证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-008

江苏中南建设集团股份有限公司 2019年第一次临时股东大会的通知

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、会议的基本情况
1.届次:2019年第一次临时股东大会
2.召集人:公司第七届董事会
3.合法、合规性:本次股东大会会议召开符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关法律法规和《公司章程》等有关规定。
4.会议时间:
(1)现场会议时间:2019年1月17日(星期四)下午3:00。
(2)网络投票时间:通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2019年1月17日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的开始时间(2019年1月16日下午15:00)至投票结束时间(2019年1月17日下午15:00)间的任意时间。
5.召开方式:本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式。
公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。
同一表决权只能选择现场或网络表决方式中的一种,同一表决权出现重复投票表决的,以第一次投票表决结果为准。
6.股权登记日:本次股东大会的股权登记日为2019年1月14日(星期一)。
7.出席对象:
(1)在股权登记日持有公司股份的股东或其代理人。
于股权登记日2019年1月14日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权出席本次股东大会;并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。
(2)本公司董事、监事及高级管理人员;
(3)本公司聘请的律师;
(4)根据相关法规应当出席股东大会的其他人员。
8.现场会议地点:上海市长宁区天山西路1068号联强国际广场A座9楼
二、会议审议事项
1.关于新增为子公司融资提供担保的议案;
2.关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的议案;
3.关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的议案。
提案1和2属于影响中小投资者利益的重大事项,需要对中小投资者单独计票。
具体内容详见公司2018年12月25日及2019年1月2日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)的第七届董事会第三十五次会议决议公告、第七届董事会第三十六次会议决议公告、第七届董事会第三十七次会议决议公告等公告。
三、提案编码
表一:本次股东大会提案编码示例表

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	关于新增为子公司融资提供担保的议案	√
2.00	关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的议案	√
3.00	关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的议案	√

四、会议登记等事项
1.法人股东登记.法人股东的法定代表人须持有股东账户卡、加盖公司公章的营业执照复印件、法人代表证明书和本人身份证办理登记手续;委托代理人出席的,还须持法人授权委托书和出席人身份证;
2.个人股东登记.个人股东须持本人身份证、股东账户卡及持股凭证办理登记手续;受委托出席的股东代理人还须持有出席人身份证和授权委托书;
3.登记时间:2019年1月15日至1月16日之间,每个工作日上午9:00—下午17:30(可用信函或传真方式登记);
4.登记地点:上海市长宁区天山西路1068号联强国际广场A座9楼;
5.会议联系方式:
联系地址:上海市长宁区天山西路1068号联强国际广场A座9楼
邮政编码:200335
联系电话:(0513)68702888
传 真:(021)61929733
电子邮件:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn
联 系 人:何世荣
6.注意事项:
(1)出席会议的股东及股东代理人请携带相关证件原件到场;
(2)根据《证券公司融资融券业务管理办法》以及《中国证券登记结算有限责任公司融资融券登记结算业务实施细则》等规定,投资者参与融资融券业务所涉本公司股票,由证券公司登记持有,并以证券公司为名义持有人,登记于本公司的股东名册。有关股票的投票权由受托证券公司在事先征求投资者意见的条件下,以证券公司名义为投资者的利益行使。有关参与融资融券业务的投资者如需参加本次股东大会现场会议,需要提供本人身份证(如果是法人主体,还需提供有关法人相关身份证明文件),受托证券公司法定代表人依法出具的书面授权委托书,及受托证券公司的有关股东账户卡复印件等办理登记手续。
(3)本次股东大会会期半天,与会股东食宿费用及交通费用自理。
五、参加网络投票的具体操作流程
在本次股东大会上,股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票,通过交易系统进行网络投票类似于买入股票,通过互联网投票系统进行投票为通过网页填写选择项,其具体操作流程详见附件1。
合格境外机构投资者(QFII)、证券公司客户信用交易担保证券账户、证券金融公司转融通担保证券账户、约定购回式交易专用证券账户等集合类账户持有公司股票的投资者,如通过网络投票方式进行投票,仅能通过互联网投票系统投票,不能通过深交所交易系统投票。
六、备查文件
1.中南建设第七届董事会三十五次会议决议公告;
2.中南建设第七届董事会三十六次会议决议公告;
3.中南建设第七届董事会三十七次会议决议公告。
特此公告。
附件1:参加网络投票的具体操作程序
附件2:授权委托书

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月二日

附件1:
参加网络投票的具体操作程序
一、网络投票的程序
1.投票代码:360961
2.投票简称:中南投票
3.填报表决意见:
填报表决意见为:同意、反对、弃权。股东重复投票以第一次有效投票为准。
二、通过深交所交易系统投票的程序
1.投票时间:2019年1月17日的交易时间,即9:30-11:30和13:00-15:00。
2.股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。
三、通过深交所互联网投票系统投票的程序
1.互联网投票系统开始投票的时间为2019年1月16日(现场股东大会召开前一日)下午3:00,结束时间为 2019年1月17日(现场股东大会结束当日)下午3:00。
2.股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”,具体的身份认证流程可登录互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)规则指引栏目查阅。
3.股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。
附件2:

江苏中南建设集团股份有限公司
2019年第一次临时股东大会
授权委托书

茲委托 先生(女士)代表本人(本股东单位)出席江苏中南建设集团股份有限公司2019年第一次临时股东大会,本授权委托书的有效期:自委托人签署之日起至本次股东大会结束止。
代理人姓名: 代理人身份证号码:
委托人姓名: 委托人证券帐号:
委托人身份证号码(或法人股东营业执照号码):
委托人持股数: 委托日期: 年 月 日
委托人对下述议案表决如下(请在相应的表决意见项下划“√”):

提案编码	提案名称	备注	同意	反对	弃权
		该列打勾的栏目可以投票			
100	总议案	√			
1.00	关于新增为子公司融资提供担保的议案	√			
2.00	关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的议案	√			
3.00	关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的议案	√			

注:
1.请用正楷填上您的全名(中文或英文名,须与股东名册上所载的相同)。委托人为法人的,应当加盖单位印章。
2.请填上持股数,如未填上数目,则本授权委托书将被视为您登记的所有股份均做出授权。
3.本授权委托书的剪报、复印件或按以上格式自制均有效。
4.如委托人对议案没有明确投票指示的,则被委托人可自行决定投同意票、反对票或弃权票。

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-005

江苏中南建设集团股份有限公司 第七届董事会第三十六次会议决议公告

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(以下简称“公司、本公司”)第七届董事会第三十六次会议通知于2018年12月24日以电子邮件方式发出,会议于2018年12月28日通过现场结合电话方式召开。本次会议应出席董事12人,亲自及授权出席董事12人。公司部分监事及高级管理人员列席了会议。本次会议的通知和召开符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的有关规定。
本次会议由陈锦石董事长主持,与会董事经过认真审议,通过了以下决议:
一、通过了关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案
表决结果:同意12票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》。
独立董事一致同意有关议案并发表独立意见,详见 2019年 1月 2日巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)公布的《江苏中南建设集团股份有限公司独立董事关于第七届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见》。
二、通过了关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的议案,同意将本议案提交股东大会审议
表决结果:同意12票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的公告》。
独立董事一致同意有关议案并发表独立意见,详见 2019年 1月 2日巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)公布的《江苏中南建设集团股份有限公司独立董事关于第七届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见》。
三、通过了关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案
表决结果:同意12票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《2019年第一次临时股东大会的通知》。
特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月二日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-006

江苏中南建设集团股份有限公司 第七届董事会第三十七次会议决议公告

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(以下简称“公司、本公司”)第七届董事会第三十七次会议通知于2018年12月25日以电子邮件方式发出,会议以通讯方式召开,并于2018年12月28日完成审议。本次会议应出席董事12人,亲自及授权出席董事12人。本次会议的通知和召开符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的有关规定。
本次会议由陈锦石董事长主持,与会董事经过认真审议,通过了以下决议:
一、通过了关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的议案
表决结果:同意12票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的公告》。
特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月二日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-007

江苏中南建设集团股份有限公司 第七届监事会第十一次会议决议公告

本公司及监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(以下简称“公司、本公司”)第七届监事会第十一次会议通知于2018年12月25日以电子邮件方式发出,会议于2018年12月28日通过电话方式召开。本次会议应出席监事3人,亲自及授权出席监事3人。本次会议的通知和召开符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的有关规定。
本次会议由钱军监事会主席主持,与会监事经过认真审议,通过了以下决议:
一、通过了关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案
经审核,监事会认为:公司对持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式,符合《企业会计准则第3号—投资性房地产》《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定,能够更加动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值,有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果,本报告中小股东在内的全体股东利益。同意公司用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量。
表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》。
独立董事一致同意有关议案并发表独立意见,详见 2019年 1月 2日巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)公布的《江苏中南建设集团股份有限公司独立董事关于第七届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见》。
二、通过了关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的议案,同意将本议案提交股东大会审议
表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的公告》。
独立董事一致同意有关议案并发表独立意见,详见 2019年 1月 2日巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)公布的《江苏中南建设集团股份有限公司独立董事关于第七届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见》。
三、通过了关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案
表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。
详见刊登于2019年1月2日的《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《2019年第一次临时股东大会的通知》。
特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
监事会
二〇一九年一月二日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-004

江苏中南建设集团股份有限公司 关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的公告

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、概述
1.基本情况
深圳华南城市更新项目位于深圳市罗湖区东隧街道,2015年公司与深圳三瑞房地产开发有限公司(以下简称“三瑞公司”)设立合资公司中南(深圳)房地产开发有限公司(以下简称“项目公司”),公司持股65%,三瑞公司持股35%,计划合资进行有关项目开发。2017年11月,为了加快该项目的发展,公司与三瑞公司一起,为项目公司引入新的合作方深圳市和润达投资有限公司(以下简称“和润达”),公司和三瑞公司分别向和润达转让各自持有的47%和20%的项目公司股权。
基于2017年深圳罗湖商品住宅市场地价情况、出让时点项目预计可出售商品房面积以及项目公司已投资情况,公司与和润达协商一致,确定转让项目公司47%股权的价格为48,692万元。由此交易为公司带来50,100万元投资收益,包括47%股权转让收益37,726万元,以及剩余18%股权被失控测权后按照公允价值计量产生的投资收益12,374万元。其除所得税影响后,股权转让产生的净利润为37,357万元,占该事项发生时点公司经审计最近一期(2016年度)净利润总额的91.62%。按照《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定,有关交易需要经过董事会和股东大会审议。
公司在2017年度报告中对有关事项进行了说明,并于2018年6月7日进行了详细公告。2018年12月28日董事会补充审议了有关事项。
2.交易审议程序
2018年12月28日第七届董事会召开第三十七次会议补充审议了有关事项。会议以12票同意,0票反对,0票弃权通过了《关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的议案》。
本次交易还需股东大会审议,董事会将召集公司2019年第一次临时股东大会审议有关事项。
3.本次交易不构成关联交易,不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
二、交易对方的基本情况
1.公司名称:深圳市和润达投资有限公司
住所:深圳市南山区粤海街道铜鼓路39号大冲国际中心5号楼3楼
类型:有限责任公司
登记机关:深圳市市场监督管理局
法定代表人:谌国峰
注册资本:10,000万人民币
成立日期:2017年8月4日
统一社会信用代码:91440300MA5ENHPR06
经营范围:投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询(不含限制项目);国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);企业管理咨询(不含限制项目);经济信息咨询(不含限制项目)。
公司股权关系图:

关联关系:和润达与本公司及本公司关联公司、关联自然人无关联交易。与公司前十名股东也不存在关联关系。
公司信用情况:不是失信责任主体。
主要财务数据:
单位:万元

公司名称	时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
桦盛投资	2017年度(未审计)	204,050.65	207,905.27	-3,854.62	0	-3,854.10	-3,854.28

三、交易标的基本情况
1.转让前基本情况
公司名称:中南(深圳)房地产开发有限公司
统一信用代码:91440300349742134
公司成立日期:2015年08月05日
企业性质:有限公司
公司注册地点:深圳市罗湖区南湖街道人民南路2008号深圳嘉里中心2106室
公司法定代表人:肖华
公司注册资本:10,000万元人民币
公司主营业务:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发、经营;房地产投资;项目投资(具体项目另行申报)。
股东情况:公司持有其65%的股权,三瑞公司持有其35%的股权。
公司信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好。
主要财务数据
单位:万元

时间	资产总额	负债总额	应收账款总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017年度(经审计)	15,110.81	7,868.29	0	7,242.52	0	-976.36	-717.01

2.其他说明:
项目公司设立于2015年,计划开发深圳罗湖区草莆城中村城市更新项目,项目公司已与深圳市草莆吓屋实业股份合作公司等三家单位签署合作意向书。该项目已列入2010年深圳城市更新单元规划制定计划第一批计划,进入与当地村委会洽谈拆迁补偿阶段,尚未获取土地。转让时点预计项目未来可销售物业建筑面积约37万平方米。
公司不存在为项目公司提供担保、财务资助、委托其理财,以及其他该公司占用上市公资金的情况,也不存在交易完成后以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。
四、交易协议的主要内容
公司向和润达转让其持有的项目公司47%的股权,转让价格为48,692万元。双方签订转让协议,并在20日内以现金方式支付转让价款,资金到账之日起15日内办理股权变更手续。
五、交易定价原则
考虑2017年深圳罗湖商品住宅市场地价情况、出让时点项目可出售商品房面积以及项目公司已投资情况,和润达和本公司协商一致按照可售物业面积(已扣除还迁面积)37万m²×2800元/m²的标准,确认项目公司股权全部价值为103,600万元。公司转让项目公司47%的股权的价格相应为48,692万元。
公司聘请独立第三方深圳市世联土地房地产评估有限公司对评估基准日2017年11月1日有关项目股权价值进行了评估,评估报告显示深圳草莆城市更新项目公司全部股权价值为 104,736万元,47%股权对应的价值为49,226万元。评估详细情况参见《深圳市罗湖区东晓街道草莆城中村城市更新项目房地产咨询报告》。公司转让项目公司股权的价格符合市场价值。
六、交易目的和影响
公司为深圳草莆城市更新项目引入新的合作方,是为了加快项目发展,有助于提高公司投资回报。交易已于2017年完成,实际增加2017年度合并报表税后净利润37,357万元。
七、备查文件
1.股权转让合同;
2.《深圳市罗湖区东晓街道草莆城中村城市更新项目房地产咨询报告》。
特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月二日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-001

江苏中南建设集团股份有限公司关于为泰安中南融资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(以下简称 “公司”)股东大会审议批准的公司及控股子公司可使用的担保额度总金额为6,555,676万元,包含本次提供的担保实际对外担保金额为3,983,344.65万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的比例为283.46%,请广大投资者充分关注担保风险。
一、融资交易及担保情况的概述
为了促进公司业务的发展,山东省金融资产管理股份有限公司(以下简称“山东资产”)委托济南市鲁信小额贷款股份有限公司(以下简称“济南鲁信”)向公司全资子公司泰安中南投资置业有限公司(以下简称“泰安中南”)借款13,500万元,期限12个月。公司全资子公司淄博锦冠置业有限公司及非关联股东淄博中仁置业有限公司分别质押其持有的淄博锦泉置业有限公司55%及45%股权,淄博锦泉置业有限公司抵押拥有的鲁(2018)淄博张店区不动产权第0012772号的土地使用权为有关融资提供担保,公司为有关融资提供连带责任保证担保,担保金额为13,500万元。
公司于2018年11月15日召开2018年第十一次临时股东大会,审议了《关于新增为子公司融资提供担保的议案》,通过了为泰安中南有关融资提供担保事项。
(详见刊登于2018年11月16日《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

担保方	被担保方	公司权益比例	被担保方最近一期资产负债率	本次担保金额(万元)	剩余担保额度(万元)	本次担保占公司最近一期股东权益比例	是否关联担保
公司	泰安中南投资置业有限公司	100%	27.63%	13,500	36,500	0.96%	否

公司2018年11月15日召开的2018年第十一次临时股东大会,审议通过了《关于新增为子公司融资提供担保的议案》,其中审议通过为泰安中南提供50,000万元担保额度,本次担保前对泰安中南的担保余额为50,000万元,本次担保后对泰安中南的担保金额为13,500万元,可用担保额度为36,500万元。
三、被担保人基本情况
公司名称:泰安中南投资置业有限公司
公司成立日期:2013年01月08日
公司注册地点:泰安市泰山东岳大街100号
公司法定代表人:陈锦石
公司注册资本:44000万
公司主营业务:房地产开发经营
股东情况:公司间接持有其100%的股权
公司信用情况:不是失信责任主体,信用情况良好
公司财务情况:
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
2017年度(经审计)	61,055.45	8,313.80	52,741.65	1,871.40	1,520.96	1,142.86
2018年9月(未经审计)	69,296.19	19,145.45	45,150.74	0	173.18	-195.68

四、担保协议的主要内容
1.协议方:本公司、济南鲁信
2.协议主要内容:本公司与济南鲁信签署《保证合同》,提供连带责任保证,担保金额为人民币13,500万元。
3.保证范围:为实现主债权与担保权利而支付的费用,包括律师费、财产保全费、诉讼财产保全责任保险保费、诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、公证费、过户费和其它实际费用等;因违反主合同或者违反本合同而产生的违约金、损害赔偿金;应付的罚息、复利(如有);借款利息;借款本金。
4.保证期限:自本合同签署生效之日起至主合同项下全部债务履行期限届满之日后三年止。
五、董事会意见
第七届董事会第三十一次会议审议通过了上述担保事项,董事会审议认为:为泰安中南提供担保,是基于其业务需要,目前泰安中南项目开发正常,偿债能力强,担保风险可控。为泰安中南融资提供担保不损害公司及其他股东,特别是中小股东利益。同意公司本次为泰安中南融资提供担保。
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额为3,983,344.65万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的比例为283.46%;公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总额为379,754万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东权益的比例为27.02%;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
二〇一九年一月二日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-003

江苏中南建设集团股份有限公司 关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告

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。
江苏中南建设集团股份有限公司(以下简称 “公司”)于2018年12月28日召开了第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议,审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》,公司决定自2018年10月1日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式,并对相应的会计政策进行调整。根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》,公司本次会计政策变更事项无需提交股东大会审议。现将具体情况公告如下:
一、投资性房地产应用公允价值计量会计政策概述
1.应用时间:2018年10月1日
2.应用原因:
根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》规定,企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择应用成本模式,也可以选择应用公允价值模式。过去公司对投资性房地产的后续计量都应用成本模式。随着公司业务的发展,公司持有的投资性房地产数量越来越多。目前很多城市投资性房地产的市场价值和成本之间都有较大偏差,成本计量模式越来越不能准确反映公司的财务状况。
目前公司持有的投资性房地产多位于较发达城市的核心区域,周边都存在活跃的房地产交易市场,公司比较容易获得类似房地产的市场价格并作出合理估值,企业会计准则要求的后续计量应用公允价值模式的基本条件:
(1)所在地有活跃的房地产交易市场;
(2)企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
因此,董事会决定自2018年10月1日起对投资性房地产的后续计量应用公允价值计量模式,并对相应的会计政策进行调整。
二、投资性房地产应用公允价值模式会计政策的具体情况
1.应用前的相应会计政策
本公司应用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照固定资产的有关规定,按照计提折旧或摊销。

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧(摊销)率(%)
房屋建筑物	3.00	20-30	3.23-4.85

在资产负债表上投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价,可收回金额低于账面价值的,按两者的差额计提减值准备。
2.应用后的相应会计政策
投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。
公司对投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量,不对其计提折旧或进行摊销,并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。
应用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产转换为应用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益。
企业对投资性房地产的计量模式一经确定,不得随意变更;已应用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。
当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。
三、投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策对公司的影响
公司目前投资性房地产共有10项,2018年9月30日以成本模式计量的账面价值合计人民币229,835万元(其中两项投资性房地产9月30日还未建成投入使用,账面值使用建成后的账面值)。
公司聘请独立第三方上海立信资产评估有限公司对公司投资性房地产进行了评估,有关投资性房地产2018年9月30日的公允价值人民币427,427万元。
据此模拟,应用公允价值模式计量后,公司投资性房地产的账面价值将变为人民币427,427万元。因此商单测算,公司的所有者权益将增加148,194万元,公司的资产负债率将由此下降0.56%,公司归属母公司的净利润增加7,414万元。
实际应用中,公司投资性房地产后续计量由成本模式转为公允价值模式时,对于公允价值和原账面价值的差额,公司仅调整期初留存收益,不调整2018年当期损益。
投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策后,未来投资性房地产公允价值变动,可能会增加或减少公司的业绩。公司股票期权激励计划仍以扣除公允价值变动的净利润计算的增长率作为业绩考核标准。
四、投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策影响具体情况
1.投资性房产明细:

投资性房地产名称	总建筑面积(平方米)	成本模式计量账面价值(万元)	公允价值模式计量账面价值(万元)
南通中南百货商业物业	36,899.89	18,961.93	64,900
南通中南购物城商业物业	98,761.18	41,605.95	145,900
海门中南城商业物业	77,209.29	78,927.74	90,400
青岛市市北区辽宁路商业物业	996.53	841.10	932
烟台市芝罘区青年南路商业物业	5341.42	2,019.04	6,602
天津市河东区方达大厦商业物业	452.36	1,174.25	1,154
盐城中南购物城商业物业	115,093.66	42,101.81	77,170
青岛黄岛金石茂商业物业	17,337.80	22,863.45	28,070
上海奉贤锦庭商业物业	2,896.51	6,256.65	3,763
南京锦苑办公物业	10,000	15,083	8,536
合计	364,536.28	229,834.91	427,427

注:上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业2018年9月30日尚未建成投入使用,其账面值使用的是其建成后的账面值。
2.应用公允价值模式计量会计政策对财务报表的具体影响
根据公司2018年9月30日合并报表模拟测算,投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策对公司合并财务报表影响如下:
单位:元

受影响的合并报表项目	应用前	影响金额:增加+/减少-	应用后
投资性房地产注	229,834.91	197,592.09	427,427.00
递延所得税负债	40.55	54,732.94	54,773.49
未分配利润?	859,020.28	148,194.07	1,007,214.35
归属母公司所有者权益	1,601,961.58	148,367.35	1,750,328.93
少数股东权益??	604,429.12	-173.28	604,255.84
营业成本	2,359,898.83	-11,973.19	2,347,925.64
公允价值变动损益	-91.82	-2,319.02	-2,410.84
所得税费用	90,207.28	2,413.54	92,620.82
净利润	155,157.26	7,240.63	162,397.89
归属于母公司所有者的净利润	126,720.51	7,413.91	134,134.41
少数股东损益	28,436.76	-173.28	28,263.48

注:为了便于比较,测算模拟影响时2018年9月30日尚未建成投入使用的海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业由存货调整到投资性房地产。
五、董事会关于投资性房地产应用成本计量模式合理性的说明
公司董事会认为,公司的投资性房地产应用成本计量模式,无法体现投资性房地产的公允价值,不利于投资者了解公司客观的资产状况,而对投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量也是国际通行的做法,根据变更后的会计估计编制的财务报告能够客观、准确地反映公司财务状况和经营成果,符合公司实际情况及《企业会计准则第3号—投资性房地产》《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定,不损害中小股东在内的全体股东利益。因此,同意公司投资性房地产应用公允价值计量会计政策。
六、独立董事意见
公司投资性房地产应用公允价值计量会计政策符合《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定,应用公允价值计量会计政策能够提供更可靠、准确的会计信息,有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果,便于公司管理层和投资者及时了解公司真实财务状况,为其决策提供更有用的信息,符合中小股东在内的全体股东利益。独立董事一致同意投资性房地产应用公允价值计量会计政策。
七、监事会意见
公司对持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式,符合《企业会计准则第3号—投资性房地产》《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定,能够更加动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值,有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果,未损害中小股东在内的全体股东利益。同意公司应用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量。
八、备查文件
1.第七届董事会第三十六次会议决议;
2.独立董事关于公司第七届董事会第三十六次会议相关议案的独立意见;
3.第七届监事会第十一次会议决议;
4.上海立信资产评估有限公司出具的资产评估报告。
特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月二日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-002

江苏中南建设集团股份有限公司关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。
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(以下简称“公司”)股东大会通过的公司及控股子公司可使用担保额度总金额为6,555,676万元,实际对外担保总额为3,983,344.65万元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的比例为283.46%,请广大投资者充分关注担保风险。
一、担保情况概述
为了满足公司子公司日常业务需要,公司拟对温州锦辰置地有限公司(“温州锦辰”)等9家子公司融资提供额度合计不超过309,360万元的担保,有关担保额度使用期限不超过 12个月,增加对子公司融资的担保额度并不意味着立即增加担保,实际担保在实施融资,签署担保合同后才会发生。有关担保额度可在担保额度使用期限内循环使用。
2018年12月28日公司第七届董事会召开第三十六次会议,以12票同意、0票反对、0票弃权,审议通过了《关于为温州锦辰等子公司融资提供担保的议案》,同意提交股东大会审议为有关子公司融资提供担保事项,并建议股东大会授权公司经理层审批对子公司提供担保的具体事宜。
二、本次担保额度情况

担保方	被担保方	公司权益比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保额度金额(万元)	本次拟融资额度(万元)	本次新增担保额度(万元)	本次担保额度占公司股东权益比例	是否关联担保
公司	温州锦城置业有限公司	100%	-	-	90,000	90,000	6.40%	否
	东台中南锦悦置业有限公司注1	100%	61.19%	30,000	100,000	70,000	7.12%	
	威海市星樾房地产开发有限公司注2	75%	-	-	30,000	30,000	2.13%	
	连云港华玺房地产有限公司	65%	95.71%	-	30,000	30,000	2.13%	
	临沂锦琴房地产开发有限公司注3	52.95%	69.93%	-	35,000	19,250	1.37%	
	宿迁中南新世界房地产开发有限公司	50%	69.24%	-	10,000	10,000	0.71%	
	淄博锦城房地产开发有限公司注4	40%	-	-	35,000	35,000	2.49%	
	南通锦跃置业有限公司注5	35%	100.06%	10,500	30,000	19,500	1.39%	
	镇江颐发房地产开发有限公司注6	33%	95.54%	9,900	17,000	5,610	0.40%	
合计				50,400	377