

光明房地产集团股份有限公司

对外担保管理制度

(2016年5月17日经公司第八届董事会第二十四次会议审议通过)

第一章 总则

第一条 为了加强光明房地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）及下属全资及控股子公司担保业务的内部控制，规范担保行为，防范担保风险，有效保护股东和其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国担保法》（以下简称“《担保法》”）、《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《股票上市规则》”）、《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》（证监发〔2003〕56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）及《光明房地产集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）之规定，并结合公司实际情况，特制定本管理制度。

第二条 公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东大会批准、授权，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。

第三条 本制度适用于本公司及本公司的全资、控股子公司和公司拥有实际控制权的参股公司（以下简称“子公司”）。

第四条 本制度所称对外担保（以下简称“担保”）是指公司以自有资产或信誉为任何其他单位或个人贷款提供保证、资产抵押、质押以及其他担保事宜。具体种类包括借款担保、银行开立信用证和银行承兑汇票担保、开具保函的担保等，但公司为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信誉担保除外。

第五条 公司全体董事及经营层应当审慎对待对外担保，严格控制对外担保产生的债务风险，并对违规或失当的担保产生的损失依法承担连带责任。

严格控制为公司外企业提供担保，原则上不允许为公司外单位提供担保（包括参股公司）。如确需提供的，被担保方必须具备足额有效的抵押、质押等反担

保条件。严格禁止为个人借款提供担保。

第二章 担保决策、权限及执行部门

第六条 公司提供的担保、经董事会或者股东大会决议通过后，具体发生时由董事长在限额内签署担保。如授权他人审批，必须签发授权委托书，注明担保范围、单笔金额、授权时间，受委托人不得再转托他人进行审批职责。

第七条 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。须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列情形：

（一）公司以及子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产 50% 以后提供的任何担保；

（二）为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；

（三）按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计总资产的 30% 提供的担保；

（四）按照担保金额连续 12 个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且绝对金额超过 5000 万元以上；

（五）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10% 的担保；

（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

（七）证券交易所或公司章程规定的应经股东大会审议的其他担保。

前款第（三）项担保，应当经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过，前款第（六）项担保，被担保的股东应当在股东大会上回避表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

第八条 对于董事会权限范围内的担保事项，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经过出席董事会会议的三分之二以上董事同意。

第九条 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。

第十条 对外担保的主办部门为公司金融管理部。对外担保事项由总裁组织公司金融管理部依照相关法律、行政法规、规范性文件及本管理制度进行审查，审查通过后由总裁以议案的形式提交董事会审议。

第十一条 公司在决定担保前，应首先掌握被担保人的资信状况，对该担保

事项的收益和风险进行充分分析。

申请担保人需在签署担保合同之前向公司有关部门提交担保申请书,说明需担保的债务状况、对应的业务或项目、风险评估与防范,并提供以下资料:

(一) 企业基本资料(包括企业名称、注册地址、法定代表人、经营范围与本公司关联关系或其他关系);

(二) 与借款有关的主要合同及与主合同相关的资料;

(三) 反担保方案和基本资料;

(四) 担保方式、期限、金额等;

(五) 近期经审计的财务报告,还款资金来源及计划、还款能力分析;

(六) 在主要开户银行有无不良贷款记录说明;

(七) 不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚的说明;

(八) 公司认为需要的其他重要资料。

第十二条 被担保对象同时具备以下资信条件的,公司方可为其提供担保:

(一) 为依法设立并有效存续的独立法人企业,且不存在需要终止的情形;

(二) 近三年连续盈利(公司合并报表的控股子公司可以豁免);

(三) 产权关系明确;

(四) 如公司曾为其提供担保,没有发生被债权人要求承担担保责任的情形;

(五) 提供的财务资料真实、完整、有效;

(六) 提供公司认可的反担保,且反担保的提供方应当具有实际承担能力;

(七) 没有其他法律风险。

第三章 担保评审程序及担保合同的订立

第十三条 公司及子公司提出的贷款担保申请,按以下程序进行审核:

(一) 公司金融管理部担保业务人员对担保事项的审核,主要内容为:

1、申请资料的完整性、真实性、有效性是否存在遗漏和错误;

2、对担保条件、金额、期限是否符合规定;

3、是否按规定完成内部审批程序;

4、提出是否提供担保的建议或对申请单位的要求;

(二) 公司金融管理部负责人对担保和被担保单位的评审,主要内容为:

- 1、贷款的必要性、用途、需求量的情况；
- 2、贷款对其未来经营及财务状况的影响，偿还贷款及解除担保的措施；
- 3、被担保单位的资信情况，近三年的财务状况，还贷及担保的风险分析；
- 4、贷款是否在年度融资预算额度内。

(三) 公司法务部应对担保事项从法律角度进行审核，主要内容是：

- 1、担保合同条款是否符合法律、法规、规章及公司的有关规定；
- 2、核查担保资料与主合同的真实性与有效性、未决及潜在的诉讼，防止被担保单位采取欺诈手段骗取公司担保，降低潜在的担保风险；
- 3、应当要求被担保单位提供反担保的，反担保的提供方是否具备实际承保能力；
- 4、担保单位和被担保单位是否已经按规定履行内部审批程序；
- 5、必要时由公司聘请的律师事务所律师审阅或出具法律意见书。对于强制性条款或明显不利于公司利益的条款以及可能存在无法预料风险的条款，应当要求对方修改或拒绝为其提供担保；
- 6、合同订立前金融管理部应当落实反担保措施，法务部应当检查落实情况。

(四) 公司董事会秘书对担保的程序、合规性进行审核。

(五) 公司财务负责人负责被担保申请事项的综合审核，结合公司财务状况，提出是否同意担保的建议。

第十四条 对外担保经董事会或股东大会批准后，必须订立书面担保合同。

第十五条 担保合同必须符合有关法律规定，约定事项明确。

担保合同中下列条款应当明确：

- (一) 被担保的主债权的种类、金额；
- (二) 债权人履行的期限；
- (三) 担保的方式；
- (四) 担保的期间；
- (五) 担保的范围；
- (六) 各方的权利、义务和违约责任；
- (七) 各方认为需要约定的其他事项。

第十六条 公司董事长或其授权代表根据董事会或股东大会的决议代表公

司签署担保合同。未经公司股东大会或者董事会决议通过，董事、总裁、公司的分支机构及其他相关人员不得擅自代表公司签订担保合同，责任单位不得越权签订担保合同，也不得在主合同中以保证人的身份签字或盖章。

第十七条 被担保人提供的反担保，一般不低于公司为其提供担保的数额。被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，公司应当拒绝提供担保。

第十八条 签订互保协议时，责任单位应及时要求对方如实提供有关财务报告和其他能反映偿债能力的资料。互保应当实行等额原则，超出部分应要求对方提供相应的反担保。

第十九条 公司接收抵押、质押形式的反担保时，由公司金融管理部会同法务部，完善有关法律手续，及时办理登记。

第二十条 法律规定必须办理担保登记的，项目公司必须到有关登记机关办理担保登记，金融管理部协助办理担保登记；无需登记即可生效的担保合同是否登记，由金融管理部请示董事长意见办理。

第四章 担保执行和日常风险管理

第二十一条 担保管理机构

（一）公司金融管理部为对外担保的职能管理部门，根据分级授权和条线管理的原则，各部门管理范围内的被担保对象担保申请的受理、资信调查、担保风险等事项均由各部门负责初审与管理，并形成正式材料上报金融管理部复审。公司直接受理的对外担保事项由金融管理部负责受理、审查与管理。公司金融管理部负责组织履行董事会或股东大会的审批程序和对外担保额度的总量监控。

（二）公司法务部为对外担保监管部门，负责有关文件的法律审查、核查反担保措施的落实、履行担保责任后的追偿。

第二十二条 对外担保合同订立后，公司金融管理部应及时通报监事会，并向董（监）事会办公室备案。

第二十三条 公司金融管理部应当妥善保存管理对外担保事项的文件与资料（担保申请、被担保人提供的其他资料、其他部门的审核意见、审批原件、担保合同、反担保合同、互保协议等），对担保情况进行统计分析。

第二十四条 金融管理部与各部门应当关注被担保人的生产经营、资产负债变动、对外担保或其他负债、分立、合并、法定代表人的变更及商业信誉的变化情况，特别是对到期债务归还情况等，持续跟踪评估担保的风险程度。

第二十五条 如有证据表明被担保人已经或将严重亏损，或发生解散、分立、重大合并等重大事项，或产生重大负债以及其他明显增加担保风险情形时，金融管理部应当及时向法务部及相关领导通报，并协商确定风险防范或善后措施。

对于未约定担保期间的连续债权担保，经办负责人发现继续担保存在较大风险，有必要终止担保合同的，应当及时向董事会报告。

第二十六条 公司所担保债务到期时，金融管理部应当积极督促被担保人在15个工作日内履行偿债义务。若到期后被担保人未能履行偿债义务，或发生被担保人破产、清算、债权人主张担保人履行担保义务等情况时，金融管理部应立即向法务部通报；各部门受理的应立即向金融管理部报告并由金融管理部转报法务部，法务部接报后应立即启动反担保追偿程序。

第二十七条 公司如需履行担保责任必须经法务部审核并通报公司总裁机构或董事会，在向债权人履行了担保责任后法务部应当立即启动反担保追偿等有效措施追偿。

第二十八条 债权人将债权转让给第三人的，除合同另有约定的除外，公司应当拒绝对增加义务承担担保责任。

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，公司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，有关责任人应当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2人以上且与债权人约定按份额承担责任的，公司应当拒绝承担超过公司份额外的保证责任。

第三十二条 公司在收购和对外投资等资本运作的过程中，应对被收购方的对外担保情况进行审查，作为董事会决议的重要依据。

第三十三条 公司为债务人履行担保义务时，责任单位应当采取有效措施向债务人追偿，并将追偿情况及时披露。

第三十四条 当出现下述情况时，担保单位应及时通知被担保单位和债权人，终止担保合同

- (一) 担保有效期届满；
- (二) 贷款合同（主合同）被终止；
- (三) 被担保单位或债权人要求终止担保合同；
- (四) 其他约定事项。

第五章 财务核算与信息披露

第三十五条 公司董（监）事会办公室应当在董事会或股东大会对公司对外担保事项作出决议后，按《股票上市规则》的要求，将有关文件及时报送上海证券交易所并在指定的信息披露报刊上及时进行披露。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子公司对外担保总额、公司对子公司担保总额等。

金融管理部、财务部等相关部门应当严格按照《股票上市规则》、《公司章程》、《公司信息披露事务管理办法》等规定向董（监）事会办公室或董事会秘书及时、准确、完整的提供信息。

第三十六条 公司经营层必须如实向公司聘请的审计机构提供全部对外担保事项。

第三十七条 公司必须严格按照《股票上市规则》、《公司章程》的有关规定，认真履行对外担保事项的信息披露义务。

第三十八条 公司独立董事应在年度报告中，对公司对外担保情况、执行相关规定情况进行专项说明，并发表独立意见。

第三十九条 如被担保人于债务到期后十五个工作日内未履行还款义务，或者被担保人出现破产、清算或者其他严重影响其还款能力的情形，公司应当及时予以披露。

第六章 附则

第四十条 本管理制度未尽事宜，依据《公司法》等有关法律和行政法规以及《公司章程》的规定执行。本管理制度如与国家日后颁布的法律、法规或经合

法程序修改后的《公司章程》相抵触时，按国家有关法律、法规和《公司章程》的规定执行，并立即修订。

第四十一条 关于本制度所涉及的对外担保事宜，公司应根据国有资产管理的有关法律、法规规章的要求，履行向上级国有资产监管部门报告的责任。

第四十二条 本制度自董事会审议通过之日起实施，并由公司董事会负责解释。