

(上接B15版)

项目	2014年末	2013年末	2012年末
商誉比率	1.29	1.41	1.23
速动比率	0.35	0.51	0.49
资产负债率	86.16%	86.81%	85.48%

综上,中债城投经营状况良好,整体资产规模较大,上述资产质量优良不超过其净资产的40%,且其收入来源广泛,因此,上述资产的质量风险较小,发行人的股权结构和实际控制人持股比例与中债城投持有的股份没有质押及冻结的可能性较小,不会对发行人经营的稳定性造成重大影响。

(3) 保荐机构、发行人律师核查意见

保荐机构、发行人律师通过获取并审阅发行人控股股东及实际控制人股权质押清单和相关合同,分析前款方资金使用情况 and 偿债能力,特别关注相关担保条款等方式对上述事项进行了核查。

保荐机构、发行人律师认为,中南城投无法如期还款,则发行人的控股股东和实际控制人所持比例存在因被查封而方被收入实现权益而化的风险。鉴于中南城投主要用于中南城投下属上市公司及其他产业公司的正常生产经营,中南城投整体近三年经营情况良好,偿债能力较强;中南城投整体信用评级良好,不存在逾期未还借款的情形,其质押的股份亦未出现质押人实质性的风险,发行人的控股股东和实际控制人所持比例与中债城投持有的股份没有质押及冻结的可能性较小,不会对发行人经营的稳定性造成重大影响。

二、一般说明

请申请人补充披露:(1)本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比,可能发生的变化趋势和相关情况,公司本次非公开发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响主要基于以下前提和假设,该测算结果并不构成公司的盈利预测,投资者不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,公司不承担任何责任。

(2)本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比,可能发生的变化趋势和相关情况,公司本次非公开发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响主要基于以下前提和假设,该测算结果并不构成公司的盈利预测,投资者不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,公司不承担任何责任。

1) 2014年度,公司合并报表归属于上市公司所有者的净利润959,187,133.29元,2015年预测净利润在此基础上按照10%、-10%的业绩波动范围分别测算;

2) 发行2014年度利润分配方案已于7月初实施完毕,假设其中中期利润分配计划;

3) 假设公司本次非公开发行股票募集资金总额为470,000万元,有效使用时间在发行募集资金到账后的金额,若不考虑发行费用,本次发行募集资金将按照发行1.68元/股的价格以2016.85元/股为基准,根据2014年度利润分配预案进行发行,最终发行后的股份数将以中国证监会核准的股份数量为准;

4) 假设本次非公开发行将于2015年10月底完成;

5) 本次非公开发行的股份数和发行完成时间仅作为估计,最终以中国证监会核准发行的股份数量和实际发行完成时间为准;

6) 预测上市公司发行后净资产时,未考虑募集资金、净利润及2014年度现金分红之外的其他因素对净资产的影响;

7) 假设募集资金投资项目2015年暂未实际募资,具体测算情况如下所示:

项目	发行前	2015年度末	发行后
总股本(股)	1,167,839,226		1,488,002,713
基本每股收益(元/股)	116.78	116.78	116.78
加权平均净资产收益率(%)	10.36%	10.36%	10.36%
基本每股收益(元/股)	0.82	0.86	0.79
基本每股收益(元/股)	0.82	0.86	0.79
加权平均净资产收益率	10.38%	9.46%	8.56%
基本每股收益(元/股)	0.74	0.71	0.71
加权平均净资产收益率	9.9%	8.56%	8.56%

根据上述测算数据,发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比的情况如下:

项目	2014年	2015年(发行后)	净利润	净资产
净利润	959,187,133.29	860,266,419.96	增加	减少
净资产	9,306,666,666.67	9,776,666,666.67	增加	减少
基本每股收益(元/股)	0.82	0.86	0.79	0.71
加权平均净资产收益率	11.76%	10.36%	9.46%	8.56%

由上述表格可知,本次非公开发行完成后,预计短期内公司基本每股收益和加权平均净资产收益率可能会出现一定程度摊薄。

(2) 申请人将采用何种措施以保证此次募集资金有效使用,有有效的防范即被摊薄的风险,提高未来的回报能力。

为保障投资者利益,公司将采取多种措施保证本次非公开发行股票募集资金有效使用,有效的防范即期回报被摊薄的风险,提高未来的回报能力,具体措施包括:

1) 强化募集资金管理,保证募集资金合规规范使用。

本次募集资金到位后,公司将严格按照中国证监会《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》及《中南城投集团非公开发行股票募集资金管理制度》等相关规定,规范使用募集资金。募集资金将存放于董事会批准的专项账户,专户存储,专款专用,以保证募集资金合规规范使用。

2) 加快本次募集资金投资项目建设,争取早日实现项目预期效益。

本次募集资金投资项目均围绕公司主营业务,经过严格科学的论证,并获得公司董事会的批准,符合公司发展战略。除偿还银行贷款外,本次发行的募集资金将用于盐城中南世纪城项目、青岛中南世纪城项目和太仓中南世纪城项目。根据本次募集资金投资项目的可行研究报告,项目实施达产后,公司收入规模将显著提升,与相关指标相比,本次发行的募集资金到位后,公司将加快投资项目的投资进度,推进募投项目的顺利投产,尽早产生收益回报。

3) 加强经营管理和内部控制,提升经营效率和盈利能力。

本次非公开发行股票募集资金到位后,公司将努力提升资金的使用效率,完善并强化投资决策程序,合理运用各种融资工具和渠道,规范公司融资行为,全面提升公司的经营管理和内部控制,从而增加回报股东和公司业绩。

为规范公司现金分红,增强现金分红力度,公司将按照《公司法》、《证券法》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等有关法律法规,修订了《公司章程》,并制定了《江苏中南建设集团股份有限公司2015-2017年度分红回报规划》,公司将严格执行相关规定,切实维护投资者合法权益,强化中小投资者权益保障机制。

公司已于2015年9月1日,将《关于非公开发行股票摊薄即期回报的提示性公告》在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网进行披露。

(3) 保荐机构核查意见

经查阅发行人发布的有关公告,相关议案议案和决议,访谈发行人董事会秘书、财务负责人、保荐机构认为发行人对本次发行可能摊薄每股收益、净资产收益率等指标的风险进行了充分披露,并建立了完善的保障措施,可以保证本次募集资金有效使用,防范即期回报被摊薄,提高未来的回报能力。

同时,中南城投的披露充分完整,请申请人结合房地产业务主要收入来源地区,说明已开发、在开发和拟开发房地产业务受当地行业状况影响的趋势分析及主要原因。

回答:(1) 申请人房地产业务主要收入来源及目前房地产存货分布情况

项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月
收入	29,249.48	75,036	828,565.73	78,856
占比	75.03%	78.85%	78.85%	80.48%
收入	97,341.20	24,976	222,300.00	21,156
占比	24.97%	21.15%	21.15%	19.52%
收入	389,780.68	1,009,009	1,050,865.73	1,009,009
占比	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

截至2015年6月30日,公司房地产业务的存货分类表为:

分类	江苏区域	其他区域
已开发(在建)	25,297.67	47,000.24
在开发(在建)	3,458,303.30	1,207,210.30
拟开发(土地)	77,455.12	249,371.28
合计	4,235,466.14	1,503,611.82
占比	73.80%	26.20%

由上述表格可见,公司房地产业务主要收入来源于江苏区域,销售收入占整个房地产业务收入的比例超过75%,公司目前房地产存货以江苏区域为主,占比超过70%。未来几年内,房地产业务收入仍主要来自江苏区域。

因此,公司房地产业务经营将受江苏省房地产市场状况变化的影响。(2) 江苏省房地产市场

2014年,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。其中,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

2014年,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

报告期内,江苏省房地产市场保持平稳,全省商品房销售面积1.79亿平方米,同比增长1.4%,商品房销售金额1,874.2亿元,同比增长4%,社会消费品零售总额1.98万亿元,同比增长1.2%,全省固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%,固定资产投资总额1,433.5亿元,同比增长15.5%。

定并预测前后一期一致;

C. 收入类型和品种类型对销售金额、毛利率等进行分析,对本期和上期毛利率进行比较分析;

D. 对收入来源和区域,获取房地产开发建设项目竣工验收备案、住宅质量保证书、住宅使用说明书、面积实测报告;

E. 获取公司售楼部交房通知、检查销售合同、查阅售楼部上备案系统并核查真实性;

F. 获取物业记录表,检查销售合同,将所有已签约购房人客户资料进行核对;

G. 利用物业客服电话、电话访谈业主,进一步核实真实性,并形成电话记录,同时结合夜间巡视灯光、检查装修情况、抽查物业费交费等进行收入真实性核查;

H. 关注注册前后交房事项,检查交房通知、交房记录,与收入明细账进行核对,同时,从收入明细账中选取在资产负债表日后结转收入,与交房通知进行核对,以确认收入确认是否存在跨期现象;

I. 取得财务负责人访谈记录,检查是否存在跨期确认收入的情况;

J. 了解关联方交易的理由,检查关联方交易支持性文件。

2) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

3) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

4) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

5) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

6) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

7) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

8) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

9) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

10) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

11) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

12) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

13) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

14) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

15) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

16) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

17) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

18) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

19) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

20) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

21) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

22) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

23) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

24) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

25) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

26) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

27) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

28) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

29) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

30) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

31) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

32) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

33) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

34) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

35) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

36) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

37) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

38) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

39) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

40) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

41) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

42) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

43) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

44) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

45) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

46) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

47) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

48) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

49) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

50) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

51) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

52) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

53) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

54) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

55) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

56) 根据关联方交易的项目,检查关联方交易支持性文件。

项目名称	预计投资(%)	按投资比例金额	实际募集资金
镇江世纪城	2-3	2,273.00	2,273.00
文昌中南世纪城	1-2	562.26	562.26
文鼎中南世纪城	2	4,978.30	4,978.30
青岛中南世纪城	2-4	1,464.61	1,464.61
晋中中南世纪城	2-5	3,834.97	3,834.97
南通世纪	2-4	184.31	184.31
中南世纪城	3-4	1,854.01	1,854.01
苏州中南世纪城	2-3	4,745.95	4,745.95
晋中世纪城	2	968.93	968.93
晋中世纪城	1.5-3	348.94	348.94
南京中南世纪城	1.5-3.5	746.00	746.00
广东中南世纪城	2-3	2,349.47	2,349.47
南京中南世纪城	2	1,145.72	1,145.72
南京世纪城	2	1,845.11	1,845.11
南京世纪城	1.5-3	12.78	12.78
南京世纪城	2-4	2,314.00	2,314.00
南京世纪城	2-3	408.56	408.56
南京世纪城	2-3	307	