

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**北京北辰實業股份有限公司**

**BEIJING NORTH STAR COMPANY LIMITED**

(在中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：588)

## 海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條之披露要求而作出。

以下刊載北京北辰實業股份有限公司(「本公司」)將於二零二二年十二月二十二日在中華人民共和國(「中國」)若干報章刊發(如適用)及在上海證券交易所網頁([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))(股票代碼：601588)刊載的公告。以下公告亦刊載於本公司網頁([www.beijingns.com.cn](http://www.beijingns.com.cn))。

承董事會命

北京北辰實業股份有限公司

郭川

執行董事及公司秘書

中國•北京，二零二二年十二月二十一日

於本公告之日，本公司董事會由八名董事組成，當中李偉東先生、李雲女士、楊華森先生、張文雷女士及郭川先生為執行董事，而周永健博士、甘培忠先生及陳德球先生為獨立非執行董事。

证券代码：601588  
债券代码：151419  
债券代码：162972  
债券代码：188461  
债券代码：185114  
债券代码：185738

证券简称：北辰实业  
债券简称：19 北辰 F1  
债券简称：20 北辰 01  
债券简称：21 北辰 G1  
债券简称：21 北辰 G2  
债券简称：22 北辰 G1

公告编号：临 2022-044

## 北京北辰实业股份有限公司

### 关于为下属公司长沙北辰房地产开发有限公司提供担保的公告

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。

#### 重要内容提示：

- 被担保人名称：长沙北辰房地产开发有限公司
- 本次担保金额：不超过人民币5亿元
- 本次担保不存在反担保
- 本公司及控股子公司无逾期担保
- 本次担保事项已经本公司第九届董事会第五十九次会议审议通过

#### 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”）全资子公司北京北辰地产集团有限公司全资持股的长沙北辰房地产开发有限公司（以下简称“长沙北辰”）拟于近日与北京国际信托有限公司（以下简称“北京信托”）签署《信托贷款合同》（以下简称“《贷款合同》”），通过设立“北京信托•锦星财富 209 号集合资金信托计划”，融资金额不超过人民币 5 亿元（人民币伍亿元整），期限 5 年。

长沙北辰拟于近日与北京信托签署《抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），长沙北辰作为抵押人将其合法所有的北辰长沙三角洲 B2、E2 区商业、办公用房不动产权，为长沙北辰履行前述《贷款合同》项下全部义务提供抵押担

保，担保的主债权本金金额累计不超过人民币 5 亿元，上述抵押物产权清晰，不存在其他抵押、质押及限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施的情况。

本公司拟于近日与北京信托签署《保证合同》（以下简称“《保证合同》”），为长沙北辰履行前述《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 5 亿元，担保期间自《保证合同》生效之日起至《贷款合同》项下的融资主体全部债务的履行期限届满之日起 3 年。

本公司第九届董事会第五十九次会议以通讯表决方式召开，本公司董事共 8 人，全部参与表决，并一致通过上述保证担保事项。鉴于本公司 2022 年 5 月 12 日召开的 2021 年年度股东大会已审议批准《北辰实业关于对公司担保事项进行授权的议案》（公告编号：临 2022-010），上述担保事项无须提交股东大会审议。

## 二、被担保人基本情况：

被担保人：长沙北辰房地产开发有限公司

法定代表人：霍斌峰

注册资本：120,000 万元人民币

注册地址：长沙市开福区湘江北路 1500 号北辰时代广场 A1 区写字楼 29 层  
2901 号房

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发经营；房地产租赁经营；以下经营范围限分支机构经营：酒店管理；住宿；游泳馆；洗浴服务；足疗；保健按摩；桑拿、汗蒸；足浴服务；养生保健服务；婚庆礼仪服务；庆典用品租赁；特大型餐饮；大型餐饮；正餐服务；茶馆服务；咖啡馆服务；酒吧服务；冷热饮品制售服务；快餐服务；外卖送餐服务；餐饮设备租赁；小吃服务；餐饮配送服务；甜品制售；职工食堂；热食类食品制售；冷食类食品制售（含凉菜）；预包装食品、糕点、面包、酒、饮料及茶叶、烟草制品、日用百货、进口酒类、

家用电器、纺织、服装及日用品的零售；会议、展览及相关服务；健身服务；理发及美容服务；干洗服务；湿洗服务；小型综合商店、小卖部；餐饮管理；停车场运营管理；汽车租赁；字画、建筑材料、计算机应用电子设备、文化用品的销售；电脑打字、录入、校对、打印服务；复印服务；传真、电话服务；健康管理；营养健康咨询服务；健康养生咨询（不含医疗诊断）；养老产业策划、咨询；老年人、残疾人养护服务；护理机构服务；文化活动的组织与策划；健康医疗产业项目的建设、运营、管理；旅游管理服务；市场营销策划服务；代收代缴水电费；文化娱乐经纪；接受委托代售演出门票；票务服务；教育管理；日用品销售；商业管理；物业管理；商业信息咨询；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

担保人与被担保人的关系：本公司间接持有长沙北辰 100%的股权。

（属本公司合并报表范围内的公司）

财务情况：截至 2021 年 12 月 31 日，长沙北辰总资产 1,458,859.73 万元，总负债 960,002.04 万元，净资产 498,857.69 万元，净利润 34,262.60 万元。

### 三、担保合同主要内容：

本公司拟与北京信托签署的《保证合同》主要内容如下：

1. 担保方式：为长沙北辰履行前述《借款合同》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》生效之日起至《借款合同》项下的融资主体全部债务的履行期限届满之日起 3 年；
3. 担保本金金额：不超过人民币 5 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，

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 48.70 亿元，占本公司最近一期经审计净资产的比例为 31.51%。其中，本公司对控股子公司提供的担保总额累计为人民币 48.70 亿元，占本公司最近一期经审计净资产的比例为 31.51%。公司不存在逾期担保情形。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司

董 事 会

2022 年 12 月 22 日

## 长沙北辰房地产开发有限公司基本情况

北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）全资子公司北京北辰地产集团有限公司全资持股的长沙北辰房地产开发有限公司（以下简称“长沙北辰”）拟于近日与北京国际信托有限公司（以下简称“北京信托”）签署《信托贷款合同》（以下简称“《贷款合同》”），通过设立“北京信托·锦星财富 209 号集合资金信托计划”，融资金额不超过人民币 5 亿元（人民币伍亿元整），期限 5 年。

长沙北辰拟于近日与北京信托签署《抵押合同》，长沙北辰作为抵押人将其合法所有的北辰长沙三角洲 B2、E2 区商业、办公用房不动产权，为长沙北辰履行前述《贷款合同》项下全部义务提供抵押担保，担保的主债权本金金额累计不超过人民币 5 亿元，上述抵押物产权清晰，不存在其他抵押、质押及限制转让的情况，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施的情况。

本公司拟于近日与北京信托签署《保证合同》，为长沙北辰履行前述《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 5 亿元，担保期间自《保证合同》生效之日起至《贷款合同》项下的融资主体全部债务的履行期限届满之日起 3 年。

详情请见于 2022 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站披露的《北辰实业关于为下属公司长沙北辰房地产开发有限公司提供担保的公告》（公告编号：临 2022-044）。

被担保人基本情况如下：

被担保人：长沙北辰房地产开发有限公司

法定代表人：霍斌峰

注册资本：120,000 万元人民币

注册地址：长沙市开福区湘江北路 1500 号北辰时代广场 A1 区写字楼 29 层  
2901 号房

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发经营；房地产租赁经营；以下经营范围限分支机构经营：酒店管理；住宿；游泳馆；洗浴服务；足疗；保健按摩；桑拿、汗蒸；足浴服务；养生保健服务；婚庆礼仪服务；庆典用品租赁；特大型餐饮；大型餐饮；正餐服务；茶馆服务；咖啡馆服务；酒吧服务；冷热饮品制售服务；快餐服务；外卖送餐服务；餐饮设备租赁；小吃服务；餐饮配送服务；甜品制售；职工食堂；热食类食品制售；冷食类食品制售（含凉菜）；预包装食品、糕点、面包、酒、饮料及茶叶、烟草制品、日用百货、进口酒类、日用家电、纺织、服装及日用品的零售；会议、展览及相关服务；健身服务；理发及美容服务；干洗服务；湿洗服务；小型综合商店、小卖部；餐饮管理；停车场运营管理；汽车租赁；字画、建筑材料、计算机应用电子设备、文化用品的销售；电脑打字、录入、校对、打印服务；复印服务；传真、电话服务；健康管理；营养健康咨询服务；健康养生咨询（不含医疗诊断）；养老产业策划、咨询；老年人、残疾人养护服务；护理机构服务；文化活动的组织与策划；健康医疗产业项目的建设、运营、管理；旅游管理服务；市场营销策划服务；代收代缴水电费；文化娱乐经纪；接受委托代售演出门票；票务服务；教育管理；日用品销售；商业管理；物业管理；商业信息咨询；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

担保人与被担保人的关系：本公司间接持有长沙北辰 100%的股权。

（属本公司合并报表范围内的公司）

财务情况：截至 2021 年 12 月 31 日，长沙北辰总资产 1,458,859.73 万元，总负债 960,002.04 万元，净资产 498,857.69 万元，净利润 34,262.60 万元。

长沙北辰房地产开发有限公司

2021年12月31日资产负债表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2021年 12月31日	2020年 12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	六(1)	2,515,919,097.19	837,698,062.61
应收账款		18,598,896.10	2,181,979.13
预付款项		16,738,057.39	19,737,457.55
其他应收款	六(2)	2,720,013,163.13	2,402,209,060.43
存货	六(3)	4,397,304,131.08	5,945,056,149.17
一年内到期的非流动资产			
资产	六(4)	11,890,250.00	-
其他流动资产	六(5)	328,775,556.07	570,348,141.16
<b>流动资产合计</b>		<b>10,009,239,150.96</b>	<b>9,777,230,850.05</b>
<b>非流动资产</b>			
长期应收款	六(6)	-	11,910,150.00
投资性房地产	六(7)	2,660,631,521.55	2,141,251,161.89
固定资产	六(8)	1,759,597,424.78	1,242,045,821.78
在建工程	六(9)	-	399,840,000.00
使用权资产	六(10)	15,707,380.22	10,745,326.26
无形资产	六(11)	4,681,549.09	1,597,641.27
长期待摊费用	六(12)	27,567,273.88	2,263,342.73
递延所得税资产	六(13)	106,075,697.30	56,699,227.79
其他非流动资产	六(14)	5,097,288.08	14,612,611.54
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,579,358,134.90</b>	<b>3,880,965,283.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>14,588,597,285.86</b>	<b>13,658,196,133.31</b>

长沙北辰房地产开发有限公司

2021年12月31日资产负债表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2021年 12月31日	2020年 12月31日
<b>流动负债</b>			
应付账款	六(15)	999,212,467.87	611,511,831.77
预收款项	六(16)	1,908,578.79	-
合同负债	六(17)	2,761,002,644.86	3,736,026,418.17
应付职工薪酬	六(18)	10,275,490.22	10,554,423.81
应交税费	六(19)	438,874,862.04	16,918,584.94
其他应付款	六(20)	271,720,679.83	895,541,208.25
一年内到期的非流动 负债	六(21)	2,097,145,239.27	664,566,147.34
<b>流动负债合计</b>		<b>6,580,139,962.88</b>	<b>5,935,118,614.28</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	六(22)	1,200,000,000.00	1,894,000,000.00
租赁负债	六(23)	10,714,943.17	8,535,445.15
长期应付款	六(24)	1,809,165,463.62	1,174,591,194.67
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,019,880,406.79</b>	<b>3,077,126,639.82</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,600,020,369.67</b>	<b>9,012,245,254.10</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	—	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
资本公积		-	-
盈余公积	六(25)	378,857,692.55	344,595,088.85
未分配利润		3,409,719,223.64	3,101,355,790.36
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,988,576,916.19</b>	<b>4,645,950,879.21</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>14,588,597,285.86</b>	<b>13,658,196,133.31</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

霍斌峰

主管会计工作的负责人:

新

会计机构负责人: 吴清涛

长沙北辰房地产开发有限公司

2021 年度利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	六(26)	3,881,168,263.02	1,326,732,389.83
减: 营业成本	六(26)、(29)	(2,538,285,760.25)	(812,806,941.31)
税金及附加	六(27)	(490,905,798.46)	(162,970,403.69)
销售费用	六(29)	(68,001,986.16)	(59,670,827.06)
管理费用	六(29)	(126,287,434.83)	(73,567,361.67)
财务收入-净额	六(28)	8,174,735.56	9,681,190.31
其中: 利息费用		-	-
利息收入		9,517,824.21	11,057,876.38
加: 其他收益		2,411,682.32	1,573,512.87
资产减值损失	六(30)	(215,754,542.31)	(226,457,355.21)
信用减值损失	六(31)	(83,150.84)	36,686.30
投资收益	八(3)(f)	4,815,542.81	6,902,934.45
资产处置损失		(624,999.01)	(1,345,900.03)
二、营业利润		456,626,551.85	8,107,924.79
加: 营业外收入	六(32)(a)	1,537,246.43	2,616,920.79
减: 营业外支出	六(32)(b)	(219,027.61)	(20,000.00)
三、利润总额		457,944,770.67	10,704,845.58
减: 所得税费用	六(33)	(115,318,733.69)	(2,973,246.06)
四、净利润		342,626,036.98	7,731,599.52
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		342,626,036.98	7,731,599.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

霍刘峰

、主管会计工作的负责人:

姜昕

会计机构负责人: 王庆涛

## 长沙北辰房地产开发有限公司

## 2021年度现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,137,845,271.02	1,323,962,299.53
收到的税费返还		-	32,243,636.39
收到其他与经营活动有关的现金	六(34)(e)	27,603,642.48	97,705,387.81
经营活动现金流入小计		3,165,448,913.50	1,453,911,323.73
购买商品、接受劳务支付的现金		(742,395,128.05)	(960,995,697.18)
支付给职工以及为职工支付的现金		(143,060,684.16)	(102,907,479.67)
支付的各项税费		(766,727,028.06)	(787,662,885.06)
支付其他与经营活动有关的现金	六(34)(f)	(78,749,823.13)	(31,023,244.53)
经营活动现金流出小计		(1,730,932,663.40)	(1,882,589,306.44)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	六(34)(a)	1,434,516,250.10	(428,677,982.71)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
从母公司收回资金		2,566,130,700.00	1,081,280,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,850.00	-
投资活动现金流入小计		2,566,136,550.00	1,081,280,500.00
向母公司募集资金		(3,145,487,500.01)	(724,289,500.00)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(634,491,481.60)	(108,976,261.04)
投资活动现金流出小计		(3,779,978,981.61)	(833,265,761.04)
投资活动(使用)产生的现金流量净额		(1,213,842,431.61)	248,014,738.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款所收到的现金		1,200,000,000.00	-
从关联方取得资金	八(3)(b)	419,520,891.64	136,494,527.90
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000.00	20,000.00
筹资活动现金流入小计		1,619,540,891.64	136,514,527.90
偿还债务支付的现金		(18,000,000.00)	(18,000,000.00)
偿还关联方贷款支付的现金		-	(144,714,014.29)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(180,747,009.96)	(175,975,713.47)
支付其他与筹资活动有关的现金		(5,186,507.56)	(3,076,048.31)
筹资活动现金流出小计		(203,933,517.52)	(341,765,776.07)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,415,607,374.12	(205,251,248.17)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金净增加/(减少)额</b>			
加: 年初现金余额	六(34)(c)	1,636,281,192.61	(385,914,491.92)
		687,113,004.31	1,073,027,496.23
<b>六、年末现金余额</b>			
	六(34)(d)	2,323,394,196.92	687,113,004.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

霍斌峰

主管会计工作的负责人:

姜昕

会计机构负责人: 星清涛

长沙北辰房地产开发有限公司

2021年度所有者权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目 附注

项目	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2020年1月1日年初余额	1,200,000,000.00	-	-	343,821,928.90	3,094,397,350.79	4,638,219,279.69
2020年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	7,731,599.52	7,731,599.52
净利润	-	-	-	-	7,731,599.52	7,731,599.52
综合收益总额合计	-	-	-	-	7,731,599.52	7,731,599.52
利润分配	-	-	-	-	(773,159.95)	-
提取盈余公积	-	-	-	-	(773,159.95)	-
2020年12月31日年末余额	1,200,000,000.00	-	-	344,595,088.85	3,101,355,790.36	4,645,950,879.21
2021年1月1日年初余额	1,200,000,000.00	-	-	344,595,088.85	3,101,355,790.36	4,645,950,879.21
2021年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	342,626,036.98	342,626,036.98
净利润	-	-	-	-	342,626,036.98	342,626,036.98
综合收益总额合计	-	-	-	-	342,626,036.98	342,626,036.98
利润分配	-	-	-	-	(34,262,803.70)	-
提取盈余公积	-	-	-	-	(34,262,803.70)	-
2021年12月31日年末余额	1,200,000,000.00	-	-	378,857,692.55	3,409,719,223.64	4,988,576,916.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 霍斌峰

主管会计工作的负责人: 郭新

会计机构负责人: 吴满清