

北京天鸿宝业房地产股份有限公司

对外担保管理办法

第一章 总则

第一条 为了保护投资者的合法权益和北京天鸿宝业房地产股份有限公司(以下简称公司)的财务安全,加强公司银行信用和担保管理,规避和降低经营风险,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、中国证监会《关于上市公司为他人提供担保有关问题的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和其它相关法律、法规、规范性文件的规定,特制定本管理办法。

第二条 本办法所称下属子公司是指公司拥有 50%以上(不含 50%)的子公司。

第三条 对外担保由公司统一管理,未经公司批准,下属子公司及分公司不得对外提供担保,不得相互提供担保,也不得请外单位为子公司提供担保。

第四条 本办法所称对外担保是指公司以第三人身份为他人提供的保证、抵押或质押。公司为正常业务的开展对外提供的担保除外(如公司为银行向商品房承购人发放的个人住房抵押贷款提供的保证等。)

第五条 公司为下属子公司担保视同对外担保。

第六条 公司作出的任何担保行为,必须经董事会全体成员三分之二以上(含三分之二)签署同意或股东大会批准。

第七条 公司对外担保总额不得超过最近一个会计年度合并会计报表净资产的 50%。

第八条 公司控股股东及其他关联方不得强制公司为他人担保。

第二章 担保的原则

第一节 担保的条件

第九条 公司可以为具有独立法人资格并具备下列条件之一的单位担保：

- (1) 因公司业务需要的互保单位；
- (2) 与公司有重要业务关系的单位；

以上单位必须同时具有较强的偿债能力。

第十条 虽不符合第九条所列条件，但公司认为需要发展与其业务往来和合作关系的申请担保人，风险较小的，经公司董事会成员三分之二以上签署同意或经股东大会审议通过后，可以提供担保。

第二节 调查

第十一条 申请担保人必须提供以下资料：

- (1) 企业基本资料；
- (2) 近期企业财务报表；
- (3) 借款有关的主合同原件和复印件；
- (4) 其他重要资料。

第十二条 公司董事、经理、其他管理人员等担保责任人应根据申请担保人提供的基本资料进行调查，确定资料是否真实。

责任人义务确保主合同的真实性，防止主合同双方恶意串通或其他欺诈手段，骗取公司担保。

第十三条 责任人应通过申请担保人开户银行、业务往来单位等各方面调查其经营状况和信誉状况，不得为经营状况恶化和信誉不良的申请担保人提供担保。

第十四条 责任人应向董事会或股东大会提供调查报告，对于董事会或股东大会要求申请担保人提供的其他资料，责任人应当向申请担保人索取。

第三节 担保的批准及信息披露

第十五条 公司对外担保，必须于事前经公司董事会成员三分之二以上签署或股东大会按照其各自的权限审议批准。公司所担保金额或 12 个月累计金额不超过公司最近经审计净资产 30%时，由公司董事会做出决议。

董事会应根据责任人提供的有关资料，分析申请担保人的财务状况、行业前景、经营运作状况和信用信誉情况，确定是否给予担保或向股东大会提出是否给予担保的意见。

第十六条 公司不得为控股股东及本公司持股 50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保。（由于购买公司开发的商品房等产品需由公司提供担保的情况除外。）

第十七条 申请担保人应具备以下资信条件，公司方可为其提供担保：

- （1）具有独立法人资格；
- （2）为公司业务需要的互保单位或与公司有重要业务关系的单位；
- （3）产权关系明确；
- （4）资产负债率在 70%以下；
- （5）近三年来连续盈利；
- （6）没有需要终止的情形出现；
- （7）公司为其前次担保，没有发生银行借款逾期、未付利息的情形；
- （8）提供的财务资料真实、完整、有效；
- （9）没有其他较大风险。

第十八条 公司董事会审议担保事项前，应当要求申请担保人提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力，对方不能提供的，应拒绝为其担保。

申请担保人提供的反担保，必须与需担保的数额相对应。申请担保人设定反担保的财产为法律、法规禁止流通或不可转让的财产的，应当拒绝担保。

第十九条 订立担保格式合同，责任人应结合被担保人的资信情况，严格审查各义务性条款。对于强制性条款将造成我公司无法预料的风险时，应责令被担保人提供相应的反担保或拒绝为其提供担保。

第二十条 在公司董事会作出担保决定前，责任人不得在主合同中以保证人的身份签字或盖章。

第二十一条 董事会审查讨论后，投票决定是否担保。投票时利害关系人应当回避。

第二十二条 公司所担保金额或12个月内累计金额将占最近经审计净资产30%以上的，董事会应提交议案，交由股东大会作出决议。股东大会在审议担保事项时，与该担保事项有利害关系的股东应回避表决。

第二十三条 公司按照《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定履行有关信息披露的义务。董事会秘书应当仔细记录有关董事会会议和股东大会的讨论和表决情况。董事会、股东大会的决议应当公告。

第二十四条 当发现被担保人债务到期后十五个工作日未履行还款义务，或是被担保人破产、清算、债权人主张担保人履行担保义务等情况时，公司应及时了解被担保人的债务偿还情况，并在知悉后及时披露相关信息。

第四节 担保合同的审查和订立

第二十五条 经公司董事会或股东大会表决通过，认为担保确有必要，且

风险不大的，方可以担保。

第二十六条 担保必须订立担保合同。担保合同必须符合有关法律规范，合同事项明确。

第二十七条 责任人签订担保合同，必须持有董事会对该担保事项的决议或对签订人或该申请担保人最高数额的授权。特殊情况或数额巨大的，须由股东大会决议。

第二十八条 责任人不得越权签订担保合同，也不得签订超过董事会授权数额的担保合同。

第二十九条 担保合同订立时，责任人必须对担保合同有关内容进行审查，对于明显不利于本公司利益的条款或可能存在无法预料风险的条款，应当要求对方删除或改变。

第三十条 签订互保协议时，责任人应及时要求另一方如实提供有关财务报表和其他能反应偿债能力的资料。互保应当实行等额原则，对方超出部分可要求其出具相应的反担保书。

第三十一条 担保合同中下列条款应当明确：

- (1) 被保证的主债权的种类、金额；
- (2) 债务人履行债务的期限；
- (3) 保证的方式；
- (4) 保证担保的范围；
- (5) 保证的期间；
- (6) 双方认为需要约定的其他事项。

第三十二条 法律规定必须办理抵押登记的，有关责任人员必须到有关登

记机关办理抵押物登记。

第三章 担保风险管理

第三十三条 保证合同订立后，应当由专人负责保存管理，并注意相应担保时效期限。

公司所担保债务到期后，责任人要积极督促被担保人在十五个工作日内履行还款义务。

第三十四条 责任人应当关注被担保方的生产经营、资产负债变化、对外担保或其他负债、分立、合并、法定代表人的变更以及对外商业信誉的变化情况，积极防范风险。

第三十五条 如有证据表明互保协议对方经营严重亏损，或发生公司解散、分立等重大事项，责任人应当及时报请公司董事会，提议终止互保协议。

第三十六条 债权人将债权转让给第三人的，除合同另有约定的外，公司应当拒绝对增加的义务承担保证责任。

第三十七条 对于未约定保证期间的连续债权保证，责任人发现继续担保存在较大风险，应当在发现风险后及时书面通知债权人终止保证合同。

第三十八条 公司在收购和对外投资等资本运作过程中，应对被收购方的对外担保情况进行认真审查，作为董事会决议的重要依据。

第三十九条 公司作为一般保证人时，在主合同纠纷未经审判或仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，不经公司董事会决定不得对债务人先行承担保证责任。

第四十条 人民法院受理债务人破产案件后，债权人未申报债权的，有关责任人应该提请公司参加破产财产分配，预先行使追偿权。

第四十一条 保证合同中保证人为两人以上的，且与债权人约定按比例承担保证责任的，应当拒绝承担超出公司份额外的保证责任。

第四十二条 公司向债权人履行了保证责任后，责任人必须及时、积极地向被担保人追偿。

第四章 责任人责任

第四十三条 公司全体董事应当审慎对待和严格控制对外担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担连带责任；经理及其他管理人员未按本办法规定程序擅自越权签订担保合同，对公司造成损害的，应当追究当事人责任。

第四十四条 责任人违反法律规定或本条例规定，无视风险擅自担保，造成损失的，应承担赔偿责任。

第四十五条 责任人怠于行使其职责，给公司造成损失的，可视情节轻重给予罚款或处分。

第五章 附则

第四十六条 本办法自董事会审议通过之日起开始生效，本办法与国家有关部门或机构日后颁布的法律、法规及规章相抵触时，以国家有关部门或机构日后颁布的法律、法规及规章为准。

第四十七条 本办法由董事会负责解释，并根据国家有关部门或机构日后颁布的法律、法规及规章及时修订。

北京天鸿宝业房地产股份有限公司

二 三年九月二十三日