵押
固定资产	139,730.87	借款抵押
在建工程	85,279.31	借款抵押
合计	<b>2,738,074.34</b>	-

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产总额为 2,738,074.34 万元，占 2020 年末净资产的比例为 138.78%，占 2020 年末总资产的比例为 31.67%。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，因此受限资产被冻结甚至处置的风险较低，不会对发行人正常经营和偿债能力造成重大不利影响。

截至 2020 年 12 月 31 日，除以上披露的受限资产之外，发行人无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## 第七节 本期募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

2020年4月21日和2020年6月16日，发行人第八届董事会第六十五次会议和2019年年度股东大会分别审议通过了《关于发行债务融资工具一般性授权的议案》。

2021年3月24日，发行人第八届董事会第一百零五次会议审议通过了《关于本公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于本公司公开发行公司债券的议案》，通过了本次公司债券的发行方案和有关授权事项。

根据上述决议，本次发行公司债券总规模不超过人民币30亿元（含30亿元），拟采取分期发行。本期债券为本期发行，发行规模不超过人民币3.19亿元（含3.19亿元）。

### 二、本期债券的募集资金运用计划

本期发行公司债券总规模不超过人民币3.19亿元（含3.19亿元）。发行人本期债券募集资金扣除承销费用后全部用于偿还到期及回售的公司债券本金和利息。募集资金将不会转借他人。

本期发行人拟偿还的公司债券如下表所示：

单位：亿元											
债券简称	起息日	到期日	期限(年)	回售日	发行规模	当前余额	票面利率	本年到期本金	本年应付利息	本金与利息合计	募集资金拟偿还金额
16北辰01	2016-04-21	2021-04-21	3+2	2019-04-22	15.00	-	4.48%	3.60	0.16	3.76	3.19

注：“16北辰01”发行规模为15.00亿元，票面利率4.48%，2019年3月发行人决定不上调票面利率，该债券存续期后2年的票面利率仍为4.48%，“16北辰01”回售金额为11.40亿元，回售后债券余额为3.60亿元，发行人已发行“19北辰F1”用于偿还“16北辰01”回售本金及支付2019年利息。“16北辰01”已于2021年4月21日到期，发行人已使用自有资金偿还“16北辰01”到期本息，待本期债券募集资金到位后置换。

对于行权回售、到期时间（包括本金和利息）早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金

到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。

在不影响募集资金正常使用的情况下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售、到期时间（包括本金和利息），发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售、到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月），相关债券回售、到期时再用于公司债券的偿付。

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地，不用于住宅地产业务。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

#### （一）有利于优化公司的负债结构

以发行人截至2021年3月31日的财务数据为基准，假设不发生其他重大资产、负债和权益变化，本期债券发行完成且募集资金已按约定使用完毕的情况下，公司合并财务报表的资产负债率水平保持75.16%，资产负债率无变化，非流动负债占比负债总额比重由39.19%提高至39.72%，长期负债的占比提升。因此，本期债券发行将有利于公司中长期资金的统筹安排，优化负债结构。

#### （二）提升公司的短期偿债能力

若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，公司流动比率由1.86提升至1.88，进一步增强公司的短期偿债能力。

#### （三）有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

通过发行固定利率的公司债券，可以降低并有效锁定发行人的财务成本，避免由于利率上升带来的风险。

综上所述，本期债券募集资金用于偿还到期及回售的公司债券本金和利息，有助于巩固公司融资渠道，优化资产负债结构，为公司业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

## 四、前次发行公司债券的募集资金使用情况

北辰实业前次发行公司债券情况如下：

单位：亿元

债券名称	起息日期	当期票面利率	发行金额	期限
20 北辰 01	2020-01-15	4.17%	6.00	5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
19 北辰 F1	2019-04-16	4.80%	12.00	5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
16 北辰 01	2016-04-21	4.48%	15.00	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
14 北辰 01	2015-01-20	5.65%	10.00	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
14 北辰 02	2015-01-20	5.20%	15.00	7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权

注：（1）“14 北辰 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2017 年 12 月 22 日将票面利率由 4.80% 上调至 5.65%。2018 年 1 月 22 日回售实施完毕后，“14 北辰 01”在上海证券交易所上市并交易的数量减少至 599,202 手，金额人民币 5.99202 亿元。2020 年 1 月 20 日本金和当期利息全额兑付完毕后，“14 北辰 01”从上海证券交易所摘牌。

（2）2021 年 4 月 21 日，“16 北辰 01”本金和当期利息全额兑付完毕后从上海证券交易所摘牌。

### （一）“14 北辰 01”、“14 北辰 02”募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准北京北辰实业股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]1302 号）核准，发行人于 2015 年 1 月 20 日发行北京辰实业股份有限公司 2014 年公司债券，发行总额为人民币 25.00 亿元。债券分为两个品种，品种一（“14 北辰 01”）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，募集总额为人民币 10.00 亿元；品种二（“14 北辰 02”）为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，募集总额为 15.00 亿元。根据该次债券募集说明书的约定，债券募集资金拟用 15.25 亿元偿还银行贷款，剩余部分用于补充公司营运资金。

截至 2021 年 3 月 31 日，“14 北辰 01”和“14 北辰 02”募集资金已使用完毕，用途与《北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》中承诺的用途、使用计划及其他约定一致，即人民币 15.25 亿元偿还银行贷款，其中 0.50 亿元已于 2014 年 12 月 31 日前以自有资金先行垫付偿还；剩余部分扣除发行费用后用于补充公司流动资金。

## （二）“16 北辰 01”募集资金使用情况

经上海证券交易所“上证函[2016]670 号”文核准，发行人于 2016 年 4 月 20 日非公开发行 5 年期公司债券（“16 北辰 01”），发行规模为 15.00 亿元，票面年利率为 4.48%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。根据北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集说明书中的相关内容，债券募集资金的用途为：拟偿还银行贷款 7.30 亿元（其中 4.50 亿元已以自有资金先行垫付偿还），剩余部分扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金。

截至 2021 年 3 月 31 日，“16 北辰 01”的募集资金已经使用完毕，募集资金用途与《北京北辰实业股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集说明书》中承诺的用途、使用计划及其他约定一致，即偿还银行贷款 7.30 亿元（其中 4.50 亿元已以自有资金先行垫付偿还），剩余部分扣除发行费用后用于补充公司流动资金。

## （三）“19 北辰 F1”募集资金使用情况

经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”文核准，发行人于 2019 年 4 月 15 日非公开发行 5 年期公司债券（“19 北辰 F1”），发行规模为 12.00 亿元，票面年利率为 4.80%，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。根据北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书中的相关内容，债券募集资金的用途为：偿还投资者回售的公司债券本金及支付 2019 年应付利息，其中 11.40 亿元用于

偿还“16 北辰 01”回售债券本金，剩余资金用于支付“16 北辰 01”债券 2019 年应付利息。

截至 2021 年 3 月 31 日，“19 北辰 F1”募集资金已使用完毕，用途与《北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中承诺的用途、使用计划及其他约定一致，即人民币 11.40 亿元用于偿还“16 北辰 01”回售债券本金，剩余资金用于支付“16 北辰 01”债券 2019 年应付利息。

#### （四）“20 北辰 01”募集资金使用情况

经上海证券交易所“上证函[2019]387 号”文核准，发行人于 2020 年 1 月 15 日非公开发行 5 年期公司债券（“20 北辰 01”），发行规模为 6.00 亿元，票面年利率为 4.17%，并附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。债券采取单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。根据北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书中的相关内容，债券募集资金的用途为：扣除发行费用后全部用于偿还“14 北辰 01”到期公司债券本金。

截至 2021 年 3 月 31 日，“20 北辰 01”募集资金已使用完毕，用途与《北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中承诺的用途、使用计划及其他约定一致，即扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还“14 北辰 01”到期公司债券本金。

## 第八节 债券持有人会议

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

#### （一）债券持有人会议的职权范围

《债券持有人会议规则》第二章规定：

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 1 亿元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上；
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 1 亿元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 % 以上；
- d.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.发行人或其控股股东，无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、无合理事由对外提供大额担保等行为（不含对合并范围内的全资和控股子公司），

且相关资产或债权金额，或担保金额达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 30%以上，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

- g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- h. 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；
- i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形；

2.2.7 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

## （二）债券持有人会议的筹备

《债券持有人会议规则》第三章规定：

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书

面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日

披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召

召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

### （三）债券持有人会议的召开与决策

《债券持有人会议规则》第四章规定：

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股

股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

#### 4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内并存在以下所列重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一

以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

#### （四）其他

《债券持有人会议规则》第七章规定：

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，

以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当选择（2）：

- (1) 向发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。
- (2) 向北京仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第九节 债券受托管理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意天风证券作为本期债券的受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### 一、债券受托管理人

名称：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦

法定代表人：余磊

联系人：刘岳

电话：010-56702804

传真：010-56702808

### 二、《债券受托管理协议》主要事项

发行人聘请天风证券担任本期债券的受托管理人，并签署了《债券受托管理协议》。天风证券作为本期债券的受托管理人，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

《债券受托管理协议》主要内容如下：

#### （一）受托管理事项

《债券受托管理协议》第二条规定：

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受天风证券的监督。

2.2 在本期债券存续期内，天风证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规等规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

## 2.3 债券受托管理人代理事项范围

### （1）债券存续期间的常规代理事项：

- ①按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
- ②追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。
- ③定期出具债券受托管理事务报告。
- ④代表债券持有人与发行人保持日常的联络。
- ⑤根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项。
- ⑥按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。
- ⑦在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

### （2）债券存续期间的特别代理事项：

- ①本期债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本期债券的代理兑付职责时）。
- ②根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

2.4 前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于《债券受托管理协议》的代理事项范围。

## （二）发行人的权利和义务

《债券受托管理协议》第三条规定：

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，履行回售、利率调整、分期偿还或其他承诺事项等义务。

3.2 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及《公司债券募集资金使用与管理制度》。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 发行人应当按照拟上市交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向拟上市交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

3.5 债券上市期间，发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度的年度报告和本年度的半年度报告。定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及交易所相关规定。

本期债券存续期内，发行人将在年度报告、半年度报告中，对募集资金实际使用情况，进行及时准确披露。

3.6 债券上市期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对本期债券的偿付产生重大不利影响的关于发行人及其债券的重大市场传闻，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所公司债券上市规则及交易所其他规定及时向交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。同时，发行人应当及时通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果（发行人已公开披露的除外）。

前款所称重大事项包括但不限于：

(1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

(2) 发行人主体或债券信用评级发生变化。

- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结。
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，或发行人不能按期支付本期债券的本息，或发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，且已经或可能影响到本期债券的偿付的。
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%。
- (6) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失。
- (7) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序。
- (8) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分。
- (9) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如出现保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。
- (10) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动（即半数以上的董事、监事、高级管理人员发生变动或其他导致无法正常召开董事会、监事会、股东大会的情形）。
- (11) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更。
- (12) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化。
- (13) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或发生重大资产重组。
- (14) 发行人分配股利。
- (15) 发行人拟变更募集说明书的约定。
- (16) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。
- (17) 发行人提出债务重组方案的。
- (18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(19) 发行人发生对本期债券的偿付存在重大不利影响的被媒体质疑的重大事项。

(20) 发行人为发行本期公司债券聘请的债券受托管理人发生变更。

(21) 本期债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化的。

(22) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(23) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

(24) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3.7 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.8 发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并督促其控股股东、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人履行债券持有人会议决议项下的各项职责和义务。

3.9 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

3.10 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本期债券

利息或本期债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券票面利率的 100%计算）向债券持有人支付逾期利息：1.偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360另计利息（单利）；2.偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）+（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）。

(2) 当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究受托管理人的违约责任。

(3) 发行人承诺，在无法按时偿付本期债券本息时，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。

3.11 发行人应对受托管理人履行协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

3.12 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.13 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易，如本期债券被暂停上市交易，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市交易的，必须事先经受托管理人书面同意。

3.14 发行人应当根据协议第 4.24 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.15 发行人应当履行协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

《债券受托管理协议》第四条规定：

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人应当勤勉尽责，按照规定和约定公正履行受托管理职责，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。

4.2 受托管理人应当持续关注和调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就协议第 3.6 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议。
- (2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。
- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录。
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查。
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当持续监督并每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

4.4 受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、

回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

4.5 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露协议、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.6 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.7 出现协议第 3.6 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8 受托管理人应当根据法律、法规和规则、协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.9 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照协议的约定报告债券持有人。

4.10 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行协议第 3.9 条和第 3.10（3）条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，财产保全担保由受托管理人选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用由发行人承担。受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

4.11 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

4.12 发行为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期

间妥善保管。

4.13 发行人不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

4.14 公司债券出现违约情形或风险，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

4.15 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16 受托管理人应当按照拟上市交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向拟上市交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

4.17 受托管理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

受托管理人应当将披露的信息刊登在本期债券交易场所的互联网站，供公众查阅。

披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

4.18 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），以及债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料，保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.19 受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

受托管理人应按照交易所要求开展和完成专项或全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向交易所报告。

4.20 债券持有人会议均由受托管理人负责记录。

4.21 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责。

（2）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、拟上市交易场所公司债券上市规则、拟上市交易场所其他规定、募集说明书以及协议、债券持有人会议规则规定或者约定的其他职责。

4.22 受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.23 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.24 受托管理人作为本期债券受托管理人的报酬包含在承销报酬中一并向发行人收取，不单独收取债券受托管理事务报酬。

但发行人应承担受托管理人在履行协议项下受托管理人责任时发生的合理费用，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

（2）在取得发行人书面同意（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机

构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，甲乙双方同意执行该专门规定。

如需发生 4.24（1）或 4.24（2）项下的费用，受托管理人应事先书面告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

#### （四）受托管理事务报告

《债券受托管理协议》第五条规定：

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 受托管理人履行职责情况。
- (2) 发行人的经营与财务状况。
- (3) 发行人募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况。
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析。
- (5) 本期债券增信措施的有效性分析。
- (6) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。
- (7) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。
- (8) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。
- (9) 债券持有人会议召开的情况。
- (10) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。
- (11) 发生协议第 3.6 条第 3.6（1）项至第 3.6（13）项等情形的，说明基

本情况及处理结果。

（12）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 公司债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突，或发行人募集资金使用情况和公司债券募集说明书不一致，或第 3.6 条第 3.6（1）项至第 3.6（13）项等情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。对于公司债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，以及发行人发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策等情形，受托管理人将及时发布临时受托管理事务报告。

发行人未按规定及时披露第 3.6 条第 3.6（1）项至第 3.6（13）项规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

债券停牌（如有）期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。发行人未按规定披露，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。发行人或受托管理人按规定披露相关信息后债券复牌。

## （五）利益冲突的风险防范机制

### 《债券受托管理协议》第六条规定：

6.1 在债券存续期限内，受托管理人将代表债券持有人，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外），不得利用其因债券受托管理人地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

6.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人

发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当按照相关法律法规、募集说明书和协议的规定及时进行改正。

## （六）受托管理人的变更

《债券受托管理协议》第七条规定：

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《公司债券受托管理人执业行为准则》或协议约定的受托管理人职责。

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提议变更受托管理人。

（3）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销。

（4）受托管理人提出书面辞职。

（5）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

（6）出现本条第 7.1（1）项或第 7.1（2）项情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第 7.1（3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任受托管理人；出现本条第 7.1（4）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任受托管理人。

7.2 新债券受托管理人的聘任：

（1）新任债券受托管理人必须符合下列条件：

①新任债券受托管理人符合中国证券监督管理委员会的有关规定。

②新任债券受托管理人已经披露与发行人的利害关系。

③新任债券受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

（2）发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘受托管理人决议之日起九

十日内，或者自接到受托管理人提交的辞职通知之日起九十日内，或者自知晓受托管理人不符合担任受托管理人的条件后五个工作日内，委任新任债券受托管理人并提交债券持有人会议表决，新任债券受托管理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满，发行人仍未委任新任债券受托管理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任受托管理人资格和意愿的机构作为债券受托管理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新任债券受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》之日起，新任债券受托管理人被正式、有效地聘任，受托管理人的聘任终止，《债券受托管理协议》终止。自新任债券受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债券受托管理人向中国证券业协会报告债券受托管理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

7.3 债券持有人会议决议决定变更或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人被正式、有效地聘任之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及协议项下的权利和义务，协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.4 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.5 受托管理人在协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）违约责任

《债券受托管理协议》第十一条规定：

11.1 协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及协议的规定追究违约方的违约责任。

11.2 以下任一事件均构成发行人在本协议项下的违约事件：

(1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）、加速到期（如适用）、回售（如适用）、回购（如适用）时，发行人未按时足额偿付到期应付本金和/或利息，或未按时履行回售、回购义务等。

(2) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）、加速到期（如适用）、回售（如适用）、回购（如适用）等依据法律规则的规定和募集说明书、担保合同、差额补偿协议或其他增信文件等的约定触发担保责任、差额补偿义务或其他增信义务时，担保人、差额补偿人或其他增信主体未按时足额代为清偿到期应付本金和/或利息、履行回售、回购义务，或未履行担保义务、差额补偿义务、增信义务。

(3) 发行人不履行或违反募集说明书等申报、上市申请等文件和受托管理协议、监管协议等协议项下的任何承诺、通知义务或其他义务（上述违约情形除外），且对发行人偿还能力产生实质不利影响，经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 20%以上的债券持有人书面通知，在上述通知所要求的合理期限内仍未完全履行或纠正。

(4) 债券存续期内，发行人实际控制人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被托管、被监管机构或法院指定接管人或已开始相关的法律程序。

(5) 债券存续期内，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不履行或违反债券持有人会议的决议，经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 20%以上的债券持有人书面通知，在上述书面通知所要求的合理期限内仍未完全履行或纠正。

(6) 债券存续期间，发行人发生其他对本期债券偿还产生重大不利影响的情形。

11.3 发生上述违约事件的，发行人应当承担相应的违约责任，受托管理人视具体情形可要求发行人及相关主体履行以下一项或多项责任：

(1) 发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及担保人、差额补偿人或其他增信主体应当立即纠正违约行为，包括但不限于：依据法律规定和约定继续足额偿还（支付）本金及/或利息，或继续履行回售、回购义务等。

(2) 发行人应当依据法律规则的规定或募集说明书等申报、上市申请等文件的约定按时足额支付相关违约金、罚息、迟延利息等，直至上述违约行为被全部纠正。

(3) 受托管理人、债券持有人可依据持有人会议规则等提议要求发行人增加担保等增信措施，或决议本期债券本金和利息提前到期，经合法有效作出决议并通知发行人后，发行人应按照持有人会议决议增加担保等增信措施，或按照决议确定的到期日偿还本期债券本金和利息。

(4) 发行人应赔偿受托管理人、债券持有人因此产生的诉讼仲裁费用、财产保全担保费、执行费用、合理的律师费用、实现债权的费用及其他损失。

(5) 其他。

11.4 若发行人因其过失、恶意、故意等过错行为或违反协议、募集说明书或者任何适用法律的任何行为（包括不作为）导致债券受托管理人及其股东、董事、监事、管理人员、员工产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。如受托管理人对上述任何损失的产生存在过失、恶意、故意等过错行为，则受托管理人应对债券持有人的损失承担连带赔偿责任。发行人及/或受托管理人在协议下的义务在协议终止后由其权利义务的继受人承担，该终止包括协议由于发行人及/或受托管理人依据适用法律及其公司章程被解散而终止。

除协议上述规定外，协议任何一方违反其在协议其他条款项下的义务而给对方造成损失的，违约方应依法向对方承担相应的赔偿责任。

## （八）法律适用和争议解决

《债券受托管理协议》第十二条规定：

12.1 协议受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为协议之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

12.2 协议项下所产生的或与协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。双方未能协商达成一致的，任何一方可按以下第（2）种方式解决：

（1）向协议发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

（2）向北京仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

仲裁应用中文进行，且仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

12.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使协议项下的其他权利，并应履行协议项下的其他义务。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



李伟东

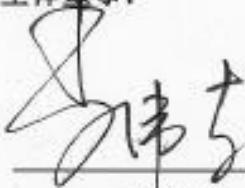


## 一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

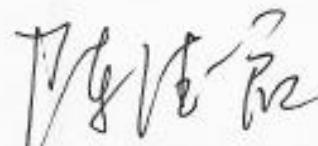
### 全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及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。

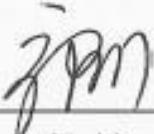
全体董事：

  
李伟东

  
李云

  
陈德启

  
张文雷

  
郭川

甘培忠

\_\_\_\_\_

陈德球

周永健



### 全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及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：

---

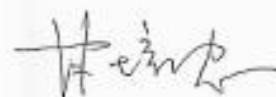
李伟东

---

李 云

---

陈德启



---

张文雷

---

郭 川

---

甘培忠

---

陈德球

---

周永健



### 全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及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：

---

李伟东

---

李 云

---

陈德启

---

张文雷

---

郭 川

---

甘培忠

陈德球

---

陈德球

周永健



2021年 7月19日

### 全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及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：

---

李伟东

---

李 云

---

陈德启

---

张文雷

---

郭 川

---

甘培忠

周永健

---

陈德球

---

周永健

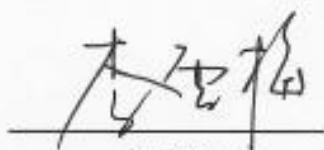
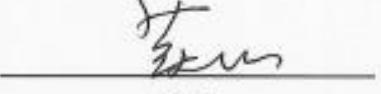


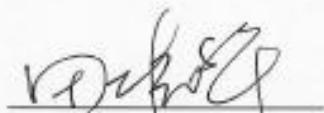
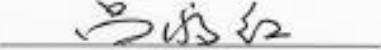
2021年 7月19日

**全体董事、监事、高级管理人员声明**

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及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。

全体监事：

    
李雪梅                   莫非                   杜艳

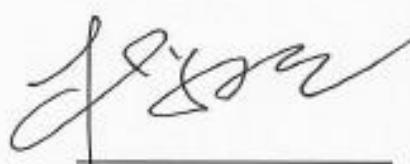
   
田振华                   吕毅红



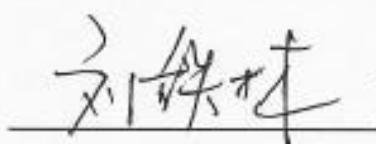
2021年7月9日

**全体董事、监事、高级管理人员声明**

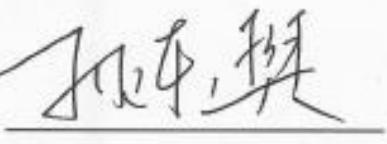
本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

**全体非董事高级管理人员：**

杜敬明



刘铁林



孙东樊

---



胡浩



**全体董事、监事、高级管理人员声明**

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及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。

全体非董事高级管理人员：

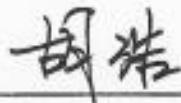
---

杜敬明

刘铁林

孙东樊

---



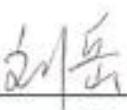
胡浩



## 二、主承销商声明

本公司已对募集说明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。

项目负责人签字：

  
刘岳

法定代表人（或授权代表人）签字：

  
王琳晶



2021年7月19日

# 天风证券股份有限公司

## 法定代表人授权书

兹授权王琳晶先生(职务：公司总裁)代表我公司法定代表人签署以下债券及资产支持证券承销项目文件：

一、企业债券申报项目文件：企业债券募集说明书的声明（包括作为主承销商和债权代理人的声明）、主承销商推荐意见、企业债券主承销协议、企业债券承销团协议、企业债券债权代理协议（包括协议及债券持有人会议规则）、企业债券资产抵质押合同、企业债券抵质押资产监管协议、募集资金专项账户监管协议、专项偿债账户监管协议、项目收入归集专户资金监管协议以及企业债券自查报告、廉政协议。

二、公司债券（包括“公开发行公司债券”和“非公开发行公司债券”）申报项目文件：公司债券募集说明书的声明（包括作为主承销商和受托管理人的声明）、主承销商核查意见（推荐意见）、公司债券承销协议、公司债券承销团协议、公司债券受托管理协议（包括协议及债券持有人会议规则）、公司债券资产抵质押合同、公司债券抵质押资产监管协议、募集资金专项账户监管协议、专项偿债账户监管协议、项目收入归集专户资金监管协议以及可交换公司债券股票质押合同、信托合同、股票担保合同、廉政协议。

三、资产支持证券承销协议、资产支持证券承销团协议。

四、金融债发行申报项目文件：金融债承销协议、金融债承销团协议。

五、次级债发行申报项目文件：次级债承销协议、次级债承销团协议。

六、债券及资产支持证券承销项目投标文件。

本授权有效期为：2021年7月1日至2021年12月31日。

本授权书一式十六份，除授权人、被授权人、行政中心、风险管理部、合规法律部及投行内核部各执一份外，另有十份作为相关授权文件之报送材料附件备用。

授权单位：天风证券股份有限公司（盖章）

法定代表人签字：朱军

被授权人签字：王海

2021年7月1日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明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。

项目负责人签字：

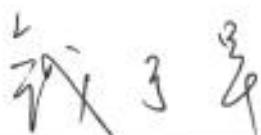


戴茜



向萌朦

法定代表人（或授权代表人）签字：



钱于军



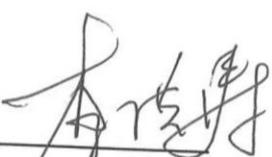
## 主承销商声明

本公司已对募集说明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。

项目负责人签字：

  
\_\_\_\_\_  
吴震

法定代表人（或授权代表人）签字：

  
\_\_\_\_\_  
李洪涛



# 华泰联合证券有限责任公司

## 授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2021年7月1日至2021年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
<p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p>			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

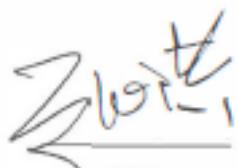
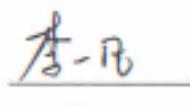
授权日期：2021年7月1日（加盖公章）



### 三、发行人律师声明

本所及签字律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字律师：

  
张洪  
陈晖  
李一凡

律师事务所负责人：彭雪峰

授权代表：

  
王隽

大成 DENTONS

北京大成律师事务所  
北京市朝阳区东大桥路 9 号  
侨福芳草地 7 层  
邮编：100020

7/F, Building D  
Parkview Green FangCaoDi  
No.9, Dong dajie Road  
Chaoyang District  
100020, Beijing, China

大成 Salans FMC SNR Denton McKenna Long  
dentons.cn

## 北京大成律师事务所

### 授权委托书

本人彭雪峰作为北京大成律师事务所负责人，授权本所董事局副主席，在北京大成律师事务所就北京北辰实业股份有限公司 2021 年公开发行公司债券项目上报 上海证券交易所 法律文件上代理本人签名，特此授权。

北京大成律师事务所  
委托人：彭雪峰  
职务：事务所负责人  
委托人签字：

受托人：王隽

职务：大成律师事务所董事局副主席

受托人签字：

2021 年 7 月 19 日



普华永道

关于北京北辰实业股份有限公司  
公开发行 2021 年公司债券(第一期)募集说明书及其摘要的  
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》(以下简称“募集说明书”)及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2018、2019 及 2020 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对北京北辰实业股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述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，并对上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为北京北辰实业股份有限公司向中国证券监督管理委员会和上海证券交易所申请公开发行 2021 年公司债券(第一期)事宜之用。除此之外，本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师

彭啸风



签字注册会计师

徐涛



签字注册会计师

任丽君



会计师事务所负责人



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2021年7月19日

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021

总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《北京北辰实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

资信评级人员：

[吴晓丽]

[杨亿]

评级机构负责人：

[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021年7月19日

## 企业法人授权委托书

委托单位： 上海新世纪资信评估投资服务有限公司,

法定代表人： 朱荣恩

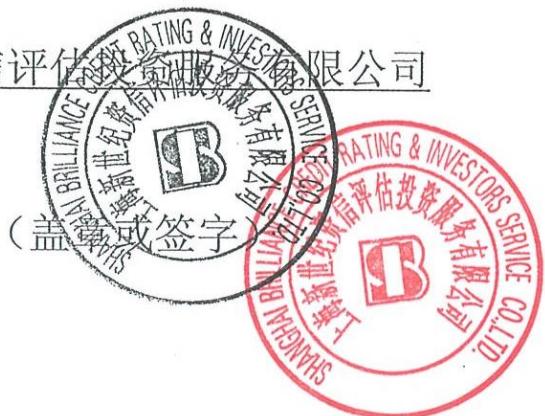
受委托人： 丁豪樑, 身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，  
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评  
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署  
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 12 月 31 日。

委托单位： 上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人： 朱荣恩 (盖章或签字)



2021 年 6 月 30 日

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅与本期发行有关的所有正式文件，具体如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告及最近一期的财务报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 发行人律师出具的法律意见书；
- (四) 资信评级机构出具的资信评级报告；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 债券持有人会议规则；
- (七) 中国证监会出具的同意注册文件。

### 二、查阅时间、地点

投资者可以在本期债券存续期内到上海证券交易所网站专区、公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件。

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。