

Disclosure

封七

(上接封八版)

十一、公司债券登记机构

Table with columns: Name, Address, Contact Info. Includes Chinese Securities Registration Company Shanghai Branch.

十二、保荐人(主承销商)收款银行

Table with columns: Name, Address, Contact Info. Includes Bank of Communications.

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系
发行人对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或其他利害关系。

第二节 担保事项

一、保证人的基本情况

(一)基本情况简介
1、公司名称:北京北辰实业集团公司
2、注册资本:700,000,000元
3、住所:北京市朝阳区北四环中路北辰东路8号
4、法定代表人:沙万泉
5、经营范围:承接会议、展览;接待国内外旅游者;出租汽车运营、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业广告;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出口业务;销售汽车(不含小轿车)、针纺织品、百货、食品、五金交电化工、家具、金银首饰、工艺美术品、音像制品、字画、厨房洗衣、机械电器设备、石油及制品、金属材料、木材、电子计算机设备、建筑材料、装饰材料、房屋锅炉管道维修;日用品修理;建筑机械、五金制品加工;仓储服务、场地、办公用房的出租;文化娱乐;剧场、饮食、电讯服务;仓储备映等。

(二)最近一年的主要财务指标
由中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告(中瑞岳华审字[2008]第1079号),北辰集团主要财务数据及财务指标如下:

Table with columns: Item, 2007年12月31日, 2007年. Includes Total Assets, Total Liabilities, etc.

Table with columns: Item, 2007年, 2006年. Includes Net Asset Return Rate, Current Ratio, etc.

三、资信状况

北辰集团1997年4月发起设立北辰实业。北辰实业同年5月即在香港发行H股,成为在香港上市的第一家国内房地产公司。北辰实业于2006年9月发行A股,并于2006年10月在上交所挂牌上市,从而使北辰集团成为国内第一家拥有A+H股房地产类上市公司的国有独资企业。

北辰集团作为北京市国资委下属的国有大型独资企业,资信状况良好,与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系,报告期内在偿还银行债务方面未发生违约行为。截至2007年12月31日,北辰集团银行存款中到期日在三个月以上的定期存款为621,880,000元,现金流充裕。

四、累计对外担保情况

北辰集团目前仍就06北辰债向保证人中国银行提供连带责任担保。具体情况为:北辰集团于2006年5月29日发行了15亿元的06北辰债,并由中国银行提供为期12个月的全额连带责任保证担保。根据反担保约定,从发债担保函生效之日至国家会议中心项目竣工后,到北辰实业办妥该项目房屋及土地抵押登记手续之日之期间,北辰集团向中国银行提供连带责任担保。

在国家会议中心项目建设期内,北辰实业以国家会议中心土地及在建工程向中国银行奥运村支行提供抵押,并已于2008年2月28日签署了《抵押合同》,并于3月20日办理了抵押登记。在国家会议中心项目竣工后,北辰实业以该项目中价值不低于25亿元的房产及土地向中国银行提供抵押并办妥抵押登记手续,原土地及在建工程抵押予解除。北辰集团反担保合同同时终止。除此之外,北辰集团未提供其他对外担保。

五、偿债能力分析

北辰集团具有庞大的资产规模,资产在近年来产生了较大升值,且自身盈利能力良好,整体偿债能力较强,能为北辰实业的债务偿付提供有效的保障。

北辰集团除控股北辰实业外,还经营国内外旅游、汽车租赁、剧场、电影放映、物业出租及管理,主要经营地为北京。截至2007年12月31日,北辰集团总资产229.79亿元,比2006年增长32.23%;主营业务收入46.21亿元,比2006年增长46.30%;净利润为4.06亿元,比2006年增长了54.21%。

北辰集团在亚奥商圈持有总面积约19.50万平方米的土地使用权,其账面价值较低,目前其市场价格价值增值明显,尚未在北辰集团财务报表中得到体现。截至2008年3月31日,北辰集团持有512万股招商银行股票(已于2008年2月28日流通)和203万股北京银行股票(将于2008年9月19日流通),具有较好的变现价值。此外,北辰集团还拥有知名度很高的亚运村汽车交易市场,由全资子公司北京亚运村汽车交易市场中心经营管理,该市场目前已成为北辰集团稳定的租金收入来源。

北辰集团秉承“打造品牌地产,争创一流会展”的经营理念,经过十余年的发展,品牌影响力逐渐加强,企业实力显著提升,资产规模及盈利水平在北京市国有大型企业名列前茅,未来的发展趋势良好,具有较强的偿债能力。

二、担保函的主要内容
1、被担保的债券种类、数额
被担保的债券为5年期公司债券(附投资者在第3个付息日回售选择权),发行总额总计为不超过17亿元。

2、保证的方式
保证人承担保证的方式为无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

3、保证责任的承担
如发行人不能在募集说明书规定的期限内偿付本期债券本息,保证人应在收到债券持有人书面索赔要求后,根据《担保函》向债券持有人履行担保义务。债券受托管理人有权代理债券持有人要求保证人履行保证责任,债券受托管理人代理债券持有人发出的书面索赔要求符合《担保函》规定的书面索赔要求。

4、保证范围
保证人保证的范围包括本期债券的全部本金及利息,以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间
保证人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及本期债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求保证人承担保证责任的,保证人免除保证责任。

6、财务信息披露
本期债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权利对保证人的财务状况进行监督,并要求保证人定期提供会计报表等财务信息,保证人应当按照要求提供会计报表等财务信息。

7、债券的转让或出质
债券持有人依法将本期债券转让或第三方通过合法方式取得该债券权利的,保证人按照《担保函》的规定继续承担保证责任。

8、主债权的变更
经本期债券有关主管部门和债券持有人会议批准,本期债券利率、期限、还本付息方式等事项发生变更时,不需另行经过保证人同意,保证人继续承担《担保函》项下的保证责任。

一、本期债券的信用评级情况
经中诚信证券评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA-,本期债券的信用级别为AA。

二、信用评级报告的主要内容
(一)信用评级结论及标识所代表的涵义
本期债券的信用级别为AA-,根据中诚信评估债券信用级别的符号及定义,该级别反映了本期债券信用质量很高,信用风险很低。由于北辰集团为本期债券提供了无条件的不可撤销的连带责任保证担保,使得本期债券的信用级别上升为AA。

评级报告的内容摘要及揭示的主要风险
作为本期债券的资信评级机构,中诚信评估出具了信用评级报告。基于对发行人内部运营实力和外部环境的综合评估,中诚信评估肯定了发行人较好的区位优势、合理的产业布局、较强的行业竞争力以及较强的融资能力。同时,中诚信评估也关注到国家对房地产业加强宏观调控的背景下,房地产开发企业所面临的政策性风险,以及发行人在为了增加房地产业项目投入、扩大经营规模,债务规模相应增长所带来的财务风险。

1、优势
(1)区位优势。公司主要业务位于北京,区域内经济发展水平及居民收入水平、消费能力均居全国前列。

(2)合理的产业布局。经过多年发展,公司已形成发展物业、投资物业和商业零售三大业务板块,并具有一定竞争力,为公司未来发展奠定了良好基础;发展物业近年来快速发展,投资型物业和商业零售位于亚奥商圈,随着未来经营规模扩大,能够为公司提供稳定的利润和现金流。

(3)持续增强的盈利能力。公司2007年营业收入(合并财务报表口径下)为43.54亿元,同比增长53.12%,最近三年净利润(除少数股东损益)的复合增长率达43.25%,盈利能力显著增强。

(4)较强的融资能力。公司为上海、香港两地上市公司,同时与商业银行保持良好合作关系,融资渠道通畅,对公司的偿债能力形成良好保障。

2、关注
(1)房地产行业调控政策趋紧。针对房地产市场房屋销售价格上涨过快、住房供应结构不合理的现象,近年一系列较严格的行业调控措施相继出台,对年的发展带来一定的不确定性。

(2)债务规模增长,债务压力加大。公司近三年为了增加房地产业项目投入,扩大经营规模,公司通过银行信贷、发行06北辰债等途径筹措资金,截至2007年12月31日,借款及应付债券(合并财务报表口径下)合计已达71.32亿元,偿债压力加大。

(3)资金需求较大。为保证公司发展物业的持续发展,公司加大了土地储备力度,而随着土地储备支出增加和开发规模不断扩大,公司未来仍将面临较大的资金需求。

二、跟踪评级的有关安排
根据监管部门的要求,中诚信评估将在本期债券的存续期间对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信评估在本期债券的存续期间将对其风险程度进行全程跟踪监测,密切关注发行人公布的定期报告及相关信息。发行人同意配合中诚信评估跟踪评级有关的工作,向中诚信评估提供相关信息,中诚信评估将进行实地调查或电话访谈,及时进行分析,确定是否要对信用评级进行调整,并在中诚信评估网站和上证所网站对外公布。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况
(一)基本情况
1、名称:北京北辰实业股份有限公司

2、名称缩写:北辰实业
3、法定代表人:贺江川
4、住所:北京市朝阳区北辰东路8号

5、信息披露报纸名称:《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
6、A股上市交易所:上海证券交易所

A股简称:北辰实业
A股代码:601588
H股上市交易所:香港联合交易所

H股简称:北辰北星股份
H股代码:0588
二、设立及上市情况
1、设立
本公司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,由北辰集团于1997年4月2日独家发起设立的股份有限公司。

2、上市
经本公司1997年第一届股东大会决议、国家体改委体改生(1997)345号文《关于同意北京北辰实业股份有限公司转为境外募集股份并在上市地的批准》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,公司于1997年5月发行H股,并在香港联交所挂牌上市。

经本公司2003年类别股东大会、2003年临时股东大会批准,本公司于2006年9月发行A股,并于2006年10月在上交所挂牌上市。
(三)股本变化情况
1、股本公司成立。本公司于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。本公司于1997年5月以每股2.40港元发行H股61,480万股。后本公司又行使了超额配股权,超额配售9,222万股后,本公司的总股本为186,702万股。

3、A股首次公开发行。本公司于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。
(四)重大资产重组情况
本公司设立后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重组、出售、置换情况。

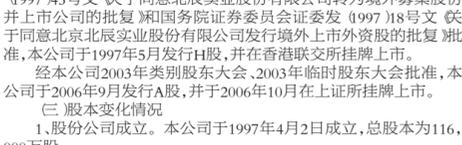
(五)股本总额及前十大股东持股情况
1、本次发行前公司的股本结构
截至2008年3月31日,本公司股本结构情况如下:

Table with columns: Share Type, Share Quantity, Share Ratio. Includes A股, H股, etc.

2、本次发行前公司前十大股东持股情况
截至2008年3月31日,本公司前十大股东持股情况如下:

Table with columns: Shareholder Name, Share Type, Share Ratio, Share Total, Locked Shares. Includes Beijing北辰实业集团, HKSSC, etc.

注:深圳市龙发国泰投资有限公司所持25,000,000股被质押或冻结。
二、发行人的组织结构
截至2008年3月31日,本公司组织结构图如下:



三、公司控股股东及实际控制人的基本情况

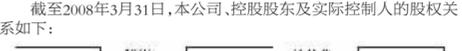
(一)公司控股股东情况介绍
截至2008年3月31日,北辰集团持有本公司股份1,160,000,000股,占股份总数的34.452%,北辰集团为本公司控股股东,北辰集团基本情况请见第二节“担保事项”。

根据中瑞岳华会计师事务所标准无保留意见的审计报告(中瑞岳华审字[2008]第1079号),截至2007年12月31日,北辰集团总资产为22,979,190,662元,所有者权益为10,153,956,360元;2007年度实现营业收入4,632,082,384元,净利润406,092,484元。

截至2008年3月31日,北辰集团所持有的本公司股票不存在被质押、冻结情况和权属纠纷。

(二)公司实际控制人情况介绍
本公司的实际控制人为北京市国资委。

(三)公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系
截至2008年3月31日,本公司、控股股东及实际控制人的股权关系如下:



四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

Table with columns: Name, Position, Gender, Age, Start Date, End Date, Shares Held, etc.

五、公司主营业务基本情况
(一)公司的主营业务
公司的经营领域:房地产开发、建设、物业购置及商品房销售;出租写字间、公寓、客房;住宿服务;物业管理;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);商业零售(包括代购、寄售)等。

公司的主营业务为:发展物业、投资物业和商业零售,其中发展物业包括多档次、多元化的房地产开发和经营;投资物业包括写字楼和公寓出租、酒店及会展业经营;零售商业目前以北辰购物中心为经营实体,未来将进行连锁发展,并重点经营亚奥商圈的零售商业项目。

(二)开发资质
本公司于2003年9月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[2003]368号),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。

(三)公司营业收入构成
公司最近三年主营业务收入(合并财务报表口径下)构成情况

Table with columns: Item, 2007年度, 2006年度, 2005年度. Includes Sales Development, Rental, etc.

2、公司最近三年主要产品的销售收入(合并财务报表口径下)情况表

Table with columns: Item, 2007年度, 2006年度, 2005年度. Includes Green Home Phase 1, 2, etc.

3、主营业务分地区情况
截至2008年3月31日,本公司的主营业务主要集中在北京地区。

(四)公司最近三年及一期房地产开发情况
公司最近三年及一期主要业务指标具体情况如下:

Table with columns: Year, New Area, Construction Area, etc.

第五节 公司的资信情况
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况
发行人在各大银行的资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系,获得各银行较高的授信额度,间接债务融资能力较强。

2007年1月1日至2008年3月31日期间,发行人拥有中国银行、建设银行、工商银行、招商银行、中信银行、北京银行等多家银行共计68.24亿元的授信额度。

二、与主要客户发生业务往来时,是否有严重违约现象
最近三年,发行人与主要客户发生重要业务往来时,未曾发生严重违约行为。

三、最近三年发行的债券以及偿还情况
经发改委“发改财金[2005]2800号”文核准及“发改财字[2006]952号”文批复,发行人于2006年5月29日发行06北辰债,发行总额为1,500,000,000元,期限为10年,此债券采用单利按年计息,固定年利率为4.1%,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。发行人发行该债券所得资金主要用于国家会议中心项目。

06北辰债由中国银行提供为期12个月的全额连带责任保证担保。从中国银行06北辰债发债担保函生效之日起,北辰集团向中国银行提供连带责任保证作为反担保。

在国家会议中心项目建设期内,发行人以国家会议中心土地及在建工程向中国银行奥运村支行提供抵押,并已于2008年2月28日签署了《抵押合同》,并于3月20日办理了抵押登记。根据发行人与中国银行的书面约定,国家会议中心项目竣工后,由发行人与中国银行认定的评估机构对国家会议中心项目进行评估,发行人以该项目中不低于25亿元的房产及土地向中国银行提供抵押并办妥抵押登记手续,原土地及在建工程抵押予以解除,北辰集团反担保合同同时终止。

截至2008年3月31日,公司已严格遵守《006年北京北辰实业股份有限公司公司债券发行章程》按约定支付利息。

四、本次发行后的累计公司债券余额
截至本次债券发行完成后,发行人的累计公司债券余额不超过32亿元,发行人最近一期经审计归属于母公司的净资产为82.32亿元,累计公司债券余额不超过最近一期经审计归属于母公司的净资产的40%。

第六节 财务会计信息

一、最近三年及一期主要财务指标

1、合并财务报表口径

Table with columns: Item, 2008年, 2007年, 2006年, 2005年. Includes Liquidity Ratio, Solvency Ratio, etc.

Table with columns: Item, 2008年, 2007年, 2006年, 2005年. Includes Accounts Receivable Turnover, Inventory Turnover, etc.

Table with columns: Item, 2008年, 2007年, 2006年, 2005年. Includes Operating Cash Flow, Net Cash Flow, etc.

2、母公司财务报表口径

Table with columns: Item, 2008年, 2007年, 2006年, 2005年. Includes Liquidity Ratio, Solvency Ratio, etc.

Table with columns: Item, 2008年, 2007年, 2006年, 2005年. Includes Accounts Receivable Turnover, Inventory Turnover, etc.

Table with columns: Item, 2008年, 2007年, 2006年, 2005年. Includes Operating Cash Flow, Net Cash Flow, etc.

二、最近三年加权平均净资产收益率和非经常性损益明细表

1、加权平均净资产收益率

Table with columns: Item, 2007年度, 2006年度, 2005年度. Includes Return on Equity, etc.

归属于母公司的所有者权益
归属于母公司的所有者净利润
全面摊薄净资产收益率(%)
加权平均净资产收益率(%)

归属于母公司的所有者净利润
归属于母公司的所有者净利润
全面摊薄净资产收益率(%)
加权平均净资产收益率(%)

2、非经常性损益明细表

Table with columns: Item, 2007年度, 2006年度, 2005年度. Includes Disposal of Non-current Assets, etc.

按原会计准则
非经常性损益对当期损益的影响数
归属于母公司的所有者净利润

按新会计准则
非经常性损益对当期损益的影响数
归属于母公司的所有者净利润

三、发行人资产负债结构变化

本期债券发行完成后,将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动:

- 1、相关财务数据模拟调整的基础日为2008年3月31日;
2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用,募集资金净额为17亿元;

3、本期债券募集资金拟用8亿元偿还商业银行贷款,减少流动负债,调整债务结构;拟用剩余资金补充公司营运资金;
4、假设公司债券发行在2008年3月31日完成。

基于上述假设,本期债券发行对公司财务状况的影响如下表:

合并资产负债表

Table with columns: Item, 2008年3月31日, 本期债券发行后. Includes Current Assets, Non-current Assets, etc.

母公司资产负债表

Table with columns: Item, 2008年3月31日, 本期债券发行后. Includes Current Assets, Non-current Assets, etc.

第七节 本次募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据发行人第四届董事会第十五次会议审议通过的《北京北辰实业股份有限公司关于不超过17亿元公司债券发行方案的议案》,本期债券募集资金拟用8亿元偿还商业银行贷款,调整债务结构;拟用剩余资金补充公司营运资金。通过上述安排,可以在一定程度上降低公司财务成本,改善公司债务结构。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响
本期债券发行完成后且根据上述募集资金运用计划予以执行后,发行人合并财务报表的资产负债率水平将由本期债券发行前的59.15%,略微增加至60.83%;非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的41.91%,增加至51.84%。

由于长期债权融资比例有所提高,降低了综合付息债务成本,发行人债务结构将逐步得到改善。

2、对发行人财务成本的影响
自2004年10月至2007年12月,央行9次宣布上调一年期存款基准利率,一年期贷款基准利率由5.31%提高到7.47%;自2004年4月至2008年5月,央行18次宣布上调银行存款准备金率,由7%上调至16.5%。未来市场利率仍存在上升的可能。发行固定利率的公司债券,有利于发行人锁定公司的财务成本,避免由于贷款利率上升带来的风险。

3、对于发行人短期偿债能力的影响
本期债券发行完成后且根据上述募集资金运用计划予以执行后,发行人合并财务报表的流动比率将由本期债券发行前的2.17增加至2.58。

发行人流动比率有了较为明显的提高,流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升,短期偿债能力增强。

综上所述,本次募集资金用于偿还商业银行贷款、调整债务结构和补充公司营运资金,可降低公司资金成本,节约财务费用,提高公司盈利能力,满足公司的营运资金要求。

第八节 备查文件

投资者可以查阅与本次发行有关的所有正式文件,具体如下:
一、发行人2005年、2006年和2007年的财务报告和审计报告;
二、保荐机构出具的发行保荐书;

三、发行人律师出具的法律意见书;
四、资信评级机构出具的资信评级报告;
五、担保协议书和担保函;

六、中国证监会核准本次发行的文件。
投资者可在上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn查阅本次发行的募集说明书及上述备查文件。