

证券代码:600728 转债代码:110050 转股代码:190050

证券简称:佳都科技 转债简称, 佳都转债 转股简称:佳都转股 公告编号:2020-033

## 佳都新太科技股份有限公司关于实施"佳都转债"赎回的第三次提示性公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,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。

赎回价格:100.18 元/张 赎回款发放日: 2020 年 4 月 9 日 2020 年 4 月 8 日收市前, "佳都转债"持有人可选择在债券市场继续交易,或者以转 股价格 7.89 元般转为公司股份。2020 年 4 月 8 日收市后,未实施转股的"佳都转债"将 全部冻结,停止交易和转股,被强制赎回。本次赎回完成后,"佳都转债"将在上海证券交

的议案》,决定行使本公司可转债的提前赎回权,对"赎回登记日"登记在册的佳都转债全

一、赎回条款 公司《募集说明书》赎回条款约定如下: (1)到期赎回条款 本次发行的可转债到期后五个交易日内,公司将按债券面值的109%(含最后一期

在本次发行的可转换公司债券转股期内,当下述两种情形的任意一种出现时,公司

利息)的价格赎回未转股的可转换公司债券。 (2)有条件赎回条款

公司债券:
①在本次发行的可转换公司债券转股期内,如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中 业住本区及厅的甲转换公司顶奔转取期付、规架公司A股股票连续至少有15个交易目的收盘价格不低于当期转股价格的130%(含130%)。 ②当本次发行的可转换公司债券未转股余额不足3,000万元时。

当期应计利息的计算公式为:IA=Bxixt/365

当期应计利息的订算公式,对:IA=BXIXU200 IA:指当期应计利息; B:指本次发行的可转换公司债券持有人持有的可转换公司债券票面总金额; i:指可转换公司债券当年票面利率; t:指计息天数,即从上一个付息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数(算头

不早息。 若在前述 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形,则在调整前的交易日按调整 前的转股价格和收盘价格计算,调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

1910分表於1917年以上2017年17年,阿亚巴口52次日52次回亚巴口57表於「1947年以上1947年 二、本次可转债赎回的有关事項 (一)赎回条件的成就情况 公司股票自2020年2月5日至2020年3月17日连续30个交易日内有15个交易 日收盘价格不低于佳都转债当期转股价格(7.89元/股)的130%,已满足佳都转债的赎回

(二./峽巴內)家 2020年4月8日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称"中登上海分公司")登记在册的佳都转债的全部持有人。 (四.)赎回价格

(29 ) 無即的格 根据公司(募集说明书》中关于提前赎回的约定,赎回价格为100.18元/张(面值加当期应计利息)。 当期应计利息的计算公式为: IA=Bxix/365 IA:指当期应计利息; B:指本次发行的可转换公司债券持有人持有的可转换公司债券票面总金额; : 指可转换公司债券当年票面利率; t: 指计息天数,即从上一个付息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数(算头不算尾)。

当期计息年度的票面利率;0.60%; 计息天数;112 天(2019年12月19日至2020年4月8日); 当期利息 IA-Bxix/1365=1000x0.60%x112/365=0.18元/张; 赎回价格=面值+当期应计利息=100.00+0.18=100.18元/张。 关于投资者缴纳公司债券利息所得税的说明 1.根据《中华人民共和国个人所得税的说明 1.根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关税收法规和文件的规定、公司可转债个人投资者(含证券投资基金)应缴纳债券个人利息收入所得税。征 税税率为利息额的20%,即每张面值100元人民币可转债兑息金额为0.18元人民币税前,实际派发利息为0.14元(税后)。可转债利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。如各付息限点未履行上法债券到自个人所得税的任力件缴少条。由此产生的法律责任和及付自烟店自存行者 述债券利息个人所得税的代扣代缴义务,由此产生的法律责任由各付息网点自行承

。 2、根据《中华人民共和国企业所得税法》以及其他相关税收法规和文件的规定,对于

持有可转债的居民企业,其债券利息所得税自行缴纳,即每张面值 100 元人民币可转债 实际派发金额为 0.18 元人民币(含税)。 3、对于持有本期债券的合格境外机构投资者等非居民企业(其含义同《中华人民共和 3.对于持有本期债券的合格境外机构投资者等非居民企业(其含义同《中华人民共和国企业所得税法》)及 国企业所得税法》)及 # 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及 其实施条例、2009 年 1 月 1 日起施行的《非居民企业所得税源泉扣缴管理暂行办法》(国 税发[2009]3 号)及 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得 税增值税政策的通知》(财税[2018]108 号)等规定。[2018 年 11 月 7 日起至 2021 年 11 月 6 日止、对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增 值税、即每张面值 100 元人民币可转债实际派发金额为人民币 0.18 元(含税)。上述暂免 征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所 有实际联系的保券利息。

有头环状系的质子包息。 (五)赎回程序 1、公司将在赎回期结束前在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》 和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn/)上发布佳都转债赎回提示公告至少3次,通知佳都转债持有人有关本次赎回的各项事项。 2、2020年4月8日为佳都转债赎回登记日、2020年4月8日收市后,未实施转股的

"佳都转债"将全部冻结,停止交易和转股,被强制赎回。

公告编号:2020-032

3、在赎回登记日次一交易日(2020年4月9日)起,佳都转债将在上海证券交易所

4、本次赎回结束后,公司将在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn/)上公告本次赎回结果和本次赎回对本

(六)赎回款发放日:2020年4月9日

公司将委托中登上海分公司通过其资金清算系统向赎回日登记在册并在上海证券交易所各会员单位办理了指定交易的持有人派发赎回款,同时记减持有人相应的佳都转债数额。已办理全面指定交易的投资者可于发放日在其指定的证券营业部领取赎回款, 未办理指定交易的投资者赎回款暂由中登上海分公司保管,待办理指定交易后再进行派

(七)交易和转股 2020年4月8日(含当日)收市前,佳都转债持有人可选择在债券市场继续交易,或

2020年4月8日(含当日)以市前,佳都转债持有人可选择在债券市场继续交易,或者以转股价格 7.89 元假转为公司股份。可转债持有人可向开户证券公司咨询办理转股具体事宜。
2020年4月8日收市后,佳都转债将全部被冻结,停止交易和转股。公司将按赎回价格 100.18 元保赎回全部未转股的佳都转债并委托中登上海分公司派发赎回款。本次赎回完成后,佳都转债将在上海证券交易所摘牌。

三、风险龙小 本次可转债赎回价格可能与佳都转债的市场价格存在差异。如投资者持有的佳都转 债存在质押或被冻结情形的,建议提前解除质押和冻结。以免出现无法交易被强制赎回 的情形。如果投资者在2020年4月8日收市时仍持有佳都转债,可能会面临损失。敬请 注意投资风险。 四、联系方式

联系部门:公司资本运营中心 联系电话:(020)85550260

佳都新太科技股份有限公司

2020年3月31日

转债代码:110050 转债简称:佳都转债 转股代码:190050 转股简称:佳都转股 佳都新太科技股份有限公司关于非公开发行 A 股股票申请获得中国证监会受理的公告

证券简称:佳都科技

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记裁 误马性阵法 或者重大遗漏,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。

员会(以下简称"中国证监会")出具的《中国证监会行政许可申请受理单》(受理序号: 200483),中国证监会依法对公司提交的《上市公司非公开发行新股核准》行政许可申请材料进行了审查,认为申请材料齐全,决定对该行政许可申请予以受理。

证券代码:600728

公司本次非公开发行 A 股股票事项尚需获得中国证监会的核准,该事项仍存在不确定性。公司将根据本次非公开发行 A 股股票的进展情况,并根据有关法律法规的规定及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

公告编号:临 2020-011

佳都新太科技股份有限公司 2020年3月31日

证券代码:601588 证券简称:北辰实业 债券简称:14 北辰 02 债券代码:122351 债券代码:135403 债券简称:16 北辰 01

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为下属公司重庆北辰合悦置业有限公司提供担保的公告

债券简称:19 北辰 F1

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。

平水担水等项层经本公司第八届重等安第六十二次表议申以通过。 一、担保情况概述: 北京北辰实业股份有限公司(以下简称"本公司")下属公司重庆北辰合悦置业 有限公司(以下简称"重庆北辰合悦")拟于近日与光大兴陇信托有限责任公司(以 下简称"光大信托")签署《信托贷款合同》,通过设立"光信·光坤·悦泰安康 1 号集 合资金信托计划"(以下简称"信托计划")开展信托融资,融资金额不超过人民币 10

亿元(人民币壹拾亿元整),期限不超过3年。 本公司拟于近日与光大信托签署《保证合同》,为前述《信托贷款合同》项下债

多人的全部债务提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,担保的主债权本金金额累计不超过人民币 10 亿元(人民币壹拾亿元整),担保期间自《保证合同》生效之日至《信托贷款合同》项下债务履行期限届满之日起3年。本公司第八届董事会第六十二次会议以通讯表决的方式召开,本公司董事共9人,8人参与表决,并一致通过上述担保事项。鉴于本公司 2019 年8 月27 日召开的2019 年第一次临时股东大会已审议批准《关于对公司担保事项授权议案进行修订的议案》(公告编号-临 2019-041),上述担保事项无须提交股东大会审议。

债券代码:151419

二、被担保人基本情况: 被担保人:重庆北辰合悦置业有限公司 法定代表人:谢雄 注册资本:5000 万元

社册收址:重庆市渝北区国博二路 13 号 2-2 公司类型:有限责任公司 经营范围:房地产开发;物业服务;楼盘销售代理;房屋租赁(不含住宿);企业 管理咨询;房地产信息咨询;房地产经纪;市场营销策划;销售:五金、建筑材料、装

证券代码:601588

债券代码:122351

债券代码:135403

债券代码:151419

饰材料(以上两项不含危险化学品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方 担保人与被担保人的关系:本公司直接持有重庆北辰合悦 100%的股权。

(属本公司合并报表范围内的公司) 财务情况:截至 2019 年 9 月 30 日,重庆北辰合悦未经审计总资产 118,920.69 万元,总负债 114,055.43 万元,净资产 4,865.25 万元,净利润-134.75 万元。

三、担保合同主要内容: 本公司拟与光大信托签署《保证合同》主要内容如下: 1.担保方式:为前述《信托贷款合同》项下债多人的全部债务提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保;

2.担保期间:自《保证合同》生效之日至《信托贷款合同》项下债务履行期限届满

之日起3年; 3.担保金额:不超过人民币10亿元。 四、董事会意见: 本公司董事会本着勤勉尽责的原则,对上述被担保人的资信情况进行了查证,

公告编号:临 2020-008

认为被担保人经常情况稳定,资信状况良好,本次担保风险可控,决策程序符合相关法规和《公司章程》的规定。 五、累计对外担保数量及逾期担保的数量: 截至本公告披露日,除按照房地产经营惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款 提供阶段性担保而形成的担保外,本公司及其控股子公司对外担保总额累计为人 民币107.56 亿元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为70.68%。其中,本公司 对控股子公司提供的担保总额累计为人民币105.15 亿元,占本公司最近一期经审 计净资产的比例为 69.10%,本公司对参股公司提供担保总额为人民币 2.41 亿元, 占公司最近一期经审计净资产的1.58%。公司不存在逾期担保情形。 结此公生。

认为被担保人经营情况稳定,资信状况良好,本次担保风险可控,决策程序符合相

北京北辰实业股份有限公司

董事会2020年3月31日

债券代码:162972 债券简称:20 北辰 01

证券简称:北辰实业

债券简称:14 北辰 02

债券简称:16 北辰 01

债券简称:19 北辰 F1

北京北辰实业股份有限公司第八届第六十二次董事会决议公告

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 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"第八届董事辛第六十二次会议于2020年3月30日(星期一)以通讯表决方式召开。本公司董事共9人,8人参与表决,独立董事董安生先生因个人身体原因未能参与表决。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。经认真审议研究、董事全通过了如下议案:一、以8票赞成,0票反对,0票弃权,批准本公司2019年度未经审计业绩公告(A股)及2019年度未经审核业绩公告(H股),并按规定予以披露。本公司2019年度经审计的境内外年度报告,将在会计师完成相关审计工作后另行审议、披露度二、以8票赞成,0票反对,0票弃权,批准本公司《关于2019年度计提资产减值准备的议案》,并按规定予以披露。(详见附件1)本公司独立董事对本议案无异议(独立董事独立意见详见附件2)三、以8票赞成,0票反对,0票弃权,批准本公司《关于为本公司全资子公司重庆北辰台院置业有限公司提供担保的议案》,并按规定予以披露。(详见附件3)特批公告。

2020年3月31日

1.《关于 2019 年度计提资产减值准备的议案》 2.《独立董事关于 2019 年度计提资产减值准备的的独立意见》 4-%型业里尹大丁 2019 年度计提资产减值准备的的独立意见》 3.《关于为本公司全资子公司重庆北辰合悦置业有限公司提供担保的议案》 附件 1

北京北辰实业股份有限公司

北京北辰实业股份有限公司 关于 2019 年度计提资产减值准备的议案 为客观、公允地反映公司截至 2019 年年末的财务状况和经营状况,本着谨慎性 原则,本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所 属资产进行了减值测试。根据减值测试结果,公司 2019 年度计提资产减值准备人 民币 7.92 亿元。计提的主要减值准备具体情况如下: 1.应收款项的减值准备计提情况(含应收账款,其他应收款,长期应收款) 公司基于内部历史信用损失经验等数据,并结合当前状况和前瞻性信息(包括 宏观经济指标,行业市场环境和客户情况的变化等对历史数据进行了调整,对应 收款项的预期信用损失进行了评估,计提应收款项预期信用损失人民币 0.28 亿元。 2.存货的资产减值准备计提情况 期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价;年末在对存货进行全面盘点的

证券代码:601588

债券代码:122351

债券代码:135403

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:年末在对存货进行全面盘点的

基础上,对于存货因全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本 不可收回的部分,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其 可变现净值的差额提取。 2019年末,综合考虑房地产项目所在地的市场状况,项目自身的定位、开发及

销售计划等因素,公司对项目可变现净值进行了减值测试,对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试,2019年第四季度,公司需对房地产项目计提 存货跌价准备人民币 7.64 亿元。

北京北辰实业股份有限公司独立董事

无法无限关证股份有限公司组出重要 关于 2019 年度计提资产减值准备的独立意见 根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《北京北辰实业股份有 限公司章程》等有关规定,作为北京北辰实业股份有限公司(以下简称"公司")的独 立董事,我们对公司 2019 年度计提资产减值准备的相关事项进行了认真的了解和 审查,并作出如下独立意见:

申宣, 升下印如广发型总规: 本次计提资产减值准备基于谨慎性原则, 符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定, 符合公司资产的实际情况; 计提减值准备的审批程序合

公告编号:临 2020-010

法合规;未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况,同意本次计

北京北辰实业股份有限公司 独立董事:符耀文、吴革 2020年3月30日

附件3 北京北辰实业股份有限公司关于为本公司 全资子公司重庆北辰合悦置业有限公司提供担保的议案 鉴于重庆北辰合悦置业有限公司(以下简称"重庆北辰合悦")拟向光大兴陇信 托有限责任公司(以下简称"光大信托")申请不超过人民币 10 亿元(人民币壹拾亿元整)的信托贷款,并拟签署(光大兴陇信托有限责任公司与重庆北辰合成党工程)

司信托贷款合同》(包括其任何有效修订及补充,以下简称"《信托贷款合 力。 批准本公司为重庆北辰合悦履行拟与光大信托签署的上述《信托贷款合同》项

下包括但不限于偿还信托贷款本息在内的全部义务提供本息全额无条件不可撤销 连带责任保证担保,担保的主债权本金金额累计不超过人民币10亿元(人民币壹 拾亿元整),具体担保事宜以本公司与光大信托签署的《保证合同》约定为准。

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

证券简称:北辰实业

债券简称:14 北辰 02

债券简称:16 北辰 01

## 北京北辰实业股份有限公司关于 2019 年度计提资产减值准备的公告

证券简称:北辰实业

债券简称:14 北辰 02

债券简称:16 北辰 01

北京北辰实业股份有限公司 监事会 2020年3月31日

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。 北京北辰实业股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")于2020年3月30日召开的第八届董事会第六十二次会议审议通过了《关于2019年度计提资产减值

2.存货的资产减值准备计提情况

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:年末在对存货进行全面盘占的 基础上,对于存货因全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本 不可收回的部分,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其 可变现净值的差额提取。

2019年末,综合考虑房地产项目所在地的市场状况,项目自身的定位、开发及销售计划等因素,公司对项目可变现净值进行了减值测试,对成本高于其可变现净 值的存货计提存货跌价准备。经测试,2019年第四季度,公司需对房地产项目计提 存货跌价准备人民币 7.64 亿元。

相关决策程序 本公司于 2020 年 3 月 30 日先后召开董事会审计委员会会议、董事会会议及监 事会会议,审议通过了《关于2019年度计提资产减值准备的议案》,并由独立董事

证券代码:601588

债券代码:122351 债券代码:135403

公司董事会审计委员会认为:本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企 公司董事会中分委员会从外:本次门提员)《《直律苗的状况程序行言中国证金会计准则、香港财务报告准则和公司会计政策、会计估计的相关规定、计提诚信后 2019 年度财务报表能够公允地反映公司资产状况和经营成果,同意公司 2019 年度计提资产减值准备的方案,并将该事项提交董事会审议。公司董事会认为:本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,公允地反映了公司资产状况,同意本次计提资产减值准备的方案。

公司独立董事认为:本次计提资产减值福基于谨慎性原则,符合中国企业会计准则、香港财务报告准则和公司的相关规定,符合公司资产的实际情况;计提减 值准备的审批程序合法合规; 未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况,同意本次计提资产减值准备方案。

公告编号:临 2020-009

公司监事会认为:本次计提级值推备的决策程序合法、依据充分:计提符合中国企业会计准则及香港财务报告准则等相关规定,计提后公允反映了公司资产状

况,同意公司本次计提减值准备。 三、2019年度减值计提对公司利润影响情况 2019年本公司计提资产减值准备将导致本公司合并财务报表信用减值损失及 存货资产减值损失分别增加人民币 0.28亿元,7.64亿元,公司合并财务报表利润总 额减少人民币 7.92亿元,净利润减少人民币 7.81亿元,归属于母公司股东的净利 润减少人民币 6.50亿元,对公司持续稳定经营无重大影响。

四、奋鱼又针 1.公司第八届董事会第六十二次会议决议;

2.公司第八届监事会第九次会议决议; 3.公司独立董事关于公司计提资产减值准备的独立意见。

北京北辰实业股份有限公司 董 事 会 2020年3月31日

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九次监事会决议公告

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

(A股)及2019年度未经审核业绩公告(H股),并对上述业绩公告文本的编制过程提出书面审核意见如下: 1、公司上述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;

就投资物业(含酒店)而言,随着我国对外开放进程持续推进,中国特色大国外交理念、"一带一路"合作倡议及区域合作不断深入,我国会展业正迎来更广阔的发展空间和新的机遇,并将进一步释放对酒店及餐饮等相关产业的拉动效应。2019年

底中央经济工作会重申要大力发展租赁住房,为公寓市场提供了良好的政策环境。

业发展"为指引,以地产快开发、会展稳运营作为发展基础,以创新驱动、高质量发展

作为发展动力,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

科学审慎获取土地资源。针对经济活力强、人口密度高的京津冀、长三角、粤港澳、成

渝圈等重点区域,公司将加大前期调研力度,坚持区域深耕,一城一策,积极获取优

质土地资源,为公司可持续发展保驾护航;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,主动迎合市场需求变化,优化产品结构,升级产品服务,增强企业综合竞争实力。发展模式创新方面,公司将聚焦地产开发主业,整合多样化资源,通过地产开发与会议展览、健康养老、文化创意等有机融合,挖掘协同发

公司将在坚持品牌化、市场化、专业化、标准化的运营基础上,加强顶层设计、整

体谋划,切实提升会展资源的整合能力,增强会展研究业务、会展主承办业务、会展

场馆受托业务等产业链内各业务端的关联性、系统性、协同性,更大限度的激发北辰会展产业的内在潜在发展空间,从而更快实现创建全国最具影响力的会展品牌企业

展下孕育的新机遇,激发各自优势,增强各业态合力,为公司业务发展提供新动力。

发展策略方面,公司将及时关注政策风向,把握投资节奏,紧抓城市发展机遇,

]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

(上接 C195 版)

(四)公司发展战略

力的会展品牌企业。

其高融合性、高延展性、高附加值的特点,努力推进与公司主营业务的交互融合,相

2、本公司上述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

以行为。 以 4 票赞成,0 票反对,0 票弃权,批准本公司《关于 2019 年度计提资产减

港联合交易所的各项规定: 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

了二零年,公司预计固定资产投资人民币7.3亿元,按工程进度付款,资金来 源安排为自有资金。 (五)经营计划

二零二零年,公司发展物业预计实现新开工面积108万平方米,开复工面积753

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。 (六)公司可能面对的风险

值准备的议案》,并按规定予以披露。(详见附件)

1、新型冠状病毒肺炎疫情的短期风险 零二零年初突发的新型冠状病毒肺炎疫情对二零二零年一季度的中国经济 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 情的爆发及相关防控措施的开展,公司房地产开发业务的开工面积及销售面积、投

针对上述风险,公司认真建立,健全疫情防控机制,统筹落实,开展疫情防控工作,截至目前基本实现全面复工复产。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",抓机遇、多途径促销售,另一方面将严格控制成本,提高资金使用效率;投资物业一方面将通过提升、优化服务,拓宽营销渠道,稳定并吸入2007年。 引客源,另一方面将在巩固现有业务和项目基础上,积极拓展新项目。

2、发展物业政策风险 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,将可能为房企在获得土地、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 7.64亿元。 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

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,人口净流人,房价收人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,拓展新型拿地方式,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、公司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酒店受托管理项目、 重大国务政务活动接待项目快速增加,公司对各类人才尤其是专业型人才与高级管 型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。

本公司已于二零一七年年度股东大会上,通过采纳股东分红回报规划(2018-2020),对公司利润分配做出制度性安排,建立了对投资者持续,稳定、科学的回报规划与机制,以保证利润分配政策的连续性和稳定性。董事会将按照本公司的股东分红回报规划,包括参考本公司以往年度的分红比例,于本公司聘请的审计机构对本 公司截至 2019 年 12 月 31 日止年度的经营业绩进行审计后,再考虑有关年度股息之

2、存货跌价准备 报告期内,综合考虑房地产项目所在地的市场状况,项目自身的定位、开发及销售计划等因素,公司对项目可变现净值进行了减值测试,对成本高于其可变现净值

的存货计提存货跌价准备。经测试,公司需对房地产项目计提存货跌价准备人民币

宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等)对历史数据进行了调整,对应收

宏观经价值价、们业印物环境相各厂间代的变代专为闪历实效编矩门 J 调整:对应收款项的预期信用损失进行了评估,计提应收款项预期信用损失人民币 0.28 亿元。
2. 存货的资产减值准备计提情况
期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:年末在对存货进行全面盘点的基础上,对于存货因全部或部分除旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可 变现净值的差额提取。

2019 年末,综合考虑房地产项目所在地的市场状况,项目自身的定位、开发及销售计划等因素,公司对项目可变现净值进行了减值测试,对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。经测试,2019 年第四季度,公司需对房地产项目计提 存货跌价准备人民币 7.64 亿元。

3、购买、出售或赎回本公司之上市证券

本公司于本年度内并无赎回本公司的上市证券。本公司及其附属公司于本年度 截至 2019 年 12 月 31 日,本公司雇员人数为 5,440 人,实行企业工资总额与企业经济效益挂钩的雇员酬金政策。除上述酬金政策外,本公司未向雇员提供认股计划。本公司定期对经营管理者提供培训,包括:经营管理、外语、计算机、业务知识及

政策法规等。培训方式包括:讲座、参观学习、考察等。 5、有关经审计年度业绩的公告 由于新型冠状病毒肺炎疫情的爆发及相关防控措施的开展,导致审计机构部分 现场审计工作受到延迟或限制,故此本公司截至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表的审计程序尚未完成,本公告所载的 2019 年度财务信息未经审计。本公司将于切实

、相关决策程序 本次 2019 年度未经审计业绩已经本公司董事会审计委员会审阅,并经本公司第

本公司不存在影响本次未经审计业绩公告内容准确性的重大不确定因素,但本 公告所载 2019 年度主要财务数据为初步核算数据,各项财务指标尚未经会计师事 务所审计,具体数据以本公司 2019 年经审计年度报告中披露的数据为准,敬请投资 者注意投资风险

五、备查文件

北京北辰实业股份有限公司

3、培育业务

健康养老方面,长沙北辰欧葆庭国际颐养中心的开业运营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自身服务管理经验,构 建完整的养老照护体系,更要站在政策层面和专业化视角,努力将养老地产与现有 房地产开发主营业务相互融合渗透,创造出可持续发展的养老开发模式。文化创意

方面,公司将不断剖析文化创意产业对其他产业领域的渗透和支撑作用,充分利用

公司将紧抓资本市场融资窗口期,充分利用"总部融资"模式的优势,适时开展 债权融资工作,进一步降低财务成本,强化项目现金管控力度,提高资金使用效率,持续拓宽多种融资途径,满足各板块项目建设运营资金需求。

万平方米,竣工面积 248 万平方米。克服房地产调控政策影响、二零二零年公司力争 实现销售 126 万平方米、签订合同金额(含车位)人民币 230 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

资物业和酒店的出租率及入住率在短期内将受到一定影响。

附件: 《关于 2019 年度计提资产减值准备的议案》 北京北辰实业股份有限公司

北京北辰买业股份有限公司 关于 2019 年度计提资产减值准备的议案 为客观、公允地反映公司截至 2019 年年末的财务状况和经营状况,本着谨慎性 原则,本公司根据中国企业会计准则及香港财务报告准则对合并范围内各公司所 属资产进行了城值测试。根据减值测试结果,公司 2019 年度计提资产减值准备人 民币 7.92 亿元。计提的主要减值准备具体情况如下: 1,应收款项的减值准备计提情记(含应收账款,其他应收款,长期应收款) 公司基于内部历史信用损失经验等数据,并结合当前状况和前瞻性信息(包括

高不下排升开发成本,而房价讨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

1、股息

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

务报表,并适时作出进一步公告。

内并无购买或出售本公司的上市证券。

可行情况下,尽快与本公司的审计机构沟通确定截至2019年12月31日止年度的财

八届董事会第六十二次会议和第八届监事会第九次会议审议通过。 四、风险提示

至本公司现任法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签字并盖章的比较式资产负债表和利润表。

董事会 2020年3月31日