

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2015-102

## 江苏中南建设集团股份有限公司

### 关于拟设立物业资产支持专项计划的公告

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：

● 江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人开展物业资产证券化工作，即由华鑫证券有限责任公司担任管理人，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司担任财务顾问，设立华鑫-中南建设物业资产支持专项计划（专项计划名称以发行时的最终名称为准，以下简称“本次专项计划”或“专项计划”），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资；

● 本次专项计划的实施不构成重大资产重组；

● 本次专项计划的实施不存在重大法律障碍；

● 本次专项计划已经公司六届董事会第二十七次会议审议通过，并将提交公司股东大会审议。

● 本专项计划作为创新型资产运作模式，其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，可能存在一定的不确定性。

#### 一、专项计划基本情况

（一）原始权益人：江苏中南建设集团股份有限公司

（二）基础资产：本次专项计划的基础资产为在特定期间内，基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、不合格基础资产替换日转让给管理人的、原始权益人依据物业合同自基准日（含该日）起对物业合同委托人享有的物业费债权和其他权利。

（三）发行规模：本次专项计划的目标募集总规模不超过 5.5 亿元，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券分为 1~5 档，5 档优先级资产支持证券的目标募集规模分别不超过 0.9 亿元、0.95 亿元、0.95 亿元、1.05 亿元、1.15 亿元，信用等级均为 AA+级，向合格投资者募集；次级

资产支持证券的目标募集规模不超过 0.5 亿元，由本公司全额认购。优先级资产支持证券和次级资产支持证券的规模等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

（四）发行期限：本次专项计划 5 档优先级资产支持证券的产品预期期限分别为 1 年、2 年、3 年、4 年和 5 年，次级资产支持证券的产品预期期限为 5 年。具体期限根据基础资产特定期间及发行时间最终确定。

（五）发行利率：根据发行时市场情况，以《认购协议》的约定为准。

（六）发行对象：向合格投资者发行，发行对象不超过二百人。

（七）挂牌上市地点：深圳证券交易所。

（八）资金用途：补充公司营运资金。

（九）管理人：华鑫证券有限责任公司。

（十）还款来源：原始权益人在专项计划设立日、不合格基础资产替换日转让给管理人的、原始权益人依据物业合同自基准日（含该日）起享有的物业费收入，本公司对专项计划资金不足以支付优先级资产支持证券的各期预期收益和未偿本金余额的差额部分承担补足义务。

## 二、专项计划具体情况

### （一）基础资产

资产证券化的基础是存在能够产生可预测现金流的基础资产。本次专项计划的基础资产为在特定期间内，基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、不合格基础资产替换日转让给管理人的、原始权益人依据物业合同自基准日（含该日）起对物业合同委托人享有的物业费债权和其他权利。

### （二）交易结构

（1）认购人通过与管理人签订《认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托管理人管理，管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

（2）管理人根据与原始权益人签订的《资产买卖协议》的约定向托管人发出付款指令，指示托管人将专项计划募集资金全部划拨至原始权益人指定的账户，用于向原始权益人购买基础资产。

(3) 管理人委托资产服务机构对基础资产进行管理，包括但不限于现金流回款的资金管理、现金流回款情况的查询和报告、物业合同的管理、资料保管等。原始权益人根据《资产买卖协议》的约定继续全面、完整、及时地履行特定物业合同项下的权利义务，以保证特定物业合同不因原始权益人的原因被解除、终止或导致基础资产不再存在或受到任何重大损害。

(4) 资产服务机构根据《服务协议》的约定在每个物业费归集日将基础资产产生的现金划入资金归集账户，并将该现金流回款与原始权益人的自有财产、原始权益人持有或管理的其他财产严格区分并分别记账。

(5) 资产服务机构根据《服务协议》的约定将基础资产所产生的、并在资金归集账户中归集的资金划转至专项计划账户，由托管人根据《托管协议》对专项计划资产进行托管。

(6) 当发生任一差额支付启动事件时，差额支付承诺人根据《差额支付承诺函》的约定将该期《差额支付通知书》要求的差额资金及时、足额地划入专项计划账户。

(7) 管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定，向托管人发出分配指令，托管人应根据分配指令，在分配日划出相应款项分别支付专项计划费用、优先级资产支持证券当期收益、优先级资产支持证券当期本金。在按照约定的顺序进行分配后，专项计划账户的剩余金额（如有）将全部分配予次级资产支持证券持有人。

### （三）拟发行的资产支持证券情况

本次专项计划的目标募集总规模不超过 5.5 亿元，其中优先级资产支持证券的目标募集规模不超过 5 亿元，向符合条件条件的合格投资者募集；次级资产支持证券的目标募集规模不超过 0.5 亿元，全部由本公司认购。优先级资产支持证券和次级资产支持证券的规模、期限等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

## 三、专项计划对上市公司的影响

公司利用物业费合同债权进行资产证券化，有利于开拓融资渠道，提高资产的流动性，增强现金流的稳定性。本次专项计划的实施，能够提高公司资金使用

效率，优化资产结构等。

#### 四、影响专项计划的因素

在全球经济整体疲软的情况下，我国宏观经济增长仍略显疲弱，而发行时的市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，因此存在市场利率波动较大而影响融资成本，进而影响项目发行窗口选择的因素。

特此公告

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一五年十一月二十三日