证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2023-007

江苏中南建设集团股份有限公司 2023年度非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告

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")拟提交股东大会审议非公开发行A股股票(以下简称"本次非公开发行"或"本次发行")有关事项。公司董事会对本次非公开发行A股股票募集资金运用的可行性分析如下:

一、本次募集资金使用计划

公司本次非公开发行募集资金总额预计为不超过280,000万元，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目:

单位:万元

序号	项目名称	总投资金额	拟使用募集资金金额
1	临沂春风南岸项目	314,912	136,000
2	青岛即墨樾府项目	185,613	64,000
3	补充流动资金	80,000	80,000
合计		580,525	280,000

本次非公开发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分，公司将利用其他方式予以解决。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予以置换。

为满足项目开展需要，公司将根据实际募集资金金额，按照资金使用轻重缓急等情况，决定募集资金投入的优先顺序及各募集资金投资项目的投资额等具体使用安排。

二、本次募集资金投资项目均与"保交楼、保民生"密接相关

本次募集资金投资项目拟投向公司处于建设过程中的项目，该等项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，部分房屋已经预售，是公司"保交楼、稳民生"的重要工程。本次募集资金的投入将有效缓解资金投入压力，加快项目开发建设进度，保障项目交房周期和质量管理，对于改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。同时，本次募集资金的投入将为公司房地产开发建设提供有力的资金保障，有助于加快整体开发进度，防范风险，促进公司房地产业务平稳健康发展。

三、本次募集资金使用的可行性分析

(一)临沂春风南岸项目

1、项目基本情况

项目名称:临沂春风南岸项目

项目总投资:314,912万元

占地面积:145,435平方米

规划建筑面积:399,989平方米

项目经营主体:临沂天启房地产开发有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3713002020B12114
土地使用权证	鲁(2020)临沂市不动产权第0084172号
建设用地规划许可证	地字第371302202000043号
建设工程规划许可证	建字第371302202000280;建字第371302202000284;建字第371302202100055;建字第371302202000281;建字第371302202000282;建字第371302202000283;建字第371302202100056;建字第371302202000271;建字第371302202100057;建字第371302202100058;建字第371302202000272;建字第371302202000273;建字第371302202000274;建字第371302202100059;建字第371302202000275;建字第371302202100060;建字第371302202000276;建字第371302202000277;建字第371302202100061;建字第371302202000277;建字第371302202000279
建筑工程施工许可证	371302202105210101;371302202105240101;371302202011190201;371302202011110101;371302202106100101;371302202012170101;371302202012180201;371302202107010201;371302202107090201;371302202011110102;371302202107220101
立项备案	2020-371302-70-03-081345
环评备案	202037130200000845
预售证	2/6/7/8/11/12/13(临审)房预售证第20200659号; 9/10/19/20(临审)房预售证第20200679号; 15/16/17/37/52(临审)房预售证第20200685号; 21/22(临审)房预售证第20210276号; 23(临审)房预售证第20210288号; 35/51(临审)房预售证第20210377号 25/26/31(临审)房预售证第20210136号; 28/29(临审)房预售证第20210324号; 30(临审)房预售证第20210137号; 32(临审)房预售证第20210492号; 33(临审)房预售证第20220029号; 38(临审)房预售证第20210513号; 39(临审)房预售证第20220119号; 59(临审)房预售证第20210318号; 一期车库(临审)房预售证第20220083号

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为314,912万元，公司计划募集资金投入136,000万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下:

序号	项目	小计
1	销售收入(万元)	395,673
2	净利润(万元)	35,208
3	销售净利率	8.90%
4	项目投资收益率	11.19%

5、项目市场前景及销售情况

本项目实施主体为临沂天启房地产开发有限公司，系公司的全资子公司。地块位于山东省临沂市西城义堂板块，地处临沂主力发展方向，周边教育、医疗配套完善。该项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，计划于2023年11月起分批次交付。

(二)青岛即墨樾府项目

1、项目基本情况

项目名称:青岛即墨樾府项目

项目总投资:185,613万元

占地面积:79,785平方米

规划建筑面积:144,142平方米

项目经营主体:青岛东鸿城市发展有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	即墨(储)-01-2019-0109
土地使用权证	鲁(2020)青岛市即墨区不动产权第0023544号
建设用地规划许可证	地字第370200202030066号、地字第370201202020067号、地字第370201202020068号
建设工程规划许可证	地字第370200202030015号
建筑工程施工许可证	370282202009250201、370282202011270201
立项备案	2020-370282-70-03-000004
环评备案	202037028200000723
预售证	青房注字(2020)第68号、青房注字(2020)第57号、 青房注字(2020)第160号、青房注字(2021)第113号、 青房注字(2021)第054号、青房注字(2020)第201号、 青房注字(2020)第032号、青房注字(2020)第067号

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为185,613万元，公司计划募集资金投入64,000万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下:

序号	项目	小计
1	销售收入(万元)	207,119
2	净利润(万元)	12,399
3	销售净利率	5.99%
4	项目投资收益率	6.68%

5、项目市场前景及销售情况

本项目实施主体为青岛东鸿城市发展有限公司，系公司的全资子公司。地块位于山东省青岛市即墨通济板块，周边商业、教育配套完善，其中教育资源较为丰富，临近萃英中学、二十八中、华山路小学、德馨小学等多所优质学校，在即墨西区商贸核心区、即墨产业经济聚集带、即墨教育聚集地的辐射范围内。本项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，计划于2023年12月起分批次交付。

(三)补充流动资金项目

公司拟使用本次募集资金80,000万元进行补充流动资金。

截至2022年9月30日，公司的资产负债率为88.01%，公司目前较高的资产负债率加大了公司债务融资的成本。未来，虽然公司一直坚持不依赖有息负债的发展模式，但随着公司各项业务的拓展，债务融资更难以地满足公司业务长期发展的资金需求。通过本次非公开发行利用部分募集资金补充流动资金，可以一定程度上进一步降低公司对债务融资的需要，进一步增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

四、本次募集资金运用对公司经营管理和财务状况的影响

(一)本次非公开发行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公司在临沂、青岛地区开发并处于建设过程中的房地产项目，该等项目均定位为首次置业及改善型普通住宅产品，符合国家相关产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次非公开发行募集资金投资项目完成后，公司资本实力将显著增强，公司经营管理模式及主营业务结构将进一步优化，有利于公司防范房地产项目开发建设风险，促进房地产业务平稳健康发展，增强公司的抗风险和持续经营能力。

(二)本次非公开发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司资本结构将进一步优化，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司的可持续发展提供有力的保障。

同时，本次非公开发行A股股票融资，将使公司筹资活动现金流入有所增加。募集资金投入使用后，公司经营活动现金流出将有所增加，未来随着募集资金投资项目最终交付，公司主营业务的盈利能力将得以提升，经营活动产生的现金流入将得以增加，从而改善公司的现金流状况。

五、结论

本次募集资金投资项目符合国家"保交楼、保民生"的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有较好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，有利于促进公司房地产业务平稳、健康发展，提升市场影响力，提高盈利水平，本次募集资金的运用合理、可行，符合本公司及全体股东的利益。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二三年一月六日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2023-015

江苏中南建设集团股份有限公司关于召开2023年第一次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、会议的基本情况

1、届次:2023年第一次临时股东大会

2、召集人:第八届董事会

3、合法、合规性:本次股东大会召开符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关法律法规和《公司章程》等有关规定

4、会议时间:

(1)现场会议时间:2023年1月31日(星期二)下午15:30

(2)网络投票时间:通过深圳证券交易所交易系统(简称"深交所")进行投票的时间为2023年1月31日上午9:15-9:25和9:30-11:30，下午13:00-15:00;通过深交所互联网投票系统投票的开始时间(2023年1月31日上午9:15)至投票结束时间(2023年1月31日下午15:00)间的任意时间

5、召开方式:现场投票和网络投票相结合的方式

公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

同一表决权只能选择现场或网络方式中的一种进行投票，出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

6、股权登记日:2023年1月16日(星期一)

7、出席对象:

(1)在股权登记日持有公司股份的股东或其代理人;

于2023年1月16日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权出席本次股东大会，并可书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该股东代理人不必是公司股东。(授权委托书模板详见附件2)

(2)公司董事、监事及高级管理人员;

(3)公司聘请的律师;

(4)根据相关法规应当出席股东大会的其他人员。

8、现场会议地点:上海市长宁区天山西路1068号联强国际广场A座9楼

二、会议审议事项

(一)本次股东大会提案编码表

提案编码	提案名称	备注 该列打勾的栏目可以投票
100	总议案:除累积投票提案外的所有提案	√
1.00	关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案	√
2.00	2023年度非公开发行A股股票方案	√
2.01	发行股票的种类和面值	√
2.02	发行方式和发行时间	√
2.03	定价基准日、定价原则及发行价格	√
2.04	发行数量	√
2.05	发行对象及认购方式	√
2.06	限售期安排	√
2.07	募集资金总额及用途	√
2.08	滚存未分配利润安排	√
2.09	上市地点	√
2.10	决议有效期	√
3.00	2023年度非公开发行A股股票预案	√
4.00	2023年度非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告	√
5.00	关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案	√
6.00	关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的影响与公司采取填补回报措施及相关主体承诺的议案	√
7.00	未来三年(2023-2025年)股东回报规划	√
8.00	关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案	√
9.00	关于2023年度日常关联交易授权事项的议案	√
10.00	关于2023年度财务资助有关授权事项的议案	√

注:以上议案均可表决。股东对总议案进行投票，视为对所有提案(含二级子议案)投出相同的表决意见。股东重复投票，如能区分投票先后的，则以第一次投票为准;如不能区分投票先后的，视为弃权。

对提案2.00进行投票，视为对其下属二级子议案投出相同的表决意见。股东重复投票，如能区分投票先后的，则以第一次投票为准;如不能区分投票先后的，视为弃权。

(二)审议内容

1、关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案;

2、2023年度非公开发行A股股票方案;

3、2023年度非公开发行A股股票预案;

4、2023年度非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告;

5、关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案;

6、关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的影响与公司采取填补回报措施及相关主体承诺的议案;

7、未来三年(2023-2025年)股东回报规划;

8、关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案;

9、关于2023年度日常关联交易授权事项的议案;

10、关于2023年度财务资助有关授权事项的议案。

提案1-8属于特别决议表决事项，需经出席会议股东所持有表决权股份总数的三分之二以上(含本数)通过。

提案9属于关联交易事项，关联股东需要回避表决，且不得接受其他股东委托进行投票。

提案9、提案10属于普通决议表决事项，需经出席会议股东所持有表决权股份总数的二分之一以上(含本数)通过。

以上提案均属于影响中小投资者利益的重大事项，需要对中小投资者单独计票。

具体内容详见公司2023年1月6日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及深交所网站和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)的《第八届董事会第三十二次会议决议公告》、《第八届监事会第十八次会议决议公告》、《2023年度非公开发行A股股票预案》、《2023年度非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告》、《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的公告》、《关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的影响与公司采取填补回报措施及相关主体承诺的公告》、《未来三年(2023-2025年)股东回报规划》、《关于2023年度日常关联交易授权事项的公告》、《关于2023年度财务资助有关授权事项的公告》。

三、会议登记等事项

1、法人股东登记。法人股东的法定代表人须持有股东账户卡、加盖公司公章的营业执照复印件、法人代表证明书和本人身份证办理登记手续;委托代理人出席的，还须持法人授权委托书和出席人身份证;

2、个人股东登记。个人股东须持本人身份证、股东账户卡及持股凭证办理登记手续;受委托出席的股东代理人还须持有出席人身份证和授权委托书;

3、登记时间:2023年1月16日至31日间的工作日(可用信函、邮箱或传真方式登记);

4、登记地点:上海市长宁区天山西路1068号联强国际广场A座9楼;

5、会议联系方式:

邮政编码:200335

联系电话:(021)61929799

传 真:(021)61929733

电子邮件:zhongnanconstruction@zhongnangroup.cn

联 系 人:汪蕾

6、注意事项:

(1)出席现场会议的股东及股东代理人请携带相关证件原件;

(2)根据《证券公司融资融券业务管理办法》以及《中国证券登记结算有限责任公司融资融券登记结算业务实施细则》等规定，投资者参与融资融券业务所涉本公司股票，由证券公司受托持有，并以证券公司为名义持有人，登记于本公司的股东名册。有关股票的投票权由受托证券公司在事先征求投资者意见的条件下，以证券公司名义为投资者的利益行使。有关参与融资融券业务的投资者如需参加本次股东大会现场会议，需要提供本人身份证（如果是法人主体，还需提供有关法人相关身份证明文件），受托证券公司法定代表人依法出具的书面授权委托书，及受托证券公司的有关股东账户卡复印件等办理登记手续;

(3)本次股东大会现场会议会期半天，与会股东食宿及交通费用自理。

四、参加网络投票的具体操作流程

在本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统参加投票，通过交易系统进行网络投票类似于买入股票，通过互联网投票系统进行投票为通过网页填写选择项，其具体操作流程详见附件1。

合格境外机构投资者(QFII)、证券公司客户信用交易担保证券账户、证券金融公司转融通担保证券账户、约定购回式交易专用证券账户等集合类账户持有公司股票的股东，如通过网络投票方式进行投票，仅能通过互联网投票系统投票，不能通过交易系统投票。

五、备查文件

1、第八届董事会第三十二次会议决议。

附件1:参加网络投票的具体操作程序

附件2:授权委托书

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二三年一月六日

附件1:

参加网络投票的具体操作程序

一、网络投票的程序

1、投票代码:360961

2、投票简称:中南投票

3、填报表决意见:同意、反对、弃权。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间:2023年1月31日的交易时间，即9:15-9:25，9:30-11:30和13:00-15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为2023年1月31日上午9:15，结束时间为2023年1月31日下午3:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票，请访问http://wltp.cninfo.com.cn，按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证，取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可查阅(http://wltp.cninfo.com.cn)规则指引栏目。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书，可访问http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件2:

江苏中南建设集团股份有限公司

2023年第一次临时股东大会

授权委托书

兹委托 先生(女士)代表本人(本单位)出席江苏中南建设集团股份有限公司2023年第一次临时股东大会，本授权委托书的有效期:自委托人签署之日起至本次股东大会结束止。 受托人姓名: 受托人身份证号码:

委托人姓名: 委托人证券帐号:

委托人身份证号码(或法人股东营业执照号码):

委托人持股数: 委托日期: 年 月 日

委托人对下述议案表决如下(请在相应的表决意见项下划"√"):

序号	提案名称	备选 该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权
1.00	关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案	√			
2.00	2023年度非公开发行A股股票方案	√			
2.01	发行股票的种类和面值	√			
2.02	发行方式和发行时间	√			
2.03	定价基准日、定价原则及发行价格	√			
2.04	发行数量	√			
2.05	发行对象及认购方式	√			
2.06	限售期安排	√			
2.07	募集资金总额及用途	√			
2.08	滚存未分配利润安排	√			
2.09	上市地点	√			
2.10	决议有效期	√			
3.00	2023年度非公开发行A股股票预案	√			
4.00	2023年度非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告	√			
5.00	关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案	√			
6.00	关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的影响与公司采取填补回报措施及相关主体承诺的议案	√			
7.00	未来三年(2023-2025年)股东回报规划	√			
8.00	关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案	√			
9.00	关于2023年度日常关联交易授权事项的议案	√			
10.00	关于2023年度财务资助有关授权事项的议案	√			

注:

1、请用正楷填委托人和受托人全名(中文或英文名，委托人姓名须与股东名册上所载的相同)。委托人为法人的，应当加盖单位印章;

2、委托人持股数请填写数字，如未填数字，则被视为委托人登记的所有股份均做出授权;

3、本授权委托书的剪报、复印件或按以上格式自制均有效;

4、如委托人对议案没有明确投票指示的，则被委托人可自行决定投票意见。

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2023-013

江苏中南建设集团股份有限公司关于2023年度日常关联交易授权事项的公告

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、2023年度日常关联交易授权申请

(一)2023年度日常关联授权申请基本情况

1、概况

经江苏中南建设集团股份有限公司（简称"公司")2021年第七次临时股东大会审议通过，公司2022年度接受公司控股股东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(简称"中南控股")及其关联方提供服务、商品等日常关联交易授权额度为49.15亿元，向中南控股及其关联方提供工程服务等日常关联交易授权额度为23亿元。另外接受中南控股在担保费率不超过1%的情况下为公司及公司子公司融资提供担保的担保费额度为1亿元。

2022年1-10月公司接受中南控股及其关联方提供服务、商品等日常关联交易实际发生金额为9.38亿元，向中南控股及其关联方提供工程服务等日常关联交易实际发生金额为7.06亿元，未超过授权额度。中南控股为公司子公司融资提供各项担保应收取担保费0.94亿元，也在授权范围内。

基于公司业务发展的需要，考虑中南控股及其关联方的服务水平和服务价格，公司董事会决议继续提请股东大会对2023年与中南控股及其关联方日常经营性关联交易进行授权。

由于行业还处于非良性循环中，各项交易规模降低，公司预期与中南控股及其关联方的日常关联交易也将降低。

由于公司接受中南控股集团(上海)资产管理有限公司及其下属子公司有关服务的需求降低，因此公司2023年拟不再单独列示与有关公司的日常关联交易额度。

由于非良性循环带来的信用风险增加，考虑市场变动情况，公司拟适度放松接受中南控股为公司及公司子公司提供担保的费率要求，由不超过1%扩展到不超过1.5%，在相关前提下公司2023年接受中南控股提供担保的担保费授权额度拟设定为不超过人民币1.5亿元。

经全体独立董事事前同意，公司董事会审议后决议向股东大会申请2023年接受中南控股及其关联方提供的物业、工程施工服务、劳务、商品等日常关联交易授权金额39亿元，向中南控股及其关联方提供工程服务、劳务等日常关联交易授权金额20亿元。另外，接受中南控股在担保费率不超过1.5%的情况下为公司及公司子公司融资提供担保，2023年内累计担保费不超过1.5亿元。

2、审议程序

2023年拟接受中南控股及其关联方日常关联交易授权申请额度39亿元，占公司2021年经审计归属上市公司股东的股东权益的16.66%;拟向中南控股及其关联方提供日常关联交易授权申请额度20亿元，占公司2021年经审计归属上市公司股东的股东权益的8.54%;接受中南控股提供担保的担保费授权额度1.5亿元，占公司2021年经审计归属上市公司股东的股东权益的0.64%。按照《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，有关事项需要提交股东大会审议。董事会审议有关事项前取得了全体独立董事的事前认可。

公司第八届董事会第三十二次会议以4票同意，0票反对，0票弃权审议同意将有关事项提交股东大会审议。关联董事陈锦石、陈昱含、辛琦、唐晓东、胡红卫、曹永忠、施锦华回避表决。公司独立董事一致同意并发表了独立意见。具体内容详见2023年1月6日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》以及深圳证券交易所网站和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《第八届董事会第三十二次会议决议公告》、《独立董事关于第八届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见》。

董事会决议召开公司2023年第一次临时股东大会审议有关事项。在股东大会审议有关事项时，中南控股及其关联股东须回避表决。

(二)2023年度日常关联交易授权申请额度

关联交易类型	关联人	交易内容	定价原则	2023年日常关联交易额度(万元)	2022年1-10月发生额(万元)	2021年发生额(万元)
接受关联人提供的物业、工程施工服务、劳务、商品等	江苏中南建设装饰集团有限公司	提供物业、工程施工服务、劳务、商品等	公开招标，市场定价	90,000	8,631	67,573.57
	金丰环球装饰工程(天津)有限公司			10,000	3,474	4,628.75
	中南服务及其下属子公司			50,000	22,191	45,245.91
	中南土木及其下属子公司			90,000	15,164	75,662.11
	中南控股集团(上海)资产管理有限公司及其下属子公司			-	0	0
	南通中南商业发展有限公司及其下属子公司			20,000	11,454	20,206.00
	南通中南工业投资有限责任公司及其子公司			30,000	11,188	127,227.84
	中南昱购			80,000	8,508	
	上述主体之外中南控股的关联方			20,000	13,201	
	中南控股	接受担保	费率不超过1.5%	15,000	9,369	1,827.00
	合计	—	—	405,000	103,180	342,371.18
向关联人销售商品、提供工程服务、劳务等	中南高科及其下属子公司	销售商品、提供工程服务、劳务等	公开招标，市场定价	140,000	40,304	106,203.33
	苏州中南中心投资建设有限公司			30,000	5,076	94,483.17
	上述主体之外中南控股的关联方			30,000	25,224	
	合计	—	—	200,000	70,604	200,686.50

(三)2022年1-10月日常关联交易实际发生情况

关联交易类型	关联人	交易内容	定价原则	2022年授权额度(万元)	2022年1-10月发生额(万元)	发生额占同类业务比例(%)	2022年1-10月发生额与年度授权额的差异(%)	披露日期及索引
接受关联人提供的物业、工程施工服务、劳务、商品等	江苏中南建设装饰集团有限公司	提供物业、工程施工服务、劳务、商品等	公开招标，市场定价	100,000	8,631	8.36%	-91%	2021年12月15日《关于2022年度日常关联交易授权事项的公告》(公告编号:2021-220)和2021年12月17日《关于2022年度日常关联交易授权事项的进一步公告》(公告编号:2021-225)
	金丰环球装饰工程(天津)有限公司			10,000	3,474	3.37%	-65%	
	中南服务及其下属子公司			90,000	22,191	21.51%	-75%	
	中南土木及其下属子公司			100,000	15,164	14.70%	-85%	
	中南控股集团(上海)资产管理有限公司及其下属子公司			2,500	0	0%	-100%	
	南通中南商业发展有限公司及其下属子公司			25,000	11,454	11.10%	-54%	
	南通中南工业投资有限责任公司及其子公司			34,000	11,188	10.84%	-67%	
	中南昱购			110,000	8,508	8.25%	-92%	
	上述主体之外中南控股的关联方			20,000	13,201	12.79%	-34%	
	中南控股	接受担保	费率不超过1%	10,000	9,369	9.08%	-6%	
	合计	—	—	501,500	103,180	100.00%	-79%	
向关联人销售商品、提供工程服务、劳务等	中南高科及其下属子公司	销售商品、提供工程服务、劳务等	公开招标，市场定价	150,000	40,304	57.08%	-73%	
	苏州中南中心投资建设有限公司			50,000	5,076	7.19%	-90%	
	上述主体之外中南控股的关联方			30,000	25,224	35.73%	-16%	
	合计	—	—	230,000	70,604	100.00%	-69%	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明				行业处于非良性循环中，各项交易实际规模较年初预期明显降低				
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明				不适用。				

二、2023年度日常关联交易关联方介绍及关联关系说明

1、江苏中南建设装饰集团有限公司

(1)基本情况

名称:江苏中南建设装饰有限公司

法定代表人:沈友祥

注册资本:人民币21,000万元

主营业务:建筑装修装饰工程设计与施工、建筑幕墙工程设计与施工、机电设备安装工程、建筑智能化工程;铝合金门窗、石材、木制品的设计、生产、销售、安装;钢结构工程;消防设施工程;房屋建筑工程;工程管理服务;道路货运经营。

住所:海门市常乐镇北首300米

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	156,408.46	29,252.65	34,026.31	30.71

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

中南控股持有其95%股权，自然人陆红卫持有5%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

根据江苏中南建设装饰有限公司经营情况、财务状况及良好的发展前景，并考虑到与中南控股的股权关系，公司认为其具备良好的履约能力。

2、金丰环球装饰工程(天津)有限公司

(1)基本情况

名称:金丰环球装饰工程(天津)有限公司

法定代表人:沈友祥

注册资本:人民币21,000万元

主营业务:室内外装饰工程的设计、施工;电梯、空调、音响及监控防盗系统的安装;铝合金门窗、塑钢门窗的设计、制造、安装;建筑幕墙工程的设计、施工;自产铝合金门窗的销售;石材加工、装饰木制品及相关装饰材料的设计、生产、安装及销售(限分支机构经营)。钢结构安装、机电设备安装。

住所:天津经济技术开发区第三大街8号豪威大厦2门202B-1室

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	107,668.36	27,618.91	4,091.19	6.15

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

中南控股持有其95.5%股权，实际控制人陈锦石持有其0.45%股权，实际控制人配偶陆亚行持有其0.04%股权，独立第三方怡星国际集团有限公司持有其2.26%股权，其他23名非关联自然人合计持有其1.75%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

金丰环球装饰工程(天津)有限公司经营情况、财务状况良好，根据其良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

3、江苏中南物业服务有限公司

(1)基本情况

名称:江苏中南物业服务有限公司

法定代表人:陈明艳

注册资本:人民币1,010.101万元

主营业务:许可项目:劳务派遣服务;食品销售;住宅室内装饰装修(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目:食品销售(仅销售预包装食品);保健食品(预包装)销售;企业管理咨询;会议及展览服务;酒店管理;市政设施管理;城乡市容管理;物业管理;房地产经纪;房地产咨询;房地产评估;停车场服务;互联网销售(除销售需要许可的商品);日用品销售;通讯设备销售;农副产品销售;服装服饰零售;五金产品零售;建筑材料销售;皮革制品销售;劳动保护用品销售;办公用品销售;园林绿化工程施工;家政服务;专业保洁、清洗、消毒服务;广告设计、代理;非居住房地产租赁;家具销售;门窗销售;家用电器销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

住所:南通市桃园路8号中南世纪城内

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2021年12月(未经审计)	117,000	24,000	130,000	17,500

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

2022年5月，公司董事、总经理陈昱含女士与独立第三方华润万象生活有限公司就江苏中南物业服务有限公司的股权交割完成，中南控股及其关联方不再持有该公司股份。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

公司与江苏中南物业服务有限公司未来将不再有关联关系。

(3)履约能力分析

该公司经营情况、财务状况良好，根据其良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

4、北京城建中南土木工程集团有限公司

(1)基本情况

名称:北京城建中南土木工程集团有限公司

法定代表人:黄锡阳

注册资本:人民币100,800万元

主营业务:施工总承包;专业承包;园林绿化服务;投资管理;经济贸易咨询;技术咨询;租赁建筑工程机械设备;销售建筑材料、金属材料、机械电器设备;仓储服务;劳务服务;普通货物道路货物运输(仅限使用清洁能源、新能源车辆);工程设计;工程勘察。

住所:北京市朝阳区化工路59号院1号楼1至14层01内B座九层1001室

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	503,522.42	22,441.67	66,748.56	-4,634.96

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

中南控股持有其87.45%股权，独立第三方北京城建集团有限责任公司持有12%股权，自然人黄锡阳持有0.55%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

北京城建中南土木工程集团有限公司为市政公用工程总承包壹级企业，为公司公共设施+房地产开发的开发模式提供市政工程施工劳务。该公司经营情况、财务状况良好，根据其良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

5、南通中南商业发展有限公司

(1)基本情况

名称:南通中南商业发展有限公司

法定代表人:陈昱含

注册资本:人民币40,000万元

主营业务:许可项目:食品销售;游艺娱乐活动;理发服务;足浴服务;生活美容服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:商业综合体管理服务;非居住房地产租赁;物业管理;停车场服务;广告发布;广告设计、代理;广告制作;日用百货销售;企业管理咨询;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);珠宝首饰批发;珠宝首饰零售;建筑材料销售;日用品批发;日用品销售;服装服饰批发;服装服饰零售;市场营销策划;礼品花卉销售;花卉绿植租借与代管理;宠物食品及用品批发;宠物食品及用品零售;餐饮管理;游艺及娱乐用品销售;健身休闲活动;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);母婴用品销售;鞋帽批发;鞋帽零售;文具用品批发;文具用品零售;美甲服务;体育健康服务;家用电器销售;柜台、摊位出租;家具销售;房地产咨询;工程管理服务;体育用品及器材批发;体育用品及器材零售;化妆品批发;化妆品零售;医用口罩零售;会议及展览服务;摄影扩印服务;摄像及视频制作服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

住所:海门区常乐镇常青路188号

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年10月(未经审计)	97,727.63	41,851.52	33,028.62	9,556.74

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

公司董事、总经理陈昱含女士及其家族信托间接持有其100%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

根据南通中南商业发展有限公司的经营情况、财务状况及良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

6、南通中南工业投资有限责任公司

(1)基本情况

名称:南通中南工业投资有限责任公司

法定代表人:陈锦石

注册资本:人民币11,287.6万元

主营业务:对制造业、批发零售业、服务业、交通运输业的投资;投资项目管理;自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;建材(危险品除外)、建筑机械与设备、光伏设备批发、零售;对建材(危险品除外)、建筑机械与设备、光伏设备的技术研发、技术咨询、技术服务。(国家有专项规定的，按规定执行)(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)一般项目:金属结构制造。

住所:南通市海门区常乐镇常青路1-1号

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	239,956.55	24,966.99	1,415.71	-1,650.73

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

中南控股持有其88.59%股权，独立第三方农银国际投资(苏州)有限公司持有其9.89%股权，独立第三方农银企航(苏州)私募基金管理有限公司持有其1.52%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

根据南通中南工业投资有限责任公司的经营情况、财务状况及良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

7、中南昱购(上海)供应链科技有限公司

(1)基本情况

名称:中南昱购(上海)供应链科技有限公司

法定代表人:郭洪俊

注册资本:人民币10,000万元

主营业务:一般项目:建筑材料、电子产品、日用百货、化工产品(不含许可类化工产品)、玻璃制品、工艺礼品(象牙及其制品除外)、服装、普通劳防用品、五金交电、通讯器材、装饰材料、电梯、花卉、苗木、办公用品的销售，机械设备、环保设备、家具、空调的销售与安装，机械设备租赁，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)，广告设计、制作、代理，招投标代理服务，技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术交流、技术推广。

住所:上海市崇明区新河镇新申路921弄2号(上海富盛经济开发区)

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	32,871.42	225.47	7,234.91	-34.46

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

中南控股持有其80%股权，自然人郭洪俊持有其20%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

根据中南昱购(上海)供应链科技有限公司的经营情况、财务状况及良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

8、中南控股集团有限公司

(1)基本情况

名称:中南控股集团有限公司

法定代表人:陈锦石

注册资本:人民币10,785.7万人民币

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。

住所:海门市常乐镇

主要财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	35,892,799.91	3,378,260.35	3,568,944.41	-251,409.99

其他:不是失信被执行人

(2)与公司的关联关系

中南控股为公司实际控股股东。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

中南控股经营情况、财务状况良好，根据其良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

9、上海中南金石实业(集团)有限公司

(1)基本情况

名称:上海中南金石实业(集团)有限公司

法定代表人:李晓晖

注册资本:人民币100,000万元

主要业务:产业园物业开发及销售、产业园综合运营服务、建筑服务及物业租赁。一般项目:企业管理咨询;企业管理;工程管理服务;专业设计服务;物业管理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;工程和技术研究和试验发展;知识产权服务(专利代理服务除外);建筑材料销售;机械设备租赁。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

住所:上海市长宁区通协路269号建滔商业广场5号楼5楼

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	1,709,119.61	221,455.14	331,014.80	4,339.27

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

公司实际控制人陈锦石先生间接持有其91.7%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

上海中南金石实业(集团)有限公司经营情况、财务状况良好，根据其良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

10、苏州中南中心投资建设有限公司

(1)基本情况

名称:苏州中南中心投资建设有限公司

法定代表人:陈锦石

注册资本:人民币156,000万元

主营业务:房地产开发。销售:建筑材料、日用百货、服装、服饰，从事上述商品进出口业务。

住所:苏州工业园区苏州大道西9号37楼3705-3708室

最近一期财务数据:

单位:万元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2022年9月(未经审计)	495,952.16	268,253.53	355.30	-613.78

其他:不是失信责任主体

(2)与公司的关联关系

中南控股间接持有其70%股权，独立第三方光大兴陇信托有限公司间接持有其30%股权。该关联人符合《股票上市规则》第6.3.3条规定的关联关系情形。

(3)履约能力分析

根据苏州中南中心投资建设有限公司的经营情况、财务状况及良好的发展前景，公司认为其具备良好的履约能力。

三、2023年度日常关联交易主要内容

1、定价原则

公司与南通中南商业发展有限公司(简称"中南商业")的合作，仍按照第八届董事会第九次会议审议通过的定价原则进行，除商业项目的运营管理服务中的浮动管理费，第八届董事会第三十二次会议决议费用计算公式由项目年度运营总收入 *a+NPI*b 变更为项目年度运营总收入 *a+NOI*b，其中NOI为项目年度运营总收入-运营支出，系数a、b的标准不变。

对于与其他主体的关联交易将按照如下原则进行定价:

1)有国家规定定价标准的交易，按照国家规定的定价标准定价;

2)无国家规定标准的，但有行业定价标准可参照的交易，依据行业标准定价;

3)既无国家标准又无适用的行业标准的交易，采取公开招标或议标方式，按照所在地市场价格确定。

2、协议签署

公司将在业务实际发生时，根据相关法律法规以及公司招标的要求，履行必要的程序后与相关关联方签订协议。

四、2023年度日常关联交易目的和影响

本次涉及的日常关联交易为公司与控股股东及其关联方发生的日常持续性关联交易。交易有利于利用控股股东的资源和市场机会，降低交易成本，提高投资回报率。

公司有关日常关联交易价格公平合理，不存在损害公司及全体股东利益的行为。

有关日常关联交易不影响公司独立性，公司主要业务不会因为日常关联交易而对关联人形成依赖。

五、独立董事事前认可和独立意见

1、事前认可意见

经过对本次日常关联交易授权事项的认真了解，认为2023年度日常关联交易授权额度所涉及的事项属于公司生产经营正常需要，交易定价合理。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，防止关联方损害公司和其他股东利益。我们同意将有关事项提交董事会审议。

2、独立意见

我们认为2023年度日常关联交易授权所涉及的事项属于公司生产经营正常需要，交易定价合理，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的情形，不损害公司其他股东特别是中小股东利益。有关事项审核履行了必要的程序，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。同意将有关事项提交股东大会审议。

六、备查文件

1、独立董事关于2023年度日常关联交易授权事项的事前认可意见;

2、第八届董事会第三十二次会议决议;

3、独立董事关于第八届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见;

4、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
二〇二三年一月六日

证券代码:000961 证券简称:中南建设 公告编号:2023-014

江苏中南建设集团股份有限公司关于2023年度财务资助有关授权事项的公告

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、提供财务资助授权概述

为了提高自有资金的投资回报率，加快决策效率，根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》的规定，公司第八届董事会第三十二次会议1月5日决议提交股东大会审议，在满足特定要求的情况下，授权公司在总额117.1亿元(公司2021年末经审计股东权益50%)以内向公司合并报表范围外的主体及持股不超过50%的并表公司提供财务资助。

董事会以11票同意，0票反对，0票弃权审议有通过有关事项。

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2023年1月6日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》以及深圳证券交易所网站和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上的《第八届董事会第三十二次会议决议公告》、《独立董事关于第八届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见》。

二、财务资助授权须满足的条件

本次拟提交股东大会审议授权公司在总额117.1亿元(公司2021年末经审计股东权益50%)以内向公司合并报表范围外的主体及持股不超过50%的并表公司提供的财务资助，须满足以下条件:

(一)被资助对象主要从事房地产开发业务;

(二)被资助对象不是上市公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织;

(三)被资助对象的其他股东提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等;

(四)单次财务资助金额不超过23.4亿元(公司2021年经审计股东权益10%);

(五)授权有效期为自股东大会审议通过有关议案起之后的12个月。

以上财务资助指公司及公司控股子公司有偿或者无偿对有关对象提供资金、委托贷款等行为。

三、风险防范措施

有关财务资助旨在推动有关项目顺利开发，符合公司的投资利益。被资助对象其他股东均会以同等条件按照持股比例对其提供财务资助。公司将密切关注被资助对象的日常经营管理，控制风险，确保公司资金安全。

四、董事会意见

公司向符合条件的项目公司提供财务资助，用于公司投资项目开发运营，有利于加快有关项目的发展，提高公司投资的回报率，符合全体股东利益。公司将密切关注被资助对象的日常经营管理，财务资助风险可控。

五、独立董事意见

公司提请股东大会授权公司根据规定向公司合并报表范围外的主体及持股不超过50%的并表公司提供财务资助，旨在提高决策效率，提高公司自有资金的回报率，有利于公司的发展，符合全体股东利益。有关授权事项符合法律法规和深圳证券交易所等有关规定。

六、公司累计对外提供财务资助的情况

截至目前，公司向合营、联营公司或持股不到50%的子公司提供的财务资助余额5.6亿元。有关财务资助不存在逾期的情况。

七、备查文件

1、第八届董事会第三十二次会议决议;

2、独立董事关于第八届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二三年一月六日