

京投发展股份有限公司

关于公司对外担保预计额度暨关联交易的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

● **关联交易风险：**公司为参控股（含全资）子公司提供担保可为其正常开展业务提供保障，保证公司实现预期经济目标，无损害公司利益的情况，对公司本期以及未来财务状况、经营成果无负面影响，亦不影响公司的独立性。

● **累计关联交易金额：**过去 12 个月内，公司为上海礼仕提供借款共计 39,285.11 万元，当期未为上海礼仕提供担保。截止 2020 年 6 月 30 日，公司向上海礼仕借款余额 40,028.97 万元，担保余额为 13.80 亿元。

● **本次担保是否有反担保：**如无特殊情况则不存在反担保。

● **累计对外担保逾期情况：**无。

一、担保情况暨关联交易概述

公司于2020年4月8日召开的第十届董事会第二十三次（年度）会议、2020年5月7日召开的2019年年股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》（以下简称“原议案”），为保障信息披露的严谨性，现将该议案拆分为《关于公司及子公司向金融机构申请融资预计额度的议案》、《关于公司提供借款预计额度暨关联交易的议案》、《关于公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》，以上三个议案自股东大会审议通过之日起，将不再执行原议案。

根据公司及参控股子公司融资额度预测，公司预计为参控股子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）、无锡惠澄实业发展有限公司（以

下简称“无锡惠澄”)、北京京投瀛德置业有限公司(以下简称“瀛德置业”)、三河市京投发展致远房地产开发有限公司(以下简称“三河致远”)、上海礼仕酒店有限公司(以下简称“上海礼仕”)提供总额不超过48亿元的担保(含全资子公司为母公司提供担保、控股子公司之间提供担保),其中,全资子公司为母公司计划提供担保不超过4亿元人民币;公司对控股子公司(含控股子公司之间提供担保)计划提供担保不超过43亿元人民币;公司为参股公司计划提供担保不超过1亿元人民币。担保方式为连带责任保证担保,公司将按持股比例为控股子公司提供担保,如其他股东未按照持股比例提供担保,被担保人需向担保方提供反担保,并向担保方支付担保费,担保年费率为年末未偿还贷款金额的1%。期限自审议本议案的股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。实际担保发生时,担保金额、担保期限、担保费率等内容,由公司及相关子公司与银行等金融机构在以上额度内共同协商确定,相关担保事项以正式签署的担保文件为准。

因公司与参股公司属于上海证券交易所《股票上市规则》10.1.3中所规定关联方范围,故本次交易构成关联关系。关联董事高一轩先生需回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

含本次关联交易,过去12个月内本公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到3,000万元以上,且占本公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

本次公司对外担保预计总额不超过48亿元人民币,具体担保情况如下:

公司对外担保情况一览表

(单位:万元)

被担保对象	预计申请担保额度
京投发展股份有限公司(注1)	40,000.00
北京京投置地房地产有限公司(注2)	200,000.00
无锡惠澄实业发展有限公司(注2)	50,000.00
北京京投瀛德置业有限公司(注3)	160,000.00
三河市京投发展致远房地产开发有限	20,000.00

被担保对象	预计申请担保额度
公司（注 4）	
上海礼仕酒店有限公司（注 5）	10,000.00
合计	480,000.00

注 1：公司（含全资子公司）对外担保均为对参控股子公司提供的担保（含全资子公司为公司提供的担保）。

注 2：京投置地及无锡惠澄是公司全资子公司（孙公司）。

注 3：公司全资子公司京投置地持有瀛德置业 51%股权，北京市基础设施投资有限公司持有瀛德置业 49%股权。公司（含全资子公司）将按持股比例为瀛德置业融资提供相应担保。如股东未按照持股比例对其提供担保，瀛德置业需向担保方提供反担保，并向担保方支付担保费，担保年费率为年末未偿还贷款金额的 1%。

注 4：公司全资子公司京投置地持有三河致远 85%股权，北京益达生投资有限公司持有三河致远 15%股权。公司（含全资子公司）将按持股比例为三河致远融资提供相应担保。如股东未按照持股比例对其提供担保，三河致远需向担保方提供反担保，并向担保方支付担保费，担保年费率为年末未偿还贷款金额的 1%。

注 5：我公司持有上海礼仕 55%股权，Trillion Full Investments Limited（以下简称“TFIL”）持有上海礼仕 45%股权。公司（含全资子公司）预计为上海礼仕提供总额不超过 10,000.00 万元的担保，合作方复地（集团）股份有限公司作为 TFIL 的股东方同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20%的部分提供反担保。

二、被担保人基本情况

1、京投发展股份有限公司

法定代表人：魏怡

注册资本：74,077.76 万元

注册地址：浙江省宁波市海曙区中山东路 238 号

与本公司关系：公司本部

经营范围：房地产开发、经营及租赁。自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。（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）。

截止 2019 年 12 月 31 日,公司总资产 696,883.44 万元,负债总额 479,967.16 万元,其中银行贷款总额 14,500.00 万元,流动负债总额 52,509.47 万元,净资产 216,916.28 万元;2019 年 1-12 月营业收入 3,766.89 万元、净利润 67,626.40 万元(已经审计)。

截止 2020 年 3 月 31 日,公司总资产 721,360.12 万元,负债总额 474,886.58 万元,其中银行贷款总额 14,500.00 万元,流动负债总额 45,071.26 万元,净资产 246,473.54 万元;2020 年 1-3 月营业收入 24,340.17 万元、净利润 21,111.00 万元。(未经审计)

2、北京京投置地房地产有限公司

法定代表人:高一轩

注册资本:500,000.00 万元

注册地址:北京市通州区潮县镇潮兴一街 896 号

与本公司关系:公司持股 100%的全资子公司

经营范围:房地产开发;销售自行开发的商品房;出租商业用房;机动车公共停车场服务;销售建筑材料。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截止 2019 年 12 月 31 日,京投置地总资产 801,189.40 万元,负债总额 767,706.10 万元,其中银行贷款总额 9,000.00 万元,流动负债总额 458,822.62 万元,净资产 33,483.30 万元;2019 年 1-12 月营业收入 86.67 万元、净利润 92,059.52 万元。(已经审计)

截止 2020 年 3 月 31 日,京投置地总资产 839,952.23 万元,负债总额 810,016.10 万元,其中银行贷款总额 8,820.00 万元,流动负债总额 350,951.04 万元,净资产 29,936.13 万元,2020 年 1-3 月营业收入 0.00 万元、净利润 -3,547.18 万元(未经审计)

3、无锡惠澄实业发展有限公司

法定代表人:范玉章

注册资本:12,000.00 万元

注册地址:无锡市惠山经济开发区惠源路 789 号

与本公司关系：公司全资子公司无锡嘉仁花园酒店管理有限公司的子公司，持股比例 100%

经营范围：房地产开发与经营，利用自有资产对外投资；自有房屋租赁；物业管理服务；会务服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

截止 2019 年 12 月 31 日，无锡惠澄总资产 241,019.83 万元，负债总额 213,429.69 万元，其中银行贷款总额 0.00 万元，流动负债总额 213,429.69 万元，净资产 27,590.14 万元；2019 年 1-12 月营业收入 59.75 万元、净利润 3,530.14 万元。（已经审计）

截止 2020 年 3 月 31 日，无锡惠澄总资产 237,723.06 万元，负债总额 210,210.15 万元，其中银行贷款总额 0.00 万元，流动负债总额 210,210.15 万元，净资产 27,512.91 万元，2020 年 1-3 月营业收入 0.00 万元、净利润-77.23 万元。（未经审计）

4、北京京投瀛德置业有限公司

法定代表人：刘建红

注册资本：5,000.00 万元

注册地址：北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村大街 56 号院东楼 102 室

与本公司关系：公司全资子公司京投置地的控股子公司，持股比例 51%，北京市基础设施投资有限公司持股比例 49%

经营范围：房地产开发；销售商品房；出租商业用房；出租办公用房；经济信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截止 2019 年 12 月 31 日，瀛德置业总资产 750,105.88 万元，负债总额 715,982.67 万元，其中银行贷款总额 30,032.67 万元，流动负债总额 715,982.67 万元，净资产 34,123.21 万元；2019 年 1-12 月营业收入 24,097.69 万元、净利润 1,257.57 万元。（已经审计）

截止 2020 年 3 月 31 日，瀛德置业总资产 765,110.08 万元，负债总额

731,134.04 万元,其中银行贷款总额 27,423.19 万元,流动负债总额 731,134.04 万元,净资产 33,976.04 万元;2020 年 1-3 月营业收入 495.23 万元、净利润 -147.17 万元。(未经审计)

5、三河市京投发展致远房地产开发有限公司

法定代表人:贾卫平

注册资本:5,000.00 万元

注册地址:河北省廊坊市三河市燕郊高新区迎宾路东侧、规划路南侧富地广场一期第 3 幢 1 单元 11 层 1103 号

与本公司关系:公司全资子公司京投置地房的控股子公司,持股比例 85%,北京益达生投资有限公司持股比例 15%

经营范围:房地产开发、销售(本市限定经营除外)(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)。

截止 2019 年 12 月 31 日,三河致远总资产 35,521.31 万元,负债总额 31,114.73 万元,其中银行贷款总额 0.00 万元,流动负债总额 31,114.73 万元,净资产 4,406.58 万元;2019 年 1-12 月营业收入 0.00 万元、净利润-9.87 万元。(已经审计)

截止 2020 年 3 月 31 日,三河致远三河致远总资产 38,535.49 万元,负债总额 33,786.97 万元,其中银行贷款总额 0.00 万元,流动负债总额 33,786.97 万元,净资产 4,748.52 万元;2020 年 1-3 月营业收入 0.00 万元、净利润-108.05 万元。(未经审计)

6、上海礼仕酒店有限公司

法定代表人:高一轩

注册资本:58,525.83 万元

注册地址:上海市黄浦区嵩山路 88 号 1 层 1 室

与本公司关系:公司合营企业,持股比例 55%,Trillion Full Investments Limited 持股比例 45%。

经营范围:从事嵩山路 88 号酒店的经营、管理;物业出租、物业管理;以下限分支机构经营:酒店管理、客户服务、音乐茶座,音乐餐厅,桑拿、游泳、健身房、餐饮、洗衣服务,会议服务,打字复印,停车场(库)经营,酒,饮料

附设商场(零售)。(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)。

截止 2019 年 12 月 31 日,上海礼仕总资产 167,300.89 万元,负债总额 199,084.24 万元,其中银行贷款总额 128,000.00 万元,流动负债总额 21,318.58 万元,净资产-31,783.35 万元;2019 年 1-12 月营业收入 21,082.87 万元、净利润-13,676.50 万元。(已经审计)

截止 2020 年 3 月 31 日,上海礼仕总资产 163,505.72 万元,负债总额 200,070.12 万元,其中银行贷款总额 128,000.00 万元,流动负债总额 17,008.15 万元,净资产-36,564.40 万元,2020 年 1-3 月营业收入 1,759.75 万元、净利润-4,781.05 万元。(未经审计)

三、关联交易的主要内容

公司为参股公司上海礼仕提供担保,担保方式为连带责任保证担保,TFIL 持有上海礼仕 45%股权。复地(集团)股份有限公司作为 TFIL 的股东方同意为公司承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的 20%的部分提供反担保。

四、交易目的以及对公司的影响

上述公司对外担保事项,可为其公司正常开展业务提供保障,保证公司实现预期经济目标,无损害公司利益的情况,对公司本期以及未来财务状况、经营成果无负面影响,亦不影响公司的独立性。

五、关联交易履行的审议程序

1、董事会审议情况

2020年8月26日,公司十届二十六次董事会以8票同意、0票反对、0票弃权、1票回避的表决结果审议通过了该项议案,并建议股东大会授权董事会并同意董事会授权公司董事长在股东大会批准的额度内审批上述相关事宜并签署相关法律文件,授权期限为自审议本议案的股东大会审议通过之日起至下一年度股东大会结束之日止。关联董事高一轩先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议,符合法律规定和相关审议程序。

公司独立董事对本次关联交易发表独立意见如下:公司向参股公司提供担保事项属关联交易,具有必要性、合理性,交易定价遵循了公平、公允的原则,关联董事依法回避表决,决策程序符合《公司法》、公司《章程》等法律法规和规

范性文件的有关规定，不存在损害公司利益和中小股东利益的情形。

2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后，发表了意见，认为：公司预计发生的向参股公司提供担保符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定，相关关联交易遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

该议案尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。该议案无需经过其他有关部门批准。

六、历史关联交易情况

过去 12 个月内，公司为上海礼仕提供借款共计 39,285.11 万元，当期上海礼仕未提供担保。截止 2020 年 6 月 30 日，公司向上海礼仕借款余额 40,028.97 万元，担保余额为 13.80 亿元。

七、累计对外担保情况

截至2020年6月30日，公司及全资子公司对外担保余额为1,611,500万元，占公司2019年经审计净资产的599.73%，其中：公司对全资子公司的担保余额为10,000万元，公司对控股子公司的担保余额为0元，公司对参股子公司的担保余额为138,000万元，全资子公司对控股子公司的担保余额为1,463,500万元。此外，控股子公司对公司的担保余额为30,000万元。

截至2020年6月30日，公司及控股公司未发生逾期对外担保情况。

八、备查文件

- 1、京投发展第十届二十六次董事会会议决议；
- 2、关于将《关于公司对外担保预计额度暨关联交易的议案》提交董事会审议讨论的独立董事事前认可书；
- 3、独立董事关于公司对外担保预计额度暨关联交易的独立意见；
- 4、审计委员会关于公司对外担保预计额度暨关联交易的意见。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2020年8月26日

附件1:

截至2020年6月30日公司及全资子公司对外担保情况表

(单位: 万元)

担保方	被担保方	担保金额
京投发展股份有限公司	上海礼仕酒店有限公司(注1)	128,000.00
京投发展股份有限公司	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00
京投发展股份有限公司	北京京投置地房地产有限公司(注2)	10,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴檀房地产有限公司(注2)	250,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投瀛德置业有限公司(注3)	306,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴平置业有限公司(注3)	240,000.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴海房地产有限公司(注3)	382,500.00
北京京投置地房地产有限公司	北京京投丰德房地产有限公司(注4)	285,000.00
小计		1,611,500.00

注1: 我公司持有上海礼仕酒店有限公司(以下简称“上海礼仕”)55%股权,上海礼仕为我公司参股公司。

注2: 北京京投置地房地产有限公司、北京京投兴檀房地产有限公司是我公司全资子公司(孙公司)。

注3: 公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有北京京投瀛德置业有限公司、北京京投兴平置业有限公司、北京京投兴海房地产有限公司51%股权,上述公司均为我公司控股子公司(孙公司)。

注4: 公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司持有北京京投丰德房地产有限公司70%股权,为我公司控股子公司(孙公司)。