

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2018-077

江苏中南建设集团股份有限公司

关于公司及控股子公司签署城市更新项目的公告

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、交易概述

1、本次交易的基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2017 年 11 月 11 日与深圳市和润达投资有限公司（以下简称：“和润达公司”）、深圳三瑞房地产开发有限公司（以下简称：“深圳三瑞”）签署《深圳市罗湖区草埔城中村城市更新项目合作协议》，按照协议，本公司与深圳三瑞分别将持有的中南（深圳）房地产开发有限公司（以下简称：“深圳中南”）47%和 20%的股权转让与和润达公司，本公司 47%股权转让金额 41,130 万元。本次交易完成后，本公司对深圳中南持股比例有 65%变更为 18%。

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。

2、本次交易的审议情况

本次交易所产生的投资收益共计金额为 50,100 万元，其中包括 47%股权转让收益 37,726 万元，丧失控制权后 18%按照公允价值产生的投资收益 12,374 万元。此次交易在扣除所得税影响后，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最近一期（2016 年度）经审计净利润总额的 92.16%。

此事项尚需补充召开董事会、股东大会。

二、交易对方的基本情况

1、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

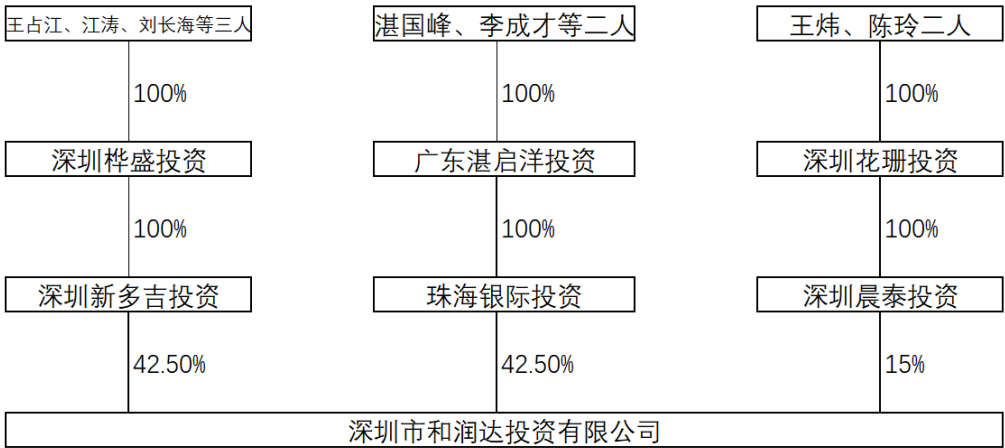
法定代表人：湛国峰

注册资本：10,000 万人民币

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：



2、关联关系：和润达公司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。

3、公司信用情况：不是失信责任主体。

4、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	或有事项涉及的总额
桦盛投资	2017 年度（未审计）	204,050.65	207,905.27	-3,854.62	0.00	-3,854.10	-3,854.28	0.00

三、交易标的基本情况

1、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）；

2、主要股东：江苏中南建设集团股份有限公司持有 65%的股权，深圳三瑞房地产开发有限公司持有 35%的股权。

3、拟转让股权价格：

公司拟以现金 41,130 万元向和润达公司转让持有的深圳中南 47%的股权，深圳三瑞以同样的作价依据转让 20%股权，取得股权转让款 20,720 万元。

股权转让完成后，深圳中南房地产股权比例为：和润达公司持股 67%、本公司持股 18%、深圳三瑞持股 15%。

4、股权作价依据

深圳和润达公司从 2017 年深圳罗湖商品住宅市场地价情况、该旧改可出售商品房项目面积以及深圳中南已经完成的工作情况，和本公司洽谈最终一致认可深圳中南股权全部价值 87,510 万元。计算公式：可售物业面积（已扣除还迁面积）37 万 m² × 2800 元/m² 的价格分别收购公司及深圳三瑞持有项目公司的 47%及 20%的股权（收购价格中包括了本公司与深圳三瑞先期以债权投入金额 7,561 万元）。

5、公司信用情况：不是失信责任主体。

6、其他说明：

深圳中南情况说明：深圳中南是本公司于 2015 年与深圳三瑞公司合资设立，目的为开发深圳罗湖区草埔城中村城市更新项目，本公司就该城市更新项目已与深圳市草埔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，现已进入与当地村委会洽谈拆迁补偿阶段，尚未获取土地。

预计此更新项目未来可销售物业建筑面积约 37 万平方米。

公司不存在为深圳中南提供担保、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。

7、主要财务数据

单位：万元

	资产总额	负债总额	应收账款 款总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润	或有事项涉 及的总额
2017 年 12 月份 (经审计)	15,110.8 1	7,868.29	0	7,242.5 2	0	-976.36	-717.01	0

四、交易协议的主要内容

公司向和润达转让其持有的深圳中南 47%的股权，转让价格为 48,692 万元（包含股东借款）。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、交易的定价政策及定价依据

因该项目尚未获取土地，且能否获取土地存在不确定性，无法对标的公司价值进行准确评估。

从本项目而言，本公司 2015 年 8 月与当地企业深圳三瑞房地产公司设立中南深圳房地产开发有限公司运营草埔旧改项目，经过 1 年多的时间，完成了草埔项目旧改规划，通过了草埔村民委员会、集体资产管理委员会等必要的手续。

深圳和润达公司从 2017 年深圳罗湖商品住宅市场地价情况、该旧改可出售商品房项目面积以及深圳中南已经完成的工作情况，和本公司、深圳三瑞洽谈最终一致认可深圳中南股权全部价值 87,510 万元。计算公式：可售物业面积（已扣除还迁面积） $37\text{ 万 m}^2 \times 2800\text{ 元/m}^2$ 的价格分别收购公司及深圳三瑞持有项目公司的 47%及 20% 的股权（收购价格中包括了本公司与深圳三瑞先期以债权投入金额 7,561 万元）。

六、涉及交易的其他安排

本次交易完成后，目标公司董事会 5 名成员，和润达公司委派 3 名，本公司委派 1 名，深圳三瑞委派 1 名，董事会决议的表决事项一人一票，审议事项需二分之一董事同意方有效。

交易完成后，本公司对深圳中南无控制权。

七、交易目的和影响

引入新的合作方，整合多方的资源，能够加快开发草埔城市更新项目，符合公司长远发展需要，此次股权合作预计对 2017 年度合并报表影响税后净利润 37,357 万元，对公司 2017 年度利润有重大影响。

八、备查文件

1、股权转让合同。

特此公告

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一八年六月六日