

股票代码：601588

股票简称：北辰实业

公告编号：临 2015-003



北京北辰实业股份有限公司

(北京市朝阳区北辰东路 8 号)

北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券上市公告书

证券简称： 14 北辰 01、14 北辰 02

证券代码： 122348、122351

发行总额： 人民币 25 亿元

上市时间： 2015 年 2 月 10 日

上市地： 上海证券交易所

保荐人、主承销商、债券受托管理人、上市推荐人



瑞银证券有限责任公司

北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层

二零一五年二月

第一节 绪言

重要提示

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“北辰实业”、“发行人”、“本公司”或“公司”）董事会成员已批准本上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券（以下简称“本次债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。本次债券发行前，发行人最近一期末净资产为 108.29 亿元人民币（截至 2014 年 9 月 30 日公司合并财务报表所有者权益合计），合并口径资产负债率为 69.71%，母公司口径资产负债率为 67.46%；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润 5.89 亿元（2011 年、2012 年及 2013 年合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次债券发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

注册名称:	北京北辰实业股份有限公司
英文名称:	Beijing North Star Company Limited
住所:	北京市朝阳区北辰东路 8 号
注册资本:	人民币 336,702 万元
成立日期:	1997 年 4 月 2 日
法定代表人:	贺江川
董事会秘书:	郭川

证券事务代表:	胡浩
股票上市地、股票简称及代码:	A 股: 上海证券交易所 股票简称: 北辰实业 股票代码: 601588 H 股: 香港联合交易所 股票简称: 北京北辰实业股份 股票代码: 0588
办公地址:	北京市朝阳区北辰东路 8 号
邮政编码:	100101
电话:	010-64991277
传真:	010-64991352
公司网址:	http://www.beijingns.com.cn
电子信箱:	northstar@beijingns.com.cn
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); 机械电气设备、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、清晰设备维修, 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)

二、发行人基本情况

（一）发行人主营业务本情况

1、公司的主营业务及主要产品用途

公司的主营业务为发展物业、投资物业和商业物业，其中：发展物业包括多档次、多元化的房地产开发和经营；投资物业包括酒店、会展业经营以及写字楼和公寓出租；商业物业目前立足于北京亚奥商圈，重点经营商圈内的商业物业项目。

公司秉承“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造发展物业、投资物业、商业物业三业并举、三位一体的独特业务模式，坚持以投资物业、商业物业为稳定收益基础，以发展物业为利润增长来源的基本经营策略，努力实现创建全国大型一流房地产综合运营企业的战略目标。

（1）发展物业

发展物业目前集中于北京和长沙，包括住宅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。目前主要开发项目有绿色家园、顺义马坡、长河玉墅、碧海方舟、北辰香麓、北辰福第和长沙北辰三角洲项目。

（2）投资物业

投资物业包括会展、酒店、写字楼和酒店公寓业态，主要集中在亚奥商圈内。公司实施“会展联销”的业务策略，采取以会展业为龙头、带动商圈内酒店、公寓等其他业态共同发展的一体化专业经营模式。投资物业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、北辰五洲皇冠国际酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心和北辰汇园酒店公寓等。

公司持有的投资物业情况：

序号	物业名称	建筑面积 (万平方米)	物业概况及定位
1	国家会议中心及配套项目	53.40	其中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、大中型展览项目及节庆活动。配套包括北辰世纪中心写字楼（甲级写字楼），北辰洲际酒店（五星级）与国家会议中心大酒店（四星级），主要客户包括各类商务客人

2	北京国际会议中心	6.19	主要面向中高中小型会议及配套展览
3	北辰五洲皇冠国际酒店	5.70	五星级酒店，共 477 间客房；主要客户群体为商务散客和高端会议
4	北辰五洲大酒店	4.26	四星级酒店，共 538 间客房；主要为会议提供配套住宿服务，同时面向商务散客
5	北辰时代大厦	13.12	甲级写字楼，位于亚奥商务核心，毗邻鸟巢与水立方等区域标志建筑。配套包括时代名门百货和北辰购物中心生活广场，主要经营精品百货和精品超市，满足中高端消费需求
6	北辰汇园酒店公寓	18.48	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（其中 1 栋正在改造中）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
7	北辰汇宾大厦	3.78	甲级写字楼，俯瞰奥运中心区及鸟巢，以中小户型为主的差异化定位与公司其他写字楼物业形成搭配
8	北辰汇欣大厦	4.75	甲级写字楼，系亚奥区域内首批甲级写字楼之一，以中小户型为主的差异化定位与公司其他写字楼物业形成搭配
9	汇珍楼	0.63	商业出租物业，位于亚奥商圈北辰购物中心南侧，地理位置优越，客流量大

(3) 商业物业

本公司商业物业立足北京亚奥商圈区域，连锁发展北辰购物中心亚运村店、北辰购物中心北苑店等商业项目，逐步形成以购物中心业态、百货业态、超市业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。在具体经营过程中，公司主要以自营、联营、租赁等方式经营上述项目中的百货及超市等业态。其中自营包括经销及代销方式，由本公司负责商品的采购、库存管理、销售等；在联营模式下，公司与其他商业零售企业合作经营，并基于销售金额按照一定比例收取费用；在租赁模式下，公司将所持有商业物业项目的经营场所向其他商业零售企业出租并收取租金，不参与零售业务的实际经营。

公司持有的商业物业情况：

序号	物业名称	建筑面积 (万平方米)	物业概况及定位
1	北辰购物中心 亚运村店	3.05	为北京北部城区规模最大的百货商厦之一
2	北辰购物中心 北苑店	6.50	位于绿色家园 B5 区，为社区型购物中心

2、开发资质

本公司于 2003 年 9 月获得中华人民共和国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，有效期至 2015 年 12 月 31 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。

此外，本公司从事房地产开发业务的下属子公司均获得了中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业资质证书。

本公司下属子公司获得房地产开发企业资质证书情况：

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	北京北辰房地产开发股份有限公司	四级	CY-A-0647	2017 年 5 月 22 日
2	长沙北辰房地产开发有限公司	一级	建开企 [2013]1350 号	2016 年 12 月 5 日
3	北京姜庄湖园林别墅开发有限公司	四级	CY-A-X0213	2017 年 4 月 25 日
4	北京天成天房地产开发有限公司	四级	CP-A-2032	2016 年 6 月 30 日
5	长沙世纪御景房地产有限公司	四级	湘 A441272	2017 年 3 月 31 日

3、公司营业收入构成

(1) 公司最近三年及一期主营业务收入（合并财务报表口径下）构成情况

单位：元

项目名称		2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
出售开发产品业务	营业收入	1,410,924,694	2,957,760,683	3,205,908,611	1,684,241,643
	营业成本	845,918,902	1,719,007,637	2,029,017,951	865,024,831
	毛利率（%）	40.05	41.88	36.71	48.64
商业零售业务	营业收入	157,344,906	348,179,970	379,835,991	404,834,267
	营业成本	99,268,748	218,506,960	219,557,616	252,231,231
	毛利率（%）	36.91	37.24	42.20	37.70
投资物业和酒店业务	营业收入	971,457,275	2,084,857,520	2,038,593,287	1,760,228,363
	营业成本	388,914,198	788,913,757	798,825,271	738,971,098
	毛利率（%）	59.97	62.16	60.81	58.02

(2) 主营业务分地区情况

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司的主营业务主要集中在北京及长沙地区。2011 年，公司主营业务主要集中在北京地区。2012 年，长沙北辰三角洲项目部分实

现竣工入住，当年结转销售收入 203,048 万元，占 2012 年本公司主营业务收入的 35.5%。2013 年度，长沙北辰三角洲项目结转销售收入 160,004.51 万元，占 2013 年本公司主营业务收入的 29.2%。2014 年 1-6 月，长沙北辰三角洲项目结转销售收入 72,156.06 万元，占 2014 年 1-6 月公司主营业务收入的 27.96%。公司最近三年及一期在上述两个地区营业收入情况如下：

单位：元

	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
北京地区	1,859,301,226	3,887,837,436	3,689,799,512	3,950,277,634
长沙地区	721,560,621	1,600,045,051	2,030,477,634	-

(3) 公司最近三年主要产品的营业收入（合并财务报表口径下）情况

单位：元

产品名称	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
绿色家园	11,776,857	182,687,695	644,419,610	946,270,081
香山清琴	-	125,244,000	90,000,000	104,625,975
北辰香麓 A 区	1,546,339	775,186,505	56,301,999	-
北辰香麓 B、C、D 区	300,226,411	-	241,775,198	592,431,390
北辰福第	163,336,632	92,374,996	142,934,170	40,914,197
长沙北辰三角洲项目	721,560,621	1,600,045,051	2,030,477,634	-
碧海方舟北区	212,477,834	179,572,996	-	-
其他	-	2,649,440	-	-
合计	1,410,924,694	2,957,760,683	3,205,908,611	1,684,241,643

4、公司最近三年及一期发展物业开发情况

公司最近三年及一期发展物业主要指标具体情况如下：

年份	新开工面积 (万平方米)	开复工面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)	结算面积 (万平方米)	结算金额 (亿元)
2014 年 1-6 月	-	200.34	49.80	6.49	11.26	7.84	14.11
2013 年度	77.41	251.5	51.17	28.76	38.05	21.06	29.58
2012 年度	54.38	230.24	55.25	26.44	37.55	33.00	32.06
2011 年度	36.31	186.87	11.01	24.18	28.60	10.08	16.84

注 1：销售面积是指报告期已经和买受人签订了商品房买卖合同的物业建筑面积，包括期房销售面积和现房销售面积。

注 2：销售金额是指报告期已经和买受人签订了商品房买卖合同的物业合同金额，包括期房预售金额和现房销售金额。

注 3：结算面积是指报告期已经和买受人签订了商品房买卖合同，并在报告期完成移交手续的物业建筑面积。

注 4: 结算金额是指在会计上已经确认为当期收入的物业所对应的收入金额, 即会计核算所指的当期“房地产销售收入”(合并财务报表口径下)。

(二) 发行人设立及上市情况

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, 由北京北辰实业集团有限责任公司于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)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, 本公司于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, 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) 发行人股本变化情况

1、股份公司成立。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售权, 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购买、出售、置换情况。

(五) 本次发行前公司的股本情况

1、本次发行前公司的股本结构

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司股本结构情况如下：

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
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%
合计	3,367,020,000	100.000%

2、本次发行前公司前十大股东持股情况

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司前十大股东持股情况如下：

单位：股

股东名称	股份性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量
北京北辰实业集团有限责任公司	国有法人股	34.482%	1,161,000,031	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人股	20.226%	680,998,498	0
北京王府井百货（集团）股份有限公司	国有法人股	4.069%	137,000,000	0
中航鑫港担保有限公司	境内非国有法人股	2.185%	73,573,353	0
山西信托股份有限公司—信海六号集合资金信托	境内非国有法人股	1.074%	36,175,682	0
山西信托股份有限公司—信海七号集合资金信托合同	境内非国有法人股	0.891%	30,000,000	0
中国农业银行股份有限公司—新华优选分红混合型证券投资基金	境内非国有法人股	0.763%	25,697,864	0
中信信托有限责任公司—中信信托·稳健	境内非国有法人股	0.476%	16,043,680	0

分层型证券投资集合 资金信托计划 1318C 期				
中国建设银行股份有 限公司－新华钻石 品质企业股票型证券 投资基金	境内非国有 法人股	0.436%	14,693,490	0
山西信托股份有限公 司－信海五号集合 资金信托	境内非国有 法人股	0.227%	7,656,042	0

注：HKSCC NOMINEES LIMITED 拥有的公司 H 股股份，为代表多个客户持有。

三、发行人的相关风险

(一) 财务风险

1、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）方式购买本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，本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。截至 2014 年 6 月 30 日，本公司为买受人抵押贷款提供阶段性担保余额为 2,302,872,027 元。占本公司净资产（含少数股东权益）的 21.47%。

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。

2、资产负债率上升的风险

截至 2014 年 6 月 30 日（未经审计）、2013 年 12 月 31 日（经审计）、2012 年 12 月 31 日（经审计）和 2011 年 12 月 31 日（经审计），本公司资产负债率（合并财务报表口径）分别为 69.25%、66.82%、65.42% 及 66.02%。资产负债率（母公司报表口径）分别为 66.78%、64.33%、63.92% 及 63.64%。近年来公司加大对业务的投入，需要通过银行借款补充营运及开发资金，同时，房地产行业作为资本密集型行业，用于购置土地使用权等购买生产经营资料的资本性支出需求较大。就房地产行业而言，除通过自有资金进行发展外，房地产企业需要通过银行贷款和其他债务融资工具以满足日常经营需要，致使房地产企业的资产负债率水

平普遍处于较高水平。报告期内，公司资产负债率与国内上市房地产公司的平均水平相当。

随着本公司经营规模的扩大，未来的负债规模可能继续增长，而资产负债率的上升可能对公司的融资能力和融资成本产生影响。因此，合理的资产负债结构对本公司的经营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司可能面临一定的财务风险。

3、存货相关风险

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司存货余额(合并财务报表口径下)共计 224.88 亿元，占本公司流动资产总额的比例为 80.34%，占资产总额的比例为 64.48%，2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 1-6 月，公司存货周转率（合并财务报表口径下）分别为 0.12、0.17、0.14 及 0.13。

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，将有可能对公司周转率和流动性造成不利影响。

4、偿债风险

本公司于 2006 年 5 月 29 日发行了 15 亿元 10 年期公司债券(即 06 北辰债)，该期债券将于 2016 年 5 月到期，届时本公司需偿付当期利息及 15 亿元本金。

2011 年至 2013 年，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为 0.68 亿元、4.74 亿元及 11.34 亿元，呈逐年稳步增长趋势。期末现金余额分别为 28.08 亿元、25.77 亿元及 31.96 亿元，保持相对稳定。同时，公司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，截至 2014 年 6 月 30 日，公司拥有多家银行共计 136 亿元的整体授信额度，稳定的间接债务融资渠道将协助公司未来获取所需资金。

上述因素将对 06 北辰债以及本次拟发行债券的按时还本付息提供资金支持。但是，若本公司未来资金状况发生重大不利变化，可能对本次债券的按时还本付息造成一定的不利影响。公司将综合考虑 06 北辰债到期时点以及还本付息等因素，合理设计本次债券期限结构，并合理安排未来资金使用计划，进一步确保本次债券未来的按时还本付息。

此外，公司存货及其他流动资产的变现能力是衡量公司短期偿债能力的重要

指标。截至 2014 年 6 月 30 日，公司存货余额为 224.88 亿元，其中已实现预售的存货销售金额为 44 亿元。若公司现金流不足，可通过变现货币资金、应收账款以及已实现预售的存货外的其他流动资产获取资金，为偿债提供支持。

若公司房地产开发项目进度未符合预期，造成项目产品未能及时达到预售条件，无法销售变现，或者是已预售房源退房，将有可能影响公司存货变现能力，此外，若房地产市场发生重大不利变化，也将可能影响公司存货变现能力，从而在公司现金流不足的情况下有可能影响本次债券应急偿债能力。公司目前项目开发进度符合预期，未来亦将积极确保项目产品按计划推进开发，此外，公司还将综合考虑自身情况及市场状况制定有针对性的销售策略，确保公司资金稳定。

5、抵押借款金额较大的风险

截至 2014 年 6 月 30 日，本公司抵押借款余额共计 106.79 亿元，占公司总负债比例为 44.22%，金额较大。公司抵押借款中，一年内到期的抵押借款为 13.39 亿元，占一年内到期的非流动负债余额比例为 84.26%；长期借款中抵押借款为 93.41 亿元，占长期借款余额比例为 88.20%。本公司抵押借款中的开发贷款以公司部分在开发项目作为抵押，物业贷款以公司持有的部分经营性物业作为抵押。

报告期内，公司贷款偿还率及利息偿还率均为 100%，未出现逾期偿还或无法偿还借款本金及利息的情况。

公司持有的投资物业（含酒店）及商业物业持续为公司获得较为稳定的现金流入，同时，随着公司未来发展物业项目的开发并销售，将为公司偿还上述抵押贷款提供资金保障。此外，公司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，截至 2014 年 6 月 30 日，公司拥有多家银行共计 136 亿元的整体授信额度，稳定的间接债务融资渠道将有助于公司未来获取所需资金。

若未来公司未能足额按期偿付上述抵押借款，导致公司抵押资产被冻结和处置，将对公司正常经营活动造成不利影响，从而有可能影响本次债券的按时还本付息。公司将综合考虑本次债券到期还本付息的因素，合理设计本次债券期限结构，以符合公司未来资金使用计划，进一步确保未来本次债券的按时还本付息。

6、经营活动现金流波动的风险

2011 年至 2013 年，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为 0.68 亿元、

4.74 亿元及 11.34 亿元，呈逐年稳步增长趋势。2014 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额为 0.46 亿元，较 2013 年同期减少 6.67 亿元，主要是由于受开发周期影响，公司房地产开发项目可售房源减少所导致的销售商品、提供劳务收到的现金比 2013 年同期减少 3.91 亿元，此外，公司收到其他与经营活动有关的现金（包括房租押金、保证金、代收契税、公共维修基金等）减少了 1.21 亿元以及支付的各项税费增加了 1.14 亿元。若公司未来受到上述开发周期性因素的影响，则公司短期内可能将面临经营活动现金流波动的风险，可能对本次债券本息偿付能力产生不利影响。截至目前，公司各项目开发进度符合预期，且现有项目及土地储备对公司未来的经营及销售可提供一定保障，以确保本次债券的按时还本付息。

（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发行人待开发的储备土地及所处环境造成不利影响，将有可能给发行人经营带来风险。

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、工程质量的的风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的各项工作，本公司针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量管理控制规定，但若管理出现问题或质量监控出现漏洞，造成工程质量出现问题，可能对公司的品牌和经营业绩产生一定影响。

3、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，将有可能造成开发项目的进度延缓和成本上升。

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，随着限购、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，也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。

2014年1-6月，受到房地产项目开发及结算周期性因素影响，公司当期可售房源以及结转收入规模均较2013年同期有所减少，从而造成公司2014年1-6月营业收入以及经营活动产生的现金流量净额较2013年同期均有所下降。其中公司合并口径下实现营业收入较2013年同期下降9.66%，经营活动产生的现金流量净额较2013年同期减少6.67亿元。

截至2014年上半年，公司项目开发进展符合计划，但项目开发及结算周期性因素仍然对公司2014年1-6月实现的营业收入、利润以及现金流情况产生了一定影响。未来，上述周期性因素有可能对公司短期内的经营业绩以及现金流情况造成影响。

5、市场风险

房地产行业受到宏观调控政策以及经济周期性因素影响较为明显。2008年受全球金融危机影响，全国商品房销售面积同比下降14.72%，其中，北京同比下降达38.65%。2010年随着更为严厉的房地产调控政策陆续出台，成交均价涨幅再次受到压制，增幅均低于之前年度平均值。

2012年起，随着刚需和改善性需求的逐步释放，房地产市场逐渐回暖，全国商品房成交均价为5,791元/平方米，比2011年增长7.7%，增幅加大0.8个百分点。2013年二季度，随着“国五条”和北京市地方细则的发布实施，北京市房地产市场成交量及成交价增速有所回落。但长沙房地产市场受刚性需求和改善

性需求大量入市的影响，住宅成交量有所上升。2013 年长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 1,660 万平方米和 956 亿元，同比分别上升 19.8%和 23.1%，商品住宅成交均价达到人民币 5,759 元/平方米，较 2012 年同期上涨 2.8%。2014 年上半年，北京房地产市场在严格限购、限贷政策和预期自住型商品房集中入市的综合影响下，成交量有所下滑，虽然交易价格继续增长，但增速有所回落。土地市场尽管较 2013 年同期大幅增长，但呈现出前高后低走势，二季度成交金额和溢价水平均较年初有所下滑。2014 年上半年北京市商品住宅销售面积和销售金额分别为 385 万平方米和人民币 765 亿元，同比分别下降 35.7%和 31.9%，平均售价为人民币 19,838 元/平方米，较去年同期上升 5.9%。长沙房地产市场由于购房者观望情绪影响，成交量和去化率有所回落，但销售价格仍保持相对平稳。2014 年上半年长沙房地产市场商品住宅成交面积和金额分别为 524 万平方米和人民币 295 亿元，同比分别下降 26.1%和 28.2%，商品住宅成交均价为人民币 5,628 元/平方米，与 2013 年同期基本持平。

虽然报告期内公司主要经营区域的房地产市场表现良好，但如果未来房地产市场产生波动，将可能对公司的销售及盈利情况产生影响。

（三）管理风险

本公司除通过北辰置地分公司直接从事房地产开发经营业务外，其他房地产开发业务主要由各子公司负责经营。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和日常运营产生影响。

（四）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，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。

1、住房消费政策引致的风险

(1) 房屋购买限制政策

2011年1月，国务院办公厅印发了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号），提出了严格的住房限购要求，对于省会城市、直辖市、计划单列市以及其他房价过高、上涨过快的城市的居民的购房数量进行限制。2013年2月颁布的《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）要求继续严格执行上述限购政策，并对上述政策进行了进一步完善。相关限购政策的实施限制了潜在购房者的购买能力，将可能对房地产企业在相关城市的产品销售情况产生影响，从而可能对房地产企业的销售和盈利能力造成一定影响。

(2) 住房消费贷款限制政策

我国目前严格实施差别化的住房消费信贷政策，相关政策对于购买首套住房、购买第二套（及以上）住房的贷款首付比例及贷款利率等，均做出了限制性规定。在此基础上，对于房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

如果购房按揭贷款首付比例以及贷款利率未来进一步上调，或者政府及有关部门出台其他类型的购房信贷限制性政策，将有可能导致潜在购房者获得购房融资支持的难度进一步增加，从而降低潜在购房者的购买力和购买意愿，对房地产企业的销售和盈利能力将可能造成一定影响。

2、住房供应结构调整引致的风险

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》（国发[2010]10号）提出调整住房供应结构的要求，对中小套型普通商品房、保障性住房等建设数量和比例做出明确规定，并要求房价过高、上涨过快城市大幅增加公租房、经适房、限价房的供应。在其后出台的相关房地产调控政策对上述要求进行了进一步强化及完善。在上述政策施行的背景下，房地产企业未来开发项目中的保障性住房、中小套型普通商品房等产品所占比例将有可能上升，而上述类型

的商品房售价通常受到限制，参与上述类型的项目建设有可能对企业未来产品结构和经营情况造成一定影响。

3、土地调控政策引致的风险

根据目前我国相关土地政策，与房地产企业相关的土地调控方式主要包括两方面。一方面，国家对土地供应环节的管理更加严格。2010年3月，《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发[2010]34号）在原有相关政策的基础上针对土地竞买、土地出让进行了进一步严格规范，对于土地出让底价、竞买保证金比例、出让价款首付款缴纳期限等方面做出了具体规定，从而对参与土地竞买的房地产企业提出了更高的要求。

另一方面，提高土地使用效率也是土地调控的重要组成部分，主要表现为进一步加大闲置土地处置力度，对于存在土地闲置现象的房地产企业采取包括征收土地闲置费、征缴增值地价、强制收回土地、处以罚款以及其他处罚及监管措施。

综合来看，国家土地调控政策进一步提高了房地产企业增加土地储备的难度和资金要求，同时，提高土地使用效率的相关调控政策也对房地产企业已取得项目的开发提出了更高要求。如果未来土地调控政策进一步收紧，将有可能对公司新增土地储备和可持续发展能力造成一定影响。

4、房地产企业融资政策引致的风险

我国目前针对商业银行发放房地产信贷做出了相关限制性规定，商业银行需在房地产企业满足一定前提条件的基础上，方可向其发放贷款，且发放贷款的形式及用途亦需满足相关要求。除信贷融资的相关限制性政策之外，房地产企业在目前阶段通过发行股票、债券等其他渠道进行融资亦需满足相关监管部门的额外审批要求。

我国对房地产企业融资的监管政策，在一定程度上造成了房地产企业融资渠道缩窄和融资成本提高。未来，如果针对房地产企业的融资限制性政策继续延续或进一步加强，将有可能对公司融资计划和融资成本造成影响。

5、税收政策调整引致的风险

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的特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。

2006年3月2日，财政部、国家税务总局颁布《关于土地增值税若干问题

的通知》(财税[2006]21号),对已竣工验收的房地产项目,凡转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积比例在85%以上,税务机关可以要求纳税人按照转让房地产的收入与扣除项目金额配比的原则,对已转让的房地产进行土地增值税清算。此后,国家税务总局在2006年12月及2009年颁布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)和《土地增值税清算管理规程》(国税发[2009]91号)中,进一步明确了土地增值税清算相关事项,并进一步提高了土地增值税清算相关要求。2010年5月,《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发[2010]53号)进一步加强了土地增值税预征工作力度,要求各级税务机关把土地增值税预征和房地产项目管理工作、销售不动产营业税结合起来;把预征率的调整和清算的实际税负与房价上涨的情况结合起来,使预征率更加接近实际税负水平,改变目前部分地区存在的预征率偏低、土地增值税征收与房价快速上涨不匹配的情况。

土地增值税清算政策和预征率的调整,将可能对公司销售的部分高利润率项目和公司的现金流造成一定影响。

2008年4月7日,《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》(国税函[2008]299号)要求位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城区和郊区的非经济适用房开发项目按照不得低于20%的预计利润率预缴企业所得税。2009年3月6日,国家税务总局颁布的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号)对房地产开发企业计税成本对象的确定原则、计税成本支出的内容、程序、核算方法以及适用范围等方面进行了进一步明确,对于在不同地区的房地产开发项目的计税毛利率分别作出了最低规定。所得税预缴政策的执行将可能对公司的现金流造成一定影响。

6、货币政策调整引致的风险

近两年来,国家正在加快推进利率市场化进程。2012年6月,中国人民银行发布通知将金融机构存款利率浮动区间上限调整为基准利率的1.1倍,将金融机构贷款利率浮动区间下限调整为基准利率的0.8倍。2013年7月,中国人民银行发布通知全面取消了金融机构贷款利率管制,允许贷款利率自由浮动。

全面放开贷款利率管制后,金融机构与企业协商定价的空间将进一步扩大,企业融资成本将会有可能面临一定幅度的波动。如果公司不能提升与金融机构的

议价能力，将可能面临融资成本提升的压力。

（五）其他风险

1、经营区域相对集中的风险

2011年，本公司营业收入全部来源于北京地区。2012年本公司长沙北辰三角洲项目部分实现竣工入住，当年结转销售收入203,048万元，占2012年本公司主营业务收入的35.5%。2013年度，长沙北辰三角洲项目结转销售收入160,004.51万元，占2013年本公司主营业务收入的29.16%。2014年上半年，北京地区实现销售收入185,930.12万元，占本公司主营业务收入的72.04%，长沙地区实现销售收入72,156.06万元，占本公司主营业务收入的27.96%。目前，本公司的营业收入主要来源于北京及长沙地区，本公司将利用已形成的品牌优势和业务经验，加快其他区域项目的选择和开发，加速在全国范围内各区域市场的布局，进而实现公司创建全国大型一流房地产综合运营企业的战略目标。在实现上述目标前，如果北京及长沙地区的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影响。

2、环保要求提高引致的风险

目前，本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。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券。

二、债券发行总额

本次债券的发行总额为人民币25亿元。

三、债券发行批准机关及文号

本次债券已经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]1302号文核准公开

发行。

四、债券面额

本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

五、债券品种及期限

本次债券分为两个品种。品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为人民币 10 亿元；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为人民币 15 亿元。

六、债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

本次债券 7 年期品种发行采取网上公开发行人和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式，5 年期品种采取网下面向机构投资者配售的方式发行。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二）发行对象

1、网上发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“登记公司”）开立的首位为 A、B、D、F 证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

2、网下发行：在登记公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

七、债券发行的主承销商及承销团成员

本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销，认购金额不足 25 亿元的部分，全部由主承销商余额包销。

本次债券的保荐人、主承销商、债券受托管理人为瑞银证券有限责任公司，分销商为东兴证券股份有限公司和海通证券股份有限公司。

八、债券利率、计息方式和还本付息方式

本次债券为固定利率债券，采取单利按年计息，不计复利。在本次债券的计

息期限内，每年付息一次，到期还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

发行人和主承销商于 2015 年 1 月 19 日在网下向机构投资者进行了票面利率询价，根据网下向机构投资者询价统计结果，经发行人和主承销商充分协商和审慎判断，最终确定本次债券品种一的票面利率为 4.80%，品种二的票面利率为 5.20%。

本次债券的起息日、付息日及兑付日如下：

1、起息日：2015 年 1 月 20 日。

2、付息日：

品种一：2016 年至 2020 年每年的 1 月 20 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

品种二：2016 年至 2022 年每年的 1 月 20 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

3、兑付日：

本次债券品种一的兑付日为 2020 年 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年的 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本次债券品种二兑付日为 2022 年 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年的 1 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

九、债券信用等级

经联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用评级”）综合评定，发行人主体信用级别为 AA+，本次债券信用级别为 AA+。

十、募集资金的验资确认

本次债券发行总额为人民币 25 亿元，其中网上发行规模为 0.5 亿元，网下发行规模为 24.5 亿元。本次债券扣除发行费用之后的净募集资金已于 2015 年 1 月 23 日汇入发行人指定的银行账户。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券网上认购资金、网下认购资金以及募集资金的到位情况分别出具了编号为普华永道中天验字(2015)第 077 号、普华永道中天验字(2015)第 078 号、普华永道中天验字(2015)第 082 号的验资报告。

十一、担保情况

本次债券无担保。

十二、回购交易安排

经上证所同意，本次债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本次债券将于 2015 年 2 月 10 日起在上证所挂牌交易。品种一简称为“14 北辰 01”，上市代码为“122348”；品种二简称为“14 北辰 02”，上市代码为“122351”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA+。

经上证所批准，本次债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券登记证明，本次债券已全部登记托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日以及 2014 年 6 月 30 日的财务状况和本

公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-6 月的经营成果及现金流量。

本公告所载 2011 年度、2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-6 月财务报告均按照中国企业会计准则编制。非经特别说明，本节中引用的 2011 年、2012 年和 2013 年合并财务报表和母公司财务报表财务数据均引自本公司经审计的 2011 年度、2012 年度和 2013 年度财务报告，2014 年 1-6 月财务数据引自本公司未经审计的 2014 年半年度财务报告。

公司 2011 年度、2012 年度合并财务报表及母公司财务报表已经普华永道中天会计师事务所有限公司进行了审计，2013 年度合并财务报表及母公司财务报表已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并均出具了标准无保留意见审计报告，分别为普华永道中天审字（2012）第 10039 号、普华永道中天审字（2013）第 10039 号、普华永道中天审字（2014）第[10039]号审计报告。本公司截至 2014 年 6 月 30 日六个月会计期间的财务报表未经审计。

一、最近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

合并资产负债表

单位：元

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	4,758,769,731	3,433,959,513	2,855,872,380	2,887,390,603
应收票据	-	3,781,459	-	-
应收账款	53,992,915	52,453,072	51,312,047	35,613,171
预付款项	649,890,285	467,610,566	422,651,365	439,740,106
应收利息	-	1,428,472	-	-
其他应收款	41,672,533	591,515,684	82,487,993	56,220,493
存货	22,488,330,490	20,566,153,225	18,898,021,522	17,883,333,660
流动资产合计	27,992,655,954	25,116,901,991	22,310,345,307	21,302,298,033
非流动资产				
长期股权投资	6,511,890	6,566,514	7,278,824	-
投资性房地产	4,811,830,576	4,868,697,887	4,944,317,282	5,293,763,003
固定资产	1,998,158,632	2,058,277,192	2,178,216,475	1,867,323,507
在建工程	40,582,128	27,470,446	1,878,675	230,875
无形资产	869,318	837,690	476,188	-
递延所得税资产	27,861,225	24,573,994	41,311,034	49,623,194

	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
非流动资产合计	6,885,813,769	6,986,423,723	7,173,478,478	7,210,940,579
资产总计	34,878,469,723	32,103,325,714	29,483,823,785	28,513,238,612
流动负债				
短期借款	1,200,000,000	1,250,000,000	1,200,000,000	700,000,000
应付账款	2,767,527,413	2,182,050,336	2,480,724,240	2,758,659,122
预收款项	5,264,771,000	4,919,311,927	3,983,168,604	3,664,700,844
应付职工薪酬	56,634,312	63,663,476	60,588,362	51,917,524
应交税费	512,674,776	521,040,943	495,716,053	360,538,145
应付利息	25,310,990	55,205,157	115,071,960	115,294,592
应付股利	43,583,390	1,162,190	1,162,190	1,162,190
其他应付款	600,103,236	778,962,071	570,198,181	549,359,565
一年内到期的非流动负债	1,588,750,000	2,170,174,803	3,117,889,001	1,579,000,000
流动负债合计	12,059,355,117	11,941,570,903	12,024,518,591	9,780,631,982
非流动负债				
长期借款	10,590,706,523	8,010,330,961	5,763,587,261	5,856,304,171
应付债券	1,495,265,705	1,494,098,893	1,491,821,362	3,177,488,337
长期应付款	6,934,815	6,934,815	7,745,000	8,666,000
递延收益	-	-	-	2,550,000
非流动负债合计	12,092,907,043	9,511,364,669	7,263,153,623	9,045,008,508
负债合计	24,152,262,160	21,452,935,572	19,287,672,214	18,825,640,490
股东权益				
股本	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	3,697,783,350	3,697,783,350	3,697,643,970	3,697,643,970
盈余公积	718,446,206	718,446,206	683,565,515	647,943,779
未分配利润	2,824,839,436	2,788,900,597	2,361,267,487	1,864,512,124
归属于母公司股东权益合计	10,608,088,992	10,572,150,153	10,109,496,972	9,577,119,873
少数股东权益	118,118,571	78,239,989	86,654,599	110,478,249
股东权益合计	10,726,207,563	10,650,390,142	10,196,151,571	9,687,598,122
负债及股东权益总计	34,878,469,723	32,103,325,714	29,483,823,785	28,513,238,612

合并利润表

单位：元

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业收入	2,589,897,772	5,504,990,841	5,735,903,865	3,968,933,244
减：营业成本	1,387,109,428	2,819,563,116	3,150,596,045	1,935,864,161
营业税金及附加	299,461,574	575,644,449	499,102,569	342,753,013
销售费用	96,675,405	252,525,236	272,203,029	180,286,762
管理费用	263,535,380	633,213,613	614,000,247	525,480,734
财务费用-净额	167,561,933	303,881,137	372,310,669	311,981,814

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
资产减值损失	0	16,919	16,721	136,051
投资收益/(损失)	-54,624	14,939,073	-1,721,176	-6,591,960
其中:对联营企业和合营企业的投资损失	-54,624	-712,310	-1,721,176	-6,591,960
二、营业利润	375,499,428	935,085,444	825,953,409	665,838,749
加: 营业外收入	1,164,438	2,088,489	7,149,803	1,882,156
减: 营业外支出	812,564	5,076,628	10,270,730	2,576,754
其中:非流动资产处置损失	558,979	2,592,625	5,902,657	1,019,721
三、利润总额	375,851,302	932,097,305	822,832,482	665,144,151
减: 所得税费用	100,973,835	235,012,613	213,268,433	174,242,202
四、净利润	274,877,467	697,084,692	609,564,049	490,901,949
归属于母公司股东的净利润	237,960,039	664,535,001	633,387,699	468,780,243
少数股东损益	36,917,428	32,549,691	-23,823,650	22,121,706
五、每股收益				
基本每股收益	0.07	0.20	0.19	0.14
稀释每股收益	0.07	0.20	0.19	0.14
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	274,877,467	697,084,692	609,564,049	490,901,949
归属于母公司股东的综合收益总额	237,960,039	664,535,001	633,387,699	468,780,243
归属于少数股东的综合收益总额	36,917,428	32,549,691	-23,823,650	22,121,706

合并现金流量表

单位: 元

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,792,260,699	6,577,672,575	6,198,964,688	5,492,988,448
收到其他与经营活动有关的现金	58,397,563	376,290,330	128,368,037	140,947,500
经营活动现金流入小计	2,850,658,262	6,953,962,905	6,327,332,725	5,633,935,948
购买商品、接受劳务支付的现金	1,850,609,685	4,215,483,303	4,183,264,195	4,035,015,300
支付给职工以及为职工支付的现金	284,992,351	641,370,845	580,849,213	519,521,995
支付的各项税费	597,257,316	836,790,083	653,202,776	813,462,717
支付其他与经营活动有关的现金	72,107,655	126,213,451	436,482,183	198,203,314
经营活动现金流出小计	2,804,967,007	5,819,857,682	5,853,798,367	5,566,203,326

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	45,691,255	1,134,105,223	473,534,358	67,732,622
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	-	5,973,611	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	718,215	868,147	3,651,940	178,974
收到其他与投资活动有关的现金	22,132,537	-	7,970,089	-
投资活动现金流入小计	22,850,752	6,841,758	11,622,029	178,974
处置子公司及其他营业单位产生的现金净额	-	37,220,744	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	51,071,574	162,043,008	48,726,520	82,870,572
投资支付的现金	-	552,917,700	9,000,000	4,940,000
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	10,000,000
投资活动现金流出小计	51,071,574	752,181,452	57,726,520	97,810,572
投资活动产生的现金流量净额	-28,220,822	-745,339,694	-46,104,491	-97,631,598
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	4,694,125,562	6,205,418,503	3,162,710,915	2,525,762,600
筹资活动现金流入小计	4,694,125,562	6,205,418,503	3,162,710,915	2,525,762,600
偿还债务所支付的现金	2,745,174,803	4,861,250,000	2,911,677,825	1,473,617,991
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	631,076,815	1,113,428,780	909,817,096	734,285,441
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	8,223,135	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,376,251,618	5,974,678,780	3,821,494,921	2,207,903,432
筹资活动产生的现金流量净额	1,317,873,944	230,739,723	-658,784,006	317,859,168
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额	1,335,344,377	619,505,252	-231,354,139	287,960,192
加:期初现金余额	3,196,256,930	2,576,751,678	2,808,105,817	2,520,145,625
六、期末现金余额	4,531,601,307	3,196,256,930	2,576,751,678	2,808,105,817

(二) 母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：元

资产	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
流动资产				

资产	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
货币资金	3,128,707,967	1,737,131,809	1,124,095,473	1,985,551,847
应收账款	48,890,585	44,690,485	44,460,477	26,273,268
预付款项	185,830,371	168,481,467	109,130,593	186,802,560
应收利息	1,168,750	1,428,472	-	-
其他应收款	11,790,354,267	11,413,129,231	13,290,480,922	10,783,281,419
存货	3,899,596,293	4,036,010,761	4,303,407,307	5,346,767,802
流动资产合计	19,054,548,233	17,400,872,225	18,871,574,772	18,328,676,896
非流动资产				
长期股权投资	2,069,669,572	1,821,174,196	3,519,071,806	3,491,792,982
投资性房地产	4,800,024,304	4,856,700,162	1,287,073,630	1,469,999,465
固定资产	1,975,920,976	2,034,577,889	1,753,889,409	1,254,878,907
在建工程	40,582,128	27,470,446	1,878,675	230,875
无形资产	869,318	837,690	476,188	-
递延所得税资产	21,415,608	15,818,839	16,312,203	11,424,780
非流动资产合计	8,908,481,906	8,756,579,222	6,578,701,911	6,228,327,009
资产总计	27,963,030,139	26,157,451,447	25,450,276,683	24,557,003,905
流动负债				
短期借款	1,200,000,000	1,250,000,000	1,200,000,000	700,000,000
应付账款	1,147,269,680	1,175,304,515	1,257,403,445	1,444,433,197
预收款项	1,028,342,176	1,204,832,884	1,026,019,833	1,109,320,679
应付职工薪酬	50,903,954	60,732,052	56,761,860	48,495,485
应交税费	318,237,634	319,617,066	298,027,510	210,491,721
应付利息	25,310,990	55,205,157	115,071,960	115,294,592
应付股利	42,421,200	-	-	-
其他应付款	1,180,684,163	1,080,108,504	1,932,623,359	1,379,390,393
一年内到期的非流动负债	1,588,750,000	2,170,174,803	3,117,889,001	1,579,000,000
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	6,581,919,797	7,315,974,981	9,003,796,968	6,586,426,067
非流动负债				
长期借款	10,590,706,523	8,010,330,961	5,763,587,261	5,856,304,171
应付债券	1,495,265,705	1,494,098,893	1,491,821,362	3,177,488,337
长期应付款	6,934,815	6,934,815	7,745,000	8,666,000
非流动负债合计	12,092,907,043	9,511,364,669	7,263,153,623	9,042,458,508
负债合计	18,674,826,840	16,827,339,650	16,266,950,591	15,628,884,575
股东权益				
股本	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000	3,367,020,000
资本公积	3,681,309,353	3,681,309,353	3,681,309,353	3,681,309,353
盈余公积	718,446,206	718,446,206	683,565,515	647,943,779
未分配利润	1,521,427,740	1,563,336,238	1,451,431,224	1,231,846,198
归属于母公司股东权益合计	9,288,203,299	9,330,111,797	9,183,326,092	8,928,119,330

资产	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
股东权益合计	9,288,203,299	9,330,111,797	9,183,326,092	8,928,119,330
负债和所有者权益总计	27,963,030,139	26,157,451,447	25,450,276,683	24,557,003,905

母公司利润表

单位：元

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业收入	1,511,000,605	3,267,483,573	3,263,022,800	3,504,638,238
减：营业成本	678,936,088	1,517,066,324	1,428,040,819	1,591,308,274
营业税金及附加	162,757,553	287,538,586	293,566,900	346,923,858
销售费用	45,980,404	103,634,788	110,163,965	101,158,885
管理费用	228,269,315	560,155,746	548,142,624	459,589,620
财务费用-净额	181,715,475	330,197,132	399,636,385	355,249,505
资产减值损失	-	16,919	16,721	136,051
投资收益/(损失)	-54,624	-324,231	-1,721,176	-6,591,960
其中：对联营企业和合营企业的投资损失	-54,624	-712,310	-1,721,176	-6,591,960
二、营业利润	213,287,146	468,549,847	481,734,210	643,680,085
加：营业外收入	1,163,787	1,922,499	4,494,274	1,725,241
减：营业外支出	757,533	4,351,146	7,780,622	2,088,707
其中：非流动资产处置损失	552,123	2,107,869	5,765,960	958,305
三、利润总额	213,693,400	466,121,200	478,447,862	643,316,619
减：所得税费用	53,580,698	117,314,295	122,230,500	163,032,567
四、净利润	160,112,702	348,806,905	356,217,362	480,284,052
归属于母公司股东的净利润	160,112,702	348,806,905	356,217,362	480,284,052
少数股东损益	-	-	-	-
五、每股收益				
基本每股收益	-	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	160,112,702	348,806,905	356,217,362	480,284,052
归属于母公司股东的综合收益总额	160,112,702	348,806,905	356,217,362	480,284,052
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

母公司现金流量表

单位：元

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
一、经营活动产生的现金流量				

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
销售商品、提供劳务收到的现金	1,370,051,019	3,537,046,909	3,263,978,250	3,273,489,454
收到其他与经营活动有关的现金	75,912,663	56,401,797	21,850,596	26,186,668
经营活动现金流入小计	1,445,963,682	3,593,448,706	3,285,828,846	3,299,676,122
购买商品、接受劳务支付的现金	601,093,597	1,179,832,552	1,000,890,098	636,573,781
支付给职工以及为职工支付的现金	242,727,176	485,191,621	471,267,031	386,807,646
支付的各项税费	250,439,707	488,660,598	329,468,223	627,355,240
支付其他与经营活动有关的现金	203,898,158	447,170,616	1,669,800,648	1,088,753,054
经营活动现金流出小计	1,298,158,638	2,600,855,387	3,471,426,000	2,739,489,721
经营活动产生的现金流量净额	147,805,044	992,593,319	-185,597,154	560,186,401
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	-	5,973,611	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	100,842	219,810	2,310,658	114,768
收到其他与投资活动有关的现金	2,088,592	-	7,970,089	-
投资活动现金流入小计	2,189,434	6,193,421	10,280,747	114,768
处置子公司及其他营业单位产生的现金净额	-	251,962	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	49,552,840	154,213,528	43,667,288	38,051,023
投资支付的现金	30,410,000	552,917,700	29,000,000	704,940,000
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	10,000,000
投资活动现金流出小计	79,962,840	706,879,266	72,667,288	752,991,023
投资活动产生的现金流量净额	-77,773,406	-700,685,845	-62,386,541	-752,876,255
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	4,694,125,562	6,205,418,503	3,162,710,915	2,525,762,600
筹资活动现金流入小计	4,694,125,562	6,205,418,503	3,162,710,915	2,525,762,600
偿还债务所支付的现金	2,745,174,803	4,861,250,000	2,911,677,825	1,473,617,991
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	625,330,286	1,023,122,645	854,158,202	761,577,785
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	3,370,505,089	5,884,372,645	3,765,836,027	2,235,195,776
筹资活动产生的现金流量净额	1,323,620,473	321,045,858	-603,125,112	290,566,824
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-

	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
五、现金净增加/(减少)额	1,393,652,111	612,953,332	-851,108,807	97,876,970
加:年初现金余额	1,725,118,427	1,112,165,095	1,963,273,902	1,865,396,932
六、年末现金余额	3,118,770,538	1,725,118,427	1,112,165,095	1,963,273,902

二、最近三年及一期主要财务指标

(一) 合并报表口径

项目	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
流动比率	2.32	2.10	1.86	2.18
速动比率	0.46	0.38	0.28	0.35
资产负债率	69.25%	66.82%	65.42%	66.02%
每股净资产(元)	3.15	3.14	3.00	2.84
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
净利润(亿元)	2.75	6.97	6.10	4.91
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	2.75	6.87	6.12	4.91
利息保障倍数	1.85	2.11	2.00	1.98
应收账款周转率(次/年)	97.13	105.90	130.89	59.18
存货周转率(次/年)	0.13	0.14	0.17	0.12
每股经营活动现金流量净额(元)	0.01	0.34	0.14	0.02
基本每股收益(元)	0.07	0.20	0.19	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.07	0.19	0.19	0.14
加权平均净资产收益率	2.23%	6.43%	6.43%	5.00%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	2.23%	6.33%	6.45%	5.01%

(二) 母公司口径

项目	2014年 6月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
流动比率	2.89	2.38	2.10	2.78
速动比率	2.30	1.83	1.62	1.97
资产负债率	66.78%	64.33%	63.92%	63.64%
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
应收账款周转率(次/年)	64.44	73.14	91.34	93.61

存货周转率（次/年）	0.34	0.35	0.30	0.28
------------	------	------	------	------

上述财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产÷流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债
- (3) 资产负债率=总负债÷总资产
- (4) 每股净资产=期末归属于母公司股东的净资产÷期末股本总额
- (5) 利息保障倍数=(利润总额+利息支出)÷利息支出
- (6) 应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额(2014年1-6月数据为年化后数据)
- (7) 存货周转率=营业成本÷存货平均余额(2014年1-6月数据为年化后数据)
- (8) 每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本总额
- (9) 每股净现金流量=现金流量净额÷期末股本总额

加权平均净资产收益率、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

三、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2008)》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。本公司最近三年及一期非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
非流动资产处置损益	-530,383	-2,446,244	-5,686,919	-981,691
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		-16,919	-16,721	-136,051
处置子公司产生的投资收益		15,651,383		
辞退福利		173,000	495,000	262,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	882,257	-541,895	2,565,992	287,093
所得税影响额	-87,969	-3,231,525	-121,867	100,941
少数股东权益影	343	212,731	1,129,254	-86,242

响额				
合计	264,248	9,800,531	-1,635,261	-553,950
占归属于母公司净利润比例	0.11%	1.47%	-0.26%	-0.12%

第六节 本次债券的偿付风险和偿债计划及其他保障措施

一、本次债券的偿付风险

发行人目前经营及财务状况正常。发行人最近三个会计年度实现年均可分配利润为5.89亿元（取自2011年、2012年及2013年合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。在本次债券存续期间，发行人所处的宏观环境和房地产行业状况等外部因素，以及发行人本身的生产经营变化，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，进而影响发行人按约定偿付本次债券本息。

二、偿债计划

本次债券的起息日为2015年1月20日，债券利息自起息日起每年支付一次。本次债券品种一的付息日为2016年至2020年每年的1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。本次债券品种二的付息日为2016年至2022年每年的1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

本次债券到期一次还本。本次债券品种一的兑付日为2020年1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年的1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本次债券品种二兑付日为2022年1月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2020年的1月20日（如遇法定节假

日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

三、具体偿债安排

（一）偿债资金主要来源于发行人日常经营产生的现金流

本公司2014年1-6月、2013年度、2012年度和2011年度经营活动现金流量净额（合并口径）分别为0.46亿元、11.34亿元、4.74亿元和0.68亿元。公司日常经营产生的现金流将为偿还本次债券本息提供保障。

（二）偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2014年6月30日，公司合并报表口径流动资产余额为279.93亿元，不含存货的流动资产余额为55.04亿元，其中货币资金47.59亿元，应收账款0.54亿元，预付款项6.50亿元，其他应收款0.42亿元。公司偿债应急保障方案可将流动资产中的货币资金、应收账款等及时变现，用于保障本次公司债券的偿还。

截至2014年6月30日，公司存货余额为224.88亿元，其中已实现预售的存货销售金额为44亿元。若公司现金流不足，可通过变现除前述货币资金、应收账款以及已实现预售的存货外的流动资产获取资金，为偿债提供支持。

若公司房地产开发项目进度未符合预期，造成项目产品未能及时达到预售条件，无法销售变现，或者是已预售房源退房，将有可能影响公司存货变现能力，此外，若房地产市场发生重大不利变化，也将可能影响公司存货变现能力，从而在公司现金流不足的情况下有可能影响本次债券应急偿债能力。公司目前项目开发进度符合预期，未来亦将积极确保项目产品按计划推进开发，此外，公司还将综合考虑自身情况及市场状况制定有针对性的销售策略，确保公司资金稳定。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司根据《公司债券发行试点办法》等法律法规的要求，制定了《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”），约定了债券持有人通过债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本次发行债券募集说明书“第五节 债券持有人会议”。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

公司按照《公司债券发行试点办法》聘请了瑞银证券担任本次公司债券的受托管理人，签订了《北京北辰实业股份有限公司2014年公司债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

本次债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在获知债券本息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护全体债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本次债券募集说明书“第六节 债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照公司财务管理制度的要求使用本次债券募集资金。公司指定相关部门牵头负责本次公司债券偿付工作，在每年的财务预算中落实安排本次公司债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息与本金的偿付及与之相关的工作。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准

备偿债资金用于每年的利息支付以及到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

上述重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：预计到期难以偿付利息或本金；订立可能对还本付息产生重大影响的担保合同及其他重要合同；发生重大亏损或者遭受超过净资产百分之十以上的重大损失；发生重大仲裁、诉讼；减资、合并、分立、解散及申请破产；拟进行重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停交易；中国证监会规定的其他情形。

（六）发行人承诺

根据公司2013年第一次临时股东大会的决议，公司股东大会授权董事会在出现预计不能或者到期未能按期偿付本次债券的本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等措施。

五、针对发行人违约的解决措施

公司保证按照本次债券募集说明书约定向债券持有人偿付本次债券本金及利息。若公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

如果公司未按时偿付本次债券本金和/或利息，对于逾期未付的本金和/或利息，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率的120%。

第七节 债券跟踪评级安排说明

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次债券存续期内，每年北辰实业公告年报后2个月内对北辰实业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。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上予以公布。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书披露之日，本公司最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

经公司2013年第一次临时股东大会批准，本次债券募集资金拟用于偿还公司债务、补充公司流动资金，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。通过上述安排，可以在一定程度上改善公司财务状况，优化公司债务结构。

在股东大会批准的上述用途范围内，本次债券募集资金拟用其中15.25亿元偿还银行贷款，以优化债务结构。

剩余部分扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金，以满足公司业务运营的需要，有助于进一步增强公司财务实力、优化资本结构。

第十节 其他重要事项

一、发行人对外担保情况

截至2014年6月30日，合并财务报表口径下，公司对外担保金额合计2,302,872,027元，占公司净资产（含少数股东权益）的21.47%。公司对外担保事项除向买受人提供住房抵押贷款的阶段性担保外，不存在其他对外担保事项。

公司向买受人提供住房抵押贷款的阶段性担保具体情况如下：

单位：元

项目名称	按揭款担保余额
绿色家园项目	111,498,118
碧海方舟项目	69,278,197
长河玉墅项目	5,625,533
北辰香麓项目	342,056,064
北辰福第项目	25,413,926
长沙北辰三角洲项目	1,746,270,093
其他	2,730,096
合计	2,302,872,027

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本上市公告书公告之日，公司存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚如下：

1、公司与北京建工集团有限责任公司（以下简称“建工集团”）的项目总承包工程合同纠纷

2005年4月20日，公司下属全资子公司北京北辰会议中心发展有限公司（以下简称“会议发展公司”）作为发包人与施工总承包人建工集团签订了《北京奥林匹克公园（B区）国家会议中心项目总承包工程合同》。工程于2009年10月30日完成竣工验收后，会议发展公司与建工集团就工程款结算数额产生了争议。

2011年11月，公司对会议发展公司实施整体吸收合并，并于2013年12月完成了会议发展公司的注销登记。上述合并完成后，会议发展公司的所有资产，包括但不限于固定资产、流动资产等财产并入公司；会议发展公司的负债及应当承担的其他义务和责任由公司承继。

2014年7月25日，建工集团向北京仲裁委员会递交了仲裁申请书，该申请于2014年8月1日获得北京仲裁委员会受理。依据建工集团提交的仲裁申请书，建工集团请求裁决公司支付赛时阶段完成施工但未结算的工程款共计人民币13,232,671.62元及自2008年5月3日起至付清之日止的迟延付款利息损失，同时请求裁决公司支付拖欠的赛后阶段拆除改造工程款共计人民币119,696,847.88元及自2009年10月30日起至付清之日止的迟延付款利息损失。此外，建工集团请求裁决公司承担建工集团因本案产生的律师费用人民币1,829,295.2元并承担全部仲裁费用。

2014年9月30日，建工集团再次向北京仲裁委员会递交仲裁申请书，诉称其在国家会议中心项目建设期间，代分包人陕西依林公司完成了幕墙专业工程A

标段的剩余工程施工，而公司一直拖欠该部分工程款未予支付，请求裁决公司支付工程款 17,916,093.04 元及自 2008 年 6 月 27 日起至付清之日止的迟延履行利息，并请求裁决公司承担建工集团因本案产生的律师费用人民币 179,160 元。

公司在收到北京仲裁委员会送达的上述仲裁申请书及证据材料后，组织相关人员进行查证核实，并委托北京金诚同达律师事务所作为公司代理人代理上述案件。目前，公司已向仲裁庭提出反请求，请求裁决建工集团赔偿公司因本案支出的律师代理费。截至本上市公告书公告之日，上述案件尚在审理阶段。

三、新增土地储备情况

于 2014 年 6 月 30 日后至本上市公告书公告之日，本公司新增土地储备情况如下：

1、武汉市东湖新技术开发区 P（2014）057 号住宅地块国有建设用地使用权

2014 年 7 月 3 日，本公司通过招拍挂方式以总价人民币 62,681 万元竞得武汉市东湖新技术开发区 P（2014）057 号住宅地块国有建设用地使用权。该地块位于武汉市高新技术开发区光谷新中心区域，净用地面积为 104,817.23 平方米（以实测面积为准），建筑面积不超过 24.1079 万平米，规划用途为居住用地。

2、杭州市萧山区萧政储出[2014]16 号地块国有建设用地使用权

2014 年 8 月 27 日，本公司通过招拍挂方式以总价人民币 105,010 万元竞得杭州市萧山区萧政储出[2014]16 号地块国有建设用地使用权。该地块位于杭州市萧山区蜀山街道，出让面积为 83,928 平方米，建筑面积不低于 193,034.4 平方米，不大于 234,998.4 平方米，规划用途为居住用地（含配套商业）。

3、北京市顺义区前进新城 01-02-09、01-02-10、01-02-07 二类居住用地、住宅混合公建用地、托幼用地地块国有建设用地使用权

2014 年 10 月 13 日，本公司与当代节能置业股份有限公司组成联合体成功竞得北京市顺义区前进新城 01-02-09、01-02-10、01-02-07 二类居住用地、住宅混合公建用地、托幼用地地块（「该地块」）国有建设用地使用权。该地块位于北京市顺义区，总建筑面积为 109,346 平方米。该地块将配建建筑面积不少于 25,300 平方米的限价商品住房，销售限价为人民币 13,000 元/建筑平方米。59,012 平方米居住用地全部用于建设自住型商品住房，房屋销售限价为人民币 18,000 元/建筑平方米，最大套型建筑面积不超过 90 平方米。该地块剩余面积将用于建设商

业及社区配套。

第十一节 有关当事人

一、发行人：北京北辰实业股份有限公司

住所：北京市朝阳区北辰东路 8 号

法定代表人：贺江川

联系人：郭川、胡浩

电话：010-64991277

传真：010-64991352

二、保荐人、主承销商、债券受托管理人：瑞银证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层

法定代表人：程宜荪

项目主办人：郑凡明、刘睿

项目组成员：贾楠、王珏、杨矛、黄澧博

电话：010-58328888

传真：010-58328964

三、分销商：

（一）东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：郑媛媛

电话：010-66555196

传真：010-66555103

（二）海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：傅璇、肖博元

电话：18911780800、010-88027151

传真： 010-88027190

四、发行人律师：北京大成律师事务所

住所： 北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人： 彭雪峰

电话： 010-58137799

传真： 010-58137788

经办律师： 张洪、陈晖、陈芬芬

五、主承销商律师：北京市天元律师事务所

住所： 北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

负责人： 朱小辉

电话： 010-57763888

传真： 010-57763777

经办律师： 孔晓燕、李海江

六、会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所： 上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

负责人： 李丹

电话： 021-23238888

传真： 021-23238800

注册会计师： 刘磊、徐涛、彭啸风

七、资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所： 天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

名称： 联合信用评级有限公司

法定代表人： 吴金善

电话： 022-58356998

传真： 022-58356989

八、收款银行：北京银行股份有限公司

开户名： 瑞银证券有限责任公司

开户行： 北京银行股份有限公司北辰路支行

账号： 20000019753300001927039

联系人： 王轩

联系电话： 010-84977089

传真： 010-84977981

九、本次债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所： 上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理： 黄红元

电话： 021-68808888

传真： 021-68804868

十、本次债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

法定代表人： 高斌

电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

第十二节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- 一、北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书；
- 二、北京北辰实业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书摘要；
- 三、发行人最近三年经审计的财务报告、最近一期未经审计的财务报告；
- 四、上市推荐人出具的上市推荐书；
- 五、发行人律师出具的法律意见书；
- 六、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 七、债券受托管理协议；
- 八、债券持有人会议规则；
- 九、中国证监会核准本次发行的文件；
- 十、其他有关上市申请文件。

自本上市公告书公告之日起,投资者可以到本公司及保荐人处查阅本上市公告书全文及上述备查文件,或登录上证所网站(<http://www.sse.com.cn>)查询本上市公告书。

(本页无正文,《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券上市公告书》之盖章页)

北京北辰实业股份有限公司



2015年2月9日

（本页无正文，《北京北辰实业股份有限公司 2014 年公司债券上市公告书》之盖章页）



瑞银证券有限责任公司

2015年2月9日