



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)
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期)
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)

受托管理事务报告
(2024 年度)

债券受托管理人
天风证券股份有限公司



2025 年 6 月

目录

第一章 债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人的经营与财务状况	8
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，重大变化及 发行人偿债保障措施的执行情况	17
第七章 公司债券的本息偿付情况	18
第八章 发行人在公司债券《募集说明书》中约定的其他义务的执行 情况	21
第九章 债券持有人会议召开的情况	22
第十章 债券信用评级情况	23
第十一章 偿债能力和意愿分析	25
第十二章 重大事项	26
第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理 人采取的应对措施	36
第十四章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	37

重要声明

天风证券股份有限公司（以下简称“天风证券”）编制本报告的内容及信息均来源于北京北辰实业股份有限公司（以下简称“北辰实业”或“发行人”）对外公布的《北京北辰实业股份有限公司 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为天风证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，天风证券不承担任何责任。

第一章 债券概况

一、 债券名称：北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“21 北辰 G1”）。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）（简称“21 北辰 G2”）。北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 北辰 G1”）。

二、 债券简称及代码：21 北辰 G1，188461.SH。21 北辰 G2，185114.SH。22 北辰 G1，185738.SH。

三、 交易场所：上海证券交易所。

四、 债券期限：21 北辰 G1，5(3+2)年期。21 北辰 G2，5(3+2)年期。22 北辰 G1，5(3+2)年期。

五、 发行规模：21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 的发行规模分别为人民币 3.19 亿元、13.39 亿元、8.25 亿元。

六、 债券利率：21 北辰 G1 在存续期内前 3 年票面年利率为 3.46%，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可行使调整票面利率选择权，债券持有人可行使回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，发行人按照债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。21 北辰 G2 在存续期内前 3 年票面年利率为 3.46%，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可行使调整票面利率选择权，债券持有人可行使回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，发行人按照

债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。22 北辰 G1 在存续期内前 3 年票面年利率为 3.50%，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人可行使调整票面利率选择权，债券持有人可行使回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，发行人按照债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

七、起息日：21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 分别于 2021 年 7 月 26 日、2021 年 12 月 29 日、2022 年 4 月 28 日开始计息，存续期内每年的 7 月 26 日、12 月 29 日、4 月 28 日为该计息年度的起息日。

八、付息日：21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 的付息日分别为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 26 日、2022 年至 2026 年每年的 12 月 29 日、2023 年至 2027 年每年的 4 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每次付息款项不另计利息。

九、本金兑付日：21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 的本金兑付日分别为 2026 年 7 月 26 日、2026 年 12 月 29 日、2027 年 4 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十、还本付息方式：21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。

十一、本息支付方式：债券本息支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前述登记机构的相关规定办理。

十二、担保情况：21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 无担保。

十三、信用级别：债券存续期内，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司对 21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 的跟踪评级报告，发行人的主体级别为 AAA，21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 信用级别分别为 AAA、AAA、AAA。

十四、募集资金用途：21 北辰 G1 募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期及回售的公司债券本金和利息。21 北辰 G2 募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金和利息。22 北辰 G1 募集资金全部用于偿还回售的公司债券本金。

十五、债券受托管理人：天风证券股份有限公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

天风证券作为 21 北辰 G1、21 北辰 G2、22 北辰 G1 的受托管理人，报告期内按照本次债券《受托管理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券《募集说明书》等文件所约定义务的执行情况。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、 发行人概况

(一) 发行人基本信息

中文名称：北京北辰实业股份有限公司

英文名称：BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED

注册地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号

法定代表人或负责人：张杰

成立日期：1998 年 10 月 9 日

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：北辰实业

股票代码：601588.SH

网址：<http://www.beijingns.com.cn>

经营范围：物业管理；出租写字间、公寓、客房；住宿服务；房地产开发、建设、物业购置及商品房销售；承接国际国内会议、出租展览场地及设施、提供会务服务，出租出售批发零售商业用、餐饮娱乐业用场地及设施；餐饮服务、文体娱乐服务(国家禁止的项目除外)；机械电器设备、激光、电子方面的技术开发、技术服务、技术转让，设备安装，机械设备、清洗设备维修，日用品修理，美容美发，浴池服务，摄录像服务，打字、复印类商务服务，仓储服务，信息咨询；商业零售（包括代销、寄售）：百货、针纺织品、五金交电、金银首饰、家具、字画、副食品、食品、粮油食品、汽车配件、宠物食品、电子计算机、公开发行的国内版电子出版物、计生用品、防盗保险柜、

摩托车、西药制剂、中成药、医疗器械；刻字服务；修理钟表、家用电器；验光配镜服务；饮食服务；健康咨询；机动车公共停车场；承办展览展示活动；设备租赁；公司礼仪服务；游泳；体育场馆管理；技术服务；组织文化艺术交流活动；文化艺术咨询；互联网信息服务；以下限分支机构经营：出租、零售音像磁带制品、图书、期刊、电子出版物；零售卷烟、雪茄烟；服装加工。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；“互联网信息服务”、“游泳”以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）报告期内，发行人基本信息变化情况

报告期内，发行人基本信息未发生变化。

二、发行人经营状况

2024年，发行人实现营业收入715,240.72万元，同比下降54.59%。

发行人主营业务包括会展（含酒店）及商业物业、房地产开发。

会展（含酒店）业务以首都会展为依托，大力整合会展资源，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张，积极推进会展全产业链布局拓展，已成为中国国际服务贸易交易会（以下简称“服贸会”）专业运营商、高端国务政务活动服务商、首都国际会展产业发展的主要载体，并致力于打造“打造国际一流、国内领先的会展品牌”。

发行人凭借“会展+地产”的运营模式，不断加强资源整合和产业互动，以北辰商管为依托，对公司持有的写字楼、公寓、综合商业等多业态资产进行专业化资产运营和物业服务管理，打造具有北辰特

色的资产运营管理模式和物业管理标准体系。会展、地产、商管业形成相互支撑、优势互补、协同发展的新发展格局。公司房地产开发业务已形成多区域多层次的全国规模化发展布局，业务涉及住宅、公寓、别墅、写字楼、商业等多元化、多档次的物业开发和经营。截至报告期末，公司开发项目及土地储备分布在京津冀、长江经济带、川渝城市群、海南自贸港以及粤港澳大湾区等 15 个核心城市，构建了住宅、产业综合体、商业、物业服务多业务协同发展的格局。

以上发行人经营业务情况来源于《北京北辰实业股份有限公司 2024 年年度报告》等资料来源。

三、 发行人财务状况

发行人 2024 年的财务报告由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了无保留意见的审计报告（中兴华审字（2025）第 012761 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应该参照发行人 2024 年度的经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人资产负债状况

单位：万元，%

	项目	2024 年末	2023 年末	同比变动比率	变动比率超 30% 的说明
1	资产总额	4,884,188.48	5,622,514.46	-13.13	-
2	负债总额	3,707,444.52	4,069,529.55	-8.90	-
3	所有者权益	1,176,743.96	1,552,984.91	-24.23	-
4	归属母公司股东的所有者权益	969,914.26	1,284,558.33	-24.49	-

（二）发行人盈利状况

单位：万元，%

	项目	2024 年度	2023 年度	同比变 动比率	变动比率超 30%的 说明
1	营业收入	715,240.72	1,575,147.81	-54.59	主要是由于公司本期房地产开发板块收入减少所致
2	营业利润	-319,573.09	36,920.23	-965.58	受房地产业务亏损影响，导致利润水平下滑
3	利润总额	-315,232.43	39,872.69	-890.60	
4	净利润	-342,067.97	-6,343.26	-5,292.62	
5	归属于母公司股东的净利润	-282,746.40	6,806.43	-4,254.11	

(三) 发行人现金流量状况

单位：万元，%

	项目	2024 年度	2023 年度	同比变 动比率	变动比率超 30%的 说明
1	经营活动产生的现金流量净额	97,363.97	138,739.46	-29.82	-
2	投资活动产生的现金流量净额	-2,958.89	5,504.33	-153.76	主要是由于公司本期收到的关联方偿还资金净额较上期减少所致
3	筹资活动产生的现金流量净额	-266,616.79	-132,510.70	-101.20	主要是由于公司本期归还借款所致
4	期末现金及现金等价物余额	678,336.44	850,548.16	-20.25	-

(四) 发行人主要偿债能力指标

项目	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率(倍)	2.28	2.18
速动比率(倍)	0.67	0.63
资产负债率(%)	75.91	72.38
贷款偿还率(%)	100	100
利息偿还率(%)	100	100
EBITDA(万元)	-163,054.80	179,435.32
EBITDA 利息保障倍数	-1.56	1.26

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、 募集资金使用情况与核查情况

发行人已在北京银行股份有限公司北辰路支行、浙商银行股份有限公司北京分行开设募集资金专项账户，发行人、北京银行股份有限公司北辰路支行、浙商银行股份有限公司北京分行及天风证券也已按照相关规定签署了资金监管协议。

本次债券合计已发行人民币 24.83 亿元。其中，21 北辰 G1 为 3.19 亿元，21 北辰 G2 为 13.39 亿元，22 北辰 G1 为 8.25 亿元。21 北辰 G1 扣除承销费用之后的全部募集资金已于 2021 年 7 月 26 日汇入发行人本期债券募集资金专户；21 北辰 G2 全部募集资金已于 2021 年 12 月 29 日汇入发行人本期债券募集资金专户。22 北辰 G1 全部募集资金已于 2022 年 4 月 28 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

根据《募集说明书》，发行人本次公司债券募集资金用途是：21 北辰 G1 募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期及回售的公司债券本金和利息。21 北辰 G2 募集资金全部用于偿还到期的公司债券本金和利息。22 北辰 G1 募集资金全部用于偿还回售的公司债券本金。

截至 2024 年年末，本次公司债券募集资金已按《募集说明书》约定用途予以使用，且已使用完毕。

二、 募集资金专项账户运作情况与核查情况

经问询发行人、募集资金专项账户监管行，调阅相关资金凭证，截至本报告出具日，募集资金专项账户运转正常，符合相关监管要求。

三、 募集资金使用披露情况

经核查，本次公司债券募集资金在使用期间，发行人已在定期报告中披露募集资金的使用情况，符合相关监管要求。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2024 年度，发行人与本次债券相关的信息在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

1. 北京北辰实业股份有限公司关于执行董事、副总经理、董事会秘书辞任的公告 **【2024-02-01】**
2. 北京北辰实业股份有限公司关于提名执行董事候选人、聘任总经理的公告 **【2024-02-07】**
3. 北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年付息公告 **【2024-04-22】**
4. 北京北辰实业股份有限公司 2023 年年度报告 **【2024-04-24】**
5. 北京北辰实业股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告 **【2024-04-24】**
6. 北京北辰实业股份有限公司变更会计师事务所的公告 **【2024-04-30】**
7. 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）2024 年债券回售实施公告 **【2024-06-24】**
8. 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）2024 年票面利率调整公告 **【2024-06-24】**
9. 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）2024 年债券回售第一次提示性公告 **【2024-06-27】**
10. 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）2024 年债券回售第二次提示性公告 **【2024-07-01】**

11. 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）2024 年债券回售第三次提示性公告
【2024-07-02】
12. 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）回售实施结果公告 2024-07-04】
13. 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）2024 年付息公告 【2024-07-19】
14. 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）2024 年债券转售实施结果公告 【2024-08-23】
15. 北京北辰实业股份有限公司 2024 年半年度报告 【2024-08-29】
16. 北京北辰实业股份有限公司关于董事长辞任的公告
【2024-10-22】
17. 北京北辰实业股份有限公司关于聘任董事会秘书及信息披露事务负责人的公告 【2024-11-05】
18. 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）2024 年债券回售实施公告 【2024-11-26】
19. 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）2024 年票面利率调整公告 【2024-11-28】
21. 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）2024 年债券回售第一次提示性公告
【2024-11-29】
21. 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）2024 年债券回售第二次提示性公告
【2024-12-03】
22. 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）2024年债券回售第三次提示性公告
【2024-12-04】

23. 北京北辰实业股份有限公司关于选举董事长的公告
【2024-12-05】

24. 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）2024 年债券回售实施结果公告 【2024-12-06】

25 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）2024 年付息公告 【2024-12-23】

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，重大变化及发行人偿债保障措施的执行情况

一、 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化

本次债券采用无担保形式发行。

2024 年内发行人本次债券偿债保障措施未发生重大变化，能够有效保障本次债券偿付。

二、 发行人偿债保障措施的执行情况

2024 年内，发行人按照本次债券《募集说明书》的约定有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

第七章 公司债券的本息偿付情况

一、 21 北辰 G1 2024 年度本息偿付情况

1. 2024 年度是否涉及偿付本金

是 否

21 北辰 G1 的第一次本金支付日为 2026 年 7 月 26 日，若投资者于第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2. 2024 年度是否涉及偿付利息

是 否

起息日	付息日	应偿付利息 (万元)	是否已按时 偿付完毕	备注 (如有)
2023-07-26	2024-07-26	1103.74	是	-

3. 2024 年度是否涉及回售

是 否

根据本期债券《募集说明书》中设定的回售条款，“21 北辰 G1”债券持有人于回售登记期（2024 年 6 月 28 日至 2024 年 7 月 2 日）内对其所持有的全部或部分“21 北辰 G1”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21 北辰 G1”回售有效期登记数量为 5,000 手，回售金额为 5,000,000 元。发行人对回售债券进行了转售，转售债券金额 5,000,000 元。发行人已就上述事项及时进行了信息披露。

二、21 北辰 G2 2024 年度本息偿付情况

1. 2024 年度是否涉及偿付本金

是 否

21 北辰 G2 的第一次本金支付日为 2026 年 12 月 29 日，若投资者在第 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 个工作日）。

2. 2024 年度是否涉及偿付利息

是 否

起息日	付息日	应偿付利息 (万元)	是否已按时 偿付完毕	备注 (如有)
2023-12-29	2024-12-29	4632.94	是	-

3. 2024 年度是否涉及回售

是 否

根据本期债券《募集说明书》中设定的回售条款，“21 北辰 G2”债券持有人于回售登记期（2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 4 日）内对其所持有的全部或部分“21 北辰 G2”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“21 北辰 G2”回售有效期登记数量为 8,000 手，回售金额为 8,000,000 元。发行人对回售债券进行了转售，转售债券金额 8,000,000 元。发行人已就上述事项及时进行了信息披露。

二、22 北辰 G1 2024 年度本息偿付情况

1. 2024 年度是否涉及偿付本金

是

否

22 北辰 G1 的第一次本金支付日为 2027 年 4 月 28 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 2025 年 4 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2. 2024 年度是否涉及偿付利息

是

否

起息日	付息日	应偿付利息 (万元)	是否已按时 偿付完毕	备注 (如有)
2023-04-28	2024-04-28	2887.50	是	-

3. 2024 年度是否涉及回售

是

否

如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

第八章 发行人在公司债券《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

发行人在《募集说明书》中约定的其他义务：

有 无

第九章 债券持有人会议召开的情况

2024 年度，发行人未发生应召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 债券信用评级情况

2021 年 4 月 19 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《北京北辰实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时对公司发行的“21 北辰 G1”的信用状况进行了综合分析，评定信用等级为 AAA。

2021 年 12 月 3 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《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》。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时对公司发行的“21 北辰 G2”的信用状况进行了综合分析，评定信用等级为 AAA。

2022 年 4 月 20 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《北京北辰实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时对公司发行的“22 北辰 G1”的信用状况进行了综合分析，评定信用等级为 AAA。

2024 年 5 月 17 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《北京北辰实业股份有限公司及其发行的公开发行债券定期跟踪评级报告》。上海新世纪资信评估投资服务有限公司对公司的信用状况

进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；同时对公司发行的“21 北辰 G1”“21 北辰 G2”“22 北辰 G1”的信用状况进行了综合分析，评定信用等级为 AAA、AAA、AAA。

作为本次公司债券的受托管理人，天风证券特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

从短期偿债能力来看，最近两年，发行人的流动比率分别为 2.18、2.28，速动比率分别为 0.63、0.67。

从长期偿债能力来看，最近两年，发行人的资产负债率分别为 72.38%、75.91%。

最近两年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26 和 -1.56。2024 年末由于发行人房地产开发业务收入下降、净利润出现亏损，导致 EBITDA 利息保障倍数为负。

总体而言，发行人财务结构较为稳健，资产负债率相对合理，与银行等金融机构保持良好的合作关系，未来还存在一定的融资空间，对债务本息偿付具有较强的保障能力。

二、发行人偿债意愿

经核查，发行人重视债务偿还工作，对债务管控能力强。

第十二章 重大事项

一、规范性文件规定和申请文件约定的重大事项

根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年10月修订）》等监管部门相关文件和《募集说明书》《受托管理协议》等申请文件，经发行人确认，发行人重大事项情况如下：

序号	重大事项	有√ 无-
1	发行人或者其重要子公司出现下列重大不利变化： (1) 主要或全部业务陷入停滞； (2) 丧失重要特许经营权或者其他生产经营业务重要资质； (3) 主要产品或者服务的销售或者回款情况、资金归集情况等发生重大变化，对公司的收入、现金流管理等带来不利影响； (4) 严重拖欠职工工资，即公司实发工资总额不足应发工资总额 50%且持续时间达到 1 个季度以上，公司已经履行法律法规，或者相关主管部门要求的程序减免或者延缓支付职工工资的除外； (5) 其他可能严重影响发行人偿债能力的情形。	-
2	发行人或者其重要子公司的生产经营外部环境发生重大不利变化导致公司生产经营状况出现重大不利变化： (1) 所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化； (2) 生产、采购、销售外部环境发生重大不利变化； (3) 遭遇重大自然灾害； (4) 其他可能严重影响发行人偿债能力的情形。 (前款第二项所称采购、销售外部环境发生重大不利变化，是指主要产品或者服务的平均采购成本同比上涨超过 30%或者平均销售价格、数量同比下跌超过 30%，且相关不利变化持续时间达到 1 个季度以上，公司因经营战略调整主动收缩或者剥离相关业务板块导致的变化除外。)	-
3	发行人或者其重要子公司因实施重大投资或者重大资产重组行为导致发行人合并范围经营战略、经营模式或者主营业务发生重大变化。 (前款所称重大资产重组，是指发行人或者其重要子公司购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，且符合下列条件之一的情形： (1) 标的资产总价值占发行人合并报表范围上年末资产总额的 50%以上； (2) 标的资产上年度实现的营业收入占发行人合并报表范围同期营业	-

	收入的 50%以上； (3) 标的资产净额占发行人合并报表范围上年末净资产 50%以上且超过 5000 万元。)	
4	发行人或者其子公司因下列原因导致公司发生损失，且预计损失金额超过发行人合并报表范围上年末净资产 10%： (1) 主要对手方资信状况或者偿债意愿发生不利变化，相应债权出现逾期或者预计难以实现； (2) 资产发生减值； (3) 公允价值发生变动导致损失； (4) 主要投资项目预计出现亏损； (5) 发生安全生产事故或者遭遇自然灾害； (6) 其他可能导致发行人或者其合并报表范围内子公司发生重大损失的情形。	-
5	发行人或其子公司出售转让资产，且符合下列条件之一： (1) 资产总额价值占发行人合并报表范围上年末总资产的 10%以上； (2) 资产净额价值（如股权）占发行人合并报表范围上年末净资产的 10%以上，且超过 1000 万元； (3) 交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占发行人合并报表范围上年末净资产的 10%以上，且超过 1000 万元； (4) 交易产生的损益占发行人合并报表范围上年度净利润的 10%以上，且超过 100 万元； (5) 交易标的（如股权）上年度相关的营业收入占发行人合并报表范围上年度营业收入的 10%以上，且超过 1000 万元； (6) 交易标的（如股权）上年度相关的净利润占发行人合并报表范围上年度净利润的 10%以上，且超过 100 万元。 (前款所称的出售转让，是指出售转让方日常经营活动之外的出售转让，不包括出售产品、商品等与日常经营相关的资产出售转让行为，但资产置换中涉及到的此类资产出售转让行为，仍包括在内。 发行人出售转让股权的，应当按照发行人所持标的公司股权变动比例计算相关财务指标适用本条第一款的规定，但交易将导致发行人合并报表范围发生变更的，应当将该股权所对应的标的公司的相关财务指标作为计算基础。)	-
6	(1) 发行人或者其子公司放弃债权、无偿划转或者赠予资产，且单次被处分财产价值超过发行人合并报表范围上年末净资产 10%； (2) 发行人及其子公司实施前款行为，且 1 个自然年度内被处分财产价值累计每超过发行人合并报表范围上年末净资产 30%。	-
7	发行人因出售转让股权、对外委托重要子公司的股权、重要子公司股东非同比例增资、重要子公司股权在二级市场被收购等原因，导致丧失对该子公司的实际控制权。	-
8	发行人或者其子公司的固定资产未达到正常使用年限而报废清理，且单项资产价值占发行人合并报表范围上年末净资产 10%以上。	-
9	(1) 发行人或者其子公司的资产被查封、扣押或冻结，且单项资产受限价值占发行人合并报表范围上年末净资产 10%以上或者受限资产对发行人生产经营具有重要影响的；	-

	(2) 发行人及其子公司的资产被查封、扣押或冻结，且季末资产受限价值合计每新增达到发行人合并报表范围上年末净资产 30%以上。	
10	<p>(1) 发行人或者其子公司抵押、质押资产，且单项受限资产价值占发行人合并报表范围上年末净资产 10%以上。</p> <p>(融资性担保公司、经国务院金融管理部门批准成立的金融机构提供的融资性担保，房地产开发公司因自身房地产开发业务为购房业主提供的按揭担保不适用本条披露要求。)</p> <p>(2) 发行人及其子公司抵押、质押资产，且季末抵（质）押资产受限价值合计每新增超过发行人合并口径上年末净资产 50%。</p> <p>(3) 发行人或者其子公司为发行人的公司债券提供抵（质）押担保，且发生担保物灭失、价值同比下降超过 30%或者其他影响担保物价值的风险情况。</p>	-
11	发行人及其子公司为发行人合并报表范围外主体的债务提供担保，1 个自然年度内对同一担保对象实际代偿的金额超过发行人合并报表范围上年末净资产 10%。	-
12	<p>(1) 发行人新增借款且单笔金额超过发行人上年末净资产 20%；</p> <p>(2) 发行人及其子公司新增借款且季末合计借款余额每新增超过发行人合并报表范围上年末净资产 50%。</p> <p>(发行人及其子公司仅因发行公司信用类债券触发上述规定的披露要求，且发行人已经披露相应债券募集说明书、发行公告等文件的，可以免于披露相应临时公告。)</p>	-
13	发行人及其子公司承担他人的有息债务，单笔或者 1 个自然年度内累计新增金额每超过发行人合并报表范围上年末净资产 10%。	-
14	<p>(1) 发行人或者其子公司对外提供保证担保，或者承担流动性支持、差额补足义务等以自身信用对外提供增信，且单笔金额超过发行人合并报表范围上年末净资产的 20%。</p> <p>(2) 发行人及其子公司当年新增前款规定的增信行为，且季末合计未实际承担增信责任的余额每新增超过发行人合并报表范围上年末净资产 50%。</p> <p>(融资性担保公司、经国务院金融管理部门批准成立的金融机构提供的融资性担保，房地产开发公司因自身房地产开发业务为购房业主提供的按揭担保不适用本条披露要求。)</p>	-
15	<p>发行人或者其子公司作为被告、被申请人或者第三人发生诉讼、仲裁事项，且符合下列任一条件：</p> <p>(1) 涉案金额超过 5000 万元人民币，且占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上；</p> <p>(2) 可能导致的损益超过 1000 万元，且占发行人合并报表范围上年度净利润的 10%以上；</p> <p>(3) 虽未达到上述标准，但基于案件特殊性可能对发行人的生产经营、财务状况、偿债能力或债券交易价格产生重大影响。</p>	-
16	发行人拟转移公司债券清偿义务。	-
17	<p>发行人或者其子公司未能清偿到期债务且符合下列任一条件：</p> <p>(1) 未能清偿公司信用类债券或者其他境外债券；</p> <p>(2) 未能清偿其他债务，且单次违约金额达到 1000 万元或者占发行人</p>	-

	合并报表范围上年末净资产 5%以上； (3)未能清偿其他债务，且 1 个自然年度内累计违约未偿余额达到 5000 万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产 10%以上。 (4) 违约债务金额不满足前三项标准，但违约后果将直接或者间接导致发行人的公司信用类债券面临提前偿付，且需提前偿付的金额达到发行人合并报表范围上年末净资产 10%。	
18	发行人或者其重要子公司对符合下列任一条件的有息债务实施债务重组： (1) 发行人发行的公司债券或者作为特定原始权益人的企业资产支持证券； (2) 发行人或者其重要子公司发行或者作为特定原始权益人的其他公开市场融资产品，且最近 12 个月内已重组债务的重组前本金单独或者累计超过发行人合并报表范围上年末未公开市场融资产品本金的 30%； (3) 对发行人偿债能力或者债券持有人权益保护具有重要影响的其他债务重组事项。	-
19	发行人或者其重要子公司成立债权人委员会。	-
20	(1) 发行人或者其重要子公司的经营权被委托管理； (2) 可以对发行人实施控制、共同控制或者施加重大影响的股东将其持有的发行人股权或者表决权的 50%以上委托他人管理； (3) 可以对发行人重要子公司实施控制、共同控制或者施加重大影响的主体将其持有的该子公司股权或者表决权全部委托他人管理，但发行人子公司之间的委托管理除外。	-
21	发行人的股权结构发生下列任一重大变化，但控股股东、实际控制人不变： (1) 发行人新增或者减少可以对公司实施共同控制或者施加重大影响的股东； (2) 发行人控股股东的持股比例由超过 50%下降至 50%以下； (3) 其他对公司生产经营和独立性有重大影响的股权结构变化事项。	-
22	发行人的控股股东、实际控制人发生变更。	-
23	发行人或者其重要子公司 1 个自然年度内拟减少注册资本超过原注册资本的 5%。	-
24	发行人或者其重要子公司发生合并或者分立。	-
25	发行人或者其重要子公司出现《中华人民共和国公司法》规定的解散事由。	-
26	发行人或者其重要子公司被有权机关决定托管或者接管。	-
27	发行人或者其重要子公司申请破产或者进入破产程序。	-
28	发行人或者其重要子公司涉嫌违法违规被有权机关立案调查。	-
29	发行人或者其重要子公司受到刑事处罚、重大行政处罚或者行政监管措施、被市场自律组织作出债券业务相关处分。 (重大行政处罚，是指符合下列任一条件的行政处罚： (1) 中国证监会及其派出机构实施的行政处罚； (2) 其他行政机关实施的与公司信用类债券相关的行政处罚； (3) 其他行政机关实施的暂扣许可证件、降低资质等级、吊销许可证件、限制开展生产经营活动、责令停产停业、责令关闭、限制从业等行	-

	政处罚； (4) 其他严重影响发行人偿债能力的行政处罚。 重大行政监管措施，是指行政机关实施的与公司信用类债券相关的行政监管措施，或者其他严重影响发行人偿债能力的行政监管措施。 市场自律组织作出的相关处分，是指证券交易所作出的纪律处分，中国银行间市场交易商协会作出的严重警告及以上的自律管理措施，以及其他自律组织作出的严重影响发行人偿债能力的处分。)	
30	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被纪检监察机关、司法机关或者其他有权机关调查、采取强制措施。	-
31	发行人或者其重要子公司、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为。 (前款所称严重失信行为，是指《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》及其他法律法规规定的严重失信行为，以及因拒不执行生效司法文书而被司法机关列为失信被执行人的情形。)	-
32	发行人法定代表人、董事长或者总经理因患病、失去联系、发生意外事故或者其他原因导致无法履行职责。	-
33	发行人在1个自然年度内，发生董事长、总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事变动。 (前款所称三分之一、三分之二，以每年年初发行人实有董事、监事人数为计算基数。)	√
34	公司债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人。	√
35	发行人董事长、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人被调查、被采取强制措施、发生变更或者因其他原因无法履行职责，且因故未能及时安排继任人员。	-
36	拟变更募集资金用途。	-
37	债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目，且债券存续期内项目情况发生重大变化或者发生对债券持有人权益有重大影响事项。 (前款所称重大事项指符合下列任意条件的事项，募集说明书有更高约定的，从其约定： (1) 项目所处市场环境发生重大变化； (2) 项目开工时间或完工时间延期满1年，或者项目建设暂停满1年； (3) 最近一次募集资金投资计划已超期且实际投入金额未达到计划投入金额的50%； (4) 项目实施主体发生变更； (5) 项目发生不合法、不合规情形且严重影响项目后续建设、运营或者投资的； (6) 项目主要建设、投资内容发生变化； (7) 其他对项目预期运营收益实现或者债券持有人权益有重大影响的事项。)	-
38	公司债券新增、变更或者解除增信措施。	-
39	出现关于发行人及其重要子公司、控股股东、实际控制人或者其同一控	-

	制下重要关联方的重大不利报道或者负面不利传闻。	
40	公司债券首次出现价格异常大幅下降，或者连续多日成交价格明显低于合理价值。	-
41	发行人1个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产10%。	-
42	发行人名称或者注册地址发生变更。	-
43	公司债券受托管理人、资信评级机构或者发行人聘请的会计师事务所发生变更。	√
44	发行人境内外主体信用评级或者公司信用类债券信用评级发生调整或者终止。 (前款所称的终止评级不包括因债券到期兑付而导致的终止评级。)	-
45	《募集说明书》中约定的，与发行人相关的承诺、义务，触发本期债券投资者保护条款。	-
46	发行人发行的其他债券（如债务融资工具、境外债券等）信息披露等，影响本期债券投资者权益（如债券交易价格异常波动、重大舆情、关联方自主信息披露等）。	-
47	募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项。	-
48	其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。	-

二、公司有权机构判断为重大的事项

除以上事项外，发行人认为无其他需披露的公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

三、已发生重大事项的说明及其处理

有 无

(一) 已发生重大事项之一

2023年12月6日，发行人董事会收到李云女士的辞任申请。因工作原因，李云女士申请辞去其所担任执行董事、提名委员会委员、战略委员会委员及总经理职务，其辞任申请自送达发行人董事会之日起生效。

2023年12月7日，发行人召开第九届董事会第八十九次会议，指定公司董事长李伟东先生在总经理空缺期间代为履行总经理职责，该代行至董事会聘任新的总经理之日止。

2024年2月6日，发行人召开第九届董事会第九十四次会议，同意聘任梁捷女士为公司总经理。

发行人已针对该事项于2024年2月7日披露《北京北辰实业股份有限公司关于提名执行董事候选人、聘任总经理的公告》。天风证券相应出具了《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司总经理变更的受托管理事务临时报告》。

（二）已发生重大事项之二

因工作变动，发行人原董事长李伟东先生向发行人董事会辞去董事长、执行董事及在董事会下设各专门委员会中的一切职务。其辞任申请自2024年10月17日送达发行人董事会之日起生效。李伟东先生的辞任不会导致发行人董事会成员低于法定最低人数，发行人董事会及李伟东先生确认，没有因其辞任而可能影响发行人运营的任何事宜。上述董事长辞任事项预计不会对发行人正常经营及偿债能力造成影响。发行人已针对该事项于2024年10月22日披露《北京北辰实业股份有限公司关于董事长辞任的公告》。天风证券相应出具了《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司董事长辞任的临时受托管理事务报告》。

（三）已发生重大事项之三

发行人于2024年11月28日召开第十届董事会第十八次会议，鉴于公司2024年第二次临时股东大会已经选举张杰先生为第十届董事会执行董事，会议审议通过了选举张杰先生为公司第十届董事会董事长，并委任张杰先生为公司第十届董事会战略委员会主席、法律合

规委员会主席及提名委员会委员，任期自董事会审议通过之日起至第十届董事会任期届满之日止。本次选举新任董事长为发行人正常人事变动，对公司的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，不影响发行人董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策的有效性。上述人事变动后发行人公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。发行人已针对该事项于 2024 年 12 月 5 日披露《北京北辰实业股份有限公司关于选举董事长的公告》。天风证券相应出具了《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司选举董事长的临时受托管理事务报告》。

（四）已发生重大事项之四

2024 年 1 月 29 日，发行人董事会收到郭川先生的辞任申请。因工作变动，郭川先生申请辞去其所担任的发行人执行董事、法律合规委员会委员及副总经理、董事会秘书、信息披露事务负责人、总法律顾问职务。郭川先生的辞任申请自送达发行人董事会之日起生效。2024 年 1 月 30 日，发行人第九届董事会第九十三次会议审议批准公司副总经理、财务负责人、证券事务代表胡浩先生在董事会秘书空缺期间代为履行公司董事会秘书职责。

本次人员变动为发行人正常人事变动，对公司的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，不影响发行人董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策的有效性。上述人事变动后发行人公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。发行人已针对该事项于 2024 年 2 月 1 日披露《北京北辰实业股份有限公司关于执行董事、副总经理、

董事会秘书辞任的公告》。天风证券相应出具了《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司信息披露事务负责人变更的受托管理事务临时报告》。

（五）已发生重大事项之五

2024年10月30日，发行人召开第十届董事会第十三次会议，审议批准聘任胡浩先生为公司董事会秘书、信息披露事务负责人。本次人员变动为发行人正常人事变动，对公司的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，不影响发行人董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策的有效性。上述人事变动后发行人公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。发行人已针对该事项于2024年11月5日披露《北京北辰实业股份有限公司关于聘任董事秘书及信息披露事务负责人的公告》。天风证券相应出具了《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司聘任董事会秘书及信息披露事务负责人的临时受托管理事务报告》。

（六）已发生重大事项之六

在执行完2023年度审计工作后，普华永道中天和罗兵咸永道分别作为发行人聘任的境内及境外会计师事务所，为发行人连续提供审计服务的年限已超过十年。根据财政部、国务院国资委及证监会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》，发行人原聘任的会计师事务所为发行人服务年限已超过规定的连续聘用会计师事务所最长年限。发行人于2024年度变更会计师事务所。

发行人董事会审计委员会在发行人选聘会计师事务所过程中，对会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等进行了认真审核和评价，并于 2024 年 4 月 26 日召开第九届董事会审计委员会 2024 年第四次会议，认为中兴华和郑郑具备从事审计工作的专业资质，具有执行证券服务业务的经验，能够满足发行人审计工作的要求，会议审议并一致通过了《关于变更会计师事务所的议案》，并同意将该议案提交发行人董事会审议。

根据《公司章程》《公司独立董事工作制度》等有关规定，发行人独立非执行董事经认真审阅会议议案等资料并了解相关情况，基于独立判断的立场，发表了事前认可及独立意见。

发行人已于 2024 年 4 月 28 日召开第九届董事会第一百零二次会议，全体董事审议并一致通过了《关于变更会计师事务所的议案》。本次聘任会计师事务所事项自发行人 2023 年度股东大会审议通过之日起生效。

发行人就变更会计师事务所事宜与前任会计师事务所进行了充分沟通，其对变更均无异议。前后任会计师事务所按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号—前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》及其他相关规定，做好沟通及配合工作。

发行人已针对该事项公开披露《北京北辰实业股份有限公司变更会计师事务所的公告》。天风证券相应出具了《天风证券股份有限公司关于北京北辰实业股份有限公司变更会计师事务所的受托管理事务临时报告》。

第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况 及受托管理人采取的应对措施

经核查，2024 年度，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十四章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2024 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

(以下无正文)

(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（第一期）2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2024 年度）》的签字盖章页)



债券受托管理人：天风证券股份有限公司

2025年6月30日