（上接 D41 版）

表 2：公司截至 2020 年末受托管理项目明细表

序号	受托管理会展场馆项目	受托管理酒店项目
1	珠海国际会展中心	林芝五洲皇冠酒店
2	连云港大战桥会议中心及配套酒店	惠东北辰五洲皇冠行政公寓
3	杭州国际博览中心及配套酒店	江西鸿伟北辰五洲皇冠酒店
4	宁夏国际会堂	张家口北辰五洲皇冠酒店
5	泰州中国医药城会展中心	大同北辰五洲皇冠行政公寓
6	青岛国际会议中心	银丰北辰五洲皇冠酒店
7	石家庄国际会展中心	安顺北辰五洲皇冠花园酒店
8	德清国际会议中心	赤峰北辰五洲皇冠酒店
9	南通国际会展中心及配套酒店	万全北辰五洲皇冠酒店
10	福州数字中国会展中心	怀安北辰五洲皇冠花园酒店
11	崇礼国际会议会展中心及配套酒店	南京望玉岛北辰五洲皇冠花园酒店
12	威海国际经贸交流中心及配套酒店	武汉中交城北辰五洲皇冠酒店
13	杭州未来科技城学术交流中心	珠海北辰五洲皇冠酒店
14	南京扬子江国际会议中心	广州香雪五洲皇冠酒店
15	平谷金海湖国际会展中心	通化万峰北辰五洲皇冠酒店
16		长沙中交国际中心北辰五洲皇冠酒店

3）培育业务

在消费升级以及人口老龄化的背景下，公司深入探索地产+养老产业模式，已布局长沙北辰欧葆庭国际颐养中心，通过引入法国欧葆庭运营管理标准，打造带有“北京服务”属性的高品质养老专业服务及养老机构产品，目前该中心已快速成长为我国中部地区养老服务示范基地。

4）融资工作

在房地产融资环境持续收紧的背景下，公司凭借良好的信用状况，报告期内主体信用评级由 AA+上调为 AAA，年内发行 6 亿元公司债券和 2.6 亿元中期票据，同时公司灵活运用“总部融资”等多元化融资模式，为公司项目开发建设提供了中长期稳定的资金来源。

5）投资者关系

公司高度重视投资者关系工作，坚持以信息披露为核心，通过搭建投资者调研、线上问答、电话会议、公司网站专栏和热线电话等多元化交流沟通平台，形成及时的双向沟通渠道，不断提升投资者关系管理工作，助推公司治理水平不断提升。

6）践行社会责任，推动公司可持续发展

二零二零年是我国全面建成小康社会、决战脱贫攻坚之年，也是公司积极履行社会责任、助力脱贫攻坚、支持绿色环保事业并取得显著成效的一年。报告期内，公司向北京春苗慈善基金会捐赠善款人民币 95 万元，用于资助“春苗儿童关爱中心”开展孤贫、重症、早产患儿的救助工作；以消费扶贫为抓手，通过与北京市消费扶贫双创中心对接合作，积极采购扶贫产品，助力帮销人民币 680.6 万元，实现消费扶贫带动产业扶贫；帮扶河北省赤城县养殖产业发展，建立产业扶贫车间，助力养殖户实现进场集中养殖，为贫困户提供 170 个扶贫专岗，帮助赤城县提前完成年度脱贫攻坚任务；坚持以绿色发展为引领，扎实做好各项环境保护工作，年内实现二氧化碳碳排放配额盈余约 9,272 吨；主动帮扶小微企业，全力为符合条件的 1,200 余家中小企业减免租金；公司更以可持续发展为目标，连续十一年披露《社会责任报告》（环境、社会及管治报告），将可持续发展的精髓深入到日常经营管理的过程中，并凭借雄厚的综合实力获评“2020 年度 ESG 卓越企业”。

3 房地产行业经营性信息分析

1）报告期内房地产项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	地区	经营业态	获得方式	项目权益	总投资额（亿元）	报告期末投资额（亿元）	用地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	权益面积	持有待开发土地面积	报告期内新开工面积	累计开工面积	报告期内在建建筑面积	报告期内竣工面积	累计竣工面积	报告期内可供出售面积	报告期内销售面积	报告期内结转面积	报告期内收入金额（万元）	报告期末待结转面积
1	北京北辰红墅	北京昌平区	别墅	在建	100%	34.00	0.82	287,500.00	213,700.00	150,000.00	–	–	–	213,700.00	40,200.00	–	173,500.00	36,131.00	2,200.00	1,662.00	7,753.00	3,016.00
2	北京北辰颐园1900	北京顺义区	住宅	地上	100%	24.45	–	101,200.00	213,300.00	140,000.00	–	–	–	213,300.00	–	–	213,300.00	39,487.00	3,215.00	14,236.00	51,768.00	2,147.00
3	北京金辰府	北京昌平区	住宅	在建	51%	53.17	3.85	86,600.00	283,200.00	170,400.00	86,900.00	–	3,100.00	283,200.00	283,200.00	–	–	190,508.00	40,922.00	–	–	46,081.00
4	长沙北辰三角洲	湖南长沙市芙蓉区、望城区	住宅商业写字楼等	在建	100%	371.68	18.57	780,000.00	5,200,000.00	3,820,000.00	–	416,700.00	334,000.00	873,500.00	236,600.00	4,146,400.00	146,988.00	65,461.00	92,164.00	115,287.00	284,937.00
5	长沙北辰中央公园	湖南长沙市	住宅	在建	51%	24.48	3.10	336,300.00	927,100.00	720,000.00	367,200.00	–	–	927,100.00	366,100.00	153,300.00	714,300.00	103,041.00	66,431.00	123,287.00	97,712.00	65,423.00
6	长沙北辰时光里	湖南长沙市	住宅商业	在建	100%	13.07	2.06	27,700.00	145,400.00	107,900.00	–	–	–	145,400.00	145,400.00	–	–	69,007.00	46,036.00	–	–	49,298.00
7	武汉北辰光谷里	湖北武汉市	住宅商业酒店服务用地	在建	51%	17.31	2.70	84,200.00	492,000.00	337,000.00	171,900.00	135,000.00	–	357,000.00	357,200.00	282,100.00	282,100.00	51,482.00	6,772.00	9,329.00	14,546.00	57,585.00
8	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉市	住宅商业	在建	100%	105.72	9.65	358,000.00	980,100.00	716,000.00	–	234,700.00	–	745,400.00	508,000.00	379,200.00	616,600.00	91,402.00	23,706.00	1,088.00	1,026.00	259,199.00
9	武汉金地北辰揽风华	湖北武汉市	住宅商业	在建	51%	20.99	1.53	41,800.00	178,900.00	127,000.00	64,900.00	–	–	178,900.00	178,900.00	48,000.00	48,000.00	38,780.00	22,394.00	–	–	106,720.00
10	武汉北辰礼金洲	湖北武汉市	住宅	在建	60%	10.79	1.20	75,200.00	220,400.00	172,800.00	103,700.00	–	–	220,400.00	220,400.00	–	–	52,189.00	6,982.00	–	–	81,830.00
11	武汉北辰经开优+（067地块）	湖北武汉市	住宅商业	在建	80%	16.00	1.48	50,500.00	177,200.00	126,200.00	101,000.00	–	–	177,200.00	177,200.00	–	–	25,738.00	4,964.00	–	–	4,964.00
12	武汉北辰经开优+（068地块）	湖北武汉市	住宅商业	在建	80%	12.96	1.50	63,200.00	227,700.00	158,100.00	126,500.00	–	–	227,700.00	227,700.00	–	–	–	–	–	–	–
13	武汉北辰金地滨江代	湖北武汉市	住宅商业	在建	49%	18.72	1.60	50,500.00	212,100.00	151,400.00	74,200.00	–	–	212,100.00	212,100.00	–	–	67,817.00	22,783.00	–	–	–
14	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州市	住宅	地上	80%	22.09	0.89	83,900.00	317,500.00	235,000.00	188,000.00	–	–	317,500.00	–	–	317,500.00	8,407.00	609.00	1,978.00	5,764.00	562.00
15	杭州国贸项目▲	浙江杭州市	住宅商业	在建	100%	16.27	1.33	21,900.00	69,900.00	48,200.00	–	–	–	69,900.00	–	–	69,900.00	717.00	184.00	31,910.00	102,767.00	8,571.00
16	杭州龙园新府	浙江杭州市	住宅	在建	100%	11.03	1.70	12,200.00	44,400.00	25,700.00	–	–	–	44,400.00	44,400.00	–	–	–	–	–	–	–
17	杭州富阳项目▲	浙江杭州市	住宅	招拍挂	100%	36.75	9.75	69,000.00	278,200.00	179,500.00	–	278,200.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
18	宁波龙宸府	浙江宁波市	住宅	地上	100%	46.49	6.22	47,300.00	189,700.00	137,400.00	–	–	–	189,700.00	–	–	189,700.00	48,179.00	37,805.00	111,415.00	327,177.00	1,334.00
19	宁波蓝天府	浙江宁波市	住宅商业	地上	51%	34.62	3.20	133,000.00	404,800.00	292,500.00	149,200.00	–	–	404,800.00	–	–	404,800.00	2,714.00	1,775.00	251,017.00	582,777.00	–
20	宁波金姚项目▲	浙江余姚市	住宅	在建	100%	21.82	11.44	68,700.00	166,500.00	116,800.00	–	–	166,500.00	166,500.00	166,500.00	–	–	–	–	–	–	–
21	苏州爱澜府	江苏苏州市	住宅商业	在建	100%	64.51	6.77	170,000.00	392,900.00	268,800.00	–	–	–	392,900.00	392,900.00	85,400.00	85,400.00	96,709.00	6,831.00	1,793.00	3,326.00	38,256.00
22	无锡天一玖著	江苏无锡市	住宅	晚交地	49%	28.60	1.89	88,000.00	255,400.00	196,000.00	96,000.00	–	–	255,400.00	131,900.00	131,900.00	255,400.00	548.00	548.00	–	–	–
23	无锡时代城	江苏无锡市	住宅	在建	40%	46.79	2.97	137,900.00	554,400.00	413,800.00	165,500.00	–	–	554,400.00	345,100.00	160,000.00	350,300.00	101,253.00	90,314.00	–	–	–
24	成都北辰香麓	四川成都市	住宅商业	晚交地	100%	18.35	0.49	40,400.00	148,300.00	96,900.00	–	–	–	148,300.00	–	–	148,300.00	4,512.00	347.00	420.00	1,777.00	313.00
25	成都北辰南湖香麓	四川成都市	住宅	地上	100%	29.16	3.03	88,000.00	297,100.00	210,000.00	–	–	–	297,100.00	147,700.00	147,700.00	297,100.00	23,100.00	7,894.00	94,571.00	107,965.00	5,112.00
26	成都北辰天府	四川成都市	住宅商业	地上	100%	17.28	2.86	26,600.00	120,000.00	79,800.00	–	–	–	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	67,617.00	19,013.00	21,142.00	35,760.00	9,785.00
27	成都北辰鸣鸣苑	四川成都市	住宅商业	在建	80%	23.78	3.19	80,100.00	227,100.00	160,300.00	128,200.00	–	–	227,100.00	227,100.00	–	–	68,178.00	56,123.00	–	–	56,123.00
28	四川北辰国际府	四川眉山市	住宅商业	晚交地	100%	16.24	3.11	59,900.00	197,400.00	149,800.00	–	–	–	197,400.00	197,400.00	197,400.00	197,400.00	104,312.00	24,080.00	49,451.00	38,576.00	8,457.00
29	四川北辰龙湖台	四川眉山市	住宅商业	在建	100%	10.94	–	69,900.00	126,600.00	84,000.00	–	–	126,600.00	126,600.00	126,600.00	–	–	–	–	–	–	–
30	重庆北辰香麓	河北廊坊市	住宅商业	在建	100%	25.73	3.36	140,700.00	357,700.00	296,800.00	–	–	–	357,700.00	357,700.00	93,700.00	93,700.00	85,528.00	9,933.00	32,278.00	42,148.00	48,502.00
31	重庆北辰蔚蓝城市（2019-3地块）	河北廊坊市	商业	招拍挂	100%	5.75	5.61	21,100.00	72,800.00	52,800.00	–	72,800.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
32	重庆北辰2020-5地块▲	河北廊坊市	住宅	招拍挂	100%	13.43	–	46,200.00	138,300.00	92,000.00	–	138,300.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
33	合肥北辰地界铭悦府	安徽合肥市	住宅商业	晚交地	50%	21.07	1.19	141,700.00	356,200.00	239,000.00	119,500.00	–	–	356,200.00	55,900.00	55,900.00	356,200.00	22,160.00	18,628.00	22,224.00	41,844.00	14,040.00
34	重庆悦来壹号	重庆渝北区	住宅商业	在建	100%	100.66	7.08	429,100.00	1,274,000.00	918,000.00	–	372,000.00	–	902,000.00	725,200.00	59,200.00	256,000.00	128,014.00	57,856.00	5,015.00	7,795.00	155,515.00
35	重庆北辰香麓	重庆渝北区	住宅	在建	100%	21.93	3.51	68,200.00	150,400.00	102,200.00	–	–	150,400.00	150,400.00	150,400.00	–	–	–	–	–	–	–
36	海口北辰府	海南海口市	住宅商业	在建	70%	41.91	4.39	106,800.00	263,400.00	206,000.00	144,200.00	29,200.00	–	234,200.00	234,200.00	71,500.00	71,500.00	97,837.00	46,148.00	13,176.00	21,134.00	58,962.00
37	海口北秀住宅▲	海南海口市	住宅	招拍挂	100%	12.28	4.59	30,500.00	139,400.00	106,800.00	–	139,400.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
38	广州兰亭香麓（116地块）	广东广州市	住宅商业	在建	51%	17.66	0.48	25,900.00	112,800.00	77,800.00	39,700.00	–	112,800.00	112,800.00	112,800.00	–	–	–	–	–	–	–
39	广州兰亭香麓（114地块）▲	广东广州市	住宅商业	在建	49%	9.66	0.90	25,100.00	110,300.00	76,600.00	37,500.00	–	110,300.00	110,300.00	110,300.00	–	–	–	–	–	–	–

注：1、加“▲”为报告期内新增房地产储备项目。

2、总投资额为项目的预计总投资额。

3、规划计容建筑面积和权益面积均为项目竞得时按出让条件计算的数据。

4、权益面积(即合作开发项目涉及的面积)为公司所占权益的计容建筑面积。

5、持有待开发土地面积为项目土地中未开发部分的建筑面积。

6、报告期内，公司总土地储备 705.65 万平方米，同比下降 1.80%；权益土地储备 627.41 万平方米，同比下降 4.46%；新增房地产储备 83.26 万平方米，同比上涨 96.97%；

新开工面积 109.97 万平方米，同比下降 41.83%；开复工面积 733.31 万平方米，同比下降 15.70%；竣工面积 222.19 万平方米，同比下降 16.75%；

销售面积 69.22 万平方米，同比下降 45.08%；销售金额 122.08 亿元，同比下降 35.73%；结算面积 88.10 万平方米，同比下降 31.80%；结算金额 161.56 亿元，同比下降 6.89%；报告期末待结转面积 137.10 万平方米，同比下降 18.93%。

2）报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积（平方米）	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式
1	北京朝阳区天辰东路7号	国家会议中心	会议、展览	270,800	54,018	100	否
2	北京朝阳区北辰东路8号	北京国际会议中心	会议、展览	58,000	7,816	100	否
3	北京朝阳区北辰东路8号	汇宾大厦	写字楼	37,800	6,265	100	否
4	北京朝阳区北辰东路8号	汇欣大厦	写字楼	40,900	4,849	100	否
5	北京朝阳区北辰东路8号	北辰时代大厦	写字楼	131,300	16,914	100	否
6	北京朝阳区北辰西路8号	北辰世纪中心	写字楼	149,800	27,406	100	否
7	北京朝阳区北辰东路8号	汇珍楼物业	写字楼	8,400	1,961	100	否
8	北京朝阳区北辰东路8号	北京五洲大酒店	酒店	42,000	4,568	100	否
9	北京朝阳区北辰西路8号	国家会议中心大酒店	酒店	42,900	3,211	100	否
10	北京朝阳区北辰东路8号	五洲皇冠国际酒店	酒店	60,200	4,359	100	否
11	北京朝阳区北辰西路8号	北辰洲际酒店	酒店	60,000	1,636	100	否
12	湖南省长沙市开福区湘江北路1500号	长沙北辰洲际酒店	酒店	79,200	15,392	100	否
13	北京朝阳区北辰东路8号	北辰汇园酒店公寓	公寓	184,300	15,465	100	否
14	北京朝阳区北苑路甲13号	北辰绿色家园B5区商业	商业	49,700	3,322	100	否

注：1、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。

2、出租房地产的建筑面积为项目的总建筑面积。

3、出租房地产的租金收入为项目的经营收入。

4、北辰时代大厦的建筑面积和经营收入均包含新辰里购物中心商业项目的建筑面积和经营收入。

3）报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,896,755	5.96	169,546

4 公司关于公司未来发展的讨论与分析

4.1 行业格局和趋势

二零二一年我国将坚持稳中求进的工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，努力保持经济运行在合理区间，确保“十四五”开好局。

就发展物业而言，我国将继续坚持“房住不炒”的总体定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期，解决好大城市住房突出问题，保障好群众住房需求。同时加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策的连续性和稳定性，为房地产行业的长期、稳定、健康发展构建良好环境。

就投资物业而言，随着国内疫情得到有效控制，各企业积极复工复产，民众生活趋于正常，经济活动稳步恢复。我国将规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，为公寓市场提供了良好的政策环境。同时，《商务部办公厅关于创新展会服务模式培育展览业发展新动能有关工作的通知》提出要加快推进展览业转型升级和创新发展，发挥展览业在扩大对外开放、拉动消费增长等方面的重要作用，在国家相关政策助力的基础上，我国会展、酒店、写字楼等投资物业业态将有更广阔的发展空间和新的机遇。

4.2 公司发展战略

二零二一年公司将以“经营产运行、新经济支撑、低成本扩张、高端服务业发展”为指引，进一步聚焦会展、地产主业，持续优化资本布局，加快创新改革步伐，突出高质量发展，着力打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

1）发展物业

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

2）投资物业（含酒店）

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

3）培育业务

长沙北辰欧葆庭国际颐养中心是公司对养老产业模式的有益探索和深入实践。公司不仅要在现有养老项目积蓄服务管理经验，构建完整的养老照护体系，也要紧密结合公司地产板块布局，开发全龄社区颐养服务组团以及城市嵌入式老年服务公寓，探索可持续发展的养老地产商业模式。

4）融资工作和资本开支

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

二零二一年，公司预计固定资产投资人民币 8.5 亿元，按工程进度付款，资金来源安排为自有资金。

4.3 经营计划

二零二一年，公司发展物业预计实现新开工面积 74 万平方米，开复工面积 585 万平方米，竣工面积 202 万平方米。克服房地产调控政策影响，二零二一年公司力争实现销售面积 106 万平方米，签订合同金额（含年位）人民币 190 亿元。

公司投资物业将在提升现有运营服务能力的同时，创新业务发展模式，加大品牌影响力对上下游产业链的辐射力度，积极培育新的业绩增长点。

4.4 可能面对的风险

1）新冠肺炎疫情的风险

二零二零年初突发的新冠肺炎疫情对我国经济发展产生较大影响，各行各业包括房地产行业及服务业均受到不同程度的冲击。由于疫情的爆发及疫情防控的开展与常态化，公司房地产开发业务的开工面积及销售面积、投资物业和酒店的出租率及入住率在一定时期内将受到影响。

针对上述风险，公司建立健全疫情防控机制，统筹落实、开展疫情防控工作。此外，公司将结合疫情发展态势，积极采取有效措施，最大限度降低或化解疫情可能给公司生产经营造成的不利影响。其中，发展物业一方面将通过制定“一城一策”，抓住市场机遇，多途径促销售，另一方面将严控成本，提高资金使用效率；投资物业一方面将通过优化服务、拓宽营销渠道、稳定并吸引客源以巩固现有业务，同时努力拓展新项目；另一方面将积极探索传统展会项目数字化转型及线上线下同步互动、有机融合的会展新模式。

2）政策风险

房地产行业的发展与国家政策导向紧密相关，且政策具有一定周期性。房地产项目运作周期长，期间相关政策一旦出现大幅调整，将可能为房企在获取土地、项目开发建设、销售、融资等方面带来一定风险。

针对上述风险，公司发展物业将加强对国家宏观政策的研究，密切关注市场变化，提高对政策和市场的敏感性，注重业务快速发展中的风险管控，最大限度降低政策不确定性给项目开发销售带来的风险。同时依据政策导向不断优化业务发展方向，增强发展物业可持续发展的潜力，提升综合竞争力。

3）市场风险

房地产市场延续分化态势，房企对热点城市、优质地块竞争激烈，土地成交价居高不下推升开发成本，而房价过高易引发调控政策出台。在地价成本占比较大、售价难以有效提升的双重影响下，利润空间或将被压缩，给企业财务现金状况和运营稳健性带来一定风险。

针对上述风险，公司将密切关注市场发展趋势，加强对新进入城市的评估，选择市场发育较成熟，投资环境良好，人口净流入、房价收入比相对合理的城市和地区。公司将继续坚持低成本扩张思路，拓展拿地方式，减小资金压力，同时致力于加强专业化管理，缩短开发周期并加快周转速度，提高现金回笼比率，防范市场风险。

4）人才储备的短期风险

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

针对上述风险，公司成立了人才工作领导小组，通过加强内部选拔培养与市场化选聘，举办企业领导人与年轻人才等培训班，推进高素质专业化领导人员队伍建设，选优配强人才队伍；通过开展会展集团专项人才、地产集团层位实践型人才培养，加速人才储备。

5 导致暂停上市的原因

☐适用 √不适用

6 面临终止上市的情况和原因

☐适用 √不适用

7 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☐适用 √不适用

8 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 √不适用

9 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用 ☐不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见年度报告全文附注，本年度新纳入合并范围的子公司主要有宁波京诚、廊坊辰睿、海口辰睿、钓鱼台会展以及杭州京阳。

证券代码：601588 证券简称：北辰实业 公告编号：临 2021-011
债券代码：122351 债券简称：14 北辰 02
债券代码：135403 债券简称：16 北辰 01
债券代码：151419 债券简称：19 北辰 F1
债券代码：162972 债券简称：20 北辰 01

北京北辰实业股份有限公司 第八届第十五次监事会决议公告

本公司监事会及全体监事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）第八届监事会第十五次会议于 2021 年 3 月 24 日（星期三）上午 11:00 在北京市朝阳区北辰东路 8 号汇欣大厦 A 座 12 层第一会议室召开。本次会议应出席监事 4 名，实到监事 4 名。本次会议的召开符合公司章程及有关法律法规的相关规定。

会议一致通过决议如下：

一、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 年度监事会报告》（详见附件 1）。

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

二、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 年度利润分配和资本公积金转增方案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

三、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《监事会换届选举的议案》。

提名李雪梅、莫菲、杜艳为本公司第九届监事会股东代表监事候选人，并提交本公司 2020 年年度股东大会选举，任期自当选之日起三年。

授权本公司董事长组织办理上述监事会换届选举（包括但不限于代表公司与当选监事签署监事服务合约）等相关事宜。（股东代表监事候选人简历详见附件 2）

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

四、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《监事薪酬的议案》。

2020 年度由本公司发放的监事薪酬为：股东代表监事李雪梅女士 456,810 元人民币；股东代表监事胡浩先生 442,810 元人民币；股东代表监事莫菲先生 378,870 元人民币；职工监事颜景辉先生 552,560 元人民币；职工监事田振华先生 367,045 元人民币。

2021 年度，本公司监事的基本薪酬参照 2020 年度监事薪酬标准执行，并最终由本公司 2021 年年度股东大会批准确认。

本议案需提交本公司 2020 年年度股东大会审议通过。

五、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《关于 2020 年度计提资产减值准备的议案》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

六、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 年度内部控制评价报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

七、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司《2020 社会责任暨环境、社会及管治报告》。（详见本公司本日于上海证券交易所网站刊登的公告）

八、以 4 票赞成，0 票反对，0 票弃权，批准本公司 2020 年度按照香港交易所要求编制的《2020 年年度报告》、业绩公告文本，及按照上海证券交易所上市规则及年报披露有关规定和要求编制的《2020 年年度报告》、《年度报告摘要》文本，并对本公司 2020 年年度报告的编制过程提出书面审核意见如下：

1、本公司 2020 年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

2、本公司 2020 年度境内年度报告、报告摘要及境外年度报告、业绩公告的内容和格式符合中国证监会、上海证券交易所和香港交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司 2020 年度的经营管理和财务状况等事项；

3、监事会在提出本意见前，未发现参与上述报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司
监事会
2021 年 3 月 25 日

附件：1、《北京北辰实业股份有限公司 2020 年度监事会报告》

2、股东代表监事候选人简历

附件 1

北京北辰实业股份有限公司

2020 年度监事会报告

北京北辰实业股份有限公司监事会（以下简称“本监事会”）遵照《中华人民共和国公司法》、香港有关法律、法规及公司章程的规定，认真履行职权，维护股东权益，维护本公司利益，遵守诚信原则，恪尽职守，合理谨慎、勤勉主动地开展工作。

2020 年，本监事会共召开了 6 次会议，监事列席了报告期内的公司董事会会议、2019 年年度股东大会和 2020 年第一次临时股东大会，并在公司 2019 年年度报告的编制过程中，认真审阅了董事会拟提呈予公司 2019 年年度股东大会的经审核财务报告、利润分配方案等议案以及董事会关于公司内部控制的自我评估报告，对公司董事会及管理层的重大决策及具体决定是否符合国家法律法规、公司章程，是否维护股东及员工利益等，进行了严格有效的监督。本监事会认为，2020 年度，公司董事会和管理层均严格依据法律、法规和公司章程规范运作，决策程序合法，工作克勤尽职，并真诚地以股东最大利益为出发点行使职权。

报告期内，本监事会对公司内幕信息知情人登记管理制度的实施情况以及上一年度的现金分红情况进行持续监督，未发现内幕信息知情人从事内幕交易等损害公司利益的行为，公司现金分红政策按照公司章程和股东大会决议也得以有效执行。同时，本监事会认为公司的关联交易均按公允的市场价格进行，并依法履行审核及披露程序，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

本监事会对公司 2020 年度各项工作和取得的经济效益表示满意，对公司未来的发展前景充满信心。

2021 年，本公司监事会将继续严格遵守公司章程和有关规定，维护股东利益，履行好各项职责。

附件 2

股东代表监事候选人简历

李雪梅女士，52 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，经济师。李女士于一九九二年加入北辰集团，历任北辰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、北辰集团董事会秘书、董事会办公室主任，现任本公司党委办公室主任。二零二零年六月获选出任本公司监事会主席。李女士在公司治理、战略规划管理方面具有丰富经验。

莫菲先生，50 岁，毕业于西南政法学院，法学学士，具有法律职业资格。莫先生二零零三年加入北辰集团，曾任北辰集团法律事务部副部长，现任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。

杜艳女士，44 岁，毕业于首都经济贸易大学，经济学学士，高级会计师。杜女士于一九九九年加入北辰集团，曾任北京北辰购物中心财务部会计、北辰百货分公司财务部主管会计、本公司计划财务部经理，现任本公司计划财务部副部长。杜女士在会计实务、财务管理方面具有丰富经验。

证券代码：601588 证券简称：北辰实业 公告编号：临 2021-012
债券代码：122351 债券简称：14 北辰 02
债券代码：135403 债券简称：16 北辰 01
债券代码：151419 债券简称：19 北辰 F1
债券代码：162972 债券简称：20 北辰 01

北京北辰实业股份有限公司 关于续聘会计师事务所的公告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 拟续聘的境内会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道中天”）

● 拟续聘的境外会计师事务所名称：罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸永道”）

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 3 月 24 日召开了第八届董事会第一百零五次会议，审议通过了《2021 年度续聘会计师事务所的议案》，公司将续聘普华永道中天及罗兵咸永道为公司 2021 年度境内及国际核数师，该议案尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。现将相关事宜公告如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）普华永道中天

1、机构信息

（1）基本信息

普华永道中天前身为 1993 年 3 月 28 日成立的普华大华会计师事务所，经批准于 2000 年 6 月更名为普华永道中天会计