

武汉南国置业股份有限公司

要约收购报告书

上市公司名称：武汉南国置业股份有限公司

股票简称：南国置业

股票代码：002305（A股）

股票上市地点：深圳证券交易所

收购人名称：中国水电建设集团房地产有限公司

收购人住所：北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼5-7层

通讯地址：北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼5-7层

联系电话：010-58367010

报告书签署日期：2014年5月7日

财务顾问：中信建投证券股份有限公司

特别提示

1、本次要约收购报告书摘要于 2014 年 4 月 8 日公告。本次要约收购报告书摘要公告后，收购人 2013 年度财务报告于 2014 年 4 月 22 日经董事会批准报出，收购人已在本要约收购报告书中披露了 2011 年、2012 年及 2013 年经审计的财务信息。

2、本次要约收购的收购人为水电地产，水电地产要约收购目的为进一步增加对南国置业的持股数量，最终成为南国置业的第一大股东（直接及间接持股合并计算），更好地促进南国置业发展，推动水电地产业务和南国置业业务的互补发展。本次要约收购不以终止南国置业的上市地位为目的。

本次要约收购的主要内容

本部分所述的词语或简称与本要约收购报告书“释义”部分所定义的词语或简称具有相同的涵义。

一、被收购公司名称、股票上市地点、股票简称、股票代码、股本结构

公司名称：武汉南国置业股份有限公司

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：南国置业

股票代码：002305

截至 2013 年 12 月 31 日，南国置业股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	占比（%）
有限售条件股份	363,684,929	37.66
无限售条件股份	602,115,181	62.34
股份总数	965,800,110	100.00

二、收购人名称、住所、通讯地址

收购人名称：中国水电建设集团房地产有限公司

收购人住所：北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层

通讯地址：北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层

联系电话：010-58367010

三、收购人关于要约收购的决定

根据中国证监会《上市公司收购管理办法》的有关规定及收购人的内部决策程序，收购人水电地产于 2014 年 2 月 11 日召开董事会会议，决定通过部分要约方式收购武汉南国置业股份有限公司不超过 109,994,658 股股份。

2014 年 2 月 21 日，中国电建董事会作出决议，同意本次要约收购。

2014年4月1日，国务院国有资产监督管理委员会出具《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股份有关问题的批复》（国资产权[2014]158号），同意水电地产实施本次要约收购。

四、要约收购的目的

为进一步增加对南国置业的持股数量，最终成为南国置业的第一大股东（直接及间接持股合并计算），更好地促进南国置业发展，推动水电地产业务和南国置业业务的互补发展，水电地产计划对南国置业实施部分要约收购事项。

本次要约收购不以终止南国置业的上市地位为目的。

五、未来十二个月内继续增持计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在未来12个月内继续增持南国置业股份或处置已拥有权益的计划。

六、本次要约收购股份的情况

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：

要约收购股份种类	要约价格（元/股）	要约收购数量（股）	占南国置业截止2013年12月31日总股本的比例
无限售条件股份	7.70	109,994,658	11.39%

2014年2月26日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电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水电地产的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

七、要约收购资金的有关情况

本次要约收购所需最高金额为846,958,866.60元人民币，收购人已将人民币169,391,773.32元（即要约收购所需最高金额的20%）存入中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定账户，作为本次要约收购的履约保证金。

本次要约收购所需资金将来源于水电地产自有资金。收购人承诺具备本次要约收购所需要的履约能力。

八、要约收购的有效期限

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。

九、收购人聘请的财务顾问及律师事务所情况

收购人财务顾问：中信建投证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

电话：010-85130588

传真：010-65185227

联系人：白罡、张冠宇

收购人法律顾问：北京市嘉源律师事务所

地址：北京东城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 F408

法定代表人：郭斌

电话：010-66413377

传真：010-66412855

联系人：易建胜、王飞

十、要约收购报告书签署日期：2014 年 5 月 7 日

收购人声明

一、本收购人依据《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《上市公司收购管理办法》（简称“《收购办法》”）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 17 号——要约收购报告书》（简称“《17 号准则》”）及相关的法律、法规编写本报告书；

二、依据《中华人民共和国证券法》及《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了本收购人在武汉南国置业股份有限公司拥有权益的股份。

截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在武汉南国置业股份有限公司拥有权益。

三、本收购人签署本报告书已获得必要的授权和核准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次要约收购为无条件、向南国置业全体流通股股东发出的部分要约收购，本次要约收购不以终止南国置业股票上市交易为目的，收购人亦没有计划在未来的 12 个月内终止南国置业的上市地位。

五、本次要约收购是根据本报告书所载明的资料进行的。除收购人所聘请的财务顾问外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

六、收购人保证本报告书及相关申报文件内容的真实、准确、完整，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就该保证承担连带法律责任。

目 录

第一节 释义.....	6
第二节 收购人介绍.....	7
第三节 要约收购决定及收购目的.....	16
第四节 要约收购方案.....	18
第五节 资金来源.....	24
第六节 后续计划.....	25
第七节 对上市公司影响的分析.....	27
第八节 与上市公司之间的重大交易.....	32
第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况.....	33
第十节 专业机构的意见.....	35
第十一节 收购人的财务资料.....	37
第十二节 其他重大事项.....	43
第十三节 备查文件.....	47
附表.....	50

第一节 释义

除非特别说明，以下简称在本报告书中有如下特别意义：

南国置业、上市公司	指	武汉南国置业股份有限公司
水电地产、收购人、本公司	指	中国水电建设集团房地产有限公司
新天地公司	指	武汉新天地投资有限公司
中国电建	指	中国电力建设股份有限公司，曾用名中国水利水电建设股份有限公司，系水电地产的控股股东
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
本次收购、本次要约收购	指	收购人以本报告书约定条件向南国置业全体流通股股东发出的部分要约收购
本报告书	指	《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
元、万元	指	人民币元、万元

第二节 收购人介绍

一、收购人基本情况

收购人名称:	中国水电建设集团房地产有限公司
注册地:	北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层
法定代表人:	夏进
注册资本:	5,000,000,000 元
营业执照注册号码:	110000000727783
企业类型:	其他有限责任公司
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
经营期限:	1999 年 7 月 8 日至 2019 年 7 月 7 日
税务登记证号码:	京税证字 110108700228356 号
通讯地址:	北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层
邮政编码:	100048
电话:	010-58367010
传真:	010-58960002

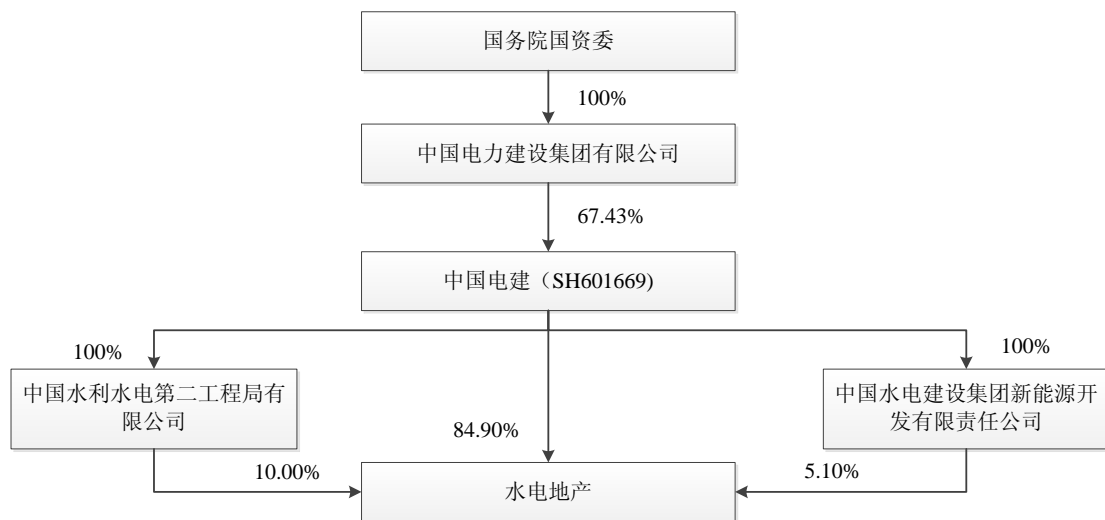
二、收购人股权及控制情况

(一) 收购人股权控制关系

水电地产是中国电建的控股子公司,截至本报告书签署之日,水电地产的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
中国电力建设股份有限公司	424,499	84.90%
中国水利水电第二工程局有限公司	50,000	10.00%
中国水电建设集团新能源开发有限责任公司	25,501	5.10%
合 计	500,000	100.00%

截止本报告书签署之日,水电地产的股权控制关系图如下:



(二) 收购人控股股东介绍

收购人的控股股东为中国电建，中国电建的基本情况如下：

1、中国电建基本情况

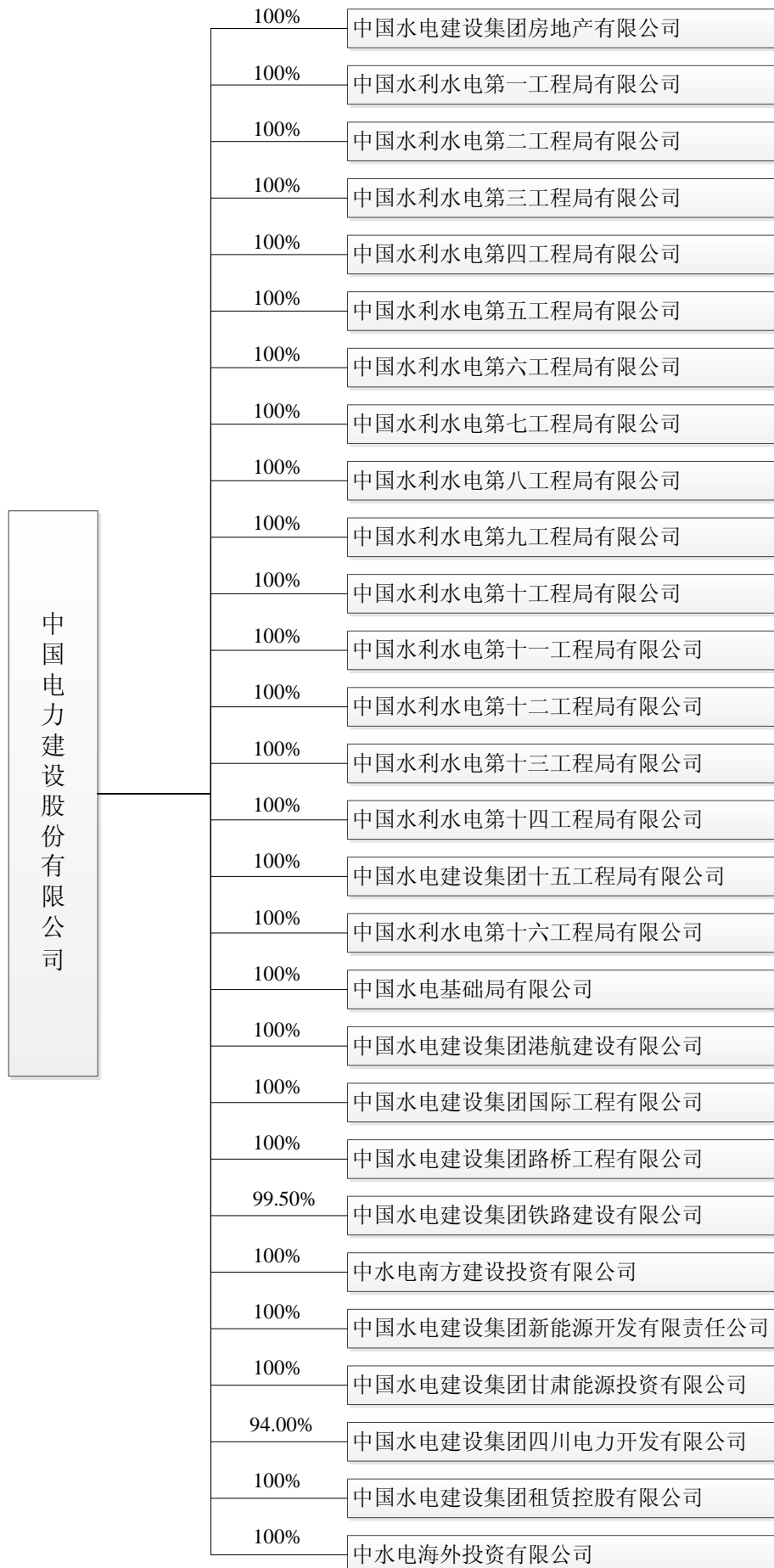
中国电建系由中国水利水电建设集团公司和中国水电工程顾问集团公司于 2009 年 11 月 30 日在北京共同发起设立的股份有限公司，设立时的总股本为 6,600,000,000 元，其中，中国水利水电建设集团公司以工程承包业务、电力投资与运营业务、房地产开发业务、设备制造与租赁业务及其他经营性业务等主业资产作为出资，占比 99%，中国水电工程顾问集团公司以现金出资，占比 1%。

中国电建于 2011 年 10 月 18 日在上海证券交易所上市，上市时股票简称为中国水电，2014 年 1 月 16 日更名为中国电建，股票代码：601669，目前的注册资本为人民币 9,600,000,000 元。

中国电建主要从事国内外水利水电建设工程的总承包和相关的勘测设计、施工、咨询、监理等配套服务，以及机电设备、工程机械的制造、安装、贸易业务，电力、公路、铁路、港口与航道、机场和房屋建筑、市政公用、城市轨道交通等方面的工程设计、施工、咨询和监理业务；投融资业务；进出口贸易业务等。

2、中国电建控制的核心企业及其核心业务

截至 2013 年 12 月 31 日，中国电建对下属核心企业的控制关系如下：



截至 2013 年 12 月 31 日，中国电建下属核心企业的情况如下表所示：

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	直接间 接持股 合计	核心业务
1	中国水电建设集团房地产有限公司	北京市	500,000.00	100.00%	房地产开发
2	中国水利水电第一工程局有限公司	吉林长春市	50,000.00	100.00%	工程承包
3	中国水利水电第二工程局有限公司	北京市	46,000.00	100.00%	工程承包
4	中国水利水电第三工程局有限公司	陕西西安市	80,000.00	100.00%	工程承包
5	中国水利水电第四工程局有限公司	青海西宁市	93,420.34	100.00%	工程承包
6	中国水利水电第五工程局有限公司	四川成都市	68,321.94	100.00%	工程承包
7	中国水利水电第六工程局有限公司	辽宁丹东市	90,475.00	100.00%	工程承包
8	中国水利水电第七工程局有限公司	四川郫县	117,902.32	100.00%	工程承包
9	中国水利水电第八工程局有限公司	湖南长沙市	98,000.00	100.00%	工程承包
10	中国水利水电第九工程局有限公司	贵州贵阳市	28,982.90	100.00%	工程承包
11	中国水利水电第十工程局有限公司	四川都江堰市	47,000.00	100.00%	工程承包
12	中国水利水电第十一工程局有限公司	河南三门峡市	67,695.18	100.00%	工程承包
13	中国水利水电第十二工程局有限公司	浙江杭州市	60,000.00	100.00%	工程承包
14	中国水利水电第十三工程局有限公司	天津市	91,335.87	100.00%	工程承包
15	中国水利水电第十四工程局有限公司	云南昆明市	86,884.19	100.00%	工程承包
16	中国水电建设集团十五工程局有限公司	陕西西安市	50,550.00	100.00%	工程承包
17	中国水利水电第十六工程局有限公司	福建福州市	54,663.69	100.00%	工程承包
18	中国水电基础局有限公司	天津市	32,000.00	100.00%	工程承包
19	中国水电建设集团港航建设有限公司	天津市	92,823.13	100.00%	工程承包
20	中国水电建设集团国际工程有限公司	北京市	400,000.00	100.00%	工程承包
21	中国水电建设集团路桥工程有限公司	北京市	227,303.03	100.00%	工程承包
22	中国水电建设集团铁路建设有限公司	北京市	10,000.00	99.50%	工程承包
23	中水电南方建设投资有限公司	广东深圳市	100,000.00	100.00%	基础设施投资
24	中国水电建设集团新能源开发有限责任公司	北京市	159,607.60	100.00%	电力运营投资
25	中国水电建设集团甘肃能源投资有限公司	甘肃兰州市	384,500.21	100.00%	电力运营投资
26	中国水电建设集团四川电力开发有限公司	四川成都市	260,724.98	94.00%	电力运营投资
27	中国水电建设集团租赁控股有限公司	北京市	74,027.72	100.00%	设备租赁
28	中水电海外投资有限公司	北京市	250,000.00	100.00%	境外投资

(三) 收购人实际控制人

收购人实际控制人为国务院国资委，国务院国资委是国务院授权代表国家履行出资人职责的机构，是国务院直属的正部级特设机构。

三、收购人主要业务及最近三年财务状况的简要说明

(一) 收购人主要业务

本公司的主要业务为以住宅产品为主的房地产开发及经营。

(二) 收购人控制的其他企业

截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产对下属子公司的控制关系如下：



截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产主要控股子公司的基本情况如下：

公司名称	注册地址	注册资本(万元)	持股比例	主营业务
武汉新天地投资有限公司	武昌区南湖中央花园红杜里1栋	1,000	100%	投资
中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	成都高新区德赛一街139号三楼	15,000	66.67%	房地产开发销售
中水电武汉房地产有限公司	武汉市江岸区后湖街兴业路与万隆六路交汇处新地东方花都F区1、3栋商铺1层1室	10,000	100%	房地产开发销售
天津中水电置业有限公司	天津市河北区金正公寓3-12-18室	10,000	100%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	都江堰工业区安顺村三四组岷山水都豪庭36栋1单元1层11号	10,000	65%	房地产开发销售
成都中水电海赋房地产有限公司	成都市武侯区科华中路新3号	20,000	60%	房地产开发销售
北京海赋兴业房地产开发有限公司	北京市大兴区北臧村镇天富大街10号309室	4,500	100%	房地产开发销售
湖北朝阳房地产开发有限责任公司	武汉市硚口区建一路55号	1,000	60%	房地产开发销售
中国水电建设集团(唐山)房地产开发有限公司	唐山市北区兴源道2号	20,000	70%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产绵阳长兴有限公司	绵阳科技城科教创业园区	2,000	70%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产(抚顺)有限公司	抚顺市东洲区新屯西街22号	5,000	60%	房地产开发销售
中国水电建设集团(抚顺)投资建设有限公司	抚顺市东洲区新屯西街22号	5,000	60%	项目投资咨询
中国水电建设集团房地产(长沙)有限公司	长沙市雨花区劳动东路208号华菱新城地标大厦401-406房	20,000	60%	房地产开发销售

公司名称	注册地址	注册资本(万元)	持股比例	主营业务
中国水电建设集团房地产武汉有限公司	武汉市江岸区惠西小区15栋底层3号	10,000	55%	房地产开发销售
北京中水电物业管理有限公司	北京市海淀区西三环北路87号12层1-1203、1204室	2,000	55%	物业管理
湖北鼎汉投资有限公司	武汉市东西湖区团结路南九支沟西	20,000	70%	房地产开发销售
北京金水房地产开发有限公司	北京市门头沟区龙泉务村委会办公楼一层101-32号	5,000	50%	房地产开发销售、物业管理和房屋装修
中国水电建设集团房地产(贵阳)有限公司	贵阳市金阳新区金阳南路54号观山湖1号商业会所	5,000	70%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	昆明经开区经开路3号科技创新园A33室	5,000	60%	房地产开发销售
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	长沙市芙蓉区芙蓉中路顺天国际财富中心31层3101号	5,000	48%	房地产开发销售

(三) 收购人最近三年财务状况的简要说明

水电地产2011年、2012年及2013年的主要财务指标如下表所示:

人民币: 万元

财务指标	具体数据		
	2013年度 (2013/12/31)	2012年度 (2012/12/31)	2011年度 (2011/12/31)
总资产	4,210,134.35	1,901,843.00	1,182,606.74
总负债	3,295,924.93	1,466,963.46	840,340.34
净资产(含少数股东权益)	914,209.43	434,879.54	342,266.40
营业总收入	729,857.53	275,410.48	281,988.72
主营业务收入	729,801.93	274,704.00	281,936.43

财务指标	具体数据		
	2013 年度 (2013/12/31)	2012 年度 (2012/12/31)	2011 年度 (2011/12/31)
净利润（含少数股东损益）	81,738.56	22,988.80	28,416.62
净资产收益率	8.94%	5.29%	8.30%
资产负债率	78.29%	77.13%	71.06%

注 1：上述财务数据为合并口径数据；2011 年、2012 年、2013 年的财务数据业经审计。

注 2：资产负债率=期末总负债/期末总资产；净资产收益率=净利润/期末净资产。

四、收购人最近五年所受处罚情况

收购人最近五年没有受过行政处罚、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。

五、收购人董事、监事及高级管理人员基本情况

收购人的董事、高级管理人员基本情况如下表：

序号	姓名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区居留权
1	夏进	董事长	中国	北京	否
2	刘国栋	董事/总经理	中国	北京	否
3	张长源	董事	中国	北京	否
4	黄华波	董事	中国	北京	否
5	路玉武	董事	中国	北京	否
6	史贤英	外部董事	中国	北京	否
7	田崑生	外部董事	中国	北京	否
8	李贵	监事会主席	中国	北京	否
9	刘瑞杰	监事	中国	北京	否
10	许宁	监事	中国	北京	否
11	廖红云	职工监事	中国	北京	否
12	王兵	职工监事	中国	北京	否
13	杨宝林	常务副总经理	中国	北京	否

序号	姓名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区居留权
14	薛志勇	副总经理	中国	北京	否
15	秦普高	总会计师	中国	北京	否
16	周济	副总经理	中国	北京	否
17	李端	副总经理	中国	北京	否
18	王劲松	副总经理	中国	北京	否
19	谢苏明	副总经理	中国	北京	否
20	周涛	董事会秘书	中国	北京	否
21	宋一岸	总经理助理	中国	北京	否
22	尉连秋	总经理助理	中国	北京	否
23	朱成林	总经理助理	中国	北京	否
24	徐大明	总经理助理	中国	北京	否
25	龚学武	总经理助理	中国	北京	否
26	叶超	总经理助理	中国	北京	否
27	吴咸发	总经理助理	中国	北京	否
28	谈晓君	总经理助理	中国	北京	否

上述人员最近五年没有受过行政处罚、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。

六、收购人及其控股股东拥有境内外其他上市公司 5%以上权益的基本情况

截至本报告书签署之日，水电地产及其控股股东不存在持有境内外其他上市公司 5%以上权益的情形。

第三节 要约收购决定及收购目的

一、要约收购目的

为进一步增加对南国置业的持股数量，最终成为南国置业的第一大股东（直接及间接持股合并计算），更好地促进南国置业发展，推动水电地产业务和南国置业业务的互补发展，水电地产计划对南国置业实施部分要约收购事项。

（一）本次要约收购符合水电地产的发展战略

通过对南国置业的要约收购，可使水电地产实现规模、效益的快速扩张，符合中国电建为水电地产制定的发展战略。

水电地产目前以住宅产品开发为主，南国置业以商业地产开发运营为主，已形成成熟的商业地产开发、运营模式，恰好与公司形成优势互补。通过对南国置业的收购，可以充分整合公司和南国置业的资源，实现业务有机整合，符合水电地产产品结构调整的需要。

（二）要约收购有利于彰显公司品牌

通过收购南国置业拥有独立的上市平台后，水电地产的品牌可在一个公开的、市场认可的平台进一步拓展，有利于进一步在市场上彰显“水电地产”的品牌效应。

（三）要约收购为水电地产未来的资本运作和人力整合奠定了基础

收购南国置业后，水电地产拥有了自己专属的融资平台和上市窗口，将进一步拓展水电地产资本运作的空间和融资渠道。同时，通过上市公司运作，也可反过来促进水电地产治理结构的改善，提升水电地产的商业运营的水平。利用上市公司平台吸纳、整合高端人才，也为水电地产未来的人力整合工作奠定了基础，促进水电地产业务快速发展。

本次要约收购不以终止南国置业上市地位为目的。

二、收购决定

根据中国证监会《上市公司收购管理办法》的有关规定及收购人的内部决策程序，收购人水电地产于 2014 年 2 月 11 日召开董事会会议，决定通过部分要约方式收购武汉南国置业股份有限公司不超过 109,994,658 股股份。

2014 年 2 月 21 日，中国电建董事会作出决议，同意本次要约收购。

2014 年 2 月 26 日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电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水电地产的收购要约，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，国务院国有资产监督管理委员会出具《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股份有关问题的批复》（国资产权[2014]158 号），同意水电地产实施本次要约收购。

三、未来 12 个月股份增持或处置计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无在未来 12 个月对南国置业股份进行增持或处置的计划。

第四节 要约收购方案

一、被收购公司名称及收购股份的情况

本次要约收购的目标公司为南国置业，所涉及的要约收购的股份为南国置业全体流通股股东所持的部分股份，具体情况如下：

要约收购股份种类	要约价格（元/股）	要约收购数量（股）	占南国置业截至 2013 年 12 月 31 日总股本的比例
无限售条件股份	7.70	109,994,658	11.39%

2014 年 2 月 26 日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电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水电地产的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

二、要约价格及其计算基础

本次要约收购价格为每股 7.70 元。

要约收购报告书摘要公告前 30 个交易日内，南国置业股票每日加权平均价格的算术平均值为 6.6281 元/股。在公告要约收购报告书摘要之日前 6 个月内，收购人不存在买卖南国置业股票的情形。

本次要约收购拟采用溢价要约方式。收购人确定本次要约价格为 7.70 元/股，该价格较要约收购报告书摘要公告前 30 个交易日南国置业股票每日加权平均价格的算术平均值 6.6281 元溢价 16.17%。

三、收购资金总额及支付方式

基于要约价格为每股 7.70 元的前提，本次要约收购所需最高资金总额为人民币 846,958,866.60 元，全部为自有资金。

收购人已将 169,391,773.32 元（占本次要约收购所需最高资金总额的 20%）

存入中登公司深圳分公司指定账户，作为本次要约收购的履约保证金。

要约收购期限届满，收购人将根据中登公司深圳分公司临时保管的预受要约的股份数量确认收购结果，将用于支付要约收购的资金及时足额划至中登公司深圳分公司账户，并向中登公司深圳分公司申请办理预受要约股份的过户及资金结算手续。

要约期满后，若预受要约股份的数量少于或等于收购人预定收购数量 109,994,658 股，则收购人按照收购要约约定的条件购买被股东预受的股份；预受要约股份的数量超过收购数量时，收购人按照同等比例收购预受要约的股份。

对于本次部分要约中最终预受要约股数超过收购人收购数 109,994,658 股的情形，收购人拟按照同等比例收购预受要约的股份，计算公式如下：

收购人从每个预受要约股东处购买的股份数量 = 该股东预受要约的股份 × (本次要约的预定收购数量 ÷ 要约期间所有股东预受要约的股份总数)

例如，如果要约收购期满，要约期间所有股东预受要约的股份总数假设为 200,000,000 股，某投资者预受要约的股份数量为 100,000 股，则收购人从该投资者处收购的股份数量为： $100,000 \times (109,994,658 \div 200,000,000) = 54,997$ 股。余下股份解除临时保管，不予收购。

收购人从每个预受要约的股东处购买的股份不足一股的余股的处理将按照中登公司深圳分公司有关业务规则中零碎股处理方法处理。

四、要约收购期限

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。

在要约收购期限内，投资者可以在深交所网站 (<http://www.szse.cn/>) 上查询截至前一交易日的预受要约股份的数量以及撤回预受要约的股份数量。

五、要约收购的约定条件

本次要约收购为向南国置业全体流通股股东发出的部分要约收购，可以申报预受要约的股份为不存在质押、司法冻结或其他权利限制情形的股票。

2014年2月26日,水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》,许晓明承诺在水电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水电地产的收购要约,且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

除此之外,本次部分要约收购无其他约定条件。

六、股东预受要约的方式和程序

1、收购编码为:990038。

2、申报价格为:7.70元/股。

3、申报数量限制:股东申报预受要约股份数量的上限为其股东账户中持有的不存在质押、司法冻结或其他权利限制情形的股票数量,超出部分无效。被质押、司法冻结或存在其他权利限制情形的部分不得申报预受要约。

4、南国置业股东申请预受要约的,应当在要约收购期限内每个交易日的交易时间内,通过其股份托管的证券公司营业部办理要约收购中相关股份预受要约事宜,证券公司营业部通过深交所交易系统办理有关申报手续。申报指令的内容应当包括:证券代码、会员席位号、证券账户号码、合同序号、预受数量、收购编码。南国置业股票停牌期间,南国置业股东仍可办理有关预受要约的申报手续。

5、已申报预受要约的股份当日可以申报卖出,卖出申报未成交部分仍计入预受要约申报。

上市公司股东在申报预受要约同一日对同一笔股份所进行的非交易委托申报,其处理的先后顺序为:质押、预受要约、转托管。

6、预受要约申报经中登公司确认后次一交易日生效。中登公司对确认的预受要约股份进行临时保管。经确认的预受要约股票不得进行转托管或质押。

7、要约收购期限内,如收购要约发生变更,原预受申报不再有效,中登公司自动解除相应股份的临时保管;南国置业股东如接受变更后的收购要约,须重新申报。

8、出现竞争要约时，预受要约股东就初始要约预受的股份进行再次预受之前应当撤回原预受要约。

9、要约收购期限内预受要约的股份被司法冻结的，证券公司应当在协助执行股份冻结前通过深交所交易系统撤回相应股份的预受申报。

10、要约收购期限内的每个交易日开市前，收购人将在深交所网站上公告上一交易日的预受要约以及撤回预受的有关情况。

11、收购人从每个预受要约的股东处购买的股份不足一股的余股的处理将按照中登公司权益分派中零碎股的处理办法处理。

12、要约收购期限届满次一交易日，收购人将含相关税费的收购资金足额存入其在中登公司的结算备付金账户，然后通过传真《要约收购履约资金划付申请表》方式通知中登公司资金交收部，将该款项由其结算备付金账户划入收购证券资金结算账户。

13、要约收购期限届满次一交易日，收购人将向深交所法律部申请办理股份转让确认手续，并提供相关材料。

14、收购人将在要约收购期限届满的三个工作日内凭深交所出具的股份转让确认书到登记结算公司办理股份过户手续。

15、要约收购期限届满后的第三个工作日，在办理完毕股份过户登记和资金结算手续后，收购人将本次要约收购的结果予以公告。

七、受要约人撤回预受要约的方式和程序

1、预受要约的南国置业股东申请撤回预受要约的，应当在收购要约有效期的每个交易日的交易时间内，通过其股份托管的证券公司营业部办理要约收购中相关股份撤回预受要约事宜，证券公司营业部通过深交所交易系统办理有关申报手续。申报指令的内容应当包括：证券代码、会员席位号、证券账户号码、合同序号、撤回数量、收购编码。

2、南国置业股票停牌期间，南国置业股东仍可办理有关撤回预受要约的申报手续。

3、撤回预受要约申报经中登公司确认后次一交易日生效。中登公司对撤回预受要约的股份解除临时保管。撤回预受要约申报当日可以撤销。

在要约收购期限届满 3 个交易日前，预受股东可以委托证券公司办理撤回预受要约的手续，证券登记结算机构根据预受要约股东的撤回申请解除对预受要约股票的临时保管。在要约收购期限届满前 3 个交易日内，预受股东不得撤回其对要约的接受。

4、出现竞争要约时，预受要约股东就初始要约预受的股份进行再次预受之前应当撤回原预受要约。

5、要约收购期间预受要约的流通股被质押、司法冻结或设定其他权利限制情形的，证券公司在协助执行股份被设定其他权利前通过深圳证券交易所交易系统撤回相应股份的预受申报。

6、本次要约期限内最后三个交易日，即 2014 年 6 月 4 日至 2014 年 6 月 6 日，预受的要约不可撤回。

八、受收购人委托办理要约收购中相关股份预受、撤回、结算、过户登记等事宜的证券公司名称

接受要约的股东通过其股份托管的证券公司营业部办理要约收购中相关股份预受、撤回等事宜。

收购人已委托中信建投证券股份有限公司办理要约收购中相关股份的结算、过户登记事宜。

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 3 层

电话：010-85130588

传真：010-65185227

九、本次要约收购是否以终止被收购公司的上市地位为目的

收购人发起本次要约收购目的是增加对南国置业的持股数量，最终成为上市公司的第一大股东（直接及间接持股合并计算），不以终止南国置业的上市地位

为目的。

第五节 资金来源

本次要约收购所需最高金额为人民币 846,958,866.60 元，收购人已将人民币 169,391,773.32 元（即要约收购所需最高金额的 20%）存入中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定账户，作为本次要约收购的履约保证金。

本公司承诺：本公司具备履约能力。要约收购期限届满，将按照中信建投证券股份有限公司根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司临时保管的预受要约的股份数量确认收购结果，并按照收购要约约定的条件购买被收购公司股东预受的股份；预受要约股份的数量超过预定收购数量时，将按照同等比例收购预受要约的股份。

本次要约收购资金完全来源于收购人自有资金，未直接或间接来源于南国置业，也不存在利用本次收购股份向银行等金融机构质押取得融资的情形。

要约收购期限届满，收购人将根据登记公司临时保管的预受要约的股份数量确认收购结果，将用于支付要约收购的资金及时足额划至中国证券登记结算公司深圳分公司账户，并向登记结算公司申请办理预受要约股份的过户及资金结算手续。

第六节 后续计划

一、在收购完成后 12 个月内，收购人对上市公司主营业务改变或重大调整的计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无在未来 12 个月内对南国置业主营业务进行改变或重大调整的计划。

二、在收购完成后 12 个月内，收购人对上市公司的重组计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无对南国置业或其子公司的资产和业务进行出售、合并的计划，也没有南国置业拟购买或置换资产的重组计划；但水电地产将根据业务发展需要，不排除对南国置业或其子公司与他人进行合资或合作的计划。

三、收购人对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划。

四、收购人对上市公司章程进行修改的计划

截至本报告书签署之日，水电地产没有对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。

五、收购人对上市公司员工聘用计划进行修改的计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无对南国置业现有员工聘用计划进行修改的计划。

六、收购人对上市公司分红政策进行调整的计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无对南国置业分红政策进行调整的计划。

七、收购人对上市公司业务和组织结构有重大影响的其他计划

截至本报告书签署之日，水电地产暂无对南国置业业务和组织结构有重大影响的其他计划。

第七节 对上市公司影响的分析

一、本次收购对上市公司独立性的影响

本次收购对南国置业人员独立、资产完整和财务独立不产生影响，南国置业仍将具有独立的经营能力和经营场所，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

收购人将严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和上市公司章程，依法行使股东权利，不通过任何方式影响南国置业的独立性，不利用控制权从事有损于南国置业和中小股东合法权益的行为。为确保上市公司独立性，本公司承诺：

“本公司将继续采取切实、有效的措施完善南国置业的公司治理结构，并确保本公司及关联人与南国置业在人员、资产、财务等方面相互独立，促使南国置业保持独立经营能力，并在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。”

二、本次收购完成后，收购人与上市公司的关联交易情况

（一）关联交易的现状

本次收购前，收购人水电地产自身与南国置业之间的关联交易如下所示：

1、2013年7月，水电地产和南国置业共同向水电地产全资子公司成都中水电海赋房地产有限公司增资，其中水电地产增资7,000万元，南国置业增资8,000万元。增资完成后，成都中水电海赋房地产有限公司的股权结构为：水电地产持股60%，南国置业持股40%。

2、2013年9月29日，水电地产通过交通银行股份有限公司武汉硃口支行向南国置业提供2亿元委托贷款，贷款期限自2013年9月29日至2015年9月29日。

3、2013年11月14日，水电地产通过中信银行股份有限公司武汉硃口支行向南国置业提供3亿元委托贷款，贷款期限自2013年11月14日至2015年11月13日。

4、2013年11月27日，水电地产通过中信银行股份有限公司武汉硃口支行

向南国置业提供 6 亿元委托贷款，贷款期限自 2013 年 11 月 27 日至 2015 年 11 月 16 日。

5、新天地公司为南国置业控股子公司提供担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
新天地公司	武汉大本营商业管理有限公司	5,500 万元	2012 年 8 月 23 日	2015 年 8 月 22 日
新天地公司	武汉北都商业有限公司	20,000 万元	2012 年 7 月 13 日	2012 年 12 月 19 日

（二）收购人规范关联交易的安排

为规范未来与南国置业可能发生的关联交易，水电地产承诺：

“本公司将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用其所处的地位，就南国置业与本公司或其控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议；如果南国置业必须与本公司或其控制的其他公司发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。”

三、本次收购完成后，收购人与上市公司的同业竞争情况

本次收购完成前后，水电地产对南国置业的实际控制地位不发生变化。自 2012 年 12 月 20 日南国置业公告《权益变动报告书》以来，收购人及南国置业的经营业务均未发生变化，收购人目前仍然主要从事住宅类房地产开发，南国置业则仍然主要从事商业地产的开发与运营。因此，收购人与南国置业之间仍然不存在直接的竞争关系。

同时，为避免南国置业与收购人及收购人关联方潜在的同业竞争问题，收购人承诺：

“1、本公司及本公司控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接

的同业竞争。

2、本次要约收购完成后，本公司将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使水电地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。

3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，本公司将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则本公司可以进行投资或收购。”

水电地产间接控股股东中国电力建设集团有限公司承诺：

“1、本公司及本公司控制的除南国置业外的其他企业（含水电地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。

2、本次要约收购完成后，本公司将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使本公司控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。

3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，本公司将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则本公司可以进行投资或收购。”

本次收购完成后，水电地产和南国置业的经营业务范围均不发生变化，水电地产仍主要从事住宅类房地产开发，南国置业仍主要从事商业地产的开发与运营。本次收购完成后，水电地产将严格按照所出具的承诺，依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使水电地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。

四、本次收购对上市公司实际控制权的影响

截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产直接持有南国置业 7.95% 的股份，另通

过全资子公司新天地公司间接持有南国置业 21.62%的股份。虽然水电地产直接和间接合计仅持有南国置业 29.57%的股份，为南国置业实际上的第二大股东（直接及间接持股合并计算），但截至本报告书签署之日，本公司已通过相应安排实际控制南国置业。本次收购仅为本公司进一步增加对南国置业的持股数量而开展，不改变本公司对南国置业的实际控制。具体情况如下：

（一）2013年5月起，水电地产实际控制南国置业

2013年3月4日，南国置业2012年度股东大会作出决议，同意修改公司章程并选举公司第三届董事会。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名由本公司及下属全资子公司新天地公司推荐的人员当选，已经超过董事会成员的半数。

2013年5月13日，南国置业发布《关于公司实际控制人变更的公告》，南国置业第一大股东许晓明先生同意在其作为第一大股东期间，放弃其所持有的占南国置业总股本15%股份的表决权，并认可水电地产实际控制南国置业。因此，水电地产实际拥有的南国置业表决权已超过许晓明先生，成为拥有南国置业表决权数最多的股东。

就上述安排导致的南国置业控制权变更事宜，水电地产出具并由南国置业于2013年5月17日公告了《中国水电建设集团房地产有限公司关于〈武汉南国置业股份有限公司详式权益变动报告〉的补充说明》。

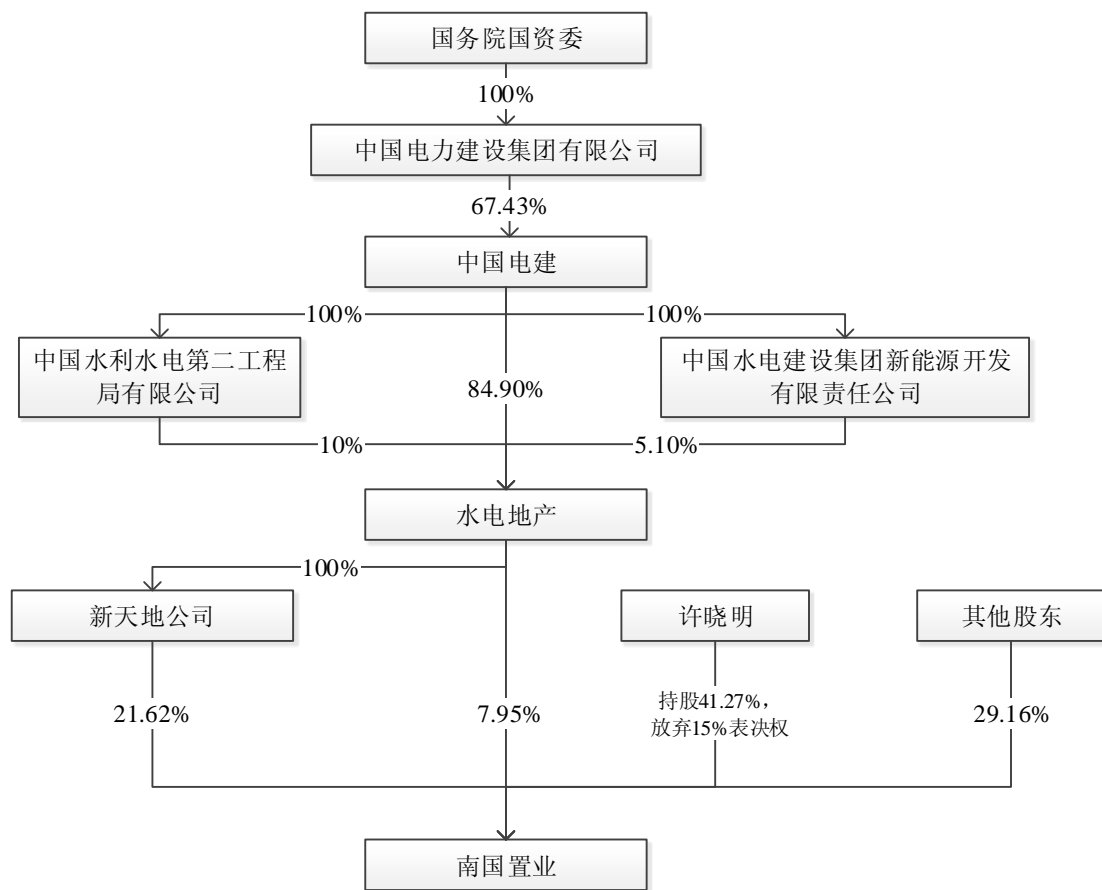
基于以上事实，自2013年5月起，水电地产已经实际控制南国置业。

（二）本次收购前，水电地产和南国置业的控制和持股关系的现状

由于南国置业实施股权激励计划，导致南国置业的总股本不断发生变化，截至2013年12月31日，水电地产直接持有南国置业7.95%的股份，另通过全资子公司新天地公司间接持有南国置业21.62%的股份，直接和间接合计持有南国置业29.57%的股份。

截至本报告书签署之日，水电地产仍通过控制南国置业董事会和其第一大股东许晓明先生放弃部分表决权的方式，实际控制南国置业。

截至2013年12月31日，水电地产和南国置业的持股关系如下图所示：



(三) 本次收购后，预计水电地产的实际持股数量（直接与间接合并计算）将超过原第一大股东许晓明先生，仍实际控制南国置业

由于南国置业目前的第一大股东许晓明先生已经与本公司签订了《关于预先接受收购要约的协议》，承诺以其持有的南国置业全部无限售条件的股份（共计约 9965.28 万股，约占截至 2013 年 12 月 31 日南国置业总股本的 10.32%）不可撤销的接受本公司的收购要约，因此，预计本次收购完成后，水电地产的实际持股数量（直接与间接合并计算）将超过原第一大股东许晓明先生，成为南国置业的实际第一大股东，仍实际控制南国置业。

综上所述，本次收购仅为本公司为进一步增加对南国置业的持股数量而开展。南国置业的实际控制权不因本次收购而发生变化。预计在本次收购完成后，本公司通过直接及间接方式对南国置业的合计持股数量将超过南国置业的原第一大股东许晓明先生，但本次收购前后，本公司均实际控制南国置业，南国置业的实际控制情况不因本次收购而发生变化。

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其子公司之间的交易

水电地产及其董事、监事、高级管理人员与南国置业及其子公司在《收购报告书》出具之日前 24 个月内合计金额超过 3,000 万元或者高于南国置业最近经审计净资产值 5% 以上交易的情况详见本报告书“第七节 对上市公司影响的分析”之“二、本次收购完成后，收购人与上市公司的关联交易情况”之“（一）关联交易的现状”。

二、与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的交易

2012 年 12 月 20 日，南国置业原董事长（现为联席董事长）许晓明先生与水电地产分别签署《股权转让协议》和《股份转让协议》，将其持有的新天地公司 100% 的股权和南国置业 8% 的股份转让给水电地产。

除本报告书所披露上述交易以外，收购人及其董事、监事及高级管理人员在《收购报告书》签署日前 24 个月内，未与下列当事人发生以下重大交易：

（一）与南国置业的董事、监事、高级管理人员进行的合计金额超过人民币 5 万元以上的交易。

（二）对拟更换的南国置业董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

三、与上市公司股东签署的关于接受要约的协议

2014 年 2 月 26 日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电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水电地产的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

一、收购人持有及买卖上市公司股份的情况

截至本报告书公告日，收购人直接和间接持有南国置业股份的情况如下表：

股东名称	持股数量（股）	占南国置业截止 2013 年 12 月 31 日总股本比例（%）	股权性质
水电地产	76,800,000	7.95%	A 股流通股
新天地公司	208,810,656	21.62%	A 股流通股
合 计	285,610,656	29.57%	A 股流通股

经水电地产自查，本次要约收购报告书摘要公告之日起前 6 个月期间，水电地产不存在买卖南国置业上市交易股份的情况。

二、收购人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有及买卖上市公司股份的情况

经水电地产自查，除本公司副总经理谢苏明的母亲严木华持有南国置业 1,100 股之外，水电地产其他董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属在本次要约收购报告书摘要公告之日起前 6 个月期间，均没有持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况。

在本次南国置业停牌日（2014 年 2 月 11 日）前 6 个月期间，除本公司副总经理谢苏明的母亲严木华存在持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况外，水电地产其他董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属均没有持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况。严木华持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况如下：

姓名	交易日期	证券简称	变更股数	结余股数
严木华	2013 年 8 月 23 日	南国置业	-1,000	1,000
严木华	2013 年 9 月 3 日	南国置业	-1,000	0

姓名	交易日期	证券简称	变更股数	结余股数
严木华	2013年9月26日	南国置业	+1,100	1,100

针对严木华持有和买卖“南国置业”股票的行为，严木华本人作出声明：“本人是水电地产副总经理谢苏明的母亲，在南国置业于2014年2月11日申请停牌之前，本人并未通过任何直接或间接方式提前知晓本次水电地产要约收购南国置业的任何信息。本人在上述期间买卖和持有南国置业股票的行为，系基于对市场公开信息的独立判断而进行的投资行为。本人不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形。”同时，水电地产副总经理谢苏明也作出声明：“在南国置业于2014年2月11日申请停牌之前，本人并未通过任何直接或间接方式提前知晓本次水电地产要约收购南国置业的任何信息。”

本公司经核实后认为，上述股票持有和买卖情形为当事人自主决策的投资行为，不存在利用本次交易的内幕信息进行交易的情形。

第十节 专业机构的意见

一、参与本次收购的专业机构名称

收购人为本次要约收购目的聘请的专业机构如下：

收购人财务顾问：中信建投证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

电话：010-85130588

传真：010-65185227

联系人：白罡、张冠宇

收购人法律顾问：北京市嘉源律师事务所

地址：北京东城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 F408

法定代表人：郭斌

电话：010-66413377

传真：010-66412855

联系人：易建胜、王飞

二、各专业机构与收购人、上市公司以及本次要约收购行为之间是否存在关联关系及其具体情况

各专业机构与水电地产、南国置业以及本次要约收购行为之间不存在关联关系。

三、收购人聘请的财务顾问的结论性意见

作为收购人聘请的财务顾问，中信建投在其财务顾问报告书中，对本报告书发表如下结论性意见：

“本财务顾问认为，收购人本次要约价格高于要约收购报告书摘要公告日前30个交易日南国置业股票的每日加权平均价格的算术平均值，且要约收购报告书摘要公告日前6个月内收购人无交易该种股票之行为，本次要约收购符合《证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律法规的规定，收购人对履行要约收购义务所需资金进行了稳妥的安排，收购人具备要约收购实力和资金支付能力，具备履行本次要约收购的能力。”

四、收购人聘请的律师发表的意见

作为收购人聘请的法律顾问，北京市嘉源律师事务所在其法律意见书中，对本报告书发表如下结论性意见：

“收购人为本次要约收购编制的《收购报告书》内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《收购办法》、《格式准则》等法律法规及规范性文件的要求。”

第十一节 收购人的财务资料

一、水电地产最近三年的财务报表

以下财务数据均为合并财务口径。2011年、2012年、2013年的财务数据业经审计。

合并资产负债表

金额单位：万元

项目	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
流动资产：			
货币资金	590,907.64	317,030.42	246,695.90
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	69.57	-	-
应收账款	61,421.10	8,081.71	1,107.86
预付款项	81,770.48	18,930.03	22,480.07
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	671.26
其他应收款	64,043.72	160,392.46	125,592.42
存货	3,262,690.17	1,319,796.82	751,942.79
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	4,060,902.69	1,824,231.44	1,148,490.31
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	34,476.55	14,541.76	14,821.48
长期股权投资	18,802.50	14,250.00	14,250.00
投资性房地产	-	-	560.18
固定资产	5,960.91	3,733.23	3,456.23
在建工程	1,864.58	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-

项目	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
油气资产	-	-	-
无形资产	241.28	246.27	152.56
开发支出	-	-	-
商誉	74,852.95	-	-
长期待摊费用	2,705.88	541.59	720.56
递延所得税资产	3,527.01	1,701.35	155.41
其他非流动资产	6,800.00	42,597.37	-
非流动资产合计	149,231.66	77,611.57	34,116.43
资产总计	4,210,134.35	1,901,843.00	1,182,606.74
流动负债：	-	-	-
短期借款	95,950.00	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	200,297.46	85,976.41	53,508.91
预收款项	401,023.29	213,172.42	140,999.41
应付职工薪酬	1,288.87	172.43	735.05
应交税费	13,908.93	-1,054.10	11,220.38
应付利息	-	230.60	-
应付股利	57,948.42	44,242.82	32,556.11
其他应付款	1,368,257.39	697,729.89	273,820.48
一年内到期的非流动负债	228,464.00	134,000.00	19,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	2,367,138.37	1,174,470.46	531,840.34
非流动负债：	-	-	-
长期借款	928,786.56	292,493.00	308,500.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	928,786.56	292,493.00	308,500.00

项目	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
负债合计	3,295,924.93	1,466,963.46	840,340.34
所有者权益（或股东权益）：	-		
实收资本（股本）	500,000.00	376,680.00	200,000.00
资本公积	1,098.86	-	-
减：库存股	-	-	-
盈余公积	1,457.67	5,179.39	3,050.42
未分配利润	21,626.20	9,534.44	5,102.15
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	524,182.73	391,393.83	208,152.57
少数股东权益	390,026.70	43,485.71	134,113.83
所有者权益合计	914,209.43	434,879.54	342,266.40
负债和所有者权益总计	4,210,134.35	1,901,843.00	1,182,606.74

合并利润表

金额单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
一、营业总收入	729,857.53	275,410.48	281,988.72
其中：营业收入	729,857.53	275,410.48	281,988.72
其中：主营业务收入	729,801.93	274,704.00	281,936.43
其他业务收入	55.61	706.48	52.29
二、营业总成本	652,235.45	245,027.06	242,066.72
其中：营业成本	557,903.17	221,816.92	200,883.95
其中：主营业务成本	557,892.40	221,219.02	200,866.00
其他业务成本	10.78	597.90	17.94
营业税金及附加	55,072.58	9,611.61	25,015.42
销售费用	20,912.42	7,664.71	5,496.21
管理费用	18,837.82	10,008.54	7,694.25
财务费用	-1,121.21	-4,030.58	3,020.33
资产减值损失	630.67	-44.13	-43.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填	22,001.47	2,000.00	-

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-110.25	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	99,623.55	32,383.42	39,922.00
加：营业外收入	254.86	73.55	546.34
减：营业外支出	97.23	213.82	104.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	99,781.18	32,243.15	40,363.76
减：所得税费用	18,042.62	9,254.35	11,947.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	81,738.56	22,988.80	28,416.62
归属于母公司所有者的净利润	29,996.18	21,464.03	24,205.89
少数股东损益	51,742.37	1,524.77	4,210.73
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	81,738.56	22,988.80	28,416.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,996.18	21,464.03	24,205.89
归属于少数股东的综合收益总额	51,742.37	1,524.77	4,210.73

合并现金流量表

金额单位：万元

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
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	914,728.87	241,448.04	176,284.20
收到的税费返还	28.91	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	515,962.50	280,687.32	218,158.32
经营活动现金流入小计	1,430,720.29	522,135.35	394,442.52
购买商品、接收劳务支付的现金	1,068,614.32	556,978.63	407,158.56
支付给职工以及为职工支付的现金	27,820.75	13,504.61	7,587.44
支付的各项税费	81,685.42	27,288.19	30,137.52
支付其他与经营活动有关的现金	623,608.02	320,966.69	114,071.89
经营活动现金流出小计	1,801,728.51	918,738.12	558,955.41
经营活动产生的现金流量净额	-371,008.22	-396,602.77	-164,512.89

项 目	2013 年	2012 年	2011 年
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	22,328.89	2,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	24.90	0.37	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	22.33
收到其他与投资活动有关的现金	82.65	-	-
投资活动现金流入小计	22,436.44	2,000.37	22.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	21,285.66	16,292.42	996.24
投资支付的现金	3,802.42	43,697.37	8,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,857.19	-	3,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	62,945.27	59,989.80	12,496.24
投资活动产生的现金流量净额	-40,508.83	-57,989.43	-12,473.92
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	246,837.87	185,740.00	265,100.00
取得借款所收到的现金	911,900.00	291,993.00	318,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	815,784.65	511,839.89	54,945.47
筹资活动现金流入小计	1,974,522.52	989,572.89	638,745.47
偿还债务所支付的现金	561,836.44	193,000.00	211,365.21
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	147,054.85	48,050.98	50,949.07
支付其他与筹资活动有关的现金	615,086.76	223,595.20	49,433.97
筹资活动现金流出小计	1,323,978.05	464,646.18	311,748.24
筹资活动产生的现金流量净额	650,544.47	524,926.72	326,997.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	239,027.42	70,334.52	150,010.42
加：期初现金及现金等价物余额	337,780.22	246,695.90	96,685.48
六、期末现金及现金等价物余额	576,807.64	317,030.42	246,695.90

二、水电地产最近一个会计年度财务报表审计意见

本公司聘请中天运会计师事务所有限公司对本公司及子公司 2013 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运（2014）审字第 90047 号），认为本公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了水电地产公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

三、水电地产财务报告会计制度、主要会计政策及主要科目注释

请参见本报告书“第十三节 备查文件”之“中国水电建设集团房地产有限公司 2011、2012、2013 年度经审计的财务会计报告”。

根据 2011、2012、2013 年度审计报告，水电地产 2011、2012、2013 年度的会计制度及主要会计政策未发生变化。

第十二节 其他重大事项

一、其他重大事项

除本报告书另行披露之外，收购人郑重声明：

1、截至本报告书签署日，收购人的实际控制人或者其他关联方未采取且未拟采取对本次要约收购存在重大影响的行动，也不存在对本次要约收购产生重大影响的事实；

2、未忽略任何为避免对本报告书内容产生误解而必须披露的重大信息；

3、收购人不存在任何其他对南国置业股东做出是否接受要约的决定有重大影响的信息；

4、收购人不存在根据中国证监会和深交所规定应披露而未披露的重大信息。

二、收购人的声明

本人（以及本人所代表的机构）已经采取审慎合理的措施，对要约收购报告书及其摘要涉及内容均已进行详细审查，报告内容真实、准确、完整，并对此承担个别和连带的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）（签字）：_____

夏进

中国水电建设集团房地产有限公司（盖章）

2014年5月7日

三、财务顾问的声明

本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行尽职调查义务，经过审慎调查，本人及本人所代表的机构确认收购人有能力按照收购要约所列条件实际履行收购要约，并对此承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）（签字）：_____

刘乃生

项目主办人（签字）：_____

白 罡

张冠宇

中信建投证券股份有限公司（盖章）

2014年5月7日

四、律师事务所及经办律师的声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对要约收购报告书的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

律师事务所负责人（签字）：_____

郭 斌

经办律师（签字）：_____

易建胜

王 飞

北京市嘉源律师事务所（盖章）

2014年5月7日

第十三节 备查文件

一、备查文件

- 1、中国水电建设集团房地产有限公司工商营业执照和税务登记证；
- 2、中国水电建设集团房地产有限公司董事、监事、高级管理人员的名单及其身份证明；
- 3、与本次要约收购有关的批准文件：
 - 3.1 国务院国有资产监督管理委员会核准本次要约收购的批复文件
 - 3.2 中国电力建设股份有限公司董事会决议
 - 3.3 中国水电建设集团房地产有限公司董事会决议
- 4、中国水电建设集团房地产有限公司银行存款证明；
- 5、水电地产将履约保证金已存入登记结算公司深圳分公司指定的银行账户的证明；
- 6、水电地产与上市公司及上市公司关联方之间在报告日前 24 个月发生的相关交易的协议、合同；水电地产与上市公司、上市公司的关联方之间已签署但尚未履行的协议、合同，或者正在谈判的其他合作意向；
- 7、收购人及有关中介机构持有或买卖上市公司股份情况说明及自查报告；
- 8、水电地产与许晓明签署的《关于预先接受收购要约的协议》；
- 9、水电地产不存在《收购办法》第六条规定的情形及符合《收购办法》第五十条规定的说明；
- 10、水电地产等签署的关于南国置业后续发展计划、资金来源、保持上市公司独立性、避免同业竞争、规范关联交易等方面的承诺函；
- 11、中国水电建设集团房地产有限公司 2011、2012、2013 年度经审计的财务会计报告；

12、中信建投证券股份有限公司《关于中国水电建设集团房地产有限公司要约收购武汉南国置业股份有限公司之财务顾问意见》；

13、北京市嘉源律师事务所《关于<武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书>的法律意见书》。

二、备查地点

本收购报告书和备查文件置于以下地点，供投资者查阅：

武汉南国置业股份有限公司

地址：武汉市武昌区民主路 789 号

网址：<http://www.langold.com.cn>

(本页无正文，为《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》之盖章页)

中国水电建设集团房地产有限公司（盖章）

2014年5月7日

附表

要约收购报告书

基本情况			
上市公司名称	武汉南国置业股份有限公司	上市公司所在地	湖北武汉
股票简称	南国置业	股票代码	002305 (A股)
收购人名称	中国水电建设集团房地产有限公司	收购人注册地	北京
收购人是否为公司第一大股东或实际控制人	否	是否有一致行动人	否
收购人是否对境内、境外其他上市公司持股5%以上	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	收购人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
要约收购目的	履行要约义务 <input type="checkbox"/> 取得或巩固公司控制权 <input checked="" type="checkbox"/> 退市 <input type="checkbox"/> 其他_____ (请注明)		
要约类型 (可多选)	全面要约 <input type="checkbox"/> 部分要约 <input checked="" type="checkbox"/> 主动要约 <input checked="" type="checkbox"/> 强制要约 <input type="checkbox"/> 初始要约 <input checked="" type="checkbox"/> 竞争要约 <input type="checkbox"/>		
预定收购股份数量和比例	数量: <u>109,994,658 股</u> 比例: <u>11.39%</u>		
要约价格是否符合《收购办法》规定	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
对价支付方式	现金对价 <input checked="" type="checkbox"/> 证券对价 <input type="checkbox"/> 现金对价与证券对价任选其一 <input type="checkbox"/> 现金对价与证券对价二者结合 <input type="checkbox"/>		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		
与上市公司之间是否存在同业竞争或潜在同业竞争	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		

收购人是否拟于未来12个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
收购人前6个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
本次收购是否需取得批准及批准进展情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
收购人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>

收购人名称（签章）：中国水电建设集团房地产有限公司

法定代表人（签章）：_____

夏进

日期：2014年5月7日