

公司代码：601588

公司简称：北辰实业

北京北辰实业股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟实施的利润分配预案为：以公司实施2020年年度利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每股派发现金红利0.03元（含税），不进行资本公积金转增股本，共计派发现金红利101,010,600元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度。

该预案将在公司股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	北辰实业	601588
H股	香港交易所	北京北辰实业股份	0588

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭川	胡浩
办公地址	北京市朝阳区北辰东路8号 汇欣大厦12层	北京市朝阳区北辰东路8号 汇欣大厦12层
电话	010-64991277	010-64991277
电子信箱	northstar@beijingns.com.cn	northstar@beijingns.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

北京北辰实业股份有限公司 1997 年 4 月 2 日由北京北辰实业集团有限责任公司独家发起设立，同年 5 月在香港联合交易所挂牌上市。2006 年 10 月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。公司注册总股本为 336,702 万股，其中 A 股为 266,000 万股，占总股本的 79.002%，H 股 70,702 万股，占总股本的 20.998%。

历经二十余年发展，公司已建立起发展物业、投资物业（含酒店）两大核心业务。

发展物业以立足北京、拓展京外为方针，近年来持续推进区域深耕和新城市拓展，逐步形成

多区域多层级的全国规模化发展布局，构建了涵盖住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发体系。发展物业项目遍及全国 15 个热点区域的重点城市，开发规模和市场占有率不断提升。

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

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

公司秉承追求股东价值最大化的原则和“服务国际交往，筑造理想空间”的使命，不断致力于打造国际一流的会展品牌企业和国内领先的复合地产品牌企业。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	86,443,456,322	93,811,678,995	-7.85	91,894,399,862
营业收入	17,995,982,446	20,122,363,737	-10.57	17,864,162,781
归属于上市公司股东的净利润	270,974,629	1,653,948,716	-83.62	1,189,511,662
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	217,821,731	1,629,287,968	-86.63	1,130,538,395
归属于上市公司股东的净资产	17,049,145,829	17,368,057,820	-1.84	15,217,462,074
经营活动产生的现金流量净额	251,508,726	120,895,125	108.04	2,532,908,272
基本每股收益 (元/股)	0.04	0.46	-91.30	0.35
稀释每股收益 (元/股)	0.04	0.46	-91.30	0.35
加权平均净资产收益率(%)	0.87	10.87	减少10.00个百分点	9.02

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)

营业收入	2,484,153,878	864,591,333	1,476,675,347	13,170,561,888
归属于上市公司股东的净利润	197,102,141	-19,644,380	-48,725,415	142,242,283
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	191,722,289	-59,594,010	-57,573,798	143,267,250
经营活动产生的现金流量净额	-660,927,139	275,356,071	442,393,715	194,686,079

4 股本及股东情况

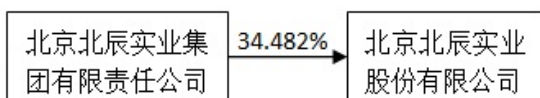
4.1 普通股股东及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					152,281		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					150,607		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京北辰实业集团有限责任公司	0	1,161,000,031	34.482	0	无	0	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	-758,000	686,894,199	20.401	0	无	0	境外法人
王府井集团股份有限公司	0	125,300,000	3.721	0	无	0	国有法人
中航鑫港担保有限公司	0	73,573,353	2.185	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-14,471,056	29,607,892	0.879	0	无	0	境外法人
杨柳	23,500,000	23,500,000	0.698	0	无	0	境内自然人
钱周健	11,425,894	11,425,894	0.339	0	无	0	境内自然人
刘文科	8,812,000	8,812,000	0.262	0	无	0	境内自然人
索强	5,070,200	8,000,000	0.238	0	无	0	境内自然人
张荣明	-2,415,548	6,365,146	0.189	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		第 2 大股东 HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有；第 3 大股东王府井集团股份有限公司与本公司控股股东北辰集团的实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会；未知其余股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

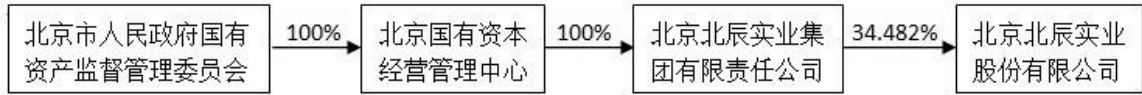
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种一)	14 北辰 01	122348.SH	2015 年 1 月 20 日	2020 年 1 月 20 日	0	5.65	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所
北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券 (品种二)	14 北辰 02	122351.SH	2015 年 1 月 20 日	2022 年 1 月 20 日	14.97775	5.20	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所
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)	16 北辰 01	135403.SH	2016 年 4 月 21 日	2021 年 4 月 21 日	3.6	4.48	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所
北京北辰实业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (第一期)	19 北辰 F1	151419.SH	2019 年 4 月 16 日	2024 年 4 月 16 日	12	4.80	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所
北京北辰实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券 (第一期)	20 北辰 01	162972.SH	2020 年 1 月 15 日	2025 年 1 月 15 日	6	4.17	每年付息一次, 到期一次还本	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年1月20日,公司按时足额完成“14北辰01”本金和当期利息兑付,按时足额完成“14北辰02”当期利息兑付。

2020年4月16日,公司按时足额完成“19北辰F1”当期利息兑付。

2020年4月21日,公司按时足额完成“16北辰01”当期利息兑付。

公司不存在未按期、未足额支付及应付未付公司债券利息及本金的情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、“14北辰02”：

根据监管部门和联合信用评级有限公司(以下简称“联合信用评级”)对跟踪评级的有关要求,联合信用评级将在本次债券存续期内,每年北京北辰实业股份有限公司公告年度报告后两个月内对其进行一次定期跟踪评级,并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合信用评级于2020年6月16日出具了《北京北辰实业股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》,将公司主体长期信用等级由AA+调整为AAA,评级展望为“稳定”,同时将“14北辰02”债项信用等级由AA+调整为AAA。本次跟踪评级报告详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。评级上调不会对“14北辰02”投资者适当性管理产生影响。

2、“16北辰01”

根据监管部门和联合信用评级对跟踪评级的有关要求,联合信用评级将在本期债券存续期内,每年北京北辰实业股份有限公司公告年度报告后两个月内对其进行一次定期跟踪评级,并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合信用评级于2020年6月16日出具了《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》,将公司主体长期信用等级由AA+调整为AAA,评级展望为“稳定”,同时将“16北辰01”债项信用等级由AA+调整为AAA。评级上调不会对“16北辰01”投资者适当性管理产生影响。

3、“19北辰F1”

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范,在本期债券存续期内,新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后2个月内出具,且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内,并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

新世纪评级于2020年6月19日出具了《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》,将公司主体信用等级由AA+调整为AAA,评级展望为“稳定”,同

时将“19 北辰 F1”、“20 北辰 01”信用等级由 AA+调整为 AAA。评级上调不会对“19 北辰 F1”投资者适当性管理产生影响。

4、“20 北辰 01”

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级业务操作规范，在本期债券存续期内，新世纪评级将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内，并在发生可能影响公司信用质量的重大事项时进行不定期跟踪评级。

新世纪评级于 2020 年 6 月 19 日出具了《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》，将公司主体信用等级由 AA+调整为 AAA，评级展望为“稳定”，同时将“19 北辰 F1”、“20 北辰 01”信用等级由 AA+调整为 AAA。评级上调不会对“20 北辰 01”投资者适当性管理产生影响。

5、2017 年度第一期中期票据、2018 年度第一期中期票据及 2019 年度第一期中期票据联合资信评估有限公司于 2020 年 6 月 23 日出具了《北京北辰实业股份有限公司跟踪评级报告》，将公司主体长期信用等级由 AA+调整为 AAA，评级展望为“稳定”，同时将“17 北辰实业 MTN001”、“18 北辰实业 MTN001”和“19 北辰实业 MTN001”的信用等级由 AA+调整为 AAA。评级上调不会对“17 北辰实业 MTN001”、“18 北辰实业 MTN001”和“19 北辰实业 MTN001”投资者适当性管理产生影响。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77.18	78.61	-1.43
EBITDA 全部债务比	0.05	0.10	-50.00
利息保障倍数	0.75	1.47	-48.98

三 经营情况讨论与分析

1 经营情况讨论与分析

二零二零年，面对错综复杂的国内外形势及新冠肺炎疫情的严重冲击，我国保持战略定力、迎难而上，三大攻坚战取得决定性成就，科技创新取得重大进展，改革开放实现重要突破，民生得到有力保障，全年 GDP 增速达到 2.3%，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。

1) 发展物业

二零二零年，中央坚持“房住不炒”的调控基调不变。上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，地方政府陆续出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。下半年起，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，

多个城市升级调控政策，促进市场回归理性。总体来看，全年商品住宅成交规模及成交均价均略有上升，土地市场中住宅用地成交规模、成交楼面均价及平均溢价率均小幅增长。

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

表 1：截至报告期末公司已进入的城市全市商品住宅销售情况汇总表

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

数据来源：CREIS 中指数据。

2) 投资物业（含酒店）

受新冠肺炎疫情影响，二零二零年国内外众多大型展会及会议被取消或推迟，国际商务、旅游遭受重创，会展业及酒店业经营面临较大压力，各会展企业积极开展线上业务，一系列线上会议、展览活动应运而生。北京写字楼市场空置率小幅上涨，平均租金降幅明显。公寓市场新租、扩租动力不足，空置率攀升。

2 报告期内主要经营情况

二零二零年，面对复杂严峻的经济形势和疫情冲击，公司科学统筹疫情防控和复工复产，调整优化经营部署，坚持创新驱动，深挖经营潜力，但短期内公司业绩仍受到较大影响。

报告期内，公司实现营业收入人民币 1,799,598.2 万元，同比下降 10.57%。公司利润总额、

净利润和归属母公司净利润分别为人民币 115,990.0 万元、57,598.3 万元和 27,097.5 万元，同比分别下降 58.02%、68.76%和 83.62%。

1) 发展物业

面对密集出台的宏观调控政策和疫情防控引发的巨大挑战，公司深入推进精细化管理，狠抓开发进度，适时调整营销策略，经营呈现“前低后稳”态势。

二零二零年，发展物业板块受开发周期的影响，可结算面积减少且结算的高毛利率产品占比减少，以及对部分项目计提减值准备，实现营业收入人民币 1,615,624.5 万元（含车位），税前利润为人民币 159,200.6 万元，同比分别下降 6.89%、40.64%。报告期内，发展物业实现开复工面积 733 万平方米，竣工面积 222 万平方米，实现合同销售金额和销售面积分别为人民币 122 亿元（含车位）和 69 万平方米。

适时转变营销策略。公司在对宏观政策和市场形势进行深度研判的基础上科学部署“一城一策”、“一盘一策”，通过线上售楼、销售直播以及打造“网红地标”等措施拓宽营销渠道，抢占疫情期间积压的客户资源，加快项目周转，下半年合同销售金额实现稳步回升。报告期内，公司位于长沙、北京、成都、宁波及无锡的项目分别实现合同销售金额人民币 23 亿元、21 亿元、17 亿元、14 亿元及 13 亿元。

审慎拓展土地储备。在市场竞争持续加剧的压力下，公司以城市深耕、精准拿地原则为指引，根据市场发展趋势确立投资方向和投资标准，进一步加强了一、二线热点区域深耕和前瞻性战略布局。报告期内，公司在广州、宁波、廊坊、海口、杭州获取 5 宗优质地块，规划总建筑面积 83 万平方米。截至报告期末，公司已进入北京、广州、长沙、武汉、杭州、成都、南京、苏州、合肥、廊坊、重庆、宁波、无锡、海口、眉山等 15 个城市，总土地储备面积 706 万平方米，共有拟建、在建、在售项目 49 个，规划总建筑面积 2,009 万平方米，形成了多区域多层次的全国规模化发展格局。

持续完善体系建设。公司紧紧围绕“大运营”理念，建立了以运营目标为中心、以计划管理为主线，以绩效评估为抓手的计划运营管理体系，同时从产品研发、质量品控、物业服务、社区配套、社群运营 5 个维度建立了北辰地产“理想社区”品牌体系模型，不断夯实品牌实力。

2) 投资物业（含酒店）

年初以来疫情对公司投资物业带来巨大冲击，尤其上半年会展、酒店业态几乎陷入停滞，写字楼、公寓业态需求低迷，公司充分利用下半年疫情缓和的窗口期抢抓业绩，最大限度降低疫情影响。

二零二零年，投资物业（含酒店）实现营业收入、税前利润分别为人民币 173,827.4 万元、9,420.6 万元，同比分别下降 34.66%、88.55%。

服务国际交往，扩大北辰会展品牌影响力。在我国持续推进更高水平对外开放、构建国内国际双循环的有利背景下，公司发挥专业优势，将会展业务更加紧密融入新发展格局，报告期内北辰会展集团克服疫情影响服务保障了中国对外开放三大展会平台之一的 2020 年中国国际服务贸

易交易会（以下简称“服贸会”），并受邀承担了第三届中国国际进口博览会部分重大保障任务，充分践行了服务中国特色大国外交、服务首都国际交往中心建设的责任，在国际舞台塑造了首善一流的中国服务形象，也为后疫情时代的会展业发展积累了宝贵经验。

调整经营策略，深挖重资产持有型业务潜力。公司在抓好常态化疫情防控工作的基础上，探索创新经营思路，力争主动化危为机。会展业态加速科技赋能，报告期公司与腾讯微视达成共同打造线上云会展平台的合作，并在服贸会期间通过“云展示”、“云论坛”、“云洽谈”全方位深度体验平台模块功能，延伸会展产业链服务内容，不断挖掘创新盈利模式，加快构建绿色、高效的智慧会展；写字楼业态加强线上营销，与国际知名代理公司建立定期讲盘机制，有效拓展互联网、游戏、线上教育等类别客户，同时通过人性化的客户关怀服务和精准的痛点解决方案增强客户粘性，报告期内写字楼续租面积达到 90%以上；酒店及公寓业态顺应疫情下居民消费模式和消费习惯变化，通过开拓户外餐饮消费区、设立餐饮零售窗口、线上直播营销等途径增强市场竞争力。此外，公司及时调整大修改造计划，利用经营空档期对酒店、公寓等投资物业关键设备设施进行必要的改造、升级，为持续提升经营服务质量提供切实保障。

优化产业链布局，创新发展轻资产服务型业务。公司依托多年累积的专业化经验和北辰会展品牌资源禀赋，以轻资产运营为着力点，不断延伸会展产业链布局。

公司会展场馆及酒店品牌的经营和管理输出业务稳步推进。报告期内，北辰会展集团新签约杭州未来科技城学术交流中心、南京扬子江国际会议中心、平谷金海湖国际会展中心 3 家委托管理场馆，在雄安、上海、深圳、珠海、杭州、广州等全国 11 个省区市新签约 12 个会展场馆及酒店顾问咨询项目，创历年之最。截至报告期末，北辰会展集团已进入全国 25 个城市，受托管理会展场馆 15 个，受托管理酒店 22 家，实现受托管理会展场馆总面积达 310 万平方米，目前已成为国内运营会展场馆数量最多，整体规模最大，承办会议档次最高的会展运营企业。

会展主承办业务加速线上线下互融互通，公司牵头组建北京线上展会发展联盟，已累计吸纳成员 49 家，并开展了多次线上技术分享会。报告期内，公司承办了中国数字创意科技展暨 2020CGF 中国游戏节 Online 云展、2020 中国西部（成都）国际供应链与物流技术装备博览会、2020 北京国际美博会线上线下系列展会；公司积极参与区域会展平台体系建设与研究，会展研发业务成果丰硕，报告期内，为商务部、贸促会、北京市商务局、顺义区及平谷区商务局等部门承接会展业研究课题超过 20 项，内容涉及服贸会发展模式、线上展会创新模式、疫情对会展业造成的影响等多个领域，形成研究报告等各类成果超过 22 项。

图 1：公司截至 2020 年末受托管理项目

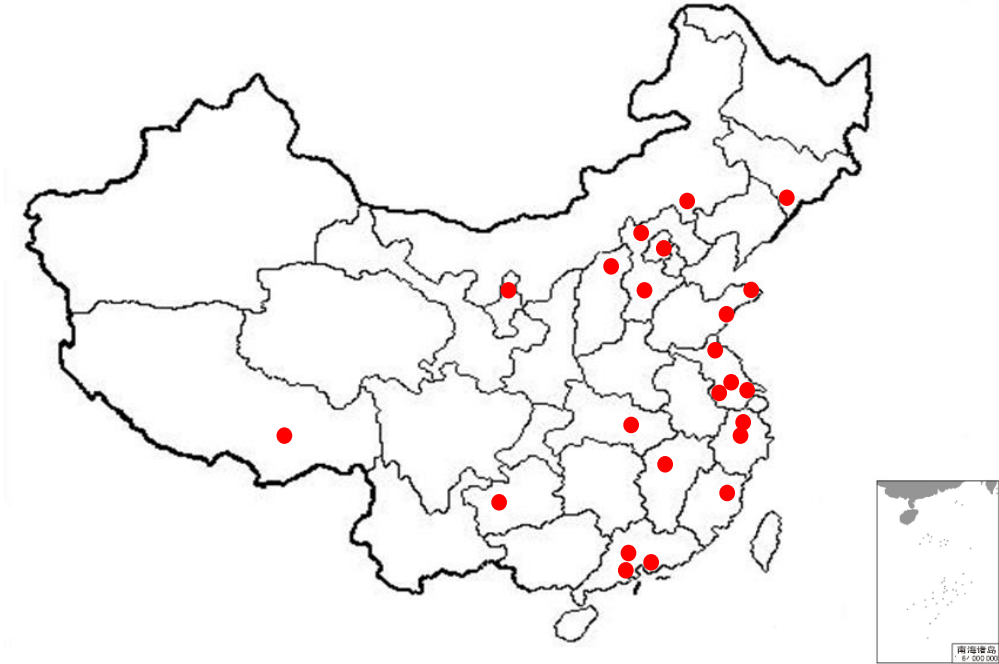


表 2：公司截至 2020 年末受托管理项目明细表

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	连云港大陆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	项目状态	项目权益	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(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	报告期内签约面积	报告期内结转面积	报告期内结转收入金额(万元)	报告期末待结转面积
1	北京北辰红橡墅	北京昌平	别墅	在建	100%	34.00	0.82	287,500	213,700	150,000	-	-	-	213,700	40,200	-	173,500	36,131	2,200	1,662	7,753	3,016
2	北京北辰墅院1900	北京顺义	住宅	竣工	100%	24.45	-	101,200	213,300	140,000	-	-	-	213,300	-	-	213,300	39,487	3,215	14,236	51,768	2,147
3	北京金辰府	北京昌平	住宅	在建	51%	53.17	3.85	86,600	283,200	170,400	86,900	-	3,100	283,200	283,200	-	-	190,508	40,922	-	-	46,081
4	长沙北辰三角洲	湖南长沙	住宅、商业、写字楼等	在建	100%	371.68	18.57	780,000	5,200,000	3,820,000	-	416,700	334,000	4,783,300	873,500	236,600	4,146,400	146,988	65,461	92,164	115,287	284,937
5	长沙北辰中央公园	湖南长沙	住宅	在建	51%	24.48	3.10	336,300	927,100	720,000	367,200	-	-	927,100	366,100	153,300	714,300	103,041	66,431	123,287	97,712	65,423
6	长沙北辰时光里	湖南长沙	住宅、商业	在建	100%	13.07	2.06	27,700	145,400	107,900	-	-	-	145,400	145,400	-	-	69,007	46,036	-	-	49,298
7	武汉北辰光谷里	湖北武汉	商服用地	在建	51%	17.31	2.70	84,200	492,000	337,000	171,900	135,000	-	357,000	357,200	282,100	282,100	51,482	6,772	9,329	14,546	57,585
8	武汉北辰蔚蓝城市	湖北武汉	住宅、商业	在建	100%	105.72	9.65	358,000	980,100	716,000	-	234,700	-	745,400	508,000	379,200	616,600	91,402	23,706	1,088	1,026	259,199
9	武汉金地北辰阅风华	湖北武汉	住宅	在建	51%	20.99	1.53	41,800	178,900	127,000	64,900	-	-	178,900	178,900	48,000	48,000	38,780	22,394	-	-	106,720
10	武汉北辰孔雀洲	湖北武汉	住宅	在建	60%	10.79	1.20	75,200	220,400	172,800	103,700	-	-	220,400	220,400	-	-	52,189	6,982	-	-	81,830
11	武汉北辰经开优+ (067地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	16.00	1.48	50,500	177,200	126,200	101,000	-	-	177,200	177,200	-	-	25,738	4,964	-	-	4,964
12	武汉北辰经开优+ (068地块)	湖北武汉	住宅、商业	在建	80%	12.96	1.50	63,200	227,700	158,100	126,500	-	-	227,700	227,700	-	-	-	-	-	-	-
13	武汉北辰金地臻时代	湖北武汉	住宅、商业	在建	49%	18.72	1.60	50,500	212,100	151,400	-	-	-	212,100	212,100	-	-	67,817	22,783	-	-	-
14	杭州北辰蜀山项目	浙江杭州	住宅、商业	竣工	80%	22.09	0.89	83,900	317,500	235,000	188,000	-	-	317,500	-	-	317,500	8,407	609	1,978	5,764	562
15	杭州国颂府	浙江杭州	住宅	竣工	100%	16.27	1.33	21,900	69,900	48,200	-	-	-	69,900	-	-	69,900	717	184	31,910	102,767	8,571
16	杭州北辰聆湖府	浙江杭州	住宅	在建	100%	11.03	1.70	12,200	44,400	25,700	-	-	-	44,400	44,400	-	-	-	-	-	-	-
17	杭州富阳项目▲	浙江杭州	住宅	拟建	100%	36.75	9.75	69,000	278,200	179,500	-	278,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	宁波北辰府	浙江宁波	住宅	竣工	100%	46.49	6.22	47,300	189,700	137,400	-	-	-	189,700	-	-	189,700	48,179	37,805	111,415	327,177	1,334
19	宁波董天府	浙江宁波	住宅、商业	竣工	51%	34.62	3.20	133,000	404,800	292,500	149,200	-	-	404,800	-	-	404,800	2,714	1,775	251,017	582,777	-
20	宁波余姚项目▲	浙江余姚	住宅	在建	100%	21.82	11.44	68,700	166,500	116,800	-	-	166,500	166,500	166,500	-	-	-	-	-	-	-
21	苏州观澜府	江苏苏州	住宅、商业	在建	100%	64.51	6.77	170,000	392,900	268,800	-	-	392,900	392,900	85,400	85,400	96,709	6,831	1,793	3,326	38,256	
22	无锡天一玖著	江苏无锡	住宅	竣工	49%	28.60	1.89	88,000	255,400	196,000	96,000	-	-	255,400	131,900	131,900	255,400	548	548	-	-	-
23	无锡时代城	江苏无锡	住宅	在建	40%	46.79	2.97	137,900	554,400	413,800	165,500	-	-	554,400	345,100	160,000	350,300	101,253	90,314	-	-	-
24	成都北辰香麓	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	18.35	0.49	40,400	148,300	96,900	-	-	-	148,300	-	-	148,300	4,512	347	420	1,777	313
25	成都北辰南湖香麓	四川成都	住宅	竣工	100%	29.16	3.03	88,000	297,100	210,000	-	-	-	297,100	147,700	147,700	297,100	23,100	7,894	94,571	107,965	5,112
26	成都北辰天麓府	四川成都	住宅、商业	竣工	100%	17.28	2.86	26,600	120,000	79,800	-	-	-	120,000	120,000	120,000	120,000	67,617	19,013	21,142	35,760	9,785
27	成都北辰鹿鸣苑	四川成都	住宅、商业	在建	80%	23.78	3.19	80,100	227,100	160,300	128,200	-	-	227,100	227,100	-	-	68,178	56,123	-	-	56,123
28	四川北辰国颂府	四川眉山	住宅、商业	竣工	100%	16.24	3.11	59,900	197,400	149,800	-	-	-	197,400	197,400	197,400	197,400	104,312	24,080	49,451	38,576	8,457
29	四川北辰龙熙台	四川眉山	住宅、商业	在建	100%	10.94	-	69,900	126,600	84,000	-	-	126,600	126,600	126,600	-	-	-	-	-	-	-
30	廊坊北辰香麓	河北廊坊	住宅、商业	在建	100%	25.73	3.36	140,700	357,700	296,800	-	-	-	357,700	357,700	93,700	93,700	85,528	9,933	32,278	42,148	48,502
31	廊坊北辰蔚蓝城市 (2019-3地块)	河北廊坊	商业	拟建	100%	5.75	5.61	21,100	72,800	52,800	-	72,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	廊坊2020-5地块项目▲	河北廊坊	住宅	拟建	100%	13.43	-	46,200	138,300	92,000	-	138,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	合肥北辰旭辉铂悦庐州府	安徽合肥	住宅、商业	竣工	50%	21.07	1.19	141,700	356,200	239,000	119,500	-	-	356,200	55,900	55,900	356,200	22,160	18,628	22,224	41,844	14,040
34	重庆悦来壹号	重庆渝北	住宅、商业	在建	100%	100.66	7.08	429,100	1,274,000	918,000	-	372,000	-	902,000	725,200	59,200	236,000	128,014	57,856	5,015	7,795	155,515
35	重庆北辰香麓	重庆渝北	住宅	在建	100%	21.93	3.51	68,200	150,400	102,200	-	-	150,400	150,400	150,400	-	-	-	-	-	-	-
36	海口北辰府	海南海口	住宅、商业	在建	70%	41.91	4.39	106,800	263,400	206,000	144,200	29,200	-	234,200	234,200	71,500	71,500	97,837	46,148	13,176	21,134	58,962
37	海口长秀世家▲	海南海口	住宅	拟建	100%	12.28	4.59	30,500	139,400	106,800	-	139,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	广州兰亭香麓 (116地块)	广东广州	住宅、商业	在建	51%	17.66	0.48	25,900	112,800	77,800	39,700	-	-	112,800	112,800	112,800	-	-	-	-	-	-
39	广州兰亭香麓 (114地块)▲	广东广州	住宅、商业	在建	49%	9.66	0.90	25,100	110,300	76,600	37,500	-	-	110,300	110,300	110,300	-	-	-	-	-	-

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

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于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（含车位）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、地产集团岗位实践型人才培养，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。