

证券代码：002305

证券简称：南国置业

上市地：深圳证券交易所



**南国置业股份有限公司**  
**吸收合并中国电建地产集团有限公司**  
**并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）**  
**摘要**

相关方	名称
吸收合并方	南国置业股份有限公司
被吸收合并方	中国电建地产集团有限公司
吸收合并交易对方	中国电力建设股份有限公司
	中电建建筑集团有限公司
募集配套资金交易对方	不超过 35 名特定投资者

独立财务顾问及主承销商



签署日期：二〇二〇年八月

# 声明

## 一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担连带责任。

本公司法定代表人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本报告书摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本报告书摘要所述事项并不代表中国证监会、深交所对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书摘要所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 二、交易对方声明

本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本公司为本次交易所提供的有关信息不符合上述要求而给上市公司及投资者带来损失，本公司将承担赔偿责任。

交易对方承诺如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

## 三、相关证券服务机构及人员声明

本次资产重组的证券服务机构及经办人员同意南国置业在本报告书摘要及披露文件中援引其提供的相关材料及内容，本次资产重组的证券服务机构及经办人员已对本报告书摘要及披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书摘要及披露文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次资产重组报告书及披露文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本次资产重组证券服务机构未能勤勉尽责的，并给投资者造成损失的，将承担连带赔偿责任。

## 目录

声明 .....	2
一、上市公司声明 .....	2
二、交易对方声明 .....	3
三、相关证券服务机构及人员声明 .....	3
目录 .....	4
释义 .....	6
第一节 重大事项提示 .....	12
一、本次交易方案概要 .....	12
二、本次交易的性质 .....	12
三、本次交易的评估作价情况 .....	14
四、发行股份及支付现金吸收合并 .....	14
五、募集配套资金 .....	16
六、现金选择权 .....	18
七、业绩承诺及补偿安排 .....	19
八、本次交易对上市公司的影响 .....	22
九、本次交易方案实施需履行的批准程序 .....	24
十、本次交易相关方作出的重要承诺 .....	25
十一、本次重组的原则性意见 .....	42
十二、公司控股股东、董事、监事、高级管理人员关于自本次交易的首次董 事会决议公告之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划 .....	43
十三、债权人的权益保护机制 .....	43
十四、本次交易对中小投资者权益保护的安排 .....	47

十五、独立财务顾问的保荐机构资格 .....	51
<b>第二节 重大风险提示 .....</b>	<b>53</b>
一、本次交易相关的风险.....	53
二、本次标的资产相关风险.....	55
三、本次吸收合并完成后上市公司持续经营及整合风险.....	61
四、其他风险.....	62
<b>第三节 本次交易概况.....</b>	<b>63</b>
一、本次交易的背景及目的.....	63
二、本次交易具体方案.....	65
三、本次交易的性质 .....	69
四、本次交易决策过程和批准情况 .....	70
五、本次交易对上市公司的影响 .....	71

## 释义

本报告书摘要中，除文意另有所指，下列简称或者名词具有如下含义：

本报告书摘要	指	南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要
南国置业、本公司、上市公司、吸收合并方	指	南国置业股份有限公司
《公司章程》	指	《南国置业股份有限公司公司章程》
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
中国电建、电建股份、中国水电	指	中国电力建设股份有限公司或其前身中国水利水电建设股份有限公司，系电建地产的控股股东
中电建建筑公司、电建建筑、中电建建筑、工程局公司、第二工程局	指	中电建建筑集团有限公司或其前身中国水利水电第二工程局有限公司、中国水利水电第二工程局
电建地产、标的公司	指	中国电建地产集团有限公司
标的资产	指	中国电建地产集团有限公司 100% 股权
本次交易	指	南国置业发行股份及支付现金吸收合并电建地产并募集配套资金
本次吸收合并、本次重组	指	南国置业通过向交易对方发行股份及支付现金的方式，吸收合并电建地产的行为
交易对方、业绩承诺方	指	中国电建、中电建建筑公司
募集配套资金	指	南国置业拟采用询价方式向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过本次拟注入资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 30%
现金选择权	指	本次交易中赋予上市公司异议股东的权利。申报行使该权利的上市公司异议股东可以在现金选择权申报期内，要求现金选择权提供方以现金受让其所持有的全部或部分上市公司股票
现金选择权提供方	指	向行使现金选择权股东支付现金对价并获得上市公司股票的机构，中国电建担任本次交易的现金选择权提供方
武汉新天地	指	武汉新天地投资有限公司，系电建地产全资子公司、南国置业股东
南国投资	指	武汉南国投资股份有限公司，系南国置业原股东
工程公司、建设公司	指	中国水利水电建设集团公司或其前身中国水利水电工程总公司

投资公司、新能源公司	指	中国水电建设集团新能源开发有限责任公司或其前身中国水电建设集团投资有限责任公司
海赋兴业	指	北京海赋兴业房地产开发有限公司
西元房地产	指	中电建西元（北京）房地产开发有限公司
天津置业	指	中国电建地产集团天津置业有限公司
电建唐山	指	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司
南京金羚	指	南京金羚房地产开发有限公司
广州中电建	指	广州中电建地产有限公司
上海海赋	指	上海海赋置业有限公司
京西置业	指	中电建京西（北京）置业有限公司
郑州中电建	指	郑州中电建文博置业有限公司
郑州绿博	指	郑州绿博文创置业有限公司
电建深圳	指	电建地产（深圳）有限公司
武汉瀑悦	指	武汉瀑悦房地产有限公司
苏州瀑洺	指	苏州瀑洺置业有限公司
佛山泛悦	指	佛山泛悦置业有限公司
佛山泛瀑	指	佛山泛瀑置业有限公司
天津海赋	指	天津海赋房地产开发有限公司
北京西元	指	北京西元置业有限公司
成都洺悦	指	成都洺悦房地产开发有限公司
成都洺悦蓉城	指	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司
海赋丰业	指	北京海赋丰业房地产开发有限公司
西安中电建	指	西安中电建置业有限公司
北京泛悦	指	北京泛悦产业投资有限责任公司
北京洺悦	指	北京洺悦文化产业发展有限公司
上海泷临	指	上海泷临置业有限公司
成都洺悦锦府	指	成都洺悦锦府房地产开发有限公司
湖北鼎汉	指	湖北鼎汉投资有限公司
电建贵阳	指	中国电建地产集团贵阳有限公司

电建绵阳	指	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司
南京中水电	指	南京中水电星湖湾房地产有限公司
河南泛悦	指	河南泛悦置业有限公司
园林公司	指	中电建市政园林工程有限公司
电建成都	指	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司
龙赫置业	指	龙赫置业（北京）有限公司
湖南京宁	指	湖南京宁置业有限公司
岷江海赋	指	成都岷江海赋投资有限责任公司
中电建陕西	指	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司
电建长沙	指	中国电建地产长沙有限公司
物业公司	指	中电建物业管理有限公司
电建武汉	指	中国电建地产武汉有限公司
金水永业	指	北京金水永业房地产开发有限公司
电建泰恒	指	电建泰恒置业（深圳）有限公司
三亚天涯	指	三亚天涯投资发展有限公司
山东洛悦	指	山东洛悦置业有限公司
安康中电建	指	安康中电建置业有限公司
天顺投资	指	中电建天顺（北京）投资发展有限公司
重庆瀑悦	指	重庆瀑悦房地产开发有限公司
湖南金光华	指	湖南金光华海赋房地产开发有限公司
武汉洛悦	指	武汉洛悦房地产有限公司
电建昆明	指	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司
金水房地产	指	北京金水房地产开发有限公司
金水兴业	指	北京金水兴业房地产开发有限公司
北京泷润	指	北京泷润置业有限公司
北京洛润	指	北京洛润置业有限公司
南京泓通	指	南京泓通置业有限公司
南京泷茂	指	南京泷茂置业有限公司
广州洛悦	指	广州洛悦置业有限公司



西安泛悦	指	西安泛悦置业有限公司
远见集团	指	西萨摩尔国远见集团有限公司
深圳鹿迪	指	深圳鹿迪投资实业有限公司
武汉国信	指	武汉国信房地产有限公司
中国标准	指	中国标准（香港）投资有限公司
郑州悦恒	指	郑州悦恒置业有限公司
武汉泷悦	指	武汉市泷悦房地产有限公司
武汉洺悦领江	指	武汉洺悦领江房地产有限公司
重庆武地洺悦	指	重庆武地洺悦房地产开发有限公司
武汉地产控股	指	武汉地产控股有限公司
重庆启润	指	重庆启润房地产开发有限公司
成都东华	指	成都东华房地产开发有限公司
成都金洺华府	指	成都金洺华府房地产开发有限公司
长沙兆泽	指	长沙兆泽房地产有限公司
南京化纤	指	南京化纤股份有限公司
南京华纺	指	南京华纺房地产开发有限公司
金羚纸业	指	南京金羚纸业有限公司
南京东华	指	南京东华高新技术发展有限公司
《吸收合并协议》	指	南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司及中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司之吸收合并协议
《吸并合并协议之补充协议》	指	南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司及中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司之吸收合并协议之补充协议
《业绩承诺补偿协议书》	指	关于南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司的业绩承诺补偿协议书
《业绩承诺补偿协议书之补充协议》	指	关于南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司的业绩承诺补偿协议书之补充协议
业绩承诺期间、承诺期间	指	2020年、2021年、2022年及2023年
《关于规范及避免同业竞争的承诺函》	指	《中国电力建设集团有限公司关于规范及避免同业竞争的承诺函》、《中国电力建设股份有限公司关于规范及避免同业竞争的承诺函》

《关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》	指	《中国电力建设集团有限公司关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》、《中国电力建设股份有限公司关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
审计、评估基准日	指	2020年3月31日
定价基准日	指	本次发行股份的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组相关议案的第五届董事会第三次临时会议决议公告日
交割日	指	指交易各方完成交割之日，该日期由交易各方于本次重大资产重组获得中国证监会核准之后另行协商确定
审计机构、会计师事务所、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、资产评估机构、中天和评估	指	北京中天和资产评估有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《重组管理办法》、《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录—第二号上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《128号文》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
报告期、最近两年一期	指	2018年、2019年、2020年1-3月
备考审阅报告	指	《南国置业股份有限公司2019年度及2020年1-3月审阅报告》（天职业字[2020]34180号）
A股	指	人民币普通股股票
股票	指	人民币普通股股票，即A股

元	指	人民币元
---	---	------

本报告书摘要中部分合计数或各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的，为四舍五入所致。

## 第一节 重大事项提示

### 一、本次交易方案概要

本次交易总体方案包括：（1）发行股份及支付现金吸收合并电建地产；（2）发行股份募集配套资金。发行股份募集配套资金的生效和实施以吸收合并的生效和实施为条件，但最终配套募集资金发行成功与否不影响吸收合并的实施。

#### （一）吸收合并电建地产

吸收合并方案概述：南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑公司发行股份及支付现金作为对价，对电建地产实施吸收合并；南国置业为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方。本次吸收合并完成后，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务，电建地产将注销法人资格，电建地产持有的上市公司股份将被注销（电建地产全资子公司武汉新天地持有的上市公司股份，将在本次吸收合并完成后 6 个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销），中国电建将成为上市公司的直接控股股东。

#### （二）募集配套资金

募集配套资金方案概述：南国置业拟采用询价方式向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 121,500 万元，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 30%。

### 二、本次交易的性质

#### （一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买的资产为电建地产 100% 股权。根据电建地产及南国置业经审计的 2019 年度财务数据，对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下：

单位：万元

财务数据	电建地产 (2019.12.31/2019 年度)	南国置业 (2019.12.31/2019 年度)	占比
资产总额	14,264,017.87	2,679,830.82	532.27%
资产净额	1,298,428.46	406,891.11	319.11%
营业收入	2,363,120.30	636,867.72	371.05%

注 1：电建地产资产总额以截至 2019 年 12 月 31 日经审计的总资产和交易作价孰高，电建地产资产净额以截至 2019 年 12 月 31 日经审计的归母净资产和交易作价孰高。

注 2：资产净额为合并报表口径归属于母公司股东净资产。

注 3：南国置业 2019 年度财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计；电建地产 2019 年度财务数据经天职国际审计。

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组，同时由于涉及上市公司发行股份购买资产，本次交易需要提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

## （二）本次交易不构成重组上市

本次交易前，电建地产持有南国置业 38,898.63 万股，持股比例 22.43%；武汉新天地持有南国置业 31,321.60 万股，持股比例 18.06%。武汉新天地为电建地产全资子公司，电建地产合计持有上市公司股权比例 40.49%，为上市公司控股股东。电建集团通过中国电建、中电建建筑公司合计持有电建地产 100% 股权，间接持有上市公司 40.49% 的股权，为上市公司间接控股股东。上市公司实际控制人为国务院国资委。

本次交易完成后，电建集团仍为南国置业的间接控股股东，国务院国资委仍为南国置业实际控制人。本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变更。根据《重组管理办法》第十三条等相关规定，本次交易不构成重组上市。

## （三）本次交易构成关联交易

本次交易涉及上市公司与间接控股股东及其控制的其他企业之间的交易，根据《上市规则》和《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》的规定，本次交易构成关联交易。在本公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

### 三、本次交易的评估作价情况

北京中天和资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日，以资产基础法对电建地产进行评估，并以此结果作为本次标的资产的定价依据。北京中天和资产评估有限公司出具了中天和[2020]评字第 90027 号评估报告，该评估报告已按照法律法规要求完成了国务院国资委备案程序。

在资产基础法下，截至评估基准日，电建地产总资产账面值 6,697,221.07 万元，评估值 6,973,119.28 万元，增值额 275,898.21 万元，增值率 4.12%；负债账面值 5,288,451.01 万元，评估值 5,288,451.01 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面值 1,408,770.06 万元，评估值 1,684,668.27 万元，增值额 275,898.21 万元，增值率 19.58%；扣除永续债后所有者权益账面价值 851,600.25 万元，扣除永续债后所有者权益评估价值 1,127,498.46 万元，评估增值 275,898.21 万元，增值率 32.40%（与合并口径扣除永续债后归属母公司股东所有者权益账面价值比较，增值率为 24.57%）。

经交易各方协商，以上述评估值为基础，本次吸收合并的交易价格确定为 1,127,498.46 万元。

### 四、发行股份及支付现金吸收合并

#### （一）交易对方与标的资产

本次发行股份及支付现金吸收合并的交易对方为中国电建、中电建建筑公司，标的资产为电建地产 100% 股权。

#### （二）交易对价及支付方式

本次交易对价以经国务院国资委备案的评估报告确定的评估结果为依据，确定为 1,127,498.46 万元。

本次吸收合并交易对价由上市公司以发行股份及支付现金方式支付，其中，以现金方式支付对价 120,000.00 万元，以股份支付交易对价 1,007,498.46 万元。

### （三）发行股份吸收合并具体方案

#### 1、发行种类和面值

人民币普通股（A股），每股面值 1.00 元。

#### 2、发行方式及发行对象

本次发行股份吸收合并的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为电建地产股东，即中国电建、中电建建筑公司。

#### 3、发行价格

本次吸收合并发行股份的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第五届董事会第三次临时会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司 A 股股票交易均价的 90.00%，即 2.07 元/股。

在本次吸收合并定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息行为，发行价格亦将作相应调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派息： $P1 = P0 - D$

送股或转增股本： $P1 = P0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P1 = (P0 + AK) / (1 + K)$

假设以上三项同时进行： $P1 = (P0 - D + AK) / (1 + K + N)$

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $N$  为该次送股率或转增股本率， $K$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股利， $P1$  为调整后有效的发行价格。

#### 4、发行规模

按照吸收合并发行股份价格 2.07 元/股、股份对价金额 1,007,498.46 万元计算，上市公司本次向中国电建、中电建建筑公司发行股份数量分别为 4,441,267,365 股、425,874,952 股，合计 4,867,142,317 股。

在本次吸收合并定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格和发行数量作相应调整。

## 5、发行股份的限售期

交易对方通过本次重组而取得的上市公司股份，自其在深交所发行上市之日起 36 个月内不得转让，但是在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，前述交易对方通过本次重组而取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。

本次重组实施完成后，交易对方因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

## 6、上市地点

本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

# 五、募集配套资金

## （一）发行种类和面值

人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

## （二）发行对象

本次非公开发行股份募集配套资金发行对象为不超过 35 名特定投资者，在取得批文后通过询价确定。

## （三）发行价格

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为发行期首日，募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司 A 股股票交易均价的 80.00%。



在募集配套资金定价基准日至发行日期间，上市公司如有分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规则对前述发行底价作相应调整。

在前述发行底价的基础上，最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会或董事会授权人士根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定及投资者申购报价情况，与本次交易的独立财务顾问及主承销商协商确定。

#### （四）发行数量

募集资金金额不超过拟购买资产交易价格的 100%且不超过 12.15 亿元，发行股份数量不超过本次发行前总股本的 30%。

在募集配套资金定价基准日至发行日期间，上市公司如有分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规则对本次募集配套资金发行股份数量作相应调整。

#### （五）发行股份的限售期

在取得批文后通过询价确定的配套资金认购方，通过本次非公开发行所认购的股份，自发行上市之日起 6 个月内不得转让。

本次募集配套资金完成后，认购方因上市公司发生配股、送股、资本公积金转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

#### （六）上市地点

本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

#### （七）募集资金用途

上市公司拟发行股份募集配套资金不超过 12.15 亿元，具体用途如下：

单位：万元

序号	募集资金用途	所需资金总额	募集资金计划使用金额
1	支付现金对价	120,000.00	120,000.00
2	支付中介机构费用	1,500.00	1,500.00

序号	募集资金用途	所需资金总额	募集资金计划使用金额
	合计	121,500.00	121,500.00

注：中介机构费用所需资金总额为预估数据。

募集资金用于支付上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金、银行贷款或者其他方式融资支付本次交易的现金对价。

## 六、现金选择权

根据《公司法》、《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第六号——上市公司现金选择权业务指引（试行）》等规定，为保护上市公司全体股东的利益，本次交易将赋予上市公司除电建地产及武汉新天地以外的异议股东现金选择权，有权行使现金选择权的股东可以向本次交易的现金选择权提供方提出收购其持有上市公司股份的要求。

### （一）有权行使现金选择权的股东

在本次交易方案获得中国证监会核准后，上市公司将确定实施本次现金选择权的实施日。上市公司股东行使现金选择权需同时满足以下条件：（1）在上市公司审议本次交易的股东大会上就关于本次交易方案的议案和就关于签订吸收合并协议的议案表决时均投出有效反对票；（2）上市公司审议本次交易的股东大会的股权登记日时持有南国置业股票并持续持有代表该反对权利的股票至南国置业异议股东现金选择权实施日；（3）在现金选择权申报期内成功履行申报程序。

对于存在质押、司法冻结或法律法规限制转让的其他情形的股份，未经合法程序取得质权人、第三方或有权机关相关的书面同意或批准，持有该等股份的异议股东不得行使现金选择权。在上市公司审议本次交易方案的股东大会股权登记日至现金选择权实施日期间，异议股东发生股票卖出行为（包括被司法强制扣划）的，享有现金选择权的股份数量相应减少；异议股东发生股票买进行为的，享有现金选择权的股份数量不增加。

## （二）现金选择权的提供方

本次交易将由中国电建担任本次交易现金选择权的提供方。

## （三）现金选择权的行权价格

本次交易现金选择权的行权价格为定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90.00%，即 2.07 元/股。自上市公司关于本次交易的定价基准日至该请求权实施日，如公司实施派息、送红股及资本公积金转增股本等除权、除息事项的，则上述现金选择权的行权价格将做相应调整。

## （四）现金选择权的行权程序

南国置业现金选择权股东在现金选择权申报期内有权以现金选择权价格将其持有的全部或部分有权行使现金选择权的股份申报现金选择权。对于南国置业股东持有的已经设定了质押、其他第三方权利、被司法冻结或法律法规限制转让的其他情形的股份，未经合法程序取得质权人、第三方或有权机关相关的书面同意或批准，不得行使现金选择权。

南国置业将在本次交易获得中国证监会核准后另行公告现金选择权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期等）。

现金选择权提供方应当于现金选择权实施日受让成功申报行使现金选择权的南国置业股东所持有的南国置业股份，并按照现金选择权价格向现金选择权股东支付相应的现金对价。

因行使现金选择权而产生的相关税费，由行使现金选择权的股东、现金选择权提供方等主体按照有关法律、法规、监管部门、证券登记结算机构的规定承担，如法律、法规、监管部门、证券登记结算机构对此没有明确规定，则各方将参照市场惯例协商解决。

## 七、业绩承诺及补偿安排

根据《重组办法》和《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》（2016 年 1 月 15 日发布）的相关要求，上市公司与交易对方中国电建和中电建建筑公司于

2020年6月18日签订了《业绩承诺补偿协议书》，并于2020年8月26日签订了《业绩承诺补偿协议书之补充协议》，主要内容如下：

### （一）业绩承诺资产及其他承诺资产

业绩承诺资产指本次交易中采用假设开发法、收益法和市场价值倒扣法评估结果定价的电建地产相关资产。

其他承诺资产指本次交易中采用市场法评估结果定价的电建地产相关资产。

### （二）业绩承诺金额及承诺期间

中国电建及中电建建筑公司承诺，业绩承诺资产在整个业绩承诺期间（2020年-2023年）内累积合计实现的扣除非经常性损益后的税后净利润不低于282,561.29万元。

### （三）实际利润确定的方式

在本次交易完成后，南国置业应在业绩承诺期间结束后聘请具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对业绩承诺资产在承诺期间的实际盈利情况出具《专项审核报告》，以确定业绩承诺资产的净利润实现情况。

### （四）业绩补偿方式

在承诺期间结束后，如果业绩承诺资产在承诺期间累计实现利润小于累计承诺利润，则中国电建、中电建建筑公司应按照协议约定履行业绩补偿义务。中国电建、中电建建筑公司应首先以其在本次交易中取得的并尚未出售的南国置业股份对南国置业进行补偿。中国电建、中电建建筑公司用于补偿的股份数最高不超过其因《吸收合并协议》及其补充协议的约定而获得的南国置业非公开发行的股份（包括转增或送股的股份）总和。

中国电建、中电建建筑公司应补偿股份数量按以下公式计算确定：

应补偿股份数量=业绩补偿金额/本次交易股份的发行价格

业绩补偿金额=（承诺期间累积承诺净利润数－截至承诺期间期末累积实现净利润数）÷承诺期间累积承诺净利润数×业绩承诺资产合计交易对价

当中国电建、中电建建筑公司因本次交易获得的南国置业股份不足以支付业绩补偿金额时，中国电建、中电建建筑公司应以现金进行补偿，中国电建、中电建建筑公司以现金进行业绩补偿的总额为：应补偿金额—（已补偿股份数×本次交易股份的发行价格）。

中国电建、中电建建筑公司各自应承担的业绩补偿金额应按照如下公式计算：中国电建、中电建建筑公司在本次交易前对电建地产的持股比例×业绩补偿金额总额。

#### （五）业绩承诺资产减值测试补偿方式

在承诺年度期满后，南国置业应聘请经业绩承诺方认可的并具有证券业务资格的会计师事务所对业绩承诺资产依照中国证监会的规则及要求，进行减值测试，并在公告前一年度的年度报告后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。根据《减值测试报告》，如业绩承诺资产期末减值额>中国电建、中电建建筑公司已补偿的金额（中国电建、中电建建筑公司已补偿的金额=已补偿股份总数×本次交易股份的发行价格+已补偿的现金金额），则中国电建、中电建建筑公司应以其在本次交易中获得的南国置业股份向南国置业另行补偿。

中国电建、中电建建筑公司向南国置业另需补偿的股份数量为：业绩承诺资产期末减值额/本次交易股份的发行价格—中国电建、中电建建筑公司已补偿股份总数。

当中国电建、中电建建筑公司因本次交易获得的南国置业股份不足以支付减值测试另需补偿金额时，中国电建、中电建建筑公司应以现金补偿，按以下公式计算确定另需补偿现金金额：

另需补偿现金金额=（业绩承诺资产期末减值额—中国电建、中电建建筑公司已补偿股份总数×本次交易股份的发行价格—已补偿现金金额）—（因减值测试而补偿的股份数×本次交易股份的发行价格）。

中国电建、中电建建筑公司之间按各自对电建地产的持股比例承担另需补偿的现金金额。

## （六）其他承诺资产补偿方式

在承诺年度期满后，南国置业应聘请经业绩承诺方认可的并具有证券业务资格的会计师事务所对其他承诺资产依照中国证监会的规则及要求，进行减值测试，并在公告前一年度的年度报告后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。根据《减值测试报告》，如其他承诺资产期末减值额 $>0$ ，则中国电建、中电建建筑公司应对上市公司另行补偿股份，该应补偿股份由上市公司以总价人民币 1 元的价格进行回购并予以注销。

中国电建、中电建建筑公司向南国置业补偿的股份数量为：其他承诺资产减值测试应补偿股份数 $=$ 期末减值额 $\div$ 本次交易每股发行价格。

当中国电建、中电建建筑公司因本次交易获得的南国置业股份不足以支付其他承诺资产补偿金额时，中国电建、中电建建筑公司应以现金进行补偿。

对于其他承诺资产：另需补偿现金金额 $=$ 其他承诺资产期末减值额 $-$ （因减值测试而补偿的股份数 $\times$ 本次交易股份的发行价格）。

中国电建、中电建建筑公司之间按各自对电建地产的持股比例承担另需补偿的现金金额。

## 八、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，将释发电建集团地产业务板块整合的协同效应，进而提高整体竞争力，主要体现在以下方面：

#### 1、整合集团房地产业务，最大化协同效应

通过本次交易，电建地产和上市公司将整合成为电建集团内融合住宅地产和商业地产一体化的全业态房地产专业化上市公司，扩大上市公司业务经营规模，通过共享市场、商业渠道、土地储备等资源，实现优势互补，提高资源利用效率；同时通过扁平化管理，优化内部管理体系，进一步激发企业活力，最大程度上发挥协同效应。

## 2、发挥规模效应，提高资产质量

通过本次交易，上市公司资产规模显著提升。不仅有利于提升市场品牌影响力，还有利于发挥规模效应，扩大上市公司融资规模，降低企业融资成本，优化财务管理水平，提高资产质量，符合上市公司股东利益。

### （二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前，电建地产直接持有上市公司 22.43% 的股份，通过全资子公司武汉新天地间接持有上市公司 18.06% 的股份，合计持有上市公司 40.49% 的股份，为上市公司控股股东，电建股份为上市公司的间接控股股东，电建集团为上市公司的间接控股股东，国务院国资委为上市公司实际控制人。

本次交易对价以经国务院国资委备案的评估报告确定的评估结果为依据，确定为 1,127,498.46 万元。按照标的资产的评估值和本次发行股票价格 2.07 元/股测算，上市公司拟向中国电建、中电建建筑公司分别发行股份 4,441,267,365 股、425,874,952 股。

同时，上市公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 121,500 万元，发行股份数量不超过本次发行前南国置业总股本的 30%。募集配套资金的交易对象均以现金认购南国置业发行的股份。

本次交易完成后，上市公司总股本将增至 5,899,155,790 股。上市公司本次交易完成前后股权结构变动如下：

单位：股

股东	本次交易前		本次交易后	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
电建股份	-	-	4,441,267,365	75.29%
中电建建筑	-	-	425,874,952	7.22%
电建地产	388,986,313	22.43%	-	-
武汉新天地	313,215,984	18.06%	-	-
其他股东	1,032,013,473	59.51%	1,032,013,473	17.49%
总股本	1,734,215,770	100.00%	5,899,155,790	100.00%

注 1：上表测算数据不考虑现金选择权的行使。

注 2：因募集配套资金所发行股份的定价基准日为发行期首日，暂无法确定最终股份发行价格及数量，故未考虑其对上市公司股权结构的影响。

注 3：武汉新天地持有的上市公司股份将在本次吸收合并完成后 6 个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销。交易后上市公司股权结构已考虑武汉新天地完成注销的情形。

本次交易前后，上市公司直接控股股东发生变更，实际控制人未发生变更，社会公众股东合计持有的公司股份不会低于发行后总股本的 10%，不会出现导致南国置业不符合股票上市条件的情形。

### （三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据南国置业 2019 年年度审计报告及经天职国际审阅后的 2020 年 1-3 月财务报告以及备考审阅报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月末/2020 年 1-3 月			2019 年末/2019 年度		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
资产总计	2,822,138.24	14,768,236.16	423.30%	2,679,830.82	14,196,014.55	429.74%
负债总计	2,345,629.51	12,363,181.25	427.07%	2,185,099.24	11,975,341.57	448.05%
归属于母公司所有者权益合计	388,259.07	1,511,588.51	289.32%	406,891.11	1,352,566.04	232.41%
营业收入	8,325.47	315,124.27	3685.06%	636,867.72	2,363,120.30	271.05%
归属于母公司所有者的净利润	-18,632.04	-986.61	94.70%	-35,457.19	21,801.49	161.49%
基本每股收益 (元/股)	-0.1074	-0.0017	98.42%	-0.2100	0.0370	117.62%

本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因本次重组而导致上市公司即期每股收益被摊薄的情况。

## 九、本次交易方案实施需履行的批准程序

### （一）本次交易方案已获得的授权和批准

1、上市公司已召开第五届董事会第三次临时会议、第五届董事会第五次临时会议，审议通过本次交易相关的议案；

2、交易对方电建股份、中电建建筑公司已完成内部决策程序；



- 3、标的公司电建地产已完成内部决策程序；
- 4、电建集团已完成内部决策程序；
- 5、本次交易已通过国务院国资委的预审核；
- 6、本次交易涉及的国有资产评估报告经国务院国资委备案；
- 7、上市公司、电建地产职工代表大会审议通过与本次交易相关的职工安置方案。

## （二）本次交易方案尚需获得的批准和核准

本次交易尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、国务院国资委正式批准本次交易方案；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易方案并批准电建股份及其一致行动人中电建建筑公司免于以要约方式增持上市公司股份；
- 3、中国证监会核准本次交易；
- 4、获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

本次交易未取得批准或核准前不得实施本次重大资产重组方案，本次交易能否取得上述同意或核准以及最终取得同意或核准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 十、本次交易相关方作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
1	电建集团、电建股份	关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函	1、本公司及本公司控制的其他企业将尽量避免或减少与南国置业及其控股企业之间的关联交易，并在本次交易完成后逐步降低与南国置业及其控股企业之间的关联交易金额所占南国置业采购/销售总金额的比例。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将与南国置业及其控股企业签订规范的关联交易协议，并按照相关法律法规和南国置业《公司章程》的规定履行批准程序及信息披露义务；关联交易价格的确定将遵循公平、合理的原则，依

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定。</p> <p>2、本公司保证在资产、人员、财务、机构和业务方面继续与南国置业保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制权违反上市公司规范运作程序，干预南国置业经营决策，损害南国置业和其他股东的合法权益。</p> <p>3、本公司及本公司控制的其他企业保证不以任何方式非经营性占用南国置业及其控股企业的资金。</p> <p>本承诺函自出具之日生效，有效期至本公司不再作为南国置业的控股股东（包括但不限于直接、间接或以其他方式控股南国置业）之日，或南国置业的股票不再在深圳证券交易所上市之日（以两者中较早者为准）。如本公司违反上述承诺，本公司将承担及赔偿因此给南国置业及其控股企业造成的一切损失。</p>
2	电建集团	关于规范及避免同业竞争的承诺函	<p>一、本次重组完成后，除本承诺函所述情况外，本公司及下属企业所从事的业务与南国置业及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。</p> <p>二、本次重组完成后，本公司控制的下述企业所从事的业务与南国置业及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形。就该等企业不适宜注入或未达到注入南国置业条件的主要原因，以及本公司实际控制上述企业期间对该等企业的后续安排，本公司说明如下：</p> <p>（一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件的企业</p> <p>受所在区域市场环境、新冠肺炎疫情等因素影响，本公司下列下属企业 2019 年处于亏损状态或预计未来两年将出现亏损，其未来盈利状况尚存较大不确定性，故目前暂不适宜注入南国置业：中国电建市政集团德州房地产开发有限公司、河南黄河大禹房地产开发有限公司、杭州泷悦置业有限公司、佛山泛瀑置业有限公司、郑州悦宸置业有限公司、中国电建地产集团抚顺有限公司、青岛众望置业有限公司、颐杰鸿泰狮子湖集团有限公司、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司、成都明珠国际酒店有限公司、玉树太阳湖假日酒店管理有限公司、贵州光明房地产开发有限责任公司、陕西瀛湖置业有限公司、湖北省电力装备有限公司（主要涉及下属的武汉既济电力商城项目）、成都星宇物业管理有限公司、青</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>海明珠物业管理有限责任公司</p> <p>本公司承诺：自本承诺函生效之日起，（1）上述企业除完成现有业务外将不再新开展任何与南国置业存在同业竞争的业务；（2）在上述企业净资产为正且连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，将通过股权转让或其他可行方式将该等企业或其涉及同业竞争的资产注入南国置业；（3）如南国置业放弃中国电建市政集团德州房地产开发有限公司、河南黄河大禹房地产开发有限公司、杭州泷悦置业有限公司、佛山泛瀑置业有限公司、郑州悦宸置业有限公司此五家仅涉及住宅项目的企业之优先收购权，则本公司将在南国置业书面明确放弃优先收购权后一年内将上述企业出售给与本公司无关联的第三方，如无第三方受让上述企业的股权，则在上述企业相关房地产项目开发完毕后将该企业予以注销；（4）如南国置业放弃中国电建地产集团抚顺有限公司、青岛众望置业有限公司、颐杰鸿泰狮子湖集团有限公司、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司、成都明珠国际酒店有限公司、玉树太阳湖假日酒店管理有限公司、贵州光明房地产开发有限责任公司、陕西瀛湖置业有限公司、湖北省电力装备有限公司、成都星宇物业管理有限公司及青海明珠物业管理有限责任公司此十一家涉及自持型物业或对外提供物业管理服务的企业之优先收购权，则本公司将在南国置业书面明确放弃优先收购权后一年内将上述企业或其涉及同业竞争的资产出售给与本公司无关联的第三方，如无第三方受让上述企业或资产，则本公司或下属企业将与南国置业签署托管协议，将上述企业或其涉及同业竞争的资产的经营管理权托管至南国置业。</p> <p>（二）项目已开始销售或即将完成销售的企业</p> <p>截至本承诺函出具之日，本公司下列下属企业的房地产项目已开始销售或即将完成销售，现阶段注入南国置业的必要性不足：山东广宇置业有限公司、中电建电力检修工程有限公司、长兴华发置业有限公司、中国水利水电第十四工程局有限公司麒麟分公司、甘肃能投房地产有限责任公司、重庆秀苑华俊房地产开发有限责任公司</p> <p>本公司承诺：自本承诺函生效之日起，（1）上述企业除完成现有房地产项目销售外将不再新开展任何与南国置业存在同业竞争的业务；（2）本公司将促</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>使该等企业在 2021 年 12 月 31 日之前基本完成现有房地产项目的销售，并在销售完成后尽快将该等企业或其房地产开发资质予以注销；（3）如该等企业在 2021 年 12 月 31 日之前未完成现有房地产项目的销售，本公司将通过股权转让、资产转让或其他可行方式将上述企业或其涉及同业竞争的资产注入南国置业；（4）如南国置业放弃上述企业或资产的优先收购权，则本公司将在南国置业明确书面放弃优先收购权后一年内将上述企业或其涉及同业竞争的资产出售给与本公司无关联的第三方，或在上述企业相关房地产项目销售完毕后将该企业予以注销。</p> <p>（三）开发项目涉及规划调整等不确定因素的企业                      本公司目前通过中国电建、中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司持有贵州国电房地产开发有限责任公司（以下简称“贵州国电开发”）100%股权。贵州国电开发下属“国电·新时代”项目因涉及容积率变化等规划调整因素，目前尚未开始开发，项目建设审批文件正在办理中。此外，该项目未来的盈利能力及项目周期存在较大不确定性导致目前无法进行合理的评估，故暂不适合注入南国置业。                      本公司承诺：自本承诺函生效之日起，（1）贵州国电开发将不再新开展任何与南国置业存在同业竞争的业务；（2）在贵州国电开发获取全部项目建设审批文件，项目具备开发条件并且贵州国电开发连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，将通过股权转让或其他可行方式将贵州国电开发及其涉及同业竞争的资产注入南国置业；（3）如南国置业放弃贵州国电开发及其相关资产的优先收购权，则本公司将在南国置业书面明确放弃优先收购权后一年内将其出售给与本公司无关联的第三方，或在其房地产项目开发完毕后将予以注销。</p> <p>（四）仅提供对内物业管理服务的物业公司                      本公司下属企业贵阳众合物业管理有限公司（以下简称“贵州众合”）、河北建欣旅游开发有限责任公司（以下简称“河北建欣”）及西安博水商务有限公司（以下简称“西安博水”）目前从事物业服务业务，但均不对外提供相关物业服务，与上市公司主营业务不构成实质性的同业竞争。                      本公司承诺：（1）贵州众合目前仅为贵州国电开发</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>下属“国电.金海域”项目提供物业服务且不对外提供物业服务，贵州众合未来仍将保持该业务模式，本公司将在贵州国电开发注入南国置业时将贵州众合一并注入南国置业；（2）河北建欣目前仅为中国电建集团河北工程有限公司办公楼提供物业服务且不对外提供物业服务，河北建欣未来仍将保持该业务模式；（3）西安博水目前仅为中国电建集团西北勘测设计研究院有限公司办公楼提供物业服务且不对外提供物业服务，西安博水未来仍将保持该业务模式。</p> <p>（五）开发 PPP 项目的企业</p> <p>本公司下属企业中电建（杭州）建设发展有限公司、中电建江苏激光智造发展有限公司均系 PPP 项目公司，与南国置业业务发展定位存在显著差异，不构成实质性的同业竞争。本公司承诺上述两家企业未来不开展任何与南国置业存在同业竞争的业务，并将在相关 PPP 项目移交后将上述两家企业予以注销。</p> <p>（六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业</p> <p>本承诺函附件所列本公司下属企业的营业执照所载经营范围涉及与南国置业相同或相似业务。本公司承诺，该等企业未实际从事与南国置业构成同业竞争的业务，并将尽快促使该等企业办理变更经营范围的工商变更登记手续，在其营业范围内删除房地产开发、物业管理、酒店管理等相关内容。</p> <p>三、除上述业务以及在本次重组完成后将持有南国置业部分控股企业（即原电建地产控股企业）的参股股权外，本公司及下属企业将不会直接或间接经营或参与任何与南国置业及其控股企业经营的业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务，并避免在南国置业及其控股企业以外的公司、企业增加投资以经营或参与任何与南国置业及其控股企业经营的业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务。</p> <p>四、如本公司或本公司下属企业获得任何与南国置业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，本公司将立即书面通知南国置业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予南国置业。南国置业放弃该等业务机会的，本公司及下属企业将在南国置业履行相关授权程序后方可从事。</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>五、如本公司违反上述声明或承诺，本公司将承担及赔偿因此给南国置业及其控股企业造成的一切损失。</p> <p>六、本承诺函自本次重组完成之日生效，有效期至本公司不再作为南国置业的控股股东（包括但不限于直接、间接或以其他方式控股南国置业）之日，或南国置业的股票不再于深圳证券交易所上市之日（以两者中较早者为准）。</p>
3	电建股份	关于规范及避免同业竞争的承诺函	<p>一、本次重组完成后，除本承诺函所述情况外，本公司及下属企业所从事的业务与南国置业及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。</p> <p>二、本次重组完成后，本公司控制的下述企业所从事的业务与南国置业及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形。就该等企业不适宜注入或未达到注入南国置业条件的主要原因，以及本公司实际控制上述企业期间对该等企业的后续安排，本公司说明如下：</p> <p>（一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件的企业</p> <p>受所在区域市场环境、新冠肺炎疫情等因素影响，本公司下列下属企业 2019 年处于亏损状态或预计未来两年将出现亏损，其未来盈利状况尚存较大不确定性，故目前暂不适宜注入南国置业：中国电建市政集团德州房地产开发有限公司、河南黄河大禹房地产开发有限公司、杭州泷悦置业有限公司、佛山泛瀑置业有限公司、郑州悦宸置业有限公司、中国电建地产集团抚顺有限公司、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司、成都明珠国际酒店有限公司、玉树太阳湖假日酒店管理有限公司、贵州光明房地产开发有限责任公司、陕西瀛湖置业有限公司、成都星宇物业管理有限公司、青海明珠物业管理有限责任公司</p> <p>本公司承诺：自本承诺函生效之日起，（1）上述企业除完成现有业务外将不再新开展任何与南国置业存在同业竞争的业务；（2）在上述企业净资产为正且连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，将通过股权转让或其他可行方式将该等企业或其涉及同业竞争的资产注入南国置业；（3）如南国置业放弃中国电建市政集团德州房地产开发有限公司、河南黄河大禹房地产开发有限公司、杭州泷悦置业有限公司、佛山泛瀑置业有限</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>公司、郑州悦宸置业有限公司此五家仅涉及住宅项目的企业之优先收购权，则本公司将在南国置业书面明确放弃优先收购权后一年内将上述企业出售给与本公司无关联的第三方，如无第三方受让上述企业的股权，则在上述企业相关房地产项目开发完毕后将该企业予以注销；（4）如南国置业放弃中国电建地产集团抚顺有限公司、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司、成都明珠国际酒店有限公司、玉树太阳湖假日酒店管理有限公司、贵州光明房地产开发有限责任公司、陕西瀛湖置业有限公司、成都星宇物业管理有限公司及青海明珠物业管理有限责任公司此八家涉及自持型物业或对外提供物业管理服务的企业之优先收购权，则本公司将在南国置业书面明确放弃优先收购权后一年内将上述企业或其涉及同业竞争的资产出售给与本公司无关联的第三方，如无第三方受让上述企业或资产，则本公司或下属企业将与南国置业签署托管协议，将上述企业或其涉及同业竞争的资产的经营管理权托管至南国置业。</p> <p>（二）项目已开始销售或即将完成销售的企业</p> <p>截至本承诺函出具之日，本公司下列下属企业的房地产项目已开始销售或即将完成销售，现阶段注入南国置业的必要性不足：中电建电力检修工程有限公司、长兴华发置业有限公司、中国水利水电第十四工程局有限公司麒麟分公司、甘肃能投房地产有限责任公司</p> <p>本公司承诺：自本承诺函生效之日起，（1）上述企业除完成现有房地产项目销售外将不再新开展任何与南国置业存在同业竞争的业务；（2）本公司将促使该等企业在2021年12月31日之前基本完成现有房地产项目的销售，并在销售完成后尽快将该等企业或其房地产开发资质予以注销；（3）如该等企业在2021年12月31日之前未完成现有房地产项目的销售，本公司将通过股权转让、资产转让或其他可行方式将上述企业或其涉及同业竞争的资产注入南国置业；（4）如南国置业放弃上述企业或资产的优先收购权，则本公司将在南国置业明确书面放弃优先收购权后一年内将上述企业或其涉及同业竞争的资产出售给与本公司无关联的第三方，或在上述企业相关房地产项目销售完毕后将该企业予以注销。</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>（三）开发项目涉及规划调整等不确定因素的企业                      本公司目前通过中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司持有贵州国电房地产开发有限责任公司（以下简称“贵州国电开发”）100%股权。贵州国电开发下属“国电.新时代”项目因涉及容积率变化等规划调整因素，目前尚未开始开发，项目建设审批文件正在办理中。此外，该项目未来的盈利能力及项目周期存在较大不确定性导致目前无法进行合理的评估，故暂不适合注入南国置业。</p> <p>本公司承诺：自本承诺函生效之日起，（1）贵州国电开发将不再新开展任何与南国置业存在同业竞争的业务；（2）在贵州国电开发获取全部项目建设审批文件，项目具备开发条件并且贵州国电开发连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，将通过股权转让或其他可行方式将贵州国电开发及其涉及同业竞争的资产注入南国置业；（3）如南国置业放弃贵州国电开发及其相关资产的优先收购权，则本公司将在南国置业书面明确放弃优先收购权后一年内将其出售给与本公司无关的第三方，或在其房地产项目开发完毕后将予以注销。</p> <p>（四）仅提供对内物业管理服务的物业公司                      本公司下属企业贵阳众合物业管理有限公司（以下简称“贵州众合”）、西安博水商务有限公司（以下简称“西安博水”）目前从事物业服务业务，但均不对外提供相关物业服务，与上市公司主营业务不构成实质性的同业竞争。</p> <p>本公司承诺：（1）贵州众合目前仅为贵州国电开发下属“国电.金海域”项目提供物业服务且不对外提供物业服务，贵州众合未来仍将保持该业务模式，本公司将在贵州国电开发注入南国置业时将贵州众合一并注入南国置业；（2）西安博水目前仅为中国电建集团西北勘测设计研究院有限公司办公楼提供物业服务且不对外提供物业服务，西安博水未来仍将保持该业务模式。</p> <p>（五）开发 PPP 项目的企业                      本公司下属企业中电建（杭州）建设发展有限公司、中电建江苏激光智造发展有限公司均系 PPP 项目公司，与南国置业业务发展定位存在显著差异，不构成实质性的同业竞争。本公司承诺上述两家企业未来不开展任何与南国置业存在同业竞争的业务，并</p>



序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			<p>将在相关 PPP 项目移交后将上述两家企业予以注销。</p> <p>（六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业</p> <p>本承诺函附件所列本公司下属企业的营业执照所载经营范围涉及与南国置业相同或相似业务。本公司承诺，该等企业未实际从事与南国置业构成同业竞争的业务，并将尽快促使该等企业办理变更经营范围的工商变更登记手续，在其营业范围内删除房地产开发、物业管理、酒店管理等相关内容。</p> <p>三、除上述业务以及在本次重组完成后将持有南国置业部分控股企业（即原电建地产控股企业）的参股股权外，本公司及下属企业将不会直接或间接经营或参与任何与南国置业及其控股企业经营的业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务，并避免在南国置业及其控股企业以外的公司、企业增加投资以经营或参与任何与南国置业及其控股企业经营的业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务。</p> <p>四、如本公司或本公司下属企业获得任何与南国置业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，本公司将立即书面通知南国置业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予南国置业。南国置业放弃该等业务机会的，本公司及下属企业将在南国置业履行相关授权程序后方可从事。</p> <p>五、如本公司违反上述声明或承诺，本公司将承担及赔偿因此给南国置业及其控股企业造成的一切损失。</p> <p>六、本承诺函自本次重组完成之日生效，有效期至本公司不再作为南国置业的控股股东（包括但不限于直接、间接或以其他方式控股南国置业）之日，或南国置业的股票不再于深圳证券交易所上市之日（以两者中较早者为准）。</p>
4	电建集团/电建股份	关于本次交易摊薄即期回报防范及填补措施相关事项的承诺函	<p>一、本公司承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不侵占公司利益；</p> <p>二、自本承诺出具日至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会发布关于防范或填补即期回报摊薄措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足该等规定时，本公司承诺届时将按照最新规定的要求出具补充承诺。</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
5	电建集团	关于中国电建地产集团有限公司及其子公司历史沿革变动事项的确认意见	电建地产及其合并报表范围内的各级子公司的设立、增资、股权转让等历次股权变动合法有效，各公司股权清晰，不存在争议、纠纷，不存在影响股权过户的任何情形。
6	电建股份/中电建建筑公司/南国置业/电建地产	关于诚信、守法的承诺函	<p>一、截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查的情形。</p> <p>二、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>三、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。</p> <p>四、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。</p> <p>上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>
7	电建股份/中电建建筑公司/南国置业董事、监事及高级管理人员	关于提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>本公司/本人保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本公司/本人为本次交易所提供的有关信息不符合上述要求而给上市公司及投资者带来损失，本公司/本人将承担赔偿责任。</p> <p>本公司/本人承诺：如本次交易所提供或披露的信息</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本单位的账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本单位的账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本单位/本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
8	南国置业/电建地产	关于提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	上市公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
9	电建股份/中电建建筑公司	关于标的资产权属的承诺函	<p>1、截至本承诺出具日，本公司已依法履行对电建地产的出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本公司作为股东应承担的义务和责任的行为，电建地产不存在影响其合法存续的情况，本公司合法拥有可对抗第三人的电建地产股权，有权将所持电建地产股权按本次交易相关协议规定的条件和条款进行处置。</p> <p>2、在本次交易资产评估基准日至资产交割日的期间内，本公司保证不就本公司所持电建地产股权设置抵押、质押等任何第三人权利，相关股权的过户不存在法律障碍。</p> <p>3、本公司确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本公司持有的电建地产股权权属发生变动或妨碍电建地产股权转让给上市公司的重大诉讼、仲裁及纠纷。</p> <p>4、本公司放弃对在本次交易中电建地产其他股东对外转让股权的优先购买权。</p> <p>5、就本次交易，电建地产不存在限制交易的任何情形。</p> <p>如违反上述承诺，本公司承诺将向上市公司承担赔</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			偿责任。
10	电建股份	关于与南国置业股份有限公司关联关系的说明	<p>本公司的控股股东为电建集团，电建集团同时为上市公司的间接控股股东，即本公司与上市公司属于同一控制下的企业。</p> <p>本公司确认，上述内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>
11	中电建建筑公司	关于与南国置业股份有限公司关联关系的说明	<p>本公司的间接控股股东为电建集团，电建集团同时为上市公司的间接控股股东，即本公司与上市公司属于同一控制下的企业。</p> <p>本公司确认，上述内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>
12	电建股份/电建建筑/电建地产	关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	<p>1.上市公司与本公司初次接触时，告知本公司需对交易筹划信息严格保密，不得利用交易筹划信息买卖上市公司股票，内幕交易会对当事人以及本次交易造成严重后果；</p> <p>2.本次交易筹划过程中，参与商讨人员仅限于上市公司、本公司、电建建筑和电建地产的少数核心人员及必要的中介机构人员，各方尽可能缩小本次交易的知情人范围并严格控制相关人员的知情时间；</p> <p>3.本公司的项目组人员填写了本次交易内幕信息知情人登记档案，并已报备上市公司；</p> <p>4.上市公司多次提示本公司及相关内幕信息知情人履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或建议他人买卖上市公司股票；</p> <p>5.本公司已出具《关于不存在内幕交易的承诺函》，声明未以任何方式将在本次交易中获取的内幕信息泄露给他人，且没有利用已获知的内幕信息为自己或他人牟取不法利益，并承诺在有关内幕信息公开前，将不得以任何方式泄露与本次交易相关的内幕信息，也将不得以任何方式利用该内幕信息为自己或他人牟取不法利益。</p> <p>综上所述，本公司已采取了必要的措施防止保密信息的泄露，相关内幕信息知情人均严格遵守了保密义务，不存在利用内幕信息进行交易的情形。</p>
13	南国置业	关于本次交	1.上市公司与交易对方初次接触时，即告知交易对

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
		易采取的保密措施及保密制度的说明	<p>方需对交易筹划信息严格保密，不得利用交易筹划信息买卖上市公司股票，内幕交易会当事人以及本次交易造成严重后果；</p> <p>2.本次交易筹划过程中，参与商讨人员仅限于上市公司、交易对方和电建地产的少数核心人员及必要的中介机构人员，各方尽可能缩小本次交易的知情人范围并严格控制相关人员的知情时间；</p> <p>3.交易对方及各中介机构的项目组人员均填写了本次交易内幕信息知情人登记档案，并报备上市公司；</p> <p>4.上市公司多次提示相关内幕信息知情人履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或建议他人买卖上市公司股票；</p> <p>5.交易对方均已出具《关于不存在内幕交易的承诺函》，声明未以任何方式将在本次交易中获取的内幕信息泄露给他人，且没有利用已获知的内幕信息为自己或他人牟取不法利益，并承诺在有关内幕信息公开前，将不以任何方式泄露与本次交易相关的内幕信息，也将不以任何方式利用该内幕信息为自己或他人牟取不法利益；</p> <p>6.因上市公司正在筹划的发行股份购买资产事项存在不确定性，为了维护投资者利益、避免对上市公司股价造成重大影响，上市公司根据深圳证券交易所的相关规定提出申请，上市公司股票（证券简称：南国置业；证券代码：002305）自2020年6月8日起开始停牌；</p> <p>7.上市公司于2020年6月18日召开第五届董事第三次临时会议，审议通过本次交易的预案及相关议案，并在指定媒体刊登了相关公告。同日，上市公司与交易对方等相关方签订了附条件生效的《南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司及中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司之吸收合并协议》和《关于南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司的业绩承诺补偿协议书》。经向深圳证券交易所申请，上市公司股票将于2020年6月22日开市起复牌。</p> <p>综上所述，上市公司已采取了必要的措施防止保密信息的泄露，相关内幕信息知情人均严格遵守了保密义务，不存在利用内幕信息进行交易的情形。</p>
14	电建股份/电建建筑	关于股份锁定期的承诺	1.本公司通过本次重组而取得的上市公司股份，自其在深圳证券交易所发行上市之日起36个月内不

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
		函	<p>得转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，前述本公司通过本次重组而取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。</p> <p>2.如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份。</p> <p>3.本次重组实施完成后，本公司因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p>
15	电建股份/电建建筑	关于中国电建地产集团有限公司经营事项的承诺函	<p>一、电建地产自设立以来，严格遵守我国工商、税务、土地、工程建设、环保、知识产权、劳动用工等方面法律、行政法规或规章，未发生因重大违法违规而受到行政处罚，也未因知识产权、产品质量、环境保护、税务、劳动安全等原因而存在应承担法律责任的情形。</p> <p>二、电建地产自设立以来，未受到任何刑事处罚，也不存在重大违法行为。</p> <p>三、电建地产目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁、行政处罚或任何纠纷。</p> <p>四、电建地产自设立以来严格遵守国家税收法律、法规和规范性文件的规定，按照法律、法规规定的税种和税率纳税，已及时足额缴纳税款，不存在偷漏税款及其他违反我国税收法律法规规定的行为，不存在未了结的或可预见的税收诉讼或行政处罚。</p> <p>五、对于因电建地产及其下属公司过户至南国置业之日（以下简称“交割日”）前发生的事项（包括但不限于违法经营行为、资产权属瑕疵问题、未决诉讼或仲裁以及可能引起诉讼或仲裁的纠纷等）在交割日后对南国置业及其下属公司造成的损失，电建股份将与电建建筑向南国置业或其下属公司承担连带赔偿责任。</p> <p>上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
16	电建地产	关于经营事项的承诺函	<p>一、本公司自设立以来，严格遵守我国工商、税务、土地、工程建设、环保、知识产权、劳动用工等方面法律、行政法规或规章，未发生因重大违法违规行为而受到行政处罚，也未因知识产权、产品质量、环境保护、税务、劳动安全等原因而存在应承担法律责任的情形。</p> <p>二、本公司自设立以来，未受到任何刑事处罚，也不存在重大违法行为。</p> <p>三、本公司目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁、行政处罚或任何纠纷。</p> <p>四、本公司自设立以来严格遵守国家税收法律、法规和规范性文件的规定，按照法律、法规规定的税种和税率纳税，已及时足额缴纳税款，不存在偷漏税款及其他违反我国税收法律法规规定的行为，不存在未了结的或可预见的税收诉讼或行政处罚。</p> <p>上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。</p>
17	电建股份/中电建建筑公司/电建地产	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>本公司在与上市公司的初步磋商阶段及本次交易过程中，不存在因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情况。截至本承诺出具之日，本公司未以任何方式将在本次交易中获取的内幕信息泄漏给他人，且没有利用已获知的内幕信息为自己或他人牟取不法利益。本公司承诺，在有关内幕信息公开前，将不以任何方式泄漏与本次交易相关的内幕信息，也将不以任何方式利用该内幕信息为自己或他人牟取不法利益。</p> <p>本公司在此确认，上述声明和承诺属实，本公司愿意承担违反上述声明和承诺所产生的法律责任。</p>
18	南国置业董事、监事及高级管理人员	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>本人在本次重组过程中，不存在因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情况。截至本承诺出具之日，本人未以任何方式将在本次交易中获取的内幕信息泄漏给他人，且没有利用已获知的内幕信息为自己或他人牟取不法利益。本人承诺，在有关内幕信息公开前，将不以任何方式泄漏与本次交易相关的内幕信息，也将不以任何方式利用该内幕信息为自己或他人牟取不法利益。</p> <p>本人在此确认，上述声明和承诺属实，本人愿意承担违反上述声明和承诺所产生的法律责任。</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
19	电建股份/中电建建筑公司	关于完善电建地产集团有限公司及其下属企业土地房产等权属瑕疵相关事宜的承诺函	<p>1、本公司将督促电建地产及其下属企业依法完善相关瑕疵土地、房产的权属登记、行政许可或备案等手续。</p> <p>2、除因不可抗力和法律、政策、政府管理行为等非电建地产及/或其下属企业自身因素导致的情形外，本次交易完成后，如电建地产及/或其下属企业因本次交易前的自有土地及房产存在瑕疵，导致本次交易后南国置业及/或其下属企业无法继续占有、使用该等土地、房产，或被有关政府主管部门要求整改或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任的，本公司承诺将尽最大努力积极采取切实可行的措施解决相关问题，以减轻或消除不利影响；如电建地产及/或其下属企业因上述土地、房产瑕疵遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出等实际损失，本公司承诺将与中电建建筑集团有限公司向南国置业及/或其下属企业承担连带赔偿责任。</p>
20	电建集团/电建股份/中电建建筑公司/南国置业董事、高级管理人员	关于房地产业务专项核查的承诺函	<p>南国置业已在《关于南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司暨关联交易涉及房地产业务的专项核查意见》中对南国置业、电建地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2018年1月1日至2020年3月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。</p> <p>如南国置业、电建地产及其子公司因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查而使南国置业或投资者受到损失的，本公司/本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>
21	电建股份	关于提供现金选择权的承诺函	<p>一、对按照上市公司届时公告的本次交易异议股东现金选择权方案所规定的程序有效申报行使现金选择权的上市公司异议股东，本公司将无条件受让其已有效申报行使现金选择权的股份，并按照届时公告所载的现金选择权方案规定的价格向其支付现金对价。根据本次交易方案，自本次交易发行定价基准日至发行日的期间内，若上市公司发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则现金选择权价格将相应调整；</p> <p>二、本公司具备担任本次交易项下上市公司异议股东现金选择权提供方的主体资格及充足的资金实</p>



序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			力，不存在被列为失信被执行人或因未履行承诺等被中国证券监督管理委员会、证券交易所采取监管措施的情形；本公司保证在本次交易实施现金选择权时有充足可动用现金。
22	电建股份/电建股份董事、监事、高级管理人员/中电建建筑公司/电建建筑董事、监事、高级管理人员/南国置业/南国置业董事、监事、高级管理人员	关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	<p>本公司/本人不存在因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情况，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与重大资产重组的情形。</p> <p>如违反上述声明和承诺，给投资者造成损失的，本公司/本人愿意承担相应的法律责任。</p>
23	南国置业董事、监事及高级管理人员/电建地产/武汉新天地	关于股份减持计划的说明	<p>1.本人/本公司自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不存在股份减持计划。</p> <p>2.上述股份包括本人/本公司原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。</p> <p>3.本人/本公司确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。</p>
24	南国置业董事、高级管理人员	关于本次交易摊薄即期回报防范及填补措施相关事项的承诺函	<p>一、本人承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；</p> <p>二、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>三、本人承诺不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>四、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与上市公司防范即期回报摊薄措施的执行情况相挂钩；</p> <p>五、未来上市公司如实施股权激励，本人承诺股权激励的行权条件与上市公司防范即期回报摊薄措施的执行情况相挂钩；</p> <p>六、本人承诺切实履行上市公司制定的防范即期回报摊薄措施以及本承诺，如违反本承诺或拒不履行本承诺给上市公司或股东造成损失的，同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律</p>

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			责任； 七、自本承诺出具日至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会发布关于防范或填补即期回报摊薄措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照最新规定的要求出具补充承诺。
25	电建地产/武汉新天地	关于本次交易的原则性意见	本次交易将推动上市公司持续健康发展。本次交易的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐，实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中，全面提升上市公司的综合竞争实力和持续盈利能力，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。与此同时，本次交易将整合上市公司与电建地产业务，提升业务协同效应，解决潜在同业竞争问题，履行电建地产收购上市公司向资本市场及监管机构所做的承诺。 本公司将在上市公司就本次交易召开的股东大会或其他相关的决策、批准程序中就本次交易相关事项投出赞成票或发表赞成意见，并将坚持在有利于上市公司的前提下，积极促成本次交易顺利进行。
26	武汉新天地	关于对南国置业股票持有及处置方式的承诺函	1.在南国置业持有本公司 100% 股权的期间内，本公司承诺放弃参与南国置业的利润分配的权利，并放弃本公司所持有南国置业股份所对应的表决权； 2.本公司承诺尽最大努力，配合各方在本次交易完成之日起的 6 个月内，由南国置业吸收合并本公司，并注销本公司所持全部南国置业股份。

## 十一、本次重组的原则性意见

为本次交易事宜，上市公司控股股东电建地产及其一致行动人武汉新天地发表意见如下：

本次交易将推动上市公司持续健康发展。本次交易的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐，实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中，全面提升上市公司的综合竞争实力和持续盈利能力，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。与此同时，本次交易将整合上市公司与电建地产业务，提升业务协同效应，解决潜在同业竞争问题，履行电建地产收购上市公司向资本市场及监管机构所做的承诺。

上市公司控股股东电建地产及间接控股股东中国电建已分别履行内部决策程序，原则同意本次重组方案。

## **十二、公司控股股东、董事、监事、高级管理人员关于自本次交易的首次董事会决议公告之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划**

上市公司控股股东电建地产及其一致行动人武汉新天地已出具《中国电建地产集团有限公司及其一致行动人关于股份减持计划的说明》，主要内容如下：“1. 电建地产及其一致行动人自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在股份减持计划。2. 上述股份包括电建地产及其一致行动人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。3. 电建地产及其一致行动人确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。”

上市公司董事、监事、高级管理人员已出具《关于本次重大资产重组股份减持计划的承诺》，主要内容如下：“1. 本人自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不存在股份减持计划。2. 上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。3. 本人确认上述说明属实，并愿承担违反上述说明所产生的法律责任。”

## **十三、债权人的权益保护机制**

### **（一）本次交易的债权人的利益保护机制**

本次吸收合并完成后，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务，电建地产将注销法人资格，电建地产持有的上市公司股份将被注销，电建地产的股东将成为上市公司的股东。

电建地产将按照《公司法》及相关法律、法规和规范性文件的规定向其债权

人发布有关电建地产本次吸收合并事宜的通知和公告，并依法按照其债权人于法定期限内提出的要求向其债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。在前述法定期限内，相关债权人未向电建地产主张提前清偿的，相应债务（包括保证责任）将由吸收合并后的南国置业承担。电建地产将于本次交易经南国置业股东大会审议通过后及时在报纸上刊登通知债权人公告，履行法定义务。

南国置业将按照《公司法》及相关法律、法规和规范性文件的规定向其债权人发布有关本次吸收合并事宜的通知和公告，并依法按照其债权人于法定期限内提出的要求向其债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。在前述法定期限内，相关债权人未向南国置业主张提前清偿的，相应债务（包括保证责任）将由吸收合并后的南国置业承担。南国置业将于本次交易经南国置业股东大会审议通过后及时在报纸上刊登通知债权人公告，履行法定义务。

## **（二）电建地产和上市公司向主张提前清偿的债权人提供清偿债务或担保的法定期限**

根据《公司法》一百七十三条关于公司合并程序的规定，“公司应当自作出合并决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，可以要求公司清偿债务或者提供相应的担保。”

截至本报告书摘要签署日，本次交易正式方案已经上市公司董事会审议通过，电建地产、上市公司已就本次吸收合并事宜向其主要债权人发出通知，并将在本次交易经南国置业股东大会审议通过后按照《公司法》等法律法规的要求履行债权人通知和公告义务，应债权人的要求依法提前清偿债务或为债务提供担保。鉴于《公司法》关于向主张提前清偿的债权人提供清偿债务或担保的期限并没有明确约定，电建地产、上市公司届时将与该等债权人协商确定相关期限。

截至本报告书摘要签署日，电建地产、上市公司均未收到任何债权人关于提前清偿相关债务或提供相应担保的要求，亦未收到任何债权人明确表示不同意本次重组的通知，暂不涉及提前清偿债务或担保的具体期限安排。

## **（三）债权人同意函取得情况**

根据天职国际出具的《中国电建地产集团有限公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月审计报告》（天职业字[2020]34179 号），截至 2020 年 3 月 31 日，电建地产母公司口径负债基本情况如下：

项目	金额（万元）
短期借款	130,000.00
应付账款	1,943.97
应付职工薪酬	158.01
应交税费	2,746.90
其他应付款	2,344,638.79
一年内到期的非流动负债	564,044.72
其他流动负债	100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,143,532.38</b>
长期借款	784,999.00
应付债券	987,319.63
长期应付款	372,600.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,144,918.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,288,451.01</b>

截至 2020 年 3 月 31 日，电建地产母公司经审计的负债总额为 5,288,451.01 万元，除应付职工薪酬、应交税费以外的负债合计 5,285,546.11 万元。其中，金融性债务 2,938,963.35 万元，非金融性债务 2,346,582.76 万元。

电建地产根据债务融资工具、融资合同等相关约定，已采用召开债权人会议、发出债权承继告知函等方式切实保护债权人相关利益。截至本报告书签署日，已取得债权人出具的债务转移同意函、已履行债务转移告知义务、已结清或因内部债务原因无需取得债权人特别同意的债务合计金额为 4,910,684.07 万元，占扣除应付职工薪酬、应交税费以外的负债的比例为 92.91%。其中，金融性债务金额为 2,734,179.76 万元，占电建地产母公司口径截至 2020 年 3 月 31 日金融性债务总额的比例为 93.03%；非金融性债务金额为 2,176,504.31 万元，占电建地产母公司口径截至 2020 年 3 月 31 日非金融性债务总额的比例为 92.75%。

截至 2020 年 3 月 31 日，南国置业母公司口径负债基本情况如下：

项目	金额（万元）
应付账款	10,619.15
预收款项	560.93
应付职工薪酬	9.90

项目	金额（万元）
应交税费	4,320.50
其他应付款	625,998.31
一年内到期的非流动负债	53,222.22
<b>流动负债合计</b>	<b>694,731.02</b>
长期借款	450,000.00
应付债券	217,668.08
<b>非流动负债合计</b>	<b>667,668.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,362,399.09</b>

注：上述数据经天职国际审阅。

截至 2020 年 3 月 31 日，南国置业母公司负债总额为 1,362,399.09 万元，除应付职工薪酬、应交税费以外的负债合计 1,358,068.69 万元。其中，金融性债务 723,594.78 万元，非金融性债务 634,473.91 万元。

南国置业根据债务融资工具、融资合同等相关约定，采用召开债权人会议、发出债权承继告知函等方式切实保护债权人相关利益。截至本报告书签署日，已取得债权人出具的债务转移同意函、已履行债务转移告知义务、已结清或因内部债务原因无需取得债权人特别同意的债务合计金额为 1,338,003.91 万元，占扣除应付职工薪酬、应交税费以外的负债的比例为 98.52%；其中，金融性债务金额为 723,594.78 万元，占南国置业母公司口径截至 2020 年 3 月 31 日金融性债务总额的比例为 100%；非金融性债务金额为 614,409.13 万元，占南国置业母公司口径截至 2020 年 3 月 31 日非金融性债务总额的比例为 96.84%。

电建地产及南国置业将继续与剩余债权人沟通债务转移同意函事宜。对于截至吸收合并交割日仍未取得债权人债务转移同意函的债务，根据《吸收合并协议》及其补充协议的约定，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务。电建地产及南国置业将按照相关法律法规的规定履行对债权人的通知和公告程序，并且将根据债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。

综上所述，对于已清偿、已取得债权人出具债务转移同意函、已履行债务转移告知义务或无需取得债权人特别同意的债务，债务转移至上市公司不存在障碍；对于尚未取得债权人同意函的债务，电建地产及南国置业将继续与债权人进

行沟通，同时将按照相关法律法规的规定履行对债权人的通知和公告程序，并且将根据债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。本次交易完成后，电建地产未予清偿的债务均将由上市公司承担。

## 十四、本次交易对中小投资者权益保护的安排

### （一）确保本次交易的定价公平、公允

对于本次交易，上市公司已聘请具有从事证券、期货相关业务资格的审计机构、评估机构对标的资产进行审计、评估，以确保交易资产的定价公允、公平、合理。上市公司独立董事已对本次交易资产评估定价的公允性发表独立意见。上市公司所聘请的独立财务顾问和法律顾问将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确的意见，确保本次重组公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

### （二）严格履行上市公司信息披露义务

本次交易涉及上市公司发行股份，上市公司已经切实按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《128号文》要求履行了信息披露义务。本报告书摘要披露后，上市公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

### （三）严格执行关联交易等批准程序

本次交易构成关联交易。本次交易在提交董事会审议时，独立董事就该事项发表了独立意见。上市公司在召集董事会审议相关议案时，已严格执行关联交易回避表决相关制度。上市公司在股东大会审议相关议案时，将严格执行关联交易回避表决相关制度。

### （四）股东大会提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司已就本次重组方案的表决提供

网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。此外，上市公司就本次重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5% 以上股份的股东以外，将单独统计并披露其他股东的投票情况。

### （五）股份锁定安排

交易对方通过本次重组而取得的上市公司股份，自其在深交所发行上市之日起 36 个月内不得转让，但是在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，前述交易对方通过本次重组而取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。本次重组实施完成后，交易对方因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

在取得批文后通过询价确定的配套资金认购方，通过本次非公开发行所认购的股份，自发行上市之日起 6 个月内不得转让。本次募集配套资金完成后，认购方因上市公司发生配股、送股、资本公积金转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

### （六）本次交易预计不会导致上市公司出现每股收益被摊薄的情形

根据南国置业 2019 年年度审计报告及经天职国际审阅后的 2020 年 1-3 月财务报告以及备考审阅报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月末/2020 年 1-3 月			2019 年末/2019 年度		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
资产总计	2,822,138.24	14,768,236.16	423.30%	2,679,830.82	14,196,014.55	429.74%
负债总计	2,345,629.51	12,363,181.25	427.07%	2,185,099.24	11,975,341.57	448.05%
归属于母公司所有者权益合计	388,259.07	1,511,588.51	289.32%	406,891.11	1,352,566.04	232.41%
营业收入	8,325.47	315,124.27	3685.06%	636,867.72	2,363,120.30	271.05%
归属于母公司所有者的净利润	-18,632.04	-986.61	94.70%	-35,457.19	21,801.49	161.49%
基本每股收益（元/股）	-0.1074	-0.0017	98.42%	-0.2100	0.0370	117.62%



本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因本次重组而导致上市公司即期每股收益被摊薄的情况。

### （七）业绩承诺及补偿安排

根据《重组办法》和《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》（2016年1月15日发布）的相关要求，上市公司与交易对方中国电建和中电建建筑公司于2020年6月18日签订了《业绩承诺补偿协议书》，并于2020年8月26日签订了《业绩承诺补偿协议书之补充协议》，主要内容如下：

#### 1、业绩承诺资产及其他承诺资产

业绩承诺资产指本次交易中采用假设开发法、收益法和市场价值倒扣法评估结果定价的电建地产相关资产。

其他承诺资产指本次交易中采用市场法评估结果定价的电建地产相关资产。

#### 2、业绩承诺金额及承诺期间

中国电建及中电建建筑公司承诺，业绩承诺资产在整个业绩承诺期间（2020年-2023年）内累积合计实现的扣除非经常性损益后的税后净利润不低于282,561.29万元。

#### 3、实际利润确定的方式

在本次交易完成后，南国置业应在业绩承诺期间结束后聘请具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对业绩承诺资产在承诺期间的实际盈利情况出具《专项审核报告》，以确定业绩承诺资产的净利润实现情况。

#### 4、业绩补偿方式

在承诺期间结束后，如果业绩承诺资产在承诺期间累计实现利润小于累计承诺利润，则中国电建、中电建建筑公司应按照协议约定履行业绩补偿义务。中国电建、中电建建筑公司应首先以其在本次交易中取得的并尚未出售的南国置业股份对南国置业进行补偿。中国电建、中电建建筑公司用于补偿的股份数最高不超

过其因《吸收合并协议》及其补充协议的约定而获得的南国置业非公开发行的股份（包括转增或送股的股份）总和。

中国电建、中电建建筑公司应补偿股份数量按以下公式计算确定：

应补偿股份数量=业绩补偿金额/本次交易股份的发行价格

业绩补偿金额=（承诺期间累积承诺净利润数－截至承诺期间期末累积实现净利润数）÷承诺期间累积承诺净利润数×业绩承诺资产合计交易对价

当中国电建、中电建建筑公司因本次交易获得的南国置业股份不足以支付业绩补偿金额时，中国电建、中电建建筑公司应以现金进行补偿，中国电建、中电建建筑公司以现金进行业绩补偿的总额为：应补偿金额－（已补偿股份数×本次交易股份的发行价格）。

中国电建、中电建建筑公司各自应承担的业绩补偿金额应按照如下公式计算：中国电建、中电建建筑公司在本次交易前对电建地产的持股比例×业绩补偿金额总额。

## 5、业绩承诺资产减值测试补偿方式

在承诺年度期满后，南国置业应聘请经业绩承诺方认可的并具有证券业务资格的会计师事务所对业绩承诺资产依照中国证监会的规则及要求，进行减值测试，并在公告前一年度的年度报告后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。根据《减值测试报告》，如业绩承诺资产期末减值额>中国电建、中电建建筑公司已补偿的金额（中国电建、中电建建筑公司已补偿的金额=已补偿股份总数×本次交易股份的发行价格+已补偿的现金金额），则中国电建、中电建建筑公司应以其在本次交易中获得的南国置业股份向南国置业另行补偿。

中国电建、中电建建筑公司向南国置业另需补偿的股份数量为：业绩承诺资产期末减值额/本次交易股份的发行价格－中国电建、中电建建筑公司已补偿股份总数。

当中国电建、中电建建筑公司因本次交易获得的南国置业股份不足以支付减值测试另需补偿金额时，中国电建、中电建建筑公司应以现金补偿，按以下公式计算确定另需补偿现金金额：

另需补偿现金金额 = (业绩承诺资产期末减值额 - 中国电建、中电建建筑公司已补偿股份总数 × 本次交易股份的发行价格 - 已补偿现金金额) - (因减值测试而补偿的股份数 × 本次交易股份的发行价格)。

中国电建、中电建建筑公司之间按各自对电建地产的持股比例承担另需补偿的现金金额。

## 6、其他承诺资产补偿方式

在承诺年度期满后，南国置业应聘请经业绩承诺方认可的并具有证券业务资格的会计师事务所对其他承诺资产依照中国证监会的规则及要求，进行减值测试，并在公告前一年度的年度报告后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。根据《减值测试报告》，如其他承诺资产期末减值额 > 0，则中国电建、中电建建筑公司应对上市公司另行补偿股份，该应补偿股份由上市公司以总价人民币 1 元的价格进行回购并予以注销。

中国电建、中电建建筑公司向南国置业补偿的股份数量为：其他承诺资产减值测试应补偿股份数 = 期末减值额 ÷ 本次交易每股发行价格。

当中国电建、中电建建筑公司因本次交易获得的南国置业股份不足以支付其他承诺资产补偿金额时，中国电建、中电建建筑公司应以现金进行补偿。

对于其他承诺资产：另需补偿现金金额 = 其他承诺资产期末减值额 - (因减值测试而补偿的股份数 × 本次交易股份的发行价格)。

中国电建、中电建建筑公司之间按各自对电建地产的持股比例承担另需补偿的现金金额。

## 十五、独立财务顾问的保荐机构资格

本公司聘请中信证券、国泰君安证券担任本次交易的独立财务顾问，中信证

券、国泰君安证券经中国证监会批准依法设立，具备开展财务顾问业务资格及保荐资格。

公司提示投资者在中国证监会指定信息披露媒体浏览本报告书摘要的全文及中介机构出具的意见。

## 第二节 重大风险提示

### 一、本次交易相关的风险

#### （一）本次交易审批风险

本次重组尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于公司股东大会表决通过本次交易正式方案，本次重组正式方案获得国务院国资委、中国证监会的核准等。

截至本报告书摘要签署日，上述待审批事项尚未完成，本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

#### （二）本次交易被暂停、中止或取消风险

为保护投资者合法权益，避免公司二级市场股价剧烈波动，公司在开始筹划本次交易时就采取了严格的保密措施，在停牌前未出现公司二级市场股价异动的情况。尽管如此，本次交易仍存在因异常交易导致涉嫌内幕交易，从而被暂停、中止或取消的风险。

本次交易涉及与相关股东沟通、相关监管机构报批等工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响，交易双方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易双方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，则存在被暂停、中止或取消的风险。

本次交易存在因标的公司出现无法预见的其他风险事件，而被暂停、中止或取消的风险。

#### （三）债权债务转移风险

本次吸收合并过程中，南国置业和电建地产将按照相关法律法规的要求履行

债权人通知和公告程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求自行或促使第三方向各自债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。根据公司债、中期票据、超短期融资券、资产支持专项计划、融资合同等的约定，电建地产和南国置业已在上市公司审议本次换股吸收合并预案的董事会召开后，通过召集债权人会议、发出债权承继告知函等方式履行债权人通知和告知义务，保护债权人利益。截至本报告书摘要签署日，美元债债权人会议尚未召开，债权人会议是否同意由南国置业继续承继电建地产债务尚存在不确定性。

尽管本次吸收合并双方仍将积极向债权人争取对本次吸收合并及债务转移的同意，但仍然存在可能会有部分债权人要求提前清偿债务或者提供相应担保的相关风险，如吸收合并双方债权人提出相关清偿债务或提供担保等要求，可能对公司的财务状况、偿债能力等方面产生一定影响，特提请投资者注意。

#### **（四）业绩承诺无法实现的风险**

由于宏观经济环境的变化、行业景气度的波动、市场竞争加剧等原因可能出现承诺业绩无法实现的情况。尽管《业绩承诺补偿协议书》及其补充协议约定的业绩补偿方案可以较大程度地保障公司及广大股东的利益，降低收购风险，但如果未来标的资产在被公司收购后出现经营未达预期的情况，则会影响到公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产承诺业绩无法实现的风险。

#### **（五）募集配套资金未能实施风险**

本次交易拟同时募集配套资金用于支付本次现金对价和中介机构费用。上述募集配套资金事项能否获得证监会的批准尚存在不确定性，且募集配套资金事项能否成功实施受宏观经济、二级市场波动及投资者预期等多种因素的影响，存在募集配套资金失败的风险。在募集配套资金未能实施的情形下，虽然上市公司可以通过自筹资金支付现金对价和中介机构费用，但可能会增加上市公司的财务费用支出，故存在本次募集配套资金金额不足或失败、上市公司财务费用增加的风险。

#### **（六）标的资产估值风险**

本次交易标的资产扣除永续债后所有者权益评估价值 1,127,498.46 万元，评估增值 275,898.21 万元，增值率 32.40%（与合并口径扣除永续债后归属母公司股东所有者权益账面价值比较，增值率为 24.57%）。本次评估选用资产基础法评估结果确定标的资产评估值，其中对于较大比例的房地产存货采用基于未来预测的假设开发法、收益法和市场价值倒扣法。尽管评估机构在评估过程中履行了勤勉尽责的职责，但房地产市场环境变数较大，未来如遇政策法规、经济形势、市场环境等出现重大不利变化，将有可能影响本次评估的相关假设及限定条件，导致未来盈利达不到评估时的预测数，出现标的资产的评估值与实际不符的情形，提请投资者注意相关风险。

## 二、本次标的资产相关风险

### （一）宏观经济及政策风险

#### 1、房地产行业政策风险

电建地产主要从事住宅类地产业务开发，而房地产行业受国家宏观政策影响较大。由于过去几年国内房地产开发投资规模增长较快，部分区域出现了房地产市场过热现象。国家为了国民经济协调健康发展，从金融、税收、土地、拆迁等方面出台了一些房地产行业调控政策，对房地产行业提出了更明确、更具体的限定性要求，使整个房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应方式甚至是盈利模式发生了较大改变。未来国家如持续对房地产行业进行调控，标的公司的房地产业务可能受到一定影响。

#### 2、税收政策变动风险

房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对标的公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响；从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均等对房地产行业供给产生较大影响。2016 年 5 月，财务部、国家税务总局在全国范围内全面实

行推开的营业税改增值税改革，系统性影响了房地产企业的税收负担与经营成本，并对房地产企业税务管理提出了更高要求。综上，如果国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和标的公司产品销售造成不利影响。

## （二）经营风险

### 1、土地、原材料及劳动力成本上升风险

房地产行业的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管电建地产采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响盈利能力。

### 2、市场竞争风险

近年来，国内多家大型房企快速发展，房地产市场集中度逐渐提高。随着国内房地产企业的规模效应提升，国内房地产行业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈，电建地产未来可能将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

### 3、项目开发风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资大。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对电建地产对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管标的公司具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。



#### 4、土地储备的相关风险

标的公司为保证持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。根据国家对于建设用地的相关管理规定，如果标的公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理需要，政府可能调整城市规划，使标的公司储备用地所处的环境发生不利变化，给经营带来风险。

#### 5、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工和材料等诸多方面。尽管电建地产拥有多年项目开发经验，已建立并不断改善质量管理体系和控制标准，并取得了显著成果，但在项目开发过程中，任何一方面微小的纰漏都可能导致产生工程质量问题，如标的公司具体项目操作人员不能时刻保持谨小慎微的心态，则可能会对标的公司的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报造成不利影响。

#### 6、新冠肺炎疫情引发的经营风险

受新冠肺炎疫情的影响，各行业经济受损严重，未来一段时间的土地获取、项目开发、销售等业务均将有所延迟，同时未来市场竞争将加剧，可能会导致标的公司项目利润率降低、销售资金回笼变慢、交房违约等经营风险。

#### 7、标的公司超资质开发风险

电建地产及其子公司存在超越资质开发的情形，主要涉及金水房地产、金水兴业等 19 家子公司。如果上述公司因此被当地监管部门处罚，则可能对标的公司的经营造成一定程度的负面影响。

#### 8、重大诉讼风险

标的公司的未决诉讼涉及电建贵阳及电建武汉两家子公司。如果该等公司在上述诉讼中败诉或标的公司未来发生新的重大诉讼，则可能对标的公司的经营造成一定程度的负面影响。

### （三）管理风险

#### 1、对子公司的管理和控制的风险

电建地产下属的子公司数量较多，虽然上市公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着本次重组的完成和未来经营规模的进一步扩大，上市公司下属公司数量不断增加，上市公司面临着保持员工队伍稳定、提升员工素质等多方面的管理风险。上市公司的组织结构和管理体系也将不断调整，对其管理模式以及管理层的管理能力提出了更高的要求。

#### 2、跨区域经营的管理风险

本次交易前，电建地产主要从事住宅类地产业务开发，目前业务范围已涵盖北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、重庆、济南、郑州、西安等多个城市，在跨区域管理过程中，如果电建地产内部的管理体系、项目管理制度等方面不能满足跨区域管理的要求，将面临一定的跨区域管理风险。

#### 3、人力资源管理风险

房地产投资开发属于资本密集型行业，电建地产要保持领先，必须拥有一支高素质、专业化的人才队伍。随着业务的迅猛发展，标的公司对更高层次人才的需求日益增大。此外，标的公司自身在同业市场地位也使内部人才成为同行业各房地产企业争夺的焦点。因此标的公司如果不能吸引和留住高素质的人才，将在一定程度上制约未来发展，而如果标的公司内部激励机制和约束机制不健全，也将难以激发员工的积极性，这将会影响标的公司的长期发展。

#### 4、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，电建地产目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

## （四）财务风险

### 1、融资、筹资风险

房地产开发行业对资金的需求量较大，资金的筹措对电建地产及子公司的持续稳定发展具有重要意义，直接影响各地拟建或在建项目的开发建设进度。目前，标的公司项目开发建设的资金来源主要有自有资金、银行贷款和在资本市场募集的资金等。如果未来国家提高对房地产企业的贷款条件或控制房地产行业信贷规模，标的公司获取银行贷款的能力和灵活性将在一定程度上受到限制。标的公司目前开工建设的项目较多，对资金的需求量较大，如果标的公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响项目的实施和后续的发展。

### 2、资金周转风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持正常的经营运作至关重要。作为存货的项目储备规模决定了房地产企业持续发展的潜在能力，但也将带来一定的资金支出压力和资金周转风险。

### 3、标的公司净利润下滑的风险

2018年和2019年，电建地产净利润分别为130,410.16万元和93,135.07万元，最近两年净利润下滑。2019年净利润较2018年下滑，主要原因为：对收购南国置业形成的商誉计提减值6,818.45万元；南国置业2019年度出现大幅亏损；结利的部分房地产开发项目因预售期间区位市场变化、销售限价政策等因素，导致房地产开发业务毛利率降低；公司业务规模扩大，期间费用规模有所上升。

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡的风险，特提请投资者注意盈利状况波动可能导致的风险。

### 4、标的公司资产负债率较高的风险

本次交易前，上市公司截至2019年12月31日和2020年3月31日的资产

负债率分别为 81.54% 和 83.12%。2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日电建地产的资产负债率分别为 83.11% 和 82.56%。本次交易完成后，根据上市公司备考合并财务数据，2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日上市公司资产负债率分别为 84.36% 和 83.71%。因此，本次标的资产的注入将导致上市公司备考资产负债率上升。

虽然通过募集配套资金的实施，有助于改善公司的资产负债率，但仍提请投资者注意本次标的资产注入导致上市公司资产负债率上升的风险。

#### 5、标的公司阶段性经营活动现金流量为负的风险

2020 年 1-3 月，电建地产经营活动现金流量净额为-43,211.17 万元，主要系 2020 年以来，受新冠肺炎疫情的影响，各行业经济受损严重，标的公司房地产项目销售等业务有所延迟，导致销售资金回笼变慢。提请投资者注意标的公司最近一期经营活动现金流量净额为负对未来生产经营可能产生的风险。

#### 6、标的公司存货规模占比较大及存货跌价风险

最近两年及一期末，电建地产存货余额分别为 7,962,151.43 万元、9,396,777.12 万元和 9,578,340.37 万元，占总资产的比例分别为 65.30%、65.88% 和 64.59%，金额及所占比例均较高。近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产业发展造成了一定压力，提请投资者注意标的公司的存货去化风险及存货跌价风险。

#### 7、标的公司关联交易金额较大的风险

最近两年及一期末，标的公司与未纳入合并报表范围的关联方采购商品/接受劳务的交易总额为 464,815.92 万元、566,272.73 万元和 146,251.91 万元，标的公司关联交易金额较大。电建股份、电建集团已出具关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺，提请投资者注意标的公司关联交易金额较大的风险。

#### 8、标的公司受限资产规模较大的风险

截至 2020 年 3 月末，标的公司所有权受限的资产金额为 1,862,640.24 万元，占同期标的公司总资产的 12.56%，占标的公司净资产的 72.01%。标的公司受限

资产规模较大，主要来源于部分下属子公司以自有的房屋建筑物、土地使用权等为抵押分别向各金融机构借款，资产的可变现能力相对较弱。虽然电建地产声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，但如果因流动性不足等原因导致电建地产不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对正常经营造成不利影响。

### （五）权属风险

截至本报告书摘要签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司未取得权属证书的房屋共计 12 处，面积合计 29,391.50 平方米；如该等房产最终无法取得完整权属凭证，可能对电建地产的业务经营产生一定影响。截至目前，电建地产及其子公司能正常使用该等房产，未被告知必须停止使用或者需缴纳罚款等情形；同时，交易对方出具承诺，由交易对方承担因上述房产权属凭证瑕疵可能造成的损失。

## 三、本次吸收合并完成后上市公司持续经营及整合风险

本次交易完成后，电建地产及下属企业均由上市公司进行整合，上市公司的股权结构将进一步优化，决策效率也将得到进一步提升。上市公司与电建地产需要在多个方面进行有效整合，上市公司已为此制定了较为完善的整合计划，将根据未来战略发展规划进一步优化公司的治理结构、内部控制和风险管理，进一步完善公司制度建设和管控体系优化，健全激励与约束机制，推动业务发展与转型升级。

但双方之间能否顺利实现整合具有不确定性，若整合过程较长而未能有效整合协同，将会引发业务发展缓慢、资金使用效率下降、人员结构不稳定和管理效率下降等多个方面的潜在风险，可能对上市公司的生产经营造成负面影响，从而给股东利益带来不利影响。

## 四、其他风险

### （一）股票价格波动的风险

股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到国内外宏观经济环境、国家相关政策、市场供求关系、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，南国置业的股价存在波动的风险。

### （二）其他不可控风险

本次交易各方不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

## 第三节 本次交易概况

### 一、本次交易的背景及目的

#### （一）本次交易的背景

##### 1、支持湖北疫情区域经济发展，促进国有资产提质增效

2020年初，受新型冠状病毒感染肺炎疫情疫情影响，湖北省各企业单位在春节假期结束后生产复工时间延后。南国置业主要业务开展地区为湖北省，受2020年新冠肺炎疫情生产复工时间延后的影响，项目建设停滞，生产经营进度及经营计划调整延后；另外为防止疫情进一步蔓延，人们普遍减少外出消费，叠加电商等新业态冲击，短期内也影响了南国置业商业物业的经营稳定性。

随着疫情防控取得成效，南国置业正在根据各级政府和疫情防控指挥部关于恢复经营的安排，稳步推进复工复产。本次交易通过向南国置业注入电建地产核心业务，有利于增强南国置业资本实力，进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，是电建集团履行央企责任、积极支持湖北疫情区域经济发展的重要举措。

##### 2、贯彻落实国有企业改革目标，加快资产整合和资源优化配置

2015年8月，中共中央、国务院颁布了《关于深化国有企业改革的指导意见》，之后陆续颁布了“1+N”系列的国有企业改革文件，指出“鼓励通过整体上市、并购重组等方式，积极引入各类投资者，形成股权结构多元、股东行为规范、内部约束有效、运行高效灵活的经营机制”。

2016年7月，国务院办公厅颁布《关于推动中央企业结构调整与重组的指导意见》，指出“鼓励中央企业依托资本市场，通过培育注资、业务重组、吸收合并等方式，推进专业化整合，增强持续发展能力”。

通过本次交易，电建地产拟以下属控股上市公司南国置业为平台对房地产业务进行整合，并借助资本市场，推动上市公司持续健康发展。本次交易的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐，实现优质国有资产向国有控股的上市公司

集中，全面提升上市公司的综合竞争实力和持续盈利能力，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。

### 3、提升电建集团下属控股上市公司市值管理水平，实现国有资产保值增值

2017年，国务院国资委提出加强央企市值管理，要求“央企要加强包括市值管理在内的各项措施，把上市公司做优”。

2018年1月，国务院国资委举办央企和地方国资委负责人会议提出，要坚持以提升内在价值为核心的市值管理理念，依托上市公司平台整合优质资产，盘活存量股份，抓好亏损上市公司专项治理，不断提升价值创造能力。

通过本次交易，电建集团将进一步完善多层次资本市场平台构建，有利于后续开展并购重组等资本运作，持续以资本运作推动公司发展。电建地产整体上市将充分利用资本市场的放大作用，提升电建集团房地产业务板块的市值规模，降低资产负债率，提升资产证券化水平，实现国有资产的保值增值。

### 4、加强上市公司治理规范，解决潜在业务重叠问题

2013年8月20日，国资委、证监会联合颁布《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》，指出“要综合运用资产重组等多种方式，逐步将存在同业竞争的业务纳入同一平台，促进提高产业集中度和专业化水平”。

本次交易将整合南国置业与电建地产业务，提升业务协同效应，解决潜在业务重叠。同时，根据监管政策，本次交易完成后需遵守独立性和关联交易等相关要求，上市公司治理将更加规范。

## （二）本次交易的目的

### 1、提高上市公司经营稳定性

房地产行业具有项目结转周期长、单个项目投资规模大的特点，本次重组前，上市公司经营规模相对较小，2019年度，受商业领域本期投入增加及地产开发项目结利周期影响，上市公司净利润为负。2020年初，上市公司主要业务所在地湖



北省发生新冠肺炎疫情，上市公司经营业绩预计将受到较大负面冲击。

## 2、完善上市公司产业布局，发挥协同效应

本次重组完成后，在开发业态上，上市公司将迅速扩大住宅地产开发与运营的布局，与上市公司现有商业地产形成优势互补，实现业务有机整合；在区域布局上，上市公司将快速完成全国产业布局，由一家区域性房地产企业发展成为全国性房地产企业，上市公司行业竞争力、市场影响力将进一步加强。

## 3、注入优质资产，提升上市公司盈利能力

本次重组的标的公司自20世纪90年代开始从事房地产开发业务，是首批被鼓励和支持发展房地产业务的16家中央企业之一，具有房地产开发企业壹级资质。标的资产依托丰富的项目储备和专业化的人才团队，以市场、客户、股东为导向，持续提升效率、优化管理，业务经营情况及盈利情况始终保持良好，为中国房地产行业百强企业。由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心最新联合发布的“2020中国房地产开发企业500强测评成果”，电建地产排名第55位。将盈利能力较好的资产注入上市公司能够实现国有资产的保值、增值，提升上市公司持续盈利能力。

本次重组后，上市公司在区域布局、开发业态及经营规模等方面都会有较大改善，本次重组有利于提高上市公司经营的稳定性，为股东持续提供稳定收益。

# 二、本次交易具体方案

## （一）本次交易方案概述

本次交易总体方案包括：（1）发行股份及支付现金吸收合并电建地产；（2）发行股份募集配套资金。发行股份募集配套资金的生效和实施以吸收合并的生效和实施为条件，但最终配套募集资金发行成功与否不影响吸收合并的实施。

### 1、吸收合并电建地产

吸收合并方案概述：南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑公司发行股份及支付现金作为对价，对电建地产 100%实施吸收合并；南国置业为吸

收合并方，电建地产为被吸收合并方。本次吸收合并完成后，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务，电建地产将注销法人资格，电建地产持有的上市公司股份将被注销（电建地产全资子公司武汉新天地持有的上市公司股份，将在本次吸收合并完成后 6 个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销），中国电建将成为上市公司的直接控股股东。

## 2、募集配套资金

募集配套资金方案概述：南国置业拟采用询价方式向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 121,500 万元，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 30%。

### （二）吸收合并电建地产的具体方案

#### 1、发行种类和面值

人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

#### 2、发行方式及发行对象

本次发行股份吸收合并的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为电建地产股东，即中国电建、中电建建筑公司。

#### 3、发行价格

本次吸收合并发行股份的定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第五届董事会第三次临时会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司 A 股股票交易均价的 90.00%，即 2.07 元/股。

在本次吸收合并定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息行为，发行价格亦将作相应调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派息： $P1 = P0 - D$

送股或转增股本： $P1 = P0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P1 = (P0 + AK) / (1 + K)$

假设以上三项同时进行： $P1 = (P0 - D + AK) / (1 + K + N)$

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $N$  为该次送股率或转增股本率， $K$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股利， $P1$  为调整后有效的发行价格。

#### 4、发行规模

按照吸收合并发行股份价格 2.07 元/股、股份对价金额 1,007,498.46 万元计算，上市公司本次向中国电建、中电建建筑公司发行股份数量分别为 4,441,267,365 股、425,874,952 股，合计 4,867,142,317 股。

在本次吸收合并定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格和发行数量作相应调整。

#### 5、发行股份的限售期

交易对方通过本次重组而取得的上市公司股份，自其在深交所发行上市之日起 36 个月内不得转让，但是在适用法律许可的前提下的转让不受此限（包括但不限于因业绩补偿而发生的股份回购行为）。本次重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，前述交易对方通过本次重组而取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。

本次重组实施完成后，交易对方因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

#### 6、上市地点

本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

### （三）募集配套资金具体方案

#### 1、发行种类和面值

人民币普通股（A股），每股面值 1.00 元。

## 2、发行对象

本次非公开发行股份募集配套资金发行对象为不超过 35 名特定投资者，在取得批文后通过询价确定。

## 3、发行价格

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为发行期首日，募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司 A 股股票交易均价的 80.00%。

在募集配套资金定价基准日至发行日期间，上市公司如有分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规则对前述发行底价作相应调整。

在前述发行底价的基础上，最终发行价格将在本次重组获得中国证监会核准后，由上市公司董事会或董事会授权人士根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定及投资者申购报价情况，与本次交易的独立财务顾问及主承销商协商确定。

## 4、发行数量

募集资金金额不超过拟购买资产交易价格的 100%且不超过 12.15 亿元，发行股份数量不超过本次发行前总股本的 30%。

在募集配套资金定价基准日至发行日期间，上市公司如有分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规则对本次募集配套资金发行股份数量作相应调整。

## 5、发行股份的限售期

在取得批文后通过询价确定的配套资金认购方，通过本次非公开发行所认购的股份，自发行上市之日起 6 个月内不得转让。

本次募集配套资金完成后，认购方因上市公司发生配股、送股、资本公积金转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

## 6、上市地点

本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

## 7、募集资金用途

上市公司拟发行股份募集配套资金不超过 12.15 亿元，具体用途如下：

单位：万元

序号	募集资金用途	所需资金总额	募集资金计划使用金额
1	支付现金对价	120,000.00	120,000.00
2	支付中介机构费用	1,500.00	1,500.00
合计		<b>121,500.00</b>	<b>121,500.00</b>

注：中介机构费用所需资金总额为预估数据。

募集资金用于支付上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金、银行贷款或者其他方式融资支付本次交易的现金对价。

## 三、本次交易的性质

### （一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买的资产为电建地产 100% 股权。根据电建地产及南国置业经审计的 2019 年度财务数据，对本次交易是否构成重大资产重组的指标计算情况如下：

单位：万元

财务数据	电建地产 (2019.12.31/2019 年度)	南国置业 (2019.12.31/2019 年度)	占比
资产总额	14,264,017.87	2,679,830.82	532.27%
资产净额	1,298,428.46	406,891.11	319.11%
营业收入	2,363,120.30	636,867.72	371.05%

注 1：电建地产资产总额以截至 2019 年 12 月 31 日经审计的总资产和置入资产作价孰高，电建地产资产净额以截至 2019 年 12 月 31 日经审计的归母净资产和置入资产作价孰高。

注 2：资产净额为合并报表口径归属于母公司股东净资产。

注 3：南国置业 2019 年度财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计；电建地产 2019 年度财务数据经天职国际审计。

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组，同时由于涉及上市公司发行股份购买资产，本次交易需要提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

## （二）本次交易不构成重组上市

本次交易前，电建地产持有南国置业 38,898.63 万股，持股比例 22.43%；武汉新天地持有南国置业 31,321.60 万股，持股比例 18.06%。武汉新天地为电建地产全资子公司，电建地产合计持有上市公司股权比例 40.49%，为上市公司控股股东。电建集团通过中国电建、中电建建筑公司，间接持有上市公司 40.49% 的股权，为上市公司间接控股股东。国务院国资委为上市公司实际控制人。

本次交易完成后，电建集团仍为南国置业间接控股股东，国务院国资委仍为上市公司实际控制人。本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变更。根据《重组管理办法》第十三条等相关规定，本次交易不构成重组上市。

## （三）本次交易构成关联交易

本次交易涉及上市公司与间接控股股东控制的其他企业之间的交易，根据《上市规则》和《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》的规定，本次交易构成关联交易。在本公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

# 四、本次交易决策过程和批准情况

## （一）本次交易方案已获得的授权和批准

- 1、上市公司已召开第五届董事会第三次临时会议、第五届董事会第五次临时会议，审议通过本次交易相关的议案；
- 2、交易对方电建股份、中电建建筑公司已完成内部决策程序；
- 3、标的公司电建地产已完成内部决策程序；
- 4、电建集团已完成内部决策程序；

- 5、本次交易已通过国务院国资委的预审核；
- 6、本次交易涉及的国有资产评估报告经国务院国资委备案；
- 7、上市公司、电建地产职工代表大会审议通过本次交易相关的职工安置方案。

## （二）本次交易方案尚需获得的批准和核准

本次交易尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、国务院国资委正式批准本次交易方案；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易方案并批准电建股份、中电建建筑公司免于以要约方式增持上市公司股份；
- 3、中国证监会核准本次交易；
- 4、获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

本次交易未取得批准或核准前不得实施本次重大资产重组方案，本次交易能否取得上述同意或核准以及最终取得同意或核准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 五、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，将释发电建集团房地产业务板块整合的协同效应，进而提高整体竞争力，主要体现在以下方面：

#### 1、整合集团房地产业务，最大化协同效应

通过本次交易，电建地产和上市公司将整合成为电建集团内融合住宅地产和商业地产一体化的全业态房地产专业化上市公司，扩大上市公司业务经营规模，通过共享市场、商业渠道、土地储备等资源，实现优势互补，提高资源利用效率；同时通过扁平化管理，优化内部管理体系，进一步激发企业活力，最大程度上发挥协同效应。

## 2、发挥规模效应，提高资产质量

通过本次交易，上市公司资产规模显著提升。不仅有利于提升市场品牌影响力，还有利于发挥规模效应，扩大上市公司融资规模，降低企业融资成本，优化财务管理水平，提高资产质量，符合上市公司股东利益。

### （二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前，电建地产直接持有上市公司 22.43% 的股份，通过全资子公司武汉新天地间接持有上市公司 18.06% 的股份，合计持有上市公司 40.49% 的股份，为上市公司控股股东，电建股份为上市公司的间接控股股东，电建集团为上市公司的间接控股股东，国务院国资委为上市公司实际控制人。

本次交易对价以经国务院国资委备案的评估报告确定的评估结果为依据，确定为 1,127,498.46 万元。按照标的资产的评估值和本次发行股票价格 2.07 元/股测算，上市公司拟向中国电建、中电建建筑公司分别发行股份 4,441,267,365 股、425,874,952 股。

同时，上市公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 121,500 万元，发行股份数量不超过本次发行前南国置业总股本的 30%。募集配套资金的交易对象均以现金认购南国置业发行的股份。

本次交易完成后，上市公司总股本将增至 5,899,155,790 股。上市公司本次交易完成前后股权结构变动如下：

单位：股

股东	本次交易前		本次交易后	
	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
电建股份	-	-	4,441,267,365	75.29%
中电建建筑	-	-	425,874,952	7.22%
电建地产	388,986,313	22.43%	-	-
武汉新天地	313,215,984	18.06%	-	-
其他股东	1,032,013,473	59.51%	1,032,013,473	17.49%
总股本	1,734,215,770	100.00%	5,899,155,790	100.00%

注 1：上表测算数据不考虑现金选择权的行使。



注 2：因募集配套资金所发行股份的定价基准日为发行期首日，暂无法确定最终股份发行价格及数量，故未考虑其对上市公司股权结构的影响。

注 3：武汉新天地持有的上市公司股份将在本次吸收合并完成后 6 个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销。交易后上市公司股权结构已考虑武汉新天地完成注销的情形。

### （三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据南国置业 2019 年年度审计报告及经天职国际审阅后的 2020 年 1-3 月财务报告以及备考审阅报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月末/2020 年 1-3 月			2019 年末/2019 年度		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
资产总计	2,822,138.24	14,768,236.16	423.30%	2,679,830.82	14,196,014.55	429.74%
负债总计	2,345,629.51	12,363,181.25	427.07%	2,185,099.24	11,975,341.57	448.05%
归属于母公司所有者权益合计	388,259.07	1,511,588.51	289.32%	406,891.11	1,352,566.04	232.41%
营业收入	8,325.47	315,124.27	3685.06%	636,867.72	2,363,120.30	271.05%
归属于母公司所有者的净利润	-18,632.04	-986.61	94.70%	-35,457.19	21,801.49	161.49%
基本每股收益 (元/股)	-0.1074	-0.0017	98.42%	-0.2100	0.0370	117.62%

本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因本次重组而导致上市公司即期每股收益被摊薄的情况。

（本页无正文，为《南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要》之盖章页）

南国置业股份有限公司

年 月 日