

## 江苏中南建设集团股份有限公司 关于为嘉兴中南锦乐嘉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 8,794,860 万元，公司及控股子公司实际对外担保金额为 6,795,540 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 390.59%，请投资者关注有关风险。

### 一、担保情况的概述

#### 1、为嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司（简称“嘉兴中南锦乐嘉”）提供担保事宜

为了促进嘉兴泷悦府和泓悦府项目的发展，公司全资子公司嘉兴中南锦乐嘉拟发行总规模不超过 30,000 万元的定向融资计划期限不超过 24 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保本金金额 30,000 万元。

#### 2、为常熟中南世纪城房地产开发有限公司（简称“常熟中南世纪城”）提供担保事宜

为了促进昆山中南世纪花园项目的发展，公司 100% 持股的昆山中南锦城房地产开发有限公司（简称“昆山中南锦城”）向独立第三方南平锦润达股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“南平锦润达”）增资 30,000 万元让渡 37.5% 的股权，公司全资子公司常熟中南世纪城质押其持有的昆山中南锦城 62.5% 股权，并承诺 12 个月内以公允价格回购南平锦润达持有的昆山中南锦城股权。昆山中南锦城质押其对公司的 55,079.4015 万元应收账款，公司为常熟中南世纪城的股权回购义务提供连带责任担保，担保金额 30,000 万元。

#### 3、为嘉兴锦善置业有限公司（简称“嘉兴锦善”）提供担保事宜

为了促进嘉兴闻荷府项目的发展，公司持股 94.97% 的嘉兴锦善分别向独立第三方上海通盛（集团）发展有限公司（简称“上海通盛”）及上海赞绩文化传媒中心（简称“上海赞绩”）借款 5,000 万元及 2,000 万元，期限 3 个月。公司全资子公司南通臻优置业有限公司分别向上海通盛及上海赞绩质押其持有的上海宙衢置业发展有限公司 90% 及 10% 股权，公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额分别为 5,000 万元及 2,000 万元。

#### 4、为张家港锦裕置地有限公司（简称“张家港锦裕”）提供担保事宜

为了促进张家港吾悦项目的发展，公司持股 51% 的张家港锦裕向上海浦东发展银行股份有限公司张家港支行（简称“浦发银行张家港支行”）借款 59,000 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 30,090 万元。

## **5、为余姚锦好置业有限公司（简称“余姚锦好”）提供担保事宜**

为了促进余姚漫悦湾项目的发展，公司持股 50%的余姚锦好向中国民生银行股份有限公司宁波分行（简称“民生银行宁波分行”）借款 53,000 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 26,500 万元。

## **6、为海门锦瑞置业有限公司（简称“海门锦瑞”）提供担保事宜**

为了促进南通柳岸春风项目的发展，公司持股 50%的海门锦瑞向渤海股份有限公司南通分行（简称“渤海银行南通分行”）借款 25,000 万元，期限 36 个月。公司全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司质押其持有的海门锦瑞 50% 股权，公司为有关融资提供全额连带责任担保，担保金额 25,000 万元。海门锦瑞独立第三方股东碧桂园地产集团有限公司按其持股比例向公司提供反担保。

## **7、为宁波盛朗房地产开发有限公司（简称“宁波盛朗”）提供担保事宜**

为了促进慈溪青樾府项目的发展，公司持股 38.47%的宁波盛朗向兴业银行股份有限公司宁波分行（简称“兴业银行宁波分行”）借款 5,900 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 2,360 万元。

## **8、为镇江颐发房地产开发有限公司（简称“镇江颐发”）提供担保事宜**

为了促进镇江珑悦府项目的发展，公司持股 33%的镇江颐发分别向中国银行股份有限公司镇江丁卯桥支行（简称“中国银行镇江丁卯桥支行”）和江苏镇江农村商业银行股份有限公司（简称“镇江农商行”）借款 17,500 万元和 13,000 万元，期限分别是 36 个月和 24 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额合计 10,065 万元。

## **9、为宁波盛锐房地产开发有限公司（简称“宁波盛锐”）提供担保事宜**

为了促进慈溪青樾府项目的发展，公司持股 23.47%的宁波盛锐向浙商银行股份有限公司宁波分行（简称“浙商银行宁波分行”）借款 42,000 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 10,500 万元。

## **10、为慈溪市金桂置业有限公司（简称“慈溪金桂”）提供担保事宜**

为了促进慈溪四季珑玥华府项目的发展，公司持股 16%的慈溪金桂向广发银行股份有限公司宁波分行（简称“广发银行宁波分行”）借款 12,077 万元，期限 36 个月。公司全资子公司宁波东程置业有限公司质押其持有的慈溪金桂 16% 的股权，公司及其他独立第三方股东均为有关融资提供全额连带责任担保，担保金额 12,077 万元。

公司 2019 年第八次及 2020 年第二次临时股东大会分别审议了《关于为利辛县锦瀚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。

## **二、担保额度使用情况**

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)		
嘉兴中南锦乐嘉	100%	53.37%	0	2,374,672 <sup>注1</sup>	30,000	1.72%	30,000	2,344,672 <sup>注1</sup>	2020年第二次临时股东大会	否
常熟中南世纪城	100%	79%	0	4,746,222 <sup>注2</sup>	30,000	1.72%	30,000	4,709,222 <sup>注2</sup>		
嘉兴锦善	94.97%	82.66%	0		7,000	0.40%	7,000			
张家港锦裕	51%	95.55%	0	30,702	30,090	1.73%	30,090	612	2019年第八次临时股东大会	
余姚锦好	50%	101%	0	39,040	26,500	1.52%	26,500	12,540		
海门锦瑞	50%	79.18%	0	48,394	25,000	1.44%	25,000	23,394		
宁波盛朗	38.47%	83.43%	0	30,702	2,360	0.14%	2,360	28,342		
镇江颐发	33%	95.56%	0	30,702	10,065	0.58%	10,065	20,637		
宁波盛锐	23.47%	85.76%	0	30,702	10,500	0.60%	10,500	20,202		
慈溪金桂	16%	101.94%	0	30,702	12,077	0.69%	12,077	18,625		
<b>合计</b>			<b>0</b>	<b>7,361,838</b>	<b>183,592</b>	<b>10.54%</b>	<b>183,592</b>	<b>7,178,246</b>	-	

注1：资产负债率不超过70%的子公司可使用担保总额。

注2：资产负债率超过70%的子公司可使用担保总额。

### 三、被担保人基本情况

#### 1、嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司

成立日期：2017年5月11日

注册地点：浙江省嘉兴市乍浦镇南湾路412号

法定代表人：陈小平

注册资本：人民币20,000万元

经营范围：房地产开发经营，物业管理，房地产经纪，建筑装饰装饰建筑工程专业施工，土石方建设工程专业施工，销售建筑材料。

信用情况：不是失信责任主体，公司信用情况良好。

股东情况：公司直接持有其100%股权。

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)	129,956.31	69,361.54	60,594.76	262,269.22	56,743.18	42,152.24

#### 2、常熟中南世纪城房地产开发有限公司

成立日期：2017年11月7日

注册地点：常熟市泰山南路26号

法定代表人：耿旻黎

注册资本：人民币30,000万元

主营业务：房地产开发、经营,物业管理,房地产销售,自有房屋租赁,房地产信息咨询,健身服务(不含危险体育项目)。

信用情况：不是失信责任主体，公司信用情况良好。

股东情况：公司全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司持有其100%股权。

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)	515,111.97	406,552.06	108,559.91	2,513.26	508.64	170.77

### 3、嘉兴锦善置业有限公司

成立日期: 2017 年 3 月 24 日

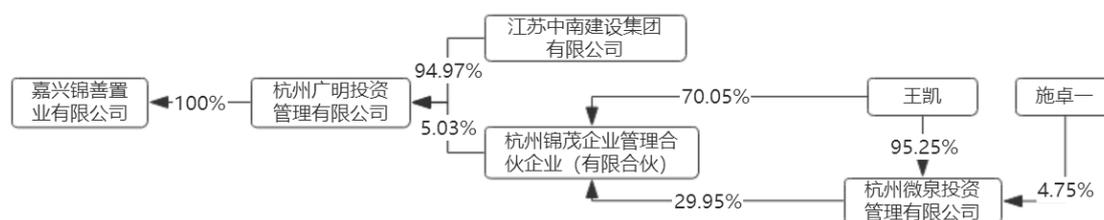
注册地点: 浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇南方大厦 801 室—E7

法定代表人: 邹洪涛

注册资本: 人民币 8,000 万元

主营业务: 房地产开发经营; 室内外装饰装修工程施工; 自有房屋出租; 物业管理。

股东情况:



关联关系: 杭州锦茂企业管理合伙企业(有限合伙)为公司员工按照房地产业务跟投管理制度成立的投资主体, 公司、持有公司 5% 以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与嘉兴锦善其他股东无关联关系。

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)	71,693.55	59,263.76	12,429.78	89,431.24	13,120.69	10,193.70

### 4、张家港锦裕置地有限公司(非并表)

成立日期: 2017 年 11 月 6 日

注册地点: 张家港经济技术开发区软件(动漫)产业园商务中心 4 楼

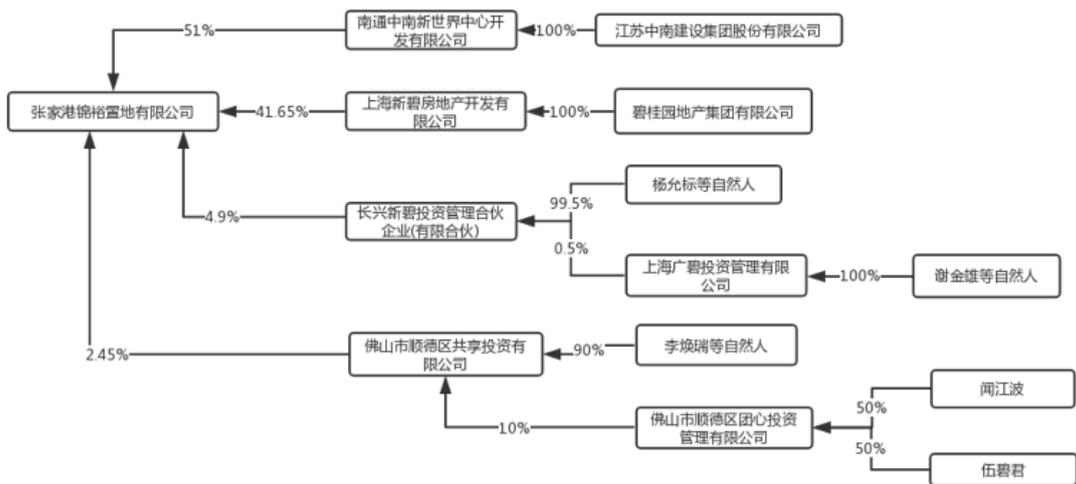
法定代表人: 耿旻黎

注册资本: 人民币 5,882.352950 万元

主营业务: 房地产开发经营、物业管理, 自有房屋租赁, 房地产信息咨询。

信用情况: 不是失信责任主体, 公司信用情况良好。

股东情况:



关联关系：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)	128,839.77	123,100.55	5,739.22	0	-58.82	-58.99

#### 5、余姚锦好置业有限公司

成立日期：2018 年 1 月 10 日

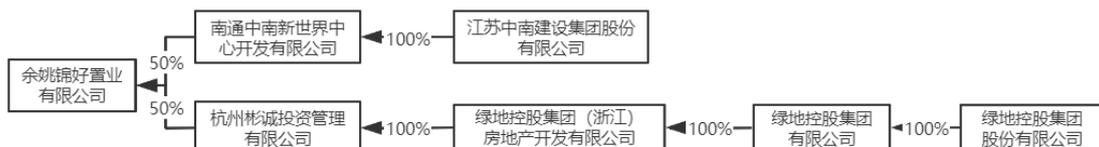
注册地点：浙江省余姚市朗霞街道迎霞北路 88 号

法定代表人：耿旻黎

注册资本：人民币 3,000 万元

主营业务：房地产开发、经营；物业管理服务，自有房屋租赁，房地产信息咨询。

股东情况：



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。

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)	86,193.64	86,673.93	-480.29	0	-325.47	-305.65

#### 7、海门锦瑞置业有限公司

成立日期：2019 年 9 月 5 日

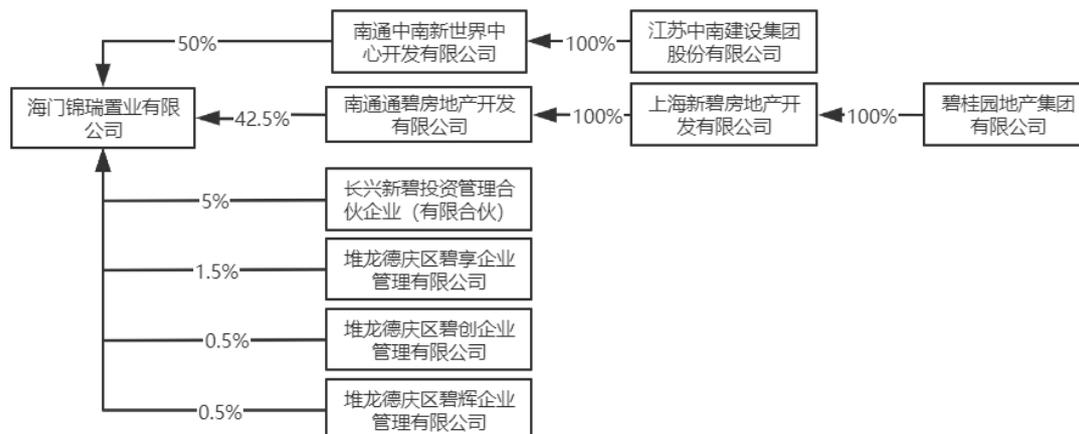
注册地点：南通市海门市海门街道富江南路 698 号内 9 号房

法定代表人：曹永忠

注册资本：人民币 10,000 万元

主营业务：房地产开发经营。

股东情况：



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。

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)	47,822.72	37,867.79	9,954.92	0	-60.10	-45.08

#### 7、宁波盛朗房地产开发有限公司（非并表）

成立日期：2018 年 4 月 18 日

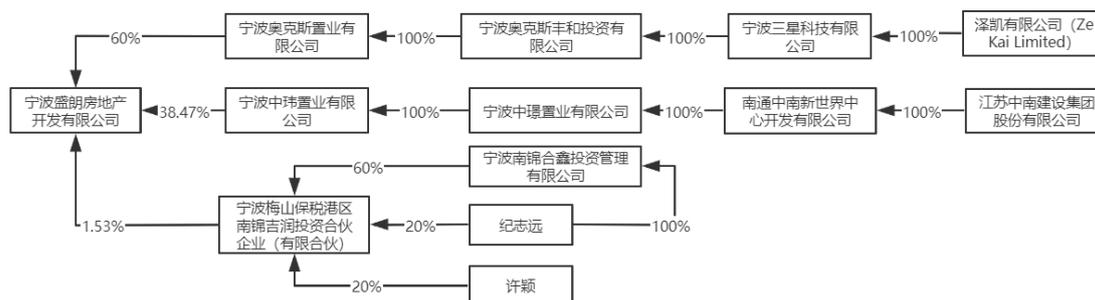
注册地点：浙江省慈溪市宗汉街道金水路 367 号

法定代表人：吴煜

注册资本：人民币 3,000 万元

主营业务：房地产开发、销售；房产信息咨询服务；房屋租赁。

股东情况：



关联情况：宁波梅山保税港区南锦吉润投资合伙企业（有限合伙）为公司员工按照房地产业务跟投管理制度成立的投资主体，公司、持有公司 5% 以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员与宁波盛朗其他股东无关联关系。

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)	17,203.22	14,503.08	2,700.14	0	-373.75	-278.81

### 8、镇江颐发房地产开发有限公司（非并表）

成立日期：2017 年 12 月 28 日

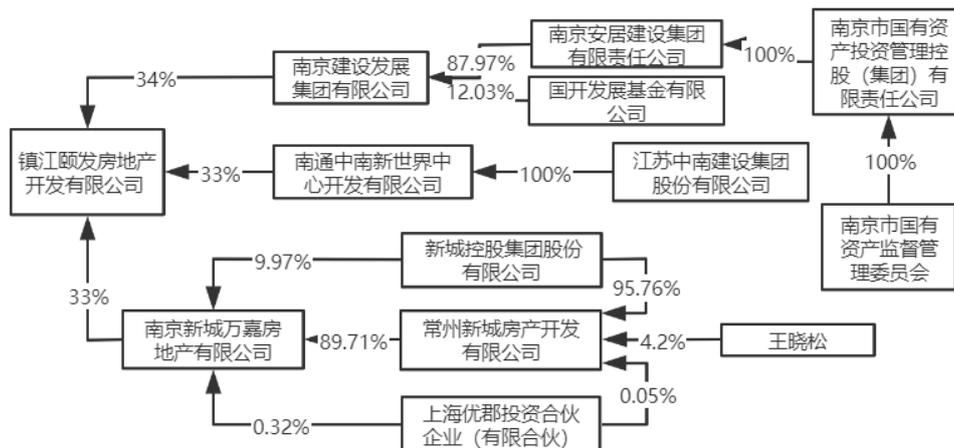
注册地点：镇江市新区丁卯经十五路 99 号 30 幢

法定代表人：王亚国

注册资本：人民币 5,000 万元

主营业务：房地产开发；房屋销售；建筑工程、装饰工程设计、施工。

股东情况：



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。

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)	88,331.11	84,406.42	3,924.68	0	-1,964.76	-1,467.95

### 9、宁波盛锐房地产开发有限公司（非并表）

成立日期：2018 年 4 月 20 日

注册地点：浙江省慈溪市宗汉街道金水路 366 号

法定代表人：吴煜

注册资本：人民币 20,000 万元

主营业务：房地产开发、销售;房产信息咨询服务;房屋租赁。

股东情况：



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。

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)	186,334.84	189,716.80	-3,381.96	0	-2,666.65	-2,664.26

#### 四、担保文件的主要内容

##### 1、为嘉兴中南锦乐嘉提供担保事宜

(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 30,000 万元。

(3) 保证范围：定向融资计划产品的本息、收益、滞纳金、违约金、损害赔偿金、保管担保财产以及为实现债权、质权等所发生的一切费用和其他所有应付的费用之和。

(4) 保证期限：保证协议项下的主债权到期日之日起二年内。

##### 2、为常熟中南世纪城提供担保事宜

(1) 担保方：公司

(2) 担保主要内容：公司为常熟中南世纪城的股权回购义务提供连带责任担保，担保金额 30,000 万元。

##### 3、为嘉兴锦善提供担保事宜

(1) 协议方：公司、上海通盛、上海赞绩

(2) 协议主要内容：公司分别与上海通盛及上海赞绩签署《借款合同》，为借款提供连带责任保证，担保金额分别为 5,000 万元及 1,300 万元。

(3) 保证范围：借款合同项下全部债务，包括但不限于本金、利息、违约金以及上海通盛及上海赞绩实现债权的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费、公证费、调查取证费等）。

(4) 保证期限：全部借款本息及费用清偿完毕之日止。

##### 4、为张家港锦裕提供担保事宜

(1) 协议方：公司、浦发银行张家港支行

(2) 协议主要内容：公司与浦发银行张家港支行签署《保证合同》，按 51% 比例提供连带责任保证，担保金额 30,090 万元。

(3) 保证范围：主债权、利息、罚息和复利、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行保证合同而发生的费用、以及浦发银行张家港支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

根据有关借款合同经浦发银行张家港支行要求张家港锦裕需补足的保证金。

(4) 保证期限：至主债务履行期届满之日后两年止。

#### 5、为余姚锦好提供担保事宜

(1) 协议方：公司、民生银行宁波分行

(2) 协议主要内容：公司与民生银行宁波分行签署《保证合同》，按 50% 比例提供连带责任保证，担保金额 26,500 万元。

(3) 保证范围：主债权本金及其利息、罚息、复息、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、律师费、差旅费等）和其他应付合理费用。

(4) 保证期限：自余姚锦好履行债务期限届满之日起两年。

#### 6、为海门锦瑞提供担保事宜

(1) 协议方：公司、渤海银行南通分行

(2) 协议主要内容：公司与渤海银行南通分行签署《保证协议》，提供全额连带责任保证，担保金额 25,000 万元。

(3) 保证范围：海门锦瑞在有关借款合同项下应向渤海银行南通分行偿还或支付的所有债务本金、利息（包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利）、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用）和其它应付款项；渤海银行南通分行为实现本协议项下的担保权益而发生的所有费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等）。

(4) 保证期限：有关借款合同项下海门锦瑞债务履行期限届满之日起 2 年。

#### 7、为宁波盛朗提供担保事宜

(1) 协议方：公司、兴业银行宁波分行

(2) 协议主要内容：公司与兴业银行宁波分行签署《最高额保证合同》，按 40% 比例提供连带责任保证，担保金额 2,360 万元。

(3) 保证范围：兴业银行宁波分行依据有关借款合同约定为宁波盛朗提供各项借款、融资、担保及其他表内外金融业务而对宁波盛朗形成的全部债权，包括但不限于债权本金、利息（含罚息、复利）、违约金、损害赔偿金、兴业银行宁波分行实现债权的费用等。

(4) 保证期限：有关融资项下债务履行期限届满之日起两年。

#### 8、为镇江颐发提供担保事宜

(1) 协议方：公司、中国银行镇江丁卯桥支行

(2) 协议主要内容：公司与中国银行镇江丁卯桥支行签署《保证合同》，按 33% 比例提供连带责任保证，担保金额 5,775 万元。

2) 保证范围：有关借款合同项下发生的债权，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）、因镇江颐发违约而给中国银行镇江丁卯桥支行造成的损失和其他所有应付费用。

3) 保证期限：主债权的清偿期届满之日起两年。

(2) 协议方：公司、镇江农商行

1) 协议主要内容：公司与镇江农商行签署《保证合同》，按 33% 持股比例提供连带责任保证，担保金额 4,290 万元。

2) 保证范围：有关借款合同项下的债务本金、利息、逾期利息、罚息、复利、手续费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、执行费、保全费、鉴定费、律师代理费、差旅费等）和实现债权的其他一切费用。

3) 保证期限：有关借款合同约定的镇江颐发履行债务期限届满之日起二年。

#### 9、为宁波盛锐提供担保事宜

(1) 协议方：公司、浙商银行宁波分行

(2) 协议主要内容：公司与浙商银行宁波分行签署《最高额保证合同》，按 25% 比例提供连带责任保证，担保金额 10,500 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（仲裁）费、律师费、差旅费等浙商银行宁波分行实现债权的一切费用和所有其他应付费用。

(4) 保证期限：为有关借款合同约定的宁波盛锐履行债务期限届满日止起二年。

#### 10、为慈溪金桂提供担保事宜

(1) 协议方：公司、广发银行宁波分行

(2) 协议主要内容：公司与广发银行宁波分行签署《保证合同》，提供全额连带责任保证，担保金额 12,077 万元。

(3) 保证范围：有关借款合同项下债务本金、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、拍卖或变卖费、过户费、广告费等和所有其他应付费用。

(4) 保证期限：自慈溪金桂履行债务期限届满之日起两年。

#### 五、董事会意见

董事会认为向上述公司提供担保，是基于公司发展需要，目前上述公司经营正常，偿债能力强，担保不增加公司风险。对于向非全资子公司提供的担保，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。

## 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 6,795,540 万元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的 390.59%。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 1,148,783 万元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的 66.03%；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

二〇二〇年四月十一日