

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2020-161

江苏中南建设集团股份有限公司

关于投资青岛茂润有限合伙份额相关关联交易的公告

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、关联交易概述

1、基本情况

江苏中南建设集团股份有限公司（简称“公司”）全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司（简称“中南新世界”）拟作为有限合伙人，与关联方深圳中南锦润投资有限公司（简称“中南锦润”）和南通中南茂创投资有限公司（简称“中南茂创”），以及独立第三方杭州陆晟投资管理有限公司（简称“陆晟投资”）、浙江鲲越投资有限公司（简称“浙江鲲越”）和赵华，合作设立合伙企业青岛茂润股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“青岛茂润”）进行地产投资。

青岛茂润拟以公允价格 1,000 万元平价受让公司全资子公司宁波中璟置业有限公司（简称“宁波中璟”）持有的诸暨璟润置业有限责任公司（简称“诸暨璟润”）的 100% 股权，并向诸暨璟润增资 36,700 万元，用于投资诸暨璟润全资子公司诸暨瑞鲲房地产有限公司开发的诸暨紫云府项目，投资期限不超过 18 个月。投资结束公司将按照协议约定以最高不超过 43,072 万元回购诸暨璟润 100% 股权。

2、本次投资构成关联交易

由于中南锦润和中南茂创是公司控股股东中南控股集团有限公司（简称“中南控股”）的全资子公司，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，中南新世界投资青岛茂润有限合伙份额、宁波中璟向青岛茂润出让诸暨璟润 100% 股权及公司未来回购有关股权构成关联交易。

3、交易审议程序

有关交易金额最高分别为 147,700 万元、1,000 万元及 43,072 万元，分别占经审计的公司 2019 年度归属上市公司股东的股东权益的 6.89%、0.05% 及 2.01%，构成《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定需要提交股东大会审议的交易。为了充分保护中小股东的利益，董事会决议将有关事项提交股东大会审议。董事会审议前已取得全体独立董事的事前认可。

2020 年 8 月 17 日公司第八届董事会第五次会议以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了有关事项。关联董事陈锦石、陈昱含、辛琦、柏利忠、唐晓东、胡红卫回避表决。公司独立董事一致同意并发表了独立意见。具体内容详见公司 2020 年 8 月 18 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《第八届董事会第五次会议决议公告》、《独立董事关于第八届董事会第五次会议相关事项的独立意见》。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、借壳，不需要经过有关部门批准。

二、关联交易对方介绍

1、深圳中南锦润投资有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DAX4P2M

成立时间：2016年4月18日

注册地：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：智刚

注册资本：人民币10,000万元

主营业务：受托资产管理；投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；创业投资业务；受托管理创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问。

控股股东：中南控股

实际控制人：陈锦石

关联关系或其他利益关系：中南控股持股100%，与除中南茂创、中南新世界的其他合伙人不存在一致行动关系，未持有上市公司股份。

信用情况：不是失信被执行人。

主要财务数据：

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
2019年度 (未经审计)	10,001.59	2.00	9,999.59	0	-0.45	-0.45
2020年6月 (未经审计)	9,999.44	0	9,999.44	0	-0.15	-0.15

2、南通中南茂创投资有限公司

统一社会信用代码：91320600MA1QF5EB7Y

成立时间：2017年9月5日

注册地：南通市崇川区崇川路83号B212

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：郁临清

注册资本：人民币1,000万元

主营业务：股权投资管理。

控股股东：中南控股

实际控制人：陈锦石

关联关系或其他利益关系：中南控股持股100%，与除中南锦润、中南新世界的其他合伙人不存在一致行动关系，未持有上市公司股份。

信用情况：不是失信被执行人。

主要财务数据：

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
2019 年度 (经审计)	206.79	26.17	180.62	0	-60.53	-60.53
2020 年 6 月 (未经审计)	870.72	0.13	870.59	0	-10.02	-10.02

三、投资合伙企业基本情况

1、名称：青岛茂润股权投资合伙企业（有限合伙）

2、经营范围：以自有资金进行股权投资。

3、合伙人及出资情况：陆晟投资作为执行事务合伙人和普通合伙人（GP1）认缴出资100万元，持股0.0345%；中南锦润作为普通合伙人（GP2）认缴出资100万元，持股0.0345%；中南茂创作为有限合伙人（LP1）认缴出资84,000万元，持股28.9755%；浙江鲲越作为有限合伙人（LP2）认缴出资57,900万元，持股19.9724%；中南新世界作为有限合伙人（LP3）认缴出资147,700万元，持股50.9486%；赵华作为有限合伙人（LP4）认缴出资100万元，持股0.0345%。

4、出资进度：按照执行事务合伙人发出的缴付出资通知以自有资金一次性或分次缴付出资。

5、存续期限：5年，按照合伙人会议决定延期最长不超过两年。

6、收益分配：青岛茂润的收益分配以企业现金资产为限，在扣除负债、相关费用及税费之后的剩余财产现金部分，以实缴金额先向LP1分配基准收益和投资本金，向LP4分配基准收益和投资本金，向GP1、GP2分配投资本金，投资回收款仍有剩余部分向LP2、LP3分配投资本金进行分配后，还有剩余部分再向LP3分配投资本金，超额收益率<4%的超额收益分配给GP1，超额收益率>4%的超额收益的80%分配给LP1，剩余20%的超额收益分配给GP1。

7、退出机制：合伙人通过股东分红、清算分配、向第三方转让标的股权等方式退出。

8、中南控股全资子公司中南锦润和中南茂创参与本次有限合伙企业份额认购，公司董事、监事和高级管理人员及其关联人未参与有限合伙企业份额认购，也均不在合伙企业中任职。

四、交易标的基本情况

名称：诸暨璟润置业有限责任公司

统一信用代码：91330681MA2D6F7T8L

成立时间：2019年7月19日

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地点：浙江省诸暨市浣东街道东一路69号文体大厦804室

注册资本：人民币1,000万元

法定代表人：纪志远

经营范围：房地产开发、经营；房地产项目投资；房地产经纪服务；房地产信息咨询；商务信息咨询；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；物业管理；停车场管理服务；建筑装饰工程设计、施工。

主要股东：公司间接持有 100% 股权。
100% 股权转让价格：现金 1,000 万元。
100% 股权回购价格：现金不超过 43,072 万元。

其他说明：

权属情况：诸暨璟润不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等情况。

优先受让权处理：目前诸暨璟润的股权不存在优先受让权。

公司信用情况：不是失信责任主体。

主要财务数据：

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	应收账款	或有事项	经营活动产生的现金流量净额
2020年6月 (未经审计)	5,500.07	5,500.00	0.07	0	0.07	0.07	0	0	0.07

五、投资合伙企业其他合作方简介

1、杭州陆晟投资管理有限公司

成立时间：2014年1月9日

注册地：浙江省杭州市江干区万象城2幢1303-02室

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：梅圣安

注册资本：人民币1,000万元

主营业务：投资管理。

控股股东：嘉兴锐致信息科技有限公司

实际控制人：何勇

关联关系或其他利益关系：与公司、公司控股股东、公司实际控制人及公司董事、监事和高级管理人员无关联关系或利益安排，与其他合伙人不存在一致行动关系，未持有上市公司股份。

信用情况：不是失信被执行人。

投资青岛茂润规模及持股比例：作为GP1认缴出资100万元持股0.0345%。

2、浙江鲲越投资有限公司

成立时间：2010年11月15日

注册地：诸暨市暨阳街道诸三路269号5楼

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：陈瑛

注册资本：人民币2,000万元

主营业务：实业投资。

控股股东、实际控制人：陈瑛

关联关系或其他利益关系：与公司、公司控股股东、公司实际控制人及公司董事、监事和高级管理人员无关联关系或利益安排，与其他合伙人不存在一致行动关系，未持有上市公司股份。

信用情况：不是失信被执行人。

投资青岛茂润规模及持股比例：作为LP2认缴出资57,900万元持股19.9724%。

3、赵华

关联关系或其他利益关系：与公司、公司控股股东、公司实际控制人及公司董事、监事和高级管理人员无关联关系或利益安排，与其他合伙人不存在一致行动关系，未持有上市公司股份。

信用情况：不是失信被执行人。

投资青岛茂润规模及持股比例：作为LP4认缴出资100万元持股0.0345%。

六、关联交易的定价政策及定价依据

中南新世界投资青岛茂润有限合伙份额 147,700 万元；诸暨璟润为公司于 2019 年 7 月成立的全资子公司，注册资本 1,000 万元；宁波中璟按照注册资本 1,000 万元向青岛茂润出让诸暨璟润 100% 股权，公司未来以实际投资金额以及根据实际投资时间和年化回报率按日计息的溢价价款（最高不超过 43,072 万元）进行回购。有关定价公平、合理、公允，有利于公司的可持续发展，符合上市公司利益，未损害公司中小股东的利益。

七、关联交易协议的主要内容

在股东大会审议通过后，各方签订相关协议。中南新世界投资青岛茂润有限合伙份额，认缴出资 147,700 万元，按照执行事务合伙人发出的缴付出资通知以自有资金一次性或分次缴付出资；宁波中璟以公允价格现金 1,000 万元向青岛茂润出让其持有的诸暨璟润 100% 股权；公司未来以实际投资金额以及根据实际投资时间和年化回报率按日计息的溢价价款（最高不超过 43,072 万元），在首个青岛茂润投资款发放日起满 18 个月之日以现金方式履行回购诸暨璟润 100% 股权义务。

八、涉及关联交易的其他安排

有关交易不涉及人员安置、土地租赁等情况；有关交易不会产生同业竞争；有关交易是为了投资公司房地产项目，回购诸暨璟润股权的资金来源于公司自有资金；有关交易不涉及上市公司股权转让或者高层人事变动计划。

九、投资目的及对公司的影响

本次公司投资旨在拓宽资金渠道，与合作方共同投资公司房地产项目，促进公司业务的发展。

十、与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

截至目前本年度公司与中南控股累计发生的日常关联交易之外的关联交易累计金额为2,454万元。

十一、独立董事事前认可和独立意见

1、独立董事事前认可意见

经过对本次拟进行关联交易的认真了解，有关交易有利于诸暨紫云府项目发展，青岛茂润收益分配公平合理，不侵害公司其他股东利益。希望公司未来审议有关事项时，严格执行各项规定，保证交易公开、公允，避免关联方利用优势地

位损害公司和其他股东利益的情况。我们同意将有关事项提交董事会审议。

2、独立董事意见

经过对本次拟进行关联交易的认真了解，有关交易有利于诸暨紫云府项目发展，青岛茂润收益分配公平合理，不侵害公司其他股东利益。公司审议有关事项时履行了必要的程序，提交董事会审议前征询了独立董事意见，董事会审议有关事项时关联董事回避了表决，决策过程合法合规。

十二、备查文件

- 1、第八届董事会第五次会议决议；
- 2、独立董事事前审核意见、独立董事意见；
- 3、合伙协议；
- 4、合作协议；
- 5、诸暨璟润财务报表；
- 6、关联交易情况概述表。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年八月十八日