

# 北京北辰实业股份有限公司

## 2020 年度第一期中期票据募集说明书



发行人：北京北辰实业股份有限公司



牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司



联席主承销商：招商银行股份有限公司

注册金额：人民币 13.80 亿元整（RMB1,380,000,000.00 元）

本期发行规模：人民币 13.80 亿元整（RMB1,380,000,000.00 元）

发行期限：不超过 5 年期

担保方式：无担保

受托管理人：中信证券股份有限公司

信用评级机构：联合资信评估有限公司

信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AAA 级，本期中期票据信用级别为 AAA 级

二零二零年七月

## 声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

受托管理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和受托管理协议的约定,履行受托管理职责,忠实守信、勤勉尽责,切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目录

目录	I
重要提示	1
第一章 释义	5
第二章 风险提示及说明	11
一、本期中期票据的投资风险	11
二、发行人相关风险	11
三、特有风险	23
第三章 发行条款	25
一、本期中期票据主要发行条款	25
二、发行安排	27
第四章 募集资金用途	29
一、募集资金主要用途	29
二、资金监管安排	29
三、公司承诺	29
四、偿债保障措施	30
第五章 发行人基本情况	32
一、发行人基本情况	32
二、发行人历史沿革	33
三、公司股本结构及前十名股东持股情况	37
四、发行人独立性情况	40
五、发行人重要权益投资情况	41
六、发行人治理情况	45
七、发行人企业人员基本情况	56
八、发行人业务范围及主营业务情况	63
九、发行人在建工程及拟建工程情况	94
十、发行人发展战略	94
十一、发行人所在行业状况	95
第六章 发行人主要财务情况	109
一、发行人最近三年及一期财务报表	109
二、发行人主要财务指标	121
三、发行人财务情况分析	121
四、发行人有息债务情况	158
五、关联方关系及其交易	160
六、或有事项	167
七、发行人受限制资产情况	169
八、重大承诺事项	169
九、衍生产品情况	170
十、重大投资理财产品情况	170
十一、海外投资情况	170
十二、直接债务融资计划	170

<b>第七章 发行人的信用评级和资信情况</b> .....	<b>171</b>
一、联合资信对发行人的评级报告摘要.....	171
二、发行人近三年主体评级情况.....	173
三、发行人其他资信情况.....	173
<b>第八章 本期中期票据的担保情况</b> .....	<b>176</b>
<b>第九章 税项</b> .....	<b>177</b>
一、增值税.....	177
二、所得税.....	177
三、印花税.....	177
<b>第十章 信息披露工作安排</b> .....	<b>178</b>
一、信息披露机制.....	178
二、信息披露工作安排.....	178
<b>第十一章 持有人会议机制</b> .....	<b>182</b>
<b>第十二章 受托管理人机制</b> .....	<b>189</b>
<b>第十三章 违约、风险情形及处置</b> .....	<b>203</b>
<b>第十四章 本期中期票据发行的有关机构</b> .....	<b>207</b>
<b>第十五章 备查文件及查询地址</b> .....	<b>210</b>
一、备查文件.....	210
二、查询地址.....	210
<b>附录：计算公式</b> .....	<b>212</b>

## 重要提示

### 一、土地、原材料及设备供应风险

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

### 二、项目开发风险

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

### 三、房地产行业政策风险

近年来在房地产行业取得快速发展的同时,出现了住房价格快速上涨、供给与需求结构不合理等问题。为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展,近年来国家及政府有关部门采取了一系列宏观调控措施,运用货币政策、财政政策和产业政策,从金融、税收、土地、住房供应结构等方面,对房地产市场的供给和需求进行调节。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握宏观形势、积极调整经营策略、主动顺应政策导向,可能在经营管理上处于被动和不利局面。

### 四、存货规模较大及跌价风险

最近三年及一期末,公司存货分别为 525.52 亿元、603.96 亿元、607.34 亿元和 619.20 亿元,占公司资产总额的比例分别为 65.71%、65.72%、64.74%和 74.85%。公司存货主要构成为开发中及已落成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,存货余额进一步加大,将有可能对公司的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，未来若本公司的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

#### 五、负债规模增长较快的风险

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 6,661,800.90 万元、7,505,041.61 万元、7,374,372.53 万元和 7,331,272.29 万元。2017 年末较上年末增长 27.89%，2018 年末较上年末增加 12.66%，2019 年末较上年末下降 1.74%，2016 年以来负债规模增长较快主要原因为随着公司经营规模扩张而导致借款相应增加以及房地产项目销售额大幅增长导致预收账款大幅增加。随着公司业务的进一步扩张发展，公司的负债规模将会继续扩大，公司将可能面临负债规模增长较快的风险。

六、近一年以来，发行人不存在重大资产重组、股权委托管理情形及其他重大事项。

七、为维护本次债务融资工具持有人的共同利益，本次债务融资工具持有人可按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（以下简称《会议规程》）相关规定召集和召开持有人会议，对《会议规程》规定以及本次债务融资工具发行文件约定的重要事项依法依规进行审议和表决。

八、为维护本次债务融资工具全体债务融资工具持有人的权益，发行人聘任中信证券股份有限公司作为本次债务融资工具的受托管理人，并签署《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据受托管理协议》。

#### 九、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者

实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

#### 十、受托管理人机制

根据《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据受托管理协议》（以下简称“受托协议”），本期债务融资工具的受托管理人由中信证券股份有限公司拟担任，其应履行受托管理职责包括：

根据持有人会议授权及受托协议授权，代表持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁；

根据持有人会议授权及受托协议授权，代表持有人参与破产程序；

根据持有人会议授权及受托协议授权，代表持有人参与债务重组；

如在本期债务融资工具发行时或存续期内设置了担保措施的，根据持有人会议授权及受托管理协议授权，管理及处置担保物；

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视作同意并接受已签署的《受托协议》，认可《受托协议》中的各项约定，并同意《受托协议》中有关债务融资工具持有人或投资人的条款对其具有约束力。

本期债务融资工具持有人可根据法律、法规、规则规定以及本募集说明书、《受托协议》或另行签订协议的约定，对受托管理人履行受托管理事务进行授权。受托管理人依照法律、法规、规则规定、本募集说明书、《受托协议》的约定，以及持有人授权履行受托管理职责的法律后果，由本期债务融资工具持有人承担。

#### 十一、违约、风险情形及处置

(1) 本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于



违约事件的约定,对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期,若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 0 BP 计算并支付利息。

(2) 本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定,当发行人发生风险或违约事件后,发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施:

①在发行人无异议的情况下,持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议,来调整本期债务融资工具的基本偿付条款,该决议将约束本期债项下所有持有人;

②在发行人无异议的情况下,持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议,同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容,知悉相关风险。

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

北辰实业/发行人/本公司/公司	指	北京北辰实业股份有限公司
北辰集团	指	本公司控股股东北京北辰实业集团有限责任公司，前身为第十一届亚运会运动员村服务中心
北辰房地产	指	北京北辰房地产开发股份有限公司
长沙北辰房地产、长沙北辰	指	长沙北辰房地产开发有限公司
杭州北辰置业	指	杭州北辰置业有限公司
北辰置地	指	北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司
南京旭辰	指	南京旭辰置业有限公司
成都辰诗	指	成都辰诗置业有限公司
成都北辰	指	成都北辰置业有限公司
成都北辰华府	指	成都北辰华府置业有限公司
重庆涪望	指	重庆涪望投资有限责任公司
合肥辰旭	指	合肥辰旭房地产开发有限公司
宁波辰新	指	宁波辰新置业有限公司
南京宁康	指	南京宁康投资管理有限公司
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、多档次的物业开发和销售
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
商业物业	指	发行人管理经营的商业项目
国家会议中心及配套项目	指	包括国家会议中心、国家会议中心大酒店、北辰洲际酒店和北辰世纪中心写字楼
06 北辰债	指	2006 年北京北辰实业股份有限公司债券，已于 2016 年 5 月 29 日偿还完毕
08 北辰债	指	2008 年北京北辰实业股份有限公司公司债券，已于 2013 年 7 月 18 日偿还完毕
14 北辰债	指	2014 年北京北辰实业股份有限公司公司债券，总发行规模 25 亿元，已于 2015 年 1 月 20 日完成发行
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，总发行规模 10 亿元，已于 2015 年 1 月 20 日完成发行
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，总发行规模 15 亿元，已于 2015 年 1 月 20 日完成发行
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），发行规模 15 亿元，已于 2016 年 4 月 21 日完成发行
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，发行规模 13.20 亿元，已于 2017 年 9 月 20 日完成发行
18 北辰实业 MTN001	指	北京北辰实业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据，发行规模 16.2 亿元，已于 2018 年 11 月 30 日完成发行。
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)，发行规模 12 亿元，已于 2019 年 4 月 16 日完成发行

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, 发行规模 10 亿元, 已于 2019 年 6 月 28 日完成发行
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), 发行规模 6 亿元, 已于 2020 年 1 月 15 日完成发行
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的, 约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的, 约定在一定期限还本付息的债务融资工具
注册金额	指	发行人向中国银行间市场交易商协会注册的 13.2 亿元中期票据额度
本期中期票据	指	发行额度为 13.2 亿元的“北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据”
实名记账式中期票据	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管的中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》
申购要约	指	指簿记管理人为本期中期票据的发行而制作的《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据申购要约》
缴款通知书	指	指簿记管理人为本期中期票据的发行而制作的《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资

		料及其所有修改和补充文件
申购配售说明	指	发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据申购和配售办法说明》
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者,本期中期票据簿记管理人由中信证券股份有限公司担任
簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率(价格)区间后,承销团成员/投资人发出申购定单,由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率(价格)及数量意愿,按约定的定价和配售方式确定最终发行利率(价格)并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式,通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
主承销商	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商银行股份有限公司
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师	指	北京大成律师事务所
评级机构/联合资信	指	联合资信评估有限公司
承销团	指	由主承销商、联席主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商、联席主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商签订的《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指	主承销商、联席主承销商为承销本期中期票据签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》和《关于参与北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据承销

		团回函》
资金监管协议	指	发行人与北京银行股份有限公司北辰路支行签订的《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据募集资金及偿债资金专项监管账户监管协议》
余额包销	指	本期中期票据的主承销商、联席主承销商按照《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据承销协议》规定,在规定的发行日后,将未售出的本期中期票据全部自行购入
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间债券市场	指	中国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
《公司章程》	指	《北京北辰实业股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
法定节假日	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省的法定节假日或休息日)

工作日	指	北京市的商业银行对公营业日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
最近三年及一期、报告期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年一季度

本募集说明书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本次发行的中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料之外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、 本期中期票据的投资风险

#### （一）利率风险

本期中期票据存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际市场环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期中期票据的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期中期票据将在银行间债券市场上进行流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难以将持有的中期票据变现。

#### （三）偿付风险

本期中期票据的存续期限内，如果政策、法规或市场等不可控因素对公司经营活动产生重大不利影响，公司的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期中期票据的偿付。

#### （四）信用评级变化风险

在本期中期票据的存续期间，如果发行人经营的外部环境、内部经营与管理等方面出现重大不利变动，可能对发行人及本中期票据的信用等级发生不利影响，从而可能导致投资者利益受损。

### 二、 发行人相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率波动的风险

最近三年及一期末，本公司合并口径资产负债率分别为 83.29%、81.67%、



78.61%和 78.30%，呈波动趋势。近年来，公司加大对业务的投入力度，存在通过银行借款和债券融资等多种手段补充营运及开发资金的客观需求，且随着公司经营规模的持续扩大，未来的负债规模将可能有所增长。与此同时，公司资产负债率的上升可能对融资能力和融资成本产生影响，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将可能面临一定的财务风险。

## 2、存货规模较大及跌价风险

最近三年及一期末，公司存货分别为 525.52 亿元、603.96 亿元、607.34 亿元和 619.20 亿元，占公司资产总额的比例分别为 65.71%、65.72%、64.74%和 74.85%。公司存货主要构成为开发中及已落成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，存货余额进一步加大，将有可能对公司的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，未来若本公司的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

## 3、经营活动现金流波动的风险

最近三年及一期末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-16.28 亿元、25.33 亿元、1.21 亿元和-6.61 亿元，经营活动产生的现金流量存在一定程度波动。其中，公司 2017 年经营现金流量净额为负，主要是因为公司房地产开发项目支出及接受劳务等支付的现金较多所致。公司作为房地产企业，未来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。

## 4、为买受人提供阶段性担保的风险

买受人采取银行按揭（抵押贷款）方式购买公司开发的商品房时，根据贷款银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司将为贷款银行向买受人发放的抵押贷款

提供阶段性担保。该项担保责任在买受人办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。如果买受人在阶段性按揭担保期间丧失还款能力或未能按期偿还借款，公司将承担连带责任。在担保期间内，如果买受人无法继续偿还银行贷款，且所购房产价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定经济损失。

#### 5、部分资产受限的风险

本公司所有权受限资产包括资产抵押、质押或其他受限金额，主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2019 年末，发行人受限资产合计 3,108,430.82 万元，占发行人截至 2019 年末总资产的 33.13%、占净资产的 154.90%。虽然本公司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本公司不能按时、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，将对本公司声誉及正常经营造成不利影响。

#### 6、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，公司的流动比率分别为 1.79、1.66、1.65 和 1.76，速动比率分别为 0.44、0.45、0.44 和 0.44。受房地产开发行业特点影响，本公司存货占流动资产比例较大。虽然本公司货币资金充裕，流动负债中的预收账款主要为预收购房款，无需实际偿还，但随着近年中长期债务的临近到期，本公司仍面临一定的短期偿债压力。

#### 7、应交税费余额较大风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应交税费余额为 31.93 亿元，主要包括：增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税、应交土地增值税、应交契税及其他。公司最近一年末的应交税费余额较大，在该等税费实际缴纳时可能会对公司的现金流产生一定影响。

#### 8、再融资风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，公司主要依靠银行借款、信托借款、发行债券等融资

方式筹集资金用于项目建设。截至 2019 年 12 月 31 日，公司在主要银行授信总额为 211 亿元，其中已使用授信额度 123 亿元，未使用授信余额 88 亿元。与此同时，公司作为 A 股上市公司，具有畅通的权益融资渠道。总体上虽然公司具备很强的融资能力，但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将可能受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

#### 9、应收账款、其他应收款不能按时回收风险

最近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 10,250.12 万元、7,017.52 万元、5,524.12 万元和 8,577.60 万元，占流动资产的比重分别为 0.15%、0.08%、0.07%和 0.10%。公司应收账款包括应收会展及写字楼租赁款、商品销售货款、酒店消费款，最近三年及一期，公司应收账款主要为应收租赁款。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应收款期末净额分别为 214,332.67 万元、328,964.62 万元、396,325.79 万元和 353,121.70 万元，占流动资产的比重分别为 3.07%、3.96%、4.78%和 4.27%。公司其他应收款主要是应收关联方及少数股东款项。

应收账款净额及其他应收款占流动资产、总资产的比例均相对较低。公司已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，公司将面临一定的应收账款及其他应收款回收风险。

#### 10、未分配利润占比较高的风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司未分配利润期末余额分别为 470,811.09 万元、564,421.08 万元、671,251.24 万元和 687,383.04 万元，占所有者权益的比重分别为 35.24%、33.51%、33.45%和 33.84%，未分配利润占比相对较高，虽然与房地产行业的整体特点相符合，但仍存在一定风险。

#### 11、期间费用占比较高的风险

2017 年至 2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司期间费用合计分别为 194,109.03 万元、194,331.21 万元、188,812.81 万元及 34,929.51 万元，占同期营业收入的比

重分别为 12.56%、10.88%、9.38%及 14.06%。虽然公司已经持续进行了资金运作、内部运营和成本控制环节改善，期间费用占比呈逐年下降趋势，但其占比仍然相对较高，可能对公司的盈利能力产生影响。

#### 12、合并范围变化频繁风险

随着公司通过新设、增资扩股或收购方式获得子公司，公司财务报表合并范围随之发生变化。公司合并范围的变动，对整个合并会计报表的资产规模、销售收入、净利润、现金流量等产生影响，进而影响合并会计信息的可比性。随着公司业务发展的需要，公司未来合并范围可能还将产生变动，因此公司面临合并范围变化频繁的风险。

#### 13、负债规模增长较快的风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司负债合计分别为 6,661,800.90 万元、7,505,041.61 万元、7,374,372.53 万元和 7,331,272.29 万元。2017 年末较上年末增长 27.89%，2018 年末较上年末增加 12.66%，2019 年末较上年末下降 1.74%。其中，发行人长短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券、租赁负债和长期应付款金额合计分别为 3,440,060.65 万元、3,416,443.46 万元、3,512,345.56 万元及 3,534,812.78 万元，分别占负债总额的 51.64%、45.52%、47.63%和 48.22%。2016 年以来负债规模增长较快主要原因为随着公司经营规模扩张而导致借款相应增加以及房地产项目销售额大幅增长导致预收账款大幅增加。随着公司业务的进一步扩张发展，公司的负债规模将会继续扩大，公司将可能面临负债规模增长较快的风险。

#### 14、投资收益波动风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司投资收益分别为 11,029.06 万元、18,950.56 万元、18,963.70 万元和 1,046.58 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 0.71%、1.06%、0.94%和 0.42%。虽然投资收益占营业收入比重较小，但仍会对公司的盈利能力带来不确定性。

## (二) 经营风险

### 1、土地、原材料及设备供应风险

对于房地产开发企业而言,合理的土地储备以及未来持续获得土地的能力至关重要。由于土地资源的稀缺性和不可再生性,以及房地产行业的竞争日益激烈,近年来土地价格普遍上涨,在直接影响项目开发成本的同时,也导致公开交易获取土地所需的资金规模不断上升、难度不断加大。此外,如果政府对城市规划进行调整并因此对本公司待开发的储备土地及所处环境造成不利影响,将有可能给本公司经营带来风险。

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

### 2、项目开发风险

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

### 3、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面,尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训,制定了各项制度及操作规范,建立了完整的质量管理体系和控制标准,并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节,但若产生任何导致工程质量问题的纰漏,将损害公司品牌声誉和市场形象,并可能使公司遭受不同程度的经济损失。

### 4、销售风险

随着购房市场需求日趋多元化和个性化,买受人对房地产产品和服务的要求有所提高。此外,限购、限贷和抑制投资、投机性需求导致购房成本提升的一系列宏观调控政策的出台,亦对潜在客户的购买力和购买意愿产生一定程度的影响。由于房地产项目运作周期较长,如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者的需求变化并做出快速反应,可能对产品销售、周转率和盈利能力造成一定影响。

#### 5、经营区域相对集中及规模扩张风险

目前,本公司的主营业务收入主要来源于北京及长沙地区。2016年,公司在北京地区和长沙地区分别实现主营业务收入483,978.68万元和498,999.25万元,分别占本公司主营业务收入的49.24%和50.76%。2017年,公司在北京地区和长沙地区分别实现主营业务收入679,664.50万元和682,929.89万元,分别占本公司主营业务收入的43.97%和44.18%。2018年,公司在北京地区和长沙地区分别实现主营业务收入360,582.29万元和196,021.98万元,分别占本公司主营业务收入的20.19%和10.98%。2019年,公司在北京地区和长沙地区分别实现主营业务收入354,354.72万元和796,783.57万元,分别占本公司主营业务收入的17.62%和39.62%。

为降低经营区域集中的风险并实现公司经营区域分布的逐步优化,公司积极在全国拓展房地产业务,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、眉山等14个城市,具备了全国规模化发展的基础条件和专业能力。未来,公司还将加速在全国范围内各区域市场的布局 and 深耕,在分散经营风险的同时,力争建设成为全国知名的大型房地产综合运营企业。

尽管公司积极采取措施推动经营区域分布的逐步优化,在实现上述目标前,如果北京及长沙地区的区域市场环境发生重大不利变化,将可能会对公司的经营管理造成不利影响。此外,由于部分新获土地储备的城市为公司新进入城市,若当地市场及政策发生重大不利变化,公司可能面临新进入城市业务未能取得预期经营成果的风险。

## 6、跨区域经营过程中的风险

由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

## 7、关联交易风险

报告期内，本公司与关联方发生购销商品、接受服务的关联交易、接受了关联方的银行借款担保，并有应收应付款项资金往来。本公司的公司章程对关联交易决策权限和程序进行了明确规定，并建立了《关联交易公允决策制度》，报告期内公司与关联方之间的关联交易均履行了相关审批程序，公平合理。但若本公司关联方发生经营风险导致无法偿还往来资金款项，将可能对本公司的相关业务及持续稳定发展产生负面影响。

## 8、房地产开发项目收入不确定性风险

房地产开发项目的收入受市场供应量和价格、项目的开发成本、市场定位、目标客户、工程进度、销售价格等诸多因素影响，任何因素的波动，都将增加项目及公司收入的不确定性。

## 9、土地储备风险

公司为了保证持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，甚至在极为极端的情况下需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理需要，地方政府也可能调整城市规划，造成公司储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给公司的经营带来一定的风险。

## 10、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》(国发[2004]2号)要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国

建设系统认真贯彻和落实。目前，公司制定了严格的安全生产制度，但是不排除将来在施工、经营过程中发生事故的可能性，并可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

#### 11、宏观经济、行业周期的风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

#### 12、销售周期偏长风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生一定影响。

### **(三) 管理风险**

#### 1、下属子公司管理风险



公司的房地产项目多以项目公司的形式进行经营管理,这种经营模式使公司在业务、财务、人事方面均面临管理控制的风险。虽然本公司对于子公司运营管理建立了较为规范、完善和有效的内部管理和控制机制,但随着公司业务进一步发展,相关经营决策、组织管理及内部控制的难度也将进一步增加,若公司的内部管理和控制机制的建设不能适应业务发展的需要,将有可能对公司的经营效率产生影响。

## 2、建设施工和工程管理风险

公司目前有多个项目处于在建阶段,对公司统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求。如果项目施工管理方面不完善,将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险,进而给公司的正常生产经营带来负面影响。

## 3、声誉风险

企业声誉是社会公众对企业行为与结果的认知、评价,是企业的知名度与美誉度的集合。2018年3月22日,由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家机构共同组成的“中国房地产TOP10研究组”测评中,公司凭借稳健运营及雄厚的综合实力,成功获得2018年中国房地产百强第58位,并被评为“中国房地产百强之星”。公司在国内具有一定的品牌知名度及行业地位,但若由于公司经营管理以及其他行为或外部事件导致企业声誉受损,可能影响公司的正常运营,造成一定的负面社会影响。

## 4、业务扩张带来的风险

公司近几年来经营情况良好,规模、业绩等方面得到稳步提高,公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求,加大管理风险。

## 5、跨区域管理的风险

公司积极在全国拓展房地产业务,截至2019年末,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、广州等 15 个城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人在进行跨地区房地产开发时，必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

#### （四）政策风险

##### 1、房地产行业政策风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，近年来在房地产行业取得快速发展的同时，出现了住房价格快速上涨、供给与需求结构不合理等问题。为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，近年来国家及政府有关部门采取了一系列宏观调控措施，运用货币政策、财政政策和产业政策，从金融、税收、土地、住房供应结构等方面，对房地产市场的供给和需求进行调节。受坚持“房住不炒”的原则、因城施策等政策影响，房地产融资渠道不断收紧；银保监会为 2019 年出台“23 号文”，明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资。以上政策在一定程度上对房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面造成了影响。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握宏观形势、积极调整经营策略、主动顺应政策导向，可能在经营管理上处于被动和不利局面。

##### 2、土地政策变化的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对房地产行业的宏观调控，先后公布了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等文件，通过从紧控制新增建设用地、规范土地出让收支管理、约束拍地首付款比例及土地出让金缴纳期限等措施影响土地供应。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对本公司的房地产开发业务造成影响。

##### 3、信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策及其他相关政策将对房地产业发展产生重大影响。

贷款基准利率和存款准备金率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响；另一方面将增加公司的资金成本。存款准备金率上调则将减少金融市场整体资金供给，加大购房者贷款和房地产企业融资的难度，限制房地产市场的发展。

目前，我国的房地产开发贷款管理制度对房地产企业资质、项目资本金、贷款抵押物有较高要求，对贷款使用用途和贷款期限有一定限制。如果未来我国房地产开发贷款要求进一步提高或限制进一步增加，可能对房地产企业的融资难度与融资成本产生不利影响，进而影响房地产企业的开发能力。

#### 4、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。上述因素将可能对房地产市场和公司项目的销售产生不利影响。

#### 5、环保要求提高引致的成本增加风险

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

### **(五) 其他风险**

#### 1、行政处罚的风险

房地产项目开发周期长、涉及行政审批事项较多，且需接受多个行政主管部门的管理监督。近年来，国家出台了多项针对房地产行业的监管政策，对房地产行业的监管持续加强。尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，且近年来总体保持各项经营活动合法合规，但在房地产项目较长的开发周期内，公司仍有可能由于项目相关人员工作纰漏等原因未能满足主管部门的监督管理要求，并可能因此被采取监管措施或行政处罚，从而对公司的生产经营和声誉产生不利影响。

## 2、房地产市场竞争格局变化的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度来看，房地产市场可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政府根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展，因此房地产市场受到宏观调控政策因素影响较为明显。近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

与此同时，近年来国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来，房地产市场竞争越来越激烈，加之全国房地产市场呈现分化格局，部分区域出现的房地产市场供给相对过剩的情况对当地房价造成了一定压力，将对房地产公司的经营策略和财务状况形成挑战。

如果公司不能适应房地产市场竞争格局的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 3、突发公共卫生事件风险

新型冠状病毒疫情自 2020 年初爆发，目前已蔓延至全球。受延迟企业复工、减少人员聚集等管控措施影响，国内企业开工率降低，经营活动受到影响。随着国内新冠肺炎疫情形势好转，公司积极复工复产，生产经营活动已经恢复正常，疫情尚未对公司产生较大影响。但疫情的结束时间以及结束后对于社会经济形势以及企业生产经营等方面的影响仍存在较大不确定性，若国内和国外肺炎疫情未来爆发或持续恶化，可能会对公司经营活动带来一定的影响。

### 三、 特有风险

截至本募集说明书签署之日，发行人无需要披露的与本期中期票据发行相关的特有风险。

### 第三章 发行条款

经过发行人与主承销商自主协商确定，具体条款请参见以下条款说明：

#### 一、本期中期票据主要发行条款

1、本期中期票据名称：北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据。

2、发行人：北京北辰实业股份有限公司。

3、牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司

4、联席主承销商、存续期管理机构：招商银行股份有限公司

5、待偿还直接债务融资工具余额：截至本募集说明书签署日，发行人及其合并报表范围内子公司待偿还直接债务融资工具余额为 75.98 亿元，其中公开发行公司债券 14.98 亿元，非公开发行公司债券 21.60 亿元，中期票据 13.20 亿元，永续中期票据 26.20 亿元。此外，发行人自持物业资产证券化融资金额为 9.89 亿元。

6、注册通知书文号：中市协注[2020]MTN【】号。

7、注册金额：人民币 13.8 亿元（RMB1,380,000,000.00 元）。

8、本期发行规模：人民币 13.8 亿元（RMB1,380,000,000.00 元）。

9、本期中期票据期限：不超过 5 年期。

10、发行利率：本期中期票据采用固定利率计息，单利按年计息，不计复利。

11、面值：人民币壹佰元（即 100 元）。

12、发行价格：本期中期票据采用面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定。

13、发行对象：银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

14、承销方式：牵头主承销商、联席主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据。

15、发行方式：本期中期票据由牵头主承销商、联席主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

16、中期票据形式：实名记账式。

17、簿记建档时间：2020 年【】月【】日。

18、发行日：2020 年【】月【】日。

19、分销日：2020 年【】月【】日到 2020 年【】月【】日。

20、缴款日：2020 年【】月【】日。

21、债权债务登记日：2020 年【】月【】日。

22、起息日：本期中期票据自 2020 年【】月【】日开始计息。

23、付息日：在债券存续期内，每年的【】月【】日为付息日（如遇到法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

24、兑付日：【】年【】月【】日，如遇到法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息。

25、上市流通日：2020 年【】月【】日。

26、还本付息方式：按年付息，到期一次性还本。

27、付息方式：本期中期票据每个付息日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。

28、担保方式：本期中期票据无担保。

29、托管机构：上海清算所。

30、集中簿记建档系统技术支持机构：北金所。

31、信用等级：经联合资信综合评定，发行人主体信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定；本期中期票据信用级别为 AAA 级。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。

33、计息年度天数：闰年 366 天，非闰年 365 天。

## 二、发行安排

### （一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信证券股份有限公司，集中簿记建档日暨发行日为 2020 年【】月【】日到【】月【】日，2020 年【】月【】日 9:00 至 2019 年【】月【】日 15:00 为集中簿记建档时间。通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交加盖公章的书面《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据申购要约》，申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 500 万元的整数倍。

### 3、本期中期票据定价原则及方式

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最终实际发行金额所对应的申购利率作为最终发行利率。

### （二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。



### **(三) 缴款和结算安排**

1、缴款时间：2020 年【】月【】日 14:00 前。

2、簿记管理人将在 2020 年【】月【】日下午 17:00 前通过集中簿记建档系统发送《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》，通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 14:00 前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户。

户名：中信证券股份有限公司

开户行：中信银行北京瑞城中心支行

账号：7116810187000000121

中国人民银行支付系统号：302100011681

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

### **(四) 登记托管安排**

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

### **(五) 上市流通安排**

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2020 年【】月【】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行。

## 第四章 募集资金用途

### 一、募集资金主要用途

本次中期票据注册金额 13.8 亿元，募集资金拟全部用于偿还发行人非金融企业债务融资工具及利息，拟偿还债务融资工具如下：

债券简称	发行时间	发行规模 (亿元)	票面利率(%)	发行时 债项评级	行权日
17 北辰实业 MTN001	2017-09-18	13.20	5.14	AA+	2020-09-20

注 1：17 北辰实业 MTN001 投资者回售选择权行使时间为 2020 年 9 月 20 日，发行人拟将本次中期票据募集资金用于 17 北辰实业 MTN001 回售或置换回售所使用的自有资金，覆盖 17 北辰实业 MTN001 本金及应付利息。

### 二、资金监管安排

发行人已与招商银行股份有限公司北京分行签署了《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据募集资金及偿债资金专项监管账户监管协议》（以下简称“《资金监管协议》”），具体内容如下：

1、本公司在招商银行股份有限公司北京分行开立募集资金及偿债资金专项监管账户（账号：010900249110666）；

2、专项账户仅用于本公司募集资金款项的接收、存储和划转活动，严格按照募集说明书披露的资金投向使用；同时用于本公司本次中期票据还本付息资金的接收和划付，以及支付银行结算费用。不得用作其他用途；

3、本公司保证严格按照募集说明书披露的募集资金用途使用本次中期票据的募集资金，确保合法合规使用募集资金。

### 三、公司承诺

为了充分、有效地维护和保障中期票据持有人的利益，发行人承诺本期中期票据所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金采取专户资金监管模式，严格按照约定用途使用募集资金。本期中期票据发行所募集资金仅用于本章所述用途，

不得作土地款及“地王”项目有关支出等其他用途等其他用途，不用于三四线城市，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于并购或收购资产。在本期中票存续期内，不存在隐形强制性分红等情况。

在本期中期票据存续期间，若发生募集资金用途变更，本公司将提前通过上海清算所网站、中国货币网和交易商协会指定的其他信息披露平台及时披露有关信息。

#### **四、偿债保障措施**

在对发行中期票据的收益和风险作了充分分析的基础上，根据本期中期票据的发行条款，本期中期票据的风险主要为到期兑付风险。对此，本公司将采取多种措施积极应对，保证偿债资金及时到位，充分保障债权人的权益。本次债券偿债资金来源于本公司日常经营所产生的现金流、货币资金、可变现资产和银行授信。

##### **（一）日常经营所产生的现金流**

本期中期票据的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，本公司合并口径营业收入分别为 154.57 亿元、178.64 亿元、201.22 亿元和 24.84 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 11.40 亿元、11.90 亿元、16.54 亿元和 1.97 亿元；经营活动现金流入分别为 209.28 亿元、264.56 亿元、198.31 亿元和 28.87 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，预计将保持较好的现金流水平，从而为本期中期票据本息的偿付提供保障。

##### **（二）货币资金**

最近三年及一期末，本公司货币资金余额分别为 108.94 亿元、137.57 亿元、148.12 亿元和 141.31 亿元，占流动资产的比重分别为 15.58%、16.58%、17.88% 和 17.08%。2017 年至 2019 年，本公司货币资金稳步提升，对本期中期票据的按时还本付息具有一定的保证。

### **(三) 可变现资产**

本公司拥有较多的可变现资产，截至 2020 年 3 月末，本公司应收账款余额为 0.86 亿元，其他应收款为 35.31 亿元，存货为 619.20 亿元。若出现信用评级下降、财务状况变化等可能影响债权人利益情况时，本公司可采取及时回收应收账款及其他应收款、及时变现存货等措施，以保证债权人利益。

### **(四) 银行授信**

本公司具有畅通的融资渠道。截至 2019 年末，公司已获得的多家银行的授信总额为 211 亿元，其中已使用授信额度 123 亿元，未使用授信余额 88 亿元。本公司获得的充足授信将为公司正常经营提供保障。

## 第五章 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：贺江川

设立日期：1998 年 10 月 9 日（注：发行人于 1997 年 4 月 2 日发起设立，经由原中华人民共和国对外贸易经济合作部批准，于 1998 年 10 月 9 日在国家工商行政管理部门注册为中外合资股份有限公司）

注册地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号

注册资本：3,367,020,000.00 元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

统一社会信用代码：91110000633791930G

股票简称及代码：北辰实业（601588，A 股）；北京北辰实业股份（0588，H 股）

联系电话：010-64991277

邮政编码：100101

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；出租、零售音像磁带制品、图书、期刊、电子出版物、卷烟、雪茄烟；服装加工；机动车收费停车场。（限分支机构经营。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。）

截至 2019 年末，发行人的资产总额 9,381,167.90 万元，所有者权益合计为 2,006,795.37 万元（其中归属母公司所有者权益合计为 1,736,805.78 万元），负债合计为 7,374,372.53 万元。2019 年，发行人实现营业收入 2,012,236.37 万元，实现净利润 184,384.05 万元（其中归属母公司所有者的净利润为 165,394.87 万元）。

截至 2020 年一季度末，发行人的资产总额 9,362,482.23 万元，所有者权益合计为 2,031,209.94 万元（其中归属母公司所有者权益合计为 1,756,516.00 万元），负债合计为 7,331,272.29 万元。2020 年 1-3 月，发行人实现营业收入 248,415.39 万元，实现净利润 24,414.56 万元（其中归属母公司所有者的净利润为 19,710.21 万元）。

## 二、发行人历史沿革

### （一）设立及上市情况

#### 1、设立

发行人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，由北京北辰实业集团有限责任公司（以下简称“北辰集团”）于 1997 年 4 月 2 日独家发起设立的股份有限公司。1997 年 4 月 2 日，北辰集团根据国家体改委体改生（1997）32 号文、国家国有资产管理局国资评（1997）263 号《对北京北辰实业集团公司组建上市公司并发行 H 种上市股票项目资产评估结果的确认批复》、国家国有资产管理局国资企发（1997）31 号文《关于北京北辰实业股份有限公司（筹）国有股权管理问题的批复》，并根据北辰集团与发行人签署的《资产投入协议》、《债务清结协议》、《关于债务承担与变更的协议》等协议，将其所有的北京国际会议中心、汇园公寓、汇园国际公寓、五洲大酒店、汇宾大厦、北辰公用设施管理公司、北辰购物中心、汇珍楼饭庄、五洲

大酒店机票代售处的资产及部分负债，在康乐宫有限公司、美乐啤酒餐厅有限公司、北辰房地产开发股份有限公司中享有的权益，部分土地使用权等纳入股份制改造范围，设立发行人。

发行人设立时，资本全部来源于发起人，其股本总额为 116,000 万股，每股面值为人民币 1 元，均为人民币普通股，由北辰集团持有并行使发行人的国有法人股股权。

1998 年 10 月 13 日，经对外经济贸易合作部（1998）外经贸资一函字第 435 号文《关于北京北辰实业股份有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，发行人变更为外商投资股份有限公司。

表：发行人设立时股本结构

单位：万股、%

股东	股东性质	持股情况	占比
北京北辰实业集团公司	国有法人	116,000.00	100.00
合计		<b>116,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、上市前历次股权变动情况

发行人设立后至 H 股上市前，股权未发生变动。

## 3、上市

### （1）H 股上市

经发行人 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，发行人于 1997 年 5 月发行 H 股，并在香港联交所挂牌上市。

H 股上市完成后，发行人的股本结构如下：

表：H 股上市完成后发行人的股本结构

单位：万股、%

股份类别	持股情况	占比
<b>一、非流通股份</b>		
发起人持股	116,000.00	62.13
H 股发行战略配售限售股	17,999.00	9.64
<b>二、可流通股份</b>		
H 股流通股	52,703.00	28.23
<b>合计</b>	<b>186,702.00</b>	<b>100.00</b>

H 股上市完成后，发行人的主要股东情况如下：

表：H 股上市完成后发行人的主要股东情况

单位：万股、%

序号	股东名称	股东性质	持股情况	占比
1	北京北辰实业集团公司	国有法人	116,000.00	62.13
2	Rich Funds Limited	境外法人	17,999.00	9.64
3	H 股流通股	外资	52,703.00	28.23
	<b>合计</b>		<b>186,702.00</b>	<b>100.00</b>

## (2) A 股上市

经发行人 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，发行人于 2006 年 9 月发行 A 股，并于 2006 年 10 月在上交所挂牌上市。

A 股上市完成后，发行人的股本结构如下：

表：A 股上市完成后发行人的股本结构

单位：万股、%

股份类别	持股情况	占比
<b>一、非流通股份</b>		
发起人股	116,000.00	34.45
A 股战略配售限售股	55,000.00	16.33
A 股网下发行限售股	25,000.00	7.42
<b>二、可流通股份</b>		
A 股流通股	75,000.00	22.27



股份类别	持股情况	占比
H 股流通股	70,702.00	21.00
合计	<b>336,702.00</b>	<b>100.00</b>

A 股上市完成后，发行人的前十大股东情况如下：

表：A 股上市完成后发行人的前十大股东情况

单位：万股、%

序号	股东名称	股东性质	持股情况	占比
1	北京北辰实业集团公司	国有法人	116,000.00	34.45
2	H 股流通股	境外法人/自然人	70,702.00	21.00
3	北京王府井百货（集团）股份有限公司	国有法人	15,000.00	4.45
4	中航鑫港担保有限公司	国有法人	13,564.40	4.03
5	富邦资产管理有限公司	境内非国有法人	8,500.00	2.52
6	中国石化财务有限责任公司	国有法人	5,076.30	1.51
7	浙江海越股份有限公司	境内非国有法人	5,002.70	1.49
8	深圳龙发国泰投资有限公司	境内非国有法人	3,000.00	0.89
9	全国社保基金五零三组合	其他	3,000.00	0.89
10	浙江农资集团有限公司	国有法人	2,000.00	0.59
合计			<b>241,845.40</b>	<b>71.83</b>

## （二）股本变化情况

1、股份公司成立。发行人于 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。发行人于 1997 年 5 月以每股 2.40 港元发行 H 股 61,480 万股。后发行人又行使了超额配售权，超额配售 9,222 万股后，发行人的总股本为 186,702 万股。

3、A 股首次公开发行。发行人于 2006 年 10 月以每股 2.40 元发行 A 股 150,000 万股，发行后总股本为 336,702 万股。

## （三）重大资产重组情况

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

### 三、公司股本结构及前十名股东持股情况

#### (一) 发行人的股本结构

截至 2020 年 3 月末，发行人的股本结构如下：

表：截至 2020 年 3 月末发行人股本结构

股份性质	持股数量（股）	股份比例（%）
A 股	2,660,000,000	79.002
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	79.002
H 股	707,020,000	20.998
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	20.998
<b>合计</b>	<b>3,367,020,000</b>	<b>100.000</b>

#### (二) 前十大股东情况

表：截至 2020 年 3 月末发行人前十大股东情况

股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人	1,161,000,031	34.48
香港中央结算（代理人）有限公司	境外法人/自然人	687,750,199	20.43
王府井集团股份有限公司	国有法人	125,300,000	3.72
前海人寿保险股份有限公司-聚富产品	其他	98,357,500	2.92
中航鑫港担保有限公司	国有法人	73,573,353	2.19
香港中央结算有限公司（陆股通）	其他	42,000,046	1.25
钟燕	自然人	23,500,000	0.70
中意人寿保险有限公司-分红产品 2	其他	20,277,940	0.60
泰康人寿保险有限责任公司-投连-多策略优选	其他	10,424,475	0.31
基本养老保险基金一二零四组合	其他	7,651,840	0.23
<b>合计</b>		<b>2,249,835,384</b>	<b>66.82</b>

#### (三) 控股股东情况

截至 2020 年 3 月末，北辰集团持有发行人股份 1,161,000,031 股，占股份总数的 34.482%，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：贺江川

注册资本：1,800,000,000 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。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，北辰集团的资产总额 1,062.84 亿元，负债合计 830.29 亿元，所有者权益 232.55 亿元（合并口径），2019 年度实现营业收入 204.44 亿元、净利润 24.77 亿元（合并口径）。

#### （四）实际控制人情况

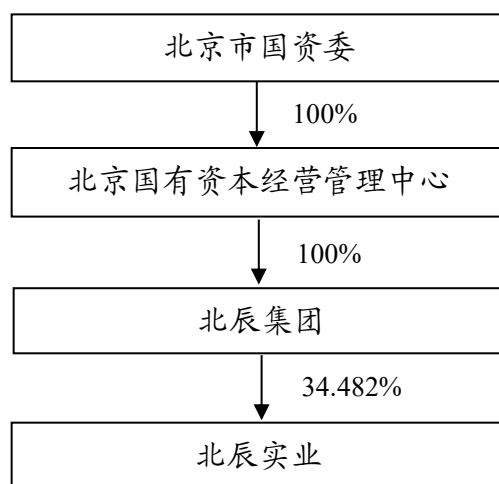
截至 2020 年 3 月末，北辰集团持有发行人 1,161,000,031 股股份，占发行人股本总额的 34.482%。北京市国有资本经营管理中心持有北辰集团 100%的股权，北京市国资委持有北京市国有资本经营管理中心 100%的股权。

北辰集团持有发行人股份的比例虽然不足百分之五十，但发行人作为上市公司股东持股较为分散，发行人第一大股东北辰集团持有发行人 34.482% 的股份，发行人 H 股股东的受托持有人 HKSCC NOMINEES LIMITED（即香港中央结算公司），在发行人的股东名册中登记为发行人的股东，但是该公司不属于最终股东并且 H 股股东合计仅持有 20.998%，具体到 H 股股东持股较为分散。据此，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》第二百一十六条第二款，北辰集团是发行人的控股股东。

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

基于上述分析，北京市国资委虽不是发行人的股东，但通过投资关系能够实际支配发行人的重大经营决策及董事、高级管理人员的任免。根据《公司法》第二百一十六条第三款，北京市国资委为发行人的实际控制人。

图：截至 2020 年 3 月末发行人、控股股东及实际控制人的股权关系



#### （五）控股股东或实际控制人对发行人持股的变动及质押情况

##### 1、控股股东对发行人持股变动情况

发行人控股股东北辰集团于 2008 年 10 月 13 日通过上海证券交易所证券交易系统增持公司股份 1,000,031 股。本次增持前，北辰集团持有公司股份 1,160,000,000 股，占公司总股本的 34.45%。增持后，北辰集团持有本公司股份 1,161,000,031 股，占公司总股本的 34.48%。

除此以外，自发行人成立以来，北辰集团对发行人的持股情况无变动。

## 2、控股股东对发行人持股的质押情况

无。

## 四、发行人独立性情况

发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

### （一）资产方面

公司与控股股东资产关系清晰，公司对自身资产具有完全的控制权与支配权，公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，亦不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

### （二）业务经营方面

公司经营范围明确，主营业务突出，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力，与控股股东、实际控制人及其关联企业间不存在显失公允的关联交易。公司拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏，无需依赖控股股东及其关联方进行开发和经营活动。

### （三）机构方面

公司拥有独立健全的法人治理结构，公司董事会独立聘任总经理及其他高级管理人员，设置了相关职能部门，具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在控股股东干预公司内部机构的设置和运作的情形，公司的组织

机构独立运作。

#### (四) 人员方面

公司拥有完整且独立的劳动、人事、工资管理体系，公司高级管理人员均在公司领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人任除董事、监事以外的其他职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人中兼职。

#### (五) 财务方面

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。

### 五、发行人重要权益投资情况

#### (一) 发行人子公司概况

截至 2020 年一季度末，发行人拥有 53 家子公司，相关情况如下表所示：

表：截至 2020 年一季度末发行人子公司情况

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
1	北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05
2	北京天成天房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00
3	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	51.00
4	长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	100.00
5	北京北辰绿洲商贸有限公司	北京市	北京市	商贸	-	100.00
6	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	-	100.00
7	北京北辰超市连锁有限公司	北京市	北京市	商贸	100.00	-
8	北京北辰会展集团有限公司	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100.00	-
9	北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100.00
10	长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51.00
11	杭州北辰置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80.00
12	北京北辰当代置业有限公司*	北京市	北京市	房地产开发	-	50.00
13	北京北辰酒店管理有限公司	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、	-	100.00

## 北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
				经济信息咨询		
14	北京北辰信通网络技术有限公司	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100.00
15	南京旭辰置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	51.00
16	武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51.00
17	苏州北辰旭昭置业有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50.00
18	北京北辰会展信息服务有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询; 会议及展览服务; 旅游信息咨询	-	100.00
19	北京北辰时代会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 出租商业用房; 物业管理; 酒店管理	-	100.00
20	北京北辰会展研究院有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸易咨询	-	100.00
21	成都北辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00
22	廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100.00
23	成都辰诗置业有限公司*	成都市	成都市	房地产开发	-	40.00
24	北京北辰领航商务会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸易咨询	-	100.00
25	成都北辰天府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00
26	杭州北辰京华置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100.00
27	合肥辰旭房地产开发有限公司*	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50.00
28	宁波北辰京华置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100.00
29	重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100.00
30	苏州北辰置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100.00
31	宁波辰新置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51.00
32	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00
33	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00
34	北京北辰地产集团有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	-
35	四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100.00
36	海口辰智置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	-	100.00
37	成都北辰华府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00
38	武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60.00
39	武汉金辰盈智置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	50.00	1.00
40	成都北辰中金展览有限公司	成都市	成都市	展览服务	51.00	-
41	武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	60.00	-
42	杭州北辰京诚置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	-
43	北京宸宇房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	51.00

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
44	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	武汉市	企业管理咨询服务	-	51.00
45	廊坊辰智房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00	-
46	成都北辰天辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	100.00	-
47	武汉金辰盈创置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	-
48	武汉辰发房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	-
49	武汉辰展房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	-
50	长沙滨辰置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00	-
51	重庆北辰合悦置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	-
52	广州辰旭置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00	-
53	北京北辰兴顺会展有限公司	北京市	北京市	会议会展服务、企业管理咨询	-	90.00

注 1: 关于发行人持股比例为 50%及以下的子公司(标\*号子公司)纳入合并报表范围内的说明。

(1) 北京北辰当代系发行人与合作方共同出资设立, 分别持有 50%的权益。北京北辰当代相关活动的决策由董事会作出, 董事会决议应经由出席董事会会议的全体董事一致同意才能通过, 另一股东方已承诺与发行人保持一致行动, 故发行人拥有的表决权比例为 100%, 因此根据《企业会计准则》的规定, 将其纳入合并范围;

(2) 苏州北辰旭昭置业有限公司系发行人与合作方共同出资设立, 分别持有 50%的权益。苏州北辰旭昭置业有限公司相关活动的决策由董事会作出, 董事会决议应经由出席董事会会议的全体董事一致同意才能通过, 另一股东方已承诺与发行人保持一致行动, 故发行人拥有的表决权比例为 100%, 因此根据《企业会计准则》的规定, 将其纳入合并范围;

(3) 成都辰诗系发行人与合作方共同出资设立, 发行人持有 40%的权益。成都辰诗相关活动的决策由董事会作出, 董事会决议应经由全体董事二分之一以上同意通过, 成都辰诗董事会成员共 5 名, 发行人有权派出 3 名董事, 故发行人拥有的表决权比例为 60%, 因此根据《企业会计准则》的规定, 将其纳入合并范围;

(4) 合肥辰旭系发行人与合作方共同出资设立, 分别持有 50%的权益。合肥辰旭相关活动的决策由董事会作出, 董事会决议应经由出席董事会会议的全体董事一致同意才能通过, 另一股东方已承诺与发行人保持一致行动, 故发行人拥有的表决权比例为 100%, 因此根据《企业会计准则》的规定, 将其纳入合并范围。

注 2: 2017 年 3 月 8 日经发行人第七届董事会第九十七次会议审议通过, 批准发行人以直接持有的二十六家下属公司股权作为出资设立北京北辰置业有限公司(后更名为“北京北辰地产集团有限公司”), 注册资金约为人民币 26.83 亿元(最终注册资金以工商注册登记为准), 发行人将持有其 100%的股权, 因此工商变更完成后, 发行人对二十六家下属公司股权的直接持有将转变为间接持有。

## (二) 对发行人影响重大的子公司情况

表: 截至 2020 年一季度末发行人主要子公司情况

单位: 万元、%



名称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	主要开发项目	截至 2019 年末/2019 年度重要财务数据			
					2019 年末总资产	2019 年末净资产	2019 年度营业收入	2019 年度净利润
长沙北辰房地产开发有限公司	长沙	120,000.00	房地产开发	长沙北辰三角洲	1,441,850.31	463,821.93	710,810.40	132,517.87
合肥辰旭房地产开发有限公司	合肥	5,000.00	房地产开发	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	126,236.42	61,020.31	191,099.48	20,945.86
武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉	3,000.00	房地产开发	武汉北辰蔚蓝城市	277,065.80	3,292.14	142,044.04	2,533.15
成都北辰天府置业有限公司	成都	5,000.00	房地产开发	成都北辰南湖香麓	148,979.36	14,862.24	107,538.23	11,917.62
重庆北辰两江置业有限公司	重庆	10,000.00	房地产开发	重庆悦来壹号	435,282.96	15,286.86	97,538.35	7,891.51

### (三) 重要的合营企业或联营企业

截至 2020 年一季度末, 发行人重要的合营企业或联营企业情况如下表所示:

表: 截至 2020 年一季度末发行人重要的合营企业或联营企业情况

单位: 万元、%

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本	合并投资权益比例	经营范围
1	杭州金湖房地产开发有限公司	房地产	2016.05.09	25,000.00	25.00	房地产开发经营。
2	杭州辰旭置业有限公司	房地产	2015.05.15	5,000.00	35.00	房地产开发; 房屋租赁。(依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动)
3	杭州旭发置业有限公司	房地产	2015.05.15	5,000.00	35.00	房地产开发; 房屋租赁。(依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动)
4	武汉当代北辰置业有限公司	房地产	2014.08.15	5,000.00	45.00	房地产开发; 自有物业租赁。(依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本	合并投资权益比例	经营范围
						后方可开展经营活动)
5	无锡市辰万房地产有限公司	房地产	2017.03.03	3,000.00	49.00	房地产开发、经营；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
6	无锡北辰盛阳置业有限公司	房地产	2017.04.07	2,000.00	40.00	房地产开发经营和销售，房屋建筑工程、土石方工程、装饰装修工程的设计、施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

#### (四) 重要的合营及联营企业财务情况

表：截至 2019 年末/2019 年度发行人重要的合营及联营企业财务情况

单位：万元

序号	公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	杭州金湖房地产开发有限公司	223,701.31	133,144.42	244,763.97	68,841.17
2	杭州辰旭置业有限公司	16,190.41	5,986.91	-	-881.85
3	杭州旭发置业有限公司	11,703.87	5,987.57	289.66	3,775.47
4	武汉当代北辰置业有限公司	34,461.48	18,010.99	4,220.37	-208.99
5	无锡市辰万房地产有限公司	329,000.52	-1,309.83	16.63	-2,773.58
6	无锡北辰盛阳置业有限公司	277,373.24	3,525.47	148,136.84	5,360.84

注：无锡市辰万房地产有限公司 2019 年度净利润为负，主要由于其开发管理的天一玖著项目于 2019 年末尚未结转收入所致。

## 六、发行人治理情况

### (一) 发行人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

#### 1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 选举和更换董事, 决定有关董事的报酬事项;
- (3) 选举和更换由股东代表出任的监事, 决定有关监事的报酬事项;
- (4) 审议批准董事会的报告;
- (5) 审议批准监事会的报告;
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (8) 对公司的增加或者减少注册资本作出决议;
- (9) 对公司的合并、分立、解散和清算或者变更公司形式作出决议;
- (10) 对公司发行债券作出决议;
- (11) 对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议;
- (12) 修改公司章程;
- (13) 审议批准《公司章程》第六十四条规定的担保事项;
- (14) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项;
- (15) 审议批准变更募集资金用途事项;
- (16) 审议股权激励计划;
- (17) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人。董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟定公司合并、分立、解散，收购本公司股票、变更公司形式的方案；
- (8) 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；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 决定公司投资的法人和非法人分支机构的设立和注销方案；
- (11) 聘任或者解聘公司经理，董事会秘书，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，决定其报酬事项和奖惩事项；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 制定公司章程修改方案；
- (14) 管理公司信息披露事项；
- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (16) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
- (17) 法律、法规、规章、上市规则规定及股东大会或《公司章程》授予的其他职权。董事会作出前款决议事项，除第（6）、（7）、（13）项须由三分之二以上的董事表决同意外，其余可由半数以上的董事表决同意。

### 3、经理

根据《公司章程》，发行人设经理 1 名，由董事会提名，董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的基本规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 提议召开董事会临时会议；
- (9) 公司章程和董事会授予的其它职权。

### 4、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由 5 名监事组成，其中 1 人出任监事会主席。监事会中职工代表的比例不得低于三分之一。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司的财务，应当对公司编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当公司董事、经理和其它高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；

(4) 核对董事会拟提交股东大会的财务报告，营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；

(5) 提议召开临时股东大会和董事会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

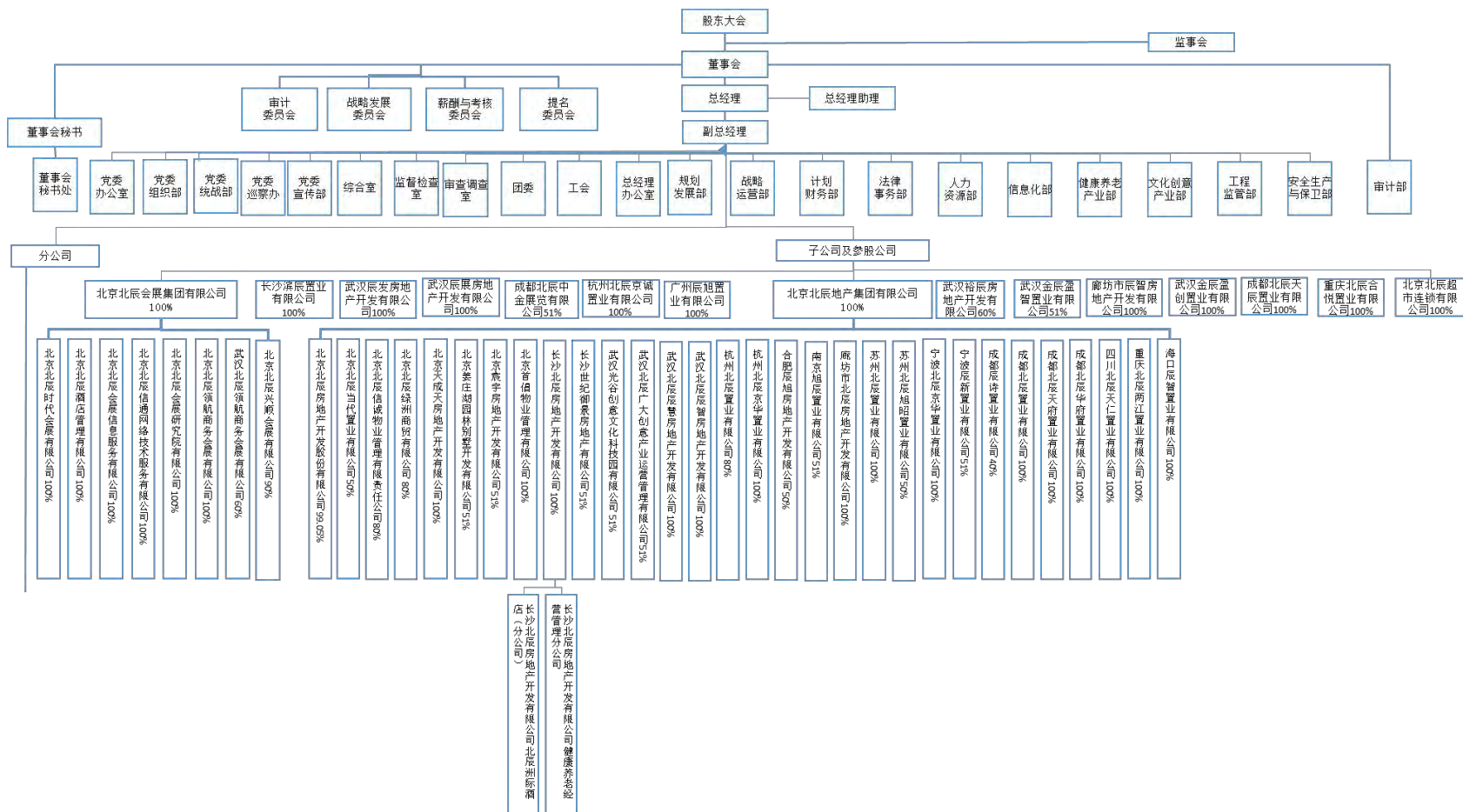
(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

(9) 公司章程规定的其它职权。

发行人自设立以来，股东大会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

(二) 发行人组织架构

图：截至 2020 年一季度末发行人组织架构图



截至 2020 年一季度末，发行人设有 23 个职能部门（室），发行人主要职能部门职能如下：

**1、党委办公室、组织部**

党委办公室、组织部是公司党委的工作部门和办事机构。

**2、工会**

工会是公司所属基层工会的领导机构。

**3、党委宣传部、团委**

宣传部是公司党委的宣传部门，负责党委的宣传工作；团委是公司先进青年的群众组织，是公司党委的青年工作部门。

**4、党委巡查办**

党委巡查办负责党委的纪检巡查工作。

**6、党委统战部**

党委统战部负责公司的统战工作。

**7、综合室**

综合室负责公司综合管理工作的协调管理。

**8、监督检查室、审查调查室**

监督检查室及审查调查室负责公司的纪检监察工作。

**9、董事会秘书处**

董事会秘书处为公司董事会的办事机构，负责办理公司股东大会、董事会、董事会专门委员会及监事会的会议组织筹备、文件保管，并依照法律法规、上市规则的要求为股东、董事和监事提供履行职责所必须的服务。同时负责办理公司信息披露、投资者及媒体关系管理、公司品牌管理、网站的建设等工作，确保公司依照境内外法律规定规范运作。

**10、总经理办公室**



总经理办公室是公司经营管理工作的综合协调部室和协助公司领导开展工作的办事机构。

#### **11、规划发展部**

规划发展部主要负责公司战略发展规划职能。

#### **12、战略运营部**

战略运营部是公司负责战略发展和运营管理的职能部门。

#### **13、计划财务部**

计划财务部是公司资产、资金、经营计划、财务与会计的综合管理部门。

#### **14、法律事务部**

法律事务部是公司法律事务工作的职能部门，负责处理公司经营管理中的法律事务，并管理、指导和监督公司所属企业的法律事务工作。

#### **15、人力资源部**

人力资源部负责招聘、培训、薪酬、绩效管理、劳动关系及其相关工作，承担对所属企业人力资源管理方面工作监督、指导和服务的职能。

#### **16、信息化部**

信息化部负责公司信息化工作的规划、实施和管理。

#### **17、健康养老产业部**

健康养老产业部负责公司养老产业业务的开拓和运营管理。

#### **18、文化创意产业部**

文化创意产业部负责公司文化创意产业业务的开拓和运营管理。

#### **19、工程监管部**

工程监管部是公司监督管理工程建设项目的职能部室，负责组织公司及所属

各企业贯彻、落实国家相关部委、省市相关委、办、局等制定下发的有关工程建设项目管理的各项法律、法规、规章、制度。

## 20、安全生产与保卫部

安全生产与保卫部是公司安全生产、安全保卫工作的职能部门，负责公司安全生产、安全保卫工作、制定公司安全生产、安全保卫规章制度并监督执行。

## 21、审计部

审计部是董事会直接领导下的职能管理部门，在审计委员会的监督指导下开展内部审计工作。

### （三）发行人内部控制制度

经过多年发展，发行人已经建立了一套较为完善的内部控制制度，涉及财务管理、人力资源管理、子公司管理、对外投资管理、产品质量管理、采购管理、销售管理、关联交易管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置、强有力的监督机制等手段保证制度的有效执行，确保战略目标的实现。

#### 1、对财务的管理控制

公司根据《企业会计准则》和相关法律、法规制定了《财务管理制度》等一系列规定，从制度上加强和完善了会计核算和财务管理。公司各级会计人员均具备应有的专业素质并定期不定期接受公司组织的业务培训；会计岗位设置贯彻了“责任分离、相互制约”原则，会计基础工作规范，会计管理控制制度完整、合理、有效。

在会计核算与财务报告方面，发行人严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

在资金管理方面，发行人实行严格的资金审批程序，各类款项支付均需履行相应的审批程序，严格控制银行账户的开立和撤销，严格控制外部融资权限。

在投资管理方面，公司制定了《对外投资管理制度》，对股权投资、股票投资、债券投资、委托贷款及其他债权投资、公司本部经营性项目及资产投资等设立了严格的标准及决策程序，由相关部门负责对投资的可行性、风险、回报等事宜进行专门研究和评估，审计部负责对投资项目进行审计监督，公司董事会秘书处应定期或不定期向董事会报告重大投资项目的进展情况，董事会应定期向股东大会报告重大投资事项的有关情况。

在融资管理方面，发行人拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。计划财务部、战略运营部负责本部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调度，提升资金使用效率。

## **2、对子公司的管理控制**

公司制定了《控股子公司管理办法》，控股子公司的各项经营管理活动必须遵守国家各项法律、法规、规章和政策，并结合公司发展规划和经营计划，制定和不断修订自身经营管理目标，确保公司及其他股东的投资收益。控股子公司应遵守公司统一的财务管理规定，与公司实行统一的会计制度。子公司从事的各项财务活动不得违背《企业会计制度》、《企业会计准则》等国家政策、法规的要求。公司财务部负责对各控股子公司的会计核算、财务管理进行业务指导和监督。

## **3、对关联交易的管理控制**

为规范关联交易行为，公司在《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。

## **4、对对外担保的管理控制**

公司制定了《对外担保制度》，公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事会根据《公司章程》有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过《公司章程》规定权限的，董事会应当提出预案，报请股东大会批准。董事会组织管理和实施经股东大会通过的对外担保事项。

## 5、对信息披露管理的控制

公司制定了《信息披露事务管理办法》和《银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，加强对公司信息披露工作的管理，保护公司股东、债权人及其他利益相关人的合法权益，提高公司信息披露质量，促使公司信息披露规范化，加强投资者关系管理。

## 6、对房地产业务的内部控制

公司在从事房地产业务经营过程中制定了较为严格的控制标准并采用了相应的控制措施，包括授权与审批、复核与查证、业务规程与操作程序、岗位权限与职责分工、相互独立与制衡、应急与预防等。公司内控体系涵盖了公司财务管理、招标采购管理、工程管理、项目销售管理、战略计划预算审核危机管理、行政与人力资源管理整个项目开发过程，确保各项工作均有章可循，形成了规范的管理体系。

公司在项目开发过程中制定了相应的项目开发业务规范及流程，主要包括：项目工程质量管理流程、项目工程进度管理流程、项目工程安全管理流程、现场工程签证管理流程、工程验收管理流程、项目内部验收管理流程、工程检查监督管理流程。

公司各项业务管理的相关制度、各类业务流程和内部控制制度健全有效。各类业务的授权与审批、复核与查证、业务规程与操作程序、岗位权限与职责分工等措施合理有效。

## 7、预算控制

为充分发挥预算管理在公司经营管理中的重要作用，有效提升公司经营效益及核心竞争力，公司强化财务管理，持续完善预算管理的要求、流程和具体内容，对公司生产经营活动的全过程进行管理，包括事前（年度预算编制）、事后（预算分析报告编制）。

## 8、对内部控制的监督机制

公司制定了《内部审计工作制度》，对内部审计的审计纪律，工作职责、权限、程序等做出了明确规定，内部审计涵盖了公司各项业务、各分支机构、财务会计、数据系统和内部控制制度的执行情况等方面。审计部作为公司董事会对公司的内部控制进行监督和评价的机构，独立于公司经营管理层行使监督职能，具有较强的独立性、专职性、权威性。公司现有的内部控制能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

### **9、对安全生产的管理控制**

发行人制定了《安全生产管理手册》，全面、认真、有效地落实《安全生产法》，坚持“安全第一，预防为主”的方针，加强安全生产管理体系建设，切实控制、减少生产安全事故的发生。发行人制定了安全生产组织机构、安全生产管理制度、特种作业人员岗位安全操作规程，明确了各分公司、全资子公司、控股公司、直属单位、参股公司安全生产组织机构的设置依据，建立、健全自身安全生产责任制和安全生产管理制度，完善安全生产条件。

### **10、对突发事件的应急管理控制**

发行人制定了《重大安全事故、重大案件、突发性事件报告及处置程序》，公司各岗位员工承担起本岗位安全管理责任，各单位本着“预防为主”的工作原则，认真落实岗位安全责任制，一旦发生重大案件、事故和突发性事件，严格按照报告和处置程序落实管理责任，及时妥善处置公司所属企业内部发生的重大安全事故、重大案件和突发性事件，将人员伤亡、财产损失和政治影响降低到最低程度。

## **七、发行人企业人员基本情况**

### **(一) 董事**

截至本募集说明书出具之日，发行人有董事 8 名，其中独立董事 3 名，基本情况如下：

表：发行人董事基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
李伟东	董事	男	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
李云	董事	女	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
陈德启	董事	男	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
张文雷	董事	女	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
郭川	董事	男	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
符耀文	独立董事	男	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
董安生	独立董事	男	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日
吴革	独立董事	男	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 28 日

发行人各董事简历如下：

李伟东先生，51 岁，本公司执行董事、总经理。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，北京金隅股份有限公司副总经理、执行董事，二零一六年加入本公司，并出任本公司执行董事、总经理。二零一八年五月获重选连任为本公司执行董事、总经理。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，52 岁，本公司执行董事。李女士毕业于北京理工大学，工商管理硕士，高级经济师、高级政工师。李女士于一九九零年加入北辰集团，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，本公司副总经理。二零一八年五月获选出任本公司执行董事。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，56 岁，本公司执行董事、副总经理。陈先生毕业于中国科学院，理学硕士，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，二零一五年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。陈先生在房地产开发管理方面具有丰富经验。

张文雷女士，52 岁，本公司执行董事、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。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，二零一二年出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。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，51 岁，本公司执行董事、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，先后担任本公司董事会秘书处副主任、主任，二零零四年二月获委任为本公司董事会秘书，二零零八年七月获委任为本公司总法律顾问，二零一七年三月出任本公司副总经理，二零一八年五月获选出任本公司执行董事。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。

符耀文先生，64 岁，本公司独立非执行董事。符先生毕业于宾夕法尼亚大学。符先生在香港先后任职于浩威证券、百富勤集团、唯高达证券、纽约瑞士银行、霸菱证券和建银国际证券，并于二零一八年三月出任汇盈控股有限公司董事会主席。符先生在财务管理、证券业务方面具有丰富的经验。

董安生先生，68 岁，本公司独立非执行董事。董先生毕业于西北政法学院和中国人民大学，法学博士。现任中国人民大学法学院教授，博士生导师，中国人民大学民商法律研究中心副主任，中国人民大学金融与财政政策研究中心、金融与证券研究所研究员，中国证券法研究会副会长，中国比较法学会理事，中国国际私法学会理事，北京国际法学会理事，深圳仲裁委员会仲裁员。董先生在公司法、证券法、金融法领域具有丰富的经验。

吴革先生，52 岁，本公司独立非执行董事。吴先生先后毕业于南京师范大学、南开大学和对外经贸大学，理学学士、会计学硕士、经济学博士，现任对外经贸大学国际商学院会计系教授，博士生导师，曾任中国金融会计学会第四届理事会常务理事，中国会计学会财务成本分会第六、七届理事会理事。吴先生在财

务管理、公司会计实务、成本管理、国际会计等方面具有丰富的经验。

发行人董事均具备相应的任职主体资格。发行人对董事的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

2020年5月14日，贺江川先生因工作变动，已向发行人提交辞任申请，辞去发行人董事长、执行董事、董事会战略委员会委员及主席、董事会提名委员会委员及主席职务。根据《公司法》、《公司章程》及相关规定，贺江川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，其辞任申请自2020年5月14日送达发行人董事会之日起生效。发行人将尽快按照法定程序完成执行董事、董事长以及相关董事会专门委员会委员及主席的补选等后续工作。目前公司经营管理正常，预计不会对发行人经营、财务决策产生不利影响。

## （二）监事

发行人监事会由5名监事组成，设主席1名，由全体监事过半数选举产生。发行人监事会有2名职工代表监事。

截至本募集说明书出具之日，发行人监事基本情况如下表所示：

表：发行人监事基本情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
李雪梅	监事会主席	女	2020年6月16日	2021年5月28日
胡浩	监事	男	2020年6月16日	2021年5月28日
莫非	监事	男	2020年6月16日	2021年5月28日
颜景辉	职工监事	男	2018年3月20日	2021年5月28日
田振华	职工监事	男	2020年4月21日	2021年5月28日

发行人各监事简历如下：

李雪梅女士，51岁，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。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、本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。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。



胡浩先生，41 岁，毕业于中央财经大学，经济学学士。胡先生二零零二年加入本公司，历任投融资部副部长、部长，现任本公司总经理助理兼战略运营部部长。胡先生在公司资本运作、运营管控方面具有丰富经验。

莫非先生，50 岁，毕业于西南政法学院，法学学士。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，现任本公司法律事务部部长。莫先生在公司法律事务管理方面具有丰富经验。

颜景辉先生，59 岁，本公司职工监事。颜先生毕业于北京市委党校，研究生学历。颜先生于一九九零年加入北辰集团，曾任北京剧院党支部书记、总经理，北京辰奥咖啡有限公司总经理、副董事长，北辰亚运村汽车交易市场中心副总经理，现任本公司工会副主席，二零一八年三月获重选连任为本公司职工监事。颜先生在公司行政管理及工会工作方面具有丰富的工作经验。

田振华先生，39 岁，本公司职工监事。田先生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。田先生于二零零七年加入本公司，曾任武汉城市中心财务总监，现任本公司审计部副部长。田先生在公司财务管理、公司审计方面具有丰富经验。

发行人监事均具备相应的任职主体资格。发行人对监事的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

### **（三）高级管理人员**

发行人总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总法律顾问、总经济师、总工程师为公司高级管理人员。发行人设总经理 1 名，副总经理若干名，均由董事会聘任或解聘。

截至本募集说明书出具之日，发行人高级管理人员基本情况如下表所示：

表：发行人高级管理人员基本情况

姓名	性别	职务	任期起始日期	任职终止日期
李伟东	男	总经理	2018 年 5 月 29 日	-
陈德启	男	副总经理	2015 年 11 月 6 日	-
张文雷	女	副总经理	2012 年 3 月 21 日	-
郭川	男	副总经理	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	男	副总经理	2012 年 3 月 21 日	-
刘铁林	男	副总经理	2002 年 9 月 24 日	-
孙东樊	男	副总经理	2017 年 3 月 7 日	-

注：公司管理层在聘用时无任职期限终止日期，因此任职终止日期均为“-”

发行人高级管理人员简历如下：

李伟东先生，51 岁，公司董事、总经理。简历请见“发行人董事简历”。

陈德启先生，56 岁，本公司董事、副总经理。简历请见“发行人董事简历”。

张文雷女士，52 岁，本公司董事、副总经理。简历请见“发行人董事简历”。

郭川先生，51 岁，公司董事、副总经理、董事会秘书。简历请见“发行人董事简历”。

杜敬明先生，55 岁，本公司副总经理。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，二零一二年出任本公司副总经理。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，57 岁，本公司副总经理。刘先生毕业于清华大学，研究生学历。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，于二零零二年任本公司副总经理。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，57 岁，本公司副总经理。孙东樊先生毕业于北京交通大学，工商管理硕士学位，高级经济师。孙先生于一九八八年加入北辰集团，先后担任北京北辰实业股份有限公司汇园公寓副总经理、总经理和北京北辰实业股份有限

公司写字楼经营管理分公司总经理，北京北辰实业股份有限公司总经理助理，北京北辰会展集团有限公司常务副总经理。现任北京北辰会展集团有限公司董事长，二零一七年三月出任本公司副总经理。孙先生在投资物业经营管理方面具有丰富经验。

发行人高级管理人员均具备相应的任职主体资格。发行人对高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

2020年6月9日，发行人财务总监崔薇女士因工作变动，已向发行人提交辞任申请，辞去本公司财务总监职务。根据《公司法》、《公司章程》及相关规定，崔薇女士的辞任申请自2020年6月9日起生效。发行人将尽快按照法定程序完成财务总监的补选等后续工作。目前公司经营管理正常，预计不会对发行人经营、财务决策产生不利影响。

#### （四）企业人员结构

截至2019年末，发行人母公司和主要子公司的在职员工合计5,440名。

##### 1、教育程度构成

截至2019年末，发行人在职员工教育程度构成情况如下表所示：

表：截至2019年末发行人在职员工教育程度构成情况

单位：人，%

教育程度类别	人数	占比
研究生及以上	257	4.72
本科	1,654	30.40
大专	1,444	26.54
中专	552	10.15
其他	1,533	28.18
合计	5,440	100.00

##### 2、专业构成

截至2019年末，发行人在职员工专业构成情况如下表所示：

表：截至 2019 年末发行人在职员工职称构成情况

单位：人，%

专业构成类别	人数	占比
管理人员	2,013	37.00
安保人员	300	5.51
运行维修人员	617	11.34
收款人员	147	2.70
厨师	656	12.06
服务人员	976	17.94
其他人员	731	13.44
合计	5,440	100.00

## 八、发行人业务范围及主营业务情况

### （一）经营范围

根据发行人企业法人营业执照，发行人的经营范围为：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；出租、零售音像磁带制品、图书、期刊、电子出版物、卷烟、雪茄烟；服装加工；机动车收费停车场。（限分支机构经营。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。）

### （二）主营业务整体经营情况

#### 1、主营业务收入分析

公司主营业务包括发展物业、投资物业（含酒店）。

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，其中包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等 15 个热点区域的重点城市，共有拟建、在建、在售项目 45 个，开发规模和市场占有率不断提升。

公司持有并经营的物业包括会展、酒店、写字楼、公寓等业态，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。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。

公司在做优做强传统持有型物业的同时，加强资源整合，以北辰会展集团为依托，不断强化会展产业新业务、新技术的外延扩张。其中会展、酒店的品牌经营和管理输出工作近年来成效显著，逐步形成了以委托管理为核心的多元化服务盈利模式。目前北辰会展集团受托管理的会展与酒店项目累计达 34 个，实现受托管理会展场馆总面积 325.5 万平方米，已成为国内管理场馆总面积最大的会展品牌企业，“北辰会展”品牌影响力持续升温。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

#### (1) 板块构成

2017-2019 年度及 2020 年一季度，公司主营业务收入按板块构成情况如下表所示：

表：发行人主营业务收入构成（按板块）

单位：万元、%

类型	2020 年一季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

类型	2020 年一季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
出售开发产品业务	216,107.84	87.03	1,735,247.06	86.29	1,513,349.79	84.74	1,259,220.69	81.54
投资物业和酒店业务	30,046.64	12.10	266,035.81	13.23	262,901.96	14.72	259,909.13	16.83
商业零售业务	-	-	-	-	-	-	15,329.02	0.99
其他业务	2,153.53	0.87	9,658.84	0.48	9,580.87	0.54	9,775.26	0.64
<b>合计</b>	<b>248,308.01</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>	<b>1,544,234.10</b>	<b>100.00</b>

## (2) 区域构成

最近三年及一期，公司主要收入来源于北京、长沙、苏州、成都、南京、重庆、杭州等地区项目。最近三年及一期，公司主营业务收入构成及占主营业务收入比例情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入构成（按区域）

单位：万元、%

地区名称	2020 年一季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京地区	73,592.85	29.64	354,206.70	17.62	360,582.29	20.19	679,186.95	43.99
长沙地区	150,869.62	60.76	797,588.21	39.68	196,021.98	10.98	681,990.10	44.16
苏州地区	-	-	57,542.44	2.86	149,396.22	8.37	183,057.05	11.85
合肥地区	9,296.01	3.74	191,099.48	9.51	213,864.54	11.98	-	-
杭州地区	970.67	0.39	42,415.52	2.11	270,830.14	15.17	-	-
南京地区	-	-	-	-	293,075.94	16.41	-	-
成都地区	1,064.08	0.43	252,678.39	12.57	237,795.22	13.30	-	-
宁波地区	12,153.81	4.89	74,298.28	3.70	56,016.33	3.14	-	-
重庆地区	360.97	0.15	97,538.35	4.85	8,249.96	0.46	-	-
武汉地区	-	-	142,792.09	7.10	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>248,308.01</b>	<b>100.00</b>	<b>2,010,159.46</b>	<b>100.00</b>	<b>1,785,832.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,544,234.10</b>	<b>100.00</b>

表：发行人房地产销售收入按销售区域划分表

城市	2019 年度/2019 年 12 月 31 日					
	销售面积 (万平方米)	占比 (%)	销售收入 (亿元)	占比 (%)	存货 (亿元)	占比 (%)
一线城市合计	33,251.00	2.78	99,772.43	5.75	129.30	21.31
二线城市合计	1,160,804.41	97.22	1,635,474.63	94.25	408.18	67.26
<b>总计</b>	<b>1,194,055.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,735,247.06</b>	<b>100.00</b>	<b>537.48</b>	<b>88.57</b>

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳。

注 2：二线城市包括天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州。

注 3：销售面积为与销售收入对应的结算面积。

2019 年，公司一、二线城市销售面积占公司销售面积的比例分别为 2.78%和 97.22%，一、二线城市的销售收入分别占当期收入的比例为 5.75%和 94.25%。

## 2、主营业务成本分析

最近三年及一期，发行人发生的主营业务成本分别为 1,037,433.35 万元、1,188,143.36 万元、1,290,416.75 万元及 155,236.69 万元。总体来看，最近三年发行人主营业务成本发展趋势与主营业务收入发展趋势基本保持一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本按板块构成情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主营业务成本构成（按板块）

单位：万元、%

业务类型	2020 年一季度		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
出售开发产品业务	133,371.29	85.91	1,172,230.43	90.84	1,076,189.11	90.58	919,580.22	88.64
投资物业和酒店业务	19,603.17	12.63	107,049.01	8.30	101,134.27	8.51	98,624.31	9.51
商业零售业务	-	-	-	-	547.06	0.05	9,308.35	0.89
其他	2,262.23	1.46	11,137.30	0.86	10,272.92	0.86	9,920.47	0.96
<b>合计</b>	<b>155,236.69</b>	<b>100.00</b>	<b>1,290,416.75</b>	<b>100.00</b>	<b>1,188,143.36</b>	<b>100.00</b>	<b>1,037,433.35</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人房地产住宅业务分别结算主营业务成本 919,580.22 万元、1,076,189.11 万元、1,172,230.43 万元及 133,371.29 万元，占同期主营业务成本的比例分别为 88.64%、90.58%、90.84%及 85.91%。

## 3、营业毛利润和毛利率分析

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利率及毛利润构成（按板块）

单位：万元、%

业务类型	2020 年一季度			2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	金额	比例	毛利率	金额	比例	毛利率	金额	比例	毛利率	金额	比例	毛利率
出售开发产品业务	82,736.55	88.9	38.28	563,016.62	78.14	32.45	437,160.68	73.14	28.89	339,640.47	67.02	26.97
投资物业和酒店业务	10,443.47	11.22	34.76	158,986.79	22.07	59.76	161,767.69	27.07	61.53	161,284.82	31.82	62.05
商业零售业务	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,020.67	1.19	39.28
其他	-108.70	-0.12	-5.05	-1,478.47	-0.21	-15.31	-692.05	-0.12	-7.22	-145.21	-0.03	-1.49
<b>合计</b>	<b>93,071.32</b>	<b>100.00</b>	<b>37.48</b>	<b>720,524.95</b>	<b>100.00</b>	<b>35.83</b>	<b>597,689.26</b>	<b>100.00</b>	<b>33.47</b>	<b>506,800.75</b>	<b>100.00</b>	<b>32.82</b>



最近三年及一期，发行人分别实现主营业务毛利润 506,800.75 万元、597,689.26 万元、720,524.95 万元及 93,071.32 万元；同期主营业务毛利率分别为 32.82%、33.47%、35.83%及 67.99%。总体来看，最近三年及一期发行人毛利率呈上升趋势，主要系发行人出售开发产品业务盈利能力改善所致。

### **（三）出售开发产品业务情况**

出售开发产品业务是指公司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、多档次的物业开发和销售。

#### **1、房地产开发业务合规情况**

##### **（1）房地产项目的开发资质**

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。

##### **（2）信息披露的合规性**

作为 A 股和 H 股上市公司，发行人严格按照相关法律法规、上海证券交易所和香港联合交易所的规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

##### **（3）诚信合法经营情况**

1) 发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

2) 发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

3) 发行人已取得土地使用权的项目土地，土地权属不存争议；

4) 截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为；

5) 发行人不存在未经国土部门同意且未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

6) 发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况; 不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定从而对本期中期票据发行造成实质影响的情形;

7) 发行人的房地产开发项目, 已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照, 发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位, 所开发的项目合法合规;

8) 发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题, 亦未受到国土部门和住建部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

9) 发行人不存在为了追求不正当利益, 从事《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产秩序的通知》(建房【2016】223 号文) 中列举的不正当经营行为而受到住房和城乡建设部门的重大行政处罚。

10) 发行人遵守《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17 号) 相关规定, 严格按照合同约定建设施工, 加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市, 未发现存在诱导购房者违反限购、限贷等政策措施, 造谣、传谣以及炒作不实信息等行为。

#### **(4) 关于是否存在竞拍“地王”的情形**

报告期内, 发行人通过招拍挂获得的土地项目涉及媒体“地王”相关报道的情况有如下 1 个项目, 涉及 5 幅地块。具体情况如下表所示:

表：媒体报道“地王”相关项目

序号	日期	宗地编号	项目公司	持股比例 (%) <sup>1</sup>	项目名称	城市	成交金额 (亿元)	截至 2019 年末已交出让金	土地面积 (万 m <sup>2</sup> )	溢价率	容积率	楼面价 (元)
1	2017 年 7 月 21 日	B6902、 B6903、 B7102、 B7001、B7005	海口辰智置业有限公司	100	海口西海岸项目	海口	23.00	23.00	10.68	142.00	1.9	11,164

<sup>1</sup> 持股比例为发行人直接及间接持有项目公司的合计持股比例。

上述媒体出现“地王”相关报道的房地产项目，具体情况如下：

(1) 2017 年 7 月，发行人以 23 亿元竞得海口市西岸南片区 B6902、B6903、B7102、B7001、B7005 地块，曾经被媒体报道称为“地王”。该地块于 2017 年 7 月挂牌出让，该地块的拍卖及获得严格遵循相关法律法规，符合拍卖流程，并且，2018 年 1 月海口市国土资源局出具了《海口市国土资源局关于海口辰智置业有限公司竞得的海口市西海岸南片区五宗地块成交平均楼面单价意见的函》，说明前述五宗地块的算数平均数楼面价按成交价和总建筑面积核算并非海口市 2017 年度最高平均楼面单价。前述地块具有较高的投资价值，发行人竞拍“B6902、B6903、B7102、B7001、B7005”地块的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

该项目为公司自主开发项目，地块由子公司长沙北辰房地产开发有限公司竞拍，项目由公司全资子公司海口辰智置业有限公司为项目主体负责本项目的资金筹集及开发建设。

发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在一二线城市通过招拍挂方式获取土地的成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。此外，上述项目拿地资金来源均为自有资金，不存在违反相关法规情形。

#### **(5) 关于报告期内的其他处罚事项**

根据发行人提供的资料并经核查，报告期内未发现发行人及合并报表范围内子公司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，不会对本期中期票据发行造成实质性障碍。

## **2、经营模式**

公司的房地产开发业务以立足北京、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，开发产品包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。

在投资端，公司积极推进低成本扩张战略的实施。公司聚焦存销比小、去化周期短、人口流入多、需求支撑强的一二线城市，以招拍挂、收购等多种方式，全面加大拓展力度，持续推进区域深耕和新城市拓展，加速多区域多层级的全国化布局。截至 2019 年末，公司开发项目覆盖了华北、华中、华东、西南等热点区域的 15 个重点城市，开发规模和市场占有率不断提升。

在销售端，公司加速库存去化，提升销售业绩。公司紧密结合市场政策调整及行情变化，以加速项目周转为第一要务，不断提升决策效率、优化体系建设、降低融资成本、创新营销策略、把控销售节奏。2017 年，公司坚持以客户为中心，精准把握营销节奏，积极化解限购政策的不利影响，有效推动了库存去化，全年销售回笼金额 202 亿元，回笼率达到 91%。2018 年度，公司以市场为导向，以客户为中心，准确把握销售时机，及时调整销售策略，灵活掌控销售力度，持续加大项目去化，不断提升项目周转率，全年合同销售金额 282 亿元。2019 年度，公司坚持以品牌扩张、低成本扩张和资本扩张战略为指引，发展物业积极开拓，投资物业稳健运营，创新业务扎实推进，资产规模、收入水平再上新台阶。报告期内，在公司发展物业结算面积增加的带动下，公司实现营业收入人民币 2,012,236.4 万元，同比上升 12.64%。公司利润总额、净利润分别为人民币 276,320.6 万元、184,384.0 万元。结转项目权益占比增加，归属母公司净利润为 165,394.9 万元，同比上升 39.04%。每股收益为人民币 0.46 元，同比上升 31.43%。

公司房地产业务的开发方式为自主开发与合作开发相结合。公司自主开发的模式为成立项目子公司，负责项目开发全过程的经营管理。同时，在土地拓展方面，公司依托全国化战略布局，继续深耕已进入的一二线热点城市区域，不断聚焦长江经济带、京津冀首都经济圈、川渝城市群以及经济支撑力强、需求旺盛的节点城市，灵活运用公开竞拍以及合作开发、收购兼并等多种方式，丰富公司项目储备，助力公司房地产业务做大做强。公司合作开发项目的模式为，与合作方共同成立项目公司，并根据与合作方的合作协议，按照约定比例对项目公司出资。

根据合作协议，公司和各合作方有义务对项目公司提供相应的资金支持，并有权按照享有对应的项目收益和利润。

公司工程款支付及结算制度为：根据工程进度情况，核定已完工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算资料。经双方结算对账确认后，发包人保留工程质量保修金及约定的其他保留款项后，付清剩余的工程结算价款。质保期满后，根据合同约定退还质保金。截至目前公司未发生逾期支付工程款事项。

### 3、经营状况

#### (1) 经营概览

2019 年，公司深入研判各地政策变化下的新形势和新挑战，把快周转放在首要位置，坚持以客户为中心，准确把握销售时机，采取灵活的推盘策略，整体经营业绩保持稳定。2019 年，因可供结算面积增加，发展物业实现营业收入人民币 173.52 亿元（含车位），同比上升 14.66%，税前利润为人民币 26.82 亿元，同比下降 0.59%。2019 年内，发展物业实现开复工面积 870 万平方米，竣工面积 267 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 190 亿元（含车位）和 126 万平方米。

多措并举促进销售。在房地产宏观调控力度不减，行业销售规模增速放缓的背景下，一方面，公司以大运营视角进行市场研判和经营部署，紧抓部分区域需求释放契机，积极开展有针对性的营销策略；另一方面，公司为提升产品竞争力，紧密围绕客户敏感点，按照“全时、全区、全龄、全程”的研发思想，提出了公共区域品质提升系统性解决方案，为实现“北辰特色标准化体系”打下坚实基础。2019 年内，长沙、武汉、宁波、成都、重庆项目分别实现合同销售金额 34.57 亿元、43.59 亿元、20.08 亿元、10.72 亿元、10.75 亿元。

合理拓展土地储备。公司密切关注市场政策导向，深入开展前期拓展研究，精准把控投资节奏，持续加强一、二线热点区域深耕策略和前瞻性战略布局，聚焦长三角、珠三角、大湾区等热点区域，报告期内成功进入粤港澳大湾区核心城

市广州，这也是公司全国化战略的重要一步。截至报告期末，公司已进入北京、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、广州等 15 个城市，总土地储备 719 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 45 个，规划总建筑面积 1,943 万平方米，形成了华北、华中、华东、西南等多板块布局。

持续推进体系建设。公司紧密围绕决策管理、职能管理、业务管理三条主线构建制度体系。以客户需求为出发点，持续提高客户满意度；运用公区模块设计，健全完善标准化体系；信息化覆盖全面推进，实现项目实时监控。公司科学管控总体水平不断提升。

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，经济效益显著。最近三年及一期发行人房地产销售情况如下表所示：

表：发行人房地产销售指标情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

指标	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
合同销售面积	8.81	126.04	181.40	124.40
合同销售额（含车位）	16.25	189.96	282.09	222.75
合同销售均价	1.84	1.51	1.56	1.79
结转销售面积	16.77	129.18	90.31	93.70
结转销售额	21.61	173.52	151.34	125.92
结转均价	1.29	1.34	1.68	1.34

## （2）经营资质情况

发行人已获得建设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，有效期至 2022 年 5 月 16 日），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。

发行人从事房地产业务的下属子公司获得房地产开发企业资质证书情况如下：

表：发行人下属子公司资质证书情况

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	2021年6月28日
2	长沙北辰房地产开发有限公司	一级	建开企[2013]1350号	2022年12月5日
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年8月18日
4	北京北辰当代置业有限公司	四级	SY-A-X4763	2020年12月28日
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	2021年1月19日
6	苏州北辰旭昭置业有限公司	暂定资质三级	苏州KF15357	2021年1月20日
7	成都北辰置业有限公司	暂定资质三级	510100DWG3434555Z	2022年4月26日
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年3月27日
9	成都辰诗置业有限公司	暂定资质二级	510109DWG3434448Z	2021年11月3日
10	成都北辰天府置业有限公司	暂定资质三级	51TF00D031	2022年9月21日
11	合肥辰旭房地产开发有限公司	三级	AHJSKFA1930026	2022年6月19日
12	宁波北辰京华置业有限公司	暂定三级	海综字048号	2020年10月31日
13	重庆北辰两江置业有限公司	二级	1028806	2022年12月29日
14	苏州北辰置业有限公司	暂定资质二级	苏州KF14606	2021年4月18日
15	宁波辰新置业有限公司	暂定三级	鄞综字(2020)056号	2021年4月30日
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	2021年1月25日
17	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	暂定资质	武房开暂[2017]02070号	2021年6月27日
18	北京北辰地产集团有限公司	暂定资质	CY-A-X0095	2021年1月21日



北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

	司			
19	四川北辰天仁置业有限公司	暂定资质三级	511421D084	2021 年 1 月 22 日
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	2021 年 3 月 22 日
21	成都北辰华府置业有限公司	暂定资质三级	510122DL4434 1004Z	2021 年 3 月 21 日
22	武汉金辰盈智置业有限公司	暂定资质	武房开暂 [2018]02286 号	2021 年 3 月 29 日
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 年 7 月 5 日
24	北京宸宇房地产开发有限公司	暂定资质	CP-A-8845	2021 年 6 月 19 日
25	杭州北辰京诚置业有限公司	暂定资质	杭房项 685 号	2021 年 4 月 28 日
26	长沙滨辰置业有限公司	三级	湘建房开（长）字 第 0332001 号	2023 年 2 月 9 日
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	2021 年 1 月 13 日
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	2021 年 1 月 13 日
29	武汉金辰盈创置业有限公司	暂定资质	武房开暂 [2019]02504 号	2021 年 2 月 28 日
30	成都北辰天辰置业有限公司	暂定资质三级	510122DL44341320 7Z	2022 年 10 月 31 日
31	廊坊市辰智房地产开发有限公司	暂定资质	冀建房开廊字第 1035 号	2020 年 7 月 11 日 (正在办理延期)
32	重庆北辰合悦置业有限公司	暂定资质	1009902	2021 年 5 月 20 日
33	广州辰旭置业有限公司	暂定资质	ZCQ15100084	2021 年 1 月 21 日

发行人从事非房地产业务的下属子公司取得的主要资质证书如下：

表：发行人非房地产子公司资质证书情况

序号	子公司名称	证书名称	资质证书编号	资质证书有效期
----	-------	------	--------	---------

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

1	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	物业服务企业资质证书（一级）	（建）1010005	不适用 <sup>2</sup>
2	北京北辰信通网络技术服务有限公司	增值电信业务经营许可证	京 B1-20070023	2022 年 4 月 26 日

（3）已完工项目情况

最近三年及一期，发行人已整体完工房地产开发项目情况如下表所示：

---

<sup>2</sup> 《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》第一条：各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

表：最近三年及一期发行人已完工项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	总投资额	已销售总额	销售进度 (%)	回款情况	未销售原因	五证 <sup>1</sup> 是否齐全	后续销售安排 (每年销售预计进度)			资金回笼计划 (每年预计回笼金额)			
													2020年4月至12月去化	2021年去化	2022年去化	2020年回款	2021年回款	2022年回款	2023年回款
1	南京旭辰置业有限公司	南京北辰旭辉铂悦金陵	住宅	南京	合作开发 51%	51%	29.13	32.8	98.65	已回款	尾盘待售	是	99	100	-	0.05	0.4	0	0
2	杭州北辰置业有限公司	杭州北辰蜀山项目	住宅/商业	杭州	合作开发 80%	80%	28.30	34.91	94.76	已回款	尾盘待售	是	97.88	100	-	0.6	1.71	0	0
3	杭州辰旭置业有限公司	杭州国悦府大地块	住宅/商业	杭州	合作开发 35%	35%	16.14	21.57	100.00	已回款	-	是	-	-	-	0	0	0	0
4	杭州旭发置业有限公司	杭州国悦府小地块	住宅/商业	杭州	合作开发 35%	35%	5.91	8.41	100.00	已回款	-	是	-	-	-	0	0	0	0

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	总投资额	已销售总额	销售进度 (%)	回款情况	未销售原因	五证 <sup>1</sup> 是否齐全	后续销售安排 (每年销售预计进度)			资金回笼计划 (每年预计回笼金额)			
													2020 年 4 月至 12 月去化	2021 年去化	2022 年去化	2020 年回款	2021 年回款	2022 年回款	2023 年回款
5	成都北辰置业有限公司	成都北辰香麓	住宅/商业	成都	自主开发	-	14.85	16.05	91.19	已回款	尾盘待售	是	98	100	-	0.4	1.1	0	0
6	武汉当代北辰置业有限公司	武汉北辰当代优+	住宅/商业	武汉	合作开发/占比 45%	45%	21.00	21.86	93.42	已回款	尾盘待售	是	94	100	-	0.15	1.42	0	0
7	宁波辰新置业有限公司	宁波堇天府	住宅/商业	宁波	合作开发/占比 51%	51%	65.60	73.57	98.80	已回款	尾盘待售	是	99	100	-	1.091	0	0	0
8	宁波北辰京华置业有限公司	宁波北宸府	住宅	宁波	自主开发	-	44.04	27.64	60.91	已回款	尾盘待售	是	96	100	-	17.6	1.6	0	0
9	苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州北辰旭辉壹号院	住宅/商业	苏州	合作开发/占比 50%	50%	25.46	41.6	99.00	已回款	尾盘待售	是	99	100	-	0.26	0	0	0
10	成都辰诗	成都	住宅/	成	合作开发	40%	25.00	25.39	92.70	已回款	尾盘	是	98.2	99.7	99.9	0.88	1.10	0.40	0.12

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	总投资额	已销售总额	销售进度 (%)	回款情况	未销售原因	五证 <sup>1</sup> 是否齐全	后续销售安排 (每年销售预计进度)			资金回笼计划 (每年预计回笼金额)			
													2020 年 4 月至 12 月去化	2021 年去化	2022 年去化	2020 年回款	2021 年回款	2022 年回款	2023 年回款
	置业有限公司	北辰朗诗南门绿郡	商业	都	/占比 40%						待售								
11	杭州金湖房地产开发有限公司	杭州都会艺境	住宅/商业	杭州	合作开发 /占比 25%	25%	25.78	34.94	98.67	已回款	尾盘待售	是	100	-	-	0.47	0	0	0
12	杭州北辰京华置业有限公司	杭州国颂府	住宅	杭州	自主开发	-	16.00	17.86	96.85	已回款	尾盘待售	是	100	-	-	0.47	0.2	0	0
13	北京北辰实业股份有限公司北辰置地分公司	北京北辰墅院 1900	住宅	北京	自主开发	-	27.01	28.58	65.60	已回款	尾盘待售	是	78.83	98.21	100	2.80	8.20	4.04	0

注 1: “五证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证

(4) 在建项目情况

截至 2020 年一季度末，发行人在建房地产开发项目共计 28 个。发行人在建房地产开发项目情况如下表所示：

表：截至 2020 年一季度末发行人在建房地产开发项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	项目建设期（预计）	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			项目进度 <sup>3</sup>	证照情况	资本金是否到位
											2020年4月至12月	2021年	2022年	2023年及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款			
1	武汉北辰智房地产开发有限公司	中建五局第三建设有限公司、北京市第三建筑工程有限公司	武汉北辰蔚蓝城市（111地块）	住宅、商业	武汉	自主开发	-	2017-2022	48.24	36.70	2.56	5.50	3.48	0	-	√	-	76.08%	四证	是
2	武汉北辰慧房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	武汉北辰蔚蓝城市（110地块）	住宅、商业	武汉	自主开发	-	2019-2023	38.20	24.93	4.65	4	4	0.62	-	√	-	65.26%	四证	是
3	武汉光谷创意文化科技园有限公司	华北建设集团有限公司、北京建工集团有限责任公司	武汉北辰光谷里	商服用地	武汉	合作开发/占比51%	51%	2016-2021	34.00	18.39	3.79	5.75	4.7	1.37	-	√	√	54.09%	四证	是
4	苏州北辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	苏州观澜府	住宅、商业	苏州	自主开发	-	2017-2021	58.81	44.35	6.85	7.16	0.45	0	-	√	-	75.41%	四证	是

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	项目建设期(预计)	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			项目进度 <sup>3</sup>	证照情况	资本金是否到位
											2020年4月至12月	2021年	2022年	2023年及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款			
5	长沙北辰房地产开发有限公司	北京建工集团有限责任公司、中国建筑第二工程局有限公司、中建五局第三建设有限公司	长沙北辰三角洲	住宅、商业、写字楼等	长沙	自主开发	-	2008-待定	379.01	331.57	20.12	12	10	5.32	√	√	√	87.48%	四证	是
6	长沙世纪御景房地产有限公司	中建五局第三建设有限公司、厦门中联建设工程有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、北京建工集团有限责任公司、中建五局第三建设有限公司	长沙北辰中央公园	住宅	长沙	合作开发/占比51%	见注释 <sup>4</sup>	2014-2022	50.74	33.6	5.67	5.61	2.49	3.37	-	√	-	66.22%	四证	是
7	无锡市辰万房地产有限公司	通州建总集团有限公司	无锡天一玖著	住宅	无锡	合作开发/占比49%	49%	2017-2020	27.06	23.9	2.56	0.6	0	0	-	√	-	88.32%	四证	是
8	北京北辰当代置业有限公司	北京市第二建筑工程有限公司	北京当代北辰悦MOMA	自住型商品房、两限房	北京	合作开发/占比50%	50%	2015-2020	23.47	22.12	0.09	1.26	0	0	-	√	-	94.25%	四证	是

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	项目建设期(预计)	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			项目进度 <sup>3</sup>	证照情况	资本金是否到位
											2020年4月至12月	2021年	2022年	2023年及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款			
9	北京天成天房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局、中外建华诚城市建设有限公司、安徽三建工程有限公司	北京北辰红橡墅	别墅	北京	自主开发	-	2013-2025	34.00	26.63	0.6	1.5	2	3.27	-	√	-	78.32%	四证	是
10	成都北辰天府置业有限公司	中建五局第三建设有限公司	成都北辰南湖香麓	住宅	成都	自主开发	-	2016-2020	23.42	21.3	1.5	0.62	0	0	-	√	-	90.95%	四证	是
11	重庆北辰两江置业有限公司	中建五局第三建设有限公司 中国建筑第二工程局有限公司 中铁建工集团有限公司	重庆北辰悦来壹号	住宅、商业	重庆	自主开发	-	2017-2024	109.00	52.3	11.73	16.66	15.3	13.01	√	√	√	47.98%	四证	是
12	合肥辰旭房地产开发有限公司	安徽三建工程有限公司、安徽四建控股集团有限公司等	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	住宅、商业	合肥	合作开发/占比50%	50%	2016-2021	42.14	37.97	1.79	1.38	0.76	0.24	-	√	-	90.10%	四证	是
13	廊坊市北辰房地产开发有限公司	北京市第三建筑工程有限公司、北京市政建设集团有限责任公司	廊坊北辰香麓	住宅、商业	廊坊	自主开发	-	2015-2024	31.28	14.12	3.81	5.60	4.14	3.61	-	√	-	45.14%	四证	是
14	无锡北辰盛阳置业有限公司	南通达欣工程股份有限公司、中建三局第一	无锡时代城	住宅	无锡	合作开发/占比	40%	2017-2020	46.36	32.82	5.23	7.3	1.01	0	-	√	√	70.79%	四证	是



北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	项目建设期(预计)	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			项目进度 <sup>3</sup>	证照情况	资本金是否到位	
											2020年4月至12月	2021年	2022年	2023年及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款				
		建设工程有限责任公司				40%															
15	成都北辰华府置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	成都北辰天麓府	住宅、商业	成都	自主开发	-	2017-2020	16.11	12.21	0.84	2.29	0.77	0	-	√	√	75.79%	四证		
16	四川北辰天仁置业有限公司	成都市第七建筑工程有限公司	四川北辰国颂府	住宅、商业	眉山	自主开发	-	2018-2020	15.75	11.89	1.92	1.44	0.26	0.24	-	√	-	75.49%	四证	是	
17	海口辰智置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	海口北辰府	住宅、商业	海口	自主开发	-	2017-2022	44.59	29.23	5.41	9	0.7	0.25	√	√	√	65.55%	四证	是	
18	北京宸宇房地产开发有限公司	北京城建北方集团有限公司、北京建工四建工程建设有限公司	北京金辰府	住宅	北京	合作开发/占比51%	51%	2019-2021	100.36	81.42	8.11	7.88	2.95	0	-	√	√	81.13%	四证	是	
19	武汉金辰盈智置业有限公司	湖北高企达建设有限公司	武汉金地北辰阅风华	住宅	武汉	合作开发/占比51%	51%	2018-2021	22.35	19.63	2.17	0.55	0	0	-	√	-	87.83%	四证	是	
20	武汉裕辰房地产开发有限公司	中建一局集团第五建筑有限公司	武汉北辰孔雀洲	住宅	武汉	合作开发/占比60%	60%	2018-2020	13.06	8.93	1.62	2.51	0	0	-	√	-	68.38%	四证	是	
21	长沙滨辰置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	长沙北辰时光	商业、住宅	长沙	自主开发	-	2018-2022	13.17	5.50	2.83	2.16	1.86	0.82	-	√	√	41.76%	四证	是	

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	开发方式	收益分配比例	项目建设期(预计)	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			项目进度 <sup>3</sup>	证照情况	资本金是否到位	
											2020年4月至12月	2021年	2022年	2023年及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款				
			里																		
22	武汉金辰盈创置业有限公司	中建一局集团第五建筑工程有限公司	武汉北辰金地漾时代	住宅、商业	武汉	自主开发	-	2019-2022	21.51	10.87	3.06	4.6	2.98	0	-	√	-	50.53%	四证	是	
23	武汉辰发房地产开发有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	武汉P067地块	住宅、商业	武汉	自主开发	-	2019-2022	15.80	5.72	2.27	3.71	2.76	1.34	-	√	√	36.20%	四证	是	
24	武汉辰展房地产开发有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	武汉P068地块	住宅、商业	武汉	自主开发	-	2019-2022	20.51	7.05	1.64	3.26	4.20	4.36	-	√	√	34.37%	四证	是	
25	杭州北辰京诚置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	杭州聆潮府	住宅	杭州	自主开发	-	2018-2021	10.50	8.40	1.5	0.6	-	-	-	-	√	80.00%	四证	是	
26	成都北辰天辰置业有限公司	中建二局第一建筑工程有限公司	成都北辰鹿鸣院	住宅、商业	成都	自主开发	-	2019-2023	27.16	15.01	5.45	3.5	1.67	1.53	-	√	√	55.27%	四证	是	
27	重庆北辰合悦置业有限公司	中建一局集团第五建筑工程有限公司	重庆北辰中央公园	住宅	重庆	自主开发	-	2019-2022	21.90	12.30	3.10	4.70	1.70	0.10	√	√	√	56.16%	四证	是	
28	广州辰旭置业有限公司	北京市第三建筑工程有限公司	广州增城项目	住宅、商业	广州	自主开发	-	2019-2026	18.28	10.91	1.03	1.97	2.81	1.56	√	√	√	59.68%	四证	是	
合计								-	1,306.78	959.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

注 1: 已投资金额截至 2020 年 3 月 31 日。

注 2: 销售反投指项目销售所得收入重新投入到项目建设中。

注 3: 项目进度=已投资金额/预计投资总额。

注 4: 根据项目公司与合作方深圳市江湾信息有限公司（简称“深圳江湾”）的合作协议约定，项目公司产生可供分配利润后优先向深圳江湾分配 4.4 亿元，剩余所有未分配利润由双方按股权比例同时分配。

(5) 拟建项目情况

截至 2020 年一季度末，发行人拟建房地产开发项目共计 3 个。发行人拟建房地产开发项目情况如下表所示：

表：截至 2020 年一季度末发行人拟建房地产开发项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	城市	项目主体	项目名称	开发方式	收益分配比例	土地用途	预计建设周期	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			证照情况
										2019	2020	2021	2022 及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款	
1	廊坊	廊坊市辰智房地产开发有限公司	廊坊 2018-4 地块项目	自主开发	-	住宅	2018-2023	25.85	10.76	3.30	5.21	4.92	1.66	✓	✓	✓	土地证、用地规划证、工程规划证
2	眉山	四川北辰天仁置业有限公司	四川龙熙台	自主开发	-	住宅	2018-2022	14.65	5.80	1.1	2.93	3.39	1.43	-	✓	✓	土地证、用地规划证、工程规划证
3	廊坊	廊坊市辰智房地产开发	廊坊 2019-3	自主开发	-	商业	2019-2024	5.45	1.58	0.38	0.79	1.15	1.55	✓	✓	-	尚未取得证照

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	城市	项目主体	项目名称	开发方式	收益分配比例	土地用途	预计建设周期	预计总投资额	已投资金额 <sup>1</sup>	未来投资计划				资金来源			证照情况
										2019	2020	2021	2022 及以后	自筹	销售反投 <sup>2</sup>	借款	
		有限公司	地块项目														
合计								45.95	18.14	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1: 已投资金额截至 2020 年 3 月 31 日。

注 2: 销售反投指项目销售所得收入重新投入到项目建设中。

## (6) 土地储备情况

截至 2020 年一季度末，发行人主要土地储备情况如下表所示：

表：截至 2020 年一季度末发行人主要土地储备情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

地块名称	位置	拟建项目类别	土地面积	总建筑面积	取得时间	土地出让金金额	截至 2020 年一季度末已交出让金	楼面地价	溢价率	后续土地出让金来源	(预计) 缴足时间
廊安土 2018-4 地块	廊坊	住宅	8.25	24.16	2018 年 12 月	9.28	9.28	3,718	4.04%	-	-
廊安土 2019-3 地块	廊坊	商业	2.11	7.28	2019 年 12 月	1.52	1.52	2,877	2.02%	-	-
仁寿 25 号地块	眉山	住宅、商业	6.99	13.73	2017 年 8 月	4.62	4.62	5,511	188.75%	-	-
<b>合计</b>	-	-	<b>17.35</b>	<b>45.17</b>	-	<b>10.80</b>	<b>10.80</b>	-		-	-

## (7) 溢价率超过 100%的土地

截至 2020 年一季度末，发行人溢价率超过 100%的土地情况如下表所示：

表：溢价率超过 100%的情况表

序号	日期	宗地编号	项目公司	持股比例	项目名称	城市	成交金额 (亿元)	截至 2020 年 一季度末已 交出让金	土地面积 (万 m <sup>2</sup> )	溢价率	容积率	楼面价 (元)
1	2017 年 8 月 9 日	四川省眉山市仁寿县 2017-25 号住宅地块	四川北辰天仁置 业有限公司	100%	四川龙熙台	眉山	4.62	4.62	6.99	188%	1.0-1.2	5,511
2	2017 年 8 月 16 日	四川省眉山市仁寿县 2017-42 号住宅地块	四川北辰天仁置 业有限公司	100%	四川北辰国颂府	眉山	6.08	6.08	5.99	203%	2.0-2.5	4,058
3	2017 年 7 月 21 日	B6902、B6903、B7102、 B7001、B7005	海口辰智置业有 限公司	100%	海口北辰府	海口	23.00	23.00	10.68	142.00	1.9	11,164

1) 2017 年 8 月 9 日, 公司通过拍卖方式竞得四川省眉山市仁寿县 2017-25 号住宅地块的国有建设用地使用权。该项目为公司自主开发项目, 以公司全资子公司四川北辰天仁置业有限公司为项目主体负责项目的开发建设, 享有项目的全部收益并承担相应风险。

2) 2017 年 8 月 16 日, 公司通过拍卖方式竞得四川省眉山市仁寿县 2017-42 号住宅地块的国有建设用地使用权。该项目为公司自主开发项目, 以公司全资子公司四川北辰天仁置业有限公司为项目主体负责项目的开发建设, 享有项目的全部收益并承担相应风险。

3) 关于海口辰智置业有限公司 “B6902、B6903、B7102、B7001、B7005” 地块相关情况, 详见 “(4) 关于是否存在竞拍 “地王” 的情形” 相关内容。

公司取得上述溢价率超过 100% 的土地储备对应的资金来源均为自有资金, 不存在违规使用资金取得土地的情形。

#### （四）投资物业业务情况

##### 1、公司投资物业业务介绍

公司投资物业包括会展、酒店、写字楼和酒店公寓业态，主要采取由公司持有并实施运营管理的业务模式。

公司坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进的发展策略，充分发挥会展产业服务品牌、管理品牌、咨询品牌三大子品牌的比较优势，加大会展产业链延伸的扩张步伐，探索创新型业务支撑的有效路径，资产的经济收益和社会效益全面提升。2019 年，投资物业（含酒店）实现营业收入人民币 266,035.8 万元，同比上升 1.19%，受部分物业更新改造影响，实现税前利润人民币 82,262.5 万元，同比下降 6.91%。

北辰会展品牌影响力进一步提升。在北京打造国际交往活跃、国际化服务完善、国际影响力凸显的国际交往中心的有利背景下，北辰会展集团发挥专业优势，履行责任担当，报告期内为第二届“一带一路”国际合作高峰论坛、中国北京世界园艺博览会、亚洲文明对话大会、2019 年国际篮联篮球世界杯、北京大兴国际机场投运仪式等重大活动提供了优质的服务保障，屡获会务组织部门肯定和中外客人好评。

做优做强重资产持有型业务。公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心重点聚焦国际会议市场潜在需求，强化专业化、市场化、国际化的运营目标，积极搭建立体化国际交往平台，持续加大拓展力度，市场占有率和综合收益双提升。写字楼业态始终立足于满足客户办公需求，注重客户办公体验，内部深挖客户资源，外部拓宽销售渠道，出租率和租金在区域内维持高位水平。酒店及公寓业态积极应对市场变化，倾力打造主题活动、亲子房间为主的特色营销，反复打磨服务细节，完善服务品质，提高宾客体验，房价和出租率优于市场平均水平。

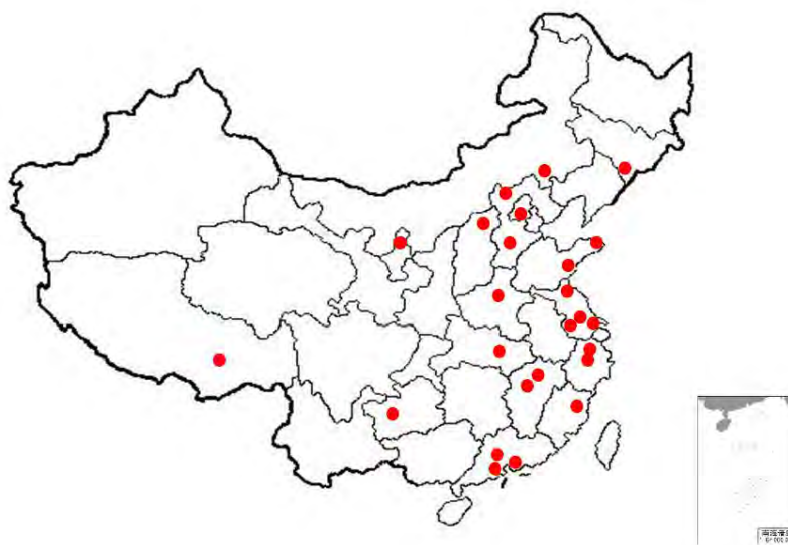
创新发展轻资产服务型业务。面对北京“四个中心”城市功能定位和“一核两轴四区域”空间布局的进一步优化，公司发挥北辰会展之所长，不断塑造北辰会展品牌形象的同时，持续推动打通会展上下游产业链重要节点，充分发挥会展经济的带动作用，筑造北辰会展产业发展新高地，2019 年内经营成果丰硕。

会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务全国化、多城市延伸的战略布局已展开，规模化发展已形成，业界话语权不断提升。2019 年内，北辰会展集团成功签约福州数



字中国会展中心、雅居乐郑州雁鸣湖国际会议会展小镇、崇礼国际会议会展中心和威海国际经贸交流中心 4 家委托管理场馆，并在深圳、郑州、威海等会展重点城市新签订 6 个顾问咨询项目。截至 2019 年末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，累计受托管理会展场馆 15 个，受托管理酒店 19 家，实现受托管理会展场馆总面积 325.5 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；会展主承办业务总结前期项目经验，整合多方展会资源，业务拓展取得阶段性成果。报告期内，成功举办了自办展“2019 中国游戏节”和“2019 中国成都国际供应链与物流技术及装备博览会”；会展研发业务为公司会展业务发展提供有力的理论支持，并积极参与城市会展体系平台建设，包括参与市级会展平台研究、政府课题报告撰写、《中国展览指数报告》发布、校企合作教育培训等；以互联网+会展、北辰智慧社区为代表的互联网+业务持续推进。

图：公司截至 2019 年末受托管理项目分布图



公司投资物业主要在投资性房地产科目核算，主要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公司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。公司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。

## 2、公司投资物业（含酒店）业务经营情况

报告期内，公司投资物业（含酒店）业务情况如下：

表：发行人投资物业（含酒店）业务情况

单位：万元、%

年度	营业收入	营业毛利	毛利率	占营业收入的比重
2020 年一季度	30,046.64	10,443.47	34.76	12.10
2019 年度	266,035.81	158,986.79	59.76	13.23
2018 年度	262,901.96	161,767.69	61.53	14.72
2017 年度	259,909.13	161,284.82	62.05	16.82

最近三年及一期，公司投资物业（含酒店）业务规模保持稳健增长，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年一季度，公司投资物业（含酒店）业务实现营业收入分别为 259,909.13 万元、262,901.96 万元、266,035.81 万元及 30,046.64 万元，占同期营业收入比重分别为 16.82%、14.72%、13.23%及 12.10%。

表：2019 年末发行人持有的投资物业（含酒店）情况

单位：万平方米、万元

序号	物业名称	建筑面积 (万平方米)	物业概况及定位
1	国家会议中心	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等重大国事国务活动。
2	北辰世纪中心	14.98	主要面向中高中小型会议及配套展览
3	北辰洲际酒店	6.00	五星级酒店，主要客户群体为商务散客和高端会议
4	国家会议中心大酒店	4.29	四星级酒店，主要为会议提供配套住宿服务，同时面向商务散客
5	北京国际会议中心	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	汇宾大厦	3.78	小户型差异性写字楼，主要租户为服务类企业
7	汇欣大厦	4.09	完善型甲级写字楼，主要租户为服务类企业

序号	物业名称	建筑面积 (万平方米)	物业概况及定位
8	北辰时代大厦	13.13	地标性国际甲级写字楼，主要租户为投资类企业、金融企业
9	汇珍楼物业	0.84	商业特色办公楼，主要租户为金融企业
10	北京五洲大酒店	4.20	四星级酒店，主要为会议提供配套住宿服务，同时面向商务散客
11	五洲皇冠国际酒店	6.02	五星级酒店，主要客户群体为商务散客和高端会议
12	长沙北辰洲际酒店	7.92	五星级酒店，主要客户群体为商务散客和高端会议
13	北辰汇园酒店公寓	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；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	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
合计		121.53	-

## 九、发行人在建工程及拟建工程情况

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人在建工程分别为 23,188.29 万元、303.07 万元、357.35 万元及 372.09 万元，除 2017 年末长沙养老国际健康城项目转入在建工程核算外，其余主要为零星改造工程。

## 十、发行人发展战略

公司将牢牢把握发展机遇，以“轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为方向，在地产快开发、会展稳运营的基础上，推动传统业务的经营提升和创新业务的开拓发展，坚持高质量发展导向，加快将公司建设成为全国一流的复合地产品牌企业和全国最具影响力的会展品牌企业。

### （一）发展物业

发展策略方面，在深入研讨城市社会发展及房地产市场经济的基础上，通过公开竞买、合作开发、收购兼并等多种路径，科学审慎丰富项目储备资源，逐步实现纵向深耕、横向拓展的规模化扩张；项目运作方面，在既谋发展又控风险的基础上，顺应政策导向和市场需求，加大快销产品的配置力度，广泛推行产品、流程标准化体系，提升项目开

发、投资周转速度；发展模式创新方面，以房地产为载体，充分发挥复合型地产的运营优势，通过与会展、健康养老、文化创意等业务的有机融合，构建公司多业态相互支撑、相互促进的一体化发展格局。

## （二）投资物业（含酒店）

公司将进一步加快产业服务升级和创新驱动步伐，不断完善产业链条，巩固行业领军地位。一方面，继续做优做强重资产持有型业务。在坚持常态化提质增效的基础上，不断提高专业化水平和服务能力，全面提升经营效能，同时增强多业态联动融合，努力打造以品牌和多业态智能联动为主要特征的现代综合物业服务集群。另一方面，加速推进、创新轻资产服务型业务。大力推动服务专业化、标准化工作，不断扩大会展及酒店场馆受托管理业务的市场占有率，努力实现会展主承办业务的稳步增长，做强会展研究和咨询业务子品牌。

## （三）培育业务

健康养老方面，公司通过长沙北辰欧葆庭国际颐养中心及国际健康城项目的开业运营，导入国际化标准的养老照护体系，不断丰富养老机构项目管理经验，增强专业化人才体系建设，培育具有北辰特色的养老品牌。同时，加大对养老行业的现状研讨和前景分析，积极探索出符合中国国情的可持续的北辰养老地产发展模式，努力打造国内一流的养老服务品牌。文化创意方面，公司将加强对文化创意产业的科学分析和系统梳理，借鉴文化创意产业聚集区的成功案例，加快项目落地实施。

## （四）融资工作和资本开支

公司将密切关注资本市场融资政策动态，充分发挥“总部融资”模式的优势，积极开辟资金筹措渠道，通过开展资产证券化、永续中票等途径，有效管控负债率水平，进一步降低财务成本，提高资金使用效率，保证各板块项目建设运营资金需求。

# 十一、发行人所在行业状况

## （一）我国房地产开发行业发展概况

### 1、行业主管部门和管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政

策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

## 2、行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

近年来，房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

表：房地产行业主要政策

序号	时间	名称	核心内容
1	2009 年 1 月	监察部、住建部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009 年 5 月	国土部土地利用管理司《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，同时，各地被要求在 2009 年 6 月 30 日前，完成未来 3 年保障性住房用地供应计划的制定
3	2009 年 5 月	住建部、国家发改委、财政部《2009~2011 年廉租住房保障规划》	计划用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策
4	2009 年 5 月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35% 调低至 20%
5	2009 年 6 月	财政部：房屋赠与新规	新政策规定，房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值 20% 的个人所得税
6	2009 年 12 月	温家宝总理主持召开国务	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、

序号	时间	名称	核心内容
		院常务会议精神(国四条)	推进保障房建设
7	2010 年 1 月	国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国十一条)	增加保障性住房和普通商品住房有效供给; 差别化信贷、差别化税收; 加强风险防范和市场监管; 2012 年末解决 1,540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度; 落实地方政府责任
8	2010 年 3 月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国十九条)	90 平方米以下住宅用地须占 70%; 打击开发商囤地, 进一步规范土地市场
9	2010 年 4 月	国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(新国十条)	统一思想, 建立问责机制; 更加严格的差别化信贷和税收政策; 增加供地、调整结构; 580 万套保障房目标; 收紧地产融资、监管交易秩序、完善信息披露制度; 部分地区停发三套及以上贷款, 非本地居民暂停发放贷款
10	2011 年 1 月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施(新国八条)	进一步落实政府责任, 明确新房房价调控目标并公布; 加大保障房建设力度; 营业税免征时限 2 年变 5 年; 强化差别化信贷, 二套首付提至 60%; 严格住房用地管理; 合理引导需求, 大范围实施存量限购; 落实约谈机制; 坚持强化舆论引导
11	2011 年 1 月	上海市、重庆市开展对个人住房征收房产税试点	上海、重庆作为第一批试点城市征收房产税, 上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房, 税率暂定为 0.6%; 重庆征收对象是独栋别墅高档公寓, 以及无工作无户口无投资人员所购二套房, 税率为 0.5%-1.2%
12	2011 年 3 月	国土部《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	控价格、防“地王”, 坚持招拍挂制度; 确保 2011 年 1,000 万套保障房任务落地
13	2011 年 9 月	国务院《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标“十二五”期末保障房覆盖面积 20%, 大力发展公租房
14	2013 年 2 月	国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(新国五条)	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则, 制定并公布年度新建商品住房价格控制目标, 建立健全稳定房价工作的考核问责制度。严格执行商品住房限购措施, 已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面, 按统一要求完善限购措施
15	2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套, 新开工 630 套; “十二五”期末基本完成集中片区棚户区改造; 尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出, 外来务工人员聚集区域, 全面执行绿色建筑标准; 加快工程进度, 完善配套设施; 实施住房保障档案管理制度; 健全住房保障信息公开制度; 鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营; 问责和违规追责的具体规定
16	2013 年 7 月	国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》	进一步加大棚户区改造力度, 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户, 使居民住房条件明显改善, 基础设施和公共服务设施建设水平不断提高

序号	时间	名称	核心内容
17	2014 年 7 月	国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导
18	2014 年 9 月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，执行首套房贷款政策；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求
19	2014 年 11 月	国务院《不动产登记暂行条例》	国家实行不动产统一登记制度，国务院国土资源主管部门会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，将信息统一纳入，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享
20	2015 年 1 月	住建部《关于加快培育和发展的住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
21	2015 年 3 月	央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%
22	2015 年 3 月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由 5 年更改为 2 年
23	2015 年 8 月	住建部、商务部、外汇局等六部委《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
24	2015 年 8 月	住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%
25	2015 年 9 月	住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年
26	2015 年 9 月	央行、银监会《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%
27	2016 年 2 月	央行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20% 和 30%
28	2016 年 2 月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年
29	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关	自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销

序号	时间	名称	核心内容
		于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税
30	2016 年 6 月	国务院办公厅《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展
31	2016 年 9 月	21 个城市密集调控	自 9 月 30 日至 10 月 8 日，北京、天津、成都、合肥、郑州、杭州、苏州、深圳等 21 个城市陆续出台楼市调控政策，旨在抑制投机投资需求，遏制房价过快上涨
32	2016 年 12 月	中央经济工作会议明确 2017 年楼市发展方向	强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落
33	2017 年 2 月	住房城乡建设部、国土资源部《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	指出对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
34	2017 年 5 月	住建部《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》	在租金、租期、承租人居住权利保障等方面作了规定，更明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格。该文件将成为我国第一部专门规范住房租赁的行政法规，进一步凸显了建立租售并举长效机制，加快租赁市场发展的重要性。
35	2017 年 7 月	住建部、发改委、公安部、财政部、国土部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。要求各相关部门准确把握住房的居住属性，以满足“新市民”住房需求为主要出发点，以建立租购并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场。
36	2017 年 10 月	十九大报告	习近平总书记在十九大报告中提出，提高保障和改善民生水平，加强和创新社会治理。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。



序号	时间	名称	核心内容
37	2017 年 12 月	中共中央政治局会议定调 2018 年经济工作	会议提出加快住房制度改革和长效机制建设是 2018 年要着力抓好的一项重点工作。这意味着 2018 年有望在金融、土地、财税等方面推出切实措施，推动房地产长效机制建设迈出实质性步伐。
38	2018 年 3 月	十三届全国人大一次会议 国务院总理李克强代表国务院作政府工作报告中强调“租售并举”	重申了深化住房制度改革，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。“租售并举”一方面缓解了人口净流入城市土地供应不足导致的居住紧张问题，另一方面对于保持楼市理性预期，稳定房价也有一定的裨益
39	2018 年 4 月	北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室	北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室印发通知指出，纳入 2018 年政策性住房建设计划的项目共 125 个，涉及房源约 17 万套，其中公租房 1.4 万套、棚改安置房 11.7 万套、共有产权住房 3.9 万套
40	2018 年 7 月	中央政治局会议	会议强调，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨
41	2018 年 8 月	住房和城乡建设部房地产工作座谈会	要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。住建部座谈会明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责
42	2018 年 12 月	中央经济工作会议	坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。政策指挥权将由中央转向地方政府，各城市可以根据市场实际情况，针对性地调整未来政策走向

2010 年以来，针对房地产市场规模的迅速增长及局部过热情况，国家通过出台一系列土地管理、差异化信贷、税收及限购的政策，有效抑制了投机性需求，合理引导住房消费；通过加大土地供应及保障房支持力度的调控措施，平衡了市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

2014 年 4 月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014 年 9 月和 10 月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2014 年以来，中国人民银行多次下调存款准备金率及基准存贷款利率，2015 年下调二套房首付款比例，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本、促进房地产销售。2015 年 3 月，国务院总理在两会表态房地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，

抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展。随着我国宏观经济发展进入新常态，房地产行业的调控也将更为市场化。

2015 年下半年以来，国家进一步出台各项政策促进房地产市场健康、稳定发展：住建部、商务部、外汇局等六部委出台取消外资购房限制，有助于进一步敞开进外资本入市通道，稳定住房消费；中国人民银行自 8 月 26 日起下调贷款和存款基准利率，此次降息是中国人民银行自 2014 年 11 月以来第五次降息，同时，自 9 月 6 日起下调存款准备金 0.5 个百分点；住建部、财政部、中国人民银行等六部委出台下调公积金个人住房贷款最低首付比例的政策，二套房公积金贷款门槛再降低，有助于缓解部分群体购房压力，进一步推动改善型住房需求入市。2015 年 10 月 24 日起，中国人民银行再次下调贷款和存款基准利率。

2016 年 2 月，国家出台了一系列促进房地产行业去库存的宽松政策。中央层面上，契税和营业税减免正式落地；下调非限购城市首付比例。地方层面，支持新市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行 3 月 1 日起下调存款准备金率 0.5 个百分点。

2016 年 9 月起，国家进行了新一轮的房地产调控，热点城市陆续出台房地产调控政策，限购限贷政策不断升级。

2016 年 12 月，中央经济工作会议为 2017 年楼市发展定调，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，抑制房地产泡沫，防止房地产市场出现大起大落。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。

2017 年 2 月，中央财经领导小组第十五次会议上，习近平总书记强调深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。7 月，中共中央政治局召开会议，再次提出要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制

2017 年 10 月 18 日，“十九大”为房地产业定调。习近平总书记在大会报告中指出，要加强社会保障体系建设，减持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，加快建立多主体供给，多渠道保障，租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。这表明房地产不在作为经济发展的主要手段，明确住房的基本属性为居住。

2017 年 12 月，中共中央政治局会议明确了 2018 年房地产重点是“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”，提出了要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018 年 3 月，十三届全国人大一次会议国务院总理李克强代表国务院作政府工作报告中强调“租售并举”，重申了深化住房制度改革，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。“租售并举”一方面缓解了人口净流入城市土地供应不足导致的居住紧张问题，另一方面对于保持楼市理性预期，稳定房价也有一定的裨益。

2018 年 4 月，北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室印发通知指出，纳入 2018 年政策性住房建设计划的项目共 125 个，涉及房源约 17 万套，其中公租房 1.4 万套、棚改安置房 11.7 万套、共有产权住房 3.9 万套。

2018 年 7 月，政治局会议直指房价上涨，并且措辞也有所改变，从“遏制房价过快上涨”升级为“坚决遏制房价上涨”。具体调控手段还是坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序等四个方面。

2018 年 8 月，住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。住建部座谈会明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。

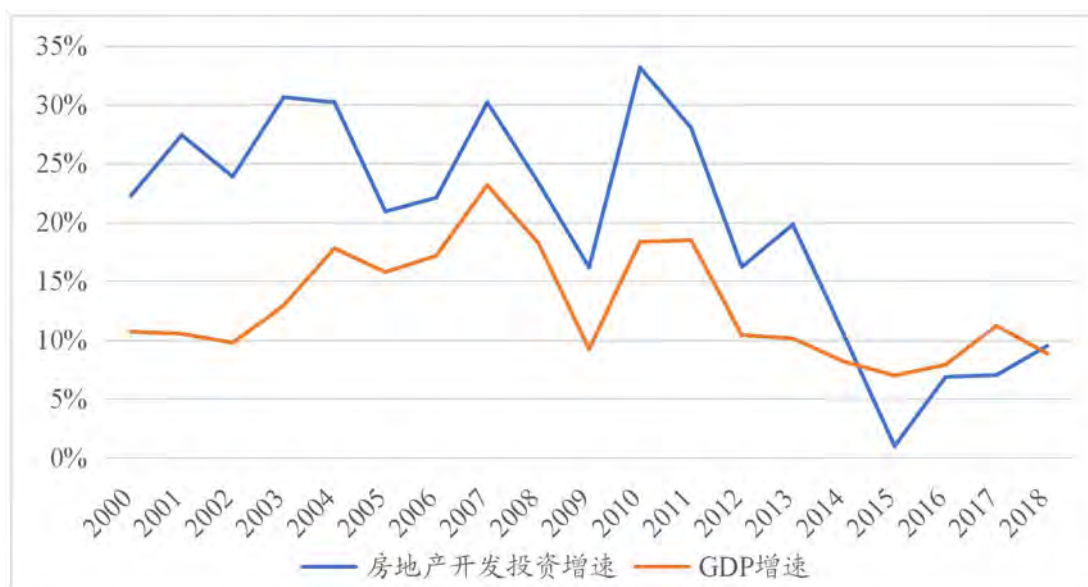
2018 年 12 月，中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。政策指挥权将由中央转向地方政府，各城市可以根据市场实际情况，针对性地调整未来政策走向。

### 3、房地产行业分析发展状况分析

### (1) 房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

2000 年至今,我国房地产开发投资完成额保持 15%以上的年复合增长率,高于 GDP 增速。其中 2000-2003 年,受益于政策的支持,房地产开发投资增长迅猛。2005 年后,国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014 年,我国房地产开发投资完成额已达到 95,035.61 亿元,较上年同期增长 10.5%,房地产开发投资增速放缓。2015 年,我国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元,较上年同期增长 1.0%。2016 年,我国房地产开发投资完成额为 102,580.60 亿元,较上年同期增长 6.9%。2017 年,我国房地产开发投资完成额为 109,798.52 亿元,较上年同期增长 7.04%。2018 年,我国房地产开发投资完成额为 120,264 亿元,较上年同期增长 9.5%。

图：房地产开发投资完成额增速



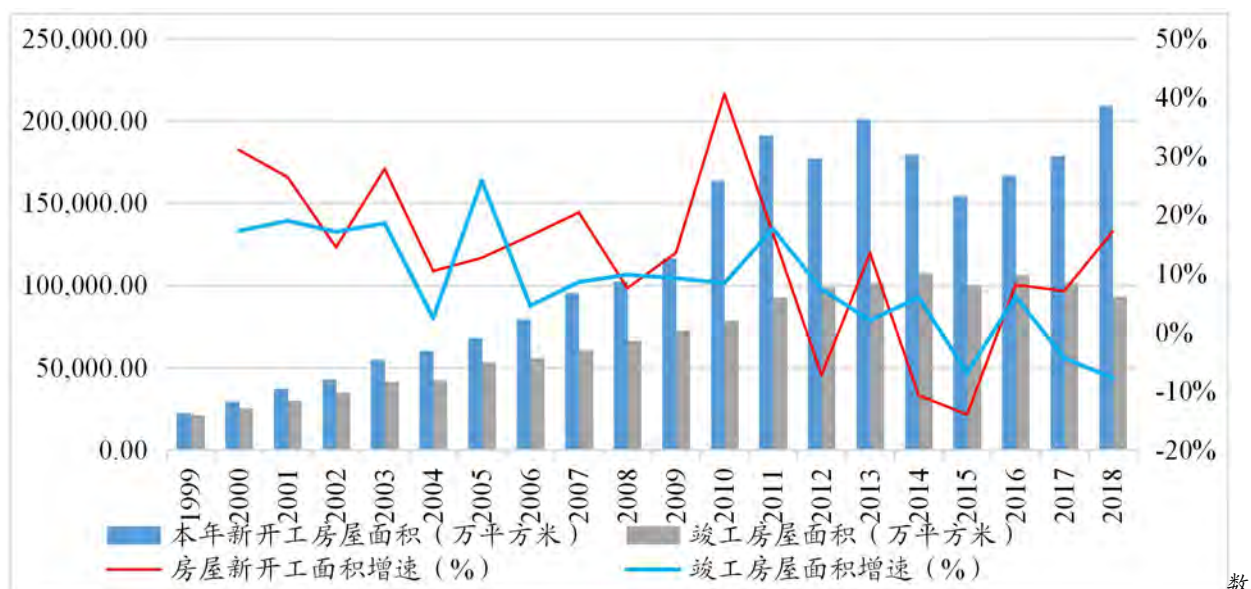
数据来源：国家统计局

### (2) 房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

2000 年至 2011 年,房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011 年以来,由于房地产调控政策趋紧,房地产开发企业投资趋于谨慎,房屋新开工面积增速出现较明显的回落,2012 年首次出现新开工面积同比下降。2014 年,我国房屋新开工面积 179,592 万平方米,同比下降 10.70%;竣工面积 107,459 万平方米,同比上升 5.90%。2015 年,我国房屋新开工面积 154,454 万平方米,同比下降 14.00%;竣工面积 100,039.10 万平方米,同比下降 6.90%。2016 年,我国房屋新开工面积 166,928 万平方米,同比上升 8.08%;

竣工面积 106,128.00 万平方米，同比上升 6.09%。2017 年，我国房屋新开工面积 178,654 万平方米，同比上升 7.02%；竣工面积 101,486.00 万平方米，同比下降 4.37%。2018 年，我国房屋新开工面积 209,342 万平方米，同比上升 17.18%；竣工面积 93,550.00 万平方米，同比下降 7.82%。

图：房屋新开工面积及竣工面积



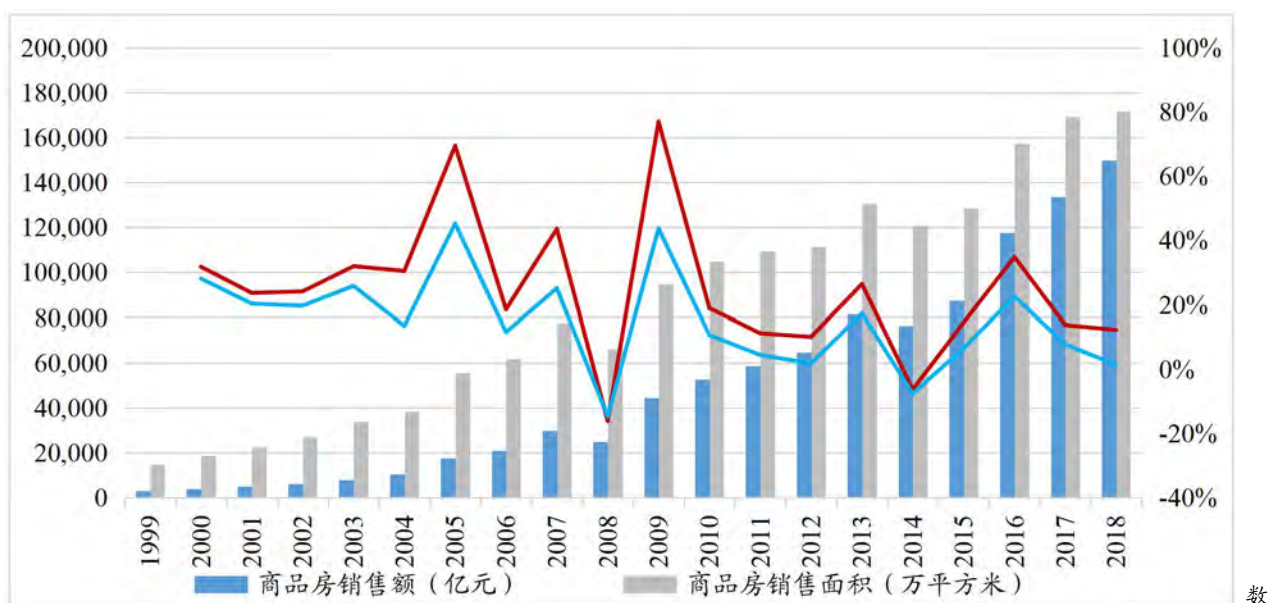
数据来源：国家统计局、万得资讯

(3) 商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014 年起出现下降趋势

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 年至 2013 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年以来，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.3%；2015 年，我国房地产市场商品房销售面积为 128,494.97 万平方米，同比上升 6.5%，商品房销售额为 87,280.84 亿元，同比上升 14.4%；2016 年，我国房地产市场商品房销售面积为 157,349.00 万平方米，同比上升 22.5%，商品房销售额为 117,627.00 亿元，同比上升 34.8%。2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%。

其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。2018 年，商品房销售面积 171,654.36 万平方米，比上年增长 1.3%，其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,972.74 亿元，增长 12.2%。

图：商品房销售面积及销售额



数据来源：国家统计局、万得资讯

#### (4) 2010 年起样本住宅平均价格整体持续上涨，2014 年出现小幅回调

2010 年以来，我国样本住宅平均价格总体呈现上涨的趋势，2014 年由于国家相关调控政策的出台，使得样本住宅平均价格出现小幅调整。截至 2014 年末，全国样本住宅平均价格为 10,542 元/平方米，同比下降 2.69%。截至 2015 年末，全国样本住宅平均价格为 10,980 元/平方米，同比增长 4.15%。2016 年末，全国样本住宅平均价格为 13,035 元/平方米，同比增长 18.71%。2017 年末，全国样本住宅平均价格为 13,967 元/平方米，同比增长 7.15%。2018 年末，全国样本住宅平均价格为 14,678 元/平方米，同比增长 5.09%。

图：样本住宅平均价格



数据来源：国家统计局、万得资讯

## （二）公司的竞争优势及行业地位

中国房地产行业经过二十多年的发展，从起步、探索、发展、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。近几年来，中国房地产市场已呈现规模扩张迅速、行业集中度持续提升、商业模式不断创新、融资手段日趋多元化的特点。

就中国房地产行业未来发展而言，在中国经济稳中求进的总基调下，房地产市场结束了高速发展的黄金时代，步入较为平稳、中高速发展的白银时代，城市差异化发展成为新常态。与此同时，在政府坚持分类调控、因城施策、防控金融风险的背景下，房地产行业处于一定的政策周期中，呈现出以创新、转型和变革为动力，以各类产业、各路资本为参与主体的大融合时代，市场正孕育着新的发展机遇。

在上述行业大背景下，公司的优势及核心竞争力主要体现为房地产综合运营能力及其品牌效应。公司经过多年发展，形成了完整的房地产投资、开发、经营产业链，其中房地产开发使公司获得收益增长来源，持有物业经营为公司提供稳定收益基础，两大板块相互联系、相互支持，增强了公司的抗风险能力。

### 1、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

公司自二零零七年起连续十三年荣获中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国复合地产专业领先品牌”称号。此外，公司近年来持续坚持低成本扩张战略，采取多种形式稳步推进区域扩张，均衡区域布局，截至报告期末，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、广州等 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。

公司的持有物业主要位于北京奥运核心区，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)，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、京交会、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。此外，公司近两年来深入推进会展品牌扩张，全国拓展会展品牌输出工作取得积极成果，同时，公司以会展集团成立为契机，科学整合会展、酒店、信息服务等产业资源，在涵盖会展场馆运营、会展主办承办、会展信息化、会展研发教育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提供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

公司凭借大量核心价值物业集中于亚奥核心区的地缘优势，以会展为龙头，带动写字楼、酒店、公寓等业态共同发展。其中，国家会议中心和北京国际会议中心不断提升资产运营质量和效益，国内市场占有率稳步提升，同时加大国际会议市场的开发力度，收入利润水平再上新台阶。写字楼业态继续强化多项目联销策略，深入剖析客户内在需求，提升智能化服务水平，努力挖掘项目价值提升空间，出租率和租金在区域内维持高位水平，成为投资物业（含酒店）板块利润的重要来源。酒店及公寓业态以市场需求为导向，以会议、主题活动、商散团体为切入点，扩宽多元化消费路径，努力实现综合收益最大化，报告期内出租率水平维持在高位，平均价格稳步增长。公司投资物业坚持重资产投资型业务与轻资产服务型业务协同推进、服务保障内生式增长和全产业链外延式扩展并驾齐驱的发展策略，大力推进品牌化、市场化、专业化、标准化建设，会展产业链条不断完善，品牌形象持续提升，“国家级高端政务活动服务保障”、“会展场馆受托运营管理”、“会展业研究和咨询业务”三大会展业务子品牌孕育而生，品牌扩张成果丰硕。融资渠道实现多元化拓展，融资规模持续扩大，负债率水平进一步降低，有效提升了公司抗风险能力，资本扩张成效显著。

未来，公司将进一步坚持低成本扩张、品牌扩张和资本扩张三大战略，继续沿着轻资产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展的总体发展方向，努力创建全国一流的复合地产品牌和全国最具影响力的会展品牌企业。

## 第六章 发行人主要财务情况

发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度合并及母公司财务报告经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了普华永道中天审字（2018）第 10039 号、普华永道中天审字（2019）第 10039 号和普华永道中天审字（2020）第 10039 号标准无保留意见的审计报告。

本章所引用的财务数据，均引自发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的公司财务报表及 2020 一季度未经审计的财务报表。除非特别说明，本募集说明书所涉及 2017 年度、2018 年度以、2019 年度及 2020 年一季度的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

发行人完整财务会计信息请投资者详细阅读发行人披露的财务报表及审计报告全文。同时，发行人敬请投资者详细阅读财务数据采取口径以及财务指标的计算公式。

### 一、发行人最近三年及一期财务报表

#### （一）会计报告编制基础

发行人的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

发行人财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）重要会计政策、会计估计变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），发行人已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表。

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，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,发行人已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表。

本募集说明书中财务报表科目及数据根据财政部《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)中《一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业)》列示。

### (三) 合并报表范围变化情况

截至 2020 年 3 月 31 日,公司纳入合并报表范围的子公司合计 53 家,具体情况如下:

表:截至 2020 年 3 月 31 日发行人主要子公司情况表

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
1	北京北辰房地产开发股份有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	99.05
2	北京天成天房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00
3	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	51.00
4	长沙北辰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	100.00
5	北京北辰绿洲商贸有限公司	北京市	北京市	商贸	-	100.00
6	北京北辰信诚物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	-	100.00
7	北京北辰超市连锁有限公司	北京市	北京市	商贸	100.00	-
8	北京北辰会展集团有限公司	北京市	北京市	物业管理、会议及展览服务	100.00	-
9	北京首倡物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	-	100.00
10	长沙世纪御景房地产有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	-	51.00
11	杭州北辰置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	80.00
12	北京北辰当代置业有限公司*	北京市	北京市	房地产开发	-	50.00
13	北京北辰酒店管理有限公司	北京市	北京市	饭店及宾馆管理、劳务服务、经济信息咨询	-	100.00
14	北京北辰信通网络技术服务有限公司	北京市	北京市	多媒体电子、商务信息、网络开发	-	100.00
15	南京旭辰置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发	-	51.00
16	武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51.00
17	苏州北辰旭昭置业有限公司*	苏州市	苏州市	房地产开发	-	50.00
18	北京北辰会展信息服务有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询;会议及展览服务;旅游信息咨询	-	100.00
19	北京北辰时代会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务;出租商业用房;物业管理;酒店管理	-	100.00
20	北京北辰会展研究院有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务;礼仪服务;房地产信息咨询;经济贸易咨询	-	100.00
21	成都北辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00
22	廊坊市北辰房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	-	100.00
23	成都辰诗置业有限公司*	成都市	成都市	房地产开发	-	40.00

## 北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
24	北京北辰领航商务会展有限公司	北京市	北京市	会议及展览服务; 礼仪服务; 房地产信息咨询; 经济贸易咨询	-	100.00
25	成都北辰天府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00
26	杭州北辰京华置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100.00
27	合肥辰旭房地产开发有限公司*	合肥市	合肥市	房地产开发	-	50.00
28	宁波北辰京华置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	100.00
29	重庆北辰两江置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100.00
30	苏州北辰置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100.00
31	宁波辰新置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	-	51.00
32	武汉北辰辰智房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00
33	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00
34	北京北辰地产集团有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	-
35	四川北辰天仁置业有限公司	眉山市	眉山市	房地产开发	-	100.00
36	海口辰智置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发	-	100.00
37	成都北辰华府置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00
38	武汉北辰领航商务会展有限公司	武汉市	武汉市	会议会展服务	-	60.00
39	武汉金辰盈智置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	50.00	1.00
40	成都北辰中金展览有限公司	成都市	成都市	展览服务	51.00	-
41	武汉裕辰房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	60.00	-
42	杭州北辰京诚置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	-
43	北京宸宇房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	51.00
44	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司	武汉市	武汉市	企业管理咨询服务	-	51.00
45	廊坊辰智房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	房地产开发	100.00	-
46	成都北辰天辰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	100.00	-
47	武汉金辰盈创置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	-
48	武汉辰发房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	-
49	武汉辰展房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	-
50	长沙滨辰置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	100.00	-
51	重庆北辰合悦置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	-
52	广州辰旭置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00	-
53	北京北辰兴顺会展有限公司	北京市	北京市	会议会展服务、企业管理咨询	-	90.00

## 1、2017 年发行人财务报表合并范围变动情况

表：2017 年发行人新纳入合并范围的子公司情况

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	武汉北辰辰智房地产开发有限公司 <sup>1</sup>	100%	新设立公司
2	武汉北辰辰慧房地产开发有限公司 <sup>2</sup>	100%	新设立公司
3	北京北辰地产集团有限公司 <sup>3</sup>	100%	新设立公司
4	海口辰智置业有限公司 <sup>4</sup>	100%	新设立公司
5	成都北辰华府置业有限公司 <sup>5</sup>	100%	新设立公司
6	武汉北辰领航商务会展有限公司 <sup>6</sup>	60%	新设立公司
7	四川北辰天仁置业有限公司 <sup>7</sup>	100%	新设立公司

## 北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

- 注 1: 于 2017 年 1 月 17 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰智;
- 注 2: 于 2017 年 1 月 17 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰慧;
- 注 3: 于 2017 年 4 月 17 日, 本公司以持有子公司和合联营公司股权出资设立全资子公司北辰地产集团;
- 注 4: 于 2017 年 7 月 27 日, 本公司之全资子公司长沙北辰以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司海口辰智;
- 注 5: 于 2017 年 8 月 16 日, 本公司之全资子公司成都北辰以现金 50,000,000 元出资设立全资子公司成都华府;
- 注 6: 于 2017 年 8 月 21 日, 本公司之全资子公司领航会展与第三方共同出资设立武汉领航, 分别持有 60% 和 40% 的权益;
- 注 7: 于 2017 年 9 月 8 日, 本公司之全资子公司成都天府以现金 100,000,000 元出资设立全资子公司四川天仁。

### 2、2018 年发行人财务报表合并范围变动情况

表: 2018 年发行人合并范围子公司变动情况

新纳入合并范围			
序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	成都北辰中金展览有限公司 <sup>1</sup>	51%	新设立公司
2	武汉金辰盈智置业有限公司 <sup>2</sup>	51%	新设立公司
3	武汉裕辰房地产开发有限公司 <sup>3</sup>	60%	新设立公司
4	武汉北辰广大创意产业运营管理有限公司 <sup>4</sup>	51%	新设立公司
5	杭州北辰京诚置业有限公司 <sup>5</sup>	100%	新设立公司
6	北京宸宇房地产开发有限公司 <sup>6</sup>	51%	新设立公司
7	武汉辰发房地产开发有限公司 <sup>7</sup>	100%	新设立公司
8	武汉辰展房地产开发有限公司 <sup>8</sup>	100%	新设立公司
9	长沙滨辰置业有限公司 <sup>9</sup>	100%	新设立公司
退出合并范围			
序号	企业名称	退出后持股比例	退出合并范围的原因
1	长沙峰润企业管理咨询有限公司 <sup>10</sup>	0%	注销
2	长沙峰瑞企业管理咨询有限公司 <sup>11</sup>	0%	注销

- 注 1: 于 2018 年 3 月 8 日, 本公司与第三方共同出资设立成都北辰中金, 分别持有 51% 和 49% 的权益;
- 注 2: 于 2018 年 3 月 12 日, 本公司及本公司之全资子公司武汉辰智与第三方共同出资设立武汉金辰盈智, 分别持有 51% 和 49% 的权益;
- 注 3: 于 2018 年 3 月 16 日, 本公司与第三方共同出资设立武汉裕辰, 分别持有 60% 和 40% 的权益;
- 注 4: 于 2018 年 4 月 24 日, 本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创意, 分别持有 51% 和 49% 的权益;
- 注 5: 于 2018 年 6 月 1 日, 本公司以现金 20,000,000 元出资设立全资子公司杭州京诚;
- 注 6: 于 2018 年 6 月 4 日, 本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, 分别持有 51% 和 49% 的权益;
- 注 7: 于 2018 年 11 月 7 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰发, 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司尚未实际出资;
- 注 8: 于 2018 年 11 月 7 日, 本公司以现金 30,000,000 元出资设立全资子公司武汉辰展, 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司尚未实际出资;
- 注 9: 于 2018 年 12 月 10 日, 本公司以现金 40,000,000 元出资设立全资子公司长沙滨辰;
- 注 10: 于 2018 年 9 月 3 日, 本公司注销全资子公司长沙峰润企业管理咨询有限公司;
- 注 11: 于 2018 年 11 月 16 日, 本公司注销全资子公司长沙峰瑞企业管理咨询有限公司。

### 3、2019 年发行人财务报表合并范围变动情况

表：2019 年发行人合并范围子公司变动情况

新纳入合并范围			
序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
1	廊坊市辰智房地产开发有限公司 <sup>1</sup>	100%	新设立公司
2	成都北辰天辰置业有限公司 <sup>2</sup>	100%	新设立公司
3	武汉金辰盈创置业有限公司 <sup>3</sup>	100%	新设立公司
4	重庆北辰合悦置业有限公司 <sup>4</sup>	100%	新设立公司
5	广州辰旭置业有限公司 <sup>5</sup>	100%	新设立公司
6	北京北辰兴顺会展有限公司 <sup>6</sup>	90%	新设立公司
退出合并范围			
7	杭州威杰投资咨询有限公司 <sup>7</sup>	100%	注销
8	重庆涪望投资有限责任公司 <sup>8</sup>	100%	注销

注 1：于 2019 年 1 月 7 日，本公司以 31,000,000 元现金出资设立全资子公司廊坊辰智。

注 2：于 2019 年 1 月 24 日，本公司以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司成都天辰。

注 3：于 2019 年 1 月 30 日，本公司以 24,500,000 元现金出资设立全资子公司武汉金辰盈创。

注 4：于 2019 年 4 月 23 日，本公司以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司重庆合悦。

注 5：于 2019 年 5 月 6 日，本公司以 50,000,000 元现金出资设立全资子公司广州辰旭。

注 6：于 2019 年 5 月 23 日，本公司之子公司北辰会展集团与第三方共同出资设立北辰兴顺会展，分别持有 90%和 10%的权益。

注 7：于 2019 年 10 月 9 日，本公司已注销子公司杭州威杰投资咨询有限公司。

注 8：于 2019 年 11 月 18 日，本公司已注销子公司重庆涪望投资有限责任公司。

#### 4、2020 年一季度发行人财务报表合并范围变动情况

2020 年一季度发行人财务报表合并范围无变动。

#### (四) 合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,413,115.47	1,481,167.89	1,375,660.58	1,089,441.39
应收票据及应收账款	-	-	-	10,250.12
应收票据	-	-	-	-
应收账款	8,577.60	5,524.12	7,017.52	-
预付款项	11,370.95	20,820.22	229,973.18	221,273.48
其他应收款	353,121.70	396,325.79	328,964.62	214,332.67
应收利息	-	-	63.45	-
应收股利	-	-	-	-
存货	6,191,952.09	6,073,410.55	6,039,555.00	5,255,180.00
一年内到期的非流动资产	1,601.92	1,601.92	11,911.44	-

## 北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他流动资产	292,579.28	306,204.54	304,679.87	200,601.82
<b>流动资产合计</b>	<b>8,272,319.00</b>	<b>8,285,055.04</b>	<b>8,297,762.21</b>	<b>6,991,079.48</b>
<b>非流动资产:</b>				
长期应收款	17,048.33	17,048.33	11,031.84	150,672.63
长期股权投资	47,444.64	46,398.05	32,777.30	30,169.83
投资性房地产	636,161.99	638,949.14	485,153.69	503,197.40
固定资产	234,354.63	238,177.88	258,342.86	234,627.80
在建工程	372.09	357.35	303.07	23,188.29
使用权资产	4,928.43	5,651.32	-	-
无形资产	1,297.85	1,568.02	1,295.86	919.45
长期待摊费用	1,029.48	993.47	1,845.81	2,003.64
递延所得税资产	136,002.63	134,021.34	86,464.02	62,143.61
其他非流动资产	11,523.15	12,947.97	14,463.34	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,090,163.23</b>	<b>1,096,112.86</b>	<b>891,677.77</b>	<b>1,006,922.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,362,482.23</b>	<b>9,381,167.90</b>	<b>9,189,439.99</b>	<b>7,998,002.13</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	80,106.33	90,113.58	110,000.00	70,000.00
应付票据及应付账款	-	-	-	519,658.21
应付票据	-	-	-	-
应付账款	690,264.84	672,305.75	672,493.47	-
预收款项	25,731.24	23,910.17	27,638.47	2,256,389.43
合同负债	2,406,822.42	2,428,709.65	2,844,476.61	-
应付职工薪酬	7,910.59	12,518.50	12,072.71	13,738.87
应交税费	260,931.66	319,258.41	277,432.07	197,450.68
其他应付款	392,345.98	392,563.06	240,772.10	220,579.34
应付利息	-	-	48,413.10	-
应付股利	1,716.22	1,716.22	1,716.22	-
一年内到期的非流动负债	846,007.45	1,070,933.26	826,391.63	623,143.58
<b>流动负债合计</b>	<b>4,710,120.52</b>	<b>5,010,312.37</b>	<b>5,011,277.06</b>	<b>3,900,960.11</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	2,098,531.66	2,049,837.99	1,636,588.33	2,100,181.13
应付债券	363,812.89	154,829.86	340,306.10	488,788.34
租赁负债	2,871.84	3,148.26	-	-
长期应付款	143,482.61	143,482.61	503,157.40	157,947.60
长期应付职工薪酬	12,258.43	12,567.10	13,712.72	13,923.73
递延收益	194.34	194.34	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,621,151.77</b>	<b>2,364,060.15</b>	<b>2,493,764.55</b>	<b>2,760,840.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,331,272.29</b>	<b>7,374,372.53</b>	<b>7,505,041.61</b>	<b>6,661,800.91</b>
<b>股东权益:</b>				
股本	336,702.00	336,702.00	336,702.00	336,702.00
其他权益工具	266,616.40	263,037.98	161,345.12	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	266,616.40	263,037.98	161,345.12	-
资本公积	364,889.73	364,889.73	364,889.73	364,889.73
其他综合收益	-322.45	-322.45	-384.39	-
盈余公积	101,247.27	101,247.27	94,772.67	87,494.40

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
未分配利润	687,383.04	671,251.24	564,421.08	470,811.09
归属于母公司股东权益合计	1,756,516.00	1,736,805.78	1,521,746.21	1,259,897.22
少数股东权益	274,693.94	269,989.59	162,652.16	76,304.00
<b>股东权益合计</b>	<b>2,031,209.94</b>	<b>2,006,795.37</b>	<b>1,684,398.37</b>	<b>1,336,201.22</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>9,362,482.23</b>	<b>9,381,167.90</b>	<b>9,189,439.99</b>	<b>7,998,002.13</b>

## 2、合并利润表

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>248,415.39</b>	<b>2,012,236.37</b>	<b>1,786,416.28</b>	<b>1,545,651.44</b>
其中：营业收入	248,415.39	2,012,236.37	1,786,416.28	1,545,651.44
<b>二、营业总成本</b>	<b>217,272.29</b>	<b>1,679,739.09</b>	<b>1,499,724.94</b>	<b>1,371,942.18</b>
其中：营业成本	155,300.09	1,290,443.18	1,188,223.68	1,037,448.23
税金及附加	27,042.68	200,483.11	117,170.04	139,226.89
销售费用	6,096.06	55,516.10	50,718.64	50,575.42
管理费用	18,290.18	91,820.13	88,973.63	89,411.90
财务费用	10,543.28	41,476.58	54,638.94	54,121.71
其中：利息费用	12,523.69	54,732.09	65,860.48	63,854.25
利息收入	2,020.34	13,729.76	12,484.41	10,414.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-76,360.44	-23,632.71	-1,158.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9.70	-2,813.46	-1,989.38	-
加：其他收益	295.54	2,642.36	554.67	892.66
投资收益（损失以“-”号填列）	1,046.58	18,963.70	18,950.56	11,029.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,046.58	18,746.93	11,553.52	4,608.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-305.61	23.65	89.93
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>32,494.92</b>	<b>274,623.83</b>	<b>280,598.13</b>	<b>185,720.91</b>
加：营业外收入	446.99	3,497.68	1,976.17	794.80
减：营业外支出	26.75	1,800.95	2,542.37	5,966.70
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>32,915.16</b>	<b>276,320.57</b>	<b>280,031.93</b>	<b>180,549.01</b>
减：所得税费用	8,500.59	91,936.52	80,717.78	49,488.10
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>24,414.56</b>	<b>184,384.05</b>	<b>199,314.15</b>	<b>131,060.91</b>
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,476.92	185,026.19	203,233.80	132,779.14
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-62.35	-642.14	-3,919.65	-1,718.23



项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润	19,710.21	165,394.87	118,951.17	114,041.07
2. 少数股东损益	4,704.35	18,989.17	80,362.99	17,019.84
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	<b>61.94</b>	<b>-384.39</b>	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	61.94	-384.39	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>24,414.56</b>	<b>184,445.99</b>	<b>198,929.76</b>	<b>131,060.91</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,710.21	165,456.81	118,566.77	114,041.07
归属于少数股东的综合收益总额	4,704.35	18,989.17	80,362.99	17,019.84
八、每股收益:				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.05	0.46	0.35	0.34
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.05	0.46	0.35	0.34

### 3、合并现金流量表

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、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	233,618.48	1,932,597.00	2,582,321.11	2,040,062.62
收到的税费返还	-	730.01	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	55,091.38	49,795.62	63,231.28	52,726.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>288,709.86</b>	<b>1,983,122.63</b>	<b>2,645,552.39</b>	<b>2,092,789.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	218,369.34	1,211,558.04	1,803,366.87	1,749,275.57
支付给职工以及为职工支付的现金	23,481.29	124,697.53	110,627.86	100,448.26
支付的各项税费	82,458.51	386,045.23	339,775.30	320,215.27
支付其他与经营活动有关的现金	30,493.43	248,732.32	138,491.53	85,677.69
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>354,802.57</b>	<b>1,971,033.12</b>	<b>2,392,261.56</b>	<b>2,255,616.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-66,092.71</b>	<b>12,089.51</b>	<b>253,290.83</b>	<b>-162,827.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	18,178.88	140,900.00	361,372.14
取得投资收益收到的现金	-	5,380.41	18,143.52	9,461.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.93	118.68	208.64	927.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>16.93</b>	<b>23,677.97</b>	<b>159,252.16</b>	<b>371,761.25</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	319.43	13,568.38	12,277.00	10,904.74

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资支付的现金	-	-	12,000.00	498,005.63
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>319.43</b>	<b>13,568.38</b>	<b>24,277.00</b>	<b>508,910.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-302.50</b>	<b>10,109.58</b>	<b>134,975.16</b>	<b>-137,149.12</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	195,210.00	165,514.20	400.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收 到的现金	-	96,050.00	4,875.00	400.00
取得借款收到的现金	68,449.29	1,050,018.36	589,421.44	1,560,868.36
发行债券收到的现金	59,520.00	119,040.00	-	132,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	22,509.97	125,431.85	931,694.40	220,850.15
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>150,479.26</b>	<b>1,489,700.21</b>	<b>1,686,630.04</b>	<b>1,914,118.51</b>
偿还债务支付的现金	96,747.88	1,029,142.85	954,042.73	883,268.31
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金	47,389.15	278,604.19	232,156.06	198,532.04
其中: 子公司支付给少数股东的股 利、利润	-	7,701.75	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6,625.00	211,756.92	688,189.20	299,706.87
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>150,762.03</b>	<b>1,519,503.96</b>	<b>1,874,387.99</b>	<b>1,381,507.22</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-282.77</b>	<b>-29,803.75</b>	<b>-187,757.96</b>	<b>532,611.29</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物 的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-66,677.98</b>	<b>-7,604.65</b>	<b>200,508.04</b>	<b>232,634.53</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	1,177,574.14	1,185,178.79	984,670.75	752,036.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,110,896.16</b>	<b>1,177,574.14</b>	<b>1,185,178.79</b>	<b>984,670.75</b>

## (五) 母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

表: 2017-2019 年及 2020 年 3 月末发行人母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>				
货币资金	712,739.23	710,457.23	617,767.96	649,691.51
应收票据及应收账款	-	-	-	9,023.79
应收票据	-	-	-	-
应收账款	6,145.02	4,362.99	6,031.01	-
预付款项	1,077.64	2,301.67	226,103.48	3,553.14
其他应收款	63,959.76	81,473.20	112,324.15	908,272.46
应收利息	-	-	10,684.24	-

## 北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收股利	-	-	-	-
存货	107,347.29	127,792.76	282,434.00	162,599.56
一年内到期的非流动资产	1,162,788.28	760,066.98	865,383.19	382,855.94
其他流动资产	8,231.61	7,663.38	5,194.51	3,630.37
<b>流动资产合计</b>	<b>2,062,288.83</b>	<b>1,694,118.21</b>	<b>2,115,238.29</b>	<b>2,119,626.77</b>
<b>非流动资产:</b>				
长期应收款	1,309,165.38	1,711,886.68	1,138,965.16	1,115,472.20
长期股权投资	651,569.68	651,569.68	284,980.29	276,925.29
投资性房地产	472,707.47	475,480.68	484,145.37	502,150.79
固定资产	106,615.30	107,949.73	114,934.68	120,165.30
在建工程	332.03	322.67	303.07	1,034.96
使用权资产	2,109.97	2,598.99	-	-
无形资产	659.70	877.05	922.29	664.95
长期待摊费用	-	-	39.77	136.85
递延所得税资产	27,127.36	27,127.36	19,724.01	21,407.52
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,570,286.88</b>	<b>2,977,812.83</b>	<b>2,044,014.65</b>	<b>2,037,957.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,632,575.71</b>	<b>4,671,931.05</b>	<b>4,159,252.93</b>	<b>4,157,584.63</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	80,106.33	90,113.58	110,000.00	70,000.00
应付票据及应付账款	-	-	-	100,439.66
应付票据	-	-	-	-
应付账款	70,578.54	75,199.18	107,234.98	-
预收款项	25,530.34	23,832.64	27,482.87	72,897.82
合同负债	29,011.99	70,193.06	39,115.98	-
应付职工薪酬	6,514.94	8,914.54	8,695.32	11,354.02
应交税费	55,212.20	68,098.06	77,272.02	73,098.42
其他应付款	1,138,448.67	1,125,688.59	759,549.33	670,370.15
应付利息	-	-	18,103.25	-
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	410,686.47	625,005.74	255,661.83	486,398.11
<b>流动负债合计</b>	<b>1,816,089.49</b>	<b>2,087,045.40</b>	<b>1,385,012.33</b>	<b>1,484,558.18</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,116,242.91	1,097,521.99	1,215,751.33	1,161,844.13
应付债券	363,812.89	154,829.86	340,306.10	488,788.34
租赁负债	960.34	1,085.48	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	12,258.43	12,567.10	13,712.72	13,923.73
递延收益	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,493,274.56</b>	<b>1,266,004.42</b>	<b>1,569,770.15</b>	<b>1,664,556.20</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,309,364.06</b>	<b>3,353,049.82</b>	<b>2,954,782.48</b>	<b>3,149,114.38</b>
<b>股东权益:</b>				
股本	336,702.00	336,702.00	336,702.00	336,702.00
其他权益工具	266,616.40	263,037.98	161,345.12	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	266,616.40	263,037.98	161,345.12	-
资本公积	368,130.94	368,130.94	368,130.94	368,130.94

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他综合收益	-322.45	-322.45	-384.39	-
盈余公积	101,247.27	101,247.27	94,772.67	87,494.40
未分配利润	250,837.49	250,085.48	243,904.12	216,142.91
<b>股东权益合计</b>	<b>1,323,211.66</b>	<b>1,318,881.22</b>	<b>1,204,470.45</b>	<b>1,008,470.25</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,632,575.71</b>	<b>4,671,931.05</b>	<b>4,159,252.93</b>	<b>4,157,584.63</b>

## 2、母公司利润表

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>70,866.09</b>	<b>262,543.45</b>	<b>264,063.94</b>	<b>403,460.38</b>
减：营业成本	37,367.36	106,934.62	104,642.55	189,920.28
税金及附加	15,747.21	23,062.73	20,726.94	38,823.38
销售费用	2,084.41	8,669.86	7,885.47	11,264.20
管理费用	12,415.56	59,689.31	55,366.37	70,362.12
财务费用	-137.58	-6,968.70	-6,445.08	941.97
其中：利息费用	-	-	-	6,384.99
利息收入	150.88	7,308.94	7,469.48	5,844.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,000.00	-1,000.00	-55.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-45.70	-23,494.56	-3,670.25	-
加：其他收益	171.64	1,713.01	200.80	742.66
投资收益（损失以“-”号填列）	1,881.66	37,829.06	17,012.91	1,234.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-362.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	21.08	0.44
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,396.72</b>	<b>85,203.14</b>	<b>94,452.22</b>	<b>94,070.83</b>
加：营业外收入	386.64	2,330.69	1,069.08	315.96
减：营业外支出	9.45	1,189.37	644.00	2,535.23
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,773.91</b>	<b>86,344.46</b>	<b>94,877.30</b>	<b>91,851.56</b>
减：所得税费用	1,443.48	21,598.39	23,726.74	23,665.35
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,330.43</b>	<b>64,746.07</b>	<b>71,150.57</b>	<b>68,186.21</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,392.78	65,397.21	73,677.51	68,464.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-62.35	-651.14	-2,526.94	-278.32
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>61.94</b>	<b>-384.39</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>4,330.43</b>	<b>64,808.02</b>	<b>70,766.17</b>	<b>68,186.21</b>

## 3、母公司现金流量表

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 第一季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、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	32,818.54	306,870.09	286,798.86	367,523.06
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	656.98	9,910.61	49,690.88	290,342.93
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>33,475.52</b>	<b>316,780.70</b>	<b>336,489.74</b>	<b>657,865.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	19,385.88	164,108.78	415,359.32	69,328.88
支付给职工以及为职工支付的现金	12,307.07	73,403.83	65,502.37	61,612.51
支付的各项税费	33,304.88	78,887.06	66,970.48	69,072.09
支付其他与经营活动有关的现金	10,055.38	48,905.69	47,884.22	40,537.71
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>75,053.21</b>	<b>365,305.36</b>	<b>595,716.39</b>	<b>240,551.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-41,577.69</b>	<b>-48,524.66</b>	<b>-259,226.65</b>	<b>417,314.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	257,411.64	1,867,496.51	2,012,925.97	1,583,667.06
取得投资收益收到的现金	36,725.02	153,393.42	137,074.88	115,311.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.91	72.64	153.60	693.21
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>294,143.57</b>	<b>2,020,962.57</b>	<b>2,150,154.44</b>	<b>1,699,671.91</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102.75	10,359.58	2,336.62	9,746.53
投资支付的现金	238,597.74	1,838,539.14	1,644,536.06	1,988,295.57
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>238,700.49</b>	<b>1,848,898.72</b>	<b>1,646,872.68</b>	<b>1,998,042.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>55,443.08</b>	<b>172,063.85</b>	<b>503,281.76</b>	<b>-298,370.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	99,160.00	160,639.20	-
取得借款收到的现金	40,326.09	267,022.81	428,921.44	645,341.56
发行债券收到的现金	59,520.00	119,040.00	-	132,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,000.00	55,522.59	337,200.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>115,846.09</b>	<b>540,745.39</b>	<b>926,760.64</b>	<b>777,341.56</b>
偿还债务支付的现金	91,747.88	362,745.85	645,182.73	567,678.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,976.40	155,960.01	170,283.05	139,937.10
支付其他与筹资活动有关的现金	2,705.00	52,891.52	387,275.91	2,168.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>127,429.28</b>	<b>571,597.39</b>	<b>1,202,741.69</b>	<b>709,783.71</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,583.18</b>	<b>-30,851.99</b>	<b>-275,981.05</b>	<b>67,557.85</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,282.21</b>	<b>92,687.20</b>	<b>-31,925.94</b>	<b>186,502.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	709,471.28	616,784.08	648,710.01	462,207.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>711,753.48</b>	<b>709,471.28</b>	<b>616,784.08</b>	<b>648,710.01</b>

## 二、发行人主要财务指标

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人主要财务指标

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	1.76	1.65	1.66	1.79
速动比率	0.44	0.44	0.45	0.44
资产负债率 (%)	78.30	78.61	81.67	83.29
项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业利润率 (%)	13.08	13.65	15.71	12.02
净利润率 (%)	9.83	9.16	11.16	8.48
加权平均净资产收益率 (%)	0.92	10.15	8.55	9.41
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.89	10.00	8.57	10.45
EBITDA (亿元)	4.13	36.53	44.22	27.63
EBITDA 全部债务比	0.01	0.10	0.11	0.08
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.95	1.63	1.76	1.48
应收账款周转率 (次)	35.23	320.89	206.91	192.79
存货周转率 (次)	0.03	0.21	0.21	0.22

## 三、发行人财务情况分析

## (一) 资产结构分析

表：2017-2019 年及 2020 年 1-3 月发行人资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	8,272,319.00	88.36	8,285,055.04	88.32	8,297,762.21	90.30	6,991,079.48	87.41
非流动资产合计	1,090,163.23	11.64	1,096,112.86	11.68	891,677.78	9.70	1,006,922.65	12.59
<b>资产总计</b>	<b>9,362,482.23</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>	<b>7,998,002.13</b>	<b>100.00</b>

## 1、资产结构总体分析

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司资产总额分别为 7,998,002.13 万元、9,189,439.99 万元、9,381,167.90 万元及 9,362,482.23 万元。公司主营业务包括发展物业和投资物业（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，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 87.41%、90.30%、88.32%及 88.36%，占比相对稳定。

## 2、科目分析

## (1) 流动资产分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动资产结构如下表所示：

表：最近三年及一期末发行人流动资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	1,413,115.47	17.08	1,481,167.89	17.88	1,375,660.58	16.58	1,089,441.39	15.58
应收票据及应收账款	-	-	-	-	-	-	10,250.12	0.15
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	8,577.60	0.10	5,524.12	0.06	7,017.52	0.08	-	-
预付款项	11,370.95	0.14	20,820.22	0.25	229,973.18	2.77	221,273.48	3.17
其他应收款	353,121.70	4.27	396,325.79	4.78	328,964.62	3.96	214,332.67	3.07
应收利息	-	-	-	-	63.45	0.00	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
存货	6,191,952.09	74.85	6,073,410.55	73.31	6,039,555.00	72.79	5,255,180.00	75.17
一年内到期的非流动资产	1,601.92	0.02	1,601.92	0.02	11,911.44	0.14	-	-
其他流动资产	292,579.28	3.54	306,204.54	3.70	304,679.87	3.68	200,601.82	2.86
<b>流动资产合计</b>	<b>8,272,319.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8,285,055.04</b>	<b>100.00</b>	<b>8,297,762.21</b>	<b>100.00</b>	<b>6,991,079.48</b>	<b>100.00</b>

公司流动资产以货币资金和存货为主。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司货币资金和存货合计占公司流动资产的比例为 90.75%、89.36%、91.19%和 91.93%。公司主要流动资产具体情况如下：

## ① 货币资金

表：最近三年及一期末货币资金结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	3,938.96	0.28	87.75	0.01	93.93	0.01	89.49	0.01
银行存款	1,409,176.51	99.72	1,481,080.14	99.99	1,375,566.65	99.99	1,089,351.90	99.99
<b>合计</b>	<b>1,413,115.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,481,167.89</b>	<b>100.00</b>	<b>1,375,660.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1,089,441.39</b>	<b>100.00</b>

公司货币资金包括库存现金和银行存款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司货币资金分别为 1,089,441.39 万元、1,375,660.58 万元、1,481,167.89 万元及 1,413,115.47 万元，占流动资产的比例分别为 15.58%、16.58%、17.88%及 17.08%。

2017 年末,公司货币资金较 2016 年末增加 281,854.60 万元,增幅为 34.90%主要系公司预售房款增加所致;2018 年末,公司货币资金较 2017 年末增加 286,219.19 万元,增幅为 26.27%,主要系公司预售房款增加所致;2019 年末,公司货币资金较 2018 年末增加 105,507.31 万元,增幅为 7.67%,主要为公司预售房款增加所致。

截至 2017 年末,公司货币资金受限情况:合同履约担保金 27,038.82 万元,按揭贷款保证金 57,054.40 万元,共同监管银行账户余额 20,677.42 万元,合计受限货币资金 104,770.64 万元。

截至 2018 年末,公司货币资金受限情况:合同履约担保金 48,069.62 万元,按揭贷款保证金 126,313.69 万元,共同监管银行账户余额 16,098.47 万元,合计受限货币资金 190,481.79 万元。

截至 2019 年末,公司货币资金受限情况:合同履约担保金 51,651.70 万元,按揭贷款保证金 186,332.10 万元,共同监管银行账户余额 63,046.04 万元,其他受限资金账户余额为 2,563.90 万元,合计受限货币资金 303,593.74 万元。

总体来看,公司始终保持一定比例的货币资金,这将为公司未来业务的开展及本期中期票据的偿还提供有强力地支持和保障。公司的货币资金主要以银行存款为主。

## ② 应收票据及应收账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司应收票据及应收账款分别为 10,250.12 万元、7,017.52 万元、5,524.12 万元及 8,577.60 万元,均为应收账款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司应收账款占流动资产的比重分别为 0.15%、0.08%、0.07%及 0.10%。公司应收账款主要为应收租金及应收租赁款,最近三年末,应收账款净额占流动资产、总资产的比例均相对较低。2017 年末应收账款较上年末增加 4,465.27 万元,增幅为 77.19%,主要系公司持有物业经营性应收款项增加所致。2018 年末,公司应收账款较 2017 年末减少 3,232.60 万元,降幅为 31.54%,主要系持有物业经营性应收账款减少所致。2019 年末,公司应收账款较 2018 年末减少 1,493.4 万元,降幅为 21.28%,主要由于公司本期持有物业经营性应收账款减少所致。2020 年 3 月末,公司应收账款较 2019 年末增加 3,053.48 万元,增幅为 55.28%,主要由于公司本期经营性应收款项增加所致。



从应收账款账龄结构来看，最近三年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。发行人账龄超过 1 年的应收账款主要为应收租赁款项。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应收账款账龄结构如下表所示：

表：最近三年及一期末应收账款账龄结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	8,417.17	98.13	7,140.40	81.21	5,339.08	76.08	9,547.34	93.14
一到二年	32.63	0.38	1,212.89	13.80	1,018.44	14.51	570.40	5.56
两到三年	4.27	0.05	355.02	4.04	549.48	7.83	21.86	0.21
三年以上	123.53	1.44	83.44	0.95	110.52	1.57	110.52	1.09
<b>合计</b>	<b>8,577.60</b>	<b>100.00</b>	<b>8,791.75</b>	<b>100.00</b>	<b>7,017.52</b>	<b>100.00</b>	<b>10,250.12</b>	<b>100.00</b>

## ③ 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 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司预付款项分别为 221,273.48 万元、229,973.18 万元、20,820.21 万元及 11,370.95 万元，占流动资产的比重分别为 3.17%、2.77%、0.25%及 0.14%。

2017 年末，公司预付款项期末余额较上年末减少 98,546.24 万元，降幅为 30.81%，主要是公司 2017 年发展物业预付土地价款转入存货所致。2018 年末，公司预付款项较 2017 年末增加 8,699.70 万元，增幅为 3.93%，变动较小。2019 年末，公司预付款项较 2018 年末减少 209,152.97 万元，降幅为 90.95%，主要由于公司期初预付土地款转入存货所致。2020 年 3 月末，公司预付款项较 2019 年末减少 9,449.26 万元，降幅为 45.39%，主要由于公司预付土地价款转入存货所致。

从预付账款账龄结构来看，截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 98.72%、99.49%及 95.60%。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

表：最近三年及一期末预付款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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（含 1 年）	10,291.88	90.51	19,902.60	95.60	228,810.60	99.50	218,437.95	98.72
1 至 2 年	405.70	3.57	240.42	1.20	620.66	0.27	222.10	0.10

账龄	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
2 至 3 年	125.99	1.11	177.21	0.90	75.92	0.03	1,888.82	0.85
3 年以上	547.38	4.81	499.99	2.30	466.00	0.20	724.61	0.33
<b>合计</b>	<b>11,370.95</b>	<b>100.00</b>	<b>20,820.22</b>	<b>100.00</b>	<b>229,973.18</b>	<b>100.00</b>	<b>221,273.48</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 3 月末, 发行人预付款项前五名单位的预付款项总额为 1,499.18 万元, 占预付款项总额比例为 13.19%。

表: 2020 年 3 月末预付款项前五名单位

单位: 万元、%

项目	金额	预付时间	占预付账款总额比例	未及时结算原因
供热集团	411.10	2019 年	3.62%	未达到结算条件
中国建筑第二工程局有限公司	348.37	2019 年	3.06%	未达到结算条件
天心区教育局	300.00	2017 年	2.64%	未达到结算条件
成都天府新区华天兴能燃气有限公司	267.86	2019 年	2.36%	未达到结算条件
成都宏业制冷工程有限公司	171.85	2019 年	1.51%	未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>1,499.18</b>		<b>13.19%</b>	

截至 2019 年末, 发行人预付款项金额前五名单位的预付款项总额为 16,516.53 万元, 占预付款项总额比例为 79.33%。

截至 2019 年末, 发行人预付款项金额前五名单位情况如下表所示:

表: 2019 年末预付款项前五名单位

单位: 万元、%

项目	金额	预付时间	占预付账款总额比例	未及时结算原因
廊坊市公共资源交易中心	14,850.00	2019 年	71.32%	未达到结算条件
国网湖北省电力公司武汉供电公司	314.13	2019 年	1.51%	未达到结算条件
中国建筑第二工程局有限公司	641.30	2019 年	3.08%	未达到结算条件
供热集团	411.10	2019 年	1.97%	未达到结算条件
天心区教育局	300.00	2017 年	1.44%	未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>16,516.53</b>		<b>79.33%</b>	

#### ④ 其他应收款

公司其他应收款主要是应收关联方及少数股东款项。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末, 公司其他应收款分别为 214,332.67 万元、328,964.62

万元、396,325.79 万元及 353,121.70 万元，占流动资产的比重分别为 3.07%、3.96%、4.78%及 4.27%。2017 年末，公司其他应收款较 2016 年末增加 31,239.28 万元，增幅为 17.06%。2018 年末，公司其他应收款较 2017 年末增加 114,631.96 万元，增幅为 53.48%，主要系应收少数股东款项增加所致。2019 年末，公司其他应收款较 2018 年末增加 67,361.17 万元，增幅为 20.48%。

根据《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）中《一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）》的要求，2017 年末、2018 年末及 2019 年末“其他应收款”中包含“应收利息”及“应收股利”。为便于对各年末其他应收款进行比较分析，以下“其他应收款”不含“应收利息”及“应收股利”。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应收款按类别划分情况如下表所示：

表：最近三年及一期末其他应收款按类别划分

单位：万元、%

款项性质	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
押金	1,021.42	944.67	891.08	641.91
预付货款	1,152.56	1,228.00	1,228.00	1,228.00
工程专项基金	3,868.10	184.82	251.28	235.56
备用金	55.41	107.60	651.57	472.21
保证金	37,548.71	85,590.68	5,198.66	4,866.75
应收关联公司款项	156,896.44	125,855.76	137,320.00	158,400.00
应收少数股东款项	160,425.66	171,342.64	174,285.35	38,414.03
代垫款项	13,384.48	12,433.14	10,169.67	10,518.08
待摊费用	-	-	-	-
其他	1,258.3840	893.24	760.37	660.43
减：坏账准备	-22,489.48	-2,254.76	-1,854.81	-1,461.77
<b>合计</b>	<b>353,121.70</b>	<b>396,325.79</b>	<b>328,901.17</b>	<b>213,975.20</b>

截至 2020 年 3 月末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

表：2020 年 3 月末其他应收款前五名单位

单位：万元、%

单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他应收款账面余额比例
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	1-2 年	144,060.00	38.36
旭昭(香港)有限公司	关联方	1 年以内及 1-4 年	80,500.00	21.43

单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他应收款账面余额比例
南京宁康投资管理有限公司	关联方	1-2 年及 2-3 年	24,990.00	6.65
合肥旭辉企业管理有限公司	关联方	1 年以内及两年以上	20,100.00	5.35
深圳联新投资管理有限公司	第三方	2 至 3 年	10,025.19	2.67
合计			<b>279,675.19</b>	<b>74.46</b>

截至 2019 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

表：2019 年末其他应收款前五名单位

单位：万元、%

单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他应收款账面余额比例
四川新希望房地产开发有限公司	第三方	1 至 2 年	144,060.00	36
旭昭（香港）有限公司	关联方	1 至 3 年及 3 年以上	80,500.00	20
南京宁康投资管理有限公司	关联方	1 至 3 年	24,990.00	6
合肥旭辉企业管理有限公司	关联方	1 年以内及 2 至 3 年	20,100.00	5
深圳联新投资管理有限公司	第三方	2 至 3 年	10,025.19	3
合计			<b>279,675.19</b>	<b>70</b>

上表中的其他应收款均为发行人子公司与股东之间的往来款项，其中四川新希望房地产开发有限公司为发行人子公司宁波辰新置业有限公司的股东。

#### ⑤ 存货

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司存货分别为 5,255,180.00 万元、6,039,555.00 万元、6,073,410.55 万元及 6,191,952.09 万元，占流动资产的比重分别为 75.17%、72.79%、73.31%及 74.85%。公司的存货主要是房地产业务中的开发成本和开发产品。2017 年末，公司存货较 2016 年末增加 1,116,605.41 万元，增幅为 26.98%，主要系公司 2017 年发展物业项目开发投入增加以及新增土地项目增加所致；2018 年末，公司存货较 2017 年末增加 784,375.00 万元，增幅为 14.93%；2019 年末，公司存货较 2018 年末增加 33,855.55 万元，增幅 0.56%，变动较小。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司存货类别如下表：

表：最近三年及一期末存货类别

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,799.90	24.39	1,775.51

项目	2020 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,769,648.58	92,431.93	5,677,216.65
开发产品	509,072.48	264.59	508,807.89
库存材料	1,991.91	-	1,991.91
低值易耗品及包装物	2,160.13	-	2,160.13
<b>合计</b>	<b>6,284,673.00</b>	<b>92,720.91</b>	<b>6,191,952.09</b>

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	848.52	79.39	769.13
开发成本	5,634,078.68	99,880.61	5,534,198.07
开发产品	534,524.27	264.59	534,259.68
库存材料	2,074.69	-	2,074.69
低值易耗品及包装物	2,108.99	-	2,108.99
<b>合计</b>	<b>6,173,635.15</b>	<b>100,224.59</b>	<b>6,073,410.55</b>

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	496.04	79.39	416.65
开发成本	5,148,151.14	23,632.71	5,124,518.43
开发产品	910,433.47	152.05	910,281.42
库存材料	921.40	-	921.40
低值易耗品及包装物	3,417.11	-	3,417.10
<b>合计</b>	<b>6,063,419.15</b>	<b>23,864.15</b>	<b>6,039,555.00</b>

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,484.41	479.39	2,005.02
开发成本	4,460,524.81	-	4,460,524.81
开发产品	790,545.28	699.83	789,845.45
库存材料	982.17	-	982.17
低值易耗品及包装物	1,822.55	-	1,822.55
<b>合计</b>	<b>5,256,359.22</b>	<b>1,179.22</b>	<b>5,255,180.00</b>

表：2020 年 3 月末存货开发成本分项目情况

项目名称	账面价值 (万元)
北京北辰红橡墅	58,556.58
北京西三旗土地	1,438.94
北京当代北辰悦 MOMA	4,931.51
长沙北辰三角洲	477,956.55
长沙北辰中央公园	53,337.39
长沙北辰时光里	52,947.24
杭州国颂府	113,057.11
宁波北宸府	305,642.42
宁波董天府	445,594.98

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

项目名称	账面价值(万元)
成都北辰朗诗南门绿郡	-
成都北辰南湖香麓	94,162.27
苏州北辰旭辉壹号院	-
苏州观澜府	400,880.28
武汉北辰光谷里	177,315.80
廊坊北辰香麓	136,354.21
重庆悦来壹号	384,474.87
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)	258,246.61
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	196,358.59
四川北辰国颂府	171,362.02
成都北辰天麓府	129,452.29
海口北辰府	305,855.21
北京金辰府	778,678.76
武汉金地北辰阅风华	182,616.51
武汉北辰孔雀洲	89,756.54
杭州聆潮府	60,167.46
廊坊 2019-3、2018-4 地块项目	120,848.26
武汉 P067 地块项目	70,773.69
武汉 P068 地块项目	84,222.99
武汉北辰金地漾时代	108,956.88
重庆北辰中央公园	119,815.60
广州增城项目	106,688.51
成都北辰鹿鸣院	160,249.83
<b>合计</b>	<b>5,677,216.65</b>

2020 年 3 月末开发产品分项目情况如下:

表: 2020 年 3 月末存货开发产品分项目情况

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	3,598.70
长沙北辰三角洲(i)	133,122.68
北京北辰墅院 1900	79,296.97
北京北辰红橡墅	17,136.11
长沙北辰中央公园	84,392.79
北京当代北辰悦 MOMA	9,346.17
苏州北辰旭辉壹号院	3,781.69
杭州北辰蜀山项目	24,599.88
成都北辰朗诗南门绿郡	14,666.46
成都北辰香麓	14,108.16
南京北辰旭辉铂悦金陵	1,319.39

北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书

项目名称	期末余额
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	29,103.54
武汉蔚蓝城市(武汉辰智)	28,022.00
重庆悦来壹号	19,453.07
成都北辰南湖香麓	19,822.64
其他	87.28
<b>合计</b>	<b>508,807.89</b>

表：2019 年末存货开发成本分项目情况

项目名称	账面价值（万元）
北京北辰红橡墅	58,615.26
北京西三旗土地	1,199.04
北京当代北辰悦 MOMA	4,931.66
长沙北辰三角洲	450,999.39
长沙北辰中央公园	111,362.17
长沙北辰时光里	51,461.17
杭州国颂府	112,174.71
宁波北宸府	308,813.71
宁波董天府	435,866.26
成都北辰朗诗南门绿郡	-
成都北辰南湖香麓	89,575.41
苏州北辰旭辉壹号院	-
苏州观澜府	389,619.63
武汉北辰光谷里	165,115.90
廊坊北辰香麓	131,658.79
重庆悦来壹号	369,721.56
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	26,516.75
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰慧)	231,535.76
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	203,856.76
四川北辰国颂府	163,819.43
成都北辰天麓府	122,549.28
海口北辰府	295,115.85
北京金辰府	763,492.22
武汉金地北辰阅风华	177,420.81
武汉北辰孔雀洲	83,769.07
杭州聆潮府	57,457.57
廊坊 2019-3、2018-4 地块项目	103,049.73
武汉 P067 地块项目	65,912.16
武汉 P068 地块项目	79,698.03
武汉北辰金地漾时代	106,022.03
重庆北辰中央公园	115,767.59
广州增城项目	105,148.29
成都北辰鹿鸣院	151,952.08
<b>合计</b>	<b>5,534,198.07</b>

2019 年末开发产品分项目情况如下：

表：2019 年末存货开发产品分项目情况

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(i)	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>

## (2) 非流动资产分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司非流动资产结构如下表所示：

表：最近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	17,048.33	1.56	17,048.33	1.56	11,031.84	1.24	150,672.63	14.96
长期股权投资	47,444.64	4.35	46,398.05	4.23	32,777.30	3.68	30,169.83	3.00
投资性房地产	636,161.99	58.35	638,949.14	58.29	485,153.69	54.41	503,197.40	49.97
固定资产	234,354.63	21.50	238,177.88	21.73	258,342.86	28.97	234,627.80	23.30
在建工程	372.09	0.03	357.34	0.03	303.07	0.03	23,188.29	2.30
使用权资产	4,928.43	0.45	5,651.32	0.52	-	-	-	-
无形资产	1,297.85	0.12	1,568.02	0.14	1,295.86	0.15	919.45	0.09
长期待摊费用	1,029.48	0.09	993.47	0.09	1,845.81	0.21	2,003.64	0.20
递延所得税资产	136,002.63	12.48	134,021.34	12.23	86,464.02	9.70	62,143.61	6.16
其他非流动资产	11,523.15	1.06	12,947.97	1.18	14,463.34	1.61	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,090,163.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,096,112.86</b>	<b>100.00</b>	<b>891,677.77</b>	<b>100.00</b>	<b>1,006,922.65</b>	<b>100.00</b>



公司非流动资产以投资性房地产和固定资产为主。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司投资性房地产和固定资产合计占公司非流动资产的比例为 73.28%、83.38%、80.02%及 79.85%。公司主要非流动资产具体情况如下：

① 长期股权投资

发行人长期股权投资均为对合营企业和联营企业投资。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期股权投资分别为 30,169.83 万元、32,777.30 万元、46,398.05 万元及 47,444.64 万元，占非流动资产的比重分别为 3.00%、3.68%、4.23%及 4.35%。2017 年末，公司长期股权投资较 2016 年末增加 4,673.79 万元，增幅为 18.33%；2018 年末，公司长期股权投资较 2017 年末增加 2,607.47 万元，增幅为 8.64%，变动较小；2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末增加 13,620.75 万元，增幅为 41.56%。

表：截至 2020 年 3 月末长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
<b>一、合营企业</b>										
武汉当代北辰置业有限公司	8,104.95	-	-	(16.87)	-	-	-	-	-	8,088.08
杭州辰旭置业有限公司	2,095.42	-	-	(12.45)	-	-	-	-	-	2,082.97
杭州金湖房地产开发有限公司	33,267.57	-	-	192.72	-	-	-	-	-	33,460.29
<b>小计</b>	<b>43,467.94</b>	-	-	<b>163.40</b>	-	-	-	-	-	<b>43,631.34</b>
<b>二、联营企业</b>										
北京北极星房地产投资基金管理有限公司	834.47	-	-	0.59	-	-	-	-	-	835.06
杭州旭发置业有限公司	2,095.65	-	-	(2.21)	-	-	-	-	-	2,093.44
无锡市辰万房地产有限公司	-	-	-	884.80	-	-	-	-	-	884.80
<b>小计</b>	<b>2,930.12</b>	-	-	<b>883.18</b>	-	-	-	-	-	<b>3,813.30</b>
<b>合计</b>	<b>46,398.05</b>	-	-	<b>1,046.58</b>	-	-	-	-	-	<b>47,444.64</b>

## ② 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 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司投资性房地产分别为 503,197.40 万元、485,153.69 万元、638,949.14 万元及 636,161.99 万元，占非流动资产比例为 49.97%、54.41%、58.29%及 58.35%。报告期内，发行人投资房地产基本保持稳定。

截至 2020 年 3 月末，公司主要投资性房地产情况如下：

表：2020 年 3 月末主要投资性房地产情况

单位：万元

项目	期初余额	本期构建/摊销	本期减少	期末余额
<b>房屋及建筑物</b>				
原价	928,916.22	2,201.86	-5,234.11	925,883.97
累计折旧（摊销）	-289,967.08	-3,812.07	4,057.17	-289,721.98
<b>账面净值</b>	<b>638,949.14</b>	<b>-1,610.21</b>	<b>-1,176.94</b>	<b>636,161.99</b>
减值准备	-	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>638,949.14</b>	<b>-1,610.21</b>	<b>-1,176.94</b>	<b>636,161.99</b>

截至 2019 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

表：2019 年末主要投资性房地产情况

单位：万元

项目	期初余额	本期构建/摊销	本期减少	期末余额
<b>房屋及建筑物</b>				
原价	739,004.89	190,043.74	132.41	928,916.22
累计折旧（摊销）	253,851.20	36,235.05	119.17	289,967.07
<b>账面净值</b>	<b>485,153.69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>638,949.14</b>
减值准备	-	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>485,153.69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>638,949.14</b>

2019 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 18,383.64 万元。截至 2019 年 12 月

31 日，账面价值为 475,304.88 万元的投资性房地产作为长期借款及一年内到期的长期借款的抵押物。截至 2019 年 12 月 31 日，公司投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备。

### ③ 固定资产

公司固定资产主要包括房屋及建筑物等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司固定资产分别为 234,627.80 万元、258,342.86 万元、238,177.88 万元及 234,354.63 万元，占非流动资产的比重分别 23.30%、28.97%、21.73%及 21.50%。最近三年及一期末，公司固定资产有所波动，但整体保持稳定。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司固定资产具体情况如下：

表：最近三年及一期末固定资产情况表

单位：万元

固定资产分类	2020 年 3 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>一、账面原值</b>				
房屋及建筑物	290,203.94	291,677.80	322,601.36	290,150.67
机器设备	63,967.20	63,782.68	63,900.32	64,593.96
运输工具	4,645.49	4,657.24	4,803.78	5,493.04
其他设备	47,109.83	46,850.92	45,050.26	45,882.69
<b>合计</b>	<b>405,926.46</b>	<b>406,968.64</b>	<b>436,355.72</b>	<b>406,120.36</b>
<b>二、累计折旧</b>				
房屋及建筑物	82,346.91	80,708.24	90,165.47	84,164.38
机器设备	49,267.41	48,674.73	49,819.02	49,037.71
运输工具	3,689.36	3,633.76	3,598.12	4,055.67
其他设备	36,266.84	35,772.72	34,428.94	34,233.49
<b>合计</b>	<b>171,570.52</b>	<b>168,789.45</b>	<b>178,011.55</b>	<b>171,491.25</b>
<b>三、减值准备</b>				
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	0.79	0.79	0.79	0.79
运输工具	-	-	-	-
其他设备	0.52	0.52	0.52	0.52
<b>合计</b>	<b>1.31</b>	<b>1.31</b>	<b>1.31</b>	<b>1.31</b>
<b>四、账面价值</b>				
房屋及建筑物	207,857.03	210,969.56	232,435.88	205,986.29
机器设备	14,699.00	15,107.16	14,080.51	15,555.46
运输工具	956.13	1,023.48	1,205.66	1,437.37
其他设备	10,842.47	11,077.69	10,620.81	11,648.68
<b>合计</b>	<b>234,354.63</b>	<b>238,177.88</b>	<b>258,342.86</b>	<b>234,627.80</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和自持经营的商业物业构成，另含有少量自用的

办公用房。

④ 在建工程

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司在建工程分别为 23,188.29 万元、303.07 万元、357.35 万元及 372.09 万元，占非流动资产的比重分别 2.30%、0.03%、0.03%及 0.03%，占比较小。2017 年末，公司在建工程较 2016 年末增加 22,645.25 万元，增幅为 4,170.09%，主要是 2017 年公司新增长沙国际健康城养老项目所致；2018 年末，公司在建工程较 2017 年末减少 22,885.22 万元，降幅为 98.69%，主要系公司长沙国际健康城养老项目完工转入固定资产所致；2019 年末，公司在建工程较 2018 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。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，在建工程明细情况如下表所示：

表：最近三年及一期末在建工程明细情况表

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	325.49	-	325.49
其他	46.60	-	46.60
<b>合计</b>	<b>372.09</b>	<b>-</b>	<b>372.09</b>

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	357.35	-	357.35
<b>合计</b>	<b>357.35</b>	<b>-</b>	<b>357.35</b>

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
零星改造工程	303.07	-	303.07
<b>合计</b>	<b>303.07</b>	<b>-</b>	<b>303.07</b>

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际健康城	22,153.33	-	22,153.33
零星改造工程	1,034.96	-	1,034.96
<b>合计</b>	<b>23,188.29</b>	<b>-</b>	<b>23,188.29</b>

## ⑤ 使用权资产

表：最近一年及一期末使用权资产情况

单位：万元

固定资产分类	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>一、账面原值</b>		
房屋及建筑物	5,574.69	5,574.69
土地使用权	1,526.62	1,526.62
机器设备	28.24	28.24
<b>合计</b>	<b>7,129.55</b>	<b>7,129.55</b>
<b>二、累计折旧</b>		
房屋及建筑物	1,426.05	1,087.17
土地使用权	763.31	381.66
机器设备	11.76	9.40
<b>合计</b>	<b>2,201.12</b>	<b>1,478.23</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>四、账面价值</b>		
房屋及建筑物	4,148.65	4,487.52
土地使用权	763.31	1,144.97
机器设备	16.47	18.83
<b>合计</b>	<b>4,928.43</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 年末，公司使用权资产为 5,651.32 万元，占非流动资产的比重为 0.52%，占比较低。

## ⑥ 无形资产

表：最近三年及一期末无形资产情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
办公软件	1,297.85	1,568.02	1,295.86	919.45
<b>合计</b>	<b>1,297.85</b>	<b>1,568.02</b>	<b>1,295.86</b>	<b>919.45</b>

公司无形资产主要为办公软件。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年

3 月末, 公司无形资产分别为 919.45 万元、1,295.86 万元、1,568.02 万元及 1,297.85 万元, 占非流动资产的比重分别为 0.09%、0.15%、0.14%及 0.12%, 占比较小。

#### ⑦ 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经营租入固定资产改良。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末, 公司长期待摊费用分别为 2,003.64 万元、1,845.81 万元、993.46 万元及 1,029.48 万元, 占非流动资产的比重分别为 0.20%、0.21%、0.09%及 0.09%, 较为稳定且占比较小。

#### ⑧ 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提费用等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末, 公司递延所得税资产分别为 62,143.61 万元、86,464.02 万元、134,021.34 万元及 136,002.63 万元, 占非流动资产的比重分别为 6.17%、9.70%、12.23%及 12.48%。2017 年末, 公司递延所得税资产较 2016 年末增加 30,642.30 万元, 增幅为 97.27%; 2018 年末, 公司递延所得税资产较 2017 年末增加 24,320.41 万元, 增幅为 39.14%, 均系公司可抵扣暂时性差异增加所致。2019 年末, 公司递延所得税资产较 2018 年末增加 47,557.32 万元, 增幅为 55.00%。

表: 最近三年及一期末递延所得税资产情况

单位: 万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产减值准备	4,117.29	4,119.71	3,335.26	562.65
内部交易未实现利润	53,263.83	50,817.89	33,346.89	13,955.96
可抵扣亏损	6,500.62	6,661.37	6,718.48	9,600.44
预提费用及其他	72,120.89	72,422.37	43,063.39	38,024.56
<b>合计</b>	<b>136,002.63</b>	<b>134,021.34</b>	<b>86,464.02</b>	<b>62,143.61</b>

#### ⑨ 长期应收款

发行人长期应收款主要为应收关联方款项及应收保证金。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末, 公司长期应收款分别为 150,672.63 万元、11,031.84 万元、17,048.33 万元及 17,048.33 万元。2017 年末发行人长期应收款较 2016 年末大幅上升, 主要由于应收一年以上合、联营公司借款增加所致。2018 年末, 公司长期应收款较 2017 年末减少 139,640.80 万元, 降幅为 92.68%, 主要系公司自合联营公司收回资金

所致。2019 年末，公司长期应收款较 2018 年末增加 6,016.49 万元，增幅为 54.54%，主要由于公司本期应收保证金增加所致。

## （二）负债结构分析

表：最近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	4,710,120.52	64.25	5,010,312.37	67.94	5,011,277.06	66.77	3,900,960.11	58.56
非流动负债合计	2,621,151.77	35.75	2,364,060.15	32.06	2,493,764.55	33.23	2,760,840.80	41.44
<b>负债总计</b>	<b>7,331,272.29</b>	<b>100.00</b>	<b>7,374,372.53</b>	<b>100.00</b>	<b>7,505,041.61</b>	<b>100.00</b>	<b>6,661,800.91</b>	<b>100.00</b>

### 1、负债结构总体分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司负债合计分别为 6,661,800.91 万元、7,505,041.61 万元、7,374,372.53 万元及 7,331,272.29 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。公司流动负债主要包括应付账款、预收款项和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等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动负债合计分别为 3,900,960.11 万元、5,011,277.06 万元、5,010,312.37 万元及 4,710,120.52 万元，占负债总额的比重分别为 58.56%、66.77%、67.94%及 64.25%；公司非流动负债合计分别为 2,760,840.80 万元、2,493,764.55 万元、2,364,060.15 万元及 2,621,151.77 万元，占负债总额的比重分别为 41.44%、33.23%、32.06%及 35.75%，流动负债占比逐年上升。

### 2、科目分析

#### （1）流动负债分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动负债结构如下表示：

表：最近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	80,106.33	1.70	90,113.58	1.80	110,000.00	2.20	70,000.00	1.79
应付票据及应付	-	-	-	-	-	-	519,658.21	13.32



项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
账款								
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	690,264.84	14.65	672,305.75	13.42	672,493.47	13.42	-	-
预收款项	25,731.24	0.55	23,910.17	0.48	27,638.47	0.55	2,256,389.43	57.84
合同负债	2,406,822.42	51.10	2,428,709.65	48.47	2,844,476.61	56.76	-	-
应付职工薪酬	7,910.59	0.17	12,518.50	0.25	12,072.71	0.24	13,738.87	0.35
应交税费	260,931.66	5.54	319,258.41	6.37	277,432.07	5.54	197,450.68	5.06
其他应付款	392,345.98	8.33	392,563.06	7.84	240,772.10	4.80	220,579.34	5.65
应付利息	-	-	-	-	48,413.10	0.97	-	-
应付股利	1,716.22	0.04	1,716.22	0.03	1,716.22	0.03	-	-
一年内到期的非流动负债	846,007.45	17.96	1,070,933.26	21.37	826,391.63	16.49	623,143.58	15.99
<b>流动负债合计</b>	<b>4,710,120.52</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>	<b>3,900,960.11</b>	<b>100.00</b>

公司流动负债以应付票据及应付账款、预收款项、合同负债和一年内到期的非流动负债为主。公司主要流动负债的具体情况如下：

#### ① 短期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司短期借款分别为 70,000.00 万元、110,000.00 万元、90,113.58 万元及 80,106.33 万元，占流动负债的比例分别为 1.79%、2.20%、1.80%及 1.70%，占比较低。2017 年末，公司短期借款较 2016 年末减少 8,000.00 万元，降幅为 10.26%。2018 年末，公司短期借款较 2017 年末增加 40,000.00 万元，增幅为 57.14%，主要系公司借款增加所致。2019 年末，公司短期借款较 2018 年末减少 19,886.42 万元，降幅为 18.08%，变动较小。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。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末短期借款结构

单位：万元、%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017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	-	-	-	-	-	-	-	-
保证借款	-	-	10,012.08	11.11	30,000.00	27.27	20,000.00	28.57
信用借款	80,106.33	100.00	80,101.50	88.89	80,000.00	72.73	50,000.00	71.43
<b>合计</b>	<b>80,106.33</b>	<b>100.00</b>	<b>90,113.58</b>	<b>100.00</b>	<b>110,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>70,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### ② 应付票据及应付账款

公司应付票据及应付账款主要为应付工程款等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应付票据及应付账款分别为 519,658.21 万元、672,493.47 万元、672,305.75 万元及 690,264.84 万元，均为应付账款，占流动负债的比重分别为 13.32%、13.42%、13.42%及 14.65%。2017 年末，公司应付账款较上年末增加 145,528.06 万元，增幅为 38.90%，主要是 2017 年公司应付工程款增加所致。2018 年末，公司应付票据及应付账款较 2017 年末增加 152,835.26 万元，增幅为 29.41%，主要系公司发展物业应付工程款增加所致。2019 年末，公司应付票据及应付账款较 2018 年末减少 187.72 万元，降幅为 0.03%，变动较小。

表：2020 年 3 月末公司主要账龄超过 1 年的应付账款情况

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	223,059.67	未达到结算条件
其他	630.68	未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>223,690.35</b>	

表：2019 年末公司主要账龄超过 1 年的应付账款情况

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	265,820.39	尚未结算
<b>合计</b>	<b>265,820.39</b>	/

## ③ 预收款项

公司的预收账款主要是开发项目预收款及预收租赁款，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 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司预收款项分别为 2,256,389.43 万元、27,638.47 万元、23,910.17 万元及 25,731.24 万元，占流动负债的比重分别为 57.84%、0.55%、0.48%及 0.55%。2017 年末，公司预收款项较 2016 年末增加 421,293.61 万元，增幅为 22.96%，主要是由于 2017 年公司预收房款增加所致。2018 年末，公司预收款项较 2017 年末减少 2,228,750.96 万元，降幅为 98.78%，主要系预收房款按新收入准则列示在合同负债所致。2019 年末，公司预收款项较 2018 年末减少 3728.30 万元，降幅为 13.49%，变动较小。

## ④ 合同负债

自 2018 年起,公司将预收房款按新收入准则列示在合同负债。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司合同负债分别为 2,844,476.61 万元、2,428,709.65 万元及 2,406,822.42 万元,主要为开发项目预收款及酒店业务的预收房款。

截至 2020 年 3 月末,公司合同负债中包含的开发项目预收款明细如下:

表: 2020 年 3 月末开发项目预收款情况

单位: 万元、%

项目名称	2020 年 3 月末 余额	竣工时间/ 预计竣工时间	2020 年 3 月 末 预售比例
宁波董天府	564,028.18	2020 年	94%
长沙北辰三角洲	327,823.49	2018 年至 2024 年	91%
宁波北宸府	215,817.66	2020 年	65%
杭州国颂府	136,734.84	2020 年	99%
武汉金地北辰阅风华	153,664.52	2020 年	68%
重庆悦来壹号	118,035.39	2019 年至 2023 年	67%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰智)	114,240.01	2019 年	93%
长沙北辰中央公园	59,941.42	2018 年至 2021 年	95%
成都北辰南湖香麓	98,351.30	2020 年	92%
武汉北辰蔚蓝城市(武汉辰慧)	129,039.59	2021 年	58%
廊坊北辰香麓	94,320.19	2023 年	58%
武汉北辰光谷里	76,214.88	2022 年	42%
苏州观澜府	56,074.44	2020 年至 2021 年	16%
北京北辰墅院 1900	-	2015 年至 2017 年	不适用
武汉北辰孔雀洲	39,861.85	2020 年	59%
海口北辰府	47,953.45	2022 年	28%
北京金辰府	28,538.87	2021 年	2%
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	20,425.39	2018 年至 2020 年	91%
四川北辰国颂府	26,161.91	2020 年	41%
成都北辰天麓府	19,270.42	2020 年	16%
武汉北辰金地漾时代	23,379.31	2021 年	87%
北京北辰香麓	7,088.81	2010 年至 2012 年	不适用
北京北辰福第	7,969.50	2010 年至 2013 年	不适用
北京北辰红橡墅	6,961.86	2025 年	90%
杭州北辰蜀山项目	5,389.98	2017 年	96%
北京当代北辰悦 MOMA	2,308.94	2017 年	97%
长沙北辰时光里	7,311.67	2022 年	16%
苏州北辰旭辉壹号院	1,098.24	2017 年至 2019 年	100%
成都北辰朗诗南门绿郡	944.36	2019 年	100%
其他	3,931.78	2001 年至 2018 年	不适用
<b>合计</b>	<b>2,392,882.25</b>		

截至 2019 年末，公司合同负债中包含的开发项目预收款明细如下：

表：2019 年末开发项目预收款情况

单位：万元、%

项目名称	2019 年末余额	竣工时间/ 预计竣工时间	2019 年末预售比例
宁波董天府	571,916.80	2020 年	94
长沙北辰三角洲	383,017.49	2018 年至 2024 年	91
宁波北宸府	203,566.06	2020 年	65
杭州国颂府	136,739.57	2020 年	99
武汉金地北辰阅风华	134,071.51	2020 年	68
重庆悦来壹号	115,571.63	2019 年至 2023 年	67
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）	113,191.82	2019 年	93
长沙北辰中央公园	104,069.73	2018 年至 2021 年	95
成都北辰南湖香麓	99,117.84	2020 年	92
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）	98,134.57	2021 年	58
廊坊北辰香麓	88,905.31	2023 年	58
武汉北辰光谷里	74,930.60	2022 年	42
苏州观澜府	43,010.35	2020 年至 2021 年	16
北京北辰墅院 1900	38,186.90	2015 年至 2017 年	不适用
武汉北辰孔雀洲	34,823.08	2020 年	59
海口北辰府	32,178.03	2022 年	28
北京金辰府	25,045.14	2021 年	2
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	24,831.78	2018 年至 2020 年	91
四川北辰国颂府	22,290.53	2020 年	41
成都北辰天麓府	15,706.39	2020 年	16
武汉北辰金地漾时代	14,780.79	2021 年	87
北京北辰香麓	7,048.81	2010 年至 2012 年	不适用
北京北辰福第	6,889.88	2010 年至 2013 年	不适用
北京北辰红橡墅	6,728.86	2025 年	90
杭州北辰蜀山项目	5,350.55	2017 年	96
北京当代北辰悦 MOMA	2,498.75	2017 年	97
长沙北辰时光里	1,595.87	2022 年	16
苏州北辰旭辉壹号院	1,400.48	2017 年至 2019 年	100
其他	8,958.74	2001 年至 2018 年	不适用
<b>合计</b>	<b>2,414,557.89</b>	-	-

#### ⑤ 应交税费

公司应交税费主要为土地增值税及企业所得税。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司应交税费分别为 197,450.68 万元、277,432.07 万元、319,258.41 万元及 260,931.66 万元，占流动负债的比重分别为 5.06%、5.54%、6.37%及 5.54%。2017 年末，公司应交税费较 2016 年末增加 30,518.01 万元，增幅为 18.28%。2018 年末，公司应交税费较 2017 年末增加 79,981.39 万元，增幅为 40.51%，主要系应交所得税增加

所致。2019 年末，公司应交税费较 2018 年末增加 41,826.34 万元，增幅为 15.08%，变动较小。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司应交税费情况

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
增值税	30,726.27	11.78	11,613.74	3.64	29,650.93	10.69	10,015.58	5.07
营业税	-	-	94.05	0.03	944.72	0.34	108.60	0.06
企业所得税	23,755.52	9.10	58,337.28	18.27	85,299.43	30.75	36,057.95	18.26
城市维护建设税	139.77	0.05	700.37	0.22	1,100.19	0.40	404.86	0.21
土地增值税	201,929.85	77.39	244,472.32	76.58	147,490.18	53.16	138,280.01	70.03
契税及其他	4,380.25	1.68	4,040.65	1.26	12,946.62	4.66	12,583.68	6.37
<b>合计</b>	<b>260,931.66</b>	<b>100.00</b>	<b>319,258.41</b>	<b>100.00</b>	<b>277,432.07</b>	<b>100.00</b>	<b>197,450.68</b>	<b>100.00</b>

#### ⑥ 其他应付款

公司的其他应付款主要包括应付利息、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 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他应付款分别为 220,579.34 万元、240,772.10 万元、392,563.06 万元及 392,345.98 万元，占流动负债的比重分别为 5.65%、4.80%、7.84%及 8.33%。最近三年及一期，公司其他应付款平稳增加，与总负债变动趋势基本一致。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，除应付利息及应付股利外的其他应付款构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司其他应付款情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付少数股东款项	33,037.72	27,638.84	29,248.37	10,746.15
应付关联公司款项	75,996.77	65,258.72	62,058.99	58,895.13
押金及保证金	42,895.49	48,358.89	45,502.99	39,144.95
预提费用	1,780.58	9,844.21	8,150.40	10,748.40
应付诚意金	3,612.50	2,881.32	2,279.32	27,114.05
应付维修费	3,941.21	3,955.90	4,254.48	6,607.35
应付能源费	168.08	3,483.42	3,310.38	2,872.83
代收售房契税、公共维修基金	2,343.81	3,390.63	5,164.22	7,903.56

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付销售代理费	5,059.90	6,564.13	5,562.42	4,817.42
应付物业管理费	521.54	2,389.07	2,525.71	1,999.08
代收能源费	-	-	324.57	397.21
拆迁安置费	-	-	42.80	42.80
应付嘉兴稳投五号投资合伙企业(有限合伙)(以下称“嘉兴稳投”)借款(iii)	-	1,839.68	-	-
其他	221,272.16	215,242.03	22,218.13	18,894.94
<b>合计</b>	<b>390,629.76</b>	<b>390,846.84</b>	<b>190,642.78</b>	<b>190,183.87</b>

截至 2020 年 3 月末, 公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下表所示:

表: 2020 年 3 月末公司主要账龄超过 1 年的其他应付款情况

单位: 万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
收到的租赁押金及应付少数股东款项	50,529.11	相关协议未到期
<b>合计</b>	<b>50,529.11</b>	

截至 2019 年末, 公司账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下表所示:

表: 2019 年末公司主要账龄超过 1 年的其他应付款情况

单位: 万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁押金及应付少数股东款项	66,383.05	相关协议未到期, 上述款项尚未结清
<b>合计</b>	<b>66,383.05</b>	/

根据《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)中《一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业)》的要求, 2017 年末、2018 年末及 2019 年末其他应付款中包含应付利息。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末, 公司应付利息分别为 30,279.25 万元、48,413.10 万元、0.00 万元及 0.00 万元, 占流动负债的比重分别为 0.78%、0.97%、0.00%及 0.00%。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末, 发行人应付利息构成情况如下表所示:

表: 最近三年及一期末公司应付利息情况

单位: 万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
分期付息到期还本的长期借款利息	-	-	-	-	10,097.68	20.86	10,548.26	34.84
企业债券利息	-	-	-	-	16,962.31	35.04	18,388.66	60.73
短期借款应付利息	-	-	-	-	134.37	0.28	97.96	0.32
应付少数股东借款利息	-	-	-	-	21,218.74	43.82	1,244.37	4.11
合计	-	-	-	-	<b>48,413.10</b>	<b>100.00</b>	<b>30,279.25</b>	<b>100.00</b>

### ⑦ 一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 623,143.58 万元、826,391.63 万元、1,070,933.26 万元及 846,007.45 万元，占流动负债的比重分别为 15.97%、16.49%、21.37%及 17.96%。2017 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2016 年末增加 332,928.58 万元，增幅为 114.72%，主要原因是公司 2017 年末一年内到期的长期借款增加所致。2018 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 203,248.06 万元，增幅为 32.62%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券增加所致。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 244,541.63 万元，增幅为 29.59%。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下表所示：

表：最近三年及一期末一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	330,805.92	336,861.65	589,729.61	490,678.31
1 年内到期的应付债券	144,149.59	358,476.11	149,432.22	40,079.80
1 年内到期的长期应付款	368,750.96	373,021.11	87,229.80	92,385.47
1 年内到期的租赁负债	2,300.98	2,574.39	-	-
合计	<b>846,007.45</b>	<b>1,070,933.26</b>	<b>826,391.63</b>	<b>623,143.58</b>

### (2) 非流动负债分析

表：最近三年及一期期末公司非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
长期借款	2,098,531.66	80.06	2,049,837.99	86.71	1,636,588.33	65.63	2,100,181.13	76.07
应付债券	363,812.89	13.88	154,829.86	6.55	340,306.10	13.65	488,788.34	17.70
租赁负债	2,871.84	0.11	3,148.26	0.13	-	-	-	-
长期应付款	143,482.61	5.47	143,482.61	6.07	503,157.40	20.18	157,947.60	5.72
长期应付职工薪酬	12,258.43	0.47	12,567.10	0.53	13,712.72	0.54	13,923.73	0.51
递延收益	194.34	0.01	194.34	0.01	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,621,151.77</b>	<b>100.00</b>	<b>2,364,060.15</b>	<b>100.00</b>	<b>2,493,764.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,760,840.80</b>	<b>100.00</b>

## ① 长期借款

公司长期借款主要为抵押借款及保证借款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期借款分别为 2,100,181.13 万元、1,636,588.33 万元、2,049,837.99 万元及 2,098,531.66 万元，占非流动负债的比重分别为 76.07%、65.63%、86.71%及 80.06%。2017 年末，公司长期借款较 2016 年末增加 415,006.94 万元，增幅为 24.63%。2018 年末，公司长期借款较 2017 年末减少 463,592.79 万元，降幅为 22.07%，主要由于公司根据借款期限将部分借款重分类至一年内到期的非流动负债所致。2019 年末，公司长期借款较 2018 年末增加 413,249.66 万元，增幅为 25.25%。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 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期借款构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末公司长期借款结构

单位：万元、%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	-	-	-	-	-	-	-	-
抵押借款	1,291,381.66	61.54	1,256,602.54	61.30	1,566,588.33	95.72	2,030,181.13	96.67
信用借款	6,110.00	0.29	12,220.00	0.60	-	-	-	-
委托借款	-	-	-	-	-	-	-	-
保证借款	801,040.00	38.17	781,015.45	38.10	70,000.00	4.28	70,000.00	3.33
<b>合计</b>	<b>2,098,531.66</b>	<b>100.00</b>	<b>2,049,837.99</b>	<b>100.00</b>	<b>1,636,588.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,100,181.13</b>	<b>100.00</b>

## (三) 所有者权益分析

表：最近三年末发行人所有者权益结构

单位：万元、%



项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
股本	336,702.00	16.58		16.77	336,702.00	19.99	336,702.00	25.20
其他权益工具	266,616.40	13.13	263,037.98	13.11	161,345.12	9.58	-	-
其中：优先股	-		-	-	-	-	-	-
永续债	266,616.40	13.13	263,037.98	13.11	161,345.12	9.58	-	-
资本公积	364,889.73	17.96		18.18	364,889.73	21.66	364,889.73	27.31
其他综合收益	-322.45	-0.02		-0.02	-384.39	-0.02	-	-
盈余公积	101,247.27	4.98		5.05	94,772.67	5.63	87,494.40	6.55
未分配利润	687,383.04	33.84	671,251.24	33.45	564,421.08	33.51	470,811.09	35.24
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,756,516.00</b>	<b>86.48</b>	<b>1,736,805.78</b>	<b>86.55</b>	<b>1,521,746.21</b>	<b>90.34</b>	<b>1,259,897.22</b>	<b>94.29</b>
少数股东权益	274,693.94	13.52	269,989.59	13.45	162,652.16	9.66	76,304.00	5.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,031,209.94</b>	<b>100.00</b>	<b>2,006,795.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,684,398.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,336,201.22</b>	<b>100.00</b>

### 1、所有者权益总体分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司股东权益分别为 1,336,201.22 万元、1,684,398.37 万元、2,006,795.37 万元及 2,031,209.94 万元，保持增长趋势。

### 2、科目分析

#### (1) 股本

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司股本分别为 336,702.00 万元、336,702.00 万元、336,702.00 万元及 336,702.00 万元，占所有者权益的比重分别为 25.20%、19.99%、16.78%及 16.58%，占比逐年下降。

#### (2) 资本公积

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司资本公积分别为 364,889.73 万元、364,889.73 万元、364,889.73 万元及 364,889.73 万元，占所有者权益的比重分别为 27.31%、21.66%、20.56%及 17.96%。最近三年末，发行人资本公积构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期末发行人资本公积构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	367,255.53	367,255.53	367,255.53	367,255.53
权益法核算的被投资单位其他权益变动	4.16	4.16	4.16	4.16
其他	-2,369.96	-2,369.96	-2,369.96	-2,369.96
<b>合计</b>	<b>364,889.73</b>	<b>364,889.73</b>	<b>364,889.73</b>	<b>364,889.73</b>

### （3）未分配利润

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司未分配利润分别为 470,811.09 万元、564,421.08 万元、671,251.24 万元及 687,383.04 万元，占所有者权益的比重分别为 35.24%、33.51%、33.45%及 33.84%。

### （4）少数股东权益

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司少数股东权益分别为 76,304.00 万元、162,652.16 万元、269,989.59 万元及 274,693.94 万元，占所有者权益的比重分别为 5.71%、9.66%、13.45%及 13.52%。2017 年末，公司少数股东权益较 2016 年末增加 17,419.84 万元，增幅为 29.58%，主要系公司 2017 年合作项目确认收入，实现盈利所致。2018 年末，公司少数股东权益较 2017 年末增加 86,348.16 万元，增幅为 113.16%，主要系公司发展物业非全资控股项目结转收益增加所致。2019 年末，公司少数股东权益较 2018 年末增加 107,337.43 万元，增幅为 65.99%，主要由于公司本期非全资子公司少数股东投入资本增加所致。

### （5）其他权益工具

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司其他权益工具分别为 0 万元、161,345.12 万元、263,037.98 万元及 266,616.40 万元。2018 年 12 月，公司在中国银行间交易商协会注册发行 2018 年度第一期中期票据（以下称“永续债”），金额为 162,000.00 万元。根据永续债募集说明书相关条款，除非公司在付息日前 12 个月内发生向普通股股东分红或者减少注册资本，公司可以选择递延分配利息，利息递延的次数不受任何限制，且公司并无偿还投资本金的义务，因此永续债符合权益工具的定义，在集团合并财务报表层面及公司财务报表层面确认为其他权益工具。于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，按照实际募集的金额以及应确认的永续债利息，分别确认其他权益工具人民币 161,345.12 万元及 263,037.98 万元。

**(四) 现金流量分析**

表：最近三年及一期公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	288,709.86	1,983,122.63	2,645,552.39	2,092,789.15
经营活动现金流出小计	354,802.57	1,971,033.12	2,392,261.56	2,255,616.79
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-66,092.71</b>	<b>12,089.51</b>	<b>253,290.83</b>	<b>-162,827.64</b>
投资活动现金流入小计	16.93	23,677.97	159,252.16	371,761.25
投资活动现金流出小计	319.43	13,568.38	24,277.00	508,910.37
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-302.50</b>	<b>10,109.58</b>	<b>134,975.16</b>	<b>-137,149.12</b>
筹资活动现金流入小计	150,479.26	1,489,700.21	1,686,630.04	1,914,118.51
筹资活动现金流出小计	150,762.03	1,519,503.96	1,874,387.99	1,381,507.22
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-282.77</b>	<b>-29,803.75</b>	<b>-187,757.96</b>	<b>532,611.29</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-66,677.98</b>	<b>-7,604.65</b>	<b>200,508.04</b>	<b>232,634.53</b>

**1、经营活动产生的现金流量分析**

2017 年度、2018 年度、2019 年及 2020 年 1-3 月，公司经营活动现金流入分别为 2,092,789.15 万元、2,645,552.39 万元、1,983,122.63 万元及 288,709.86 万元；公司经营活动现金流出分别为 2,255,616.79 万元、2,392,261.56 万元、1,971,033.12 万元及 354,802.57 万元；公司经营活动产生的现金流量净额分别为-162,827.65 万元、253,290.83 万元、12,089.51 万元及-66,092.71 万元。2017 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-162,827.64 万元，主要原因为发行人在开发的项目较多，较多项目的项目周期处于前期投入阶段，资金投入加大导致经营活动现金流净额由正转负。2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 253,290.83 万元，主要原因为公司本期发展物业预售房款增加所致。2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额为 12,089.51 万元，主要原因为开发的的项目较多，较多项目的项目周期处于前期投入阶段，资金投入加大导致经营活动现金流净额大幅度下降。

**2、投资活动产生的现金流量分析**

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-137,149.12 万元、134,975.16 万元、10,109.58 万元及-302.50 万元。2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较 2017 年度增加 272,124.29 万元，主要系公司

投资支付的现金减少所致。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，主要系收回投资收到的现金减少所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 532,611.29 万元、-187,757.96 万元、-29,803.75 万元及 -282.77 万元，总体波动较大。2017 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年度增加 589,109.67 万元，主要系借款规模减少及偿还到期债务所致。2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少 720,369.25 万元，主要系借款规模减少及偿还到期债务所致。2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 157,954.20 万元，主要系取得借款收到的现金增加所致。

### (五) 偿债能力分析

表：最近三年及一期公司主要偿债指标

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.76	1.65	1.66	1.79
速动比率	0.44	0.44	0.45	0.44
资产负债率 (%)	78.30	78.61	81.67	83.29
项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA (亿元)	4.13	46.22	44.22	27.63
EBITDA 全部债务比	0.01	0.10	0.11	0.08
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.95	1.63	1.76	1.48

从短期偿债指标看，2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的流动比率分别为 1.79、1.66、1.65 及 1.76；公司的速动比率分别为 0.44、0.45、0.44 及 0.44。公司报告期内流动比率及速动比率总体保持稳定。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的资产负债率分别为 83.29%、81.67%、78.61%及 78.30%，公司报告期内资产负债率变动较小，总体保持稳定。

2017-2019 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.49 倍、1.76 倍和 1.63 倍，随经营业绩的变化整体呈上升趋势，偿债能力增强。

### (六) 资产周转能力分析

表：最近三年及一期公司资产周转能力

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	140.93	320.89	206.91	192.79
存货周转率（次）	0.10	0.21	0.21	0.22

### 1、应收账款周转率

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别 192.79 次/年、206.91 次/年、320.89 次/年及 140.93 次/年。2017-2019 年度应收账款周转率不断改善的主要原因是公司加大应收账款的催收力度。

### 2、存货周转率

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司存货周转率分别为 0.22 次/年、0.21 次/年、0.21 次/年及 0.10 次/年。2017-2019 年度，公司存货周转率总体保持稳定。

## （七）利润表分析

表：最近三年及一期公司盈利能力

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	248,415.39	<b>2,012,236.37</b>	<b>1,786,416.28</b>	<b>1,545,651.44</b>
其中：营业收入	248,415.39	2,012,236.37	1,786,416.28	1,545,651.44
<b>二、营业总成本</b>	217,272.29	<b>1,679,739.09</b>	<b>1,499,724.94</b>	<b>1,371,942.18</b>
其中：营业成本	155,300.09	1,290,443.18	1,188,223.68	1,037,448.23
税金及附加	27,042.68	200,483.11	117,170.04	139,226.89
销售费用	6,096.06	55,516.10	50,718.64	50,575.42
管理费用	18,290.18	91,820.13	88,973.63	89,411.90
财务费用	10,543.28	41,476.58	54,638.94	54,121.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-76,360.44	-23,632.71	-1,158.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9.70	-2,813.46	-1,989.38	-
加：其他收益	295.54	2,642.36	554.67	892.66
投资收益（损失以“-”号填列）	1,046.58	18,963.70	18,950.56	11,029.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-305.61	23.65	89.93
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>32,494.92</b>	<b>274,623.83</b>	<b>280,598.13</b>	<b>185,720.91</b>
加：营业外收入	446.99	3,497.68	1,976.17	794.80
减：营业外支出	26.75	1,800.95	2,542.37	5,966.70
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>32,915.16</b>	<b>276,320.57</b>	<b>280,031.93</b>	<b>180,549.01</b>
减：所得税费用	8,500.59	91,936.52	80,717.78	49,488.10

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	24,414.56	184,384.05	199,314.15	131,060.91
归属于母公司股东的净利润	19,710.21	165,394.88	118,951.17	114,041.07
少数股东损益	4,704.35	18,989.17	80,362.99	17,019.84

### 1、主营业务收入和成本

表：最近三年及一期公司分板块主营业务收入

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
出售开发产品业务	216,107.84	87.03	1,735,247.06	86.29	1,513,349.79	84.74	1,259,220.69	81.54
投资物业和酒店业务	30,046.64	12.10	266,035.81	13.23	262,901.96	14.72	259,909.13	16.83
商业零售业务	-	-	-	-	-	-	15,329.02	0.99
其他业务	2,153.53	0.87	9,658.83	0.48	9,580.87	0.54	9,775.26	0.64
合计	248,308.01	100.00	2,010,941.70	100.00	1,785,832.62	100.00	1,544,234.10	100.00

表：最近三年及一期公司分板块主营业务成本

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
出售开发产品业务	133,371.29	85.91	1,172,230.43	90.84	1,076,189.11	90.58	919,580.22	88.64
投资物业和酒店业务	19,603.17	12.63	107,049.01	8.30	101,134.27	8.51	98,624.31	9.51
商业零售业务	-	-	-	-	547.06	0.05	9,308.35	0.89
其他业务	2,262.23	1.46	11,137.31	0.86	10,272.92	0.86	9,920.47	0.96
合计	155,236.69	100.00	1,290,416.75	100.00	1,188,143.36	100.00	1,037,433.35	100.00

表：最近三年及一期公司分板块主营业务毛利率

单位：%

项目	2020 年一季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
出售开发产品业务	38.28	32.45	28.89	26.97
投资物业和酒店业务	34.76	59.76	61.53	62.05
商业零售业务	-	-	-0.09	39.28
其他业务	-5.05	-15.31	-17.22	-1.49
合计	37.48	35.83	33.47	32.82

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业收入分别为 1,545,651.44 万元、1,786,416.28 万元、2,012,236.37 万元及 248,415.39 万元，2017-2019 年年均复合

增长率为 14.10%。2017 年度，公司营业收入较 2016 年度增加 562,673.52 万元，增幅为 57.24%，主要原因是由于公司发展物业可结算面积增加所致。2018 年度，公司营业收入较 2017 年度增加 240,764.83 万元，增幅为 15.58%。2019 年，公司营业收入较上年同期增加 225,820.09 万元，增幅为 12.64%，主要是由于受开发、结算周期影响，2018 年度发展物业可结算产品面积增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业成本分别为 1,037,448.23 万元、1,188,223.68 万元、1,290,416.75 万元及 155,300.09 万元。2017 年度，公司营业成本较 2016 年度增加 367,735.68 万元，增幅为 54.91%。其中，2017 年度公司出售开发产品业务成本较上年同期增加 372,930.99 万元，增幅为 68.22%，主要是由于由于公司发展物业可结算面积增加，同时结转成本增加所致。2018 年度，公司营业成本较 2017 年度增加 150,775.46 万元，增幅为 14.53%。2019 年度，公司营业成本较上年同期增加 102,219.50 万元，增幅为 8.60%，主要系营业收入增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司主营业务毛利率分别为 32.82%、33.47%、35.83%和 37.48%，总体呈上升趋势。

## 2、税金及附加

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司税金及附加分别为 139,226.89 万元、117,170.04 万元、200,483.11 万元及 27,042.68 万元。公司税金及附加主要包括房产税、土地增值税等。2017 年度，公司税金及附加较 2016 年度增加 46,275.70 万元，增幅为 49.78%，主要由于公司 2017 年缴纳土地增值税增加所致。2018 年度，公司税金及附加较 2017 年度减少 22,056.85 万元，降幅为 15.84%。2019 年度，公司税金及附加较上年同期增加 83,313.07 万元，增幅为 71.10%，主要系营业收入增加所致。

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司税金及附加构成如下表所示：

表：最近三年及一期公司税金及附加

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例	金额	比例
消费税	-	-	-	-	1.50	0.00	24.09	0.02
营业税	48.37	0.18	350.28	0.17	2,477.50	2.11	16,439.38	11.81
城市维护建设税	673.25	2.49	6,502.20	3.24	5,635.67	4.81	5,247.91	3.77

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例	金额	比例
教育费附加	480.86	1.78	4,116.74	2.05	3,815.59	3.26	3,927.60	2.82
房产税	992.17	3.67	16,882.76	8.42	17026.35	14.53	-	-
印花税	186.17	0.69	1,679.47	0.84	2059.43	1.76	-	-
土地增值税及其它	24,661.86	91.19	170,951.66	85.28	86,154.00	73.53	113,587.91	81.58
<b>合计</b>	<b>27,042.68</b>	<b>100.00</b>	<b>200,483.11</b>	<b>100.00</b>	<b>117,170.04</b>	<b>100.00</b>	<b>139,226.89</b>	<b>100.00</b>

### 3、期间费用

表：最近三年及一期公司期间费用明细

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	6,096.06	2.45	55,516.10	2.76	50,718.64	2.84	50,575.42	3.27
管理费用	18,290.18	7.36	91,820.13	4.56	88,973.63	4.98	89,411.90	5.78
财务费用	10,543.28	4.24	41,476.58	2.06	54,638.94	3.06	54,121.71	3.50
<b>合计</b>	<b>34,929.52</b>	<b>14.06</b>	<b>188,812.81</b>	<b>9.38</b>	<b>194,331.21</b>	<b>10.88</b>	<b>194,109.03</b>	<b>12.55</b>

注：表中比例指占营业收入的比重。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司期间费用分别为 194,109.03 万元、194,331.21 万元、188,812.81 万元及 34,929.51 万元，占同期营业收入的比重分别为 12.26%、10.88%、9.38%及 14.06%，2017-2019 年占比呈逐年下降趋势。2020 年 1-3 月有较大上升。

表：最近三年及一期公司销售费用明细

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
薪酬支出	3,037.92	49.83	14,960.24	26.95	14,378.81	28.34	16,069.27	31.76
广告费	688.74	11.30	12,257.51	22.08	13,443.38	26.51	12,551.12	24.82
咨询服务费	791.26	12.98	18,524.70	33.37	12,349.42	24.35	11,924.77	23.58
办公消耗费	30.25	0.50	6,133.11	11.05	6,612.21	13.04	5,514.62	10.90
能源费	1.47	0.02	722.81	1.30	613.01	1.21	1,173.85	2.32
租赁费用	44.65	0.73	1,295.80	2.33	1,443.02	2.85	1,216.46	2.41
固定资产折旧	120.09	1.97	269.94	0.49	299.62	0.59	312.71	0.62
修理装修费	212.08	3.48	23.41	0.04	85.64	0.17	251.16	0.50
其他	1,169.60	19.19	1,328.58	2.39	1,493.53	2.94	1,561.46	3.09
<b>合计</b>	<b>6,096.06</b>	<b>100.00</b>	<b>55,516.10</b>	<b>100.00</b>	<b>50,718.64</b>	<b>100.00</b>	<b>50,575.42</b>	<b>100.00</b>

公司的销售费用主要包括薪酬支出、广告费、咨询服务费和办公消耗费等。2017



年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司销售费用分别为 50,575.42 万元、50,718.64 万元、55,516.10 万元及 6,096.06 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 3.27%、2.84%、2.76%及 2.45%。2017 年度，公司销售费用较 2016 年度减少 3,447.53 万元，降幅为 6.38%；2018 年度，公司销售费用较 2017 年度增加 143.22 万元，增幅为 0.28%，与上年度基本持平。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 %。

表：最近三年及一期公司管理费用明细

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
薪酬支出	10,015.07	54.76	60,440.66	65.83	50,771.66	57.06	62,991.82	70.45
税金	-	-	-	-	-	-	-	-
修理费	545.16	2.98	3,378.85	3.68	4,376.20	4.92	4,145.43	4.64
固定资产折旧	442.38	2.42	1,546.96	1.68	2,064.82	2.32	2,342.74	2.62
咨询服务费	220.55	1.21	10,735.32	11.69	6,289.76	7.07	2,766.97	3.09
运营管理费	246.92	1.35	5,168.70	5.63	11,971.09	13.45	4,988.67	5.58
租赁费用	606.67	3.32	2,290.61	2.49	3,353.27	3.77	2,767.61	3.10
能源费	16.90	0.09	1,435.88	1.56	1,174.46	1.32	1,097.67	1.23
宣传费	48.44	0.26	382.11	0.42	175.32	0.20	169.42	0.19
无形资产摊销	276.77	1.51	926.75	1.01	782.40	0.88	514.85	0.58
低值易耗品	35.50	0.19	188.33	0.21	85.11	0.10	177.78	0.20
其他	5,835.82	31.91	5,325.96	5.80	7,929.54	8.91	7,448.94	8.32
<b>合计</b>	<b>18,290.18</b>	<b>100.00</b>	<b>91,820.13</b>	<b>100.00</b>	<b>88,973.63</b>	<b>100.00</b>	<b>89,411.90</b>	<b>100.00</b>

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。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司管理费用分别为 89,411.90 万元、88,973.63 万元、91,820.13 万元及 18,290.18 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 5.78%、4.98%、4.56%及 7.36%。2017 年度，公司管理费用较 2016 年度增加 19,673.45 万元，增幅为 28.21%，主要由于公司 2017 年计提终止经营板块辞退福利，薪酬支出增加所致。2018 年度，公司管理费用较 2017 年度减少 438.27 万元，降幅为 0.49%，变动较小。

表：最近三年公司财务费用明细

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出	42,911.70	224,789.43	214,202.67	186,905.16
减：资本化利息	-30,388.01	-170,057.34	-148,342.18	-123,050.91

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
减：利息收入	-2,020.34	-13,729.76	-12,484.41	-10,414.06
汇兑损失	1.59	16.46	255.80	-31.69
手续费及其他	38.34	457.79	1,007.06	713.21
合计	10,543.28	41,476.58	54,638.94	54,121.71

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司财务费用分别为 54,121.71 万元、54,638.94 万元、41,476.58 万元及 10,543.28 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 3.50%、3.06%、2.06%及 4.24%，占比逐年下降。2017 年度，公司财务费用较 2016 年度增加 11,446.27 万元，增幅为 26.82%，主要由于公司 2017 年长短期借款增加，导致利息支出增加所致。2018 年度，公司财务费用较 2017 年度增加 517.23 万元，增幅为 0.96%，变动较小。2019 年度，公司财务费用较 2018 年度减少 13,162.36 万元，降幅为 24.09%，主要是由于资本化利息和利息收入增加。

#### 4、资产减值损失

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司资产减值损失分别为 1,158.03 万元、23,632.71 万元及 76,360.44 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 0.08%、1.32%及 3.79%，影响较小。2020 年 1-3 月未产生资产减值损失。2017 年度，公司资产减值损失较 2016 年度增加 1,157.10 万元，增幅为 124,607.04%，主要由于公司 2017 年计提存货跌价准备所致。2018 年度，公司资产减值损失较 2017 年度增加 22,474.68 万元，增幅为 1,940.77%，主要由于公司苏州观澜府项目及武汉北辰孔雀洲项目计提存货跌价准备所致。2019 年，资产减值损失较上年同期增加 52,727.73 万元，主要由于北京当代在 2018 年一季度转回存货跌价准备所致。

#### 5、投资收益

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司投资收益分别为 11,029.06 万元、18,950.56 万元、18,963.70 万元及 1,046.58 万元，占公司同期营业收入的比重分别为 0.71%、1.06%、0.94%及 0.42%，对公司盈利影响较小。2018 年度，公司投资收益较 2017 年度增加 7,921.50 万元，增幅为 71.82%，主要由于合营公司达到收入确认条件，产生利润所致。2019 年，投资收益较上年同期增加 13.14 万元，主要由于公司 2019 年无锡两家公司借款利息减少所致。

#### 6、净利润分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司净利润分别为 131,060.91 万元、199,314.15 万元、184,384.05 万元及 24,414.56 万元。总体来看，2017-2019 年公司经营情况良好，2017 年度，公司净利润较 2016 年度增加 78,600.47 万元，增幅为 149.83%，主要原因为可供结算收入增加以及结转项目结构变化。2018 年度，公司净利润较 2017 年度增加 68,253.25 万元，增幅为 52.08%，主要由于受开发、结算周期影响，2018 年发展物业较 2017 年可结算产品面积增加所致。2019 年度，净利润较上年同期减少 14,930.11 万元，降幅为 7.5%。

## 7、盈利能力指标分析

表：最近三年及一期公司盈利能力指标

单位：%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业利润率	13.08	13.65	15.71	12.02
净利润率	9.83	9.16	11.16	8.48
加权平均净资产收益率	0.92	10.87	9.02	9.41
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率	0.89	10.70	8.57	10.45

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业利润率分别为 12.02%、15.71%、13.65% 及 13.08%，净利润率分别为 8.48%、11.16%、9.16% 及 9.83%，报告期内，公司营业利润率及净利润率整体呈上升趋势。

2017 年度，公司营业利润较 2016 年度增加 119,367.87 万元，增幅为 179.90%，主要由于受开发、结算周期影响，2017 年发展物业较 2016 年可结算产品面积增加所致。2018 年度，公司营业利润较 2017 年度增加 94,877.22 万元，增幅为 51.09%，主要由于受开发、结算周期影响，2018 年发展物业较 2017 年可结算产品面积增加所致。

2017-2019 年度，公司加权平均净资产收益率分别为 9.41%、9.02% 和 10.87%，总体呈上升趋势。

## 四、发行人有息债务情况

### (一) 发行人金融机构有息债务余额情况

最近三年，发行人金融机构有息债务余额情况如下表所示：

表：最近三年及一期末发行人金融机构有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017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	80,106.33	2.65	90,113.58	3.01	110,000.00	3.89	70,000.00	2.19
一年内到期的长期借款	330,805.92	10.96	336,861.65	11.27	589,729.61	20.87	490,678.31	15.38
一年内到期的应付债券	144,149.59	4.78	358,476.10	11.99	149,432.22	5.29	40,079.80	1.26
长期借款	2,098,531.66	69.55	2,049,837.99	68.55	1,636,588.33	57.91	2,100,181.13	65.84
应付债券	363,812.89	12.06	154,829.86	5.18	340,306.10	12.04	488,788.34	15.33
合计	<b>3,017,406.39</b>	<b>100.00</b>	<b>2,990,119.18</b>	<b>100.00</b>	<b>2,826,056.26</b>	<b>100.00</b>	<b>3,189,727.58</b>	<b>100.00</b>

## (二) 发行人借款明细

表：截至 2020 年 3 月末发行人主要借款明细（单笔金额 5 亿元以上）

单位：亿元、%

序号	借款单位	借款金额	借款利率	期限	担保情况
<b>传统融资</b>					
1	中国银行	8.34	4.90%	2013/06/13 至 2023/06/12	抵押
2	建设银行	12.50	4.90%	2014/05/06 至 2029/05/05	抵押
3	北京农商银行	9.86	5.19%	2015/01/16 至 2025/01/15	抵押+担保
4	中国银行	13.55	5.88%	2016/05/24 至 2026/05/23	抵押
5	工商银行	21.67	4.90%	2017/03/08 至 2031/03/07	抵押+担保
6	建设银行	11.41	4.51%	2017/11/30 至 2021/05/28	抵押+担保
7	工商银行	5.13	4.75%	2018/02/07 至 2021/02/06	抵押
8	广发银行	8.00	4.79%	2019/09/23 至 2020/09/23	信用
<b>非传统融资</b>					
1	新华资产管理股份有限公司	10.00	6.50%	2015/06/26 至 2020/06/26	抵押
2	新华资产管理股份有限公司	7.75	5.10%	2017/03/14 至 2022/03/14	抵押
3	新华资产管理股份有限公司	7.00	7.00%	2017/10/31 至 2022/10/31	担保
4	新华资产管理股份有限公司	7.25	6.80%	2018/04/24 至 2023/04/23	抵押
5	北京国际信托有限公司	9.97	8.10%	2018/09/28 至 2028/09/28	担保
6	渤海国际信托股份有限公司	6.00	8.20%	2018/12/28 至 2021/12/28	担保
7	北京国际信托有限公司	11.98	7.72%	2019/02/01 至 2024/02/01	担保
8	北京国际信托有限公司	15.00	7.60%	2019/03/15 至 2021/03/15	抵押+质押+担保
9	光大兴陇信托有限责任公司	13.00	7.70%	2019/04/30 至 2021/04/30	担保
10	光大兴陇信托有限责任公司	7.00	7.40%	2019/07/17 至 2022/07/18	担保
11	光大兴陇信托有限责任公司	13.00	7.40%	2019/07/17 至 2022/07/18	担保
12	中信信托有限公司	16.00	7.50%	2019/09/27 至 2022/09/27	担保

表：截至目前发行人存续债券融资明细

单位：亿元、%

债券简称	债券代码	发行规模	余额	起息日	到期日	债券期限	票面利率
14 北辰 02	122351	15.00	14.98	2015/01/20	2022/01/20	5+2	5.20
16 北辰 01 <sup>1</sup>	135403	15.00	3.60	2016/04/21	2021/04/21	3+2	4.48
17 北辰实业 MTN001	101773019	13.20	13.20	2017/09/20	2022/09/20	3+2	5.14
18 北辰实业 MTN001 <sup>2</sup>	101801409	16.20	16.20	2018/12/03	2021/12/03	3+N	5.65
19 北辰 F1	151419	12.00	12.00	2019/4/16	2024/04/16	3+2	4.80
19 北辰实业 MTN001 <sup>3</sup>	101900865	10.00	10.00	2019/6/28	2022/6/28	3+N	5.20
20 北辰 01	162972	6.00	6.00	2020/01/15	2025/01/15	3+2	4.17
<b>合计</b>		<b>87.40</b>	<b>75.98</b>	-	-	-	-

注 1：16 北辰 01 发行规模为 15 亿元，于 2019 年 4 月 22 日回售 11.40 亿元，剩余债券规模为 3.60 亿元。剩余债券存续期后两年的票面利率仍为 4.48%，并在其存续期后 2 年固定不变。

注 2：14 北辰 02 发行规模为 15 亿元，于 2020 年 1 月 22 日回售 0.02 亿元，剩余债券规模为 14.98 亿元。剩余债券存续期后两年的票面利率仍为 5.20%，并在其存续期后 2 年固定不变。

注 3：18 北辰实业 MTN001 为永续中期票据，在初始确认时计入所有者权益。

注 4：19 北辰实业 MTN001 为永续中期票据，在初始确认时计入所有者权益。

表：最近一期末发行人传统融资余额、非传统融资余额情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 3 月 31 日	
	金额	比例
传统融资余额	125.00	49.82
非传统融资余额	125.93	50.18
<b>借款合计</b>	<b>250.93</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年 3 月末，发行人短期借款余额为 8.00 亿元，长期借款（含一年内到期的长期借款）余额为 242.93 亿元，合计 250.93 亿元，其中非传统融资余额为 125.93 亿元，占比为 50.18%。公司非传统融资规模和债务结构较为合理。

发行人已发行的永续中期票据在初始确认时计入所有者权益。

## 五、关联方关系及其交易

### （一）发行人的关联方

#### 1、发行人的控股股东

发行人的控股股东为北京北辰实业集团有限责任公司。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人控股股东持有其 34.482% 的股份。

## 2、持有公司股份 5%以上的股东

截至 2019 年 12 月 31 日,持有发行人股份 5%以上的股东包括北京北辰实业集团有限责任公司和 HKSCC NOMINEES LIMITED, 分别持有发行人 34.482%和 20.402%的股份。

## 3、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

## 4、发行人的合营和联营企业

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

## 5、发行人的其他主要关联方

表：截至 2019 年末发行人其他主要关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
辰运物业	其他
北辰会展投资	母公司的全资子公司
南京宁康	其他
旭昭香港	其他
合肥旭辉	其他
上海新置建筑工程有限公司(以下称“上海新置”)	其他
北京康辰亚奥技术股份有限公司(以下称“康辰亚奥”)	其他其他

注 1: 根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》, 上述公司于 2017 年度作为北辰集团的关联方予以披露。

## (二) 发行人的关联交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年发生额
北辰集团	支付商标及标识许可使用费	1.00
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
康辰亚奥	采购设备、技术服务	1,127.97

### 2、关联租赁

表：发行人作为出租方关联租赁情况表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年度确认租赁收入
北辰会展投资	办公用房	403.89

表：发行人作为承租方关联租赁情况表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年度确认租赁费
北辰集团	土地使用权	1,231.99
辰运物业	办公用房	90.00

### 3、关联担保

表：截至 2019 年末发行人关联担保情况表

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人	无锡盛阳(i)	226,000,000	2019 年 5 月 24 日	2022 年 5 月 23 日	否
北辰集团(i)	发行人	100,000,000	2019 年 1 月 21 日	2020 年 1 月 20 日	否
北辰集团(ii)	发行人	305,555,554	2017 年 3 月 8 日	2031 年 3 月 7 日	否
北辰集团(iii)	发行人	916,666,666	2017 年 4 月 12 日	2031 年 3 月 7 日	否
北辰集团(iv)	发行人	972,222,222	2017 年 4 月 17 日	2031 年 3 月 7 日	否
北辰集团(v)	发行人	998,000,000	2018 年 9 月 28 日	2028 年 9 月 28 日	否
北辰集团(vi)	发行人	986,000,000	2015 年 1 月 16 日	2025 年 1 月 14 日	否

注 1：根据北辰集团与北京农村商业银行股份有限公司(以下称“北京农商银行”)的保证合同，北辰集团为本公司向北京农商银行取得的短期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 2：根据北辰集团与北京农商银行签订的保证合同，北辰集团为本公司向北京农商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 3：根据北辰集团与中国工商银行股份有限公司(以下称“中国工商银行”)的保证合同，北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 4：根据北辰集团与中国工商银行的保证合同，北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 5：根据北辰集团与中国工商银行的保证合同，北辰集团为本公司向中国工商银行取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

注 6：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”)保证合同，北辰集团为本公司向北京国际信托取得的长期借款提供存续期间的不可撤销连带责任保证担保。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1、应收项目

表：关联方应收项目情况表

单位：万元

项目	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	旭昭香港	80,500.00	80.50
其他应收款	合肥旭辉	20,100.00	20.10
其他应收款	南京宁康	24,990.00	24.99
其他应收款	无锡辰万	-	-
其他应收款	无锡盛阳	-	-
其他应收款	北辰会展投资	265.76	0.27
一年内到期的非流动资产	无锡辰万	-	-

## 2、应付项目

表：关联方应付项目情况表

单位：万元

项目	关联方	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	杭州旭发	-
其他应付款	武汉当代	5,800.00
其他应付款	杭州金湖	31,250.00
其他应付款	杭州辰旭	7,600.99
其他应付款	南京宁康	2,915.30
其他应付款	无锡盛阳	2,000.00
其他应付款	无锡辰万	12,250.00
其他应付款	旭昭香港	3,442.43
应付账款	上海新置	3,454.61
应付账款	康辰亚奥	577.99
一年内到期的非流动负债	北辰集团	1,138.90

## (四) 关联方承诺

表：关联方承诺情况表

单位：万元

项目	关联方	2019 年 12 月 31 日
接受劳务	康辰亚奥	5,060,172

## (五) 其他关联交易

## 1、自控股股东取得股东往来款

于 2016 年 12 月 20 日，发行人自北辰集团取得往来款 700,000,000 元，该款项期限为两年，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，无任何抵押质押或担保。于 2018 年 12 月 31 日，发行人已偿还上述款项。



于 2018 年 11 月 8 日，发行人自北辰集团取得往来款 3,000,000,000 元，该款项期限为一年，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、质押或担保。于 2018 年 12 月 31 日，发行人已偿还上述款项。

## 2、为关联方提供项目开发往来款及取得的利息

表：为关联方提供项目开发往来款及取得的利息情况表

单位：万元

关联方名称	2019 年股东往来款利息
无锡辰万	26.22
无锡盛阳	37.29
合计	63.51

2019 年度，本集团收到联营企业无锡辰万项目偿还的开发往来款 107,281,700 元，该款项利率为固定利率 8%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

2019 年度，本集团收到合营企业无锡盛阳提前偿还的上述项目开发往来款 74,507,134 元，该款项为本集团于 2018 年 9 月 1 日向其提供，期限为两年，利率为固定利率 9%，利息每季度支付一次，且无任何抵押、质押或担保。

## 3、为关联方提供往来款项

表：2019 年为关联方提供往来款项

单位：万元

公司名称	2018 年末	本年增加	本年减少	2019 年末
旭昭香港	101,500.00	4,000.00	25,000.00	80,500.00
合肥旭辉	2,500.00	17,600.00	-	20,100.00
南京宁康	33,320.00	-	8,330.00	24,990.00
上海新置	-	1,209.82	1,209.82	-
合计	137,320.00	22,809.82	34,539.82	125,590.00

## 4、自关联方取得往来款项

表：2019 年自关联方取得往来款项

单位：万元

公司名称	2018 年末	本年增加	本年减少	2019 年末
武汉当代	6,800.00	-	1,000.00	5,800.00
杭州金湖	31,250.00	-	-	31,250.00
杭州旭发	7,688.58	1,091.72	8,780.30	-
杭州辰旭	9,620.12	2,180.87	4,200.00	7,600.99
无锡盛阳	-	40,000.00	38,000.00	2,000.00
无锡辰万	-	12,250.00	-	12,250.00

合计	55,358.70	55,522.59	51,980.30	58,900.99
----	-----------	-----------	-----------	-----------

经 2018 年 5 月 24 日股东大会批准，武汉当代向全体股东派发现金股利人民币 120,000,000 元。发行人按照持股比例确认应收股利人民币 54,000,000 元。于 2018 年 7 月 24 日，根据发行人、北辰地产集团及武汉当代协商一致，该笔应收股利与发行人应付武汉当代的债务予以抵销。

经 2018 年 9 月 30 日股东大会批准，杭州辰旭向全体股东派发现金股利人民币 285,963,296 元。发行人按照持股比例确认应收股利人民币 100,087,154 元。于 2018 年 12 月 29 日，上述股利已全部收到。

2019 年度，经股东大会批准，杭州旭发向全体股东合计派发现金股利人民币 146,462,161 元。发行人按照持股比例 35% 确认应收股利人民币 51,261,756 元。于 2019 年 8 月 26 日，上述股利已全部收到。

## 5、其他关联交易事项

为提升发行人资产完整性和经营稳定性，2019 年 9 月 27 日，发行人第八届董事会第四十五次会议审议通过，拟以现金收购控股股东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 235,516.67 平方米，不含税的初步评估值约为人民币 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，由北辰集团和发行人双方最终确认。该交易需提交发行人股东大会和 H 股类别股东会议审议。

有关该事项详情，请见 2019 年 9 月 28 日刊登于上海证券交易所网站的《北辰实业关联交易公告》（公告编号：临 2019-046）、《北辰实业关于控股股东拟变更有关承诺事项的公告》（公告编号：临 2019-047）、《北辰实业第八届第四十五次董事会决议公告》（公告编号：临 2019-048）、《北辰实业第八届第七次监事会决议公告》（公告编号：临 2019-049）等系列公告。

### （六）对关联交易决策权力和程序规范的制度安排及履行情况

#### 1、公司章程对关联交易决策权限和程序的规定

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。

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；

第九十一条：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。

第一百三十六条：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；

第一百三十七条：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；

第一百四十条：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;

第一百九十六条: 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。”

## 2、关联交易定价机制

发行人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。

## 六、或有事项

### (一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至本募集说明书签署日, 发行人不存在对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

**(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

发行人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。

发行人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。

表：截至 2019 年末发行人提供的阶段性连带责任保证担保情况表

单位：元

项目名称	按揭款担保余额
长沙北辰三角洲	5,190,366,667
宁波董天府	1,938,521,673
合肥北辰旭辉铂悦庐州府	1,402,903,351
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰智）	1,102,739,537
宁波北宸府	963,004,413
长沙北辰中央公园	942,442,993
重庆悦来壹号	903,212,890
成都北辰朗诗南门绿郡	709,003,737
成都北辰南湖香麓	585,547,563
杭州北辰蜀山项目	569,714,711
成都北辰香麓	559,917,770
杭州国颂府	488,092,823
北京北辰墅院 1900	470,669,510
武汉北辰蔚蓝城市（武汉辰慧）	443,700,100
廊坊北辰香麓	401,054,053
成都北辰天麓府	356,282,841
武汉北辰光谷里	251,660,151
苏州北辰旭辉壹号院	194,831,686
北京北辰红橡墅	193,949,006
武汉北辰孔雀洲	176,763,586
苏州观澜府	138,827,843
四川北辰国颂府	94,016,951
其他	362,498,325
<b>合计</b>	<b>18,439,722,180</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保合计 18,439,722,180 元。除上述担保事项外，发行人无应披露而未披露的其他担保事项。

## 七、发行人受限制资产情况

发行人受限资产主要为借款的抵押物（包括存货、投资性房地产、固定资产）等。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人抵质押资产情况如下：

表：发行人受限资产情况

单位：元

受限资产	截至 2020 年 3 月末账面价值	受限原因
货币资金	2,862,921,970.81	主要为按揭保证金、销售回款保证金及监管账户导致
存货	22,174,531,768.56	借款抵押物
固定资产	1,785,956,488.55	借款抵押物
投资性房地产	7,593,425,700.35	借款抵押物
合计	34,416,835,928.27	

发行人受限资产主要为借款的抵押物（包括存货、投资性房地产、固定资产）等。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人抵质押资产情况如下：

表：发行人受限资产情况

单位：元

受限资产	截至 2019 年 12 月末账面价值	受限原因
货币资金	3,035,937,521	按揭贷款保证金、工程建设履约保证金等
存货	21,480,427,848	借款抵押
固定资产	1,814,894,024	借款抵押
投资性房地产	4,753,048,759	借款抵押
合计	31,084,308,152	/

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。

## 八、重大承诺事项

## (一) 房地产开发项目支出承诺事项

表：发行人房地产开发项目支出承诺事项情况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
已签约，但尚不必在财务报表上列示	1,039,050.52
已批准，但尚未签约	1,202,302.93
合计	2,241,353.45

### 九、衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在衍生产品投资。

### 十、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品。

### 十一、海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在海外投资情况。

### 十二、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本期中期票据注册外，另拟注册 35.00 亿元长期限含权中期票据。

## 第七章 发行人的信用评级和资信情况

### 一、联合资信对发行人的评级报告摘要

#### (一) 发行人主体信用评级

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对北京北辰实业股份有限公司(以下简称“北辰实业”或“公司”)的评级反映了公司作为集房地产开发和物业持有于一体的综合性房地产企业,在股东背景、区域布局、会展品牌知名度等方面具有较强的行业竞争优势。近年来,公司资产和收入规模保持增长,债务负担有所下降;公司开发项目主要分布在经济发达地区,在建面积及土地储备规模较大;公司持有物业资产质量高,具有较大增值空间。同时,联合资信也关注到房地产行业受政策调控影响较大,公司未来存在一定的资本支出压力,新冠肺炎疫情短期内对公司业绩产生一定影响等因素可能给公司经营与发展带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量及 EBITDA 对本期中期票据的保障程度高。

未来公司仍将坚持“开发+持有”的业务模式,随着存量项目陆续销售、新增项目开发运营,公司房地产开发业务将保持稳健发展;随着疫情影响逐渐减弱,公司投资物业(含酒店)的盈利水平有望回升。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估,联合资信认为,公司主体偿债风险极小,本期中期票据的偿还能力极强,违约风险极低。

#### 1、优势

(1) 公司股东背景良好,品牌知名度高。公司为北京市属国有控股的上市公司,地产项目开发和会展项目运营经验丰富,具有较好的品牌效应;

(2) 公司储备项目充足,区域布局较好。截至 2019 年底,公司总土地储备(含未售面积)为 718.61 万平方米,土地储备较为充裕;且公司项目主要位于强二线城市,整体区域分布情况较好;

(3) 公司持有物业资产质量高,且具有较大增值空间。公司持有物业主要位于北京奥运核心区,地理位置优越,租金收入规模大,现金流较为稳定;同时,公司持有物业以成本法计量,具有较大的增值空间。



## 2、关注

(1) 房地产市场政策或对公司经营带来一定影响。房地产行业受政策影响较大,“房住不炒”的政策基调下区域政策、结构性调控可能会给公司经营业绩、财务状况和现金流量带来一定影响;

(2) 公司存货规模大,面临一定的资本支出和去化压力。公司在建及拟建项目规模大,未来存在一定的资本支出压力;同时,公司部分项目受当地政策调控影响大,面临一定去化压力,2019 年公司计提资产减值准备 7.63 亿元;

(3) 新冠肺炎疫情短期内对公司业绩产生一定影响。公司投资物业(含酒店)受新冠肺炎疫情影响较大,2020 年一季度公司收入规模和利润总额同比下降。

### (二) 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范,联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级,跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

北京北辰实业股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级,并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

北京北辰实业股份有限公司或本期债项如发生重大变化,或发生可能对北京北辰实业股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项,北京北辰实业股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注北京北辰实业股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息,如发现北京北辰实业股份有限公司出现重大变化,或发现存在或出现可能对北京北辰实业股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时,联合资信将就该项进行必要调查,及时对该项进行分析,据实确认或调整信用评级结果。

如北京北辰实业股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对北京北辰实业股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断,联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与北京北辰实业股份有限公司联系,并按照监管要求及时

出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

## 二、发行人近三年主体评级情况

联合信用评级有限公司于 2014 年 9 月 10 日首次评级时给予发行人 AA+级主体评级，并于 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年跟踪评级时给予发行人 AA+级主体评级，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

2016 年 5 月 30 日，联合信用评级有限公司给予发行人 AA+级主体评级，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

2017 年 5 月 18 日，联合信用评级有限公司给予发行人 AA+级主体评级，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

2018 年 5 月 21 日，联合信用评级有限公司给予发行人 AA+级主体评级，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

联合资信评估有限公司于 2017 年 5 月 22 日首次评级时给予发行人 AA+级主体评级，并于 2018 年跟踪评级时给予发行人 AA+级主体评级，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

2018 年 6 月 20 日，联合资信评估有限公司给予发行人 AA+级主体评级，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

2020 年 6 月 17 日，根据《北京北辰实业股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》联合〔2020〕1463 号)、《北京北辰实业股份有限公司非公开发行公司债券 2020 年跟踪评级报告》(联合〔2020〕1464 号)及《北京北辰实业股份有限公司及其发行的 19 北辰 F1 与 20 北辰 01 跟踪评级报告》(新世纪跟踪〔2020〕100299 号)，联合资信及上海新世纪资信评估投资服务有限公司将公司主体评级上调至 AAA。

## 三、发行人其他资信情况

### (一) 发行人银行贷款授信情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司获得银行授信总额人民币 257.35 亿元，已提取借款人民币 169.20 亿元，剩余授信额度人民币 88.15 亿元。

表：发行人银行贷款授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信总额度	已用额度	剩余额度
1	广发银行	30.00	15.22	14.78
2	北京银行	24.31	8.86	15.45
3	建设银行	65.85	46.54	19.31
4	中国银行	42.00	42.00	0.00
5	农商银行	15.00	15.00	0.00
6	工商银行	56.00	30.80	25.20
7	招商银行	17.00	3.34	13.66
总计		250.16	161.76	88.40

**(二) 发行人债务违约记录**

最近三年，发行人集团本部及下属子公司债务均按时还本付息，不存在债务违约情况。

**(三) 发行人发行及偿付直接债务融资工具的历史情况**

表：发行人发行及偿付直接债务工具的历史情况

单位：亿元

债券简称	债券种类	起息日	期限 (年)	发行金额 (亿元)	利率 (%)	存续金额 (亿元)	兑付情况
06北辰债	企业债	2006/05/29	10	15.00	4.10	0.00	兑付
08北辰债	公司债券	2008/07/18	3+2	17.00	8.20	0.00	兑付
14北辰01	公司债券	2015/01/20	3+2	10.00	4.80	0.00	兑付
14北辰02 <sup>1</sup>	公司债券	2015/01/20	5+2	15.00	5.20	14.98	存续
16北辰01 <sup>2</sup>	私募债券	2016/04/21	3+2	15.00	4.48	3.60	存续
17 北辰实业 MTN001	中期票据	2017/09/20	3+2	13.20	5.14	13.20	存续
18 北辰实业 MTN001 <sup>3</sup>	中期票据	2018/12/03	3+N	16.20	5.65	16.20	存续
19 北辰 F1	私募债券	2019/4/16	3+2	12.00	4.80	12.00	存续
19 北辰实业 MTN001 <sup>4</sup>	中期票据	2019/6/28	3+N	10.00	5.20	10.00	存续
20 北辰 01	私募债券	2020/1/15	3+2	6.00	4.17	6.00	存续
合计	-	-	-	129.40	-	75.98	-

注 1：14 北辰 02 发行规模为 15 亿元，于 2020 年 1 月 20 日回售 0.02 亿元，剩余债券规模为 14.98 亿元。剩余债券存续期后两年的票面利率仍为 5.20%，并在其存续期后 2 年固定不变。

注 2：16 北辰 01 发行规模为 15 亿元，于 2019 年 4 月 22 日回售 11.40 亿元，剩余债券规模为 3.60 亿元。剩余债券存续期后两年的票面利率仍为 4.48%，并在其存续期后 2 年固定不变。

注 3：18 北辰实业 MTN001 为永续中期票据，在初始确认时计入所有者权益。

注 4：19 北辰实业 MTN001 为永续中期票据，在初始确认时计入所有者权益。

**(四) 其他与发行人有关的资信情况**

无。

## 第八章 本期中期票据的担保情况

本期中期票据无担保。

## 第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具各项支付不构成抵销。

### 一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，债务融资工具利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

## 第十章 信息披露工作安排

### 一、信息披露机制

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，组织中期票据存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。在本期中期票据发行过程及存续期间，发行人将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则的相关规定》，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全部银行间债券市场披露下列有关信息，并承诺信息披露时间不晚于发行人在境内外证券交易场所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

### 二、信息披露工作安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，发行人将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全国银行间债券市场披露各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据本息兑付的重大事项。

发行人根据中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，建立了《北京北辰实业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》（以下简称《信息披露管理制度》），有关信息披露制度的具体安排如下：

1、《信息披露管理制度》中提及“非金融企业债务融资工具”系指在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。本制度中提及“信息”系指非金融企业债务融资工具发行时或存续期限内所有债务融资工具监管机构要求披露的信息或可能对公司偿债能力产生重大影响的信息；本制度中提及“披露”系指按照交易商协会的要求在规定的时间内、在规定的媒介、以规定的方式向银行间市场公布信息。

2、《信息披露管理制度》由公司董事会负责实施，由公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人。董事会秘书负责协调实施本规则，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。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。

3、董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，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。

4、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。

#### **(一) 中期票据发行前的信息披露**

发行人将在中期票据发行日前 2 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2、北京北辰实业股份有限公司主体及本期中期票据信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、关于北京北辰实业股份有限公司发行 2020 年度第一期中期票据之法律意见书；
- 4、北京北辰实业股份有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度审计报告及 2020 年一季度财务报表；
- 5、北京北辰实业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度；
- 6、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

#### **(二) 中期票据存续期内重大事项的信息披露**

发行人在中期票据存续期间，向市场公开披露可能影响中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；



- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、企业做出减资、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；
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、企业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。企业董事、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；
- 14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；
- 15、企业对外提供重大担保；
- 16、交易商协会规定的其他情形。

### **(三) 中期票据存续期内定期信息披露**

发行人在中期票据存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。
- 4、第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间，上述信息的披露时间应不晚于公司在上交所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

#### **(四) 中期票据兑付披露**

发行人将在中期票据本息兑付日前 5 个工作日,通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

## 第十一章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

(一) 债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加, 以维护债务融资工具持有人的共同利益, 表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 除法律法规另有规定外, 持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人, 包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人, 以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人, 具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

(一) 本次债券受托管理人为本次债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 在债务融资工具存续期间, 出现以下情形之一的, 召集人应当召集持有人会议:

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期<sup>3</sup>足额兑付;

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务;

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排, 或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化;

4、发行人拟减资(因<sup>4</sup>回购注销股份导致减资的, 且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 3,367,020,000.00 元的 5%的除外)、合并、分立、解散, 申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策(因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外)或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产(以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准)的 10%, 或者虽未达到上述指标, 但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳

<sup>3</sup> 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的, 以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

<sup>4</sup> 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

健经营等方面产生重大不利影响;

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形;
- 7、发行人拟进行重大资产重组;
- 8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) 召集人在知悉上述持有人会议召开情形后,应在实际可行的最短期内召集持有人会议,拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的,应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内书面告知召集人,发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的,单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构、主承销商均可以自行召集持有人会议,履行召集人的职责。

(四) 在债务融资工具存续期间,发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外),召集人可以主动召集持有人会议,也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的,应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

### 三、持有人会议的召集

(一) 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项:

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;

- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- 3、会议时间和地点;
- 4、会议召开形式: 持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5、会议议事程序: 包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6、债权登记日: 应为持有人会议召开日前一工作日;
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点: 债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加持有人会议和享有表决权;
- 8、参会证明要求: 参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料, 在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通, 并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的, 议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案, 可向召集人获取。

(三) 发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补, 或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理, 形成最终议案, 并提交持有人会议审议。

(四) 召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构, 并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 持有人会议议案应有明确的决议事项, 遵守法律法规和银行间市场自律规则,

尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构

(一)债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二)除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三)发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(四)持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

## 五、持有人会议的表决和决议

(一) 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权, 所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决, 其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的, 应主动向召集人表明关联关系, 并不得参与表决, 其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的, 承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;
- 3、债务融资工具清偿义务承继方;
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构;
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 下列事项为特别议案:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款, 包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务;
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 除法律法规另有规定外, 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%, 会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的, 召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议, 逐项表决。持有人会议不得对

公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册, 并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票, 无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的, 视为该持有人放弃投票权, 其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 除法律法规另有规定外, 持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效; 针对特别议案的决议, 应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

(八) 持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2、会议有效性;
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 发行人应对持有人会议决议进行答复, 决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的, 上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构, 并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。



## 六、其他

(一) 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求不符的,或本节内对持有人会议规程约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019版)》要求执行。

## 第十二章 受托管理人机制

为维护本期债务融资工具持有人的合法权益，发行人聘任中信证券股份有限公司担任本期债务融资工具的受托管理人，并签署了《北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据受托管理协议》（以下简称《受托协议》）。

中信证券股份有限公司将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具受托管理人业务指引（试行）》的规定和《受托协议》的约定公正履行管理及处置担保物、代表持有人参与债务重组、代表持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁、代表持有人参与破产程序以及《受托协议》中约定的其他受托管理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护本期债务融资工具持有人的合法权益。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视作同意并接受已签署的《受托协议》，认可《受托协议》中的各项约定，并同意《受托协议》中有关债务融资工具持有人或投资人的条款对其具有约束力。

### 一、受托管理人基本情况

中信证券股份有限公司已在中国银行间市场交易商协会备案开展债务融资工具受托管理业务，受托管理业务由专门团队和人员负责开展，本期债务融资工具受托管理业务由投资银行管理委员会债务融资业务线负责承办，联系人及联系方式详见“发行有关机构”章节。

### 二、受托管理业务利益冲突情况及防范管理措施

#### （一）受托管理人利益冲突情况声明

1、中信证券股份有限公司作为一家证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《受托协议》项下的职责产生利益冲突。

本期债务融资工具发行时，中信证券股份有限公司已开展、拟开展或可能开展的业务活动中可能与《受托协议》项下的受托管理人职责存在的利益冲突情形包括：

（1）受托管理人与发行人开展或拟开展证券承销与保荐、投资顾问、以自营资金

投资发行人发行的债券、股票等金融产品等其他正常业务；

(2) 受托管理人同时担任了本期债务融资工具的主承销商。

发行人、受托管理人承诺，上述利益冲突情形不影响受托管理人公正履行受托管理职责。

2、在本期债务融资工具发行时，受托管理人已开展的业务活动与《受托协议》项下的受托管理人职责不存在以下利益冲突情形：

(1) 为发行人发行的债务融资工具提供担保措施；

(2) 法律、法规、规则规定的其他不得担任本期债务融资工具受托管理人的利益冲突情形。

## **(二) 受托管理人利益冲突风险防控措施**

受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

1、受托管理人将按照《非金融企业债务融资工具中介服务规则》《非金融企业债务融资工具受托管理人业务指引（试行）》等规则及内部管理要求，在受托管理业务与其它存在利益冲突的业务之间建立风险隔离机制，使本机构受托管理业务在组织架构、人员配备和信息传递等方面保持适当独立性，防范与《受托协议》项下中信证券股份有限公司作为本期债务融资工具受托管理人履职相冲突的情形、在发行文件和存续期信息披露文件中披露已经存在或潜在的利益冲突；

2、受托管理人在发行文件和存续期信息披露文件中披露在担任受托管理人期间已经存在或潜在的利益冲突情形，包括但不限于在本募集说明书中已列明的情形，并披露利益冲突管理与防范措施；

3、在本期债务融资工具存续期间，若受托管理人出现重大利益冲突情形，受托管理人将及时披露有关信息，持有人可以变更受托管理人或以书面形式豁免其出现的利益

冲突情形。

### 三、受托协议的主要内容

根据《受托协议》，本期债务融资工具的受托管理人应履行受托管理职责包括：

根据（√发行文件授权、√持有人会议授权、√协议授权）代表持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁；

根据（√发行文件授权、√持有人会议授权、√协议授权）代表持有人参与破产程序；

根据（√发行文件授权、√持有人会议授权、√协议授权）代表持有人参与债务重组；

如在本期债务融资工具发行时或存续期内设置了担保措施的，根据（√发行文件授权、√持有人会议授权、√协议授权）管理及处置担保物。

以下仅列明《受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》的全文。

#### （一）受托管理事项

1、为维护本次债务融资工具全体债务融资工具持有人的权益，发行人聘任中信证券股份有限公司作为本次债务融资工具的受托管理人。本次债务融资工具分期发行的，各期债务融资工具均适用本协议。

2、在本次债务融资工具存续期内，中信证券股份有限公司应当忠实守信、勤勉尽责，根据相关法律法规、自律规则、募集说明书、本协议及债务融资工具持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，切实维护持有人利益。

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债务融资工具视作接受并加入本协议，同意中信证券股份有限公司作为本期债务融资工具的受托管理人。

4、持有人全部或部分转让本期债务融资工具时，该持有人在受托管理协议项下的权利义务随之一并转让。

## （二）发行人的权利和义务

1、本期债务融资工具设定担保措施的，发行人应当配合受托管理人管理、处置担保物，协助并配合受托管理人对担保措施进行现场检查。

本期债务融资工具存续期内，发行人应当在信用增进安排、信用增进机构资信、担保物情况发生变化，发行人拟进行债务重组以及发行人申请破产等事项发生 2 个工作日内书面通知受托管理人并提出拟采取的措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

2、债务融资工具发生违约及风险时，发行人应及时制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）等。

3、发行人应当协助受托管理人为履行受托管理职责查询债务融资工具持有人名册及相关登记信息，并承担相应费用。

4、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当积极配合受托管理人开展相关工作，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利。发行人应指定专人负责本期债务融资工具受托管理相关事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

5、发行人应配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照相关法律法规、自律规则和协议约定，落实投资人保护措施、持有人会议决议等。

6、如发行人必须变更现有办公场所，则应当以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

7、本期债务融资工具出现未按期足额支付利息和本金的情形且涉及金额超过 1 亿元的，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：

（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了本期债务融资工具持有人利益而设定担保；或（3）经债务融资工具持有人会议同意而设定担保。

8、债务融资工具出现偿付风险时，发行人应通过多种措施筹集资金，争取按期足

额偿付本息。

同时，发行人应当按照持有人会议的决议追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

9、债务融资工具违约后，发行人应积极与受托管理人及债务融资工具持有人协商，对后续偿债措施作出安排，发行人应积极履行偿债义务，不得以转移资产、隐匿财产、虚构债务、增加对外担保、新增投资等方式逃废债务。

10、债务融资工具违约后，发行人确实无法足额偿付，与持有人协商制定重组方案的，应按相关法律法规要求及时履行信息披露义务。

11、债务融资工具设定抵押、质押、保证担保及其他信用增进安排的，债务融资工具出现偿付风险时，发行人应配合受托管理人等相关方及时处置担保物、落实担保责任。

持有人与发行人就追加抵押、质押、保证担保及其他信用增进安排达成一致的，发行人应及时配合持有人、受托管理人办理相关手续。

12、进入破产程序后，发行人和破产管理人在制定破产相关方案时应充分考虑债务融资工具特点和持有人诉求，按照相关规则持续披露破产程序进展。

13、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债务融资工具的还本付息能力产生实质不利影响。

14、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项。

15、发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债务融资工具持有人按照本期债务融资工具持有比例（或依据持有人会议决议，授权受托管理人代为采取保全措施的特定持有人按各自债务融资工具持有比例分担）承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行本协议项下受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用（如有），但受持有人委托，为持有人利益产生的费用除外；

(2) 因发行人未履本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述(1)项下的费用,由发行人直接支付,但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额,并获得发行人同意,但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

16、发行人应当履行法律法规、自律规则、本协议、募集说明书规定的其他义务。

### **(三) 受托管理人的职责、权利和义务**

1、受托管理人应当按照法律法规、自律规则、本协议、募集说明书的规定履行受托管理职责,包括但不限于:

- (1) 管理及处置担保物;
- (2) 代表持有人参与债务重组;
- (3) 代表持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁;
- (4) 代表持有人参与破产程序;
- (5) 债券违约处置阶段,代为征集、提出、修订持有人会议议案;
- (6) 本协议约定的其他职责。

2、受托管理人为本期债务融资工具受托管理人应当按照法律法规、自律规则、本协议、募集说明书的规定履行受托管理职责。

3、受托管理人为履行受托管理职责,有权代表债务融资工具持有人查询债务融资工具持有人名册及相关登记信息。

4、受托管理人应当参加本期债务融资工具持有人会议,及时了解持有人会议召开情况。

5、受托管理人对履行受托管理职责所需的信息享有知情权。发行人、主承销商及其他中介机构应按照受托管理人的要求及时提供其履行受托管理职责所必需的信息和材料。

6、债务融资工具注册时设定抵押、质押、保证等担保措施的,受托管理人应当在债务融资工具发行前取得担保权利证明或者其他有关文件,并在担保期间妥善保管上述

文件。债务融资工具存续期间及违约处置期间追加抵押、质押、保证等担保措施的，受托管理人应按照本协议约定办理相关手续。。

7、受托管理人应当持续关注担保物价值、权属情况以及其他信用增进安排的实施情况，并按照本协议的约定对上述情况进行核查，核查方式包括但不限于：实地检查、向发行人定期邮件确认担保物状态、通过公开渠道定期监测担保物的市场价值变化情况（如有）、要求发行人聘请资产评估公司出具担保物评估报告（如有必要）等。

存续期间发生法律规定及担保文件约定的担保权行使条件的，受托管理人应当在通知发行人后，根据持有人授权处置担保物或要求保证人承担保证责任。

8、受托管理人可以接受全部或部分债务融资工具持有人的委托，代表持有人参与债务重组，督促发行人、主承销商及相关机构开展债务重组工作，保护持有人合法权益。

9、受托管理人可以接受全部或部分债务融资工具持有人的委托，以自己名义代表债务融资工具持有人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁、参与破产等司法程序。

10、债务融资工具持有人对受托管理人管理及处置担保物、参与债务重组、参与司法程序的授权方式为：

持有人会议授权。应由债务融资工具持有人会议通过有效决议，授权由受托管理人代表全体持有人管理及处置担保物、参与债务重组、参与司法程序。受托管理人根据持有人会议有效决议授权进行的上述行为及相应后果对债务融资工具持有人具有约束力。

持有人会议决议在授权受托管理人以自己名义参与债务重组、参与司法程序的同时，允许持有人自行主张权利的，不同意对受托管理人作出授权的持有人有权以自己的名义参与债务重组、参与司法程序，此时受托管理人在该事项上代表的本期债务融资工具数量应当扣除自行主张权利的持有人持有的本期债务融资工具的数量。

如果法律法规、司法解释或者司法或仲裁机构、破产管理人对授权文件有特殊要求的，债务融资工具持有人应配合提供。4.11 在本期债务融资工具存续期内，受托管理人不得将受托管理职责委托第三方主体代为履行，但可以聘请律师事务所、会计师事务所等中介机构提供专业服务，由此产生的费用由相关主体按照本协议的约定承担。

11、受托管理人不得利用非公开信息为自己或他人谋取利益，或侵犯发行人、持有人的合法权益。

12、受托管理人应及时向交易商协会报告违约及风险处置进展，报告内容应包括发



行人经营、财务、融资情况、持有人诉讼仲裁进展、增信措施落实情况、发行人偿债方案及推进情况等。

13、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，保管时间不得少于债务融资工具本息全部清偿或相应债权债务关系终止后 5 年。相关债务融资工具持有人可向受托管理人申请查阅备查文件，备查文件包括但不限于：（一）受托管理业务相关的组织架构、岗位设置；（二）受托管理业务涉及的投资者沟通机制、利益冲突防范和管理机制；（三）相关债项的受托协议。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

14、存续期受托管理费,包括但不限于基于受托管理人在本协议生效至终止的存续期内管理担保物、参加持有人会议、出具临时报告等产生的费用支出，在承销费中一并收取，不单独收取受托管理费。

15、债务融资工具出现风险或违约后，受托管理人管理及处置担保物、代表持有人参与债务重组、代表持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁、代表持有人参与破产程序等为维护全体债务融资工具持有人利益所产生的必要的共益费用(包括但不限于律师费、案件受理费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保费、执行费、评估费、拍卖费、聘请其他中介机构费用等)，由全体债务融资工具持有人按照本期债务融资工具持有比例承担(但因受托管理人接受部分债务融资工具持有人委托以自己名义提起诉讼或采取保全措施发生的费用,仅由作出授权的特定债务融资工具持有人按照本期债务融资工具持有比例承担)。

具体支付方式:上述费用应由债务融资工具持有人按照本期债务融资工具持有比例先行承担。受托管理人应指定专门资金账户,并于采取法律行动的 5 个工作日之前告知持有人,持有人按照其持有的本期债务融资工具的比例将先行承担的预计费用(预计费用由受托管理人根据具体情况进行预估并另行通知持有人)汇入受托管理人指定的专门资金账户中。因持有人未能及时、足额支付上述费用导致受托管理人不能及时采取相关法律措施的风险与责任由持有人承担。受托管理人将按照最终收到的前述费用对应的本期债务融资工具金额作为采取前述法律措施时所主张的债务融资工具金额,代表已支付

前述费用的持有人采取法律措施。

债务融资工具持有人认购或持有本次债务融资工具将被视为接受上述费用承担安排。

16、受托管理人有权行使法律法规、自律规则、本协议、募集说明书规定的其他权利，应当履行法律法规、自律规则、本协议、募集说明书规定的其他义务。

#### **(四) 受托管理事务报告**

1、出现以下情形的，受托管理人应当在知道或应当知道该等情形之日起 2 个工作日内披露受托管理事务报告：

(1) 本期债务融资工具信用增进安排发生重大变化；

(2) 受托管理人处置担保物或要求保证人承担保证责任；

(3) 受托管理人在履职期间新增《银行间债券市场非金融企业债务融资工具受托管理人业务指引（试行）》第八条规定的利益冲突情形；

(4) 出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具受托管理人业务指引（试行）》规定的受托管理人变更情形；

(5) 对受托协议进行了变更、修订、补充；

(6) 交易商协会规定或受托协议约定的其他情形。

2、受托管理人代表持有人参与债务重组、申请财产保全、提起诉讼或仲裁、参与破产程序的，应当至少每月披露一次受托管理职责履行情况。

3、受托管理人的受托管理事务报告应以符合规定格式的形式送达交易商协会综合业务和信息服务平台，并通过交易商协会认可的渠道披露。

#### **(五) 利益冲突的风险防范机制**

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候 (a) 向任何其他客户提供服务, 或者 (b) 从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易, 或者 (c) 为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事, 并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险, 受托管理人已对其他各项业务活动中可能与受托管理业务存在的利益冲突进行识别、评估, 根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度, 并就受托管理业务与债券承销、债券交易、投资业务之间, 在组织架构、人员设置、业务操作流程等方面进行了有效隔离, 保证: (1) 受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响; (2) 受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人; (3) 相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的; (4) 防止与本协议有关的敏感信息不适当流动, 对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本期债务融资工具提供担保。受托管理人不得为本次债务融资工具发行方的母公司。

受托管理人创设并发行以某债务融资工具为参考标的的信用风险衍生品的, 不得担任受托管理人, 但债务融资工具持有人会议通过有效决议豁免的除外。

3、发行人或受托管理人任何一方违反本协议利益冲突防范机制, 对协议另一方或债务融资工具持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用 (包括合理的律师费用) 的, 应负责赔偿受损方的直接损失。

## (六) 受托管理人的变更

1、在本期债务融资工具存续期内, 出现下列情形之一的, 应当召开债务融资工具持有人会议, 履行变更受托管理人的程序:

(1) 受托管理人未能持续履行受托管理职责;

(2) 受托管理人出现停业、分立、合并、解散、破产或被依法撤销等情况;

(3) 单独或合计持有当期债务融资工具总额 30% 以上的持有人书面请求更换受托管理人;

(4) 受托管理人提出书面辞职;

(5) 受托管理人因严重利益冲突或其他原因, 不再适合继续担任受托管理人。

2、原受托管理人应当在变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。自债务融资工具持有人会议作出变更债务融资工具受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起,新任受托管理人继承原受托管理人在法律法规、自律规则、本协议、募集说明书项下的权利和义务。新任受托管理人开始履职前,原受托管理人应当继续履行受托管理职责。

3、新任受托管理人应当在签订受托协议 2 个工作日内披露受托管理人变更公告,披露内容包括但不限于:新任受托管理人基本情况、受托协议主要内容、履行职责起始日期、变更原因以及资料移交情况等。

4、原受托管理人在本协议中的权利和义务,在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止,但并不免除原受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### (七) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确:

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司;

(2) 发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权,并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确:

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司;

(2) 受托管理人具备担任本期债务融资工具受托管理人的资格,且就受托管理人所知,并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格;

(3) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权,并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 受托管理人不对本期债务融资工具的合法有效性作任何声明,不对本次募集资金的使用情况负责;除依据法律和本协议出具的证明文件外,不对与本期债务融资工具有关的任何声明负责(为避免疑问,若受托管理人同时为本期债务融资工具的主承销

商,则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债务融资工具的主承销商应承担的责任)。

#### (八) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方,并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下,双方应当立即协商以寻找适当的解决方案,并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现,则本协议提前终止。

#### (九) 违约责任

1、本协议任何一方违约,守约方有权依据法律法规、自律规则、本协议、募集说明书的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成本协议项下的发行人违约事件:

(1) 发行人未能依据法律法规、自律规则及募集说明书的约定,按期足额支付本期债务融资工具的利息和本金;

(2) 发行人未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息,且单独或累计的总金额达到或超过:①人民币 1 亿元,或②发行人最近一年经审计的合并财务报表净资产的 10%,以较低者为准。

(3) 在债务融资工具存续期间内,发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序;(24) 发行人违反本协议项下的陈述与保证、未履行本协议约定的义务(2) 发行人未能履行法律法规、自律规则、本协议、募集说明书规定的其他义务,且对债务融资工具持有人造成实质严重不利影响。

3、发行人违约事件发生时,受托管理人可以行使以下职权:

(1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债务融资工具持有人;

(2) 在知晓发行人未履行偿还本期债务融资工具到期本息的义务时, 受托管理人可以根据债务融资工具持有人会议决议与发行人谈判, 促使发行人偿还本期债务融资工具本息。

(3) 如果债务融资工具持有人通过持有人会议决议授权等形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用, 受托管理人可以在法律允许的范围内, 并根据债务融资工具持有人会议决议:

- (a) 处置担保物;
- (b) 提起诉前财产保全, 申请对发行人采取财产保全措施;
- (c) 对发行人提起诉讼/仲裁;
- (d) 代表持有人参与债务重组;
- (e) 代表持有人参与破产程序;

4、上述违约事件发生时, 发行人应当承担相应的违约责任, 包括但不限于按照募集说明书的约定向债务融资工具持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等, 并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、以下事件亦构成本协议项下的受托管理人违约事件:

(1) 受托管理人未按照法律法规、自律规则、本协议、募集说明书的规定履行受托管理职责的;

(2) 受托管理人违反本协议项下的陈述与保证;

(3) 受托管理人未能履行法律法规、自律规则、本协议、募集说明书规定的其他义务, 且对债务融资工具持有人造成实质不利影响。

6、上述违约事件发生时, 受托管理人应当承担相应的违约责任, 包括但不限于就发行人因受托管理人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

7、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为(包括不作为)而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用(包括合理的律师费用), 该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

#### (十) 法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应依照募集说明书中确定的争议解决方式解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

#### **(十一) 协议的生效、变更及终止**

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字或签章并加盖双方单位公章或合同专用章且本期债务融资工具发行成功时生效并对本协议双方具有约束力。投资者认购或者持有本期债务融资工具，视为接受并加入本协议，并按照本协议享有权利，履行义务。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债务融资工具发行完成后的变更，如涉及债务融资工具持有人权利、义务的，应当事先经债务融资工具持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、本协议在以下情形下终止：

- (1) 发行人履行完毕本期债务融资工具项下的全部本息兑付义务；
- (2) 债务融资工具持有人或发行人按照本协议约定变更受托管理人；
- (3) 本期债务融资工具未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- (4) 出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

具体协议内容详见《受托管理协议》。

## 第十三章 违约、风险情形及处置

### 一、以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮 0 BP 计算利息。

发行人发生前款情形，并计划在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于宽限期届满后的 1 个工作日内，向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付本金或利息的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，



发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

## 二、违约责任

(一) 如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

## 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

## 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

(一)发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二)发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

## 八、不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

## 九、争议解决机制

1、《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应依照募集说明书中确定的争议解决方式解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十四章 本期中期票据发行的有关机构

<b>发行人:</b>	北京北辰实业股份有限公司 注册地址: 北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层 法定代表人: 贺江川 联系人: 胡浩、成扬 电话: 010-84973263 邮政编码: 100101
<b>牵头主承销商、受托管理人:</b>	中信证券股份有限公司 注册地址: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座 法定代表人: 张佑君 联系人: 龙凌、徐林、刘光新、李涵元、刘一欣、贺亚戈、王润、姜铖 电话: 010-60836978 传真: 010-60833504 邮政编码: 100026
<b>联席主承销商、存续期管理机构:</b>	招商银行股份有限公司 注册地址: 深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 法定代表人: 李建红 联系人: 张连明 电话: 010-86490251 邮编: 100045
<b>律师事务所:</b>	北京大成律师事务所 联系地址: 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座

	<p>7 层</p> <p>负责人: 彭雪峰</p> <p>联系人: 张洪、陈晖、陈芬芬</p> <p>电话: 010-58137799</p> <p>传真: 010-58137788</p> <p>邮政编码: 100020</p>
<b>审计机构:</b>	<p>普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)</p> <p>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 层</p> <p>法定代表人: 李丹</p> <p>联系人: 徐涛、任丽君</p> <p>电话: 010-65335408</p> <p>传真: 010-65338800 转 5408</p> <p>邮政编码: 100020</p>
<b>信用评级机构:</b>	<p>联合资信评估有限公司</p> <p>联系地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层</p> <p>法定代表人: 王少波</p> <p>联系人: 牛文婧、韩家麒、王聪</p> <p>电话: 010-85679696</p> <p>传真: 010-85679228</p> <p>邮编: 100022</p>
<b>托管人:</b>	<p>银行间市场清算所股份有限公司</p> <p>地址: 上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 33-34 层</p>

	<p>法定代表人：谢众</p> <p>联系人：发行岗</p> <p>电话：021-63326662</p> <p>传真：021-63326661</p> <p>邮政编码：200010</p>
<p><b>集中簿记建档系统 技术支持机构</b></p>	<p>北京金融资产交易所有限公司</p> <p>地址：北京市西城区金融大街乙 17 号</p> <p>法定代表人：郭欠</p> <p>联系人：发行部</p> <p>联系电话：010-57896722、010-57896516</p> <p>传真：010-57896726</p> <p>邮政编码：100032</p>

发行人与本次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及其他重大利害关系。

## 第十五章 备查文件及查询地址

### 一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会的《接受注册通知书》(中市协注[2020]MTN【】号);
- 2、发行人关于注册发行本期中期票据的董事会决议和股东大会决议;
- 3、北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书;
- 4、北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告和联合资信评估有限公司关于北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据的跟踪评级安排;
- 5、关于北京北辰实业股份有限公司发行 2020 年度第一期中期票据之法律意见书;
- 6、北京北辰实业股份有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度审计报告及 2020 年第一季度财务报告;
- 7、北京北辰实业股份有限公司 2020-2022 年度中期票据受托管理协议;
- 8、中国银行间市场交易商协会要求的其他文件。

### 二、查询地址

#### 北京北辰实业股份有限公司

联系地址: 北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层

法定代表人: 贺江川

联系人: 胡浩、成扬

电话: 010-84973263

邮政编码: 100101

#### 中信证券股份有限公司

联系地址: 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人: 张佑君

联系人: 龙凌、徐林、刘光新、李涵元、刘一欣、贺亚戈、王润、姜铖

电话：010-60836978

传真：010-60833504

邮政编码：100026

**招商银行股份有限公司**

邮寄地址：北京市西城区月坛南街1号院3号楼北京招商大厦25层

联系人：张连明

电话：010-86490251

传真：010-86490094

邮编：100045

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）下载本募集说明书，或者在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。



## 附录：计算公式

一、偿债能力
流动比率 = 流动资产/流动负债
速动比率 = (流动资产-存货)/流动负债
资产负债率 = 负债总额/资产总额
EBITDA = 利润总额 + 计入营业成本的资本化利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)
二、盈利能力
营业利润率 = 营业利润/营业收入
净利润率 = 净利润/营业收入
总资产收益率 = EBIT/[ (期初资产总额+期末资产总额) /2]
加权平均净资产收益率 = 归属于母公司的净利润/[ (期初归属于母公司所有者权益+期末归属于母公司所有者权益) /2]
三、运营效率
存货周转率 = 营业成本/平均存货 = 营业成本/[ (期初存货+期末存货) /2]
应收账款周转率 = 营业收入/平均应收账款余额 = 营业收入/[ (期初应收账款+期末应收账款) /2]

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》之签署页)

