



# 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

(第二期)

### 募集说明书摘要

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 12 月 20 日

## 重要声明

募集说明书及本摘要依据《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。

公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，募集说明书及本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募集说明书及本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本摘要进行了核查，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本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摘要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。

除公司和主承销商外，公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及本摘要中列明的信息和对募集说明书及本摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，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摘要所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、2018年、2019年、2020年和2021年1-9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437,813.66万元，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现金流量净额减少所致。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1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额随着经营方针的及时调整得到显著回升。公司作为房地产企业，购置土地以及项目工程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。

二、截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司合并资产负债率分别为81.67%、78.61%、77.18%和74.90%，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。

三、截至2021年9月30日，发行人受限资产账面价值为1,702,637.25万元。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、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30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4,781,183.03万元，占公司资产总额的比例分别为65.72%、64.74%、65.29%和62.22%。2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，公司存货周转率分别为0.21、0.21、0.23和0.26。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9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65,010.34万元，主要为存货跌价损失及合同履约成本减值损失。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。受房地产宏观调控和市场波动影响，最近三年公司均计提资产减值损失且金额较大，可能会对公司盈利能力造成一定影响，存在一定的资产减值损失风险。

九、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1-9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1,719,399.49万元，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30,231.74万元，2020年归母净利润同比下降83.62%，降幅较大。2021年1-9月，公司归母净利润显著回升。

十、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。

十一、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。

十二、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。

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。

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。

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。

十三、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。

十四、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”，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。新世纪评级肯定了股东背景较强、发展物业业务保持较大规模和良好盈利水平、会展业务具有品牌优势、项目现金回笼情况良好且货币资金较为充足等因素对公司发展的积极作用。同时，新世纪评级关注到房地产市场竞争压力及政策调控风险、未来在建拟建项目资金投入仍较大、债务规模较大以及存货减值压力较大等因素可能对公司信用质量产生的影响。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。

十五、本期债券主体及债项评级为AAA，符合质押式回购交易的基本条件。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。

十六、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。



# 目 录

重要声明 .....	2
重大事项提示 .....	4
目 录 .....	9
释 义 .....	14
第一节 发行条款 .....	18
一、本期债券的基本发行条款 .....	18
二、本期债券发行的特殊发行条款 .....	20
（一）票面利率调整选择权 .....	20
（二）投资者回售选择权 .....	21
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	22
（一）本期债券发行时间安排 .....	22
（二）登记结算安排 .....	22
（三）本期债券上市交易安排 .....	22
（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。 .....	23
第二节 本期募集资金运用 .....	24
一、本期债券的募集资金规模 .....	24
二、本期债券的募集资金运用计划 .....	24
三、募集资金的现金管理 .....	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	25
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	27
（一）有利于优化公司的负债结构 .....	27
（二）提升公司的短期偿债能力 .....	27
（三）有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险 .....	27
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	27
八、前次公司债券的募集资金使用情况 .....	28
（一）“14 北辰 01”、“14 北辰 02”募集资金使用情况 .....	28
（二）“16 北辰 01”募集资金使用情况 .....	29

(三) “19 北辰 F1”募集资金使用情况 .....	29
(四) “20 北辰 01”募集资金使用情况 .....	30
(五) “21 北辰 G1”募集资金使用情况 .....	30
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>32</b>
一、发行人基本情况 .....	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	33
(一) 设立及上市情况 .....	33
(二) 股本变化情况 .....	33
(三) 重大资产重组情况 .....	34
三、发行人的股权结构 .....	34
(一) 公司股本结构及前十名股东持股情况 .....	34
(二) 股权结构 .....	35
(三) 公司控股股东情况介绍 .....	35
(四) 公司实际控制人情况介绍 .....	36
(五) 主要股东所持股份的权利限制及权属纠纷 .....	37
(六) 报告期内控股股东及实际控制人变化情况 .....	37
四、发行人的重要权益投资情况 .....	37
(一) 发行人重要子公司情况介绍 .....	37
(二) 发行人重要参股公司情况介绍 .....	39
五、发行人的治理结构等情况 .....	41
(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况 .....	41
(二) 内部管理制度 .....	45
(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况 .....	46
(四) 信息披露事务相关安排 .....	47
六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	47
(一) 基本情况 .....	47
(二) 现任董事、监事和高级管理人员主要工作经历 .....	49
(三) 现任董事、监事和高级管理人员的任职资格 .....	53
(四) 公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况 .....	53
七、发行人的主营业务经营情况 .....	53

(一) 发行人营业总体情况.....	53
(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况.....	60
(三) 公司最近三年及一期发展物业开发情况.....	65
(四) 公司最近三年及一期拿地情况.....	65
(五) 获取资质情况.....	67
八、行业地位及竞争情况 .....	69
(一) 房地产行业的竞争情况.....	69
(二) 房地产上下游行业情况.....	70
(三) 发行人主要业务所在区域市场分析.....	70
(四) 主要竞争优势.....	73
九、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	75
(一) 发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况.....	75
(二) 其他与发行人主体相关的重要情况.....	75
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>77</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	77
(一) 发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况.....	77
(二) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况.....	78
(三) 合并范围重大变化.....	79
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	83
(一) 财务会计信息.....	83
(二) 财务数据和财务指标情况.....	91
三、发行人财务状况分析 .....	92
(一) 合并财务报表资产分析.....	92
(二) 合并财务报表负债分析.....	117
(三) 合并财务报表现金流量分析.....	131
(四) 合并财务报表偿债能力分析.....	133
(五) 合并财务报表盈利能力分析.....	133
(六) 关联交易情况.....	142
(七) 对外担保情况.....	153

(八) 未决诉讼、仲裁情况.....	154
(九) 受限资产情况.....	154
四、未来业务目标及盈利能力的持续性 .....	156
(一) 未来业务目标.....	156
(二) 盈利能力的可持续性.....	156
五、发行本期公司债券后发行人资产负债结构的变化 .....	158
<b>第五节 发行人信用状况.....</b>	<b>159</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	159
(一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义.....	159
(二) 评级报告揭示的主要风险.....	159
(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因.....	159
(四) 跟踪评级安排.....	161
二、发行人其他信用情况 .....	161
(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况.....	161
(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录.....	162
(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况 .....	162
(四) 其他影响资信情况的重大事项.....	163
<b>第六节 信息披露安排.....</b>	<b>164</b>
一、发行人关于信息披露的承诺 .....	164
二、发行人关于信息披露事务管理制度的承诺 .....	164
三、本期债券存续期内定期信息披露安排 .....	173
四、本期债券存续期内重大事项披露 .....	174
五、本期债券还本付息信息披露 .....	174
六、《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 .....	174
<b>第七节 发行有关机构.....</b>	<b>176</b>
一、发行人 .....	176
二、主承销商/受托管理人/簿记管理人 .....	176
三、主承销商 .....	177
四、发行人律师 .....	178

五、会计师事务所 .....	178
六、信用评级机构 .....	179
七、募集资金监管银行 .....	179
八、公司债券登记、托管、结算机构 .....	179
九、申请上市交易场所 .....	180
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利 害关系 .....	180
<b>第八节 备查文件 .....</b>	<b>181</b>
一、本募集说明书及摘要的备查文件 .....	181
二、查阅时间、地点 .....	181
三、备查文件查阅时间 .....	181

## 释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要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（第二期）
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（第二期）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（第二期）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 1-9 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
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
21 北辰 G1	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）
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
首都会展集团	指	首都会展（集团）有限公司（注）
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



注：北京北辰会展集团有限公司于 2021 年 7 月 13 日更名为首都会展（集团）有限公司。

本募集说明书摘要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。

本募集说明书摘要中，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 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

发行人全称：	北京北辰实业股份有限公司
债券全称：	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人公司债券（第二期）
注册文件：	发行人于 2021 年 6 月 28 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京北辰实业股份有限公司公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]2199 号），注册规模为不超过 30 亿元。
发行金额：	本期债券面值总额不超过人民币13.39亿元（含13.39亿元），不设置超额配售
债券期限：	本期债券期限为 5 年期  本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”
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
债券利率或其确定方式：	本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商根据发行时的市场情况和簿记建档结果协商确定  本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”

发行对象： 本期债券面向专业投资者公开发行

发行方式： 本期债券发行方式为簿记建档发行

承销方式： 本期债券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

起息日期： 本期债券的起息日为 2021 年 12 月 29 日

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，最后一期利息随本金的兑付一起支付

利息登记日： 本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息

付息日期： 本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 29 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 12 月 29 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，顺延期间不另计利息）

兑付方式： 本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理

兑付金额： 本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金

兑付登记日： 本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息

本金兑付日期：	本期债券的兑付日期为 2026 年 12 月 29 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 12 月 29 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，顺延期间不另计利息）
偿付顺序	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务
增信措施：	本期债券不设定增信措施
信用评级机构及信用评级结果：	经新世纪评级综合评定，公司主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用级别为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”
募集资金用途：	本期债券募集资金拟用于偿还到期的公司债券本金和利息。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”
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。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购

## 二、本期债券发行的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在剩余存续期内继续保持不变。

## （二）投资者回售选择权

债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于\_\_\_3\_\_\_个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构

的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前\_\_\_3\_\_\_个交易日，或者新增回售登记期起始日前\_\_\_3\_\_\_个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

#### **(一) 本期债券发行时间安排**

发行公告日：2021 年 12 月 24 日。

发行首日：2021 年 12 月 28 日。

发行期限：2021 年 12 月 28 日至 2021 年 12 月 29 日。

#### **(二) 登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

#### **(三) 本期债券上市交易安排**

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本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。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

**(四)本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

## 第二节 本期募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人第八届董事会第六十五次会议、第八届董事会第一百零五次会议和 2019 年年度股东大会分别审议通过并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]2199 号），本次债券注册总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采取分期发行。本期债券为第二期发行，发行规模不超过人民币 13.39 亿元（含 13.39 亿元）。

### 二、本期债券的募集资金运用计划

本期公司债券募集资金拟全部用于偿还到期的公司债券本金和利息。本期债券募集资金将不会转借他人，不会在本期债券存续期内调整为补充营运资金等其他用途，不用于弥补亏损和非生产性支出。

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
14 北辰 02	2015-01-20	2022-01-20	5+2	2020-01-20	15.00	14.98	5.20%	14.98	0.78	15.76	13.39

注：“14 北辰 02”发行规模为 15.00 亿元，票面利率 5.20%，2019 年 12 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 5.20%， “14 北辰 02” 将于 2022 年 1 月 20 日到期，发行人计划发行本期债券用于偿还 “14 北辰 02” 到期本息。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，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。



## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，根据《北京北辰实业股份有限公司公司债券募集资金使用与管理制度》，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

### 1、募集资金的使用管理

第七条 募集资金的接收、存储、划转与本息偿付均在专项账户内进行。

第八条 募集资金应当按照募集说明书或其他为募集资金所制作的发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用，实行专款专用，原则上不应变更或挪作他用。如出现严重影响募集资金使用计划的情形时，公司应及时履行法定程序并公告。

第九条 使用募集资金时，由相关部门根据资金用途提出使用申请，经有关部门会签（如适用），报财务总监、总经理、董事长批准后使用。

第十条 募集资金应用于批文核准或公司债券募集说明书约定的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

### 2、募集资金投向变更

第十一条 公司募集资金应当按照批文核准或公司债券募集说明书约定的用途使用。募集资金到位后，公司募集资金用途发生变更的，应提交变更理由和变更方案，报公司董事会审议。根据股东大会对不同类型公司债券的授权情况，如有需要应进一步提交股东大会审议。

第十二条 在上条情况下，公司董事会作出募集资金用途变更决议后，须于3个工作日内通知受托管理人及监管人。

第十三条 在实施募集资金变更方案之前，公司须根据法律法规与证券交易所的要求完成募集资金用途变更的法定程序。

### 4、募集资金管理与监督

第十四条 公司应当按证券交易所相关规定在定期报告中披露募集资金的使用情况。公司可以委托会计师事务所对公司年度募集资金存放和使用情况出具专项核查报告。

第十五条 公司董事会应当持续关注募集资金管理与使用情况，如发现公司募集资金管理和使用存在违规情形的，董事会应当公告募集资金存放与使用情况存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施，并于 3 个工作日内书面通知受托管理人。董事会可向任何违反本制度的人员追究责任。

第十六条 公司存在任何可能影响募集资金使用和管理的重大事项，应提前通知受托管理人，受托管理人有权采取现场调查、书面问询等方式进行监督。公司和监管人应当配合受托管理人的调查与查询。

## **五、本期债券募集资金专项账户管理安排**

发行人拟开设一般账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### **1、募集资金管理制度的设立**

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《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》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

### **2、债券受托管理人的持续监督**

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每月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。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，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，并在每年 6 月 30 日前向市场

公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

## 六、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 9 月 30 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 74.90%，资产负债率无变化，非流动负债占比负债总额比重由 35.38%提高至 37.70%，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 1.72 提升至 1.79，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，避免因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。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，本期债券募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金和利息。募集资金将不会转借他人，不会在本期债券存续期内调整为补充营运资金等其他用途，不用于弥补亏损和非生产性支出。

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。

## 八、前次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募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

单位：亿元

债券名称	起息日期	当期票面利率	发行金额	用途	还款金额
21 北辰 G1	2021-07-26	3.46%	3.19	扣除发行费用后全部用于偿还“16 北辰 01”到期公司债券本金和利息	3.18043
20 北辰 01	2020-01-15	4.17%	6.00	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	5.952
19 北辰 F1	2019-04-16	4.80%	12.00	偿还“16 北辰 01”回售债券本金	11.40
				剩余资金用于支付“16 北辰 01”债券 2019 年应付利息	0.504
16 北辰 01	2016-04-21	4.48%	15.00	偿还中信银行股份有限公司贷款	4.80
				偿还招商银行股份有限公司贷款	2.50
				剩余部分扣除发行费用后用于补充公司流动资金	-
14 北辰 01 14 北辰 02	2015-01-20 2015-01-20	5.65% 5.20%	25.00	偿还北京农村商业银行股份有限公司贷款	8.00
				偿还交通银行股份有限公司贷款	4.00
				偿还中国建设银行股份有限公司贷款	0.50
				偿还中信银行股份有限公司贷款	1.50
				偿还北京银行股份有限公司贷款	1.25
				剩余部分用于补充公司营运资金	-

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 9 月 30 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 9 月 30 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 9 月 30 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 9 月 30 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。

#### **（五）“21 北辰 G1”募集资金使用情况**

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。发行人于 2021 年 7 月 26 日公开发行 5 年期公司债券（“21 北辰 G1”），发行规模为 3.19 亿元，票面年利率为 3.46%，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 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“16 北辰 01”到期公司债券本金和利息。

截至 2021 年 9 月 30 日，“21 北辰 G1”募集资金已使用完毕，用途与《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》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“16 北辰 01”到期公司债券本金和利息。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	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
设立（工商注册）日期	1998年10月9日
统一社会信用代码	91110000633791930G
住所（注册地）	北京市朝阳区北辰东路8号
邮政编码	100101
所属行业	房地产业
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；餐饮服务；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。）
电话及传真号码	电话：010-64991277 传真号码：010-64991352
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	郭川、董事会秘书、010-64991277 胡浩、证券事务代表、010-64991277

## 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

### （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月在香港联合交易所上市，股票代码为0588.HK。公司以每股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月在上海证券交易所上市，股票代码为601588.SH。公司以每股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。

## 三、发行人的股权结构

### （一）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9月30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%
合计	3,367,020,000	100.00%

#### 2、发行人前十名股东持股情况

截至2021年9月30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	香港中央结算（代理人）有限公司	686,886,199	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	37,143,475	1.10%	流通 A 股
6	杨柳	23,500,000	0.70%	流通 A 股
7	钱周健	11,511,594	0.34%	流通 A 股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股份性质
8	陶学知	10,443,600	0.31%	流通 A 股
9	师南平	9,690,000	0.29%	流通 A 股
10	刘文科	9,171,200	0.27%	流通 A 股
合计		2,148,219,452	63.80%	-

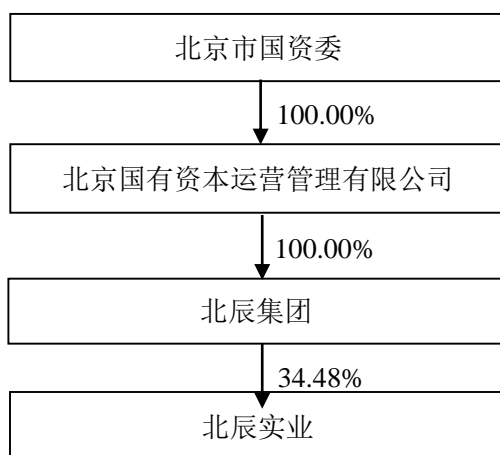
注：①公司第2大股东香港中央结算（代理人）有限公司拥有的公司H股股份，为代表多个客户持有；

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。

## （二）股权结构

截至 2021 年 9 月 30 日，公司、控股股东及实际控制人的股权关系如下：



## （三）公司控股股东情况介绍

截至 2021 年 9 月 30 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）。

#### （四）公司实际控制人情况介绍

截至 2021 年 9 月 30 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%。北京国有资本运营管理有限公司持有北辰集团 100.00% 的股权，北京市国资委持有北京国有资本运营管理有限公司 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。

北京国有资本运营管理有限公司持有北辰集团 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运营管理有限公司 100% 股权，为北京国有资本运营管理有限公司的控股股东，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运营管理有限公司产生重大影响。北京市国资委为发行人的实际控制人。

#### **（五）主要股东所持股份的权利限制及权属纠纷**

截至本募集说明书摘要签署日，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。

#### **（六）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、发行人的重要权益投资情况**

#### **（一）发行人重要子公司情况介绍**

截至 2020 年末，发行人重要子公司基本情况如下：

重要子公司具体情况									
单位：万元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京北辰地产集团有限公司	房地产开发	100.00	1,166,700.69	292,945.04	873,754.75	30.05	4253.69	是
2	成都北辰天府置业有限公司	房地产开发	100.00	56,484.00	32,914.14	23,569.86	107,966.15	8,707.62	是
3	宁波辰新置业有限公司	房地产开发	51.00	169,484.22	76,575.63	92,908.59	582,777.41	82,555.30	是

上述重要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

北京北辰地产集团有限公司截至2020年末负债较2019年末增长99.38%，主要由于公司2020年新增借款增加所致。2020年度净利润较2019年度增长137.31%，净利润由负转正，主要由于公司2020年度投资收益增加所致。

成都北辰天府置业有限公司截至2020年末资产较2019年末减少62.09%，负债较2019年末减少75.46%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年完工交付合同负债结转至营业成本/收入所致。截至2020年末净资产较2019年末增加58.59%，主要由于公司本年盈利形成未分配利润所致。

宁波辰新置业有限公司截至2020年末资产较2019年末减少79.11%，负债较2019年末减少90.44%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年完工交付合同负债结转至营业成本/收入所致。截至2020年末净资产较2019年末增加797.38%，主要由于公司本年盈利形成未分配利润所致。2020年度营业收入较2019年度增加1,092.02%，2020年度净利润较2019年度增加984.18%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年结算面积增加。

## （二）发行人重要参股公司情况介绍

截至2020年末，发行人重要参股公司、合营企业和联营企业基本情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	杭州金湖房地产开发有限公司	房地产开发	25.00	99,302.38	30,458.25	68,844.13	30,458.25	5,699.71	是
2	无锡市辰万房地产有限公司	房地产开发	49.00	65,510.78	31,278.00	34,232.78	309,970.23	35,542.60	是
3	无锡北辰盛阳置业有限公司	房地产开发	40.00	371,948.81	361,277.36	10,671.45	38,392.24	7,145.98	是



上述重要参股公司、合营企业和联营企业相关财务数据存在重大增减变动具体情况如下：

杭州金湖房地产开发有限公司截至2020年末资产较2019年末减少55.61%，净资产较2019年末减少48.29%，主要由于公司向股东分配股利所致。截至2020年末负债较2019年末减少66.37%，主要由于本年支付已计提的工程款及缴纳各项税费所致。2020年度营业收入较2019年度减少87.56%，净利润较2019年度减少91.72%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年结算面积减少所致。

无锡市辰万房地产有限公司截至2020年末资产较2019年末减少80.09%，负债较2019年末减少90.53%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年完工交付存货结转至营业成本/收入所致。截至2020年末净资产较2019年末增加2,713.53%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年盈利形成未分类利润所致。2020年度营业收入较2019年度增加1,863,822.01%，净利润较2019年度增加1,381.47%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年完工交付结转收入所致。

无锡北辰盛阳置业有限公司截至2020年末资产较2019年末增加34.10%，主要由于公司项目持续建设投入所致。截至2020年末负债较2019年末增加31.93%，主要由于公司项目持续预售，预收款计入合同负债所致。截至2020年末净资产较2019年末增加202.70%，主要由于公司本年盈利形成未分配利润所致。2020年度营业收入较2019年度减少74.08%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年结算面积减少所致。2020年度净利润较2019年度增加33.30%，主要由于公司发展物业结算周期影响，本年结算面积毛利较高所致。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至2021年9月30日，公司组织结构图如下：



## 1、公司治理

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。截至本募集说明书摘要签署日，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。

## 2、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。

## 3、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。

## **4、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。

## **5、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。

## **（二）内部管理制度**

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、监督等方面的职责权限，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。

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，以确保内部各项日常工作有章可循，形成了较规范的管理体系。

### **1、财务会计管理**

公司制定了包括关联方资金往来管理制度、对外投资管理制度在内的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。

### **2、关联交易管理制度**

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。关于关联交易的定价机制、审议制度等具体请见第五节 发行人主要财务情况之“三、发行人财务状况分析”之“（六）关联交易情况”。

### **3、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。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

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。

#### **1、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。

#### **2、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。

### **3、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。

### **4、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。

### **5、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。

## **（四）信息披露事务相关安排**

具体安排详见本募集说明书摘要“第六节 信息披露安排”。

## **六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况**

### **（一）基本情况**

截至本募集说明书摘要签署日，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	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	任期起始日期	任期终止日期
李伟东	董事长	男	是	否	2016年10月11日	2024年5月13日
李云	董事	女	是	否	2018年5月28日	2024年5月13日
陈德启	董事	男	是	否	2018年5月28日	2024年5月13日
张文雷	董事	女	是	否	2018年5月28日	2024年5月13日
郭川	董事	男	是	否	2018年5月28日	2024年5月13日
周永健	独立董事	男	是	否	2021年5月13日	2024年5月13日
甘培忠	独立董事	男	是	否	2020年10月20日	2024年5月13日
陈德球	独立董事	男	是	否	2021年5月13日	2024年5月13日

### 2、监事

姓名	职务	性别	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	任期起始日期	任期终止日期
李雪梅	监事会主席，监事	女	是	否	2020年6月16日	2024年5月13日
莫非	监事	男	是	否	2020年6月16日	2024年5月13日
杜艳	监事	女	是	否	2021年5月13日	2024年5月13日
田振华	监事	男	是	否	2020年4月21日	2024年3月18日
吕毅红	监事	女	是	否	2021年3月18日	2024年3月18日

### 3、高级管理人员



姓名	职务	性别	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	任期起始日期	任职终止日期
李云	总经理	女	是	否	2021年6月24日	2024年6月24日
陈德启	副总经理	男	是	否	2015年11月6日	-
张文雷	副总经理	女	是	否	2012年3月21日	-
郭川	副总经理	男	是	否	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	是	否	2012年3月21日	-
刘铁林	副总经理	男	是	否	2002年9月24日	-
孙东樊	副总经理	男	是	否	2017年3月7日	-
胡浩	副总经理	男	是	否	2021年1月22日	-

## （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、企业文化和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，首都会展（集团）有限公司常务副总经理。现任首都会展（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）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 9 月 30 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。

## **七、发行人的主营业务经营情况**

### **（一）发行人营业总体情况**

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级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，形成了多区域多层级的全国规模化发展格局。报告期内，主要开发项目有宁波堇天府、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2021年6月30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	10.90	14.44	75.48%
2	北京北辰当代置业有限公司	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	北京顺义	23.47	-	11.09	0.00%
3	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	5.23	19.74	26.49%
4	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	299.19	341.69	87.56%
5	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	64.96	71.44	90.93%
6	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	5.10	10.61	48.07%
7	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	7.79	23.70	32.87%
8	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉北辰蔚蓝城市	住宅、商业	湖北武汉	105.72	42.60	71.60	59.50%

<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>
9	武汉北辰辰智房地产开发有限公司							
10	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	11.87	12.43	95.49%
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	1.43	12.02	11.90%
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	宁波香麓湾	住宅	浙江余姚	21.82	3.07	11.26	27.26%
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	4.89	28.21	17.33%
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	9.47	15.98	59.26%
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	-	8.38	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	9.41	27.80	33.85%
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	40.74	89.20	45.67%
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	2.69	10.11	26.61%
21	廊坊市辰智房地产开发有限公司	廊坊北辰蔚蓝城市 (2018-4 地块)	住宅	河北廊坊	30.76	-	16.59	0.00%



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>
22	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	11.52	21.03	54.78%
23	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	-	7.49	0.00%
24	杭州北辰京阳置业有限公司	杭州富阳项目	住宅	浙江杭州	36.75	-	16.65	0.00%
25	海口晨睿置业有限公司	海口长秀仕家	住宅	海南海口	12.28	-	10.35	0.00%

注：截至2021年9月30日，宁波余姚项目更名为宁波香麓湾。

## （2）拟建房地产开发项目

截至2021年6月30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：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	预计总投资额	土地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积
1	廊坊星辰里（2019-3地块）	河北廊坊	商业	5.75	2.11	7.28	5.28
2	廊坊 2020-5 地块项目	河北廊坊	住宅	13.43	4.62	13.83	9.20

注：截至2021年6月30日，廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3地块）更名为廊坊星辰里（2019-3地块）。

## （3）土地储备情况

截至2021年6月30日，发行人发展物业中主要土地储备情况具体如下：

单位：万平方米，%

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	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	13.48	33.70	是	51.00
3	武汉北辰蔚蓝城市	23.47	71.60	否	-
4	廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）	14.58	16.48	否	-
5	廊坊星辰里（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	0.33	10.68	否	-
合计		154.78	641.34	-	-

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 2021 年 9 月末，公司总土地储备为 595.67 万平方米，权益土地储备为 532.06 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 2021 年 9 月 30 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	2021 年 1-9 月租金收入
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	27,747.55
2	北辰世纪中心	写字楼	14.98		19,860.16
3	北辰洲际酒店	酒店	6.00		1,007.85
4	国家会议中心大酒店	酒店	4.29		3,856.13
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	6,058.19
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	5,147.53
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	4,561.69
8	北辰时代大厦	写字楼	13.13	地标性国际甲级写字楼，主要租户为服务类企业	12,121.49
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	1,589.15
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	5,221.34
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	4,470.18
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	12,094.13
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 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；	14,325.49

				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	202.80
合计			121.53	-	120,586.59

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）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

### 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 1-9 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	1,577,674.41	91.79	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	营业收入	130,102.73	7.57	173,827.36	9.66	266,035.81	13.23	262,901.96	14.72
其他	营业收入	11,043.56	0.64	9,514.46	0.53	9,658.84	0.48	9,580.87	0.54
合计		1,718,820.70	100.00	1,798,966.36	100.00	2,010,941.70	100.00	1,785,832.62	100.00

### 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 1-9 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	565,486.33	32.90	229,221.30	12.74	354,988.94	17.65	360,582.29	20.19
长沙地区	365,774.38	21.28	230,372.58	12.81	797,588.21	39.66	196,021.98	10.98
苏州地区	76,659.34	4.46	4,494.72	0.25	57,542.44	2.86	149,396.22	8.37

合肥地区	15,431.72	0.90	41,844.37	2.33	191,099.48	9.50	213,864.54	11.98
杭州地区	38,582.99	2.25	108,578.15	6.04	42,415.52	2.11	270,830.14	15.17
南京地区	-	-	-	-	-	-	293,075.94	16.41
成都地区	78,598.61	4.57	187,772.91	10.44	252,678.39	12.57	237,795.22	13.32
宁波地区	15,632.23	0.91	909,954.19	50.58	74,298.28	3.69	56,016.33	3.14
重庆地区	133,894.27	7.79	7,826.06	0.44	97,538.35	4.85	8,249.96	0.46
武汉地区	318,226.36	18.51	15,619.74	0.87	142,792.09	7.10	-	-
海口地区	69,474.15	4.04	21,134.47	1.17			-	-
廊坊地区	41,060.32	2.39	42,147.87	2.34	-	-	-	-
合计	<b>1,718,820.70</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>

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%。

2021 年 1-9 月，公司发展物业受开发周期的影响，可结算面积增加，实现收入 1,577,674.41 万元，同比增长 307.31%；公司投资物业（含酒店）随着国内新冠疫情得到有效控制，酒店入住率及会议场所出租率有所提升，实现收入 130,102.73 万元，同比增长 43.31%。

报告期内公司主要收入来源于北京、长沙、武汉、重庆、宁波、成都、杭州等地区项目。

### 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%
北京北辰红橡墅	57,206.93	3.20%
宁波董天府	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%
其他	91,778.08	5.14%
合计	1,513,349.79	84.74%

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

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>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

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>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

2021 年 1-9 月，公司主要产品的营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	
	主营业务收入	占当期主营业务收入

北京金辰府	356,686.96	20.75%
长沙北辰三角洲	348,535.09	20.28%
重庆悦来壹号	133,894.27	7.79%
武汉金地北辰蔚蓝城市	116,817.98	6.80%
武汉北辰阅风华	77,986.90	4.54%
苏州观澜府	76,659.34	4.46%
武汉北辰光谷里	76,460.18	4.45%
海口北辰府	69,499.59	4.04%
成都北辰天麓府	46,927.87	2.73%
武汉北辰孔雀洲	46,322.77	2.70%
廊坊北辰香麓	41,060.32	2.39%
北京北辰墅院 1900	41,042.75	2.39%
杭州国颂府	36,970.24	2.15%
北京北辰红橡墅	27,223.03	1.58%
四川北辰国颂府	15,934.62	0.93%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	15,431.72	0.90%
成都北辰南湖香麓	13,394.85	0.78%
宁波北辰府	8,537.86	0.50%
宁波堇天府	7,094.37	0.41%
长沙北辰中央公园	2,184.44	0.13%
其他	19,009.26	1.11%
<b>合计</b>	<b>1,577,674.41</b>	<b>91.79%</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%
宁波北辰府	327,176.79	18.19%

(4) 发行人 2021 年 1-9 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
北京金辰府	356,686.96	20.75%
长沙北辰三角洲	348,535.09	20.28%



## 5、毛利润及毛利率情况

报告期内，公司主营业务营业毛利润情况如下：

单位：万元

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
出售开发产品业务	296,668.69	354,871.81	563,016.63	437,160.68
投资物业和酒店业务	54,872.75	78,472.67	158,986.80	161,767.69
其他业务	1,164.49	-2,776.34	-1,478.46	-1,239.11
合计	352,705.93	430,568.14	720,524.95	597,689.26

报告期内，公司主营业务营业毛利率情况如下：

主营业务	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
出售开发产品业务	18.80%	21.96%	32.45%	28.89%
投资物业和酒店业务	42.18%	45.14%	59.76%	61.53%
其他	10.54%	-29.18%	-15.31%	-12.93%
综合毛利率	20.52%	23.93%	35.83%	33.47%

主营业务毛利润及毛利率的具体分析请见募集说明书第五节之“三、发行人财务状况分析”之“（五）合并财务报表盈利能力分析”。

### （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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积	40.83	109.97	189.05	281.44
开复工面积	551.96	733.31	869.91	804.74
竣工面积	115.28	222.19	266.88	127.55
销售面积	79.80	69.22	126.04	181.40
销售收入	142.63	122.08	189.96	282.09
结算面积	100.09	88.10	129.18	90.31
结算金额	158.34	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 1-9 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。

截至本募集说明书摘要签署日，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	2024-06-21
5	武汉光谷创意文化科技园有限公司	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（注 1）
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（注 1）
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 二级	苏州 KF14606	2022-04-24
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[2017]40080 号	2024-06-15
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 1）
24	北京宸宇房地产开发有限公司	四级	CP-A-8845	2022-06-18
25	杭州北辰京诚置业有限公司	二级	杭房项证明 38 号	至新的《房地产开发企业资质管理规定》实施之日止
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	杭州北辰京阳置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0111-2021-2021-0092 号	2022-04-23
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（注 1）
36	宁波北辰京诚置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0281-2020-2020-0015 号	2021-09-17（注 1）

注 1：根据《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函（建司局函房[2021]65 号）》，住房和城乡建设部正在修订房地产企业资质管理规定，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发；

发行人及其子公司从事房地产开发业务需获取房地产开发企业资质。如果相关资质到期未能及时续办，发行人将面临一定的经营资质风险，可能对业务开展带来一定的影响。

## 八、行业地位及竞争情况

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，房地产行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 2020 年末，北京市全市常住人口约 2,189.00 万人；2020 年，北京市全年实现地区生产总值 36,102.60 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.20%，GDP 总量居中国城市第二位；全市完成一般公共预算收入 5,483.90 亿元，比上年下降 5.70%；按常住人口计算，北京市人均地区生产总值达 16.49 万元；城镇居民人均可支配收入 6.94 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，商品房销售面积 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）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。公司在北京市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，公司以首都会展集团为平台，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，首都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。

## 九、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

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。

### （二）其他与发行人主体相关的重要情况

---

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在其他需要披露的负面重要情况（包括报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情或被媒体质疑事项及其对发行人偿债能力的影响等）。

---

## 第四节 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9月30日的财务状况和公司2018年度、2019年度、2020年度以及2021年1-9月的经营成果及现金流量。

本募集说明书摘要所载2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9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1-9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10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年三季度报告，相关数据未经审计。

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》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) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

### 1、重大会计政策、会计估计变更情况

#### (1) 2018年会计政策与会计估计变更情况

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》(以下称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”),并于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)及其解读,公司已采用上述准则和通知编制2018年度财务报表。

#### (2) 2019年会计政策与会计估计变更情况

财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下称“新租赁准则”),并于2019年颁布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)及修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(以下称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第12号——债务重组》(以下称“债务重组准则”),公司已采用上述准则和通知编制2019年度的财务报表。新租赁准则、修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对公司无显著影响,其他修订对合并资产负债表的影响列示如下:

单位:元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018年12月31日	2018年1月1日
本公司将应收票据及应收账款项目计入应收账款项目	应收账款	70,175,196	102,501,156
	应收票据及应收账款	-70,175,196	-102,501,156
本公司将应付票据及应付账款项目计入应付账款项目	应付账款	6,724,934,667	5,196,582,061
	应付票据及应付账款	-6,724,934,667	-5,196,582,061

#### (3) 2020年会计政策与会计估计变更情况

不适用。

(4) 2021年1-9月会计政策与会计估计变更情况

不适用。

2、重大差错更正情况

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，公司不存在重大差错更正情况。

(三) 合并范围重大变化

1、2021年1-9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。

2、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, 公司之子公司首都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。

### 3、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,公司之子公司首都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。

**4、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。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

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) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:

#### 1、合并资产负债表

单位: 万元

项目	2021 年 9 月 30 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	1,163,523.47	1,304,547.42	1,481,167.89	1,375,660.58
应收账款	6,595.69	15,389.07	5,524.12	7,017.52
预付款项	8,394.98	6,452.45	20,820.22	229,973.18
其他应收款	199,720.52	205,477.76	396,325.79	328,964.62
存货	4,781,183.03	5,644,050.03	6,073,410.55	6,039,555.00
一年内到期的非流动资产	15,428.22	10,353.36	1,601.92	11,911.44
其他流动资产	228,235.07	272,890.92	306,204.54	304,679.87
流动资产合计	6,403,080.98	7,459,161.01	8,285,055.04	8,297,762.21
<b>非流动资产:</b>				
长期应收款	69,949.04	27,220.13	17,048.33	11,031.84
长期股权投资	49,383.08	54,185.26	46,398.05	32,777.30
投资性房地产	706,553.00	684,729.52	638,949.14	485,153.69
固定资产	239,823.57	192,993.97	238,177.88	258,342.86
在建工程	69,283.27	87,294.99	357.35	303.07
无形资产	997.25	1,052.82	1,568.02	1,295.86
使用权资产	3,775.57	4,994.45	5,651.32	-
长期待摊费用	2,443.98	771.61	993.47	1,845.81
递延所得税资产	132,843.55	126,390.45	134,021.34	86,464.02
其他非流动资产	6,064.74	5,551.41	12,947.97	14,463.34
非流动资产合计	1,281,117.05	1,185,184.62	1,096,112.86	891,677.77
<b>资产总计</b>	<b>7,684,198.02</b>	<b>8,644,345.63</b>	<b>9,381,167.90</b>	<b>9,189,439.99</b>

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	90,113.58	110,000.00
应付账款	663,723.81	707,183.54	672,305.75	672,493.47
预收款项	9,351.35	23,034.91	23,910.17	27,638.47
合同负债	1,311,958.69	1,788,277.30	2,428,709.65	2,844,476.61
应付职工薪酬	7,422.63	9,476.34	12,518.50	12,072.71
应交税费	206,599.28	261,707.49	319,258.41	277,432.07
其他应付款	449,234.51	403,656.62	392,563.06	240,772.10
一年内到期的非流动负债	1,069,754.13	959,416.56	1,070,933.26	826,391.63
其他流动负债	1,404.63	1,830.86	-	-
流动负债合计	3,719,449.02	4,154,583.62	5,010,312.37	5,011,277.06
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,660,815.07	1,771,342.26	2,049,837.99	1,636,588.33
应付债券	117,415.09	465,980.35	154,829.86	340,306.10
租赁负债	1,631.15	2,006.56	3,148.26	-
长期应付款	245,136.93	265,826.19	143,482.61	503,157.40
长期应付职工薪酬	10,741.40	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	2,036,013.98	2,516,853.65	2,364,060.15	2,493,764.55
<b>负债合计</b>	<b>5,755,463.00</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	261,152.62	263,037.98	263,037.98	161,345.12
资本公积	376,615.06	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	639,091.04	629,848.17	671,251.24	564,421.08
归属于母公司所有者权益合计	1,718,490.08	1,704,914.58	1,736,805.78	1,521,746.21
少数股东权益	210,244.95	267,993.79	269,989.59	162,652.16
所有者权益合计	1,928,735.03	1,972,908.37	2,006,795.37	1,684,398.37
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,684,198.02</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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,719,399.49	1,799,598.24	2,012,236.37	1,786,416.28
营业成本	1,366,176.28	1,368,440.09	1,290,443.18	1,188,223.68
税金及附加	89,869.03	83,269.15	200,483.11	117,170.04
销售费用	38,472.05	53,946.11	55,516.10	50,718.64
管理费用	63,092.59	84,883.99	91,820.13	88,973.63
财务费用	45,931.45	30,025.68	41,476.58	54,638.94
资产减值损失	-65,010.34	-89,455.09	-76,360.44	-23,632.71
信用减值损失	-2,248.19	650.97	-2,813.46	-1,989.38
其他收益	2,396.20	2,875.91	2,642.36	554.67
投资收益	11,279.92	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	9,992.61	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	62,275.66	116,695.89	274,623.83	280,598.13
加：营业外收入	3,037.36	2,006.18	3,497.68	1,976.17
减：营业外支出	1,775.77	2,712.06	1,800.95	2,542.37
利润总额	63,537.25	115,990.01	276,320.57	280,031.93
减：所得税费用	39,584.51	58,391.67	91,936.52	80,717.78
净利润	23,952.74	57,598.34	184,384.05	199,314.15
归属于母公司所有者的净利润	30,231.74	27,097.46	165,394.87	118,951.17
综合收益总额	23,952.74	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	30,231.74	27,459.76	165,456.81	118,566.77
归属于少数股东的综合收益总额	-6,279.00	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 1-9 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	1,314,712.91	1,269,679.45	1,932,597.00	2,582,321.11
收到的税费返还	23,256.99	32,184.01	730.01	-
收到其他与经营活动有关的现金	48,462.95	207,486.27	49,795.62	63,231.28
经营活动现金流入小计	1,386,432.85	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	661,011.62	1,093,370.78	1,211,558.04	1,803,366.87

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	75,903.44	110,929.99	124,697.53	110,627.86
支付的各项税费	183,607.65	237,429.58	386,045.23	339,775.30
支付其他与经营活动有关的现金	28,096.48	42,468.51	248,732.32	138,491.53
经营活动现金流出小计	948,619.19	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>437,813.66</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	829.80	95,710.00	18,178.88	140,900.00
取得投资收益收到的现金	1,318.96	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	39.20	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	2,187.96	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	55,814.02	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	52,332.00	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	108,146.02	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>-105,958.06</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	20,146.85	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	20,146.85	10,296.54	96,050.00	4,875.00
取得借款收到的现金	946,816.35	513,006.88	1,050,018.36	589,421.44
发行债券收到的现金	31,804.30	85,403.00	119,040.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	278,547.38	348,485.41	125,431.85	931,694.40

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	1,277,314.88	957,191.83	1,489,700.21	1,686,630.04
偿还债务支付的现金	1,303,899.12	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	178,163.23	292,591.01	278,604.19	232,156.06
支付其他与筹资活动有关的现金	257,462.57	55,690.15	211,756.92	688,189.20
筹资活动现金流出小计	1,739,524.92	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	-462,210.03	-160,583.35	-29,803.75	-187,757.96
现金及现金等价物净增加额	-130,354.43	-94,520.19	-7,604.65	200,508.04
期末现金及现金等价物余额	952,699.52	1,083,053.94	1,177,574.14	1,185,178.79

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 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	665,451.99	750,436.89	710,457.23	617,767.96
应收账款	6,696.32	13,760.28	4,362.99	6,031.01
预付款项	1,765.19	2,221.81	2,301.67	226,103.48
其他应收款	27,842.46	5,408.24	81,473.20	112,324.15
存货	70,521.70	100,635.98	127,792.76	282,434.00
一年内到期的非流动资产	1,067,302.55	1,174,069.81	760,066.98	865,383.19
其他流动资产	4,804.46	7,609.31	7,663.38	5,194.51
流动资产合计	1,844,384.67	2,054,142.31	1,694,118.21	2,115,238.29
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	1,403,620.60	1,266,397.25	1,711,886.68	1,138,965.16
长期股权投资	660,538.38	660,930.21	651,569.68	284,980.29
投资性房地产	472,895.33	469,672.67	475,480.68	484,145.37
固定资产	116,552.76	67,310.71	107,949.73	114,934.68
在建工程	5,576.66	47,242.41	322.67	303.07
无形资产	435.97	495.05	877.05	922.29

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
使用权资产	1,464.82	3,140.24	2,598.99	-
长期待摊费用	-	-	-	39.77
递延所得税资产	24,685.84	22,780.06	27,127.36	19,724.01
非流动资产合计	2,685,770.36	2,537,968.59	2,977,812.83	2,044,014.65
<b>资产总计</b>	<b>4,530,155.04</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>				
短期借款	-	-	90,113.58	110,000.00
应付账款	73,547.78	71,797.81	75,199.18	107,234.98
预收款项	9,018.90	23,072.75	23,832.64	27,482.87
合同负债	49,043.13	36,859.60	70,193.06	39,115.98
应付职工薪酬	5,385.61	7,085.16	8,914.54	8,695.32
应交税费	63,776.58	52,166.73	68,098.06	77,272.02
其他应付款	1,090,770.35	1,267,382.92	1,125,688.59	759,549.33
一年内到期的非流动负债	494,573.69	303,277.07	625,005.74	255,661.83
流动负债合计	1,786,116.04	1,761,642.04	2,087,045.40	1,385,012.33
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,182,815.07	1,011,332.54	1,097,521.99	1,215,751.33
应付债券	117,415.09	465,980.35	154,829.86	340,306.10
租赁负债	349.22	924.42	1,085.48	-
长期应付款	130,000.00	50,000.00	-	-
长期应付职工薪酬	10,741.40	11,423.95	12,567.10	13,712.72
非流动负债合计	1,441,320.77	1,539,661.26	1,266,004.42	1,569,770.15
<b>负债合计</b>	<b>3,227,436.81</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	261,152.62	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	231,803.30	218,007.32	250,085.48	243,904.12
所有者权益合计	1,302,718.23	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>4,530,155.04</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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	161,108.68	209,595.80	262,543.45	264,063.94



项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业成本	78,070.98	104,950.33	106,934.62	104,642.55
税金及附加	16,283.32	29,535.64	23,062.73	20,726.94
销售费用	7,545.11	7,644.86	8,669.86	7,885.47
管理费用	36,056.64	53,534.97	59,689.31	55,366.37
财务费用	-6,963.21	-10,996.60	-6,968.70	-6,445.08
资产减值损失	-	-	-2,000.00	-1,000.00
信用减值损失	-975.37	-145.87	-23,494.56	-3,670.25
投资收益	12,952.02	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	-391.83	-752.17	-	-
资产处置收益	-	-	-	21.08
其他收益	1,927.76	2,200.10	1,713.01	200.80
营业利润	44,020.27	48,979.94	85,203.14	94,452.22
加：营业外收入	1,935.90	1,390.46	2,330.69	1,069.08
减：营业外支出	100.46	1,586.48	1,189.37	644.00
利润总额	45,855.70	48,783.93	86,344.46	94,877.30
减：所得税费用	11,070.86	12,361.55	21,598.39	23,726.74
净利润	34,784.85	36,422.38	64,746.07	71,150.57
综合收益总额	34,784.85	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 1-9 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	164,798.97	182,633.25	306,870.09	286,798.86
收到的税费返还	5,865.27	2,207.94	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,542.26	24,223.53	9,910.61	49,690.88
经营活动现金流入小计	187,206.50	209,064.71	316,780.70	336,489.74
购买商品、接受劳务支付的现金	39,770.62	61,649.32	164,108.78	415,359.32
支付给职工以及为职工支付的现金	42,069.95	63,725.15	73,403.83	65,502.37
支付的各项税费	25,759.15	68,368.11	78,887.06	66,970.48
支付其他与经营活动有关的现金	9,515.99	16,636.43	48,905.69	47,884.22
经营活动现金流出小计	117,115.71	210,379.02	365,305.36	595,716.39

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	70,090.79	-1,314.30	-48,524.66	-259,226.65
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,337,601.07	2,200,664.70	1,867,496.51	2,012,925.97
取得投资收益收到的现金	61,366.40	155,439.93	153,393.42	137,074.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.80	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	1,398,978.27	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	23,036.50	20,665.60	10,359.58	2,336.62
投资支付的现金	1,604,870.38	2,067,767.86	1,838,539.14	1,644,536.06
投资活动现金流出小计	1,627,906.88	2,088,433.46	1,848,898.72	1,646,872.68
投资活动产生的现金流量净额	-228,928.61	267,747.06	172,063.85	503,281.76
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	99,160.00	160,639.20
取得借款收到的现金	836,816.35	297,612.08	267,022.81	428,921.44
发行债券收到的现金	31,804.30	85,403.00	119,040.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	250,000.00	138,450.00	55,522.59	337,200.00
筹资活动现金流入小计	1,118,620.65	521,465.08	540,745.39	926,760.64
偿还债务支付的现金	949,271.95	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	77,770.51	170,469.40	155,960.01	170,283.05
支付其他与筹资活动有关的现金	17,727.56	6,976.75	52,891.52	387,275.91
筹资活动现金流出小计	1,044,770.03	747,919.54	571,597.39	1,202,741.69
筹资活动产生的现金流量净额	73,850.63	-226,454.47	-30,851.99	-275,981.05
现金及现金等价物净增加额	-84,987.19	39,978.29	92,687.20	-31,925.94
期末现金及现金等价物余额	664,462.38	749,449.57	709,471.28	616,784.08

## （二）财务数据和财务指标情况

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 1-9 月 /2021 年 9 月末	2020 年/2020 年末	2019 年 /2019 年末	2018 年 /2018 年末
总资产（亿元）	768.42	864.43	938.12	918.94
总负债（亿元）	575.55	667.14	737.44	750.50
全部债务（亿元）	309.48	346.46	351.23	341.64
所有者权益（亿元）	192.87	197.29	200.68	168.44
营业总收入（亿元）	171.94	179.96	201.22	178.64
利润总额（亿元）	6.35	11.60	27.63	28.00
净利润（亿元）	2.40	5.76	18.44	19.93
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.08	5.24	18.16	19.37
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.02	2.71	16.54	11.90
经营活动产生现金流量净额（亿元）	43.78	2.52	1.21	25.33
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.60	4.09	1.01	13.50
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-46.22	-16.06	-2.98	-18.78
流动比率	1.72	1.80	1.65	1.66
速动比率	0.44	0.44	0.44	0.45
资产负债率（%）	74.90	77.18	78.61	81.67
债务资本比率（%）	61.61	63.72	63.64	66.98
营业毛利率（%）	20.54	23.96	35.87	33.49
平均总资产回报率（%）	1.48	1.80	3.57	4.02
加权平均净资产收益率（%）	1.34	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（%）	1.13	0.51	10.70	8.57
EBITDA（亿元）	14.58	19.35	36.53	37.79
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	0.10	0.11
EBITDA 利息倍数	1.04	0.90	1.63	1.76
利息保障倍数	0.86	0.75	1.47	1.61
应收账款周转率	156.42	172.10	320.89	206.91
存货周转率	0.26	0.23	0.21	0.21
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：2021 年三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）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

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《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》(2010年修订)计算

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销+投资性房地产摊销)

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货

(13) 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);

(14) 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出;

(15) 贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%;

(16) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%

### 三、发行人财务状况分析

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、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9月30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>流动资产:</b>								
货币资金	1,163,523.47	15.14%	1,304,547.42	15.09%	1,481,167.89	15.79%	1,375,660.58	14.97%
应收账款	6,595.69	0.09%	15,389.07	0.18%	5,524.12	0.06%	7,017.52	0.08%
预付款项	8,394.98	0.11%	6,452.45	0.07%	20,820.22	0.22%	229,973.18	2.50%
其他应收款	199,720.52	2.60%	205,477.76	2.38%	396,325.79	4.22%	328,964.62	3.58%
存货	4,781,183.03	62.22%	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	15,428.22	0.20%	10,353.36	0.12%	1,601.92	0.02%	11,911.44	0.13%
其他流动资产	228,235.07	2.97%	272,890.92	3.16%	306,204.54	3.26%	304,679.87	3.32%
流动资产合计	6,403,080.98	83.33%	7,459,161.01	86.29%	8,285,055.04	88.32%	8,297,762.21	90.30%

项目	2021 年 9 月 30 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>非流动资产：</b>								
长期应收款	69,949.04	0.91%	27,220.13	0.31%	17,048.33	0.18%	11,031.84	0.12%
长期股权投资	49,383.08	0.64%	54,185.26	0.63%	46,398.05	0.49%	32,777.30	0.36%
投资性房地产	706,553.00	9.19%	684,729.52	7.92%	638,949.14	6.81%	485,153.69	5.28%
固定资产	239,823.57	3.12%	192,993.97	2.23%	238,177.88	2.54%	258,342.86	2.81%
在建工程	69,283.27	0.90%	87,294.99	1.01%	357.35	0.00%	303.07	0.00%
无形资产	997.25	0.01%	1,052.82	0.01%	1,568.02	0.02%	1,295.86	0.01%
使用权资产	3,775.57	0.05%	4,994.45	0.06%	5,651.32	0.06%	-	-
长期待摊费用	2,443.98	0.03%	771.61	0.01%	993.47	0.01%	1,845.81	0.02%
递延所得税资产	132,843.55	1.73%	126,390.45	1.46%	134,021.34	1.43%	86,464.02	0.94%
其他非流动资产	6,064.74	0.08%	5,551.41	0.06%	12,947.97	0.14%	14,463.34	0.16%
非流动资产合计	1,281,117.05	16.67%	1,185,184.62	13.71%	1,096,112.86	11.68%	891,677.77	9.70%
<b>资产总计</b>	<b>7,684,198.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,644,345.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,381,167.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,189,439.99</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 9 月 30 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 7,684,198.02 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 9 月 30 日，流动资产占总资产的比例分别为 90.30%、88.32%、86.29% 和 83.33%。截至 2021 年 9 月 30 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 62.22% 和 15.14%。

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 9 月 30 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	1,163,523.47	18.17%	1,304,547.42	17.49%	1,481,167.89	17.88%	1,375,660.58	16.58%
应收账款	6,595.69	0.10%	15,389.07	0.21%	5,524.12	0.07%	7,017.52	0.08%
预付款项	8,394.98	0.13%	6,452.45	0.09%	20,820.22	0.25%	229,973.18	2.77%
其他应收款	199,720.52	3.12%	205,477.76	2.75%	396,325.79	4.78%	328,964.62	3.96%
存货	4,781,183.03	74.67%	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	15,428.22	0.24%	10,353.36	0.14%	1,601.92	0.02%	11,911.44	0.14%
其他流动资产	228,235.07	3.56%	272,890.92	3.66%	306,204.54	3.70%	304,679.87	3.67%
流动资产合计	6,403,080.98	100.00%	7,459,161.01	100.00%	8,285,055.04	100.00%	8,297,762.21	100.00%

### (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 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	1,163,523.47	1,304,547.42	1,481,167.89	1,375,660.58
占流动资产比例	18.17%	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。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 9 月 30 日，公司货币资金较上年末减少 141,023.95 万元，降幅为 10.81%，主要由于当期偿还借款较多所致。总体来看，公司始终保持一定比例的货币资金，将为公司未来业务的开展及本期公司债的偿还提供有强力的支持和保障。

### (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 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	6,595.69	15,389.07	5,524.12	7,017.52
占流动资产比例	0.10%	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 9 月 30 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
应收购房款	23.79	8.18	28.47	153.58
应收物业费	3,141.43	2,335.35	1,960.08	699.23
应收酒店及餐饮服务款	1,785.89	1,276.91	1,474.12	1,905.18
应收会展服务款-国有企业	939.67	10,374.92	200.00	638.92
应收会展服务款-其他企业	109.65	156.94	431.75	304.68
应收租赁款	3,947.39	2,332.68	2,699.31	2,223.47
减：坏账准备	6,006.93	3,750.69	3,924.40	1,562.34
账面价值	<b>6,595.68</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 9 月 30 日，公司应收账款较上年末减少 8,793.38 万元，降幅为 57.14%，主要由于应收租金、应收会展服务款-国有企业较大幅度减少以及坏账准备的增加所致。

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 9 月 30 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	7,597.00	60.28%	16,035.28	83.78%	6,471.54	68.49%	5,565.76	64.87%

项目	2021 年 9 月 30 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 到 2 年	2,048.90	16.26%	190.79	1.00%	113.03	1.20%	2,345.84	27.34%
2 到 3 年	174.17	1.38%	102.10	0.53%	2,271.24	24.04%	549.48	6.40%
3 年以上	2,782.55	22.08%	2,811.60	14.69%	592.70	6.27%	118.79	1.38%
合计	<b>12,602.62</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 9 月 30 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余额的 64.87%、68.49%、83.78%和 60.28%；2018 年至 2020 年末 3 年以上应收账款占比均低于 15.00%，2021 年 9 月末该项占比提升至 22.08%，主要由于公司本期经营性应收款项减少所致。

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 9 月 30 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	100.00	-
其中：								
应收租金	2,654.79	2,654.79	100.00	-	2,654.79	2,654.79	100.00	-
按组合计提坏账准备	9,947.82	3,352.14	33.70	6,595.68	16,484.98	1,095.90	6.65	15,389.07
其中：								
应收购房款	23.79	0.56	2.35	23.23	8.18	0.58	7.09	7.60
应收物业费	3,141.43	1,942.04	61.82	1,199.39	2,335.35	710.53	30.42	1,624.82
应收酒店及餐饮服务款	1,785.89	216.76	12.14	1,569.14	1,276.91	215.67	16.89	1,061.24
应收会展服务款-国有企业	939.67	744.33	79.21	195.33	10,374.92	51.87	0.50	10,323.04
应收会展服务款-其他企业	109.65	23.21	21.17	86.44	156.94	28.27	18.01	128.67
应收租赁款	3,947.39	425.24	10.77	3,522.15	2,332.68	88.98	3.81	2,243.70
合计	12,602.61	6,006.93	-	6,595.68	19,139.77	3,750.69	-	15,389.07

（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	100.00	-	2,654.79	1,327.39	50.00	1,327.39
其中：								
应收租金	2,654.79	2,654.79	100.00	-	2,654.79	1,327.39	50.00	1,327.39
按组合计提坏账准备	6,793.73	1,269.61	18.69	5,524.12	5,925.07	234.95	3.97	5,690.13
其中：								

应收购房款	28.47	0.78	2.74	27.69	153.58	2.03	1.32	151.55
应收物业费	1,960.08	1,046.11	53.37	913.96	699.23	6.99	1.00	692.24
应收酒店及餐饮服务款	1,474.12	128.59	8.72	1,345.53	1,905.18	114.75	6.02	1,790.43
应收会展服务款-国有企业	200.00	4.00	2.00	196.00	638.92	12.89	2.02	626.03
应收会展服务款-其他企业	431.75	27.25	6.31	404.50	304.68	36.17	11.87	268.51
应收租赁款	2,699.31	62.88	2.33	2,636.43	2,223.47	62.12	2.79	2,161.36
<b>合计</b>	<b>9,448.52</b>	<b>3,924.40</b>	<b>-</b>	<b>5,524.12</b>	<b>8,579.86</b>	<b>1,562.34</b>	<b>-</b>	<b>7,017.52</b>

截至 2021 年 9 月 30 日，公司 3 年以上应收账款账面余额为 2,782.55 万元，主要为租金收入。

### (3) 其他应收款

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	199,720.52	205,477.76	396,325.79	328,964.62
占流动资产比例	3.12%	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 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
押金	1,013.93	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	847.01	477.76	184.82	251.28
备用金	410.50	41.94	107.60	651.57
保证金	4,473.14	4,842.20	85,590.68	5,198.66
应收关联方款项	-	97,990.00	125,855.76	137,320.00
应收少数股东款项	173,842.17	86,068.52	171,342.64	174,285.35
代垫款项	17,326.28	14,365.31	12,433.14	10,169.67
其他	2,320.22	1,439.63	893.23	760.38
减：坏账准备	1,740.73	1,747.34	2,254.76	1,854.81
应收利息	-	-	-	63.45
合计	<b>199,720.52</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 9 月 30 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 199,720.52 万元，占流动资产的比重分别为 3.96%、4.78%、2.75%和 3.12%。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 9 月 30 日，公司其他应收款期末净额较上年末减少 5,757.24 万元，降幅为 2.80%，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 9 月 30 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 8,394.98 万元，占流动资产的比重分别为 2.77%、0.25%、0.09%和 0.13%。

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 9 月 30 日，公司预付款项余额较上年末增加 1,942.53 万元，增幅为 30.11%，主要由于 1 年以内及 1-2 年预付账款增加所致。

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 9 月 30 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 73.07%。

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 9 月 30 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	6,134.02	73.07%	5,425.87	84.09%	19,902.60	95.59%	228,810.60	99.50%
1 至 2 年	1,567.32	18.67%	302.90	4.69%	240.42	1.15%	620.66	0.27%
2 至 3 年	97.16	1.16%	152.71	2.37%	177.21	0.85%	75.92	0.03%
3 年以上	596.48	7.11%	570.97	8.85%	499.99	2.40%	465.99	0.20%
合计	<b>8,394.98</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 9 月 30 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 4,781,183.03 万元，占当期末流动资产的比例分别为 72.79%、73.31%、75.67%和 74.67%。

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 9 月 30 日存货账面价值较 2020 年 12 月 31 日减少 862,867.00 万元，降幅 15.29%，主要由于开发成本减少，存货销售结转金额较大所致。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 9 月 30 日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
库存商品	500.35	0.01%	24.39	475.96
开发成本	3,092,048.51	62.70%	97,112.67	2,994,935.84
开发产品	1,835,137.63	37.21%	52,965.12	1,782,172.51
库存材料	1,555.77	0.03%	0.00	1,555.77
低值易耗品及包装物	2,042.96	0.04%	0.00	2,042.96
合计	4,931,285.22	100.00%	150,102.18	4,781,183.03
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
合计	5,803,348.87	100.00%	159,298.84	5,644,050.03
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
合计	6,173,635.15	100.00%	100,224.59	6,073,410.55
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：

单位：万元

项目名称	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
宁波北辰府	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 9 月 30 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 9 月 30 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 3：截至 2021 年 9 月 30 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 4：截至 2021 年 9 月 30 日，四川国颂府已更名为四川北辰国颂府；

注 5：截至 2021 年 9 月 30 日，海口西海岸项目已更名为海口北辰府；

注 6：截至 2021 年 9 月 30 日，北京北七家项目已更名为北京金辰府；

注 7：截至 2021 年 9 月 30 日，成都天麓御府已更名为成都北辰天麓府；

注 8：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州九堡项目已更名为杭州北辰聆潮府；

注 9：截至 2021 年 9 月 30 日，长沙 077 号地块项目已更名为长沙北辰时光里；

注 10：截至 2021 年 9 月 30 日，廊坊 2018-4 号地块项目已更名为廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）。

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
宁波北辰府	308,813.71
宁波堇天府	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

项目名称	期末余额
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	<b>5,534,198.07</b>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 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 9 月 30 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 9 月 30 日，杭州聆潮府已更名为杭州北辰聆潮府；

注 4：截至 2021 年 9 月 30 日，廊坊 2019-3、2018-4 地块项目已分别更名为廊坊星宸里（2019-3 地块）、廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）；

注 5：截至 2021 年 9 月 30 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 9 月 30 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 9 月 30 日，广州增城项目已更名为广州兰亭香麓（116 地块）。

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



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

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，宁波余姚项目更名为宁波香麓湾；

注 2：截至 2021 年 9 月 30 日，廊坊北辰蔚蓝城市（2019-3 地块）项目已更名为廊坊星辰里（2019-3 地块）；

注 3：截至 2021 年 9 月 30 日，廊坊 2020-5 地块项目已更名为廊坊辰睿府。

截至 2021 年 9 月 30 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
重庆悦来壹号	288,453.29
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	273,699.31
海口北辰府	254,985.25
杭州富阳项目	208,630.45
成都北辰鹿鸣苑	204,350.52
苏州观澜府	189,842.26
长沙北辰三角洲	180,403.06
重庆北辰香麓	151,238.98
廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4 地块）	143,156.89
宁波香麓湾	137,420.97
广州兰亭香麓（116 地块）	117,415.99
武汉北辰经开优+（武汉辰展）	95,674.39
廊坊北辰香麓	89,118.86
武汉北辰经开优+（武汉辰发）	81,981.97
长沙北辰中央公园	78,611.61
长沙北辰时光里	73,848.70

项目名称	期末余额
杭州北辰聆潮府	72,270.03
四川北辰龙熙台	68,071.98
武汉北辰蔚蓝城市	61,333.97
廊坊辰睿府	59,751.12
海口长秀仕家	59,030.77
北京北辰红橡墅	58,630.54
武汉北辰光谷里	36,882.77
北京当代北辰悦 MOMA	5,072.98
成都北辰南湖香麓	3,521.21
北京西三旗土地	1,537.97
合计	<b>2,994,935.84</b>

截至 2018 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
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
合计	<b>910,281.42</b>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

截至 2019 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
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 9 月 30 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 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

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
宁波北辰府	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
宁波董天府	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>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

截至 2021 年 9 月 30 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
北京金辰府	476,987.08
长沙北辰三角洲	198,571.71
苏州观澜府	169,725.65
武汉金地北辰阅风华	131,784.51
武汉北辰光谷里	131,708.61
重庆悦来壹号	111,567.50
四川北辰国颂府	75,995.82
武汉北辰蔚蓝城市	65,994.68
成都北辰天麓府	60,590.30
武汉北辰孔雀洲	57,264.86
北京北辰墅院 1900	51,658.18
长沙北辰中央公园	45,010.75
成都北辰南湖香麓	29,686.03
宁波北辰府	28,257.08
廊坊北辰香麓	25,634.73
海口北辰府	25,069.04
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	20,828.12
成都北辰朗诗南门绿郡	11,082.28
杭州北辰奥园	10,658.57

北京北辰福第	10,371.13
成都北辰香麓	10,234.86
北京当代北辰悦 MOMA	9,339.51
北京北辰香麓	4,808.10
宁波堇天府	4,093.71
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	2,380.93
北京北辰红橡墅	2,362.27
杭州国颂府	1,856.34
南京北辰旭辉铂悦金陵	1,403.83
其他	87.28
<b>合计</b>	<b>1,782,172.51</b>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，武汉北辰孔雀洲项目由开发成本转入开发产品；

注 2：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园；

注 3：截至 2021 年 9 月 30 日，北京金辰府项目由开发成本转入开发产品；

注 4：截至 2021 年 9 月 30 日，武汉金地北辰阅风华项目由开发成本转入开发产品。

截至 2021 年 6 月末，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	2021 年 1-6 月实际投资额	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 2021 年 6 月末账面价值	占 2021 年 6 月存货账面价值比例
1	北京金辰府	53.17	1.17	283,200.00	-	0.00%	84.61	16.42%
2	海口北辰府	41.91	1.61	263,400.00	71,500.00	27.15%	27.43	5.32%
3	重庆悦来壹号	100.66	5.17	1,274,000.00	350,300.00	27.50%	41.44	8.04%
4	长沙北辰三角洲	371.68	9.44	5,200,000.00	4,213,000.00	81.02%	40.45	7.85%
5	苏州观澜府	64.51	2.86	392,900.00	224,500.00	57.14%	37.47	7.27%
6	成都北辰鹿鸣苑	23.78	1.48	227,100.00	-	0.00%	19.90	3.86%
7	武汉金地北辰阅风华	20.99	0.68	178,900.00	48,000.00	26.83%	19.87	3.86%

8	重庆北辰香麓	21.93	1.49	150,400.00	-	0.00%	14.71	2.85%
9	廊坊北辰蔚蓝城市（2018-4地块）、廊坊星辰里（2019-3地块）	36.51	0.93	314,400.00	-	0.00%	14.03	2.72%
10	宁波香麓湾	21.82	1.27	166,500.00	-	0.00%	12.56	2.44%
11	廊坊北辰香麓	25.73	1.46	357,700.00	93,700.00	26.20%	12.12	2.35%
12	广州兰亭香麓（116地块）	17.66	0.21	112,800.00	-	0.00%	11.63	2.26%
13	杭州富阳项目	36.75	0.33	276,900.00	-	0.00%	10.46	2.03%
合计		831.10	28.10	-	-	-	346.68	67.26%

## 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9月30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	69,949.04	5.46%	27,220.13	2.30%	17,048.33	1.56%	11,031.84	1.24%
长期股权投资	49,383.08	3.85%	54,185.26	4.57%	46,398.05	4.23%	32,777.30	3.68%
投资性房地产	706,553.00	55.15%	684,729.52	57.77%	638,949.14	58.29%	485,153.69	54.41%
固定资产	239,823.57	18.72%	192,993.97	16.28%	238,177.88	21.73%	258,342.86	28.97%
在建工程	69,283.27	5.41%	87,294.99	7.37%	357.35	0.03%	303.07	0.03%
使用权资产	3,775.57	0.29%	4,994.45	0.42%	5,651.32	0.52%	-	-
无形资产	997.25	0.08%	1,052.82	0.09%	1,568.02	0.14%	1,295.86	0.15%
长期待摊费用	2,443.98	0.19%	771.61	0.07%	993.47	0.09%	1,845.81	0.21%
递延所得税资产	132,843.55	10.37%	126,390.45	10.66%	134,021.34	12.23%	86,464.02	9.70%
其他非流动资产	6,064.74	0.47%	5,551.41	0.47%	12,947.97	1.18%	14,463.34	1.62%

非流动资产合计	1,281,117.05	100.00%	1,185,184.62	100.00%	1,096,112.86	100.00%	891,677.77	100.00%
---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	------------	---------

### (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 9 月 30 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 69,949.04 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 9 月 30 日发行人长期应收款较 2020 年 12 月 31 日增加 42,728.91 万元，增幅 156.98%，主要由于公司本期应收关联方广州广悦、金辰盈创款项增加所致。

### (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：

单位：万元

被投资单位名称	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业				
武汉当代	7,988.51	8,023.64	8,104.95	8,198.99
杭州辰旭	2,792.22	2,786.16	2,095.42	2,404.06
杭州金湖	17,083.63	17,211.03	33,267.57	15,621.84
无锡盛阳	10,265.13	107.70	-	-
武汉金辰盈创	1,418.70	1,810.53	-	-
扬子江会展	245.62	245.00	-	-
联营企业				
北极星基金	-	827.64	834.47	651.99
杭州旭发	2,377.48	2,338.24	2,095.65	5,900.41
无锡辰万	4,494.73	16,774.06	-	-
广州广悦	2,717.05	4,061.26	-	-
合计	49,383.08	54,185.26	46,398.05	32,777.30

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 9 月 30 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 49,383.08

万元，占非流动资产的比重分别为 3.68%、4.23%、4.57%和 3.85%。

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。截至 2021 年 9 月 30 日，公司长期股权投资的账面价值较上年末减少 4,802.18 万元，降幅为 8.86%，主要由于对无锡辰万权益法下收回投资所致。

### （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 9 月 30 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 706,553.00 万元，占非流动资产比例为 54.41%、58.29%、57.77%和 55.15%。报告期内，综合考虑投资物业所在地的市场状况，以及项目最新的运营及投资计划等因素，对项目可收回金额进行了减值测试，公司投资性房地产计提减值准备共计 13,679.32 万元，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 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
账面原值	1,038,028.33	989,425.18	928,916.22	739,004.89
累计折旧（摊销）	317,796.01	304,695.66	289,967.07	253,851.20
减值准备	13,679.32	-	-	-
账面价值	706,553.00	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 9 月 30 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 239,823.57 万元，占非流动资产的比重分别为 28.97%、21.73%、16.28%和 18.72%。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。2021 年 9 月 30 日，公司固定资产期末账面价值较上年末增加 46,829.60 万元，增幅为 24.26%，主要由于房屋及建筑物的增加所致。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 9 月 30 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	287,463.61	239,704.87	291,677.80	322,601.36
机器设备	61,833.10	57,708.94	63,782.68	63,900.32
运输工具	5,011.81	4,647.42	4,657.24	4,803.78
其他设备	49,707.14	48,336.85	46,850.92	45,050.26
<b>合计</b>	<b>404,015.67</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	76,003.55	72,026.52	80,708.24	90,165.47
机器设备	45,452.51	44,104.31	48,674.73	49,819.02
运输工具	4,004.29	3,841.58	3,633.76	3,598.12
其他设备	38,731.75	37,431.69	35,772.71	34,428.94
<b>合计</b>	<b>164,192.11</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	-	-	0.79	0.79
其他设备	-	-	0.52	0.52
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.31</b>	<b>1.31</b>
<b>四、账面价值</b>				
房屋及建筑物	211,460.06	167,678.35	210,969.56	232,435.88
机器设备	16,380.59	13,604.62	15,107.16	14,080.51

固定资产分类	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
运输工具	1,007.52	805.84	1,023.48	1,205.66
其他设备	10,975.39	10,905.16	11,077.69	10,620.81
合计	<b>239,823.56</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 9 月 30 日，公司在建工程分别为 303.07 万元、357.35 万元、87,294.99 万元和 69,283.27 万元，占非流动资产的比重分别为 0.03%、0.03%、7.37% 和 5.41%。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 24,328.43%，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 9 月 30 日，公司在建工程余额较上年末减少 18,011.72 万元，降幅为 20.63%，主要由于部分达到预定可使用状态，结转固定资产所致。报告期内，公司在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 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	5,223.16	45,295.31	-	-
长沙 A3 酒店项目	63,617.50	39,984.00	-	-
零星改造工程	442.61	2,015.68	357.35	303.07
合计	<b>69,283.27</b>	<b>87,294.99</b>	<b>357.35</b>	<b>303.07</b>

截至 2021 年 9 月末，公司主要在建工程进度如下：

单位：万元

项目名称	预算数	2021 年年初余额	2021 年 1-9 月增加金额	2021 年 1-9 月转入固定资产金额	2021 年 9 月末余额	工程进度
酒店改造项目	16,708.00	45,295.31	7,522.48	47,594.63	5,223.16	62.84%
长沙 A3 酒	63,630.00	39,984.00	23,633.50	-	63,617.50	99.98%

店项目						
合计	80,338.00	85,279.31	31,155.98	47,594.63	68,840.66	-

(6) 使用权资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司使用权资产明细如下：

单位：万元

固定资产分类	2021年9月30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	7,602.41	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>11,056.17</b>	<b>9,839.38</b>	<b>7,129.55</b>
<b>二、累计折旧</b>			
房屋及建筑物	4,208.97	2,919.71	1,087.17
土地使用权	3,045.74	1,906.40	381.66
机器设备	25.88	18.82	9.41
<b>合计</b>	<b>7,280.60</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	3,393.44	3,465.92	4,487.52
土地使用权	379.78	1,519.12	1,144.97
机器设备	2.35	9.41	18.82
<b>合计</b>	<b>3,775.57</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 9 月 30 日，公司使用权资产分别为 5,651.32 万元、4,994.45 万元和 3,775.57 万元，占非流动资产的比重分别为 0.52%、0.42%和 0.29%，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 9 月 30 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 997.25 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 9 月 30 日，公司无形资产余额较上年末减少 55.57 万元，降幅为 5.28%。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 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
办公软件	997.25	1,052.82	1,568.02	1,295.86
合计	<b>997.25</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 9 月 30 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 2,443.98 万元，占非流动资产的比重分别为 0.21%、0.09%、0.07%和 0.19%，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 9 月 30 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 132,843.55 万元，占非流动资产的比重分别为 9.70%、12.23%、10.66%和 10.37%。

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。2021年9月30日，公司递延所得税资产较2020年12月31日增加6,453.10万元，增幅为5.11%，主要由于内部资本化利息抵消，无需缴税，不计提所得税费用所致。

单位：万元

项目	2021年9月30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	7,390.53	9,320.39	4,119.71	3,335.25
内部交易未实现利润	57,261.95	55,372.28	50,817.89	33,346.89
可抵扣亏损	3,286.52	4,331.48	6,661.37	6,718.48
预提费用及其他	65,243.99	58,102.39	72,422.37	43,063.39
减：递延所得税负债	339.43	736.08	-	-
合计	132,843.55	126,390.45	134,021.34	86,464.02

### 3、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。

## （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9月30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	663,723.81	11.53%	707,183.54	10.60%	672,305.75	9.12%	672,493.47	8.96%
预收款项	9,351.35	0.16%	23,034.91	0.35%	23,910.17	0.32%	27,638.47	0.37%
合同负债	1,311,958.69	22.80%	1,788,277.30	26.80%	2,428,709.65	32.93%	2,844,476.61	37.90%
应付职工薪酬	7,422.63	0.13%	9,476.34	0.14%	12,518.50	0.17%	12,072.71	0.16%
应交税费	206,599.28	3.59%	261,707.49	3.92%	319,258.41	4.33%	277,432.07	3.70%
其他应付款	449,234.51	7.81%	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	1,069,754.13	18.59%	959,416.56	14.38%	1,070,933.26	14.52%	826,391.63	11.01%
其他流动负债	1,404.63	0.02%	1,830.86	0.03%	-	-	-	-
流动负债合计	3,719,449.02	64.62%	4,154,583.62	62.27%	5,010,312.37	67.94%	5,011,277.06	66.77%
长期借款	1,660,815.07	28.86%	1,771,342.26	26.55%	2,049,837.99	27.80%	1,636,588.33	21.81%

项目	2021 年 9 月 30 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
应付债券	117,415.09	2.04%	465,980.35	6.98%	154,829.86	2.10%	340,306.10	4.53%
租赁负债	1,631.15	0.03%	2,006.56	0.03%	3,148.26	0.04%	-	-
长期应付款	245,136.93	4.26%	265,826.19	3.98%	143,482.61	1.95%	503,157.40	6.70%
长期应付职工薪酬	10,741.40	0.19%	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%	-	-
非流动负债合计	2,036,013.98	35.38%	2,516,853.65	37.73%	2,364,060.15	32.06%	2,493,764.55	33.23%
负债合计	5,755,463.00	100.00%	6,671,437.26	100.00%	7,374,372.53	100.00%	7,505,041.61	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 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 5,755,463.00 万元，其中流动负债占总负债比例分别为 66.77%、67.94%、62.27%和 64.62%，非流动负债占总负债比例分别为 33.23%、32.06%、37.73%和 35.38%。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：

项目	2021年9月30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	663,723.81	17.84%	707,183.54	17.02%	672,305.75	13.42%	672,493.47	13.42%
预收款项	9,351.35	0.25%	23,034.91	0.55%	23,910.17	0.48%	27,638.47	0.55%
合同负债	1,311,958.69	35.27%	1,788,277.30	43.04%	2,428,709.65	48.47%	2,844,476.61	56.76%
应付职工薪酬	7,422.63	0.20%	9,476.34	0.23%	12,518.50	0.25%	12,072.71	0.24%
应交税费	206,599.28	5.55%	261,707.49	6.30%	319,258.41	6.37%	277,432.07	5.54%
其他应付款	449,234.51	12.08%	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	47,389.39	1.27%	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	1,069,754.13	28.76%	959,416.56	23.09%	1,070,933.26	21.37%	826,391.63	16.49%
其他流动负债	1,404.63	0.04%	1,830.86	0.04%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,719,449.02</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 9 月 30 日，流动负债占总负债的比例分别为 66.77%、67.94%、62.27%和 64.62%。截至 2021 年 9 月 30 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 22.80%和 18.59%。

### （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 9 月 30 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 9 月 30 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 9 月 30 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%
<b>合计</b>	<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 9 月 30 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 663,723.81 万元，占流动负债的比重分别为 13.42%、13.42%、17.02% 和 17.84%。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 9 月 30 日，公司应付账款较 2020 年 12 月 31 日减少 43,459.73 万元，降幅为 6.15%，主要由应付工程款减少所致。

### (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 9 月 30 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 1,311,958.69 万元，占流动负债的比重分别为 56.76%、48.47%、43.04% 和 35.27%。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 9 月 30 日，公司合同负债较上年末减少 476,318.61 万元，降幅为 26.64%，主要由于开发项目预收款减少所致。

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
长沙北辰三角洲	783,327.07
宁波堇天府	625,256.48
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）	196,558.15
成都北辰南湖香麓	189,958.05
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	170,812.25
杭州国颂府	132,872.77
重庆悦来壹号	112,095.35
长沙北辰中央公园	106,691.97
成都北辰朗诗南门绿郡	97,609.49
宁波北辰府	82,455.92



北京北辰红橡墅	78,051.43
苏州北辰旭辉壹号院	61,666.68
武汉北辰光谷里	48,567.93
廊坊北辰奥园新城	42,665.58
杭州北辰蜀山项目	29,123.55
武汉金地北辰阅风华	17,183.79
北京北辰香麓	10,600.60
武汉北辰孔雀洲	9,896.16
四川国颂府	7,955.65
北京北辰墅院 1900	7,291.03
北京北辰福第	5,715.05
北京当代北辰悦 MOMA	3,963.43
成都北辰香麓	3,071.58
南京北辰旭辉铂悦金陵	1,096.99
北京碧海方舟	600.00
其他	7,815.23
<b>合计</b>	<b>2,832,902.17</b>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 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 9 月 30 日，廊坊北辰奥园新城项目已更名为廊坊北辰香麓；

注 3：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园；

注 4：截至 2021 年 9 月 30 日，四川国颂府已更名为四川北辰国颂府。

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
宁波堇天府	571,916.80
长沙北辰三角洲	383,017.49
宁波北辰府	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 9 月 30 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 9 月 30 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 3：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

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
宁波北辰府	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>

注 1：截至 2021 年 9 月 30 日，杭州北辰蜀山项目已更名为杭州北辰奥园。

截至 2021 年 9 月 30 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 9 月 30 日
长沙北辰三角洲	202,979.45
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	168,858.09
重庆悦来壹号	157,630.23
海口北辰府	121,731.13
武汉金地北辰阅风华	121,026.02
成都北辰鹿鸣苑	110,736.89
长沙北辰中央公园	109,618.29
廊坊北辰香麓	29,832.93
长沙北辰时光里	55,600.10
北辰香麓湾	49,182.49
重庆北辰香麓	29,810.89
武汉北辰光谷里	13,218.01
苏州观澜府	24,994.50
北京金辰府	12,023.25
武汉北辰经开优+(武汉辰发)	11,455.90
成都北辰天麓府	6,930.55
成都北辰香麓	4,141.77
四川北辰国颂府	3,036.74
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	2,921.19
北京当代北辰悦 MOMA	2,498.75
杭州北辰奥园	2,027.54

苏州北辰旭辉壹号院	2,508.55
武汉北辰孔雀洲	1,829.86
成都北辰南湖香麓	1,817.70
杭州国颂府	1,660.88
宁波北辰府	892.16
武汉北辰蔚蓝城市	506.37
南京北辰旭辉铂悦金陵	190.13
成都北辰朗诗南门绿郡	10.54
其他	28,502.90
<b>合计</b>	<b>1,278,173.80</b>

截至 2021 年 6 月末，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)	截至 2021 年 6 月末预收款	占 2021 年 6 月末合同负 债总额比例
1	北京金辰府	住宅	北京昌平	53.17	5.23	19.74	26.49%	34.58	21.01%
2	武汉金地北辰阅风华	住宅	湖北武汉	20.99	11.87	12.43	95.49%	20.06	12.19%
3	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	湖南长沙	371.68	299.19	341.69	87.56%	18.30	11.12%
4	重庆悦来壹号	住宅、商业	重庆渝北	100.66	40.74	89.20	45.67%	17.82	10.83%
5	武汉北辰蔚蓝城市樾东方	住宅、商业	湖北武汉	105.72	42.60	71.60	59.50%	16.17	9.82%
6	成都北辰鹿鸣苑	住宅、商业	四川成都	23.78	9.47	15.98	59.26%	10.53	6.40%
7	海口北辰府	住宅、商业	海南海口	41.91	11.52	21.03	54.78%	9.55	5.80%
8	长沙北辰中央公园	住宅	湖南长沙	24.48	64.96	71.44	90.93%	8.56	5.20%
9	长沙北辰时光里	住宅、商业	湖南长沙	13.07	5.10	10.61	48.07%	5.00	3.04%
10	廊坊北辰香麓	住宅、商业	河北廊坊	25.73	9.41	27.80	33.85%	4.51	2.74%
11	宁波香麓湾	住宅	浙江余姚	21.82	3.07	11.26	27.26%	3.73	2.27%
<b>合计</b>				<b>803.01</b>	<b>503.16</b>	<b>692.78</b>	<b>-</b>	<b>164.59</b>	<b>90.41%</b>

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9月30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9,351.35万元，占流动负债的比重分别为0.55%、0.48%、0.55%和0.25%，占比较小。

#### （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9月30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206,599.28万元，占流动负债的比重分别为5.54%、6.37%、6.30%和5.55%。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9月30日，公司应交税费较2020年12月31日减少55,108.21万元，降幅为21.06%，主要由于应交土地增值税、应交企业所得税降低所致。

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9月30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	15,430.43	7.47%	10,364.45	3.96%	11,613.74	3.64%	29,650.93	10.69%
营业税	-	-	-	-	94.05	0.03%	944.72	0.34%
企业所得税	22,457.89	10.87%	49,021.90	18.73%	58,337.28	18.27%	85,299.43	30.75%
城市维护建设税	1,291.84	0.63%	527.90	0.20%	700.37	0.22%	1,100.19	0.40%
土地增值税	165,247.54	79.98%	191,912.28	73.33%	244,472.32	76.58%	147,490.18	53.16%
契税	-	-	5,782.50	2.21%	-	-	7,389.24	2.66%
教育税附加及其他	2,171.58	1.05%	4,098.46	1.57%	4,040.65	1.27%	5,557.37	2.00%
合计	206,599.28	100.00%	261,707.49	100.00%	319,258.41	100.00%	277,432.07	100.00%

#### （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 9 月 30 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 449,234.51 万元，占流动负债的比重分别为 4.80%、7.84%、9.72% 和 12.08%。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。2021 年 9 月 30 日，公司其他应付款较 2020 年 12 月 31 日增长较大，主要由于应付关联公司款项及应付子公司少数股东的股利增加所致。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司应付子公司少数股东的股利情况如下：

单位：万元

子公司	应付股利
南京旭辰置业有限公司	14,700.00
苏州北辰旭昭置业有限公司	25,000.00
北京北辰当代置业有限公司	116.22
合计	39,816.22

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9月30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	47,389.39	116.22	1,716.22	1,716.22
其他应付款：				
应付少数股东款项	31,951.51	24,730.68	27,638.84	29,248.37
应付关联公司款项	165,300.99	130,795.07	65,258.72	62,058.99
押金及保证金	48,342.87	47,978.74	48,358.89	45,502.99
预提费用	7,858.82	9,064.73	9,844.21	8,150.40
应付诚意金	1,827.09	2,935.49	2,881.32	2,279.32
应付维修费	1,743.39	4,080.26	3,955.90	4,254.48

应付能源费	3,626.40	3,741.05	3,483.42	3,310.38
代收售房契税、公共维修基金	4,904.35	4,320.53	3,390.63	5,164.22
应付销售代理费	8,341.06	7,605.18	6,564.13	5,562.42
应付物业管理费	1,220.17	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	-
其他	126,728.49	165,147.47	215,242.03	22,585.50
<b>合计</b>	<b>449,234.53</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 9 月 30 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 1,069,754.13 万元，占流动负债的比重分别为 16.49%、21.37%、23.09%和 28.76%。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 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年 12 月 31 日增加 110,337.57 万元，增幅为 11.50%，主要由于一年内到期的应付债券增加所致。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 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9月30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	321,240.66	531,501.86	336,861.65	589,729.61
1年内到期的应付债券	392,010.93	52,222.66	358,476.11	149,432.22
1年内到期的长期应付款	353,141.20	372,597.58	373,021.11	87,229.80
1年内到期的租赁负债	3,361.34	3,094.47	2,574.39	-
<b>合计</b>	<b>1,069,754.13</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9月30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	1,660,815.07	81.57%	1,771,342.26	70.38%	2,049,837.99	86.71%	1,636,588.33	65.63%
应付债券	117,415.09	5.77%	465,980.35	18.51%	154,829.86	6.55%	340,306.10	13.65%
租赁负债	1,631.15	0.08%	2,006.56	0.08%	3,148.26	0.13%	-	-
长期应付款	245,136.93	12.04%	265,826.19	10.56%	143,482.61	6.07%	503,157.40	20.18%
长期应付职工薪酬	10,741.40	0.53%	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%	-	-
非流动负债合计	2,036,013.98	100.00%	2,516,853.65	100.00%	2,364,060.15	100.00%	2,493,764.55	100.00%

### (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 9 月 30 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 1,660,815.07 万元，占非流动负债的比重分别为 65.63%、86.71%、70.38%和 81.57%。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 9 月 30 日，公司长期借款较 2020 年 12 月 31 日减少 110,527.19 万元，降幅为 6.24%。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年9月30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	1,083,208.83	65.22%	1,271,431.26	71.78%	1,256,602.54	61.30%	1,566,588.33	95.72%
信用借款	518.81	0.03%	3,055.00	0.17%	12,220.00	0.60%	-	-
保证借款	577,087.42	34.75%	496,856.00	28.05%	781,015.45	38.10%	70,000.00	4.28%



合计	1,660,815.07	100.00%	1,771,342.26	100.00%	2,049,837.99	100.00%	1,636,588.33	100.00%
----	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

## (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 9 月 30 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 117,415.09 万元，占非流动负债的比重分别为 13.65%、6.55%、18.51% 和 5.77%。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 9 月 30 日，公司应付债券余额较上年末减少 348,565.26 万元，降幅为 74.80%，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。

## (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 9 月 30 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 245,136.93 万元，占非流动负债的比重分别为 20.18%、6.07%、10.56% 和 12.04%。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 9 月 30 日，公司长期应付款余额较上年末减少 20,689.26 万元，降幅为 7.78%，主要由应付少数股东款项减少所致。

## 3、公司有息债务（含息）情况

(1) 2018 年末、2019 年末、2020 年末以及 2021 年 9 月末，发行人金融机构有息债务余额分别为 3,339,694.66 万元、3,518,943.58 万元、2,918,328.83 万元以及 2,587,948.24 万元，占同期末总负债的比例分别为 44.50%、47.72%、53.27% 以及 44.97%。最近一期末，发行人银行借款余额为 93.89 亿元，占有息负债余额的比例为 36.28%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 107.34 亿元，占有息负债余额的比例为 41.48%。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司金融机构有息债务总余额合计 2,587,948.24 万元，明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款		
一年内到期的长期借款	321,240.66	12.41%
一年内到期的应付债券	392,010.93	15.15%
一年内到期的长期应付款	21,270.33	0.82%
长期借款	1,660,815.07	64.17%
应付债券	117,415.09	4.54%
长期应付款	75,196.16	2.91%
<b>合计</b>	<b>2,587,948.24</b>	<b>100.00%</b>

注：上表各项数据含息，利息计入一年内到期部分。

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	0.67	22,118.97	299,121.03	<b>321,240.66</b>
长期借款	518.81	577,087.42	1,083,208.83	<b>1,660,815.07</b>

注：上表各项数据含息，利息计入一年内到期部分。

(2) 截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	37,740.66	5.14%	120,899.52	23.20%
其中担保借款	-		36,016.00	6.91%
债券融资	392,010.93	53.37%	85,607.52	16.43%
其中担保债券	-		-	
信托融资	283,500.00	38.60%	312,600.00	60.00%
其中担保信托	220,800.00	30.06%	110,800.00	21.27%
其他融资	21,270.33	2.90%	1,900.00	0.36%
其中担保融资				
<b>合计</b>	<b>734,521.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>521,007.04</b>	<b>100.00%</b>

(续上表)

项目	2-3 年 (含 3 年)	3 年以上	合计
----	------------------	-------	----

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	61,606.12	26.34%	718,609.42	65.42%	938,855.72	36.28%
其中担保借款	-		-		36,016.00	1.39%
债券融资	31,807.57	13.60%	-		509,426.02	19.68%
其中担保债券	-		-		-	
信托融资	138,300.00	59.12%	308,800.00	28.11%	1,043,200.00	40.31%
其中担保信托	138,300.00	59.12%	188,800.00	17.19%	658,700.00	25.45%
其他融资	2200	0.94%	71,096.16	6.47%	96,466.49	3.73%
其中担保融资						
<b>合计</b>	<b>233,913.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,098,505.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,587,948.24</b>	<b>100.00%</b>

注：上表各项数据含息，利息计入一年内到期部分。

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。

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### (三) 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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,386,432.85	1,509,349.73	1,983,122.63	2,645,552.39
经营活动现金流出小计	948,619.19	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>437,813.66</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	2,187.96	96,831.81	23,677.97	159,252.16
投资活动现金流出小计	108,146.02	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>-105,958.06</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	1,277,314.88	957,191.83	1,489,700.21	1,686,630.04
筹资活动现金流出小计	1,739,524.92	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>-462,210.03</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>-130,354.43</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 1-9 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 1,386,432.85 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 948,619.19 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 437,813.66 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现金流量净额减少所致。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 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长 432,131.40 万元，增幅为 7,604.91%，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 1-9 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 -105,958.06 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 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 177,505.08 万元，降幅较大，主要由当期购投资收回的现金减少及建固定资产、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 1-9 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 -462,210.03 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 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 435,380.47 万元，主要系公司当期偿还了较多借款所致。

## （四）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 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	74.90%	77.18%	78.61%	81.67%
流动比率	1.72	1.80	1.65	1.66
速动比率	0.44	0.44	0.44	0.45
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（亿元）	14.58	19.35	36.53	37.79
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	0.10	0.11
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.04	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 9 月 30 日，公司的流动比率分别为 1.66、1.65、1.80 和 1.72；公司的速动比率分别为 0.45、0.44、0.44 及 0.44。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 9 月 30 日，公司的资产负债率分别为 81.67%、78.61%、77.18%和 74.90%。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 9 月 30 日，公司负债总额 5,755,463.00 万元，比 2020 年末下降 13.73%，其中预收款项与合同负债总额为 1,321,310.04 万元，占负债总额的比例为 22.96%。总体来看，公司经营稳健，偿债能力较强。

## （五）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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,719,399.49	1,799,598.24	2,012,236.37	1,786,416.28
营业成本	1,366,176.28	1,368,440.09	1,290,443.18	1,188,223.68
销售费用	38,472.05	53,946.11	55,516.10	50,718.64
管理费用	63,092.59	84,883.99	91,820.13	88,973.63
财务费用	45,931.45	30,025.68	41,476.58	54,638.94
营业利润	62,275.66	116,695.89	274,623.83	280,598.13
利润总额	63,537.25	115,990.01	276,320.57	280,031.93
净利润	23,952.74	57,598.34	184,384.05	199,314.15
归属于母公司所有者的净利润	30,231.74	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 1-9 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	1,577,674.41	91.79%	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	130,102.73	7.57%	173,827.36	9.66%	266,035.81	13.23%	262,901.96	14.72%
其他	11,043.56	0.64%	9,514.46	0.53%	9,658.84	0.48%	9,580.87	0.54%
合计	<b>1,718,820.70</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 1-9 月，公司主营业务收入较上年同期增加 1,236,723.45 万元，增幅为 256.53%。分板块来看，公司发展物业受开发周期的影响，可结算面积增加，实现收入 1,577,674.41 万元，同比增长 307.31%；公司投资物业（含酒店）随着国内新冠疫情得到有效控制，酒店入住率及会议场所出租率有所提升，实现收入 130,102.73 万元，同比增长 43.31%。

最近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例分别为 99.97%、99.94%、99.96%和 99.97%，公司营业收入的构成基本保持稳定。

## 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 1-9 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	1,281,005.72	93.77%	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	75,229.98	5.51%	95,354.69	6.97%	107,049.01	8.30%	101,134.27	8.51%
其他	9,879.07	0.72%	12,290.80	0.90%	11,137.30	0.86%	10,819.98	0.91%
合计	1,366,114.77	100.00%	1,368,398.22	100.00%	1,290,416.75	100.00%	1,188,143.36	100.00%

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 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 1,366,114.77 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 1-9 月，公司主营业务成本较上年同期增加 1,072,156.86 万元，增幅为 364.73%。

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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
出售开发产品业务	296,668.69	354,871.81	563,016.63	437,160.68
投资物业和酒店业务	54,872.75	78,472.67	158,986.80	161,767.69
其他	1,164.49	-2,776.34	-1,478.46	-1,239.11
合计	<b>352,705.93</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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
出售开发产品业务	18.80%	21.96%	32.45%	28.89%
投资物业和酒店业务	42.18%	45.14%	59.76%	61.53%
其他	10.54%	-29.18%	-15.31%	-12.93%
综合毛利率	<b>20.52%</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 1-9 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、430,568.14 万元和 352,705.93 万元。同期主营业务毛利率分别为 33.47%、35.83%、23.93%和 20.52%。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所致。

2021 年 1-9 月，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	22.91
600708.SH	光明地产	14.18
600376.SH	首开股份	17.17
中值		<b>17.17</b>
均值		<b>18.09</b>
601588.SH	北辰实业	20.52

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 42.18%。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 1-9 月，受疫情反复的影响，公司投资物业和酒店业务毛利率略有下降。

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 18.80%。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董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%。宁波董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。2021 年 1-9 月，公司出售开发产品毛利率降低主要是本期结算项目毛利率较低。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。

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 1-9 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	38,472.05	2.24%	53,946.11	3.00%	55,516.10	2.76%	50,718.64	2.84%
管理费用	63,092.59	3.67%	84,883.99	4.72%	91,820.13	4.56%	88,973.63	4.98%

财务费用	45,931.45	2.67%	30,025.68	1.67%	41,476.58	2.06%	54,638.94	3.06%
合计	<b>147,496.10</b>	<b>8.58%</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 1-9 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 147,496.10 万元，占同期营业收入的比重分别为 10.88%、9.38%、9.38%和 8.58%，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 1-9 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	9,972.33	25.92%	12,076.33	22.39%	14,960.24	26.95%	14,378.80	28.35%
广告费	4,596.45	11.95%	11,921.41	22.10%	12,257.51	22.08%	13,443.38	26.51%
办公消耗费	4,483.97	11.66%	6,462.81	11.98%	6,133.11	11.05%	6,612.21	13.04%
咨询服务费	17,915.85	46.57%	20,829.69	38.61%	18,524.70	33.37%	12,349.42	24.35%
能源费	237.28	0.62%	902.75	1.67%	722.81	1.30%	613.01	1.21%
经营性租赁	391.16	1.02%	804.38	1.49%	1,295.80	2.33%	1,443.02	2.85%
固定资产折旧	150.08	0.39%	194.06	0.36%	269.94	0.49%	299.62	0.59%
资产保养维修费用	31.99	0.08%	44.72	0.08%	23.41	0.04%	85.64	0.17%
其他	692.95	1.80%	709.95	1.32%	1,328.58	2.39%	1,493.53	2.94%
合计	<b>38,472.05</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 1-9 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 38,472.05 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 2.84%、2.76%、3.00%和 2.24%。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。

#### （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 1-9 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	40,835.41	64.72%	55,837.01	65.78%	60,440.66	65.83%	50,771.66	57.06%
运营管理费	5,068.99	8.03%	5,610.63	6.61%	5,168.70	5.63%	11,971.09	13.45%
资产保养维修费用	1,677.77	2.66%	3,580.90	4.22%	3,378.85	3.68%	4,376.20	4.92%
经营性租赁	208.25	0.33%	238.36	0.28%	2,290.61	2.49%	3,353.27	3.77%
固定资产折旧	992.27	1.57%	1,293.35	1.52%	1,546.96	1.68%	2,064.82	2.32%
使用权资产折旧	2,453.66	3.89%	3,337.09	3.93%	1,478.24	1.61%	-	-
咨询服务费	6,082.78	9.64%	7,541.54	8.88%	10,735.32	11.69%	6,289.76	7.07%
能源费	684.75	1.09%	991.69	1.17%	1,435.88	1.56%	1,174.46	1.32%
宣传费	309.64	0.49%	653.05	0.77%	382.11	0.42%	175.32	0.20%
无形资产摊销	579.32	0.92%	1,236.08	1.46%	926.75	1.01%	782.40	0.88%
使用的消费品成本	513.27	0.81%	475.24	0.56%	188.33	0.21%	85.11	0.10%
其他	3,686.49	5.84%	4,089.02	4.82%	3,847.73	4.19%	7,929.53	8.91%
合计	63,092.59	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 1-9 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 63,092.59 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 4.98%、4.56%、4.72%和 3.67%。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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	140,608.08	216,217.85	224,789.43	214,202.67
减：资本化利息	-83,540.94	-169,545.68	-170,057.34	-148,342.18
减：利息收入	-11,526.56	-17,228.91	-13,729.76	-12,484.41
汇兑损失	1.01	-53.56	16.46	255.80
手续费及其他	389.86	635.97	457.79	1,007.07
合计	45,931.45	30,025.68	41,476.58	54,638.94

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 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 45,931.45 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 3.06%、2.06%、1.67% 及 2.67%。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。

## **5、资产减值损失**

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 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 65,010.34 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 1.32%、3.79%、4.97% 和 3.78%。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。2021 年 1-9 月，公司资产减值损失较上年同期增长 54,396.50 万元，增幅 512.51%，主要由于公司本期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，对项目可变现净值进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备；同时综合考虑投资物业所在地的市场状况，以及项目最新的运营及投资计划等因素，对项目可收回金额进行了减值测试，对账面价值高于其可收回金额的投资性房地产计提资产减值准备所致。

## **6、投资收益**

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 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 11,279.92 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 1.06%、0.94%、1.32% 和 0.66%，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 1-9 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 89,869.03 万元。公司税金及附加主要包括营业税、土地增值税等。

报告期内，公司税金及附加情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	8.94	0.01%	108.10	0.13%	350.28	0.17%	2,477.50	2.11%
城市维护建设税	2,664.52	2.96%	4,581.78	5.50%	6,502.20	3.24%	5,635.67	4.81%
教育费附加	1,916.86	2.13%	2,891.35	3.47%	4,116.74	2.05%	3,815.59	3.26%
房产税	10,081.16	11.22%	15,353.10	18.44%	16,882.76	8.42%	17,026.36	14.53%
印花税	1,051.35	1.17%	1,081.94	1.30%	1,679.47	0.84%	2,059.44	1.76%
土地增值税	67,237.37	74.82%	49,372.79	59.29%	157,624.86	78.62%	72,586.62	61.95%
增值税	5,090.12	5.66%	6,877.89	8.26%	9,424.44	4.70%	8,509.06	7.26%
其他	1,818.73	2.02%	3,002.19	3.61%	3,902.36	1.95%	5,059.81	4.32%
合计	<b>89,869.03</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 1-9 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 23,952.74 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 30,231.74 万元，占合并口径净利润的比重分别为 59.68%、89.70%、47.05%和 126.21%。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。

## **（六）关联交易情况**

### **1、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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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，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摘要“第三节 发行人基本情况”中“四、发行人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摘要“第三节 发行人基本情况”中“四、发行人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摘要“第三节 发行人基本情况”之“六、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 2021 年 6 月 30 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”）（注）	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”）（注）	其他
合肥旭辉企业管理有限公司（“合肥旭辉”）（注）	其他
上海新置建筑工程有限公司（“上海新置”）（注）	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司（“康辰亚奥”）	其他

注：截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月期间，上述公司不再是本公司重要子公司的少数股东，因此无需作为关联方列示。

## 2、关联交易情况

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月关联交易情况如下：

### （1）采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2021 年 1-6 月	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	0.50	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	792.50	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	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北辰会展投资	提供网络接入服务	47.17	89.00	94.34	-

### （3）关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员报酬	729.62	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	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北辰会展投资	办公用房	234.54	489.31	403.89	1.43
国际展览中心	办公用房	96.18	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	2021 年 1-6 月	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	45.00	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 2021 年 6 月末，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，发行人作为承租方增加的使用权资产如下：

单位：万元

出租方	租赁资产种类	2021 年 1-6 月	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，发行人作为承租方承担的租赁负债利息支出如下：

单位：万元

出租方	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北辰集团	36.29	95.01	22.94	-

#### （5）关联担保情况

截至 2021 年 6 月 30 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）	99,500.00	2018-09-28	2028-09-28	否

注 1：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。

#### （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 2021 年 6 月 30 日，发行人自股东取得股东往来款以及往来款利息余额为 200,216.60 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。截至 2021 年 6 月 30 日，该款项已到期并偿还。

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。截至 2021 年 6 月 30 日，该款项已到期并偿还。

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。

于 2021 年 1 月 8 日，发行人自北辰集团取得往来款 500,000,000 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。

于 2021 年 1 月 21 日，发行人自北辰集团取得往来款 200,000,000 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。

于 2021 年 3 月 24 日，发行人自北辰集团取得往来款 200,000,000 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。

于 2021 年 6 月 25 日，发行人自北辰集团取得往来款 300,000,000 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。

于 2021 年 6 月 28 日，发行人自北辰集团取得往来款 300,000,000 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。

## ②为广州广悦提供股东借款及股东借款利息

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人为广州广悦提供股东借款及股东借款利息余额为 27,685.37 万元。

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 16,120.47 万元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.50%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 2 月 4 日，发行人为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 9,800,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.50%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 3 月 19 日，发行人为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 14,700,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.50%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

于 2021 年 6 月 2 日，发行人为联营企业广州广悦提供项目开发往来款 90,650,000 元，该款项期限为两年，利率为固定利率 6.50%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

③为武汉金辰盈创提供项目开发款及项目开发往来款利息

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人为武汉金辰盈创提供项目开发款及项目开发往来款利息余额为 1,963.54 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、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 6 月 30 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	2021 年 6 月 30 日	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	-	97,990.00	125,590.00	134,820.00

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、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 6 月 30 日，自关联方取得往来款项余额如下：

单位：万元

公司名称	2021 年 6 月 30 日	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	4,200.00	5,800.00	6,800.00
杭州金湖	13,750.00	13,750.00	31,250.00	31,250.00
杭州旭发	-	-	-	7,688.58
杭州辰旭	5,815.99	5,815.99	7,600.99	9,620.12
无锡盛阳	20,800.00	38,000.00	2,000.00	-
无锡辰万	14,700.00	14,700.00	12,250.00	-
合计	59,265.99	76,465.99	58,900.99	55,358.70

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	2021年9月30日	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。

3、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	2021年9月30日	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	9,031.74	31.66	-	-
长期应收款	广州广悦	18,653.63	16,120.47	-	-
一年内到期非流动资产	武汉金辰盈创	3.54	-	-	-
长期应收款	武汉金辰盈创	1,960.00	-	-	-

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021年9月30日	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	4,200.00	5,800.00	6,800.00
其他应付款	杭州金湖	13,750.00	13,750.00	31,250.00	31,250.00
其他应付款	杭州辰旭	5,815.99	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	20,800.00	38,000.00	2,000.00	-
其他应付款	无锡辰万	14,700.00	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	651.75	444.95	577.99	679.08
一年内到期的非流动负债	北辰集团	1,632.98	1,568.54	1,138.90	-
其他应付款	北辰集团	120,126.88	50,061.57	-	-
长期应付款	北辰集团	80,000.00	50,000.00	-	-

#### 4、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。

#### 5、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。

#### 6、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。”

## （七）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 9 月末，发行人对外担保余额（不含发行人与子公司之间的担保）合计 0.00 亿元，占期末净资产的比例为 0.00%。

### 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 2021 年 9 月 30 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 2,147,386.26 万元，明细如下：

项目名称	按揭款担保余额（万元）
海口北辰府	954,318.28
长沙北辰三角洲	437,599.09

重庆悦来壹号	113,020.08
武汉北辰蔚蓝城市	106,399.26
北京金辰府	99,895.79
武汉北辰蔚蓝城市樾东方	91,716.70
长沙北辰中央公园	75,238.07
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	46,564.69
廊坊北辰香麓	45,189.11
苏州观澜府	34,035.69
成都北辰鹿鸣苑	26,481.39
武汉北辰孔雀洲	24,260.74
四川北辰国颂府	15,615.98
成都北辰天麓府	14,019.32
成都北辰香麓	13,596.94
北京北辰墅院 1900	11,841.59
成都北辰南湖香麓	11,628.15
武汉北辰光谷里	6,563.71
北京北辰红橡墅	5,992.13
武汉北辰经开优+	4,164.60
其他	9,244.95
合计	<b>2,147,386.26</b>

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。

## （八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书摘要签署日，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。

## （九）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 2021 年 9 月 30 日，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

受限资产	2021 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	210,823.96	按揭保证金、工程履约担保金等
存货	938,731.72	借款抵押

投资性房地产	372,485.26	借款抵押
固定资产	116,978.81	借款抵押
在建工程	63,617.50	借款抵押
合计	<b>1,702,637.25</b>	-

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人受限资产总额为 1,702,637.25 万元，占 2021 年 9 月末净资产的比例为 88.28%，占 2021 年 9 月末总资产的比例为 22.16%。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 2021 年 9 月 30 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。

## 四、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，加快改革创新步伐，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 74.00 万平方米，开复工面积 585.00 万平方米，竣工面积 202.00 万平方米；力争实现销售面积 106.00 万平方米，签订合同金额（含车位）人民币 190.00 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级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，公司以旗下首都会展集团为依托，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。

## 五、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 9 月 30 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 13.39 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 9 月 30 日 (发行前)	2021 年 9 月 30 日 (发 行后)	增减变动
流动资产	6,403,080.98	6,403,080.98	-
非流动资产	1,281,117.05	1,281,117.05	-
资产总计	7,684,198.02	7,684,198.02	-
流动负债	3,719,449.02	3,585,549.02	-133,900.00
非流动负债	2,036,013.98	2,169,913.98	133,900.00
负债合计	5,755,463.00	5,755,463.00	-
资产负债率 (%)	74.90%	74.90%	-
流动比率 (倍)	1.72	1.79	0.07
速动比率 (倍)	0.44	0.45	0.01
非流动负债占比 (%)	35.38%	37.70%	2.33%

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据2021年12月3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（第二期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）011757），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。

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）评级报告揭示的主要风险

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、未来在建拟建项目资金投入仍较大。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，预售资金管理、外部融资收紧对公司流动性管理提出更高要求。

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、存货减值压力较大。近年来北辰实业存货跌价损失金额较大，在当前房地产调控背景下，未来仍将面临较大的存货减值压力。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2018/5/21	AA+	稳定	联合信用评级有限公司	-
2018/6/20	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2018/10/24	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2019/3/29	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	-
2019/5/15	AA+	稳定	联合信用评级有限公司	-
2019/6/10	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2019/6/19	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2019/12/31	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	-
2020/6/16	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	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
2020/6/19	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	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
2020/6/23	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	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
2020/7/28	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2021/4/19	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	-
2021/5/10	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	-
2021/5/20	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-



## （四）跟踪评级安排

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。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

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2021年9月30日，发行人获得主要贷款银行的授信总额为158.87亿元，已使用额度93.67亿元，尚未使用的授信额度65.20亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用 额度	未使用 额度
北辰实业	工商银行	104.72	75.73	28.99
北辰实业	广发银行	22.08	4.02	18.06
北辰实业	北京银行	21.67	9.10	12.57
北辰实业	中国建设银行	10.40	4.82	5.58
合计		158.87	93.67	65.20

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券6只/49.99亿元，累计偿还债券27.00亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 59.97 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	类型	起息日	回售日 (如有)	到期日	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
1	21 北辰 G1	北辰实业	一般公司债	2021/7/26	2024/7/26	2026/7/26	3+2	3.19	3.46	3.19
2	20 北辰 01	北辰实业	私募债	2020/1/15	2023/1/15	2025/1/15	3+2	6.00	4.17	6.00
3	19 北辰 F1	北辰实业	私募债	2019/4/16	2022/4/16	2024/4/16	3+2	12.00	4.80	12.00
4	14 北辰 02	北辰实业	一般公司债	2015/1/20	2020/1/20	2022/1/20	5+2	15.00	5.20	14.98
公司债券小计								36.19	/	36.17
5	20 北辰实业 MTN001	北辰实业	中期票据	2020/10/28	/	2022/10/28	2	2.60	3.78	2.60
6	19 北辰实业 MTN001	北辰实业	中期票据	2019/6/28	/	2022/6/28	3+N	10.00	5.20	10.00

序号	债券简称	发行主体	类型	起息日	回售日 (如有)	到期日	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
7	17 北辰实业 MTN001	北辰实业	中期票据	2017/9/20	2020/9/20	2022/9/20	3+2	13.20	3.80	11.20
债务融资工具小计								<b>25.80</b>	/	<b>23.80</b>
合计								<b>61.99</b>	/	<b>59.97</b>

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人存在存续永续期债。北辰实业发行面值总额为人民币 10.00 亿元永续中期票据，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金 额	尚未发行 金额
1	北辰实业	公司债券	中国证券监督管理委员会	2021-06-24	30.00	3.19	26.81
2	北辰实业	债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	2021-11-29	14.50	0.00	14.50
合计		-	-	-	<b>44.50</b>	<b>3.19</b>	<b>41.31</b>

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）其他影响资信情况的重大事项

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。

## 第六节 信息披露安排

### 一、发行人关于信息披露的承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 二、发行人关于信息披露事务管理制度的承诺

发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### “第二章 信息披露的内容及披露标准

第十三条 公司编制招股说明书应符合中国证监会的相关规定。凡是对投资者作出投资决策有重大影响的信息，均应在招股说明书中披露。

公开发行证券的申请经中国证监会核准后，在证券发行前公告招股说明书。

第十四条 公司董事、监事、高级管理人员应对招股说明书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。招股说明书应加盖公司公章。

第十五条 证券发行申请经中国证监会核准后至发行结束前，发生重要事项的，公司应向中国证监会书面说明，并经中国证监会同意后，修改招股说明书或者作相应的补充公告。

第十六条 公司申请证券上市交易，应按照上市地交易所的规定编制上市公告书，并经交易所审核同意后公告。公司董事、监事、高级管理人员应对上市公告书签署书面确认意见，保证所披露的信息真实、准确、完整。上市公告书应加盖公司公章。

第十七条 招股说明书、上市公告书引用保荐人、证券服务机构的专业意见或者报告的，相关内容应当与保荐人、证券服务机构出具的文件内容一致，确保引用保荐人、证券服务机构的意见不会产生误导。

第十八条 本制度第十三条至十七条关于招股说明书的规定适用于公司债券募集说明书。

第十九条 公司在非公开发行新股后，应当依法披露发行情况报告书。

第二十条 公司应披露的定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告。凡是对投资者作出投资决策有重大影响的信息，均应当披露。

年度报告中的财务会计报告应当经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计。

第二十一条 年度报告应当在每个会计年度结束之日起 4 个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，季度报告应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内编制完成并披露。

第二十二条 公司在年度报告披露之前，应与会计师事务所工作人员共同做好利润分配方案、公司业绩等信息的保密工作。

公司应切实提高年报披露质量，在“管理层讨论与分析”中就公司未来发展情况进行充分的论述。

第二十三条 公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。监事会应当提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映上市公司的实际情况。

董事、监事、高级管理人员对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

第二十四条 因故无法形成董事会审议定期报告的决议的，公司应当以董事会公告的形式对外披露相关情况，说明无法形成董事会决议的原因和存在的风险。

公司不得披露未经董事会审议通过的定期报告。

第二十五条 公司预计经营业绩发生亏损或者发生大幅变动的，应当及时进行业绩预告。

第二十六条 定期报告披露前出现业绩泄露，或者出现业绩传闻且公司证券及其衍生品 种交易出现异常波动的，公司应及时披露本报告期相关财务数据。

第二十七条 定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

第二十八条 年度报告、中期报告和季度报告的内容、格式及编制规则，按中国证监会、上海证券交易所和香港联合交易所的相关规定执行。

第二十九条 公司在定期报告披露后，条件允许的情况下可举行公开说明会，由公司管理人员与各类投资者公开进行沟通。公开说明会主要应采用互联网方式，以便于普通投资者参与。

召开公开说明会的，公司原则上应提前刊登公告，提示投资者参加。公开说明会召开后，公司应在两个交易日内将公开说明会的会议记录通过上海证券交易所网站“上市公司专区”进行报备。

第三十条 临时报告是指公司按照法律、法规和规范性文件发布的除定期报告以外的公告，包括但不限于重大事件公告、董事会决议、监事会决议、股东大会决议、应披露的交易、关联交易、其他应披露的重大事项等。临时报告（监事会公告除外）由公司董事会发布并加盖董事会公章。

第三十一条 发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应立即披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前述所称重大事件包括：

（一）经营方针和经营范围的重大变化；

（二）重大投资行为和重大的购置财产的决定；

（三）订立重要合同，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；

（四）发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况，或者发生大额赔偿责任；

（五）发生重大亏损或者重大损失；

（六）生产经营的外部条件发生的重大变化；

（七）董事、1/3 以上监事或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

（八）持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人，其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化；

（九）公司减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（十）涉及公司的重大诉讼、仲裁，股东大会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效；

（十一）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

（十二）新公布的法律、法规、规章、行业政策可能对公司产生重大影响；

（十三）董事会就发行新股或者其他再融资方案、股权激励方案形成相关决议；

（十四）法院裁决禁止控股股东转让其所持股份；任一东所持公司 5%以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权；

（十五）主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押；

（十六）主要或者全部业务陷入停顿；

（十七）对外提供重大担保；

（十八）获得大额政府补贴等可能对公司资产、负债、权益或者经营成果产生重大影响的额外收益；

（十九）变更会计政策、会计估计；

（二十）因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有关机关责令改正或者经董事会决定进行更正；

（二十一）中国证监会和上海证券交易所规定的其他情形。

第三十二条 公司应在最先发生的以下任一时点，及时履行重大事件的信息披露义务：

（一）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

（二）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生并报告时。

在上述规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（一）该重大事件难以保密；

（二）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；

（三）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

临时报告所列项，要进行信息披露的披露标准按照上市地交易所股票上市规则规定的标准执行。

第三十三条 公司披露重大事件后，已披露的重大事件出现可能对公司证券交易价格产生较大影响的进展或者变化的，应及时披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

在生产经营环境等发生重大变化时，公司亦应及时披露该等变化对公司的影响，如需对已披露的经营计划等进行修订的，应及时披露修订情况。

第三十四条 涉及公司的收购、合并、分立、发行股份、发行可转换公司债券、回购股份等行为导致公司股本总额、股东、实际控制人等发生重大变化的，公司应依法履行报告、公告义务，披露权益变动情况。

第三十五条 股票交易被中国证监会、者上海证券交易所和香港联合交易所根据有关规定、业务规则认定为异常波动的，公司应及时了解造成证券及其衍生



品种交易异常波动的影响因素，应于次一交易日披露股票交易异常波动公告。股票交易异常波动的计算从公告之日起重新开始。

公司控股股东、实际控制人及其一致行动人应及时、准确地告知公司是否存在拟发生的股权转让、资产重组或者其他重大事件，并配合公司做好信息披露工作。

公共传媒传播的消息可能或已经对公司股票交易价格产生较大影响的，公司应及时向上海证券交易所提供传闻传播的证据，并根据情况发布澄清公告。

第三十六条 公司在条件具备的情况下，争取于每月初公开披露公司上月的经营数据。

第三十七条 公司在重要公告披露后，条件允许的情况下可举行公开说明会，由公司管理人员与各类投资者公开进行沟通。公开说明会主要应采用互联网方式，以便于普通投资者参与。

召开公开说明会的，公司原则上应提前刊登公告，提示投资者参加。公开说明会召开后，公司应在两个交易日内将公开说明会的会议记录通过上海证券交易所网站“上市公司专区”进行报备。”

### **“第三章 信息披露程序**

第三十八条 公司管理层应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；董事会秘书负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；董事会秘书负责组织定期报告的披露工作。

第三十九条 对于公司临时报告，公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促董事会秘书组织临时报告的披露工作。提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料。

第四十条 发生可能对公司股价或衍生产品交易价格产生重大影响的事件时，相关业务部门或子公司应通报信息披露事务管理部门的相关负责人，相关负责人应立即将有关信息汇报董事会秘书。

第四十一条 有关部门研究、决定涉及信息披露事项时，应通知董事会秘书及信息披露部门负责人列席会议，并向其提供信息披露所需要的资料。有关部门对涉及信息披露事项有疑问时，应及时向董事会秘书及信息披露部门或通过董事会秘书向证券交易所咨询。

第四十二条 发生可能对公司股价或衍生产品交易价格产生重大影响的事件需要对外披露的，相关业务部门或子公司应起草有关重大事件的披露文稿并报信息披露事务管理部门负责人和董事会秘书，经董事长审批后在指定媒体予以披露，并依法报送上市地交易所和证券监督管理部门。

第四十三条 当发现已披露的信息（包括本公司发布的公告和媒体上转载的有关本公司的信息）有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正公告、补充公告或澄清公告。

第四十四条 对于公开披露的信息，信息披露事务管理部门应根据公司内部档案资料管理制度，妥善保管有关审核意见及披露文本。”

#### **“第四章 信息披露管理**

第四十五条 信息披露事项由董事会负责，董事会秘书在董事会领导下负责信息披露的具体操作事项。

信息披露事务管理部门履行以下职责：

- （一）协调有关中介及各部门、各子公司，协助起草公司定期报告和临时报告；
- （二）关注媒体对公司的报道并及时将有关情况汇报董事会秘书；
- （三）汇总各部门和其他子公司的重大事项报告，收集相关资料并及时向董事会秘书汇报，并根据董事会秘书的指示，跟进有关重大事项的进展；
- （四）负责起草公司内部信息披露文件、资料的档案管理制度，并设专人负责公司内部信息披露文件、资料的管理。

第四十六条 董事会秘书负责协调实施信息披露事务管理制度，组织和管理信息披露事务管理部门具体承担公司信息披露工作，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合董事会秘书在财务信息披露方面的相关工作。

第四十七条 公司财务部门及相关职能部门对信息披露事务管理部门负有配合义务，在其知悉发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响，并及时通知信息披露事务管理部门，并向信息披露事务管理部门提供相关重大事项的具体信息。信息披露事务管理部门负责人应及时向董事会秘书报告。

第四十八条 公司各部门以及各分公司、子公司的负责人是本部门及本单位的信息报告第一责任人，同时各部门以及各分公司、子公司应当指定专人作为指定联络人，负责向信息披露事务管理部门或董事会秘书报告信息，提供相应的文字、业务数据及图片等资料。

第四十九条 各子公司应根据信息披露管理部门的要求，在每一期定期报告编制前向信息披露管理部门报送有关文件；如发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，各子公司应于事件发生当日通过指定联络人报告公司信息披露事务管理部门和董事会秘书。

第五十条 公司控股股东和持有公司 5%以上股份的股东应根据《信息披露管理办法》的要求，在出现或知悉应当披露的重大信息时，及时、主动通报董事会秘书，并履行相应的披露义务。

第五十一条 公司非公开发行股票时，其控股股东、实际控制人和发行对象应当及时向公司提供相关信息，配合公司履行信息披露义务。

第五十二条 通过接受委托或者信托等方式持有公司 5% 以上股份的股东或者实际控制人，应当及时将委托人情况告知公司，配合公司履行信息披露义务。

第五十三条 公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促董事会秘书组织临时报告的披露工作。

第五十四条 董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

第五十五条 监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整外，应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督，关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

监事会对定期报告出具的书面审核意见，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规、中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

第五十六条 公司各部门以及各分公司、子公司的负责人应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门和董事会秘书。

第五十七条 公司董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交

易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避关联交易审议程序和信息披露义务。

第五十八条 对于任何可能对公司股价或衍生产品交易价格产生重大影响的未公开信息，在该等信息依法成为公开信息前，知悉该等信息的人应当严格保密，并不得利用该等保密信息谋取不当利益。

第五十九条 公司在股东大会召开时，不得向参会者披露任何未披露的信息。公司工作人员接受外界采访、调研过程中，不得披露任何未公开披露的信息。法律法规有规定的情形除外。

公司董事、监事、高级管理人员在接受外界采访、调研的，应事前告知董事会秘书，原则上董事会秘书应全程参加采访或调研。采访或调研结束后，接受采访和调研的人员应将调研过程及会谈内容形成书面记录，与来访人员共同亲笔签字确认，并在两个交易日内书面通知董事会秘书，由其通过上海证券交易所网站“上市公司专区”进行报备。

第六十条 公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何机构和个人进行沟通的，不得提供内幕信息。”

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

发行人在本期公司债券存续期间，通过上交所网站披露如下信息：

（一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

（三）年度报告、半年度报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

## 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

## 五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 六、《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。

## 第七节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：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

法定代表人：李伟东

信息披露事务联系人/ 胡浩、杜艳

经办人员/联系人：

联系地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号

电话号码：010-64991277

传真号码：010-64991352

邮政编码：100101

### 二、主承销商/受托管理人/簿记管理人

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

法定代表人：余磊

经办人员/联系人：刘岳

联系地址：北京市西城区德胜国际中心 B 座

电话号码：010-62042816

传真号码：010-56766768

邮政编码：100120



### 三、主承销商

名称：瑞银证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层

法定代表人：钱于军

项目负责人：戴茜、许凯

经办人员/联系人：王珏、范围

联系地址：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12、15 层

电话号码：010-58328888

传真号码：010-58328954

邮政编码：100033

名称：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

经办人员/联系人：吴震、张春、于蔚然

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话号码：010-57615900

传真号码：010-57615902

邮政编码：100032

## 四、发行人律师

名称：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层

法定代表人：彭雪峰

经办律师：张洪、陈晖、梅艳婷

联系地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层

电话号码：010-58137001

传真号码：010-58137799

邮政编码：100020

## 五、会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

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

法定代表人：李丹

经办人员/联系人：彭啸风、徐涛、任丽君

联系地址：北京市朝阳区东三环中路7号财富中心写字楼A座26楼

电话号码：010-65335408

传真号码：010-65338800

邮政编码：100020

## 六、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

签字评级人员：吴晓丽、杨亿

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话号码：021-63501349

传真号码：021-63501349

邮政编码：200001

## 七、募集资金监管银行

开户行：浙商银行股份有限公司北京分行

负责人：张荣森

经办人员/联系人：于博予

联系地址：北京市东城区朝阳门南小街 269 号

电话号码：010-86600113

邮政编码：100005

户名：北京北辰实业股份有限公司

收款账号：1000000010120101150172

大额支付号：316100000025

## 八、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-68870311

邮政编码：200120

## 九、申请上市交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

## 十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至2021年9月30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（0588.HK）7,246,397股H股股票，持有北辰实业（601588.SH）776,165股A股股票，合计占公司总股本约0.24%。

截至2021年9月30日，华泰联合证券之母公司华泰证券股份有限公司金融创新部持有北辰实业（601588.SH）1,649,045股股票。

除上述情况外，截至本募集说明书摘要签署之日，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。

## 第八节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件

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。

（本页无正文，为《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（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

