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

暨关联交易报告书（草案）（修订稿）

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

独立财务顾问及主承销商

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited　　国泰君安证券 GUOTAI JUNAN SECURITIES

签署日期：二〇二〇年九月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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及其摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、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及其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。

本报告书及其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。本报告书及其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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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及披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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.....11

重大事项提示.....16

一、重组方案的调整.....16

二、本次交易方案概要.....18

三、本次交易的性质.....18

四、本次交易的评估作价情况.....19

五、发行股份及支付现金吸收合并.....20

六、现金选择权.....22

七、业绩承诺及补偿安排.....23

八、本次交易对上市公司的影响.....26

九、本次交易方案实施需履行的批准程序.....28

十、本次交易相关方作出的重要承诺.....29

十一、本次重组的原则性意见.....45

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.....46

十三、债权人的权益保护机制.....46

十四、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....50

十五、独立财务顾问的保荐机构资格.....54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大风险提示.....55

一、本次交易相关的风险.....55

二、本次标的资产相关风险.....57

三、本次吸收合并完成后上市公司持续经营及整合风险.....63

四、其他风险.....63

第一章 本次交易概况.....64

一、本次交易的背景及目的.....64

二、本次交易具体方案.....66

三、本次交易的性质.....68

四、本次交易决策过程和批准情况.....69

五、本次交易对上市公司的影响.....70

第二章 上市公司基本情况.....73

一、基本信息.....73

二、上市公司设立及历次股本变动情况.....73

三、上市公司最近三十六个月控制权变动情况.....81

四、上市公司最近三年重大资产重组情况.....81

五、上市公司最近三年主营业务发展情况.....81

六、上市公司最近三年主要财务指标.....82

七、上市公司控股股东及实际控制人情况.....83

八、上市公司合法合规及诚信情况.....84

第三章 交易对方基本情况.....86

一、吸收合并交易对方基本情况.....86

二、关联关系情况说明.....96

三、交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况.....96

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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的情况.....97

五、交易对方及其主要管理人员诚信情况.....97

第四章 被吸收合并方基本情况.....98

一、基本情况.....98

二、被吸收合并方的重要下属企业.....112

三、资产权属、经营资质、对外担保、主要负债或有负债情况.....119

四、本次股权转让涉及的其他股东同意的情况.....163

五、最近三年与交易、增资及改制相关的评估或估值情况.....163

六、土地使用权、矿业权等资源类权利的权属证书取得、开发或开采条件及费用缴纳情况.....165

七、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等报批情况.....165

八、许可他人使用自有资产或者被许可他人使用资产的情况.....165

九、债权债务转移情况.....165

十、主营业务发展情况.....169

十一、出资瑕疵或影响被合并方合法存续的情况.....169

十二、经营合法合规性说明.....169

十三、非经营性资金占用情况.....176

十四、本次吸收合并交易涉及的职工安置情况.....178

十五、主要财务指标.....178

十六、被吸收合并方会计政策及会计处理情况.....179

第五章 交易标的业务与技术.....192

一、主营业务概述.....192

二、所处行业分析.....192

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策.....212
四、主要业务资质.....214
五、主要经营模式.....214
六、报告期项目开发情况.....223
七、主要收入构成及采购销售情况.....248
八、境外项目情况.....251
九、环境保护与安全生产情况.....252
十、质量控制情况.....252
十一、主要产品生产技术所处阶段情况.....253
十二、报告期核心技术人员特点分析及变动情况.....253
第六章 吸收合并方案.....254
一、吸收合并方案简介.....254
二、吸收合并发行股份的基本情况.....254
三、本次吸收合并的现金选择权.....256
四、债权人的权益保护机制.....258
五、资产交付安排.....261
六、职工安置.....262
第七章 发行股份情况.....263
一、发行种类和面值.....263
二、发行方式及发行对象.....263
三、发行价格.....263
四、发行规模.....264
五、发行股份的限售期.....264
六、本次交易对上市公司股权结构的影响.....264
七、本次交易对上市公司主要财务指标的影响.....265

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、上市地点.....266
第八章 本次交易的评估情况.....267
一、标的资产评估基本情况.....267
二、电建地产 100%股权评估情况.....267
三、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析.....308
四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及交易定价的公允性的意见.....317
第九章 本次主要交易合同.....318
一、吸收合并协议及补充协议.....318
二、业绩承诺补偿协议及补充协议.....324
第十章 本次交易的合规性分析.....333
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定.....333
二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定.....337
三、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的交易情形.....339
四、相关主体不存在《关于加强与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》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....339
五、上市公司不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形.....339
六、本次交易符合《重组若干问题的规定》第四条规定的说明.....340
七、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见.....341
第十一章 管理层讨论与分析.....344
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析.....344
二、被吸收合并方行业特点、经营情况和核心竞争力的讨论与分析.....350
三、被吸收合并方财务状况及盈利能力分析.....355

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析.....398
第十二章 财务会计信息.....405
一、被吸收合并方的公司财务报表.....405
二、上市公司备考合并财务报表.....415
第十三章 同业竞争和关联交易.....421
一、同业竞争.....421
二、关联交易.....432
第十四章 风险因素.....465
一、本次交易相关的风险.....465
二、本次标的资产相关风险.....467
三、本次吸收合并完成后上市公司持续经营及整合风险.....473
四、其他风险.....473
第十五章 其他重大事项.....474
一、交易完成后上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况.....474
二、交易完成后上市公司为控股股东及其他关联人提供担保的情况.....475
三、本次交易对公司负债结构的影响.....476
四、上市公司最近十二个月内资产交易情况.....477
五、本次交易对公司治理机制的影响.....478
六、本次交易后上市公司现金分红政策及相应安排.....478
七、股票买卖核查情况.....480
八、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明.....484

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强与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的情形.....485

十、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....485

十一、本次重组的原则性意见.....490

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.....490

第十六章 独立董事及中介机构对本次交易的意见.....492

一、独立董事对于本次交易的意见.....492

二、独立财务顾问对于本次交易的意见.....493

三、法律顾问对于本次交易的意见.....494

第十七章 中介机构及有关经办人员.....496

一、独立财务顾问.....496

二、法律顾问.....496

三、审计机构.....497

四、资产评估机构.....497

第十八章 上市公司及中介机构声明.....498

第十九章 备查文件及备查地点.....506

一、备查文件.....506

二、备查地点.....506

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释义

本报告书中，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	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暨关联交易报告书（草案）（修订稿）
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
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
武汉澳悦	指	武汉澳悦房地产有限公司
苏州澳洺	指	苏州澳洺置业有限公司
佛山泛悦	指	佛山泛悦置业有限公司
佛山泛澳	指	佛山泛澳置业有限公司
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
山东洺悦	指	山东洺悦置业有限公司
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
重庆澴悦	指	重庆澴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
武汉洺悦	指	武汉洺悦房地产有限公司
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
北京洺润	指	北京洺润置业有限公司
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
广州洺悦	指	广州洺悦置业有限公司
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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当日，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

一、重组方案的调整

为保证本次交易的顺利推进，经过慎重考虑和研究，本次交易拟取消募集配套资金，方案的其他内容不变，上述调整不构成对本次交易方案的重大调整。本次重组方案调整的具体情况如下：

（一）本次重组方案调整的具体内容

1、原项目方案

（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%。

2、调整后的项目方案

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

取消本次重组的募集配套资金。

（二）本次调整是否构成重组方案重大调整

根据《上市公司重大资产重组管理办法》及《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定：

1、关于交易对象

（1）拟增加交易对象的，应当视为构成对重组方案重大调整；

（2）拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述第 2 条的规定不构成重组方案重大调整的，可以视为不构成重组方案重大调整；

（3）拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价 20%的，可以视为不构成重组方案重大调整。

2、关于交易标的

拟对标的资产进行变更，如同时满足以下条件，可以视为不构成重组方案重大调整。

（1）拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；

（2）变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、关于配套募集资金

（1）调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。重组委会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金；

（2）新增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整；

本次方案调整仅涉及取消募集配套资金，因此不构成重组方案的重大调整。

二、本次交易方案概要

本次交易总体方案为发行股份及支付现金吸收合并电建地产。

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。

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交易作价取孰高，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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取孰高。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

五、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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，将释放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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。 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。 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。 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			担及赔偿因此给南国置业及其控股企业造成的一切损失。
2	电建集团	关于规范及避免同业竞争的承诺函	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。 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成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： （一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件的企业 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、佛山泛澴置业有限公司、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、青海明珠物业管理有限责任公司 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、佛山泛澴置业有限公司、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			后将该等企业予以注销；（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。 （二）项目已开始销售或即将完成销售的企业 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 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等企业予以注销。 （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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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其予以注销。 （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。 （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，并将在相关 PPP 项目移交后将上述两家企业予以注

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			销。 （六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业 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。 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。 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。 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。 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）。
3	电建股份	关于规范及避免同业竞争的承诺函	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。 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成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： （一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			的企业 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、佛山泛澴置业有限公司、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 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、佛山泛澴置业有限公司、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等企业予以注销；（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			（二）项目已开始销售或即将完成销售的企业 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 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等企业予以注销。 （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。 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其予

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			以注销。 （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。 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。 （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，并将在相关 PPP 项目移交后将上述两家企业予以注销。 （六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业 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。 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。 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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。 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。 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）。
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	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； 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。
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	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。 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。 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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。 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。
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	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。 本公司/本人承诺：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	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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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。 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。 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。 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。 5、就本次交易，电建地产不存在限制交易的任何情形。 如违反上述承诺，本公司承诺将向上市公司承担赔偿责任。
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	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。 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。
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	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。 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。
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	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； 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； 3.本公司的项目组人员填写了本次交易内幕信息知

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			情人登记档案，并已报备上市公司； 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； 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，并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。 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。
13	南国置业	关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	1.上市公司与交易对方初次接触时，即告知交易对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，内幕交易会对当事人以及本次交易造成严重后果； 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； 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； 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； 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，并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； 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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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。 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。
14	电建股份/电建建筑	关于股份锁定期的承诺函	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。 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。 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。
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	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。 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。 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。 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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。 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。 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。
16	电建地产	关于经营事项的承诺函	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。 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。 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。 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。 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。
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	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。 本公司在此确认，上述声明和承诺属实，本公司愿

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			意承担违反上述声明和承诺所产生的法律责任。
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	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。 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。
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	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。 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。
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	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。 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
21	电建股份	关于提供现金选择权的承诺函	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； 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《关于加强与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	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《关于加强与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。 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。
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	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。 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。 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。
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	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； 二、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； 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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			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； 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； 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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本报告书签署日，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
流动负债合计	**3,143,532.38**
长期借款	784,999.00
应付债券	987,319.63
长期应付款	372,600.00
非流动负债合计	**2,144,918.63**
负债合计	**5,288,451.01**

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，已采用召开债权持有人会议、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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
流动负债合计	**694,731.02**
长期借款	450,000.00
应付债券	217,668.08
非流动负债合计	**667,668.08**
负债合计	**1,362,399.09**

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，采用召开债权持有人会议、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的全文及中介机构出具的意见。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，通过召集债权持有人会议、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。截至本报告书签署日，美元债债权持有人会议尚未召开，债权持有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）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情况不符的情形，提请投资者注意相关风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。由于城市管理的需要，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（具体情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”之“三、资产权属、经营资质、对外担保、主要负债或有负债情况”之“（二）经营资质情况”），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（具体情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”之“十二、经营合法合规性说明”之“（二）未决诉讼、仲裁情况”）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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行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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一章 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

本次交易总体方案为发行股份及支付现金吸收合并电建地产。

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）吸收合并电建地产的具体方案

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、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取孰高，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取孰高。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、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，将释放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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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：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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二章 上市公司基本情况

一、基本信息

公司名称	南国置业股份有限公司 （曾用名：武汉南湖花园置业有限公司、武汉南国置业有限公司）
公司英文名称	Langold Real Estate Co., Ltd
股票上市地	深圳证券交易所
证券代码	002305.SZ
证券简称	南国置业
注册地址	武汉市武昌区南湖中央花园会所
注册资本	173,421.577 万元
法定代表人	秦普高
成立日期	1998 年 7 月 27 日
统一社会信用代码	914201007071989703
主营业务范围	房地产的开发与运营业务

二、上市公司设立及历次股本变动情况

（一）公司设立及上市情况

1、1998 年 7 月，公司设立

南国置业股份有限公司原名武汉南湖花园置业有限公司，系根据武汉市外商投资办公室作出的“武外资批字（1998）172 号”《外商投资企业合同章程批件》及武汉市人民政府核发的“外经贸武外资字(1998)172 号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》批准，于 1998 年 7 月 27 日在武汉成立的中外合资企业。武汉南湖花园置业有限公司设立时的注册资本为 1,000.00 万元，其中，远见集团货币出资 828.00 万元，股权比例 82.80%；深圳鹿迪货币出资 122.00 万元，股权比例 12.20%；武汉国信货币出资 50.00 万元，股权比例 5.00%。上述股东出资已经湖北保信会计师事务所出具的“鄂保验字（1998）12 号”《验资报告》验证。

武汉南湖花园置业有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
远见集团	828	82.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳鹿迪	122	12.20
武汉国信	50	5.00
合计	**1,000**	**100.00**

2、2003 年 9 月，更名为南国有限

2003 年 9 月 8 日，经武汉市外商投资办公室作出的“武外资办〔2003〕133 号”《关于同意武汉南湖花园置业有限公司名称变更的批复》批准，并经武汉市工商行政管理局核准，武汉南湖花园置业有限公司更名为“武汉南国置业有限公司”，即南国有限。

3、2003 年 11 月，股东变更

2003 年 9 月 17 日，经南国有限董事会决议及相关《股权转让协议》：远见集团将其持有的南国有限 828.00 万元出资额转让予中国标准；深圳鹿迪将其持有的南国有限 122.00 万元出资额转让予武汉新天地，武汉国信将其持有的南国有限 50.00 万元出资额转让予武汉新天地。

2003 年 10 月 31 日，武汉市外商投资办公室作出“武外资办[2003]160 号”《关于同意武汉南国置业有限公司股权转让的批复》，对该次股权变更进行了批复。

2003 年 11 月 25 日，南国有限办理了工商注册登记变更手续。本次股权转让后，南国有限股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
中国标准	828	82.80
武汉新天地	172	17.20
合计	**1,000**	**100.00**

4、2005 年 3 月，注册资本增至 4,000 万元

2005 年 3 月 1 日，经南国有限董事会决议，将公司注册资本增加至 4,000.00 万元，新增注册资本 3,000.00 万元以武汉南国置业有限公司经审计的截至 2004 年 12 月 31 日未分配利润转增，同时，中国标准将其享有的 512.00 万元未分配利润所代表的相关权益无偿转让给武汉新天地。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2005 年 8 月 5 日，武汉市外商投资办公室作出“武外资办（2005）104 号”《关于武汉南国置业有限公司变更事项的批复》，对该次增资进行了批复。本次增资业经湖北东方会计师事务所有限责任公司出具的“湖东会外验[2006]005 号”《验资报告》验证。

本次增资完成后，南国有限股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
中国标准	2,800	70.00
武汉新天地	1,200	30.00
合计	**4,000**	**100.00**

5、2007 年 8 月，控股股东变更、注册资本增至 5,524.08 万元

2007 年 7 月 30 日，经南国有限董事会决议及相关《股权转让协议》，中国标准向中国籍自然人许晓明转让其持有的南国有限全部股权。

2007 年 8 月 6 日，武汉市外商投资办公室作出“武外资办[2007]89 号”《关于武汉南国置业有限公司变更事项的批复》，同意此次股权转让，同意南国有限公司性质由中外合资企业变更为内资有限责任公司。

2007 年 8 月 28 日，经南国有限股东会决议，公司注册资本由 4,000.00 万元增加至 5,524.08 万元，其中许晓明增加出资 2,475.00 万元，按照 8.33 元：1 元的比例折为南国有限注册资本 297.12 万元；武汉新天地增加出资 1,125.00 万元，按照 8.33 元：1 元的比例折为南国有限注册资本 135.04 万元；南国投资、裴兴辅、王昌文等 17 位新增股东合计增加出资 9,095.55 万元，按照 8.33 元：1 元的比例折为南国有限注册资 1,091.90 万元。本次增资业经大信会计师事务所有限公司出具的“大信验字[2007]第 0050 号《验资报告》”验证。

本次股权转让及增资完成后，南国有限股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	许晓明	3,097.12	56.06
2	武汉新天地	1,335.05	24.17
3	裴兴辅	387.52	7.02
4	南国投资	153.56	2.78
5	周道志	128.45	2.33
6	许贤明	75.03	1.36
7	王昌文	71.26	1.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
8	王耕	41.63	0.75
9	李小兵	35.33	0.64
10	李军	35.28	0.64
11	马天炜	30.08	0.54
12	严征涛	28.91	0.52
13	谢荣华	28.91	0.52
14	刘继成	18.01	0.33
15	高秋洪	17.00	0.31
16	王一禾	15.68	0.28
17	余砚新	10.85	0.20
18	陈秉西	8.40	0.15
19	李元青	6.00	0.11
合计		**5,524.08**	**100.00**

6、2007 年 9 月，整体变更为股份有限公司

2007 年 9 月 10 日，经南国有限股东会决议及全体股东签署的《净资产处置协议》和《发起人协议》，全体股东决定将南国有限整体变更为武汉南国置业股份有限公司，即南国置业。

经大信会计师事务所有限公司出具的“大信审字[2007]第 0614 号”《审计报告》审计，截至 2007 年 8 月 31 日，南国有限净资产为 437,553,721.06 元。全体股东一致同意将南国有限截至 2007 年 8 月 31 日的净资产中的 432,000,000 元按照 1:1 的比例折成南国置业的股份，其余 5,553,721.06 元计入资本公积。经大信会计师事务所有限公司出具的“大信验字[2007]第 0060 号”《验资报告》验证，南国置业设立时注册资本已缴足。

本次变更后，南国置业股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	许晓明	242,204,256	56.06
2	武汉新天地	104,405,328	24.17
3	裴兴辅	30,304,800	7.02
4	南国投资	12,008,736	2.78
5	周道志	10,045,296	2.33
6	许贤明	5,867,424	1.36
7	王昌文	5,572,800	1.29
8	王耕	3,255,984	0.75
9	李小兵	2,763,072	0.64
10	李军	2,759,184	0.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
11	马天炜	2,352,672	0.54
12	严征涛	2,260,656	0.52
13	谢荣华	2,260,656	0.52
14	刘继成	1,408,320	0.33
15	高秋洪	1,329,264	0.31
16	王一禾	1,226,016	0.28
17	余砚新	848,880	0.20
18	陈秉西	657,072	0.15
19	李元青	469,584	0.11
合计		**432,000,000**	**100.00**

7、2009 年 10 月，首次公开发行股票并上市

2009 年 10 月 13 日，南国置业经中国证券监督管理委员会（证监许可[2009]1078 号文）核准，首次向社会公众发行人民币普通股 48,000,000 股新股，并于 2009 年 11 月 6 日在深圳证券交易所上市。本次发行后，南国置业总股本增加至 480,000,000 股。本次发行业经大信会计师事务有限公司出具的“大信验字[2009]第 2-0033 号”《验资报告》验证。本次发行完成后，南国置业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	许晓明	242,204,256	50.46
2	武汉新天地	104,405,328	21.75
3	裴兴辅	30,304,800	6.31
4	南国投资	12,008,736	2.50
5	王昌文等 15 名管理层	43,076,880	8.97
6	社会公众投资者	48,000,000	10.00
合计		**480,000,000**	**100.00**

（二）公司上市后更名及股本变动情况

1、2011 年 4 月，资本公积转增股本

根据 2010 年度股东大会决议，南国置业于 2011 年 4 月 22 日实施资本公积转增股本，以 2010 年 12 月 31 日总股本 480,000,000 股为基数，向全体股东实施了每 10 股转增 10 股，股本增至 960,000,000 股。本次增资业经大信会计师事务有限公司出具的“大信验字[2011]第 2-0019 号”《验资报告》验证。本次增资完成后，南国置业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	许晓明	484,408,512	50.46
2	武汉新天地	208,810,656	21.75
3	其他股东	266,780,832	27.79
合计		**960,000,000**	**100.00**

2、2013 年 5 月，实际控制权变更

2012 年 7 月 19 日，许晓明通过深交所证券交易系统增持了南国置业股份 1,002,616 股，增持完成后，许晓明持有南国置业 485,411,128 股，占公司总股本的 50.56%。

2012 年 12 月 20 日，电建地产与许晓明签署了《股份转让协议》，就许晓明向电建地产转让其所持有的南国置业 76,800,000 股股份（占南国置业股份总数的 8%）相关事宜进行了约定，股份转让对价为 391,680,000 元；同时，电建地产与许晓明、许贤明签署了《股权转让协议》，就许晓明、许贤明分别向电建地产转让其所持有的武汉新天地（持有南国置业 21.75%股份）股权事宜进行了约定：其中许晓明转让武汉新天地 95.00%的股权，许贤明转让武汉新天地 5.00%的股权；股份转让对价为 1,064,934,346 元。

本次股权转让事项完成后，许晓明持有南国置业总股本的 42.56%，仍为公司的控股股东。电建地产合计持有南国置业总股本的 29.75%（其中通过武汉新天地间接持有公司股份 20,881.06 万股），为公司的第二大股东。

为进一步推进电建地产与南国置业的合作，有效拓展公司经营平台，促进公司持续快速发展，2013 年 5 月，南国置业第一大股东许晓明出具声明函：同意在其作为公司第一大股东期间，放弃其所持有的占公司总股本 15.00%股份的表决权，并认可电建地产拥有公司的实际控制权。许晓明放弃其所持有的占南国置业总股本 15.00%股份的表决权后，电建地产实际拥有的南国置业表决权已超过许晓明，成为拥有南国置业表决权最高的股东。同时，南国置业第三届董事会由 11 名董事组成（其中独立董事 4 名），其中 7 名非独立董事中的 6 名由电建地产及其全资子公司武汉新天地提名，已经超过董事会成员的半数。因此，电建地产已取得南国置业的实际控制权，南国置业的实际控制人变更为国务院国资委。

本次实际控制权变更后，南国置业的股权结构如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	电建地产	76,800,000	8.00
2	武汉新天地	208,810,656	21.75
3	许晓明	408,641,128	42.56
4	其他股东	266,780,832	27.79
合计		**960,000,000**	**100.00**

3、2014 年 1 月，增资至 96,580.01 万元

2011 年 7 月 5 日，南国置业召开 2011 年临时股东大会，审议通过《关于<武汉南国置业股份有限公司 2011 年股票期权激励计划（草案）修订稿>的议案》，决定实施股票期权激励计划，截至 2013 年 12 月 31 日，南国置业共计 5,800,110 份股票期权成功行权，南国置业新增股份 5,800,100 股，注册资本增加至 96,580.01 万元。

4、2014 年 5 月，控股股东变更

为进一步增强对南国置业的影响力，取得南国置业的控股权，更好地促进南国置业发展，推动电建地产业务和南国置业业务的互补发展，电建地产计划对南国置业实施部分要约收购事项。

2014 年 2 月 26 日，电建地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在电建地产发布的要约收购报告书载明的要约收购期限内以其持有的南国置业全部无限售条件的股份（共计约 9,965.28 万股）按照法律法规规定的方式不可撤销的预先接受电建地产的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

2014 年 4 月 1 日，国务院国资委出具“国资产权[2014]158 号”《关于中国水电建设集团房地产有限公司部分要约收购武汉南国置业股份有限公司有关问题的批复》，同意电建地产实施本次要约收购。本次要约收购为向南国置业全体流通股股东发出部分要约收购，要约收购数量最高为 109,994,658 股，占南国置业截至 2013 年 12 月 31 日总股本的比例为 11.39%，本次要约收购的价格为 7.70 元/股。

电建地产于 2014 年 5 月 7 日获得中国证监会核发的“证监许可[2014]457 号”《关于核准中国水电建设集团房地产有限公司公告武汉南国置业股份有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要约收购报告书的批复》，对电建地产公告《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》无异议。

电建地产于 2014 年 5 月 8 日刊登了《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》。本次要约收购期限共计 30 个自然日，期限自 2014 年 5 月 9 日至 2014 年 6 月 7 日。

截至 2014 年 6 月 7 日，本次要约收购期限届满。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据统计，预受要约股份共计 284,348,354 股，共计 2,015 户。本次要约收购生效，电建地产接受要约的股份为 109,994,658 股。本次要约收购后电建地产及其一致行动人武汉新天地共持有南国置业股份 395,605,314 股，占南国置业截至 2014 年 5 月 31 日总股本的 40.94%。电建地产成为公司控股股东。本次要约收购完成后，电建地产已成为持有南国置业股份数量最多的股东，许晓明不再为公司第一大股东，许晓明自即日起恢复其所持有的公司全部股份的表决权。

5、2015 年 5 月，增资至 96,956.57 万元

截至 2015 年 5 月，南国置业因股权激励计划的实施，注册资本增加至 96,956.57 万元。

6、2015 年 6 月，资本公积转增股本

2015 年 5 月 14 日，经 2014 年度股东大会审议通过，南国置业以总股本 969,565,730 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。分红后公司总股本增至 1,454,348,595 股，注册资本增加至 145,434.86 万元人民币。

7、2016 年 6 月，更名为南国置业

2016 年 5 月 27 日，南国置业召开 2015 年度股东大会审议通过了《关于变更公司名称的议案》。为适应公司的跨区域发展和扩张，南国置业名称由“武汉南国置业股份有限公司”变更为“南国置业股份有限公司”。

8、2016 年 6 月，增资至 145,883.14 万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2016 年 6 月，南国置业因 4,482,825 份股票期权成功行权，新增股本 4,482,825 股，注册资本增加至 145,883.14 万元。

9、2016 年 7 月，增资至 173,152.24 万元

南国置业经 2015 年二次临时股东大会决议以及国务院国资委“国资产权[2015]420 号”《关于武汉南国置业股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》和中国证监会“证监许(2015)2975 号”《关于核准武汉南国置业股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，南国置业于 2016 年 6 月以非公开方式向包括电建地产在内的 4 名特定对象发行人民币普通股（A）股 271,985,815 股，具体发行价为 5.64 元/股。南国置业实施完毕上述非公开发行股份后，股本增加 271,985,815 股。同时，南国置业因 705,140 份股票期权成功行权，南国置业注册资本合计增加至 173,152.24 万元。

10、2017 年 8 月，增资至 173,421.58 万元

截至 2017 年 8 月，南国置业共计 2,693,395 份股票期权成功行权，南国置业新增股本 2,693,395 股，注册资本增加至 173,421.58 万元。

截至本报告书签署日，电建地产及其子公司武汉新天地合计持有南国置业 70,202.23 万股，占南国置业总股本的 40.49%。电建地产为南国置业控股股东，国务院国资委为南国置业实际控制人。

三、上市公司最近三十六个月控制权变动情况

截至本报告书签署日，最近 36 个月内，上市公司控制权未发生变化。

四、上市公司最近三年重大资产重组情况

最近三年内，上市公司未发生重大资产重组。

五、上市公司最近三年主营业务发展情况

南国置业是一家以商业地产为主的综合性物业开发企业，主营业务是商业地产的开发与销售、商业物业的出租与物业管理，具有房地产一级开发资质。经过二十余年的业务发展，公司形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的经营模式。公司开发项目主要是商业、办公、商住两用等多项物业，并采取租售结合的经营模式，对公司开发的商铺及配套物业的进行对外销售，对公司自持或未出售的商铺及配套物业进行出租，同时对已出售的物业提供招租运营、物业管理服务。

最近三年，南国置业的主营业务收入构成如下：

单位：万元

主营业务	2019年		2018年		2017年	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
房地产销售	594,290.09	93.31%	363,027.36	90.06%	283,831.95	89.67%
物业出租及物业管理	37,261.59	5.85%	35,004.64	8.68%	28,114.35	8.88%
酒店运营及其他	5,316.04	0.84%	5,062.38	1.26%	4,592.21	1.45%
合计	**636,867.72**	**100.00%**	**403,094.38**	**100.00%**	**316,538.51**	**100.00%**

六、上市公司最近三年主要财务指标

南国置业2017年度、2018年度、2019年度经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
资产总计	2,679,830.82	2,396,479.20	2,304,425.37
负债总计	2,185,099.24	1,884,352.60	1,806,638.48
所有者权益合计	494,731.58	512,126.60	497,786.90
营业收入	636,867.72	403,094.38	316,612.05
营业利润	-12,860.02	21,681.07	18,668.55
利润总额	-12,720.77	22,981.54	18,863.27
净利润	-17,869.79	11,220.78	7,535.32
资产负债率（%）	81.54	78.63	78.40
毛利率（%）	3.37	12.67	16.22
基本每股收益（元/股）	-0.21	0.05	0.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、上市公司控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东基本情况

截至本报告书签署日，电建地产持有南国置业 22.43%的股权；武汉新天地持有南国置业 18.06%的股权。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。电建地产具体情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”。

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，为上市公司的间接控股股东。电建集团是经国务院批准，由国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责，按照《中华人民共和国公司法》登记注册的国有独资公司。电建集团基本情况如下：

名称	中国电力建设集团有限公司
企业类别	有限责任公司(国有独资)
住所	北京市海淀区车公庄西路 22 号
统一社会信用代码	911100007178306183
登记机关	北京市工商行政管理局
注册资本	3186339.01 万元
经营范围	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2011 年 9 月 28 日
营业期限	至长期
法定代表人	晏志勇

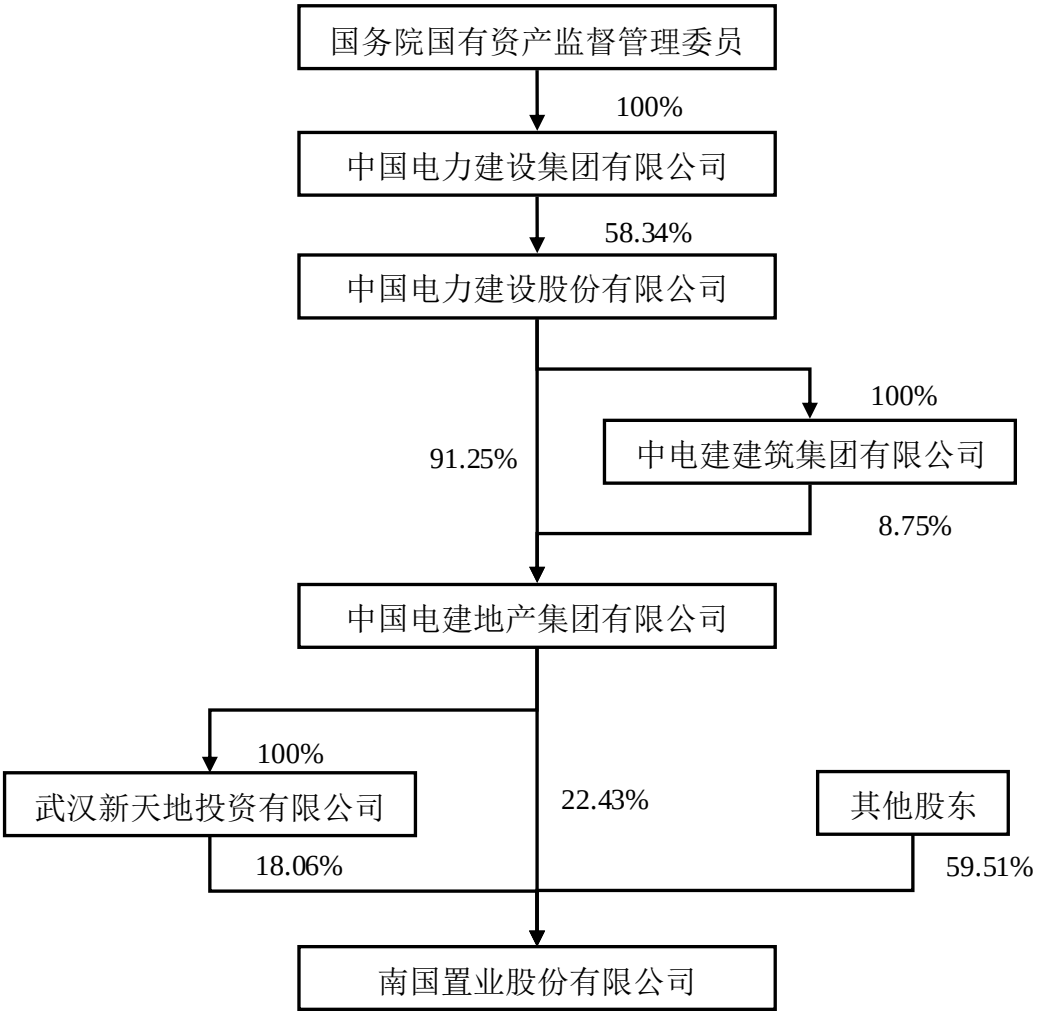
（二）实际控制人基本情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本报告书签署日，国务院国资委为上市公司实际控制人。

（三）上市公司的股权及控制关系

截至本报告书签署日，南国置业股权结构如下图所示：



八、上市公司合法合规及诚信情况

（一）被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查情况

截至本报告书签署日，上市公司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监会立案调查的情形。

（二）最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况

截至本报告书签署日，上市公司最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内受证券交易所公开谴责的情况及其他重大失信行为的情况

截至本报告书签署日，上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受证券交易所公开谴责的情况及其他重大失信行为的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三章 交易对方基本情况

一、吸收合并交易对方基本情况

（一）电建股份

1、基本情况

名称	中国电力建设股份有限公司
企业类别	其他股份有限公司（上市）
注册地	北京市海淀区车公庄西路 22 号
主要办公地址	北京市海淀区车公庄西路 22 号
统一社会信用代码	91110000717825966F
登记机关	北京市工商行政管理局
注册资本	1,529,903.5024 万元
经营范围	水利、电力、公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程设施、城市轨道工程施工、设计、咨询和监理；相关工程技术研究、勘测、设计、服务及设备的制造；电力生产；招标代理；房地产开发经营；实业投资及管理；进出口业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2009 年 11 月 30 日
营业期限	至长期
法定代表人	晏志勇

2、历史沿革

（1）设立情况

电建股份（原名：中国水利水电建设股份有限公司）是中国水利水电建设股份有限公司根据国务院国资委《关于中国水利水电建设集团公司整体改制并境内上市的批复》（国资改革[2008]183 号）、《关于中国水利水电建设股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2009]1196 号）、《关于设立中国水利水电建设股份有限公司的批复》（国资改革[2009]1267 号），由中国水电集团联合中水顾问集团共同出资发起设立的股份有限公司。

根据中国水电集团和中水顾问集团于 2009 年 9 月 23 日签订的《股份公司发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

起人协议》，作为电建股份主发起人的中国水电集团以持有的有关资产（包括但不限于银行存款、设备、房屋、土地使用权）及其直接持有的下属 28 家企业的股权对电建股份出资，中水顾问集团以货币资金对电建股份出资。

根据国务院国资委《关于中国水利水电建设股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2009]1196 号），中国水电集团和中水顾问集团作为发起人共同发起设立电建股份。电建股份设立时的总股本为 660,000 万股，各发起人出资按 67.32%的比例进行折股，即中国水电集团出资的净资产评估值为 970,522.33 万元，折为股本 653,400 万股，占总股本的 99%，其余 317,122.33 万元计入资本公积；中水顾问集团出资 9,803.26 万元，折为股本 6,600 万股，占总股本的 1%，其余 3,203.26 万元计入资本公积。电建股份股权由中国水电集团及中水顾问集团持有并行使股东权利，股权性质为国有股。

2009 年 11 月 19 日，国务院国资委以《关于设立中国水利水电建设股份有限公司的批复》（国资改革[2009]1267 号）批准电建股份设立。2009 年 11 月 27 日，电建股份召开创立大会，就公司设立的相关事宜作出决议。2009 年 11 月 30 日，电建股份在国家工商总局完成注册登记，并领取了注册号为 100000000042397 的《企业法人营业执照》。2009 年 12 月 25 日，中国水电集团、中水顾问集团第二期缴纳的出资经验资后，电建股份换领了《企业法人营业执照》，截至 2009 年 12 月 25 日，注册资本和实收资本均为 66 亿元。

经电建股份 2013 年第二次临时股东大会审议批准，公司名称由“中国水利水电建设股份有限公司”变更为“中国电力建设股份有限公司”（英文全称：Power Construction Corporation of China,Ltd（POWERCHINA Ltd.），英文简称：POWERCHINALtd.。2014 年 1 月 2 日，电建股份在中华人民共和国国家工商行政管理总局完成了工商变更登记手续，并领取了新的《企业法人营业执照》。

（2）首次发行 A 股后股本的变化

2011 年 9 月 2 日中国证券监督管理委员会《关于核准中国水利水电建设股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2011]1413 号文）核准电建股份首次公开发行不超过 35 亿股人民币普通股（A 股）股票。2011 年 9 月 30 日，公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票计 30 亿股，并在上海证券交易所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上市，首次公开发行后，电建股份注册资本变更为 960,000 万元。

电建股份通过向控股股东电建集团非公开发行普通股并承接债务的方式购买电建集团旗下水电、风电勘测设计资产，同时向不超过 200 名合格投资者非公开发行优先股募集配套资金。该事项于 2014 年 9 月 28 日、2014 年 12 月 27 日分别经电建股份第二届董事会第二十七次会议、第二届董事会第三十四次会议审议通过，于 2015 年 1 月取得国资委同意的批复，于 2015 年 1 月 14 日经电建股份 2015 年第一次临时股东大会审议通过，于 2015 年 4 月 23 日经中国证监会并购重组委员会无条件审核通过，于 2015 年 5 月 25 日取得中国证监会核准，于 2015 年 6 月 18 日在中登公司上海分公司办理完毕非公开发行普通股股份登记手续，电建股份本次向电建集团发行的新增股份 4,154,633,484 股，发行完成后，电建股份总股本增至 13,754,633,484 股，其中电建集团持有 10,627,433,676 股，占公司总股本的 77.26%。

2017 年 4 月，经中国证券监督管理委员会《关于核准股份公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2017]85 号）批准，电建股份向建信基金管理有限责任公司等 7 名特定对象非公开发行 1,544,401,540 股 A 股股票（以下简称“本次发行”）。本次发行后，公司总股本增加至 15,319,035,024.00 股，电建股份控股股东电建集团持股比例下降至 69.51%，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

3、最近三年注册资本变化情况

截至本报告书签署日，电建股份最近三年注册资本未发生变更。

4、产权关系结构图及主要股东基本情况

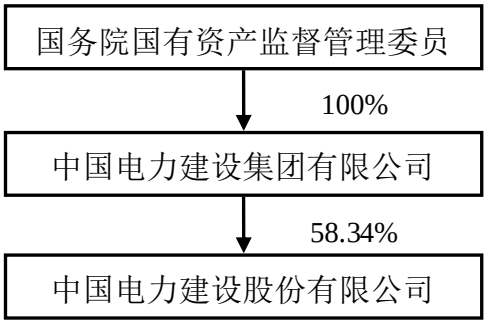
（1）截至 2020 年 3 月 31 日，电建股份前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例
1	中国电力建设集团有限公司	8,925,803,976	58.34%
2	中国证券金融股份有限公司	457,441,779	2.99%
3	中原股权投资管理有限公司	309,129,808	2.02%
4	建信基金-工商银行-陕西省国际信托-陕国投·财富尊享 30 号定向投资集合资金信托计划	302,445,302	1.98%
5	诺德基金-民生银行-诺德千金 209 号特定客户资产管理计划	257,400,257	1.68%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例
6	民生加银基金-平安银行-嘉兴民臻投资合伙企业(有限合伙)	154,440,154	1.01%
7	国寿安保基金-建设银行-人寿保险-中国人寿保险(集团)公司委托国寿安保基金混合型组合	154,440,154	1.01%
8	广州国资发展控股有限公司	154,440,154	1.01%
9	鞍钢集团有限公司	153,045,340	1.00%
10	中国电力建设股份有限公司回购专用证券账户	152,999,901	1.00%

（2）电建股份的控股股东为电建集团，实际控制人为国务院国资委，产权及控制关系如下：



（3）控股股东基本情况

名称	中国电力建设集团有限公司
企业类别	有限责任公司(国有独资)
注册地	北京市海淀区车公庄西路 22 号
主要办公地址	北京市海淀区车公庄西路 22 号
统一社会信用代码	911100007178306183
登记机关	北京市工商行政管理局
注册资本	3186339.01 万元
经营范围	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2011 年 9 月 28 日
营业期限	至长期
法定代表人	晏志勇

电建集团是经国务院批准，由国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责，按照《中华人民共和国公司法》登记注册的国有独资公司。

5、下属企业情况

截至 2020 年 3 月 31 日，电建股份主要控股子公司基本情况如下表所示：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	所属行业
1	中国电建集团甘肃能源投资有限公司	384,500.21	100	电力投资与运营
2	中电建水电开发集团有限公司	471,700.59	82.05	电力投资与运营
3	中国水电建设集团新能源开发有限责任公司	206,999.63	100	电力投资与运营
4	电建地产	900,000.00	100	房地产开发
5	中国水电工程顾问集团有限公司	240,000.00	100	工程勘察设计
6	中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	80,000.00	100	工程勘察设计
7	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	234,263.24	85.37	工程勘察设计
8	中国电建集团西北勘测设计研究院有限公司	135,000.00	76.86	工程勘察设计
9	中国电建集团中南勘测设计研究院有限公司	125,000.00	100	工程勘察设计
10	中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司	200,000.00	82.71	工程勘察设计
11	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	210,000.00	71.04	工程勘察设计
12	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	160,000.00	100	工程勘察设计
13	中国电建集团海外投资有限公司	541,000.00	100	海外投资与运营、建筑施工
14	中国电建集团财务有限责任公司	500,000.00	97	货币金融服务
15	中国电建资产管理（新加坡）有限公司	100（美元）	100	货币金融服务
16	中国电建集团租赁有限公司	200,000.00	100	机械设备租赁
17	中国水利水电第一工程局有限公司	100,000.00	71.46	建筑施工
18	中电建建筑公司	125,000.00	100	建筑施工
19	中国水利水电第三工程局有限公司	135,000.00	76.37	建筑施工
20	中国水利水电第四工程局有限公司	187,014.72	85.55	建筑施工
21	中国水利水电第五工程局有限公司	199,169.05	80.33	建筑施工
22	中国水利水电第六工程局有限公司	135,000.00	100	建筑施工
23	中国水利水电第七工程局有限公司	350,000.00	79.66	建筑施工

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	所属行业
24	中国水利水电第八工程局有限公司	196,934.98	81.25	建筑施工
25	中国水利水电第九工程局有限公司	100,000.00	100	建筑施工
26	中国水利水电第十工程局有限公司	135,000.00	100	建筑施工
27	中国水利水电第十一工程局有限公司	160,000.00	83.46	建筑施工
28	中国水利水电第十二工程局有限公司	85,000.00	79.31	建筑施工
29	中国电建市政建设集团有限公司	200,000.00	80.12	建筑施工
30	中国水利水电第十四工程局有限公司	233,065.43	85.81	建筑施工
31	中国水电建设集团十五工程局有限公司	139,500.00	84.37	建筑施工
32	中国水利水电第十六工程局有限公司	135,000.00	100	建筑施工
33	中国水电基础局有限公司	80,000.00	78.79	建筑施工
34	中国电建集团港航建设有限公司	100,000.00	100	建筑施工
35	中电建路桥集团有限公司	809,932.14	86.43	建筑施工
36	中国电建集团国际工程有限公司	747,700.00	100	建筑施工
37	中国电建集团铁路建设有限公司	573,927.41	100	建筑施工
38	成都中电建瑞川轨道交通有限公司	50,000.00	70	建筑施工
39	中电建（福州）轨道交通有限公司	5,000.00	100	建筑施工
40	中电建商业保理有限公司	100,000.00	100	商业保理
41	中电建生态环境集团有限公司	334,437.86	74.38	水污染处理

6、主营业务发展情况

电建股份的经营范围包括水利、电力、公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程设施、城市轨道工程施工、设计、咨询和监理；相关工程技术研究、勘测、设计、服务及设备的制造；电力生产；招标代理；房地产开发经营；实业投资及管理；进出口业务。

7、最近两年主要财务指标

2018 年、2019 年及 2020 年一季度，电建股份的主要财务数据如下：

单位：亿元

主要会计项目	2020 年 3 月末/2020 年一季度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
总资产	8,395.54	8,132.28	7,132.53
总负债	6,394.52	6,197.57	5,703.82
所有者权益	2,001.03	1,934.71	1,428.71
归属于母公司所有者权益	1,088.75	1,075.40	861.26
营业总收入	653.07	3,484.78	2,952.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要会计项目	2020 年 3 月末 /2020 年一季度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
营业利润	25.64	136.44	126.01
净利润	20.74	106.01	99.24
归属于母公司所有者的净利润	16.75	72.39	76.95

注：2020 年一季度财务数据未经审计，2018 年、2019 年财务数据已经天职国际审计。

（二）中电建建筑公司

1、基本情况

名称	中电建建筑集团有限公司
企业类别	有限责任公司（法人独资）
注册地	北京市西城区六铺炕南小街 1 号
主要办公地址	北京市西城区六铺炕南小街 1 号
统一社会信用代码	911100001011159077
登记机关	北京市工商行政管理局西城分局
注册资本	125,000 万元
经营范围	施工总承包；专业承包；承装电力设施；城市园林绿化施工；安装维修水工金属结构、压力容器、起重机、锅炉；销售包装食品、酒；销售 III、II 类：医用电子仪器设备、医用光学器具、仪器及内窥镜设备、医用高频仪器设备、医用磁共振设备、医用 X 射线设备，手术室、急救室、诊疗室设备及器具；II 类：医用 X 射线附属设备及部件、临床检验分析仪器；建筑设备租赁；内墙壁板、砂石加工；机械设备维修；销售机械电器设备、建筑材料、金属材料、木料、五金交电、化工产品、针纺织品、百货、日用杂品、家具、电子计算机及外部设备、新鲜蔬菜、新鲜水果、绿植花卉；仓储服务；信息咨询（中介除外）；技术咨询；国际货运代理业务；机票代理业务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；以下项目限分支机构经营：加工金属结构；制造工业用电炉、多功能民用节煤除尘炉。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	1992 年 10 月 19 日
营业期限	至长期
法定代表人	常满祥

2、历史沿革

（1）设立至变更为有限责任公司前

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中电建建筑集团有限公司前身为水利电力部永定河水力发电工程局，于1958年初筹备，成立于1958年6月。届时为国营企业。工程局隶属于水利电力部，从成立至1969年6月由水利电力部水利水电建设总局归口管理，1969年6月至12月由水利电力部直接管理。

1969年12月更名为水利电力部第二工程局，届时为国营企业。工程局隶属水利电力部，1969年12月至1971年3月由水利电力部直接管理，1971年3月至1973年8月下放到北京市水利局管理，1973年8月至1978年7月由北京市农林组管理，1978年7月至1979年4月由水利电力部直接管理。

1979年4月更名为水利部第二工程局，工程局隶属于水利部，由水利部基本建设总局归口管理。

1982年4月更名为水利电力部第二工程局，企业性质变更为独立核算的全民所有制企业。1986年换发营业执照时注册资金为3,021万元；1991年3月换发营业执照时注册资金为3,403.82万元。工程局于1982年3月至1988年10月分别隶属于水利电力部（1982年3月至1988年6月）、能源部（及水利部）（1988年6月至1993年3月），由水利水电建设总公司（1982年4月至1986年6月）、水利电力部水利水电建设局（部内）（1986年6月至1988年10月）归口管理。

1992年8月更名为中国水利水电第二工程局，届时为全民所有制企业。1992年10月注册资金增为5,057万元，后又调为5,158万元，2004年12月由5,158万元增资为10,000万元。工程局于1993年3月至2003年2月分别隶属于电力工业部（1993年3月至1996年12月）、国家电力公司（1996年12月至2002年12月）、国务院国有资产监督管理委员会（2002年12月至2008年4月），由中国水利水电工程总公司（1988年10月至2003年2月）、中国水利水电建设集团公司（2003年2月至2008年4月）归口管理。

（2）变更为有限责任公司后

2008年4月2日更名为中国水利水电第二工程局有限公司，控股股东先后分别为中国水利水电建设集团公司（2003年2月至2014年3月）、中国电力建设股份有限公司（2014年3月至今）。注册资本别于2012年4月增资至36,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，2012 年 7 月增资至 41,000 万元，2013 年 5 月增资至 46,000 万元。

2015 年 3 月 2 日，中国水利水电第二工程局有限公司名称变更为中电建建筑集团有限公司，注册资本由 46,000 万元增加至 66,000 万元。2015 年 5 月，中电建建筑集团有限公司注册资本增至 120,000 万元。2018 年 8 月，中电建建筑集团有限公司增至 125,000 万元。

3、最近三年注册资本变化情况

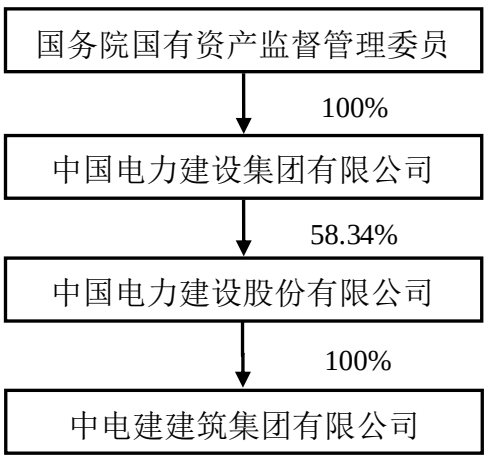
2018 年 8 月 15 日，依照《公司法》的相关规定，中电建建筑公司股东中国电建作出如下书面决定：“对中电建建筑集团有限公司货币增资 0.5 亿元，增资后中电建建筑集团有限公司注册资本由 12 亿元增至 12.5 亿元；同意修改公司章程《中电建建筑集团有限公司章程》。”

2018 年 8 月 24 日，中电建建筑公司向工商行政管理机关办理登记注册（备案）手续。

4、产权关系结构图及主要股东基本情况

中电建建筑为电建股份全资子公司，控股股东为电建股份，电建股份控股股东情况参见上文“（一）电建股份”之“4、产权关系结构图及主要股东基本情况”。

中电建建筑实际控制人为国务院国资委，截至本报告书签署日，中电建建筑的产权关系结构图如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、下属企业情况

截至 2020 年 3 月 31 日，中电建建筑主要子公司基本情况如下表所示：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	所属行业
1	衡水京成水环境有限公司	24,972.68	0.09	批发业
2	华禹电建（北京）水务发展有限公司	11,790.23	15	水的生产和供应业
3	中电建建筑集团（四川）建设管理有限公司	15,000.00	70	服务业
4	安阳神州长城医疗管理服务有限公司	26,680.00	5	服务业
5	中电建西南医科大泸州教育投资管理有限公司	5,000.00	10	服务业
6	中电建建筑（青岛）投资有限公司	30,000.00	10	服务业
7	中电建（资阳）建设管理有限公司	34,715.00	14.99	服务业
8	中电建江苏激光智造发展有限公司	100,000.00	1	服务业
9	中电建（济南）投资管理有限公司	30,000.00	20	服务业
10	中电建运河港区建设开发宿迁有限公司	22,000.00	80	建筑业
11	中电建（湖北）建设管理有限公司	1,000.00	80	建筑业
12	中电建（肇庆）工程建设管理有限公司	10,000.00	31	建筑业
13	中电建枣庄建设工程有限公司	14,000.00	8	建筑业
	中电建枣庄建设发展有限公司	22,000.00	8	建筑业
14	江安县益民建设有限公司	20,000.00	2	建筑业
15	中电建（枣庄）实业有限公司	42,660.00	48	建筑业
16	南阳交投新城开发建设有限公司	31,115.97	5	建筑业
17	北控保定水环境科技有限公司	39,608.31	0.9	零售业
18	中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	20,000.00	46	房地产业
19	中电建（杭州）建设发展有限公司	50,200.00	80	房地产业

6、主营业务发展情况

近三年来，中电建建筑公司结合国家经济布局特点，将公司市场开拓的重心放在市场条件较好的中部、南部、东部沿海区域，充分发挥公司房屋建筑工程特级资质的优势，选取优质项目参与投标，房屋建设板块营业收入不断增长。此外，市政、水资源与环境等新兴业务板块也得到快速的发展。

7、最近两年主要财务指标

2018 年、2019 年及 2020 年一季度，中电建建筑的主要财务数据如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

主要会计项目	2020年3月末/2020年一季度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
总资产	1,285,669.89	1,302,726.31	1,109,943.45
总负债	1,032,673.14	1,040,884.14	904,362.43
所有者权益	252,996.75	261,842.17	205,581.02
归属于母公司所有者权益	147,683.68	156,551.03	148,792.16
营业总收入	160,259.00	1,084,541.64	1,003,601.43
营业利润	-1,123.09	14,178.56	12,316.12
利润总额	-1,126.09	13,217.46	12,235.97
净利润	-1,159.24	12,437.79	11,336.35
归属于母公司所有者的净利润	-1,501.19	11,008.59	9,996.38

注：2020年一季度财务数据未经审计，2018年、2019年财务数据分别已经中天运会计师事务所、天职国际审计。

二、关联关系情况说明

（一）交易对方之间的关联关系情况

截至本报告书签署日，电建股份持有中电建建筑公司100%股权，为中电建建筑公司控股股东。

（二）交易对方与上市公司之间的关联关系情况

截至本报告书签署日，电建地产合计持有上市公司股权比例为40.49%，为上市公司控股股东。电建股份直接持有电建地产91.25%的股份，通过全资子公司中电建建筑公司间接持有电建地产8.75%的股份，因此电建股份和中电建建筑为上市公司的关联方，根据《重组管理办法》、《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

三、交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况

截至本报告书签署日，交易对方电建股份及其下属的电建地产向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况如下：

序号	姓名	在上市公司职务	任职日期
1	秦普高	董事长	2019年05月23日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	姓名	在上市公司职务	任职日期
2	武琳	董事	2019 年 05 月 23 日
3	谈晓君	董事	2019 年 09 月 11 日

四、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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的情况

截至本报告书签署日，电建股份及其董事、监事和高级管理人员最近五年内未受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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。电建股份及其董事、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。

截至本报告书签署日，中电建建筑公司及其董事、监事和高级管理人员最近五年内未受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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。中电建建筑公司及其董事、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。

五、交易对方及其主要管理人员诚信情况

电建股份承诺，电建股份及电建股份的董事、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。

中电建建筑公司承诺，中电建建筑公司及中电建建筑公司的董事、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四章 被吸收合并方基本情况

一、基本情况

（一）基本信息

名称	中国电建地产集团有限公司
企业类别	其他有限责任公司
注册地	北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010
主要办公地址	北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010
统一社会信用代码	91110108700228356X
登记机关	北京市工商行政管理局海淀分局
注册资本	900,000 万元
经营范围	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	1999 年 7 月 8 日
营业期限	至长期
法定代表人	夏进

（二）历史沿革

1、1999 年 7 月，公司设立

电建地产的前身系北京中环房地产开发有限公司，于 1999 年 7 月 8 日在北京市工商行政管理局注册成立，注册资本为 1,000 万元，电建地产设立时已履行如下法律程序：

1999 年 3 月 23 日，北京市工商行政管理局核发“（京）企名预核（内）字[1999]第 10013254 号”《企业名称预先核准通知书》，预先核准电建地产的企业名称为“北京中环房地产开发有限公司”。

1999 年 6 月 18 日，第二工程局和北京水利水电工程安装公司共同签署电建地产公司章程，约定电建地产注册资本为 1,000 万元，其中第二工程局出资 800

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，占注册资本的 80%，北京水利水电工程安装公司出资 200 万元，占注册资本的 20%。

1999 年 6 月 30 日，中恒信会计师事务所出具了“中恒验字（99）第 12 号”《开业登记验资报告书》，截至 1999 年 6 月 29 日，电建地产已收到各股东缴纳的注册资本合计 1,000 万元。

1999 年 7 月 8 日，电建地产取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，完成了设立的公司登记手续。

电建地产设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	第二工程局	800	80
2	北京水利水电工程安装公司	200	20
合计		1,000	100

2、2000 年 4 月，股权转让

2000 年 4 月，电建地产股东北京水利水电工程安装公司将其持有的电建地产 20%股权转让给工程公司，电建地产就本次股权转让履行的法律程序如下：

2000 年 2 月 26 日，北京水利水电工程安装公司与工程公司签署了《关于转让公司股权的协议》，约定安装公司将其持有的电建地产 200 万元出资转让给工程公司。

2000 年 3 月 20 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意安装公司将其持有的公司 200 万元出资转让给工程公司。

2000 年 4 月 20 日，电建地产提交了《公司变更登记申请书》，就本次股权转让履行了工商变更程序。

本次股权转让完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	第二工程局	800	80
2	工程公司	200	20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	1,000	100

3、2001 年 12 月，增资至 5,000 万元

2001 年 12 月，电建地产增加注册资本金至 5,000 万元，其中第二工程局增资 3,200 万元，工程公司增资 800 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2001 年 9 月 1 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 5,000 万元，其中第二工程局增资 3,200 万元，工程公司增资 800 万元。

2001 年 12 月 25 日，中瑞华恒信会计师事务所有限公司出具“中瑞华恒信（2001）验字第 2019 号”《验资报告》，截至 2001 年 12 月 20 日，电建地产已收到股东缴纳的新增注册资本 4,000 万元，电建地产变更后的注册资本为 5,000 万元。

2001 年 12 月 24 日，电建地产提交了《公司变更登记申请书》，就本次增资履行了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	第二工程局	4,000	80
2	工程公司	1,000	20
合计		5,000	100

4、2003 年 6 月，增资至 10,000 万元

2003 年 6 月，电建地产增加注册资本金至 10,000 万元，其中第二工程局增资 2,000 万元，工程公司增资 3,000 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2003 年 3 月 31 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 10,000 万元，其中第二工程局增资 2,000 万元，工程公司增资 3,000 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2003 年 6 月 18 日，北京中仁信会计师事务所有限公司出具“中仁信验字（2003）第 1054 号”《验资报告》，截至 2003 年 6 月 18 日，电建地产已收到股东缴纳的新增注册资本 5,000 万元，电建地产变更后的注册资本为 10,000 万元。

2003 年 6 月 20 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	第二工程局	6,000	60
2	工程公司	4,000	40
合计		10,000	100

注：2003年7月，工程公司名称变更为“中国水利水电建设集团公司”，即建设工程。

5、2005 年 11 月，增资至 30,000 万元

2005 年 11 月，电建地产增加注册资本金至 30,000 万元，建设公司增资 14,900 万元，新股东投资公司增资 5,100 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2005 年 10 月 21 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 30,000 万元，其中建设公司增资 14,900 万元，投资公司增资 5,100 万元；同意公司名称变更为“中国水电建设集团中环房地产有限公司”。

2005 年 11 月 18 日，投资公司将新增出资 5,100 万元交存至电建地产。

2005 年 11 月 21 日，建设公司将新增出资 14,900 万元交存至电建地产。

2005 年 11 月 21 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资及公司名称变更完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	建设公司	18,900	63
2	第二工程局	6,000	20
3	投资公司	5,100	17
合计		30,000	100

6、2007 年 5 月，增资至 60,000 万元

2007 年 5 月，电建地产增加注册资本金至 60,000 万元，新增注册资本 30,000 万元均由建设公司出资，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2007 年 4 月 11 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 60,000 万元，新增注册资本 30,000 万元均由建设公司出资。

2007 年 5 月 9 日，中天运会计师事务所出具“中天运〔2007〕验字第 05012 号”《验资报告》，截至 2007 年 5 月 9 日，电建地产已收到建设公司缴纳的新增注册资本 30,000 万元，电建地产变更后注册资本为 60,000 万元。

2007 年 5 月 21 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	建设公司	48,900	81.5
2	第二工程局	6,000	10
3	投资公司	5,100	8.5
合计		60,000	100

注：2007年11月13日，电建地产名称变更为“中国水电建设集团房地产有限公司”。

2007年9月11日，投资公司名称变更为“中国水电建设集团新能源开发有限责任公司”，即新能源公司。

2008年10月20日，第二工程局名称变更为“中国水利水电第二工程局有限公司”，即工程局公司。

7、2009 年 12 月，股权转让

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2009 年 12 月，电建地产股东建设公司以其持有的包括电建地产 81.5%股权在内的与工程承包、电力投资与运营、设备制造与租赁、房地产开发相关的经营性资产（含下属子公司的权益和股权）及其相关负债作为出资投入中国水电，电建地产就本次股权转让履行的法律程序如下：

2009 年 10 月 26 日，国务院国有资产监督管理委员会向建设公司下发“国资产权[2009]1196 号”《关于中国水利水电建设股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》，同意建设公司的国有股权管理方案，同意建设公司以其持有的包括电建地产 81.5%股权在内的非股权资产及股权资产作为出资投入中国水电。

2009 年 12 月 1 日，建设公司与中国水电签署《股权转让协议》，约定建设公司将其持有的电建地产 81.5%股权划转给中国水电。

2009 年 12 月 1 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意建设公司将其持有的公司 81.5%股权转让给中国水电。

2009 年 12 月 4 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，就本次股权转让完成了工商变更程序。

本次股权转让完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国水电	48,900	81.5
2	工程局公司	6,000	10
3	新能源公司	5,100	8.5
合计		60,000	100

8、2011 年 5 月，增资至 100,000 万元

2011 年 5 月，电建地产增加注册资本金至 100,000 万元，其中中国水电增资 36,000 万元，工程局公司增资 4,000 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2011 年 3 月 30 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 100,000 万元，其中中国水电增资 36,000 万元，工程局公司增资 4,000 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2011 年 4 月 27 日，中天运会计师事务所出具“中天运〔2011〕验字第 0038 号”《验资报告》，截至 2011 年 4 月 11 日，电建地产已收到股东缴纳的新增注册资本 40,000 万元，电建地产变更后注册资本为 100,000 万元。

2011 年 5 月 5 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国水电	84,900	84.9
2	工程局公司	10,000	10
3	新能源公司	5,100	5.1
合计		100,000	100

9、2011 年 12 月，增资至 200,000 万元

2011 年 12 月，电建地产增加注册资本金至 200,000 万元，其中中国水电增资 84,900 万元，工程局公司增资 10,000 万元，新能源公司增资 5,100 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2011 年 11 月 8 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 200,000 万元，其中中国水电增资 84,900 万元，工程局公司增资 10,000 万元，新能源公司增资 5,100 万元。

2011 年 12 月 2 日，中天运会计师事务所出具“中天运〔2011〕验字第 0067 号”《验资报告》，截至 2011 年 11 月 21 日，电建地产已收到股东缴纳的新增注册资本 100,000 万元，电建地产变更后注册资本为 200,000 万元。

2011 年 12 月 2 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国水电	169,800	84.9

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	工程局公司	20,000	10
3	新能源公司	10,200	5.1
合计		200,000	100

10、2012 年 5 月，增资至 376,680 万元

2012 年 5 月，电建地产增加注册资本金至 376,680 万元，其中中国水电增资 150,000 万元，工程局公司增资 17,668 万元，新能源公司增资 9,012 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2012 年 3 月 27 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 376,680 万元，其中中国水电增资 150,000 万元，工程局公司增资 17,668 万元，新能源公司增资 9,012 万元。

2012 年 5 月 7 日，中天运会计师事务所出具“中天运〔2012〕验字第 90021 号”《验资报告》，截至 2012 年 4 月 28 日，电建地产已收到股东缴纳的新增注册资本 176,680 万元，电建地产变更后注册资本为 376,680 万元。

2012 年 5 月 14 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国水电	319,800	84.9
2	工程局公司	37,668	10
3	新能源公司	19,212	5.1
合计		376,680	100

11、2013 年 5 月，增资至 500,000 万元

2013 年 5 月，电建地产增加注册资本金至 500,000 万元，其中中国水电增资 104,699 万元，工程局公司增资 12,332 万元，新能源公司增资 6,289 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2013 年 3 月 10 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 500,000 万元，其中中国水电增资 104,699 万元，工程局公司增资 12,332 万元，新能源公司增资 6,289 万元。

2013 年 4 月 26 日，中天运会计师事务所出具“中天运〔2013〕验字第 90008 号”《验资报告》，截至 2013 年 4 月 26 日，电建地产已收到股东缴纳的新增注册资本 123,320 万元，电建地产变更后注册资本为 500,000 万元。

2013 年 5 月 10 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《企业法人营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国水电	424,499	84.9
2	工程局公司	50,000	10
3	新能源公司	25,501	5.1
合计		500,000	100

注：2014年1月2日，中国水电名称变更为“中国电力建设股份有限公司”，即中国电建。

2014 年 7 月 2 日，电建地产名称变更为“中国电建地产集团有限公司”。

12、2015 年 1 月，增资至 600,000 万元

2015 年 1 月，电建地产增加注册资本金至 600,000 万元，其中中国电建增资 84,900 万元，工程局公司增资 10,000 万元，新能源公司增资 5,100 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2014 年 9 月 30 日，中国电建向电建地产下发“中电建股财管[2014]174 号”《关于电建地产公司申请增加注册资本金的批复》，中国电建根据其第二届董事会第二十六次会议决议，同意电建地产注册资本由 500,000 万元增加至 600,000 万元。

2014 年 12 月 10 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 600,000 万元，其中中国电建增资 84,900 万元，工程局公司增资 10,000 万元，新能源公司增资 5,100 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2015 年 1 月 7 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国电建	509,399	84.9
2	工程局公司	60,000	10
3	新能源公司	30,601	5.1
合计		600,000	100

注：2015年3月2日，工程局公司名称变更为“中电建建筑集团有限公司”，即电建建筑。

13、2015 年 11 月，增资至 700,000 万元

2015 年 11 月，电建地产根据中国电建下发的“中电建股财管[2014]174 号”《关于电建地产公司申请增加注册资本金的批复》增加注册资本金至 700,000 万元，其中中国电建增资 84,900 万元，电建建筑增资 10,000 万元，新能源公司增资 5,100 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2015 年 8 月 13 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 700,000 万元，其中中国电建增资 84,900 万元，电建建筑增资 10,000 万元，新能源公司增资 5,100 万元。

2015 年 11 月 10 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国电建	594,299	84.9
2	电建建筑	70,000	10
3	新能源公司	35,701	5.1
合计		700,000	100

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14、2018 年 10 月，股权转让并增资至 800,000 万元

2018 年 10 月，电建地产股东新能源公司将其持有的电建地产 5.1%股权转让给中国电建，同时中国电建向电建地产增资 100,000 万元，电建地产注册资本增加至 800,000 万元，电建地产就本次股权转让及增资履行的法律程序如下：

2018 年 3 月 5 日，中国电建向电建地产下发“中电建股财管[2018]25 号”《关于核定电建地产公司“十三五”规划期间资本金规模及给予货币增资的批复》，中国电建根据其第四十九次党委常委会和第五十九次总经理办公会决议，同意电建地产增资至 900,000 万元，采取分步实施方式注入。

2018 年 5 月 11 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意股东新能源公司将其持有的公司 5.1%股权转让给中国电建；同意公司注册资本增加至 800,000 万元，新增注册资本 100,000 万元均由中国电建出资。

同日，新能源公司与中国电建签署《转让协议》，约定新能源公司将其持有的电建地产 5.1%股权转让给中国电建。

2018 年 10 月 25 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》，就本次股权转让及增资完成了工商变更程序。

本次股权转让及增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国电建	730,000	91.25
2	电建建筑	70,000	8.75
合计		800,000	100

15、2019 年 5 月，增资至 900,000 万元

2019 年 5 月，电建地产增加注册资本金至 900,000 万元，其中中国电建增资 91,250 万元，电建建筑增资 8,750 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2019 年 4 月 15 日，中国电建向电建地产下发“中电建股财管[2019]19 号”《关于对电建地产公司现金增资及未分配利润转增资本的批复》，中国电建根据“中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

电建股财管[2018]25 号”《关于核定电建地产公司“十三五”规划期间资本金规模及给予货币增资的批复》文件精神，同意电建地产增资至 900,000 万元。

2019 年 5 月 5 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 900,000 万元，其中中国电建增资 91,250 万元，电建建筑增资 8,750 万元。

2019 年 5 月 15 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国电建	821,250	91.25
2	电建建筑	78,750	8.75
合计		900,000	100

截至本报告书签署日，电建地产股权结构未再发生变动，注册资本为 900,000 万元，实缴注册资本为 833,119.90 万元。

电建集团已就电建地产历次股权变动情况出具《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》，确认“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。”

（三）下属公司基本情况

截至本报告书签署日，电建地产合并报表范围内的一级子公司情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）		成立时间	注册资本（万元）	主营业务
		直接	间接			
1	南国置业	22.43	18.06	1998.07.27	173,421.58	房地产开发
2	海赋兴业	100.00	-	2011.09.21	5,700	房地产开发
3	西元房地产	100.00	-	2014.04.24	5,000	房地产开发
4	天津置业	100.00	-	2012.11.23	10,000	房地产开发
5	电建唐山	100.00	-	2010.08.26	20,000	房地产开发
6	南京金羚	100.00	-	2008.12.16	35,000	房地产开发
7	武汉新天地	100.00	-	2002.06.10	1,000	投资管理
8	广州中电建	100.00	-	2015.09.17	10,000	房地产开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	持股比例（%）		成立时间	注册资本（万元）	主营业务
		直接	间接			
9	上海海赋	100.00	-	2014.09.03	1,000	房地产开发
10	京西置业	100.00	-	2016.03.31	3,000	房地产开发
11	郑州中电建	100.00	-	2016.06.24	2,000	房地产开发
12	郑州绿博	100.00	-	2016.06.24	10,000	房地产开发
13	电建深圳	100.00	-	2016.08.03	10,000	房地产开发
14	武汉澳悦	100.00	-	2017.04.21	71,300	房地产开发
15	苏州澳洺	100.00	-	2017.07.17	10,000	房地产开发
16	佛山泛悦	100.00	-	2017.08.17	2,000	房地产开发
17	天津海赋	100.00	-	2017.08.17	1,000	房地产开发
18	北京西元	100.00	-	2017.10.27	10,000	房地产开发
19	成都洺悦	100.00	-	2017.12.18	2,000	房地产开发
20	成都洺悦蓉城	100.00	-	2018.01.04	5,000	房地产开发
21	海赋丰业	100.00	-	2018.03.23	5,000	房地产开发
22	西安中电建	100.00	-	2018.09.18	2,000	房地产开发
23	北京泛悦	100.00	-	2019.04.22	10,000	投资管理
24	北京洺悦	100.00	-	2019.05.29	10,000	文化产业
25	上海泷临	100.00	-	2020.01.06	10,000	房地产开发
26	成都洺悦锦府	100.00	-	2017.11.14	32,168.51	房地产开发
27	湖北鼎汉	70.00	-	2010.01.19	20,000	投资管理
28	电建贵阳	70.00	-	2006.06.13	5,000	房地产开发
29	电建绵阳	70.00	-	2007.09.10	10,000	房地产开发
30	南京中水电	70.00	-	2014.03.19	5,000	房地产开发
31	河南泛悦	70.00	-	2016.06.16	5,000	房地产开发
32	园林公司	70.00	-	2017.02.14	10,000	园林工程建设
33	电建成都	70.00	-	2006.01.10	15,000	房地产开发
34	湖南京宁	60.00	-	2013.01.08	4,000	房地产开发
35	岷江海赋	60.00	-	2013.04.15	10,000	投资管理
36	中电建陕西	60.00	-	2019.07.18	100,000	房地产开发
37	电建长沙	60.00	-	2004.07.07	20,000	房地产开发
38	物业公司	55.00	-	2003.12.29	5,000	物业管理
39	电建武汉	55.00	-	2011.06.20	10,000	房地产开发
40	金水永业	51.00	-	2015.11.05	10,000	房地产开发
41	电建泰恒	51.00	-	2015.09.22	1,000	房地产开发
42	三亚天涯	51.00	-	1993.05.06	9,183.67	住宿和餐饮服务
43	山东洺悦	51.00	-	2017.01.13	30,000	房地产开发
44	安康中电建	51.00	-	2017.12.04	9,156.88	房地产开发
45	天顺投资	51.00	-	2015.06.05	160,000	投资管理
46	重庆澳悦	50.00	50	2018.02.06	10,000	房地产开发

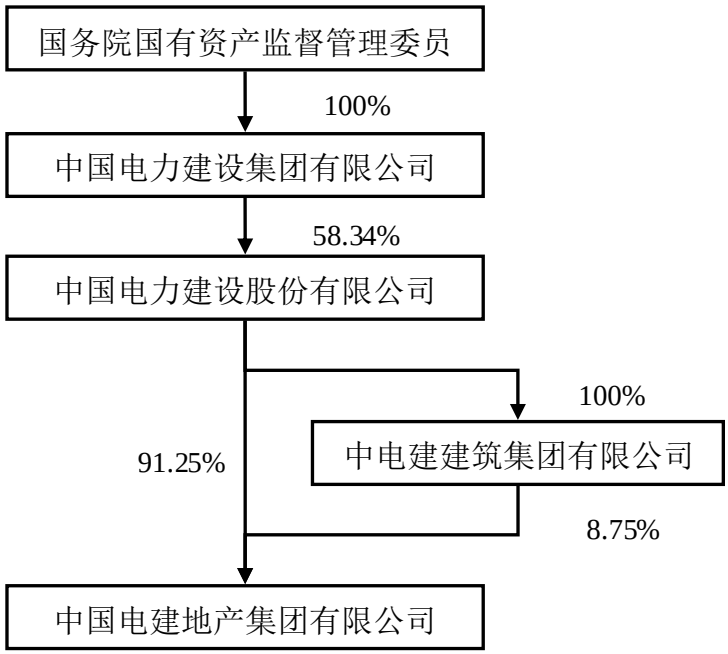
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	持股比例（%）		成立时间	注册资本（万元）	主营业务
		直接	间接			
47	湖南金光华	48.00	-	2011.05.19	5,000	房地产开发
48	武汉洺悦	25.00	26	2015.08.20	5,000	房地产开发
49	电建昆明	50.00	-	2007.12.25	5,000	房地产开发
50	金水房地产	50.00	-	2013.03.06	5,000	房地产开发
51	中国电建地产（香港）控股有限公司	100.00	-	2017.03.01	800 万港币	房地产投资

（四）与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

1、股权控制关系

截至本报告书签署日，电建地产的控股股东为中国电建，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，其股权结构如下图所示：



2、控股股东、实际控制人情况

截至本报告书签署日，电建地产的控股股东为中国电建，中国电建具体情况参见本报告书“第三章 交易对方基本情况”。电建地产的间接控股股东为电建集团，最终实际控制人为国务院国资委。电建集团的具体情况参见本报告书“第二章 上市公司基本情况”之“七、上市公司控股股东及实际控制人情况”之“（二）实际控制人基本情况”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、被吸收合并方的重要下属企业

电建地产下属子公司中，最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润占电建地产合并财务数据 20%以上且有重大影响的公司包括南国置业、岷江海赋和南京金羚，具体情况如下：

（一）南国置业

南国置业有关情况参见本报告书“第二章 上市公司基本情况”。

（二）岷江海赋

1、基本情况

名称	成都岷江海赋投资有限责任公司
企业类别	其他有限责任公司
住所	成都市金牛区九里提北路 52 号
统一社会信用代码	9150106064338879K
登记机关	成都市金牛区市场监督管理局
注册资本	10,000 万元
经营范围	房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计、施工；项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；物业管理、仓储服务（不含危险品）、装卸服务；销售：建材、家俱。
成立日期	2013 年 4 月 15 日
营业期限	至长期
法定代表人	叶超

2、历史沿革

（1）2013 年 4 月，设立

岷江海赋于 2013 年 4 月 15 日在成都市工商行政管理局注册成立，注册资本为 1,000 万元，岷江海赋设立时已履行如下法律程序：

2013 年 4 月 3 日，成都市工商行政管理局核发“（成）登记内名预核字 2013 第 010727 号”《企业名称预先核准通知书》，预先核准岷江海赋的企业名称为“成都岷江海赋投资有限责任公司”。

2013 年 4 月 8 日，岷江海赋唯一股东阿坝州岷江造林局作出股东决定，并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

签署《成都岷江海赋投资有限责任公司章程》，同意设立岷江海赋，决定岷江海赋注册资本为 1,000 万元。

2013 年 4 月 12 日，岷江海赋向成都市工商行政管理局申请办理公司设立登记，履行了设立的公司登记手续。

岷江海赋设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	阿坝州岷江造林局	1,000	100
合计		1,000	100

（2）2015 年 12 月，增资至 10,000 万元

2015 年 12 月，岷江海赋增资至 10,000 万元，其中电建地产增资 6,000 万元，阿坝州岷江造林局增资 3,000 万元，岷江海赋就本次增资履行的法律程序如下：

2015 年 12 月 24 日，岷江海赋召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 10,000 万元，新增 9,000 万元注册资本中，由电建地产增资 6,000 万元，阿坝州岷江造林局增资 3,000 万元。

2015 年 12 月 24 日，岷江海赋向成都市工商行政管理局申请办理本次增资的工商变更登记，履行了增资的工商变更程序。

本次增资完成后，岷江海赋的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	电建地产	6,000	60
2	阿坝州岷江造林局	4,000	40
合计		10,000	100

截至本报告书签署日，岷江海赋股权结构未再发生变动。

3、财务情况

岷江海赋依据经天职国际审阅的最近两年一期主要财务指标如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	3,520,266,449.41	4,172,325,562.13	3,585,658,822.15
负债总额	3,303,905,772.45	4,075,937,937.69	3,512,796,198.14
所有者权益	216,360,676.96	96,387,624.44	72,862,624.01
归属于母公司股东权益	216,360,676.96	96,387,624.44	72,862,624.01
资产负债率	93.85%	97.69%	97.97%
项目	**2020 年 1-3 月**	**2019 年度**	**2018 年度**
营业收入	880,198,643.81	-	-
利润总额	159,414,021.94	31,412,400.58	-10,944,451.34
净利润	119,973,052.52	23,559,300.43	-8,208,338.50
归属于母公司股东的净利润	119,973,052.52	23,559,300.43	-8,208,338.50
经营活动产生现金流量净额	47,452,893.07	-440,785,405.59	1,659,161,883.55
投资活动产生现金流量净额	12,866,388.88	-494,794,924.45	-453,482,000.00
筹资活动产生现金流量净额	-	-36,952,548.12	-777,823,388.89

（三）南京金羚

1、基本情况

名称	南京金羚房地产开发有限公司
企业类别	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	南京市栖霞区和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 521 室
统一社会信用代码	9132010068250669XK
登记机关	南京市市场监督管理局
注册资本	35,000 万元
经营范围	房地产开发、经营；物业管理。（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）
成立日期	2008 年 12 月 16 日
营业期限	至长期
法定代表人	吕锋

2、历史沿革

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）2008 年 12 月，设立

南京金羚于 2008 年 12 月 16 日在南京市工商行政管理局注册成立，注册资本为 15,000 万元，南京金羚设立时已履行如下法律程序：

2008 年 12 月 2 日，南京市工商行政管理局核发“（01000255）名称预核登记[2008]第 12020160 号”《名称预先核准通知书》，预先核准南京金羚的企业名称为“南京金羚房地产开发有限公司”。

2008 年 12 月 3 日，南京金羚召开股东会并通过决议，决定设立南京金羚并通过《南京金羚房地产开发有限公司章程》，同意南京金羚注册资本为 15,000 万元，其中南京化纤出资 7,350 万元，占注册资本的 49%，2008 年 12 月底前需实缴 4,900 万元；南京华纺出资 4,500 万元，占注册资本的 30%，2008 年 12 月底前需实缴 3,000 万元；金羚纸业出资 3,150 万元，占注册资本的 21%，2008 年 12 月底前需实缴 2,100 万元。

2008 年 12 月 15 日，江苏建元会计师事务所有限公司出具“苏建元所验[2008]116 号”《验字报告书》，截至 2008 年 12 月 15 日，南京金羚已收到全体股东缴纳的第一期注册资本 10,000 万元。

2008 年 12 月 16 日，南京金羚取得南京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，完成了设立的公司登记手续。

南京金羚设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	南京化纤	7,350	49
2	南京华纺	4,500	30
3	金羚纸业	3,150	21
合计		15,000	100

注：2008 年 12 月 26 日，南京金羚全体股东已将第二期出资共 5,000 万元完成实缴。

（2）2009 年 7 月，股权转让

2009 年 7 月，金羚纸业将其持有的南京金羚 21%股权转让给南京化纤，南

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

京金羚就本次股权转让履行的法律程序如下：

2009 年 7 月 22 日，南京金羚召开股东会并通过决议，同意金羚纸业将其持有的公司 3,150 万元出资转让给南京化纤。

2009 年 7 月 22 日，金羚纸业与南京化纤签署《股权转让协议》，约定金羚纸业将其持有的南京金羚 3,150 万元出资转让给南京化纤。

2009 年 7 月 30 日，南京金羚取得南京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，完成本次股权转让的工商变更程序。

本次股权转让完成后，南京金羚的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	南京化纤	10,500	70
2	南京华纺	4,500	30
合计		15,000	100

（3）2011 年 10 月，增资至 25,000 万元

2011 年 10 月，南京金羚增资至 25,000 万元，其中，南京化纤增资 7,000 万元，南京华纺增资 3,000 万元，南京金羚就本次增资履行的法律程序如下：

2011 年 10 月 8 日，南京金羚召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 25,000 万元，新增注册资本 10,000 万元中，由南京化纤增资 7,000 万元，南京华纺增资 3,000 万元。

2011 年 10 月 10 日，江苏量平会计师事务所有限公司出具“苏量验字（2011）第 091 号”《验字报告》，截至 2011 年 10 月 10 日，南京金羚已收到全体股东缴纳的新增注册资本 10,000 万元。

2011 年 10 月 14 日，南京金羚取得南京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，完成本次增资的工商变更程序。

本次增资完成后，南京金羚的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	南京化纤	17,500	70
2	南京华纺	7,500	30
合计		25,000	100

（4）2012 年 7 月，增资至 35,000 万元

2012 年 7 月，南京金羚增资至 35,000 万元，其中，南京化纤增资 7,000 万元，南京华纺增资 3,000 万元，南京金羚就本次增资履行的法律程序如下：

2012 年 7 月 25 日，南京金羚召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 35,000 万元，新增注册资本 10,000 万元中，由南京化纤增资 7,000 万元，南京华纺增资 3,000 万元。

2012 年 7 月 25 日，南京量平会计师事务所有限公司出具“宁量验字（2012）第 073 号”《验字报告》，截至 2012 年 7 月 25 日，南京金羚已收到全体股东缴纳的新增注册资本 10,000 万元。

2012 年 7 月 26 日，南京金羚取得南京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，完成本次增资的工商变更程序。

本次增资完成后，南京金羚的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	南京化纤	24,500	70
2	南京华纺	10,500	30
合计		35,000	100

（5）2015 年 1 月，股权转让

2015 年 1 月，南京华纺将其持有的南京金羚 30%股权转让给南京东华，南京金羚就本次股权转让履行的法律程序如下：

2015 年 1 月 6 日，南京金羚召开股东会并通过决议，同意南京华纺将其持有的公司 10,500 万元出资转让给南京东华。

2015 年 1 月 6 日，南京华纺与南京东华签署《股权转让协议》，约定金南京华纺将其持有的南京金羚 10,500 万元出资转让给南京东华。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2015 年 1 月 8 日，南京金羚取得南京市工商行政管理局核发的《营业执照》，完成本次股权转让的工商变更程序。

本次股权转让完成后，南京金羚的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	南京化纤	24,500	70
2	南京东华	10,500	30
合计		35,000	100

（6）2015 年 8 月，股权转让

2015 年 8 月，南京化纤、南京东华将其合计持有的南京金羚 100%股权转让给电建地产，南京金羚就本次股权转让履行的法律程序如下：

2015 年 1 月 21 日，南京金羚 100%股权在南京市公共资源交易中心挂牌转让，在公示期限内，电建地产作为唯一受让方参与竞拍南京金羚 100%股权。

2015 年 2 月 11 日，南京金羚召开股东会并通过决议，同意南京化纤将其持有的公司 24,500 万元出资转让给电建地产，同意南京东华将其持有的公司 10,500 万元出资转让给电建地产。

2015 年 2 月 12 日，电建地产分别与南京化纤及南京东华签署《产权交易合同》，根据《产权交易合同》，南京金羚 100%股权已经江苏中天资产评估师事务所有限公司进行评估，并经南京市国资委备案，南京金羚 100%股权的评估值为 120,318.731 万元。根据公告挂牌转让的结果，南京化纤以 77,223.111 万元的价格转让南京金羚 70%股权给电建地产，南京东华以 33,095.619 万元的价格转让南京金羚 30%股权给电建地产。

2015 年 8 月 6 日，南京金羚取得南京市工商行政管理局核发的《营业执照》，完成本次股权转让的工商变更程序。

本次股权转让完成后，南京金羚的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	电建地产	35,000	100

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	35,000	100

截至本报告书签署日，南京金羚股权结构未再发生变动。

3、财务情况

南京金羚依据经天职国际审阅的最近两年一期主要财务指标如下：

单位：人民币元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	15,363,140,691.69	15,851,792,274.23	13,711,483,193.65
负债总额	13,376,427,502.20	14,187,875,934.89	12,514,459,941.51
所有者权益	1,986,713,189.49	1,663,916,339.34	1,197,023,252.14
归属于母公司股东权益	767,396,867.19	443,970,251.78	473,027,356.31
资产负债率	87.07%	89.50%	91.27%
项目	**2020 年 1-3 月**	**2019 年度**	**2018 年度**
营业收入	1,002,898,892.90	856,840,800.20	1,256,047,291.92
利润总额	437,663,552.63	176,163,575.15	272,508,831.99
净利润	322,796,850.15	135,049,016.86	238,139,327.05
归属于母公司股东的净利润	323,426,615.41	137,711,360.77	242,229,429.50
经营活动产生现金流量净额	172,654,097.19	50,263,441.19	-919,841,580.75
投资活动产生现金流量净额	-6,090.70	-500,252,626.21	-993,110.24
筹资活动产生现金流量净额	-178,611,275.40	474,620,601.11	3,227,884,140.73

三、资产权属、经营资质、对外担保、主要负债或有负债情况

（一）资产权属

1、土地使用权

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司拥有的土地使用权共计 119 宗，均已取得权属证书，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
1	安康中电建	陕（2017）安康市不动产权第 0006320 号	安康市汉滨区江北大道 1 号	城镇住宅用地	出让	39,599.47	无
2	西安泛悦	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000051 号	丰安路以南，石化大道以北，尚航六路以西，尚航七路以东	城镇住宅用地	出让	71,995.6	无
3	郑州中电建	豫（2018）中牟县不动产权第 0001944 号	郑州国际文化创意产业园牡丹二街以东、平安大道以南、富贵二路以北、文通路以西	城镇住宅用地	出让	17,721.86	无
4	郑州中电建	豫（2018）中牟县不动产权第 0001943 号	郑州国际文化创意产业园屏华路以东、平安大道以南、富贵二路以北、牡丹二街以西	城镇住宅用地	出让	35,588.71	无
5	郑州悦恒	豫（2019）郑州市不动产权第 0114724 号	经南十四路以南、经南十五路以北，经开第十五大街以东，经开第十六大街以西	城镇住宅用地	出让	62,272.9	已抵押（注 1）
6	上海泷临	沪（2020）奉字不动产权第 005182 号	奉贤区五四农场 4 街坊 19/20 丘	普通商品房	出让	54,505.4	无
7	上海海赋	沪（2017）闵字不动产权第 024108 号	瑞丽路 918 弄 4-30 号、瑞丽路 902 号、906-916（双）号	普通商品房	出让	25,674.8	无
8	上海海赋	沪（2017）闵字不动产权第 024110 号	瑞丽路 918 弄 4 号地下 1 层车位 86（不宜作固定）等（共 22 套）	普通商品房	出让	25,674.8	无
9	南京泓通	苏（2019）宁雨不动产权第 0003597 号	雨花台区西善桥（地块 A）	城镇住宅用地（混合）	出让	56,260.54	已抵押（注 2）
10	南京泓通	苏（2019）宁雨不动产权第 0003546 号	雨花台区西善桥（地块 B）	社区中心用地	出让	2,025.76	无
11	南京泷茂	苏（2016）宁建不动产权第 0011698 号	建邺区河西南部 20-8 号地块	城镇住宅用地（混合）	出让	35,092.06	已抵押（注 3）
12	南京金羚	苏（2017）宁栖不动产权第 0009763 号	栖霞区燕子矶	城镇混合住宅用地	出让	110,482.11	无
13	南京金羚	苏（2019）宁栖不动产权第 0006820 号	栖霞区笆斗山路 2 号	城镇混合住宅用地	出让	2,337.08	无
14	湖南京宁	长国用（2015）第 4762 号	星沙镇东八线东、开元路以北	商业、住宅	出让	21,453.00	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
15	苏州澴洺	苏（2017）太仓市不动产权第 0026250 号	沙溪镇沙南东路北、三沙路西	城镇住宅用地	出让	20,396.32	已抵押（注 4）
16	电建长沙	长国用（2013）第 116502 号	岳麓区洋湖街道	安置用地	划拨	33,312.11	无
17	电建长沙	长国用（2014）第 074397 号	岳麓区洋湖街道	安置用地	划拨	57,436.35	无
18	电建长沙	长国用（2014）第 074396 号	岳麓区洋湖街道	安置用地	划拨	37,803.24	无
19	电建长沙	湘（2018）长沙市不动产权第 0042207 号	岳麓区洋湖片区	安置用地	划拨	14,513.36	无
20	电建长沙	长国用（2013）第 074031 号	岳麓区洋湖垸洋湖大道	商业 住宅	出让	182,495.83	无
21	长沙兆泽	湘（2020）长沙市不动产权第 0012412 号	岳麓区潇湘大道东线以西、联江路两厢	住宅用地	出让	185,331.63	无
22	武汉泷悦	鄂（2017）武汉市东西湖不动产权第 0037594 号	东西湖区径河街金北一路南、张柏路西	城镇住宅用地、住宿餐饮用地、批发零售用地、其他商服用地	出让	47,799.69	无
23	武汉洺悦	鄂(2016)武汉市东开不动产权第 0040356 号	东湖新技术开发区珞瑜东路以南、关山大道以东	城镇住宅用地、商服用地	出让	142,214.88	无
24	武汉洺悦领江	鄂（2019）武汉市市不动产权第 0000795 号	汉阳区新五里地区（国博 E7 地块）	城镇住宅用地	出让	60,204.96	无
25	武汉澴悦	鄂（2017）武汉市市不动产权第 0001158 号	硚口区古田路与古画路交汇处	城镇住宅用地	出让	44,069.72	无
26	湖北鼎汉	武国用（2012）第 338 号	江汉区姑嫂树村	城镇住宅用地	出让	113,626.11	无
27	湖南金光华	长国用（2012）0141 号	长沙县暮云镇万家丽北路、暮云工业园规划道路东	商业、住宅	出让	55,001.30	无
28	湖南金光华	长国用（2012）0142 号	长沙县暮云镇万家丽北路、暮云工业园规划道路东	商业、住宅	出让	3,636.00	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
29	湖南金光华	长国用（2012）0143 号	长沙县暮云镇万家丽北路、暮云工业园规划道路东	商业、住宅	出让	32,841.80	无
30	湖南金光华	长国用（2012）0144 号	长沙县暮云镇万家丽北路、暮云工业园规划道路东	商业、住宅	出让	6,634.70	无
31	湖南金光华	长国用（2012）0145 号	长沙县暮云镇万家丽北路、暮云工业园规划道路东	商业、住宅	出让	36,455.80	无
32	湖南金光华	长国用（2012）0146 号	长沙县暮云镇万家丽北路、暮云工业园规划道路东	商业、住宅	出让	61,410.40	无
33	湖南金光华	长国用（2014）第 0032 号	长沙县暮云街道办事处高云村	商业、住宅	出让	1,677.20	无
34	湖南金光华	长国用（2014）第 010406 号	天心区先锋村	商业、住宅	出让	2,806.05	无
35	电建唐山	冀唐国用（2011）第 5418 号	凤凰新城长宁道南侧、大里路西侧	城镇住宅用地	出让	117,731.17	无
36	电建唐山	冀唐国用（2011）第 5419 号	凤凰新城长宁道南侧、大里路西侧	城镇住宅用地	出让	23,290.76	无
37	西元房地产	京门国用（2015 出）第 00009 号	门头沟区永定镇 MC00-0020-0030	城镇住宅用地、商业、地下车库、地下仓储	出让	25,010.55	无
38	西元房地产	京门国用（2015 出）第 00010 号	北京市门头沟区永定镇 MC00-0020-00032	城镇住宅用地、商业、地下车库、地下仓储、地下综合（物业管理用房、文体活动站）	出让	9,794.53	无
39	西元房地产	京门国用（2014 出）第 00068 号	北京市门头沟区永定镇 MC00-0020-00042	街巷用地	出让	4,498.75	无
40	西元房地产	京门国用（2014 出）第 00084 号	北京市门头沟区永定镇 MC00-0020-00048	城镇住宅用地、综合（物业管理用房）、地下车库、地下综合（物	出让	42,468.77	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
				业管理用房、文体活动站）、地下仓储			
41	北京泷润	京（2019）石不动产权第 0018586 号	石景山区古城南街东侧 1612-761 地块 R2 二类居住用地	城镇住宅用地	出让	20,560.67	无
42	北京洺润	京（2019）丰不动产权第 0005251 号	丰台区卢沟桥乡小瓦窑村 XWY-16 号	城镇住宅用地[住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储、绿隔产业用地]	出让	59,147.13	无
43	海赋丰业	京（2018）丰不动产权第 0000203 号	丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目二期（第七宗）NY-003 地块	城镇住宅用地（住宅、商业、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库）	出让	5,875.09	已抵押（注 5）
44	海赋丰业	京（2018）丰不动产权第 0000204 号	丰台区城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目二期（第七宗）NY-002 地块	城镇住宅用地（住宅、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库）	出让	11,356.9	已抵押（注 6）
45	海赋兴业	京兴国用（2015 出）第 00137 号《国有土地使用证》	大兴区永旺路 6 号及 6 号院 1 号楼-12 号楼、100 幢	住宅、商业、地下商业、综合（物业管理用房、文体活动站、业主委员会）、地下车库	出让	29,385.13	无
46	金水兴业	京兴国用（2013 出）第 00169 号	大兴区黄村镇	住宅、商业、地下商业、办公（物业管理用房）、	出让	84,439.94	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
				地下办公（物业管理用房）、地下车库			
47	金水兴业	京兴国用（2014 划）第 00002 号《国有土地使用证》	大兴区黄村镇	城镇住宅用地	划拨	5,274.06	无
48	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00049 号	门头沟区新城 MC10-033	城镇住宅用地、地下仓储、地下车库	出让	77,811.78	无
49	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00046 号	门头沟区新城 MC10-035-1	城镇住宅用地、地下车库	出让	25,011.83	无
50	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00006 号	门头沟区新城 MC10-036	城镇住宅用地、商业、综合（物业管理用房）、地下车库	出让	15,385.04	无
51	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00001 号	门头沟区龙泉镇 MC10-037	城镇住宅用地（商业、地下车库）	出让	16,181.41	无
52	金水房地产	京门国用（2013 出）第 00069 号	门头沟区龙泉镇 MC10-038	城镇住宅用地	出让	36,084.30	无
53	金水房地产	京门国用（2015 出）第 00110 号	门头沟区龙泉镇 MC10-040	城镇住宅用地、地下车库	出让	31,003.77	无
54	金水房地产	京门国用（2015 出）第 00109 号	门头沟区龙泉镇 MC10-041	城镇住宅用地、办公、地下车库、地下商业、地下仓储	出让	26,063.40	无
55	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00008 号	门头沟区新城 MC10-055	地下车库	出让	4,602.50	无
56	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00005 号	门头沟区新城 MC10-056	商务金融用地、地下商业、地下车库	出让	14,474.50	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
57	金水房地产	京门国用（2014 出）第 00080 号	门头沟区新城 MC10-060	城镇住宅用地、综合（物业管理用房）、地下车库	出让	11,640.02	无
58	金水永业	京（2016）门头沟区不动产权第 0000024 号	北京市门头沟区永定镇 MC00-0017-6021 地块	城镇住宅用地、商业、办公、地下车库、地下办公、地下仓储	出让	32,270.41	无
59	金水永业	京（2016）门头沟区不动产权第 0000023 号	北京市门头沟区永定镇 MC00-0017-6021 地块	城镇住宅用地	划拨	3,700.43	无
60	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018804 号	津南区辛庄镇艺境名苑 41 号楼底商 2 号	城镇住宅用地/非居住	出让	142,771.9	无
	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018805 号	津南区辛庄镇艺境名苑 41 号楼底商 3 号	城镇住宅用地/非居住	出让	142,771.9	无
	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018910 号	津南区辛庄镇艺境名苑 1 号楼底商 9 号	城镇住宅用地/非居住	出让	142,771.9	无
	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018811 号	津南区辛庄镇艺境名苑 41 号楼底商 6 号	城镇住宅用地/非居住	出让	142,771.9	无
61	山东洺悦	鲁（2019）济南市不动产权第 0005310 号	祝舜路北侧、中心粮库西侧	城镇住宅用地（居住）	出让	41,418.10	已抵押（注 7）
62	电建贵阳	观国用（2015）第 43 号	贵阳市观山湖区金阳大道东侧	商业、住宅	出让	84,140.20	无
63	电建贵阳	观国用（2015）第 42 号	贵阳市观山湖区金阳大道东侧	商业、住宅	出让	85,185.70	无
64	电建贵阳	观国用（2015）第 44 号	贵阳市观山湖区金阳大道东侧	商业、住宅	出让	88,359.20	无
65	电建贵阳	观国用（2015）第 41 号	贵阳市观山湖区金阳大道东侧	商业、住宅	出让	52,115.30	无
66	电建贵阳	观国用（2015）第 45 号	贵阳市观山湖区金阳大道东侧	商业、住宅	出让	111,275.50	无
67	佛山泛悦	粤（2017）顺德区不动产权第 2217001680 号	顺德区大良街道近良居委会振东围地块	城镇住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其	出让	56,030.03	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
				他商服用地、新闻出版用地、文体娱乐用地			
68	广州洺悦	粤（2019）广州市不动产权第 07800306 号	广州市番禺区沙头街禺山大道南侧	零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、城镇住宅用地	出让	38,118	无
69	电建深圳	粤（2019）深圳市不动产权第 0191658 号	光明区光明大道东侧、华裕路南侧	二类居住用地	出让	18,428.72	无
70	重庆瀚悦	渝（2018）巴南区不动产权第 000755015 号	巴南区龙洲湾街道独龙桥村	城镇住宅用地	出让	19,100	已抵押（注 8）
71	重庆瀚悦	渝（2018）巴南区不动产权第 000755262 号	巴南区龙洲湾街道独龙桥村	城镇住宅用地	出让	47,991	已抵押（注 8）
72	重庆瀚悦	渝（2018）巴南区不动产权第 000755417 号	巴南区龙洲湾街道独龙桥村	城镇住宅用地	出让	20,731	已抵押（注 8）
73	重庆瀚悦	渝（2018）巴南区不动产权第 000755343 号	巴南区龙洲湾街道独龙桥村	城镇住宅用地	出让	14,999	已抵押（注 8）
74	重庆瀚悦	渝（2018）巴南区不动产权第 000498020 号	巴南区龙洲湾街道独龙桥村	城镇住宅用地	出让	40,322	无
75	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429342 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2401 号	商务金融用地/办公	出让	27.39	无
76	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426474 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2402 号	商务金融用地/办公	出让	13.07	无
77	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427676 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2403 号	商务金融用地/办公	出让	13.07	无
78	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428957 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2404 号	商务金融用地/办公	出让	24	无
79	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426456 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2410 号	商务金融用地/办公	出让	13.07	无
80	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428889 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2411 号	商务金融用地/办公	出让	27.39	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
81	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426216 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2412 号	商务金融用地/办公	出让	17.67	无
82	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429302 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2413 号	商务金融用地/办公	出让	16.58	无
83	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429345 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 301 号	商务金融用地/商业服务	出让	30.91	无
84	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426511 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 302 号	商务金融用地/商业服务	出让	20.36	无
85	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426476 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 303 号	商务金融用地/商业服务	出让	20.36	无
86	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429352 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 304 号	商务金融用地/商业服务	出让	14.88	无
87	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428944 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 305 号	商务金融用地/商业服务	出让	27.29	无
88	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427711 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 306 号	商务金融用地/商业服务	出让	47.71	无
89	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427722 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 317 号	商务金融用地/商业服务	出让	6.63	无
90	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429312 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 401 号	商务金融用地/商业服务	出让	30.90	无
91	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426452 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 402 号	商务金融用地/商业服务	出让	20.36	无
92	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427701 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 403 号	商务金融用地/商业服务	出让	20.36	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
93	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426455 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 404 号	商务金融用地/商业服务	出让	14.88	无
94	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428967 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 405 号	商务金融用地/商业服务	出让	27.28	无
95	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428931 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 406 号	商务金融用地/商业服务	出让	47.69	无
96	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426509 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 407 号	商务金融用地/商业服务	出让	21.16	无
97	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427620 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 408 号	商务金融用地/商业服务	出让	31.83	无
98	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427565 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 409 号	商务金融用地/商业服务	出让	15.95	无
99	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428916 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 410 号	商务金融用地/商业服务	出让	7.61	无
100	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427590 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 411 号	商务金融用地/商业服务	出让	15.23	无
101	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427679 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 412 号	商务金融用地/商业服务	出让	30.32	无
102	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428896 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 413 号	商务金融用地/商业服务	出让	27.77	无
103	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428939 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 414 号	商务金融用地/商业服务	出让	19.30	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
104	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428885 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 415 号	商务金融用地/商业服务	出让	31.21	无
105	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426528 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 416 号	商务金融用地/商业服务	出让	22.26	无
106	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427670 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 417 号	商务金融用地/商业服务	出让	6.62	无
107	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427739 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 418 号	商务金融用地/商业服务	出让	6.08	无
108	三亚天涯	琼（2019）三亚市不动产权第 0010453 号	三亚市天涯区三亚湾路三亚天涯度假村升级改造项目酒店	旅馆用地/酒店	出让	30,449.44	已抵押（注 9）
109	电建成都	龙国用（2011）第 2181 号	大面街办大面西路以西、成龙路以北	住宅用地、商业用地	出让	85,605.73	无
110	电建绵阳	绵城国用（2013）第 06860 号	经开区城南街道南塔社区	城镇混合住宅用地	出让	75,399.28	无
111	电建绵阳	川（2018）绵阳市不动产权第 0032992 号	经开区城南街道南塔社区（A1 宗）	商服用地、城镇住宅用地	出让	50,020.75	无
112	电建绵阳	川（2017）绵阳市不动产权第 0015322 号	经开区城南街道南塔社区	商服用地、城镇住宅用地	出让	62,637.22	无
113	成都东华	成国用（2013）283 号	成华区东华二号（三环路以西、龙潭 E 线以北、成昆铁路以东）	城镇混合住宅用地	出让	41,505.03	无
114	岷江海赋	成国用（2016）228 号	成都市金牛区洞子口乡规划红线范围内	教育用地（幼儿园）、二类住宅用地（其中兼容不大于 10%的商业）、商业用地	划拨、出让	105,989.96	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	证载权利人	权属证书编号	坐落	证载用途	权利性质	面积（㎡）	权利限制
115	成都洺悦蓉城	川（2018）成都市不动产权第 0273654 号	金牛区金泉街道互助社区 1 组，何家堰社区 1、3 组	城镇住宅用地	出让	58,081.82	无
116	成都洺悦锦府	川（2018）成都市不动产权第 0047674 号	成都市成华区建设南路	城镇住宅用地	出让	8,096.31	已抵押（注 10）
117	成都金洺华府	川（2018）龙泉驿区不动产权第 0014528 号	龙泉驿街道桃都大道以南、兴业大道以东	住宅用地、商业用地	出让	101,624	已抵押（注 11）
118	中电建陕西	陕（2020）西安市不动产权第 0070017 号	西安国际港务区港务西路以东、新北路以北	商务金融用地	出让	19,656.43	无
119	中电建陕西	陕（2020）西安市不动产权第 0128202 号	西安国际港务区港务西路以东、新北路以北	城镇住宅用地	出让	61,732.99	无

注：

1、2019 年 6 月 12 日，电建地产与广东粤财信托有限公司签订“YCXTJG-中电建 1902-ZQZW 号”《债权债务确认协议》，取得 80,000 万元借款，郑州悦恒以“豫（2019）郑州市不动产权第 0114724 号”土地使用权提供抵押担保；

2、2019 年 2 月 25 日，南京泓通与交通银行股份有限公司江苏省分行签订“Z1902LN15679209”《固定资产贷款合同》，取得 180,000 万元贷款，南京泓通以“苏（2019）宁雨不动产权第 0003597 号”土地使用权提供抵押担保；

3、2019 年 8 月 8 日，南京泷茂与华润深国投信托有限公司签订“2019-0085-DK02”《华润信托•杭银南京金茂府单一资金信托贷款合同》，取得 210,000 万元贷款，南京泷茂以“苏（2016）宁建不动产权第 0011698 号”土地使用权提供抵押担保；

4、2019 年 3 月 7 日，苏州澴洺与中国建设银行股份有限公司太仓分行签订“XTC-2019-1273-0004”《项目融资贷款合同》，取得 14,000 万元借款，苏州澴洺以“苏（2017）太仓市不动产权第 0026250 号”土地使用权提供抵押担保；

5、2018 年 7 月 12 日，电建地产与西部信托有限公司签订“2018-320-0002 号”《债权债务确认协议》，取得 45,500 万元借款，海赋丰业以“京（2018）丰不动产权第 0000203 号”土地使用权提供抵押担保；

2018 年 7 月 25 日，海赋丰业与中国民生银行股份有限公司北京分行签订“公借贷字第 1800000082699 号”《固定资产贷款借款合同》，取得 75,000 万元贷款，海赋丰业以“京（2018）丰不动产权第 0000203 号”土地使用权提供抵押担保；

6、2018 年 7 月 12 日，电建地产与西部信托有限公司签订“2018-320-0002 号”《债权债务确认协议》，取得 71,500 万元借款，海赋丰业以“京（2018）丰不动产权第 0000204 号”土地使用权提供抵押担保；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 7 月 25 日，海赋丰业与中国民生银行股份有限公司北京分行签订“公借贷字第 1800000082699 号”《固定资产贷款借款合同》，取得 75,000 万元贷款，海赋丰业以“京（2018）丰不动产权第 0000204 号”土地使用权提供抵押担保；

7、2019 年 5 月 6 日，山东洺悦与中国建设银行股份有限公司历城支行签订“HTC370616600YBDB201900008”《固定资产贷款合同》，取得贷款 80,000 万元，山东洺悦以“鲁（2019）济南市不动产权第 0005310 号”土地使用权提供抵押担保。

8、2018 年 8 月 16 日，电建地产与西部信托有限公司签订“2018-320-0002-002 号”《债权债务确认协议》，取得借款共计 93,999 万元，重庆澍悦以“渝（2018）巴南区不动产权第 000755015 号”、“渝（2018）巴南区不动产权第 000755262 号”、“渝（2018）巴南区不动产权第 000755417 号”、“渝（2018）巴南区不动产权第 000755343 号”土地使用权分别为前述协议项下的 18,131 万元、43,585 万元、18,752 万、13,531 万元债权提供抵押担保。

9、2014 年 11 月 26 日，三亚天涯与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订“2014 固贷字第 06 号”《固定资产贷款合同》，取得 120,000 万元贷款，三亚天涯以三亚天涯度假村升级改造项目土地及地上建筑物提供抵押担保。

10、2018 年 6 月 18 日，成都洺悦锦府与中国工商银行股份有限公司成都芷泉支行签订“2018 年（芷泉）字 00088 号”《房地产借款合同》，取得 18,000 万元贷款，成都洺悦锦府以“川（2018）成都市不动产权第 0047674 号”土地使用权提供抵押担保。

11、2019 年 3 月 15 日，成都金洺华府与中国民生银行股份有限公司成都分行签订“公借贷字第 ZH1800000119256 号”《固定资产贷款借款合同》，取得 100,000 元贷款，成都金洺华府以“川（2018）龙泉驿区不动产权第 0014528 号”土地使用权提供抵押担保。

2、自有房产

（1）已取得权属证书的房产

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司拥有的已取得权属证书的自有房屋共计 55 处，具体如下：

序号	所有权人	房屋所有权证号	房屋座落	用途	建筑面积（㎡）	权利限制
1	西元房地产	京（2016）大兴区不动产权第 004406 号	大兴区永旺路 6 号院 2 号楼 1 至 3 层 2-1	非配套商业	451.63	无
2	西元房地产	京（2016）大兴区不动产权第 0044409 号	大兴区永旺路 6 号院 2 号楼-1 至 3 层 2-2	非配套商业	613.95	无
3	西元房地产	京（2016）大兴区不动产权第 0044657 号	大兴区永旺路 6 号院 2 号楼-1 至 3 层 2-3	非配套商业	550.01	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	所有权人	房屋所有权证号	房屋座落	用途	建筑面积（㎡）	权利限制
4	西元房地产	京（2016）大兴区不动产权第 0044405 号	大兴区永旺路 6 号院 2 号楼-1 至 3 层 2-4	非配套商业	501.38	无
5	西元房地产	京（2016）大兴区不动产权第 0044697 号	大兴区永旺路 6 号院 2 号楼 1 层 2-5	非配套商业	429.68	无
6	西元房地产	京（2018）大不动产权第 0013811 号	大兴区永旺路 6 号院 3 号楼 1 至 2 层 1-1	非配套商业	546.96	无
7	西元房地产	京（2017）大不动产权第 0033153 号	大兴区永旺路 6 号院 2 号楼-1 层-101	配套商业	132.75	无
8	西元房地产	京（2016）昌平区不动产权第 0047904 号	昌平区景文东路 2 号院 6 号楼 1 层 101	公共服务（商业）	173.8	无
9	西元房地产	京（2016）昌平区不动产权第 0047905 号	昌平区景文东路 2 号院 13 号楼 1 层 101	公共服务（商业）	1,353.52	无
10	西元房地产	京（2016）昌平区不动产第 0047980 号	昌平区景文东路 2 号院 6 号楼 2 层 201	公共服务（商业）	174.62	无
11	湖南京宁	长房权证星沙街道办事处字第 716004543	星沙街道开元东路 189 号星湖湾高层住宅小区一期幼儿园栋 101	教育	3,768.16	无
12	上海海赋	沪（2017）闵字不动产权第 024108 号	瑞丽路 918 弄 4-30 号、瑞丽路 902 号、906-916（双）号	普通商品房	51,541.78	无
13	上海海赋	沪（2017）闵字不动产权第 024110 号	瑞丽路 918 弄 4 号地下车位 86（不宜作固定）等（共 22 套）	普通商品房	712.41	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	所有权人	房屋所有权证号	房屋座落	用途	建筑面积（㎡）	权利限制
14	电建贵阳	筑房权证金阳新字第 010283537 号	金阳南路 54 号观山湖 1 号幼儿园	幼儿园	1,944.80	无
15	三亚天涯	琼（2019）三亚市不动产权第 0010453 号	三亚市天涯区三亚湾路三亚天涯度假村升级改造项目酒店	酒店	88,302.56	已抵押
16	北京电建金地华宸物业管理有限公司	京（2016）大兴区不动产权第 0051837 号	大兴区安顺北路 1 号院 12 号楼-1 层-101	房屋	1,264.86	无
17	北京电建金地华宸物业管理有限公司	京（2017）大不动产权第 0029279 号	大兴区安顺北路 1 号院 30 幢-2 层 031	车位	32.21	无
18	北京电建金地华宸物业管理有限公司	京（2017）大不动产权第 0029279 号	大兴区安顺北路 1 号院 30 幢-1 层 484	车位	30.49	无
19	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018804 号	津南区辛庄镇艺境名苑 41 号楼底商 2 号	非居住	478.97	无
20	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018805 号	津南区辛庄镇艺境名苑 41 号楼底商 3 号	非居住	252.21	无
21	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018910 号	津南区辛庄镇艺境名苑 1 号楼底商 9 号	非居住	187.91	无
22	天津褐石	津（2018）津南区不动产权第 1018811 号	津南区辛庄镇艺境名苑 41 号楼底商 6 号	非居住	846.67	无
23	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429342 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2401 号	办公	253.53	无
24	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426474 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2402 号	办公	121.01	无
25	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427676 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2403 号	办公	121.01	无
26	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428957 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2404 号	办公	222.11	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	所有权人	房屋所有权证号	房屋座落	用途	建筑面积（㎡）	权利限制
27	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426456 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2410 号	办公	121.01	无
28	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428889 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2411 号	办公	253.53	无
29	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426216 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2412 号	办公	163.54	无
30	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429302 号	郑东新区福禄街 98 号 24 层 2413 号	办公	153.47	无
31	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429345 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 301 号	商业服务	286.05	无
32	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426511 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 302 号	商业服务	188.44	无
33	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426476 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 303 号	商业服务	188.44	无
34	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429352 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 304 号	商业服务	137.73	无
35	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428944 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 305 号	商业服务	252.59	无
36	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427711 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 306 号	商业服务	441.54	无
37	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427722 号	郑东新区福禄街 98 号 3 层 317 号	商业服务	61.32	无
38	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0429312 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 401 号	商业服务	285.97	无
39	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426452 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 402 号	商业服务	188.39	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	所有权人	房屋所有权证号	房屋座落	用途	建筑面积（㎡）	权利限制
40	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427701 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 403 号	商业服务	188.39	无
41	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426455 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 404 号	商业服务	137.68	无
42	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428967 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 405 号	商业服务	252.51	无
43	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428931 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 406 号	商业服务	441.41	无
44	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426509 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 407 号	商业服务	195.86	无
45	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427620 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 408 号	商业服务	294.57	无
46	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427565 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 409 号	商业服务	147.65	无
47	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428916 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 410 号	商业服务	70.47	无
48	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427590 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 411 号	商业服务	140.94	无
49	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427679 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 412 号	商业服务	280.65	无
50	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428896 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 413 号	商业服务	256.99	无
51	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428939 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 414 号	商业服务	178.65	无
52	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0428885 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 415 号	商业服务	288.84	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	所有权人	房屋所有权证号	房屋座落	用途	建筑面积（㎡）	权利限制
53	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0426528 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 416 号	商业服务	205.98	无
54	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427670 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 417 号	商业服务	61.3	无
55	电建地产	豫（2019）郑州市不动产权第 0427739 号	郑东新区福禄街 98 号 4 层 418 号	商业服务	56.28	无

注：2014 年 11 月 26 日，三亚天涯与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订“2014 固贷字第 06 号”《固定资产贷款合同》，取得 120,000 万元贷款，三亚天涯以三亚天涯度假村升级改造项目土地及地上建筑物提供抵押担保。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）未取得权属证书的房产

截至本报告书签署日，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，具体情况如下：

序号	公司名称	建筑物名称	建筑面积（㎡）	权利限制	未办证原因
1	电建贵阳	观府壹号新壹街商铺	13,317.63	无	观府壹号整体项目尚未竣工，需待项目整体竣工后办理
2		观府壹号新壹街商铺	1,387.6	无	观府壹号整体项目尚未竣工，需待项目整体竣工后办理
3		观山湖 1 号 11 号楼 3 号商铺	51.13	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
4		观山湖 1 号 11 号楼 6 号商铺	161.80	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
5		观山湖 1 号 11 号楼 9 号商铺	79.87	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
6		观山湖 1 号 11 号楼负 3 层 5 号商铺	330.77	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
7		观山湖 1 号惠民生鲜超市	929.31	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
8		观山湖 1 号 11 号楼负 3 层 8 号商铺	89.11	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
9		二组团 10 号楼 1 层 1 号商铺	198.95	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
10		二组团 10 号楼负一层 1 号商铺	45	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
11		观府壹号小学	9,660.46	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记
12	电建唐山	幼儿园	3,139.87	无	该房产为公建配套设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记

电建贵阳观府壹号新壹街两处商铺需待观府壹号项目整体竣工验收后方可办理产权证书，目前尚未达到产权证书的办理条件；电建贵阳及电建唐山其他未取得产权证书的房产为配套公建设施，当地住建部门不为此类房产办理产权登记。

针对上述未取得产权证书的资产，中国电建、中电建建筑公司分别出具承诺函，承诺对于因电建地产及其下属公司过户至南国置业之日前发生的事项（包括

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，中国电建与中电建建筑公司将向南国置业或其下属公司承担连带赔偿责任。

3、租赁房产

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司向第三方承租的主要房产共计 42 处，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	出租方	承租方	坐落位置	用途	租赁期限	面积（㎡）	年租金（元）
1	北京京投兴业置业有限公司	电建地产	北京市海淀区蓝靛厂南路与玲珑路交汇处西北角的琨御府东区 9 号楼东半部分 3-11 层	办公	2020.01.01-2024.12.31	16,194.09	272,671,876.96
2	高楠楠	北京泷润	北京市石景山区古城大街 75 号院 3 号楼 10 层 3 单元 1001	办公	2019.11.07-2022.11.06	118.83	86,052
3	王世强	北京泷润	北京市石景山区古城南街 9 号院 5 号楼 1104	办公	2019.11.07-2022.06.06	147.64	259,824
4	周满军	北京泷润	北京市石景山区古城南街 9 号院 5 号楼 1103	办公	2019.11.07-2022.06.06	147.64	259,824
5	马瑞斋	北京泷润	北京市石景山区古城南街 9 号院 5 号楼 1104	办公	2019.11.07-2022.06.06	147.64	259,824
6	北京万开文化创意有限公司	北京洺润	丰台区万丰路 316 号万开基地 A 座 4 层 A4-06、A4-07、A4-08	办公	2018.10.05-2020.10.04	456	815,556
7	北京手递手房地产经纪中心	北京洺润	丰台区丰仪雅园 2 号楼 2 单元 1301	办公	2020.02.12-2021.02.11	90	76,859
8	北京手递手房地产经纪中心	北京洺润	丰台区丰仪雅园 2 号楼 2 单元 1303	办公	2020.02.12-2021.02.11	90	76,859
9	北京手递手房地产经纪中心	北京洺润	丰台区丰仪雅园 2 号楼 1 单元 1704	办公	2020.02.12-2021.02.11	92	76,859
10	湖南宁华置业有限公司	湖南京宁	星湖湾一期 25 栋北商业二楼	办公	2020.06.01-2021.05.31	840.25	261.566.62
11	雨花台区人民政府西善桥办事处	南京泓通	雨花台区西善桥南路 128 号 3-1109	办公	2020.03.17-2021.03.16	30	无偿使用
12	南京市栖霞区燕子矶街道社区事务服务中心	南京金羚	南京市栖霞区和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 521 室	办公	2019.01.01-2022.12.31	70.63	64,449.88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	出租方	承租方	坐落位置	用途	租赁期限	面积（㎡）	年租金（元）
13	南京润茂置业有限公司	南京泷茂、南京悦茂房地产开发有限公司	南京市建邺区江东中路 230 号华泰证券广场 3 号楼 8 层	办公	2017.09.01-2022.08.31	1,000	前两年年租金为 1,774,942.86 元（2017 年 9 月 1 日至 11 月 30 日为免租期），后三年年租金为 1,952,437.14 元。租金由南京泷茂和南京悦茂按 1:1 分摊。
14	南京市栖霞区燕子矶街道社区事务服务中心	南京中水电	南京市栖霞区和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 520 室	办公	2019.01.01-2022.12.31	70.63	64,449.88
15	上海临港奉贤经济发展有限公司	上海泷临	上海市临港奉贤中心内 C 座 3 楼 301 室	办公	2020.04.15-2023.04.14	650.5	358,127.35
16	上海临港奉贤经济发展有限公司	上海泷临	上海市奉贤区新杨公路 1800 弄 2 幢 3997 室	办公	2019.12.11-2022.12.10	20	6,000
17	太仓利泰兴业金属机电有限公司	苏州澴洺	太仓市沙溪镇沙南西路 73#-1 综合楼三楼	办公	2019.09.01-2020.08.31	218.11	49,996.8
18	吴映慧	电建深圳	新地中央广场办公楼 8 楼 801 室	办公	2019.09.01-2022.08.31	397.72	2019 年 11 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日，租金 286,358.4元；2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日，租金 306,403.56元；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	出租方	承租方	坐落位置	用途	租赁期限	面积（㎡）	年租金（元）
							2021 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日，租金 327,851.76 元。
19	深圳市星河雅创投资发展有限公司	佛山泛悦	龙岗区雅宝路 1 号星河 WORLD C 栋大厦 6F 层 2-C601，2-C602，2-C603，2-C605，2-C606，2-C608 共 6 间房	办公	2017.09.01-2022.08.31	2019.4	第一年：240,144.86 元 第二年：240,144.86 第三年：254,553.56 元 第四年：269,835.5 元 第五年：286,027.09 元
20	广州市海伦堡创意园商业管理有限公司	广州洺悦	广州市番禺区沙头街禺山西路 329 号 4 座 1 栋 904、905、906 室	办公	2019.05.15-2022.05.14	707.36	第一个租赁年度每月租金为 4.24 万元，第二个租赁年度每月租金为 4.37 万元，第三个租赁年度每月不含税租金为 4.59 万元。
21	三亚天涯	三亚电建康年酒店管理有限公司	三亚湾路和海虹路交接处	酒店	2020.07.01-2020.12.31	87,890.99	9,156,00
22	刘月	三亚电建康年酒店管理有限公司	海南省三亚市凤凰镇回辉社区二队 110 号房屋一至六层（不含顶楼单间）	员工宿舍	2017.12.09-2022.12.08	2,220	前三年年租金人民币 38 万元/年，第四年起租金在原有人民币 38 万元得基础上，每年增加 2 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	出租方	承租方	坐落位置	用途	租赁期限	面积（㎡）	年租金（元）
23	高青良	三亚电建康年酒店管理有限公司	海南省三亚市凤凰路 332 号（原三亚市凤凰镇回辉居委会）	员工宿舍	2017.07.20-2024.07.19	252.59	275,714.29
24	电建地产	电建物业	海淀区玲珑路 9 号院（东区）9 号楼 11 层	办公	2020.01.01-2024.12.31	1,694	8,780,002
25	郭永孝	成都洺悦锦府	成都市成华区圣灯路红枫岭三期 7 栋 1 单元 702 号	办公	2019.1.1-2021.1.9	132.83	38,448
26	中国水利水电第三工程局有限公司	安康中电建	安康市汉滨区水电路水电三局张岭机关大楼三楼房屋 27 间、水电三局幼儿园大门内左侧三楼房屋 7 间	办公、食堂	20209.03.20-2021.03.19	615	57,600，物业分摊费 53978.91
27	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2918	办公	2019.02.15-2023.02.14	37.58	30,214.32
28	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2919	办公	2019.02.15-2023.02.14	37.58	30,214.32
29	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2920	办公	2019.02.15-2023.02.14	38.99	31,347.96
30	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2921	办公	2019.02.15-2023.02.14	43.0	34,572
31	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2922	办公	2019.02.15-2023.02.14	43.0	34,572
32	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2917	办公	2019.02.15-2023.02.14	39.46	31,725.84
33	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2916	办公	2019.02.15-2023.02.14	39.46	31,725.84
34	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2914	办公	2019.02.15-2023.02.14	37.11	29,836.44
35	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2913	办公	2019.02.15-2023.02.14	37.58	30,214.32
36	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2912	办公	2019.02.15-2023.02.14	38.99	31,347.96
37	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2911	办公	2019.02.15-2023.02.14	45.17	36,316.68
38	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2915	办公	2019.02.15-2023.02.14	38.05	30,529.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	出租方	承租方	坐落位置	用途	租赁期限	面积（㎡）	年租金（元）
39	苏孙钳	西安泛悦	西咸世纪达到国润成 A2 号楼 2910	办公	2019.02.15-2023.02.14	45.17	36,316.68
40	22 冉增学	郑州中电建	郑州市中牟县刘集镇绿博家苑 G 区 1#1 单元 1102	食堂	2020.01.01-2020.12.31	-	49,200
41	刘鸿亮	郑州中电建	郑州市中牟县刘集镇绿博家苑 G 区 1#1 单元 1801	办公	2020.01.01-2020.12.31	-	50,400
42	张延卿	郑州中电建	郑州市中牟县刘集镇绿博家苑 G 区 1#1 单元 1802	办公	2020.01.01-2020.12.31	-	50,400

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、商标

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司已注册的商标共有 39 项，具体如下：

序号	商标权人	商标标识	注册号	类别	专用权期限	权利限制
1	电建地产		20248652	44	2017.07.28-2027.07.27	无
2	电建地产		20248590	43	2017.10.14-2027.10.13	无
3	电建地产		20248406	41	2017.10.14-2027.10.13	无
4	电建地产		20248253	37	2017.10.14-2027.10.13	无
5	电建地产		20248189	36	2017.07.28-2027.07.27	无
6	电建地产		20248035	35	2017.07.28-2027.07.27	无
7	电建地产	海贼	18834391	37	2017.02.14-2027.02.13	无
8	电建地产	海贼	18834351	36	2017.02.14-2027.02.13	无
9	电建地产		18834197	44	2017.05.28-2027.05.27	无
10	电建地产		18834106	41	2017.05.28-2027.05.27	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标权人	商标标识	注册号	类别	专用权期限	权利限制
11	电建地产		18833370	44	2017.05.28-2027.05.27	无
12	电建地产		18833269	42	2017.05.28-2027.05.27	无
13	电建地产		18833246	41	2017.05.28-2027.05.27	无
14	电建地产		18833133	37	2017.05.28-2027.05.27	无
15	电建地产		18833059	36	2017.02.14-2027.02.13	无
16	电建地产		18832966	35	2017.05.28-2027.05.27	无
17	电建地产		18832621	42	2017.05.28-2027.05.27	无
18	电建地产	洰悦	17064035	43	2016.10.28-2026.10.27	无
19	电建地产	洰悦	17063923	37	2016.10.28-2026.10.27	无
20	电建地产	泷悦	17063919	43	2017.12.21-2027.12.20	无
21	电建地产	泛悦	17063874	37	2016.08.14-2026.08.13	无
22	电建地产	泛悦	17063831	43	2016.08.14-2026.08.13	无
23	电建地产	泷悦	17063717	37	2017.12.07-2027.12.06	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标权人	商标标识	注册号	类别	专用权期限	权利限制
24	电建地产	渼悦	17063627	36	2016.10.28-2026.10.27	无
25	电建地产	泛悦	17063577	36	2016.08.14-2026.08.13	无
26	电建地产	渼悦	17063526	35	2016.09.07-2026.09.06	无
27	电建地产	泛悦	17063385	35	2016.08.14-2026.08.13	无
28	电建地产	澴悦	17063309	37	2016.08.14-2026.08.13	无
29	电建地产	澴悦	17063207	36	2016.08.14-2026.08.13	无
30	电建地产	泷悦	17063132	35	2017.12.07-2027.12.06	无
31	电建地产	澴悦	17062976	35	2016.07.28-2026.07.27	无
32	电建地产	洺悦	17062869	37	2016.08.14-2026.08.13	无
33	电建地产	洺悦	17062733	36	2016.08.14-2026.08.13	无
34	电建武汉		13947643	35	2015.03.07-2025.03.06	无
35	电建武汉	海赋江城	13947683	36	2015.04.14-2025.04.13	无
36	电建武汉	海赋江城	13947600	35	2015.03.14-2025.03.13	无
37	电建武汉		13947747	36	2015.04.14-2025.04.13	无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标权人	商标标识	注册号	类别	专用权期限	权利限制
38	电建武汉	海赋江城天韵	13947621	35	2015.03.14-2025.03.13	无
39	电建武汉	海赋江城天韵	13947731	36	2015.04.14-2025.04.13	无

5、专利权

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司已注册尚处于专利权维持状态的专利共有 7 项，具体如下：

序号	专利权人	申请号	名称	类型	授权公告日	有效期	权利限制
1	电建地产、中电建路桥集团有限公司、中国电建市政建设集团有限公司	ZL201210404339.9	一种道路地基的施工方法	发明专利	2015.04.29	20 年	无
2	园林公司	ZL201820669645.8	一种处理农林污水的过滤装置	实用新型	2019.03.26	10 年	无
3	园林公司	ZL201820312949.9	一种市政工程污水处理池清理装置	实用新型	2019.01.11	10 年	无
4	园林公司	ZL201721400401.1	一种新型市政污水处理设备	实用新型	2018.06.29	10 年	无
5	园林公司	ZL201721442617.4	一种多功能园林设备	实用新型	2018.07.17	10 年	无
6	园林公司	ZL201820499971.9	一种环保污水处理用过滤装置	实用新型	2018.12.07	10 年	无
7	园林公司	ZL201720218343.4	一种市政工程道路绿化修剪装置	实用新型	2018.01.05	10 年	无

6、计算机软件著作权

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司已登记的计算机软件著作权共有 2 项，具体如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	发表日期	权利	取得	权利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					范围	方式	限制
1	园林公司	数字化 3D 混合实景建模系统 V1.0	2019SR0564954	2018.09.26	全部权利	原始取得	无
2	园林公司	城市景观水体质量评估检测系统 V1.0	2019SR0565141	2018.06.22	全部权利	原始取得	无

（二）经营资质情况

1、经营资质

电建地产及其下属子公司从事房地产开发经营业务所需资质主要为房地产开发业务资质，截至本报告书签署日，电建地产及其主要业务为房地产开发的境内并表子公司持有的房地产开发业务资质情况如下：

序号	公司名称	资质名称	发证机关	证书编号	资质等级	有效期
1	电建地产	房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	建开企[2007]651 号	壹级	2022.06.11
2	海赋丰业	房地产开发企业暂定资质证书	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	FT-A-8778	暂定	2021.04.08
3	海赋兴业	房地产开发企业资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	DX-A-7820	四级	2023.04.18
4	金水房地产	房地产开发企业资质证书	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	MT-A-X1282	四级	2022.04.06
5	金水兴业	房地产开发企业资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	DX-A-X1459	四级	2023.04.23
6	金水永业	房地产开发企业资质证书	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	MT-A-X6166	四级	2021.12.02
7	北京泷润	房地产开发企业暂定资质证书	北京市石景山区住房和城乡建设委员会	SJ-A-6426	暂定	2020.09.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质名称	发证机关	证书编号	资质等级	有效期
8	北京洺润	房地产开发企业暂定资质证书	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	FT-A-8782	暂定	2020.09.30
9	山东洺悦	房地产开发企业暂定资质证书	济南市住房和城乡建设局	0161955	暂定	2021.04.25
10	西元房地产	房地产开发企业资质证书	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	MT-A-X3705	四级	2023.05.26
11	电建唐山	房地产开发企业资质证书	唐山市住房和城乡建设局	冀建房开唐字第 629 号	四级	2022.06.19
12	湖南京宁	房地产开发企业资质证书	长沙市住房和城乡建设局	湘建房开（长）字第 0730144 号	三级	2022.06.04
13	南京泓通	房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	南京 KF14521	暂定	2020.10.21
14	南京金羚	房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	南京 KF14283	二级	2022.12.10
15	南京泷茂	房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	南京 KF14289	按二级标准从事房地产开发经营业务	2021.02.25
16	南京中水电	房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	南京 KF14077	按二级标准从事房地产开发经营业务	2021.02.04
17	上海泷临	房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	沪房管（奉贤）第 0000666 号	暂定	2021.05.14
18	苏州澴洺	房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	苏州 KF14747	按二级标准从事房地产开发经营业务	2021.03.09
19	电建深圳	房地产开发企业资质证书	深圳市住房和建设局	深房开字第（2019）4580 号	暂定	2020.11.21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质名称	发证机关	证书编号	资质等级	有效期
20	佛山泛悦	房地产开发企业资质证书	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303918 号	四级	2022.01.29
21	广州洺悦	房地产开发企业暂定资质证书	广州市番禺区住房和城乡建设局	PYQ15100019	暂定	2020.12.17
22	电建贵阳	房地产开发企业资质证书	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0516 号	贰级	2021.10.08
23	安康中电建	房地产开发企业暂定资质证书	安康市住房和城乡建设局	安建房暂[2018]4 号	暂定	2020.08.29
24	河南泛悦	房地产开发企业暂定资质证书	郑州市住房保障和房地产管理局	410168955	暂定	2022.08.26
25	西安泛悦	房地产开发企业暂定资质证书	陕西省西咸新区行政审批与政务服务局	西咸建房暂（2020）008	暂定	2021.03.02
26	郑州中电建	房地产开发企业暂定资质证书	郑州市住房保障和房地产管理局	410152635	暂定	2020.09.07
27	郑州悦恒	房地产开发企业暂定资质证书	郑州市住房保障和房地产管理局	410161935	暂定	2021.01.31
28	电建长沙	房地产开发企业资质证书	湖南省住房和城乡建设厅	湘建房开（长）0320039 号	二级	2021.01.07
29	武汉泷悦	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	武房开暂[2017]02048 号	暂定	2021.05.21
30	武汉洺悦	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	武房开暂[2015]01640 号	暂定	2020.10.26
31	武汉洺悦领江	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	武房开暂[2019]02480 号	暂定	2021.01.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质名称	发证机关	证书编号	资质等级	有效期
32	武汉澳悦	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	武房开暂[2017]02054 号	暂定	2021.06.06
33	湖北鼎汉	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	武房开暂[2012]00021 号	暂定	2020.11.03
34	湖南金光华	房地产开发企业资质证书	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0130894 号	三级	2023.05.12
35	重庆澳悦	房地产开发企业暂定资质证书	重庆市住房和城乡建设委员会	1109355	暂定	2021.03.22
36	电建成都	房地产开发企业资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510100AA2422137	二级	2022.03.04
37	电建绵阳	房地产开发企业资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510700A182	二级	2022.07.09
38	成都东华	房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510100DF3433653Z	暂定	2021.04.02
39	岷江海赋	房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510110DE3434544Z	暂定	2022.04.06
40	成都洺悦蓉城	房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510106DF34341072Z	暂定	2021.05.30
41	成都洺悦锦府	房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510108DF34341018Z	暂定	2021.04.11
42	成都金洺华府	房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	510112DJ44341064Z	暂定	2021.05.22
43	长沙兆泽	房地产开发企业暂定资质证书	长沙市住房和城乡建设局	湘建房开（长）字第 0352461 号	暂定	2021.01.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质名称	发证机关	证书编号	资质等级	有效期
44	中电建陕西	房地产开发企业暂定资质证书	西安市住房和城乡建设局	西建房暂[2020]0013 号	暂定	2021.02.28
45	电建昆明	房地产开发企业资质证书	昆明市住房和城乡建设局	云建房证开字（2020）576 号	四级	2022.11.04

2、电建地产及其子公司存在超越房地产企业开发资质开发问题

报告期内，电建地产及其合并范围内的子公司存在如下超越资质开发的情形：

（1）金水房地产超越资质开发问题

《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条规定：“……四级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 10 万平方米以下的项目。”

金水房地产现持有资质等级为四级的《房地产开发企业资质证书》，其开发的西山艺境项目建筑面积约为 44.04 万平方米，超出《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条所规定的四级资质房地产开发企业有权开发面积。

经检索北京市住房和城乡建设委员会网站（http://zjw.beijing.gov.cn），金水房地产报告期内不存在因上述问题被主管机关责令整改、立案调查或行政处罚的情形。

（2）金水兴业超越资质开发问题

《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条规定：“……四级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 10 万平方米以下的项目。”

金水兴业现持有资质等级为四级的《房地产开发企业资质证书》，其开发的格林云墅项目建筑面积约为 17.01 万平方米，超出《北京市建设委员会关于转发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条所规定的四级资质房地产开发企业有权开发面积。

经检索北京市住房和城乡建设委员会网站（http://zjw.beijing.gov.cn），金水兴业报告期内不存在因上述问题被主管机关责令整改、立案调查或行政处罚的情形。

（3）北京洺润超越资质开发问题

《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条规定：“一级资质房地产开发企业承担项目的建设规模不受限制。二级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的项目。三级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 20 万平方米以下的项目。四级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 10 万平方米以下的项目。”

北京洺润现持有暂定资质等级的《房地产开发企业资质证书》，其开发的橡树澜湾项目建筑面积约为 29.08 万平方米，属于《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条所规定的一级资质房地产开发企业有权开发面积。

经检索北京市住房和城乡建设委员会网站（http://zjw.beijing.gov.cn），北京洺润报告期内不存在因上述问题被主管机关责令整改、立案调查或行政处罚的情形。

（4）山东洺悦超越资质开发问题

《济南市城乡建设委员会关于转发〈山东省房地产开发企业资质管理实施细则〉的通知》第二条规定：“开发企业新申请暂定资质所承担项目的规模不得超过 10 万平方米，并在资质证书上予以载明。”

山东洺悦现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的洺悦佳园项目建筑面积约为 13.99 万平方米，超出《济南市城乡建设委员会关于转发〈山东省房地产开发企业资质管理实施细则〉的通知》第二条所规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

山东洺悦已于 2020 年 5 月 27 日取得济南市住房和城乡建设局出具的证明，载明“自 2018 年 9 月 21 日至 2020 年 5 月 26 日期间我局在建筑市场、房地产市场监管中，未发现你公司存在违法违规行为”。

（5）西元房地产超越资质开发问题

《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条规定：“……四级资质房地产开发企业可以承担建筑面积 10 万平方米以下的项目。”

西元房地产现持有资质等级为四级的《房地产开发企业资质证书》，其开发的泷悦长安项目建筑面积约为 24.83 万平方米，超出《北京市建设委员会关于转发建设部<房地产开发企业资质管理规定>的通知》第五条所规定的四级资质房地产开发企业有权开发面积。

经检索北京市住房和城乡建设委员会网站（http://zjw.beijing.gov.cn），西元房地产报告期内不存在因上述问题被主管机关责令整改、立案调查或行政处罚的情形。

（6）电建贵阳超越资质开发问题

《贵州省房地产开发企业资质管理规定实施细则》第十条规定：“……（二）二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以内的房地产综合开发建设项目……”

电建贵阳现持有资质等级为二级的《房地产开发企业资质证书》，其开发的观府壹号项目所建四个组团的总建筑面积约为 115.64 万平方米，超出《贵州省房地产开发企业资质管理规定实施细则》第十条所规定的二级资质房地产开发企业有权开发面积。

电建贵阳已于 2020 年 5 月 18 日取得贵阳市观山湖区住房和城乡建设局出具的证明，载明电建贵阳不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（7）河南泛悦超越资质开发问题

《河南省城市房地产开发经营管理条例》第九条规定：“……（五）暂定资质的房地产开发企业应当依据资质证书的要求承担相应规模的开发项目。”

河南泛悦现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，载明“限承担建筑面积 10 万平方米以下的房地产开发项目”，其开发的郑州洺悦府项目建筑面积约为 12.16 万平方米，超出《河南省城市房地产开发经营管理条例》第九条所规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

河南泛悦已于 2020 年 4 月 8 日取得郑州市中原区城乡建设局出具的证明，载明河南泛悦不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（8）西安泛悦超越资质开发问题

《陕西省房地产开发企业资质管理办法》第二十一条规定：“……四级资质开发企业可承担建筑面积 10 万平方米（含 10 万平方米）以下的开发建设项目。暂定资质开发企业可承担的开发项目规模，不得超过四级资质承担的业务范围。”

西安泛悦现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的西安洺悦府项目建筑面积约为 24.14 万平方米，超出《陕西省房地产开发企业资质管理办法》第二十一条所规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

西安泛悦已于 2020 年 4 月 9 日取得西咸新区规划与住房城乡建设局出具的证明，载明西安泛悦不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（9）郑州中电建超越资质开发问题

《河南省城市房地产开发经营管理条例》第九条规定：“……（五）暂定资质的房地产开发企业应当依据资质证书的要求承担相应规模的开发项目。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

郑州中电建现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，载明“限承担建筑面积 10 万平方米以下的房地产开发项目”，其开发的郑州洺悦家园西区项目建筑面积约为 11.80 万平方米，超出《河南省城市房地产开发经营管理条例》第九条所规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

郑州中电建已于 2020 年 4 月 21 日取得中牟县住房和城乡建设局出具的证明，载明郑州中电建不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（10）郑州悦恒超越资质开发问题

《河南省城市房地产开发经营管理条例》第九条规定：“……（五）暂定资质的房地产开发企业应当依据资质证书的要求承担相应规模的开发项目。”

郑州悦恒现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，载明“限承担建筑面积 10 万平方米以下的房地产开发项目”，其开发的郑州泷悦华筑项目建筑面积约为 21.63 万平方米，超出《河南省城市房地产开发经营管理条例》第九条所规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

郑州悦恒已于 2020 年 4 月 7 日取得郑州经济技术开发区建设局出具的证明，载明郑州悦恒不存在因违反建设监督管理方面的法律、法规而受行政处罚的情形。

（11）武汉洺悦超越资质开发问题

《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定：“一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由项目所在地市、州房地产开发主管部门确定。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉洺悦现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的泛悦城项目建筑面积约为 74.11 万平方米，超出《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

武汉洺悦已于 2020 年 5 月 18 日，取得武汉市东湖新技术开发区建设局出具的证明，载明武汉洺悦不存在因违反国家和地方建设管理方面的法律、法规被给予行政处罚的情况。

（12）武汉洺悦领江超越资质开发问题

《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定：“一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由项目所在地市、州房地产开发主管部门确定。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。”

武汉洺悦领江现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的洺悦江湾项目建筑面积约为 25.88 万平方米，超出《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

武汉洺悦领江已于 2020 年 4 月 16 日，取得武汉市汉阳区建筑管理站出具的证明，载明武汉洺悦领江不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（13）武汉澴悦超越资质开发问题

《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定：“一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由项目所在地市、州房地产开发主管部门确定。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉濠悦现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的濠悦苑项目建筑面积约为 25.25 万平方米，超出《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

武汉濠悦已于 2020 年 5 月 19 日取得武汉市硚口区建筑管理站出具的证明，载明武汉濠悦不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（14）湖北鼎汉超越资质开发问题

《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定：“一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由项目所在地市、州房地产开发主管部门确定。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。”

湖北鼎汉现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的盛世江城项目建筑面积约为 62.62 万平方米，超出《湖北省房地产开发企业资质管理实施细则》第十八条规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

湖北鼎汉已于 2020 年 5 月 7 日取得武汉市江汉区建筑工程质量监督站出具的证明，载明湖北鼎汉不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（15）湖南金光华超越资质开发问题

《湖南省房地产开发企业资质管理实施细则》第十二条规定：“……三级资质企业：同期开发的总规模可以承担建筑面积 15 万平方米以下的综合开发、小区土地开发、房屋及基础设施和配套设施的开发经营业务，或与其投资能力相当的工业民用房屋的开发经营业务。”

金光华公司现持有资质等级为三级的《房地产开发企业资质证书》，其开发的卢浮原著一期项目建筑面积约为 18.60 万平方米，超出《湖南省房地产开发企

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业资质管理实施细则》第十二条所规定的三级资质房地产开发企业有权开发面积。

湖南金光华已于 2020 年 6 月 12 日取得长沙市住房和城乡建设局出具的证明，载明湖南金光华不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（16）岷江海赋超越资质开发问题

岷江海赋现持有资质等级为三级暂定的《房地产开发企业暂定资质证书》，载明“三级房地产开发企业可承担 15 万平方米以下的住宅小区”，但其开发的成都洺悦府项目建筑面积约为 57.43 万平方米，超出其持有的《房地产开发企业暂定资质证书》所载面积。

岷江海赋已于 2020 年 4 月 1 日取得成都市金牛区住房建设和交通运输局出具的证明，载明岷江海赋不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（17）成都洺悦蓉城超越资质开发问题

成都洺悦蓉城现持有资质等级为三级暂定的《房地产开发企业暂定资质证书》，载明“三级房地产开发企业可承担 15 万平方米以下的住宅小区”，但其开发的成都洺悦玺项目建筑面积约为 17.14 万平方米，超出其持有的《房地产开发企业暂定资质证书》所载面积。

成都洺悦蓉城已于 2020 年 4 月 2 日取得成都市金牛区住房建设和交通运输局出具的证明，载明成都洺悦蓉城不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（18）成都金洺华府超越资质开发问题

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成都金洺华府现持有资质等级为三级暂定的《房地产开发企业暂定资质证书》，载明“三级房地产开发企业可承担 15 万平方米以下的住宅小区”，但其开发的成都洺悦御府项目建筑面积约为 30.89 万平方米，超出其持有的《房地产开发企业暂定资质证书》所载面积。

成都金洺华府已于 2020 年 6 月 12 日取得成都市龙泉驿区住房和城乡建设局出具的证明，载明成都金洺华府不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

（19）长沙兆泽超越资质开发问题

《湖南省房地产开发企业资质管理实施细则》第十二条规定：“……四级资质企业、暂定资质企业：同期开发的总规模可以承担建筑面积 5 万平方米以下的综合开发、小区土地开发、房屋及基础设施和配套设施的开发经营业务，不得承担 8 层以上、跨度 21 米以上的工业民用房屋开发经营业务。”

长沙兆泽现持有暂定资质等级的《房地产开发企业暂定资质证书》，其开发的江山悦项目一期建筑面积约为 15.10 万平方米、二期建筑面积约为 17.80 万平方米、三期建筑面积约为 18.30 万平方米，超出《湖南省房地产开发企业资质管理实施细则》第十二条所规定的暂定资质房地产开发企业有权开发面积。

长沙兆泽已于 2020 年 6 月 12 日取得长沙市住房和城乡建设局出具的证明，载明长沙兆泽不存在涉及工程建设领域的重大违法行为，不存在违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规的情形，不存在因违反有关住房与建设管理法律、法规而受到处罚的情况。

《房地产开发企业资质管理规定》第十八条规定：“一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《房地产开发企业资质管理规定》第二十条规定：“企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。”

针对上述公司存在的超越资质开发的问题，中国电建、中电建建筑分别出具承诺函，对于因电建地产及其下属子公司过户至南国置业之日前发生的事项（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，中国电建与中电建建筑将向南国置业或其下属公司承担连带赔偿责任。

基于上述合规证明及中国电建、中电建建筑分别出具的《承诺函》，电建地产的说明，上述公司未因超越资质进行开发建设的情形被责令整改、立案调查或被行政处罚的情形，该等事项已由交易对方确认在给上市公司造成损失时的责任划分及赔偿安排，不会对上市公司的利益造成实质性损害。

（三）对外担保情况

电建地产按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足已偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述抵押贷款担保和关联担保情况外，截至本报告书签署日，电建地产不存在对外担保的情形。

（四）主要负债及或有负债情况

1、主要负债情况

2020 年 3 月末，电建地产的负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	
	金额	占比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债		
短期借款	349,700.00	2.86%
应付票据	3,486.40	0.03%
应付账款	649,119.06	5.30%
预收款项	5,630.67	0.05%
合同负债	2,785,175.19	22.75%
应付职工薪酬	2,140.16	0.02%
应交税费	261,113.65	2.13%
其他应付款	1,975,538.23	16.14%
其中：应付利息	40,790.16	0.33%
应付股利	86,930.15	0.71%
一年内到期的非流动负债	1,011,076.94	8.26%
其他流动负债	321,767.35	2.63%
流动负债合计	**7,364,747.66**	**60.15%**
非流动负债		
长期借款	3,216,838.71	26.27%
应付债券	1,205,148.06	9.84%
长期应付款	451,940.00	3.69%
预计负债	986.92	0.01%
其他非流动负债	3,519.91	0.03%
非流动负债合计	**4,878,433.59**	**39.85%**
负债合计	**12,243,181.25**	**100.00%**

2020 年 3 月末，标的公司的负债总额为 12,243,181.25 万元。负债结构方面，2020 年 3 月末，标的公司流动负债为 7,364,747.66 万元，占负债总额的比例为 60.15%，主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债为 4,878,433.59 万元，占负债总额的比例为 39.85%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

电建地产主要负债情况具体参见本报告书“第十一章 管理层讨论与分析”之“三、被吸收合并方财务状况及盈利能力分析”之“（一）电建地产财务状况分析”之“2、负债结构及变动分析”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、或有负债情况

截至 2020 年 3 月末，电建地产不存在或有负债。

四、本次股权转让涉及的其他股东同意的情况

本次吸收合并的对象为电建地产，中国电建及中电建建筑公司为电建地产全部股东，本次吸收合并交易不存在需要其他股东同意的情况。

五、最近三年与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

（一）最近三年交易、增资、改制情况

1、2018 年 10 月，股权转让并增资至 800,000 万元

2018 年 10 月，电建地产股东新能源公司将其持有的电建地产 5.1%股权转让给中国电建，转让价格以 2017 年度审计报告确认的净资产值为基础确定，同时中国电建向电建地产增资 100,000 万元，增资以 2017 年度审计报告为基础确定公司资本及股权比例，电建地产注册资本增加至 800,000 万元，电建地产就本次股权转让及增资履行的法律程序如下：

2018 年 3 月 5 日，中国电建向电建地产下发“中电建股财管[2018]25 号”《关于核定电建地产公司“十三五”规划期间资本金规模及给予货币增资的批复》，中国电建根据其第四十九次党委常委会和第五十九次总经理办公会决议，同意电建地产增资至 900,000 万元，采取分步实施方式注入。

2018 年 5 月 11 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意股东新能源公司将其持有的公司 5.1%股权转让给中国电建；同意公司注册资本增加至 800,000 万元，新增注册资本 100,000 万元均由中国电建出资。

同日，新能源公司与中国电建签署《转让协议》，约定新能源公司将其持有的电建地产 5.1%股权转让给中国电建。

2018 年 10 月 25 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》，就本次股权转让及增资完成了工商变更程序。

本次股权转让及增资完成后，电建地产的股权结构如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国电建	730,000	91.25
2	电建建筑	70,000	8.75
合计		800,000	100

2、2019 年 5 月，增资至 900,000 万元

2019 年 5 月，电建地产增加注册资本金至 900,000 万元，其中中国电建增资 91,250 万元，电建建筑增资 8,750 万元，电建地产就本次增资履行的法律程序如下：

2019 年 4 月 15 日，中国电建向电建地产下发“中电建股财管[2019]19 号”《关于对电建地产公司现金增资及未分配利润转增资本的批复》，中国电建根据“中电建股财管[2018]25 号”《关于核定电建地产公司“十三五”规划期间资本金规模及给予货币增资的批复》文件精神，同意电建地产增资至 900,000 万元。

2019 年 5 月 5 日，电建地产召开股东会并通过决议，同意公司注册资本增加至 900,000 万元，其中中国电建增资 91,250 万元，电建建筑增资 8,750 万元。

2019 年 5 月 15 日，电建地产取得了北京市工商行政管理局海淀分局核发的《营业执照》，就本次增资完成了工商变更程序。

本次增资完成后，电建地产的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	中国电建	821,250	91.25
2	电建建筑	78,750	8.75
合计		900,000	100

（二）最近三年资产评估情况

电建地产最近三年不存在资产评估情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、土地使用权、矿业权等资源类权利的权属证书取得、开发或开采条件及费用缴纳情况

电建地产及其控股子公司（不包括上市公司及其控股子公司）不涉及矿业权等资源类权利；电建地产及其控股子公司（不包括上市公司及其控股子公司）的土地情况请参见本章“三、资产权属、经营资质、对外担保、主要负债或有负债情况”之“（一）资产权属”之“1、自有土地”。

七、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等报批情况

本次交易拟注入资产为电建地产 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

八、许可他人使用自有资产或者被许可他人使用资产的情况

电建地产及其控股子公司（不含上市公司及其控股子公司）不存在许可他人使用自有资产或被许可使用他人资产的情况。

九、债权债务转移情况

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	金额（万元）
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
流动负债合计	**3,143,532.38**
长期借款	784,999.00
应付债券	987,319.63
长期应付款	372,600.00
非流动负债合计	**2,144,918.63**
负债合计	**5,288,451.01**

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，已采用召开债权持有人会议、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
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
流动负债合计	**694,731.02**
长期借款	450,000.00
应付债券	217,668.08
非流动负债合计	**667,668.08**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	金额（万元）
负债合计	**1,362,399.09**

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，采用召开债权持有人会议、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、主营业务发展情况

电建地产最近三年的主营业务具体情况参见本报告书“第五章 交易标的业务与技术”。

十一、出资瑕疵或影响被合并方合法存续的情况

电建地产自成立以来，其历次股权变更均依法向工商行政管理部门等主管机关提出申请并办理了变更登记等手续，电建集团已出具相关确认文件，认为电建地产历次股权变动情况合法、有效。截至本报告书签署日，电建地产不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

十二、经营合法合规性说明

（一）报告期内受到行政和刑事处罚情况

电建地产及其合并报表范围内的子公司报告期内不存在受到刑事处罚的情况，其受到罚款的行政处罚情况如下：

序号	公司名称	处罚决定书文号	主管机关	处罚内容	处罚机关专项证明内容
1	成都洺悦	天成管监管工商处字[2019]清吊2号	天府新区成都管委会城市管理和市场监管局	吊销营业执照	吊销被依法撤销，截止目前，成都洺悦房地产开发有限公司没有违反我局相关法律法规而受到的处罚
2	南京泷茂	宁综法建[2019]002027号	南京市建邺区城管局	罚款30,000元	上述违法事项情节一般，不属于重大违法行为
3	成都金洺华府	龙综罚字[2019]第1701号	成都市龙泉驿区综合行政执法局	罚款50,000元	成都金洺华府房地产开发有限公司违法行为整改积极，未造成严重社会影响；前述违法行为不构成重大违法行为
4	河南泛悦	中地税罚[2018]152号	郑州市中原区地方税务局	罚款3,050元	前述违法行为未造成严重社会影响；不构成重大违法行为，不属于重大行政处罚
5	中电建五兴物业管理有限公	乐高公（消）行罚决字[2019]0028号	乐山市高新区公安消防大队	罚款5,000元	前述违法行为情节轻微，未造成严重社会影响；不构成重大

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	处罚决定书文号	主管机关	处罚内容	处罚机关专项证明内容
	司				违法行为，不属于重大行政处罚
6	中电建五兴物业管理有限公司绵阳分公司	绵国税直简罚[2018]81 号	绵阳市国家税务局直属税务分局	罚款 200 元	前述违法行为情节轻微，未造成严重社会影响；不构成重大违法行为，不属于重大行政处罚
7	山东洺悦	济文旅执罚字[2019]第 003 号	济南市文化和旅游局	罚款 200,000 元	鉴于山东洺悦能按照要求停止施工、保护现场，主动减轻违法行为危害后果，积极进行整改，我局按照相关法律法规规定，在自由裁量范围内对山东洺悦的前述违法行为给予了从轻处罚
8	南京泓通	宁综法雨[2019]B00013 号	南京市雨花台区综合行政执法局	罚款 273,440 元	违法行为情节一般，已采取措施自行纠正违法行为，自觉履行行政处罚决定，缴纳罚款
9		宁综法雨[2020]040007 号		罚款 25,000 元	违法行为情节一般，已采取措施自行纠正违法行为，自觉履行行政处罚决定，缴纳罚款
10		宁综法雨[2020]040008 号		罚款 35,000 元	违法行为情节一般，已采取措施自行纠正违法行为，自觉履行行政处罚决定，缴纳罚款
11		雨市监罚[2019]2035 号	南京市雨花台区市场监管局	罚款 50,000 元	南京泓通主观无违法故意，案发后主动进行纠正，我局依法予以减轻处罚
12	天津褐石	（2019）津南统法处字第 1 号	天津市津南区统计局	罚款 10,000 元	—
13	海赋丰业	京建法罚(市)字[2018]第 010532 号	北京市住房和城乡建设委员会	罚款 20,000 元	—
14	中电建物业管理有限公司上海分公司	沪监管闵处字（2019）第 122018009996 号	闵行区市场监督管理局	罚款 32,700 元	—
15	中电建物业管理有限公司北	门公（消）行罚决字[2018]0192 号	北京市公安局	罚款 5,000 元	—

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	处罚决定书文号	主管机关	处罚内容	处罚机关专项证明内容
	京门头沟分公司				
16	中电建物业管理有限公司北京海淀分公司	京海三税简罚[2019]6015914号	国家税务总局北京市海淀区税务局第三税务所	罚款 20 元	—
17	北京电建金地华宸物业管理有限公司	京门一税简罚[2018]252 号	国家税务总局北京市门头沟税务局第一税务所	罚款 200 元	—

如上表所述，第 1 项行政处罚已经被依法撤销；第 2-6 项行政处罚已取得主管部门出具的证明，确认该等违法行为不属于重大违法行为；第 7-11 项已取得主管部门出具的证明，确认相关公司违法行为一般，予以从轻或减轻处罚。标的公司第 7 项至第 17 项行政处罚情况如下：

（1）山东洺悦行政处罚情况

2019 年 8 月，山东洺悦因未经考古调查、勘探，擅自进行占地二万平方米以上的大型基本建设工程被济南市文化和旅游局处以 200,000 元罚款的行政处罚。根据济南市文化和旅游局出具的《行政处罚决定书》[（济）文旅执罚字（2019）第 003 号]、《山东省文物保护条例》、《山东省文物局行政处罚裁量基准》等文件及法律、法规，山东洺悦在执法检查期间能够按照要求停止施工、保护现场、主动减轻违法行为危害后果，具有从轻处罚情形，且山东洺悦的违法行为属于情节较轻的第二阶次的违法行为。山东洺悦该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（2）南京泓通行政处罚情况

①罚款 273,440 元的行政处罚

2019 年 4 月，南京泓通因在未取得施工许可手续、工程质量监督手续及安全监督备案手续的情况下擅自施工被南京市雨花台区综合行政执法局处以 273,440 元罚款的行政处罚。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据南京市雨花台区综合行政执法局出具的《行政处罚决定书》[宁综法雨（2019）B00013 号]、《南京泓通置业有限公司处罚、整改情况说明》及《建设工程质量管理条例》、《南京市建设工程施工现场管理办法》等文件及法律、法规，南京泓通的违法行为情节及社会危害后果一般，属于可以补办相关施工手续的情形，相关罚款处罚为按照中等标准或最低标准进行的处罚。南京泓通该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

②罚款 25,000 元的行政处罚和罚款 35,000 元的行政处罚

2020 年 3 月，南京泓通因未经验线擅自开工的违法行为分别被南京市雨花台区综合行政执法局处以 25,000 元罚款及 35,000 元罚款的处罚，鉴于该等罚款金额相对较小，且南京市雨花台区综合行政执法局已出具《南京泓通置业有限公司处罚、整改情况说明》，认为南京泓通违法行为情节一般。南京泓通该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

③罚款 50, 000 元的行政处罚

2019 年 9 月，南京泓通因发布虚假广告被南京市雨花台区市场监督管理局处以 50,000 元罚款的行政处罚。根据南京市雨花台区市场监督管理局出具的《行政处罚决定书》[雨市监罚（2019）2035 号]、《情况说明》、《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国行政处罚法》等文件及法律、法规，南京泓通主观无违法故意，案发后主动纠正、减轻违法后果，主管部门已减轻处罚。南京泓通该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（3）天津褐石行政处罚处罚情况

2019 年 1 月，天津褐石因未按规定时间上报 2018 年 9 月统计报表被天津市津南区统计局处以 10,000 元罚款的行政处罚。根据《中华人民共和国统计法》、《天津市统计行政处罚实施办法》、《天津市统计行政处罚裁量实施细则》等相关法律、法规的规定，天津褐石受到的行政处罚属于较低标准的处罚，且该违法行为未造成严重社会影响，罚款金额相对较小。天津褐石该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（4）海赋丰业行政处罚情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 4 月，海赋丰业因未在销售场所明示所售房屋的绿色建筑星级等建筑等建筑节能信息，未履行相关信息告知义务，被北京市住房和城乡建设委员会处以 20,000 元罚款的行政处罚。根据北京市住房和城乡建设委员会出具的《行政处罚决定书》[京建法罚（市）字（2018）第 010532 号]、《北京市民用建筑节能管理办法》等文件及法律、法规，海赋丰业受到的行政处罚属于一般标准的处罚，且罚款金额相对较小。海赋丰业该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（5）中电建物业管理有限公司上海分公司行政处罚情况

2019 年 1 月，中电建物业管理有限公司上海分公司因未按期进行电梯年检被上海市闵行区市场监督管理局处以 32,700 元罚款的行政处罚。根据上海市闵行区市场监督管理局出具的《行政处罚决定书》[沪监管闵处字（2019）第 122018009996 号]、《中华人民共和国特种设备安全法》、《上海市技术监督管理局关于发布违反<特种设备安全法>行政处罚裁量基数的通知》等文件及法律、法规，中电建物业管理有限公司上海分公司该项违法行为属于情节较轻的违法行为，受到的行政处罚属于较低标准的处罚。中电建物业管理有限公司上海分公司该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（6）中电建物业管理有限公司北京门头沟分公司行政处罚情况

2018 年 8 月，中电建物业管理有限公司北京门头沟分公司因消防设施、器材未保持完好、有效，被北京市公安局处以 5,000 元罚款的行政处罚。根据《中华人民共和国消防法》、《关于对部分消防安全违法行为实施行政处罚的裁量指导意见》等相关法律、法规，中电建物业管理有限公司北京门头沟分公司该项违法行为属于情节较轻的违法行为，受到的行政处罚属于较低标准的处罚。中电建物业管理有限公司北京门头沟分公司该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（7）中电建物业管理有限公司北京海淀分公司行政处罚情况

2019 年 12 月，中电建物业管理有限公司北京海淀分公司因丢失发票被国家税务总局北京市海淀区税务局第三税务所处以 20 元罚款的行政处罚，根据《中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华人民共和国发票管理办法》的相关规定，中电建物业管理有限公司北京海淀分公司该项违法行为属于情节较轻的违法行为，且罚款金额相对较低。中电建物业管理有限公司北京海淀分公司该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

（8）北京电建金地华宸物业管理有限公司行政处罚情况

2018 年 12 月，北京电建金地华宸物业管理有限公司因未按期进行申报企业所得税被国家税务总局北京市门头沟区税务局第一税务所处以 200 元罚款的行政处罚，根据《中华人民共和国税收征收管理法》的相关规定，北京电建金地华宸物业管理有限公司该项违法行为属于情节较轻的违法行为，且罚款金额相对较低。北京电建金地华宸物业管理有限公司该项违法行为不会对本次交易构成实质障碍。

针对上述公司存在的行政处罚问题，中国电建、中电建建筑分别出具承诺函，承诺对于因电建地产及其下属公司过户至南国置业之日前发生的事项（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，中国电建与中电建建筑将向南国置业或其下属公司承担连带赔偿责任。该等事项已由交易对方确认在给上市公司造成损失时的责任划分及赔偿安排，不会对上市公司的利益造成实质性损害，不会对本次交易构成实质障碍。

根据电建地产及其合并报表范围内的子公司所在地主管市场监督管理局、税务局、自然资源局、住房和城乡建设保障局、人力资源和社会保障局、住房和公积金管理中心等主管部门出具的证明，除上述行政处罚外，电建地产及其子公司报告期内不存在受到其他行政处罚的情形。

（二）未决诉讼、仲裁情况

1、相关诉讼的具体情况

截至本报告书签署日，电建地产及其合并报表范围内的子公司争议标的在 500 万元以上的诉讼、仲裁情况如下：

（1）电建贵阳诉讼事项

①电建贵阳观府壹号一组团诉讼事项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

电建贵阳观府壹号项目在销售一组团一期 35-44 栋房屋时约定电建贵阳应于 2017 年 1 月 31 日前取得涉案商品房所有权初始登记，并将办理涉案商品房转移登记的有关文书交付给买受人。但电建贵阳实际上于 2019 年 3 月 28 日才取得一组团涉案房屋商品房所有权初始登记，导致对 608 户涉案房屋业主逾期办证。根据商品房买卖合同约定，电建贵阳应自逾期办证之日起至实际交付办理商品房转移登记有关文书之日止承担逾期办证违约金。截至 2020 年 8 月 19 日，观府壹号项目一组团的诉讼情况如下：

观府壹号项目一组团案件有 171 个案件已经取得了一审判决书，该批次案件电建贵阳已经全部提起上诉。其中，二审法院通过调解结案 169 起，根据调解书电建贵阳需赔偿的金额为 9,429,200 元；另有 2 个案件二审法院已作出生效判决，根据判决书电建贵阳需赔偿的金额为 95,331.058 元，电建贵阳针对其中 1 起案件提起再审。

观府壹号项目一组团案件有 8 个案件已经由一审法院调解结案，根据调解书电建贵阳需赔偿的金额为 830,972.59 元。

观府壹号项目一组团案件有 195 个案件仍在一审审理中。根据原告起诉状，原告申请电建贵阳赔偿的金额约为 12,577,336.71 元。

截至 2020 年 3 月 31 日，电建地产已对于电建贵阳观府壹号一组团诉讼事项计提预计负债 9,731,557.95 万元。

②电建贵阳观府壹号四组团诉讼事项

观府壹号项目在销售四组团涉案房屋时，约定电建贵阳应于 2018 年 12 月 31 日交付房屋，但实际上电建贵阳于 2019 年 4 月 11 日才满足交房条件。另外，部分业主提出电建贵阳交付的房屋存在电梯载重、楼梯扶手、小区路面不符合《商品房买卖合同》约定的情形。截至 2020 年 8 月 19 日，观府壹号项目四组团的诉讼情况如下：

观府壹号项目四组团案件有 60 个案件已经取得一审判决书，根据判决书电建贵阳需赔偿的金额为 1,075,339.421 元。其中 49 个案件电建贵阳已经履行了

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

判决书项下的赔偿义务，6 个案件的赔付正在办理中，另外 5 个案件已经电建贵阳已提起上诉、二审法院仍在审理中。

观府壹号项目四组团案件有 126 个案件正在一审审理中，尚未取得判决，根据原告起诉状，原告申请电建贵阳赔偿的金额约为 2,015,863 元。

2、涉及诉讼对本次交易及作价的影响

针对上述标的资产涉诉事项，交易各方在《吸收合并协议》中作出明确约定：“除评估基准日已经相应计提的减值准备或预计负债金额外，若因电建地产及其下属子公司因评估基准日前发生的或因评估基准日前存在的事由而提起的诉讼及/或仲裁事项的终审结果及其执行给作为诉讼或仲裁当事人的电建地产及下属子公司造成重大损失的，应由中国电建及中电建建筑互相承担连带赔偿责任。”中国电建、中电建建筑分别出具承诺函，对于因电建地产及其下属子公司过户至南国置业之日前发生的事项（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）在交割日后对电建地产南国置业及其下属公司造成的损失，中国电建与中电建建筑将向南国置业电建地产或其下属公司承担连带赔偿责任。此外，上述未决诉讼事项涉及的诉讼标的额或者（电建地产子公司即使败诉后）金额均相对较小。上述尚未了结的诉讼、仲裁事项不会对电建地产的持续经营造成重大不利影响，不会对本次交易构成实质性障碍。

截至本报告书签署日，电建地产及其下属公司除已披露的诉讼情况外，不存在其他尚未的影响本次重组的重大诉讼、仲裁或者行政处罚案件。

十三、非经营性资金占用情况

截至 2020 年 3 月 31 日，电建地产被电建集团及其控制的关联方非经营性资金占用的情况如下表：

序号	单位名称	金额（万元）	款项性质	截至报告书签署日清理进展
1	杭州泷悦置业有限公司	17,000.00	委托贷款	已偿还
2	郑州悦宸置业有限公司	12,000.00	往来款	已偿还
3	郑州悦宸置业有限公司	10,000.00	委托贷款	已偿还

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	7,074.40	往来款	已偿还
5	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	3,433.43	往来款	已偿还
6	中国水利水电第五工程局有限公司	1,150.42	其他	已偿还
7	中国水利水电第五工程局有限公司	394.47	其他	已偿还
8	中电建建筑集团有限公司	136.01	代收代垫款	已偿还
9	中国水利水电第五工程局有限公司	49.40	其他	已偿还
10	中国水利水电第七工程局有限公司	33.80	代收代垫款	已偿还
11	杭州泛悦置业有限公司	16.17	代收代垫款	已偿还
12	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	8.55	代收代垫款	已偿还
13	佛山泛澴置业有限公司	6.07	代收代垫款	已偿还
14	佛山泛澴置业有限公司	4.75	代收代垫款	已偿还
15	中国水利水电第八工程局有限公司	4.69	代收代垫款	已偿还
16	佛山泛澴置业有限公司	2.77	代收代垫款	已偿还
17	中国电建地产集团抚顺有限公司	0.98	代收代垫款	已偿还
18	郑州悦宸置业有限公司	0.04	代收代垫款	已偿还
19	天津金地风华房地产开发有限公司	238,158.00	往来款	已偿还
20	郑州悦宸置业有限公司	112,500.00	委托贷款	已偿还
21	杭州泷悦置业有限公司	95,457.28	往来款	已偿还
22	杭州泛悦置业有限公司	81,179.00	委托贷款	已偿还
23	中国电建地产集团抚顺有限公司	37,490.96	往来款	已偿还
24	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	19,353.77	往来款	已偿还
25	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	8,371.69	往来款	已偿还
26	佛山泛澴置业有限公司	6,907.47	往来款	已偿还
27	郑州悦宸置业有限公司	4,720.40	往来款	已偿还
28	中电建成都铁塔有限公司	4,013.31	其他保证金	已偿还
29	中国水利水电第三工程有限公司安康分部	3,000.00	往来款	已偿还

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

30	杭州泛悦置业有限公司	2,225.19	往来款	已偿还
31	中国水电基础局有限公司	707.15	股权收购款	已偿还
32	中国水利水电第十四工程局有限公司	444.51	代收代垫款	已偿还
33	水电五局机电物资公司机电物资中心	0.78	其他	已偿还
合计		**665,845.46**		

截至本报告书签署日，上述被电建集团及其控制的关联方占用的非经营性资金已全部清偿。

综上，截至本报告书签署日，上市公司和电建地产不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的关联方占用的情形。本次交易完成后，上市公司不会因本次交易导致资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的关联方占用的情形。

十四、本次吸收合并交易涉及的职工安置情况

本次吸收合并完成后，电建地产在交割日的全体在册员工（包括电建地产本部及其分支机构在册员工）均将由南国置业全部接收，该等在册员工的劳动合同由南国置业或其下属子公司继续履行。电建地产与其全部员工之间的所有权利和义务，均将自交割日起由南国置业或其下属子公司享有和承担。

截至本报告书签署日，电建地产及南国置业均已召开职工代表大会，审议通过了本次吸收合并交易涉及的职工安置方案。

十五、主要财务指标

单位：元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	148,299,971,009.58	142,640,178,664.05	121,935,364,025.28
负债总额	122,431,812,487.03	118,553,415,742.18	101,725,567,903.09
所有者权益	25,868,158,522.55	24,086,762,921.87	20,209,796,122.19
归属于母公司股东权益	14,622,964,778.44	12,984,284,637.20	12,856,729,328.72
资产负债率	82.56%	83.11%	83.43%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	3,151,242,734.98	23,631,202,952.53	20,114,756,367.50
利润总额	30,043,820.14	1,707,610,890.37	1,771,081,631.33
净利润	-145,309,518.65	931,350,661.55	1,304,101,591.35
扣除非经常性损益的净利润	-164,304,226.19	466,665,980.17	906,975,623.59
归属于母公司股东的净利润	38,589,418.40	360,836,144.88	783,490,895.41
经营活动产生现金流量净额	-432,111,732.60	-14,780,831,439.62	2,593,313,880.19
投资活动产生现金流量净额	-2,809,547,644.86	-3,296,548,324.24	-5,703,685,871.53
筹资活动产生现金流量净额	6,948,579,639.49	14,546,206,208.25	4,277,441,366.46

注：上述财务数据已经天职国际审计。

十六、被吸收合并方会计政策及会计处理情况

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、收入确认原则和计量方法（适用于 2018 年、2019 年）

（1）销售商品收入的确认方法

电建地产已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

（2）提供劳务收入的确认方法

电建地产在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。电建地产采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定项目完工进度。

电建地产在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

况处理：

1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

2）已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入的确认方法

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。

利息收入金额，按照他人使用电建地产货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）房地产公司各类业务收入的确认方法

1）开发产品：已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2）分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、收入确认原则和计量方法（适用于 2020 年 1 月 1 日以后）

（1）收入的确认

电建地产的收入主要来源于房地产开发业务、物业及酒店服务、园林工程等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

电建地产在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

（2）电建地产依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

1）电建地产满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在电建地产履约的同时即取得并消耗电建地产履约所带来的经济利益。

②客户能够控制电建地产履约过程中在建的资产。

③电建地产履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且电建地产在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，电建地产在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。电建地产考虑商品的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。

2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，电建地产在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，电建地产考虑下列迹象：

①电建地产就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②电建地产已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③电建地产已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④电建地产已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

对于房地产开发业务，电建地产在将相关开发产品的控制权转移给客户时确认收入。

（3）收入的计量

电建地产应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，电建地产考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

1）可变对价

电建地产按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，电建地产应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

3）非现金对价

客户支付非现金对价的，电建地产按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，电建地产参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（4）合同成本

1）合同取得成本

电建地产为取得合同而发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。电建地产为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2）合同履约成本

电建地产为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；

②该成本增加了电建地产未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

3）与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

4）与合同成本有关的资产的减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①电建地产因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二）会计政策和会计估计与同行业之间的差异及对标的公司利润的影响

电建地产重要会计政策和会计估计与同行业之间不存在较大差异。

（三）财务报表编制基础

1、编制基础

电建集团第一届党委常务委员会第一百一十三次会议审议通过了《电建地产资产剥离方案》（以下简称“剥离方案”），根据剥离方案，将原纳入电建地产合并范围的北京飞悦临空科技产业发展有限公司（以下简称“飞悦临空”）、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司（以下简称“西藏林芝”）、杭州泛悦置业有限公司（以下简称“杭州泛悦”）、杭州泷悦置业有限公司（以下简称“杭州泷悦”）、郑州悦宸置业有限公司（以下简称“郑州悦宸”）、中国电建地产集团抚顺有限公司（抚顺公司）、佛山泛澴置业有限公司（以下简称“佛山泛澴”）及天津中惠房地产信息咨询有限公司（以下简称“天津中惠”）共计 7 家子公司，1 家联营企业予以转让，不纳入本次重组范围。经电建地产总经理办公会第 16 次会议审议通过了修改《中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司章程》的决议，以获取控制权的方式将昆明公司纳入本次重组范围中。

根据以上决议，本模拟财务报表的编制以电建地产历史财务报表为基础，假设电建地产转让郑州悦宸、西藏林芝、杭州泷悦、杭州泛悦、抚顺公司、佛山泛澴、飞悦临空及天津中惠之交易于 2018 年 1 月 1 日前或公司成立之日已完成，郑州悦宸、西藏林芝、杭州泷悦、杭州泛悦、抚顺公司、佛山泛澴及飞悦临空自 2018 年 1 月 1 日或公司成立之日起不纳入模拟财务报表的合并范围，天津中惠自 2018 年 1 月 1 日起不作为电建地产联营企业。同时假设昆明公司于 2018 年转让部分股权后未丧失控制权，仍纳入合并范围。上述由于剥离公司而产生的股权转让款计入其他应收款中。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除上述的特定事项外，本模拟财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释及其他相关规定编制。

（二）持续经营

电建地产不存在导致对报告期末起 12 个月的持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，模拟财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（四）确定合并报表时的重大判断和假设

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围应以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

电建地产以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。电建地产编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如果子公司所采用的会计政策、会计期间与电建地产母公司不一致的，按照电建地产母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照电建地产母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

电建地产在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

电建地产在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

电建地产在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（五）合并报表范围及变化

1、非同一控制下企业合并

报告期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的净利润
武汉临江悦城房地产开发有限公司	2018 年 4 月 19 日	46,695.36	80.00	收购	2018 年 4 月 19 日	完成产权移交	-181.30
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2019 年 8 月 1 日	37,511.40	80.00	收购	2019 年 8 月 2 日	完成产权交易	-85.94

注 1：2018 年 1 月，电建地产下属子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所以公开竞拍的方式取得武汉临江悦城房地产开发有限公司 80.00%的股权，支付股权收购款及交易费共计 46,695.36 万元（其中股权转让款 45,960.00 万元、交易手续费 735.36 万元），

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述款项已于 2018 年 2 月 11 日支付完毕，2018 年 4 月 19 日公司与转让方武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司办理完成产权移交手续。

注 2：2019 年 6 月，电建地产下属子公司武汉明涛房地产有限公司通过北京产权交易所以公开竞拍的方式取得武汉临江荣城房地产开发有限公司 80.00%的股权，支付股权收购款及交易费共计 37,511.40 万元（其中股权转让款 37,140.00 万元、交易手续费 371.40 万元），上述款项已于 2019 年 7 月 1 日支付完毕，2019 年 8 月 2 日公司与转让方武汉市新洲公路工程建设有限公司办理完成产权移交手续。

2、同一控制下企业合并

无。

3、反向购买

无。

4、处置子公司

单位：万元

被购买方名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	2,683.33	35.00	转让	2018 年 6 月	丧失控制权
河南中新置业有限公司	7,025.00	35.00	转让	2019 年 10 月	丧失控制权

5、其他原因的合并范围变动

（1）报告期新设成立增加的子公司

1）2020 年 1-3 月新设成立增加的子公司

公司名称	增加原因	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权比例（%）
上海泷临置业有限公司	设立	上海	10,000.00	100.00	100.00

2）2019 年度新设成立增加的子公司

公司名称	增加原因	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北京泛悦产业投资有限责任公司	设立	北京	10,000.00	100.00	100.00
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	设立	西安	100,000.00	60.00	60.00
广州洺悦置业有限公司	设立	广州	10,000.00	70.00	70.00
郑州悦恒置业有限公司	设立	郑州	10,000.00	85.00	85.00
北京泷润置业有限公司	设立	北京	320,000.00	35.00	50.00
深圳洺悦房地产有限公司	设立	深圳	1,020.00	100.00	100.00
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	设立	重庆	10,000.00	66.00	66.00
长沙天海易企业管理有限公司	设立	长沙	130,000.00	51.00	51.00
厦门兆祁云房地产开发有限公司	设立	厦门	130,000.00	100.00	100.00
长沙兆泽房地产有限公司	设立	长沙	130,000.00	100.00	100.00

3）2018 年度新设成立增加的子公司

公司名称	增加原因	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权比例（%）
安康中电建置业有限公司	设立	安康	9,156.88	51.00	51.00
重庆澴悦房地产开发有限公司	设立	重庆	10,000.00	100.00	100.00
北京海赋丰业房地产开发有限公司	设立	北京	5,000.00	100.00	100.00
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	设立	成都	5,000.00	100.00	100.00
西安中电建置业有限公司	设立	西安	2,000.00	100.00	100.00
重庆六真房地产开发有限公司	设立	重庆	2,000.00	100.00	100.00
泛悦健康管理湖北有限公司	设立	襄阳	500.00	100.00	100.00
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	设立	武汉	2,000.00	75.00	75.00
武汉投悦房地产开	设立	武汉	2,000.00	100.00	100.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发有限公司					

（2）报告期注销减少的子公司

1）2020 年 1-3 月注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
泛悦健康管理湖北有限公司	注销	2020 年 1 月	湖北襄阳	500.00	100.00

2）2019 年度注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
襄阳佳宏房产投资有限公司	注销	2019 年 1 月	湖北襄阳	1,000.00	50.00
武汉荣业房地产有限公司	注销	2019 年 8 月	湖北武汉	5,000.00	50.00

3）2018 年度注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
武汉轻工业机械有限公司	合并注销	2018 年 6 月	湖北武汉	500.00	100.00
中国水电建设集团（抚顺）投资建设有限公司	注销	2018 年 12 月	辽宁抚顺	5,000.00	50.00

（六）报告期内资产转移剥离调整的原则、方法、具体情况及对被吸收合并方利润的影响

1、资产转移剥离调整的原则及方法

2020 年 5 月，为进一步提升电建地产盈利能力，中国电力建设集团有限公司第一届党委常务委员会第一百一十三次会议审议通过了《电建地产资产剥离方案》，将原纳入电建地产合并范围的北京飞悦临空科技产业发展有限公司、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司、杭州泛悦置业有限公司、杭州泷悦置业有限公司、郑州悦宸置业有限公司、中国电建地产集团抚顺有限公司、佛山泛澴置业有限公司及联营企业天津中惠房地产信息咨询有限公司共计 7 家子公司、1 家联营企业予以转让。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次资产剥离按《企业国有资产交易监督管理办法》及电建集团管理制度，采用非公开协议转让方式，采取经审计账面净资产作价（如经审计账面净资产为负则以 1 元为交易作价）或评估值作价，符合国有资产产权交易监管要求。本次资产剥离情况如下：

单位：万元

序号	收购方	收购标的	出售方	收购标的股权结构	定价依据	交易作价
1	中国水电基础局有限公司	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司 31%股权	电建地产	中国水电基础局有限公司持股 29%； 西藏旁多水利发电有限责任公司持股 20%； 西藏水利电力规划勘测设计研究院持股 12%； 西藏满拉水电厂持股 8%	对价为 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权评估值	707.15 万元
2	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	佛山泛澴置业有限公司 100%股权	电建地产	电建地产持股 100%	以 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权经审计净资产账面价值为依据	1 元
3	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	中国电建地产集团抚顺有限公司 60%股权	电建地产	电建地产持股 60%； 中国电建市政建设集团有限公司持股 40%	以 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权经审计净资产账面价值为依据	1 元
4	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	杭州泷悦置业有限公司 100%股权	上海海赋置业有限公司	上海海赋置业有限公司持股 100%	以 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权经审计净资产账面价值为依据	1.94 亿元
5	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	郑州悦宸置业有限公司 100%股权	郑州中电建文博置业有限公司	郑州中电建文博置业有限公司持股 100%	以 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权经审计净资产账面价值为依据	0.84 亿元
6	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	天津中惠房地产信息咨询有限公司 40%股权	北京海赋兴业房地产开发有限公司	北京海赋兴业房地产开发有限公司持股 40%； 金地（集团）天津投资发展有限公司持股 58.34%； 嘉兴稳投一号投资合伙企业（有限合伙）持股 1.66%	以 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权经审计净资产账面价值为依据	1 元
7	中国电建	北京飞悦临空科技产业发展有限公	电建地产	电建地产持股 100%	以 2019 年 12 月 31 日出售方所持有的标的股权经审计净资产账	1 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	收购方	收购标的	出售方	收购标的股权结构	定价依据	交易作价
		司 100%股权			面价值为依据	

2、剥离相关资产情况

截至本报告书签署日，电建地产已完成关于上述股权转让的工商变更登记。

3、资产转移剥离对被吸收合并方利润的影响

电建地产模拟财务报表的编制假设电建地产转让郑州悦宸、西藏林芝、杭州泷悦、杭州泛悦、抚顺公司、佛山泛澴、飞悦临空及天津中惠之交易于 2018 年 1 月 1 日前或公司成立之日已完成，郑州悦宸、杭州泷悦、杭州泛悦、抚顺公司、佛山泛澴及飞悦临空自 2018 年 1 月 1 日或公司成立之日起不纳入模拟财务报表的合并范围，天津中惠自 2018 年 1 月 1 日起不作为电建地产联营企业。上述资产转让以剥离公司账面值作价，不产生处置损益，对电建地产报告期利润无影响。

电建地产模拟财务报表的编制假设电建地产转让西藏林芝之交易于 2018 年 1 月 1 日前已完成，西藏林芝自 2018 年 1 月 1 日起不纳入模拟财务报表的合并范围，对电建地产报告期利润无影响。

（七）重大会计政策或会计估计与同行业上市公司的差异、报告期内的变更及对被合并方利润的影响

电建地产重大会计政策或会计估计与同行业上市公司不存在较大差异，也不存在按规定将要进行变更并对电建地产的利润产生重大影响的情况。

（八）行业特殊的会计处理政策

报告期内，电建地产不存在行业特殊的会计处理政策。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五章 交易标的业务与技术

一、主营业务概述

标的公司的经营范围为：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。

按照国务院国资委《关于公布中央企业主业（第三批）的通知》（国资发规划【2005】251 号），房地产开发经营被列为中国电力建设股份有限公司主业，由此中国电建成为被鼓励和支持发展房地产业务的 16 家中央企业之一。标的公司作为中国电建房地产开发业务的主要实施经营主体，负责房地产板块业务的开发、运营。

二、所处行业分析

标的公司主营业务主要涉及房地产行业内住宅地产及商业地产领域，以下将对住宅地产及商业地产行业进行介绍。

（一）行业性质与特点

1、住宅地产行业

住宅地产是指专供居住的房屋开发，包括别墅、公寓、职工宿舍、集体宿舍及学生宿舍等。住宅地产具有以下特点：

（1）周期性较强

住宅地产投资受国家宏观经济影响较大，与我国整个宏观经济的走势呈强正相关性，主要体现在住宅地产的开发与销售过程中。在宏观经济周期的上升阶段，住宅地产行业投资开发规模、市场供给需求都会相应增加，反之，则会出现住宅地产市场供给及需求萎缩，经营风险增大，投资规模下降的情况。

（2）政策敏感度高

住宅地产项目的开发规模、开发热度均与国家颁布的法规政策密切相关。近年来，由于国内房地产市场发展过热，中央及地方政府相继出台涉及土地管理、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信贷管理、税费管理等方面的宏观调控政策，推动房地产行业能够健康、有序、可持续地发展。相关政策的出台亦对住宅地产行业的发展趋势具有重要的导向作用。

（3）人口奠定需求基础

基于需求视角，中长期来看，考虑住宅地产居住功能，影响住宅地产需求的根本因素为人口，包括人口总量与人口结构。人口迁移、家庭规模小型化、适婚人口的增加都会显著增加房屋需求。以国内 2003-2013 年黄金十年为例：1962 年-1975 年为我国人口出生高峰期，根据置业规律，通常首次置业年龄在 28 岁左右，而改善置业年龄在 40 岁左右，以此推算婴儿潮出生人群，首次置业高峰为 1990 年到 2003 年，改善置业高峰为 2002 年到 2015 年；2003 年到 2013 年城镇化率由 40.50%提升到 53.70%，年均提升 1.33 个百分点；户均人口规模由 1990 年的 3.50 人下降到 2012 年的 2.86 人，全国总户数在 2004-2010 年持续保持 2%以上增速。婴儿潮、家庭规模小型化及快速城镇化购房需求释放为住宅地产规模扩大奠定基础。

（4）购买力形成真实需求

除人口因素影响，购买力对真实需求也有较大影响。除消费者本身的购房意愿，更重要的为其购房能力。即便人口增长停滞甚至负增长，但房价依然可能上涨甚至大涨，其背后原因在于居民购买力提升。影响购房能力的基本因素为收入增长，而收入增速又与经济增速高度相关。收入增长除了满足刚性住房需求外，还会导致改善性住房需求的增加，无论是居住面积还是质量均会随着收入增长而增长。从国内情况来看，1987-2019 年期间人均 GDP 由 1,123 元增长至 70,892 元、城镇居民人均可支配收入由 1,002 元增长至 42,359 元，年复合增速 13.83%、12.41%；同期商品房销售额由 110 亿元增长至 15 万亿元、销售均价由 408 元/平米增长至 8737 元/平米，年复合增速分别为 26.20%、10.40%。

2、商业地产行业

商业地产指用作商业用途，建造目的有别于以居住功能为主的居住地产及以工业生产为主的工业地产。狭义的商业地产通常指用于各种零售、餐饮、娱乐、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

休闲等生活服务类经营方式的不动产，如商场、购物中心、社区商业、步行街等；广义的商业地产除包括狭义的商业地产外，还包括写字楼、酒店式公寓、连锁酒店等具有商务属性的不动产。商业地产具有以下特点：

（1）投资属性强

商业地产具备不同于住宅地产的天然投资属性。开发商可通过出售、出租或自持自营商业地产等方式，获取租金、物业升值、现金流等多种收益。商业地产的现金流是稳定且长期的，根据租约情况，每年都会有现金回报。租金收入的高低受到多种因素的影响，如地段的繁华程度、建成后的经营管理、商业企业的品牌商誉等。除了长期稳定、逐年增长的现金流回报外，商业地产还能享受到资产升值的变现收益，每年的现金流收益可以再投资，且可能衍生附加收益。一般而言，随着附着在商业地产上的经营活动的开展，商业地产项目所在区域的人群聚集程度、营商环境、基础设施建设、居民生活水平将会有所提升和改善，直接推动商业地产投资价值的增加。

（2）经营方式多样

在同一宗商业地产中，投资人可以打造多样的商业经营方式，如办公楼出租、零售商业或配套餐饮、娱乐、金融等服务业。经营方式的多样性为投资人的资金投向和商业地产的目标群体带来了更多的发展可能性。

（3）区域关联性强

商业地产的规模、业态与所在区域经济发展状况、商业活力、人口结构、人群消费习惯具有较强的关联性。通常、人口密度越大、人均收入越高的区域，商业周期越短，商业地产发展环境越有利。此外，周边基础设施的完善程度也将对商业地产的入住率/出租率产生显著作用，直接影响商业地产的收益率与投资价值。

（4）资金回收灵活

商业地产可采取自营、租赁、售卖或几者相结合的商业模式。在自营模式下，开发商需找准项目定位，培育客源，依托地产项目开展如零售、酒店等商业服务；在租赁模式下，开发商通过签约租户收取租金，不参与或较少参与商业业态的营

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

运和管理，旨在通过提供土地和商业建筑获取长期稳定的收益；在售卖结合模式下，开发商通过销售商业地产快速获取开发利润，实现资金的高速回收与周转。由于商业地产盈利模式的多样化，相比住宅地产，商业地产的资金回收更为灵活。

（二）行业发展状况分析

1、住宅地产行业发展状况

我国城市化进程和人口结构变迁以及城镇居民数量的持续增长，奠定了我国住宅地产行业长期增长的基础。我国住宅地产行业的发展大致可分为以下几个阶段：

时间	发展情况
1987	我国首次提出建立房地产市场
1987-1998	逐步形成新建商品房买卖和存量房买卖、租赁市场
1998-2003	住房实物分配制度及各项税收优惠政策出台，房地产市场发展加快
2003-2008	住宅地产市场化程度不断提高，行业快速发展
2008	受全球金融危机影响，国内住宅地产市场景气程度下降
2009-2013	宏观经济回暖，政策宽松，住宅地产市场有所升温
2013-2015	住宅地产行业高速发展，监管及宏观调控政策逐步落地
2015-2018	多地出台限购措施，房贷利率上升，住宅地产市场逐步回归理性
2019-2020	中央经济工作会议召开，重申经济下行压力加大但是坚持房住不炒定位。政治局也明确表态“不将房地产作为短期刺激经济手段”

2017-2019 年，我国住宅地产总开发投资额基本平稳增长，具体情况如下：

单位：亿元，万平方米

统计项目	2017 年	2018 年	2019 年
住宅开发投资完成额	75,147.88	85,192.25	97,070.74
同比增幅	9.38%	13.37%	13.94%
住宅施工面积	536,443.96	569,986.66	627,673.42
同比增幅	2.90%	6.25%	10.12%
住宅新开工面积	128,097.78	153,352.57	167,463.43
同比增幅	10.51%	19.72%	9.20%
商品房住宅销售面积	144,788.77	147,929.42	150,144.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

同比增幅	5.27%	2.17%	1.50%
商品房住宅销售额	110,239.51	126,392.60	139,439.97
同比增幅	11.28%	14.65%	10.32%

数据来源：Wind

住宅地产行业是我国国民经济发展的重要经济增长点之一。宏观经济的稳定向好、调控政策的细化落地以及行业规范程度的提升，为我国住宅地产行业健康、稳定、理性发展奠定坚实基础。2020 年 5 月 22 日发布的《2020 年政府工作报告》中，住宅地产行业的相关表述为“深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。”

2、商业地产行业发展状况

随着中国经济的快速发展、中央商务区的崛起、人民生活水平的不断提高以及消费观念的转变，以购物中心、写字楼为主的商业地产被大量建造并投入使用。我国商业地产的发展大致可分为以下阶段：

时间	发展情况
1980-1995	港澳台地产商开始在我国境内投资兴建五星级酒店和高档写字楼
1995-1998	住房制度改革，城市旧城商业区改造为商业地产发展奠定基础
1998-2002	传统房地产开发商开始涉足商业地产领域，商业地产运营转变为独立、高利润的产业
2002-2005	部分城市商业地产供大于求，空置率居高不下，大量商业地产企业陷入困境
2005-2008	经济高速发展、外资外企进驻中国市场为商业地产发展注入新的动力；商业地产管理走向有序与成熟，商业中心服务的目标面临转向
2008	全球爆发金融危机，国内外投资者投资意愿下降导致商业地产需求量减少
2009-2018	我国经济从金融危机中缓慢复苏，受住宅调控影响，商业地产进入新一轮发展阶段，同时体验式场景消费、智慧 MALL 开始兴起
2019-2020	国务院发布《关于加快发展流通促进商业消费意见》，商务部等多部委及地方政府出台一系列提振消费政策措施，将升级改造步行街、促进夜间经济、发展首店经济等工作提上日程，进一步促进了商业地产的发展。

2017 年以来，我国商业地产总开发投资额略有波动下降趋势，具体情况如

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

下：

单位：亿元

统计项目	2017 年	2018 年	2019 年
总开发投资额	22,401.26	20,173.42	19,389.00
商业营业用房投资额	15,639.90	14,177.09	13,226.00
同比增幅	-1.25%	-9.35%	-6.71%
办公楼投资额	6,761.36	5,996.33	6,162.60
同比增幅	3.50%	-11.31%	2.77%

数据来源：Wind

2017 年以来，全国商业营业地产的施工面积以及新开发面积呈现波动，其原因与全国商业地产供需不平衡、行业政策紧缩有关，具体情况如下：

单位：万平方米

统计项目	2017 年	2018 年	2019 年
商业营业用房施工面积	105,232.50	102,629.22	100,389.49
同比增幅	0.63%	-2.47%	-2.18%
商业营业用房新开工面积	20,483.93	20,065.69	18,936.28
同比增幅	-8.21%	-2.04%	-5.63%
办公楼施工面积	36,014.62	35,842.23	37,251.82
同比增幅	2.81%	-0.48%	3.93%
办公楼新开工面积	6,139.66	6,049.04	7,083.59
同比增幅	-4.30%	-1.48%	17.10%

数据来源：Wind

目前我国商业地产增长有所放缓，但更注重发展的质量，未来商业地产行业具有持续发展的空间。购物中心、城市综合体、高端写字楼等业态将成为促进商业地产行业整体发展的坚实推力。

（三）行业发展趋势

1、住宅地产行业发展趋势

（1）住宅地产行业调控力度继续向纵深发展

国家政府对住宅地产行业的调控力度不断加大，对推动住宅地产行业规范、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

稳定发展具有重要指导作用。在供给端方面，对于供需紧张的一、二线城市，采取适当放宽土地供应的政策，以保证刚性需求；对于存量较多的三、四线城市，采取控制或禁止等措施，严格把关新增房地产用地的质与量。国务院于 2016 年 6 月颁布《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，允许商业用房或商业用地改建租赁住房，对缓解现有住宅地产供需矛盾提出有效的解决措施。随着各级、各地区宏观调控政策的细化与落地，住宅地产行业在未来一定时间内，仍将接受较为严格的监管和调控措施。

（2）强者恒强，住宅地产行业集中度不断提升

随着经济进入新常态，我国住宅地产行业发展也随之进入新常态。随着行业增速趋于平缓，区域市场细分、优质土地资源减少等因素影响，企业从激烈竞争逐步转向整合兼并，行业内并购重组加速，集中度不断上升。未来，资本实力强大并且运作规范的住宅地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。行业领导企业将逐渐明确定位，在细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。未来的行业格局可能在竞争态势、运营模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

（3）注重有效供给、城市差异化明显，长效机制与短期调控有效衔接，行业利润空间将逐步回归理性

住宅地产宏观调控政策的细化落地，限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节作用使得部分地区市场过热势头得到有效控制，商品住宅销售价格上涨势头放缓，市场规模理性扩张，城市差异化明显，未来将更加注重有效供给，随着长效机制与短期调控的有效衔接，住宅地产企业的盈利水平将在未来逐渐回归理性，行业利润空间将在合理区间内平稳运行。

2、商业地产行业发展趋势

（1）去库存基调下商业地产供需回暖，市场竞争下机遇与挑战并存

近年来，我国经济平稳向好、产业结构持续优化、金融、餐饮、零售、住宿等第三行业稳健发展，城镇化与区域经济一体化稳步推进，为商业地产长远发展奠定良好的宏观环境基础。土地市场供应方面，一线城市及二线热点城市商业地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产新开工面积降幅收窄，个别热点城市由降转增；三四线城市由于前期供应充足，去库存压力较大，新开工面积持续下降。土地市场需求方面，北京、上海、杭州、成都等一线城市及热点二线城市需求持续旺盛，商业地产出售率/出租率保持高位，部分二线城市出租均价等关键指标也已呈现上涨态势。

未来，商业地产开发将继续向一线及热点二线城市聚集，行业和市场集中度的提升将带来更加激烈的竞争。单一的运营模式、同质化的服务将无法在日益饱和商业地产行业脱颖而出。开发商只有努力提升管理水平、丰富业态模式，打造特色产品及品牌效应，才能把握行业新一轮发展中的机遇，实现市场拓展和产业升级，推动整个商业地产行业的发展。

（2）商业地产企业向轻资产转型

随着商业地产的运营管理由粗放转向精细，是否具备高水平的资产运营管理能力，能否提供优质的资产管理服务，成为地产租金收益和价值提升的关键。商业地产企业不再依赖于大规模投资商业地产开发项目，而逐渐转向通过输出运营管理、加强品牌建设、建立金融渠道、聚焦物业资产管理等方式，实现商业地产开发运营模式向轻资产管理模式的转变升级。专业的商业地产资产管理包括项目的定位规划管理、招商资源渠道管理、租户品牌管理、客户服务与卖场管理等。此外，地产公司积极寻求与金融结合、通过资产证券化、REITs、房地产信托等多种手段，加快资金周转速度、盘活存量资产、提高资金配置收益率。企业将通过强强联合实现优势互补、共赢发展，通过兼并收购完善商业不动产发展与布局。

（3）商业地产业态向差异化发展

我国经济进入“新常态”以来，中国消费市场和消费客群变化显著。随着人口结构变化、经济结构转型升级、新型城镇化的深入推进、房地产由“产销模式”向“资管模式”的转变、中产阶层群体的壮大、“新零售”概念的兴起、多元化的资本合作等这些新变化、新趋势的出现，都为商业地产提供更广阔的发展空间。更加注重对消费人群的分析，更加精准的产品服务定位成为未来商业发展的一大趋势。在电子商务繁荣的今天，实体商业更加关注于为顾客带来体验式消费及全方位的服务，打造符合消费者预期的购买场景，完善布局特色鲜明的商业空间，努力突破同质化竞争的壁垒，实现精准的目标人群定位和差异化的业态发展，以

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

满足消费者多元化、个性化的需求。

（四）影响行业发展的有利和不利因素

1、影响住宅地产行业的有利因素

我国住宅地产行业均属于资本密集型行业，因此高度依赖宏观经济的走势。2019 年我国国内生产总值 990,865 亿元，同比增长 6.10%，城市化进程稳步推进，商业地产行业也迎来高速发展时期。近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，部分三、四线城市住宅地产出现供大于求的情形，行业逐渐由爆发式繁荣回归理性与稳健发展。2018 年我国城镇化率为 59.60%，2019 年城镇化率上升至 60.60%，较 2018 年末提升 1 个百分点，呈现稳步提升状态。而我国城镇化水平距离发达国家或经济体 80%以上的城镇化率，则仍有相当一定距离。根据发达国家城镇化历程经验，当城镇化水平在 30%-70%之间时，住宅地产发展呈加速状态。因此长期来看，我国住宅地产行业仍会保持较稳定的增长势头。

住宅地产中期需求仍将维持较高水平。根据《国家人口发展规划（2016 年-2030 年）》预期发展目标，预计 2030 年全国总人口 14.50 亿、城镇化率 70%。2019 年国内城镇化率为 59.60%、城镇人均住宅建筑面积 39 平方米，8.30 亿城镇人口对应存量总建面 324.20 亿平米。假定 2030 年城镇人均建筑面积维持在 39 平方米，则 2030 年末存量建面为 395.90 亿平方米。假定 2018 年末存量住宅每年更新 2%，则对应 2019-2030 年合计存量更新建面为 77.80 亿平方米；则 2019-2030 年住宅新增存量及更新需求为 149.50 亿平方米，预计 2019-2030 年平均年需求为 12.50 亿平方米，仅次于 2016-2018 年，仍处于较高水平。

2020 年两会政府工作报告除了强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，文字中重新出现了“因城施策”这四个字，意味着在经济压力下，房地产调控适度的灵活，利好住宅地产行业。住宅地产行业相关表述延续稳定思路，并未提及在近年两会报告中出现的房地产税，也未强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。考虑到目前经济下行的压力和新冠疫情对宏观经济的影响，住宅地产行业的稳定发展对于宏观经济稳定健康发展有重要意义，短期内的政策将趋向于灵活和多样化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、影响住宅地产行业的不利因素

（1）行业调控趋紧

房地产行业受宏观政策的影响较大。近年来国家为控制房价过快上涨而推出的一系列宏观调控政策对房地产市场的发展起到了限制和约束作用。尤其是从2010 年开始实施的商品房限购政策，更是抑制了部分人群改善型和投资型购房需求，目前北上广深一线城市仍未放松限购。

（2）土地成本升高

住宅地产行业土地资源弹性较小、占用资金量较大，占用期较长，导致土地成本在房地产开发成本中占有较大比重。据国家统计局，2009 年至 2019 年，我国房地产开发企业土地成交价款从 8,206.71 亿元上涨至 14,709.28 亿元，年平均复合增长率分别为 6.01%。开发商对稀缺土地资源的争夺将一定程度上推高土地市场价格。未来，国内一线城市及热点二线城市土地成本的上升将直接推高行业准入门槛和项目开发成本，从而压缩行业利润。

（3）人口红利萎缩

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来人力成本具备一定的上升空间。2019 年我国大陆总人口 140,005 万人，自然增长率 3.34‰，相较于 21 世纪初 7‰以上的人口自然增长率回落明显。此外，我国人口老龄化日益严重，65 岁以上人口占总人口比例由 2002 年的 7.30%上升到 2019 年的 12.6%。与住宅地产行业相关的上游劳动密集型行业（如建筑施工）的人力成本增长，下游住宅消费人群的减少，将间接地压缩房地产行业利润空间。

（4）行业资金环境趋紧

住宅地产行业属于资金密集型行业，项目开发需要多种融资渠道。我国目前的房地产金融体系还不够完善，住宅地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和债券融资。通过企业上市、产业基金投资、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。由于住宅地产项目开发周期较长、资金需求大，有限的融资渠道依然是阻碍企业发展的重要因素。而防范金融风险将是未来三年的三大攻坚战之一，金融监管体制改革将进一步加强。特别是针对影子银行、地方政府隐性债务等突

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出问题，在十三五期间宏观杠杆率将得到有效控制。

3、影响商业地产行业的有利因素

（1）居民消费水平稳步上升

近年来，我国居民人均可支配收入持续增长，社会消费品零售总额稳步上升。2019 年，全国居民人均可支配收入 30,733 元，同比增长 8.9%；城镇居民人均可支配收入 39,244 元，同比增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 16,021 元，同比增长 9.6%；社会消费品零售总额达 411,649 亿元，同比上升 8.0%。我国城乡居民人均可支配收入水平不断提高，社会消费需求的扩大，消费水平的提升，一定程度上刺激了我国商业地产市场的繁荣，推动行业的蓬勃发展。

（2）产业结构调整

我国经济在高速发展的同时，产业结构也在发生转变。2019 年，我国第三产业增加值 534,233 亿元，同比增长 6.90%，占比为 51.60%。科技服务业、信息服务业、金融业、商贸业等行业的快速发展，为以办公楼为代表的商业地产带来持续扩张的需求。商业营业用房方面，我国进入经济“新常态”以来，消费市场和消费客群变化显著，推动消费增长的动力也将与过去完全不同。展望未来，随着人口结构变化、经济结构转型升级、新型城镇化的深入推进、中产阶层群体的壮大、“新零售”概念的兴起、多元化的资本合作等这些新变化、新趋势的出现，都将推动以商业营业用房、办公楼为代表的商业地产市场的整体发展。

4、影响商业地产行业的不利因素

（1）电子商务冲击

2019 年，中国电子商务市场规模持续引领全球，服务能力和应用水平进一步提高。中国网民规模已超过 9 亿人，互联网普及率达 64.50%；全国电子商务交易额达 34.81 万亿元，其中网上零售额 10.63 万亿元，同比增长 16.5%，实物商品网上零售额 8.52 万亿元，占社会消费品零售总额的比重上升到 20.70%；电子商务从业人员达 5,125.65 万人。随着网络购物、电子支付等科技逐渐渗透到日常生活，人们的消费习惯也在发生变化。电子商务由于其不受时间、空间的限制，也没有土地、人力成本附加到产品价格中，得到了众多消费者的青睐。越来越多

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的人群选择通过网络，而非传统的商业店铺进行消费和购物。电子商务的冲击导致传统商业地产模式的衰落，也间接促使商业地产项目向精细化、个性化方向发展，从而推动整个商业地产行业的转型与升级。长远看，电子商务不会取代传统零售业，实体零售仍将主导零售行业。在向下一代零售进化的过程中，商业地产将通过结合新技术带来的便捷性以及实体店无法替代的体验性，在快速变化的零售商业中争得一席之地并不断谋求发展。

（五）行业进入壁垒

1、土地资源壁垒

住宅地产及商业地产项目开发用地通常位于经济发展好、人口密度大、居民消费水平较高的地区，并充分考虑周边交通、基础设施的完善程度。因此，优质地块具有稀缺性，是进入行业的壁垒之一。作为地产开发的核心资源，地产项目开发受土地位置、区域影响较重。作为不可再生资源，城市优质土地资源已逐步完成转让和开发，土地稀缺性逐年升高，为获取优质地块的竞争愈演愈烈，新进入企业面临成本持续升高的压力，行业进入门槛逐步升高。

2、资金规模壁垒

住宅地产行业及商业地产行业均属于资金密集型行业，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发都需要占用房地产开发企业大量资金。地产开发项目资金回收周期较长，需要后期投入大量时间、人力和资金进行客源培育及品牌塑造。同时，激烈的竞争导致行业内必然产生优胜劣汰，开发企业需持续投入资金增加地产项目的竞争性。因此，行业新进企业需具备充足的资金、充沛的现金流以及较高的风险承受能力，行业进入门槛较高。

3、政策壁垒

我国《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营条件。在商业地产及住宅地产开发项目前，房地产公司需取得相应的资质证书，因此形成了一定的政策壁垒。行业调控政策持续收紧、城市商业用地及住宅用地规划的细分政策落地，将进一步提升商业地产及住宅地产行业的政策壁垒。

4、营运能力壁垒

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住宅地产企业除前期的项目开发之外，也需对后期的地产销售和物业管理具有配套能力。稳定的销售渠道有助于提升住宅地产项目推广和去化，高品质的物业管理有利于增加品牌知名度和项目美誉度。因此，住宅地产行业日趋综合化、精细化的运作模式对企业除项目开发外的配套服务营运能力提出越来越高的要求。

商业地产的经营开发模式日益综合化，单一的零售物业或写字楼租赁已无法支撑以城市商业综合体为代表的商业地产的运营。随着商业地产体量的增大、业务渠道的细分、管理模式的升级，对从业者的招商水平、营运水平及管理技能提出了更高的要求，专业营运人才的紧缺造成了商业地产的营运壁垒。

（六）与上下游行业的关系

1、与上游产业关系

住宅地产及商业地产的上游产业主要包括建筑行业、建材行业以及机械设备行业等，具体包括：商业地产设计阶段的建筑设计和结构设计企业；开发建设阶段涉及的建筑施工与基础设施配套建设企业、水泥、钢铁、玻璃等建筑材料企业、机械设备制造和设备租赁企业等。

2、与下游产业的关系

住宅地产行业的下游行业主要包括在房屋买卖、租赁过程中为房地产提供服务的代理商、经销商以及物业公司等。代理商与经销商以撮合客户交易、匹配住宅地产供给需求为主，提升了住宅地产交易市场的活跃性和流动性，降低市场信息不对称等障碍。物业管理是住宅地产综合开发的派生物，是住宅地产业务的延续。

商业地产可以带动下游诸多产业的发展，在项目招商期间可带动零售业、住宿业、餐饮服务等行业的发展；投入使用后可间接带动家电、家具、装饰行业的发展；而整个项目的开发、招商引资过程又通过资金融通推动金融服务业的发展，为零售店等租户提供服务的过程也带动了商业市场的繁荣。

（七）行业竞争分析及主要可比企业情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由于住宅地产市场竞争的日益激烈，且住宅地产开发项目占用资金较大，小型企业难形成规模化经营，亦难以抵御市场风险的冲击，大型地产企业由于其雄厚的资金实力、专业化的开发运营模式及良好的品牌效应，更容易得到投资方、供应商、消费者乃至政府的支持和青睐。因此，形成规模化经营是住宅地产开发企业在激烈的市场竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。近年来，大型住宅地产企业业务扩张和兼并收购的浪潮兴起，行业集中度亦不断提升。

而我国商业地产企业竞争同样激烈。随着行业竞争的加剧，企业的经营风险也逐渐增大，足够的规模和充足的资金是商业地产开发企业维持正常经营、保障业务发展的必要条件。由于商业地产开发前期投入资金规模较大，大型企业较中小企业更能抵御市场风险；其次，大型企业由于其稳定的经营模式和充裕的资金，在融资过程中所受阻力更小；最后，大型企业可凭借自身雄厚的资金实力和行业地位，通过业务扩张和兼并重组扩大自身的市场份额，对中小型企业的业务和利润空间造成挤压。近年来，我国商业地产逐渐呈现规模化经营趋势，强者恒强，行业集中度上升，行业整体在领军企业的带领下蓬勃发展。

根据电建地产战略发展规划、公司规模及盈利能力，选择相应行业内可比公司，具体情况如下：

1、中交地产

中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）创立于 1993 年，1997 年在深交所上市（000736.SZ），从事的主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓养老地产、TOD 城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产、融资代建等新兴业务。公司产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、城市综合体等；产品以“美好生活营造者”为品牌愿景，以“产品向美、始于颜值、终于体验”为产品理念，打造中交地产特色产品谱系，形成产品力+服务力的竞争优势。在投资布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划，重点布局在 9 个国家中心城市，及京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群。

截至 2019 年底，中交地产资产总计 474.92 亿元，归属母公司股东的权益为 27.35 亿元；2019 年实现营业总收入 140.63 亿元，实现净利润 11.22 亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、信达地产

信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）创立于 1984 年，1993 年在上交所上市（600657.SH）。公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了近三十个城市，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、青岛、太原、海口、琼海、重庆、乌鲁木齐、沈阳等，形成了多线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

截至 2019 年底，信达地产资产总计 986.05 亿元，归属母公司股东的权益为 218.70 亿元；2019 年实现营业总收入 194.78 亿元，实现净利润 25.56 亿元。

3、中洲控股

深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”）创立于 1984 年，1994 年在深交所上市（000042.SZ），以房地产开发为主营业务，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设多个高品质住宅项目，拥有优质的土地储备，逐步增加自持优质资产，自主经营五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的物业管理公司。公司以深圳总部为核心，辐射粤港澳大湾区。公司总部位于深圳，在大湾区中已完成深圳、广州、惠州、东莞、佛山等核心城市项目布局。

截至 2019 年底，中洲控股资产总计 451.42 亿元，归属母公司股东的权益为 75.56 亿元；2019 年实现营业总收入 72.13 亿元，实现净利润 6.74 亿元。

4、福星股份

湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）创立于 1993 年，1999 年在深交所上市（000926.SZ），房地产开发为公司主要业务和利润来源，产品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以刚需及改善性住房为主。公司开发项目主要分布在武汉及周边、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等区域，其中武汉为重点区域。公司是最早参与武汉市“三旧”（“城中村”及旧城、旧厂）改造的公司之一，以“城中村”改造为主。房地产业务自开展以来，公司本着“为政府分忧、为百姓造福”的企业宗旨，走差异化和专业化路线，先后参与武汉、北京等地的“三旧”改造，形成了“一、二级联动”和“城市核心区运营”的开发模式，为公司的持续、稳定、健康发展提供了重要保障。

截至 2019 年底，福星股份资产总计 510.78 亿元，归属母公司股东的权益为 111.74 亿元；2019 年实现营业总收入 95.66 亿元，实现净利润 6.73 亿元。

（八）标的公司所在地区域房地产市场分析

按照公司目前开发区域来看，电建地产已初步形成了以北京、上海、广州、深圳等一线城市，以武汉、南京、成都、重庆、郑州等核心二线城市，以及贵阳、绵阳等城市构成的 4（北上广深）+8（武汉、南京、杭州、成都、重庆、济南、郑州、西安）+N 区域战略布局，并实现对区域内北京、上海、成都、武汉、长沙、南京等城市的战略深耕。所在区域房地产市场情况如下：

1、北京市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，北京市房地产开发投资额分别为 3,873.30 亿元和 3,838.40 亿元，同比分别增长 3.40%和-0.90%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，北京市商品房销售额分别为 2,377.00 亿元和 3,370.98 亿元，分别同比增长-14.99%和 41.82%。2018 年和 2019 年北京市商品房销售面积分别为 696.20 万平方米和 938.90 万平方米，分别同比增长-20.43%和 34.86%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，北京市建筑业房屋竣工面积分别为 9,771.30 万平方米和 10,932.09 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-0.74%和 11.88%；建筑业房屋施工面积分别为 71,969.30 万平方米和 80,556.80 万平方米，同比分别增长 10.23%和 11.93%。

2、上海市房地产市场分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，上海市房地产开发分别完成投资额 4,033.18 亿元和 4,231.38 亿元，同比分别增长 4.82%和 4.91%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，上海市商品房销售额分别为 4,751.50 亿元和 5,203.82 亿元，分别同比增长 18.00%和 9.52%。2018 年和 2019 年上海市商品房销售面积分别为 1,767.01 万平方米和 1,696.34 万平方米，分别同比增长 4.46%和-4.00%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，上海市建筑业房屋竣工面积分别为 7,960.10 万平方米和 9,231.95 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-1.32%和 15.98%；建筑业房屋施工面积分别为 47,577.40 万平方米和 50,918.88 万平方米，同比分别增长 15.49%和 7.02%。

3、广州市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，广州市房地产开发投资额分别为 2,701.93 亿元和 3,102.26 亿元，同比分别增长-0.04%和 14.82%。在经历 2018 年的同比持平之后，2019 年广州市房地产开发投资增速加快。

需求端方面，2018 年和 2019 年，广州市商品房销售额分别为 3,102.66 亿元和 3,275.35 亿元，分别同比增长 0.10%和 4.72%。2018 年和 2019 年广州市商品房销售面积分别为 1,550.28 万平方米和 1,464.64 万平方米，分别同比增长-11.80%和-5.52%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，广州市竣工房屋面积分别为 1,601.19 万平方米和 3,089.82 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长 7.00%和 92.97%；施工房屋面积分别为 14,841.72 万平方米和 16,594.24 万平方米，同比分别增长 23.22%和 11.81%。

4、深圳市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年，深圳市房地产开发投资额分别为 2,640.71 亿元和 3,050.58，同比分别增长 23.64%和 15.90%。近年来深圳市房地产开发投资保持较高的增速。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

需求端方面，2018 年和 2019 年深圳市商品房销售面积分别为 722.01 万平方米和 826.62 万平方米，分别同比增长-8.85%和 14.49%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，深圳市竣工房屋面积分别为 261.56 万平方米和 572.11 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-8.24%和 118.73%；施工房屋面积分别为 6,747.69 万平方米和 7,967.50 万平方米，同比分别增长 18.88%和 18.08%。

5、武汉市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，武汉市房地产开发投资额分别为 2,780.01 亿元和 2,966.27 亿元，同比分别增长 3.49%和 6.70%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，武汉市竣工房屋面积分别为 458.63 万平方米和 697.50 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-40.92%和 52.08%；施工房屋面积分别为 11,759.79 万平方米和 13556.46 万平方米，同比分别增长-1.29%和 15.28%。

6、南京市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，南京市房地产开发投资额分别为 2,354.17 亿元和 2,501.26 亿元，同比分别增长 8.48%和 6.25%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，南京市商品房销售额分别为 2,731.98 亿元和 2,510.15 亿元，分别同比增长 22.09%和-8.12%。2018 年和 2019 年南京市商品房销售面积分别为 1,220.73 万平方米和 1,320.65 万平方米，分别同比增长-14.61%和 8.19%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，南京市竣工房屋面积分别为 1,176.85 万平方米和 1,582.34 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长 9.22%和 34.46%；施工房屋面积分别为 8,656.96 万平方米和 8,996.95 万平方米，同比分别增长 6.05%和 3.93%。

7、杭州市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，杭州市房地产开发投资分别为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3,068.90 亿元和 3,397.27 亿元，同比分别增长 12.25%和 10.70%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，杭州市商品房销售额分别为 4,008.49 亿元和 3,924.00 亿元，分别同比增长-4.13%和-2.11%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，杭州市竣工房屋面积分别为 1,636.93 万平方米和 1,728.00 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-21.51%和 5.56%；施工房屋面积分别为 11,755.16 万平方米和 11,996.00 万平方米，同比分别增长 1.98%和 2.05%。

8、成都市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，成都市房地产开发投资分别为 2,273.16 亿元和 2,611.86 亿元，同比分别增长-8.81%和 14.90%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，成都市商品房销售额分别为 3,424.48 亿元和 3,633.19 亿元，分别同比增长 16.08%和 6.09%。2018 年和 2019 年成都市商品房销售面积分别为 3,921.85 万平方米和 3,681.91 万平方米，分别同比增长-0.34%和-6.12%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，成都市竣工房屋面积分别为 1,724.77 万平方米和 1,823.10 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-7.14%和 5.70%；施工房屋面积分别为 19,514.56 万平方米和 20,595.20 万平方米，同比分别增长 0.61%和 5.54%。

9、重庆市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，重庆市房地产开发投资分别为 4,248.76 亿元和 4,439.30 亿元，同比分别增长 6.75%和 4.48%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，重庆市商品房销售额分别为 5,272.70 亿元和 5129.42 亿元，分别同比增长 15.68%和-2.72%。2018 年和 2019 年重庆市商品房销售面积分别为 6,536.25 万平方米和 6,104.68 万平方米，分别同比增长-2.60%和-6.60%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，重庆市建筑业房屋竣工面积分别为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13,780.10 万平方米和 13,618.26 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长 2.47%和-1.17%；建筑业房屋施工面积分别为 35,140.00 万平方米和 36,557.76 万平方米，同比分别增长 5.85%和 4.03%。

10、济南市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年济南市房地产开发投资分别为 1,473.80 亿元和 1,380.80 亿元，同比分别增长 25.7%和-10.70%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，济南市商品房销售额分别为 5,272.70 亿元和 5129.42 亿元，分别同比增长 15.68%和-2.72%。2018 年和 2019 年济南市商品房销售面积分别为 1,236.30 万平方米和 1,246.50 万平方米，分别同比增长 1.65%和 0.82%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，济南市竣工房屋面积分别为 1,203.81 万平方米和 1,070.00 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长 90.69%和-17.9%；施工房屋面积分别为 9,112.05 万平方米和 9,980.00 万平方米，同比分别增长 13.80%和 3.20%。

11、郑州市房地产市场分析

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，郑州市房地产开发投资分别为 3,258.41 亿元和 3,349.64 亿元，同比分别增长-2.99%和 2.80%。

需求端方面，2018 年和 2019 年，郑州市商品房销售额分别为 3,134.0 亿元和 3,403.6 亿元，分别同比增长 17.21%和 8.60%。2018 年和 2019 年郑州市商品房销售面积分别为 3,712.1 万平方米和 3,593.3 万平方米，分别同比增长 19.83%和-3.20%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，郑州市竣工房屋面积分别为 1,946.07 万平方米和 2,107.40 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长 26.61%和 8.29%；施工房屋面积分别为 18,643.10 万平方米和 19,583.60 万平方米，同比分别增长 13.71%和 5.04%。

12、西安市房地产市场分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产开发投资方面，2018 年和 2019 年，西安市房地产开发投资分别为 2,213.68 亿元和 2,464.78 亿元，同比分别增长-0.95%和 11.34%。

需求端方面，2018 年和 2019 年西安市商品房销售面积分别为 2,621.72 万平方米和 2,638.69 万平方米，分别同比增长 6.60%和 0.65%。

去库存化方面，2018 年和 2019 年，西安市竣工房屋面积分别为 969.69 万平方米和 1,057.69 万平方米，2018 年和 2019 年同比分别增长-38.30%和 9.07%；施工房屋面积分别为 15,238.05 万平方米和 17,475.02 万平方米，同比分别增长-1.11%和 14.68%。

三、行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

（一）行业主管部门

公司主营业务属于房地产行业。我国房地产行业监管部门主要包括自然资源部、住房和城乡建设部、商务部、国家发改委及中国民银行等部门。地方政府对房地产行业管理的机构主要包括地方发改委、国土资源管理部门、规划管理部门、房屋交易管理部门等。各主管部门主要职责如下：

部门	职能
自然资源部	负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用
住房和城乡建设部	负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等
商务部	负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定
国家发改委	负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革发展
中国人民银行	负责房地产信贷相关政策的制定

（二）行业管理体制

目前我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

我国房地产开发企业的资质统一由住建部进行管理。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责，不同城市之间的机构设置和部门管理职能有所区别，因此项目的审批流程也存在着地域性。

（三）行业主要法律、法规和政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、房屋销售等各个环节。近年来有关部门针对房地产行业发布的主要政策如下：

时间	部门	主要政策法规
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》
2015 年 6 月	国务院	《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》
2015 年 9 月	人民银行、原银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》
2016 年 2 月	财政部、原国土资源部、中国人民银行、原银监会	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》
2016 年 2 月	人民银行、原银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》
2016 年 2 月	财政部、国家税务总局、住建部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》
2016 年 4 月	财政部、国家税务总局	《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》
2019 年 3 月	国务院	《住房公积金管理条例(2019 修正)》
2019 年 4 月	国家税务总局	《关于优化房地产交易办税方式的公告》
2019 年 5 月	国家税务总局	《关于城镇土地使用税等“六税一费”优惠事项资料留存备查的公告》
2019 年 7 月	自然资源部	《节约集约利用土地规定》
2019 年 10 月	人民银行	《关于明确个人住房贷款利率调整相关事项的公告》
2020 年 2 月	住建部、财政部、人民银行	《关于妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策的通知》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、主要业务资质

电建地产主要业务资质情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”之“三、资产权属、经营资质、对外担保、主要负债或有负债情况”之“（二）经营资质”。

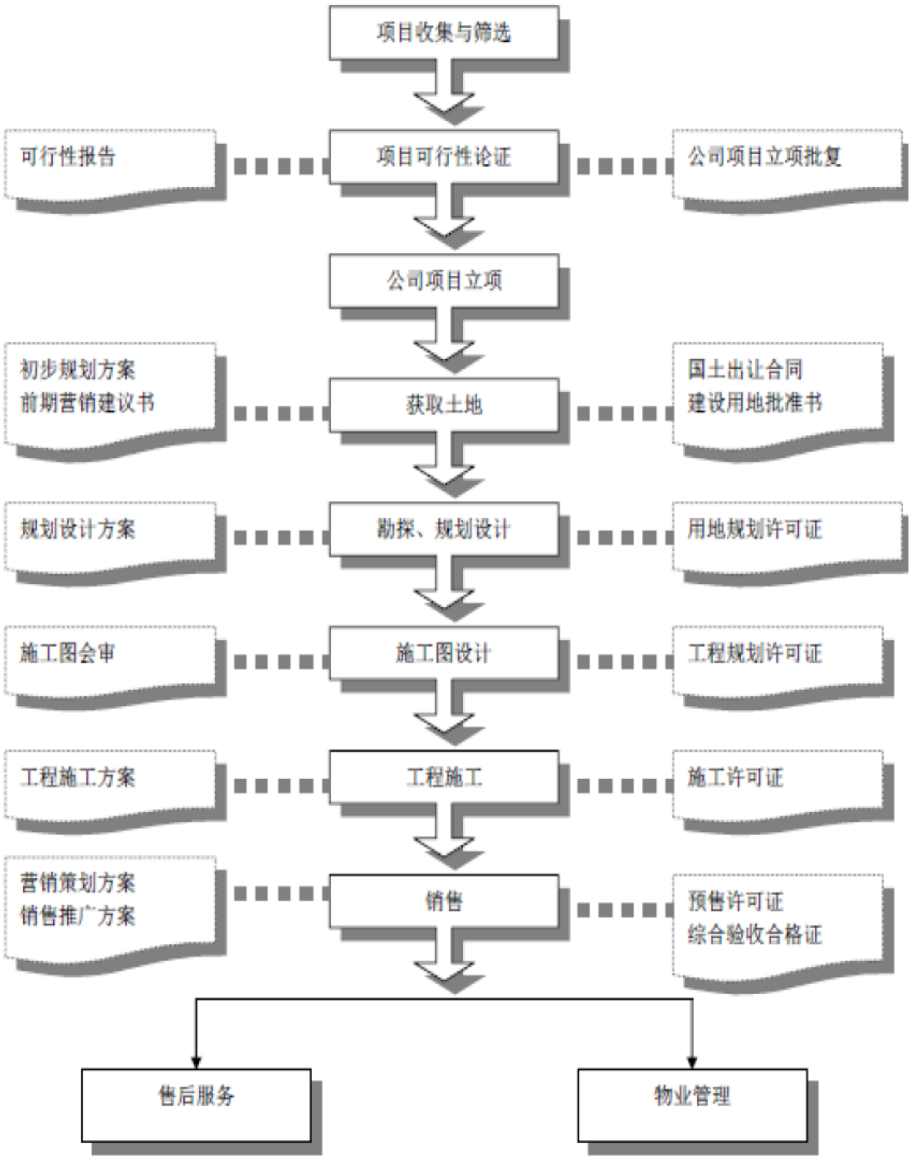
五、主要经营模式

（一）主要业务流程

1、住宅地产开发板块

标的公司采取自主开发模式开发的住宅地产项目具体的业务流程如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（1）土地获取

标的公司对拟开发的土地先进行内部投资决策，经过内部项目立项审批、定位策划研究、可行性研究及投资评审、总经理办公会决策、董事会决策、报股份公司审批或备案等投资决策流程，标的公司决定投资开发相应的住宅地产项目拟使用土地后，主要通过如下方式取得相关土地的使用权：

1）标的公司依法经招拍挂程序取得土地使用权；

2）标的公司通过获取相关子公司的股权而获得相关土地使用权，从而开发或建设住宅地产项目；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）其他方式，除以上两种方式以外的其他方式，占比较小。

（2）产品研发与定位

标的公司开发的住宅项目主要为普通住宅和保障性住房。标的公司切实贯彻落实国家房地产宏观调控政策，心系国计民生，践行“良品+民生”的产品战略，主要开发满足民生需求的刚需和改善性普通住宅项目。其中，在投资比例上，刚需和改善性项目占 70～80%，高端项目占 20～30%。

标的公司设有专门的设计管理团队全程参与每个开发项目的设计工作，根据项目定位和项目所处的产品线负责总体设计和概念设计，并与国内知名的建筑、装饰、园林等设计单位合作，完成项目具体的规划设计和施工图设计，提交相关主管部门审核。

（3）住宅地产的开发与销售

通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定。标的公司通常要求施工单位提交详细的施工方案，同时对施工人员进行全面的岗前培训，确保工程质量。

标的公司在获取项目时即制定前期营销方案建议书。通过对区域市场、竞争格局、目标客户行为特点等进行深入研究，营销部门与设计团队、施工管理团队共同确定项目总体规划以及项目定位。

在开发项目的区域布局上，标的公司经过对全国房地产市场的深入研究，标的公司已在北京、上海、武汉、南京、成都、长沙等一线及二线核心城市，并进入广州、深圳，同时实现在北京、武汉、南京等城市的深耕。标的公司在全国的项目区域布局合理，分布相对均衡，重点聚焦明确。

未来标的公司将深耕北京、上海等战略核心城市，实现全国范围内更加合理均衡的战略布局。

标的公司采取合作开发模式开发的住宅地产项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）收入确认、工程款支付及结算方式

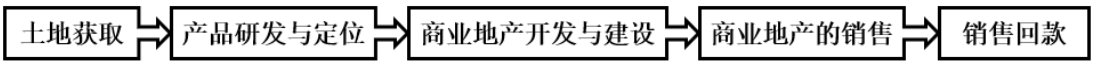
标的公司项目收入确认方式为：对于房地产开发产品销售收入在房地产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。标的公司采用权责发生制原则进行财务核算，即项目在取得总包及项目方双方认可的结算通知书且通过相关部门的竣工验收取得竣工备案通知书，并且办理完产权交付给购房者后方可确认收入。

标的公司工程款支付制度：总包工程过程中，按月度完成确认价格的比例的70%付款，竣工备案后支付至85%，结算完成后支付至97%，保修期满后支付剩余3%。

标的公司工程款结算制度：工程竣工验收合格，出具《竣工验收合格证书》后，项目部向承包人发出《竣工结算通知单》。承包人收到《竣工结算通知单》后提交结算书及全套竣工结算资料。项目部确定结算书及结算资料完整准确后，填写《竣工结算交接单》，与整套结算资料一起移交造价采购部。造价采购部接收到结算资料后按照合同规定时限审核造价，填写完成《竣工结算审定单》，并与承包人沟通一致后发起审批。承包人收到《竣工结算协议书》，交造价采购部，造价采购部负责全套竣工结算资料归档。

2、商业地产开发板块

南国置业自主开发模式下主要的业务流程如下：



（1）土地获取

南国置业开发商业地产项目，首先要获得合适的、具有开发价值的商业性质的土地。在获取拟开发土地之前，南国置业一般聘请专业的外部评估机构对土地进行综合评估，经过评估后选出符合标准的土地。土地评估一般分为四个工作流程步骤，即地块入围筛选、地块实地勘探并分级、投资分析测算和可行性研究。

南国置业决定投资相应商业地产项目拟使用土地后，依法经招拍挂程序取得

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

土地使用权并建设商业地产项目。

（2）产品研发与定位

南国置业通过宏观经济形势与政策研究、区域及城市发展研究、城市居民需求研究、公共空间研究，并综合考虑公司城市进入、区域选择和地块评估等因素对拟开发的商业物业进行产品研发、选择产品定位。通过对商业物业市场研究、写字楼物业市场研究及其它公建类物业研究、住宅市场研究、规划设计研究、商业运营研究等，以及同国内外领先的顾问公司、咨询公司等紧密合作，对目标地块挖掘其最大价值，并提出具体的《地块价值评估报告》、《产品定位及概念性方案报告》、《商户及品牌组合研究报告》等。对于商业物业方面，南国置业还将根据有关评估结果决定有关物业是以自持商业物业租赁模式或商业物业出售模式运营，并结合市场及客户的特殊需求进行定制。

南国置业设有研发中心，主要研究城市公共空间需求发展的趋势、商业物业开发与运营各环节之间的联系、商业物业与其它类型物业相互协调和价值提升的关系等。在长期业务运作中，南国置业研发中心与国际国内知名的咨询和顾问公司形成了战略伙伴关系，通过调查问卷、人员访谈等形式对项目所处地块商圈进行详细分析。近年来，南国置业研发中心成功开发了多个商业地产项目，同时提升了住宅地产的商业价值。目前南国置业商业地产已初步形成由“专业家具卖场”系列的“南国大家装”和“城市广场”系列的“泛悦 Mall”、“泛悦汇”、“泛悦坊”组成的四条产品线，正在培育和打造第五条产品线“泛悦•城市奥特莱斯”。其中“南国大家装”已在武汉形成了一定的品牌影响力，具有较强的竞争力；“泛悦 Mall”为区域型城市广场，“泛悦汇”为街区型 Lifestyle 商业，“泛悦坊”为社区型城市广场，“城市广场”系列产品均位于城市中心或副中心，凭借丰富的商业运营经验及团队，形成了较好的品牌形象。

（3）商业地产的开发与建设

经过多年的商业地产开发经验积累，南国置业形成了高效的商业地产开发模式。南国置业在完成对地块价值、地段和周边经济发展水平以及城市居民不同需求的分析基础上，确定不同位置的商业体的类型，首先根据运营经验和对终端消费者的调查，对品类和品牌进行优化调整，以定点招标的方式完成招商，再按照

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

签约客户的定制要求制定项目的空间布局和动线规划，然后开始项目施工。

南国置业具有国家建设部批准的一级房地产开发资质，但是主要采取公开招标的方式聘用独立承包商为项目提供策划、勘察、设计、施工、监理等各项服务。在长期的业务发展过程中，南国置业和参与项目的外部单位形成了良好的协作关系，并建立了较完善的质量管理体系。在选择施工单位时，南国置业注重考察施工单位的资质、信誉和实力，特别是质量保证能力；在签订施工合同时，南国置业都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，并要求施工单位根据需要随时提供有关工程质量的技术资料等。南国置业在采用新技术、新工艺、新材料、新设备时，根据操作规范在施工现场做样板，组织有关人员对样板进行验收，提出施工中应注意的事项，再根据样板将新技术、新工艺、新材料、新设备在施工现场推广，并由南国置业、施工方、监理方和厂家进行质量检查。

南国置业对开发建设完工的项目，经过验收并取得预售许可证之后可以对外销售。

（4）商业地产的销售

南国置业商业地产采取以现实可预期租金推算定价为基础，结合市场合理的回报率水平进行微调以确定销售价格。在整体资金实力有限的情况下，南国置业通过出售或者培育成熟后出售商业物业回笼资金来支持后续项目的开发，不断巩固南国置业在商业地产领域的品牌和资源优势。

南国置业对开发完工的商业物业采取了租售结合的销售模式，根据商铺及配套物业的具体情况制定租售计划，确定租售比例，即：将已建成的商业物业大部分对外销售。为提高优质商户的稳定性和忠诚度，树立市场知名度和品牌优势，持续吸引大量的消费者和采购商，南国置业选择向知名生产商和品牌经销商（或代理）销售商铺。南国置业另外选择部分优质的商铺进行自持，并且对外出租。

（5）销售回款

对于以购置方式从事经营的商户，南国置业与其签订销售合同，商户可以选择银行按揭或一次性付清的方式支付购房款。对选择银行按揭方式付款的商户，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南国置业提供商铺销售按揭担保。

南国置业按商业惯例为商铺购买人的按揭贷款在取得房屋产权证之前提供阶段性连带保证担保。南国置业的保证责任始于商铺购买人与银行签订商铺按揭贷款合同，终止于商铺购买人取得房屋产权证并办好房产抵押手续。在担保期限内，南国置业的担保风险主要来自于所出售的商铺能否依法办理房屋所有权证及购买人能否如期偿还银行借款，如因购房者经济能力恶化无力偿付贷款或因房产价格大幅下滑致使购房者拒绝偿付剩余贷款，贷款银行向南国置业主张清偿贷款剩余本息，则南国置业将承担一定的经济损失。在担保期限内，担保金额随着商铺购买人逐期还款而相应递减。

（二）经营模式

1、住宅地产开发板块

标的公司为专业化的房地产公司，具备住建部颁布的房地产开发一级资质，资质证书编号：建开企【2007】651 号。

标的公司住宅地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式。标的公司采取自主开发模式开发的住宅地产项目，经过内部项目立项审批、定位策划研究、可行性研究及投资评审、总经理办公会决策、董事会决策、报中国电建审批或备案等一系列的内部投资决策流程后，标的公司充分研究并选择合适的产品定位，并自行投资进行开发、建设及销售。

目前标的公司在住宅开发区域上的战略布局为 4（北上广深）+8（武汉、南京、杭州、成都、重庆、济南、郑州、西安）+N，在唐山、抚顺等城市均有部分住宅项目，对于这部分项目，标的公司根据市场情况采取较为灵活的开发策。并且已初步形成上述布局。

住宅地产主要有“澳悦”、“洺悦”、“泷悦”、“泛悦”四个产品线、其中“澳悦”客户定位系刚需，以中小户型为主打，涵盖保障房。“洺悦”为标的公司目前主推产品线，定位系改善住宅。“泷悦”重点打造突出舒适性和身份感的多层或别墅产品。“泛悦”系列为住宅商业综合体。

2、商业地产开发板块

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2013 年标的公司通过收购南国置业股份有限公司积极拓展商业地产领域，商业地产业务在标的公司收入和利润中占比大幅提升。目前，标的公司商业地产板块的业务主要由子公司南国置业的业务构成。

标的公司商业地产板块业务的经营主体是子公司南国置业。南国置业是一家以商业地产为引导、涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。经过了二十余年的业务发展，南国置业形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。开发项目主要是商业、办公、商住两用等多项物业，并采取租售结合的经营模式，对公司开发的商铺及配套物业的进行对外销售，对公司自持或未出售的商铺及配套物业进行出租，同时对已出售的物业提供招租运营、物业管理服务。南国置业坚持以商业物业为引导的开发策略，涵盖多种类型物业，通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元，持续提升地块价值。

根据整体定位不同，南国置业商业地产已初步形成由“专业家具卖场”系列的“南国大家装”和“城市广场”系列的“泛悦 Mall”、“泛悦汇”、“泛悦坊”组成的四条产品线，正在培育和打造第五条产品线“泛悦·城市奥特莱斯”。其中“南国大家装”已在武汉形成了一定的品牌影响力，具有较强的竞争力；“泛悦 Mall”为区域型城市广场，“泛悦汇”为街区型 Lifestyle 商业，“泛悦坊”为社区型城市广场，“城市广场”系列产品均位于城市中心或副中心，凭借丰富的商业运营经验及团队，形成了较好的品牌形象。

南国置业开发商业地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式。自主开发模式下，南国置业通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，南国置业自行投资进行开发、建设、销售或出租的商业地产开发模式。

合作开发模式下，南国置业与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享收益。

（三）盈利模式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标的公司的房地产业务以住宅及商用房开发为主，主要为购置土地开发后进行销售获利。

（四）结算模式

标的公司在房地产项目开发过程中主要依据合同约定的方式进行结算。

电建地产严格执行《中国电建地产集团有限公司合同管理办法》等相关管理制度，对合同进行了严格规范管理，切实防范合同风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、报告期项目开发情况

（一）住宅地产开发板块

1、已完工项目

2018 年至 2020 年一季度，标的公司开发已完工项目有北京泷悦长安、北京格林云墅、天津艺境名苑、唐山首都、上海海赋尚品、武汉盛世江城等项目。

单位：万平方米，亿元

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	建筑面积	总投资额	截至2020年3月累计销售额	已销售进度	截至2020年3月末回款金额	未完成销售原因	项目取得相关批复
1	北京泷悦长安项目	中电建西元(北京)房地产开发有限公司	北京	住宅	24.97	65.03	69.81	基本售完	69.22	余政府回购商业1套及住宅1套	证照齐全，合法合规
2	武汉盛世江城项目	湖北鼎汉投资有限公司	武汉	住宅	62.91	43.62	60.62	基本售完	60.60	余车位	证照齐全，合法合规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	建筑面积	总投资额	截至2020年3月累计销售额	已销售进度	截至2020年3月末回款金额	未完成销售原因	项目取得相关批复
3	武汉澴悦苑项目	武汉澴悦房地产有限公司	武汉	住宅	25.60	27.90	27.28	基本售完	25.65	余车位	证照齐全，合法合规
4	长沙湘熙水郡项目一期、二期、三期	中国电建地产长沙有限公司	长沙	住宅	65.15	42.45	41.45	基本售完	41.06	余商业、车位	证照齐全，合法合规
5	长沙蓝天保障房项目	中国电建地产长沙有限公司	长沙	住宅	51.21	14.39	代建项目无销售指标				证照齐全，合法合规
6	南京海赋尚城项目	南京中水电星湖湾房地产有限公司	南京	住宅	34.74	47.45	53.07	住宅清盘	52.80	余车位、公寓、商铺	证照齐全，合法合规
7	南京洺悦府项目	南京金羚房地产开发有限公司	南京	住宅	38.81	57.09	58.23	基本售完	57.95	余车位、公寓、商铺	证照齐全，合法合规
8	贵阳观府壹号项目二组团、三组团、四组团	中国电建地产集团贵阳有限公司	贵阳	住宅	112.42	54.25	60.40	基本售完	1.11	余超高层、商业、车位	证照齐全，合法合规
9	成都云立方项目一期	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	住宅	36.38	21.92	15.85	住宅清盘	15.82	余车位和部分商业	证照齐全，合法合规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	建筑面积	总投资额	截至2020年3月累计销售额	已销售进度	截至2020年3月末回款金额	未完成销售原因	项目取得相关批复
10	成都云立方项目二期、三期	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	住宅	20.19	15.08	11.16	住宅清盘	11.12	余车位和部分商业	证照齐全，合法合规
11	成都美立方项目	成都东华房地产开发有限公司	成都	住宅	16.88	11.68	9.23	住宅清盘	9.18	余车位和部分商业	证照齐全，合法合规
12	绵阳海赋长兴项目一期、二期	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	绵阳	住宅	69.37	29.20	35.62	住宅清盘	34.83	余车位	证照齐全，合法合规
13	北京金地华宸项目	北京金水永业房地产开发有限公司	北京	住宅	14.95	43.20	54.83	已清盘	53.63	-	证照齐全，合法合规
14	北京西山艺境项目	北京金水房地产开发有限公司	北京	住宅	45.46	82.24	118.68	住宅清盘	117.16	余部分商业	证照齐全，合法合规
15	中国水电泛悦国际项目	成都中电建海赋房地产开发有限公司	成都	住宅	27.19	26.66	27.62	住宅清盘	27.62	余部分商业	证照齐全，合法合规
16	襄阳南国城市广场项目	襄阳南国商业发展有限责任公司	襄阳	住宅	35.81	67.95	2.12	住宅、商铺清盘	2.12	写字楼自持	证照齐全，合法合规
17	天津艺境名苑项目	天津褐石房地产开发有限公司	天津	住宅	29.61	19.76	26.54	住宅清盘	26.42	余部分商业售	证照齐全，合法合规
18	唐山首郡家园项目	中国水电建设集团（唐山）房地产开发	唐山	住宅	44.72	28.57	25.51	住宅清盘	25.48	余部分仓储、车位	证照齐全，合法合规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	建筑面积	总投资额	截至2020年3月累计销售额	已销售进度	截至2020年3月末回款金额	未完成销售原因	项目取得相关批复
		有限公司									
19	北京格林云墅项目	北京金水兴业房地产开发有限公司	北京	住宅	17.33	24.41	30.63	已清盘	30.61	-	证照齐全，合法合规
20	上海海赋尚品苑项目	上海海赋置业有限公司	上海	住宅	5.72	11.47	11.72	住宅清盘	11.72	余车位	证照齐全，合法合规
合计					**779.42**	**734.32**	**740.37**	**-**	**674.10**	**-**	**-**

标的公司所有已完工项目所需的立项批复、环评、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，全部齐全。项目均是在取得预售许可证的情况下进行销售的。已完工的住宅地产项目开发、销售合法合规。

2、在建项目

截至 2020 年 3 月末，标的公司在建项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来 3 年投资计划	项目取得相关批复
1	济南洺	山东洺	济南	住宅	14.92	2018-202	19.93	12.60	63.22	7.33	济历城发改投资[2018]95 号、济历城行审建设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
	悦府项目	悦置业有限公司				2					[2019]66号、环评批复20183701120000 2756号、鲁（2019）济南市不动产权第0005310号、地字第370112018004 16号、建字第370112019000 86号、施工许可370105201903250101（2019001）、济建预许2019875号、济建预许2019876号
2	重庆洺悦城公园里	重庆澴悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业	71.77	2018-2023	68.80	31.28	45.47	37.52	《重庆市企业投资项目备案证》、《建设项目环境影响登记表》、渝（2018）巴南区不动产权第000755015号等6项不动产权证、地字第500113201800027号、地字第500113201800027号、建字第500113201800070号、建字第500113201800071、建字第500113201800172号、500113201807130101等3项建筑工程施工许可、渝国土房管（2018）预字第（1508）号等13项预售许可
3	长沙湘熙水郡项目四期	中国电建地产长沙有限公司	长沙	住宅、商业	65.15	2017-2020	42.45	39.57	93.22	2.88	项目备案证（2018）057号、长国用（2013）第074031号、建规[地]字长先出[2013]0017号、湘新建1[2017]0049号、湘新建1[2018]0044号、长先临建[2013]0013号、施工许可430112201707250101、施工许可430112201807310101、湘新住建委售许字XX18第0175号等7项预售许可
4	北京洺悦苑项目	北京海赋丰业房地产	北京	住宅	7.41	2018-2020	23.96	20.27	84.60	3.69	京丰台发改（核）〔2018〕39号、丰环保审字[2018]32号、京（2018）丰不动产权第0000204号、京（2018）丰不动产权第0000203号、地字第110106201800011

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
		开发有限公司									号2018规土（丰）地字0004号、2018规土（丰）建字0014号等3项建设工程规划许可、〔2019〕施〔丰〕建字0066号等3项建筑工程施工许可、京房售证字（2018）93号、京房售证字（2018）150号
5	北京橡树澜湾项目	北京洺润置业有限公司	北京	住宅	30.88	2019-2021	82.09	57.64	70.22	24.45	京发改（核）〔2018〕459号、建设项目环境影响登记表、京（2019）丰不动产权第0005251号、2018规土（丰）地字0029号、2018规土（丰）建字0073号等4项建设工程规划许可、〔2019〕施〔丰〕建字0020号等4项建筑工程施工许可、京房售证字（2019）23号等3项预售许可
6	石景山首钢项目	北京泷润置业有限公司	北京	住宅	31.68	2019-2023	105.69	78.97	74.72	26.72	京发改（核）〔2019〕254号、京（2019）石不动产权第0018586号、2020规自（石）建字0001号等4项建设工程规划许可、2020施[石]建字0001号等4项建筑工程施工许可
7	武汉泛悦城项目	武汉洺悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业	92.77	2016-2022	129.84	86.42	66.56	43.42	《湖北省企业投资项目备案证》、武新环审[2016]32号、鄂（2016）武汉市东开不动产权第0040356号、地字第武规（东开）地[2016]124号、建字第武规（东开）建[2017]040号、建字第武规（东开）建[2017]101号、420198201606030011 4BJ4002等5项施工许可、武房开预售[2017]229号等9项预售许可
8	长沙卢浮原著	湖南金光华海	长沙	住宅	42.21	2012-2021	29.08	23.28	80.06	5.80	长县发改备〔2014〕40号等4项项目备案、长县环审（2011）458号、长国用（2014）第0032号等3项土

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
	项目	赋房地产开发有限公司									地使用权证、地字第长规正证201111007号、长建201205005号等7项建设工程规划许可、430108201207060101等9项建筑工程施工许可、长县房售许字（2012）第0189号等63项预售许可
9	武汉洺悦江湾项目	武汉洺悦领江房地产有限公司	武汉	住宅	35.72	2019-2022	50.89	31.58	62.06	19.31	《湖北省固定资产投资项目备案证》、《建设项目环境影响登记表》、鄂（2019）武汉市市不动产权第0000795号、武规地[2019]042号、鄂规工程420105201900026号、施工许可420105201903190021 4BJ4002、施工许可420105201903190021 4BJ4001、武房开预售[2019]973号
10	武汉洺悦御府项目	武汉市泷悦房地产有限公司	武汉	住宅	24.48	2017-2020	32.34	23.63	73.07	8.71	《湖北省固定资产投资项目备案证》、东环管字[2017]109号、鄂（2017）武汉市东西湖不动产权第0037594号、地字第武规（东）地[2017]094号、建字第武规（东）建[2018]025号、施工许可420112201801220011 4BJ4001、武房开预售[2019]820号等5项预售许可
11	长沙星湖湾项目	湖南京宁置业有限公司	长沙	住宅	37.39	2013-2021	17.71	15.47	87.35	2.24	长县发改备[2013]37号等3项立项备案、《关于湖南省长沙县湖南宁华置业有限公司湖畔之星住宅区建设项目环境影响报告书的审批意见》（长县环审[2009]211号）、长国用（2014）1241号等5项土地使用权证、地字第星规正征201305002号、建规[建]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
											字第星建201310004-1号、建规[建]字第星建201411001号、430108201312040101等5项建筑工程施工许可、长县房售许字（2014）第0246号等15项预售许可
12	苏州洺悦府项目	苏州澳洺置业有限公司	太仓	住宅	4.72	2018-2020	6.10	4.21	69.02	1.89	沙政经投核[2017]7号、《建设项目环境影响登记表》、苏（2017）太仓市不动产权第0026250号、地字第太住建规许[2017]042号、建字第太住建建许（2017）235号、施工许可320585201809210201
13	南京洺悦华府项目	南京泓通置业有限公司	南京	住宅	21.12	2015-2020	49.68	38.37	77.23	11.31	雨发改备〔2018〕67号、《建设项目环境影响登记表》、苏（2019）宁雨不动产权第0003597号、苏（2019）宁雨不动产权第0003546号、地字第320114201890009号、建字第320114201920005号、建字第320113201510511号、320114201902031101等3项建筑工程施工许可、宁房销第2019100079号、宁房销第2020100009号
14	南京河西金茂府项目	南京泷茂置业有限公司	南京	住宅	12.13	2013-2020	57.44	45.98	80.05	11.46	建发改〔2016〕056号、建环表复[2017]033号、苏（2016）宁建不动产权第0011698号、地字第320105201610484号、建字第320105201710416号、建字第320105201810459号、施工许可320105201708300201、施工许可320105201706280101、预售许可2019100147W、预售许可2020100014W

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
15	深圳光明洺悦府项目	电建地产（深圳）有限公司	深圳	住宅	9.23	2019-2023	30.41	21.39	70.34	9.02	深光明发改备案[2019]0138号、粤（2019）深圳市不动产权第0191658号、深规划资源建许字GM-2019-0049号、深规划资源建许字GM-2019-0050号、施工许可2019-440309-70-03-10378203
16	佛山洺悦华府项目	佛山泛悦置业有限公司	佛山	住宅	22.01	2018-2021	36.41	21.59	59.30	14.82	《广东省企业投资项目备案证》、《建设项目环境影响登记表》、粤（2017）顺德区不动产权第2217001680号、地字第440606201701656号、建字第440606201804817等7项建设工程规划许可、施工许可440606201805230101、顺预许字第2019025703号等4项预售许可
17	广州洺悦玉府项目	广州洺悦置业有限公司	广州	住宅	14.75	2019-2022	36.74	25.10	68.32	11.64	番发改建备[2019]8号、建设项目环境影响登记表、粤（2019）广州市不动产权第07800306号、地字第穗规划资源地证[2019]296号、穗规划资源建证[2019]4647号等9项建设工程许可、施工许可440113201909290201
18	成都洺悦御府项目	成都金洺华府房地产开发有限公司	成都	住宅、商业	30.89	2018-2024	47.24	25.48	53.94	21.76	4项《四川省固定资产投资项目备案表》、龙环审批[2019]51号、建设项目环境影响登记表、川（2018）龙泉驿区不动产权第0014528号、地字第510112201820060号、建字第510112201830287号、510112201806050101S等3项建筑工程施工许可、蓉预售字51011220194130号
19	成都洺	成都岷	成都	住宅	57.43	2016-202	39.15	29.06	74.23	10.09	川投资备〔51010016072501〕0097号、金牛环建设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
	悦府项目	江海赋投资有限责任公司				1					[2016]152号、金牛环建设[2017]169号、成国用（2016）第228号、地字第510106201420158号、建字第510106201630344号、510101201612050101等4项建筑工程施工许可、成房预售中心城区第11635号等7项预售许可
20	成都洺悦锦园项目	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	成都	住宅	4.43	2018-2021	5.64	1.16	20.57	4.48	《四川省固定资产投资项目备案表》、建设项目环境影响登记表、川（2018）成都市不动产权第0047674号、地字第510108201720106号、建字第510108201830081号、施工许可510101201803270301、施工许可510101201806080601、蓉预售字51010820195974号
21	成都洺悦玺项目	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	成都	住宅	17.14	2018-2021	23.27	13.30	57.16	9.97	《四川省固定资产投资项目备案表》、金牛环建[2018]22号、川（2018）成都市不动产权第0273654号、地字第510106201820070号、地字第510106201820071号、地字第510106201820072号、建字第510106201830224号等3项建设工程规划许可、510106201806140201等3项建筑工程施工许可、蓉预售字51010620196573号
22	西安洺悦府项目	西安泛悦置业有限公司	西安	住宅	24.14	2019-2023	23.17	12.68	54.73	10.49	《陕西省企业投资项目备案确认书》、《建设项目环境影响登记表》、陕（2019）西咸新区不动产权第0000051号、地字第00-2018-016号、西咸规建建字第00-2019-001号、610151201904030101等4项建筑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
											工程施工许可、西咸房预售字第2019156号、西咸房预售字第2019260号
23	郑州市经开区169地块项目	郑州悦恒置业有限公司	郑州	住宅	21.86	2019-2024	28.31	15.37	54.29	12.94	《河南省企业投资项目备案证明》、《建设项目环境影响登记表》、豫（2019）郑州市不动产权第0114724号、郑规地字第410100201929011号、郑规建（建筑）字第410100201929032号、施工许可410171201906250101、（2020）郑房预字第J200025、（2020）郑房预字第J200268
24	安康洺悦府项目	安康中电建置业有限公司	安康	住宅	8.33	2017-2022	4.49	0.43	9.58	4.06	《陕西省企业投资项目备案确认书》、《建设项目环境影响登记表》、陕（2017）安康市不动产权第0006320号、地字第610924201900023号、建字第610924201900091号、施工许可2019-34、预售许可AK2020012305、预售许可AK2020042007
25	中牟洺悦苑项目	郑州中电建文博置业有限公司	郑州	住宅	17.64	2017-2022	10.44	5.47	52.39	4.97	2项投资备案文件、牟环建表[2018]16号、牟环建表[2018]17号、豫（2018）中牟县不动产权第0001944号、豫（2018）中牟县不动产权第0001943号、牟规地字第[2018]001号、牟规地字第[2018]002号、牟规建字第[2018]076号、牟规建字第[2019]006号、410122201903150301等3项建筑工程施工许可、（2019）郑房预字第ZM190145号等7项预售许可
26	贵阳观府壹号	中国电建地产	贵阳	住宅	5.06	2017-2020	2.64	2.51	95.00	0.13	观国用（2015）第42号、筑金经发改通[2012]67号、筑规地字2010（金阳）025号、筑规建字2013（观山

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	总建筑面积	项目建设期（年）	计划总投	累计已投金额	项目进度%	未来3年投资计划	项目取得相关批复
	一组团	集团贵阳有限公司									湖）-031号、（2018）住商房预字第131号
27	绵阳海赋长兴项目三期	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	绵阳	住宅	22.90	2017-2020	9.78	9.26	94.68	0.52	川（2017）绵阳市不动产权第0015322号、地字第（2014）77号、建字第（2017）133号、绵经建施第20170032号、2018房预售证第044号等6项预售许可
合计					**748.16**	**-**	**1,013.69**	**692.07**	**-**	**321.62**	**-**

注：1、在建项目为截止到2020年3月31日已经取得建筑工程施工许可证，但未全部竣工备案的项目；
2、上表不包括一级开发、保障房、酒店等项目。

截至2020年3月末，标的公司主要一级开发项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	项目建设期（年）	计划总投	截至2020年3月末累计已投金额	资金来源	项目取得相关批复
1	琉璃渠棚改项目	中电建京西（北京）置业有限公司	北京市门头沟区龙泉镇	棚改	2018-2023	62.00	0.52	自筹	区政府核发的棚改项目授权批复（门政函[2016]78号）
2	高家园1、3号地项目	中国水电建设集团房地	北京市门头沟区龙泉镇	一级开发	2013-2019	14.67	13.96	自筹	与门头沟区政府签订《高家园1、3号地土地一级开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	产品类别	项目建设期（年）	计划总投	截至 2020 年 3 月末累计已投金额	资金来源	项目取得相关批复
		产有限公司门头沟分公司							委托协议》
3	香江西项目	中国电建地产集团有限公司第一分公司	北京市朝阳区崔各庄乡	一级开发	2004-2020	9.97	7.86	自筹	原北京市国土资源局土地一级开发授权批复（京国土出【2005】20 号）
4	小红门项目	中电建天顺（北京）投资发展有限公司	北京市朝阳区小红门乡	一级开发	2015-2020	49.31	47.13	自筹、金融机构	与朝阳区政府签订《小红门土地一级开发委托协议》
合计						**135.95**	**69.47**	-	-

3、公司拟建住宅项目

截至 2020 年 3 月末，标的公司有 5 处拟建住宅项目：

序号	项目名称	项目主体	地点	产品类型	计容建面	计划建设期（年）	计划总投	资金来源	项目取得相关批复
1	西安泛悦城项目	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限	西安	住宅、商业、酒店	34.92	2020-2025	29.82	注册资本金、开发贷	《陕西省企业投资项目备案确认书》、《建设项目环境影响登记表》、陕（2020）西安市不动产权第 0128202 号、陕（2020）西安市不动产权第 0070017 号、西规国际港地字第（2020）008 号、西规国际

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		公司							港建字第（2020）039 号、施工许可 610149202005150101
2	中国电建西北总部项目	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	西安	住宅、商业、酒店	25.21	2020-2024	30.26	自有资金	《西安国际港务区经济发展局关于中国电建西北区域总部项目备案的批复》（西港经发[2019]132 号）、《建设项目环境影响登记表》（中国电建西北区域总部项目）、陕（2020）西安市不动产权第 0070017 号、西规国际港地字第（2020）007 号、西规国际港建字第（2020）013 号、施工许可 610149202005130101、施工许可 610149202006010101
3	上海临港奉贤园区二期 B1401 地块项目	上海泷临置业有限公司	上海	住宅	12.26	2020-2023	17.24	自有资金	沪（2020）奉字不动产权第 005182 号、沪临港地（2020）EA310035202000043
4	洺悦府项目	河南泛悦置业有限公司	郑州	住宅、商业、写字楼、公寓、安置房、安置学校	59.73	2016-2023	63.11	股东借款、棚改贷、开发贷	中原发改统计字[2018]116 号、108 号、156 号批复及 4 项备案、中原环建表[2018]21 号，环评批复及 4 项环评登记、施工许可 410102201905070102
5	大王山项目	长沙兆泽房地产有限公司	长沙	住宅、商业	41.60	2019-2023	55.66	银行借款、股东借款、销售回款	3 项投资项目备案、湘（2020）长沙市不动产权第 0012412 号、建规[地]字第湘新出[2019]0043 号

注：河南泛悦置业有限公司开发建设的洺悦府项目属于土地一级开发及二级开发相结合的项目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、公司土地储备情况

截至 2020 年 3 月末，标的公司可用于住宅地产开发的土地储备情况如下：

单位：平方米

城市	储备面积（全口径）	储备面积（权益口径）
北京	223,725.00	100,194.03
上海	87,209.00	87,209.00
深圳	89,750.00	18,725.53
武汉	4,614,631.97	1,146,588.71
咸宁	824,896.77	282,774.61
重庆	553,267.00	318,389.17
长沙	415,971.00	212,145.21
荆州	363,076.26	155,541.87
西安	252,613.00	151,567.80
成都	119,724.00	119,724.00
合计	7,544,864.00	2,592,859.94

注：以上土地储备情况包括了参股项目和与南国置业的合作项目，统计口径为未开工的地上规划建筑面积。

（二）商业地产开发板块

南国置业在深耕武汉区域的同时，适当辐射成都等城市。南国置业储备土地均处于武汉市规划的中心商业区和商业副中心区的重

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要节点上，多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置，以及湖北省内重要地级市的核心区域，商业地产需求比较旺盛，南国置业已储备的土地已开发或即将开发。

1、已完工项目

2018 年、2019 年、2020 年 1-3 月公司商业板块主要已完工项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	所在区域	规划建筑面积	投资金额	完工时间	已销售总额	销售进度%	未完成销售原因	项目批文情况
1	南国中心二期	湖北南国创新置业有限公司	武汉	21.50	53.38	2019 年 12 月	19.15	46.67	余写字楼、部分商业	江发改批【2014】38 号、江环审（2015）035 号、武国用（2015）第 71 号、武国用（2015）第 77 号武规地【2015】061 号、武规地【2007】281 号鄂规工程 420100201600254 号、施工许可证 420103201508250011 4BJ4001、420103201508250011 4BJ4002、武放开预售[2017]520 号、武放开预售[2018]234 号
2	武汉洺悦府	武汉南国融汇商业有限责任公司	武汉	19.60	29.32	2019 年 12 月	32.20	89.00	余部分商业	硚环审 2016（02）号、鄂（2016）武汉市市不动产权第 000016 号、鄂规用地 42010020600013 号、鄂规工 420104201600008 号、施工许可证 420104016010700114BJ4001、420104016010700114BJ4002、武房开预售【2016】643 号、武房开预售【2017】369 号、武房开预售【2017】209 号、武房开预售【2018】074 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	所在区域	规划建筑面积	投资金额	完工时间	已销售总额	销售进度%	未完成销售原因	项目批文情况
3	南国昙华林	湖北森南房地产有限公司	武汉	12.49	13.62	2016 年 10 月	-	-	自持	武昌发改建字[2013]23 号、武国用（2013）第 207 号、武规地[2013]265 号、鄂规工程 420100201400183、施工许可 420106201311200021 4BJ4002、420106201311200021 4BJ4001、竣工备案 05-16-023(昌)、05-16-022(昌)、05-16-021(昌)、05-16-020(昌)、05-16-019(昌)、05-16-018(昌)
4	南国北都城市广场	武汉北都商业有限公司	武汉	10.19	5.61	2011 年 12 月	6.92	100.00	部分商业自持	武开管计[2009]10 号、武国用（2009）第 62 号、武规地字[2006]305 号、武规建[2010]106 号、施工许可 420103200905050011 4BJ4001、420103200905050011 4BJ4002、420103200905050011 4BJ4003、竣工备案 02-11-0043、02-11-0044、02-11-0045、武房开预售[2011]177 号、武房开预售[2011]522 号
5	武汉南国雄楚广场	武汉南国洪创商业有限公司	武汉	30.59	28.16	2014 年 12 月	33.74	100.00	已清盘	武国用（2013）第 140 号、武规地[2013]297 号、武规建[2014]011 号、施工许可 420111201301090011 4BJ4001、420111201301090011 4BJ4002、420111201301090011 4BJ4003、420111201301090011 4BJ4004、竣工验收 H06-14-0212、H06-14-0213、H06-14-0214、H06-14-0215、H06-14-0216、H06-14-0217、H06-14-0218、武房开预售[2016]484 号、武房开预售[2015]660 号、武房开预售[2014]152 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	所在区域	规划建筑面积	投资金额	完工时间	已销售总额	销售进度%	未完成销售原因	项目批文情况
6	南国中心一期	南国置业	武汉	11.16	12.61	2015 年 12 月	12.48	100.00	已清盘	武国用（2010）第 242 号、武规地字[2007]054 号、武规建[2012]135 号、施工许可 420103201107080010002140O1、竣工验收 21-15-0082、武房开预售[2015]092 号
7	南国首义广场	武汉南国洪广置业发展有限公司	武汉	4.62	3.10	2011 年 11 月	4.58	100.00	商业自持	武国用（2011）第 177 号、武规地[2011]083 号、武规建[2011]284 号、施工许可 420106201006030061 4BJ4001、竣工备案 05—11—0044、武房开预售[2011]376 号
8	南国悦公馆	南国洪广置业	武汉	3.39	3.05	2013 年 9 月	3.18	100.00	已售罄	武昌发改建字〔2008〕6 号、武国用（2009）第 542 号、武规地字（2007）164 号、武规建[2010]295 号、施工许可 420106201007200011 4BJ4001、竣工验收 05-13-0014、武房开预售[2011]457 号
9	南国 西汇生活广场	武汉南国商业发展有限公司	武汉	3.99	2.17	2008 年 12 月	2.46	100.00	商业部分自持	武国用（2007）第 622 号、武规地字（2004）329 号、武规建证（2007）086 号、施工许可 420104200704280021 4014002、竣工验收 03—08—0072、武开管预售[2008]146 号
10	大武汉家居广场 C 地块（V 座）	武汉南国商业发展有限公司	武汉	14.00	10.27	2013 年 12 月	10.64	100.00	商业部分自持	武国用（2012）第 5 号、武规地字（2004）329 号、武规建（2012）160 号、施工许可 420104201107080010201240O2、竣工备案 03-13-015(矫）、武房开预售[2013]148 号
11	大武汉家居广场	武汉南国商业发展有限公司	武汉	29.09	9.58	2012 年 12 月	12.89	100.00	商业部分自持	武国用（2012）第 5 号、武规地字（2004）329 号、武规建（2012）010 号、施工许可 420104201107080010201140O1、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	所在区域	规划建筑面积	投资金额	完工时间	已销售总额	销售进度%	未完成销售原因	项目批文情况
										420104201107080010201240001、竣工验收03-12-006(硚)、03-12-005(硚)、武房开预售[2012]212号、武房开预售[2012]91号
12	大武汉家装中心商务楼(U座)	武汉南国商业发展有限公司				2008年12月				武国用（2007）第622号、武规建（2008）012号、施工许可420104200710180011401 4001、竣工验收03—08—0073、武开管预售[2008]177号
13	大武汉家装广场	武汉南国商业发展有限公司				2008年1月				武国用（2005）第0585号、武规建证（2005）078号、武规建证（2007）076号、施工许可42010420050607001、42010420050607001J、42010420050607001S、42010420050607001、420104200704280011 4BJ4001、竣工验收03—08—0001、03—07—0006、03—06—0078、03—06—0066、03—06—0064、03—06—0065、03—06—0063、武开管预售[2007]255号、武开管预售[2005]318号
合计				**160.62**	**170.87**	-	**138.24**	-	-	-

2、在建项目

截至2020年3月末，标的公司商业板块主要在建项目7个，具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建筑面积	项目类型	开工时间	项目建设期	项目进度%	资金来源	计划总投资金额	截至2019年3月已投资金额	未来三年投资计划	合规性（立项、规划、环评、土地批复文号）及预售许可证
1	重庆泷悦华府	重庆六真房地产开发有限公司	重庆	10.22	住宅	2018年	2018-2020	80.91	自筹、贷款	12.05	9.75	2.30	立项批文2018-500106-70-03-052420、渝（2018）沙坪坝区不动产权第001283141号、地字第500106201800061、建字第500106201900009、施工许可证：500106201904190101、500106201907160101、预售许可证：渝住建委（2019）预字第（548）号 渝住建委（2019）预字第（668）号 渝住建委（2019）预字第（1150）号 渝住建委（2019）预字第（961）号
2	武汉洺悦芳华	湖北兴弘房地产有限公司	武汉	8.84	住宅、商业	2017年	2017-2020	77.86	自筹、贷款	13.10	10.20	2.90	项目备案证2017-420113-70-03-140836、武经开审批【2018】27号、鄂（2017）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建筑面积	项目类型	开工时间	项目建设期	项目进度%	资金来源	计划总投资金额	截至2019年3月已投资金额	未来三年投资计划	合规性（立项、规划、环评、土地批复文号）及预售许可证
													武汉市经开不动产权第0025101号、地字建武规（武开）地【2017】62号、武规（武开）建[2018]022号、施工许可420197201803160011 4BJ4001、预售许可证：武房开预售【2018】451号 武房开预售【2018】702号 武房开预售【2019】220号
3	武汉泷悦华府	武汉熙悦房地产有限公司	武汉	18.29	住宅商业	2016年	2016-2022	81.52	自筹、贷款	27.33	22.28	5.05	立项批文2016010072100007、武新环审（2016）27号、鄂（2016）武汉市东开不动产权第0000067号、鄂规用地420118201600004号、鄂规工程420118201600137号、施工许可证：420198201603030031 4BJ4001、420198201603030031 4BJ4002、预售许可证：武房开预售【2017】124号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建筑面积	项目类型	开工时间	项目建设期	项目进度%	资金来源	计划总投资金额	截至2019年3月已投资金额	未来三年投资计划	合规性（立项、规划、环评、土地批复文号）及预售许可证
													武房开预售【2017】392号 武房开预售【2018】320号
4	武汉洺悦华府一期	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉	18.86	住宅、商业	2018年	2018-2020	59.34	自筹、贷款	14.78	8.77	6.01	立项批文：2018-420117-70-03-029909、武经开审批【2018】27号、鄂（2018）武汉市新洲不动产权第0017414号、武规（新）地【2018】075号、武规（新）建【2018】191号、施工许可证420117201809110011 4BJ4001、预售许可证：武房开预售（2019）455号武房开预售（2019）454号武房开预售（2019）344号武房开预售（2019）202号
5	武汉洺悦华府二期	武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉	17.32	住宅、商业	2019年	2019-2023	38.39	自筹、贷款	13.70	5.26	8.44	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第0025862号、鄂规用地420117201900010号、施工许可证420117201910220021 4BJ4001、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建筑面积	项目类型	开工时间	项目建设期	项目进度%	资金来源	计划总投资金额	截至2019年3月已投资金额	未来三年投资计划	合规性（立项、规划、环评、土地批复文号）及预售许可证
													武规（新）建[2019]143号
6	重庆洺悦府	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	13.19	住宅	2017年	2017-2020	75.76	自筹、贷款	25.00	18.94	6.06	项目备案证2017-500105-70-03-009413、渝（江北）环准【2018】003号、渝（2017）江北区不动产权第001147212号、地字第500105201700012号、建字第500105201800001号、施工许可证500105201801310201
7	成都泛悦城市广场	成都泛悦北城房地产开发有限公司	成都	36.29	住宅、商业、办公	2015年	2015-2020	65.08	自筹、贷款	58.34	37.97	20.37	川投资备【51010015040301】0040号、成环建评【2015】153号、成国用【2015】第118号、地字第510108201520074号、建字第510108201530256号、施工许可证510101201507280101、预售许可证：成房预售中心城区字第11546、成房预售中心城区字第11328、成房预售中心城区字第11040、成房预售中心城区

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	项目所在地	建筑面积	项目类型	开工时间	项目建设期	项目进度%	资金来源	计划总投资金额	截至2019年3月已投资金额	未来三年投资计划	合规性（立项、规划、环评、土地批复文号）及预售许可证
													字第 11139、成房预售中心城区字第 11646、成房预售中心城区字第 100085、成房预售中心城区字第 100168、成房预售中心城区字第 11622、成房预售中心城区字第 101750
合计				123.01	-	-	-	-	-	164.3	113.17	51.13	-

3、公司拟建项目情况

截至 2020 年 3 月末，标的公司商业板块主要拟建项目 4 个，具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	计容建面	计划建设期（年）	计划总投	资金来源	项目批文情况
1	荆州南国城市广场三期	荆州南国商业发展有限公司	12.70	2020-2022	5.42	自筹、银行借款	荆发改审批（2012）146 号、荆环保审文（2012）55 号、荆州国用(2012)第 1020100065 号荆规地【2012】133 号、荆州国用（2012）1020100223 号、荆

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目主体	计容建面	计划建设期（年）	计划总投	资金来源	项目批文情况
							规建【2012】125 号
2	重庆市巴南区 258 地块	重庆瀑悦房地产开发有限公司	31.80	2019-2023	68.80	自筹、银行借款	项目备案证 2018-500113-70-03-017806、地字第 500113201800027 号、渝（2018）巴南区不动产权第 000498129 号、渝（2018）巴南区不动产权第 000498020 号、建字第 500113201800071
3	广东省深圳市光明区 A650-0376	深圳洺悦房地产有限公司	10.65	2019-2023	38.95	自筹、银行借款	深光明发改备案 2020440309-70-03-010034、建筑工程施工许可证 2020-440309-70-03-01003401、2020-440309-70-03-01003402、深规划资源许字 GM-2020-0012 号
4	重庆市沙坪坝区 132 地块	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	13.20	2019-2023	18.36	自筹、银行借款	项目备案证 2019-500356-70-03-101803、渝（2020）沙坪坝区不动产权第 000148808 号、地字 500138202000002、建字第 500138202000006 号
合计			**68.35**	-	**131.53**	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、主要收入构成及采购销售情况

（一）主要业务收入及构成

1、总体业务经营情况

（1）营业收入情况

单位:万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产开发业务	296,033.85	95.04%	2,249,433.17	95.91%	1,923,611.10	96.45%
物业及酒店服务	9,407.04	3.02%	86,040.08	3.67%	68,576.98	3.44%
园林工程	6,058.37	1.94%	9,543.47	0.41%	2,153.38	0.11%
其他	-		433.93	0.02%	75.66	0.00%
合计	**311,499.27**	**100.00%**	**2,345,450.65**	**100.00%**	**1,994,417.11**	**100.00%**

（2）主要经营数据

标的公司2018年至2020年一季度的房地产业务主要经营数据如下：

项目	2020年一季度	2019年	2018年
投资金额（亿元）	63.93	411.18	392.47
开复工面积（万平米）	224.68	981.46	784.59
新开工面积（万平米）	0	235.74	275.94
竣工面积（万平米）	0	235.88	102.59
签约销售面积（万平米）	7.82	171.62	246.06
签约销售额（亿元）	12.66	323.20	318.28

2019年，标的公司实现销售面积171.62万平方米，签约销售金额323.20亿元，销售面积及签约销售金额较2018年分别增长-30.3%和1.5%。2019年标的公司投资金额、开复工面积、竣工面积持增长，新开工面积有所下降。

2、住宅地产开发板块

标的公司分区域销售情况如下：

单位：万平方米、亿元

区域	2020年1-3月	2019年度	2018年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	签约面积	签约金额	签约面积	签约金额	签约面积	签约金额
华北	0.63	1.10	22.30	90.42	19.31	73.75
华东	0.71	1.82	13.67	31.92	25.42	63.78
华中	0.27	0.45	23.56	32.31	31.9	52.37
华南	1.07	1.75	29.81	19.86	10.17	12.84
西南	4.50	3.58	10.31	12.20	47.49	55.16
中南	1.54	1.21	16.81	20.97	0.07	0.53
合计	**8.72**	**9.91**	**116.46**	**207.68**	**134.36**	**258.43**

注：不包括南国置业

从开发区域上看，标的公司已初步形成了以北京、上海、广州、深圳等一线城市，以武汉、南京、成都、重庆、郑州等核心二线城市，以及贵阳、绵阳等城市构成的 4（北上广深）+8（武汉、南京、杭州、成都、重庆、济南、郑州、西安）+N 区域战略布局，并实现对区域内北京、上海、成都、武汉、长沙、南京等城市的战略深耕。

3、商业地产开发板块

2018 年至 2020 年一季度，标的公司子公司南国置业商业地产项目竣工面积分别为 33.41 万平方米、126.67 万平方米、0 平方米；签约销售面积 57.18 万平方米、52.05 万平方米、1.85 万平方米；签约销售金额 103.8 亿元、76.87 亿元、2.27 亿元。2018 年至 2020 年一季度标的公司商业地产板块具体经营情况如下：

年度	2020年1-3月	2019年	2018年
新开工面积（万平米）	13.46	122.34	101.83
施工面积（万平方米）	207.32	460.95	326.39
竣工面积（万平米）	-	126.67	33.41
签约销售面积（万平米）	1.85	52.05	57.18
签约销售金额（亿元）	2.27	76.87	103.80

（二）主要客户和供应商情况

1、前五名客户情况

单位：万元

2020 年 1-3 月			
序号	**客户名称**	**交易金额**	**占营业收入比**
1	王 XX	1,638.10	0.52%
2	刘 XX	1,590.48	0.50%
3	朱 XX	1,387.99	0.44%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	杨 XX	1,383.81	0.44%
5	许 XX、金 XX	1,383.81	0.44%
合计	-	**7,384.18**	**2.34%**

2019 年

序号	客户名称	交易金额	占营业收入比
1	湖北省供销合作社社有资产经营管理公司	44,591.78	1.89%
2	硚口区土地储备中心	22,169.38	0.94%
3	湖北省农业生产资料集团有限公司	18,838.92	0.80%
4	武汉城市投资发展有限公司	14,917.59	0.63%
5	卢 XX	3,800.00	0.16%
合计	-	**104,317.68**	**4.41%**

2018 年

序号	客户名称	交易金额	占营业收入比
1	北京市朝阳区财政局	105,721.15	5.26%
2	成都中世恒置业有限公司	57,765.10	2.87%
3	成都锦凡企业管理咨询有限公司	34,696.69	1.72%
4	何 XX、周 XX、何 XX	3,214.10	0.16%
5	赵 XX	2,157.75	0.11%
合计		**203,554.79**	**10.12%**

报告期内，电建地产不存在向单个客户的销售比例超过营业收入总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。电建地产及其关联方未在上述公司中持有权益。

2、前五名供应商情况

单位：万元

2020 年 1-3 月

序号	供应商名称	交易金额	占总采购额比
1	中国电建及下属公司	146,251.91	39.66%
2	中国建筑集团有限公司	7,066.40	1.92%
3	中天控股集团有限公司	2,072.14	0.56%
4	四川巨能电力工程有限公司	1,818.44	0.49%
5	绵阳天阳建材加工有限公司	1,636.21	0.44%
合计-		**158,845.09**	**43.07%**

2019 年

序号	供应商名称	交易金额	占总采购额比
1	中国电建及下属公司	566,272.73	20.89%
2	正太集团有限公司	42,602.14	1.57%
3	中国建筑集团有限公司	33,413.37	1.23%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	重庆蓝调城市规划设计有限公司	17,191.00	0.63%
5	武汉市银翰艺术工程有限公司	16,113.27	0.59%
合计		**675,592.50**	**24.92%**

2018 年

序号	供应商名称	交易金额	占总采购额比
1	中国电建及下属公司	464,815.92	18.14%
2	中国建筑集团有限公司	40,061.95	1.56%
3	建设综合勘察研究设计院有限公司	18,154.02	0.71%
4	正太集团有限公司	11,998.45	0.47%
5	中意人寿保险有限公司	11,277.42	0.44%
合计		**546,307.77**	**21.32%**

前五名供应商中，电建地产无向单个供应商的采购比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数供货商的情况。前五名供应商中，中国电建为电建地产控股股东，标的公司主要向中国电建下属中电建建筑公司等采购工程服务，除上述事项外，无电建地产及其关联方持有权益的公司。

八、境外项目情况

电建地产、中国电建集团国际工程有限公司和马来西亚 Paragon Pinnacle Sdn. Bhd 公司合作开发马来西亚雪兰莪绿色产业园 V 二期项目。项目位于马来西亚雪兰莪州瓜拉雪兰莪县本查亚南市，项目占地面积 34.17 万平米，总建筑面积约 17.085 万平米。

电建地产分别于 2019 年 6 月 10 日注册成立中国电建地产（马来西亚）有限公司（POWERCHINA REAL ESTATE (MALAYSIA) SDN. BHD.），2019 年 6 月 12 日注册成立电建雪兰莪产业园有限公司（POWERCHINA SELANGOR INDUSTRY PARK SDN. BHD.），2019 年 6 月 13 日注册成立海赋盛世产业园投资公司（ECO WORLD POWERCHINA BUSINESS PARK SDN. BHD.）。

受国家对境外产业园投资政策影响，项目未通过国家发展和改革委的备案。标的公司综合考虑于 2020 年 2 月 14 日总经理办公会审议决策终止雪兰莪项目。经谈判，项目协议于 2020 年 3 月 14 日终止。标的公司于 2020 年 6 月 19 日总经理办公会审议决策撤销已设立的马来西亚三家公司。该项目未实际出资，已设立公司无实质性经营。目前正在履行公司注销程序。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、环境保护与安全生产情况

标的公司牢固树立“没有安全生产就没有科学发展”的理念，充分认识安全的极端重要性，对安全隐患实行零容忍。按照《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》等法律法规和标的公司相关的安全生产管理规定，并结合在建工程安全生产管理工作实际，标的公司制定了《中国电建地产集团有限公司安全生产管理办法》，实行安全生产岗位责任制度，通过层层签订《安全生产责任书》的形式明确各单位、各层级的安全生产责任。全体员工以建设本质安全企业为目标，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强项目部安全生产管理的能力，保证安全生产的顺利进行。

标的公司内部设安全环保部，负责安全生产及职业健康、环境保护、节能减排（以下简称：三项业务）的综合监督、统筹协调；监督落实安全生产投入，组织落实安全生产、“三项业务”监督检查、考核工作，开展安全生产重大专项行动；负责隐患排查治理、应急管理工作，并制定实施生产安全事故、“三项业务”应急救援预案；负责安全生产、“三项业务”标准化、安全技术、教育培训等基础管理工作；负责安全生产事故报告、调查与处理工作。

十、质量控制情况

标的公司质量管理工作实行分级管理的体制，标的公司总部、下属各单位均严格遵守国家有关工程质量管理的法律、法规和工程建设标准强制性条文，并严格执行工程项目建设的项目法人制、招标投标制、工程监理制及合同管理制。围绕“总体把握、宏观指导、支持服务、检查考评”的管控原则，对重点项目、重点工程的质量管理及相关课题研究，标的公司实施重点指导和管控。

标的公司一方面在总部建立了健全的质量组织体系、责任体系、制度体系，建立了全员质量管理的岗位责任制。另一方面在下属各单位也依据质量管理办法建立健全本单位质量组织体系、责任体系、制度体系，建立健全全员质量管理的岗位责任制。此外，在下属项目中设置了相应的质量管理机构，配备专职的质量管理人员，保障质量管理工作的资源配置。

下属各单位均根据所属工程项目质量目标制定本单位阶段质量目标，逐层分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

解，实现质量管理工作的目标化管理。在制订本单位项目工程质量总体目标时，其中四个方面不得低于如下标准：

产品质量合格率 100%；

产品一次性交付率 85%；

有效投诉为零；

工程质量事故为零。

十一、主要产品生产技术所处阶段情况

本次交易所涉及的标的公司的主营业务为投资物业、物业开发、酒店运营与物业管理及相关服务等，主要产品为正在开发和开发完成的房地产项目，不涉及技术研究、试生产、小批量等生产阶段的情况。

十二、报告期核心技术人员特点分析及变动情况

本次交易所涉及的标的公司无核心技术人员。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六章 吸收合并方案

一、吸收合并方案简介

本次交易总体方案为发行股份及支付现金吸收合并电建地产。

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、吸收合并发行股份的基本情况

（一）发行种类和面值

人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

（二）发行方式和发行对象

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。

（三）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。

（四）发行股份的定价方式和价格

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（五）发行数量

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。

（六）锁定期安排

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

份，亦应遵守上述约定。

（七）滚存利润安排

南国置业、电建地产本次吸收合并完成前的滚存未分配利润均由本次吸收合并完成后存续方的新老股东按照其持有的股份比例共享。

（八）过渡期损益归属

电建地产在过渡期产生的亏损由电建股份、中电建建筑按其所持有的电建地产股权比例承担，盈利由南国置业享有。若交割日为当月 15 日（含 15 日）之前，则期间损益审计基准日为上月月末；若交割日为当月 15 日之后，期间损益审计基准日为当月月末。在交割完成之日起 10 日内，由南国置业聘请具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对电建地产自评估基准日至交割日实现的损益进行专项审计，以确定过渡期内电建地产的损益。

三、本次吸收合并的现金选择权

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市场惯例协商解决。

四、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。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本报告书签署日，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
流动负债合计	**3,143,532.38**
长期借款	784,999.00
应付债券	987,319.63
长期应付款	372,600.00
非流动负债合计	**2,144,918.63**
负债合计	**5,288,451.01**

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，已采用召开债权持有人会议、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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
流动负债合计	**694,731.02**
长期借款	450,000.00
应付债券	217,668.08
非流动负债合计	**667,668.08**
负债合计	**1,362,399.09**

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，采用召开债权持有人会议、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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

五、资产交付安排

在交割日，电建地产应将其所有资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务全部由南国置业予以承接或承继，并与南国置业签署资产转让交割文件。

在《吸收合并协议》生效之日起，南国置业、电建地产、电建股份和中电建建筑公司应尽快共同配合办理完成电建地产相关资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务过户/转移至南国置业的手续，包括但不限于完成交付、转移、过户、登记、备案等手续。电建地产承诺将采取一切行动或签署任何文件，或应南国置业要求（该要求不得被不合理地拒绝）采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务能够尽快过户/转移至南国置业名下。

自交割日起，电建地产的所有资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务将由南国置业承接或承继。无论上述转让资产的交接、权属变更登记或备案手续是否完成或债务的转移是否取得债权人的同意，于转让资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义务、责任、债务均由南

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国置业享有及承担，有关或有债务及诉讼事项由南国置业承担。

六、职工安置

本次吸收合并完成后，电建地产在交割日的全体在册员工（包括电建地产本部及其分支机构在册员工）均将由南国置业全部接收，该等在册员工的劳动合同由南国置业或其下属公司继续履行。电建地产与其全部员工之间的所有权利和义务，均将自交割日起由南国置业或其下属公司享有和承担。

截至本报告书签署日，电建地产及南国置业均已召开职工代表大会，审议通过了本次吸收合并交易涉及的职工安置方案。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七章 发行股份情况

本次交易方案中吸收合并涉及股份发行情况。

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，电建地产及武汉新天地持有的上市公司股份将被注销，中国电建将成为上市公司的直接控股股东。

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。

三、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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

四、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。

五、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。

六、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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：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。

七、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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

八、上市地点

本次发行的股份在深圳证券交易所上市。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八章 本次交易的评估情况

一、标的资产评估基本情况

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；扣除永续债后的所有者权益 851,600.25 万元，评估值 1,127,498.46 万元，增值额 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%）。

二、电建地产 100%股权评估情况

（一）评估方法的选择

根据资产评估执业准则，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析对电建地产母公司收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2、收益法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于电建地产为持股型公司，本部层面无实际经营业务，未来也不会发生实际经营业务，待本次交易完成后电建地产将会注销，故不宜采用收益法进行评估。

3、市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于南国置业为电建地产控股的上市公司，南国置业的部分子公司和电建地产存在交叉持股的情形，电建地产与南国置业存在业务交叉、经营管理协同等诸多情况，所以南国置业和电建地产为一个有机整体的客观情况，如简单剔除南国置业数据后的模拟报表进行测算并不能真实合理的反映本次注入资产的客观价值；本次吸收合并后，电建地产将进行注销，但其业务继续存在，在市场上难以找到相似的可比案例，故本次评估不适用市场法进行评估

综上所述，本次评估采用资产基础法对标的资产母公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。对于标的资产各长期股权投资，本次评估通过分析收益法、市场法和成资产基础法的适用性，选择评估方法。

（二）评估结果

1、评估结论

经资产基础法评估，截至 2020 年 3 月 31 日基准日，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；扣除永续债后的所有者权益 851,600.25 万元，评估值 1,127,498.46 万元，增值额 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%）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果汇总表（资产基础法）

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,818,553.70	4,829,912.94	11,359.24	0.24%
2	非流动资产	1,878,667.37	2,143,206.34	264,538.97	14.08%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,835,978.66	2,098,968.67	262,990.01	14.32%
7	投资性房地产				
8	固定资产	16,605.64	18,687.41	2,081.77	12.54%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	710.49	2,842.19	2,131.70	300.03%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	4,168.31	4,172.86	4.55	0.11%
18	递延所得税资产	10,404.27	7,735.21	-2,669.06	-25.65%
19	其他非流动资产	10,800.00	10,800.00	0.00	0.00%
20	**资产总计**	6,697,221.07	6,973,119.28	275,898.21	4.12%
21	流动负债	3,143,532.38	3,143,532.38	0.00	0.00%
22	非流动负债	2,144,918.63	2,144,918.63	0.00	0.00%
23	**负债合计**	5,288,451.01	5,288,451.01	0.00	0.00%
24	**净资产（所有者权益）**	1,408,770.06	1,684,668.27	275,898.21	19.58%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
25	永续债	557,169.81	557,169.81		
26	扣除永续债后的所有者权益	851,600.25	1,127,498.46	275,898.21	32.40%

2、评估结论与账面值比较变动情况及原因

本资产评估报告采用资产基础法对被评估单位纳入评估范围的资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，具体见下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
其他应收款	2,892,237.59	2,902,913.84	10,676.24	0.37%
存货	16,925.35	17,608.34	682.99	4.04%
长期股权投资	1,835,978.66	2,098,968.67	262,990.01	14.32%
固定资产	16,605.64	18,687.41	2,081.77	12.54%
无形资产	710.49	2,842.19	2,131.70	300.03%
长期待摊费用	4,168.31	4,172.86	4.55	0.11%
递延所得税资产	10,404.27	7,735.21	-2,669.06	-25.65%

变动情况及原因主要为：

（1）其他应收款评估增值，主要原因为：

本次评估的预计风险损失小于企业计提的坏账准备导致评估增值。

（2）存货评估增值，主要原因为：

1）企业计提的存货跌价准备评估为零；

2）在用周转材料评估增值；在用周转材料主要为企业购买的单价较低的电子设备，主要为液晶电视等；受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于原始入账价值，引起评估原值减值；评估净值所依据的电子设备的使用年限长于企业会计上的五五摊销法，同时结合电子设备的实际使用状况确定的成新状态高于账面净值率；二者相互作用引起在用周转材料评估净值的增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）纳入本次评估范围内产成品-海赋国际地下车位的账面价值按照实际成本核算，本次评估对海赋国际地下车位按照市场法测算的市场价值，其市场价值高于企业账面实际成本导致评估增值。

（3）长期股权投资评估增值，主要原因为被投资单位的股权评估结果考虑其未来投资收益；同时部分长期股权投资单位以成本法核算，历史年度的经营收益未反应在账面值，而本次评估将被投资单位的净资产评估价值按股权比例折算加回，故导致长期股权投资的评估增值。

（4）房屋建（构）筑物类固定资产增值，主要原因为：

委估房屋购置时间较早，现行市场价格上涨，本次评估按照市场法进行评估导致评估增值；

（5）设备类固定资产增值，主要原因为：

1）车辆受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的车辆的使用年限长于企业会计上的折旧年限，但结合车辆的实际使用状况确定的成新状态高于账面净值率；二者相互作用引起车辆评估净值的增值；

2）电子设备受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的电子设备的使用年限长于企业会计上的折旧年限，但结合电子设备的实际使用状况确定的成新状态高于账面净值率；二者相互作用引起电子设备评估净值的增值。

（6）无形资产增值，主要原因为：

1）软件类无形资产受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值不含税的重置成本扣除升级费用后高于账面净值；二者相互作用引起软件类无形资产评估净值的增值；

2）纳入本次评估范围内的无形资产存在账外商标权导致评估增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（7）长期待摊费用评估增值，主要原因为：

纳入长期待摊费用的郑州海赋国际地下车位的市场价值高于其按照 15 年摊销后的账面价值导致评估增值。

（8）递延所得税资产评估减值，主要原因为：

其他应收款的预计风险损失小于企业计提的坏账准备，导致该部分坏账准备形成递延所得税资产评估为零导致评估减值。

（三）对评估结论有重要影响的评估假设

资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（2）公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（3）企业有限期持续经营假设：根据委托人提供的本次交易完成后电建地产将会注销的整体方案，故本次评估假设电建地产为有限期持续经营。

2、特殊假设

（1）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（2）假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

（3）除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（5）假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（6）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（7）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

（8）企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

（9）企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

（10）评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

（11）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，未考虑新增房地产开发项目，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

（12）本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（13）本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响。

（四）评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位股东全部权益价值＝资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1、流动资产评估

（1）货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款。

其中：

现金，经对现金进行盘点，确定其账实是否相符。人民币根据核实后的现金数额确定评估值。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。对于外币存款，根据核实的外币存款金额和评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值确定评估值。

（2）预付账款

预付账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（3）应收股利

应收股利通过核查账簿记录、检查投资协议、董事会决议等相关资料，核查交易事项的真实性、业务内容和金额等，核查结果账、表、单金额相符。以核实后账面价值为评估值。

（4）其他应收款

其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（5）存货

存货包括产成品（开发产品）、在产品（开发成本）和在用周转材料。

1）开发产品

纳入本次评估范围的产成品（开发产品）为车位，根据市场调查，车位所处地区车位交易活跃，交易价格透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，市场法能较好体现其市场价值。因此，本次采用市场法对车位进行评估，根据其实际利用方式，本次评估采用市场法进行评估并不扣减销售费用、土地增值税等销售过程中的相关税费。

因此，本次评估根据评估目的、车位状况、价值类型、资料收集等情况，选择市场法对纳入评估范围的车位进行评估。

市场法是依据替代原则，通过对与待估车位类似的参照物的交易价格进行修正调整，得出待估车位价值的方法。

车位评估的市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与评估对象在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似车位交易实例，从中选取不少于 3 个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、市场状况调整和车位状况调整等，最后求取待估车位于评估基准日的比准价格。计算公式为：

车位比准价格＝可比实例成交价格（不含税价）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（评估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（待估对象个别因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

素条件指数/可比实例个别因素条件指数）×（待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）。

2）在产品（开发成本）

在产品（开发成本）为土地一级开发项目，对于未来投资额尚不确定的项目且已考虑投资回报的项目，资产评估专业人员对账面价值的构成进行了核查验证以核实后的账面价值确定评估值；对于未来投资额确定的项目按照静态假设开法进行评估。

计算公式为：

V＝A-B-C-D-E-F-G

其中：V—一级开发项目价值评估值

A—开发完成后的一级开发项目总价值

B—销售费用

C—销售税费

D—后续开发项目的开发成本

E-投资利息

F-企业所得税

G-开发利润

假设开发法的具体评估过程为：

①确定最佳开发利用方式

委估一级开发项目为北京市朝阳区崔各庄乡马泉营村香江西住宅项目土地一级开发，最佳开发方式明确，为开发完成后移交相关政府。

②开发完成后价值的测算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据北京市土地整理储备中心朝阳分中心委托的北京中逸会计师事务所对北京市朝阳区崔各庄乡马泉营村香江西住宅项目土地一级开发截至 2017 年 10 月 31 日的成本费用支出进行了专项审核报告确定开发完成后的价值。

③后续项目的开发成本

根据一级开发土地的实际开发进度和完工情况，了解项目已投入成本情况，确定后续项目的开发成本。后续建设项目按照规划主要包括前期费用、市政基础设施建设费用后续建安工程费及其他费用等，按照北京市土地整理储备中心朝阳分中心委托北京中逸会计师事务所对北京市朝阳区崔各庄乡马泉营村香江西住宅项目土地一级开发截至 2017 年 10 月 31 日的成本费用支出进行了专项审核报告以及企业提供相关成本确定。

④销售费用

委估项目为一级开发项目，开发完成后政府回购，故不考虑销售费用。

⑤销售税费

本次评估，本一级开发项目为免税项目，不考虑城建税、教育费附加等。

⑤企业所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑦开发利润

投资利润率参照同行业房地产企业投资利润的平均水平计算。计算公式为：

投资利润＝后续开发投资 ×投资利润率

3）在用周转材料

在用周转材料主要为企业购置的单价较低的电子设备，对于上述在用周转材料主要采用成本法评估。

成本法是指通过估算在用周转材料的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即在用周转材料的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测在用周转材料评估值的方法。计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估值＝重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

＝重置成本×综合成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的在用周转材料，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

①重置成本

在用周转材料的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

重置成本＝设备购置价（不含税）＋运杂费（不含税）＋安装调试费（不含税）＋基础费用（不含税）＋其他费用（不含税）＋资金成本

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第 170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号文件）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件，《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

在用周转材料多为企业液晶电视、电动投影幕，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用和资金成本。重置成本直接以经市场调查确定的不含税市场采购价确定。

②成新率

成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

成新率＝（经济寿命年限－已使用的年限）/经济寿命年限×100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③评估值

在用周转材料评估值＝重置成本×成新率

（6）其他流动资产

其他流动资产包括委托贷款和待抵扣进项税等。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

2、非流动资产的评估

（1）长期股权投资

长期股权投资包括对北京京能海赋置业有限公司、南国置业股份有限公司等72家公司的股权投资。

1）对于控股的长期投资，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

①对于全资、控股子公司的长期投资（不含南国置业），首先采用企业价值评估的方法按单体口径对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值＝被投资企业股东全部权益价值评估值×持股比例

②对于控股上市公司南国置业的评估，根据《上市公司国有股权监督管理办法》（36 号令）、《上市公司重大资产重组管理办法》的规定及本次吸收合并的特定目的，为了保持吸收合并前后电建地产所持南国置业上市公司的股份数量维持不变，本次评估按照吸收合并发行股份价格 2.07 元/股，乘以电建地产直接和间接持有南国置业的股份数量后，确认为其评估值。

2）对于非控股的长期投资或不具备条件的，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

①对具备打开评估的非控股的股权投资对被投资企业进行整体评估的，采用企业价值评估的方法按单体口径对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②对不具备打开评估的非控股的股权投资对于持股比例较小、非实质控制，无法进入被投资企业进行整体评估的，按照被评估单位持股比例乘以会计报表所有者权益者计算长期投资评估值；

③对于北京洺悦文化产业发展有限公司、新余润信海赋投资合伙企业（有限合伙）、北京西元置业有限公司、天津海赋房地产开发有限公司、嘉兴海赋股权投资基金合伙企业（有限合伙）和电建泰恒置业（深圳）有限公司六家单位，经与被评估单位核实，截止至评估基准日上述六家单位无实质经营、无投资、无账套。对于上述公司本次评估按照零值进行处理。

本次评估在确定长期股权投资评估值时均未考虑具有或者缺乏控制权对评估对象价值的影响。

（2）房屋建筑物

房屋建筑物评估方法分别为成本法、市场法和收益法以及其他衍生评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，分析评估方法的适用性，分别选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为商业和办公用房，根据市场调查，房屋所处地商业、办公用房交易活跃，交易价格透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，市场法能较好体现其市场价值。因此，本次采用市场法对房屋建（构）筑物进行评估。

因此，本次评估根据评估目的、房屋建（构）筑物状况、价值类型、资料收集等情况，选择市场法对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行评估。

同时，由于本次评估采用市场法进行评估，土地及其地上的房屋建筑物共同产生的价值无法分割，因此，本次评估将土地使用权与土地上房屋建筑物合并评估确定房地综合评估值，评估值含房屋建筑物所占用的土地使用权价值。

市场法是依据替代原则，通过对与待估房地产类似的参照物的交易价格进行修正调整，得出待估房地产价值的方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产评估的市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与评估对象在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取不少于 3 个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整等，最后求取待估房地产于评估基准日的比准价格。计算公式为：

房地产比准价格＝可比实例成交价格（不含税价）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（评估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（待估对象实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数）×（待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）

1）选取可比实例

可比实例是指交易实例中交易方式适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

根据待估房地产的实际情况，实地走访附近的楼盘租售处及中介公司，了解附近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，在评估基准日的近期房地产市场中搜集了多个与待估房地产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取了 3 个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格的交易实例为可比实例。

选取的 3 个可比实例成交价格均为不含税价。

2）建立比较基础

选取的可比实例成交价格可能存在口径、形式不同，应首先建立比较基础，使可比实例成交价格与待估房地产价值或价格之间、各可比实例成交价格之间口径一致，相互可比。具体包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）比较因素选择

根据待估房地产与可比实例的实际情况，选定影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况和房地产状况等，其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。

4）确定比较因素指标

将可比实例与待估房地产进行比较，从交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行对比分析，确定比较因素指标。

5）确定比较修正调整系数及比准价格

根据确定的比较修正调整系数，对可比实例价格进行综合修正调整，确定比准价格为待估房地产评估值。评估值是根据三个可比实例价格经修正调整后采用简单算数平均计算确定的。

（3）车辆

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合车辆特点和收集资料的情况，对车辆主要采用成本法和市场法进行评估。

A.成本法

成本法是指通过估算车辆的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即车辆的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测车辆评估值的方法。计算公式为：

评估值＝重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

＝重置成本×综合成新率

1）重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和新车上户费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式为：

重置成本＝不含增值税车辆购置价＋车辆购置税＋新车上户费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第 170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号文件）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

2）综合成新率

依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况系数调整后确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率+现场勘查调整系数

以车辆行驶里程成新率计算结果作为理论成新率。

行驶里程成新率=（行驶里程-已行驶里程）/行驶里程×100%

现场勘察调整系数：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

3）评估值

车辆评估值＝重置成本×综合成新率

B.市场法

市场法是根据目前公开市场上与被评估车辆相似的或可比的参照物来确定被评估车辆价值的方法。即通过比较被评估车辆与近期售出类似车辆的异同，并将类似车辆的市场价格进行调整，从而确定被评估车辆价值。

通过市场调查选择符合条件的参照物作为可比实例，分析可比实例品牌、型号、车款、交易地区、交易情况、交易时间、行驶里程、车龄、排量、配置、机械性能等因素，并与被评估车辆对照比较，分析差异并经调整，计算被评估车辆价值。计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

待估车辆评估值＝可比实例价格（不含增值税）×车辆使用年限修正系数×车辆行驶里程修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数×车辆技术状况修正系数×其他因素修正系数

（4）电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合电子设备特点和收集资料的情况，对电子设备主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算电子设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即电子设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测电子设备评估值的方法。计算公式为：

评估值＝重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

＝重置成本×综合成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

1）重置成本

电子设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

重置成本＝设备购置价（不含税）＋运杂费（不含税）＋安装调试费（不含税）＋基础费用（不含税）＋其他费用（不含税）＋资金成本

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第 170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号文件）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件，《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

告 2019 年第 39 号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用和资金成本。重置成本直接以经市场调查确定的不含税市场采购价确定。

2）综合成新率

综合成新率＝年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

年限法成新率＝（经济寿命年限－已使用的年限）/经济寿命年限×100%

3）评估值

电子设备评估值＝重置成本×综合成新率

（5）商标权

根据本次商标资产的特点及权利种类，评估人员合理分析其产生收益的方式，在符合经济规律并在现实生活中可行的前提下，采用节省许可费法进行评估。所谓节省许可费是假设权利人如果拥有该商标资产，估算可以节省的许可费支出。将商标资产经济寿命期内每年节省的许可费支出通过适当的折现率折现，并以此作为商标资产评估价值的一种评估操作方式。

本次选用节省许可费模型，即用商标未来收益期内各期节省许可费的现值之和来确定商标权的市场价值。计算公式如下：

$$P = K \cdot \sum_{t=1}^{n} [F_t /(1+i)^t]$$

式中：P—评估值；

K—分成率

Ft—未来第 t 期收益期的收入；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

n—收益期；

t—未来第 t 年

i—折现率

经调查和访谈相关专业技术人员了解到，上述商标权均已实施在被评估单位房地产开发产品系列中，均为生产经营所需，处于正常使用状态。由于纳入本次评估范围的商标权对应产品的收入、成本具有不可分割性，从整体获利能力角度考虑，将上述商标权合并估值，进行商标组合的评估。

（6）其他无形资产

其他无形资产主要为软件类无形资产。对于外购的软件等无形资产，通过网上调查和了解部分销售机构相关报价后，确定其不含税重置价；对于部分已经不再销售，或者无法查询到销售价格的软件，以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其重置价。在确定相关软件的重置价后，扣除升级费确定其评估值。计算公式如下：

评估价值＝重置成本-升级费

（7）长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊销的办公楼装修费等费用，以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。对于评估基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产评估值中考虑的项目评估为零；对评估基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，首先核对原始发生额、摊销期限及摊销计算的合理性，如合理则以账面摊余价值为评估值；如不合理则对原始发生额进行调整，然后按合理的原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定评估值；对于原始发生额和账面摊余价值与实际价值有较大出入的项目，本次评估以该长期待摊费用所涉及资产的重新评估价值为评估值。

（8）递延所得税资产

递延所得税是时间性差异对所得税的影响，在纳税影响会计法下产生的递延税款。递延所得税资产是未来预计可以用来抵税的资产，是根据所得税准则确认

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。以评估基准日后还享有的资产和权利价值为评估值。

（9）其他非流动资产

其他非流动资产是指除资产负债表上所列非流动资产项目以外的其他周转期超过一年的长期资产。以评估基准日后还享有的资产和权利价值为评估值。

3、负债评估

被评估单位评估基准日负债分为流动负债和非流动负债。其中：

流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。

非流动负债包括长期借款、应付债券和长期应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

（五）可能影响评估工作的重大事项说明

1、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（1）中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司

截至评估基准日，中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司纳入评估范围的 1 项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该 1 项房屋建筑面积按《房屋面积测绘报告书》和企业资产管理人员现场共同核实测量结果作为评估计算的依据。中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司纳入评估范围 3 项车辆，行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，系集团内关联公司资产转让等原因尚未变更行驶证导致。

该等房产见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权证号码	建筑物名称	购置年月	计量单位	建筑面积	账面价值（万元）	
						原值	净值
1	无	幼儿园	2015 年 4 月	m^2	3,139.87	2,248.22	1,945.27
合计					**3,139.87**	**2,248.22**	**1,945.27**

该等车辆见下表：

序号	车牌号	车辆名称	购置年月	计量单位	数量	账面价值（万元）	
						原值	净值
1	京 NUV639	奥迪轿车	2014 年 8 月	辆	1	40.44	1.21
2	辽 D9902D	现代途胜	2018 年 12 月	辆	1	1.62	1.62
3	辽 D9903D	三菱帕杰罗	2018 年 12 月	辆	1		
合计					**3**	**42.06**	**2.84**

对上述事项，中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

（2）中国电建地产集团贵阳有限公司

截至评估基准日，中国电建地产集团贵阳有限公司纳入评估范围的 6 项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该 6 项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。中国电建地产集团贵阳有限公司取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

序号	权证号码	建筑物名称	购置年月	计量单位	建筑面积 m^2
1	无	观山湖 1 号 11 号楼 3 号	2011/12/6	m^2	51.13
2	无	观山湖 1 号 11 号楼 6 号	2011/12/6	m^2	161.80
3	无	观山湖 1 号 11 号楼 9 号	2011/12/6	m^2	79.87
4	无	观山湖 1 号 11 号楼负 3 层 5 号	2011/12/6	m^2	330.77
5	无	观山湖 1 号惠民生鲜超市	2011/12/6	m^2	929.31
6	无	观山湖 1 号 11 号楼负 3 层 8 号	2011/12/6	m^2	89.11

对上述资产，中国电建地产集团贵阳有限公司已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

本次评估以设定产权为前提对中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司、中国电建地产集团贵阳有限公司不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

2、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

（1）湖南金光华海赋房地产开发有限公司

根据湖南金光华提供资料，湖南金光华评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

①2012 年 7 月，湖南宏升电力发展有限公司与湖南中能建投资发展有限公司（以下简称：中能建公司）、湖南金光华签订合作协议，供配电工程施工项目合同中约定由湖南金光华承担供电工程的设计安装及施工任务。后因特殊事由，三方约定将未施工部分移交给中能建公司承担，中能建公司继续履行付款义务，但中能建公司在约定的履行期限内未能履行给付义务。

2018 年 2 月至今，湖南宏升电力发展有限公司依次通过第三方律师向长沙市天心区人民法院、长沙市中级人民法院和湖南省高级人民法院提出诉讼申请，2019 年 12 月 10 日，收到湖南省高院再审听证通知，还未出具是否启动再审的裁定。

②2012 年 7 月，湖南飞瑞科技有限公司与湖南邮电智能系统工程有限公司（以下简称：邮电智能系统公司）、湖南金光华签订合作协议，湖南飞瑞科技有限公司按约定准备了相应的货物，但湖南金光华以交付设备的设备款存在严重逾期的情况以及以项目部分设计变更为由不再采用相关设备。

2017 年 3 月至今，湖南飞瑞科技有限公司依次通过第三方律师向长沙市天心区人民法院、长沙市中级人民法院以及湖南省高级人民法院提出诉讼申请，湖南省高院进行了再审问询，还未出具是否启动再审裁定书。

③徐建波曾任湖南金光华卢浮原著项目行销经理，案外人冯翠花 2015 年 8 月 2 日入职长沙经济技术开发区捷特人力资源开发有限公司（以下简称“捷特公司”），后被派遣至湖南金光华任渠道专员。根据湖南金光华与捷特公司的劳务派遣协议，冯翠花的工资、佣金、加班费等由湖南金光华承担。2016 年湖南金光华引进第三方分销公司，约定销售佣金部分由分销公司支付给劳动者。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

冯翠花 2016 年 6 月 14 日至 2016 年 7 月 7 日期间的佣金为 5.00 万元，其中 2.40 万元由分销公司直接支付至冯翠花银行卡，剩余部分则是由分销公司支付至徐建波，但徐建波并未转交给冯翠花。

2018 年 9 月 11 日，因徐建波非法占用冯翠花佣金一事，徐建波对冯翠花出具《欠款条》，约定徐建波向冯翠花借款 2.24 万元，承诺于 2018 年 12 月 31 日前全额还清，逾期未还则以 1.5%利率计算月息，不足一月按一月计算。

因徐建波未按时归还佣金，冯翠花遂申请劳动仲裁要求湖南金光华支付劳动报酬 2.54 万元。本案经长沙县劳动人事争议仲裁委员会裁决及长沙县人民法院及审理，终在法院主持下达成调解协议，并出具调解书，案号为：（2019）湘 0121 民初 5374 号。调解书确认：冯翠花将《欠款条》确定的佣金债权转让给湖南金光华，湖南金光华对徐建波享有《欠款条》中的 2.24 万元债权；由湖南金光华在调解书生效之日起 30 日内支付冯翠花主张的佣金 2.24 万元；湖南金光华在调解书生效后可就 2.24 万元债权向徐建波追偿，冯翠花在三十日内将债权转让情况通知徐建波。

2019 年 7 月 16 日，冯翠花已出具并寄出《债权转让通知书》，将其对徐建波享有的债权全部转让湖南金光华。2019 年 9 月 3 日，湖南金光华已将 2.24 万元支付至冯翠花账户。

湖南金光华取得债权后，多次向被告追偿，被告一直未偿还诉请债务。

2019 年 12 月，湖南金光华通过第三方律师向长沙市天心区人民法院提出诉讼申请，长沙市天心区法院已立案受理。

④2016 年 10 月，中国银行股份有限公司长沙市芙蓉支行与陈蓉（卢浮原著 58 栋 506 业主）、湖南金光华签订了住房贷款合同，陈蓉以房产作担保，但陈蓉未履行合同约定按时偿还贷款本息。

2019 年 4 月至今，中国银行股份有限公司长沙市芙蓉支行通过第三方律师向长沙市芙蓉区人民法院提出诉讼申请，银行已向法院递交执行申请书，申请拍卖涉案房屋，未将湖南金光华列为被执行人。

本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）中国电建地产集团贵阳有限公司

①2019 年 4 月，谢琳、吴齐红等 107 家一组团业主因中国电建地产集团贵阳有限公司未按商品房预售合同约定的日期内交付办理商品房转移登记，导致业主需为逾期办理商品房所有权转移登记支付一定的违约金，向贵州省贵阳市观山湖区人民法院提起诉讼，截至 12 月份，谢琳、吴齐红等 107 家业主诉讼事项已判决，并出具（2019）黔 0115 民初 2569-2630 号、（2019）黔 0115 民初 3575-3620 号判决书，判决如下：

判决中国电建地产集团贵阳有限公司于本判决生效之日起十五日内日向谢琳、吴齐红等 107 家业主支付违约金 601.65 万元；

判决驳回原告谢琳、吴齐红等人的其他诉讼请求。

判决案件受理费共计 15.03 万元由中国电建地产集团贵阳有限公司负担。

②刘超等 65 家一组团业主因中国电建地产集团贵阳有限公司未按商品房预售合同约定的日期内交付办理商品房转移登记有关文书一案，导致业主需为逾期办理商品房所有权转移登记支付一定的违约金，向贵州省贵阳市观山湖区人民法院提起诉讼，截至 12 月份，刘超等 65 家业主诉讼事项已判决，并出具（2019）黔 0115 民初 7433 号-7497 号判决书。其判决如下：

判决中国电建地产集团贵阳有限公司于本判决生效之日起十五日内日向原告刘超等 65 家业主支付违约金 352.14 万元；

判决驳回原告刘超等人的其他诉讼请求。

判决案件受理费共计 4.34 万元由中国电建地产集团贵阳有限公司负担。

③观府壹号四组团因存在延期交房等问题，2019 年 6 月 10 日-2019 年 11 月 4 日期间，有 61 户业主通过第三方律师向贵阳市观山湖区人民法院提出诉讼申请，2019 年 7 月 19 日-2019 年 11 月 21 日贵阳市观山湖区人民法院陆续正式发送传票，确定 2019 年 9 月 9 日-2020 年 2 月 4 日陆续正式开庭受理，目前法院要求各方补充证据择日开庭审理。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述诉讼事项中，其中①、②项已在预计负债中予以考虑相关赔偿事项；诉讼事项③因尚未判决，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

（3）长沙中电建江河物业管理有限公司

2019 年 7 月，长沙中电建江河物业管理有限公司因业主黄泽辉、唐静、刘洪宇、向晓萍 4 人长期逾期缴纳物业服务费，向长沙市岳麓区人民法院提起诉讼。截至 12 月，黄泽辉、唐静、刘洪宇诉讼事项已判决，向晓萍诉讼事项已完庭，暂未出具判决书。其判决如下：

判决黄泽辉在本判决生效之日起五日内支付长沙中电建江河物业管理有限公司截止 2019 年 7 月的物业服务费 0.68 万元，并支付违约金 0.09 万元。

判决唐静在本判决生效之日起五日内支付长沙中电建江河物业管理有限公司截止 2019 年 7 月的物业服务费 0.38 万元，并支付违约金 0.03 万元。

判决刘洪宇在本判决生效之日起十日内支付长沙中电建江河物业管理有限公司的物业服务费 0.51 万元及滞纳金（自 2018 年 1 月 1 日起至实际付清之日止，以实际欠付的物业服务费为基数，按每日万分之三的标准计算）。

本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

3、抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项

（1）抵押、担保事项

1）中国电建地产集团有限公司

序号	合同编号	主债权人	被担保人	担保金额（万元）	担保期限	担保方式
1	（2014）固贷担保字第 06 号	中国建设银行三亚市分行	三亚天涯投资发展有限公司	117,500	2014.12-2026.12	保证担保
2	P2016M11AFYBC0001-TR03	中信信托有限责任公司	成都泛悦北城房地产开发有限公司	28,000	2016.12-2020.12	保证担保
3	XJA-2017-1273-0003-01	中国建设银行武汉江岸支行	武汉南国融汇商业有限责任公司	31,164	2017.7-2020.7	保证担保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	T180501682-2	平安信托	重庆泛悦房地产开发有限公司	49,980	2018.8-2020.8	保证担保
5	T180501682-2	平安信托	重庆泛悦房地产开发有限公司	10,000	2019.1-2020.1	保证担保
6	T180501682-2	平安信托	重庆泛悦房地产开发有限公司	12,500	2019.1-2020.1	保证担保
7	T180501722-2	平安信托	湖北兴弘房地产有限公司	9,980	2018.11-2020.11	保证担保
8	T180501722-2	平安信托	湖北兴弘房地产有限公司	50,000	2019.10-2021.10	保证担保
9	WH-JHDK-NGZY-2018003	建信信托	南国置业股份有限公司	5,000	2018.12-2020.6	保证担保
10	WH-JHDK-NGZY-2018003	建信信托	南国置业股份有限公司	8,500	2019.1-2021.7	保证担保
11	WH-JHDK-NGZY-2018003	建信信托	南国置业股份有限公司	15,000	2019.1-2021.7	保证担保
12	P2019M11ACQLZ0001-TR03	中信信托	重庆六真房地产开发有限公司	10,000	2019.10-2022.10	保证担保
13	P2019M11ACQLZ0001-TR03	中信信托	重庆六真房地产开发有限公司	40,000	2019.12-2022.12	保证担保
14	P2018M11SFJ0001-0005	中信信托	佛山泛澴置业有限公司	56,800	2018.9-2020.9	保证担保
15	P2018M11SFJ0002-0005	中信信托有限责任公司	佛山泛悦置业有限公司	48,000	2019.1-2021.1	保证担保
16	P2019M11AFSFY0001-TR02	中信信托有限责任公司	佛山泛悦置业有限公司	119,000	2019.8-2022.8	保证担保
17	P2019M11AFSFJ0001	中信信托有限责任	佛山泛澴置业有限公司	129,000	2019.8-2022.8	保证担保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	-TR02	公司				
18	4410012019053001	农业银行顺德勒流支行	佛山泛澴置业有限公司	55,000	2019.5-2022.5	保证担保
19	HTC440660000ZGDB201900078	建设银行佛山市分行	佛山泛悦置业有限公司	41,400	2019.6-2023.6	保证担保
20	（581001）浙商银保字2019第00011号	浙商银行广州分行	广州洺悦置业有限公司	10,000	2019.12-2022.12	保证担保
21	2018年湘新公业保字12306001号	中国银行	中国水电建设集团房地产(长沙)有限公司	14,647.5	2018.7-2021.7	保证担保
22	平银(长沙)固贷字第C003201701090001(保001)号	平安银行长沙分行	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司	3,600	2017.3-2020.3	保证担保
23	保A701XGL19002	交通银行武汉香港路支行	武汉洺悦领江房地产有限公司	56,000	2019.7-2022.7	保证担保
24	XJA-2019-1273-0001-01	建行江岸支行	武汉洺悦领江房地产有限公司	50,000	2019.9-2022.9	保证担保
25	2017鄂银最保第773号	中信银行股份有限公司武汉分行	武汉洺悦房地产有限公司	2,987.5	2017.5-2020.5	保证担保
26	2017鄂银最保第773号	中信银行股份有限公司武汉分行	武汉洺悦房地产有限公司	2,237.5	2017.6-2020.6	保证担保
27	2017鄂银最保第773号	中信银行股份有限公司武汉分行	武汉洺悦房地产有限公司	3,000	2017.7-2020.7	保证担保
28	2017鄂银最保第773号	中信银行股份有限公司武汉分行	武汉洺悦房地产有限公司	4,500	2017.9-2020.9	保证担保
29	2019鄂银最保第121	中信银行股份有限	武汉洺悦房地产有限公司	12,475	2019.1-2021.12	保证担保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	号	公司武汉分行				
30	2019 鄂银最保第 121 号	中信银行武汉武昌支行	武汉洺悦房地产有限公司	5,000	2019.1-2021.12	保证担保
31	XJA-2018-1273-0004-01	建行江岸支行	武汉市泷悦房地产有限公司	65,000	2018.6-2021.6	保证担保
32	BR2019039-02	百瑞信托有限责任公司	武汉市泷悦房地产有限公司	50,000	2019.4-2022.4	保证担保
33	HTWBTZ500100201800058	建行大渡口支行	重庆澴悦房地产开发有限公司	16,850	2018.7-2021.7	保证担保
34	T1807054443-02	平安信托	重庆澴悦房地产开发有限公司	91,200	2018.11-2021.11	保证担保
35	成交银 2018 年保字 150046 号	交通银行磨子桥支行	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	79,940	2019.1-2023.1	保证担保
36	P2019M11SCDXY0001-0005	中信信托	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	45,000	2019.3-2022.3	保证担保
37	成交银 2019 年保字 150028 号	交通银行磨子桥支行	成都金洺华府房地产开发有限公司	10,000	2019.11-2023.11	保证担保
38	C190226GR3205191	交通银行股份有限公司江苏省分行	南京泓通置业有限公司	102,400	2019.3-2022.3	保证担保
39	建京宣保证 2019 年第 004 号	中国建设银行股份有限公司北京宣武支行	北京洺润置业有限公司	40,425.9107	2019.3-2022.3	保证担保
40	中铁（2019）贷最高保字 323 号	中铁信托有限责任公司	山东洺悦置业有限公司	60,000	2019.12-2022.12	保证担保
41	（2018）信豫银保字第 1828525-2 号	中信银行郑州陇海路支行	河南泛悦置业有限公司	12,110	2018.6-2021.3	保证担保
42	建郑自贸房	建行郑州	郑州悦宸置业有限公	51,000	2019.4-2022.	保证担

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	开 2019 第 004 号-保 01 号	经开三大街支行	司		4	保
43	2019 年 ZYH7185 保字 002 号	中行郑州中原支行	郑州中电建文博置业有限公司	29,600	2019.5-2021.5	保证担保
44	6110012019 0015607	中国农业银行西安西大街支行	西安泛悦置业有限公司	30,000	2019.7-2022.7	保证担保
45	24190057	交行西安东二环支行	西安泛悦置业有限公司	30,000	2019.11-2023.11	保证担保
46	建郑金最高保 2019-012	中国建行郑州西站路支行	郑州悦恒置业有限公司	43,000	2019.10-2021.10	保证担保

2）长沙中电建江河物业管理有限公司

2018 年 7 月 23 日，经电建地产委托，兴业银行股份有限公司北京知春路支行受托，签署了“兴银京知（2018）委贷字第 3 号”合同。长沙中电建江河物业管理有限公司借款 4,200.00 万元用于“在管物业翻新装修及扩大生产经营”，担保方式为应收账款质押担保，借款期限为 108 个月，自 2018 年 7 月 24 日至 2027 年 6 月 10 日，偿还方式为每个借款本金偿还日为各期付息日，分 36 期还款。

3）武汉洺悦房地产有限公司

截止到评估基准日武汉洺悦房地产有限公司在产品（开发成本）土地使用权（证号为：鄂（2016）武汉市东开不动产权第 0040356 号）、A 号楼(商业）、15 号楼（住宅）、T2 号楼（办公）处于抵押状态，其中：

①土地使用权抵押权人为中信银行股份有限公司武汉支行，抵押期限自 2017 年 4 月至 2020 年 4 月，是武汉洺悦房地产有限公司向该银行进行长期借款而进行的抵押，抵押合同 2017 鄂银最抵第 0071 号，抵押物抵押价值 100,000 万元；

②A 号楼(商业）抵押权人为中信银行股份有限公司武汉支行，抵押期限自 2017 年 12 月至 2020 年 12 月，是武汉洺悦房地产有限公司向该银行进行长期借

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款而进行的抵押，抵押合同 2017 信鄂银最抵第 268 号，抵押物抵押价值 27134.99 万元；

③15 号楼（住宅）抵押权人为中信银行股份有限公司武汉支行，抵押期限自 2018 年 11 月至 2019 年 11 月，是武汉洺悦房地产有限公司向该银行进行长期借款而进行的抵押，抵押合同 2018 鄂银最抵第 0191 号，抵押物抵押价值 906.08 万元；

④T2 号楼（办公）抵押权人为中信银行股份有限公司武汉支行，抵押期限自 2019 年 8 月至 2020 年 8 月，是武汉洺悦房地产有限公司向该银行进行长期借款而进行的抵押，抵押合同 2019 鄂银最抵第 0183 号，抵押物抵押价值 37499.12 万元；武汉洺悦房地产有限公司抵押借款共 155,000.00 万元。

4）山东洺悦置业有限公司

截止到评估基准日山东洺悦置业有限公司 1 项国有建设土地使用权处于抵押状态，账面价值 99,551.80 万元，抵押权人为中国建设银行股份济南历城区支行，抵押期限自 2019 年 5 月 6 日至 2022 年 5 月 5 日，是山东洺悦置业有限公司向该银行进行长期借款而进行的抵押，抵押合同编号为 HTC370616600YBDB201900008。山东洺悦置业有限公司抵押借款 80,000.00 万元，抵押物抵押价值 99,551.80 万元。

具体明细见下表：

序号	权证号码	土地使用权名称	取得日期	计量单位	土地面积 m^2	账面价值（万元）
1	鲁 2019 济南市不动产权第 0005310 号	国有建设用地使用权	2018/9/30	㎡	41,418.10	99,551.80

5）苏州澴洺置业有限公司

根据苏州澴洺置业有限公司提供资料，截止到评估基准日，下列土地处于抵押状态，抵押权人为中国建设银行股份有限公司太仓分行，抵押期限自 2019 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日，是苏州澴洺置业有限公司向该银行借款而进行的抵押，抵押合同为 XTC-2019-ZGDY-0011 号，具体明细表如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权证号码	土地使用权名称	取得日期	计量单位	土地面积 m^2
1	苏（2017）太仓市不动产权第 0026250	国有建设用地使用权	2017/8/10	㎡	20,396.32

6）重庆澍悦房地产开发有限公司

截止到评估基准日重庆澍悦房地产开发有限公司下列 4 项土地使用权处于抵押状态，抵押权人为西部信托有限公司，是电建地产进行借款而进行的抵押，具体明细见下表：

序号	抵押合同号	权证号码	土地面积（m2）	抵押期限	抵押价值（万元）
1	公担抵字第 2018-320-0004-004-01 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000755015 号	19,100.00	2018/8/16 -2021/8/16	28,779.06
2	公担抵字第 2018-320-0004-004-02 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000755262 号	47,991.00	2018/8/16 -2021/8/16	69,181.39
3	公担抵字第 2018-320-0004-004-03 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000755417 号	20,731.00	2018/8/16 -2021/8/16	29,765.53
4	公担抵字第 2018-320-0004-004-04 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000755343 号	14,999.00	2018/8/16 -2021/8/16	21,477.48

7）成都洺悦锦府房地产开发有限公司

截止到评估基准日成都洺悦锦府房地产开发有限公司下列 1 项土地处于抵押状态，抵押权人为中国工商银行股份有限公司成都芷泉支行，抵押期限自 2018 年 6 月 6 日至 2021 年 12 月 31 日，是成都洺悦锦府房地产开发有限公司向该银行进行住房开发贷款而进行的抵押，抵押合同 2018 年芷泉（抵）字第 0012 号。成都洺悦锦府房地产开发有限公司抵押借款 18,000.00 万元，抵押物抵押价值 31,001.58 万元。

具体明细见下表：

权证号码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地面积（m2）	抵押物价值（万元）
川（2018）成都市不	成都市成华区建设	2019/6/27	出让	城镇住宅用地	8,096.31	31,001.58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

动产权第0047674	南路，“东郊记忆”以北					

8）西安中电建置业有限公司

根据西安中电建置业有限公司提供的相关资料，西安泛悦置业有限公司（系西安中电建置业公司的控股子公司）促进西安泛悦置业有限公司开发的西安洺悦府项目销售，兴业银行西安分行应西安泛悦置业有限公司申请提供个人住房按揭贷款，西安中电建置业公司向借款人提供连带责任保证担保，在 2019 年 12 月 13 日，兴业银行西安分行在总金额叁亿元贷款总额内向西安泛悦置业有限公司提供个人按揭贷款。西安中电建置业公司为其提供“保证担保”，并与放款银行签有 1 份“保证合同”， 西安中电建置业公司保证期限每笔主债务履行期限届满之日起二年。根据借款合同和保证合同，西安中电建置业公司对西安泛悦置业有限公司以上借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发生的违约金和实现债权的费用等。

9）重庆启润房地产开发有限公司

截止到评估基准日重庆启润房地产开发有限公司下列 1 项土地处于抵押状态，抵押权人为中国建设银行股份有限公司重庆大渡口支行，抵押期限自 2019 年 1 月 3 日至 2022 年 1 月 2 日，是重庆启润房地产开发有限公司向该银行进行借款而进行的抵押，抵押合同 DDK-2019-ZGDY-001 号。截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，重庆启润房地产开发有限公司已抵押借款 110,000.00 万元，抵押物抵押价值 238,216.87 万元。

具体明细见下表：

序号	权证号码	土地使用权名称	取得日期	土地面积 m2	抵押物价值（万元）
1	渝（2018）巴南区不动产权第000746802	巴南区李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q24-1/01、Q24-2/01 号宗地	2017/9/25	128,161.00	238,216.87

10）武汉市泷悦房地产有限公司

截止评估基准日，武汉市泷悦房地产有限公司共有 2 笔借款。具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	借款总金额	截止评估基准日账面价值	担保方式及合同
1	百瑞信托有限责任公司	2019/4/26	2022/4/26	100,000.00	50,000.00	保证借款 BR2019039-01
2	中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行	2018/6/4	2021/6/3	90,000.00	65,000.00	保证借款 XJA-2018-1273-0004-01

①武汉市泷悦房地产有限公司于 2019 年 4 月 26 日，向百瑞信托有限责任公司取得总金额 100,000.00 万元的长期借款。电建地产为其提供“保证担保”，并与放款银行签有“保证合同”BR2019039-01，保证人应债务人要求，自愿以其合法所有的全部财产向债权人提供连带责任保证，保证人的保证范围为债务人在主合同中应履行的一切义务，包括但不限于主债权及其利息/溢价款，债务人根据主合同约定应承担的费用、违约金、损害赔偿金、保管抵押财产产生的费用、债权人为实现债权和抵押权而支出的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、律师费、差旅费、公证费、执行费、保全费、评估费、拍卖费等）以及法律规定的其他担保范围。

②武汉市泷悦房地产有限公司于 2018 年 6 月 4 日，向中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行取得总金额 90,000.00 万元的长期借款。电建地产为其提供“保证担保”，并与放款银行签有 “保证合同”XJA-2018-1273-0004。根据借款合同和保证合同，电建地产保证范围为主合同项下本金玖亿元整及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项（包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费、国外受益人拒绝承担的有关银行费用等）、债权人实现债权与保证权力而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。

11）南京泷茂置业有限公司

截止到评估基准日南京泷茂置业有限公司下列 1 项土地处于抵押状态，抵押权人为华润深国投信托有限公司，抵押期限自 2019 年 8 月 8 日至 2021 年 8 月 7

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

日，是南京泷茂置业有限公司向该公司借款而进行的抵押，抵押合同为2019-0085-DY02 号。南京泷茂置业有限公司抵押借款 210,000.00 万元。

具体明细见下表：

序号	抵押财产名称	权证号码	取得日期	土地面积 m2
1	土地使用权	苏（2016）宁建不动产权第 0011698	2016-8-30	35,092.06

12）成都金洺华府房地产开发有限公司

截止到评估基准日成都金洺华府房地产开发有限公司下列 1 项资产处于抵押状态，抵押权人为中国民生银行股份有限公司成都分行，抵押期限自 2019 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 14 日，是金洺华府公司向该银行进行固定资产借款而进行的抵押，抵押合同“公担抵字第 DB1800000087720”号。金洺华府公司抵押借款 74,000.00 万元，抵押物抵押价值 187,049.13 万元。

具体明细见下表：

序号	权证号码	土地位置	取得日期	土地面积（m2）	用地性质	用途	抵押价值（万元）
1	川（2018）龙泉驿区不动产权第 0014528 号	龙泉驿街道桃都大道以南、兴业大道以东	2018/1/23	101,624.00	出让	商业、住宅	187,049.13

13）广州洺悦置业公司

广州洺悦置业公司于 2019 年 12 月 18 日，向浙商银行股份有限公司广州分行取得总金额 60,000.00 万元、期限为 3 年的长期借款，用于广州洺悦玉府项目的开发建设。电建地产为其提供“保证担保”，并与放款银行签有编号为《（58001）浙商银保字（2019）第 00011 号》的保证合同。根据借款合同和保证合同，电建地产对广州洺悦置业公司以上借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本息、可能发生的违约金和实现债权的费用等。

14）南京泓通置业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截止到评估基准日南京泓通置业有限公司下列 1 项土地处于抵押状态，抵押权人为中国交通银行股份有限公司江苏分行，抵押期限自 2019 年 2 月 25 日至 2022 年 12 月 14 日，是南京泓通置业有限公司向该银行借款而进行的抵押，抵押合同为 C190224MG3204529 号。南京泓通置业有限公司抵押借款 180,000.00 万元。

具体明细见下表：

序号	抵押财产名称	权证号码	取得日期	土地面积 m2
1	土地使用权	苏（2019）宁雨不动产权第 0003597 号	2018-7-3	56,260.54

15）三亚天涯投资发展有限公司

2014 年 11 月 26 日，为保证三亚天涯投资发展有限公司与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订的（2014）固贷字第 06 号合同的履行，双方签订了（2014）固贷抵押字第 06 号合同。合同约定三亚天涯投资发展有限公司将地处于三亚市三亚湾路海坡开发区的三亚天涯度假村升级改造项目土地及地上建筑物抵押给中国建设银行股份有限公司三亚分行，其中：抵押物土地面积为 30,449.4 ㎡；在建工程 87,890.99 ㎡，权证编号为琼（2019）三亚市不动产权第 0010453 号。

（2）租赁事项

1）中国电建地产集团有限公司

电建地产与北京京投兴业置业有限公司签订《房屋租赁合同》，北京京投兴业置业有限公司将坐落于北京市海淀区蓝靛厂南路与玲珑路交汇处西北角的琨御府东区 9 号楼东半部分 3-11 层、建筑面积 16,194.09 平方米的房屋租给电建地产使用，租赁期自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

2）三亚天涯投资发展有限公司

三亚电建酒店公司与三亚天涯投资发展有限公司签订《三亚康年酒店整体租赁合同》，三亚天涯投资发展有限公司将坐落于三亚湾路和海虹路交接处得“三

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

亚康年酒店”整体租赁给三亚电建酒店公司使用，租赁期自 2019 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

2020 年 1 月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估是基于企业的市场预期结合基准日市场状况及报告日所能够掌握且已经明确的政府相关政策进行的，已按照企业预判合理考虑了疫情对未来经营情况的影响，但未能考虑疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，上述事项可能影响评估前提和评估结论。

（七）下属企业的评估情况

1、南国置业

对于控股上市公司南国置业的评估，根据《上市公司国有股权监督管理办法》（36 号令）、《上市公司重大资产重组管理办法》的规定及本次吸收合并的特定目的，为了保持吸收合并前后电建地产所持南国置业上市公司的股份数量维持不变，本次评估按照吸收合并发行股份价格 2.07 元/股，乘以电建地产直接和间接持有南国置业的股份数量后，确认为其评估值。

2、岷江海赋

（1）评估方法选择

岷江海赋最终选取收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日，股东全部权益账面值 21,636.07 万元，评估值 79,532.24 万元，增值额 57,896.17 万元，增值率 267.59%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次评估中资产基础法中的存货中的房地产开发项目采用动态假开法进行评估，房地产项目公司的产品为存货中的房地产开发项目，企业的未来收益均来自房地产项目的销售收入，所以被评估单位的资产基础法和收益法的差异不大。两种方法的不同主要是为营运资金追加和回收、固定资产到期回收等金额的差异。本次选择收益法作为最终评估结果。

（2）评估结果分析

①经营性资产评估结果

根据预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为-5,522.50 万元。计算结果详见下表：

单位：万元

行次	项目/年度	预测数据			
		2020 年 4 月至 12 月	2021 年度	2022 年度	期末资产回收
1	一、现金流入	109,224.76	5,100.05	35,938.45	-
2	销售收入	109,224.76	5,100.05	35,938.45	-
3	其他收入	-	-	-	-
4	二、现金流出	62,985.51	32,641.06	42,439.03	-
5	减：营业成本	47,603.75	31,540.03	13,073.00	-
6	税金及附加	429.10	20.04	1,198.73	-
7	销售费用	4,068.48	189.97	1,338.66	-
8	管理费用	285.76	381.01	381.01	-
9	应交增值税	3,120.71	145.72	14,565.67	-
10	财务费用	-	-	-	-
11	土地增值税	2,276.53	121.43	4,949.08	-
12	所得税费用	5,201.18	242.86	6,932.87	-
13	其他支出	-	-	-	-
14	加：折旧与摊销	8.98	11.97	11.97	-
15	减：营运资金增加	21,919.27	-872.45	191.45	-
16	资本性支出（资本金追加）	-	-	-	-
17	三、自由现金流量	24,328.96	-26,656.60	-6,680.06	290.50
18	四、折现率	9.44%	9.44%	9.44%	9.44%
19	五、折现年限	0.375	1.25	2.25	2.75
20	六、折现系数	0.97	0.89	0.82	0.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行次	项目/年度	预测数据			
		2020年4月至12月	2021年度	2022年度	期末资产回收
21	七、自由现金流折现值	23,518.81	-23,815.00	-5,452.93	226.62
22	八、自由现金流折现值和				-5,522.50

②其他资产和负债价值评估结果

根据经天职国际进行审计后的2020年3月31日会计报表，经综合分析成都岷江海赋投资有限责任公司评估基准日的溢余、非经营性资产（负债）如下：

溢余资产C_1、非经营性资产C_2的分析及估算：

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	分析
存货	6,235.80	6,235.80	阿坝州岷江造林局自持土地成本
其他非流动资产	100,000.00	100,000.00	
其他应付款	21,181.06	21,181.06	
溢余资产、非经营性资产及负债合计	85,054.74	85,054.74	

除上述溢余、非经营性资产、负债外，成都岷江海赋投资有限责任公司于评估基准日无其他溢余、非经营性资产、负债。

溢余、非经营性资产、负债评估价值合计85,054.74万元。

③收益法评估结果

A.企业整体价值的计算

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

＝79,532.24万元

B.付息债务价值的确定

被评估单位评估基准日无付息债务。

C.股东全部权益价值的计算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据以上评估工作，成都岷江海赋投资有限责任公司的股东全部权益价值为：

E ＝ B － D

＝79,532.24 万元。

3、南京金羚

（1）评估方法选择

南京金羚最终选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日，总资产账面值 713,275.13 万元，评估值 732,083.28 万元，增值额 18,808.15 万元，增值率 2.64%；负债账面值 635,115.36 万元，评估值 635,115.36 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值 78,159.77 万元，评估值 96,967.91 万元，增值额 18,808.14 万元，增值率 24.06%。

本次评估中资产基础法中的存货中的房地产开发项目采用动态假开法进行评估，房地产项目公司的产品为存货中的房地产开发项目，企业的未来收益均来自房地产项目的销售收入，所以被评估单位的资产基础法和收益法的差异不大。两种方法的不同主要是为营运资金追加和回收、固定资产到期回收等金额的差异。收益法采用的是有限期，是假设房企现有项目结束后企业经营终止，与企业实际经营可能有所差异，而资产基础法是按照企业基准日现有资产进行评估的，能够反映企业实际情况。南京金羚最终选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。

（2）评估结果分析

评估结果详见下列汇总表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	459,947.09	503,473.43	43,526.34	9.46%
2	非流动资产	253,328.04	228,609.85	-24,718.19	-9.76%
3	其中：可供出售金融资				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
	产				
4	投资性房地产				
5	长期股权投资	246,266.05	221,530.45	-24,735.60	-10.04%
6	固定资产	46.05	55.52	9.47	20.56%
7	在建工程				
8	无形资产	11.18	19.12	7.94	71.02%
9	长期待摊费用	17.38	17.38	0.00	0.00%
10	递延所得税资产	6,987.37	6,987.37	0.00	0.00%
11	其他非流动资产				
12	**资产总计**	713,275.13	732,083.28	18,808.15	2.64%
13	流动负债	635,115.36	635,115.36	0.00	0.00%
14	非流动负债				
15	**负债合计**	635,115.36	635,115.36	0.00	0.00%
16	**净资产（所有者权益）**	78,159.77	96,967.91	18,808.14	24.06%

资产评估报告采用资产基础法对被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，具体见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	1,241,030,793.62	1,676,294,200.00	435,263,406.38	35.07%
长期股权投资	2,462,660,480.16	2,215,304,519.27	-247,355,960.89	-10.04%
车辆	429,161.46	503,424.00	74,262.54	17.30%
电子设备	31,351.80	51,790.00	20,438.20	65.19%
无形资产	111,825.90	191,151.00	79,325.10	70.94%

变动情况及原因主要为：

①存货评估增值，主要原因为：

A.产成品评估增值，主要原因为企业产成品账面价值按照实际成本进行计量，本次产成品按照市场法进行评估，评估值大于账面成本；

B.在产品评估增值，主要原因为对在产品按照采用了假设开发法进行评估，南京洺悦府项目土地成本较低，临近评估基准日及日后各类型未售物业售价按照

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现行市价计算导致评估增值，未来房地产开发项目的收益高于账面价值，引起在产品-开发成本评估增值。

②长期股权投资减值主要原因为被投资单位经营损失未反映在账面值，而本次评估将被投资单位的净资产评估价值按股权比例折算加回，故导致长期股权投资的评估减值。

③设备类固定资产减值，主要原因为：

A.车辆受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的车辆的使用年限长于企业会计上的折旧年限，二者相互作用引起车辆评估净值的增值；

B.电子设备受技术进步的影响，更新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的电子设备的使用年限长于企业会计上的折旧年限，二者相互作用引起电子设备评估净值的增值。

④无形资产增值，主要原因为市场价值高于摊销后的账面价值导致。

（八）交易定价与评估结果之间的差异情况

本次交易的交易价格与电建地产扣除永续债后的所有者权益的评估值一致，交易定价与评估结果之间不存在差异。

三、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析

（一）董事会对本次交易评估的意见

公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性进行了认真审核，特此说明如下：

1、评估机构的独立性

公司聘请的中天和评估为具有证券期货业务资格的资产评估机构。除正常的业务往来关系外，中天和评估及其经办评估师与公司、标的公司及本次交易的交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

易对方不存在现存及预期的利益关系或冲突，亦不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

中天和评估为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。中天和评估采用了资产基础法对标的资产进行了评估。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易中，标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的并经国务院国资委备案的评估结果为依据，由交易各方协商确定。资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

（二）标的公司经营方面的变化趋势分析及评估合理性

本次重组标的公司处于房地产行业，我国城市化进程和人口结构变迁以及城镇居民数量的持续增长，奠定了我国住宅地产行业长期增长的基础。伴随城镇化进程的加快，房地产市场供需矛盾日益缓和，行业利润空间逐步回归理性。近年来，住宅地产市场竞争的日益激烈，行业集中度亦不断提升。标的公司已初步形成了以北京、上海、广州、深圳等一线城市，以武汉、南京、成都、重庆、郑州等核心二线城市，以及贵阳、绵阳等城市构成的 4（北上广深）+8（武汉、南京、杭州、成都、重庆、济南、郑州、西安）+N 区域战略布局，并实现对区域内北

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

京、上海、成都、武汉、长沙、南京等城市的战略深耕。电建地产具备雄厚的资金实力、专业化的开发运营模式及良好的品牌效应，在房地产行业具有较强的竞争力。

本次评估值系综合考虑了房地产行业的发展趋势，标的公司所处房地产市场的发展特点及标的公司本身的竞争优势，依据各项目公司实际开发建设情况及销售情况，经项目公司和评估机构共同进行市场调查论证后，采用适当的评估方法合理确定。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估的影响

电建地产持续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势参见本报告书“第五章 交易标的业务与技术”相关内容。

在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的估值水平没有明显不利影响。

（四）协同效应分析

电建地产除上市公司外，主要业务为房地产开发，本次交易完成后，预计将与上市公司在管理、资金、采购、品牌等诸多方面形成协同效应。但上述协同效应对业务发展的影响难以量化分析。出于谨慎性考虑，本次交易评估定价中未考虑上述协同效应。

（五）本次交易评估的合理性及定价的公允性

1、本次交易标的公司的市盈率、市净率

项目	2019年度
标的公司2019年度归属于母公司股东的净利润（万元）	36,083.61
标的公司（扣除南国置业）2019年度归属于母公司股东的净利润（万元）	50,440.23
评估基准日标的公司账面价值（万元）	851,600.25
标的公司交易作价（万元）	1,127,498.46
标的公司扣除永续债及南国置业评估值后的所有者权益	982,142.58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估值（万元）	
标的公司交易市盈率（倍）	19.47
标的公司交易市净率（倍）	1.32

注 1：标的公司交易市盈率：以 2020 年 3 月 31 日为基准日的标的公司扣除永续债及南国置业评估值后的所有者权益评估值÷标的公司（扣除南国置业）2019 年度归属于母公司股东的净利润；

注 2：标的公司市净率：以 2020 年 3 月 31 日为基准日的标的公司扣除永续债后的所有者权益评估值÷评估基准日标的资产账面价值。

2、结合同行业上市公司市盈率、市净率水平分析本次交易定价的公允性

标的公司从事房地产开发及销售，隶属于房地产业，根据证监会行业分类，A 股房地产业上市公司截至 2020 年 3 月 31 日的市盈率及市净率情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率 PE（LYR）	市净率 PB（LF）
000002.SZ	万科 A	7.46	1.54
000006.SZ	深振业 A	7.55	0.90
000007.SZ	全新好	125.75	13.39
000011.SZ	深物业 A	6.06	1.57
000014.SZ	沙河股份	74.81	1.77
000029.SZ	深深房 A	20.09	3.03
000031.SZ	大悦城	9.70	1.19
000036.SZ	华联控股	6.12	1.01
000042.SZ	中洲控股	7.74	0.81
000069.SZ	华侨城 A	4.25	0.76
000402.SZ	金融街	5.68	0.56
000514.SZ	渝开发	13.51	1.09
000517.SZ	荣安地产	4.53	1.28
000537.SZ	广宇发展	3.93	0.91
000540.SZ	中天金融	19.66	1.23
000558.SZ	莱茵体育	133.73	2.69
000560.SZ	我爱我家	9.37	0.76
000573.SZ	粤宏远 A	27.09	1.02
000616.SZ	海航投资	107.77	0.74
000620.SZ	新华联	6.60	0.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券代码	证券简称	市盈率 PE（LYR）	市净率 PB（LF）
000631.SZ	顺发恒业	11.59	1.08
000656.SZ	金科股份	7.49	1.55
000667.SZ	美好置业	103.64	0.98
000668.SZ	荣丰控股	43.23	1.63
000671.SZ	阳光城	7.12	1.07
000718.SZ	苏宁环球	7.49	1.12
000720.SZ	新能泰山	14.01	2.71
000732.SZ	泰禾集团	27.59	0.65
000736.SZ	中交地产	7.84	1.56
000797.SZ	中国武夷	14.70	0.94
000838.SZ	财信发展	28.08	1.54
000863.SZ	三湘印象	21.73	1.05
000886.SZ	海南高速	74.52	1.67
000897.SZ	津滨发展	21.18	3.02
000909.SZ	数源科技	91.16	2.34
000918.SZ	嘉凯城	71.15	2.28
000926.SZ	福星股份	8.28	0.44
000961.SZ	中南建设	6.99	1.36
000965.SZ	天保基建	17.84	0.64
001914.SZ	招商积余	87.39	3.13
001979.SZ	招商蛇口	8.14	1.38
002016.SZ	世荣兆业	6.24	1.74
002133.SZ	广宇集团	10.06	0.69
002146.SZ	荣盛发展	3.69	0.82
002208.SZ	合肥城建	14.68	2.20
002244.SZ	滨江集团	7.93	0.78
002285.SZ	世联行	72.37	1.12
002314.SZ	南山控股	17.76	0.85
002377.SZ	国创高新	12.61	0.72
002968.SZ	新大正	44.24	6.13
600007.SH	中国国贸	13.67	1.76
600048.SH	保利地产	6.35	1.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券代码	证券简称	市盈率 PE（LYR）	市净率 PB（LF）
600064.SH	南京高科	5.53	0.86
600067.SH	冠城大通	12.86	0.69
600077.SH	宋都股份	6.38	0.81
600082.SH	海泰发展	145.82	1.28
600094.SH	大名城	23.34	1.34
600158.SH	中体产业	72.74	4.03
600159.SH	大龙地产	20.43	0.88
600162.SH	香江控股	15.16	1.29
600173.SH	卧龙地产	6.14	1.13
600185.SH	格力地产	16.25	1.09
600208.SH	新湖中宝	12.06	0.75
600223.SH	鲁商发展	19.47	2.45
600246.SH	万通地产	23.03	1.81
600266.SH	城建发展	6.09	0.50
600322.SH	天房发展	19.84	0.60
600325.SH	华发股份	4.89	0.69
600340.SH	华夏幸福	4.31	1.26
600376.SH	首开股份	6.18	0.58
600383.SH	金地集团	6.31	1.18
600393.SH	粤泰股份	36.36	1.08
600466.SH	蓝光发展	5.26	0.95
600503.SH	华丽家族	24.79	1.23
600510.SH	黑牡丹	10.32	0.96
600533.SH	栖霞建设	10.95	0.83
600565.SH	迪马股份	4.75	0.74
600604.SH	市北高新	61.79	2.08
600606.SH	绿地控股	4.47	0.83
600622.SH	光大嘉宝	12.13	0.86
600639.SH	浦东金桥	12.67	1.39
600641.SH	万业企业	25.76	2.35
600649.SH	城投控股	22.92	0.72
600657.SH	信达地产	4.30	0.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券代码	证券简称	市盈率 PE（LYR）	市净率 PB（LF）
600658.SH	电子城	13.61	0.72
600663.SH	陆家嘴	12.17	2.47
600665.SH	天地源	7.01	0.81
600675.SH	中华企业	11.10	1.71
600683.SH	京投发展	35.88	1.03
600684.SH	珠江实业	12.11	0.83
600692.SH	亚通股份	65.91	2.74
600708.SH	光明地产	11.84	0.47
600716.SH	凤凰股份	41.80	0.62
600736.SH	苏州高新	16.78	0.64
600743.SH	华远地产	6.66	0.61
600748.SH	上实发展	12.00	0.89
600773.SH	西藏城投	40.84	1.25
600791.SH	京能置业	91.54	0.69
600807.SH	济南高新	46.39	2.26
600823.SH	世茂股份	6.30	0.60
600848.SH	上海临港	31.37	3.10
600890.SH	中房股份	142.94	14.52
600895.SH	张江高科	32.23	2.02
601155.SH	新城控股	5.58	1.84
601588.SH	北辰实业	5.39	0.51
603506.SH	南都物业	21.45	3.39
平均值		**26.66**	**1.59**
标的公司		**19.47**	**1.32**

注 1：样本选择范围：中国证监会房地产业 A 股上市公司，剔除微利上市公司（市盈率大于 200）、亏损上市公司和 ST 股上市公司；

注 2：上表中上市公司市盈率、市净率对应市值以 2020 年 3 月 31 日收盘价计算；

注 3：标的公司交易市盈率：以 2020 年 3 月 31 日为基准日的标的公司扣除永续债及南国置业评估值后的所有者权益评估值÷标的公司（扣除南国置业）2019 年度归属于母公司股东的净利润；

注 4：标的公司市净率：以 2020 年 3 月 31 日为基准日的标的公司扣除永续债后的所有者权益评估值÷评估基准日标的资产账面价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数据来源：Wind 资讯

截至 2020 年 3 月 31 日，房地产行业平均静态市盈率（对应 2019 年度归属于母公司股东净利润）为 26.66 倍，行业平均市净率 1.59 倍，而本次拟注入标的公司的静态市盈率、市净率分别为 19.47 倍及 1.32 倍。标的公司静态市盈率、市净率均低于同行业上市公司平均水平。本次交易标的资产的定价合理、公允，充分保护了上市公司和全体股东的利益。

3、结合同行业可比交易案例分析本次交易定价的公允性

本次交易的标的资产为电建地产，标的公司具有房地产开发一级资质，主营业务为房地产开发及销售。经公开信息检索，评估基准日在 2016 年 1 月 1 日以后，标的资产主营业务为商品房开发及经营，且已通过证监会审核的上市公司重大资产重组交易标的估值情况如下表所示：

上市公司	股票代码	交易标的	评估/估值基准日	账面值	评估值/估值	增值率
大悦城	000031.SZ	大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份	2018 年 5 月 31 日	1,397,150.16	2,566,648.24	83.71%
信达地产	600657.SH	淮矿地产 100%股权	2017 年 3 月 31 日	662,511.39	783,294.71	18.23%
豫园股份	600655.SH	上海星泓、闵祥地产等 25 家公司的全部或部分股权	2017 年 6 月 30 日	1,063,168.46	2,397,696.15	125.52%
中华企业	600675.SH	中星集团 100%股权	2016 年 8 月 31 日	748,652.10	1,747,214.67	133.38%
广宇发展	000537.SZ	重庆鲁能 34.5%股权，重庆鲁能英大 30%股权，宜宾鲁能 65%股权，鲁能亘富 100%股权，顺义新城 100%股权	2016 年 4 月 30 日	479,908.10	911,117.11	89.85%
新能泰山	000720.SZ	宁华世纪 100%股权、	2016 年 4 月 30 日	66,342.80	242,928.85	266.17%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		宁华物产100%股权及南京市燕江路201号房产				
可比交易案例				中值		107.69%
				平均值		119.48%
本次交易标的资产						32.40%

上述交易中，上市公司购买的标的资产均从事房地产相关业务，为本次交易的可比交易案例。由上表可以看出，可比交易的评估增值率平均值为 119.48%，中值为 107.69%。截至 2020 年 3 月 31 日评估基准日，本次交易标的公司扣除永续债后的所有者权益账面值 851,600.25 万元，评估值 1,127,498.46 万元，增值额 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%），远低于可比交易的平均评估增值率。

综上所述，本次交易标的资产的评估增值率具有合理性。

（六）评估基准日至报告书披露日，交易标的发生的重要变化事项及对交易作价的影响

2020 年 1 月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估是基于标的公司的市场预期结合基准日市场状况及报告日所能够掌握且已经明确的政府相关政策进行的，已按照标的公司预判合理考虑了疫情对未来经营情况的影响，但未能考虑疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。

评估基准日至重组报告书签署日，暂无其他重大影响事项，亦不存在其他重要变化事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及交易定价的公允性的意见

公司第五届董事会第五次临时会议审议了本次交易的相关议案，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等相关法律法规及《公司章程》的规定，公司独立董事审阅了公司董事会提供的相关资料，并基于独立判断立场，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表如下意见：

“（一）本次重大资产购买的评估机构北京中天和资产评估有限公司（以下简称“中天和评估”）具有证券业务资格。除业务关系外，中天和评估及经办评估师与公司、交易对方均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。评估机构具有独立性。

（二）评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。本次评估目的是为公司本次重大资产购买提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标公司实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确；评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。评估价值分析原理、采用的模型等重要评估参数符合目标公司实际情况，评估依据及评估结论合理。

（三）本次重大资产购买以评估机构的最终资产评估结果为基础确定交易价格，交易标的评估定价公允。

综上，我们认为公司就本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九章 本次主要交易合同

一、吸收合并协议及补充协议

（一）合同主体

1、南国置业股份有限公司（作为甲方）

法定代表人：秦普高

2、中国电建地产集团有限公司（作为乙方）

法定代表人：夏进

3、中国电力建设股份有限公司（作为丙方一）

法定代表人：晏志勇

4、中电建建筑集团有限公司（作为丙方二）

法定代表人：常满祥

（二）本次吸收合并的方式

1、南国置业采取向电建地产全体股东发行 A 股普通股及支付现金的方式吸收合并电建地产，交易对方为中国电建和中电建建筑。

2、本次吸收合并完成后，南国置业存续并将承继及承接电建地产的所有资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，电建地产持有的南国置业全部股份将予以注销（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。

3、本次吸收合并完成后，南国置业吸收合并电建地产发行的人民币普通股 A 股将在深交所上市。

（三）交易价格

（1）根据具有从事证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的、并经有权国有资产管理部门核准/备案的评估报告所载评估结果，以 2020 年 3 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为资产评估基准日，电建地产扣除永续债后的所有者权益的评估值为1,127,498.46万元。

（2）于上述评估值，经交易各方协商，本次吸收合并的交易价格为1,127,498.46万元。其中南国置业通过现金支付120,000.00万元，剩余部分由南国置业按照2.07元/股的价格通过非公开发行股份方式支付，中国电建、中电建建筑按照持有的电建地产股权比例收取，即中国电建收取现金109,500万元，中电建建筑收取现金 10,500 万元；南国置业向中国电建、中电建建筑非公开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。

（四）发行价格和发行数量

1、本次南国置业发行的股票为境内上市人民币普通股A股，每股面值人民币1.00元。

2、发行价格为2.07元/股。在定价基准日至发行日期间，若南国置业发生派息、送红股及资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

3、发行数量的计算公式为：发行数量=（交易对价—120,000.00万元）/发行价格，其中向中国电建和中电建建筑分别发行的股份数量按照其各自对电建地产的持股比例进行计算。各方同意，最终发行数量根据有关法律法规以及本协议的约定另行签署补充协议确定，并经南国置业股东大会批准以及中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，若南国置业发生派息、送红股及资本公积转增股本等除权、除息事项的，则同时相应调整本次股票发行价格，并对本次股票发行数量作出调整。

4、余股处理方法：本次发行后，中国电建和中电建建筑取得的南国置业股份应为整数，如中国电建和中电建建筑取得的南国置业股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照向下取整的原则处理，且中国电建和中电建建筑放弃对不足一股部分对应现金的支付主张。

5、本次发行股份的限售期

电建股份及中电建建筑因本次吸收合并而取得的股份，自其在深交所发行上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。如本次交易完成后 6 个月内上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长 6 个月。前述股份限售期届满后的股份减持行为按中国证监会及深交所的有关规定执行。本次交易实施完成后，交易对方因南国置业送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

若交易对方承诺的上述股份限售期与证券监督管理机构的监管意见不相符，交易对方同意根据相关证券监督管理机构的监管意见进行相应调整。

（五）异议股东保护机制

为充分保护对本次吸收合并持有异议的南国置业股东的利益，各方一致确认南国置业异议股东享有异议股东现金选择权。

各方同意由中国电建作为现金选择权提供方，并收购南国置业有权行使现金选择权的异议股东在现金选择权申报期内成功履行相关申报程序后要求售出的南国置业股份。在此情况下，该等异议股东不得再向南国置业或任何同意本次吸收合并的南国置业的股东主张异议股东现金选择权。

本次交易最终未能实施完成，南国置业异议股东不能行使该等现金选择权，南国置业异议股东不得就此向合并各方主张任何赔偿或补偿。

（六）合并程序

1、通知、公告及债权人保护

南国置业、电建地产不得晚于各自股东大会/股东会审议通过本协议之日起十日内通知各自债权人，并不得晚于决议作出之日起三十日内在报纸上公告。

如吸并方、被吸并方的债权人在法律规定期限内要求作为债务人的相应一方或各方提前清偿债务或提供相应担保，则相应一方或各方应分别负责提前清偿或提供相应担保。

在前述法定期限内，未能向南国置业或电建地产主张提前清偿或提供担保的债权人的债务（含保证责任）将由本次交易完成后的南国置业承担。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、资产交割

在交割日，电建地产应将其所有资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务全部由南国置业予以承接或承继，并与南国置业签署资产转让交割文件。

在本协议生效之日起各方应尽快共同配合办理完成电建地产相关资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务过户/转移至南国置业的手续，包括但不限于完成交付、转移、过户、登记、备案等手续。电建地产承诺将采取一切行动或签署任何文件，或应南国置业要求（该要求不得被不合理地拒绝）采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务能够尽快过户/转移至南国置业名下。

自交割日起，电建地产的所有资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务将由南国置业承接或承继。

3、股份发行与注销

在本次交易的标的资产交割完成后，南国置业聘请具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所就发行股份事项进行验资并出具验资报告，并向主管部门申请将发行的股份登记至中国电建和中电建建筑名下，电建地产应就此向南国置业提供必要的配合。

在股份登记至电建股份和中电建建筑名下后，电建地产应尽快按照相关法律、法规或规范性文件的规定将其持有的南国置业全部股份予以注销（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），南国置业负责办理相关股份注销事宜。

（4）被吸并方注销手续

在本协议生效并且电建地产办理完毕相关资产过户至南国置业名下的手续后，电建地产办理注销登记手续。

（5）员工安置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次交易不影响南国置业与其员工签订的聘用协议或劳动合同的履行。本次吸收合并完成后，电建地产本部在交割日的全体在册员工均将由南国置业或其下属企业全部接收，该等在册员工的劳动合同由南国置业或其下属企业继续履行，电建地产本部与该等在册员工之间的所有权利和义务均将自交割日起由南国置业或其下属企业享有和承担；电建地产下属企业的在册员工仍将劳动关系保留在其原工作单位。

（七）过渡期安排

电建地产在过渡期产生的亏损由电建股份、中电建建筑按其所持有的电建地产股权比例承担，盈利由南国置业享有。若交割日为当月 15 日（含 15 日）之前，则期间损益审计基准日为上月月末；若交割日为当月 15 日之后，期间损益审计基准日为当月月末。在交割完成之日起 10 日内，由南国置业聘请具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对电建地产自评估基准日至交割日实现的损益进行专项审计，以确定过渡期内电建地产的损益。

（八）滚存利润安排

本次吸收合并完成前南国置业的滚存未分配利润均由本次吸收合并完成后存续方的新老股东按照其持有的股份比例共享。

（九）电建地产分公司处理方式

各方协商一致同意，在本次吸收合并实施完成后，电建地产各分公司将归属于南国置业，后续将按照分公司名称变更程序办理电建地产各分公司隶属关系的相关变更登记手续。

（十）本协议的生效与终止

（1）本协议书自各方签章（企业法人由法定代表人或授权代表签字并加盖公章、自然人由本人或授权代表签字）之日起成立，在下述先决条件全部满足之日，本协议正式生效：

①本次吸收合并取得有权国有资产管理部门的批准；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②有权国有资产管理部门对于标的资产评估报告所确定的资产评估结果予以核准/备案；

③本次吸收合并取得中国电建和中电建建筑内部决策机构的批准；

④电建地产股东会决议通过本次吸收合并事项；

⑤南国置业股东大会决议通过本次吸收合并事项；

⑥本次吸收合并已经取得中国证监会的核准；

⑦本次交易通过国家市场监督管理总局反垄断局的经营者集中审查（如需）。

（2）本协议约定的任何一项先决条件未能得到满足，本协议自始未发生效力，各方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用，且各方互不承担责任。

（3）本协议可依据下列情况之一而终止：

①本协议经各方协商一致可以书面方式终止或解除；

②中国证监会决定不予核准本次吸收合并事宜；

③南国置业根据客观情况，主动宣告终止本次吸收合并或主动向中国证监会撤回申请材料；

④本协议的履行过程中出现不可抗力事件，且各方协商一致同意终止本协议；

⑤依据中国有关法律法规应终止本协议的其他情形。

（十一）违约责任

如果任何一方的违约行为对其他方造成损失（包括经济损失及支出），则应向守约方进行赔偿。

（十二）法律适用与争议的解决

（1）本协议的订立、执行、效力及解释均适用中华人民共和国法律。

（2）凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由本协议各方协商解决。协商不成时，任何一方均有权将争议提交至北京仲裁委员会仲裁裁决，仲裁

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

二、业绩承诺补偿协议及补充协议

（一）合同主体

（1）南国置业股份有限公司（作为甲方）

法定代表人：秦普高

（2）中国电力建设股份有限公司（作为乙方）

法定代表人：晏志勇

（3）中电建建筑集团有限公司（作为丙方）

法定代表人：常满祥

（二）业绩承诺范围

各方确认，业绩承诺资产系指本次交易中，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，具体如下：

序号	业绩承诺资产	
	资产名称	权益比例
1	电建地产本部采用假设开发法、收益法和市场价值倒扣法评估结果定价的相关资产	100.00%
2	北京海赋丰业房地产开发有限公司（本部）	100.00%
3	北京洺润置业有限公司	50.00%
4	北京泷润置业有限公司	39.50%
5	天津金保银房置业有限公司	34.00%
6	北京金水房地产开发有限公司	50.00%
7	北京金水永业房地产开发有限公司	51.00%
8	中电建天顺（北京）投资发展有限公司	51.00%
9	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	100.00%
10	中电建物业管理有限公司	55.00%
11	北京中电建市政园林工程有限公司	70.00%
12	天津褐石房地产开发有限公司	50.00%
13	湖北鼎汉投资有限公司	70.00%
14	武汉洺悦房地产有限公司	25.00%
15	中国电建地产长沙有限公司	60.00%
16	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	48.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	业绩承诺资产	
	资产名称	权益比例
17	湖南京宁置业有限公司	60.00%
18	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	50.00%
19	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司（本部）	66.67%
20	成都东华房地产开发有限公司	66.67%
21	成都岷江海赋投资有限责任公司	60.00%
22	上海海赋置业有限公司（本部）	100.00%
23	南京中水电星湖湾房地产有限公司	70.00%
24	南京电建中储房地产有限公司	24.99%
25	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	100.00%
26	郑州中电建文博置业有限公司	100.00%
27	郑州悦恒置业有限公司	85.00%
28	中国电建地产集团贵阳有限公司	70.00%
29	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	70.00%
30	武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%
31	成都泛悦北城房地产开发有限公司	39.00%
32	武汉熙悦房地产有限公司	49.00%
33	南京金羚房地产开发有限公司（本部）	100.00%
34	南京泓通置业有限公司	80.00%
35	南京泷茂置业有限公司	50.00%
36	南京悦茂房地产开发有限公司	50.00%
37	成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98%
38	山东洺悦置业有限公司（本部）	51.00%
39	济南金地宏远房地产开发有限公司	25.50%
40	武汉澳悦房地产有限公司（本部）	100.00%
41	武汉洺悦领江房地产有限公司（本部）	100.00%
42	武汉市泷悦房地产有限公司	100.00%
43	苏州澳洺置业有限公司	100.00%
44	佛山泛悦置业有限公司	100.00%
45	电建地产（深圳）有限公司	100.00%
46	安康中电建置业有限公司	51.00%
47	重庆澳悦房地产开发有限公司	50.00%
48	北京西元祥泰房地产开发有限公司	20.00%
49	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	35.00%
50	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	98.50%
51	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司（本部）	100.00%
52	成都金洺华府房地产开发有限公司	100.00%
53	西安泛悦置业有限公司	100.00%
54	广州洺悦置业有限公司	70.00%
55	广州保瑞房地产开发有限公司	27.50%
56	上海安泷鑫房地产开发有限公司	26.00%
57	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	30.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	业绩承诺资产	
	资产名称	权益比例
58	重庆启润房地产开发有限公司	35.76%
59	北京京能海赋置业有限公司	49.00%
60	长沙兆泽房地产有限公司	51.00%
61	武汉统建城市开发有限责任公司本部采用假设开发法、收益法和市场价值倒扣法评估结果定价的相关资产	42.84%
62	武汉统建天汇房地产开发有限公司	42.84%
63	武汉天成美景置业有限公司	42.84%
64	湖北天成美雅置业有限公司	42.84%
65	武汉统建百步亭联合置业有限公司（本部）	21.42%
66	武汉统建智诚置业有限公司	42.84%
67	武汉统建（荆州）城市开发有限公司	42.84%
68	武汉统建智欣置业有限公司	42.84%
69	武汉城开房地产开发有限公司本部采用假设开发法、收益法和市场价值倒扣法评估结果定价的相关资产	29.74%
70	武汉城开天汇房地产开发有限公司	29.74%
71	武汉中鄂联房地产股份有限公司（本部）	28.46%
72	武汉中鄂联天汇房地产开发有限公司	28.46%
73	武汉兴悦晟房地产开发有限公司	23.95%
74	武汉恒达房屋开发装饰工程有限公司	11.64%
75	武汉兆悦城房地产开发有限公司	15.17%
76	武汉城开经开房地产开发有限公司	29.74%
77	武汉城瑞顺祥房地产开发有限公司	15.17%
78	武汉金沙半岛置业有限公司	17.84%
79	武汉城开壹新房地产开发有限公司	29.74%
80	武汉城星房地产中介咨询有限责任公司	29.61%

（三）其他承诺资产范围

各方确认，其他承诺资产系指本次交易中，采用市场法评估结果定价的电建地产相关资产，具体如下：

序号	其他承诺资产	
	资产名称	权益比例
1	电建地产本部采用市场法评估结果定价的相关资产	100.00%
2	诚通房地产投资有限公司（已更名：诚通建投有限公司)	25.00%
3	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	60.00%
4	龙赫置业（北京）有限公司	63.00%
5	上海泷临置业有限公司	100.00%
6	武汉统建城市开发有限责任公司本部采用市场法评估结果定价的相关资产	42.84%
7	武汉统建（咸宁）城市开发有限责任公司	34.27%
8	武汉城开房地产开发有限公司本部采用市场法评估结果定价的相	29.74%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	关资产	
9	北京海赋兴业房地产开发有限公司	100.00%
10	三亚天涯投资发展有限公司	51.00%

（四）业绩承诺数额

各方确认，基于具有从事证券期货相关业务资格的资产评估机构为本次交易出具的并经有权国有资产管理部门核准/备案的《资产评估报告》对业绩承诺资产的评估情况，业绩承诺资产在业绩承诺期间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。

（五）业绩承诺期间

1.业绩承诺期间是指：2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年。

2.业绩承诺方保证业绩承诺资产四年累计实现利润将不小于四年累计承诺利润，并对承诺利润的实现承担连带保证责任。

3.在业绩承诺期间结束后，如果业绩承诺资产四年累计实现利润小于四年累计承诺利润，则业绩承诺方应按照本协议约定履行业绩补偿义务；如果业绩承诺资产四年累计实际利润大于或等于四年累计承诺利润，则业绩承诺方无需履行补偿义务，南国置业亦无需对业绩承诺方给予奖励。

（六）业绩承诺补偿方式

1.业绩承诺方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。业绩承诺方用于补偿的股份数最高不超过业绩承诺方因《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。

当业绩承诺方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，业绩承诺方应以现金进行补偿，业绩承诺方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）。

2.业绩承诺方各自应承担的业绩补偿金额应按照如下公式计算：业绩承诺方在本次交易前对电建地产的持股比例×业绩补偿金额总额。

（七）实际利润的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（八）股份补偿具体安排

1、补偿方式

①南国置业及业绩承诺方同意：若经审计的承诺利润在业绩承诺期限内未能达到，则南国置业应在业绩承诺期限内业绩承诺资产的《专项审核报告》公开披露后 10 个工作日内，以书面方式通知业绩承诺方履行补偿义务。

②若经审计的承诺利润在业绩承诺期限内未能达到，则南国置业应在《专项审核报告》公开披露后的 30 个工作日内召开董事会，审议以人民币 1.00 元总价回购并注销业绩承诺方应补偿的股份数量的事宜（以下简称“回购注销方案”）。

③南国置业董事会审议通过上述回购注销方案后，应于 10 个工作日内发出召开股东大会的通知。如果南国置业股东大会审议通过上述回购注销方案，南国置业应于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知业绩承诺方，业绩承诺方应在收到通知后，并在法律、法规及规范性文件规定的时限内及时与南国置业共同到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理应补偿股份的回购及注销手续。

④在南国置业关于股份补偿的股东大会决议通过之日至补偿股份回购及注销手续完成之日的期间内，业绩承诺方就应补偿股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

2、应补偿股份数量及其调整

①业绩承诺方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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②南国置业在承诺期限内实施转增或股票股利分配的，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=应补偿股份数量（调整前）×（1＋转增或送股比例）

业绩承诺方就补偿股份数量已分配的现金股利应作相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数量

③业绩承诺方之间按照业绩承诺方在本次交易前持有的电建地产股权比例计算各自应补偿股份数量。

④自本协议签署之日起至回购实施日，如补偿义务人持有的南国置业股份数量因发生送股、资本公积金转增股本等事项导致调整变化，则补偿义务人累计补偿金额的上限将根据实际情况随之进行调整。

⑤按照前述公式计算应当补偿股份数量并非整数时，应当舍去小数取整数，对不足 1 股的剩余部分应由业绩承诺方以现金予以补偿；若计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值。

3、股份的解禁

①业绩承诺方在本次交易中获得的南国置业股份的解禁除应遵守《吸收合并协议》中关于股份锁定的规定外，该等股份的解禁还应以业绩承诺方履行完毕承诺期间的业绩补偿义务为前提条件，即若承诺期间的实现利润小于承诺利润的，则业绩承诺方应按照本协议的相关约定履行股份补偿义务。若股份补偿完成后，业绩承诺方可解禁的股份额度仍有余量的，则剩余股份可予以解禁。

②业绩承诺方根据《吸收合并协议》及其补充协议而获得的南国置业非公开发行的股份至锁定期届满前不得进行转让（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受股份锁定期限制，但受让方应承继转让方的业绩承诺义务；因发生送股、资本公积金转增股本等事项导致股本变化的，新增股份亦受锁定期的约束），但业绩承诺方按照其与南国置业在本协议中约定由南国置业进行回购的股份除外。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、业绩承诺方除非经南国置业董事会书面同意，否则依据《吸收合并协议》及其补充协议而取得的股份从股份交割完成之日起至股份锁定期结束，不得用于质押或设置任何其他第三方权益。

（九）减值测试

1、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，进行减资测试，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＞业绩承诺方已补偿的金额（业绩承诺方已补偿的金额=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），则业绩承诺方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。

业绩承诺方向南国置业补偿的股份数量为：业绩承诺资产期末减值额/本次交易股份的发行价格－业绩承诺方已补偿股份总数。

2、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从事证券期货相关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，则业绩承诺方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。

业绩承诺方向南国置业另需补偿的股份数量为：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。

3、若南国置业在承诺年度实施送股、资本公积金转增股本等事项的，则另需补偿的股份数量应进行相应调整。调整后另需补偿的股份数量=另需补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

业绩承诺方就补偿股份数已分配的现金股利应作相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、各业绩承诺方另需补偿的股份数量应按照如下公式计算：各业绩承诺方在本次交易对电建地产的持股比例×业绩承诺方合计向南国置业另需补偿的股份数量。

5、当业绩承诺方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，业绩承诺方应以现金补偿，按以下公式计算确定另需补偿现金金额：

对于业绩承诺资产：另需补偿现金金额＝（业绩承诺资产期末减值额－业绩承诺方已补偿股份总数×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）。

业绩承诺方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。

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）。

业绩承诺方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、按照前述公式计算应当补偿股份数量并非整数时，应当舍去小数取整数，对不足 1 股的剩余部分应由业绩承诺方以现金予以补偿；若计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值。

7、业绩承诺方用于补偿的股份数最高不超过业绩承诺方因《吸收合并协议》及其补充协议约定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）总数。

（十）违约责任

如果任何一方的违约行为对其他方造成损失（包括经济损失及支出），则应向守约方进行赔偿。

（十一）争议解决

1、本协议的订立和履行适用中国法律，并依据中国法律解释。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、因本协议发生的一切争议，应当首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权将争议提交至北京仲裁委员会仲裁裁决，仲裁按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

（十二）协议效力

1、本协议自协议各方签字、盖章之日起成立，自《吸收合并协议》生效之日起生效。

2、本协议没有约定的，适用《吸收合并协议》。如《吸收合并协议》被解除或被认定为无效，则本协议亦应解除或失效。如《吸收合并协议》进行修改，本协议亦应相应进行修改。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十章 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易中，拟注入资产的主营业务为从事房地产开发、运营相关业务。根据国务院发布的《产业结构调整指导目录》等政策文件的精神，电建地产从事的业务不属于限制类或淘汰类产业，符合国家相关产业政策。

（2）本次交易符合国家有关环境保护、土地管理等方面的法律和行政法规规定

上市公司、电建地产均依法从事房地产开发、运营相关业务，报告期内未发生环保、土地管理等方面的重大违法违规行为，未因本次吸收合并发生违反国家有关环境保护、土地管理等法律法规规定的行为。因此，本次交易符合国家有关环境保护、土地管理等方面的法律和行政法规规定。

（3）本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

根据《中华人民共和国反垄断法》和《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等相关法律法规的规定，本次交易不存在违反反垄断相关法律法规规定的情形。

（二）本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》等相关规定，上市公司股权分布发生变化导致不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，上市公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次交易前，南国置业的总股本为 1,734,215,770 股；本次吸收合并拟发行 4,867,142,317 股，同时注销电建地产直接持有的上市公司 388,986,313 股（武汉新天地持有的上市公司 313,215,984 股，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）。

本次吸收合并完成后，存续公司股本总额超过 4 亿股，在不考虑武汉新天地持有上市公司股票注销的情况下，上市公司的社会公众持股比例为 16.58%，社会公众持有的股份不低于公司股份总数的 10%。因此，不会导致存续公司不符合上市条件的情形。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易的资产最终交易定价以经有权国资监管机构备案确认的具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告载明的评估值为依据，由交易相关方协商确定。本次交易资产定价公允；发行股份的发行价格符合中国证监会的相关规定；同时本次交易严格履行了必要的法律程序，独立董事发表了意见，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易所涉及的标的资产为电建地产 100%股权。交易对方中国电建、中电建建筑均出具承诺函，承诺：

“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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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。

5、就本次交易，电建地产不存在限制交易的任何情形。

如违反上述承诺，本公司承诺将向上市公司承担赔偿责任。

特此声明及承诺。”

本次合并双方将按照《公司法》及相关法律、法规和规范性文件的规定向各自债权人发布有关本次合并事宜的通知和公告，并将依法按照各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。于前述法定期限内，本次合并双方所有未予偿还的债务、尚需履行的义务和/或责任在合并完成日后将由存续公司南国置业承担。

因此，本次合并所涉及的被合并方主要资产产权清晰、权属明确，被吸收方资产过户或转移不存在法律障碍，本次合并涉及的相关债权债务的处理安排合法合规；在相关法律程序和本次合并生效条件得到全部成就及满足的情形下，合并双方在约定期限内办理完毕本次合并涉及的资产过户及债权债务的转移将不存在重大的法律障碍和风险。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，电建地产全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务将由南国置业承继及承接，南国置业有较强的生产经营能力，所涉业务符合国家产业政策，不存在违反法律、法规和规范性文件而导致其无法持续经营的情形。

本次交易完成后，电建地产和南国置业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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模，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。同时，上市公司资产规模也将显著提升，有利于公司发挥规模效应，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。

据此，本次重大资产重组有利于南国置业增强持续经营能力，不存在可能导致其在本次重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项之规定。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次重组完成后，电建地产全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务将由南国置业承继及承接，电建地产的房地产开发与经营、机构设置等方面也将纳入南国置业的整体框架，本次重组完成后南国置业在财务、机构和人员方面保持独立不会受到影响。

同时，由于本次重组涉及的标的股权权属清晰完整，本次重大资产重组完成后，南国置业在资产、业务、机构、财务和人员等方面将与其控股股东和实际控制人继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项之规定。

（七）有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

南国置业已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，建立了合法、科学、有效的法人治理结构。本次重大资产重组事宜不会导致南国置业股东大会、董事会、监事会、高级管理人员或各职能部门在机构设置、主要职权以及履行职责的程序等方面发生重大调整，也未涉及重大经营决策规则与程序、信息披露制度等南国置业内部主要管理制度的重大变化。本次重大资产重组完成后，南国置业仍将严格按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定及《公司章程》的要求规范运作，保持并不断完善健全有效的法人治理结构。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

据此，本次重大资产重组有利于南国置业保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

根据上市公司 2019 年度财务数据、2020 年一季度财务数据和经审阅备考财务数据，上市公司资产规模、收入规模、利润规模均有较大幅度增加，财务状况得到改善。本次交易有利于上市公司形成协同发展效应，增强了持续盈利能力。

（1）同业竞争

本次交易完成后，上市公司将成为电建集团下属涵盖住宅地产与商业地产的唯一专业化房地产业务平台，上市公司将更加有效地分配住宅和商业资源，更加充分地参与外部市场竞争，实现风险共担、利益共享。

中国电建通过本次交易将电建地产注入上市公司，是解决中国电建与上市公司业务重叠问题的重要措施。

为进一步避免与上市公司发生同业竞争，电建集团及电建股份均出具了《关于规范及避免同业竞争的承诺函》，对于未能注入上市公司的其他涉及房地产开发业务的企业，本次交易后采取适当措施予以安排，以避免同业竞争；并承诺将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。具体情况参见本报告书“第十三章同业竞争和关联交易”之“一、同业竞争”。

（2）关联交易

本次交易完成前，上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。上市公司章程对关联交易的审批权限、审批程序进行了规定；公司监事会、独立董事能够依据法律、法规及公司章程等的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次交易完成后，由于上市公司业务规模增长，预计上市公司与电建集团及其下属企业的关联交易将会有所增加，未来该等关联交易将在符合《上市规则》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等相关规定的前提下进行，同时上市公司将及时履行相关决策程序及信息披露义务，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

为维护其他股东的合法利益，电建集团及电建股份在本次交易完成后将进一步规范与上市公司之间的关联交易，并出具了《关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》。具体情况参见本报告书“第十三章 同业竞争和关联交易”之“二、关联交易”。

（3）独立性

本次交易完成后，上市公司将继续保持在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及实际控制人的独立性。为保证上市公司的独立运作，保护中小股东的利益，电建集团、电建股份均出具了《关于规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函》。

综上，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力；在相关方切实履行有关承诺的情况下，本次交易有利于上市公司规范关联交易、避免同业竞争、增强独立性。

（二）上市公司最近一年财务会计报告经注册会计师出具无保留意见审计报告

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2019 年度财务报告进行了审计，并出具了编号为“大华审字[2020]004120 号”标准无保留意见的审计报告。

（三）上市公司及其现任董事、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监会立案调查的情形

上市公司及其现任董事、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监会立案调查的情形。

（四）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次交易标的资产的权属情况参见本章“一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定”之“（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法”。

三、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的交易情形

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。

四、相关主体不存在《关于加强与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》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

本次交易的相关主体和各证券服务机构均不存在依据《关于加强与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，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

五、上市公司不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

南国置业不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形：

1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；

4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；

5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员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监会立案调查的情形；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

六、本次交易符合《重组若干问题的规定》第四条规定的说明

上市公司董事会对本次重大资产重组是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定进行了审慎分析，董事会认为：

“1、公司本次重组中拟购买的标的资产为股权类资产，不涉及需要立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等相关报批事项。本次交易尚需提交公司股东大会、国资监管部门、证券监管机构等部门审批/备案，上述审批/备案事项已经在《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报告书》中披露，并已对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

2、本次重组交易对方合法拥有标的资产的完整权利，交易对方已保证该等股权在交割时不存在质押或其它受限制抑或禁止转让的情形。标的公司为依法设立且有效存续的公司，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。

3、本次重组完成后，有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司继续在人员、财务、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、本次交易有利于公司进一步改善财务状况、增强持续盈利能力和抗风险能力，有利于公司增强独立性、规范关联交易、避免同业竞争。”

因此，上市公司董事会已按照《重组若干问题的规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断，并记载于董事会决议记录中。本次交易符合《重组若干问题的规定》第四条的规定。

七、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见

（一）独立财务顾问对本次交易发表的明确意见

中信证券、国泰君安证券作为本次重组的独立财务顾问，分别出具了独立财务顾问报告，发表意见如下：

1、本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规的规定；

2、本次交易不构成重组上市；

3、本次交易所涉及的标的资产已经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司进行审计和评估。本次交易标的的交易价格系根据标的资产的资产评估值为基础，经交易双方协商确定，定价公平、合理；

4、本次交易长期来看有利于提高上市公司资产质量、增强抗风险能力，有利于提高上市公司的行业地位，符合公司发展战略；

5、本次交易涉及的资产股权权属清晰，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，资产过户或者转移不存在实质性障碍，相关债权债务处理合法；

6、本次交易构成关联交易，关联交易履行的程序符合相关规定，不存在损害上市公司及非关联股东合法权益的情形；

7、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，相关措施切实、可行。对本次交易可能存在的风险，南国置业已经在重组报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

（二）律师对本次交易发表的明确意见

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中伦律所作为本次交易的法律顾问，出具《北京市中伦律师事务所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之法律意见书》，并发表意见：“

（一）本次交易方案的内容合法、有效，不存在违反现行法律、法规和规范性文件强制性规定的情形；

（二）本次交易已经获得现阶段所必需的批准和授权，相关的批准和授权合法、有效；本次交易尚需取得有权国有资产管理部门的批准、南国置业股东大会审议通过和中国证监会的核准；

（三）南国置业、电建地产及中国电建、中电建建筑均为依法成立且合法有效存续的主体，截至本法律意见书出具日均不存在根据现行法律、法规、规范性文件及其公司章程规定需要终止存续的情形，具备参与本次交易的主体资格；

（四）本次交易符合《重组管理办法》《发行管理办法》等相关法律规定的关于上市公司重大资产重组的实质性条件；

（五）本次交易的协议内容不违反国家法律、行政法规的禁止性规定；各项协议就本次交易各方的权利、义务进行了明确约定，符合《公司法》《证券法》和《重组管理办法》等相关法律法规的规定；

（六）被吸收合并方电建地产及其各下属公司均为依法设立并有效存续的主体，截至本法律意见书出具日均不存在依据现行法律法规及其公司章程需要终止的情形；中国电建合法持有电建地产 91.25%的股权，中电建建筑合法持有电建地产 8.75%的股权，该等股权权属清晰且真实、有效，不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制或禁止转让的情形；本次交易所涉之交易标的权属清晰，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍；

（七）中国电建、中电建建筑为规范关联交易及避免同业竞争所作出的承诺合法、有效，不存在违反法律法规的情形；

（八）本次交易涉及的债权债务的处理符合《公司法》等法律、法规的规定，不存在侵害债权人利益的情形。本次交易涉及的员工安置方案符合《公司法》和《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规的规定，不存在侵害员工利益的情形；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（九）南国置业就本次交易履行了法定的信息披露义务，按时发布了本次交易进展公告，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。南国置业本次吸收合并的信息披露符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（十）为本次交易提供服务的财务顾问、法律顾问、审计机构及评估机构等中介机构均具备合法有效的执业资质，具有为本次交易提供相关服务的资格；

（十一）如相关人员说明属实，则该等人员买卖南国置业股票的行为不属于利用内幕信息买卖股票的行为，不会对本次交易构成法律障碍。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一章 管理层讨论与分析

上市公司以最近两年及一期的财务报告、最近一年及一期的备考财务报告以及标的公司最近两年及一期的财务报告为基础，完成了本节的讨论与分析。投资者在阅读本节内容时，请同时参考本报告书“第十二章 财务会计信息”以及相关财务报告。

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析

上市公司 2018 年度、2019 年度财务报告分别经中天运会计师事务所、大华会计师事务所审计，并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》。根据公司 2018 年度、2019 年度《审计报告》以及 2020 年一季度经天职国际审阅的财务数据，公司最近两年一期的合并财务数据如下：

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产结构及变动分析

截至各报告期末，上市公司合并报表的资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
流动资产：						
货币资金	268,198.88	9.50%	240,869.43	8.99%	265,727.69	11.09%
应收账款	78,379.33	2.78%	78,900.31	2.94%	95,437.52	3.98%
预付款项	34,224.66	1.21%	31,045.97	1.16%	1,609.56	0.07%
其他应收款	168,970.22	5.99%	119,696.89	4.47%	159,590.81	6.66%
存货	2,127,490.53	75.39%	2,071,858.70	77.31%	1,752,214.50	73.12%
一年内到期的非流动资产	2,000.00	0.07%	2,000.00	0.07%	-	-
其他流动资产	29,276.66	1.04%	24,916.42	0.93%	30,285.48	1.26%
流动资产合计	**2,708,540.28**	**95.97%**	**2,569,287.72**	**95.87%**	**2,304,865.56**	**96.18%**
非流动资产：						
长期应收款	1,000.00	0.04%	1,000.00	0.04%	1,000.00	0.04%
长期股权投资	37,181.42	1.32%	33,973.29	1.27%	19,000.95	0.79%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产	64,248.71	2.57%	64,767.26	2.42%	66,721.90	2.78%
非流动资产合计	**113,597.96**	**4.03%**	**110,543.10**	**4.13%**	**91,613.65**	**3.82%**
资产总计	**2,822,138.24**	**100.00%**	**2,679,830.82**	**100.00%**	**2,396,479.20**	**100.00%**

注：2020 年 1-3 月上述财务数据经天职国际审阅。

报告期各期末，公司资产总额分别为 2,396,479.20 万元、2,679,830.82 万元和 2,822,138.24 万元，公司流动资产占资产总额的比例分别为 96.18%、95.87%和 95.97%，非流动资产占资产总额的比例分别为 3.82%、4.13%和 4.03%。报告期内，公司流动资产规模占总资产的比例均较高，流动资产主要由存货及货币资金构成，符合房地产行业的特点。公司资产结构基本保持稳定。

（1）流动资产分析

报告期内，公司的流动资产主要由货币资金、存货构成。

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为 265,727.69 万元、240,869.43 万元和 268,198.88 万元，主要为银行存款。报告期各期末，公司货币资金余额及占比基本保持稳定。

报告期各期末，公司的存货账面价值分别为 1,752,214.50 万元、2,071,858.70 万元和 2,127,490.53 万元，主要为开发成本、开发产品及库存商品。报告期各期末，公司存货规模及占比小幅上升，主要由于公司房地产项目开发投资增加。

（2）非流动资产分析

公司的非流动资产主要由长期股权投资、固定资产构成。

报告期各期末，公司的长期股权投资账面价值分别为 19,000.95 万元、33,973.29 万元和 37,181.42 万元。2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末增加 14,972.34 万元，主要由于 2019 年度合营企业、联营企业权益法下确认的投资损益增加所致。

报告期各期末，固定资产账面价值分别为 66,721.90 万元、64,767.26 万元和 72,424.80 万元，主要为房屋及建筑物。报告期各期末，公司固定资产账面价值及占比基本保持稳定。

2、负债结构及变动分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至各报告期末，上市公司合并报表的负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
流动负债：						
短期借款	60,200.00	2.57%	139,000.00	6.36%	52,500.00	2.79%
应付票据	0.00	0.00%	3,118.00	0.14%	2,500.00	0.13%
应付账款	194,629.67	8.30%	222,044.10	10.16%	135,380.71	7.18%
预收款项	4,835.16	0.21%	418,510.37	19.15%	655,932.77	34.81%
合同负债	399,304.54	17.02%				
应付职工薪酬	1,042.43	0.04%	2,102.36	0.10%	17.84	0.00%
应交税费	5,305.57	0.23%	9,412.16	0.43%	1,908.03	0.10%
其他应付款	356,793.68	15.21%	227,789.54	10.42%	78,730.51	4.18%
其中：应付利息	8,361.04	0.36%	11,578.84	0.53%	3,405.55	0.18%
一年内到期的非流动负债	215,782.22	9.20%	220,560.00	10.09%	102,650.00	5.45%
其他流动负债	34,052.82	1.45%			89,847.75	4.77%
流动负债合计	**1,271,946.09**	**54.23%**	**1,242,536.53**	**56.86%**	**1,119,467.60**	**59.41%**
非流动负债：		0.00%				
长期借款	855,855.00	36.49%	724,965.00	33.18%	764,885.00	40.59%
应付债券	217,828.43	9.29%	217,597.71	9.96%		
非流动负债合计	**1,073,683.43**	**45.77%**	**942,562.71**	**43.14%**	**764,885.00**	**40.59%**
负债合计	**2,345,629.51**	**100.00%**	**2,185,099.24**	**100.00%**	**1,884,352.60**	**100.00%**

2018年末、2019年末和2020年3月末，公司负债总额分别为1,884,352.60万元、2,185,099.24万元和2,345,629.51万元。负债结构方面，公司2018年末、2019年末和2020年3月末的流动负债分别为1,119,467.60万元、1,242,536.53万元和1,271,946.0万元，占负债总额的比例分别为59.41%、56.86%和54.23%，流动负债主要由应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款构成；非流动负债分别为764,885.00万元、942,562.71万元和1,073,683.43万元，占负债总额的比例分别为40.59%、43.14%和45.77%，非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。公司负债结构基本保持稳定。

（1）流动负债分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年末，公司应付账款较 2018 年末增加 86,663.39 万元，主要系公司 2019 年未结算工程款金额增加所致。2020 年 3 月末，公司应付账款较 2019 年末减少 59,248.96 万元，主要系公司结算工程款所致。

2019 年末，公司预收款项较 2018 年末减少 237,422.40 万元，主要系公司预收房款同比减少、部分项目达到结算收入条件所致。2020 年 3 月末，公司预收款项较 2019 年末减少 651,097.61 万元，主要由于公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，预收款项调减，调增合同负债。2020 年 3 月末，公司合同负债为 383,304.54 亿元，合同负债主要为预售房款。

2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增加 102,097.23 万元，主要系 2019 年公司往来款增加所致。

（2）非流动负债分析

2020 年 3 月末，公司长期借款较 2019 年末增加 90,970.00 万元，主要系公司支持业务规模扩大，增加融资所致。

2019 年末，公司长期债券余额较 2018 年末增加 217,597.71 万元，系 2019 年公司发行债务融资工具所致。

3、偿债能力分析

合并报表口径下，上市公司各报告期末的偿债能力指标如下：

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	2.13	2.07	2.06
速动比率（倍）	0.46	0.40	0.49
资产负债率（%）	83.12%	81.54%	78.63%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债合计/资产总计；

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司流动比率分别为 2.06、2.07 和 2.13，整体略有提升；速动比率分别为 0.49、0.40 和 0.46，2019 年末略有下

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

降，2020 年 3 月末略有提升，整体保持稳定；资产负债率分别 78.63%、81.54%和 83.12%，略有上升。公司短期偿债能力保持稳定，但资产负债率处于较高水平。

4、营运能力分析

合并报表口径下，上市公司各报告期末的营运能力指标如下：

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	0.11	7.31	7.03
存货周转率（次/年）	0.01	0.32	0.21

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，公司应收账款周转率分别为 7.03、7.31 和 0.11，2018 年至 2019 年应收账款周转率小幅提升，整体略有提升；存货周转率分别为 0.21、0.32 和 0.01，2019 年较 2018 年有所提升。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、经营成果分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，上市公司的经营利润的构成及变化情况分析如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	8,325.47	636,867.72	403,094.38
减：营业成本	25,819.93	615,396.16	352,033.66
税金及附加	696.53	29,714.57	14,284.78
销售费用	1,238.59	9,727.45	10,622.52
管理费用	700.12	4,257.49	4,389.86
财务费用	1,868.15	3,933.48	-2,053.44
加：其他收益	108.55	120.15	53.00
投资净收益	3,208.12	14,972.35	-881.76
资产减值损失			1,307.18
信用减值损失	-728.44	-1,791.09	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度
营业利润	-19,409.62	-12,860.02	21,681.07
加：营业外收入	55.97	291.29	2,533.08
减：营业外支出	0.00	152.03	1,232.61
利润总额	-19,353.65	-12,720.77	22,981.54
减：所得税	-178.80	5,149.02	11,760.75
净利润	-19,174.86	-17,869.79	11,220.78
减：少数股东损益	-542.81	17,587.40	2,786.37
归属于母公司所有者的净利润	-18,632.04	-35,457.19	8,434.42
综合收益总额	-19,174.86	-17,869.79	11,220.78

2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月公司营业收入分别为 403,094.38 万元、636,867.72 万元和 8,325.47 万元；实现归属于母公司所有者的净利润 8,434.42 万元、-35,457.19 万元、-18,632.04 万元。

2019 年度，上市公司归属于母公司所有者的净利润较 2018 年度减少 43,891.61 万元，减少 520.39%，主要受 2019 年部分商业项目主动调改与部分项目结利周期的影响。

2、盈利能力指标分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，上市公司主要盈利指标情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度
毛利率	-210.13%	3.37%	12.67%
净利率	-230.32%	-2.81%	2.78%
每股收益（元/股）	-0.1074	-0.2100	0.0500

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2、净利率=净利润/营业收入

3、每股收益=归属于母公司所有者的净利润/加权平均普通股总股数

报告期内，公司盈利能力呈整体下降趋势。2019 年度，公司毛利率较 2018 年下降约 9.30 个百分点，主要系结转收入的项目成本投入较高。2019 度，公司净利率较 2018 年下降约 5.59 个百分点，由盈转亏，主要由于 2019 年部分商业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目主动调改，成本投入增加，同时部分开发项目结利周期较长。2020 年 1-3 月，公司净利率-230.32%，系受新冠肺炎疫情的影响，自 2020 年 1 月底至 3 月末，公司的房地产开发项目交付数量较少，公司经营的商业项目大部分属于停业状态，导致公司一季度销售收入与上年同期相比大幅下降。

二、被吸收合并方行业特点、经营情况和核心竞争力的讨论与分析

（一）本次交易标的所在行业特点的讨论与分析

关于交易标的所在行业特点的讨论与分析，具体情况参见本报告书“第五章 交易标的业务与技术”之“二、所处行业分析”。

（二）被吸收合并方核心竞争力及行业地位

1、标的公司核心竞争力

在清晰化战略的指引下，公司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，在销售和开发稳步增长的同时，进一步巩固和提升专业化的运营管理能力，形成了公司的核心竞争优势。主要体现在：

（1）区域布局合理，重点聚焦明确

在开发项目的区域布局上，公司经过对全国房地产市场的深入研究，已经初步形成了以北京、上海等一线城市，以武汉、郑州、成都、南京等核心二线城市以及其他城市构成的区域战略布局，并实现对区域内北京、成都、武汉、南京、郑州五个城市的战略深耕。

（2）产品线丰富完整，住宅商业双轮驱动

公司传统业务着重于开发刚需、改善类型项目，随着与国内大型地产开发商的合作积累，公司已经开辟了中高端住宅产品线。目前公司产品线丰富完整，产品结构趋于优化，针对保障房、首置首改、中高端住宅以及城市综合体等分别定制了“澳悦”、“洺悦”、“泷悦”和“泛悦”等四条产品线。就以上产品线，公司已经陆续开发了“泷悦长安（北京）”、“泛悦国际（成都）”等项目。公司的产品线可

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以满足各种不同客户群体的需求，同时对于公司而言也能够快速完成项目设计和定位，完善项目配套，提升项目的开发效率。

另一方面，公司在完成对南国置业的收购后，逐渐改变了以住宅项目为主的单一业务模式。公司以南国商业地产项目资源及开发运营经验为基础，逐步打造“住宅+商业”双轮驱动的业务模式。“住宅+商业”双轮驱动模式的深入推进，有利于两者之间形成良性互动，有利于公司产品线的进一步丰富，同时也有利于公司的综合发展和风险抵御能力的提升。目前公司产品已经覆盖住宅、写字楼、零售物业、酒店等多种业态，产品开发能力进一步增强。

（3）土地获取的优势

公司在电建集团成员企业内部有大量的可开发土地，且大部分土地项目均处于经济发达地区的核心地带。在此基础上，公司一方面依托成员企业丰富的土地储备资源，肩负整合集团内部土地资源的历史使命，持续推进郑州火二项目、贵州水电九局存量地等项目进展。另一方面，通过积极支持成员企业协同发展和当地的政府资源，成功落子晋中，首次挺进太原都市圈。同时，公司积极探索和尝试土地拓展的创新模式，加快补齐过度依赖招拍挂获取土地的单一模式短板，有针对性地加快培育包括股权并购、产业勾地、优质项目财务投资等综合投资能力，加快推进股权收购项目进展，实现上海临港等土地项目落地。通过以上多种渠道和途径获取了充足的土地资源，也将为公司地产业务的持续发展提供充足后劲。

（4）集团产业链协同的优势

电建地产为中国电建的全资子公司，中国电建为跨国经营的综合性大型央企，是电建集团的主要子公司。中国电建获得 2020 年 ENR 全球工程设计公司 150 强第 1 位,位居 2020 年《财富》世界 500 强企业第 157 位。

中国电建以及电建集团是中国规模最大、最具实力、行业品牌影响力最强的建设类企业之一，目前已成为全国乃至全球特大型综合建设集团。中国电建及电建集团旗下拥有从设计到施工以及装备制造的完整的产业链，拥有设计和施工方面十几项特级资质和丰富的开发建设经验。电建地产在房地产项目的开发中能够依托中国电建以及电建集团的先天优势，充分利用集团内部的丰富资源，加强集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

团内部兄弟公司之间的协同合作，利用集团全产业链的优势降低项目的开发成本，提升项目建设的质量和品质，不断巩固现有优势和扩大市场份额。

2、标的公司行业地位

中国电建系首批被鼓励和支持发展房地产业务的 16 家中央企业之一，标的公司作为中国电建旗下唯一的房地产运营平台，近年来在业务发展和资金安排等方面获得了股东的有力支持。借助母公司中国电建在规划、设计、施工、制造一体化的能力，在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。

标的公司业务范围涉及土地开发、房地产开发、物业管理，产品覆盖住宅、写字楼、商业、酒店等多种类型。标的公司已初步形成了以北京、上海、广州、深圳等一线城市，以武汉、南京、成都、重庆、郑州等核心二线城市，以及贵阳、绵阳等城市构成的 4（北上广深）+8（武汉、南京、杭州、成都、重庆、济南、郑州、西安）+N 区域战略布局，并实现对区域内北京、上海、成都、武汉、长沙、南京等城市的战略深耕。标的公司具备雄厚的资金实力、专业化的开发运营模式及良好的品牌效应，在房地产行业具有较强的竞争力。

根据克而瑞 CRIC 发布的 2019 年度中国房地产企业销售 TOP200 排行榜，标的公司全口径金额为 441.2 亿元，名列全国第 70 位，权益金额为 319.70 亿元，名列全国第 70 位。

克而瑞 CRIC 发布的 2019 年度中国房地产企业销售 TOP200 排行榜中前 100 名如下：

排名	公司名称	全口径金额（亿元）	排名	公司名称	权益金额（亿元）
1	碧桂园	7,715.30	1	中国恒大	5,782.10
2	万科地产	6,312.10	2	碧桂园	5,477.90
3	中国恒大	6,080.00	3	万科地产	4,102.90
4	融创中国	5,556.30	4	融创中国	3,834.30
5	保利发展	4,702.00	5	绿地控股	3,492.20
6	绿地控股	3,880.20	6	保利发展	3,190.30
7	中海地产	3,301.30	7	中海地产	3,084.80
8	新城控股	2,747.80	8	新城控股	2,016.00
9	世茂房地产	2,607.80	9	世茂房地产	1,825.50
10	华润置地	2,430.00	10	龙湖集团	1,703.50
11	龙湖集团	2,425.00	11	华润置地	1,675.50
12	招商蛇口	2,205.50	12	招商蛇口	1,561.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13	阳光城	2,110.30	13	金科集团	1,493.90
14	金地集团	2,106.10	14	阳光城	1,386.40
15	旭辉集团	2,090.10	15	富力地产	1,381.50
16	中南置地	1,980.20	16	华夏幸福	1,375.30
17	金科集团	1,803.40	17	金地集团	1,305.80
18	中国金茂	1,608.70	18	中南置地	1,207.60
19	中梁控股	1,526.50	19	旭辉集团	1,149.60
20	华夏幸福	1,510.00	20	中国金茂	1,110.00
21	富力地产	1,493.10	21	荣盛发展	1,104.80
22	融信集团	1,413.20	22	中梁控股	1,026.30
23	正荣集团	1,408.00	23	奥园集团	983.60
24	绿城中国	1,353.60	24	龙光集团	922.60
25	远洋集团	1,299.50	25	远洋集团	909.70
26	雅居乐	1,185.10	26	祥生地产	881.60
27	奥园集团	1,180.60	27	佳兆业	881.20
28	祥生地产	1,159.30	28	雅居乐	868.80
29	佳兆业	1,152.60	29	融信集团	833.90
30	荣盛发展	1,131.10	30	中国铁建	825.20
31	滨江集团	1,120.60	31	绿城中国	778.20
32	中国铁建	1,100.20	32	蓝光发展	768.40
33	蓝光发展	1,079.80	33	时代中国	737.90
34	美的置业	1,011.40	34	正荣集团	728.10
35	龙光集团	992.00	35	美的置业	728.00
36	新力地产	987.30	36	华侨城	670.60
37	首开股份	953.30	37	金辉集团	661.60
38	卓越集团	949.50	38	越秀地产	640.00
39	华发股份	922.70	39	首开股份	633.00
40	金辉集团	888.60	40	泰禾集团	626.40
41	合景泰富	861.10	41	融侨集团	604.60
42	泰禾集团	808.70	42	华发股份	592.40
43	首创置业	808.10	43	建发房产	581.30
44	中骏集团	805.30	44	新力地产	563.80
45	华侨城	795.90	45	卓越集团	563.10
46	时代中国	783.60	46	佳源集团	558.50
47	佳源集团	753.10	47	合景泰富	555.20
48	禹洲集团	751.20	48	建业地产	552.50
49	建发房产	738.50	49	路劲集团	523.00
50	新希望地产	735.90	50	首创置业	517.10
51	建业地产	734.30	51	正商地产	510.60
52	越秀地产	731.40	52	敏捷集团	505.30
53	融侨集团	675.40	53	海伦堡	501.50
54	弘阳地产	653.70	54	俊发地产	497.90
55	福晟集团	630.20	55	宝龙地产	457.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

56	大悦城控股	619.90	56	红星地产	449.80
57	宝龙地产	610.40	57	福晟集团	448.70
58	红星地产	601.10	58	禹洲集团	447.60
59	万达集团	566.80	59	中骏集团	435.60
60	仁恒置地	561.40	60	万达集团	430.80
61	路劲集团	555.20	61	滨江集团	422.80
62	东原地产	540.10	62	隆基泰和	420.40
63	海伦堡	532.50	63	新希望地产	404.80
64	俊发地产	528.40	64	大悦城控股	401.00
65	正商地产	510.60	65	三盛集团	358.70
66	敏捷集团	505.30	66	保利置业	355.80
67	华宇集团	502.30	67	弘阳地产	349.10
68	保利置业	468.10	68	大华集团	342.60
69	德信地产	450.80	69	东原地产	328.50
70	**电建地产**	**441.20**	**70**	**电建地产**	**319.70**
71	中交地产	421.10	71	联发集团	306.40
72	隆基泰和	420.40	72	金融街	301.40
73	三盛集团	403.00	73	石榴集团	297.10
74	联发集团	375.70	74	金隅集团	288.60
75	花样年	362.10	75	花样年	276.80
76	当代置业	362.00	76	仁恒置地	270.60
77	荣安地产	350.80	77	华宇集团	269.80
78	大华集团	347.60	78	中交地产	269.70
79	信达地产	344.10	79	信达地产	252.50
80	华鸿嘉信	343.50	80	华鸿嘉信	246.00
81	大唐地产	339.50	81	星河地产	236.20
82	金融街	331.20	82	领地集团	226.70
83	康桥地产	322.20	83	景瑞地产	225.30
84	景瑞地产	319.30	84	康桥地产	224.80
85	石榴集团	309.10	85	彰泰集团	222.30
86	金隅集团	307.70	86	中天城投	219.90
87	港龙集团	299.40	87	中冶置业	206.60
88	朗诗绿色地产	293.00	88	荣安地产	203.90
89	力高集团	274.10	89	当代置业	203.50
90	光明地产	273.30	90	北辰实业	202.80
91	上坤集团	271.80	91	鑫苑中国	202.10
92	星河地产	265.80	92	合生创展	200.30
93	中建东孚	263.50	93	阳光大地	198.50
94	大家房产	249.10	94	中建三局地产	196.10
95	中天美好集团	248.10	95	中建东孚	195.70
96	领地集团	247.30	96	北大资源	195.10
97	国瑞置业	239.10	97	大名城	192.80
98	方圆地产	238.80	98	奥山集团	192.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

99	金成集团	238.10	99	中建信和	190.10
100	中建三局地产	237.20	100	大唐地产	187.80

三、被吸收合并方财务状况及盈利能力分析

天职国际对电建地产 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月模拟财务报表进行了审计，根据天职国际出具的标准无保留意见的《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），被吸收合并方电建地产财务状况分析如下：

（一）电建地产财务状况分析

1、资产结构及变动分析

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日，被吸收合并方电建地产的资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
流动资产:						
货币资金	1,246,413.91	8.40%	873,395.96	6.12%	1,232,710.15	10.11%
应收账款	103,394.37	0.70%	93,916.01	0.66%	114,277.04	0.94%
预付款项	68,123.58	0.46%	46,019.29	0.32%	10,753.75	0.09%
其他应收款	1,842,322.21	12.42%	1,994,581.77	13.98%	1,072,621.21	8.80%
存货	9,578,340.37	64.59%	9,396,777.12	65.88%	7,962,151.43	65.30%
合同资产	3,255.12	0.02%	-	-	-	-
其他流动资产	625,117.00	4.22%	790,105.95	5.54%	1,074,305.77	8.81%
流动资产合计	**13,466,966.55**	**90.81%**	**13,194,796.10**	**92.50%**	**11,466,969.36**	**94.04%**
非流动资产:						
长期应收款	997.00	0.01%	2,513.13	0.02%	1,187.39	0.01%
长期股权投资	917,032.78	6.18%	612,840.19	4.30%	298,524.10	2.45%
投资性房地产	28,703.90	0.19%	28,965.74	0.20%	30,013.10	0.25%
固定资产	202,822.89	1.37%	204,948.76	1.44%	194,800.16	1.60%
无形资产	51,973.31	0.35%	52,253.31	0.37%	53,993.34	0.44%
商誉	61,760.94	0.42%	68,003.32	0.48%	74,852.95	0.61%
长期待摊费用	11,679.41	0.08%	12,094.77	0.08%	3,561.17	0.03%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

递延所得税资产	85,813.88	0.58%	85,764.29	0.60%	69,036.05	0.57%
其他非流动资产	2,246.45	0.02%	1,838.25	0.01%	348.77	0.00%
非流动资产合计	**1,363,030.55**	**9.19%**	**1,069,221.77**	**7.50%**	**726,567.04**	**5.96%**
资产总计	**14,829,997.10**	**100.00%**	**14,264,017.87**	**100.00%**	**12,193,536.40**	**100.00%**

电建地产 2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末的资产总额分别为 12,193,536.40 万元、14,264,017.87 万元和 14,829,997.10 万元。资产结构方面，电建地产报告期各期末流动资产分别为 11,466,969.36 万元、13,194,796.10 万元和 13,466,966.55 万元，占资产总额的比例分别为 94.04%、92.50%和 90.81%，流动资产主要由存货、其他应收款、货币资金构成；非流动资产分别为 726,567.04 万元、1,069,221.77 万元和 1,363,030.55 万元，占资产总额的比例分别为 5.96%、7.50%和 9.19%，非流动资产主要由长期股权投资和固定资产组成。报告期各期末，标的公司的资产总额持续上升，资产结构基本保持稳定。

（1）流动资产

1）货币资金

报告期各期末，电建地产货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	14.35	22.73	12.10
银行存款	1,203,249.86	870,348.89	1,222,452.21
其他货币资金	43,149.71	3,024.34	10,245.84
合计	1,246,413.91	873,395.96	1,232,710.15

标的公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月 31 日的货币资金分别为 1,232,710.15 万元、873,395.96 万元和 1,246,413.91 万元，分别占标的公司资产总额的 10.11%、6.12%和 8.40%，主要为银行存款。2019 年末货币资金较 2018 年末减少 29.15%，主要原因系 2019 年标的公司业务拓展新设 10 家子公司，支付土地价款及项目开发投入资金同比增加。

2）应收账款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标的公司2018年末、2019年末和2020年3月末的应收账款分别为114,277.04万元、93,916.01 万元和 103,394.37 万元，分别占标的公司资产总额的 0.94%、0.66%和 0.70%，占比较低。报告期各期末，公司应收账款规模无较大变动。

报告期各期末，电建地产应收账款按账龄如下：

单位：万元

账龄	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内（含1年）	24,442.14	16,986.95	101,338.69
1-2年（含2年）	70,845.37	68,884.62	5,230.61
2-3年（含3年）	3,584.04	3,422.42	7,326.06
3-4年（含4年）	4,492.09	4,478.81	218.06
4-5年（含5年）	18.87	131.35	163.63
5年以上	11.85	11.85	-
合计	103,394.37	93,916.01	114,277.04

报告期各期末，应收账款按坏账计提方法分类如下：

单位：万元

类别	2020年3月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
按组合计提坏账准备	114,350.41	100.00	10,956.05	9.58	103,394.37
其中：组合1：账龄分析法	112,548.08	98.42	10,956.05	9.73	101,592.03
组合2：关联方（集团内）	1,802.33	1.58	-		1,802.33
合计	114,350.41	100.00	10,956.05	--	103,394.37
类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	104,569.12	100.00	10,653.12	10.19	93,916.01
其中：组合1：账龄分析法	102,325.85	97.85	10,653.12	10.41	91,672.73
组合2：关联方（集团内）	2,243.27	2.15	-		2,243.27
合计	104,569.12	100.00	10,653.12	--	93,916.01
类别	2018年12月31日				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	120,743.53	100.00	6,466.49	5.36	114,277.04
其中：组合 1：账龄分析法	119,045.40	98.59	6,466.49	5.43	112,578.90
组合 2：关联方（集团内）	401.18	0.33	-		401.18
组合 3：质保期内质保金	1,296.96	1.08	-		1,296.96
合计	120,743.53	100.00	6,466.49	--	114,277.04

报告期各期末，电建地产应收账款坏账准备金额分别为 6,466.49 万元、10,653.12 万元和 10,956.05 万元。2019 年末，电建地产应收账款坏账准备金额大幅增加，主要由于 2019 年标的公司应收账款规模增加。

报告期各期末，按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	2020 年 3 月 31 日		
	期末余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
武汉市硚口区城区改造局	87,833.20	76.81	7,535.94
绵阳长兴商品混泥土有限公司	5,426.76	4.75	1,628.03
邹 XX	3,569.88	3.12	535.48
绵阳优德教育有限公司	2,878.92	2.52	287.89
武汉广盈善聚房产经纪有限公司	839.99	0.73	16.80
合计	100,548.76	87.93	10,004.15
单位名称	2019 年 12 月 31 日		
	期末余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
武汉市硚口区城区改造局	72,241.00	69.08	7,224.10
绵阳长兴商品混泥土有限公司	5,426.76	5.20	1,628.03
邹 XX	3,569.88	3.41	535.48
绵阳优德教育有限公司	2,878.92	2.75	287.89
北京筑境天成建筑设计有限公司	558.00	0.53	11.16
合计	84,674.57	80.97	9,686.66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	2018年12月31日		
	期末余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	72,241.00	59.83	3,612.05
绵阳长兴商品混泥土有限公司	5,426.76	4.49	542.68
邹XX	3,569.88	2.96	178.49
新华人寿保险股份有限公司湖北分公司	3,207.79	2.66	160.39
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	3,015.90	2.50	150.79
合计	87,461.33	72.44	4,644.40

3）其他应收款

标的公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末的其他应收款分别为 1,072,621.21 万元、1,994,581.77 万元和 1,842,322.21 万元，分别占标的公司资产总额的 8.80%、13.98%和 12.42%。其中，其他应收款包括其他应收款和应收股利。

2019 年末，标的公司其他应收款较 2018 年末增加 85.95%，主要是由于新增向参股公司天津金地风华房地产开发有限公司以及北京京能海赋置业有限公司划付的项目合作款，以及因与南京市管委会开展项目合作向其支付的项目合作保证金。2020 年 3 月末，标的公司其他应收款较 2019 年末减少 7.63%，主要是由于 2020 年一季度收回南京市管理委员会的项目合作保证金。

报告期各期末，电建地产其他应收款按账龄如下：

单位：万元

账龄	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内（含1年）	1,562,906.78	1,748,044.54	850,185.74
1-2年（含2年）	191,765.56	157,917.09	167,291.01
2-3年（含3年）	72,307.69	73,791.69	22,884.12
3-4年（含4年）	11,024.00	10,681.07	1,656.69
4-5年（含5年）	568.28	364.61	15,305.30
5年以上	3,749.89	3,782.76	15,185.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	1,842,322.21	1,994,581.77	1,072,508.41

报告期各期末，电建地产其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
投标保证金、履约保证金等	17,629.92	18,861.89	33,992.54
项目合作款	1,223,654.55	1,592,222.45	687,592.96
往来款	582,622.23	362,932.69	243,025.71
股权收购款	28,432.61	28,432.61	28,503.80
其他保证金	45,405.93	50,791.59	104,099.60
代收代垫款	15,646.35	17,180.67	20,888.11
押金	4,860.89	2,611.13	1,854.93
其他	729.46	651.45	920.67
合计	1,918,981.96	2,073,684.46	1,120,878.31

按新金融工具准则，2019 年末及 2020 年 3 月末坏账准备计提情况如下：

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019 年 1 月 1 日余额	56,562.72			56,562.72
本期计提	22,715.92		36.43	22,752.35
其他变动	-212.37			-212.37
2019 年 12 月 31 日余额	79,066.26		36.43	79,102.69
2020 年 1 月 1 日	79,066.26		36.43	79,102.69
本期计提	-2,442.94			-2,442.94
2020 年 3 月 31 日余额	76,623.33		36.43	76,659.75

按旧金融工具准则，2018 年末坏账计提情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

类别	2018 年 1 月 1 日	本期变动金额				2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	19,921.10	28,578.88			-130.08	48,369.91
合计	19,921.10	28,578.88			-130.08	48,369.91

报告期各期末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	2020 年 3 月 31 日			
		期末余额	账龄	占比（%）	坏账准备期末余额
龙赫置业（北京）有限公司	项目合作款	303,390.10	2 年以内	15.81	6,068.86
天津金地风华房地产开发有限公司	往来款	238,158.00	1 年以内	12.41	4,763.16
北京京能海赋置业有限公司	项目合作款	230,368.99	1 年以内	12.00	4,607.38
沈阳金地图远置业有限公司	往来款	100,500.00	2 年以内	5.24	2,050.00
深圳悦茂置业有限公司	往来款	99,040.00	2 年以内	5.16	7,684.98
合计		971,457.09		50.62	25,174.38
单位名称	款项性质	2019 年 12 月 31 日			
		期末余额	账龄	占比（%）	坏账准备期末余额
龙赫置业（北京）有限公司	项目合作款	317,575.47	1 年以内	15.31	6,352.45
天津金地风华房地产开发有限公司	往来款	242,958.00	1 年以内	11.72	4,859.16
北京京能海赋置业有限公司	项目合作款	219,520.00	1 年以内	10.59	4,390.40
南京市管理委员会	其他保证金	205,072.82	1 年以内	9.89	4,101.46
沈阳金地图远置业有限公司	往来款	102,000.00	1 年以内	4.92	2,040.00
合计		1,087,126.29		52.43	21,743.47
单位名称	款项性质	2018 年 12 月 31 日			
		期末余额	账龄	占比（%）	坏账准备期末余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

龙赫置业（北京）有限公司	项目合作款	313,328.76	1 年以内	27.95	15,665.85
重庆启润房地产开发有限公司	项目合作款	99,332.48	1 年以内	8.86	4,966.62
沈阳金地图远置业有限公司	往来款	90,000.00	2 年以内	8.03	4,500.00
北京西元祥泰房地产开发有限公司	项目合作款	76,926.31	1 年以内	6.86	3,845.40
广州市保瑞房地产开发有限公司	项目合作款	72,259.58	2 年以内	6.45	3,612.98
合计		651,847.13		58.15	32,590.85

4）存货

标的公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月 31 日的存货分别为 7,962,151.43 万元、9,396,777.12 万元和 9,578,340.37 万元，分别占标的公司资产总额的 65.30%、65.88%和 64.58%。

2019 年末，标的公司存货较 2018 年末增加 18.02%，一方面由于房地产项目拓展取得土地和项目投入增加，导致开发成本增加；另一方面由于标的资产房地产项目结利周期原因，2019 年末开发产品金额有所增长。2020 年 3 月末，标的公司存货较 2019 年末增加 1.93%，上升幅度较小。

①报告期各期末，标的公司存货分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	251.33		251.33
库存商品	2,138.50		2,138.50
周转材料	148.87		148.87
房地产开发成本	7,431,374.03	82,827.72	7,348,546.32
房地产开发产品	2,236,294.39	9,257.85	2,227,036.54
其他	218.82		218.82
合计	9,670,425.95	92,085.57	9,578,340.37
项目	**2019 年 12 月 31 日**		
	账面余额	**存货跌价准备**	**账面价值**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

原材料	211.87		211.87
库存商品	1,786.68		1,786.68
周转材料	309.58		309.58
已完工未结算资产	1,627.18	23.82	1,603.37
房地产开发成本	7,725,343.66	61,337.53	7,664,006.13
房地产开发产品	1,738,112.83	9,257.85	1,728,854.97
其他	4.52		4.52
合计	9,467,396.33	70,619.20	9,396,777.12
项目	**2018 年 12 月 31 日**		
	账面余额	**存货跌价准备**	**账面价值**
原材料	166.73		166.73
库存商品	401.33		401.33
周转材料	129.57		129.57
已完工未结算资产	3,216.63		3,216.63
房地产开发成本	6,771,394.77	37,267.45	6,734,127.31
房地产开发产品	1,223,971.08		1,223,971.08
其他	138.79		138.79
合计	7,999,418.89	37,267.45	7,962,151.43

②计提减值准备情况

2020 年 1-3 月，标的资产存货跌价准备及合同履约成本减值准备如下：

单位：万元

项目	**2020 年 1 月 1 日**	**本期增加金额**		**本期减少金额**		**2020 年 3 月 31 日**
		计提	**其他**	**转回或转销**	**其他**	
房地产开发成本	61,337.53	21,490.19				82,827.72
房地产开发产品	9,257.85					9,257.85
已完工未结算资产	23.82				23.82	
合计	70,619.20	21,490.19			23.82	92,085.57

2020 年 3 月 31 日，公司聘请评估师对存在减值迹象的存货进行减值测试，依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2020]估字第 90020 号评估报告，下

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

属子公司湖南金光华海赋房地产开发有限公司长沙“卢浮原著”项目发生减值，计提存货跌价准备 21,490.19 万元。

2019 年度，标的资产存货跌价准备及合同履约成本减值准备如下：

单位：万元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加金额		本期减少金额		2019 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
已完工未结算资产		23.82				23.82
房地产开发成本	37,267.45	24,070.08				61,337.53
房地产开发产品		9,257.85				9,257.85
合计	37,267.45	33,351.75				70,619.20

2019 年 12 月 31 日，标的公司聘请评估师对存在减值迹象的存货进行减值测试，依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2020]咨字第 90009 号评估报告，下属子公司佛山泛悦置业有限公司“电建泛悦公馆”项目发生减值，计提存货跌价准备 21,550.41 万元。

2018 年度，标的资产存货跌价准备及合同履约成本减值准备如下：

单位：万元

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加金额		本期减少金额		2019 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	3,149.54	37,267.45			3,149.54	37,267.45
合计	3,149.54	37,267.45			3,149.54	37,267.45

2018 年 12 月 31 日，标的公司聘请评估师对存在减值迹象的存货进行减值测试，测试情况如下：

a.下属子公司中国水电建设集团房地产成都有限公司“云立方”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2019]咨字第 20001 号评估报告计提存货跌价准备 5,205.65 万元；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

b.下属子公司佛山泛悦置业有限公司“电建泛悦公馆”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2019]咨字第 20002 号评估报告计提存货跌价准备 10,779.81 万元；

c.下属公司武汉澴悦房地产有限公司“电建地产.武汉.洺悦御府项目”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2019]咨字第 20003 号评估报告计提存货跌价准备 21,282.00 万元。

标的公司于 2018 年 6 月签订产权交易合同将持有中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司 35%的股权转让给绿地集团成都置业有限公司，导致合并范围减少，引起存货跌价准备减少 3,149.54 万元；

③开发成本构成

2020 年 3 月末，标的公司房地产开发成本明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020年3月31日余额	跌价准备
香江西住宅项目土地一级开发	2004-6-19	2021-12-31	99,688.00	16,133.59	7,725.32
北京高家园项目	2012-11-29	2020-12-30	218,681.11	5,952.01	
北京琉璃渠地区土地一级开发项目	2011-2-14	2021-3-31	178,483.54	2,335.08	
长沙“蓝天保障性住房”项目	2014-9-30	2020-1-30	424,534.00	12,242.95	
长沙“湘熙水郡”项目	2014-1-20	2020-4-10	143,904.63	111,371.77	
中国电建 观府壹号	2011-12-31	2020-12-31	487,650.34	16,706.31	
长沙“卢浮原著”项目	2012-7-6	2021-10-31	290,801.56	56,494.43	21,490.19
北京“西山艺境”项目	2013-9-30	2020-12-30	822,419.00	12,603.55	
荆州南国城市广场项目	2012-7-8	2021-12-31	130,600.00	11,046.30	
武汉泷悦华府项目	2016-3-1	2020-6-30	328,333.00	49,120.68	
成都泛悦城市广场	2015-8-30	2020-8-20	452,926.64	153,582.27	
重庆洺悦府	2018-1-31	2020-7-25	245,700.00	209,325.57	
武汉洺悦芳华	2017-11-30	2020-3-31	130,000.00	113,764.02	
武汉洺悦华府项目	2018-6-25	2020-12-31	149,558.33	99,366.01	
重庆泷悦华府	2018-11-25	2021-6-30	98,828.41	98,828.41	
武汉洺悦华府二期	2019-12-20	2023-5-30	149,955.07	49,173.82	
重庆洺悦芳华	2020-3-1	2022-8-1	78,361.38	78,361.38	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020年3月31日余额	跌价准备
深圳光明地块	2020-2-28	2022-10-31	270,424.32	270,424.32	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2013-8-26	2020-8-31	189,263.90	36,396.74	
北京“小红门”土地一级开发项目	2015-6-16	2022-6-16	493,086.08	155,612.86	
武汉“泛悦城”项目	2017-5-25	2021-5-21	1,298,396.95	84,670.97	
绵阳海赋长兴	2012-12-5	2020-6-30	282,944.65	89,308.68	
成都洺悦府项目	2016-12-5	2021-1-9	367,912.28	124,112.53	
深圳“电建地产洺悦府”项目	2019-12-10	2022-4-20	298,842.26	221,326.50	
北京“琉璃渠棚改”项目	2018-5-1	2023-6-30	620,000.00	7,279.81	
济南“洺悦府”项目	2019-4-1	2021-8-15	197,553.43	135,212.10	
苏州“洺悦府”项目	2018-9-21	2022-9-1	61,000.90	44,397.50	
佛山“电建泛悦公馆”项目	2018-5-23	2021-5-30	364,055.10	272,533.89	32,330.21
成都 洺悦锦园	2018-3-27	2020-9-20	52,645.39	34,311.99	
南京洺悦府项目	2015-8-6	2020-6-30	496,783.23	12,728.96	
南京河西金茂府项目	2017-6-28	2020-12-31	570,855.00	467,309.11	
洺悦华府项目	2018-7-1	2021-7-1	449,783.10	382,078.90	
安康“洺悦府”项目	2019-8-31	2022-10-15	44,998.10	11,624.56	
重庆 洺悦城 公园里	2018-5-4	2021-9-30	579,601.88	355,636.04	
武汉“洺悦御府”项目	2018-4-1	2020-2-21	323,785.50	231,061.15	21,282.00
长沙“江山悦”项目	2020-5-29	2022-12-15	555,480.00	244,314.70	
武汉“洺悦江湾”项目	2019-6-28	2023-6-30	509,708.10	320,872.71	
郑州市“中原区西十里铺村及火电二公司连片改造”项目	2018-11-27	2021-11-26	225,927.65	43,200.78	
北京“洺悦苑”项目	2018-8-24	2020-9-30	239,600.00	212,423.41	
北京“橡树澜湾”项目	2019-3-15	2021-12-31	702,638.00	583,339.96	
北京“石景山首钢”项目	2020-3-3	2022-12-31	1,166,432.46	789,698.50	
西安“洺悦府”项目	2019-1-16	2022-10-8	220,900.00	130,962.07	
成都 洺悦御府项目	2018-6-15	2022-7-25	443,716.79	257,925.35	
成都.洺悦玺项目	2018-6-15	2021-3-31	232,657.94	174,794.81	
郑州“泷悦华筑”项目	2019-6-25	2023-7-23	291,028.20	162,938.51	
广州洺悦玉府	2019-10-9	2021-12-18	367,237.96	268,257.24	
中牟“洺悦苑”项目	2019-3-15	2022-4-30	104,638.50	58,414.21	
南京海赋尚城	2014-12-19	2020-12-31	474,515.79	16.71	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020年3月31日余额	跌价准备
西安泛悦城	2020-3-15	2025-10-30	340,646.17	76,335.09	
成都云立方项目	2011-12-31	2020-5-31	330,352.17	2,007.86	
成都 美立方项目	2013-07-01	2021-12-31	114,518.30	1.76	
北京“华宸雅苑”项目	2016-6-27	2020-6-30	431,043.83	789.59	
上海临港奉贤园区二期B1401地块项目	2020-7-21	2023-2-3	172,412.90	72,646.03	
合计			18,315,811.84	7,431,374.03	82,827.72

2019年末，标的公司房地产开发成本明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019年12月31日余额	跌价准备
香江西住宅项目土地一级开发	2004-6-19	2021-12-31	99,688.00	16,133.59	7,725.32
北京高家园项目	2012-11-29	2020-12-30	218,681.11	5,934.88	
北京琉璃渠地区土地一级开发项目	2011-2-14	2021-3-31	178,483.54	2,335.08	
长沙“蓝天保障性住房”项目	2014-9-30	2020-1-30	424,534.00	59,948.38	
长沙“湘熙水郡”项目	2014-1-20	2020-4-10	143,904.63	108,392.54	
中国电建 观府壹号	2011-12-31	2020-12-31	487,650.34	14,209.04	
长沙“卢浮原著”项目	2012-7-6	2021-10-31	290,801.56	52,361.07	
北京“西山艺境”项目	2013-9-30	2020-12-30	822,419.00	12,578.00	
荆州南国城市广场项目	2012-7-8	2019-12-31	130,600.00	11,024.72	
武汉南国中心二期项目	2013-12-30	2019-12-30	542,000.00	349.45	
武汉泷悦华府项目	2016-3-1	2020-6-30	328,333.00	46,547.76	
成都泛悦城市广场	2015-8-30	2020-8-20	452,926.64	134,045.28	
重庆洺悦府	2018-1-31	2020-7-25	245,700.00	205,975.33	
武汉洺悦芳华	2017-11-30	2020-3-31	130,000.00	111,370.47	
武汉洺悦华府项目	2018-6-25	2020-12-31	149,558.33	89,145.59	
重庆泷悦华府	2018-11-25	2021-6-30	90,221.79	90,221.79	
武汉洺悦华府二期	2019-12-20	2023-5-30	149,955.07	48,083.02	
重庆洺悦芳华	2020-3-1	2022-8-1	73,681.82	73,681.82	
深圳光明地块	2020-2-28	2022-10-31	264,000.00	264,000.00	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2013-8-26	2020-8-31	189,263.90	36,365.46	
北京“小红门”土地一级开发项目	2015-6-16	2020-6-16	493,086.08	155,395.43	
武汉“泛悦城”项目	2017-5-25	2021-5-21	1,298,396.95	563,886.97	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019年12月31日余额	跌价准备
绵阳海赋长兴	2012-12-5	2020-6-30	282,944.65	77,182.80	
成都洺悦府项目	2016-12-5	2021-1-9	367,912.28	291,654.67	
深圳“电建地产洺悦府”项目	2019-12-10	2022-4-20	298,842.26	214,036.69	
北京“琉璃渠棚改”项目	2018-5-1	2023-6-30	620,000.00	7,198.19	
济南“洺悦府”项目	2019-4-1	2021-8-15	197,553.43	123,924.92	
苏州“洺悦府”项目	2018-9-21	2022-9-1	61,000.90	40,428.16	
佛山“电建泛悦公馆”项目	2018-5-23	2021-5-30	364,054.80	262,931.28	32,330.21
成都 洺悦锦园	2018-3-27	2020-9-20	52,645.39	33,638.89	
南京洺悦府项目	2015-8-6	2020-6-30	496,783.23	11,780.79	
南京河西金茂府项目	2017-6-28	2020-12-31	570,855.00	469,973.33	
洺悦华府项目	2018-7-1	2021-7-1	449,783.10	366,566.86	
安康“洺悦府”项目	2019-8-31	2022-10-15	44,998.10	8,410.23	
重庆 洺悦城 公园里	2018-5-4	2021-9-30	579,601.88	330,548.76	
武汉“洺悦御府”项目	2018-4-1	2020-2-21	323,785.50	227,275.53	21,282.00
长沙“江山悦”项目	2020-5-29	2022-12-15	555,480.00	240,994.34	
武汉“洺悦江湾”项目	2019-6-28	2023-6-30	509,708.10	305,034.13	
郑州市“中原区西十里铺村及火电二公司连片改造”项目	2018-11-27	2021-11-26	28,486.93	41,038.33	
北京“洺悦苑”项目	2018-8-24	2020-9-30	239,600.00	211,141.39	
北京“橡树澜湾”项目	2019-3-15	2021-12-31	702,638.00	566,474.70	
北京“石景山首钢”项目	2020-3-3	2022-12-31	1,166,432.46	765,170.03	
西安“洺悦府”项目	2019-1-16	2022-10-8	220,900.00	127,703.33	
成都 洺悦御府项目	2018-6-15	2022-7-25	443,716.79	252,177.39	
成都 洺悦玺项目	2018-6-15	2021-3-31	232,657.94	171,640.89	
郑州“泷悦华筑”项目	2019-6-25	2023-7-23	291,028.20	159,198.41	
广州洺悦玉府	2019-10-9	2021-12-18	367,237.96	259,554.96	
中牟“洺悦苑”项目	2019-3-15	2022-4-30	104,638.50	57,679.01	
合计			16,777,171.16	7,725,343.66	61,337.53

2018年末，标的公司房地产开发成本明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018年12月31日余额	跌价准备
北京高家园项目	2012-11-29	2020-12-30	218,681.11	5,710.80	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

香江西住宅项目土地一级开发	2004-6-19	2021-12-31	99,688.00	15,690.43	
北京琉璃渠地区土地一级开发	2011-2-14	2021-3-31	178,483.54	2,335.08	
长沙“蓝天保障性住房”项目	2014-9-30	2020-1-30	135,135.27	40,251.74	
长沙“湘熙水郡”项目	2014-1-20	2020-3-9	442,404.71	149,923.39	
中国电建 观府壹号	2011-12-31	2020-12-31	487,650.34	26,345.79	
长沙“卢浮原著”项目	2012-7-6	2021-10-31	285,536.81	66,546.42	
北京西山艺境项目	2013-9-30	2020-12-30	822,419.00	36,008.06	
武汉“盛世江城”项目	2014-1-20	2019-12-31	448,487.05	69,184.76	
荆州南国城市广场项目	2012-7-8	2019-12-31	130,600.00	10,858.12	
武汉南国中心二期项目	2013-12-30	2019-12-30	542,000.00	285,406.25	
武汉泷悦华府项目	2016-3-1	2018-6-30	328,333.00	135,480.20	
武汉洺悦府项目	2015-12-30	2021-6-30	357,267.65	218,581.16	
成都泛悦城市广场	2015-8-30	2020-8-20	452,926.64	88,974.50	
重庆洺悦府项目	2018-1-31	2020-7-25	245,700.00	161,159.86	
武汉洺悦芳华项目	2017-11-30	2020-3-31	130,000.00	90,705.24	
武汉洺悦华府项目	2018-6-25	2020-12-31	226,320.00	59,063.33	
重庆泷悦华府项目	2018-11-25	2021-6-30	120,467.77	67,770.12	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2013-8-26	2020-8-31	189,263.90	29,308.98	
南京海赋尚城项目	2014-12-19	2020-12-31	474,515.79	17,493.29	
北京泷悦长安项目	2014-11-30	2018-11-30	650,331.66	2,740.26	
北京小红门土地一级开发项目	2015-6-16	2022-6-16	493,086.08	376,932.15	
武汉“泛悦城”项目	2017-5-25	2021-5-21	1,304,328.40	789,608.68	
北京华宸项目	2016-8-2	2018-12-28	431,043.83	180,287.40	
成都“云立方”项目	2011-12-31	2019-5-30	330,352.17	109,664.65	5,205.65
成都“西岸观邸”项目	2008-4-30	2012-5-25	177,875.82	199.47	
成都“洺悦御府”项目	2018-6-15	2022-7-25	443,716.79	216,809.90	
绵阳海赋长兴	2012-12-5	2020-6-30	282,944.65	58,609.84	
成都洺悦府项目	2016-12-5	2021-1-9	367,912.28	190,128.29	
琉璃渠棚改项目	2018-5-1	2023-6-30	620,000.00	3,837.43	
华北区域济南新甸项目	2015-2-2	2021-9-30	208,462.08	103,864.08	
太仓“洺悦府”项目	2018-9-27	2020-2-15	57,665.90	27,966.35	
电建泛悦公馆项目	2018-5-23	2021-5-30	364,054.80	227,892.28	10,779.81
中牟洺悦苑项目	2019-8-25	2021-6-15	104,638.50	42,393.14	
电建地产 成都 洺悦锦园	2018-3-27	2020-9-20	52,645.39	27,671.86	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南京洺悦府项目	2015-8-6	2020-6-30	496,783.23	187,399.12	
南京河西金茂府项目（20-8 地块）	2017-6-28	2020-12-31	570,855.00	431,289.27	
洺悦华府项目	2018-7-1	2021-7-1	449,783.10	306,191.86	
西南区域.成都.洺悦玺项目	2018-6-15	2021-3-31	232,657.94	134,156.16	
安康洺悦府项目	2019-8-31	2022-10-15	45,218.14	4,731.29	
西南区域 重庆 洺悦城 公园里项目	2018-5-4	2021-9-30	579,601.88	284,125.46	
武汉“澴悦苑”项目	2017-12-11	2019-10-30	278,805.13	241,962.98	
武汉“洺悦御府”项目	2018-4-1	2020-2-21	323,785.50	194,664.33	21,282.00
武汉“洺悦江湾”项目	2019-6-28	2023-6-30	509,708.10	255,254.67	
郑州市中原区西十里铺村及火电二公司连片改造项目	2018-11-27	2021-11-26	28,486.93	14,322.70	
北京洺悦苑项目	2018-8-24	2020-9-30	239,600.00	196,441.63	
北京小瓦窑项目	2016-10-11	2020-12-31	820,947.40	527,685.62	
安康洺悦府项目	2019-8-31	2022-10-15	220,914.27	57,766.34	
合计			17,002,085.55	6,771,394.77	37,267.45

④开发产品构成

2020 年 3 月末，标的公司房地产开发产品明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开发产品竣工时间	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020 年 3 月 31 日余额	跌价准备
海赋国际车位	2006-12-31	91.22			91.22	
长沙“湘熙水郡”项目	2018-6-30	36,200.24		2,346.16	33,854.09	
唐山“首郡”项目	2016-6-24	9,198.00		47.61	9,150.39	
中国电建 观山湖 1 号	2010-12-31	207.62			207.62	
中国电建 观府壹号	2018-12-31	51,887.91		614.02	51,273.90	
长沙“卢浮原著”项目	2018-12-15	38,819.94		800.32	38,019.63	
中国水电 昆明金檀	2013-11-24	5,239.78			5,239.78	
武汉“海赋江城·天韵”项目	2016-12-30					
郑州“海赋国际”项目	2016-12-31					
北京“云立方”项目	2014-8-8					
北京“格林云墅”项目	2016-7-4					
北京“西山艺境”项目	2018-5-17	28,206.05	995.88		29,201.93	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	开发产品竣工时间	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年3月31日余额	跌价准备
武汉“盛世江城”项目	2018-11-30	11,947.77		1,593.58	10,354.19	
武汉花郡项目	2012-12-30	3,590.27		6.70	3,583.57	
武汉中央花园项目	2006-12-30	100.88		2.18	98.70	
武汉南国 SOHO	2008-12-31	9,055.09		74.67	8,980.42	
武汉南国中心一期	2015-12-25	57,014.23			57,014.23	
武汉悦公馆项目	2013-9-30	3,043.16		-3.96	3,047.12	
武汉首义汇项目	2011-12-1	11,076.69		114.60	10,962.09	
武汉风华天城	2005-8-31	976.76		1.83	974.93	
襄阳南国城市广场	2016-12-30	57,206.85		78.72	57,128.14	
武汉南湖都会	2007-3-31	853.61		12.31	841.29	
大武汉生活广场	2014-12-31	79,030.55		433.01	78,597.54	
武汉北都城市广场	2011-12-7	24,716.37		96.59	24,619.78	
武汉雄楚广场项目	2014-12-31	14,977.69			14,977.69	
荆州南国城市广场项目	2019-12-31	2,761.72			2,761.72	
武汉南国中心二期项目	2018-12-30	320,737.48			320,737.48	
武汉昙华林项目	2016-10-30	139,335.74		889.75	138,445.99	
成都泛悦国际	2015-12-10	40,641.87		32.51	40,609.36	
武汉泷悦华府项目	2018-6-30	64,987.45			64,987.45	
武汉洺悦府项目	2019-12-30	116,035.82		1,097.61	114,938.21	
成都泛悦城市广场	2019-8-20	38,759.08		824.27	37,934.81	
万安国际	2019-2-15	12,590.08			12,590.08	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2018-5-18	9,945.25		778.41	9,166.84	
南京海赋尚城项目	2019-12-31	65,316.42		800.22	64,516.20	
北京“泷悦长安”项目	2018-11-30	10,593.21		1,520.51	9,072.70	
武汉“泛悦城”项目	2019-6-21	84,867.87	543,031.81	43,950.06	583,949.62	
北京“华宸雅苑”项目	2019-7-10	39,774.17	3,856.77		43,630.94	
成都“美立方”项目	2015-12-31	22,116.92		605.23	21,511.69	4,052.21
成都“云立方”项目	2019-12-30	93,322.68		4,853.27	88,469.41	5,205.65
成都“西岸观邸”项目	2012-11-10	581.97			581.97	
天津“艺境名苑”项目	2017-6-30	2,037.65			2,037.65	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	开发产品竣工时间	2020年1月1日余额	本期增加	本期减少	2020年3月31日余额	跌价准备
绵阳海赋长兴	2011-12-28	17,702.79		319.48	17,383.31	
上海“海赋尚品”项目	2016-10-28	885.10			885.10	
南京洺悦府项目	2020-6-30	164,312.45		52,938.33	111,374.12	
武汉“澴悦苑”项目	2019-11-21	47,366.42		33,906.50	13,459.92	
成都洺悦府项目	2021-1-9		170,603.95	71,572.35	99,031.60	
合计		1,738,112.83	718,488.41	220,306.85	2,236,294.39	9,257.85

2019年末，标的公司房地产开发产品明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开发产品竣工时间	2019年1月1日余额	本期增加	本期减少	2019年12月31日余额	跌价准备
海赋国际车位	2006-12-31	91.22			91.22	
长沙“湘熙水郡”项目	2018-6-30	32,362.04	63,417.30	59,579.10	36,200.24	
唐山“首郡”项目	2016-6-24	10,820.55		1,622.55	9,198.00	
中国电建 观山湖 1 号	2010-12-31	207.62			207.62	
中国电建 观府壹号	2018-12-31	59,087.79	40,985.35	48,185.24	51,887.91	
长沙“卢浮原著”项目	2018-12-15	23,078.46	26,667.07	10,925.58	38,819.94	
武汉“海赋江城 天韵”项目	2016-12-30	2,624.80		2,624.80		
郑州“海赋国际”项目	2016-12-31	20,857.35		20,857.35		
北京“云立方”项目	2014-8-8	4.80		4.80		
北京“格林云墅”项目	2016-7-4	678.53	746.78	1,425.32		
北京“西山艺境”项目	2018-5-17	82,198.19	320.50	54,312.65	28,206.05	
武汉“盛世江城”项目	2018-11-30	52,286.94	83,351.91	123,691.08	11,947.77	
武汉花郡项目	2012-12-30	3,617.08		26.81	3,590.27	
武汉中央花园项目	2006-12-30	109.60		8.73	100.88	
武汉南国 SOHO	2008-12-31	9,363.78		308.69	9,055.09	
武汉南国中心一期	2015-12-25	57,014.23			57,014.23	
武汉悦公馆项目	2013-9-30	3,099.13		55.96	3,043.16	
武汉首义汇项目	2011-12-1	13,325.29		2,248.60	11,076.69	
武汉风华天城	2005-8-31	1,054.92		78.16	976.76	
襄阳南国城市广场	2016-12-30	58,273.57	32.49	1,099.20	57,206.85	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉南湖都会	2007-3-31	902.86		49.26	853.61	
大武汉生活广场	2014-12-31	80,503.37	259.22	1,732.04	79,030.55	
武汉北都城市广场	2011-12-7	25,059.09		342.72	24,716.37	
武汉雄楚广场项目	2014-12-31	17,624.53		2,646.84	14,977.69	
荆州南国城市广场项目	2019-12-31	2,761.72			2,761.72	
武汉南国中心二期项目	2018-12-30		533,830.59	213,093.11	320,737.48	
武汉昙华林项目	2016-10-30	142,755.75		3,420.01	139,335.74	
成都泛悦国际	2015-12-10	43,292.68		2,650.81	40,641.87	
武汉泷悦华府项目	2018-6-30	22,269.02	117,099.45	74,381.03	64,987.45	
武汉洺悦府项目	2019-12-30	70,664.03	246,201.42	200,829.63	116,035.82	
成都泛悦城市广场	2019-8-20	49,800.32		11,041.24	38,759.08	
万安国际	2019-2-15		12,590.08		12,590.08	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2018-5-18	23,945.82		14,000.57	9,945.25	
南京海赋尚城项目	2019-12-31	83,873.36	20,647.97	39,204.92	65,316.42	
北京“泷悦长安”项目	2018-11-30	13,375.41	9,223.06	12,005.26	10,593.21	
武汉“泛悦城”项目	2019-6-21		321,092.22	236,224.35	84,867.87	
北京“华宸雅苑”项目	2019-7-10	89,977.90	246,742.20	296,945.92	39,774.17	
成都“美立方”项目	2015-12-31	23,318.08	8.45	1,209.61	22,116.92	4,052.21
成都“云立方”项目	2019-12-30	49,567.02	130,212.71	86,457.04	93,322.68	5,205.65
成都“西岸观邸”项目	2012-11-10	382.50	199.47		581.97	
天津“艺境名苑”项目	2017-6-30	3,556.16		1,518.51	2,037.65	
绵阳海赋长兴	2011-12-28	23,012.40		5,309.60	17,702.79	
上海“海赋尚品”项目	2016-10-28	1,643.48		758.38	885.10	
南京洺悦府项目	2020-6-30	18,301.41	187,201.43	41,190.39	164,312.45	
武汉“澴悦苑”项目	2019-11-21		280,261.48	232,895.06	47,366.42	
中国水电 昆明金檀	2013-11-24	7,228.27		1,988.49	5,239.78	
合计		1,223,971.08	2,321,091.15	1,806,949.39	1,738,112.83	9,257.85

2018 年末，标的公司房地产开发产品明细情况如下：

单位：万元

项目名称	开发产品竣工时间	2017年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年 12月 31日余额	跌价准备
海赋国际地下停车位	2006-12-31	91.22			91.22	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙“湘熙水郡”项目	2018-6-30	79,838.98	6,395.23	53,872.17	32,362.04	
唐山“首郡”项目	2016-6-24	12,641.57		1,821.03	10,820.55	
中国电建 观山湖 1 号	2010-12-31	2,637.63	173.40	2,603.41	207.62	
中国电建 观府壹号	2018-12-31	45,599.77	174,631.55	161,143.52	59,087.79	
中国水电.青云阶	2016-6-30	45,040.20	153,821.99	198,862.19		
长沙“卢浮原著”项目	2018-12-15	59,547.42	5,220.74	41,689.70	23,078.46	
武汉“海赋江城 天韵”项目	2016-12-30	6,718.07	86.94	4,180.21	2,624.80	
北京“西山艺境”项目	2018-5-17	152,402.77	151,583.02	221,787.59	82,198.19	
武汉“盛世江城”项目	2018-11-30	181.10	128,152.36	76,046.52	52,286.94	
武汉花郡项目	2012-12-30	3,643.89		26.81	3,617.08	
武汉中央花园项目	2006-12-30	118.33		8.73	109.60	
武汉南国 SOHO	2008-12-31	9,677.47		313.69	9,363.78	
武汉南国中心一期	2015-12-25	57,079.79		65.56	57,014.23	
武汉悦公馆项目	2013-9-30	3,099.13			3,099.13	
武汉首义汇项目	2011-12-1	18,871.21		5,545.92	13,325.29	
武汉风华天城	2005-8-31	1,423.11		368.19	1,054.92	
襄阳南国城市广场	2016-12-30	111,532.90		53,259.34	58,273.57	
武汉南湖都会	2007-3-31	964.22		61.36	902.86	
大武汉生活广场	2014-12-31	82,235.49		1,732.12	80,503.37	
武汉北都城市广场	2011-12-7	25,437.57		378.48	25,059.09	
武汉雄楚广场项目	2014-12-31	18,556.38		931.84	17,624.53	
荆州南国城市广场项目	2019-12-31	2,761.72			2,761.72	
武汉昙华林项目	2016-10-30	146,315.59	-	3,559.84	142,755.75	
成都泛悦国际	2015-12-10	93,914.46	138.21	50,759.99	43,292.68	
武汉泷悦华府项目	2018-6-30	80,853.09		58,584.07	22,269.02	
武汉洺悦府项目	2019-12-30		70,664.03		70,664.03	
成都泛悦城市广场	2019-8-20	16,111.08	151,073.27	117,384.03	49,800.32	
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	2018-5-18	21,067.68	25,777.95	22,899.81	23,945.82	
郑州“海赋国际”项目	2016-12-31	23,213.76		2,356.41	20,857.35	
南京海赋尚城项目	2019-12-31	55,396.85	154,951.92	126,475.41	83,873.36	
北京“泷悦长安”项目	2018-11-30	25,158.07	155,398.80	167,181.45	13,375.41	
北京“华宸雅苑”项目	2019-7-10		89,977.90		89,977.90	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成都“云立方”项目	2019-12-30	52,080.62		2,513.60	49,567.02	
成都“西岸观邸”项目	2012-11-10	382.50			382.50	
成都“美立方”项目	2015-12-31	27,060.38	232.66	3,974.97	23,318.08	
天津“艺境名苑”项目	2017-6-30	5,229.29		1,673.12	3,556.16	
北京“云立方”项目	2014-8-8	4.80			4.80	
北京“格林云墅”项目	2016-7-4	3,859.35		3,180.81	678.53	
武汉洺悦御府项目	2020-5-10		171,104.45	171,104.45		
绵阳太阳城二期	2011-12-28	76.74			76.74	
绵阳海赋外滩	2012-12-25	5,330.44		710.26	4,620.19	
绵阳海赋长兴	2011-12-28	11,003.58	72,061.79	64,749.90	18,315.47	
上海“海赋尚品”项目	2016-10-28	2,636.82		993.34	1,643.48	
南京洺悦府项目	2020-6-30	51,776.79	30,618.10	64,093.49	18,301.41	
中国水电 昆明金檀	2013-11-24	7,771.47		543.20	7,228.27	
合计		1,369,343.30	1,542,064.29	1,687,436.52	1,223,971.08	

5）其他流动资产

报告期各期末，电建地产其他流动资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴增值税及待认证进项税	203,824.82	163,658.00	171,650.27
短期委托贷款	283,965.08	505,979.08	802,561.15
其他预缴税费	135,699.88	118,873.07	100,079.49
其他	1,627.21	1,595.79	14.86
合计	625,117.00	790,105.95	1,074,305.77

报告期各期末，电建地产其他流动资产主要由预缴增值税及待认证进项税、短期委托贷款、其他预缴税费构成。

2019 年 12 月 31 日，电建地产其他流动资产较 2018 年 12 月 31 日减少 26.45%，主要系电建地产对合营企业、联营企业短期委托贷款同比减少所致。2020 年 3 月 31 日，电建地产其他流动资产较 2019 年 12 月 31 日减少 20.88%，主要系电建地产对合营企业、联营企业短期委托贷款进一步减少。

（2）非流动资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1）长期股权投资

报告期各期末，电建地产长期股权投资分别为 298,524.10 万元、612,840.19 万元和 917,032.78 万元，占资产总额比例分别为 2.45%、4.30%和 6.18%。

2019 年末，电建地产长期股权投资余额较 2018 年末增加 105.29%，主要系收购武汉城开房地产开发有限公司股权、武汉统建城市开发有限责任公司股权确认长期股权投资所致。2020 年 3 月末，电建地产长期股权投资余额较 2019 年末增加 49.64%，主要系电建地产对联营企业南京港兴投资合伙企业（有限合伙）实缴出资 300,000.00 万元。

报告期各期末，电建地产长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业：			
南京电建中储房地产有限公司	19,701.84	13,319.64	1,963.63
重庆启润房地产开发有限公司	20,167.32	20,161.52	21,650.56
北京海赋资本管理有限公司	125.41	125.32	125.08
龙赫置业（北京）有限公司	1,212.88	1,216.76	1,265.58
武汉双联创和置业有限公司	2,858.84	3,154.52	1,568.08
中文发集团文化有限公司	507.42	1,170.66	944.19
济南金地宏远房地产开发有限公司	3,111.44	3,183.80	
南京悦茂房地产开发有限公司	117,104.37	117,032.29	67,250.94
新余润信海赋投资合伙企业（有限合伙）	100.00	100.00	100.00
小计	**164,889.52**	**159,464.52**	**94,868.06**
联营企业			
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	1,549.37	1,674.89	1,552.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
深圳悦茂置业有限公司	6,492.42	7,622.02	8,948.45
上海安泷鑫房地产开发有限公司	21,080.40	21,101.68	16,229.50
广州市保瑞房地产开发有限公司	325.45	816.82	1,698.03
诚通建投有限公司	177,058.67	175,174.99	168,320.04
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	868.62	1,090.53	2,673.06
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	3,347.41	3,431.39	3,478.24
北京西元祥泰房地产开发有限公司		484.94	671.21
武汉城开房地产开发有限公司	106,019.47	102,716.69	
武汉统建城市开发有限责任公司	130,417.25	134,277.51	
北京海赋人力资源服务有限公司	84.21	84.21	84.51
北京京能海赋置业有限公司	4,900.00	4,900.00	
南京港兴投资合伙企业（有限合伙）	300,000.00		
小计	**752,143.26**	**453,375.67**	**203,656.04**
合计	**917,032.78**	**612,840.19**	**298,524.10**

2）固定资产

标的公司固定资产主要为房屋及建筑物。2018年末、2019年末和2020年3月末，标的公司固定资产分别为194,800.16万元、204,948.76万元202,822.89万元，分别占标的公司资产总额的1.60%、1.44%和1.37%。报告期各期末，电建地产固定资产规模及占比无较大变动。

报告期各期末，电建地产固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
房屋及建筑物	192,103.22	193,625.46	192,241.22
办公设备	5,080.96	5,494.54	1,516.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

运输工具	993.28	980.30	866.19
机械设备	2,433.45	2,527.66	69.50
电气设备	855.25	897.43	21.08
仪器仪表及试验设备	2.23	2.30	1.15
电力工业专用设备	3.75	4.02	5.09
其他	1,350.76	1,417.06	79.33
合计	202,822.89	204,948.76	194,800.16

3）无形资产

标的公司无形资产主要为土地使用权。2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司无形资产分别为 53,993.34 万元、52,253.31 万元和 51,973.31 万元，分别占标的公司资产总额的 0.44%、0.37%和 0.35%。报告期各期末，电建地产无形资产规模及占比无较大变动。

报告期各期末，电建地产无形资产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
软件	1,127.43	969.41	962.11
土地使用权	50,845.88	51,282.95	53,031.23
非专利技术		0.95	
合计	51,973.31	52,253.31	53,993.34

4）商誉

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司商誉分别为 74,852.95 万元、68,003.32 万元和 61,760.94 万元，分别占标的公司资产总额的 0.61%、0.48%和 0.42%。

2019 年末，电建地产商誉较 2018 年末减少 6,849.63 万元，同比减少 9.15%，主要系电建地产于 2019 年 12 月 31 日对收购南国置业形成的商誉计提减值 6,818.45 万元。2020 年 3 月末，电建地产商誉较 2019 年末减少 6,242.38 万元，减少 9.18%，系电建地产于 2019 年 12 月 31 日对收购南国置业形成的商誉计提减值 6,242.38 万元。

①报告期各期末，电建地产商誉账面原值如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2020 年 1-3 月：

单位：万元

被投资单位名称	2020 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2020 年 3 月 31 日
		企业合并形成	处置	
南国置业股份有限公司	74,821.77			74,821.77
合计	74,821.77			74,821.77

2019 年度：

单位：万元

被投资单位名称	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
		企业合并形成	处置	
河南中新置业有限公司	31.18		31.18	
南国置业股份有限公司	74,821.77			74,821.77
合计	74,852.95		31.18	74,821.77

2018 年度：

单位：万元

被投资单位名称	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
		企业合并形成	处置	
河南中新置业有限公司	31.18			31.18
南国置业股份有限公司	74,821.77			74,821.77
合计	74,852.95			74,852.95

②商誉减值准备：

2020 年 1-3 月：

单位：万元

被投资单位名称	2020 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2020 年 3 月 31 日
		计提	处置	
南国置业股份有限公司	6,818.45	6,242.38		13,060.83
合计	6,818.45	6,242.38		13,060.83

2019 年度：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

被投资单位名称	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
		计提	处置	
南国置业股份有限公司		6,818.45		6,818.45
合计		6,818.45		6,818.45

2、负债结构及变动分析

报告期各期末，电建地产的负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
短期借款	349,700.00	2.86%	289,600.00	2.44%	101,900.00	1.00%
应付票据	3,486.40	0.03%	7,481.57	0.06%	4,464.11	0.04%
应付账款	649,119.06	5.30%	711,107.09	6.00%	527,163.60	5.18%
预收款项	5,630.67	0.05%	3,162,435.12	26.68%	3,720,632.82	36.58%
合同负债	2,785,175.19	22.75%				
应付职工薪酬	2,140.16	0.02%	2,882.56	0.02%	574.61	0.01%
应交税费	261,113.65	2.13%	252,999.91	2.13%	213,394.76	2.10%
其他应付款	1,975,538.23	16.14%	1,638,551.56	13.82%	876,834.03	8.62%
其中：应付利息	40,790.16	0.33%	45,949.55	0.39%	28,771.99	0.28%
应付股利	86,930.15	0.71%	86,930.15	0.73%	86,254.77	0.85%
一年内到期的非流动负债	1,011,076.94	8.26%	955,522.50	8.06%	775,188.12	7.62%
其他流动负债	321,767.35	2.63%	100,000.00	0.84%	239,847.75	2.36%
流动负债合计	**7,364,747.66**	**60.15%**	**7,120,580.31**	**60.06%**	**6,459,999.80**	**63.50%**
非流动负债						
长期借款	3,216,838.71	26.27%	2,898,894.00	24.45%	2,717,507.50	26.71%
应付债券	1,205,148.06	9.84%	1,403,927.26	11.84%	900,209.49	8.85%
长期应付款	451,940.00	3.69%	431,940.00	3.64%	94,840.00	0.93%
预计负债	986.92	0.01%				
其他非流动负债	3,519.91	0.03%				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动负债合计	**4,878,433.59**	**39.85%**	**4,734,761.26**	**39.94%**	**3,712,556.99**	**36.50%**
负债合计	**12,243,181.25**	**100.00%**	**11,855,341.57**	**100.00%**	**10,172,556.79**	**100.00%**

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司的负债总额分别为 10,172,556.79 万元、11,855,341.57 万元和 12,243,181.25 万元，负债总额小幅上升。

负债结构方面，报告期各期末，流动负债分别为 6,459,999.80 万元、7,120,580.31 万元和 7,364,747.66 万元，占负债总额的比例分别为 63.50%、60.06%和 60.15%，流动负债占比小幅下降，流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。非流动负债分别为 3,712,556.99 万元、4,734,761.26 万元和 4,878,433.59 万元，占负债总额的比例分别为 36.50%、39.94%和 39.85%，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成。

（1）流动负债

1）短期借款

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	239,500.00	231,600.00	49,400.00
抵押借款	10,200.00	8,000.00	22,500.00
保证借款	100,000.00	50,000.00	30,000.00
合计	**349,700.00**	**289,600.00**	**101,900.00**

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月 31 日，标的公司短期借款余额分别为 101,900.00 万元、289,600.00 万元和 349,700.00 万元，分别占标的公司负债总额的 1.00%、2.44%和 2.86%。

2019 年末，标的公司短期借款较 2018 年末增加 184.20%，2020 年 3 月末，标的公司短期借款较 2019 年末增加 20.75%，主要原因为业务规模扩大，项目建设资金需求增加，标的公司银行借款规模增加。

2）应付账款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期各期末，电建地产应付账款情况如下：

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	512,472.20	592,603.89	406,977.66
1至2年	66,232.32	84,934.78	56,580.82
2至3年	53,178.57	17,345.42	34,255.29
3年以上	17,235.97	16,223.01	29,349.82
合计	649,119.06	711,107.09	527,163.60

2018年末、2019年末和2020年3月末，标的公司应付账款分别为527,163.60万元、711,107.09万元和649,119.06万元，分别占标的公司负债总额的5.18%、6.00%和5.30%。2019年末，标的公司应付账款较2018年末增加34.89%，主要系2019年房地产开发项目规模扩张，新增未结算项目工程款所致。

报告期各期末，电建地产账龄超过1年的重要应付账款如下：

单位：万元

2020年3月31日		
项目	**金额**	**未偿还或结转的原因**
中电建建筑集团有限公司	20,611.53	未到结算期
正太集团有限公司	6,307.87	未到结算期
中建三局第一建设工程有限责任公司	2,748.05	未到结算期
中国水利水电第八工程局有限公司	19,500.26	未到结算期
湖北江天建设集团有限公司	1,301.54	未到结算期
合计	**50,469.25**	
2019年12月31日		
中电建建筑集团有限公司	12,370.02	未到结算期
正太集团有限公司	7,307.87	未到结算期
中建三局第一建设工程有限责任公司	3,370.50	未到结算期
中国水利水电第八工程局有限公司	2,871.12	未到结算期
中国水利水电第五工程局有限公司	1,898.84	未到结算期
合计	**27,818.36**	
2018年12月31日		
中电建建筑集团有限公司	14,657.59	未到结算期
正太集团有限公司	12,439.15	未到结算期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2020 年 3 月 31 日

项目	金额	未偿还或结转的原因
荆州市城市建设集团工程有限公司	4,622.34	未到结算期
武汉常阳新力建设工程有限公司	4,575.04	未到结算期
湖北江天建设集团有限公司	1,671.85	未到结算期
合计	**37,965.98**	

3）预收款项及合同负债

由于电建地产自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），新增合同负债科目，截至 2020 年 3 月末合同负债为 2,785,175.19 万元，主要为房地产项目销售预收房款。

2020 年 3 月末，电建地产合同负债情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日
一、工程结算大于工程施工	2,133.27
二、满足合同条件的预收账款	2,783,041.92
工程款	8,255.84
物业费	4,066.15
销售商品款	2,770,719.93
合计	**2,785,175.19**

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司预收款项分别为 3,720,632.82 万元、3,162,435.12 万元和 5,630.67 万元，分别占标的公司负债总额的 36.58%、26.68%和 0.05%，主要为房地产项目销售预收房款。2019 年末，电建地产预收账款较 2018 年末减少 558,197.70 万元，同比减少 15.00%，主要系 2019 年电建地产项目销售进度放缓，导致预收房款金额同比下降。2020 年 3 月末，标的公司预收款项大幅度下降的主要原因系新收入准则的执行所致。

报告期各期末，电建地产预收款项情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	5,339.74	2,345,984.77	2,210,852.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1至2年	285.14	687,021.71	1,396,522.91
2至3年		105,246.05	108,622.69
3年以上	5.80	24,182.59	4,634.78
合计	**5,630.67**	**3,162,435.12**	**3,720,632.82**

4）其他应付款

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司其他应付款分别为 876,834.03 万元、1,638,551.56 万元和 1,975,538.23 万元，分别占标的公司负债总额的 8.62%、13.82%和 16.14%。

2019 年末，电建地产其他应付款较 2018 年末增加 86.87%，主要原因为 2019 年收购武汉城开房地产开发有限公司股权、武汉统建城市开发有限责任公司股权新增股权收购款，以及为支持项目开发建设，控股子公司少数股东提供借款规模同比增加。2020 年 3 月末，电建地产其他应付款较 2019 年末增加 20.57%，主要系新增控股子公司少数股东借款所致。

报告期各期末，电建地产其他应付款构成如下：

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	40,790.16	45,949.55	28,771.99
应付股利	86,930.15	86,930.15	86,254.77
其他应付款	1,847,817.92	1,505,671.86	761,807.27
合计	**1,975,538.23**	**1,638,551.56**	**876,834.03**

报告期各期末，电建地产其他应付款款项性质如下：

单位：万元

款项性质	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
集团外部股东融资	437,001.40	381,478.91	293,444.57
代扣代缴款	58,239.41	120,521.46	37,348.48
往来款	1,117,946.96	757,542.42	380,417.86
保证金	46,060.81	23,583.52	12,471.70
押金	3,278.54	3,159.81	2,328.63
住房维修基金	6,468.66	5,208.92	42.69
风险抵押金	585.43	280.39	304.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股权收购款	129,418.80	160,957.21	
其他	48,817.90	52,939.20	35,448.38
合计	**1,847,817.92**	**1,505,671.86**	**761,807.27**

截至 2020 年 3 月末，电建地产账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	未偿还或结转原因
北京润置商业运营管理有限公司	44,094.10	未达到付款条件
诚通建投有限公司	34,600.00	未达到付款条件
华润置地控股有限公司	27,950.67	未达到付款条件
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	17,273.41	未达到付款条件
张 XX	10,367.77	未达到付款条件
中国水利水电第十四工程局有限公司	9,172.70	未达到付款条件
合计	**143,458.65**	

截至 2019 年末，电建地产账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	23,398.41	未达到付款条件
南京泰茂置业有限公司	8,000.57	未达到付款条件
中国水利水电第八工程局有限公司	6,945.78	未达到付款条件
成都云立方车位诚意金	4,882.44	未达到付款条件
中国电力建设股份有限公司	601.65	未达到付款条件
合计	**43,828.84**	

截至 2018 年末，电建地产账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国水利水电第五工程局有限公司	12,363.88	未达到付款条件
王 XX	11,595.60	未达到付款条件
南京泰茂置业有限公司	8,000.57	未达到付款条件
中国水利水电第八工程局有限公司	1,325.86	未达到付款条件
中电建十一局工程有限公司	2,708.40	未达到付款条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**35,994.31**	

5）一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司一年内到期的非流动负债分别为 775,188.12 万元、955,522.50 万元和 1,011,076.94 万元，分别占标的公司负债总额的 7.62%、8.06%和 8.26%。2019 年末，标的公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 180,334.38 万元，同比增加 23.26%，主要原因为 2019 年 1 年内到期的长期借款增长所致。

报告期各期末，电建地产一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	779,307.22	922,022.50	679,650.00
1 年内到期的应付债券	199,669.72		85,878.12
1 年内到期的长期应付款	32,100.00	33,500.00	9,660.00
合计	**1,011,076.94**	**955,522.50**	**775,188.12**

（2）非流动负债

1）长期借款

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司长期借款余额分别为 2,717,507.50 万元、2,898,894.00 万元和 3,216,838.71 万元，分别占标的公司负债总额的 26.71%、24.45%和 26.27%。标的公司长期借款主要为用于项目建设的银行及其他金融机构借款。报告期各期末，电建地产长期借款小幅增长，系项目建设及业务经营所需新增银行及其他金融机构借款。

单位：万元

借款条件类别	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	利率区间
信用借款	520,200.00	444,000.00	140,400.00	4.99%-8.10%
抵押借款	586,381.21	918,789.00	888,057.50	4.75%-7.70%
保证借款	1,732,007.50	1,516,605.00	1,409,050.00	4.75%-8.80%
质押借款	378,250.00	19,500.00	280,000.00	4.90%-5.39%
合计	**3,216,838.71**	**2,898,894.00**	**2,717,507.50**	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2）应付债券

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司应付债券余额分别为 900,209.49 万元、1,403,927.26 万元和 1,205,148.06 万元，分别占标的公司负债总额的 8.85%、11.84%和 9.84%。截至 2020 年 3 月 31 日，标的公司处于存续期的应付债券情况如下：

单位：万元

证券名称	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
16 电建 01		199,572.05	199,203.13
16 电建地产 MTN001	199,698.22	199,591.41	199,168.23
17 电建债	99,574.40	99,529.64	99,357.00
18 电建 01	198,703.15	198,608.27	198,241.87
中国电建集团 4.5% N20211206	204,783.60	204,576.77	204,239.27
19 电建债	99,267.01	99,220.86	
19 电建 01	85,746.24	85,732.29	
19 电建地产 MTN001	99,547.02	99,498.26	
19 南国债	69,556.20	69,502.08	
19 南国置业 MTN001	59,321.26	59,250.89	
19 南国置业 MTN002	88,950.96	88,844.74	
合计	**1,205,148.06**	**1,403,927.26**	**900,209.49**

3）长期应付款

2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司长期应付款分别为 94,840.00 万元、431,940.00 万元和 451,940.00 万元，分别占标的公司负债总额的 0.93%、3.64%和 3.69%。2019 年末，标的公司长期应付款较 2018 年末增加 337,100.00 万元，同比增长 355.44%，主要原因为发行购房尾款资产支持专项计划融资，以及新增向中国电建集团租赁有限公司抵押借款所致。

报告期各期末，电建地产长期应付款情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
电建物业资产支持专项计划	84,340.00	84,340.00	94,840.00
购房尾款资产支持专项计划	90,600.00	90,600.00	
中国电建集团租赁有限公司	277,000.00	257,000.00	
合计	**451,940.00**	**431,940.00**	**94,840.00**

3、偿债能力分析

电建地产报告期偿债能力相关指标如下：

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率（倍）	1.83	1.85	1.78
速动比率（倍）	0.53	0.53	0.54
资产负债率（%）	82.56%	83.11%	83.43%
息税折旧摊销前利润	38,167.42	275,534.68	261,326.56
息税前利润	34,577.22	264,240.41	249,982.24
利息保障倍数（倍）	0.47	0.61	0.73

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债合计/资产总计；

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用；

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出。

2018年末、2019年末和2020年3月31日，标的公司流动比率分别为1.78、1.85和1.83，速动比率分别为0.54、0.53和0.53，流动比率和速动比率均保持稳定。因电建地产为房地产开发企业，存货在流动资产中占比较大，故其速动比率与流动比率差异较大，电建地产短期偿债能力较好。

2018年末、2019年末和2020年3月31日，标的公司资产负债率分别为83.43%、83.11%和82.56%，呈小幅降低趋势，长期偿债能力逐年提升。2019年末，标的公司资产负债率小幅下降，主要系偿付超短期融资券所致。2020年3

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

月末，标的公司资产负债率下降至 82.56%，主要由于 2020 年一季度项目结利，预收款项与合同负债金额减少，且受疫情影响销售放缓，新增合同负债金额较小。

4、营运能力分析

电建地产报告期内营运能力相关指标如下：

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	3.19	22.70	24.61
存货周转率（次/年）	0.03	0.22	0.21

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，电建地产应收账款周转率分别为 24.61、22.70 和 3.19，存货周转率分别为 0.21、0.22 和 0.03。

2018 年度和 2019 年度，标的公司应收账款周转率及存货周转率基本保持稳定。

5、现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-43,211.17	-1,478,083.14	259,331.39
投资活动产生的现金流量净额	-280,954.76	-329,654.83	-570,368.59
筹资活动产生的现金流量净额	694,857.96	1,454,620.62	427,744.14
现金及现金等价物净增加额	370,909.95	-353,117.36	116,706.94
期初现金及现金等价物的余额	866,386.27	1,219,503.63	1,102,796.69
期末现金及现金等价物余额	1,237,296.22	866,386.27	1,219,503.63

2019 年和 2020 年 1-3 月，电建地产经营活动产生的净现金流量净额为负。2019 年，电建地产经营活动产生的现金流量净额为负，主要由于 2019 年电建地产业务规模扩张，项目建设规模增加，导致经营活动产生净现金流出。房地产开发企业的经营特点和周期性，导致企业在拿地扩张阶段可能出现经营活动现金流净额为负的情形，符合房地产开发业务现金流量的行业特点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，电建地产投资活动产生的现金流量净额为负，主要由于电建地产业务持续扩张，对外投资规模增加，投资支付的现金规模较大。

2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，电建地产筹资活动产生的现金流量净额为正，主要由于电建地产业务规模扩张，需要依赖外部资金来满足日益增长的资金需求。

（二）电建地产盈利能力分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，电建地产的经营利润的构成及变化情况分析如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	315,124.27	2,363,120.30	2,011,475.64
其中：营业收入	315,124.27	2,363,120.30	2,011,475.64
二、营业总成本	290,247.71	2,158,926.54	1,782,543.77
其中：营业成本	268,119.86	1,914,688.20	1,564,975.70
税金及附加	5,119.30	139,048.71	145,911.22
销售费用	5,032.81	44,385.01	43,192.83
管理费用	12,180.80	35,829.27	30,087.22
研发费用	-	209.53	175.00
财务费用	-205.05	24,765.83	-1,798.19
其中：利息费用	31,572.84	93,479.32	72,874.08
利息收入	31,853.57	69,626.38	75,492.92
加：其他收益	167.61	361.89	162.12
投资收益	4,624.57	25,960.95	15,820.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	4,624.57	10,554.77	8,153.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,119.91	-29,476.37	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-28,154.50	-40,170.20	-69,621.97
三、营业利润	3,634.15	160,870.03	175,292.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加：营业外收入	383.61	10,840.33	3,157.08
减：营业外支出	1,013.37	949.27	1,341.64
四、利润总额	3,004.38	170,761.09	177,108.16
减：所得税费用	17,535.33	77,626.02	46,698.00
五、净利润	-14,530.95	93,135.07	130,410.16
归属于母公司股东的净利润	3,858.94	36,083.61	78,349.09
少数股东损益	-18,389.89	57,051.45	52,061.07

1、营业收入分析

报告期内，电建地产营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	311,499.27	98.85%	2,345,450.65	99.25%	1,994,417.11	99.15%
其他业务	3,625.00	1.15%	17,669.65	0.75%	17,058.52	0.85%
合计	**315,124.27**	**100.00%**	**2,363,120.30**	**100.00%**	**2,011,475.64**	**100.00%**

报告期各期，标的公司实现营业收入分别为2,011,475.64万元、2,363,120.30万元、315,124.27万元，最近两年呈上升趋势，主要由于标的公司房地产开发及经营业务收入增长所致。其中主营业务收入分别为1,994,417.11万元、2,345,450.65万元和311,499.27万元，主营业务占比突出。报告期内标的公司主营业务收入占营业收入比重分别为99.15%、99.25%和98.85%。

报告期内，电建地产主营业务收入的分类及占比情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产开发业务	296,033.85	95.04%	2,249,433.17	95.91%	1,923,611.10	96.45%
物业及酒店服务	9,407.04	3.02%	86,040.08	3.67%	68,576.98	3.44%
园林工程	6,058.37	1.94%	9,543.47	0.41%	2,153.38	0.11%
其他	-		433.93	0.02%	75.66	0.00%
合计	**311,499.27**	**100.00%**	**2,345,450.65**	**100.00%**	**1,994,417.11**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期各期，房地产开发业务收入占主营业务收入比重分别为 96.45%、95.91%和 95.04%，为标的公司报告期内的核心业务。标的公司营业收入没有明显季节性波动。

报告期各期，标的公司房地产开发业务收入分别为 1,923,611.10 万元、2,249,433.17 万元及 296,033.85 万元。2019 年较 2018 年该项业务收入增长 325,822.07 万元，同比增长 16.94%，主要由于 2019 年项目结利确认营业收入金额同比增加。

报告期内，标的公司房地产开发业务收入主要来源于华北地区、华中地区、西南地区和华东地区。报告期内，标的公司房地产开发业务收入按地区分类情况如下：

单位：万元

区域	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
华北地区	2,519.03	0.85%	558,458.65	24.83%	703,635.77	36.58%
华中地区	95,632.27	32.30%	1,361,570.65	60.53%	437,670.19	22.75%
西南地区	96,571.21	32.62%	170,734.43	7.59%	447,343.87	23.26%
华东地区	101,311.34	34.22%	158,669.43	7.05%	334,961.27	17.41%
合计	296,033.85	100.00%	2,249,433.17	100.00%	1,923,611.10	100.00%

报告期各期，标的公司分别实现物业及酒店服务收入 68,576.98 万元、86,040.08 万元及 9,407.04 万元。2019 年较 2018 年，标的公司物业及酒店服务业务收入增长 17,463.10 万元，同比增长 25.46%。

报告期各期，标的公司分别实现园林工程业务收入 2,153.38 万元、9,543.47 万元及 6,058.37 万元。2019 年较 2018 年，标的公司园林工程业务收入增长 7,390.09 万元，同比增长 343.19%。

2、毛利及毛利率分析

报告期内，电建地产主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月			2019 年度			2018 年度		
	毛利	毛利率	比例	毛利	毛利率	比例	毛利	毛利率	比例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产开发业务	79,740.44	26.94%	170.29%	496,571.07	22.08%	112.56%	441,642.91	22.96%	100.26%
物业及酒店服务	-32,697.65	-347.59%	-69.83%	-56,257.28	-65.38%	-12.75%	-1,573.20	-2.29%	-0.36%
园林工程	-215.28	-3.55%	-0.46%	662.24	6.94%	0.15%	420.14	19.51%	0.10%
其他	-	-	-	179.73	41.42%	0.04%	4.54	6.00%	0.00%
合计	46,827.50	15.03%	100.00%	441,155.76	18.81%	100.00%	440,494.40	22.09%	100.00%

报告期各期，标的公司主营业务毛利分别为 440,494.40 万元、441,155.76 万元和 46,827.50 万元，主营业务毛利率分别为 22.09%、18.81%和 15.03%。其中房地产开发与经营业务的毛利合计占主营业务毛利比重分别为 100.26%、112.56%和 170.29%，为标的公司报告期内毛利的核心来源，并且其毛利占比分布与主营业务收入相匹配。

报告期内，房地产开发业务的毛利率由 2018 年的 22.96%下降至 2019 年的 22.08%。主要原因为 2019 年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，对项目销售价格产生消极影响，导致房地产开发业务毛利率降低。2020 年一季度，房地产开发业务的毛利率为 26.94%，较 2019 年有所增加，主要由于 2020 年一季度主要结利项目毛利率较高。

报告期内，物业及酒店服务的毛利率由 2018 年的-2.29%下降至 2019 年的-65.38%，主要原因为 2019 年南国置业部分商业项目主动调改，成本投入增加，同时电建地产酒店业务经营亏损。2020 年一季度，物业及酒店服务的毛利率为-347.59%，主要原因为受疫情影响，物业服务及酒店服务收入规模较小，导致一季度物业及酒店服务业务亏损。但由于物业服务及酒店服务业务整体占比较低，对报告期毛利及毛利率情况不构成重大影响。

报告期内，园林工程的毛利率分别为 19.51%、6.94%和-3.55%，呈下降趋势，但由于园林工程业务整体占比较低，对报告期毛利及毛利率情况不构成重大影响。

3、期间费用分析

报告期内，电建地产期间费用情况如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	收入占比	金额	收入占比	金额	收入占比
销售费用	5,032.81	1.60%	44,385.01	1.88%	43,192.83	2.15%
管理费用	12,180.80	3.87%	35,829.27	1.52%	30,087.22	1.50%
研发费用	-	-	209.53	0.01%	175.00	0.01%
财务费用	-205.05	-0.07%	24,765.83	1.05%	-1,798.19	-0.09%
合计	**17,008.56**	**5.40%**	**105,189.64**	**4.45%**	**71,656.85**	**3.56%**

报告期各期，标的公司期间费用分别为 71,656.85 万元、105,189.64 万元和 17,008.56 万元。

（1）销售费用

报告期内，电建地产销售费用情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占合计金额比例	金额	占合计金额比例	金额	占合计金额比例
职工薪酬	140.36	2.79%	1,056.98	2.38%	2,062.98	4.78%
包装费、装卸、运输、仓储、租赁等费用	166.52	3.31%	1,680.46	3.79%	426.90	0.99%
广告费、展览费、销售服务费用	3,314.64	65.86%	34,031.78	76.67%	31,837.30	73.71%
差旅、办公、会议、物业、水电等费用	440.41	8.75%	6,123.64	13.80%	5,742.83	13.30%
折旧费、摊销费、修理费	1.74	0.03%	155.03	0.35%	54.89	0.13%
外部劳务费、委托代销手续费	25.59	0.51%	764.50	1.72%	2,444.69	5.66%
其他	943.55	18.75%	572.63	1.29%	623.23	1.44%
合计	5,032.81	100.00%	44,385.01	100.00%	43,192.83	100.00%

标的公司销售费用主要包括：1）广告费、展览费、销售服务费用；2）差旅、办公、会议、物业、水电等费用；3）职工薪酬；4）包装费、装卸、运输、仓储、租赁等费用。报告期各期，销售费用分别为 43,192.83 万元、44,385.01 万元和 5,032.81 万元。2019 年销售费用较 2018 年小幅增加，系标的公司项目销售所需广告费、展览费、销售服务费用增加所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）管理费用

报告期内，电建地产管理费用情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度	
	金额	占合计金额比例	金额	占合计金额比例	金额	占合计金额比例
职工薪酬	9,108.69	74.78%	22,829.15	63.72%	18,667.82	62.05%
折旧、摊销及租赁费用等	1,994.04	16.37%	3,856.05	10.76%	2,798.21	9.30%
差旅、办公、会议、物业、水电等费用	367.22	3.01%	2,935.71	8.19%	3,468.19	11.53%
保险、修理费用	8.44	0.07%	790.07	2.21%	1,051.94	3.50%
广告宣传、业务及招投标费用	27.97	0.23%	333.42	0.93%	365.93	1.22%
咨询及中介服务费用	361.00	2.96%	3,241.00	9.05%	2,338.57	7.77%
信息系统维护、外部劳务及董事会费用	20.02	0.16%	813.19	2.27%	781.00	2.60%
其他	293.42	2.41%	1,030.68	2.88%	615.55	2.05%
合计	12,180.80	100.00%	35,829.27	100.00%	30,087.22	100.00%

标的公司管理费用主要由职工薪酬及折旧、摊销及租赁费用等组成。报告期各期，管理费用分别为30,087.22万元、35,829.27万元、12,180.80万元，占营业收入比例分别为1.50%、1.52%、3.87%。2019年，标的公司管理费用规模较2018年有所上升，主要由于2019年标的公司业务规模扩展，员工薪酬随之上升。

（3）财务费用

报告期内，电建地产财务费用情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度	
	金额	占合计金额比例	金额	占合计金额比例	金额	占合计金额比例
利息支出	31,572.84	-15397.29%	93,479.32	377.45%	72,874.08	-4052.64%
减：利息收入	31,853.57	-15534.20%	69,626.38	281.14%	75,492.92	-4198.27%
汇兑净损失	-217.93	106.28%	-604.56	-2.44%	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

手续费	293.61	-143.18%	1,517.45	6.13%	820.65	-45.64%
合计	**-205.05**	**100.00%**	**24,765.83**	**100.00%**	**-1,798.19**	**100.00%**

报告期各期，标的公司财务费用分别为-1,798.19 万元、24,765.83 万元和-205.05 万元，占营业收入比例分别为-0.09%、1.05%和-0.07%。2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，标的公司利息支出分别为 72,874.08 万元、93,479.32 万元和 31,853.57 万元，2019 年利息支出较 2018 年增加的主要原因为房地产开发业务规模增加，贷款及其他有息债务融资规模增加。2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月，标的公司利息收入分别为 75,492.92 万元、69,626.38 万元和 31,853.57 万元，主要为标的公司对合营企业、联营企业借款所形成的利息收入。

4、信用减值损失与资产减值损失分析

报告期内，电建地产信用减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	-322.96	-6,724.58	-
其他应收款坏账损失	2,442.94	-22,752.35	-
长期应收款坏账损失	-	0.56	-
合同资产	-0.07	0.00	-
合计	**2,119.91**	**-29,476.37**	-

报告期内，电建地产资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	-	-32,354.51
存货跌价损失	-21,480.13	-33,351.75	-37,267.45
商誉减值损失	-6,242.38	-6,818.45	0.00
长期股权投资减值	-431.99		
合计	**-28,154.50**	**-40,170.20**	**-69,621.97**

由于执行新的金融工具准则，2019 年、2020 年 1-3 月应收款项、其他应收款及长期应收款的坏账损失列入信用减值损失。2019 年及 2020 年一季度，标的公司信用减值损失分别为-29,476.37 万元和 2,119.91 万元，其中 2019 年主要为其

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

他应收款计提减值准备，2020 年一季度收回南京市管理委员会的项目合作保证金形成的其他应收款，导致减值冲回。2018 年，标的公司坏账损失 32,354.51 万元，主要为其他应收款、应收账款计提减值准备。

报告期各期，标的公司存货跌价损失分别为 37,267.45 万元、33,351.75 万元和 21,480.13 万元，具体情况参见本报告书“第十章 管理层讨论与分析”之“三、被吸收合并方财务状况及盈利能力分析”中“（一）电建地产财务状况分析”之“存货”部分。

2019 年末和 2020 年 3 月末，标的公司商誉减值损失分别为 6,818.45 万元和 6,242.38 万元，系电建地产对收购南国置业形成的商誉计提的减值损失。

5、投资收益分析

报告期内，标的公司投资收益明细如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2020年1-3月	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	4,624.57	10,554.77	8,153.96
处置长期股权投资产生的投资收益	-	15,406.18	5,095.40
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	112.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	1,465.98
其他	-	-	992.56
合计	4,624.57	25,960.95	15,820.70

2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，标的公司投资收益分别为 15,820.70 万元、25,960.95 万元和 4,624.57 万元，主要由权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益构成。2019 年度处置长期股权投资产生的投资收益，系标的公司处置河南中新置业有限公司 35%股权形成的投资收益，2018 年度处置长期股权投资产生的投资收益，系标的公司处置中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司 35%股权形成的投资收益。

6、非经常性损益分析

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非经常性损益明细	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益	-0.07	15,381.31	5,236.71
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	55.65	156.96	56.88
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	8,900.76	-
对外委托贷款取得的损益	1,770.98	21,289.37	31,557.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78.60	858.21	3,232.94
非经常性损益合计	1,905.16	46,586.61	40,084.23
减：所得税影响金额	5.69	118.14	371.63
扣除所得税影响后的非经常性损益	1,899.47	46,468.47	39,712.60
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	1,865.29	46,706.02	38,956.13
归属于少数股东的非经常性损益	34.18	-237.56	756.47

报告期各期，标的公司归属于母公司所有者的非经常性损益分别为 38,956.13 万元、46,706.02 万元和 1,865.29 万元，占标的公司归属于母公司所有者的净利润比重分别为 49.72%、129.44%和 48.34%。

标的公司归属于母公司所有者的非经常性损益主要为对下属合营企业、联营企业的委托贷款取得的利息收入。上述委托贷款系用于电建地产下属合营企业、联营企业房地产项目开发，由于电建地产下属合作项目较多，且各房地产项目持续开发，委托贷款取得的利息收入具有持续性。

报告期各期，电建地产扣除非经常性损益的净利润分别为 90,697.56 万元、46,666.60 万元和-16,430.42 万元。电建地产 2019 年较 2018 年扣除非经常性损益的净利润减少 44,030.96 万元，主要由于 2019 年结利项目受市场变化及限价政策影响，毛利率降低。

四、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

电建地产自 20 世纪 90 年代就开始从事房地产开发业务。按照国务院国资委《关于公布中央企业主业（第三批）的通知》（国资发规划[2005]251 号），房地产开发经营被列为中国电力建设股份有限公司主业，中国电建成为首批被鼓励和支持发展房地产业务的 16 家中央企业之一。

电建地产以“以品质关怀满足客户向往，以价值提升实现业主梦想”为企业使命，通过“三核两驱”的战略发展模式，已完成环渤海城市群、长三角城市群、长江中游城市群、中原城市群、成渝城市群和珠三角城市群的业务布局，经营情况良好。本次交易完成后，上市公司的盈利能力、抗风险能力及持续经营能力将进一步增强，上市公司的综合竞争力及行业地位也将得到提升。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

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。

（三）本次交易对上市公司当期财务指标和非财务指标影响的分析

本次交易完成前后，上市公司的财务状况、盈利能力变动如下：

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	388,259.07	1,511,588.51	289.32%	406,891.11	1,352,566.04	232.41%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有者权益合计						
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%

1、本次交易对上市公司财务状况的影响

（1）本次交易前后资产结构分析

本次交易完成后，上市公司资产规模有所增长，资产项目构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年3月31日			2019年12月31日		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
流动资产						
货币资金	268,198.88	1,246,413.91	364.73%	240,869.43	873,395.96	262.60%
应收账款	78,379.33	103,394.37	31.92%	78,900.31	93,916.01	19.03%
预付款项	34,224.66	68,123.58	99.05%	31,045.97	46,019.29	48.23%
其他应收款	168,970.22	1,842,322.21	990.32%	119,696.89	1,994,581.77	1566.36%
存货	2,127,490.53	9,578,340.37	350.22%	2,071,858.70	9,396,777.12	353.54%
合同资产	-	3,255.12	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	2,000.00	-	-100.00%	2,000.00	-	-100.00%
其他流动资产	29,276.66	625,117.00	2035.21%	24,916.42	790,105.95	3071.03%
流动资产合计	2,708,540.28	13,466,966.55	397.20%	2,569,287.72	13,194,796.10	413.56%
非流动资产						
长期应收款	1,000.00	997.00	-0.30%	1,000.00	2,513.13	151.31%
长期股权投资	37,181.42	917,032.78	2366.37%	33,973.29	612,840.19	1703.89%
投资性房地产	-	28,703.90	-	-	28,965.74	-
固定资产	64,248.71	202,822.89	215.68%	64,767.26	204,948.76	216.44%
无形资产	56.32	51,973.31	92182.16%	81.66	52,253.31	63888.87%
长期待摊费用	7,191.68	11,679.41	62.40%	7,388.06	12,094.77	63.71%
递延所得税资产	1,673.38	85,813.88	5028.18%	1,494.58	85,764.29	5638.35%
其他非流动资产	2,246.45	2,246.45	-	1,838.25	1,838.25	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动资产合计	113,597.96	1,301,269.61	1045.50%	110,543.10	1,001,218.45	805.73%
资产总计	2,822,138.24	14,768,236.16	423.30%	2,679,830.82	14,196,014.55	429.74%

本次交易完成后，随着标的公司注入，2019 年 12 月 31 日，公司的总资产规模将由 2,679,830.82 万元增至 14,196,014.55 万元，总资产规模增加 11,516,183.73 万元，增幅为 429.74%；其中货币资金、其他应收款、存货和长期股权投资分别增加 632,526.53 万元、1,874,884.88 万元、7,324,918.42 万元和 578,866.90 万元。2020 年 3 月 31 日，公司的总资产规模将由 2,822,138.24 万元增至 14,768,236.16 万元，增幅为 423.30%；其中货币资金、其他应收款、存货和长期股权投资分别增加 978,215.03 万元、1,673,351.99 万元、7,450,849.84 万元和 879,851.36 万元。交易完成后，资产规模将大幅上升，上市公司的资金实力和业务规模得到大幅增强。

（2）本次交易前后负债结构分析

本次交易完成后，上市公司负债规模有所增长，负债项目构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
流动负债						
短期借款	60,200.00	349,700.00	480.90%	139,000.00	289,600.00	108.35%
应付票据	-	3,486.40	-	3,118.00	7,481.57	139.95%
应付账款	194,629.67	649,119.06	233.51%	222,044.10	711,107.09	220.25%
预收款项	4,835.16	5,630.67	16.45%	418,510.37	3,162,435.12	655.64%
合同负债	399,304.54	2,785,175.19	597.51%	-	-	-
应付职工薪酬	1,042.43	2,140.16	105.30%	2,102.36	2,882.56	37.11%
应交税费	5,305.57	261,113.65	4821.50%	9,412.16	252,999.91	2588.01%
其他应付款	356,793.68	2,095,538.23	487.32%	227,789.54	1,758,551.56	672.01%
其中：应付利息	8,361.04	40,790.16	387.86%	11,578.84	45,949.55	296.84%
应付股利	-	86,930.15	-	-	86,930.15	-
一年内到期的非流动负债	215,782.22	1,011,076.94	368.56%	220,560.00	955,522.50	333.23%
其他流动负债	34,052.82	321,767.35	844.91%	-	100,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债合计	**1,271,946.09**	**7,484,747.66**	**488.45%**	**1,242,536.53**	**7,240,580.31**	**482.73%**
非流动负债						
长期借款	855,855.00	3,216,838.71	275.86%	724,965.00	2,898,894.00	299.87%
应付债券	217,828.43	1,205,148.06	453.26%	217,597.71	1,403,927.26	545.19%
长期应付款	-	451,940.00	-	-	431,940.00	-
预计负债	-	986.92	-	-	-	-
其他非流动负债	-	3,519.91	-	-	-	-
非流动负债合计	**1,073,683.43**	**4,878,433.59**	**354.36%**	**942,562.71**	**4,734,761.26**	**402.33%**
负债合计	**2,345,629.51**	**12,363,181.25**	**427.07%**	**2,185,099.24**	**11,975,341.57**	**448.05%**

本次交易完成后，随着标的公司注入，2019 年 12 月 31 日，公司的负债规模从 2,185,099.24 万元增加到 11,975,341.57 万元，增加 9,790,242.33 万元，增幅为 448.05%；其中，预收款项、其他应付账款、长期借款、应付债券分别增加 2,743,924.75 万元、1,530,762.02 万元、2,173,929.00 万元和 1,186,329.55 万元。2020 年 3 月 31 日，公司的负债规模从 2,345,629.51 万元增加到 12,363,181.25 万元，增幅为 427.07%；其中，合同负债、其他应付账款、长期借款、应付债券分别增加 2,385,870.65 万元、1,738,744.55 万元、2,360,983.71 万元和 987,319.63 万元。本次交易后，随着业务规模的扩大，公司负债规模提升。

（3）本次交易前后偿债能力分析

本次交易前后，上市公司偿债能力指标如下：

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
流动比率（倍）	2.13	1.80	2.07	1.82
速动比率（倍）	0.46	0.52	0.40	0.52
资产负债率（%）	83.12%	83.71%	81.54%	84.36%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债合计/资产总计；

本次交易完成后，上市公司流动比率有所降低，速动比率较交易前有所上升，资产负债率较交易前有所上升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、本次交易对上市公司盈利能力的影响

（1）本次交易前后营业收入、净利润分析

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月			2019 年度		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
营业收入	8,325.47	315,124.27	3685.06%	636,867.72	2,363,120.30	271.05%
营业成本	25,819.93	268,119.86	938.42%	615,396.16	1,914,688.20	211.13%
营业利润	-19,409.62	9,876.53	150.88%	-12,860.02	167,688.48	1403.95%
利润总额	-19,353.65	9,246.76	147.78%	-12,720.77	177,579.54	1495.98%
净利润	-19,174.86	-8,288.57	56.77%	-17,869.79	99,953.52	659.34%
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%
销售毛利率	-210.13%	14.92%	107.10%	3.37%	18.98%	463.20%
销售净利率	-230.32%	-2.63%	98.86%	-2.81%	4.23%	250.53%
摊薄净资产收益率	-4.80%	-0.07%	98.54%	-8.71%	1.61%	118.48%

注：以上指标均以合并财务报表的数据为基础，计算公式如下：

1、销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2、销售净利率=净利润/营业收入；

3、摊薄净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/期末归属于母公司所有者权益；

本次交易完成后，随着标的公司注入，2019 年，公司的营业收入从 636,867.72 万元增加到 2,363,120.30 万元，增加 1,726,252.58 万元，增幅为 271.05%；净利润从-17,869.79 万元增加到 99,953.52 万元，增加 117,823.31 万元，增幅为 659.34%。2020 年 1-3 月，公司的营业收入从 8,325.47 万元增加到 315,124.27 万元，增加 306,798.80 万元，增幅为 3685.06%；净利润从-19,174.86 万元增加到-8,288.57 万元，增加 10,886.29 万元，增幅为 56.77%。本次交易使公司整体营业收入和利润规模得到显著提升。

2019 年，公司的备考毛利率、净利率大幅提升。2020 年 1-3 月，公司的备考毛利率基本持平，净利率有所提升。本次交易使得上市公司盈利能力得到改善和增强。

3、本次交易后，上市公司每股收益等财务指标分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年1-3月			2019年度		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
每股净资产（元/股）	2.24	2.56	14.29%	2.35	2.29	-2.55%
基本每股收益（元/股）	-0.1074	-0.0017	98.42%	-0.2100	0.0370	117.62%

本次交易完成后，上市公司净资产及股本有所增加，2019 年和 2020 年 1-3 月每股净资产分别为 2.29 元/股和 2.56 元/股，2019 年上市公司每股净资产有所下降，2020 年 3 月末上市公司每股净资产有所提升。

本次交易完成后，上市公司盈利能力将得到改善和增强，2019 年和 2020 年 1-3 月基本每股收益分别为 0.0370 元/股和-0.0017 元/股，上市公司每股收益将有所增加。

4、本次交易职工安置的情况

本次交易上市公司吸收合并电建地产，上市公司作为存续公司承继及承接电建地产的全部资产、负债、业务、人员等。本次交易不影响南国置业与其员工签订的聘用协议或劳动合同的履行。本次吸收合并完成后，电建地产本部在交割日的全体在册员工均将由南国置业或其下属子公司全部接收，该等在册员工的劳动合同由南国置业或其下属子公司继续履行，电建地产本部与该等在册员工之间的所有权利和义务均将自交割日起由南国置业或其下属子公司享有和承担；电建地产下属企业的在册员工仍将劳动关系保留在其原工作单位。

5、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场公允收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二章 财务会计信息

一、被吸收合并方的公司财务报表

天职国际对电建地产 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月模拟财务报表进行了审计，根据天职国际出具的标准无保留意见的《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），电建地产经审计的模拟财务数据如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	12,464,139,100.71	8,733,959,637.67	12,327,101,524.74
应收票据			1,500,000.00
应收账款	1,033,943,650.64	939,160,078.10	1,142,770,430.96
预付款项	681,235,780.59	460,192,874.92	107,537,546.72
其他应收款	18,423,222,057.61	19,945,817,711.73	10,726,212,065.21
其中：应收股利			1,128,002.87
存货	95,783,403,737.13	93,967,771,240.20	79,621,514,321.80
合同资产	32,551,165.49		
其他流动资产	6,251,169,968.17	7,901,059,452.69	10,743,057,721.89
流动资产合计	134,669,665,460.34	131,947,960,995.31	114,669,693,611.32
非流动资产：			
可供出售金融资产			2,500,000.00
长期应收款	9,970,000.00	25,131,349.91	11,873,929.58
长期股权投资	9,170,327,770.82	6,128,401,896.86	2,985,241,038.83
投资性房地产	287,039,020.18	289,657,420.99	300,131,024.23
固定资产	2,028,228,872.04	2,049,487,603.45	1,948,001,611.48
无形资产	519,733,050.72	522,533,086.73	539,933,392.53
商誉	617,609,423.22	680,033,204.91	748,529,509.49
长期待摊费用	116,794,057.58	120,947,698.50	35,611,710.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

递延所得税资产	858,138,829.26	857,642,864.93	690,360,500.35
其他非流动资产	22,464,525.42	18,382,542.46	3,487,697.19
非流动资产合计	13,630,305,549.24	10,692,217,668.74	7,265,670,413.96
资产总计	148,299,971,009.58	142,640,178,664.05	121,935,364,025.28
流动负债：			
短期借款	3,497,000,000.00	2,896,000,000.00	1,019,000,000.00
应付票据	34,863,994.86	74,815,679.59	44,641,100.00
应付账款	6,491,190,636.61	7,111,070,935.17	5,271,635,996.02
预收款项	56,306,691.44	31,624,351,172.78	37,206,328,232.57
合同负债	27,851,751,905.87		
应付职工薪酬	21,401,611.25	28,825,600.93	5,746,071.86
应交税费	2,611,136,534.57	2,529,999,143.67	2,133,947,561.28
其他应付款	19,755,382,311.91	16,385,515,594.78	8,768,340,269.48
其中：应付利息	407,901,637.87	459,495,498.31	287,719,940.20
应付股利	869,301,510.65	869,301,510.65	862,547,660.11
一年内到期的非流动负债	10,110,769,441.02	9,555,225,000.00	7,751,881,238.73
其他流动负债	3,217,673,467.99	1,000,000,000.00	2,398,477,500.00
流动负债合计	73,647,476,595.52	71,205,803,126.92	64,599,997,969.94
非流动负债：			
长期借款	32,168,387,069.03	28,988,940,000.00	27,175,075,000.00
应付债券	12,051,480,570.85	14,039,272,615.26	9,002,094,933.15
长期应付款	4,519,400,000.00	4,319,400,000.00	948,400,000.00
预计负债	9,869,178.72		
其他非流动负债	35,199,072.91		
非流动负债合计	48,784,335,891.51	47,347,612,615.26	37,125,569,933.15
负债合计	122,431,812,487.03	118,553,415,742.18	101,725,567,903.09
所有者权益：			
实收资本	8,331,199,044.28	8,331,199,044.28	8,000,000,000.00
其他权益工具	5,571,698,113.20	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20
其中：永续债	5,571,698,113.20	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20
资本公积	36,083,612.58	36,083,612.58	34,845,512.58
盈余公积	202,228,766.91	202,228,766.91	144,345,933.35
未分配利润	481,755,241.47	443,075,100.23	705,839,769.59

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属于母公司所有者权益合计	14,622,964,778.44	12,984,284,637.20	12,856,729,328.72
少数股东权益	11,245,193,744.11	11,102,478,284.67	7,353,066,793.47
所有者权益合计	25,868,158,522.55	24,086,762,921.87	20,209,796,122.19
负债及所有者权益合计	148,299,971,009.58	142,640,178,664.05	121,935,364,025.28

（二）利润表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	3,151,242,734.98	23,631,202,952.53	20,114,756,367.50
其中：营业收入	3,151,242,734.98	23,631,202,952.53	20,114,756,367.50
二、营业总成本	2,902,477,140.74	21,589,265,430.39	17,825,437,675.42
其中：营业成本	2,681,198,592.67	19,146,881,959.33	15,649,756,965.91
税金及附加	51,192,992.71	1,390,487,101.90	1,459,112,170.91
销售费用	50,328,065.51	443,850,099.45	431,928,262.46
管理费用	121,808,034.22	358,292,698.97	300,872,175.28
研发费用	0.00	2,095,280.63	1,750,000.00
财务费用	-2,050,544.37	247,658,290.11	-17,981,899.14
其中：利息费用	315,728,351.63	934,793,166.15	728,740,767.44
利息收入	318,535,692.37	696,263,780.50	754,929,200.18
加：其他收益	1,676,076.75	3,618,927.46	1,621,193.73
投资收益（损失以“－”号填列）	46,245,744.12	259,609,537.76	158,206,961.34
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	46,245,744.12	105,547,700.67	81,539,562.65
信用减值损失（损失以“－”号填列）	21,199,068.35	-294,763,668.67	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-281,544,966.66	-401,702,029.21	-696,219,684.60
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	36,341,516.80	1,608,700,289.48	1,752,927,162.55
加: 营业外收入	3,836,053.29	108,403,339.55	31,570,843.82
减：营业外支出	10,133,749.95	9,492,738.66	13,416,375.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	30,043,820.14	1,707,610,890.37	1,771,081,631.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：所得税费用	175,353,338.79	776,260,228.82	466,980,039.98
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-145,309,518.65	931,350,661.55	1,304,101,591.35
其中:被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-145,309,518.65	931,350,661.55	1,304,101,591.35
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	38,589,418.40	360,836,144.88	783,490,895.41
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-183,898,937.05	570,514,516.67	520,610,695.94
六、其他综合收益的税后净额		28,458.66	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		28,458.66	
（一） 不能重分类进损益的其他综合收益		28,458.66	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		28,458.66	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二） 将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、综合收益总额	-145,309,518.65	931,379,120.21	1,304,101,591.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,589,418.40	360,864,603.54	783,490,895.41
归属于少数股东的综合收益总额	-183,898,937.05	570,514,516.67	520,610,695.94

（三）现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,756,425,289.29	21,154,993,657.48	30,072,041,370.46
收到的税费返还	7,028,926.63		327,549.17
收到其他与经营活动有关的现金	6,857,499,850.63	12,299,646,396.15	7,289,090,311.02
经营活动现金流入小计	8,620,954,066.55	33,454,640,053.63	37,361,459,230.65
购买商品、接受劳务支付的现金	4,374,121,647.66	26,816,626,569.46	21,319,514,377.06
支付给职工以及为职工支付的现金	306,647,576.02	1,001,367,129.65	954,021,134.32
支付的各项税费	541,446,348.41	3,205,600,420.20	3,402,218,579.75
支付其他与经营活动有关的现金	3,830,850,227.06	17,211,877,373.94	9,092,391,259.33
经营活动现金流出小计	9,053,065,799.15	48,235,471,493.25	34,768,145,350.46
经营活动产生的现金流量净额	-432,111,732.60	-14,780,831,439.62	2,593,313,880.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,293,502.32	60,000,000.00
取得投资收益收到的现金		235,197,407.12	14,659,765.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	237,879.50	539.99	
收到其他与投资	814,381,321.42	9,888,088,386.29	4,239,620,347.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	814,381,321.42	10,133,817,175.23	4,314,280,653.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,539,146.37	86,626,116.38	181,753,502.28
投资支付的现金	3,000,000,000.00	1,562,035,205.73	293,550,001.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	373,555,994.02	462,465,124.08	
支付其他与投资活动有关的现金	574,389,819.91	11,408,148,183.34	9,080,197,897.19
投资活动现金流出小计	3,623,928,966.28	13,430,365,499.47	10,017,966,524.55
投资活动产生的现金流量净额	-2,809,547,644.86	-3,296,548,324.24	-5,703,685,871.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,926,520,000.00	3,579,877,542.28	3,059,979,622.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	326,520,000.00	3,245,998,500.00	1,065,350,000.00
取得借款收到的现金	5,131,822,069.03	34,056,000,000.00	25,474,975,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,674,858,000.00	13,238,018,444.72	6,686,907,963.00
筹资活动现金流入小计	11,733,200,069.03	50,873,895,987.00	35,221,862,585.64
偿还债务支付的现金	2,897,014,944.51	23,426,858,666.66	23,206,365,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	962,921,028.49	4,421,287,587.68	4,106,159,580.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	219,311,203.74	172,980,973.15	
支付其他与筹资活动有关的现金	924,684,456.54	8,479,543,524.41	3,631,896,638.83
筹资活动现金流出小计	4,784,620,429.54	36,327,689,778.75	30,944,421,219.18
筹资活动产生的现金	6,948,579,639.49	14,546,206,208.25	4,277,441,366.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流量净额			
四、汇率变动对现金的影响	2,179,266.50		
五、现金及现金等价物净增加额	3,709,099,528.53	-3,531,173,555.61	1,167,069,375.12
加：期初现金及现金等价物的余额	8,663,862,709.83	12,195,036,265.44	11,027,966,890.32
六、期末现金及现金等价物余额	12,372,962,238.36	8,663,862,709.83	12,195,036,265.44

（四）母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	5,336,044,129.25	1,806,174,817.55	4,739,583,787.48
预付款项	2,137,261.42	803,490.72	59,623.08
其他应收款	30,276,232,101.94	30,814,903,364.24	22,420,106,579.84
其中：应收股利	1,353,856,155.66	1,353,856,155.66	875,441,075.88
存货	169,253,480.52	168,427,685.68	238,285,381.25
其他流动资产	12,401,870,047.16	17,678,640,047.16	16,667,556,677.79
流动资产合计	48,185,537,020.29	50,468,949,405.35	44,065,592,049.44
非流动资产：			
可供出售金融资产			2,500,000.00
长期股权投资	18,364,106,438.41	14,226,847,275.47	10,021,591,944.48
固定资产	166,056,398.78	168,012,129.00	4,477,294.30
无形资产	7,104,883.33	4,974,449.15	4,561,510.73
长期待摊费用	41,683,145.34	43,382,952.57	194,440.92
递延所得税资产	104,042,716.59	98,456,971.46	72,729,076.31
其他非流动资产	108,000,000.00	108,000,000.00	58,000,000.00
非流动资产合计	18,790,993,582.45	14,649,673,777.65	10,164,054,266.74
资产总计	66,976,530,602.74	65,118,623,183.00	54,229,646,316.18
流动负债：			
短期借款	1,300,000,000.00	1,200,000,000.00	
应付账款	19,439,696.71	20,205,317.66	29,867,698.18
应付职工薪酬	1,580,059.99	33,910.58	38,170.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应交税费	27,468,963.89	20,323,831.71	374,227.41
其他应付款	23,446,387,884.77	23,214,483,201.50	17,891,846,076.77
其中：应付利息	289,007,392.91	293,307,079.19	253,664,465.76
应付股利	865,820,522.66	865,820,522.66	861,110,179.67
一年内到期的非流动负债	5,640,447,218.02	5,412,500,000.00	858,781,238.73
其他流动负债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,500,000,000.00
流动负债合计	31,435,323,823.38	30,867,546,261.45	20,280,907,411.93
非流动负债：			
长期借款	7,849,990,000.00	6,369,990,000.00	12,785,000,000.00
应付债券	9,873,196,310.02	11,863,295,504.43	9,002,094,933.15
长期应付款	3,726,000,000.00	3,526,000,000.00	
非流动负债合计	21,449,186,310.02	21,759,285,504.43	21,787,094,933.15
负债合计	52,884,510,133.40	52,626,831,765.88	42,068,002,345.08
所有者权益：			
实收资本	8,331,199,044.28	8,331,199,044.28	8,000,000,000.00
其他权益工具	5,571,698,113.20	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20
其中：永续债	5,571,698,113.20	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20
资本公积	1,528,100.00	1,528,100.00	290,000.00
盈余公积	242,605,721.88	242,605,721.88	184,722,888.32
未分配利润	-55,010,510.02	-55,239,562.24	4,932,969.58
所有者权益合计	14,092,020,469.34	12,491,791,417.12	12,161,643,971.10
负债及所有者权益合计	66,976,530,602.74	65,118,623,183.00	54,229,646,316.18

（五）母公司利润表

单位：元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度
一、营业总收入		35,883,091.65	1,057,551,205.17
其中: 营业收入		35,883,091.65	1,057,551,205.17
二、营业总成本	6,588,643.76	57,754,518.74	915,074,410.18
其中:营业成本		2,107,255.72	1,219,035,890.37
税金及附加	2,409,289.15	11,134,870.54	7,698,759.35
销售费用			47,169.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理费用	68,574,566.27	205,733,944.27	169,781,670.03
研发费用		2,095,280.63	1,750,000.00
财务费用	-64,395,211.66	-163,316,832.42	-483,239,079.38
其中：利息费用	526,081,331.48	2,107,627,324.91	297,678,334.65
利息收入	588,329,027.05	2,266,780,414.74	751,158,562.55
加：其他收益			601,043.04
投资收益（损失以“－”号填列）	23,259,162.94	582,137,082.73	640,705,850.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	23,259,162.94	42,298,438.01	104,076,941.69
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-22,342,980.50	-137,556,752.32	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-77,253,168.50	-232,342,636.25	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-5,672,461.32	345,455,734.82	551,441,052.27
加: 营业外收入	315,768.41	95,482,171.43	253,735.06
减：营业外支出		177,630.89	61,489.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-5,356,692.91	440,760,275.36	551,633,297.69
减：所得税费用	-5,585,745.13	-53,704,058.21	-58,085,659.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	229,052.22	494,464,333.57	609,718,956.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	229,052.22	494,464,333.57	609,718,956.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		28,458.66	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	28,458.66		
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动	28,458.66		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
七、综合收益总额	229,052.22	494,492,792.23	609,718,956.75

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,086,150,240.00
收到其他与经营活动有关的现金	10,951,367,336.48	46,892,549,331.10	51,169,773,593.99
经营活动现金流入小计	10,951,367,336.48	46,892,549,331.10	52,255,923,833.99
购买商品、接受劳务支付的现金	581,320,316.00	14,043,014.66	2,889,991.90
支付给职工以及为职工支付的现金	22,484,750.57	143,615,844.17	129,445,821.15
支付的各项税费	26,446,054.74	112,275,520.69	97,893,795.93
支付其他与经营活动有关的现金	6,404,725,752.54	50,573,606,930.07	53,873,890,296.50
经营活动现金流出小计	7,034,976,873.85	50,843,541,309.59	54,104,119,905.48
经营活动产生的现金流量净额	3,916,390,462.63	-3,950,991,978.49	-1,848,196,071.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		23,708,666.98	103,416,666.67
取得投资收益收到的现金		254,646,722.77	180,369,600.45
收到其他与投资活动有关的现金	699,520,510.04	9,246,171,016.50	4,045,346,574.66
投资活动现金流入小计	699,520,510.04	9,524,526,406.25	4,329,132,841.78
购建固定资产、无形资产和其他长	3,047,512.51	14,351,861.98	4,872,479.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期资产支付的现金			
投资支付的现金	4,431,020,607.00	2,714,631,010.50	772,883,522.33
支付其他与投资活动有关的现金	314,289,819.91	10,413,940,000.00	8,245,063,181.15
投资活动现金流出小计	4,748,357,939.42	13,142,922,872.48	9,022,819,183.11
投资活动产生的现金流量净额	-4,048,837,429.38	-3,618,396,466.23	-4,693,686,341.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,600,000,000.00	331,199,044.28	1,994,629,622.64
取得借款收到的现金	1,500,000,000.00	11,016,000,000.00	14,249,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,300,000,000.00	6,685,000,000.00	4,205,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,400,000,000.00	18,032,199,044.28	20,448,629,622.64
偿还债务支付的现金	1,788,750,000.00	7,977,510,000.00	8,996,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	451,128,267.22	2,368,709,569.49	1,957,266,161.67
支付其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	3,050,000,000.00	1,681,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,739,878,267.22	13,396,219,569.49	12,634,396,161.67
筹资活动产生的现金流量净额	3,660,121,732.78	4,635,979,474.79	7,814,233,460.97
四、汇率变动对现金的影响	2,179,266.50		
五、现金及现金等价物净增加额	3,529,854,032.53	-2,933,408,969.93	1,272,351,048.15
加：期初现金及现金等价物的余额	1,806,174,817.55	4,739,583,787.48	3,467,232,739.33
六、期末现金及现金等价物余额	5,336,028,850.08	1,806,174,817.55	4,739,583,787.48

二、上市公司备考合并财务报表

根据天职国际出具的备考财务报表审阅报告，上市公司备考合并财务情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）上市公司备考合并财务报表编制基础

根据天职国际出具的备考财务报表审阅报告附注，备考合并财务报表编制基础如下：

根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，公司需对电建地产的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。备考合并财务报表系根据公司与购买资产相关的吸收合并协议之约定，并按以下假设基础编制：

1、假设本次交易相关议案能够获得国有资产监督管理部门的批准、上市公司股东大会的批准以及中国证券监督管理委员会的批准；

2、假设本次交易方案于报告期期初（即 2019 年 1 月 1 日）已经完成，且本公司在 2019 年 1 月 1 日已经完成对电建地产的吸收合并，原电建地产及武汉新天地持有的本公司股份已注销；

3、假设按照被吸收合并方电建地产的会计政策、会计估计，以本公司 2020 年 1-3 月和 2019 年度的财务报表和电建地产 2020 年 1-3 月和 2019 年度的模拟财务报表为基础进行编制，其中对原电建地产发行的永续权益工具假设均由本公司承继；

4、假设现金对价部分以本公司自有资金解决，将其暂列于备考合并财务报表 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日的其它应付款-股权收购款中。

5、考虑到备考合并财务报表的编制基础和特殊使用目的，本备考合并财务报表只列示备考合并资产负债表、备考合并利润表，而未编制备考合并现金流量表和备考股东权益变动表，亦未编制母公司财务报表；

6、本备考合并财务报表未考虑相关股权变更和投入过程中所涉及的各项税费等费用支出。

7、本备考合并财务报表以持续经营假设为基础，在上述假设的框架下，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

（二）上市公司最近一年及一期备考合并财务报表

1、备考合并资产负债表

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,464,139,100.71	8,733,959,637.67
应收账款	1,033,943,650.64	939,160,078.10
预付款项	681,235,780.59	460,192,874.92
其他应收款	18,423,222,057.61	19,945,817,711.73
存货	95,783,403,737.13	93,967,771,240.20
合同资产	32,551,165.49	
其他流动资产	6,251,169,968.17	7,901,059,452.69
流动资产合计	134,669,665,460.34	131,947,960,995.31
非流动资产：		
长期应收款	9,970,000.00	25,131,349.91
长期股权投资	9,170,327,770.82	6,128,401,896.86
投资性房地产	287,039,020.18	289,657,420.99
固定资产	2,028,228,872.04	2,049,487,603.45
无形资产	519,733,050.72	522,533,086.73
长期待摊费用	116,794,057.58	120,947,698.50
递延所得税资产	858,138,829.26	857,642,864.93
其他非流动资产	22,464,525.42	18,382,542.46
非流动资产合计	13,012,696,126.02	10,012,184,463.83
资产总计	147,682,361,586.36	141,960,145,459.14
流动负债：		
短期借款	3,497,000,000.00	2,896,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付票据	34,863,994.86	74,815,679.59
应付账款	6,491,190,636.61	7,111,070,935.17
预收款项	56,306,691.44	31,624,351,172.78
合同负债	27,851,751,905.87	
应付职工薪酬	21,401,611.25	28,825,600.93
应交税费	2,611,136,534.57	2,529,999,143.67
其他应付款	20,955,382,311.91	17,585,515,594.78
其中：应付利息	407,901,637.87	459,495,498.31
应付股利	869,301,510.65	869,301,510.65
一年内到期的非流动负债	10,110,769,441.02	9,555,225,000.00
其他流动负债	3,217,673,467.99	1,000,000,000.00
流动负债合计	74,847,476,595.52	72,405,803,126.92
非流动负债：		
长期借款	32,168,387,069.03	28,988,940,000.00
应付债券	12,051,480,570.85	14,039,272,615.26
长期应付款	4,519,400,000.00	4,319,400,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	9,869,178.72	
其他非流动负债	35,199,072.91	
非流动负债合计	48,784,335,891.51	47,347,612,615.26
负债合计	123,631,812,487.03	119,753,415,742.18
所有者权益		
股本	5,899,155,790.00	5,757,786,273.00
其他权益工具	5,571,698,113.20	3,971,698,113.20
其中:优先股		
永续债	5,571,698,113.20	3,971,698,113.20
资本公积	2,002,662,518.72	2,144,032,035.72
盈余公积	234,179,193.84	234,179,193.84
未分配利润	1,408,189,456.48	1,417,964,825.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属于母公司所有者权益合计	15,115,885,072.24	13,525,660,441.40
少数股东权益	8,934,664,027.09	8,681,069,275.56
所有者权益合计	24,050,549,099.33	22,206,729,716.96
负债及所有者权益合计	147,682,361,586.36	141,960,145,459.14

2、备考合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度
一、营业总收入	3,151,242,734.98	23,631,202,952.53
其中：营业收入	3,151,242,734.98	23,631,202,952.53
二、营业总成本	2,902,477,140.74	21,589,265,430.39
其中：营业成本	2,681,198,592.67	19,146,881,959.33
税金及附加	51,192,992.71	1,390,487,101.90
销售费用	50,328,065.51	443,850,099.45
管理费用	121,808,034.22	358,292,698.97
研发费用	-	2,095,280.63
财务费用	-2,050,544.37	247,658,290.11
其中：利息费用	315,728,351.63	934,793,166.15
利息收入	318,535,692.37	696,263,780.50
加：其他收益	1,676,076.75	3,618,927.46
投资收益（损失以“－”号填列）	46,245,744.12	259,609,537.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,245,744.12	105,547,700.67
信用减值损失（损失以“－”号填列）	21,199,068.35	-294,763,668.67
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-219,121,184.97	-333,517,491.16
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	98,765,298.49	1,676,884,827.53
加：营业外收入	3,836,053.29	108,403,339.55
减：营业外支出	10,133,749.95	9,492,738.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	92,467,601.83	1,775,795,428.42
减：所得税费用	175,353,338.79	776,260,228.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-82,885,736.96	999,535,199.60
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号	-82,885,736.96	999,535,199.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,866,092.00	218,014,947.67
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-73,019,644.96	781,520,251.93
六、其他综合收益的税后净额		28,458.66
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		28,458.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28,458.66
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		28,458.66
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-82,885,736.96	999,563,658.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,866,092.00	218,043,406.33
归属于少数股东的综合收益总额	-73,019,644.96	781,520,251.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十三章 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

本次交易完成后，上市公司将成为电建集团下属涵盖住宅地产与商业地产的唯一专业化房地产业务平台，上市公司将更加有效地分配住宅和商业资源，更加充分地参与外部市场竞争，实现风险共担、利益共享。

中国电建通过本次交易将电建地产注入上市公司，是解决中国电建与上市公司业务重叠问题的重要措施。

为避免与上市公司发生同业竞争，电建集团及电建股份均出具了《关于规范及避免同业竞争的承诺函》，对于未能注入上市公司的其他涉及房地产开发业务的企业，本次交易后采取适当措施予以安排，以避免同业竞争；并承诺将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

（一）电建集团

电建集团作为电建地产、南国置业的间接控股股东，在南国置业吸收合并电建地产后仍为南国置业的间接控股股东。为规范及避免电建集团、电建集团控股企业及能够施加重大影响的企业（南国置业及其控股企业除外）与南国置业的同业竞争，特不可撤销地作出如下声明和承诺：

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。

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成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：

（一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件的企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

序号	公司名称	股权结构	业态
1	中国电建市政集团德州房地产开发有限公司	电建集团下属控股企业中国电建市政建设集团有限公司持股 80.12%	住宅
2	河南黄河大禹房地产开发有限公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第十一工程局有限公司持股 100%	
3	杭州泷悦置业有限公司	电建集团下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司持股 100%	
4	佛山泛澴置业有限公司	电建集团下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司持股 100%	
5	郑州悦宸置业有限公司	电建集团下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司持股 100%	
6	中国电建地产集团抚顺有限公司	电建集团下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司、中国电建市政建设集团有限公司合计持股 100%	住宅/商业
7	青岛众望置业有限公司	电建集团下属控股企业山东电力建设第三工程有限公司持股 100%	住宅/商业/物业管理
8	颐杰鸿泰狮子湖集团有限公司	电建集团下属控股企业山东电力建设第三工程有限公司持股 100%	住宅/商业/物业管理
9	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	电建集团下属控股企业中国水电基础局有限公司持股 60%	商业/酒店
10	成都明珠国际酒店有限公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第七工程局有限公司持股 79.66%	酒店

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11	玉树太阳湖假日酒店管理有限公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第四工程局有限公司持股 85.55%	
12	贵州光明房地产开发有限责任公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第九工程局有限公司持股 100%	商业
13	陕西瀛湖置业有限公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第三工程局有限公司持股 100%	
14	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）	电建集团持股 100%	
15	成都星宇物业管理有限公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第七工程局有限公司、中国水利水电第七工程局成都水电建设工程有限公司合计持股 69%	物业管理
16	青海明珠物业管理有限责任公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第四工程局有限公司持股 100%	

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、佛山泛澴置业有限公司、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等企业予以注销；（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（二）项目已开始销售或即将完成销售的企业

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：

序号	公司名称	股权结构	涉及项目
1	山东广宇置业有限公司	电建集团下属控股企业山东电力建设第一工程有限公司持股85.37%	中国·诺贝尔城
2	中电建电力检修工程有限公司	电建集团下属控股企业水电开发公司集团有限公司持股 82%	乐水上城项目
3	长兴华发置业有限公司	电建集团下属控股企业中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司持股 85.37%	长兴经济开发区许家桥三期（陆汇嘉园）项目、陆家斗三期(陆家滨河家园）项目
4	中国水利水电第十四工程局有限公司麒麟分公司	电建集团下属控股企业中国水利水电第十四工程局有限公司85.81%股权	水电佳园二期
5	甘肃能投房地产有限责任公司	电建集团下属控股企业中国电建集团甘肃能源投资有限公司持股 100%	华电小区
6	重庆秀苑华俊房地产开发有限责任公司	电建集团下属控股企业中国电建集团重庆工程有限公司持股51%	秀苑华俊“鸿笙苑”项目

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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等企业予以注销。

（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其予以注销。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）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。

（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，并将在相关 PPP 项目移交后将上述两家企业予以注销。

（六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业

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。

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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）。

（二）中国电建

中国电建作为电建地产的控股股东、南国置业的间接控股股东，在南国置业吸收合并电建地产后将成为南国置业的直接控股股东。为规范及避免中国电建、中国电建控股企业及能够施加重大影响的企业（南国置业及其控股企业除外）与南国置业的同业竞争，特不可撤销地作出如下声明和承诺：

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。

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成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：

（一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件的企业

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：

序号	公司名称	股权结构	业态
1	中国电建市政集团德州房地产开发有限公司	中国电建下属控股企业中国电建市政建设集团有限公司持股 80.12%	住宅
2	河南黄河大禹房地产开发有限公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第十一工程局有限公司持股 100%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	杭州泷悦置业有限公司	中国电建下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司持股 100%	
4	佛山泛澴置业有限公司	中国电建下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司持股 100%	
5	郑州悦宸置业有限公司	中国电建下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司持股 100%	
6	中国电建地产集团抚顺有限公司	中国电建下属控股企业北京飞悦临空科技产业发展有限公司、中国电建市政建设集团有限公司合计持股 100%	住宅/商业
7	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	中国电建下属控股企业中国水电基础局有限公司持股 60%	商业/酒店
8	成都明珠国际酒店有限公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第七工程局有限公司持股 79.66%	酒店
9	玉树太阳湖假日酒店管理有限公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第四工程局有限公司持股 85.55%	
10	贵州光明房地产开发有限责任公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第九工程局有限公司持股 100%	商业
11	陕西瀛湖置业有限公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第三工程局有限公司持股 100%	
12	成都星宇物业管理有限公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第七工程局有限公司、中国水利水电第七工程局成都水电建设工程有限公司合计持股 69%	物业管理
13	青海明珠物业管理有限责任公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第四工程局有限公司持股 100%	

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、佛山泛澴置业有限公司、郑州悦宸置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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等企业予以注销；（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。

（二）项目已开始销售或即将完成销售的企业

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：

序号	公司名称	股权结构	涉及项目
1	中电建电力检修工程有限公司	中国电建下属控股企业水电开发公司集团有限公司持股 82%	乐水上城项目
2	长兴华发置业有限公司	中国电建下属控股企业中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司持股 85.37%	长兴经济开发区许家桥三期（陆汇嘉园）项目、陆家斗三期（陆家滨河家园）项目
3	中国水利水电第十四工程局有限公司麒麟分公司	中国电建下属控股企业中国水利水电第十四工程局有限公司 85.81%股权	水电佳园二期
4	甘肃能投房地产有限责任公司	中国电建下属控股企业中国电建集团甘肃能源投资有限公司持股 100%	华电小区

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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及/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及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等企业予以注销。

（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。

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其予以注销。

（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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（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，并将在相关 PPP 项目移交后将上述两家企业予以注销。

（六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业

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。

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。

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。

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。

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）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、关联交易

（一）本次交易构成关联交易

本次发行股份及支付现金吸收合并涉及公司与实际控制人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。

（二）标的公司在报告期内的关联方情况

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），本次交易前标的公司的关联方如下：

1、标的公司的母公司情况

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
中国电力建设股份有限公司	其他股份有限公司（上市）	北京	晏志勇	建筑施工	1,529,903.5024

2、标的公司的子公司情况

标的公司子公司的情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”之“下属公司基本情况”。

3、标的公司的合营和联营企业情况

报告期内，电建地产的合营企业情况如下：

合营企业名称	注册地	业务性质
龙赫置业（北京）有限公司	北京	房地产业
重庆启润房地产开发有限公司	重庆	房地产业
武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	房地产业
中文发集团文化有限公司	北京	商务服务业
南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	房地产业
南京悦茂房地产开发有限公司	江苏南京	房地产业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，电建地产的联营企业情况如下：

合营企业名称	注册地	业务性质
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	北京	研究和试验发展
武汉城开房地产开发有限公司	湖北武汉	房地产业
上海安泷鑫房地产开发有限公司	上海	房地产业
诚通建投有限公司	北京	商务服务业
武汉统建城市开发有限责任公司	湖北武汉	房地产业

4、标的公司的其他关联方情况

除标的公司重要的合营或联营企业外，标的公司其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
贵州天韵石尚有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同受最终控制方控制
湖北省电力装备有限公司	同受最终控制方控制
江西省电力装潢有限责任公司	同受最终控制方控制
青岛颂康泰国际旅行社有限公司	同受最终控制方控制
武汉汉源既济电力有限公司	同受最终控制方控制
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团河南工程有限公司	同受最终控制方控制
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同受最终控制方控制
重庆玖池物流贸易有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同受最终控制方控制
中国电建集团重庆工程有限公司	同受最终控制方控制
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中国水电基础局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中电建成都建筑工业化有限责任公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
北京中水北方经贸有限责任公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一控制人所属子公司
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	同一控制人所属子公司
中电建武汉铁塔有限公司	同受最终控制方控制
天津金地风华房地产开发有限公司	联营企业之子公司
中国电建集团租赁有限公司	同一控制人所属子公司
北京万拓投资有限公司	同一控制人所属子公司
毛尔盖水电有限公司	同一控制人所属子公司
四川久隆水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
四川圣达水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
四川盐源甲米河水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团财务有限责任公司	同受最终控制方控制
西昌飓源风电开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建水电开发集团有限公司	同一控制人所属子公司
四川小金川水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建电力检修工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建国际贸易服务有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物资有限公司	同一控制人所属子公司
中电建湖北电力建设有限公司	同受最终控制方控制
中电建路桥集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建十一局工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团湖北工程有限公司	同受最终控制方控制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电顾问集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十二工程局有限公司	同一控制人所属子公司
南京悦茂房地产开发有限公司	合营企业
广州市保瑞房地产开发有限公司	联营企业
北京西元祥泰房地产开发有限公司	联营企业
中国水电建设集团房地产（都江堰)有限公司	联营企业
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	联营企业
北京京能海赋置业有限公司	联营企业
武汉城开房地产开发有限公司	联营企业
济南金地宏远房地产开发有限公司	联营企业
上海兴泷置业有限公司	联营企业
武汉统建城市开发有限责任公司	联营企业
深圳悦茂置业有限公司	联营企业
天津金保银房置业有限公司	联营企业之子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）标的公司在报告期内的经常性关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	2020年1-3月	2019年度	2018年度
中国水利水电第五工程局有限公司	接受劳务	406,033,753.63	809,525,659.70	417,379,262.88
中电建建筑集团有限公司	接受劳务	307,170,613.38	2,351,946,977.64	2,370,777,253.43
中国水利水电第八工程局有限公司	接受劳务	182,964,732.77	577,138,937.51	476,013,306.15
中国水利水电第十工程局有限公司	接受劳务	152,176,865.89	258,177,250.63	288,288,033.59
中国水利水电第七工程局有限公司	接受劳务	98,865,575.42	215,457,024.30	305,340,517.40
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	接受劳务	91,778,965.44	47,500,365.41	
中电建商业保理有限公司	接受劳务	75,742,581.60	60,037,277.20	
中国水电基础局有限公司	接受劳务	43,505,732.76	74,290,079.49	36,028,311.80
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	接受劳务	37,452,023.43	227,521,088.69	85,963,753.71
中国水利水电第三工程局有限公司	接受劳务	29,995,211.94	161,114,928.48	
中国电建市政建设集团有限公司	接受劳务	26,682,040.56	247,118,687.07	226,128,914.86
中国电建集团重庆工程有限公司	接受劳务	5,241,120.00	38,207,014.05	
中水五局四川建筑装饰设计工程有限公司	接受劳务	4,043,592.27		
浙江华东工程咨询有限公司	接受劳务	800,842.58	8,131,449.63	6,661,445.38
湖北省电力装备有限公司	接受劳务	38,368.54	18,004,797.57	11,468,047.10
青岛颂康泰国际旅行社有限公司	接受劳务	27,089.10	394,835.52	327,374.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
中国水利水电第九工程局有限公司	接受劳务		87,552,318.68	365,465,354.76
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	接受劳务		193,698,889.98	
中国电建集团河南工程有限公司	接受劳务		188,208,931.88	
中国水利水电第四工程局有限公司	接受劳务		59,762,699.23	
江西省电力装潢有限责任公司	接受劳务		19,680,749.43	2,352,705.99
湖北省电力建设第一工程有限公司	接受劳务		8,029,627.14	
武汉汉源既济电力有限公司	接受劳务		6,447,356.27	15,377,642.12
四川二滩国际工程咨询有限责任公司	接受劳务		1,993,475.31	3,129,178.10
中国电建集团武汉重工装备有限公司	接受劳务		1,480,648.50	1,738,935.96
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	接受劳务		709,638.07	
北京华科软科技有限公司	接受劳务		299,972.13	
中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	接受劳务		155,088.06	1,233,856.56
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	接受劳务		141,509.44	
中国水利水电第十四工程局有限公司	接受劳务			34,244,493.90
中国水利水电建设工程咨询公司	接受劳务			240,859.88
合计		1,462,519,109.31	5,662,727,277.01	4,648,159,247.57

（2）出售商品/提供劳务

单位：元

关联方	关联交易内容	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
北京万拓投资有限公司	提供劳务	216,795.54	693,100.04	893,120.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	2020年1-3月	2019年度	2018年度
杭州泷悦置业有限公司	提供劳务	198,814.15		
毛尔盖水电有限公司	提供劳务		2,144,830.34	2,300,302.45
水电水利规划设计总院有限公司	提供劳务		399,163.11	
四川久隆水电开发有限公司	提供劳务		865,215.33	729,871.42
四川圣达水电开发有限公司	提供劳务		536,791.52	482,577.35
四川小金川水电开发有限公司	提供劳务	687,984.92		
四川盐源甲米河水电开发有限公司	提供劳务		884,001.83	655,999.86
西昌飓源风电开发有限公司	提供劳务		1,376,712.74	1,612,028.58
郑州悦宸置业有限公司	提供劳务	660,352.72	7,475,088.51	71,283.44
中电建电力检修工程有限公司	提供劳务	62,503.24	335,315.09	381,618.59
中电建国际贸易服务有限公司	提供劳务	25,719.56	84,633.11	
中电建湖北电力建设有限公司	提供劳务		3,345,402.00	2,568,769.74
中电建建筑集团有限公司	提供劳务	925,558.50	39,911,416.96	
中电建路桥集团有限公司	提供劳务	119,955.14	375,539.38	
中电建十一局工程有限公司	提供劳务	2,802,321.51	18,123,457.76	
中国电建地产集团抚顺有限公司	提供劳务	211,868.12	896,170.57	993,388.28
中国电建集团国际工程有限公司	提供劳务	220,405.69		903,729.62
中国电建集团湖北工程有限公司	提供劳务		2,729,274.84	3,058,441.77
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	提供劳务	2,078,349.79	5,806,507.21	2,699,877.07
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	提供劳务	3,238,164.86		
中国电建市政建设集团有限公司	提供劳务		13,493,166.96	
中国电力建设股份有限公司	提供劳务	2,327,035.15	9,364,822.90	9,696,465.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
中国水电顾问集团国际工程有限公司	提供劳务	638,878.17	2,755,116.27	16,780,179.18
中国水电建设集团国际工程有限公司	提供劳务	1,954,027.52	7,991,990.45	
中国水电建设集团圣达水电有限公司	提供劳务	171,535.56	622,496.01	735,046.88
中国水利水电第八工程局有限公司	提供劳务	167,405.66	4,191,532.87	750,966.00
中国水利水电第九工程局有限公司	提供劳务	231,713.77	6,598,705.59	629,570.77
中国水利水电第十二工程局有限公司	提供劳务	4,642,260.93	4,485,764.37	
中国水利水电第十工程局有限公司	提供劳务	1,838,457.34		
中国水利水电第五工程局有限公司	提供劳务	746,087.55		
合计		24,166,195.39	135,486,215.76	45,943,237.50

2、关联租赁情况

（1）标的公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2020 年 1-3 月确认的租赁收入	2019 年度确认的租赁收入	2018 年度确认的租赁收入
中国水利水电第十工程局有限公司	写字楼	2018-1-1	2020-12-31	市场定价	57,571.92	230,287.68	230,287.68
中电建（湖北）建设管理有限公司	写字楼	2017-12-1	2022-11-30	市场定价	178,931.49	715,725.96	715,725.96
湖北省电力装备有限公司	写字楼	2017-8-1	2022-7-31	市场定价	312,839.40	1,123,420.00	1,123,420.00
合计					**549,342.81**	**2,069,433.64**	**2,069,433.64**

（2）标的公司作为承租方：

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2020年1-3月确认的租赁费	2019年度确认的租赁费	2018年度确认的租赁费
湖北省电力建设第一工程有限公司	土地	2018-9-1	2023-8-31	市场定价	3,000,000.00	8,752,293.58	
合计					**3,000,000.00**	**8,752,293.58**	

3、关联担保情况

（1）标的公司作为担保方

2020年1-3月：

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	85,750,000.00	2020/1/19	2023/11/7	否
佛山泛澴置业有限公司	558,000,000.00	2018/9/17	2020/9/16	否
佛山泛澴置业有限公司	1,290,000,000.00	2019/8/15	2022/8/14	否
佛山泛澴置业有限公司	550,000,000.00	2019/5/21	2022/5/20	否
郑州悦宸置业有限公司	710,000,000.00	2019/4/19	2022/4/18	否
重庆启润房地产开发有限公司	100,130,000.00	2020/3/3	2022/1/17	否
重庆启润房地产开发有限公司	168,070,000.00	2020/3/3	2022/4/18	否
重庆启润房地产开发有限公司	257,830,000.00	2020/3/3	2022/6/18	否
合计	**3,719,780,000.00**			

2019年度：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑州悦宸置业有限公司	510,000,000.00	2019/4/19	2022/4/19	否
佛山泛澴置业有限公司	550,000,000.00	2019/5/21	2022/5/10	否
佛山泛澴置业有限公司	1,290,000,000.00	2019/8/15	2022/8/14	否
佛山泛澴置业有限公司	568,000,000.00	2018/9/17	2020/9/10	否
合计	**2,918,000,000.00**			

2018年度：

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山泛澴置业有限公司	200,000,000.00	2018-9-17	2020-9-16	否
杭州泷悦置业有限公司	120,000,000.00	2018-8-16	2019-12-11	否
合计	**320,000,000.00**			

（2）标的公司作为被担保方

2020年1-3月：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电力建设股份有限公司	300,000,000.00	2017/5/18	2021/5/17	否
中国电力建设股份有限公司	1,200,000,000.00	2016/9/5	2020/9/5	否
中国电力建设股份有限公司	800,000,000.00	2015/6/17	2020/6/16	否
中国电力建设股份有限公司	567,000,000.00	2017/3/24	2022/3/24	否
中国电力建设股份有限公司	233,000,000.00	2017/4/21	2022/4/21	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电力建设集团有限公司	2,067,000,000.00	2018/12/6	2021/12/6	否
中国电力建设股份有限公司	200,000,000.00	2019/6/25	2022/6/24	否
合计	**5,367,000,000.00**			

2019年度：

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电力建设股份有限公司	300,000,000.00	2017-5-18	2021-5-17	否
中国电力建设股份有限公司	1,200,000,000.00	2016-9-5	2020-9-5	否
中国电力建设股份有限公司	800,000,000.00	2015-6-17	2020-6-16	否
中国电力建设股份有限公司	1,400,000,000.00	2015-3-18	2020-3-17	否
中国电力建设股份有限公司	567,000,000.00	2017-3-24	2022-3-24	否
中国电力建设股份有限公司	233,000,000.00	2017-4-21	2022-4-21	否
合计	**4,500,000,000.00**			

2018年度：

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电力建设股份有限公司	300,000,000.00	2017/5/18	2021/5/17	否
中国电力建设股份有限公司	1,200,000,000.00	2016/9/5	2020/9/5	否
中国电力建设股份有限公司	800,000,000.00	2015/6/17	2020/6/16	否
中国电力建设股份有限公司	567,000,000.00	2017/3/24	2022/3/24	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电力建设股份有限公司	233,000,000.00	2017/4/21	2022/4/21	否
中国电力建设股份有限公司	1,400,000,000.00	2015/3/18	2020/3/17	否
中国电力建设股份有限公司	1,460,000,000.00	2014/9/24	2019/9/23	否
合计	**5,960,000,000.00**			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、关联方资金拆借

2020年1-3月：

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中电建商业保理有限公司	24,850,000.00	2020/1/19	2021/1/14	
中电建武汉铁塔有限公司	100,000,000.00	2019/12/5	2020/11/27	
中国水利水电第五工程局有限公司	57,090,618.91	2013/6/3	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	49,359,699.32	2015/1/1	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	25,000,000.00	2014/12/20	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015/1/20	未约定明确到期日	
湖北省电力装备有限公司	100,000,000.00	2019/12/19	2020/12/19	
湖北省电力装备有限公司	100,000,000.00	2020/1/14	2021/1/14	
中国电力建设股份有限公司	1,000,000,000.00	2018/2/10	2021/2/10	
中国电力建设股份有限公司	1,000,000,000.00	2019/2/1	2021/2/2	
中国电力建设股份有限公司	1,050,000,000.00	2018/2/25	2021/2/25	
中国电力建设股份有限公司	2,000,000,000.00	2020/1/6	2021/1/5	
中国电力建设股份有限公司	1,000,000,000.00	2020/1/16	2021/1/16	
中国电建集团租赁有限公司	585,000,000.00	2018/8/2	2023/4/13	
中国电建集团租赁有限公司	300,000,000.00	2019/4/11	2024/4/11	
中国电建集团租赁有限公司	200,000,000.00	2019/6/14	2024/6/14	
中国电建集团租赁有限公司	215,000,000.00	2019/6/19	2024/6/19	
中国电建集团租赁有限公司	1,200,000,000.00	2019/10/8	2024/10/7	
中国电建集团租赁有限公司	70,000,000.00	2019/12/31	2024/12/30	
中国电建集团租赁有限公司	200,000,000.00	2020/1/7	2025/1/6	
上海电力设计院有限公司	450,000,000.00	2020/1/23	2021/1/22	
中国电建集团河南工程有限公司	15,000,000.00	2019/10/26	2020/10/26	
中国电建集团河南工程有限公司	7,500,000.00	2020/2/11	2021/2/11	
中国电建集团河南工程有限公司	4,500,000.00	2020/1/20	2021/1/20	
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	300,000,000.00	2019/6/29	2022/6/30	
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	200,000,000.00	2019/4/1	2021/3/31	
中电建建筑集团有限公司	25,000,000.00	2014/12/20	未约定明确到期日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015/1/20	未约定明确到期日	
合计	**10,288,300,318.23**			
拆出				
南京电建中储房地产有限公司	249,900,000.00	2020/3/20	未约定明确到期日	
南京电建中储房地产有限公司	312,120,000.00	2015/11/4	未约定明确到期日	
南京悦茂房地产开发有限公司	572,000,000.00	2019/6/20	未约定明确到期日	
深圳悦茂置业有限公司	990,400,000.00	2018/6/20	未约定明确到期日	
北京西元祥泰房地产开发有限公司	430,000,000.00	2019/12/17	未约定明确到期日	
龙赫置业（北京）有限公司	2,409,140,000.00	2019/3/27	未约定明确到期日	
重庆启润房地产开发有限公司	704,211,023.71	2017/8/27	未约定明确到期日	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	44,640,112.32	2019/3/11	未约定明确到期日	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	343,127,890.00	2020/3/27	未约定明确到期日	
上海兴泷置业有限公司	577,170,000.00	2019/3/15	未约定明确到期日	
北京京能海赋置业有限公司	2,195,200,000.00	2019/12/17	未约定明确到期日	
北京京能海赋置业有限公司	58,800,000.00	2020/2/10	未约定明确到期日	
武汉城开房地产开发有限公司	127,886,300.00	2019/12/26	未约定明确到期日	
武汉统建城市开发有限责任公司	77,480,000.00	2019/12/26	未约定明确到期日	
中国电建地产集团抚顺有限公司	261,970,000.00	2011/6/20	未约定明确到期日	
西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	33,510,000.00	2019/10/24	未约定明确到期日	
杭州泷悦置业有限公司	953,020,000.00	2020/3/20	未约定明确到期日	
杭州泛悦置业有限公司	491,790,000.00	2019/10/12	未约定明确到期日	
杭州泛悦置业有限公司	60,000,000.00	2020/1/17	未约定明确到期日	
杭州泛悦置业有限公司	260,000,000.00	2019/11/7	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	1,010,000,000.00	2018/9/21	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	25,000,000.00	2018/10/15	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	20,000,000.00	2018/12/19	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	10,000,000.00	2019/1/28	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	15,000,000.00	2019/2/1	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	45,000,000.00	2019/3/20	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	100,000,000.00	2020/3/27	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	120,000,000.00	2019/4/1	未约定明确到期日	
中国水利水电第三工程局有限公司	30,000,000.00	2020/3/17	未约定明确到期日	
中电建建筑集团有限公司	1,360,099.00	2012/8/13	未约定明确到期日	
中国水利水电第七工程局有限公司	338,030.90	2020/1/15	未约定明确到期日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国水利水电第八工程局有限公司	46,880.77	2020/1/16	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	7,806.00	2020/1/10	未约定明确到期日	
佛山泛濠置业有限公司	60,714.39	2020/1/6	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	11,504,184.21	2018/8/1	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	3,944,663.20	2018/12/31	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	494,041.17	2017/1/12	未约定明确到期日	
合计	**12,545,121,745.67**			

2019年度：

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中电建武汉铁塔有限公司	100,000,000.00	2019-12-5	2020-11-27	
中国水利水电第五工程局有限公司	57,090,618.91	2013-6-3	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	49,359,699.32	2015-1-1	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	25,000,000.00	2014-12-20	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015-1-20	未约定明确到期日	
湖北省电力装备有限公司	100,000,000.00	2019-12-19	2020-12-19	
中国电力建设股份有限公司	1,000,000,000.00	2018-2-10	2021-2-10	
中国电力建设股份有限公司	1,500,000,000.00	2019-2-1	2021-2-2	
中国电力建设股份有限公司	1,050,000,000.00	2018-2-25	2021-2-25	
天津金地风华房地产开发有限公司	67,060,424.56	2019-7-16	未约定明确到期日	
天津金地风华房地产开发有限公司	39,107,160.27	2019-8-23	未约定明确到期日	
中国电建集团租赁有限公司	585,000,000.00	2018-8-2	2023-4-13	
中国电建集团租赁有限公司	300,000,000.00	2019-4-11	2024-4-11	
中国电建集团租赁有限公司	200,000,000.00	2019-6-14	2024-6-14	
中国电建集团租赁有限公司	215,000,000.00	2019-6-19	2024-6-19	
中国电建集团租赁有限公司	1,200,000,000.00	2019-10-8	2024-10-7	
中国电建集团租赁有限公司	70,000,000.00	2019-12-31	2024-12-30	
中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	200,000,000.00	2019-4-1	2021-3-21	
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	300,000,000.00	2019-7-1	2022-6-30	
诚通建投有限公司	10,100,000.00	2019-1-29	2020-12-31	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
诚通建投有限公司	18,000,000.00	2018-7-10	2020-12-31	
诚通建投有限公司	2,000,000.00	2018-8-15	2020-12-31	
诚通建投有限公司	35,900,000.00	2018-12-18	2020-12-31	
诚通建投有限公司	270,000,000.00	2018-6-28	2020-12-31	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	33,910,000.00	2018-9-19	未约定明确到期日	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	50,134,065.00	2018-10-29	未约定明确到期日	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	149,940,000.00	2018-12-29	未约定明确到期日	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	4,900,000.00	2019-3-16	2020-3-15	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	264,011,436.50	2019-8-21	2020-8-20	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	184,338,000.00	2019-9-29	2020-9-30	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	17,150,000.00	2019-12-26	2020-12-25	
中电建建筑集团有限公司	25,000,000.00	2014-12-20	未约定明确到期日	
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015-1-20	未约定明确到期日	
合计	**8,133,001,404.56**			
拆出				
南京电建中储房地产有限公司	52,020,000.00	2015/11/4	未约定明确到期日	
济南金地宏远房地产开发有限公司	918,218,079.89	2019/8/21	未约定明确到期日	
南京悦茂房地产开发有限公司	38,941,000.00	2019/6/20	未约定明确到期日	
深圳悦茂置业有限公司	990,400,000.00	2018/6/20	未约定明确到期日	
北京西元祥泰房地产开发有限公司	446,000,000.00	2019/12/17	未约定明确到期日	
龙赫置业（北京）有限公司	2,803,840,000.00	2019/3/27	未约定明确到期日	
重庆启润房地产开发有限公司	704,211,023.71	2017/8/27	未约定明确到期日	
重庆武地溶悦房地产开发有限公司	73,500,000.00	2019/3/11	未约定明确到期日	
北京京能海赋置业有限公司	2,195,200,000.00	2019/12/17	未约定明确到期日	
武汉城开房地产开发有限公司	127,886,300.00	2019/12/26	未约定明确到期日	
武汉统建城市开发有限责任公司	77,480,000.00	2019/12/26	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	45,000,000.00	2019/3/20	2020/3/19	
郑州悦宸置业有限公司	1,050,000,000.00	2018/9/21	2019/12/31	
郑州悦宸置业有限公司	20,000,000.00	2018/12/19	2019/12/31	
郑州悦宸置业有限公司	25,000,000.00	2018/10/5	2019/12/31	
郑州悦宸置业有限公司	25,000,000.00	2019/2/1	2020/1/31	
郑州悦宸置业有限公司	130,000,000.00	2019/11/12	2021/11/11	
郑州悦宸置业有限公司	120,000,000.00	2019/4/1	未约定明确到期日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国电建地产集团抚顺有限公司	68,688,000.00	2011/6/20	2012/6/19	
中国电建地产集团抚顺有限公司	53,682,000.00	2011/8/1	2012/7/31	
中国电建地产集团抚顺有限公司	40,000,000.00	2012/12/21	2013/12/20	
中国电建地产集团抚顺有限公司	17,600,000.00	2014/8/19	2021/8/18	
中国电建地产集团抚顺有限公司	20,000,000.00	2014/9/15	2021/9/14	
中国电建地产集团抚顺有限公司	30,200,000.00	2015/2/2	2021/2/1	
中国电建地产集团抚顺有限公司	31,800,000.00	2015/8/13	2016/8/12	
杭州泷悦置业有限公司	1,263,020,000.00	2017/12/15	2020/12/3	
杭州泷悦置业有限公司	370,000,000.00	2018/9/19	2020/12/31	
杭州泷悦置业有限公司	100,000,000.00	2019/6/27	2020/3/13	
杭州泛悦置业有限公司	1,151,790,000.00	2019/10/12	2020/10/12	
中电建建筑集团有限公司	1,360,099.00	2012/8/13	未约定明确到期日	
中国水利水电第七工程局有限公司	404,300.27	2019/1/20	未约定明确到期日	
中国水利水电第八工程局有限公司	60,074.67	2019/1/20	未约定明确到期日	
佛山泛澴置业有限公司	14,751.54	2019/1/18	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	10,804,184.21	2018/8/1	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	3,944,663.20	2018/12/31	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	494,041.17	2017/1/12	未约定明确到期日	
合计	**13,006,558,517.66**			

2018年度：

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国水利水电第五工程局有限公司	57,090,618.91	2013-6-3	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	49,359,699.32	2015-1-1	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	25,000,000.00	2014-12-20	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015-1-20	未约定明确到期日	
中国电力建设股份有限公司	1,000,000,000.00	2018-2-10	2021-2-10	
中国电力建设股份有限公司	1,050,000,000.00	2018-2-25	2021-2-25	
中国电建集团租赁有限公司	585,000,000.00	2018-8-2	2023-4-13	
中电建建筑集团有限公司	25,000,000.00	2014-12-20	未约定明确到期日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015-1-20	未约定明确到期日	
合计	**2,801,450,318.23**			
拆出				
南京电建中储房地产有限公司	104,000,000.00	2015/11/4	未约定明确到期日	
南京悦茂房地产开发有限公司	38,941,000.00	2017/5/3	未约定明确到期日	
北京西元祥泰房地产开发有限公司	727,490,993.15	2018/3/30	未约定明确到期日	
龙赫置业（北京）有限公司	2,949,500,000.00	2018/6/28	未约定明确到期日	
重庆启润房地产开发有限公司	894,000,000.00	2017/8/27	未约定明确到期日	
广州市保瑞房地产开发有限公司	591,360,000.00	2015/12/24	未约定明确到期日	
杭州泷悦置业有限公司	516,510,000.00	2017/12/15	未约定明确到期日	
杭州泷悦置业有限公司	100,000,000.00	2018/3/19	未约定明确到期日	
杭州泷悦置业有限公司	30,000,000.00	2018/3/19	未约定明确到期日	
杭州泷悦置业有限公司	20,000,000.00	2018/6/15	未约定明确到期日	
杭州泷悦置业有限公司	286,510,000.00	2018/1/3	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	560,000,000.00	2018/9/21	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	25,000,000.00	2018/10/15	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	20,000,000.00	2018/12/19	未约定明确到期日	
郑州悦宸置业有限公司	1,080,000,000.00	2018/9/21	未约定明确到期日	
佛山泛澴置业有限公司	250,000,000.00	2018/4/18	未约定明确到期日	
佛山泛澴置业有限公司	70,000,000.00	2018/12/19	未约定明确到期日	
中国电建地产集团抚顺有限公司	261,970,000.00	2011/6/20	未约定明确到期日	
中电建建筑集团有限公司	1,360,099.00	2012/8/13	未约定明确到期日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
佛山泛澴置业有限公司	34,327.54	2018/3/20	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	2,726,975.48	2018/8/1	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	1,027,469.27	2018/12/31	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	494,041.17	2017/1/12	未约定明确到期日	
合计	**8,530,924,905.61**			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）标的公司在报告期各期末的关联方往来余额

1、应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2020年3月31日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	1,058,879.91			
	水电水利规划设计总院有限公司			12.91	
	郑州悦宸置业有限公司	650,087.52		1,526,651.84	
	中电建建筑集团有限公司	5,068,758.41		3,710,937.11	
	中电建路桥集团有限公司	127,152.45			
	中国电建市政建设集团有限公司	2,064,906.25		2,064,906.25	
	中电建商业保理有限公司	3,474,790.00			
	中国水利水电第八工程局有限公司	124,100.00		350,000.00	
	中国水利水电第九工程局有限公司	2,134,935.42		6,328,675.74	
	中国水利水电第十二工程局有限公司	2,736,125.58		1,764,246.09	
	重庆武地洺悦房地产开发有限公司			771,598.42	15,431.97
	北京西元祥泰房地产开发有限公司			1,183,857.80	23,677.15
	南京电建中储房地产有限公司			485,986.25	9,719.73
	天津金地风华房地产开发有限公司			20,000.00	400.00
	中国水利水电第十工程局有限公司	19,324.58			
	中国水利水电第十四工程局有限公司			4,591,066.00	
	中国水利水电第十一工程局有限公司	287,302.95		2,063,270.22	
	中国水利水电第五工程局有限公司	276,947.23		32,976.60	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		**18,023,310.30**		**24,894,185.23**	**49,228.85**
预付账款	中电建建筑集团有限公司	10,690,539.55		10,482,252.87	
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	9,521,047.65		9,700,945.65	
	中国电建市政建设集团有限公司	1,671,100.00		1,671,100.00	
	中国水利水电第八工程局有限公司	14,646,858.15		9,820,719.87	
	中国水利水电第三工程局有限公司	19,934,010.32		19,934,010.32	
	中国水利水电第十工程局有限公司	3,662,851.61			
	中国水利水电第五工程局有限公司	25,983,122.96		15,240,599.85	
合计		**86,109,530.24**		**66,849,628.56**	
其他应收款	北京海赋资本管理有限公司	15,893.00	317.86		
	北京京能海赋置业有限公司	2,303,689,927.07	46,073,798.54	2,195,200,000.00	43,904,000.00
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	524,613,750.98	13,622,141.77	532,188,750.98	12,690,875.10
	佛山泛澴置业有限公司	69,668,940.12			
	广州市保瑞房地产开发有限公司	149,191,230.13	16,689,893.72	149,197,341.24	16,163,047.01
	济南金地宏远房地产开发有限公司	896,594,844.37	17,931,896.89	936,957,224.38	18,739,144.49
	龙赫置业（北京）有限公司	3,033,901,005.33	60,688,629.87	3,175,622,083.33	63,512,441.67
	南京电建中储房地产有限公司	312,251,719.49	10,969.37	52,020,000.00	
	南京悦茂房地产开发有限公司	38,941,021.74	5,841,153.26	38,941,021.74	5,841,153.26
	上海兴泷置业有限公司	480,000,000.00	25,132,800.00	577,170,000.00	11,543,400.00
	深圳悦茂置业有限公司	990,400,000.00	76,849,767.11	990,400,000.00	73,277,571.56
	四川长兴实业（集团）有限公司	90,000,000.00	1,800,000.00	90,000,000.00	1,800,000.00
	天津金地风华房地产开发有限公司	2,381,580,000.00	47,631,600.00	2,429,580,000.00	48,591,600.00
	武汉城开房地产开发有限公司	130,024,843.13	2,600,496.86	127,886,300.00	2,557,726.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	武汉地产控股有限公司	277,982,848.41	5,559,656.97	245,000,000.00	4,900,000.00
	武汉统建城市开发有限责任公司	78,775,637.78	1,575,512.76	77,480,000.00	1,549,600.00
	西安筑天置业有限公司	83,500,000.00	25,050,000.00	83,500,000.00	25,050,000.00
	中电建成都铁塔有限公司	40,133,085.41	4,013,308.54		
	中电建建筑集团有限公司	3,277,952.56		1,369,109.00	
	中电建商业保理有限公司	80,278,121.62			
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	70,744,000.00			
	中国电力建设股份有限公司	34,627,430.57		34,627,430.57	
	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	193,464,191.93	11,066,419.19	192,893,674.19	11,009,367.42
	中国水利水电第八工程局有限公司	24,305,410.40		24,059,979.15	
	中国水利水电第七工程局有限公司	338,030.90		404,300.27	
	中国水利水电第五工程局有限公司	31,933,215.51		14,714,274.84	
	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	395,206,481.78	14,516,843.25	100,363,697.79	2,007,273.96
	中国水利水电第三工程局有限公司	30,000,000.00			
	江西省电力装潢有限责任公司	6,863.85			
	中电建十一局工程有限公司	163,333.51			
	中国水利水电第十工程局有限公司	4,609.01		18,869.82	
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	14,300.00		14,400.00	
	中国水利水电第十四工程局有限公司	4,447,493.27		19,665,915.08	
	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	283,992,980.95			
	中国电建市政建设集团有限公司	447.14			
	杭州泛悦置业有限公司	22,413,626.35			
	杭州泷悦置业有限公司	954,631,457.91			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	34,419,712.27			
	郑州悦宸置业有限公司	267,204,339.85			
	中国电建地产集团抚顺有限公司	374,919,457.48			
	重庆启润房地产开发有限公司	730,503,703.97		726,083,202.73	22.08
	沈阳金地图远置业有限公司			1,020,000,000.00	20,400,000.00
	北京金地创世咨询有限公司			803,497,100.00	16,069,942.00
	北京金地兴业房地产有限公司			52,000,000.00	4,400,000.00
	厦门益悦置业有限公司			583,399,200.00	11,667,984.00
	中文发集团文化有限公司	14,120,069.44			
合计		**15,432,281,977.23**	**376,655,205.96**	**15,274,253,875.11**	**395,675,148.55**

续上表：

单位：元

项目名称	关联方	2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	7,556.06	
	中电建建筑集团有限公司	3,564,019.26	
	中国水利水电第八工程局有限公司	165,000.00	
	中国电建地产集团抚顺有限公司	208,090.55	
	中国水利水电第五工程局有限公司	67,132.60	
合计		**4,011,798.47**	
预付账款	中电建建筑集团有限公司	19,004,341.81	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备
	中国电建市政建设集团有限公司	1,671,100.00	
	中国水利水电第八工程局有限公司	3,441,069.44	
	武汉地产控股有限公司	12,870,698.08	
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	1,902,549.30	
	中国水利水电第九工程局有限公司	6,491,794.43	
	中国水利水电第七工程局有限公司	17,128,167.58	
合计		**62,509,720.64**	
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	769,263,131.15	15,385,262.62
	广州市保瑞房地产开发有限公司	722,595,783.47	66,049,095.68
	龙赫置业（北京）有限公司	3,133,169,687.50	62,663,393.75
	南京电建中储房地产有限公司	104,040,000.00	
	南京悦茂房地产开发有限公司	38,941,021.74	3,894,102.17
	深圳悦茂置业有限公司	715,400,000.01	14,308,000.00
	四川长兴实业（集团）有限公司	60,000,000.00	1,200,000.00
	西安筑天置业有限公司	83,500,000.00	12,525,000.00
	中电建建筑集团有限公司	29,990,465.89	
	中国电力建设股份有限公司	34,627,430.57	
	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	399,380,984.94	7,987,619.70
	中国水利水电第五工程局有限公司	3,719,812.58	
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	8,000.00	
	中国水利水电第十四工程局有限公司	19,665,915.08	
	中电建水电开发集团有限公司	278,078.77	
	中国水利水电第九工程局有限公司	10,104,300.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备
	天津金保银房置业有限公司	120,213.57	
	重庆启润房地产开发有限公司	993,322,360.73	648,052.91
	沈阳金地图远置业有限公司	900,000,000.00	47,200,000.00
	张XX	344,698.54	6,893.97
	北京金地创世咨询有限公司	714,513,100.00	14,290,262.00
	北京金地兴业房地产有限公司	58,000,000.00	5,000,000.00
合计		**8,790,984,984.54**	**251,157,682.80**

2、应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款	贵州天韵石尚有限公司	781,536.21	1,062,123.22	
	湖北省电力装备有限公司	9,540,293.45	11,703,340.06	9,414,225.98
	江西省电力装潢有限责任公司	5,102,686.57	10,966,475.79	757,400.73
	武汉汉源既济电力有限公司	5,943,446.95	4,427,119.88	4,768,180.95
	浙江华东工程咨询有限公司	825,050.19	1,208,569.17	228,394.59
	中电建建筑集团有限公司	1,047,470,332.85	688,628,417.77	1,079,447,891.72
	中电建商业保理有限公司	51,152,524.46		
	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	836,324.23	1,579,455.13	
	中国电建集团河南工程有限公司	27,282,406.38	53,172,513.81	
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	33,216,621.67	33,216,621.67	
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司		76,486,962.22	54,563,881.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	16,103,590.26	37,008,810.48	
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	45,329,266.30	14,452,626.51	
	中国电建集团武汉重工装备有限公司	2,111,782.55		947,720.10
	中国电建集团重庆工程有限公司	9,355,249.05	7,641,402.81	
	中国电建市政建设集团有限公司	107,094,928.04	158,504,198.45	106,176,957.96
	中国水电基础局有限公司	35,931,911.75	28,604,200.85	6,355,693.24
	中国水利水电第八工程局有限公司	375,631,016.35	446,443,577.72	343,421,324.92
	中国水利水电第九工程局有限公司	88,326,087.63	195,894,795.74	200,387,964.87
	中国水利水电第七工程局有限公司	146,301,829.80	151,343,608.49	204,950,893.04
	中国水利水电第三工程局有限公司	47,146,186.04	94,640,972.42	
	中国水利水电第十工程局有限公司	165,205,037.36	184,563,607.97	135,204,479.90
	中国水利水电第十四工程局有限公司	7,027,503.43	8,109,109.86	22,573,720.66
	中国水利水电第四工程局有限公司	18,100,137.11	18,100,137.11	
	中国水利水电第五工程局有限公司	273,498,302.30	265,836,415.58	153,383,013.81
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	98,752.79	98,752.79	25,531.15
	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	267,068.58	267,068.58	251,559.77
	中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	106,000.00	146,000.00	
	湖北省电力建设第一工程有限公司	9,000,000.00		
合计		**2,528,785,872.30**	**2,494,106,884.08**	**2,322,858,834.79**
预收账款	四川圣达水电开发有限公司		50,000.00	
	四川盐源甲米河水电开发有限公司		20,000.00	20,000.00
	西昌飓源风电开发有限公司		240,000.00	270,000.00
	中电建电力检修工程有限公司		30,000.00	
	中国水电建设集团圣达水电有限公司		50,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
	中国水利水电第五工程局有限公司		25,480,000.00	
合计			**25,870,000.00**	**290,000.00**
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司		31,180,000.00	25,000,000.00
合计			**31,180,000.00**	**25,000,000.00**
其他应付款	四川小金川水电开发有限公司			73,000.00
	中电建建筑集团有限公司	10,864,031.92	127,154,795.13	351,773,654.66
	中电建商业保理有限公司	1,249,874,555.34	4,561,171.00	
	中电建水电开发集团有限公司	172,051.65	172,051.65	5,520,050.54
	中国电建集团国际工程有限公司		500,000.00	692,155.57
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	948,150.01	948,150.01	948,150.01
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司		1,072,124.81	
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	674,519,516.61		385,495,616.60
	中国电建集团重庆工程有限公司	791,943.80	100,000.00	
	中国电建集团租赁有限公司		900,000.00	
	中国电建市政建设集团有限公司			245,051,149.36
	中国电力建设股份有限公司	6,648,933,315.64	4,090,158,508.36	2,643,133,315.64
	中国电力建设集团有限公司		712,301,257.50	1,806,750.00
	中国水利水电第八工程局有限公司	83,180,552.26	250,000.00	69,866,896.89
	中国水利水电第九工程局有限公司	43,167.40	3,047,419.18	
	中国水利水电第七工程局有限公司		1,796,240.00	1,661,153.68
	中国水利水电第三工程局有限公司	61,412.92	10,529.39	
	中国水利水电第十工程局有限公司	711,614.00	978,138.88	400,000.00
	中国水利水电第十四工程局有限公司	91,826,973.00	19,275,692.00	
	中国水利水电第十一工程局有限公司			37,918,636.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
	中国水利水电第四工程局有限公司	23,536,111.65	28,721,205.05	
	中国水利水电第五工程局有限公司	150,862,711.26	55,224,031.79	168,568,400.31
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	50,000.00		50,000.00
	重庆玖池物流贸易有限公司		500,000.00	
	北京京能海赋置业有限公司	4,508,000.00		
	北京润置商业运营管理有限公司	488,350,004.34	2,550,793,127.12	1,660,662,500.00
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	250.00	250.00	250.00
	诚通建投有限公司	346,000,000.00	336,000,000.00	599,922,486.00
	福建闽能咨询有限公司	120,000.00		
	广州市保瑞房地产开发有限公司	90,750,000.00		165,000,000.00
	龙赫置业（北京）有限公司	200,000,150.00	150.00	150.00
	南京电建中储房地产有限公司	56,122,817.33	300,134,383.19	50,005,241.97
	南京华海置业有限公司	56,543,252.03	55,750,007.12	52,867,411.79
	南京金基房地产开发（集团）有限公司	56,277,964.34	55,484,721.70	52,602,134.61
	南京泰茂置业有限公司	80,646,688.04	80,005,678.52	80,005,678.52
	上海安泷鑫房地产开发有限公司	174,200,000.00	174,200,000.00	218,400,000.00
	四川久隆水电开发有限公司	196,240.00		
	四川圣达水电开发有限公司	50,000.00		
	四川长兴实业（集团）有限公司	3,243,333.33		
	天津金保银房置业有限公司	71,818.55	71,818.55	
	天津金地风华房地产开发有限公司	45,727.45	106,213,312.28	
	武汉城开房地产开发有限公司	569,551,517.50		
	武汉统建城市开发有限责任公司	723,000,000.00		
	张 XX	105,264,532.77	103,677,742.32	98,256,157.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
	中电建电力检修工程有限公司	30,000.00		
	中国电建集团河南工程有限公司	14,444,020.83		
	中国水电基础局有限公司	11,155,734.05		
	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	21,101,409.05	18,389,409.05	16,929,142.75
	中国水电建设集团国际工程有限公司	305,571.27		
	中国水电建设集团圣达水电有限公司	50,000.00		
	中电建建筑装饰工程有限公司	3,105,260.90		
	南京金中阳投资发展有限公司			65,200.00
	厦门益悦置业有限公司		10,505,100.00	
	武汉地产控股有限公司			5,261,119.79
	长沙金光华置业有限公司		6,000,000.00	6,000,000.00
合计		**11,941,510,399.24**	**8,844,897,014.60**	**6,918,936,403.17**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）关联交易的必要性和公允性

1、关联交易的必要性

报告期内，标的公司的关联交易主要系向关联方采购工程施工服务。标的公司向关联方采购工程施工服务系出于房地产项目开发需要，根据相关规定，标的公司需要通过公开招标确定供应商。

报告期内，标的公司向关联方采购工程施工服务是标的公司与关联方之间进行的正常关联交易，系为了满足标的公司生产经营的需要进行公开招标形成，有助于标的公司生产经营活动的开展，有利于提高标的公司经济效益，增强标的公司的持续经营能力。故上述关联交易具备必要性。

2、关联交易的公允性

报告期内，标的公司主要的关联交易是房地产项目工程施工采购，主要系公开招标所致。公开招投标根据国家和相关主管部门规定，按照公开、公平、公正的原则严格按程序办理，中标方价格合理，具备公允性。

综上所述，上述关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，双方交易按照市场公允价格结算。故上述关联交易具备公允性。

（六）本次交易后的关联交易情况

本次交易前，报告期内上市公司存在一定金额的采购、租赁、担保等关联交易，上市公司已按照规范关联交易的规章制度，确保了关联交易的价格公允并履行了信息披露义务。

本次交易完成后，电建地产下属资产将整体注入南国置业，电建地产作为被吸收合并方将予以注销。本次交易前南国置业及其下属公司与电建地产控制的其他公司之间的关联交易，在编制备考报表及重组后编制合并财务报表时将予以抵消。

本次交易后，上市公司关联交易变动情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2020年1-3月			2019年度		
	交易前	交易后	变动额	交易前	交易后	变动额
采购商品/接受劳务	44,334.69	146,251.91	101,917.22	113,104.52	566,272.73	453,168.21
出售商品/提供劳务	-	2,416.62	2,416.62	-	13,548.62	13,548.62
关联租赁（作为出租方）	280.79	54.93	-225.86	1,117.52	206.94	-910.58
关联租赁（作为承租方）	812.62	300.00	-512.62	2,820.17	875.23	-1,944.94

根据备考报表，2019年度关联采购商品/接受劳务金额增加453,168.21万元，2020年一季度增加101,917.22万元，主要因交易完成后公司业务规模扩大，采购规模增加，对关联方的工程施工等采购规模增加。从关联采购占当期总采购的比例来看，2019年度由交易前的13.30%增加至交易后的20.89%，2020年1-3月由交易前的57.83%降低至交易后的39.66%。

2019年度及2020年一季度关联出售商品/提供劳务金额增加13,548.62万元和2,416.62万元，主要因电建地产下属园林、物业管理公司向关联方提供劳务，整体规模较小。

2019年度及2020年一季度关联租赁规模有所下降，主要因为交易前部分关联租赁为上市公司与电建地产其他下属公司之间的租赁，交易完成后在编制合并报表时相关交易将予以抵消。

单位：万元

项目	2020年3月末			2019年末		
	交易前	交易后	变动额	交易前	交易后	变动额
关联担保（作为担保方）	50,570.00	371,978.00	321,408.00	50,859.00	291,800.00	240,941.00
关联担保（作为被担保方）	228,672.22	536,700.00	308,027.78	713,514.00	450,000.00	-263,514.00
关联方资金拆入	27,014.00	1,028,830.03	1,001,816.03	27,014.00	813,300.14	786,286.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年3月末			2019年末		
	交易前	交易后	变动额	交易前	交易后	变动额
关联方资金拆出	301,907.91	1,254,512.17	952,604.26	275,897.91	1,300,655.85	1,024,757.94

根据备考报表，2019年末及2020年一季度末，作为担保方的关联担保增加240,941.00万元和321,408.00万元，主要因电建地产为合作项目及本次剥离公司郑州悦宸、佛山泛澴提供担保导致，其中为剥离公司提供的担保已解除；作为被担保方的关联担保，2019年末减少263,514.00万元，主要因交易前上市公司主要接受电建地产的担保进行融资，交易后该类担保在上市公司编制合并报表时予以抵消，2020年一季度末增加308,027.78万元，主要因接受电建股份和电建集团的担保增加导致。

2019 年末及 2020 年一季度末，关联方资金拆入增加 786,286.14 万元和 1,001,816.03 万元，主要因电建地产向电建股份、中电建租赁融入资金导致；关联方资金拆出增加 1,024,757.94 万元和 952,604.26 万元，主要因电建地产向合作项目提供借款及为剥离公司提供借款导致，其中为剥离公司提供的借款已归还。

（七）关于规范关联交易的措施

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：

“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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十四章 风险因素

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，通过召集债权持有人会议、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。截至本报告书签署日，美元债债权持有人会议尚未召开，债权持有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）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情况不符的情形，提请投资者注意相关风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。由于城市管理的需要，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（具体情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”之“三、资产权属、经营资质、对外担保、主要负债或有负债情况”之“（二）经营资质情况”），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（具体情况参见本报告书“第四章 被吸收合并方基本情况”之“十二、经营合法合规性说明”之“（二）未决诉讼、仲裁情况”）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

5、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。

6、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。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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行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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十五章 其他重大事项

一、交易完成后上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况

截至 2020 年 3 月 31 日，电建地产被电建集团及其控制的关联方非经营性资金占用的情况如下表：

序号	单位名称	金额（万元）	款项性质	截至报告书签署日清理进展
1	杭州泷悦置业有限公司	17,000.00	委托贷款	已偿还
2	郑州悦宸置业有限公司	12,000.00	往来款	已偿还
3	郑州悦宸置业有限公司	10,000.00	委托贷款	已偿还
4	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	7,074.40	往来款	已偿还
5	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	3,433.43	往来款	已偿还
6	中国水利水电第五工程局有限公司	1,150.42	其他	已偿还
7	中国水利水电第五工程局有限公司	394.47	其他	已偿还
8	中电建建筑集团有限公司	136.01	代收代垫款	已偿还
9	中国水利水电第五工程局有限公司	49.40	其他	已偿还
10	中国水利水电第七工程局有限公司	33.80	代收代垫款	已偿还
11	杭州泛悦置业有限公司	16.17	代收代垫款	已偿还
12	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	8.55	代收代垫款	已偿还
13	佛山泛澴置业有限公司	6.07	代收代垫款	已偿还
14	佛山泛澴置业有限公司	4.75	代收代垫款	已偿还
15	中国水利水电第八工程局有限公司	4.69	代收代垫款	已偿还
16	佛山泛澴置业有限公司	2.77	代收代垫款	已偿还
17	中国电建地产集团抚顺有限公司	0.98	代收代垫款	已偿还
18	郑州悦宸置业有限公司	0.04	代收代垫款	已偿还
19	天津金地风华房地产开发有限公司	238,158.00	往来款	已偿还

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	单位名称	金额（万元）	款项性质	截至报告书签署日清理进展
20	郑州悦宸置业有限公司	112,500.00	委托贷款	已偿还
21	杭州泷悦置业有限公司	95,457.28	往来款	已偿还
22	杭州泛悦置业有限公司	81,179.00	委托贷款	已偿还
23	中国电建地产集团抚顺有限公司	37,490.96	往来款	已偿还
24	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	19,353.77	往来款	已偿还
25	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	8,371.69	往来款	已偿还
26	佛山泛澴置业有限公司	6,907.47	往来款	已偿还
27	郑州悦宸置业有限公司	4,720.40	往来款	已偿还
28	中电建成都铁塔有限公司	4,013.31	其他保证金	已偿还
29	中国水利水电第三工程有限公司安康分部	3,000.00	往来款	已偿还
30	杭州泛悦置业有限公司	2,225.19	往来款	已偿还
31	中国水电基础局有限公司	707.15	股权收购款	已偿还
32	中国水利水电第十四工程局有限公司	444.51	代收代垫款	已偿还
33	水电五局机电物资公司机电物资中心	0.78	其他	已偿还
合计		**665,845.46**		

截至本报告书签署日，上述被电建集团及其控制的关联方占用的非经营性资金已全部清偿。

综上，截至本报告书签署日，上市公司和电建地产不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的关联方占用的情形。本次交易完成后，上市公司不会因本次交易导致资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的关联方占用的情形。

二、交易完成后上市公司为控股股东及其他关联人提供担保的情况

截至 2020 年 3 月 31 日，标的公司为控股股东及其他关联人提供担保的情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	被担保方	担保权人	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
1	佛山泛澴	中国农业银行股份有限公司顺德勒流支行	55,800.00	2018-9-17	2020-9-16
2	佛山泛澴	中信信托有限责任公司	129,000.00	2019-8-15	2022-8-14
3	佛山泛澴	中信信托有限责任公司	55,000.00	2019-5-21	2022-5-20
4	郑州悦宸	中国建设银行股份有限公司郑州自贸区分行	71,000.00	2019-4-19	2022-4-18

佛山泛澴与郑州悦宸为电建股份全资子公司飞悦临空下属公司。截至本报告书签署日，上表所示第 1、2、4 项电建地产对外担保，已由相关担保权人出具同意文件，由电建股份承继电建地产对佛山泛澴及郑州悦宸的担保义务；上表所示第 3 项电建地产对外担保，佛山泛澴已于 2020 年 8 月 24 日偿还相关债务，电建地产对佛山泛澴相关债务的担保已解除。

三、本次交易对公司负债结构的影响

本次交易完成后，上市公司负债规模有所增长，负债项目构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后	变动率	交易前	交易后	变动率
流动负债						
短期借款	60,200.00	349,700.00	480.90%	139,000.00	289,600.00	108.35%
应付票据	-	3,486.40	-	3,118.00	7,481.57	139.95%
应付账款	194,629.67	649,119.06	233.51%	222,044.10	711,107.09	220.25%
预收款项	4,835.16	5,630.67	16.45%	418,510.37	3,162,435.12	655.64%
合同负债	399,304.54	2,785,175.19	597.51%	-	-	-
应付职工薪酬	1,042.43	2,140.16	105.30%	2,102.36	2,882.56	37.11%
应交税费	5,305.57	261,113.65	4821.50%	9,412.16	252,999.91	2588.01%
其他应付款	356,793.68	2,095,538.23	487.32%	227,789.54	1,758,551.56	672.01%
其中：应付利息	8,361.04	40,790.16	387.86%	11,578.84	45,949.55	296.84%
应付股利	-	86,930.15	-	-	86,930.15	-
一年内到期的非流动负债	215,782.22	1,011,076.94	368.56%	220,560.00	955,522.50	333.23%
其他流动负债	34,052.82	321,767.35	844.91%	-	100,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债合计	**1,271,946.09**	**7,484,747.66**	**488.45%**	**1,242,536.53**	**7,240,580.31**	**482.73%**
非流动负债						
长期借款	855,855.00	3,216,838.71	275.86%	724,965.00	2,898,894.00	299.87%
应付债券	217,828.43	1,205,148.06	453.26%	217,597.71	1,403,927.26	545.19%
长期应付款	-	451,940.00	-	-	431,940.00	-
预计负债	-	986.92	-	-	-	-
其他非流动负债	-	3,519.91	-	-	-	-
非流动负债合计	**1,073,683.43**	**4,878,433.59**	**354.36%**	**942,562.71**	**4,734,761.26**	**402.33%**
负债合计	**2,345,629.51**	**12,363,181.25**	**427.07%**	**2,185,099.24**	**11,975,341.57**	**448.05%**

本次交易完成后，随着标的公司注入，2019 年 12 月 31 日，公司的负债规模从 2,185,099.24 万元增加到 11,975,341.57 万元，增加 9,790,242.33 万元，增幅为 448.05%；其中，预收款项、其他应付账款、长期借款、应付债券分别增加 2,743,924.75 万元、1,530,762.02 万元、2,173,929.00 万元和 1,186,329.55 万元。2020 年 3 月 31 日，公司的负债规模从 2,345,629.51 万元增加到 12,363,181.25 万元，增幅为 427.07%；其中，合同负债、其他应付账款、长期借款、应付债券分别增加 2,385,870.65 万元、1,738,744.55 万元、2,360,983.71 万元和 987,319.63 万元。本次交易后，随着业务规模的扩大，公司负债规模提升。

四、上市公司最近十二个月内资产交易情况

根据《重组办法》的规定：上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照《重组办法》的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围，但中国证监会对《重组办法》第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

最近 12 个月内，上市公司不存在重大资产购买、出售事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、本次交易对公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构和独立运营的公司管理体系，规范公司运作，并做到业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。目前，上市公司已形成了权责分明、有效制衡、协调运作的法人治理结构。股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求。

本次重大资产重组完成后，上市公司的股权结构将发生变化。上市公司将继续保持上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则和工作细则，根据实际情况对《公司章程》相关条款加以修订，并根据实际需要适时改进相关议事规则、工作细则，以保证法人治理结构的运作更加符合本次重组完成后的实际情况，维护公司及中小股东的利益。

六、本次交易后上市公司现金分红政策及相应安排

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2014 年修订）》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关法律、法规及规范性文件的有关规定，上市公司已将相关现金分红政策载入了《公司章程》，具体规定如下：

（一）利润分配原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

（二）利润分配方式

公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在不影响公司正常生产经营所需现金流情况下，公司优先选择现金分配方式。公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，视同公司现金分红，纳入现金分红的相关比例计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）现金分红的条件

1、公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、公司未来十二个月内无重大对外投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%，且超过5,000万元人民币。

（四）现金分红的比例及时间

在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，在满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

（五）股票股利分配的条件

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

（六）决策程序与机制

公司每年利润分配预案由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划提出、拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。独立董事应对利润分配预案发表独立意见并公开披露。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

董事会在决策和形成分红预案时，要详细记录管理层建议、参会董事的发言要点、独立董事意见、董事会投票表决情况等内容，并形成书面记录作为公司档案妥善保存。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司年度盈利但管理层、董事会未提出、拟定现金分红预案的，管理层需对此向董事会提交详细的情况说明，包括未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对利润分配预案发表独立意见并公开披露。

（七）利润分配政策的监督约束机制

监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要确需调整利润分配政策和股东回报规划的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件、公司章程的有关规定。应当由董事会拟定变动方案，由监事会、独立董事对此发表意见，经董事会审议后提交股东大会审议批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》的规定执行股利分配政策。同时，上市公司将根据中国证监会、深交所及相关法律法规的要求，不断完善利润分配制度。

七、股票买卖核查情况

因筹划本次交易，上市公司自 2020 年 6 月 8 日起股票停牌，并及时开展了内幕信息知情人自查工作，并向深交所上报了内幕信息知情人名单及相关自查情况。本次交易相关内幕信息知情人对买卖公司股票情况进行了自查并出具了自查报告。本次自查期间为公司股票停牌前六个月（2019 年 12 月 5 日）至 2020 年 8 月 20 日（以下简称“自查期间”）。本次自查范围包括：上市公司、上市公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

控股股东、本次重组中的交易对方及标的公司，以及其各自的董事、监事、高级管理人员，为本次重组提供服务的相关中介机构及其他知悉本次重组内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（包括父母、配偶、成年子女）。

根据前述自查主体签署的自查报告以及登记结算公司的查询记录，在自查期间内，存在如下主体买卖上市公司股票的情形：

1、何金平

何金平系电建地产财务管理部工作人员，自查期间曾买卖公司股票，具体情况如下表：

序号	交易日期	交易类别	成交数量（股）	结余数量（股）
1	2020.03.12	买入	2,200	2,200
2	2020.04.28	卖出	2,200	0
3	2020.03.26	买入	2,200	2,200
4	2020.04.10	卖出	2,200	0

就上述买卖情况，何金平作出如下声明与承诺：

“对于本次交易相关事项，除已公开披露的信息外，本人严格按照有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定履行保密义务，并未向本人直系亲属透露本次交易的内幕信息，亦未以明示或暗示的方式向本人直系亲属作出买卖上市公司股票的指示；上述买卖上市公司股票的行为发生于本人知晓本次交易内幕信息前，系本人根据证券市场业已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。自本声明函出具之日起至本次交易实施完毕之日止，本人及本人直系亲属不会再以直接或间接的方式买卖上市公司股票。前述期限届满后，本人及本人直系亲属将严格遵守有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定以及相关证券监管机构的要求，规范买卖上市公司股票的行为。”

2、熊宇静

熊宇静系南国置业副总经理，自查期间曾买卖公司股票，具体情况如下表：

序号	交易日期	交易类别	成交数量（股）	结余数量（股）
1	2020.05.15	卖出	175	124,525

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

就上述买卖情况，熊宇静作出如下声明与承诺：

“对于本次交易相关事项，除已公开披露的信息外，本人严格按照有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定履行保密义务，并未向本人直系亲属透露本次交易的内幕信息，亦未以明示或暗示的方式向本人直系亲属作出买卖上市公司股票的指示；上述买卖上市公司股票的行为发生于本人知晓本次交易内幕信息前，系由于本人在清理证券账户时进行了错误操作，导致在未按法律规定披露高级管理人员减持计划的情况下通过集中竞价交易方式减持了 175 股上市公司股票，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。自本声明函出具之日起至本次交易实施完毕之日止，本人及本人直系亲属不会再以直接或间接的方式买卖上市公司股票。前述期限届满后，本人及本人直系亲属将严格遵守有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定以及相关证券监管机构的要求，规范买卖上市公司股票的行为。”

3、盛桂红

盛桂红系中国电建党委常委、副总经理李燕明的配偶，自查期间曾买卖公司股票，具体情况如下表：

序号	交易日期	交易类别	成交数量（股）	结余数量（股）
1	2020.06.02	买入	2,000	2,000

就上述买卖情况，盛桂红作出如下声明与承诺：

“上述买卖上市公司股票的行为系本人根据证券市场业已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。自本声明函出具之日起至本次交易实施完毕之日止，本人不会再以直接或间接的方式买卖上市公司股票。前述期限届满后，本人将严格遵守有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定以及相关证券监管机构的要求，规范买卖上市公司股票的行为。”

李燕明作出如下声明与承诺：

“对于本次交易相关事项，除已公开披露的信息外，本人严格按照有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定履行保密义务，并未向本人直系亲属透露本次交易的内幕信息，亦未以明示或暗示的方式向本人直系亲属作出买卖上市公司股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

票的指示；盛桂红买卖上市公司股票的上述行为虽发生于本人知晓本次交易内幕信息后，但系盛桂红根据证券市场业已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。自本声明函出具之日起至本次交易实施完毕之日止，本人及本人直系亲属不会再以直接或间接的方式买卖上市公司股票。前述期限届满后，本人及本人直系亲属将严格遵守有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定以及相关证券监管机构的要求，规范买卖上市公司股票的行为。”

4、张振

张振系中伦律师事务所前律师李晓丹的配偶，自查期间曾买卖公司股票，具体情况如下表：

序号	交易日期	交易类别	成交数量（股）	结余数量（股）
1	2020.03.06	买入	2,200	2,200
2	2020.03.10	卖出	2,200	0

就上述买卖情况，张振作出如下声明与承诺：

“上述买卖上市公司股票的行为系本人根据证券市场业已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。自本声明函出具之日起至本次交易实施完毕之日止，本人不会再以直接或间接的方式买卖上市公司股票。前述期限届满后，本人将严格遵守有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定以及相关证券监管机构的要求，规范买卖上市公司股票的行为。”

李晓丹作出如下声明与承诺：

“对于本次交易相关事项，除已公开披露的信息外，本人严格按照有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定履行保密义务，并未向本人直系亲属透露本次交易的内幕信息，亦未以明示或暗示的方式向本人直系亲属作出买卖上市公司股票的指示；张振买卖上市公司股票的上述行为系张振根据证券市场业已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。自本声

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

明函出具之日起至本次交易实施完毕之日止，本人及本人直系亲属不会再以直接或间接的方式买卖上市公司股票。前述期限届满后，本人及本人直系亲属将严格遵守有关法律、行政法规及规范性法律文件的规定以及相关证券监管机构的要求，规范买卖上市公司股票的行为。”

5、中信证券股份有限公司

中信证券股份有限公司自查期间曾买卖公司股票，具体情况如下表：

账户类型	累计买入（股）	累计卖出（股）	期末持股（股）
自营业务股票账户	4,359,000	5,926,792	50
信用融券专户	0	0	0
资产管理业务股票账户	0	0	0

就上述买卖情况，中信证券作出如下说明：

“自查期间，本公司存在买卖南国置业股票的行为，本公司在上述期间买卖股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。本公司无泄露有关信息或者建议他人买卖南国置业股票、从事市场操纵等禁止交易的行为。”

八、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

因筹划重大资产重组事项，南国置业股票于 2020 年 6 月 8 日起开始停牌。

根据中国证监会发布的《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条之规定，上市公司对公司股票停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅情况进行了自查比较，计算过程如下：

项目	公司股票停牌前第 21 个交易日（2020-5-8）	公司股票停牌前 1 个交易日（2020-6-5）	涨跌幅
南国置业（002305.SZ）收盘价（元/股）	2.09	2.05	-1.91%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深证成指收盘值（代码：399001.SZ）	11,001.58	11,180.60	1.63%
深圳房地产业指数收盘值（代码：399241.SZ）	2,336.51	2,334.55	-0.84%
剔除大盘因素（深证成指）影响涨跌幅	-3.54%		
剔除同行业板块影响涨跌幅	-1.07%		

综上，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后，上市公司股价在本次交易停牌前二十个交易日累积涨幅未超过 20%，未达到《规范信息披露通知》第五条相关标准。

九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强与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的情形

本次交易的相关主体和各证券服务机构均不存在依据《关于加强与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，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

十、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十六章 独立董事及中介机构对本次交易的意见

一、独立董事对于本次交易的意见

根据中国证监会《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》及公司《独立董事工作制度》的规定，公司独立董事，基于独立判断的立场，发表如下独立意见：

1、公司本次交易的相关议案在提交公司第五届董事会第五次临时会议审议前已经独立董事事先认可；

2、本次吸收合并的交易对方中国电力建设股份有限公司和中电建建筑集团有限公司，系公司的关联方。根据《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的相关规定，本次吸收合并构成关联交易；

3、本次交易的相关事项经公司第五届董事会第五次临时会议审议通过。董事会在审议本次交易的相关议案时，关联董事在表决过程中均依法进行了回避，公司该次董事会的召集、召开程序、表决程序和方式符合相关法律、法规及《公司章程》的规定；

4、本次交易方案符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，方案合理，切实可行；

5、按照《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定，本次交易构成重大资产重组，但不构成重组上市；

6、本次吸收合并现金选择权提供方中国电力建设股份有限公司将向异议股东提供现金选择权，该等措施的设置有利于保护中小股东的合法权益；

7、公司聘请的北京中天和资产评估有限责任公司（以下简称“中天和评估”）为具有证券期货业务资格的资产评估机构。除正常的业务往来关系外，中天和评估及其经办评估师与公司、标的资产及本次交易的交易对方不存在现存及预期的利益关系或冲突，亦不存在其他关联关系，具有充分的独立性；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、中天和评估为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；

9、本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。中天和评估采用了资产基础法对标的资产进行了评估。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致；

10、本次交易中，标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的并经国务院国资委备案的评估结果为依据，由交易各方协商确定。资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益；

11、中国电力建设集团有限公司根据实际情况重新作出相关承诺的原因客观、真实，不会损害公司及其他股东的利益。相关审议、决策程序符合《中华人民共和国公司法》《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定和要求；

12、本次交易有利于公司业务发展，进一步提高资产质量，扩大业务规模，提升市场竞争力，增强盈利能力，有利于公司的可持续发展，符合公司和全体股东的利益；

13、本次交易已履行了现阶段所必需的法定程序和信息披露程序，本次交易尚需公司召开股东大会审议批准并经中国证监会核准。

二、独立财务顾问对于本次交易的意见

独立财务顾问中信证券、国泰君安证券参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市规则》等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对重组报告书及其摘要等信息披露文件进行了审慎核查，认为：

1、本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规的规定；

2、本次交易不构成重组上市；

3、本次交易所涉及的标的资产已经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司进行审计和评估。本次交易标的的交易价格系根据标的资产的资产评估值为基础，经交易双方协商确定，定价公平、合理；

4、本次交易长期来看有利于提高上市公司资产质量、增强抗风险能力，有利于提高上市公司的行业地位，符合公司发展战略；

5、本次交易涉及的资产股权权属清晰，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，资产过户或者转移不存在实质性障碍，相关债权债务处理合法；

6、本次交易构成关联交易，关联交易履行的程序符合相关规定，不存在损害上市公司及非关联股东合法权益的情形；

7、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，相关措施切实、可行。对本次交易可能存在的风险，南国置业已经在重组报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

三、法律顾问对于本次交易的意见

中伦律所作为本次交易的法律顾问，出具《北京市中伦律师事务所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之法律意见书》，并发表意见：

（一）本次交易方案的内容合法、有效，不存在违反现行法律、法规和规范性文件强制性规定的情形；

（二）本次交易已经获得现阶段所必需的批准和授权，相关的批准和授权合法、有效；本次交易尚需取得有权国有资产管理部门的批准、南国置业股东大会审议通过和中国证监会的核准；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）南国置业、电建地产及中国电建、中电建建筑均为依法成立且合法有效存续的主体，截至本法律意见书出具日均不存在根据现行法律、法规、规范性文件及其公司章程规定需要终止存续的情形，具备参与本次交易的主体资格；

（四）本次交易符合《重组管理办法》《发行管理办法》等相关法律规定的关于上市公司重大资产重组的实质性条件；

（五）本次交易的协议内容不违反国家法律、行政法规的禁止性规定；各项协议就本次交易各方的权利、义务进行了明确约定，符合《公司法》《证券法》和《重组管理办法》等相关法律法规的规定；

（六）被吸收合并方电建地产及其各下属公司均为依法设立并有效存续的主体，截至本法律意见书出具日均不存在依据现行法律法规及其公司章程需要终止的情形；中国电建合法持有电建地产 91.25%的股权，中电建建筑合法持有电建地产 8.75%的股权，该等股权权属清晰且真实、有效，不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制或禁止转让的情形；本次交易所涉之交易标的权属清晰，资产过户或者转移不存在实质性法律障碍；

（七）中国电建、中电建建筑为规范关联交易及避免同业竞争所作出的承诺合法、有效，不存在违反法律法规的情形；

（八）本次交易涉及的债权债务的处理符合《公司法》等法律、法规的规定，不存在侵害债权人利益的情形。本次交易涉及的员工安置方案符合《公司法》和《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规的规定，不存在侵害员工利益的情形；

（九）南国置业就本次交易履行了法定的信息披露义务，按时发布了本次交易进展公告，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。南国置业本次吸收合并的信息披露符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（十）为本次交易提供服务的财务顾问、法律顾问、审计机构及评估机构等中介机构均具备合法有效的执业资质，具有为本次交易提供相关服务的资格；

（十一）如相关人员说明属实，则该等人员买卖南国置业股票的行为不属于利用内幕信息买卖股票的行为，不会对本次交易构成法律障碍。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十七章 中介机构及有关经办人员

一、独立财务顾问

（一）中信证券股份有限公司

机构名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：010-6083 6030

传真：010-6083 6031

经办人员：刘日、胡蒲娟、黄慈、姚鹏天、韩世俨、祝源

（二）国泰君安证券股份有限公司

机构名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系电话：010-8393 9183

传真：010-6616 2609

经办人员：徐华辰、江昊岩、王文庭、姚涛、宋哲、白羽

二、法律顾问

北京市中伦律师事务所

机构名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33 层

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联系电话：010-5957 2288

传真：010-6568 1022

经办人员：魏海涛、石杰

三、审计机构

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

机构名称：天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人：邱靖之

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

联系电话：010-6083 6030

传真：010-8882 7799

经办人员：王玥、张琼

四、资产评估机构

北京中天和资产评估有限公司

机构名称：北京中天和资产评估有限公司

法定代表人：周军

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室

联系电话：010-6800 8059

传真：010-8839 5200

经办人员：张卫泳、蔡宝泽、陈小龙、吕萌

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十八章 上市公司及中介机构声明

董事声明

本公司全体董事承诺本报告书及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事成员签名：

秦普高	钟永红	武　琳	谈晓君
谭永忠	刘异伟	李亚丹	吴建滨
梁　伟	彭忠波	俞　波	

南国置业股份有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

监事声明

本公司全体监事承诺本报告书及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：

姚桂玲	宁　晁	田　婕

南国置业股份有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本报告书及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体高级管理人员签名：

涂晓莉	潘春雨	李　军	王　昉
畅文智	李明轩	熊宇静	昌海军
胡　泊			

南国置业股份有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意南国置业股份有限公司在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本公司提供的相关材料及内容，本公司已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关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。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）

马　尧

财务顾问主办人

刘　日　　胡蒲娟

黄　慈　　姚鹏天

项目协办人

韩世俨　　祝　源

中信证券股份有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意南国置业股份有限公司在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本公司提供的相关材料及内容，本公司已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关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。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）

贺 青

财务顾问主办人

徐华辰　　江昊岩

项目协办人

王文庭　　宋哲

国泰君安证券股份有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

律师声明

本所及本所经办律师同意南国置业股份有限公司在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本所提供的相关材料及内容，本所及本所经办律师已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关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。

如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

单位负责人

张学兵

经办律师

魏海涛　　王霁虹　　王　源

北京市中伦律师事务所

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审计机构声明

本所及签字注册会计师同意南国置业股份有限公司在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本公司提供的相关材料及内容，本所及签字注册会计师已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关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。

如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人

邱靖之

签字注册会计师

王　玥　　张　琼

天职国际会计师事务所

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估机构声明

本公司及本公司签字资产评估师同意南国置业股份有限公司在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本公司提供的相关材料及内容，本公司已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关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。

如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人

李 钰

经办注册评估师

蔡宝泽　　张卫泳

北京中天和资产评估有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十九章 备查文件及备查地点

一、备查文件

1、上市公司关于本次交易的董事会决议；

2、上市公司独立董事关于本次交易的独立意见；

3、本次交易相关协议；

4、审计报告及备考审阅报告；

5、标的资产评估报告及评估说明；

6、独立财务顾问报告；

7、法律意见书；

8、其他与本次交易相关的重要文件。

二、备查地点

投资者可在下列地点查阅有关备查文件：

1、南国置业股份有限公司

办公地址：湖北省武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座

联系人：畅文智

电话：027-83988055

传真：027-83988055

2、中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 21 层

电话：010-60833126

传真：010-60836029

联系人：祝源

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

南国置业股份有限公司

年　月　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn