

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

对外担保管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)担保业务管理,规范公司对外担保业务行为,防范担保业务风险,维护公司信誉,保障公司的合法权益。根据《中华人民共和国民法典》《上市公司监管指引第8号—上市公司资金往来、对外担保的监管要求》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规、规范性文件和《企业内部控制基本规范》及《深圳市物业发展(集团)股份有限公司章程》(以下简称公司章程)的规定制定本办法。

第二条 本办法所称对外担保,是指公司依据《中华人民共和国民法典》和担保合同或者协议,按照公平、自愿、互利的原则向被担保企业提供一定方式的担保并依法承担相应法律责任的行为,包括一般保证、连带责任保证、抵押、质押等,也包括出具具有担保效力的共同借款合同、差额补足承诺、安慰承诺等支持性函件的隐性担保,不包括具有房地产销售资质的企业为购房人按揭贷款、棚户区改造、城中村改造、城市更新等提供的阶段性担保。

第三条 公司对外担保实行统一管理,公司内设机构和分支机构不得对外提供担保。下属公司对外提供担保必须报

公司审批。

第四条 公司根据申请企业的效益和偿债能力作为确定提供担保及给予担保额度的主要依据；对连年亏损、扭亏无望而又资不抵债的企业原则上不予担保。

第二章 担保业务的范围、对象、条件、方式及程序

第五条 有下列情形之一的，公司不提供担保：

（一）为无股权关系的企业、任何自然人或非法人单位提供任何形式担保；

（二）为公司（含下属公司）董事、监事、高级管理人员及其关联人所有或者实际控制的企业提供任何形式担保；

（三）向有严重违法失信行为的企业（国家企业信用信息公示系统列明的企业）提供担保；

（四）向与公司（含下属公司）发生过借款、担保纠纷且仍未妥善解决的企业提供担保。

第六条 有下列情形之一的，公司原则上不得提供担保：

（一）公司原则上不得向参股、合营、联营企业提供担保，原则上不得为境外融资提供担保，集团公司内无直接股权关系的企业之间原则上不得相互担保；

（二）除处于前期投资建设阶段或新成立的企业外，原则上不得对进入重组或破产清算程序、资不抵债、连续三年及以上亏损且经营净现金流为负等不具备持续经营能力的下属公司提供担保；

（三）原则上只能对具备持续经营能力和偿债能力的企

业提供担保。严格控制向资产负债率高、资金链紧张等高风险企业提供担保。

第七条 公司应严格按照持股比例提供担保。

（一）严格控制对参股企业提供担保，确需提供的，应严格履行决策程序，且不得超股权比例提供担保；

（二）对下属控股企业确需超股比提供担保的，超股比担保额应由小股东或第三方通过抵押、质押等方式提供足额且有变现价值的反担保，必要时可引入第三方担保公司通过市场化方式代为履行按股比担保责任，相关费用应由小股东自行承担；

（三）对持股上市公司、少数股东含有个人股东（或员工持股计划和股权基金）的企业提供超股比担保且无法取得反担保的，经公司董事会或股东会审批后，在符合相关规定的前提下，采取向借款人、被担保人依据代偿风险程度收取合理担保费用等方式防范代偿风险。

第八条 对外担保涉及的项目应符合下列条件：

（一）符合国有资本布局结构优化和战略调整要求；

（二）符合被担保人主业方向；

（三）不属于任何形式的委托理财、投资股票、期货、期权等高风险的投资项目。

（四）企业财务及经营状况、信誉良好，有偿债能力；申请担保的投资项目或某项（类）经营业务市场前景良好，效益较好或属于政府扶持项目；投资项目须取得公司及政府有关部门同意立项及开工的批复。

第九条 企业申请担保时，需报送下列资料，并对其真实性负责：

（一）担保申请报告，包括资金使用计划及效益分析、还款来源及承诺等；

（二）新增项目贷款须提供项目可行性研究报告（附项目立项、建设批文等复印件）；

（三）申请担保企业拟签订的借款合同、授信（开证）合同等融资文件和相关金融机构提供的承担担保义务的法律文本样本；

（四）近期（季、月）会计报表和最近年度经中介机构审计的年度财务报告；

（五）反担保函或质押声明书和对应抵押物的无瑕疵所有权的证明文件；

（六）公司章程、营业执照等有效证明材料复印件；

（七）公司控股企业申请担保时，须出具该公司董事会请求担保的决议文件；其他法人股东须出具同意按股权比例提供担保的有效证明；其他法人股东不能按股权比例提供担保的，须出具反担保承诺书或提供相应比例的资产抵押或动产、权利质押；

（八）需要的其他资料。

第十条 公司可采用抵押、质押、保证和上述各种方式的组合等担保方式。

第十一条 公司在采用抵押或质押时，抵押或质押物应为公司名下的资产，且无法律纠纷；该资产抵押或质押后，

对公司及相关单位的正常经营活动不产生实质性影响，并无法律上的相关纠纷。

资产抵押或质押时，必须考虑公司的营运能力和资金成本的关系，做到控制财务风险，提高经济效益。

第十二条 公司在采用保证担保时，力求做到既满足筹资担保要求，又尽量控制担保法人主体的个数。

第十三条 公司在采用担保方式上，在满足筹资担保要求的情况下，应尽量采用单一的担保方式，如采用组合担保方式提供担保时，应尽量减少组合中的担保方式种类。

第十四条 财务管理部门是担保业务的主办部门，负责审核和办理担保业务，对担保事项进行后续管理，对被担保企业的财务情况进行监管。

第十五条 合规管理部门负责审核担保风险管控措施，协助开展担保事项风险管理，并根据需要提供法律支持。

第十六条 董事会办公室负责将担保方案提交董事会或股东会审议，并按照相关法律法规的规定进行担保事项的对外披露。

第十七条 审计部门对担保事项的程序合规性和执行有效性等进行审计检查。

第十八条 担保工作程序分为担保审核、方案拟定、决策审批、合同签订四个阶段。

（一）担保审核

公司财务管理部门会同董事会办公室和合规管理部门等按照职责分工对项目及申请担保的企业进行全面的调查

和评价，出具担保意见。

（二）方案拟定

主办部门与被担保企业沟通，明确被担保的主债权种类、担保额度、担保方式、期限、反担保措施和违约责任等。财务管理部门、合规管理部门、相关职能部门对担保方案提出审核意见。

（三）决策审批

根据担保金额的大小按权限提交董事会或股东会审批。

（四）合同签订

担保申请获得批准后，由主办部门负责办理担保的有关手续，按照公司合同管理办法有关规定签订担保合同。合同应约定被担保的主债权种类和数额、债务人履行债务的期限、担保的方式、担保的范围、其他需要约定的事项等内容。

第三章 担保业务的调查评估与审批

第十九条 公司财务管理部门会同董事会办公室和合规管理部门等按照职责分工对项目及申请担保的企业进行全面的调查和评价，出具担保意见。

公司必要时可委托中介机构对担保业务进行资信调查和风险评估工作。

公司在对担保申请人进行资信调查和风险评估时，应当重点关注以下事项：

（一）担保业务是否符合国家法律法规和本公司担保政

策等相关要求；

(二)担保申请人的资信状况，一般包括：基本情况、资产质量、经营情况、偿债能力、盈利水平、信用状况、财务状况、行业前景等；

(三)担保申请人用于担保和第三方担保的资产状况及其权利归属；

(四)公司要求担保申请人提供反担保的，还应当对与反担保有关的资产状况进行评估。

第二十条 公司对外担保必须按规定程序经董事会或股东会审议。

第二十一条 公司对外担保根据担保金额的大小按下列情况审批：

1. 公司及下属公司因房地产销售行为为购房者提供按揭担保，在股东会授权范围内由董事会审批，不在本办法规定范围内；

2. 符合以下情况之一的，经董事会决议通过后报股东会审议：

1) 公司及下属公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

2) 公司及下属公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

3) 被担保对象最近一期资产负债率超过70%的任何担保；

4) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产10%的任何担保；

- 5) 对关联方提供的担保；
- 6) 最近十二个月内担保金额累计计算超过公司最近一期经审计总资产的30%的任何担保；
- 7) 深圳证券交易所或《公司章程》规定的其他担保情形。

以上所称“公司及下属公司的对外担保总额”，是指包括公司对下属公司担保在内的公司对外担保总额与公司下属公司对外担保总额之和。

公司批准的担保项目应自批准之日起三个月内办理有关手续。超过三个月的需经财务管理部门会同相关部门重新审核，重点审核企业的生产经营、财务状况及保证措施的变化情况，如有重大变化需按原程序重新报批。超过六个月的应按新项目办理。

第二十二条 公司审议对外担保事项时，必须符合《公司章程》规定的程序及要求，担保审议标准及程序按照本办法第二十一条办理。

第二十三条 经办人员应当在职责范围内，按照审批人员的批准意见办理担保业务。对于审批人员超越权限审批的担保业务，经办人员应当拒绝办理。

第二十四条 被担保企业要求变更担保事项的，公司应当重新履行调查评估与审批程序。

第二十五条 公司为非全资子公司提供担保的，非全资子公司的其他股东应当按出资比例提供同等担保等风险控制措施，如该股东未能按出资比例向公司非全资子公司提供同等担保等风险控制措施，公司董事会应当披露主要原因，

并在分析担保对象经营情况、偿债能力的基础上，充分说明该笔担保风险是否可控，是否损害公司利益等。公司可以聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估，作为决策参考。公司董事会、股东会审议对外担保事项，专职外部董事（如有）、财务总监应发表独立意见。

第二十六条 公司为控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的，应当要求对方提供反担保。

第二十七条 公司及其下属公司提供反担保应当比照担保的相关规定执行，以其提供的反担保金额为标准履行相应审议程序和信息披露义务，但公司及其下属公司为以自身债务为基础的担保提供反担保的除外。

第二十八条 公司向其下属公司提供担保，如每年发生数量众多、需要经常订立担保协议而难以就每份协议提交董事会或者股东会审议的，公司可以对最近一期财务报表资产负债率为70%以上和70%以下的两类子公司分别预计未来十二个月的新增担保总额度，并提交股东会审议。

前述担保事项实际发生时，公司应当及时披露。任一时点的担保余额不得超过股东会审议通过的担保额度。

第四章 反担保措施

第二十九条 反担保措施包括但不限于抵押反担保、质押反担保、企业或个人的保证反担保、保证金反担保等。对于获得批准的被担保企业，原则上应提供反担保措施。公司

根据被担保企业和项目的实际情况，可采用组合反担保措施。

（一）被担保企业提供抵押、质押物的范围，按照《中华人民共和国担保法》的规定执行，办理有关手续。抵押（质押）率按如下标准执行：

1. 债券、上市公司股票抵押：债券的抵押率不高于债券面值，股票的抵押率为最近三十个交易日收市价平均值的50%；

2. 写字楼、商住楼等不动产抵押：抵押率不高于账面价值的80%；

3. 其他不动产抵押：抵押率不高于账面价值的50%；

4. 动产抵押：抵押率不高于账面价值的50%；

5. 股权质押：质押率不高于股权账面价值。

资产账面价值是指资产账面原值减累计折旧或摊销、减值准备后的余额。

公司按季度对抵押、质押物的价值进行跟踪，如抵押（质押）率连续五个交易日高于账面价值的100%，被担保企业应以货币资金或其他可靠资产补足差额部分；如抵押（质押）率恢复至上述标准内，后补足差额部分可予以退回。

（二）不动产、债券、股票等抵押、质押须在20个工作日内办理有关的登记手续。

（三）采用保证反担保时，反担保企业应满足下列条件：

1. 必须具备按担保法或其他法律法规规定的担保资格；

2. 反担保金额不超过企业净资产50%；

3. 企业资债状况良好，经营状况稳定，最近两年连续盈

利；

4. 无不良信誉记录。

第五章 担保收费

第三十条 为防范担保风险，应付可能发生的担保债务，公司向被担保企业收取担保费，作为防范担保风险的方式之一。

第三十一条 原则上，公司应根据被担保企业的类型和风险，向被担保企业收取担保费。

（一）担保费以担保金额为基数，按担保费率（年率或月率）收取，收取标准由双方协商确定。

（二）担保费应于公司签订担保合同、出具反担保函时一次性收取，担保额度超过5,000万元且担保时间超过二年的可以分年度收取，签订担保合同或出具反担保函时收取第一年度的担保费，一年后同一时间收取下一年的担保费。

（三）逾期还款的担保费应计算到还款日，并按预计还款时间收取，多退少补。逾期期间的担保费按正常保费加收30%。

（四）预收担保费超过应收担保费时，多收的部分予以退回。

（五）逾期不缴纳担保费的，按应收担保费每日处以1%的罚款，自签订担保合同或出具反担保函之日起计算。

第六章 担保业务的执行与监控

第三十二条 公司应当根据董事会或股东会审核批准的担保业务订立担保合同，由公司法定代表人或授权代表签署担保合同。

相关担保合同由财务管理部门与金融机构、被担保企业协商拟订，经公司合规管理部门等部门审核修订后报财务负责人、总经理或董事长审定。

担保合同展期视同新担保业务，重新履行审议程序和信息披露义务、重新签订担保合同。

被担保企业须在办妥贷款手续后的五个工作日内将借款合同原件或复印件、担保合同原件送达公司财务管理部门，办理登记备案。

第三十三条 担保合同应明确被担保企业的权利、义务、违约责任等相关内容，并要求被担保企业定期提供财务报告与有关资料，及时通报担保事项的实施情况。

被担保企业同时向多方申请担保的，公司应当在担保合同中明确约定本公司的担保份额和相应的责任。

第三十四条 担保合同签订后对借款合同的修改、变更须经公司同意，并重新签订担保合同；担保合同一经签订，未经公司书面同意，被担保企业不得将借款合同债务转让或施行其他引致公司利益受损的行为。

第三十五条 财务管理部门按被担保单位设立担保台账，按担保项目反映债权人名称、担保金额、起止时间及期限、反担保人、抵押或质押的财产名称、担保费的收取、到期还

款解除担保或展期续保情况、代偿还债务的情况、抵押或质押物的返还或变卖、拍卖情况，涉及诉讼的还应记载有关诉讼情况。

财务管理部门负责公司及下属公司对外担保事项的统一登记备案管理及建立担保台账，登记上述与担保有关的信息，并定期进行更新、检查。

第三十六条 被担保企业须按规定用途使用资金，不得挪作他用；按期归还本金和利息；每季度向财务管理部门报送担保资金使用及偿还本息情况；接受公司财务管理部门、内部审计部门等部门对担保资金使用情况的检查、监督。

公司财务管理部门应当加强担保合同的日常管理，定期监测被担保企业的经营情况和财务状况，对被担保企业进行跟踪和监督，了解担保项目的执行、资金的使用、贷款的归还、财务运行及风险等情况，确保担保合同有效履行。担保合同履行过程中，如果被担保企业出现异常情况，应当及时报告，妥善处理。对可能存在较大风险的项目，应提出相应的对策。

内部审计部门负责对担保事项的程序合规性和执行有效性进行审计检查。

第三十七条 对经营欠佳企业担保资金的运作，公司原则上应联合金融机构对该企业担保资金的使用和归还进行共同监管。其相应的经营业务或投资项目结束后，企业应按时足额偿还债券或借（贷）款本息。

第三十八条 由第三方申请的被担保企业破产案件经人

民法院受理后，公司作为保证人应参与财产分配，预先行使追偿权。

第三十九条 被担保企业未履行偿债义务，由公司代为履行后，公司即取得债权人资格，公司可依法向被担保企业或反担保人追偿，如被担保企业或反担保人不履行债务时按下列方式追偿：

（一）如被担保企业与公司签订抵押合同、权利质押合同的，可以将抵押或质押财产进行处置，处置后的价款优先受偿。

（二）设定反担保人的，公司依法向反担保人追偿。反担保人拒绝清偿的，依法对被担保企业、反担保人提起诉讼，进行追偿。

第四十条 对于被担保企业出现财务状况恶化、资不抵债、破产清算等情形的，公司财务管理部门应当根据企业会计准则的规定，合理确认预计负债和损失。

提供担保的债务到期后，公司财务管理部门应当督促被担保企业在限定时间内履行偿债义务，若被担保企业未能按时履行义务，公司应当及时采取必要的补救措施。

第四十一条 被担保企业按期归还债券或贷款的，应在偿还贷款后的五个工作日内将还款凭证（银行单据）及相关的记账凭证复印件加盖公章后送财务管理部门。财务管理部门及时办理解除担保、注销抵押登记等手续，并将所抵押或质押的资料原件退还被担保企业（如有）。

财务管理部门对被担保的逾期债券或贷款应及时发出

逾期担保通知，督促被担保企业归还债券、借款或办理展期。

公司应当加强对反担保财产（如有）的管理，妥善保管被担保企业用于反担保的权利凭证，定期核实财产的存续状况和价值，发现问题及时处理，确保反担保财产安全完整。

第四十二条 财务总监负责对担保资金使用及偿还本息的情况进行监督，确保被担保企业按规定用途使用资金、按期归还本金和利息。

第四十三条 企业申请续保应在贷款到期前两个月向公司提出书面申请，并按规定重新办理。续保金额原则上应不高于原担保金额，审议程序按第三章办理。

第七章 担保业务的责任追究及信息披露

第四十四条 公司任何人员不得违规对外提供任何形式的担保，否则将追究相关人员责任。

第四十五条 公司及所属企业相关人员因违反有关担保管理规定或违反决策程序，导致国有资产损失或产生恶劣影响的，由相关部门按照干部管理权限，根据法律法规、市国资委等有关责任追究实施办法等规定追究责任。涉嫌违纪的，移送纪检监察部门处理；涉嫌犯罪的，移送监察机关或司法机关处理。

第四十六条 公司应当按照有关法律法规、规范性文件和《公司章程》等规定，履行对外担保的信息披露义务。

公司董事会或者股东会审议批准的对外担保，必须在深

圳证券交易所的网站和符合中国证监会规定条件的媒体及时披露，披露的内容包括董事会或者股东会决议、截止信息披露日公司及其下属公司对外担保总额、公司对下属公司提供担保的总额。

公司的对外担保事项出现下列情形之一的，应当及时披露：

（一）被担保企业于债务到期后十五个交易日内未履行还款义务的；

（二）被担保企业出现破产、清算及其他严重影响还款能力情形的。

第八章 担保业务的终止及资料归档

第四十七条 公司财务管理部门、合规管理部门应当在担保合同到期时，全面清查用于担保的财产、权利凭证，按照合同约定及时终止担保关系。

公司财务管理部门应及时与债权人确认被担保企业是否已还清相关债务，及时更新担保台账；如被担保企业已还清该项债务，则终止担保关系，及时办理解除担保、注销抵押登记等手续；如被担保企业未及时偿还所欠债务，则督促被担保企业及时还清债务。

第四十八条 公司应当妥善保管担保合同、与担保合同相关的主合同、反担保合同，以及抵押、质押的权利凭证和有关原始资料，切实做到担保业务档案完整无缺。

第九章 附 则

第四十九条 本办法未尽事宜，按国家有关法律、法规、部门规章、地方性法规、规范性文件和《公司章程》的规定执行；本办法如与国家日后颁布的法律、法规、部门规章、地方性法规、规范性文件或经合法程序修改后的《公司章程》相抵触时，按国家有关法律、法规、部门规章、地方性法规、规范性文件和《公司章程》的规定执行。

第五十条 本办法由董事会负责解释。

第五十一条 本办法自股东会审议通过之日起实施，原《担保业务管理办法》同时废止。