证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2015-069

江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票预案(修订稿)

二零一五年八月

发行人声明

公司及董事会全体成员承诺:本次非公开发行股票预案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,对本次非公开发行股票预案的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本次非公开发行股票完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;因本次非公开发行股票引致的投资风险,由投资者自行负责。

公司本次非公开发行股票预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明,任何与之相反的声明均属不实陈述。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认或批准,本预案所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

投资者如有任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重要提示

1、江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票预案已经 2015 年 4 月 23 日召开的公司第六届董事会第 16 次会议审议通过,并经公司 2015 年第二次临时股东大会审议批准。2015 年 8 月 16 日,公司召开第六届董事会第 22 次会议审议通过对本次非公开发行股票的相关事项进行调整的议案,尚需获得公司股东大会批准以及中国证监会的核准。

2、本次非公开发行的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。

3、本次非公开发行股份数量不超过 32,016.3487 万股(含 32,016.3487 万股)。最终发行数量由公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行期首日间除权、除息的,本次非公开发行股票的数量将相应调整。

4、本次非公开发行股票的定价基准日为公司第六届董事会第 16 次会议决议公告日,即 2015 年 4 月 24 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 24 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。2015 年 7 月 1 日,公司每股派发现金红利 0.10 元,本次发行底价相应调整为 14.68 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。

5、根据有关法律法规的规定,本次非公开发行方案尚需获得公司股东大会的批准和中国证监会的核准。

6、根据中国证券监督管理委员会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的规定,公司进一步完善了公司利润分配政策,相关情况详见本预案“第四节 发行人的股利分配情况”。

释 义

在本预案中除非文意另有所指,下列词语具有以下含义:

中南建设、本公司、公司、发行人	指	江苏中南建设集团股份有限公司
董事会	指	江苏中南建设集团股份有限公司董事会
股东大会	指	江苏中南建设集团股份有限公司股东大会
《公司章程》	指	《江苏中南建设集团股份有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本预案	指	《江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票预案》
发行/本次发行/本次非公开发行	指	公司本次以非公开发行的方式,向不超过十名特定对象发行不超过 32,016.3487 万股(含 32,016.3487 万股)A 股普通股股票的行为
定价基准日	指	公司第六届董事会第 16 次会议决议公告日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
PPP	指	公私合作(Public-Private Partnership)是公共基础设施项目(如新的电信系统、机场和电厂)的一种融资和实施模式。公共方是地方和国家政府,私营方可以是私营企业、国营公司或特定专业领域的企业财团

第一节 本次非公开发行股票方案概要

一、发行人基本情况

发行人名称:江苏中南建设集团股份有限公司

英文名称:Jiangsu Zhongnan Construction Group Co., Ltd

注册地址:江苏省海门市常乐镇

法定代表人:陈锦石

成立日期:1998 年 7 月 28 日

股本:1,167,839,226 元

企业法人营业执照注册号:320600000241314

税务登记号码:320684711341725

股票简称:中南建设

股票代码:000961

股票上市地:深圳证券交易所

办公地址:江苏省海门市上海路 899 号中南大厦

电话:86-513-68702888

传真:86-513-82738796

公司网址:www.zhongnanconstruction.cn

电子信箱:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

经营范围:房地产开发、销售(凭资质证书承接业务);土木建筑工程施工,物业管理、实业投资。(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)

二、本次非公开发行的背景和目的

(一)本次非公开发行股票的背景

我国经济结构正发生转折性变化,宏观经济步入发展“新常态”。“新常态”下,经济增速由高速增长转向中高速增长,结构则进一步优化再平衡。“新常态”下的经济仍然面临重大机遇,特别是新型城镇化空间广阔。

1、新型城镇化战略为房地产行业和建筑业带来新的发展机遇和动力

2014 年 3 月,中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》规划提出城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善等五大目标,《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》阐明:优化提升东部地区城市群,培育发展中西部地区城市群,构建“两横三纵”城镇化发展战略格局。在发挥中心城市辐射带动作用基础上,强化中小城市和小城镇的产业功能、服务功能和居住功能,把有条件的县城、重点镇和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。

2014 年 10 月,财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》,大力推广 PPP 模式,通过 PPP 模式将政府债务转为企业债务。在融资政策的基础上,财政部拟采取公司制 PE 形式设立中央财政 PPP 融资支持资金,为 PPP 项目开发、准备阶段和融资过程提供资金支持。根据国务院研究发展中心的测算,到 2020 年,与城镇化相关的融资需求约为 42 万亿元,未来 PPP 模式结合其他方式将为城镇化提供更灵活和更高效的融资支持。

2014 年 12 月,中央经济工作会议进一步提出努力保持经济稳定增长,其中提及要切实把经济工作的着力点放到转方式调结构上来,推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展,逐步增强战略性新兴产业和服务业的支撑作用,着力推动传统产业向中高端迁进。

随着新型城镇化建设进程的推进,在顺应市场需求,结合新经济发展的前提下,房地产行业和建筑业仍将面临巨大的发展机遇。

2、房地产行业调控方式的调整,有利于房地产行业长期平稳发展

2014 年下半年,房地产的限购、限贷等调控政策相继调整,在抑制投资投机性需求的基础上,满足更多居民的首次购房、改善住房需求,有利于房地产行业平稳健康发展。

2014 年 9 月,中国人民银行及银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,该政策恢复首套房贷款利率优惠措施,大幅降低二套房的贷款门槛。对于贷款购买首套普通自住房的家庭,贷款最低首付款比例为 30%,贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市,对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,又申请贷款购买住房,银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划,向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

2014 年 10 月,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,为提高住房公积金个人住房贷款发放率,支持缴存职工购买首套和改善型自住住房,提出了合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。

2015 年 3 月,国土资源部、住建部联合下发了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》,并提出四方面工作要求。通知要求,一是有供、有限,合理安排住房和其用地供应规模。二是优化住房供应套型,促进用地结构调整,支持居民自住和改善性住房需求。三是多措并举,统筹保障性安居工程建设。四是部门联动,加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015 年 3 月,中国人民银行、住建部、银监会联合下发了《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,对拥有 1 套住房且相应房贷未结清的居民家庭,改善性自住房最低首付款比例调整为不低于 40%;使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为 20%;对拥有 1 套住房并已经结清房贷的,改善性自住房最低首付款比例为 30%。

2015 年 3 月,财政部发布《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》财税[2015]39 号,二手房营业税免征期限由 5 年改为 2 年。

3、公司的持续增长亟需资金支持

公司发端于具有 25 年建筑施工实践的工程总承包企业,在进入房地产业务后,经过多年的用心打造,将建筑施工和房地产开发业务成功进行了战略上的契合,形成了特有的核心竞争力,为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

公司主业之一房地产业务属于资金密集型行业,充足的资金支持对公司的发展至关重要。另外,公司作为建筑施工行业内领先企业,建筑业务投资规模大、工程难度高,需要垫付前期资金且后续回款周期较长,其业务规模的增长、扩张,亦需要大量的营运资金支持。

基于上述背景,作为房地产业和建筑业的区域龙头企业,本次非公开发行股票是公司为提高资金实力,优化资本结构,应对未来行业变化,把握市场机遇,借助资本市场以进一步提升公司综合竞争力所采取的必要和积极的措施。

(二)本次非公开发行股票的目的

本次非公开发行股票的募集资金在扣除发行费用后,拟用于部分优质房地产项目及偿还银行贷款。自 2009 年借壳上市以来,公司未在资本市场进行过股权融资,公司业务快速发展所需资金主要依靠自身经营积累和债务融资。截至 2014 年 12 月 31 日,公司合并报表口径的资产负债率达到 84.73%,处于行业较高水平。

公司拟通过本次非公开发行,改善自身资本结构,降低负债率和减少财务风险,支持公司的主营业务项目建设,增强公司的持续盈利能力,提升公司的净资产规模和资金实力,降低公司财务费用,减少公司资金成本,提高公司的综合实力。

三、本次非公开发行的具体方案

(一)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。

(二)发行股票的类型和面值

本次非公开发行股票为人民币普通股(A 股),每股面值 1.00 元。

(三)发行对象及认购方式

本次发行的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。最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后,根据发行对象申购报价的情况,遵照价格优先原则确定。

所有发行对象均以现金认购本次发行的股份。

(四)定价原则与发行价格

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第六届董事会第 16 次会议决议公告日,即 2015 年 4 月 24 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 24 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。2015 年 7 月 1 日,公司每股派发现金红利 0.10 元,本次发行底价相应调整为 14.68 元/股。具体发行价格将在公司取得发行核准批文后,根据发行对象申购报价的情况,由股东大会授权董事会根据竞价结果,与保荐机构(主承销商)协商确定。公司的股票在第六届董事会第 16 会议决议公告日至发行日期间除权、除息的,本次非公开发行股票的发行底价作相应调整。

(五)发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 32,016.3487 万股(含 32,016.3487 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。

(六)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。

(七)募集资金用途

本次发行募集资金总额不超过 470,000 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
偿还银行贷款			
4	偿还银行贷款	-	60,000
	合计	-	470,000

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。

(八)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。

(九)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。

(十)本次非公开发行决议的有效期限

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 12 个月。

四、本次非公开发行股票是否构成关联交易

截至本预案公告之日,无关联方有意向购买本次发行的股份。因此,本次发行不构成关联交易。

五、本次非公开发行是否导致公司控制权发生变化

截至本预案出具日,公司的控股股东为中南城市建设投资有限公司,其直接持有公司股份数量为 791,475,184 股,占总股本的 67.77%。公司的实际控制人为陈锦石先生。公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示:

本次发行股份数量不超过 32,016.3487 万股(含 32,016.3487 万股),以上限计算,发行完成后,陈锦石先生实际控制股份占发行人股本总额的比例为 53.19%。参与本次非公开发行的投资者都将通过竞价方式确定,发行后中南城市建设投资有限公司仍为公司控股股东,陈锦石先生仍处于实际控制人地位。因此,本次非公开发行不会导致发行人的控制权发生变化。

六、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次发行方案已经 2015 年 4 月 23 日召开的公司第六届董事会第 16 次会议审议通过,并经公司 2015 年第二次临时股东大会审议批准,于 2015 年 8 月 16 日经公司第六届董事会第 22 次会议审议调整,尚需获得公司股东大会批准。

本次非公开发行尚需取得中国证监会核准。在获得中国证监会核准后,公司将向深圳证券交易所和登记结算公司申请办理股票发行和上市事宜,完成本次非公开发行股票全部批准程序。

第二节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

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 32,016.3487 万股(含 32,016.3487 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
偿还银行贷款			
4	偿还银行贷款	-	60,000
	合计	-	470,000

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:2015 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:102,914 平方米

总建筑面积:280,721 平方米

预计销售额:237,129 万元

2、项目基本情况

项目位于青岛市李沧区北部、重庆中路以东、老虎山以西、唐山路以北、十梅庵路以南。项目规划用地面积 102,914 平方米,规划以住宅为主、商业为辅,总建筑面积 237,129 平方米。

3、项目市场前景

项目地处大青岛版图中央,坐拥三个“第一站”的绝佳区位优势:机场至市区第一站、新铁路枢纽第一站、外市县进入青岛城区第一站。项目距离流亭机场约 15 公里,距离新青岛铁路枢纽约 8 公里,紧邻的重庆中路为济南、烟台、潍坊、即墨等市县进入青岛的交通主干道,区位优势明显。项目除紧邻重庆北路、唐山路、十梅庵路三条城市交通要道,预期地铁即将开通,交通十分便利。项目所在区域为规划的青岛新中央商务区,包含高档公寓、高档写字楼、星级酒店、娱乐餐饮、高级百货等多种物业,预计总建筑面积 500 万平米。随着交通设施逐渐完善,商圈氛围不断增强,项目拥有较好的市场前景。

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 2014537340 号, 青房地权市字第 2014316360 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)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。

(下转 B18 版)

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2015-066

江苏中南建设集团股份有限公司六届董事会二十二次会议决议公告

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”)六届董事会二十二次会议于 2015 年 8 月 14 日以传真和电子邮件方式发出会议通知,于 2015 年 8 月 16 日在公司二十楼会议室召开,会议应到董事 9 人,实到董事 9 人。出席和授权出席董事共计 9 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、关于调整公司非公开发行股票募投项目及金额的议案

江苏中南建设集团股份有限公司(下称“公司”)于 2015 年 4 月 23 日召开公司第六届董事会第十六次会议,并于 2015 年 5 月 12 日召开公司 2015 年第二次临时股东大会,审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司非公开发行股票预案的议案》等相关议案。公司拟对募投项目及发行股份数量进行调整,具体调整内容如下:

1、原募投项目及募集资金金额情况

根据公司第六届董事会第十六次会议审议和 2015 年第二次临时股东大会审议通过的非公开发行股票方案,本次发行募集资金总额(含发行费用)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

2、募投项目及募集资金金额调整情况

公司综合考虑市场状况及发展需要,决定取消使用 70,000 万元募集资金用于补充建筑工程项目营运资金。公司本次非公开发行股票拟募集资金总额(含发行费用)调整为不超过 470,000 万元,在扣除发行费用后将投向以下项目:

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
偿还银行贷款			
4	偿还银行贷款	-	60,000
	合计	-	470,000

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

二、关于调整公司非公开发行股票发行数量的议案

1、原发行数量情况

公司于 2015 年 4 月 23 日召开公司第六届董事会第十六次会议,并于 2015 年 5 月 12 日召开公司 2015 年第二次临时股东大会,审议通过了《关于公司非公开发行股票预案的议案》,确定本次非公开发行股票数量不超过 36,535.859 万股(含 36,535.859 万股)。最终发行数量由公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行期首日间除权、除息的,本次非公开发行股票的数量将相应调整。

公司分别于 2015 年 4 月 8 日召开的第六届董事会第十三次会议及 2015 年 5 月 5 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了《公司 2014 年度利润分配方案》,根据该方案,公司以分红派息股权登记日总股本为基数,每 10 股派送现金 1.0 元(含税),不送股,也不进行资本公积金转增股本。公司于 2015 年 6 月 24 日发布了《江苏中南建设集团股份有限公司 2014 年年度权益分派实施公告》(公告编号:2015-047 号),本次权益分派股权登记日为 2015 年 6 月 30 日,除权除息日为 2015 年 7 月 1 日。公司 2014 年度利润分配方案已实施完毕,因此,本次非公开发行股票发行价格与发行数量作相应调整,发行价格由不低于 14.78 元/股调整为不低于 14.68 元/股,发行数量由不超过 36,535.859 万股(含 36,535.859 万股)调整为 36,784.741 万股(含 36,784.741 万股)。

2、发行数量调整情况

由于本次非公开发行股票募集资金总额(含发行费用)由不超过 540,000 万元调整为不超过 470,000 万元,发行价格仍不低于 14.68 元/股,发行股份数量由不超过 36,784.741 万股调整为不超过 32,016.3487 万股。最终发行数量由公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行期首日间除权、除息的,本次非公开发行股票的数量将相应调整。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

三、关于调整公司非公开发行股票预案决议有效期的议案

根据中国证监会对公司非公开发行股票申请文件的审查反馈意见通知书的要求,现将公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司非公开发行股票预案(修订稿)的议案》中的决议有效期进行调整,具体调整内容如下:

调整前:

“(十)本次非公开发行决议的有效期限

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。”

调整后:

“(十)本次非公开发行决议的有效期限

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 12 个月。”

除上述调整外,《关于公司非公开发行股票预案的议案》的其它内容不变。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

四、关于提请股东大会调整授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的授权有效期的议案

根据中国证监会对公司非公开发行股票申请文件的审查反馈意见通知书的要求,现将公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过的《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》中授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的授权有效期进行调整,具体调整内容如下:

调整前:

“10、本授权自公司股东大会审议通过之日起 18 个月内有效。”

调整后:

“10、本授权自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。”

除上述调整外,《关于提请股东大会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》的其它内容不变。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

五、关于公司非公开发行股票预案(修订稿)的议案

详见公司同日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的《江苏中南建设集团股份有限公司关于非公开发行股票预案(修订稿)》。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

六、关于公司募集资金可行性研究报告(修订稿)的议案

详见公司同日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的《江苏中南建设集团股份有限公司关于公司募集资金可行性研究报告(修订稿)》。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

七、关于执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告的议案

详见公司同日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的《江苏中南建设集团股份有限公司关于执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

八、关于公司董事、监事、高级管理人员、控股股东关于发行人闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价情况的承诺函的议案

详见公司同日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的《江苏中南建设集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员、控股股东关于发行人闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价情况的承诺》。

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票

本议案尚须公司股东大会审议通过

九、关于召开 2015 年公司第六次临时股东大会的议案

公司拟于 2015 年 9 月 1 日下午 14 点在海门上海路公司总部大厦召开 2015 年第六次临时股东大会,审议上述一-八项议案。

详见公司同日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的《江苏中南建设集团股份有限公司关于召开 2015 年第六次临时股东大会通知的公告》。

表决结果:同意 9 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

二〇一五年八月十六日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2015-067

江苏中南建设集团股份有限公司关于调整非公开发行股票方案的公告

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(下称“公司”)于 2015 年 4 月 23 日召开公司第六届董事会第十六次会议,并于 2015 年 5 月 12 日召开公司 2015 年第二次临时股东大会,审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司非公开发