

北京万通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，规范北京万通地产股份有限公司（以下简称“公司”）的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全 and 健康稳定发展，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《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》、《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称《上市规则》）及《北京万通地产股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）的有关规定，特制定本办法。

第二条 本办法所称对外担保是指公司为他人提供的担保，包括公司对控股子公司担保。

第三条 公司原则上不提供对外担保，对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东大会批准，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。

第四条 公司全体董事及高级管理人员应当审慎对待、严格控制对外担保产生的风险。

第五条 公司对外担保应当遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则。公司有权拒绝任何强令其为他人提供担保的行为。

第六条 公司所属控股子公司对外担保实行统一管理，未经公司批准，所属控股子公司不得对外提供担保，不得相互提供担保。

第二章 对外担保的条件

第七条 公司不主动对外提供担保，确需对外提供担保的，由被担保企业向公司提出申请。申请公司提供担保的企业应具有良好的经营状况和相应的偿债能

力。

第八条 公司可以为具有独立法人资格并具有以下条件之一的单位提供担保：

- (1) 因公司业务需要的互保单位；
- (2) 与公司具有重要业务关系的单位；
- (3) 与公司有潜在重要业务关系的单位；
- (4) 公司控股子公司及其他有控制关系的单位。

以上单位必须同时具有较强的偿债能力，并符合本办法的相关规定。

第九条 虽不符合本办法第八条所列条件，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且风险较小的，经公司董事会成员三分之二以上同意或经股东大会审议通过后，可以为其提供担保。

第三章 对外担保履行的程序

第一节 担保对象的审查

第十条 公司在决定担保前，应掌握被担保对象的资信状况，对该担保事项的利益和风险进行充分分析，包括但不限于：

- (一) 为依法设立并有效存续的企业法人，不存在需要终止、破产等情形；
- (二) 经营状况和财务状况良好，具有稳定的现金流量或者良好的发展前景；
- (三) 已提供过担保的，没有发生过债权人要求公司承担连带担保责任的情形；
- (四) 拥有可抵押（质押）的资产，具有相应的反担保能力；
- (五) 提供的财务资料真实、完整、有效；

（六）公司能够对其采取风险防范措施；

（七）没有其他可预见的法律风险。

第十一条 担保申请人应向公司提供以下资料：

（一）企业基本资料、资信情况、还款资金来源、偿债能力、该担保产生的利益及风险等情况、经营情况分析报告；

（二）最近一期审计报告和当期财务报表；

（三）主合同及与主合同相关的资料；

（四）本项担保的银行借款用途、预期经济效果；

（五）本项担保的银行借款还款能力分析；

（六）不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚的说明；

（七）反担保方案、反担保提供方具有实际承担能力的证明；

（八）公司认为需要提供的其他有关资料。

第十二条 公司对外提供担保由财务部门根据被担保对象提供的上述资料进行调查，确定资料是否真实。

第十三条 财务部门有义务确保主合同的真实性，防止主合同双方恶意串通或采取其他欺诈手段，骗取公司担保。

第十四条 负责经办担保事项的部门应通过被担保对象的开户银行、业务往来单位等各方面调查其偿债能力、经营状况和信誉状况。必要时授权公司审计部门或聘请中介机构对其进行审计。

第二节 担保的审批

第十五条 公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事会根据《公司章程》有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过公

公司章程规定的董事会的审批权限的，董事会应当提出预案，并报股东大会批准。董事会组织管理和实施经股东大会通过的对外担保事项。

第十六条 对于董事会权限范围内的担保事项，应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。

第十七条 应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

第三节 担保合同的审查和订立

第十八条 对外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。

第十九条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 担保合同中下列条款应当明确：

- （一）被保证的主债权的种类、金额；
- （二）债务人履行债务的期限；
- （三）保证的方式；
- （四）保证担保的范围；
- （五）保证的期间；
- （六）双方认为需要约定的其他事项。

第四章 担保风险管理

第二十三条 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。

第二十四条 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，

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第五章 对外担保信息披露

第三十三条 除另有规定外，公司董事会或股东大会审议批准的对外担保，必须在中国证监会指定信息披露报刊上及时披露，披露的内容包括董事会或股东大会决议、截止信息披露日公司及其控股子公司对外担保总额、公司对控股子公司提供担保的总额。

第三十四条 对于已披露的担保事项，公司还应当在出现以下情形之一及时披露：

- （一）被担保人于债务到期后十五个交易日内未履行还款义务的；
- （二）被担保人出现破产、清算及其他严重影响还款能力情形的。

第三十五条 公司董事会秘书是公司担保信息披露的责任人，董事会秘书处负责承办有关信息的披露、保密、保存和管理的工作，具体按中国证监会、上海证券交易所的有关规定执行。

第三十六条 公司有关部门应采取必要措施，在担保信息未依法公开披露前，将信息知情者控制在最小范围内。任何依法或非法知悉公司担保信息的人员，均负有当然的保密义务，直至该信息依法公开披露之日，否则将自行承担由此招致的法律责任。

第六章 罚则

第三十七条 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；相关责任人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。

第三十八条 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，应依法承担赔偿责任。

第三十九条 责任人怠于行使其职责，给公司造成损失的，可视情节轻重给予相应处罚。

第七章 附则

第四十条 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。

第四十一条 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。

北京万通地产股份有限公司董事会

二零一一年三月十日