

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2012-029

江苏中南建设集团股份有限公司 非公开发行股份解除限售的提示性公告

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。

特别提示：

- 1、本次解除限售的非公开发行股份可上市流通数量为 717,044,226 股，占公司总股份的 61.40%；
- 2、本次限售股份可上市流通日为 2012 年 10 月 22 日。

一、限售股份取得的基本情况

中南建设（原大连金牛股份有限公司）于2008年5月28日召开的第四届董事会第七次会议和2008年7月22日召开的2008年第一次临时股东大会表决通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案》等重大资产重组的一系列议案。根据重组方案，中南房地产业有限公司（2012年3月26日，中南房地产业有限公司更名为“中南城市建设投资有限公司”，以下简称“中南房地产”）以其持有的南通中南新世界中心开发有限公司100%股权、常熟中南世纪城房地产开发有限公司100%股权、青岛海湾新城房地产开发有限公司100%股权、海门中南世纪城开发有限公司100%股权、文昌中南房地产开发有限公司100%股权、中南镇江房地产开发有限公司100%股权、南京常锦房地产开发有限公司100%股权、南通华城中南房地产开发有限公司100%股权、南通中南世纪城物业管理有限公司80%股权、南通建筑工程总承包有限公司97.36%股权及陈昱含以其持有的南通建筑工程总承包有限公司2.64%股权认购中南建设本次发行的股份。上述十公司股权估值合计人民币5,095,405,225.84元，经中南建设、中南房地产、陈昱含三方协商确定，同意本次购买资产作价人民币4,592,200,564.88元，其中中南房地产置入部分作价人民币4,564,575,327.90元，陈昱含置入部分作价人民币27,625,236.98元。

中南房地产认购股票对应的价值为人民币 3,710,565,327.90 元，陈昱含认

购股票对应的价值为人民币 27,625,236.98 元。中南房地产置入部分的资产作价超出中南房地产认购中南建设发行股份的价值差额部分即人民币 854,010,000 元,由中南建设以出售置出资产应收东北特钢人民币 854,010,000 元作为对价支付。中南房地产受让东北特钢目标股份应付东北特钢 854,010,000 元,同时由于中南建设购买中南房地产置入资产形成中南房地产应收东北特钢 854,010,000 元,上述应付款项与应收款项互相抵销。

中南建设向中南房地产发行股份的数量为 474,496,845 股,向陈昱含发行股份的数量为 3,532,639 股。

2009 年 5 月 19 日,中国证监会核发《关于核准大连金牛股份有限公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份置入资产的批复》(证监许可[2009]418 号),核准公司本次重大资产重组及向中南房地产业有限公司发行 474,496,845 股股份,向陈昱含发行 3,532,639 股股份购买相关资产,上述股份于 2009 年 7 月 15 日发行上市。

按照《上市公司证券发行管理办法》的规定,上述两家特定对象在此次发行结束之日起三十六个月内不得转让,2012 年 7 月 15 日,上述股东所认购的非公开发行股份限售期满。

二、本次解除股份限售的情况

2012 年 7 月 15 日,中南房地产及陈昱含所持本公司非公开发行股份限售期届满。限售期内,该股东无转让所持本公司非公开发行股份的情形。公司董事会受该股东委托,已向深圳证券登记公司和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了解除限售手续。

本次解除限售股份上市流通安排如下:

限售股东名称	本次可上市流通股份数量	本次可上市流通股份数量占公司股份总数比例	限售股份质押冻结数量(截止 2012 年 7 月 31 日)	上市流通日期
中南城市建设投资有限公司	711,745,267	60.95	503,555,561	2012 年 10 月 22 日
陈昱含	5,298,959	0.45	0	2012 年 10 月 22 日
合计	717,044,226	61.40%	503,555,561	——

说明:中南建设于 2010 年 3 月 30 日召开 2009 年度股东大会通过了公积金转增股本的议案,以中南建设当时总股本 778,559,484 股为基数向全体股东每 10 股转增 5 股。转增完成后,

上述股东所持有的非公开发行限售股份分别由 474,496,845 股和 3,532,639 股变更为 711,745,267 股和 5,298,959 股。

三、本次限售股份上市流通前后股本变动结构表

	本次上市前		变动数	本次上市后	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份	852,044,226	72.96%	-717,044,226	135,000,000	11.56%
1、国家持股					
2、国有法人持股					
3、其他内资持股	852,044,226	72.96%	-711,745,267	135,000,000	11.56%
其中：境内非国有法人持股	846,745,267	72.51%	-711,745,267	135,000,000	11.56%
境内自然人持股	5,298,959	0.45%	-5,298,959	0	0.00%
4、外资持股					
其中：境外法人持股					
境外自然人持股					
5、高管股份	0	0.00%		0	0.00%
二、无限售条件股份	315,795,000	27.04%	717,044,226	1,032,839,226	88.44%
1、人民币普通股	315,795,000	27.04%	717,044,226	1,032,839,226	88.44%
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	1,167,839,226	100.00%		1,167,839,226	100.00%

四、其他事项

1、此次发行中的承诺及履行情况

在2009年公司重大资产重组及向中南房地产业有限公司等发行股份购买资产进程中，中南控股集团有限公司（以下简称“中南集团”），中南房地产业有限公司（以下简称“中南房地产”），陈锦石及陈昱含做出以下承诺：

（1）关于保持上市公司独立性的承诺

为保持上市公司的独立性，中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：

（一）保证上市公司人员独立

- 1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。
- 2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书

等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。

3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

（二）保证上市公司资产独立完整

1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整

2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。

3、保证上市公司的住所独立于承诺人。

（三）保证上市公司的财务独立

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。

4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。

5、保证上市公司依法独立纳税。

6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。

（四）保证上市公司机构独立

1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。

2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。

3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。

（五）保证上市公司业务独立

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。

2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业

的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。

3、保证不与上市公司进行同业竞争。

结论：中南集团、中南房地产、陈锦石按照承诺履行，未发生违反上述承诺的行为。

(2) 关于避免和消除同业竞争的承诺

为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：

中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务。承诺人同时保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除上市公司外的其他下属全资、控股子公司不从事与上市公司相同或相似的业务；如果有同时适合于上市公司和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，上市公司享有优先选择权。承诺人承诺并保证给予上市公司与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害上市公司及上市公司中小股东的利益。对于上市公司的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害上市公司及上市公司中小股东的利益。

结论：中南集团、中南房地产、陈锦石按照承诺履行，未发生违反上述承诺的行为。

(3) 关于减少并规范关联交易的承诺

就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与上市公司发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：

在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害上市公司的利益。中南房地产作为上市公司控股股东期间，中南集团作为上市

公司间接控股股东期间，陈锦石作为上市公司实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。

结论：中南集团、中南房地产、陈锦石按照承诺履行，规范与上市公司及其下属子公司经营必须发生的关联交易，做到关联交易遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，按照相关法律法规履行审批程序并披露。

（4）关于股份锁定期的承诺

中南房地产和陈昱含分别承诺：自非公开发行股份上市之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。

结论：中南房地产、陈昱含所持有的有限售条件股份自发行之日至提出本次解除限售申请之日止无转让的情形。

（5）关于继续遵循上市公司股改承诺的承诺

东北特钢在上市公司于2006年3月进行股权分置改革时曾承诺：A、承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起，在12个月内不上市交易或转让；在前述承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在12个月内不得超过5%，在24个月内不超过10%；B、承诺在股权分置改革实施后，将提供部分股票用于公司建立股权激励制度，具体方案授权董事会依据国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。中南房地产已承诺，在本次股份转让完成后，继续遵循上市公司股权分置改革有关限售条件的承诺。

结论：公司持续履行东北特钢股权分置改革所作的承诺，未转让从东北特钢处受让的非流通股股份，并于2011年实施了股权激励计划。

（6）盈利补偿承诺

中南房地产、陈昱含与上市公司于2008年7月4日就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的补偿安排达成一致并签署了《盈利补偿协议》，该协议约定：

1、上市公司将在重大资产重组实施完毕后聘请经中南房地产和陈昱含认可且具有相关证券业务资格的会计师事务所对上市公司2008、2009年度的实际盈利情况进行审核并出具专项审核报告（以下简称“实际盈利审核报告”），上市公司2008、2009年度实际盈利数以实际盈利审核报告记载的金额为准。2、中南房地产和陈昱含特此承诺，除因事前无法获知且事后无法控制的原因外，在上市公司

2008年度和2009年度的实际盈利数的累计数额未达到《中和正信专字(2008)第1—206号备考盈利预测审核报告》、《中和正信专字2008第1-402号备考盈利预测审核报告》中盈利预测数的累计数额时,中南房地产和陈昱含将在上市公司2009年年度报告出具后的10个工作日内以现金方式向上市公司补足实际盈利数累计数额与盈利预测数累计数额的差额部分。对前述利润差额补偿义务,中南房地产和陈昱含将承担连带责任。3、为保证切实履行本协议项下的支付义务,中南房地产和陈昱含同意,上市公司在上述报告期内如实施现金分红,中南房地产和陈昱含将其分红部分作为履约保证金交予上市公司,直至上市公司2009年年度报告出具之日后的10个工作日止;陈昱含在上述报告期内除上述实施现金分红之外尚有可供股东分配的利润,中南房地产和陈昱含享有部分亦将作为中南房地产和陈昱含对上市公司履行上述承诺的保证。如届时中南房地产和陈昱含方需实际履行利润差额补偿义务,则上市公司可以优先从上述履约保证金中扣除相应款项后将保证金余额退还中南房地产和陈昱含;如履约保证金不足以补偿利润差额,则上市公司有权在全额扣除履约保证金后,继续向中南房地产和陈昱含追偿不足部分。

结论:根据天健正信会计师事务所《江苏中南建设集团股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》2008年度、2009年度本公司累计实现归属于母公司的净利润104,668.08万元,按照盈利预测备考口径,剔除母公司2009年度实现的净利润-1062.60万元,本公司定向增发股份收购资产2008年度、2009年度累计实现归属于母公司的净利润105,722.68万元,较本公司备考预测利润数增加15,279.03万元,完成率为116.89%,未触及履约条件。

(7) 关于置入资产减值补偿的承诺

为保护全体股东权益,保证本次置入到上市公司的资产不缩水,上市公司将聘请独立的资产评估机构分别以本次交易完成后的第二年末(即:2010年12月31日)、第三年末(即:2011年12月31日)为评估基准日对上市公司进行资产评估,如果届时评估结果加上期间现金分红部分减去期间发生的因增资形成的所有者权益增加部分(以下简称“调整后评估结果”),低于本次交易的置入资产评估值,中南房地产和陈昱含承诺,除因事前无法获知且事后无法控制的原因外,中南房地产和陈昱含将在前述资产评估报告出具后的30个工作日内以现金、资产或股权

方式向上市公司补足调整后评估结果与本次交易的置入资产交易价格的差额部分。

结论：经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2011）第76号报告，江苏中南建设集团股份有限公司截止2010年12月31日净资产评估价值为1,204,897.23万元，且重大资产重组完成后未出现因现金分红、新股发行等影响所有者权益的事项。公司2007年12月31日资产置入时评估价值为506,778.00万元。经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2012）第124号报告，江苏中南建设集团股份有限公司截止2011年12月31日净资产评估价值1,206,114.29万元。

公司重组及非公开发行资产置入时评估价值为506,778.00万元。因此，公司资产未出现减值的情况，未触发当年度需补差的情形。

（8）关于税务补偿的承诺

中南房地产业有限公司和陈昱含（以下合称“承诺人”）目前分别持有南通建筑工程总承包有限公司（以下简称“南通总承包”）97.36%和2.64%股权。鉴于南通总承包及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司在2008年度及以前年度存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保证公司及其中小股东的利益，承诺人特此承诺：在上市公司本次重大重组经中国证监会批准并实施后，如有关税务部门要求南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司改按查账征收方式缴纳2007年度及以前年度所得税，并由此导致南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项时，承诺人将在有权税务部门规定的期限内，且最迟不晚于有权税务部门出具书面文件后的一个月内，根据目前对南通总承包的持股比例承担南通总承包及南通市中南建工设备安装有限公司需补缴的税款、滞纳金、罚款或其他款项。

结论：中南房地产和陈昱含按照承诺履行，至今未发生上述地方税务局要求公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项的情形。

（9）关于明确“税务补偿承诺”中责任期限的专项说明

鉴于南通建筑工程总承包有限公司（以下简称“南通总承包”）及其子公司南通市中南建工设备安装有限公司（以下简称“中南安装”）存在按照核定方式缴纳企业所得税的情况，为保障上市公司及其中小股东的利益，中南房地产业有

限公司和陈昱含（以下合称“承诺人”）就所出具的税务补偿承诺中的责任期限明确如下：南通总承包及中南安装若因资产置换完成日前的经营行为或其他行为，需要补缴企业所得税、支付滞纳金、罚款或其他款项，承诺人将在税务机关规定的期限内，且最迟不晚于税务机关出具书面文件后的一个月内，按持股比例承担；南通总承包及中南安装在资产置换完成日后的应税责任，由上市公司承担。

结论：中南房地产和陈昱含按照承诺履行，至今未发生上述地方税务局要求公司需补缴税款、支付滞纳金罚款或其他款项的情形。

2、经核查，中南房地产、陈昱含不存在对本公司的非经营性资金占用，亦不存在本公司对其进行违规担保的情形。

3、本次解除限售股份的处置意图

中南房地产暂无计划在本次所持本公司限售股份解除限售后六个月以内通过深圳证券交易所竞价交易系统出售5%以上的解除限售流通股，并承诺：如计划未来通过深圳证券交易所竞价交易系统出售所持本公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到5%以上的，将于第一次减持前两个交易日内通过本公司对外披露出售提示性公告。

五、备查文件

- 1、上市公司新发行的限售股份解除限售申请表；
- 2、公司董事会关于控股股东及陈昱含在发行中的承诺及履行等情况的说明；
- 3、中南房地产关于所持非公开发行限售股份解除限售后的处置意图的说明；
- 4、深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告

江苏中南建设股份有限公司

董事会

二〇一二年十月十八日