

证券代码：601588  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738  
债券代码：258224  
债券代码：258483  
债券代码：281968

证券简称：北辰实业  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1  
债券简称：25 北辰 F1  
债券简称：25 北辰 F2  
债券简称：26 北辰 F1

公告编号：临 2026-007

## 北京北辰实业股份有限公司 关于 2026 年度担保额度预计的公告

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法律责任。

### 重要内容提示：

● 北京北辰实业股份有限公司（下称“公司”或“本公司”）拟提请股东会，授权董事会有权审议公司及子公司（即公司合并报表范围内全资及控股公司，下同）为子公司、参股公司提供的担保，子公司为公司提供的担保，担保总额不超过人民币 230 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。

● 担保额度有效期自公司 2025 年年度股东会审议通过之日起至 2026 年年度股东会之日止。

● 本次担保额度预计尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。

### 一、担保情况概述

#### （一）担保的基本情况

为满足公司及其下属公司融资及经营需求，提高管理效率，现拟对 2026 年度公司及其下属公司新增担保进行预计，具体情况如下：

1. 担保主体及金额预计：担保主体包括公司及子公司为子公司、参股公司提供的担保，子公司为公司提供的担保，担保总额预计不超

过人民币 230 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）。

2. 担保方式：公司与下属公司之间提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押等。

3. 具体额度分配如下：

(1) 公司及子公司为全资子公司提供担保总额不超过人民币 150 亿元，其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 90 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 60 亿元；

(2) 公司及子公司为控股公司提供担保总额不超过人民币 20 亿元，其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 10 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 10 亿元；

(3) 公司及子公司为参股公司提供担保总额不超过人民币 10 亿元，其中：为资产负债率 70%以下的担保对象提供的担保总额不超过人民币 5 亿元，为资产负债率 70%以上的担保对象提供的担保总额不超过人民币 5 亿元；担保对象不属于公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、控股股东或实际控制人的关联人；

(4) 子公司为公司提供担保总额不超过人民币 50 亿元。

4. 担保额度有效期：自公司 2025 年年度股东会审议通过之日起至 2026 年年度股东会之日止。

5. 公司将视被担保人具体情况，要求其提供相应的反担保。

6. 对于超出本次担保授权额度范围的，严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

7. 公司与下属公司的各担保事项，按香港联合交易所有限公司证

券上市规则如构成交易，需另行遵守香港联合交易所有限公司证券上市规则下的适用要求，包括另行取得股东批准（如适用）。

## （二）本担保事项需履行的内部决策程序

公司于2026年3月27日召开第十届董事会第四十六次会议，会议以8票同意，0票反对，0票弃权，一致通过《关于2026年度担保额度预计的议案》。该议案尚需提交公司2025年年度股东会审议批准。

## 二、被担保人基本情况

（一）公司及子公司拟提供担保，截至2025年12月31日被担保业务主体的基本情况如下：

币种：人民币

| 序号                       | 公司名称            | 法定代表人 | 注册资本<br>(万元) | 业务性质        | 总资产<br>(亿元)   | 净资产<br>(亿元)   | 净利润<br>(亿元) | 公司持<br>股比例<br>% | 公司及子公<br>司对下属公<br>司额度分配<br>(亿元) |
|--------------------------|-----------------|-------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|---------------------------------|
| <b>一、全资子公司</b>           |                 |       |              |             |               |               |             |                 |                                 |
| 1                        | 北京北辰地产集团有限公司    | 李昕    | 985,909      | 房地产开发       | 136.00        | 119.32        | 4.93        | 100%            | 10                              |
| 2                        | 武汉光谷创意文化科技园有限公司 | 张华清   | 164,082      | 房地产开发       | 19.50         | 13.05         | -0.17       | 100%            | 10                              |
| 3                        | 长沙北辰房地产开发有限公司   | 郭屹    | 120,000      | 房地产开发、酒店及养老 | 88.44         | 43.21         | 0.46        | 100%            | 50                              |
| 4                        | 武汉北辰辰智房地产开发有限公司 | 曾亚丽   | 73,000       | 房地产开发       | 12.13         | 4.10          | 0.02        | 100%            | 10                              |
| 5                        | 武汉北辰辰慧房地产开发有限公司 | 曾亚丽   | 133,000      | 房地产开发       | 13.04         | 8.96          | -0.28       | 100%            | 10                              |
| <b>资产负债率70%以下全资子公司小计</b> |                 |       |              |             | <b>269.11</b> | <b>188.64</b> | <b>4.96</b> | <b>-</b>        | <b>90</b>                       |
| 6                        | 重庆北辰两江置业有限公司    | 谢雄    | 10,000       | 房地产开发       | 30.20         | -3.24         | -5.17       | 100%            | 20                              |
| 7                        | 杭州北辰京阳置业有限公司    | 邢德文   | 5,000        | 房地产开发       | 24.13         | -12.28        | -7.47       | 100%            | 10                              |
| 8                        | 廊坊市辰智房地产开发有限公司  | 牛昆    | 3,100        | 房地产开发       | 18.85         | -10.43        | -7.93       | 100%            | 10                              |
| 9                        | 廊坊市辰睿房地产开发有限公司  | 牛昆    | 3,100        | 房地产开发       | 5.67          | -4.55         | -2.05       | 100%            | 10                              |

|                   |                |    |         |         |        |        |        |      |        |
|-------------------|----------------|----|---------|---------|--------|--------|--------|------|--------|
| 10                | 北京辰纬企业运营管理有限公司 | 贺庆 | 50,000  | 房地产开发   | 8.07   | 1.16   | -0.30  | 100% | 10     |
| 资产负债率70%以上全资子公司小计 |                |    |         |         | 86.92  | -29.34 | -22.92 | -    | 60.00  |
| 全资子公司合计           |                |    |         |         | 356.03 | 159.30 | -17.96 | -    | 150.00 |
| <b>二、控股公司</b>     |                |    |         |         |        |        |        |      |        |
| 11                | 广州辰旭置业有限公司     | 陈杨 | 152,889 | 房地产开发   | 10.89  | 10.80  | -0.20  | 51%  | 10     |
| 资产负债率70%以下控股公司小计  |                |    |         |         | 10.89  | 10.80  | -0.20  | -    | 10     |
| 12                | 武汉辰展房地产开发有限公司  | 吴超 | 3,750   | 房地产开发   | 8.58   | -5.87  | -0.47  | 80%  | 10     |
| 资产负债率70%以上控股公司小计  |                |    |         |         | 8.58   | -5.87  | -0.47  | -    | 10     |
| 控股公司合计            |                |    |         |         | 19.47  | 4.93   | -0.67  | -    | 20     |
| <b>三、参股公司</b>     |                |    |         |         |        |        |        |      |        |
| 13                | 广州广悦置业有限公司     | 李强 | 119,803 | 房地产开发   | 5.25   | 4.7    | -0.89  | 49%  | 5      |
| 资产负债率70%以下参股公司小计  |                |    |         |         | 5.25   | 4.7    | -0.89  | -    | 5      |
| 14                | 武汉金辰盈创业业有限公司   | 汪波 | 5,000   | 房地产开发经营 | 4.33   | -2.5   | -0.36  | 49%  | 5      |
| 资产负债率70%以上参股公司小计  |                |    |         |         | 4.33   | -2.5   | -0.36  | -    | 5      |
| 参股公司合计            |                |    |         |         | 9.58   | 2.2    | -1.25  | -    | 10     |
| 总计                |                |    |         |         | 385.08 | 166.43 | -19.88 | -    | 180    |

(二) 鉴于上述担保额度分配是基于本公司目前业务情况，对未来12个月内拟提供担保的具体对象及其对应新增担保额度进行的预计，为提高工作效率，优化办理流程，在股东会审议批准的年度担保额度范围内，在担保实际发生时，授权董事会根据业务需要决定担保在上述各类被担保主体中的调剂，担保额度范围内具体可以进行如下调剂：

公司及子公司为全资/控股公司提供的担保额度，可在全资/控股公司相对应的预计额度范围内调剂使用。在调剂发生时，资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%的担保对象处获得担保额度。

公司及子公司为参股公司提供的担保额度，可在预计额度范围内

调剂使用。在调剂发生时必须同时满足：单笔调剂金额不超过公司最近一期经审计净资产 10%；资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%的担保对象处获得担保额度调剂，且获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况。

（三）上述担保情形包括公司及子公司（即公司合并报表范围内全资及控股公司）为子公司、参股公司提供的担保，同时包含以下情况：

（1）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

（2）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（3）公司及其控股子公司的担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（4）公司及其控股子公司的担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；

（5）按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保。

### 三、担保协议的主要内容

相关主体目前尚未签订相关担保协议，上述计划新增担保总额仅为预计发生额，上述担保尚需银行或相关机构审核同意，签约时间以实际签署的合同为准。

### 四、本次担保额度预计应履行的审议程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律、法规规定，公司第十届董事会第四十六次会议审议批准了本次担保额度预计的议案。

此项担保额度预计尚须获得 2025 年年度股东大会的批准。本次担保额度预计不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资

产重组。

### 五、对外担保累计金额及逾期担保的数量

截至报告期末，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，公司及其子公司对外担保总额累计为 30.67 亿元，均为对公司合并报表范围内公司提供担保，占公司 2025 年度经审计净资产的比例为 45.76%。截至报告期末公司无逾期担保。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董事会

2026 年 3 月 28 日