江苏中南建设集团股份有限公司

2015 第一季度报告

证券代码:000961　证券简称:中南建设　公告编号:2015-022

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈锦石、主管会计工作负责人钱军及会计机构负责人（会计主管人员）钱军声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,250,095,783.37	4,457,144,278.47	-27.08%
归属于上市公司股东的净利润（元）	138,704,426.53	187,753,323.99	-26.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	134,506,599.30	188,325,447.31	-28.58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-242,945,501.91	-2,554,558,761.26	不适用
基本每股收益（元/股）	0.119	0.160	-25.63%
稀释每股收益（元/股）	0.119	0.160	-25.63%
加权平均净资产收益率	2.00%	2.79%	-0.79%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	87,789,144,483.60	84,280,299,980.50	4.16%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,954,940,205.71	8,816,235,779.18	1.57%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	857,943.60	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,638,102.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,101,057.38	
减：所得税影响额	1,399,275.75	
合计	4,197,827.23	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数						24,099
前10名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中南城市建设投资有限公司	境内非国有法人	70.92%	828,245,184		质押	780,753,800
泰康人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-019L-CT001深	境内非国有法人	1.70%	19,806,863			
全国社保基金一零七组合	境内非国有法人	1.53%	17,900,656			
泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002深	境内非国有法人	1.20%	14,028,237			
全国社保基金一零九组合	境内非国有法人	1.20%	14,000,000			
泰康人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	境内非国有法人	0.68%	7,917,763			
重庆国际信托有限公司-渝信通系列单一信托2号	境内非国有法人	0.64%	7,500,000			
嘉实基金-建设银行-中国人寿-中国人寿委托嘉实基金公司混合型组合	境内非国有法人	0.56%	6,594,029			
中国建设银行股份有限公司-光大保德信动态优选灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	6,262,418			
陈昱含	境内自然人	0.45%	5,298,959			
前10名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件普通股股份数量		股份种类		
				股份种类	数量	
中南城市建设投资有限公司		828,245,184		人民币普通股	828,245,184	
泰康人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-019L-CT001深		19,806,863		人民币普通股	19,806,863	
全国社保基金一零七组合		17,900,656		人民币普通股	17,900,656	
泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002深		14,028,237		境内上市外资股	14,028,237	
全国社保基金一零九组合		14,000,000		人民币普通股	14,000,000	
泰康人寿保险股份有限公司-万能-个险万能		7,917,763		人民币普通股	7,917,763	
重庆国际信托有限公司-渝信通系列单一信托2号		7,500,000		人民币普通股	7,500,000	
嘉实基金-建设银行-中国人寿-中国人寿委托嘉实基金公司混合型组合		6,594,029		人民币普通股	6,594,029	
中国建设银行股份有限公司-光大保德信动态优选灵活配置混合型证券投资基金		6,262,418		人民币普通股	6,262,418	
李洁		5,000,000		人民币普通股	5,000,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明		泰康人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-019L-CT001深、泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002深、泰康人寿保险股份有限公司-万能-个险万能同为泰康资产管理有限公司持有，其他股东本公司未知其关联关系，也未知是否属于一致行动人。				
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）		无				

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

具体超过30%的财务指标分析如下：

项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
其他应收款	3,391,676.33	2,729,572.55	43.27%	主要为基础设施建设款
应收票据	11,151,416.73	21,419,404.01	-47.93%	本年度[illegible]基础设施建设
应收账款	4,179,711,710.85	2,700,031,677.20	47.18%	随销售收入增加[illegible]
应付职工薪酬	114,789,180.30	1,204,352,756.23	-90.47%	本报告期支付上一年计提的职工薪酬
应交税费	122,739,726.53	83,287,671.23	47.37%	计提企业所得税、房产税等税费
项目	本期	去年同期	变动比率	变动原因
经营活动现金流出	1,491,591,527.82	2,888,901,478.18	-33.22%	随收入增加而增加
财务费用	62,944,735.01	96,258,315.55	-34.58%	主要是本年化
投资收益	1,016,669.14	-3,415,947.94	不适用	应收股利增加
公允价值变动收益	1,638,102.00	-250,501.38	不适用	主要为基金公允价值变动
资产减值损失	31,149,[illegible]	109,195.37	不适用	应付工程款回款计提坏账准备
项目	本期	去年同期	变动比率	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	283,527,749	263,000,326	-94.25%	收回保证金减少
购买商品、接受劳务支付的现金	3,438,105,940.26	5,288,300,837.84	-38.52%	土地款费减少
取得借款收到的现金	800,013,167.23	288,601,901.11	176.98%	随着施工增加[illegible]增加
偿还债务支付的现金	1,192,000,000.00	15,000,000.00	7,853.33%	偿还本期[illegible]部分借款

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

三、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	中南城市建设投资有限公司	（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、中南集团和陈锦石（以下简称"承诺方"）承诺如下：（一）保证上市公司人员独立1、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）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。2、上市公司董事、监事及高级管理人员产格按照《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，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。3、保证承诺方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，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。（二）保证上市公司资产独立完整1、保证上市公司与承诺方及承诺方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2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。3、保证上市公司的住所独立于承诺人。（三）保证上市公司的财务独立1、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。2、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。3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。5、保证上市公司依法独立纳税。6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。（四）保证上市公司机构独立1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；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，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。（五）保证上市公司业务独立1、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。2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方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。3、保证不与上市公司进行同业竞争。（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。承诺人同时保证：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。（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。	2009年07月15日	长期	未违反承诺

江苏中南建设集团股份有限公司六届董事会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、中南建设"）六届董事会十六次会议于2015年4月18日以传真和电子邮件方式发出会议通知，于2015年4月23日在公司二十楼会议室召开，会议应到董事8人，实到董事8人。出席和授权出席董事共计8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、审议并通过了公司2015年一季度报告全文及正文的议案

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

二、关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案

为了加速推进公司的持续、健康发展，公司拟非公开发行人民币普通股（A 股）股票。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会（以下简称"中国证监会"）颁布的《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律法规的规定，对照上市公司向特定对象非公开发行股份募集资金的条件，董事会经过对公司实际情况及相关事项进行逐项核查和谨慎论证后，认为：公司组织机构健全、运行规范、盈利能力具有可持续性、财务状况良好、财务会计文件无虚假记载、不存在重大违 法行为、募集资金拟投资项目符合国家相关规定，公司满足有关法律、法规和规范性文件关于向特定对象非公开发行的各项规定，符合向特定对象非公开发行的 各项资格和条件。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

三、关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》以及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司的实际情况，公司拟定本次非公开发行股票方案。公司董事对本议案进行逐项表决。

1、发行方式

本次发行采用非公开发行的方式，在中国证监会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

2、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

3、发行对象及认购方式

本次非公开发行的发行对象为证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过十名符合中国证监会及其他有关法律、法规规定的特定对象。所有发行对象以现金认购本次发行的股份。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

4、发行原则与发行价格

本次非公开发行的定价基准日为公司六届董事会第十六次会议决议公告日，即2015年4月23日。根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规、规范性文件的有关规定，本次非公开发行股票的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的90%。

2015年4月23日前二十个交易日公司股票交易均价为16.42元/股，经董事会讨论决定，本次发行股票价格不低于14.78元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由股东大会授权董事会根据竞价结果，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

本次发行前如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，公司将按规定对发行底价进行相应调整。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

5、发行数量

本次非公开发行股份数量不超过36,535.859万股（含36,535.859万股）。若本公司股票在定价基准日至发行期首日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次非公开发行股票数量将根据除权、除息后的发行底价作相应调整。最终发行数量由公司股东大会授权董事会根据发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

6、限售期

本次非公开发行完成后，发行对象认购的股份限售期需符合《上市公司证券发行管理办法》和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的相关规定。本次非公开发行股票的限售期为十二个月，限售期自本次发行结束之日起计算，即特定对象认购本次发行的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

7、募集资金用途

本次发行募集资金总额不超过540,000万元，扣除发行费用后将用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	拟投入募集资金（万元）
房地产项目			
1	盐城中南世纪城项目	636,026	260,000
2	青岛中南世纪城项目	159,480	70,000
3	太仓中南世纪城项目	180,472	80,000
建筑工程类项目			
4	补充建筑工程项目营运资金	-	70,000
偿还银行贷款			
5	偿还银行贷款	-	60,000
	合计	-	540,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司以自有资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

8、上市地点

本次非公开发行股票在深圳证券交易所上市交易。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

9、本次非公开发行前的滚存利润安排

在本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

10、本次非公开发行股票决议有效期

本次非公开发行股票决议的有效期为股东大会审议通过之日起18个月。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本次非公开发行方案尚需提交本公司股东大会审议。经公司股东大会批准后尚需获得中国证监会的核准后方可实施。

四、关于公司非公开发行股票预案的议案

具体内容详见公司 2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）的《江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票预案》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

五、关于公司非公开发行股份募集资金投资项目可行性研究报告的议案

具体内容详见公司2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）的《江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股份募集资金投 资项目可行性研究报告》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

六、关于公司前次募集资金使用情况的专项报告的议案

具体内容详见公司2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）的《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》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、关于公司开立募集资金专用账户的议案

根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的规定，为规范公司本次非公开发行募集资金的使用与管理，董事会将设立本次非公开发行的募集资金专用账户，专户专储、专款专用，并授权董事长组织办理相关具体事宜。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

八、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案

根据公司拟向特定对象非公开发行股票的安排，为合法、高效地完成本次非公开发行股票工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权 本公司董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的全部事宜，包括但不限于：

1、决定并聘请保荐机构等中介机构；

2、办理本次发行的申报事宜，包括但不限于：就本次发行事宜向有关政府机构、监管机构和证券交易所、证券登记结算机构办理审批、登记、备案、核准、同意等手续；签署、执行、修改、完成与本次发行相关的所有必要文件（包括但不限于股份认购协议、保荐协议、承销协议、各种公告、其他相关协议等）；

3、根据证券监管部门的要求制作、修改、报送本次非公开发行股票的申报材料，全权回复中国证监会等相关政府部门的反馈意见；

4、根据股东大会审议通过的本次非公开发行方案、中国证监会核准意见及市场情况，适当调整本次非公开发行方案，并负责具体实施本次非公开发行工作，包括但不限于适当调整并确定发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行对象、具体认购办法以及其他与发行上市有关的事项；

5、根据中国证监会的有关规定、市场实际情况、本次发行结果以及项目实施进展，授权公司董事会可对拟投入的单个或多个具体项目的募集资金拟投入额进行调整（但有关法律法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项除外）；

6、根据本次非公开发行股票结果，增加公司注册资本、修改公司章程相应条款及办理工商变更登记；

7、在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

8、如法律法规、证券监管部门对非公开发行政策有新的规定，或市场条件发生变化时，除涉及有关法律法规和公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，根据国家有关规定、有关政府部门和证券监管部门要求（包括对本次发行申请的审核反馈意见）、市场情况和公司经营实际情况，对本次发行方案、申报文件及募集资 金投向进行调整并继续办理本次发行事宜；

9、办理与本次非公开发行有关的其他的必须、恰当或合适的所有事宜；

10、本授权自公司股东大会审议通过之日起18个月内有效。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

九、关于拟定《江苏中南建设集团股份有限公司募集资金管理制度（草案）》的议案

具体内容详见公司2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）的《江苏中南建设集团股份有限公司募集资金管理制度（草案）》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十、关于拟定《江苏中南建设集团股份有限公司未来三年（2015-2017年）股东回报规划（草案）》的议案

具体内容详见公司2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）的《江苏中南建设集团股份有限公司未来三年（2015-2017年）股东回报规划（草案）》。

公司独立董事对《江苏中南建设集团股份有限公司未来三年（2015-2017年）股东回报规划（草案）》发表了独立意见。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十一、关于拟定《江苏中南建设集团股份有限公司章程修正案（草案）》的议案

具体内容详见公司2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）的《江苏中南建设集团股份有限公司章程修正案（草案）》。

公司独立董事对《江苏中南建设集团股份有限公司章程修正案（草案）》发表了独立意见。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十二、关于召开江苏中南建设集团股份有限公司2015第二次临时股东大会的议案

公司拟于2015年5月12日召开2015年第二次临时股东大会，具体情况详见公司2015年4月24日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）及《证券时报》、《中国证券报》、《中国证券报》的江苏中南建设集团股份有限公司2015年第2次临时股东大会的通知。

表决结果：同意8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:2015-024

江苏中南建设集团股份有限公司董事会关于本次募集资金使用的可行性报告

一、本次募集资金使用计划

公司本次发行拟向特定投资者非公开发行不超过36,535.859万股人民币普通股，募集资金扣除发行费用后用于如下项目：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	拟投入募集资金（万元）
房地产项目			
1	盐城中南世纪城项目	636,026	260,000
2	青岛中南世纪城项目	159,480	70,000
3	太仓中南世纪城项目	180,472	80,000
建筑工程类项目			
4	补充建筑工程项目营运资金	-	70,000
偿还银行贷款			
5	偿还银行贷款	-	60,000
	合计	-	540,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司以自有资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、募集资金投资项目可行性分析

（一）盐城中南世纪城项目

1、项目情况要点

项目名称：盐城中南世纪城

项目总投资：636,026万元

项目预计开发周期：2015年至2020年

项目经营主体：公司全资子公司盐城中南世纪城房地产投资有限公司

规划占地面积：565,157平方米

总建筑面积：1,754,000平方米

预计销售额：824,132万元

2、项目基本情况

项目位于盐城市城南新区，地块北至纬九路，南至园林大道，西至解放南路，东至串场河滨路。项目规划用地面积565,157平方米，规划建设以住宅为主导、精品商业建筑为提升、酒店和写字楼为补充的城市综合体项目，总建筑面积1,754,000平方米。

3、项目市场前景

项目所在城南新区，为盐城市重点发展地区，也是当前盐城市民购房置业热点板块。项目紧邻串场河风光带、沿塘河公园，环境优美，适宜居住。项目周边路网建设已经基本完成，拥有公交快速通道、交通便利。项目北紧邻盐城中央政务区，设置有盐城市政府、盐都区政府等若干政府机构；西邻中央学府区，设置有五所高校；周边新建的三甲医院、电视塔、体育中心、中小学、购物中心等均已投入使用。项目区位优势明显，配套设施完善，具有良好的市场前景。

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	盐南经发审〔2014〕26号、都发改基〔2011〕48号、都发改基〔2011〕342号、都发改基〔2011〕416号、都发改基〔2011〕417号、都发改基〔2011〕414号、都发改基〔2011〕415号。
国有土地使用权证	城南国用（2013）第600309号、城南国用（2013）第600308号、城南国用（2012）第603382号、城南国用（2013）第600306号、城南国用（2012）第603304号、城南国用（2013）第600307号、城南国用（2012）第603383号、城南国用（2012）第603303号、城南国用（2013）第600305号、城南国用（2012）第602123号。
建设用地规划许可证	地字第320901201450010号、地字第320901201450011号、地字第320901201250011号、地字第320901201250010号、地字第320901201450015号、地字第320901201150001号。

5、投资估算

本项目的总投资预计为636,026万元，其中土地费用为112,506万元，前期工程费33,950万元，建筑安装工程费327,765万元，基础设施建设费41,832万元，公共配套设施费为56,625万元，开发间接费26,214万元，管理及销售费用为37,134万元。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额824,132万元，实现净利润88,880万元，投资回报率为14.2%，销售净利率为10.8%。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	824,132万元
总投资	636,026万元
利润总额	118,507万元
净利润	88,880万元
项目投资回报率	14.2%
项目销售净利率	10.8%

（二）青岛中南世纪城项目

1、项目情况要点

项目名称：青岛中南世纪城

项目总投资：159,480万元

项目预计开发周期：2014年至2018年

项目经营主体：公司全资子公司青岛中南世纪城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	李沧发改〔2013〕251号、李沧发改〔2013〕250号
环评批复	青环李审〔2014〕116号
国有土地使用权证	青房地权市字第201453740号、青房地权市字第201431636号
建设用地规划许可证	地字第370200201404007号、地字第370200201404011号
建设工程规划许可证	建字第370200201404011号、建字第370200201404013号、建字第370200201404012号、建字第370200201404014号

5、投资估算

本项目的总投资预计为159,480万元，其中土地费用为40,066万元，前期工程费16,118万元，建筑安装工程费61,759万元，基础设施建设费8,710万元，公共配套设施费为12,872万元，开发间接费8,807万元，管理及销售费用为11,148万元。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额237,129万元，实现净利润42,767万元，投资回报率为23.2%，销售净利率为18.0%。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	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。

公司建筑业务条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，因此会有较大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，建筑产品质量事关重大，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

公司建筑业务条线业务规模呈现逐年增长趋势。2012年至2014年度建筑业务条线业务收入（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	南京溧水秦淮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	天津棉二滨河广场项目三期（白金湾三期）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