

江苏中南建设集团股份有限公司 关于 2025 年度担保额度的公告

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。

一、拟审议的 2025 年度担保额度情况

根据公司对未来的融资和担保需求，董事会决议向股东大会申请，2025 年公司在额度 2,000,000 万元以内为资产负债率超过 70% 的子公司提供担保，在额度 1,000,000 万元以内为资产负债率不超过 70% 的子公司提供担保。

同时，考虑公司合联营单位可能实施的融资和担保需求，董事会决议向股东大会申请，2025 年公司在 612,000 万元以内为潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司等 10 家合营、联营公司提供担保，具体情况如下：

担保方	担保类型	被担保方	公司持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额(万元)	本次新增担保额度(万元)	担保额度占公司最近一期股本比例	是否关联担保
公司 或公 司控 股子 公司	资产 负债 率 ≥70%	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	70%	79.93%	13,955	14,000	1.52%	否
		南宁景信置业有限公司	60%	99.20%	205,800	50,000	5.42%	否
		温州景容置业有限公司	51%	109.25%	19,743	20,000	2.17%	否
		儋州润捷房地产开发有限公司	50%	103.44%	19,727	20,000	2.17%	否
		烟台沐源置业有限公司	80%	84.90%	38,400	48,000	5.20%	否
		西安源恩置业有限公司	40%	108.63%	27,200	28,000	3.03%	否
		绍兴驭远置业有限公司	34%	93.29%	11,145	12,000	1.30%	否
		深圳市金中盛投资有限公司	19%	100.18%	230,100	350,000	37.93%	否
		杭州德全置业有限公司*	50%	31.57%	6,008	10,000	1.08%	否
		温州兆瓯房地产有限公司*	34%	46.12%	56,905	60,000	6.50%	否
合计					628,983	612,000	66.33%	-

注：以上“*”标注的拟被担保主体目前资产负债率虽然可能不高于 70%，但融资后资产负债率有可能超过 70%，依据从严原则，拟按照资产负债率≥70%担保类型提交股东大会审议。

以上担保额度仅在同时满足以下条件时，可以在上述 10 家合营、联营公司间进行调剂：

- (一) 单笔调剂额度不超过上市公司最近一期经审计净资产的10%；
- (二) 累计调剂额度不超过股东大会通过的有效期内的为资产负债率大于70%合营、联营公司提供担保总额度的50%；
- (三) 获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；
- (四) 获调剂方采取各股东按出资比例提供担保或反担保等风险控制措施。

综上，本次董事会决议向股东大会申请的公司2025年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，资产负债率超过70%的合营、联营公司等主体提供的担保额度如下：

被担保主体	资产负债率	担保额度（万元）
子公司	≥70%	2,000,000
	<70%	1,000,000
合营、联营公司	≥70%	612,000

有关担保额度自股东大会通过之日开始生效，有效期一年，至2025年12月31日为止，有关担保的具体事宜授权公司经理层办理。

2024年12月27日公司第九届董事会第十四次会议以7票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了关于2025年度担保额度的议案，决议将有关事项提交股东大会审议。

二、计划被担保主体情况

1、潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司

成立日期：2017年11月8日

注册地点：山东省潍坊高新区新城街道马彦社区中南保利樾府27号楼2单元203

法定代表人：陆旅宾

注册资本：人民币5,000万元

主营业务：房地产开发经营。

股东情况：公司全资子公司潍坊市中南世纪城房地产开发有限公司持有70%股权，独立第三方保利山东雪业集团有限公司持有30%股权。

信用情况：因诉讼纠纷被列为失信被执行人。

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

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023年末 (未经审计)	92751.67	78941.01	13810.66	2023年度 (未经审计)	385.30	-151.18	-147.77
2024年9月末 (未经审计)	68361.56	54639.89	13721.68	2024年1~9月 (未经审计)	21829.55	-85.20	-88.98

2、南宁景信置业有限公司

成立日期：2020年3月25日

注册地点：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区凤凰路182号

法定代表人：陆建飞

注册资本：人民币1,000万元

主营业务：房地产开发与经营；室内外装修装饰工程、室内装潢设计；对房地产业的投资。

股东情况：公司全资子公司广西锦驰置业有限公司持有60%股权，独立第三方万有（南宁）文化旅游有限公司持有40%股权。

信用情况：因多起诉讼纠纷被列为失信被执行人。

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

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (未经审计)	429,539.53	431,332.63	-1,793.10	2023 年度 (未经审计)	26,724.35	4,447.86	4,419.09
2024 年 9 月末 (未经审计)	386,521.16	383,413.73	3,107.43	2024 年 1~9 月 (未经审计)	22,091.63	4,891.03	4,900.53

3、温州景容置业有限公司

成立日期：2020 年 4 月 16 日

注册地点：浙江省温州市温州经济技术开发区天河街道永强大道 1605 号一楼

法定代表人：陆旅宾

注册资本：人民币 1,000 万元

主营业务：房地产开发经营；房地产咨询；物业管理；市场营销策划；停车场服务；工程管理服务；建筑材料销售；住宅室内装饰装修。

股东情况：公司全资子公司温州恒义置业有限公司持有 51%股权，独立第三方杭州金唐房地产开发有限公司持有 49%股权。

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。

信用情况：不是失信责任主体。

财务情况：

单位：万元

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (经审计)	72,828.70	77,988.43	-5,159.73	2023 年度 (经审计)	57,852.69	-3,204.72	-3,322.19
2024 年 9 月末 (未经审计)	68,729.93	75,089.29	-6,359.36	2024 年 1~9 月 (未经审计)	4,015.20	-1,199.63	-1,199.63

4、儋州润捷房地产开发有限公司

成立日期：2020 年 6 月 30 日

注册地点：海南省儋州市那大镇迎宾大道西侧中南智慧城 3 楼

法定代表人：陆建飞

注册资本：人民币 1,000 万元

主营业务：房地产开发经营；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁。

股东情况：公司全资子公司广西锦腾置业有限公司持有 50%股权，独立第三方首金致远企业管理（北京）有限公司持有 50%股权。

信用情况：因多起诉讼纠纷被列为失信被执行人。

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

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (未经审计)	83,213.18	84,164.91	-951.73	2023 年度 (未经审计)	0	-97.53	-97.53
2024 年 9 月末 (未经审计)	81,393.32	84,192.16	-998.83	2024 年 1~9 月 (未经审计)	0	-47.08	-47.08

5、烟台沐源置业有限公司

成立日期：2020 年 5 月 22 日

注册地点：山东省烟台市莱山区观海路 366 号

法定代表人：陆旅宾

注册资本：人民币 1,000 万元

主营业务：房地产开发，以自有资金向房地产行业投资及投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）。

股东情况：公司间接持有 80% 股权，独立第三方青岛恒信房地产开发有限公司持有 20% 股权。

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。

财务情况：

单位：万元

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (未经审计)	210,716.56	241,014.18	-30,297.62	2023 年度 (未经审计)	53,871.45	-28,252.71	-28,251.19
2024 年 9 月末 (未经审计)	172,719.80	203,443.46	-30,723.66	2024 年 1~9 月 (未经审计)	0	-509.37	-426.05

6、西安源恩置业有限公司

成立日期：2017 年 6 月 27 日

注册地点：陕西省西安市高陵区马船路与 305 县道交叉口东北角

法定代表人：龚正连

注册资本：人民币 30,000 万元

主营业务：房地产开发；房屋建筑工程、建筑装饰装修工程、建筑劳务工程、园林绿化工程的施工；物业管理；工程项目管理。

股东情况：公司全资子公司西安麓川商业运营管理有限公司持有 40% 股权，独立第三方西安云兆瑞商业运营管理有限公司持有 60% 股权。

信用情况：不是失信责任主体。

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

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (未经审计)	31,947.94	32,147.32	-199.38	2023 年度 (未经审计)	643.78	-2.96	-3.60
2024 年 9 月末 (未经审计)	28,784.20	31,269.31	-2,485.11	2024 年 1~9 月 (未经审计)	0	-2,285.72	-2,285.73

7、绍兴驭远置业有限公司

成立日期：2020 年 11 月 26 日

注册地点：浙江省绍兴市滨海新区城沿村（承诺申报）

法定代表人：宋朝辉

注册资本：人民币 1000 万元

主营业务：房地产开发经营；建设工程施工；各类工程建设活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除投资、资产管理、金融、证券、期货、基金）。

股东情况：公司间接持有 34% 股权，独立第三方驭远控股集团有限公司持有 33% 股权，宁波新城亿盛房地产开发有限公司持有 33% 股权。

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股东无关联关系。

信用情况：不是失信责任主体。

财务情况：

单位：万元

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (经审计)	117,012.81	119,807.85	-2,795.05	2023 年度 (经审计)	0	-768.32	-574.92
2024 年 9 月末 (未经审计)	79,659.54	74,315.07	5,344.47	2024 年 1~9 月 (未经审计)	53,421.89	8,894.52	7,158.31

8、深圳市金中盛投资有限公司

成立日期：2017 年 2 月 23 日

注册地点：深圳市宝安区新安街道宝民一路 27 号公路管理中心 8 楼

法定代表人：陆建飞

注册资本：人民币 1,000 万元

主营业务：房地产开发、销售、租赁及物业管理。

股东情况：公司间接持有 19% 股权，独立第三方信达资本管理有限公司持有 1% 股权，广东信达地产有限公司持有 31% 股权，中国信达资产管理股份有限公司持有 49% 股权。

信用情况：不是失信责任主体。

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

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末 (未经审计)	236,940.18	236,911.04	29.14	2023 年度 (未经审计)	0	-90.84	-90.69
2024 年 9 月末 (未经审计)	257,418.30	257,869.87	-451.57	2024 年 1~9 月 (未经审计)	0	-99.12	-99.12

9、杭州德全置业有限公司

成立日期：2020年5月28日

注册地点：浙江省杭州市建德市洋溪街道江景路1号709室

法定代表人：顾成明

注册资本：人民币40,000万元

主营业务：许可项目：房地产开发经营。

股东情况：公司全资子公司杭州锦启置业有限公司持有50%股权，独立第三方杭州润信企业管理有限公司持有50%股权。

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。

财务情况：

单位：万元

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023年末 (未经审计)	115,676.33	77,864.12	37,812.21	2023年度 (未经审计)	61,452.05	1,644.36	1,227.27
2024年9月末 (未经审计)	58,552.20	18,482.03	40,070.17	2024年1~9月 (未经审计)	6,510.45	1,099.96	1,030.69

10、温州兆瓯房地产有限公司

成立日期：2021年2月9日

注册地点：浙江省温州市瓯海区瓯海大道995号仁汇大厦九楼东北侧A区

法定代表人：陆旅宾

注册资本：人民币1,000万元

主营业务：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工；房地产咨询；物业管理；会议及展览服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；酒店管理；建筑材料销售。

股东情况：公司全资子公司温州恒志置业有限公司持有34%股权，独立第三方温州市垵望置业有限公司持有33%股权，厦门益悦置业有限公司持有33%股权。

信用情况：不是失信责任主体。

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

类别	资产总额	负债总额	净资产	类别	营业收入	营业利润	净利润
2023年度 (未经审计)	811,572.09	357,415.82	454,156.27	2023年度 (未经审计)	0	-10,739.78	-10,381.35
2024年9月末 (未经审计)	831,583.07	383,541.16	448,041.91	2024年1~9月 (未经审计)	0	-6,173.62	-6,114.36

三、拟审议的担保协议情况

拟提供的担保还需审议, 还未发生, 公司目前尚未与相关主体签订担保协议。股东大会通过有关事项后, 公司将按照相关规定, 在担保事项发生后根据实际情况履行信息披露义务。

四、董事会意见

目前有关公司经营正常, 担保风险可控。对于为非全资公司的担保, 公司将通过要求有关公司的其他股东按持股比例提供担保或向公司提供反担保等方式保障公司权益。为有关公司提供担保不损害公司及股东利益。

五、独立董事意见

我们认为为有关公司提供担保系公司发展需要, 目前有关公司经营正常, 担保不增加公司风险。对于为非全资公司的担保, 公司将通过采取要求被担保对象的其他股东按比例提供担保或向公司提供反担保等措施保障公司权益, 担保风险可控。提供担保不损害中小股东在内的全体股东利益, 同意将有关议案提交股东大会审议。

六、累计对外担保情况

截至本公告日, 公司及控股子公司对外担保余额 395.24 亿元, 占公司最近一期经审计股东权益的 428.37%。其中公司及控股子公司对合并报表外主体提供的担保余额 74.24 亿元, 占公司最近一期经审计股东权益的 80.47%。对外担保余额中逾期金额 146.31 亿元, 涉及诉讼的金额 105.36 亿元。

七、备查文件

1、第九届董事会第十四次会议决议。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二四年十二月二十七日