证券代码：601588	**证券简称：北辰实业**	**公告编号：临 2026-042**
债券代码：185114	**债券简称：21 北辰 G2**	
债券代码：185738	**债券简称：22 北辰 G1**	
债券代码：258224	**债券简称：25 北辰 F1**	
债券代码：258483	**债券简称：25 北辰 F2**	
债券代码：281968	**债券简称：26 北辰 F1**	
债券代码：282952	**债券简称：26 北辰 F2**	
债券代码：284175	**债券简称：26 北辰 F3**	

北京北辰实业股份有限公司
关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及相关授权事项的公告

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。

一、 基本情况

中国证监会于 2025 年 12 月 31 日印发《关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》，正式启动商业不动产 REITs 试点工作，要求规范高效做好商业不动产投资信托基金（以下简称“商业不动产 REITs”）试点实施，重点支持位于核心区位、运营成熟、现金流稳定的购物中心、写字楼、酒店、商业综合体等优质商业不动产发行 REITs，盘活存量商业资产、畅通投融资循环、服务扩大内需和实体经济高质量发展。

为盘活公司存量商业资产，进一步释放公司成熟物业的投资价值，增强核心竞争力和可持续发展能力，北京北辰实业股份有限公司（以

下简称“公司”）拟开展商业不动产 REITs 的申报发行工作。2026 年 11 月 27 日，公司召开第十届董事会第六十四次会议，会议审议通过了《关于以北辰世纪中心项目申报发行商业不动产 REITs 及相关授权事项的议案》。

本次申报发行商业不动产 REITs 未构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、 项目实施方案

（一）入池标的资产

公司拟选取北辰世纪中心项目作为标的资产发行商业不动产 REITs。为实施本次商业不动产 REITs，公司拟新设项目公司持有北辰世纪中心项目，项目公司名称最终以实际设立并完成工商登记的名称为准。

（二）主要流程

设立商业不动产 REITs 交易流程如下：

1、内部重组

公司拟将北辰世纪中心项目及其相关的债权债务、人员等（如涉及）重组至公司新设立的项目公司（项目公司名称最终以实际设立并完成工商登记的名称为准）。同时公司拟新设一家 SPV 公司用于后续转让至专项计划。

2、设立商业不动产 REITs

公司拟作为原始权益人以北辰世纪中心项目作为入池标的资产，按照商业不动产 REITs 相关政策文件要求向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所进行申报，获得批复后，由公募基金管理人进行基金发售。

3、参与商业不动产 REITs 份额战略配售

公司将根据法律法规及监管要求参与基金份额战略配售，认购不低于20%的基金发售份额。

4、设立资产支持专项计划

由资产支持证券管理人设立商业不动产资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），发行商业不动产资产支持证券。基金发售完毕后，将全额认购专项计划发行的不动产资产支持证券。

5、基础资产交割

公司将SPV公司100%股权转让至专项计划；同时，公司向SPV公司转让项目公司100%股权。此后，项目公司根据交易安排进行现有融资替换（如需）并进一步吸收合并SPV公司。最终，商业不动产REITs通过持有资产支持证券份额间接取得北辰世纪中心项目的相关权益。

6、项目运营管理安排

公司接受基金委托担任本商业不动产REITs的运营管理统筹机构，公司子公司北京北辰商业管理有限公司担任本商业不动产REITs的运营管理实施机构（初步拟定，最终以监管审批及协议约定为准）。项目公司基于持有的不动产项目收取租金收入、物业费收入等经营收入后，支付运营管理机构报酬。具体安排以监管机构审核要求为准。

7、现金流分配

项目公司的现金流将通过支付专项计划股东借款本息、股东分红等方式支付或分配到专项计划。经过专项计划及公募基金的逐层分配后，最终向公募基金份额持有人进行分配。

（三）产品要素

基金类型	契约型、公开募集商业不动产证券投资基金
基金运作方式	封闭式运作，在基金合同存续期内不开放申购与赎回，向交易所申请上市交易

募集规模	参考入池标的资产评估结果，募集资金规模根据最终网下询价及发售结果确定
基金期限	以获批发行文件为准（根据基金合同的约定调整基金期限的除外）
投资者结构	基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。 按照规则要求，公司战略配售的比例合计不低于 20%，持有期不少于 60 个月，超过 20%部分持有期不少于 36 个月。公司出售份额需信息披露；专业投资人可参与战略配售，持有期不少于 12 个月；其他基金份额通过场内发售、场外认购。具体以法律法规或监管机关规定为准。
收益分配方式	1、本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及登记机构的相关规定； 2、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定； 3、每一基金份额享有同等分配权； 4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
上市场所	上海证券交易所

注：上述要素待根据后续申报进度、监管机构相关规则及要求，结合市场情况细化或进行必要调整

三、 关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作的相关授权事项

为开展上述商业不动产 REITs 方案，授权公司经营层全权处理本次商业不动产 REITs 申报发行相关事宜，包括但不限于：

（一）签署与商业不动产 REITs 相关的法律文件，办理商业不动产 REITs 申报、注册、询价、发行、设立和上市等相关工作，包括但不限于申报发行方案、确定申报估值、自持份额、运营管理安排、询价发行区间、为搭建商业不动产 REITs 结构所涉及的股权转让、内部资产

重组以及其他必要的法律文件等相关事宜；

（二）根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本次商业不动产 REITs 项目方案，并就该等事项签署必要的法律文件；

（三）办理与本次商业不动产 REITs 项目发起设立及发行相关的其他事项；

（四）上述授权自公司董事会审议通过之日起 24 个月内有效。

四、 发行商业不动产 REITs 对公司的影响

本次发行商业不动产 REITs 是公司落实“协同发展、改革创新”，把握多层次资本市场发展机遇，利用创新型融资工具深化多业态资源整合与协同联动的重要举措，有利于本公司拓宽融资渠道，有效盘活存量资产，并进一步推动资产运营提质增效，助力公司高质量发展。

五、 风险提示及应对措施

本次发行商业不动产 REITs 尚需获得上海证券交易所、香港联合交易所、中国证券监督管理委员会审核与批准，申报工作存在不确定性。

公司将积极与相关监管机构保持密切沟通，根据相关政策要求不断完善申报材料等工作，积极推动商业不动产 REITs 申报发行，并严格按照相关规定及时履行信息披露义务。

特此公告。

北京北辰实业股份有限公司董事会

2026 年 11 月 28 日