(上接A87版)

济指标良好,经济性上可行。

投资测算表:

总销售收入	237,129万元
总投资	159,480万元
利润总额	57,023万元
净利润	42,767万元
项目投资回报率	23.2%
项目销售净利率	18.0%

(三)太仓中南世纪城项目

1、项目情况要点

项目名称:太仓中南世纪城

项目总投资:180,472万元

项目预计开发周期:2014年至2018年

项目经营主体:公司全资子公司太仓中南世纪城房房地产开发有限公司

规划占地面积:82,933平方米

总建筑面积:242,020平方米

预计销售额:247,294万元

2、项目基本情况

项目位于太仓市中心,北至上海西路,南至朝阳路,西至人民南路,东至体育会路及现状河流。项目规划用地面积82,933平方米,规划以住宅为主、商业为辅,总建筑面积242,020平方米。

3、项目市场前景

项目所在城市太仓位于长江口南岸,紧邻上海,为中国经济最发达地区之一,但目前城市地产投资比例偏低,具有较大的发展潜力。太仓地区交通十分发达,拥有全国县级市最大的汽车站,有近千条客货运专线。项目位于太仓市中心,紧邻多条公交线路,四通八达,出行便利。项目周边3公里内聚集了太仓主要的学校、医院、商业广场、公园等,配套设施十分完备。项目具有较好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目相关资格文件取得情况如下:

立项批复/备案	太发改投核[2014]31号,太发改投核[2014]35号, 太发改投核[2014]43号
环评批复	太环建[2014]406号,太环建[2014]429号,太环建[2014]724号
国有土地使用权证	太国有(2014)第022015406号
建设用地规划许可证	地字第太住建规许(2014)059号, 地字第太住建规许(2014)089号
建设工程规划许可证	太住建副(2014)107号,太住建副(2014)088号, 太住建副(2015)001号

5、投资估算

本项目的总投资预计为180,472万元,其中土地费用为92,906万元,前期工程费5,171万元,建筑安装工程费50,965万元,基础设施建设费10,897万元,公共配套设施费4,966万元,开发间接费7,678万元,管理及销售费用为7,889万元。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额247,294万元,实现净利润34,463万元,投资回报率为18.9%,销售净利率为13.9%。项目各项经济指标良好,经济性上可行。

投资测算表:

总销售收入	247,294万元
总投资	180,472万元
利润总额	45,951万元
净利润	34,463万元
项目投资回报率	18.9%
项目销售净利率	13.9%

(四)补充建筑工程项目营运资金

1、补充营运资金的必要性

(1)建筑业务所处行业特点和业务模式决定了公司对营运资金的特殊需求。

公司建筑业务主营业务包括房屋建筑工程施工与设计,建筑设备安装,钢结构制造与安装,全预制砼构件制造与销售。建筑施工工程项目通常可以分为工程投标、工程施工和质量保护三个阶段,公司在每个阶段均需一定的资金。在工程投标阶段,根据工程投标的惯例,公司需于投标时向业主交付投标保证金、中标后为保证工程合同按规定履行需向业主提供履约保证金,形成资金占用;在工程施工阶段,公司需以自有资金先行支付工程施工成本,因此会较长的工程进度款和完工未决算的应收账款,形成对流动资金较大的占用;由于公司施工的建筑工程产品一般投资规模大、工程难度高,建筑产品质量等关重大,因此在工程总承包合同中一般还包含施工合同价款5%左右的质量保证金,业主要在工程安全运行2年后才予以支付,也造成对公司流动资金的占用。综上所述,公司建筑施工工程项目需要一定规模的前期资金且后续回款周期较长,因此公司业务规模的增长、扩张,需要大量的营运资金。

(2)业务规模持续增长需要营运资金的支持

公司建筑业务各线业务规模呈现逐年增长趋势。2012年至2014年度建筑业务各线业务收入(不含与内部房地产条线的关联交易)分别实现76.69亿元、92.46亿元以及109.12亿元。随着相关业务的增长,其对流动资金的需求也将逐步增加。通过募投资金增加工程营运资金,将直接缓解公司的现金流压力,给公司的持续发展提供保障。

2、补充营运资金的可行性

截至2015年3月31日,公司已签订的主要大额合同或处于施工阶段的主要工程如下所示:

序号	项目名称	合同金额(万元)
1	南京溧水泰准佳苑五期安置房工程	56,491
2	通州运河核心区IV-08号多功能用地项目	43,567
3	天津运河文化商业中心公寓办公楼项目	60,000
4	天津柳二滨河广场项目三期(铂金湾三期)工程	56,506
5	泰禾集团上海青浦项目	30,000
6	济南欧亚大观商都项目	36,595
	合计	283,159

上述项目施工周期长,对营运资金的需求规模较大,回报稳定。上述高质量的项目储备为募集资金的实施提供了可靠保证。

(五)偿还银行贷款

截至2014年12月31日,公司短期借款余额为41.99亿元,公司拟使用本次非公开发行募集资金针对性的偿还部分银行贷款。

公司本次非公开发行股票的募集资金中,将有6亿元用于偿还贷款。部分募集资金偿还贷款,有利于公司降低负债率和财务费用,提升公司的财务稳健性。若以公司目前各类融资的加权平均融资成本9.42%测算,募集资金6亿元用于偿还公司部分贷款每年可节约利息支出约5,652万元。

公司持续通过债务融资以满足业务的发展,2012年末、2013年末及2014年末公司的资产负债率(合并报表)分别为82.86%、84.89%、及84.73%,公司资产负债率处于高位,明显高于同行业可比公司的水平;2012年末、2012年末及2014年末公司的流动比率分别为1.24、1.45及1.29,低于同行业上市公司平均水平。

较高的资产负债率水平和较低的流动比率削弱了公司举债的能力,限制了公司未来融资空间,影响公司的业务拓展能力。公司通过本次发行募集资金偿还一定数额的银行借款,可以降低资产负债率,优化资本结构,提高流动比率,有利于增强公司生产经营的抗风险能力和持续经营能力。

(三)太仓中南世纪城项目

1、项目情况要点

项目名称:太仓中南世纪城

项目总投资:180,472万元

项目预计开发周期:2014年至2018年

项目经营主体:公司全资子公司太仓中南世纪城房房地产开发有限公司

规划占地面积:82,933平方米

总建筑面积:242,020平方米

预计销售额:247,294万元

2、项目基本情况

项目位于太仓市中心,北至上海西路,南至朝阳路,西至人民南路,东至体育会路及现状河流。项目规划用地面积82,933平方米,规划以住宅为主、商业为辅,总建筑面积242,020平方米。

3、项目市场前景

项目所在城市太仓位于长江口南岸,紧邻上海,为中国经济最发达地区之一,但目前城市地产投资比例偏低,具有较大的发展潜力。太仓地区交通十分发达,拥有全国县级市最大的汽车站,有近千条客货运专线。项目位于太仓市中心,紧邻多条公交线路,四通八达,出行便利。项目周边3公里内聚集了太仓主要的学校、医院、商业广场、公园等,配套设施十分完备。项目具有较好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目相关资格文件取得情况如下:

立项批复/备案	太发改投核201431号,太发改投核201435号, 太发改投核201443号
环评批复	太环建2014406号,太环建2014429号,太环建2014724号
国有土地使用权证	太国有2014第022015406号
建设用地规划许可证	地字第太住建规许2014059号, 地字第太住建规许2014089号
建设工程规划许可证	太住建副2014107号,太住建副2014088号, 太住建副2015001号

5、投资估算

本项目的总投资预计为180,472万元,其中土地费用为92,906万元,前期工程费5,171万元,建筑安装工程费50,965万元,基础设施建设费10,897万元,公共配套设施费4,966万元,开发间接费7,678万元,管理及销售费用为7,889万元。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额247,294万元,实现净利润34,463万元,投资回报率为18.9%,销售净利率为13.9%。项目各项经济指标良好,经济性上可行。

投资测算表:

总销售收入	247,294万元
总投资	180,472万元
利润总额	45,951万元
净利润	34,463万元
项目投资回报率	18.9%
项目销售净利率	13.9%

(四)补充建筑工程项目营运资金

1、补充营运资金的必要性

(1)建筑业务所处行业特点和业务模式决定了公司对营运资金的特殊需求。

公司建筑业务各线主营业务包括房屋建筑工程施工与设计,建筑设备安装,钢结构制造与安装,全预制砼构件制造与销售。建筑施工工程项目通常可以分为工程投标、工程施工和质量保护三个阶段,公司在每个阶段均需一定的资金。在工程投标阶段,根据工程投标的惯例,公司需于投标时向业主交付投标保证金、中标后为保证工程合同按规定履行需向业主提供履约保证金,形成资金占用;在工程施工阶段,公司需以自有资金先行支付工程施工成本,因此会较长的工程进度款和完工未决算的应收账款,形成对流动资金较大的占用;由于公司施工的建筑工程产品一般投资规模大、工程难度高,建筑产品质量等关重大,因此在工程总承包合同中一般还包含施工合同价款5%左右的质量保证金,业主要在工程安全运行2年后才予以支付,也造成对公司流动资金的占用。综上所述,公司建筑施工工程项目需要一定规模的前期资金且后续回款周期较长,因此公司业务规模的增长、扩张,需要大量的营运资金。

(2)业务规模持续增长需要营运资金的支持

公司建筑业务各线业务规模呈现逐年增长趋势。2012年至2014年度建筑业务各线业务收入(不含与内部房地产条线的关联交易)分别实现76.69亿元、92.46亿元以及109.12亿元。随着相关业务的增长,其对流动资金的需求也将逐步增加。通过募投资金增加工程营运资金,将直接缓解公司的现金流压力,给公司的持续发展提供保障。

2、补充营运资金的可行性

截至2015年3月31日,公司已签订的主要大额合同或处于施工阶段的主要工程如下所示:

序号	项目名称	合同金额(万元)
1	南京溧水泰准佳苑五期安置房工程	56,491
2	通州运河核心区IV-08号多功能用地项目	43,567
3	天津运河文化商业中心公寓办公楼项目	60,000
4	天津柳二滨河广场项目三期(铂金湾三期)工程	56,506
5	泰禾集团上海青浦项目	30,000
6	济南欧亚大观商都项目	36,595
	合计	283,159

上述项目施工周期长,对营运资金的需求规模较大,回报稳定。上述高质量的项目储备为募集资金的实施提供了可靠保证。

(五)偿还银行贷款

截至2014年12月31日,公司有息负债余额为266.48亿元,公司拟使用本次非公开发行募集资金针对性的偿还部分银行贷款。

公司本次非公开发行股票的募集资金中,将有6亿元用于偿还贷款。部分募集资金偿还贷款,有利于公司降低负债率和财务费用,提升公司的财务稳健性。若以公司目前各类融资的加权平均融资成本9.42%测算,募集资金6亿元用于偿还公司部分贷款每年可节约利息支出约5,652万元。

公司持续通过债务融资以满足业务的发展,2012年末、2013年末及2014年末公司的资产负债率(合并报表)分别为82.86%、84.89%、及84.73%,公司资产负债率处于高位,明显高于同行业可比公司的水平;2012年末、2012年末及2014年末公司的流动比率分别为1.24、1.45及1.29,低于同行业上市公司平均水平。

较高的资产负债率水平和较低的流动比率削弱了公司举债的能力,限制了公司未来融资空间,影响公司的业务拓展能力。公司通过本次发行募集资金偿还一定数额的银行借款,可以降低资产负债率,优化资本结构,提高流动比率,有利于增强公司生产经营的抗风险能力和持续经营能力。

三、本次非公开发行对公司经营业务和财务状况的影响

(一)对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于投资建设部分优质房地产项目、补充建筑工程项目营运资金及偿还贷款。项目符合公司整体战略发展定位,具有良好的市场发展前景和经济效益,能够进一步提升公司在目标市场的品牌形象,巩固公司在行业中的地位,为公司经营规模继续扩张奠定坚实的基础。

(二)对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位后,公司净资产规模将会扩大,资产负债率进一步下降。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期,在项目投入期间,公司净资产收益率将被稀释。项目开始销售并回款后,将产生稳定的现金流和利润,可改善公司的财务结构,提高公司抗风险能力和持续发展能力。部分募集资金偿还贷款降低了公司的负债率和财务费用,有利于提升公司的财务稳健性,财务结构将更趋合理。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一五年四月二十四日

证券代码:000961,SZ　证券简称:中南建设　公告编号:2015-025

江苏中南建设集团股份有限公司前次募集资金使用情况的专项报告

江苏中南建设集团股份有限公司(以下简称“中南建设”、“公司”或“上市公司”)根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]500号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的要求,现将截至2014年12月31日止的前次募集资金使用情况报告如下:

一、前次向特定对象发行股份购买资产概况

2009年6月19日,中国证监会核发《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份置入资产的批复》(证监许可[2009]418号),核准公司本次重大资产重组及向中南房地产业有限公司(以下简称“中南房地产”)发行474,496,845股股份,向陈显含发行3,532,639股股份购买相关资产。

(一)交易的主要内容

第一步,股权协议转让。东北特殊钢集团有限责任公司(以下简称“东北特钢”)以协议方式将持有的中南建设(曾用名“大连金牛”)90,000,000股转让至中南房地产,股份转让价格为9,489元/股,股份转让总金额为854,010,000元,该目标股份转让致东北特钢应收中南房地产854,010,000元。

第二步,重大资产出售。中南建设拟将交割日的中南建设全部资产及负债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务售予东北特钢。以评估价值为基础,经双方协商确定本次置出资产作价人民币1,159,920,000元。东北特钢以现金形式支付人民币305,910,000元予中南建设,该款项支付完毕后中南建设应收东北特钢854,010,000元。

第三步,向特定对象发行股份置入资产。中南建设拟向中南房地产及陈显含发行股份的数量总计478,029,484股,占发行后总股本的61.40%,其中,向中南房地产发行股份的数量为474,496,845股,占发行后总股本的60.95%,向陈显含发行股份的数量为3,532,639股,占发行后总股本的0.45%。中南房地产以其持有的南通新世界中心开发有限公司(以下简称“南通新世界”)100%股权、常熟中南世纪城房地产开发有限公司(以下简称“常熟中南”)100%股权、青岛海湾新城房地产有限公司(以下简称“青岛海湾”)100%股权、南门中南世纪城开发有限公司(以下简称“南门中南”)100%股权、文昌中南房地产开发有限公司(以下简称“文昌中南”)100%股权、中南镇江房地产开发有限公司(以下简称“中南镇江”)100%股权、南京常锦房地产开发有限公司(以下简称“南京常锦”)100%股权、南通华城中南房地产开发有限公司(以下简称“南通华城”)100%股权、南通中南世纪城物业管理有限公司(以下简称“南通物业”)80%股权、江苏中南建筑产业集团有限责任公司(原名南通建筑工程总承包有限公司,以下简称“中南建筑”)97.36%股权及陈显含以其持有的中南建筑2.64%股权认购中南建设本次发行的股份。上述10家公司股权估值合计人民币5,095,405,225.84元,经中南建设、中南房地产、陈显含三方协商确定,同意本次购买资产作价人民币4,592,200,564.88元,其中中南房地产置入部分作价人民币4,564,575,327.90元,陈显含置入部分作价人民币27,625,236.98元。中南房地产认购股票对应的价值为人民币3,710,565,327.90元,陈显含认购股票对应的价值为人民币27,625,236.98元。中南房地产置入部分的资产作价超出中南房地产认购中南建设发行股份的价值差额部分即人民币854,010,000元,由中南建设以出售置出资产应收东北特钢人民币854,010,000元,用于向对价支付。中南房地产受让东北特钢目标股份应付东北特钢854,010,000元,同时由于中南建设购买中南房地产置入资产形成中南房地产应收东北特钢854,010,000元,上述应付款项与应收款项互相抵销。

公司前次向特定对象发行股份不涉及售价调整。

(二)重组相关资产过户或交付,相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况

1、协议转让股份过户情况

中南房地产业有限公司受让东北特殊钢集团有限责任公司持有的中南建设9,000万股的股权过户手续已于2009年6月10日办理完毕,并取得《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书》。

2、置出资产、负债过户或交付情况

中南建设、东北特钢、中南房地产业及陈显含其同确认了本次交易交割日为2009年5月31日。同日,中南建设、东北特钢及其指定的资产接收方东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司共同签署了《资产、负债、业务及人员移交协议》。至此,中南建设截至2009年5月31日的全部资产及负债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务均转移至东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司。截至本报告出具日,置出资产均已过户或交付完毕。

置出负债所涉及的银行债务需办理债务转移手续,截至本报告出具日,置出所有银行债务的转移均已办理完成。

因资产重组过程中涉及的税费物转让等行为,应照章缴收增值税、营业税等相关税费,在相关税费缴纳完毕后完成在大连市的税务清算。根据中南建设(原大连金牛)与东北特钢签署的《资产出售协议》和《关于大连金牛股份有限公司重大资产重组之债务处理协议》上述重组过程中的资产转让行为产生的应纳税金均应由东北特钢或其安排的全资子公司承担。因此,尽管原大连金牛为纳税人,但实际的税金由东北特钢承担。

2009年11月20日大连市国家税务局直属税务分局出具了《税务事项通知书》(直国税通[2009]19934号),大连金牛在大连的国税登记注销手续办理完毕,税务登记证正副本已收回。

3、本次置入资产过户或交付情况

2009年6月12日,本次交易置入资产涉及的南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城等8家房地产项目公司100%股权、南通物业80%股权、中南建筑100%股权过户工商登记手续已全部办理完成,上述股权均已变更登记至中南建设名下。

君合律师事务所出具了《关于大连金牛股份有限公司特定对象发行股票购买资产及重大资产出售暨关联交易相关置入资产过户情况之法律意见书》,验证中南房地产及陈显含用于认购股份的10家标的企业已于2009年6月12日前完成了权属变更登记。

2009年6月18日,中和正信就中南房地产及陈显含以上述资产认购中南建设非公开发行股票事宜进行审验,并出具了中和正信验字(2009)第1-020号《验资报告》。

4、证券发行登记事宜的办理情况

2009年7月6日,公司在中登公司办理完毕向中南房地产及陈显含发行股份置入资产的股权登记手续。中南房地产及陈显含该次认购的公司478,029,484股股票目登记至其名下之日起36个月内不转让。2009年发行股份置入资产后,中南房地产持有公司64,496,845股股份,占公司总股本的72.51%,成为公司的控股股东,陈显含持有公司3,532,639股股份,占公司总股本的0.45%。

2009年7月10日,公司迁址至江苏省,并在江苏省南通工商行政管理局办理完成公司名称、注册地址、法定代表人等工商注册信息变更手续。

2009年7月14日,公司公告了《大连金牛股份有限公司股份变动报告暨上市公告书》,新增股份于2009年7月15日在深圳证券交易所上市,股票简称变更为“中南建设”。

(三)重组相关协议的履行情况

重组相关的主要协议包括:东北特钢与中南房地产签订的《股份转让协议》,上市公司与中南房地产及陈显含签订的《认购协议》和《认购协议之补充协议》,上市公司与东北特钢签订的《资产出售协议》,上市公司与东北特钢、中南房地产及陈显含签订的《框架协议》、《框架协议之补充协议》、《框架协议之补充协议(二)》、《债务处理协议》,上市公司与中南房地产及陈显含签订的《盈利补偿协议》。上述协议的生效条件已全部成就,协议生效,交易各方已按照上述协议条款履行相关权利义务,没有违反约定的行为发生。

二、前次募集资金使用情况对照表

单位:万元

募集资金总额:373,819.05						已累计使用募集资金总额:373,819.05				
变更用途的募集资金总额:0.00						各年度使用募集资金总额:373,819.05				
变更用途的募集资金总额比例:0%										
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	截止日项目投资进度
1	购买南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城等8家房地产项目公司100%股权、南通物业80%股权、中南建筑100%股权	与承诺项目一致	373,819.05	373,819.05	373,819.05	373,819.05	373,819.05	373,819.05	0	100%

三、前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位:万元

实际投资项目		2008年度、2009年度合计承诺效益	2008年度、2009年度合计实际效益	截止日*累计实现效益	是否达到预计效益
1	购买南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城等8家房地产项目公司100%股权、南通物业80%股权、中南建筑100%股权	90,443.65	105,722.68	105,722.68	是

*说明:因盈利承诺年度为2008年度和2009年度,上表截止日为2009年12月31日。

四、置入资产运行情况

(一)资产权属变更情况

具体内容见本报告“一、(二)3、本次置入资产过户或交付情况”有关内容。

(二)资产账面价值变化情况

公司资产重组后,置入的南通新世界等10家公司的资产、净资产和归属母公司所有者权益的账面价值均有显著增长。承诺期内,上述公司的资产、负债及归属于母公司所有者权益情况如下:

单位:万元

项目	2008年12月31日	2009年12月31日
置入公司资产总额	1,371,168.26	1,714,073.88
置入公司负债总额	1,059,459.56	1,314,895.78
置入公司归属母公司所有者权益	300,861.66	387,428.60

重组完成后,公司房地产和建筑业务规模不断扩大。2014年末,总资产达到8,428,030.00万元,归属母公司所有者权益达到881,623.58万元。

(三)生产经营情况

公司前次资产置换后,主营业务由原来的特殊钢材生产及其延伸产品加工、进出口业务变更为建筑施工、房地产开发和物业管理。公司2009年度营业收入568,423.45万元,归属于母公司所有者的净利润55,975.94万元,每股收益0.89元,而公司2008年度每股收益为0.09元。重组完成后,资产质量及盈利能力均得到显著提高。

重组完成后,公司通过不断扩大建筑业务的规模和增加房地产业务的开发区域,提升公司经营状况。2012年度、2013年度、2014年度,公司归属于母公司所有者的净利润分别为103,215.79万元、120,938.29万元、95,918.71万元。

(四)效益贡献情况

公司资产重组后后,置入的南通新世界等10家公司成为本公司的全资或控股子公司,置入后的效益贡献情况如下:

单位:万元

项目	2008年度	2009年度
置入公司归属于母公司所有者净利润	48,684.15	57,038.53
本公司归属于母公司所有者净利润	48,684.15	55,975.94
置入公司归属于母公司所有者净利润占本公司归属于母公司所有者净利润比例	100.00%	101.90%

(五)盈利预测的实现情况

1、盈利预测概述

根据中和正信会计师事务所有限公司出具的《盈利预测审核报告》(中和正信专字(2008)第1-206号、中和正信专字(2008)第1-402号),公司2008年合并备考预测归属于母公司的净利润为51,886.33万元,2009年合并备考预测归属于母公司的净利润为38,557.32万元,合计90,443.65万元。

中南房地产和陈显含承诺,除因事前无法获知且事后无法控制的原因外,在上市公司2008年度和2009年度的实际盈利数的累计数额未达到盈利预测审核报告中盈利预测数的累计数额时进行补足。

2、盈利预测实现情况

根据天健正信会计师事务所出具的《江苏中南建设集团股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》(天健正信审(2010)专字第010442号)上市公司2008年度和2009年度的备考盈利实现数为分别为48,684.15万元、57,038.53万元,累计105,722.68万元,完成率为116.89%,盈利预测已经全部实现。

(六)重组涉及到的相关承诺的履行情况

交易中各方做出的承诺如下:

1、关于保持上市公司独立性的承诺为保持上市公司的独立性,中南房地产、中南控股集团有限公司(以下简称“中南集团”)和陈锦石(以下简称“承诺人”)承诺如下:

(1)保证上市公司人员独立保证上市公司的生产经营与行政管理(包括劳动、人事及工资管理等)完全独立于承诺人及承诺人关联公司。

上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生;保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作,不在承诺人及承诺人关联公司兼任除董事之外的职务。

保证承诺人推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行,承诺人不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

(2)保证上市公司资产独立完整

保证上市公司与承诺人及承诺人的关联人之间产权关系明确,上市公司对所属资产拥有完整的所有权,保证上市公司资产的独立完整。

保证上市公司不存在资金、资产被承诺人及承诺人的关联方占用的情形。保证上市公司的住所独立于承诺人。

(3)保证上市公司的财务独立

保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

保证上市公司保持自己独立的银行帐户,不与承诺人共用一个银行账户。

保证上市公司的财务人员不在承诺人兼职。

保证上市公司依法独立纳税。

保证上市公司能够独立作出财务决策,承诺人不干预上市公司的资金使用。

(4)保证上市公司的机构独立

保证上市公司的机构设置独立于承诺人,并能独立自主地运作。

保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺人分开;建立健全的组织机构体系,保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作,不存在与承诺人职能部门之间的从属关系。

保证承诺人行为规范,不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。

(5)保证上市公司业务独立

保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力,上市公司具有面向市场自主经营的能力。

保证尽可能减少上市公司与承诺人及承诺人关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则,与向非关联企业的交易价格保持一致,并及时进行信息披露。

保证不与上市公司进行同业竞争。

承诺履行情况:截止本报告出具之日,承诺人未有违背承诺的情形。

2、关于避免和消除同业竞争的承诺

为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性,中南房地产、中南集团、陈锦石(以下简称“承诺人”)承诺:

中南房地产作为上市公司控股股东期间,中南集团作为上市公司间接控股股东期间,陈锦石作为上市公司实际控制人期间,承诺人不会在中国境内或境外,以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。

承诺人保证:将采取合法及有效的措施,促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务;如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会,上市公司享有优先选择权。

承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇,避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。

对于上市公司的正常生产、经营活动,承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。

承诺履行情况:截至本报告出具之日,承诺人未有违背承诺的情形。

3、关于减少并规范关联交易的承诺就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易,中南房地产、中南集团、陈锦石(以下简称“承诺人”)承诺:

在本次交易完成后,承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易,承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行,根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序,依法履行信息披露义务和办理有关报批程序,不利用其地位损害上市公司的利益。

中南房地产作为上市公司控股股东期间,中南集团作为上市公司间接控股股东期间,陈锦石作为上市公司实际控制人期间,承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东(特别是中小股东)的合法权益。

承诺履行情况:截至本报告出具之日,承诺人未有违背承诺的情形。

4、关于股份锁定期的承诺中南房地产和陈显含分别承诺:自非公开发行新增股份登记至其名下之日起三十六个月内,不转让其获得的上述股份。

承诺履行情况:自非公开发行新增股份登记至承诺人名下之日起三十六个月内,承诺人未有转让股份的行为。

5、关于继续遵循上市公司股改承诺的承诺

东北特钢在上市公司于2006年3月进行股权分置改革时曾承诺:A、承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起,在12个月内不上市交易或转让;在前述承诺期满后,通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%,在24个月内不得超过10%;B、承诺在股权分置改革实施后,将提供部分股票用于公司建立股权激励制度,具体方案股权董事会依据国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。

中南房地产已承诺,在本次股份转让完成后,继续遵循上市公司股权分置改革有关限售条件的承诺。

承诺履行情况:根据中南建设(原大连金牛)股权分置改革方案,原东北特钢持有的股权限售期至2009年3月13日止,中南房地产受让东北特钢的9,000万股中南建设股权已于2009年3月13日完成限售承诺。在限售期间,中南房地产未发生转让股份的行为。

6、盈利补偿承诺

中南房地产、陈显含与公司于2008年7月4日就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的补偿安排达成一致并签署了《盈利补偿协议》,该协议约定:

上市公司将在重大资产重组实施完毕后聘请经中南房地产和陈显含认可且具有相关证券业务资格的会计师事务所对上市公司2008、2009年度的实际盈利情况进行审核并出具专项审核报告(以下简称“实际盈利审核报告”),上市公司2008、2009年度实际盈利数以实际盈利审核报告记载的金额为准。

中南房地产和陈显含特此承诺,除因事前无法获知且事后无法控制的原因外,在上市公司2008年度和2009年度的实际盈利数的累计数额未达到盈利预测审核报告中盈利预测数的累计数额时,中南房地产和陈显含将在上市公司2009年年度报告出具后的10个工作日内以现金方式向上市公司补足实际盈利数累计数额与盈利预测数累计数额的差额部分。对前述利润差额补偿义务,中南房地产和陈显含将承担连带责任。

为保证切实履行本协议项下的支付义务,中南房地产和陈显含同意,上市公司在上述报告期内如实施现金分红,中南房地产和陈显含将其分红部分作为履约保证金交予上市公司,直至上市公司2009年年度报告出具之日后的10个工作日止;上市公司在上述报告期内除上述实施现金分红之外尚有可供股东分配的利润,中南房地产和陈显含将有部分亦将作为中南房地产和陈显含对上市公司履行上述承诺的保证。

如届时中南房地产和陈显含方需实际履行利润差额补偿义务,则上市公司可以优先从上述履约保证金中扣除相应款项后将保证金余额退还中南房地产和陈显含;如履约保证金不足以补偿利润差额,则上市公司有权在全额扣除履约保证金后,继续向中南房地产和陈显含追偿不足部分。

承诺履行情况:根据《备考盈利预测审核报告》,上市公司2008年度和2009年度的累计备考盈利预测数为90,443.65万元(归属于母公司)。根据天健正信会计师事务所出具的《江苏中南建设集团股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》(天健正信审(2010)专字第010442号)上市公司2008年度和2009年度的累计备考盈利实现数为105,722.68万元,完成率为116.89%,盈利预测已经全部实现,中南建设未触发业绩补偿的条件,上述盈利补偿承诺履行完毕。

7、关于置入资产减值补偿的承诺

为保护全体股东权益,保证本次置入到上市公司的资产不缩水,上市公司将聘请独立的资产评估机构分别以本次交易完成后的第二年末(即:2010年12月31日)、第三年末(即:2011年12月31日)为评估基准日对上市公司进行资产评估,如果届时评估结果加上期间现金分红部分减去期间发生的因增资形成的所有者权益增加部分(以下简称“调整后评估结果”),低于本次交易的置入资产的交易价格,中南房地产和陈显含承诺,除因事前无法获知且事后无法控制的原因外,中南房地产有限公司和陈显含将在前述资产评估报告出具后的30个工作日内以现金、资产或股权方式向上市公司补足调整后评估结果与本次交易的置入资产交易价格的差额部分。

承诺履行情况:根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字(2011)第76号和(2012)第124号报告,江苏中南建筑集团股份有限公司截至2010年12月31日和截至2011年12月31日净资产评估价值分别为1,204,897.23万元和1,206,114.29万元,且中南建设重大资产重组完成后未出现因现金分红、新股发行等影响所有者权益的事项,重大资产重组时置入资产评估价值为506,778.00万元。因此,上市公司资产未出现减值的情况,未触发承诺补偿条件。

8、关于税务补偿的承诺

中南房地产业有限公司和陈显含(以下合称“承诺人”)目前分别持有中南建筑97.36%和2.64%股权。鉴于中南建筑及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在2008年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况,为保证上市公司及其上市小股东的利益,承诺人特此承诺:在上市公司本次重大重组经中国证监会批准并实施后,如有权税务部门要求中南建筑及南通市中南建工设备安装有限公司按查账征收方式缴纳2007年度及以前年度所得税,并由此导致中南建筑及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金、罚款或其他款项时,承诺人将在有权税务部门规定的期限内,且最迟不晚于有权税务部门出具书面文件后的一个月内,根据目前对中南建筑的持股比例承担中南建筑及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。

承诺履行情况:本承诺向在履行期,承诺人未有违背承诺的情形。

9、关于明确“税务补偿承诺”中责任期限的专项说明

鉴于中南建筑及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司(以下简称“中南安装”)存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况,为保障上市公司及其中小股东的利益,中南房地产有限公司和陈显含(以下合称“承诺人”)就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下:

中南建筑及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为,需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项,承诺人将在有权税务机关规定的期限内,且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内,按持股比例承担;中南建筑及中南安装在资产置换完成日后的应税责任,由上市公司承担。

承诺履行情况:本承诺向在履行期,承诺人未有违背承诺的情形。

五、前次特定对象发行股份购买资产及其实施情况的信息披露

公司将前次向特定对象发行股份购买资产方案及其实施情况与公司定期报告和其他信息披露文件的有关内容作逐项对照,实际情况与披露内容不存在差异。

六、结论

公司重申会认为,上述非公开发行股票所购买的资产已经办理完毕过户登记手续,并已完成新增股份登记,发行股份购买资产方案实施完毕。公司严格按照《中国人民共和国公司法》《公司章程》等的有关规定,对募集到位的资产做到了规范使用、如实披露和严格管理。目前,相关资产的管理及运营情况良好。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一五年四月二十四日

证券代码:000961　证券简称:中南建设　公告编号:2015-026

江苏中南建设集团股份有限公司关于召开公司2015年第二次临时股东大会通知的公告

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