证券代码:000961　　证券简称:中南建设　　公告编号:2012-007

江苏中南建设集团股份有限公司

2011 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经天健正信会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人茅振华及会计机构负责人(会计主管人员)钱军声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	中南建设
股票代码	000961
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	智刚	张伟
联系地址	江苏省海门市常乐镇中南大厦	江苏省海门市常乐镇中南大厦
电话	0513-82738286	0513-82738796
传真	0513-82738796	0513-82738796
电子信箱	zhongnan@zhongnangroup.cn	zhongnan@zhongnangroup.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	12,302,839,567.97	9,137,512,544.84	34.64%	5,684,234,514.04
营业利润(元)	1,402,810,150.73	1,025,056,753.16	36.85%	808,711,649.04
利润总额(元)	1,405,879,372.93	1,017,111,136.84	38.22%	806,215,090.53
归属于上市公司股东的净利润(元)	932,283,286.37	741,151,861.83	25.79%	559,759,377.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	940,744,644.36	743,571,381.89	26.52%	560,664,205.62
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,710,971,201.89	-2,306,158,419.35	17.55%	138,512,082.31
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	33,567,947,663.42	24,135,910,851.19	39.08%	17,140,738,811.15
负债总额(元)	26,676,752,578.71	18,861,540,126.19	41.43%	13,148,957,781.80
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	5,433,636,077.97	4,615,437,823.29	17.73%	3,874,285,961.46
总股本(股)	1,167,839,226.00	1,167,839,226.00	0.00%	778,559,484.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.80	0.63	26.98%	0.48
稀释每股收益(元/股)	0.80	0.63	26.98%	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.80	0.64	25.00%	0.48
加权平均净资产收益率(%)	15.33%	17.46%	-2.13%	16.27%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	15.47%	17.52%	-2.05%	16.29%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-2.32	-1.97	17.77%	0.18
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.65	3.95	17.72%	4.98
资产负债率(%)	79.47%	78.15%	1.32%	76.71%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	31,339,096.00	财政补贴款	500,000.00	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00		4,719,589.58	2,779,350.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-54,002,130.00	公司慈善捐赠	-8,445,616.32	-4,239,777.42
所得税影响额	2,820,452.66		806,506.68	304,127.28
非流动资产处置损益	11,381,223.35	南通总承包公司处置房产利得	0.00	1,603,218.91
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	0.00		0.00	140,000.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00		0.00	-1,499,300.89
少数股东权益影响额	0.00		0.00	7,553.95
合计	-8,461,357.99	-	-2,419,520.06	-904,827.87

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数	28,359	本年度报告公布日前一个月末股东总数	23,566

前10名股东持股情况

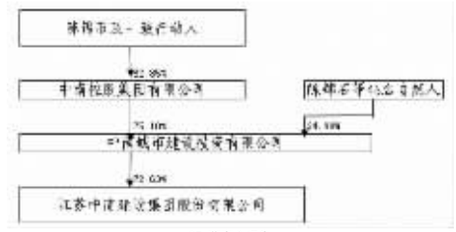
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中南房地产业有限公司	境内非国有法人	72.63%	848,245,184	846,745,267	670,325,561
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	2.39%	27,963,250		
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	1.76%	20,609,786		
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	1.58%	18,424,295		
中国农业银行-景顺长城能源基建股票型证券投资基金	其他	1.29%	15,037,716		
中国建设银行-华夏盛世精选股票型证券投资基金	其他	1.19%	13,851,589		
中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.83%	9,648,553		
中国建设银行-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	其他	0.79%	9,219,798		
中国工商银行-汇添富价值精选股票型证券投资基金	其他	0.53%	6,179,811		
交通银行-建信优势动力股票型证券投资基金	其他	0.52%	6,055,290		

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	27,963,250	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	20,609,786	人民币普通股
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	18,424,295	人民币普通股
中国农业银行-景顺长城能源基建股票型证券投资基金	15,037,716	人民币普通股
中国建设银行-华夏盛世精选股票型证券投资基金	13,851,589	人民币普通股
中国工商银行-建信优化配置混合型证券投资基金	9,648,553	人民币普通股
中国建设银行-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	9,219,798	人民币普通股
中国工商银行-汇添富价值精选股票型证券投资基金	6,179,811	人民币普通股
交通银行-建信优势动力股票型证券投资基金	6,055,290	人民币普通股
华夏银行股份有限公司-东吴行业轮动股票型证券投资基金	4,973,010	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明:公司第一大股东中南房地产业有限公司与陈昱合属于一致行动人。汇添富均衡增长股票型证券投资基金、汇添富价值精选股票型证券投资基金同为汇添富基金管理有限公司管理的基金。华夏优势增长股票型证券投资基金、华夏盛世精选股票型证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。建信优化配置混合型证券投资基金、建信优势动力股票型证券投资基金同为建信基金管理有限公司管理的基金。除此之外,上述其他股东之间未知是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、行业年度回顾和发展趋势分析

2011年,中国房地产经历了史无前例的宏观调控,力度之大、时间之长实属罕见。央行3次加息、6次上调存款准备金率。超过120个城市出台了房价调控目标,46个大中城市出台了"限购令",10个城市出台了针对楼盘的强制"限价令"。在一系列的调控组合拳下,房地产市场交易量急剧萎缩,降价大潮从一线城市到二三线城市全面蔓延,房企资金链骤然绷紧,行业进入"寒冬期"。

从房地产投资方面来看:2011年,全国房地产开发投资61740亿元,比上年增长27.9%,增速比上年回落5.3个百分点,施工面积50.80亿平方米,比上年增长25.3%,增速比上年回落1.2个百分点;从房地产销售量方面来看:2011年,全国商品房销售面积10.99亿平方米,比上年增长4.9%,增速比上年回落5.7个百分点。由于今年一二三线城市受调控影响带来的成交量萎缩,三、四线城市销售面积占比较年初上升了9个百分点,达到73%。从房地产销售价格来看:2011年全国商品房销售额59119亿元,增长12.1%,增速比上年回落6.8个百分点。销售均价为5377元/平米,同比上升6.9%。从最终公布的房价上涨幅度来看,基本符合年初中央及各地政府制定的全年房价控制目标。

公司认为,2012年房地产行业仍将在政策限制中艰难前行,中央坚持房地产调控政策不动摇,银行开发贷、按揭贷在短期内也不会大幅放松。但是随着房价的逐步回落、土地成交量的持续下滑,地方政府财政压力的进一步显现,政策出现微调的可能性也在增大,因此,2012年的政策调控将更具针对性,刚性需求将得到一定释放,行业逐步回暖,行业整体向好预计在2013年。

二、报告期内经营业绩回顾

2011年,房地产调控加剧,政策严苛,建筑业波及受累。面对严峻形势,公司沉着冷静、运筹帷幄,硬是在逆境中劈开生路获得较大发展。

报告期内,在公司领导层会议精神的指导下,经公司全体员工的积极努力,公司业务仍取得了较大幅度的增长。全年实现预售面积105.38万平方米,实现预售金额84.50亿元,分别比上年增长了46.89%和58.39%。房地产业务营业收入51.83亿元,比上年增长了45.67%,毛利率同比去年增长了3.33个百分点;建筑施工业务全年实现收入84.45亿元(内部关联交易抵消后70.56亿元),比上年增长26.80%,毛利率同比去年增长0.75个百分点。

报告期内,公司整体实现营业收入123.02亿元,比上年增长34.64%。实现营业利润14.03亿元,比上年增长36.85%,归属于上市公司股东的净利润为9.32亿元,比上年增长25.79%,取得了较好的经营业绩。

报告期内,公司逆周期投资再获新项目。公司通过打包拿地方式成功进入淮安、营口、菏泽三个城市,并对山东、湖北、安徽、东北地区等项目进行了初步考察和洽谈,为公司下一步拿地明确了方向。

报告期内,公司品牌形象与社会声誉进一步提升。中南建设名列中国房地产开发企业500强第76位,并先后荣获"中国房地产区域运营10强"、"中国房地产企业综合发展10强"、"中国建筑与城市贡献力特别大奖"、"中国地产最佳城市运营商"等多项桂冠,南通总承包荣获中建协"双百强"企业称号;公司获得了"国家优质工程奖"、"詹天佑奖"、"中国钢结构金奖"等多个奖项;中南慈善基金会于5月份正式挂牌成立,仅半年多时间就完成了常乐敬老院、云南麻栗坡希望小学建设和中南"圆梦"助学工程等十余项公益捐助。

三、对公司未来发展的展望

2012年公司针对当前的市场形势,在董事会的部署下,公司按照"出政策、抓调控、抗风险;抓品质、降成本、促服务;储资源、稳布局、保发展"的既定方针,重点做好以下几项工作:

1.2012年,房地产计划新开工面积100万平方米,实现销售面积120万平方米,实现销售金额90亿元。建筑工程业务计划实现业务收入85亿元。

2.2012年,房地产新项目拓展按照反周期投资思路,利用当前土地市场低迷的现状,进一步加大新项目获取的力度,保证全年获取3个以上城市综合体新项目。建筑施工业务继续执行"立足大市场、对接大业主、承接大项目"的策略,重点开拓北京、天津、上海、南京、山东等地区,大力承接单体10万平米以上项目、超高层项目、公共建筑项目。

3.2012年,公司从房地产项目开发的设计、工程、营销、服务全过程进行品质提升,进一步强化品质控制,建立中南地产的产品生命线,以品质谋发展。

4.2012年,公司全员全面强化成本费用控制,进一步调整和完善成本限额指标,重视和加强成本优化工作,切实推行项目费用包干制度。

5.2012年,公司转型,管理升级方面将着重在紧密对接IBM、复旦等管理咨询机构,积极引入外部专家和智库,并通过对行业标杆企业的核心竞争力进行专项研究,从战略、治理、管理、经营生产等方面形成可供借鉴的具体措施。

四、公司未来面临的主要风险和应对措施

1.行业风险。国家在土地供应与规划、税收、信贷、货币等诸多方面的宏观调控政策都将对房地产市场产生重大影响。为此公司将加强宏观政策研究与风险防范,重视经济形势变化和政策导向,加强前瞻性研究,提高风险防范意识。

2.市场风险。2012年房地产市场销售必将严峻,公司一方面要根据市场变化采取灵活多变的营销策略。通过加强房地产政策和区域市场的研究,及时把握调控政策变化,综合运用各种营销手段,促进产品去化,加速资金回笼,另一方面公司将进一步规范内部管理,提高产品品质、提升服务质量,加强成本控制和对新产品的研究,提高企业核心竞争力。

3.财务风险。受持续紧缩的房地产信贷政策影响,公司业务拓展面临一定的资金压力。为此公司将以国家政策为导向,加强与各金融机构的合作,积极创新融资方式,拓展融资渠道。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	518,339.29	322,490.91	37.78%	45.67%	38.26%	3.33%
建筑工程施工	705,612.49	577,478.99	18.16%	27.07%	25.91%	0.75%
物业服务	2,099.78	1,782.85	15.09%	126.71%	106.89%	8.13%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	518,339.29	322,490.91	37.78%	45.67%	38.26%	3.33%
建筑工程施工	705,612.49	577,478.99	18.16%	27.07%	25.91%	0.75%
物业服务	2,099.78	1,782.85	15.09%	126.71%	106.89%	8.13%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

本年度与上年相比,公司共投资新设全资子公司13家,通过非同一控制下企业合并收购公司1家。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

江苏中南建设集团股份有限公司

董事长:陈锦石

二〇一二年四月二十四日

证券代码:000961　　证券简称:中南建设　　公告编号:2012-006

江苏中南建设集团股份有限公司五届董事会十九次会议决议公告

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。

江苏中南建设集团股份有限公司五届董事会十九次会议于2012年4月10日以传真和电子邮件方式发出会议通知,于2012年4月22日在中南大厦十二楼会议室召开,会议应到董事9人,实到董事9人。出席和授权出席董事共计9人。公司监事和高级管理人员列席了会议。会议由公司董事长陈锦石先生主持。

本次会议的通知和召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

与会董事认真审议,一致通过了以下议案:

一、《江苏中南建设集团股份有限公司2011年度董事会工作报告》

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

该议案须提交2011年度股东大会审议批准。

二、《江苏中南建设集团股份有限公司2011年度总经理工作报告》

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

三、《江苏中南建设集团股份有限公司2011年度财务决算报告》

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

该议案须提交2011年度股东大会审议批准。

四、《江苏中南建设集团股份有限公司2011年度利润分配及公积金转增股本的预案》

公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本预案为:不派现金,不送股,也不进行资本公积金转增股本。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

该预案须提交2011年度股东大会审议批准。

五、《江苏中南建设集团股份有限公司2011年年度报告》和年度报告摘要

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

该议案须提交2011年度股东大会审议批准。

六、《江苏中南建设集团股份有限公司关于2011年度关联交易执行情况及2012年度日常关联交易预计的议案》

公司2011年度日常关联交易情况和2012年度日常关联交易预计关联交易预计:

关联交易类型	产品或劳务	关联方	2012年预计发生额(万元)	2011年股东大会批准金额(万元)	2011年发生金额(万元)	占同类交易比例(%)
提供或接受劳务	提供工程装饰施工劳务	金丰环球装饰工程(天津)有限公司	不超过35000	不超过35000	13455.20	4.82
	提供市政工程施工劳务	北京城建地铁地基市政工程有限公司及下属公司	不超过30000	不超过20000	19210.29	1.56
租赁	租赁办公楼及监控设备	中南控股集团有限公司	394.1	394.1	394.1	100
委托销售	代理销售商品房	青岛易辰地产经纪有限公司	不超过1500	不超过1000	916.29	4.70
	合计		不超过66894.1	不超过56394.1	33975.88	

公司独立董事发表独立意见:本议案内容涉及关联交易,表决程序合法,关联董事履行了回避表决义务;公司本年度及对2012年度所涉及关联交易没有发现损害公司和股东利益的情形,决策程序符合有关法律法规的规定。我们同意公司将《江苏中南建设集团股份有限公司关于2011年度关联交易执行情况及2012年度日常关联交易预计的议案》提交董事会、股东大会审议。

《证券时报》2012年4月24日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的《江苏中南建设集团股份有限公司关于2011年度日常关联交易执行情况及2012年度日常关联交易预计公告》

1、2012年金丰环球装饰工程(天津)有限公司向公司提供施工劳务

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

2、2012年北京城建地铁地基市政工程有限公司及下属子公司向公司提供施工劳务

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

3、2012年中南控股集团公司向本公司提供写字楼及监控设备租赁业务

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

4、2012年青岛易辰房地产经纪有限公司向公司提供商品房代理销售服务

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

以上1-4项子预案须提交2011年度股东大会审议批准。

七、《江苏中南建设集团股份有限公司关于公司内部控制自我评价报告的议案》

公司独立董事对公司2011年度内部控制情况发表独立意见如下:报告期内,公司已经建立起了较为合理的内部控制体系,体系的制定符合国家有关法律、法规和部门规章的要求,内控制度已涵盖了公司经营的各个环节,公司对子公司的管理、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等方面的内部控制措施得力,能够保证公司经营管理的正常进行。公司内部控制自我评价报告较为完整、真实的反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

报告期内,公司未有违反法律法规、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《公司章程》和公司内部控制制度的情形发生。

《证券时报》2012年4月24日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的《江苏中南建设集团股份有限公司内部控制自我评价报告》

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

八、《江苏中南建设集团股份有限公司关于接受公司控股股东及其关联方2012年度财务资助的议案》

公司控股股东及其关联方自2011年年度股东大会作出决议之日起,至2013年召开2012年年度股东大会前拟向本公司及下属全资子公司提供不超过350000万元的现金财务资助。现金财务资助的最高年资金占用费将按不高于12.0%收取,资金占用费结算收取时间按双方每笔委托贷款合同签订时约定。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

公司独立董事发表独立意见:本议案内容涉及关联交易,表决程序合法,关联董事履行了回避表决义务;这次现金财务资助在一定程度上解决了当前行业性融资困难的问题,将有利于公司业务发展;尽管方股东的年资金占用费率略高于银行贷款利率,我们通过了解得知,此费率为大股东按照其融资成本确定,且从公司以往从信托机构融资利率记录来看,利率水平基本略低于公司信托成本。因此,我们认为大股东年度综合资金占用费率12.0%符合市场行情。公司此项关联交易决策程序符合有关法律法规的规定,定价原则合理,交易公允,不存在损害公司及中小股东利益的行为。我们同意公司将《江苏中南建设集团股份有限公司关于接受公司控股股东及其关联方2012年度财务资助的议案》提交董事会、股东大会审议,与上述关联交易有利害关系的公司控股股东、关联股东将回避在股东大会上对相关议案的投票。

《证券时报》2012年4月24日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的《江苏中南建设集团股份有限公司关于接受公司控股股东及其关联方2012年度财务资助的公告》

该预案须提交2011年度股东大会审议批准。

九、《江苏中南建设集团股份有限公司关于调整公司内部董事、监事、高级管理人员2012年薪酬的议案》

2011年公司历涉及的房地产业务遭遇了史上最为严厉的行业调控,在受到限价、限贷、限购的打击下,公司房地产销售仍取得了85亿元的优异成绩,超出年度70亿元计划的21%,比2010年同期销售增长了54.5%。考虑到对公司经营管理层的激励,拟对上述人员2012年基本工资和绩效工资进行调整:增长幅度在20%-30%之间,奖金根据2012年销售业绩年底另行计算并报公司2012年度股东大会审议。

姓名	公司内部担任职务	基本工资(万元)	绩效工资(万元)	小计(万元)
陈锦石	总经理	62.4	34.3	96.7
陈小平	副总经理(分管房地产业务)	23.4	13.0	36.4
智刚	副总经理、董事会秘书(分管证券、投资)	23.4	13.0	36.4
陈昱合	总经理助理(分管商业酒店事务)	12.5	6.5	19.0
陆建忠	监事会主席(负责监察审计工作)	39.0	16.5	55.5
窦军	监事(综合计划总监)	12.5	6.5	19.0
张宝忠	职工监事(人力资源总监)	15.6	6.5	22.1
李振华	财务总监	12.4	10.4	22.8

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

该预案须提交2011年度股东大会审议批准。

十、《江苏中南建设集团股份有限公司关于召开2011年度股东大会的议案》

本次年度股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式审议第一、第三、第四、第五、第六、第八项、第九项议案。

《证券时报》2012年4月24日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的《江苏中南建设集团股份有限公司关于召开公司2011年度股东大会的通知》》

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票

特此公告

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一二年四月二十四日

证券代码:000961　　证券简称:中南建设　　公告编号:2012-008

江苏中南建设集团股份有限公司关于2011年年度日常关联交易执行情况及2012年日常关联交易预计公告

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。

重要内容提示:

1、交易内容:2012年,江苏中南建设集团股份有限公司与控股股东——中南控股集团有限公司下属的其他子公司将会发生日常持续性关联交易。关联交易范围:装饰工程承包、市政工程承包、房地产销售代理、办公楼租赁。上述交易均以市场的公允价为交易价,预计关联交易金额不超过66894.1万元。

2、关联人回避事宜:公司关联董事陈锦石、沈国军、陈小平、智刚、张晓军、陈昱合回避并未参与本关联交易议案的表决。

3、交易对本公司的影响:此项交易为本公司与实际控制人及其控股企业之间因业务合作而形成的日常持续性关联交易,该交易有利于公司利用其集团内部资源优势,促进公司发展,未对公司造成不良影响。

4、需注意的其他事项:本次日常关联交易经公司董事会批准后尚需经过公司股东大会审议通过,关联股东回避表决。

一、日常关联交易概述

公司2011年度日常关联交易情况和2012年度日常关联交易预计关联交易预计:

关联交易类型	产品或劳务	关联方	2012年预计发生额(万元)	2011年股东大会批准金额(万元)	2011年发生金额(万元)	占同类交易比例(%)
提供或接受劳务	提供工程装饰施工劳务	金丰环球装饰工程(天津)有限公司	不超过35000	不超过35000	13455.20	4.82
	提供市政工程施工劳务	北京城建地铁地基市政工程有限公司及下属公司	不超过30000	不超过20000	19210.29	1.50
租赁	租赁办公楼及监控设备	中南控股集团有限公司	394.1	394.1	394.1	100
委托销售	代理销售商品房	青岛易辰地产经纪有限公司	不超过1500	不超过1000	916.29	5.66
	合计		不超过66894.1	不超过56394.1	33975.88	

二、关联方介绍和关联关系

1、各关联方基本情况介绍

关联方	主营业务	注册资本	法定代表人	企业性质	注册地址
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	室内外装饰工程设计、施工;电梯、空调、音响及监控防盗系统的安装;铝合金门窗、塑钢门窗的设计、制造、安装;建筑幕墙工程的设计、施工	1900万元	陈锦石	有限责任公司	天津经济技术开发区洞庭路益商大厦13号
北京城建中南土木工程集团有限公司(北京城建地铁地基市政工程有限公司)	地铁盾构及市政工程施工总承包、专业承包、普通货物运输、投资管理、信息咨询;机械设备租赁、销售;建筑材料、金属材料、机械电器设备;仓储服务;劳务服务	20000万元	李兴正	有限责任公司	北京市丰台区中关村丰台园
中南控股集团有限公司	对制造业、房地产业、建筑业、批发零售业、服务业、交通运输业进行投资;建材批发零售	10200万元	陈锦石	有限责任公司	海门市常乐镇
青岛易辰地产经纪有限公司	房地产营销策划、房地产经纪服务、房屋租赁	200万元	葛建霞	有限责任公司	青岛经纪技术开发区武夷山路118号

注:2010年,因北京城建地铁地基市政工程有限公司实行体制机制改革,公司成立集团公司,公司更名为北京城建中南土木工程集团有限公司,下设从事岩土、市政、结构、盾构专业子公司。

2、与关联方之关联关系说明

关联方	关联方股东及持股比例	关联关系类型
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	中南控股集团有限公司 50.25% 怡星国际集团有限公司 25% 陈锦石等25名自然人 24.75% 总计 100%	同受公司控股股东控制
北京城建中南土木工程集团有限公司(北京城建地铁地基市政工程有限公司)	中南控股集团有限公司 83% 北京城建集团有限公司 6% 土木集团公司管理层 11% 总计 100%	同受公司控股股东控制
中南控股集团有限公司	陈锦石 55.43% 沈国章等48名自然人 44.57% 总计 100%	控股股东
青岛易辰地产经纪有限公司	葛建霞 78.5% 奉德生等8名自然人 21.5% 总计 100%	同受公司控股股东控制

注:青岛易辰地产经纪有限公司原名青岛易辰房地产代理有限公司,是中南控股集团有限公司通过陈琳等23名自然人于2003年12月1日设立。2008年5月21日,公司进行改制,公司原有股权由公司管理层受让,但葛建霞等管理层在公司经营活动中依然受到中南控股集团有限公司一定程度的影响,因此将青岛易辰公司归于关联方。

3、履约能力分析

关联方	履约能力分析
金丰环球装饰工程(天津)有限公司	建筑装饰装修工程施工壹级、建筑幕墙工程施工壹级、建筑装饰设计甲级、幕墙设计甲级资质企业,为公司部分房地产、总承包项目提供装修施工劳务,工期、品质有保障。该代表项目有:天津信托国际金融培训大厦、天津移通大厦、中国人民保险公司营业楼南通体育会展中心等。
北京城建中南土木工程集团有限公司(北京城建地铁地基市政工程有限公司)	市政公用工程总承包壹级企业,为公司公共设施、房地产开发打包的开发模式提供市政工程施工劳务。该公司代表项目:北京天安门广场改造、主府井大街市政改造、首都机场第二高速路、山东济南高架桥等。
中南控股集团有限公司	租用集团公司中南大厦办公大楼、中南大厦办公大楼无线网络全覆盖、提供各种视频、音频系统,更有远程监控系统,可以24小时对项目现场进行有效监控。
青岛易辰地产经纪有限公司	主要为公司房地产项目提供案场销售人员,不存在履约能力问题

三、定价政策和定价依据

定价政策:关联交易价格以市场价格为基础,遵循公平合理的定价原则,双方协商确定交易价格。

工程施工定价依据:工程施工类项目具体执行时,采用招标模式,结合投标单位资质等级、经验、工期、价格、付款条件等因素,履行招标程序,签订施工合同。本公司在同等条件下将优先选择关联方企业。

办公楼租赁及监控设备租赁定价依据:为保证公司规范运作,实现与机构分开办公的独立性要求,公司租赁中南控股集团有限公司办公大楼1-9层作为办公场所。南通地区毛坯办公楼租赁价格在每平方米25-30元/月。公司1-9层办公楼为精装修,无线网络全覆盖的商智能化办公楼,每平方米租赁费用0.8元/天,共计面积8650平方米,另收取物业管理费每平方米4元/月,办公楼租赁费用小计294.1万元。另中南大厦内实现对各房地产总承包项目的仓库、财务资金部、施工现场、售楼大厅等重点24小时远程动态实时监控,方便公司对各项目公司的管控。此设备年租赁费用100万元。

综合以上两项费用,合计约394.1万元。

销售代理费定价依据:基于青岛易辰是青岛本土一家专业房地产代理公司,公司拟继续聘请易辰房地产经纪公司作为本公司青岛地区销售案场房屋代理。目前房地产行业项目代理费率为销售额的0.8%-1.0%,负责的内容包括项目前期市场调研、营销策划、宣传推广和现场销售代理等工作,而易辰公司主要是参与公司房地产项目现场销售代理这一环节,公司项目营销中的其他工作如市场调研、创意设计、营销推广方案制定等工作均聘请其他房地产顾问公司进行。

鉴于青岛易辰所参与的工作,根据房地产项目体量与当地房产市场情况,拟确定的销售代理费率为销售额的0.25%-0.4%之间,也略低于市场同类企业费率。

四、交易目的和交易对上市公司的影响

此议案所涉及的关联交易为公司与实际控制人及其控股企业之间因业务合作而形成的日常持续性关联交易。交易有利于公司利用集团内部资源优势,做大、做强、做精房地产业务。

公司与关联方交易价格公平合理,不存在损害公司及全体股东利益的行为。上述关联交易没有形成对公司独立性的影响,公司主要业务没有因此交易而对关联人形成依赖。

五、关联交易协议签署情况

本公司就以上关联交易尚未签署相关协议。

六、审议程序

公司于2012年4月22日召开的第五届十九次董事会,以3票通过,6票回避表决,0票反对,0票弃权,审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于2011年度关联交易执行情况及2012年度日常关联交易预计的议案》,在审议该议案时关联董事陈锦石、沈国章、陈小平、智刚、张晓军、陈昱合回避了表决。

公司独立董事进行了事前审核,发表独立意见,同意本议案,本议案内容涉及关联交易,表决程序合法,关联董事履行了回避表决义务;公司本年度及对2012年度所涉及关联交易没有发现损害公司和股东利益的情形,决策程序符合有关法律法规的规定。

上述关联交易尚须获得最近一次股东大会批准,与上述关联交易有利害关系的公司控股股东中南房地产业有限公司、关联股东陈昱合将放弃在股东大会上对相关议案的投票权。

七、备查文件

1、五届董事会十九次会议决议

2、独立董事签署的独立意见

附件:上市公司关联交易情况概述表

特此公告

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一二年四月二十四日

证券代码:000961　　证券简称:中南建设　　公告编号:2012-009

江苏中南建设集团股份有限公司关于接受控股股东及其关联方2012年度财务资助的公告

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、关联交易的概述

为支持江苏中南建设集团股份有限公司(以下简称"本公司"、"中南建设")整体发展战略的需要,中南控股集团有限公司及其关联方(以下简称"中南控股方")拟通过委托贷款的方式向本公司委托借款,具体内容如下:

(一)借款金额:不超过人民币35亿元整;

(二)借款期限:,每笔借款期限不少于1年,根据公司资金需求和融资成本变化情况,公司可提前还款;

(三)借款利率:年利率不超过12.0%。

中南控股集团有限公司通过公司控股股东中南城市建设投资有限公司(原名:中南房地产业有限公司)持有公司股份848,245,184股,占公司总股份的72.63%,与公司构成关联关系,上述委托借款事项构成关联交易。

公司于2012年4月22日召开第五届董事会第十九次会议,审议通过了该项关联交易,关联董事陈锦石、沈国章、陈小平、智刚、张晓军、陈昱合回避表决。根据深交所上市规则的有关规定,本次应当确定的关联交易金额经股东大会审议通过后方可生效。

二、关联方基本情况

(一)中南控股集团有限公司

公司名称:中南控股集团有限公司

公司注册资本:10200万元

公司法定代表人:陈锦石

公司主营业务:建筑、房地产投资、建筑建材销售。

公司注册地:江苏海门市常乐镇

(二)中南城市建设投资有限公司

公司注册资本:163227.634138万元

公司法定代表人:陈锦石

公司主营业务:房地产开发、销售、物业管理(以上凭资质方可经营),自有房屋租赁、房地产信息咨询。

公司注册地:江苏南通市江东广场

(三)江苏中南建设集团股份有限公司

公司名称:江苏中南建设集团股份有限公司

公司注册资本:1167839万元

公司法定代表人:陈锦石

公司主营业务:房地产开发、销售、(凭资质证书承接业务)土木建筑工程施工、物业管理,实业投资。

公司注册地:江苏省海门市常乐镇

三、关联交易作价依据

作为公司的控股股东,中南控股及中南城市建设投资有限公司本着服务中南建设融资需求,费率能够基本涵盖其对外融资成本的基本原则,经