

冠城大通股份有限公司

关于北京海科建为德成置地提供担保的公告

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：

- 被担保人名称及是否为上市公司关联人：北京德成置地房地产开发有限公司（以下简称“德成置地”）为公司下属控股公司。
- 本次担保金额及已实际为其提供的担保余额：人民币 5 亿元，截至本公告披露日，公司（含下属控股公司）实际为德成置地提供的担保余额为人民币 0 元。
- 本次担保是否有反担保：否
- 对外担保逾期的累计数量：无
- 特别风险提示：本次担保为对资产负债率超过 70% 的下属控股公司提供担保，敬请投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

2022 年 9 月 30 日，冠城大通股份有限公司召开第十一届董事会第三十七次（临时）会议，审议通过《关于北京海科建为德成置地提供担保的议案》，为满足公司下属控股公司德成置地经营需要，鉴于合作方淮安市广置房地产开发有限公司（以下简称“淮安广置”）拟为德成置地提供人民币 5 亿元资金用于 A3 项目开发建设、偿还项目开发贷款等（期限一年），董事会同意控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“北京海科建”）以其所持有的创富大厦房屋所有权及对应土地使用权为前述合作提供抵押担保。

由于德成置地截至 2022 年 6 月 30 日资产负债率超过 70%，北京海科建为德成置地提供担保事项尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

1、德成置地基本情况如下：

公司名称：北京德成置地房地产开发有限公司

住所：北京市海淀区丹棱街16号海兴大厦C座13层

法定代表人：栾京亮

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2001 年 5 月 10 日

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：9111010872634200XY

经营范围：房地产开发；土地开发整理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介除外）；建设工程项目管理；投资管理；物业管理。（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。）

2、德成置地目前正在开发建设北京西北旺新村项目（主要包括 A3 商业、写字楼等）。

3、最近一年及一期财务数据：

单位：人民币元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计	5,844,731,918.39	5,715,426,994.24
负债合计	5,249,529,118.33	5,137,674,664.84
净资产	595,202,800.06	577,752,329.40
项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-12 月
营业收入	3,679,695.23	8,207,589.94
净利润	17,450,470.66	39,710,090.58

注：上述德成置地 2022 年半年度财务数据未经审计，2021 年度财务数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

4、被担保人德成置地为公司控股子公司北京海科建的下属控股子公司，其截至目前股东情况如下：

股东名称	持股比例
北京海淀科技园建设股份有限公司	78.00%
冠城大通股份有限公司	20.00%

北京东北旺科技发展有限公司	2.00%
---------------	-------

公司持有北京海科建 69% 股权。本次担保标的物创富大厦产权由北京海科建所有，位于北京市海淀区丹棱街 18 号，2022 年 1-6 月加权平均出租面积 1.53 万平方米（扣除北京海科建内部租赁），加权平均出租率 70.61%，租金收入约 0.20 亿元。

三、担保协议的主要内容

由于合作方淮安广置拟为德成置地提供人民币 5 亿元资金用于 A3 项目开发建设、偿还项目开发贷款等（期限一年），控股子公司北京海科建以其所持有的创富大厦房屋所有权及对应土地使用权为前述合作提供抵押担保。在本次担保事项经股东大会审议通过后，北京海科建将与相关方签署担保协议，具体担保事项涉及要素将在公司董事会审议通过内容范围内以签署的具体协议为准。

四、担保的必要性和合理性

被担保人德成置地为公司下属控股公司，目前处于项目开发阶段资金需求较大，故资产负债率超过 70%。本次担保是基于德成置地发展的合理需要，考虑到德成置地日常经营状况、资信情况，本次担保的财务风险处于可控范围之内，不会对公司正常运作和业务发展造成不利影响，亦不会损害公司和全体股东的利益。鉴于德成置地股权主要由本公司及控股子公司持有，由本公司实际控制，德成置地其他股东未提供相应担保。

五、董事会意见

考虑到德成置地融资需求、资信和经营状况，董事会同意北京海科建为德成置地提供前述担保。

公司独立董事就该担保事项发表独立意见如下：1、公司控股子公司北京海科建为德成置地提供担保是基于德成置地发展的合理需要。担保决策经董事会批准，担保决策程序合理、合法、公允，且公司及时履行相关信息披露义务，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。2、公司不存在为任何非法人单位或个人提供担保的情况，不存在控股股东及其它关联方强制公司提供担保的情况。3、独立董事审查公司提交的《关于北京海科建为德成置地提供担保的议案》，认为担保对象德成置地为公司下属控股公司，北京海科建为德成置地提供担保有利于满足该公司正常经营发展需要。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2022年8月31日,公司及其控股公司实际对外担保总余额为127,411.68万元,占上市公司最近一期经审计净资产的18.32%。公司及其控股子公司实际对外担保均是为下属控股公司提供担保。无逾期对外担保。

如本次董事会审议为德成置地提供的担保全额发生,公司及其控股公司实际对外提供担保总余额将为177,411.68万元,占上市公司最近一期经审计净资产的25.51%。

特此公告。

冠城大通股份有限公司

董事会

2022年10月1日