证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-019

江苏中南建设集团股份有限公司 2019年第二次临时股东大会通知

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年第二次临时股东大会

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30日(星期三)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30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29日下午15:00)至投票结束时间(2019年1月30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24日(星期四)

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24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、关于为成都锦腾等子公司融资提供担保的议案

提案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2019年1月15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/)的第七届董事会第三十八次会议决议公告。

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
1.00	关于为成都锦腾等子公司融资提供担保的议案	√

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25日至1月29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,由证券公司受托持有,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、公司第七届董事会三十八次会议决议公告。

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
二〇一九年一月十五日

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30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29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30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年第二次临时股东大会
授权委托书

兹委托 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年第二次临时股东大会,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
1.00	关于为成都锦腾等子公司融资提供担保的议案	√			

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:2019-016

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提示性公告

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"或"中南建设")2019年第一次临时股东大会将于2019年1月17日下午召开,公司2019年1月2日在《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/)发布了《2019年第一次临时股东大会通知》。

本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式举行,为保护投资者合法利益,方便股东行使表决权,特将本次股东大会召开进一步提示如下:

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、关于为温州锦宸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	关于为温州锦宸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,由证券公司受托持有,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;

4、中南建设2019年第一次临时股东大会通知。

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
二〇一九年一月十五日

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

兹委托 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
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	关于为温州锦宸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:2019-018

江苏中南建设集团股份有限公司 第七届董事会第三十八次会议决议公告

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")第七届董事会第三十八次会议通知于2019年1月10日以电子邮件方式发出,会议以通讯方式召开,并于2019年1月14日完成审议。本次会议应出席董事12人,亲自出席董事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、通过了关于为成都锦腾等子公司融资提供担保的议案

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15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《关于为成都锦腾等子公司融资提供担保的公告》。

独立董事一致同意有关事项并发表独立意见,详见 2019年1月15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三十八次会议相关事项的独立意见》。

二、通过了关于召开2019年第二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15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年第二次临时股东大会通知》。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月十五日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-017

江苏中南建设集团股份有限公司 关于为成都锦腾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6,385,626万元,实际对外担保总额为4,039,294.65万元,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287.44%,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,公司拟对成都中南锦腾房地产开发有限公司(以下简称"成都锦腾")等11家子公司融资提供额度合计不超过433,250万元的担保,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。

2019年1月14日公司第七届董事会召开第三十八次会议,以12票同意、0票反对、0票弃权,审议通过了《关于为成都锦腾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	截至目前担保余额(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	成都中南锦腾房地产开发有限公司	100%	98.62%	0	100,000	100,000	7.12%	否
	温州锦钰置业有限公司	100%	–	0	80,000	80,000	5.69%	
	南通中南新世界中心开发有限公司注1	100%	91.99%	5,500	75,000	69,500	4.95%	
	泰安中南投资置业有限公司注2	100%	29.78%	36,500	65,000	28,500	4.63%	
	盐城中南世纪城房地产投资有限公司注3	100%	94.20%	120,000	120,000	0	0	
	无锡中南雅苑置地有限公司	100%	98.34%	0	20,000	20,000	1.42%	
	徐州锦熙房地产开发有限公司	60%	–	0	45,000	45,000	3.20%	
	临沂锦琴房地产开发有限公司注4	52.95%	10.03%	0	35,000	15,750	1.12%	
	常山广和置业有限公司	48.41%	97.49%	0	30,000	30,000	2.13%	
	商丘瑞海置业有限公司	49%	96.92%	0	50,000	24,500	1.74%	
	河北巨力现代城房地产开发有限公司注5	50%	85.03%	50,000	70,000	20,000	1.42%	
合计				212,000	690,000	433,250	33.42%	–

注:

1、南通中南新世界中心开发有限公司(以下简称"南通新世界")本次拟融资额7.5亿元,本次申请担保额度6.95亿元,另外2018年第七次临时股东大会已通过的为其提供10.5亿元融资担保额度中尚有0.55亿元未使用。除上市公司提供保证担保外,公司全资子公司温州锦鹏置业有限公司将质押其持有的温州锦钰置业有限公司100%的股权,温州锦钰置业有限公司将抵押其持有的A09地块土地使用权为有关融资提供担保。

2、泰安中南投资置业有限公司本次拟融资额6.5亿元,本次申请担保额度2.85亿元,另外2018年第十一次临时股东大会已通过的为其提供的5亿元融资担保额度中尚有3.65亿元未使用。

3、盐城中南世纪城房地产投资有限公司(以下简称"盐城世纪城")本次拟融资额12亿元,公司2017年度股东大会及2018年第十三次临时股东大会已通过了为其提供12亿元融资担保额度。除上市公司提供担保外,原股东大会审议通过的公司全资子公司贵阳锦腾置业有限公司将质押其持有的贵州锦荣置业有限公司80%的股权, 贵州锦荣置业有限公司将抵押其持有的贵阳市南明区龙洞堡板块砂之船路与龙腾路交叉口地块的土地使用权为盐城世纪城6亿元融资提供担保,拟调整为公司全资子公司徐州中南世纪城房地产有限公司将质押其持有的徐州锦熙房地产开发有限公司60%的股权以及徐州锦熙房地产开发有限公司将抵押持有的鼓楼区2018–55号地块土地使用权为盐城世纪城4亿元融资提供担保;公司全资子公司温州锦鹏置业有限公司将质押其持有的温州锦钰置业有限公司100%的股权以及温州锦钰置业有限公司将抵押其持有的A09地块土地使用权为盐城世纪城8亿元融资提供担保。

4、临沂锦琴房地产开发有限公司本次拟融资额3.5亿元,公司拟提供全额担保,本次申请担保额度1.575亿元,另外2019年第一次临时股东大会将审议为其提供1.925亿元融资担保额度。

5、河北巨力现代城房地产开发有限公司本次拟融资额7亿元,公司2018年第十一次临时股东大会已审议通过为其融资提供5亿元担保额度,本次拟新申请2亿元担保额度,同时南通新世界也将为其本次融资提供全额担保。

三、被担保人基本情况

1、公司名称:成都中南锦腾房地产开发有限公司

公司成立日期:2017年09月29日

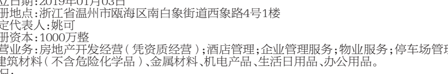
公司注册地点:成都市温江区柳城街道新华社区新华苑商业街1271号

公司法定代表人:茅勤

公司注册资本:9800万整

公司主营业务:房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理。

股东情况:



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)	268,726.20	263,726.37	4,999.83	0	–0.22	–0.17
2018年9月(未经审计)	310,608.93	306,334.88	4,274.05	0	–965.35	–725.78

2、公司名称:温州锦钰置业有限公司

公司成立日期:2019年01月03日

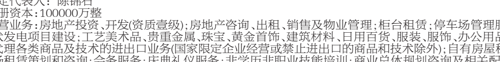
公司注册地点:浙江省温州市瓯海区南白象街道西象路4号1楼

公司法定代表人:姚可

公司注册资本:1000万整

公司主营业务:房地产开发经营(凭资质经营);酒店管理;企业管理服务;物业服务;停车场管理服务(限分支机构经营);销售:建筑材料(不含危险化学品)、金属材料、机电产品、生活日用品、办公用品。

股东情况:



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:新成立公司,暂无财务数据

3、公司名称:南通中南新世界中心开发有限公司

公司成立日期:2005年04月27日

公司注册地点:南通市桃园路12号101室

公司法定代表人: 陈锦石

公司注册资本:100000万整

公司主营业务:房地产投资、开发(资质壹级);房地产咨询、出租、销售及物业管理;柜台租赁;停车场管理服务;摄影摄像服务;光伏发电项目建设;工艺美术品、贵重金属、珠宝、黄金首饰、建筑材料、日用百货、服装、服饰、办公用品的批发、零售;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外);自有房屋租赁;企业管理服务;商场租赁策划和咨询;会务服务;庆典礼仪服务;非学历非职业技能培训;商业总体规划咨询及相关配套工程的咨询;市场信息咨询;房地产经纪;组织文化艺术交流活动及策划;企业营销策划;企业形象策划;展览展示服务;花卉租赁;鲜花批发;建筑装饰工程设计;LED显示屏出租、安装、销售;翻译服务;网站建设;广告经营;影视节目制作;舞台美术设计;舞台设备出租、销售;以下另设分支机构凭证经营:餐饮、娱乐、住宿服务、游泳池、洗浴、酒吧、棋牌室、一般按摩、健身服务、美发、足浴;烟、酒专卖。

股东情况:公司持有其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)	2,105,235.49	2,006,154.18	99,081.32	132,258.25	–2,879.70	–1,841.64
2018年9月(未经审计)	3,609,217.35	3,320,075.95	289,141.40	50,904.26	130,929.31	132,445.06

4、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

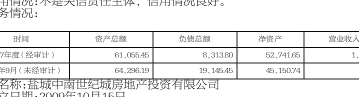
公司注册地点:泰安市东岳大街100号

公司法定代表人:曾志超

公司注册资本:44000万整

公司主营业务:房地产开发、经营,房地产投资。

股东情况:



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)	64,296.19	19,145.45	45,150.74	0	173.18	–195.68

5、公司名称:盐城中南世纪城房地产投资有限公司

公司成立日期:2009年10月15日

公司注册地点:盐城市解放南路288号

公司法定代表人: 陈锦石

公司注册资本:50000万整

公司主营业务:房地产开发与经营;房地产投资;土木建筑工程施工;物业管理;实业投资;商业企业管理服务;商业总体规划咨询及相关配套工程咨询;商场租赁策划和咨询;市场信息咨询;房地产经纪服务;自有房屋租赁;日用百货销售;商品展览服务;停车场管理服务;停车场服务。

股东情况:

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)	669,594.30	601,266.27	68,328.02	113,062.46	12,888.83	10,176.74
2018年9月(未经审计)	1,015,007.74	956,151.89	58,855.85	51,189.66	–9,061.45	–9,503.90

6、公司名称:无锡中南雅苑置地有限公司

公司成立日期:2016年11月07日

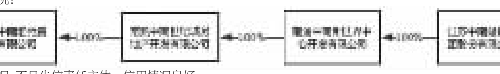
公司注册地点:无锡市新吴区长江南路35号

公司法定代表人:姚可

公司注册资本:5000万整

公司主营业务:房地产开发经营,物业管理,房地产销售,自有房屋租赁

股东情况:



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)	140,611.84	136,802.18	3,809.66	0	–1,483.16	–1,110.26
2018年9月(未经审计)	196,468.90	193,215.80	3,253.10	0	–550.47	–556.56

7、公司名称:徐州锦熙房地产开发有限公司

公司成立日期:2018年12月28日

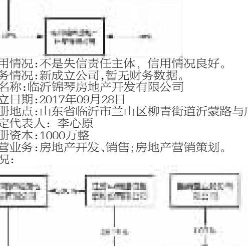
公司注册地点:徐州市鼓楼区红星大道北侧琵琶街坊中心综合楼7–020

公司法定代表人: 孙友忠

公司注册资本:3000万整

公司主营业务:房地产开发、销售;物业管理;房屋租赁;停车场管理服务

股东情况:



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:新成立公司,暂无财务数据。

8、公司名称:临沂锦琴房地产开发有限公司

公司成立日期:2017年09月28日

公司注册地点:山东省临沂市兰山区柳青街道沂蒙路与广州路交汇金颐社区B区10号楼一单元601室

公司法定代表人: 李心原

公司注册资本:1000万整

公司主营业务:房地产开发、销售;房地产营销策划。

股东情况:

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)	128,614.47	127,663.78	950.69	0.28	–65.55	–52.20
2018年9月(未经审计)	2,910,736.62	291,901.75	–828.13	0	–1,742.64	–1,778.83

9、公司名称:商丘瑞海置业有限公司

公司成立日期:2018年02月05日

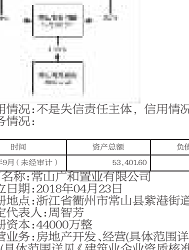
公司注册地点:商丘市城乡一体化示范区归德路应天公园商务中心区管委会二楼205室

公司法定代表人:方东兴

公司注册资本:2000万整

公司主营业务:房地产开发与经营

股东情况:



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
2018年9月(未经审计)	53,401.60	51,756.21	1,645.40	0	–354.60	–354.60

10、公司名称:常山广和置业有限公司

公司成立日期:2018年04月23日

公司注册地点:浙江省衢州市常山县紫港街道紫港小区225号

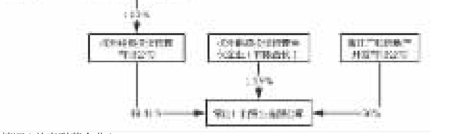
公司法定代表人:周智芳

公司注册资本:44000万整

公司主营业务:房地产开发、经营(具体范围详见《房地产开发企业资质核准》);房屋租赁;物业管理服务;室内装饰工程设计、施工(具体范围详见《建筑业企业资质核准》、《建设工程勘察、设计单位资质核准》)

公司信用情况:不是失信责任主体, 信用情况良好

股东情况:



公司财务情况(并表联营企业):

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
2018年9月(未经审计)	79,696.04	77,694.10	2,001.94	0	–289.40	–289.40

11、公司名称:河北巨力现代城房地产开发有限公司

公司成立日期:2017年10月12日

公司注册地点:河北省保定市徐水区巨力路巨力集团

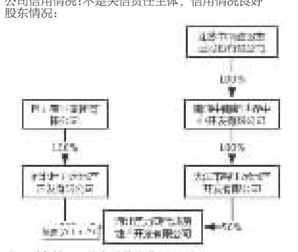
公司法定代表人:杨将

公司注册资本:10000万整

公司主营业务:房地产开发经营;企业自有房屋租赁服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

公司信用情况:不是失信责任主体, 信用情况良好

股东情况:



公司财务情况(并表联营企业):

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)	0.98	1.22	–0.24	0	–0.24	–0.24
2018年9月(未经审计)	66510.56	56554.56	9956.00	0	–43.76	–43.76

四、担保协议的主要内容

公司目前尚未与贷款机构签订担保协议。公司将按照相关规定,在上述担保事项实际发生后再根据实际情况履行信息披露义务。

五、董事会意见

董事会审议认为:公司为子公司融资提供担保的行为,是基于子公司的业务需要,目前子公司项目开发正常,偿债能力强,而对于向非全资子公司提供的担保,各股东按比例担保或要求公司提供超额担保的被担保对象的其他股东提供反担保等保障措施,担保风险可控。公司为子公司融资提供担保不损害公司及其他股东,特别是中小股东的利益。同意公司本次为子公司融资提供担保。

六、独立董事意见

通过对各被担保子公司的了解,担保涉及的融资确系经营发展所需,有关担保是子公司融资及业务正常开展的必要条件。目前有关各子公司经营正常,偿债能力强,担保不增加公司风险。而对于向非全资子公司提供的担保,各股东均按比例担保,或要求公司提供超额担保的被担保对象的其他股东提供反担保,担保风险可控。担保涉及的子公司均不是失信责任主体,该项担保不损害中小股东在内的全体股东利益。独立董事一致同意公司本次对子公司的担保。

七、累计对外担保数量及逾期担保的数量

如果本次拟增加的担保额度获得批准,公司及控股子公司可使用的担保额度总金额将达到6,818,876万元。截止目前,公司及控股子公司实际对外担保余额4,039,294.65万元,占公司最近一期经审计股东权益的比例为287.44%;公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保余额为379,754万元,占公司最近一期经审计股东权益的比例为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。

八、备查文件

1、公司第七届董事会第三十八次会议决议。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月十五日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-020

江苏中南建设集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函〔2019〕第4号的回复公告

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2019年1月8日收到深圳证券交易所对公司的关注函(公司部关注函[2019]第4号),针对关注函关注的情况,公司进行了认真回复,回复的内容如下:

1. 《关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的公告》有关情况

(1)请你公司根据《股票上市规则》第9.7条的规定说明是否应出具交易标的最近一年又一期的经审计的财务数据。如是,请披露未出具审计报告的原因以及解决措施

公告涉及的交易标的是中南(深圳)房地产开发有限公司(简称"项目公司")47%股权。项目公司为本公司与深圳三瑞房地产开发公司(简称"三瑞公司")于2015年08月05日设立,是计划开发深圳草莆城市更新项目的主体,注册资本人民币1亿元,本公司持股65%,三瑞公司持股35%。为了加快深圳草莆城市更新项目的发展,2017 年 11 月11日,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(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。

公司在公告中披露了项目公司2017年经审计的主要财务数据:

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

由于2017年底相对交易时点2017年11月11日十分接近,有关城市更新项目还未进入开发环节,项目公司财务数据没有明显变化,因此公司在交易时没有对项目交易时点财务数据进行单独审计。

项目公司交易时点的主要财务数据如下:

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11月10日(未经审计)	15,119.22	7,808.63	0	7,310.59	0	–635.40	–648.94

(2)公告称"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,详见《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》。"请你公司补充说明该报告性质是否为评估报告。如是,请补充披露详细的评估过程;如否,请补充说明该报告的性质,并参照《主板信息披露业务备忘录第6号》的相关规定,补充披露评估过程、报告出具的过程及相关董事会、独立董事意见。

为了进行有关交易,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(无证券执业证书,按照《深圳证券交易所股票上市规则》9.7的要求达到股东大会审议标准的交易应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格资产评估机构进行评估)基于评估基准日2017年11月1日,对项目公司负责的深圳草莆城市更新项目的价值,以及公司计划交易的47%权益的价值进行了评估,并出具了《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》,该报告是针对本次交易的评估报告。

由于项目公司负责的深圳草莆城市更新项目处于拆迁谈判阶段,在市场上没有可供参照的交易实例确定价值,但项目专项规划审批通过后,项目开发利用方式明确,开发完成后的价值可以预测,因此本次评估选择的评估方法是假设开发法。假设开发法是是将评估对象项目开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估时点后得到评估对象价值的方法。在本次评估中,项目评估价值是用项目建成后项目的总价值–开发项目整体的开发成本–客观开发利润–应补缴地价–项目拆迁成本而得出的。

根据以上评估方法,评估机构根据评估时点项目不同类型产品规划的预计,采用市场比较法测算出各种产品开发完成后的价值,再扣除根据市场情况计算而来的项目产品建造成本、各项专业费用、管理费用、销售费用、利息支出、各项税费等,得出项目的净地价值。然后根据政府公布的标准测算出项目土地使用权获取应补缴的地价,以及预计发生拆迁补偿成本,最终得到项目的评估价值。按照以上测算,评估机构得出深圳草莆城市更新项目在评估基准日的全部价值为104,736万元,公司持有的47%权益对应的价值是49,226万元。

评估结果对照表

名称	项目公司账面总资产	项目公司账面总负债	项目公司账面净资产	项目评估值	47%权益评估价值
金额(万元)	15,119	7,809	7,311	104,736	49,226

注:本次评估只是针对项目公司负责的深圳草莆城市更新项目的价值,以及公司计划交易的47%权益价值的评估,不涉及项目公司资产、负债、净资产的评估。该评估结果对照表由公司根据项目公司交易时点的财务数据与评估报告结论编写。

(3)请你公司按照《主板信息披露业务备忘录第7号——信息披露公告格式》补充披露相关内容,包括但不限于交易标的的主要资产及其历史沿革,出让方获得该项资产的时间、方式和价格,协议签订的具体时间,交易标的评估日的财务数据等。

本次交易标的的项目公司成立于2015年8月5日,注册资本人民币1亿元,本公司持股65%,三瑞公司持股35%,注册资本已实缴。项目公司于2015年12月2日、2015年12月9日与深圳市草莆吓围实业股份合作公司、深圳市草莆吓屋实业股份合作公司、深圳市草莆新屋吓实业股份合作公司三家单位签署合作意向书, 开始负责深圳草莆城市更新项目。该项目列入2010 年深圳城市更新单元规划制定计划第一批计划,当时处在与当地村委会洽谈拆迁补偿阶段。2017年11月11日,公司、三润公司与和润达签署协议分别出让项目公司47%和20%的权益。在交易时点,有关项目拟拆除重建用地面积约 13 万平方米,预计未来可销售物业建筑面积约 37 万平方米。截止2017年11月10日,项目公司股东除实缴注册资本外,通过往来款方式向项目公司投入资金0.43亿元。2017年11月10日项目公司总资产1.51亿元,总负债0.78亿元,净资产0.73亿元。2017年初至交易时点项目公司营业收入为0,净利润–0.06亿元。本次交易完成后,和润达、本公司和三瑞公司分别持有项目公司67%、18%和15%股权。

2. 《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》有关情况

(1)请你公司根据《主板上市公司规范运作指引》第7.5.4条、第7.5.6条的规定,补充披露追溯重述法下自主会计政策变更对你公司最近一个会计年度净利润的影响及最近一期经审计股东权益的影响; 补充披露会计政策变更对尚未披露的最近一个报告期净利润、股东权益的影响情况。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量的会计政策后,按照追溯重述法公司经审计的最近一个会计年度(以及最近一期),即公司2017年度净利润和股东权益的变动如下:

单位:万元

项目	应用前	影响金额 +/–	应用后
归属母公司的净利润	60,266	+12,670	72,936
归属于母公司所有者权益	1,405,241	+140,953	1,546,194

公司投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量后,对公司尚未披露的最近一个报告期,即公司2018年度净利润和股东权益的影响公司在《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》已有说明,如果公司其他财务状况相对2018年9月30日都无变化的话,根据公司投资性房地产评估时的公允价值,公司2018年度归属母公司的净利润预计将增加7,414 万元,公司归属于母公司的所有者权益预计将增加 148,367 万元。

(2)截止9月30日投资性物业不含上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业的会计处理的合并报表。

回复:公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量后,按照追溯重述法,公司2018年9月30日合并财务报表的变动如下(上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业当时还未投入使用,在财务表中作为存货–开发成本进行核算列示):

单位:万元

受影响的项目	应用前	影响金额: +/–	应用后
投资性房地产???????	208,495.26	+206,632.74	415,128.00
递延所得税负债	40.55	+51,658.19	51,698.74
未分配利润?	859,020.28	+154,974.56	1,013,994.83
归属母公司所有者权益	1,601,961.58	+154,974.56	1,756,936.14
营业成本?????	2,359,898.83	–8,703.52	2,351,195.31
公允价值变动损益??	–91.82	+9,991.30	9,899.48
所得税费用????	90,207.28	+4,673.70	94,880.98
净利润???	155,157.26	+14,021.11	169,178.38
归属于母公司所有者的净利润	126,720.51	+14,021.11	140,741.62

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月十五日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-021

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补充公告

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2019年1月2日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露了《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》(公告编号:2019–003)。现根据深圳证券交易所要求,将有关情况补充披露如下::

1.应用公允价值模式计量对公司2017年度经审计净利润及股东权益的影响;会计政策变更对尚未披露的最近一个报告期净利润、股东权益的影响情况。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量的会计政策后,按照追溯重述法,公司经审计的最近一个会计年度(以及最近一期),即公司2017年度净利润和股东权益的变动如下:

单位:万元

项目	应用前	影响金额 (+/–)	应用后
归属母公司的净利润	60,266	+12,670	72,936
归属于母公司所有者权益	1,405,241	+140,953	1,546,194

公司投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量后,对公司尚未披露的最近一个报告期,即公司2018年度净利润和股东权益的影响公司在《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告》已有说明,如果公司其他财务状况相对2018年9月30日都无变化的话,根据公司投资性房地产评估时的公允价值,公司2018年度归属母公司的净利润预计将增加7,414 万元,公司归属于母公司的所有者权益预计将增加 148,367 万元。

2.截止9月30日投资性物业不含上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业的会计处理的合并报表。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量后,按照追溯重述法,上市公司2018年9月30日合并财务报表的变动如下(上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业当时还未投入使用,在财务表中作为存货–开发成本进行核算列示):

单位:万元

受影响的项目	应用前	影响金额: (+/–)	应用后
投资性房地产	208,495.26	206,632.74	415,128.00
递延所得税负债	40.55	51,658.19	51,698.74
未分配利润	859,020.28	154,974.56	1,013,994.83
归属母公司所有者权益	1,601,961.58	154,974.56	1,756,936.14
营业成本	2,359,898.83	–8,703.52	2,351,195.31
公允价值变动损益	–91.82	9,991.30	9,899.48
所得税费用	90,207.28	4,673.70	94,880.98
净利润	155,157.26	14,021.11	169,178.38
归属于母公司所有者的净利润	126,720.51	14,021.11	140,741.62

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月十五日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-022

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(更新后)

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,审议通过了《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,按期计提折旧或摊销。

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

在资产负债表日按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日的公允价值合计人民币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。因此简单测算,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:万元

受影响的项目	应用前	影响金额: (+/–)	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。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量后, 按照追溯重述法, 公司2018年9月30日合并财务报表的变动如下(上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业当时还未投入使用,在财务表中作为存货–开发成本进行核算列示):

单位:万元

受影响的项目	应用前	影响金额: (+/–)	应用后
投资性房地产	208,495.26	+206,632.74	415,128.00
递延所得税负债	40.55	+51,658.19	51,698.74
未分配利润	859,020.28	+154,974.56	1,013,994.83
归属母公司所有者权益	1,601,961.58	+154,974.56	1,756,936.14
营业成本	2,359,898.83	–8,703.52	2,351,195.31
公允价值变动损益	–91.82	+9,991.30	9,899.48
所得税费用	90,207.28	+4,673.70	94,880.98
净利润	155,157.26	+14,021.11	169,178.38
归属于母公司所有者的净利润	126,720.51	+14,021.11	140,741.62

3、应用公允价值模式计量会计政策对经审计的最近一个会计年度以及经最近一期净利润及股东权益的影响;对尚未披露的最近一个报告期净利润、股东权益的影响情况。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量后,按照追溯重述法,公司经审计的最近一个会计年度(以及最近一期),即公司2017年度净利润和股东权益的变动如下:

单位:万元

项目	应用前	影响金额 (+/–)	应用后
归属母公司的净利润	60,266	+12,670	72,936
归属于母公司所有者权益	1,405,241	+140,953	1,546,194

公司投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量后,对公司尚未披露的最近一个报告期,即公司2018年度净利润和股东权益的影响公司在前文已有说明,如果公司其他财务状况相对2018年9月30日都无变化的话,根据公司投资性房地产评估时的公允价值,公司2018年度归属母公司的净利润预计将增加7,414 万元,公司归属于母公司的所有者权益预计将增加 148,367 万元。

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,符合包括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
二〇一九年一月十五日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-023

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补充公告

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2019年1月2日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露了《关于补充审议出让深圳项目公司部分权益事宜的公告》(公告编号:2019–004)。现根据深圳证券交易所要求,将有关事宜补充披露如下:

1. 交易标的交易时点的财务数据

由于2017年底相对交易时点2017年11月11日十分接近,有关城市更新项目还未进入开发环节,项目公司财务数据没有明显变化,因此公司在交易时没有对项目交易时点财务数据进行单独审计,仅披露了2017年度项目经审计的财务数据。

项目公司交易时点的主要财务数据如下:

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11月10日(未经审计)	15,119.22	7,808.63	0	7,310.59	0	–635.40	–648.94

2.交易标的详细的评估过程

为了进行有关交易,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(无证券执业证书,按照《深圳证券交易所股票上市规则》9.7的要求达到股东大会审议标准的交易应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格资产评估机构进行评估)基于评估基准日2017年11月1日,对项目公司负责的深圳草莆城市更新项目的价值,以及公司计划交易的47%权益的价值进行了评估,并出具了《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》,该报告是针对本次交易的评估报告。

由于项目公司负责的深圳草莆城市更新项目处于拆迁谈判阶段,在市场上没有可供参照的交易实例确定价值,但项目专项规划审批通过后,项目开发利用方式明确,开发完成后的价值可以预测,因此本次评估选择的评估方法是假设开发法。假设开发法是是将评估对象项目开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估时点后得到评估对象价值的方法。在本次评估中,项目评估价值是用项目建成后项目的总价值–开发项目整体的开发成本–客观开发利润–应补缴地价–项目拆迁成本而得出的。

根据以上评估方法,评估机构根据评估时点项目不同类型产品规划的预计,采用市场比较法测算出各种产品开发完成后的价值,再扣除根据市场情况计算而来的项目产品建造成本、各项专业费用、管理费用、销售费用、利息支出、各项税费等,得出项目的净地价值。然后根据政府公布的标准测算出项目土地使用权获取应补缴的地价,以及预计发生拆迁补偿成本,最终得到项目的评估价值。按照以上测算,评估机构得出深圳草莆城市更新项目在评估基准日的全部价值为104,736万元,公司持有的47%权益对应的价值是49,226万元。

评估结果对照表

名称	项目公司账面总资产	项目公司账面总负债	项目公司账面净资产	项目评估值	47%权益评估价值
金额(万元)	15,119	7,809	7,311	104,736	49,226

注:本次评估只是针对项目公司负责的深圳草莆城市更新项目的价值,以及公司计划交易的47%权益价值的评估,不涉及项目公司资产、负债、净资产的评估。该评估结果对照表由公司根据项目公司交易时点的财务数据与评估报告结论编写。

3.交易标的的主要资产及其历史沿革,出让方获得该项资产的时间、方式和价格,协议签订的具体时间,交易标的评估日的财务数据等。

本次交易标的的项目公司成立于2015年8月5日,注册资本人民币1亿元,本公司持股65%,三瑞公司持股35%,注册资本已实缴。项目公司于2015年12月2日、2015年12月9日与深圳市草莆吓围实业股份合作公司、深圳市草莆吓屋实业股份合作公司、深圳市草莆新屋吓实业股份合作公司三家单位签署合作意向书, 开始负责深圳草莆城市更新项目。该项目列入2010 年深圳城市更新单元规划制定计划第一批计划,当时处于与当地村委会洽谈拆迁补偿阶段。2017年11月11日,公司、三润公司与和润达签署协议分别出让项目公司47%和20%的权益。在交易时点,有关项目拟拆除重建用地面积约 13万平方米,预计未来可销售物业建筑面积约 37 万平方米。截止2017年11月10日,项目公司股东除实缴注册资本外,通过往来款方式向项目公司投入资金0.43亿元。2017年11月10日项目公司总资产1.51亿元,总负债0.78亿元,净资产0.73亿元。2017年初至交易时点项目公司营业收入为0,净利润–0.06亿元。本次交易完成后,和润达、本公司和三瑞公司分别持有项目公司67%、18%和15%股权。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇一九年一月十五日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2019-024

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(更新后)

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、交易概述

1、基本情况

深圳草莆城市更新项目位于深圳市罗湖区东晓街道,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%股权丧失控制权后按照公允价值计量产生的投资收益12,374万元。扣除所得税影响后, 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:湛国峰

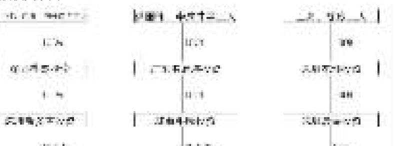
注册资本:10,000万人民币

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:914403003497442134

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65%的股权,三瑞公司持有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

由于2017年底相对交易时点2017年11月11日十分接近,有关城市更新项目还未进入开发环节,项目公司财务数据没有明显变化,因此公司在交易时没有对项目交易时点财务数据进行单独审计。

项目公司交易时点的主要财务数据如下:

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11月10日(未经审计)	15,119.22	7,808.63	0	7,310.59	0	–635.40	–648.94

2、其他说明:

项目公司设立于2015年8月5日,注册资本人民币1亿元,本公司持股65%,三瑞公司持股35%,注册资本已实缴。项目公司计划开发深圳罗湖区草莆城中村城市更新项目, 并于2015年12月2日、2015年12月9日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,开始负责深圳草莆城市更新项目。 深圳草莆城中村城市更新项目已列入2010年深圳城市更新单元规划制定计划第一批计划,当时处在与当地村委会洽谈拆迁补偿阶段,尚未获取土地。2017年11月11日,公司、三润公司与和润达签署协议分别出让项目公司47%和20%的权益。在交易时点,有关项目拟拆除重建用地面积约 13万平方米,预计未来可销售物业建筑面积约 37 万平方米。截止2017年11月10日,项目公司股东除实缴注册资本外,通过往来款方式向项目公司投入资金0.4,3亿元。2017年11月10日项目公司总资产1.51亿元,总负债0.78亿元,净资产0.73亿元。2017年初至交易时点项目公司营业收入为0,净利润–0.06亿元。本次交易完成后,和润达、本公司和三瑞公司分别持有项目公司67%、18%和15%股权。

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㎡×2800元/㎡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(无证券执业证书,按照《深圳证券交易所股票上市规则》9.7的要求达到股东大会审议标准的交易应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格资产评估机构进行评估)基于评估基准日2017年11月1日,对项目公司负责的深圳草莆城市更新项目的价值,以及公司计划交易的47%权益的价值进行了评估,并出具了《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》。该报告是针对本次交易的评估报告。

由于项目公司负责的深圳草莆城市更新项目处于拆迁谈判阶段,在市场上没有可供参照的交易实例确定价值,但项目专项规划审批通过后,项目开发利用方式明确,开发完成后的价值可以预测,因此本次评估选择的评估方法是假设开发法。假设开发法是是将评估对象项目开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估时点后得到评估对象价值的方法。在本次评估中, 项目评估价值是用项目建成后项目的总价值–开发项目整体的开发成本–客观开发利润–应补缴地价–项目拆迁成本而得出的。

根据以上评估方法,评估机构根据评估时点项目不同类型产品规划的预计,采用市场比较法测算出各种产品开发完成后的价值,再扣除根据市场情况计算而来的项目产品建造成本、各项专业费用、管理费用、销售费用、利息支出、各项税费等,得出项目的净地价值。然后根据政府公布的标准测算出项目土地使用权获取应补缴的地价,以及预计发生拆迁补偿成本,最终得到项目的评估价值。按照以上测算,评估机构得出深圳草莆城市更新项目在评估基准日的全部价值为104,736万元,公司持有的47%权益对应的价值是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。

评估结果对照表

名称	项目公司账面总资产	项目公司账面总负债	项目公司账面净资产	项目评估值	47%权益评估价值
金额(万元)	15,119	7,809	7,311	104,736	49,226

注:本次评估只是针对项目公司负责的深圳草莆城市更新项目的价值,以及公司计划交易的47%权益价值的评估,不涉及项目公司资产、负债、净资产的评估。该评估结果对照表由公司根据项目公司交易时点的财务数据与评估报告结论编写。

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
二〇一九年一月十五日