

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2018-181

江苏中南建设集团股份有限公司

关于出售全资子公司股权关联交易的补充披露公告

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”、“本公司”）于2018年9月22日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露了《关于出售全资子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2018-170），公司与上海中南金石企业管理有限公司（以下简称“中南金石”）拟签署《股权转让协议》，向中南金石转让全资子公司成都中南产业园管理有限公司（以下简称“成都中南产业园”）、济南中南置业有限公司（以下简称“济南中南置业”）、绍兴泓石置业有限公司（以下简称“绍兴泓石”）、无锡泓石高科发展有限公司（以下简称“无锡泓石”）100%的股权，标的股权的交易对价分别为92.83万元、8,243.8万元、101.18万元、4,426.61万元。现根据深圳证券交易所要求，将有关事项补充披露如下：

一、四家拟出让公司的主要业务、项目以及运营情况。

成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石四家公司均主要从事产业园区开发经营业务。成都中南产业园目前暂无项目，公司拟取得位于四川成都青白江区工业用地，并已对该项目进行了各项前期勘测及分析。

济南中南置业目前开发项目为济南新材料产业园的“中德（济南）产业园一期”。该项目占地面积约11万平方米，规划建筑面积约12万平方米，地价总额6,400万元，平均楼面地价533元/平方米，规划建设35幢多层标准厂房。截至2018年6月30日，所有厂房均已封顶，其中26幢厂房已取得预售许可证。项目已实现合同销售面积8.4万平方米，销售金额3.1亿元，平均销售价格为3,690元/平方米。

绍兴泓石目前暂无项目，公司计划取得位于浙江绍兴市皋埠镇工业用地，并已对该项目进行了各项前期勘测及分析。

无锡泓石目前开发项目为位于无锡惠山洛社工业园的“中南高科·无锡惠山智造产业园”。该项目占地面积约为6万平方米，规划建筑面积约7万平方米，

地价总额3,103万元,平均楼面地价443元/平方米,规划建设33幢多层标准厂房。项目于2018年3月开工,预计于2019年3月完工。目前实现合同销售面积5万平方米,销售金额1.6亿元,平均销售价格为3,200元/平方米。

成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石的营业范围确实包含房地产开发经营,但有关公司实际从事或准备开展的是产业园的开发和运营,与公司开展的住宅及商业物业的开发、销售和经营有明显的区别,并不属于一般类型的房地产开发企业。

二、本次交易是否与公司主营业务构成同业竞争的情况。

本次拟出让的成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石为从事或拟开展产业园区开发及经营业务的公司,其业务与公司主要开展的住宅、商业物业开发、销售与经营以及建筑施工业务有明显差异。本次出让有关四家公司给控股股东,是希望公司进一步聚焦核心主业,降低非核心业务的投资风险,。由于产业园业务与公司从事的核心业务并不相同,控股股东从事有关业务并不违反公司控股股东和实际控制人对于同业竞争的承诺。而且公司控股股东过去也在有开展有关产业园区业务,本次交易还会减少潜在同业竞争的可能性。

三、交易标的所有的资产历史及现状情况,最近三年的交易情况,此次交易的定价及评估情况。

(1) 交易标的资产状况

1) 成都中南产业园

成都中南产业园于2017年05月由公司出资设立,注册资本10,000万元,截至2018年6月30日,股东及股权比例如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00	100.00	350.00
合计	10,000.00	100.00	350.00

资产情况:

流动资产账面金额159.46万元,包括其他应收款、存货、其他流动资产。其他应收款账面余额2.37万元(主要为押金保证金等),计提坏账准备0.12万元,账面净额2.25万元。存货一开发成本账面价值138.98万元,主要包括勘测费、设计费、办公费、人员工资等房地产开发项目的前期费用及开发间接费,无土地成

本。其他流动资产账面值18.23万元，为待摊房租物业费及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额86.27万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备和办公设施均在正常使用中

2) 济南中南置业

济南中南置业于2017年06月由公司出资设立，注册资本5,000.00万元，截至2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00

资产情况：

流动资产账面金额21,551.02万元，包括货币资金91.59万元，均为银行存款；其他应收款主要为往来款、押金、保证金等，账面余额8,404.23万元，计提坏账准备99.76万元，账面净额8,304.47万元；存货账面价值12,691.03万元，主要为开发项目土地款、前期费用、建安工程费、工程相关费、开发间接费用等；其他流动资产账面值463.93万元，为待摊房租及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额305.30万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备均在正常使用中。

3) 绍兴泓石

绍兴泓石于2017年07月由公司出资设立，注册资本10,000.00万元。截至2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00	100.00	350.00
合计	10,000.00	100.00	350.00

资产情况：

流动资产账面金额410.17万元，包括其他应收款、存货、其他流动资产。其中其他应收款账面余额155.69万元，计提坏账准备0.11万元，账面净额155.58万元。存货——开发成本账面价值237.65万元，主要包括勘测费、设计费、办公费、人员工资等房地产开发项目的前期费用及开发间接费，无土地成本。其他流动资产账面值16.93万元，为待摊房租及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额69.79万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备及办公设施均在正常使用中。

4) 无锡泓石

无锡泓石于2017年07月由公司出资设立，注册资本20,000.00万元，

截至2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)	实缴出资额(万元)
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	100.00	3,784.00
合计	20,000.00	100.00	3,784.00

资产情况：

流动资产账面金额7,893.31万元，包括应收票据、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。其中应收票据账面值160.45万元，系收取客户交付的银行承兑汇票；预付账款账面值1.45万元，为预付电费；其他应收款账面余额2,607.87万元，计提坏账准备29.00万元，账面净额2,578.87万元，主要为往来款、押金、保证金等；存货—开发成本账面价值5,004.88万元，主要是项目的土地款、前期费用、建安工程费、工程相关费、开发间接费用等；其他流动资产账面值147.65万元，为待摊房租及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额142.74万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备均在正常使用中。

(2) 交易标的最近三年在不同主体间的转让情况

成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石最近三年均不存在不同主体间转让的情况。

(3) 本次交易的定价及评估情况：

本次交易以有关公司的评估值来确定交易价格。评估机构为上海立信资产评估有限公司，与公司、公司主要股东及公司董事、监事、高级管理人员等均无关联关系。评估基准日为2018年6月30日。价值类型为市场价值。评估范围为标的公司截止评估基准日的全部资产和负债。

评估方法选择资产基础法。企业价值评估的基本方法有市场法、收益法和资产基础法。三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。本项评估为企业价值评估，由于难以收集到与被

评估企业类似的可比案例，故不适用市场法评估；被评估企业获还未获取项目，或现有开发项目开发销售后，未来的项目情况无法预测，故不适用收益法评估；因此本项评估使用资产基础法进行评估。

资产基础法是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业价值的贡献给出合理的评估值。

根据以上评估方法，评估得出的结果为：

1) 成都中南产业园

评估结果汇总表

金 额 单 位 ： 人 民 币 万 元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	159.46	159.46	-	-
非流动资产	86.27	86.29	0.02	0.02
其中：固定资产净额	3.56	3.58	0.02	0.56
递延所得税资产	82.71	82.71	-	-
资产总计	245.73	245.75	0.02	0.01
流动负债	152.92	152.92	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	152.92	152.92	-	-
净资产（所有者权益）	92.81	92.83	0.02	0.02

2) 济南中南置业

评估结果汇总表

金 额 单 位 ： 人 民 币 万 元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	21,551.02	25,738.00	4,186.98	19.43
非流动资产	305.31	305.14	-0.17	-0.06
其中：固定资产净额	3.68	3.51	-0.17	-4.62
递延所得税资产	301.63	301.63	-	-
资产总计	21,856.33	26,043.14	4,186.81	19.16
流动负债	17,799.34	17,799.34	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	17,799.34	17,799.34	-	-
净资产（所有者权益）	4,056.99	8,243.80	4,186.81	103.20

3) 绍兴泓石

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	410.17	410.17	-	-
非流动资产	69.79	69.80	0.01	0.01
其中：固定资产净额	2.94	2.95	0.01	0.34
递延所得税资产	66.85	66.85	-	-
资产总计	479.96	479.97	0.01	-
流动负债	378.79	378.79	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	378.79	378.79	-	-
净资产（所有者权益）	101.17	101.18	0.01	0.01

4) 无锡泓石

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,893.31	8,977.43	1,084.12	13.73
非流动资产	142.74	142.66	-0.08	-0.06
其中：固定资产净额	5.19	5.11	-0.08	-1.54
递延所得税资产	137.55	137.55	-	-
资产总计	8,036.05	9,120.09	1,084.04	13.49
流动负债	4,693.48	4,693.48	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	4,693.48	4,693.48	-	-
净资产（所有者权益）	3,342.57	4,426.61	1,084.04	32.43

根据评估结果，成都中南产业园评估基准日的股东全部权益价值为人民币92.83万元，济南中南置业的股东全部权益价值为人民币8,243.80万元，绍兴泓石的股东全部权益价值为人民币101.18万元，无锡泓的股东全部权益价值为人民币4,426.61万元。

四、关联方的基本情况

本次交易的受让主体是上海中南金石企业管理有限公司（以下简称“中南金石”），为持有公司54.32%股份的中南城市建设投资有限公司的控股股东中南控股集团有限公司的全资子公司，公司董事、副总经理陈昱含为该公司法人代表、为公司实际控制人陈锦石的女儿。公司实际控制人陈锦石及其一致行动人持有中

南控股集团有限公司 62.97%。

(1) 上海中南金石企业管理有限公司

成立日期：2018年6月15日

住所：上海市奉贤区城乡路333号1幢6层6391室

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

登记机关：奉贤区市场监管局

法定代表人：陈昱含

注册资本：20,000万人民币

统一社会信用代码：91310120MA1HP9U22R

经营范围：企业管理服务，房地产开发经营。

实际控制人：陈锦石

股东情况：中南控股集团有限公司 100%持股。

公司信用情况：不是失信责任主体。

(2) 中南控股集团有限公司

成立日期：1996年12月1日

住所：海门市常乐镇

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地：海门市市场监督管理局

法定代表人：陈锦石

注册资本：10,200万人民币

统一社会信用代码：91320684713296606K

主营业务：对制造业、房地产业、建筑业、批发零售业、服务业、交通运输业进行投资；建材批发零售

公司信用情况：不是失信被执行人

主要财务数据

单位：万元

	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017年度 (经审计)	17,579,842.49	14,927,031.26	2,652,811.23	3,662,947.99	152,051.18	86,059.69
2018年 半年度	20,152,123.49	17,181,283.32	2,970,840.17	1,849,379.89	194,334.51	125,179.96

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一八年十月十日

江苏中南建设集团股份有限公司

关于出售全资子公司股权暨关联交易的公告

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、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”、“本公司”）与上海中南金石企业管理有限公司（以下简称“中南金石”）拟签署《股权转让协议》，向中南金石转让全资子公司成都中南产业园管理有限公司（以下简称“成都中南产业园”）、济南中南置业有限公司（以下简称“济南中南置业”）、绍兴泓石置业有限公司（以下简称“绍兴泓石”）、无锡泓石高科发展有限公司（以下简称“无锡泓石”）100%的股权，标的股权的交易对价分别为92.83万元、8,243.8万元、101.18万元、4,426.61万元。

2、本次交易构成关联交易

本次交易的受让主体是中南金石，为持有公司54.32%股份的中南城市建设投资有限公司的控股股东中南控股集团有限公司的全资子公司，公司董事、副总经理陈昱含为该公司法人代表、为公司实际控制人陈锦石的女儿。公司实际控制人陈锦石及其一致行动人持有中南控股集团有限公司62.97%。根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，中南金石为本公司关联方，公司向中南金石转让子公司股权的行为构成关联交易事项。

3、本次交易的审议程序

本次关联交易合计金额为12,864.42万元（除本次交易外，公司累计12个月与中南金石不存在其他关联交易事项），占公司最近一期经审计归属公司股东的股东权益的0.92%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司有关规定，仅需经公司董事会审批。为了更充分保护中小股东的利益，公司董事会决议将有关事项提交股东大会审议。与本交易有关联关系的股东将对本议案回避表决。

公司于2018年9月21日召开第七届董事会第三十次会议，会议以5票同意，0票反对，1票弃权的表决结果审议通过了《关于出售全资子公司股权暨关联交易

的议案》，本议案为关联交易议案，关联董事陈锦石先生、鲁贵卿先生、陈昱含女士、智刚先生、刘畋先生、孙三友先生予以回避表决。公司独立董事对上述关联交易发表了独立意见。具体内容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（<http://www.cninfo.com.cn/>）的《第七届董事会第三十次会议决议公告》、《独立董事关于第七届董事会第三十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、重组上市，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、上海中南金石企业管理有限公司

住所：上海市奉贤区城乡路 333 号 1 幢 6 层 6391 室

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

登记机关：奉贤区市场监管局

法定代表人：陈昱含

注册资本：20,000 万人民币

统一社会信用代码：91310120MA1HP9U22R

经营范围：企业管理服务，房地产开发经营。

实际控制人：陈锦石

股东情况：中南控股集团有限公司 100%持股。

财务数据：

单位：万元

	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2018年8月 (未审计)	2,532.00	2,403.21	128.79	0	-71.21	-71.21

关联关系：中南金石为公司控股股东中南控股的全资子公司，法定代表人陈昱含为本公司董事、副总经理。

公司信用情况：不是失信责任主体。

2、中南控股集团有限公司

成立日期：1996 年 12 月 1 日

住所：海门市常乐镇

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地：海门市市场监督管理局

法定代表人：陈锦石

注册资本：10,200 万人民币

统一社会信用代码：91320684713296606K

主营业务：对制造业、房地产业、建筑业、批发零售业、服务业、交通运输业进行投资；建材批发零售

公司信用情况：不是失信被执行人

主要财务数据

单位：万元

	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017 年度 (经审计)	17,579,842.49	14,927,031.26	2,652,811.23	3,662,947.99	152,051.18	86,059.69
2018 年 半年度	20,152,123.49	17,181,283.32	2,970,840.17	1,849,379.89	194,334.51	125,179.96

三、关联交易标的基本情况

1、公司名称：成都中南产业园管理有限公司

统一信用代码：91510113MA6CQD68XC

成立时间：2017 年 5 月 24 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：中国（四川）自由贸易试验区成都市青白江区香岛大道 1509 号
(成都国际铁路港大厦 A 区 2 楼 A0216-0217 号)

注册资本：10,000 万元人民币

法定代表人：邹淅阳

公司经营范围：中南产业园管理服务；房地产开发经营；房屋租赁服务；物业管理服务（以上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）。

截至2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00	100.00	350.00

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)
合计	10,000.00	100.00	350.00

拟转让股权价格：公司拟以现金92.83万元向中南金石转让公司拥有的成都中南产业园100%的股权。

其他说明：

权属情况：成都中南产业园不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、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：目前成都中南产业园的股份不存在优先受让权。

本次交易不涉及债权债务转移，交易完成后，公司将失去对成都中南产业园的控制权，会导致公司财务报表合并范围变更。

公司未向成都中南产业园提供担保、财务资助、委托该公司理财以及其他该公司占用上市公司资金的情况。

公司与成都中南产业园不存在经营性往来情况，本次交易完成后也不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。

成都中南产业园不是失信责任主体。

资产情况：

流动资产账面金额 159.46 万元，包括其他应收款、存货、其他流动资产。其他应收款账面余额 2.37 万元（主要为押金保证金等），计提坏账准备 0.12 万元，账面净额 2.25 万元。存货—开发成本账面价值 138.98 万元，主要包括勘测费、设计费、办公费、人员工资等房地产开发项目的前期费用及开发间接费，无土地成本。其他流动资产账面值 18.23 万元，为待摊房租物业费及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额86.27万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备和办公设施均在正常使用中。

主要业务、项目以及运营情况：成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石四家公司均主要从事产业园区开发经营业务。成都中南产业园目前暂无

项目，公司拟取得位于四川成都青白江区工业用地，并已对该项目进行了各项前期勘测及分析。

主要财务数据

单位：万元

	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017年度 (经审计)	265.42	399.39	-133.97	0	-176.46	-133.97
2018年半年度 (经审计)	245.73	152.92	92.81	0	-163.44	-123.21

2、公司名称：济南中南置业有限公司

统一信用代码：91370100MA3DR68P3C

成立时间：2017年6月1日

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地点：济南市天桥区济南新材料产业园区梓东大道8号

注册资本：5,000万元人民币

法定代表人：李一博

公司经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；物业管理服务；科技园建设管理服务。（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）

截至2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00

拟转让股权价格：公司拟以现金8,243.80万元向中南金石转让公司拥有的济南中南置业100%的股权。

其他说明：

权属情况：济南中南置业不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、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：目前济南中南置业的股份不存在优先受让权。

本次交易不涉及债权债务转移，交易完成后，公司将失去对济南中南置业的控制权，会导致公司财务报表合并范围变更。

公司未向济南中南置业提供担保、财务资助、委托该公司理财以及其他该公司占用上市公司资金的情况。

公司与济南中南置业不存在经营性往来情况，本次交易完成后也不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。

济南中南置业不是失信责任主体。

资产情况：

流动资产账面金额 21,551.02 万元，包括货币资金 91.59 万元，均为银行存款；其他应收款主要为往来款、押金、保证金等，账面余额 8,404.23 万元，计提坏账准备 99.76 万元，账面净额 8,304.47 万元；存货账面价值 12,691.03 万元，主要为开发项目土地款、前期费用、建安工程费、工程相关费、开发间接费用等；其他流动资产账面值 463.93 万元，为待摊房租及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额 305.30 万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备均在正常使用中。

主要业务、项目以及运营情况：济南中南置业目前开发项目为济南新材料产业园的“中德（济南）产业园一期”。该项目占地面积约 11 万平方米，规划建筑面积约 12 万平方米，地价总额 6,400 万元，平均楼面地价 533 元/平方米，规划建设 35 幢多层标准厂房。截至 2018 年 6 月 30 日，所有厂房均已封顶，其中 26 幢厂房已取得预售许可证。项目已实现合同销售面积 8.4 万平方米，销售金额 3.1 亿元，平均销售价格为 3,690 元/平方米。

主要财务数据：

单位：万元

	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017 年度(经 审计)	8,480.41	3,828.66	4,651.75	0	-459.46	-348.25
2018 年半年 度(经审计)	21,856.33	17,799.34	4,056.98	0	-785.18	-594.77

3、公司名称：绍兴泓石置业有限公司

统一信用代码：91330602MA29D5TG9F

成立时间：2017 年 7 月 28 日

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地点：浙江省绍兴市越城区人民东路 1423 号 2 号厂房 3 层-1

注册资本：10,000 万元人民币

法定代表人：钱卫军

公司经营范围：房地产开发经营、销售（凭资质证书承接业务）；自由房屋租赁；物业管理服务。（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）

截止2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)
江苏中南建设集团股份有限公司	10,000.00	100.00	350.00
合计	10,000.00	100.00	350.00

拟转让股权价格：公司拟以现金101.18万元向中南金石转让公司拥有的绍兴泓石100%的股权。

其他说明：

权属情况：绍兴泓石不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、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：目前绍兴泓石的股份不存在优先受让权。

本次交易不涉及债权债务转移，交易完成后，公司将失去对绍兴泓石的控制权，会导致公司财务报表合并范围变更。

公司未向绍兴泓石提供担保、财务资助、委托该公司理财以及其他该公司占用上市公司资金的情况。

公司与绍兴泓石不存在经营性往来情况，本次交易完成后也不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。

绍兴泓石不是失信责任主体。

资产情况：

流动资产账面金额 410.17 万元，包括其他应收款、存货、其他流动资产。其中其他应收款账面余额 155.69 万元，计提坏账准备 0.11 万元，账面净额 155.58 万元。存货——开发成本账面价值 237.65 万元，主要包括勘测费、设

计费、办公费、人员工资等房地产开发项目的前期费用及开发间接费，无土地成本。其他流动资产账面值 16.93 万元，为待摊房租及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额 69.79 万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备及办公设施均在正常使用中。

主要业务、项目以及运营情况：绍兴泓石目前暂无项目，公司计划取得位于浙江绍兴市皋埠镇工业用地，并已对该项目进行了各项前期勘测及分析。

主要财务数据

单位：万元

	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017 年度 (经审计)	247.73	359.04	-111.31	0	-141.15	-111.31
2018 年半年度 (经审计)	479.96	378.79	101.17	0	-174.53	-137.52

4、公司名称：无锡泓石高科发展有限公司

统一信用代码：91320206MA1Q0M4U3U

成立时间：2017 年 7 月 31 日

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地点：无锡市惠山区洛社镇杨北路 25 号

注册资本：20,000 万元人民币

法定代表人：丛学丰

公司经营范围：产业园区的建设、经营管理及配套服务；公共设施管理、基础设施建设；利用自有资金对外投资；企业管理服务（不含投资与资产管理）；企业形象策划服务；自有房屋租赁；房地产经纪服务；技术推广服务，科技中介服务，人才培养（不含发证，不含国家统一认可的职业资格证书类培训）及服务；会议及展览服务；贸易咨询服务（不含投资咨询）；建筑装饰材料（不含危险品）、建筑机械、机电设备的销售；建筑技术的技术开发、技术咨询、技术转让；新能源、新材料的技术开发、技术咨询、技术转让；设备安装、调试、销售、服务。（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）

截至2018年6月30日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	100.00	3,784.00
合计	20,000.00	100.00	3,784.00

拟转让股权价格：公司拟以现金4,426.61万元向中南金石转让公司拥有的无锡泓石100%的股权。

其他说明：

权属情况：无锡泓石不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、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：目前无锡泓石的股份不存在优先受让权。

本次交易不涉及债权债务转移，交易完成后，公司将失去对无锡泓石的控制权，会导致公司财务报表合并范围变更。

公司未向无锡泓石提供担保、财务资助、委托该公司理财以及其他该公司占用上市公司资金的情况。

公司与无锡泓石不存在经营性往来情况，本次交易完成后也不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。

无锡泓石不是失信责任主体。

资产情况：

流动资产账面金额 7,893.31 万元，包括应收票据、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。其中应收票据账面值 160.45 万元，系收取客户交付的银行承兑汇票；预付账款账面值 1.45 万元，为预付电费；其他应收款账面余额 2,607.87 万元，计提坏账准备 29.00 万元，账面净额 2,578.87 万元，主要为往来款、押金、保证金等；存货—开发成本账面价值 5,004.88 万元，主要是企业房地产开发项目的土地款、前期费用、建安工程费、工程相关费、开发间接费用等；其他流动资产账面值 147.65 万元，为待摊房租及待抵扣进项税。

非流动资产账面金额 142.74 万元，包括固定资产、递延所得税资产。相关设备均在正常使用中。

主要业务、项目以及运营情况：无锡泓石目前开发项目为位于无锡惠山洛社工业园的“中南高科·无锡惠山智造产业园”。该项目占地面积约为 6 万平方米，

规划建筑面积约 7 万平方米，地价总额 3,103 万元，平均楼面地价 443 元/平方米，规划建设 33 幢多层标准厂房。项目于 2018 年 3 月开工，预计于 2019 年 3 月完工。目前实现合同销售面积 5 万平方米，销售金额 1.6 亿元，平均销售价格为 3,200 元/平方米。

主要财务数据

单位：万元

	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2017 年度 (经审计)	1,544.11	559.80	984.31	0	-263.83	-199.68
2018 年半年度 (经审计)	8,036.05	4,693.48	3,342.57	0	-315.12	-241.75

成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石的营业范围确实包含房地产开发经营，但有关公司实际从事或准备开展的是产业园的开发和运营，与公司开展的住宅及商业物业的开发、销售和经营有明显的区别，并不属于一般类型的房地产开发企业。

四、交易的定价政策及定价依据

本次交易以有关公司的评估值来确定交易价格。评估机构为上海立信资产评估有限公司，与公司、公司主要股东及公司董事、监事、高级管理人员等均无关联关系。评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。评估的价值类型为市场价值。评估范围为标的公司截止评估基准日的全部资产和负债。

本次评估方法选择资产基础法。企业价值评估的基本方法有市场法、收益法和资产基础法。三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。本项评估为企业价值评估，由于难以收集到与被评估企业类似的可比案例，故不适用市场法评估；被评估企业获还未获取项目，或现有开发项目开发销售后，未来的项目情况无法预测，故不适用收益法评估；因此本项评估使用资产基础法进行评估。

资产基础法是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业价值的贡献给

出合理的评估值。

根据以上评估方法，评估得出的结果为：

1) 成都中南产业园

评估结果汇总表

金 额 单 位 ： 人 民 币 万 元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	159.46	159.46	-	-
非流动资产	86.27	86.29	0.02	0.02
其中：固定资产净额	3.56	3.58	0.02	0.56
递延所得税资产	82.71	82.71	-	-
资产总计	245.73	245.75	0.02	0.01
流动负债	152.92	152.92	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	152.92	152.92	-	-
净资产（所有者权益）	92.81	92.83	0.02	0.02

2) 济南中南置业

评估结果汇总表

金 额 单 位 ： 人 民 币 万 元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	21,551.02	25,738.00	4,186.98	19.43
非流动资产	305.31	305.14	-0.17	-0.06
其中：固定资产净额	3.68	3.51	-0.17	-4.62
递延所得税资产	301.63	301.63	-	-
资产总计	21,856.33	26,043.14	4,186.81	19.16
流动负债	17,799.34	17,799.34	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	17,799.34	17,799.34	-	-
净资产（所有者权益）	4,056.99	8,243.80	4,186.81	103.20

3) 绍兴泓石

评估结果汇总表

金 额 单 位 ： 人 民 币 万 元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	410.17	410.17	-	-
非流动资产	69.79	69.80	0.01	0.01
其中：固定资产净额	2.94	2.95	0.01	0.34
递延所得税资产	66.85	66.85	-	-
资产总计	479.96	479.97	0.01	-
流动负债	378.79	378.79	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	378.79	378.79	-	-
净资产（所有者权益）	101.17	101.18	0.01	0.01

4) 无锡泓石

评估结果汇总表

金 额 单 位：人 民 币 万 元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,893.31	8,977.43	1,084.12	13.73
非流动资产	142.74	142.66	-0.08	-0.06
其中：固定资产净额	5.19	5.11	-0.08	-1.54
递延所得税资产	137.55	137.55	-	-
资产总计	8,036.05	9,120.09	1,084.04	13.49
流动负债	4,693.48	4,693.48	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	4,693.48	4,693.48	-	-
净资产（所有者权益）	3,342.57	4,426.61	1,084.04	32.43

根据评估结果，成都中南产业园评估基准日的股东全部权益价值为人民币92.83万元，济南中南置业的股东全部权益价值为人民币8,243.80万元，绍兴泓石的股东全部权益价值为人民币101.18万元，无锡泓的股东全部权益价值为人民币4,426.61万元。

五、交易协议的主要内容

公司向中南金石转让其持有的成都中南产业园100%的股权、济南中南置业100%的股权、绍兴泓石100%的股权、无锡泓石100%的股权，转让价格合计为12,864.42万元。在董事会、股东大会审议通过后，双方签订转让协议，并在协议签订后30日内进行目标股权的交割，公司于交割日办理完成目标股权变更的工商登记手续。中南金石在签订本协议并办妥目标公司股权变更登记之日起30日内将股权转让价款一次性支付本公司。

六、涉及关联交易的其他安排

本次交易完成后，上市公司将不再持有目标公司股权，成都中南产业园、济南中南置业、绍兴泓石、无锡泓石主要为从事产业园区业务的项目公司，转让后不会与本公司房地产项目公司产生同业竞争。

七、交易目的和影响

公司未来将战略重点放在以房地产开发为主的现有业务中，逐步减少非主营业务的投入，同时减少公司在其他产业的投资风险，保护上市公司投资者利益。按照公司长期股权投资的账面价值计算，预计本次交易对公司将产生3,300万元的投资收益。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类交易总金额为0万元，与受同一主体控制的其他关联人累计已发生的各类关联交易的总金额为54,129.11万元。

九、独立董事独立意见

公司独立董事针对本次关联交易事项发表了独立意见：经核查，本次出售全资子公司股权暨关联交易旨在减少非主营业务的投入，更好的保护公司股东尤其是中小股东的利益；交易价格以评估报告净资产金额确定，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的情形，也不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。本次关联交易履行了必要的审批程序，关联董事回避表决，交易及决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》的有关规定。独立董事一致同意公司本次出售全资子公司股权暨关联交易的事项。

十、备查文件

- 1、第七届董事会第三十次会议董事会决议；
- 2、独立董事关于第七届董事会第三十次会议相关事项的独立意见；
- 3、标的公司评估报告
- 4、标的公司审计报告
- 5、股权转让协议

特此公告

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一八年九月二十二日