证券代码：000961　　证券简称：中南建设　　公告编号：2020-041

江苏中南建设集团股份有限公司
关于为诸暨璟立等公司提供担保的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示：

截至本公告日，江苏中南建设集团股份有限公司（简称“公司”）股东大会审议通过的公司及控股子公司可使用的担保额度总金额为 8,952,049 万元，公司及控股子公司实际对外担保金额为 7,143,047 万元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 410.56%，请投资者关注有关风险。

一、担保情况的概述

1、为诸暨市璟立房地产有限公司（简称“诸暨璟立”）提供担保事宜

为了促进公司业务的发展，公司全资子公司诸暨璟立在深圳联合产权交易所备案发行总规模 39,980 万元的定向融资计划，期限 12 个月。公司为有关融资提供本息连带责任担保，担保本金金额 39,980 万元。

2、为济宁中南医院管理有限公司（简称“济宁中南”）提供担保事宜

为了促进公司业务的发展，公司持股 95%的济宁中南向中国银行股份有限公司济宁分行（简称“中国银行济宁分行”）借款 46,000 万元，期限 240 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 46,000 万元。

3、为荣成市中南建投发展有限公司（简称“荣成中南”）提供担保事宜

为了促进公司业务的发展，公司持股 95%的荣成中南向威海市商业银行股份有限公司荣成支行（简称“威海银行荣成支行”）借款 80,000 万元，期限 144 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 80,000 万元。

4、为兴化中南企业管理有限公司（简称“兴化中南”）提供担保事宜

为了促进公司业务的发展，公司持股 90%的兴化中南向江苏苏州农村商业银行股份有限公司（简称“苏州农商行”）借款 2,900 万元，期限 24 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 2,900 万元。

5、为宁波市锦贵置业有限公司（简称“宁波锦贵”）提供担保事宜

为了促进公司业务的发展，公司持股 75%的宁波锦贵出资 10,339 万元认购进行房地产业务投资的嘉兴长昇股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“嘉兴长昇”）16.67%劣后合伙人份额(LP4)，独立第三方台州稳盛实业有限公司、西藏信托有限公司、潘丽琴、台州韬益实业合伙企业（有限合伙）分别作为嘉兴长昇执行事务合伙人和普通合伙人（GP）、优先有限合伙人（LP1）、优先有限合伙人（LP2）及劣后有限合伙人（LP3），相应出资 100 万元、39,356 万元、2,000 万元和 10,339 万元，投资期限 3 年。公司为有关优先合伙人投资本金及回报提供

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

连带责任担保，担保金额 52,108.56 万元。

6、为湖州锦驭置业有限公司（简称“湖州锦驭”）提供担保事宜

为了促进湖州玖熙湾项目的发展，公司持股 60%的湖州锦驭向中国民生银行股份有限公司杭州分行（简称“民生银行杭州分行”）借款 80,000 万元，期限 36 个月。公司全资子公司杭州锦启置业有限公司质押其持有的杭州浦顺投资管理有限公司 100%股权，杭州浦顺投资管理有限公司质押其持有的湖州锦驭 60%股权，公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 80,000 万元。

7、为南通华璞置业有限公司（简称“南通华璞”）提供担保事宜

为了促进南通通州春溪集项目的发展，公司持股 40%的南通华璞向广发银行股份有限公司南通分行（简称“广发银行南通分行”）借款 120,000 万元，期限 36 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 120,000 万元。南通华璞的其他独立第三方股东南通达海华德房地产有限公司及南通神辉置业有限公司分别按其持股比例向公司提供反担保。

8、为海门市海诚置业有限公司（简称“海门海诚”）提供担保事宜

为了促进海门沁园项目的发展，公司通过全资子公司南通中南新世界中心有限公司持股 40%的海门海诚向中国银行股份有限公司海门支行、中国建设银行股份有限公司海门支行、中国农业银行股份有限公司海门市支行（简称“银团”）借款 100,000 万元，期限 36 个月。南通中南新世界中心有限公司及海门海诚其他独立第三方股东江苏龙信置业有限公司（简称“江苏龙信”）和海门市海泰置业有限公司（简称“海门海泰”）分别按持股比例为有关融资提供连带责任担保，公司出具流动性支持函，担保金额 100,000 万元。江苏龙信股东南通中筑天成控股有限公司及海门海泰股东海门市交通产业集团有限公司分别按其在海门海诚的持股比例向公司提供反担保。

9、为台州卓舜房地产开发有限公司（简称“台州卓舜”）提供担保事宜

为了促进台州章安项目的发展，公司持股 33%的台州卓舜向上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行（简称“浦发银行宁波分行”）借款 14,700 万元，期限 36 个月。公司按持股比例为有关融资提供连带责任担保，担保金额 4,851 万元。

10、为乐清昌悦置业有限公司（简称“乐清昌悦”）提供担保事宜

为了促进温州乐清都会玖著项目的发展，公司持股 15%的乐清昌悦向中国民生银行股份有限公司温州分行（简称“民生银行温州分行”）借款 30,000 万元，期限 36 个月。公司按持股比例为有关融资提供连带责任担保，担保金额 4,500 万元。

公司 2019 年第八次、第十次及 2020 年第二次临时股东大会审议了《关于为利辛县锦瀚等公司提供担保的议案》、《关于为万宁中南城等公司提供担保的议案》及《关于为德清裕锦等公司提供担保的议案》，通过了为上述公司提供担保事项。有关情况详见 2019 年 7 月 11 日、2019 年 8 月 22 日及 2020 年 3 月 17 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、担保额度使用情况

公司 2020 年第二次临时股东大会已审议通过，在公司为资产负债率不超过 70%的子公司、资产负债率超过 70%的子公司、资产负债率不超过 70%的合营联营公司、资产负债率超过 70%的合营联营公司（简称“各类主体”）提供的担保在不超过股东大会通过的各类主体担保额度的情况下，实际提供的担保可以在股东大会同意提供担保的各类主体内进行调剂。本次公司将对股东大会审议通过的原资产负债率不超过 70%的合、联营公司南通锦德置业有限公司和南通锦慧置业有限公司的担保额度调剂给资产负债率不超过 70%的海门海诚，具体如下：

单位：万元

公司名称	可用担保额度	担保额度调整情况	调整后的可用担保额度
海门海诚	48,394	51,606	100,000
南通锦德置业有限公司	39,040	-39,040	0
南通锦慧置业有限公司	39,040	-12,566	26,474
合计	**126,474**	**0**	**126,474**

被担保方	公司权益比例	被担保方最近一期资产负债率	本次担保前		本次担保情况		本次担保后		可使用担保额度审议情况	是否关联担保
			已担保金额（万元）	可使用担保额度（万元）	担保金额(万元)	占公司最近一期股东权益比例	已担保金额（万元）	可使用担保额度（万元）		
诸暨璟立	100%	99.67%	11,250	5,149,551 注	39,980	2.30%	51,230	4,848,562 注	2020 年第二次临时股东大会	否
济宁中南	95%	71.33%	0		46,000	2.64%	46,000			
荣成中南	90%	80.30%	0		80,000	4.60%	80,000			
兴化中南	90%	86.05%	60,000		2,900	0.17%	62,900			
宁波锦贵	75%	100.00%	0		52,108.56	3.00%	52,108.56			
湖州锦驭	60%	100.00%	0		80,000	4.60%	80,000			
南通华璞	40%	99.31%	0	140,000	120,000	6.90%	120,000	20,000	2019 年第十次临时股东大会	
海门海诚	40%	69.20%	0	100,000	100,000	5.75%	100,000	0	2019 年第八次临时股东大会	
台州卓舜	33%	100.62%	24,750	27,402	4,851	0.28%	29,601	22,551		
乐清昌悦	15%	104.50%	0	30,702	4,500	0.26%	4,500	26,202		
合计			**96,000**	**5,447,655**	**530,339.56**	**30.50%**	**626,339.56**	**4,917,315**	-	-

注：资产负债率大于70%的子公司可使用担保总额。

三、被担保人基本情况

1、诸暨市璟立房地产有限公司

成立日期：2018 年 6 月 1 日

注册地点：浙江省诸暨市暨阳街道浣纱北路 48 号

法定代表人：纪志远

注册资本：2,000 万人民币

主营业务：房地产开发、经营；房地产项目投资；房地产经纪服务，房地产信息咨询；商务信息咨询；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；物业管理；停车场管理服务；建筑装饰工程设计、施工。

股东情况：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	59,006.28	58,811.25	195.04	00	-2,174.20	-1,630.65

2、济宁中南医院管理有限公司

成立日期：2017 年 4 月 24 日

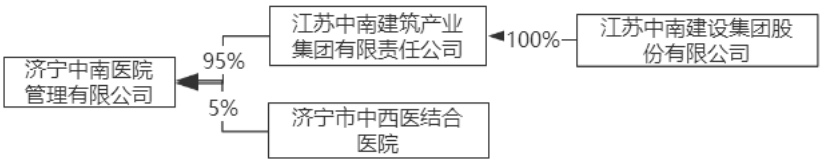
注册地点：山东省济宁市任城区王母阁路 127 号

法定代表人：张志军

注册资本：10,000 万人民币

主营业务：医院管理服务;在批准区域内针对济宁市中西医结合医院及护养院项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资;房屋建筑工程设计、施工;工程项目管理服务;房屋修缮;物业管理服务;护理机构服务;老年人、残疾人养护服务;社会看护与帮助服务;疗养院。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	69,451.36	49,538.00	19,913.36	0	0.22	0.22

3、荣成市中南建投发展有限公司

成立日期：2018 年 4 月 12 日

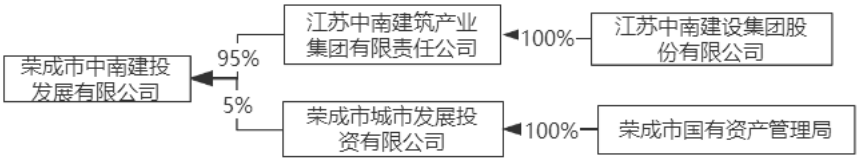
注册地点：荣成市滕家镇滕家村

法定代表人：吴鸿军

注册资本：21,136 万人民币

主营业务：以自有资金对基础设施投资、建设、维护。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	107,244.48	86,117.45	21,127.03	0.00	-4.67	-4.67

4、兴化中南企业管理有限公司

成立日期：2017 年 8 月 21 日

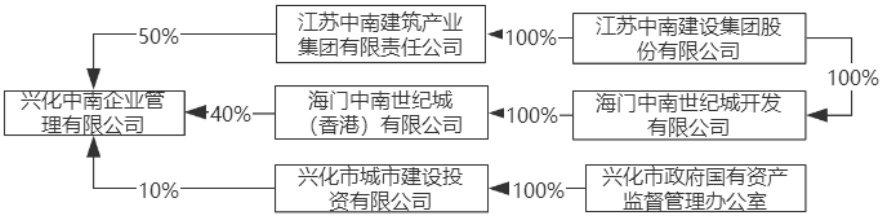
注册地点：兴化市垛田镇凌翟村楚水消防器材厂内

法定代表人：梁广

注册资本：22,000 万人民币

主营业务：企业管理及咨询,物业服务,停车场管理,预包装食品和散装食品(商品类别限《食品经营许可证》核定范围)、日用品、百货、服装、箱包、家具、床上用品、针纺织品、洗化用品、五金交电、办公用品、计算机及配件、家用电器、通讯器材(不含卫星地面接收设备)、建筑材料(不含油漆、涂料)销售,餐饮服务,设计、制作、发布国内各类广告。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	157,360.58	135,408.11	21,952.47	0	-1.42	-1.30

5、宁波市锦贵置业有限公司

成立日期：2019 年 11 月 11 日

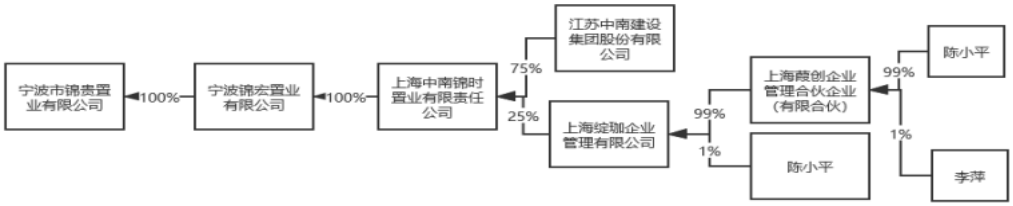
注册地点：浙江省宁波市北仑区梅山大道商务中心二十六号办公楼 939 室

法定代表人：桂锋

注册资本：1,000 万人民币

主营业务：房地产开发。

股东情况：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	9,691.83	9,691.50	0.33	0	0.33	0.33

6、湖州锦驭置业有限公司

成立日期：2019 年 10 月 17 日

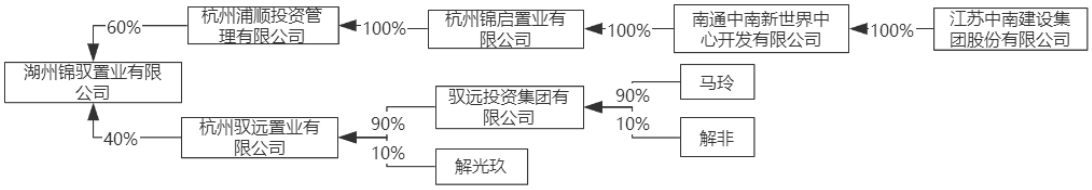
注册地点：浙江省湖州市吴兴区湖东街道谈家扇路 52 号

法定代表人：陈晓春

注册资本：10,000 万人民币

主营业务：房地产开发、经营，房地产信息咨询，自有房屋出租，物业管理，室内外装饰工程设计及施工。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	40,001.26	40,001.46	-0.20	0	-0.26	-0.20

7、南通华璞置业有限公司（非并表）

成立日期：2019 年 7 月 17 日

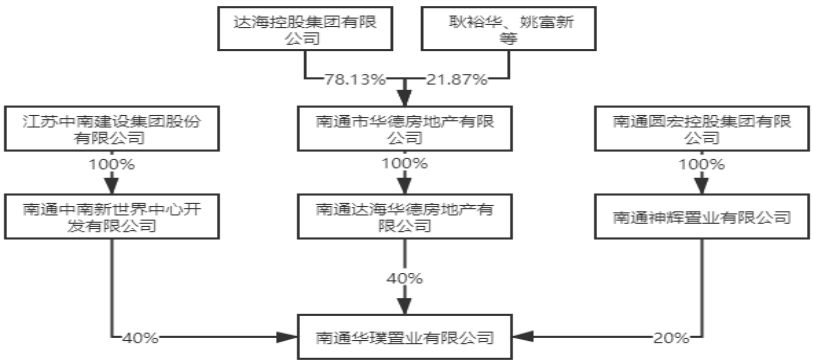
注册地点：南通市通州区金沙街道扬子江路东侧、运盐河南侧

法定代表人：姚富新

注册资本：2,000 万人民币

主营业务：房地产开发、经营;物业管理;自有房屋租赁。

股东情况：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	203,116.37	201,707.73	1,408.64	0	-591.36	-591.36

8、海门市海诚置业有限公司（非并表）

成立日期：2019 年 6 月 28 日

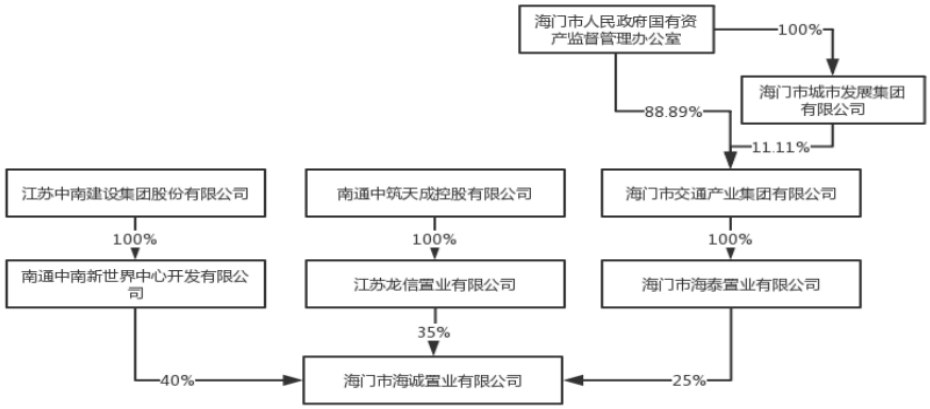
注册地点：海门经济技术开发区广州路 999 号

法定代表人：李卫平

注册资本：100,000 万人民币

主营业务：房地产开发经营等。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	224,797.98	125,013.07	99,784.91	0	-286.79	-215.09

9、台州卓舜房地产开发有限公司（非并表）

成立日期：2018 年 2 月 11 日

注册地点：浙江省台州市椒江区章安街道章安大道 218 号

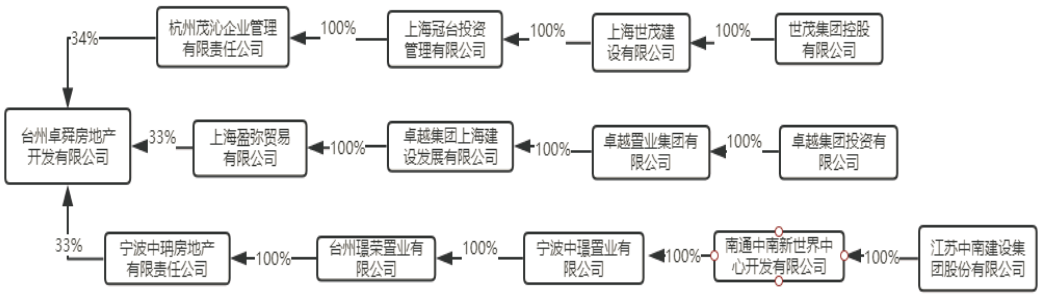
法定代表人：雷霆

注册资本：2,000 万人民币

主营业务：房地产开发经营;市场营销策划;企业管理咨询。

股东情况：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	237,823.02	239,303.36	-1,480.34	0	-2,592.20	-2,592.20

10、乐清昌悦置业有限公司（非并表）

成立日期：2018 年 3 月 19 日

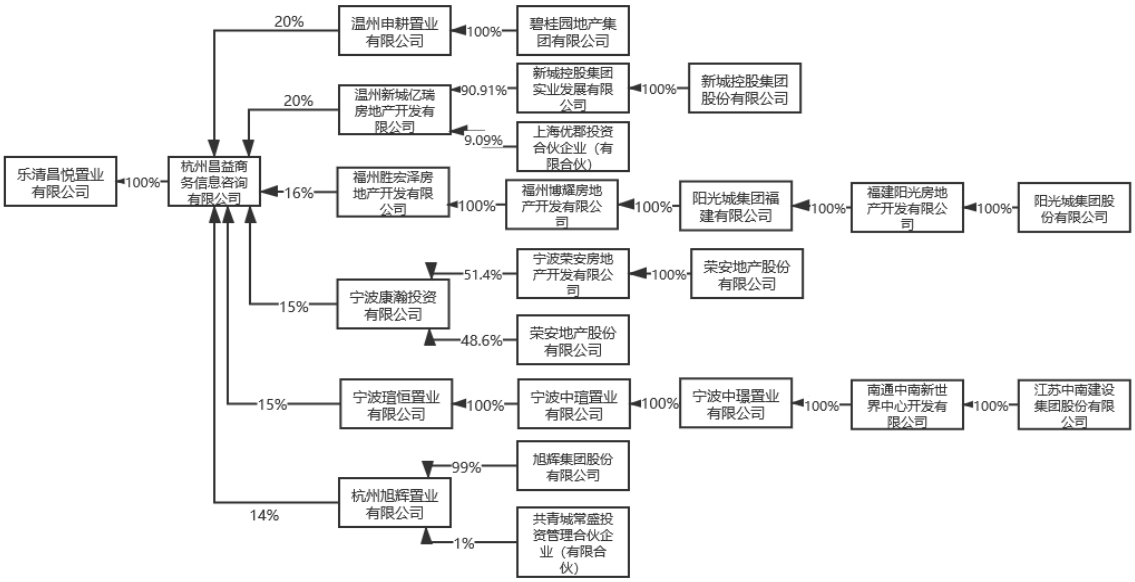
注册地点：浙江省温州市乐清市乐清经济开发区纬十一路 238 号

法定代表人：张磊

注册资本：1,000 万人民币

主营业务：房地产开发经营。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	120,563.05	125,983.22	-5,420.16	0	-3,544.85	-3,833.52

11、南通锦德置业有限公司（非并表）

成立日期：2018 年 3 月 5 日

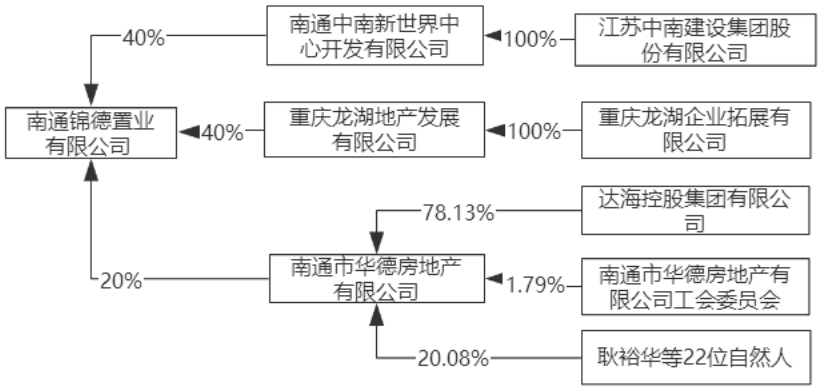
注册地点：南通市开发区星湖大道 1692 号 21(22)幢 13011 室

法定代表人：温介邦

注册资本：120,000 万人民币

主营业务：房地产开发;房地产信息咨询;自有房屋出租;房屋销售;物业管理;停车场管理服务;商品展览服务。

股东情况：



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	556,514.64	447,865.59	108,649.05	1.29	-6,654.53	-6,643.57

12、南通锦慧置业有限公司（非并表）

成立日期：2018 年 3 月 5 日

注册地点：南通市开发区星湖大道 1692 号 21(22)幢 13012 室

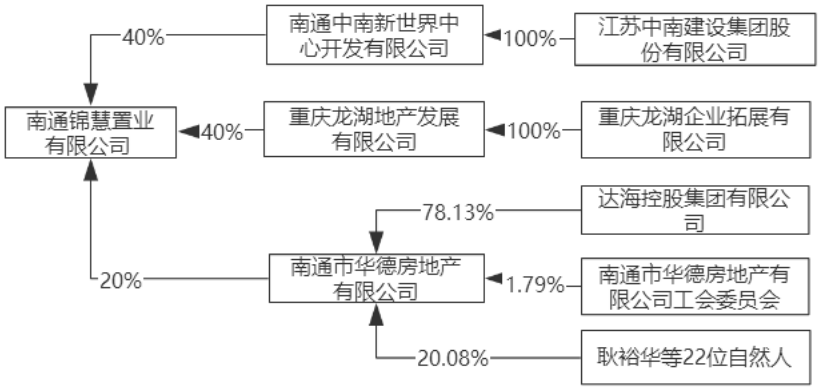
法定代表人：温介邦

注册资本：120,000 万人民币

主营业务：房地产开发;房地产信息咨询;自有房屋出租;房屋销售;物业管理;停车场管理服务;商品展览服务。

股东情况：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



信用情况：不是失信责任主体，信用情况良好。

关联情况：公司、持有公司 5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与有关公司其他股东无关联关系。

财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019 年度（未经审计）	466,568.12	355,123.76	111,444.36	0.97	-7,111.10	-7,111.08

四、担保文件的主要内容

1、为诸暨璟立提供担保事宜

（1）担保方：公司

（2）协议主要内容：公司出具《担保函》，提供连带责任保证，担保本金金额 39,980 万元。

（3）保证范围：定向融资计划本金、收益、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用和其他依据法律规定应由担保人支付的合理费用。

（4）保证期限：自第一期定向融资计划发行之日起至最后一期定向融资计划到期日后二年止。

2、为济宁中南管理提供担保事宜

（1）协议方：公司、中国银行济宁分行

（2）协议主要内容：公司与中国银行济宁分行签署《保证合同》，提供连带责任保证，担保金额 46,000 万元。

（3）保证范围：借款合同项下发生的债权构成保证合同之主债权，包括本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因济宁中南违约而给中国银行济宁分行造成的损失和其他所有应付费用。

（4）保证期限：主债权的清偿期届满之日起两年。

3、为荣成中南提供担保事宜

（1）担保方：公司、威海银行荣成支行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）担保主要内容：公司与威海银行荣成支行签署《保证合同》，提供连带责任保证，担保金额 80,000 万元。

（3）保证范围：借款合同项下发生的债权构成担保合同主债权，包括本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因荣成中南违约而给威海银行荣成支行造成的损失和其他所有应付费用。

（4）保证期限：主债权的清偿期届满之日起两年。

4、为兴化中南提供担保事宜

（1）协议方：公司、苏州农商行

（2）协议主要内容：公司与苏州农商行签署《保证合同》，提供连带责任保证，担保金额 2,900 万元。

（3）保证范围：有关借款合同项下债务本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼费、律师费等苏州农商行实现债权的一切费用。

（4）保证期限：主债务履行期限届满之日起三年。

5、为宁波锦贵提供担保事宜

（1）担保方：公司

（2）协议主要内容：公司出具《流动性支持函》，提供连带责任保证，担保金额 52,108.56 万元。

（3）保证范围：在嘉兴长昇行使了适用法律以及有关合作协议项下的权利后，劣后级 LP 支付的受让退出份额的价款不足以覆盖基金全体优先级合伙人、普通合伙人持有的全部有限合伙份额对应的实缴出资本金及其对应固定收益。

（4）保证期限：自流动性支持函生效之日起，至有关合作协议项下宁波锦贵履行受让退出份额义务履行期届满之日起满两年之日。

6、为湖州锦驭提供担保事宜

（1）担保方：公司、民生银行杭州分行

（2）担保主要内容：公司与民生银行杭州分行签署《保证合同》，提供连带责任保证，担保本金金额 80,000 万元。

（3）保证范围：主债权本金及其利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、执行费、保全费、仲裁费、公证费、鉴定费、送达费、公告费、律师费、差旅费和所有其他应付合理费用。

（4）保证期限：自有关借款合同约定的湖州锦驭履行债务期限届满之日起三年。

7、为南通华璞提供担保事宜

（1）协议方：公司、广发银行南通分行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）协议主要内容：公司与广发银行南通分行签署《保证合同》，提供连带责任保证，担保金额 120,000 万元。

（3）保证范围：有关借款合同项下的债务本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、执行费、保全费、评估费、拍卖费或变卖费、过户费、公告费等）和其他所有应付的费用。

（4）保证期限：自有关借款合同南通华璞履行债务期限届满之日起两年。

8、为海门海诚提供担保事宜

（1）担保方：公司

（2）担保函主要内容：公司向银团出具《流动性支持函》，提供连带责任保证，担保金额 100,000 万元。

9、为台州卓舜提供担保事宜

（1）协议方：公司、浦发银行宁波分行

（2）协议主要内容：公司与浦发银行宁波分行签署《最高额保证合同》，按持股比例提供连带责任担保，担保金额 4,851 万元。

（3）保证范围：主债权，还及于由此产生的利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行合同而发生的费用、浦发银行宁波分行实现担保权利和债权所产生的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等)，以及保证金。

（4）保证期限：自债务履行期届满之日起至约定的债务履行期届满之日后两年止。

10、为乐清昌悦提供担保事宜

（1）协议方：公司、民生银行温州分行

（2）协议主要内容：公司与民生银行温州分行签署《保证合同》，按持股比例提供连带责任担保，担保金额 4,500 万元。

（3）保证范围：主债权本金及其利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权力的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等）和所有其他应付合理费用。

（4）保证期限：自有关借款合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年。

五、董事会意见

董事会审议认为：为上述公司提供担保，是基于其业务需要，目前上述公司经营正常，偿债能力强，担保不增加公司风险。对于向非全资公司提供的担保，公司采取要求被担保对象的其他股东按比例提供担保或反担保等控制措施保障公司权益，担保风险可控。为上述公司提供担保不损害公司及其他股东，特别是中小股东利益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、公司担保情况

提供本次担保后，公司及控股子公司对外担保总金额为 7,143,047 万元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的 410.56%。其中公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总金额为 1,128,061 万元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的 64.84%；逾期担保金额为 0 万元，涉及诉讼的担保金额为 0 万元，因被判决败诉而应承担的担保金额为 0 万元。

七、备查文件

1、相关协议。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年三月十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn