

南国置业股份有限公司

收购报告书摘要

上市公司名称：南国置业股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：南国置业

股票代码：002305

收购人名称：中国电力建设股份有限公司

住所及通讯地址：北京市海淀区车公庄西路22号海赋国际大厦A座

一致行动人名称：中电建建筑公司集团有限公司

住所及通讯地址：北京市西城区六铺炕南小街1号

签署日期：二〇二〇年八月

收购人及其一致行动人声明

一、本报告书系收购人及其一致行动人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》及相关法律、法规编制。

二、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》的规定，本报告书已全面披露收购人及其一致行动人在南国置业股份有限公司拥有权益的股份。

截止本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，收购人及其一致行动人没有通过任何其他方式在南国置业股份有限公司拥有权益。

三、收购人及其一致行动人签署本报告已获得必要的授权和批准，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、本次交易是指南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑发行股份及支付现金作为对价，对电建地产实施吸收合并的事宜。本次交易已取得上市公司第五届董事会第五次临时会议审议通过，已通过国务院国资委预审核，尚需取得国务院国资委正式批准本次交易正式方案，以及中国证监会对本次交易的核准。本次收购根据《上市公司收购管理办法》的规定，经上市公司股东大会同意，收购人及其一致行动人可以免于以要约方式增持股份。

五、本次收购是根据本报告所载明的资料进行的。除收购人及其一致行动人所聘请的专业机构外，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、收购人及其一致行动人承诺本报告书不存在虚假记载、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。

目 录

收购人及其一致行动人声明.....	2
第一节 释义.....	4
第二节 收购人及其一致行动人介绍.....	5
一、收购人及其一致行动人基本情况.....	5
二、收购人及其一致行动人控股股东、实际控制人.....	6
三、收购人及其控股股东、一致行动人及其控股股东主要下属公司的情况 ...	7
四、收购人及其一致行动人最近五年行政所受处罚及诉讼、仲裁情况	12
五、收购人及其一致行动人董事、监事及高级管理人员介绍	12
六、收购人与一致行动人持有、控制其他上市公司及金融机构 5% 以上的股份的情况.....	13
第三节 收购目的及收购决定.....	15
一、收购目的及未来持股变动计划	15
二、收购人及其一致行动人做出本次收购决定所履行的相关程序	16
第四节 收购方式.....	18
一、收购人及其一致行动人持有上市公司股份情况	18
二、标的资产的基本情况	19
三、本次收购相关协议的主要内容	21
第五节 其他重大事项	36

第一节 释义

在本报告书中，除非另有说明，以下简称和术语具有如下含义：

本报告书、报告书	指	中国电力建设股份有限公司收购报告书
中国电建、电建股份、收购人、本公司、公司	指	中国电力建设股份有限公司（601669.SH）
中电建建筑，一致行动人	指	中电建建筑集团有限公司
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
南国置业、上市公司	指	南国置业股份有限公司（002305.SZ）
电建地产、标的资产	指	中国电建地产集团有限公司
本次交易、本次重组	指	南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑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。
本次收购	指	中国电建、中电建建筑以其持有的电建地产股权认购南国置业非公开发行的4,441,267,365股、425,874,952股股份。
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第二节 收购人及其一致行动人介绍

一、收购人及其一致行动人基本情况

(一) 收购人基本情况

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）
住所	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、市政工程施工、城市轨道交通施工、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

(二) 一致行动人基本情况

中电建建筑为收购人电建股份的全资子公司，为电建股份的一致行动人，基本情况如下：

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）
住所	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

二、收购人及其一致行动人控股股东、实际控制人

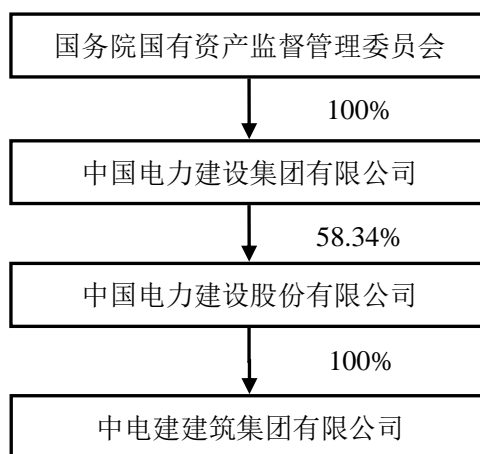
（一）收购人控股股东、实际控制人基本情况

电建集团直接持有中国电建 58.34% 的股权，为收购人的控股股东，具体信息如下：

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、城市轨道交通、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

电建集团为国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司。国务院国资委为收购人的实际控制人。

(二) 收购人及其一致行动人与控股股东、实际控制人的股权关系



三、收购人及其控股股东、一致行动人及其控股股东主要下属公司的情况

(一) 电建集团从事的主要业务和主要下属公司的情况

电建集团为国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，全球能源电力、水资源与环境、基础设施及房地产领域提供全产业链集成、整体解决方案服务的综合性特大型建筑集团，主营业务横向跨越国内外能源电力、水利、铁路(地铁)、公路、机场、房屋建筑、水环境治理、市政基础设施及大土木、大建筑多行业，纵向覆盖投资开发、规划设计、工程承包、装备制造、项目运营等工程建设及运营全过程。

截至本报告书签署日，除中国电建外，收购人控股股东电建集团主要下属公司的情况如下所示：

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)
1	中国电建集团山东电力管道工程有限公司	100.00	20,000.00
2	上海电力建设有限责任公司	100.00	70,708.00
3	山东电力建设第三工程有限公司	100.00	127,000.00
4	中国电建集团武汉重工装备有限公司	100.00	30,000.00

5	河北电力装备有限公司	100.00	30,000.00
6	中国电建集团核电工程有限公司	100.00	150,000.00
7	中国电建集团吉林省电力勘测设计院有限公司	100.00	10,000.00
8	中国电建集团河南工程有限公司	100.00	65,000.00
9	中国电建集团福建省电力勘测设计院有限公司	100.00	12,000.00
10	中国电建集团青海省电力设计院有限公司	100.00	12,000.00
11	中国电建集团江西装备有限公司	100.00	20,000.00
12	北京华科软科技有限公司	100.00	2,000.00
13	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	100.00	50,000.00
14	中国电建集团上海能源装备有限公司	100.00	60,000.00
15	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	100.00	160,842.60
16	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	100.00	80,000.00
17	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	100.00	30,000.00
18	中国电建集团江西省电力建设有限公司	100.00	50,000.00
19	湖北省电力装备有限公司	100.00	60,000.00
20	中国电建集团郑州泵业有限公司	100.00	8,000.00
21	中国电建集团贵州电力设计研究院有限公司	100.00	12,000.00
22	中国电建集团四川电力工业勘察设计院有限公司	100.00	1,013.00
23	吉林省电力建设总公司	100.00	23,717.50
24	中国电建集团湖北工程有限公司	100.00	150,000.00
25	中国电建集团透平科技有限公司	100.00	40,000.00
26	中电建电力器材有限责任公司	100.00	60,000.00
27	中国电建集团重庆工程有限公司	100.00	60,000.00
28	中国电建集团河北工程有限公司	100.00	20,000.00
29	中国电建集团华中电力设计研究院有限公司	100.00	80,000.00
30	中国电建集团装备研究院有限公司	100.00	6,000.00
31	中国水利水电建设集团有限公司	100.00	1,000.00
32	中国电建集团长春发电设备有限公司	100.00	30,000.00
33	四川电力设计咨询有限责任公司	100.00	30,000.00
34	中国电建集团山东电力建设有限公司	100.00	124,325.60
35	中国电建集团贵州工程有限公司	100.00	60,000.00
36	中国电建集团四平线路器材有限公司	100.00	9,302.10
37	中国电建集团江西省电力设计院有限公司	100.00	28,000.00
38	福建海川实业总公司	100.00	1,000.00
39	济南中电建股权投资管理合伙企业（有限合伙）	99.01	10,100.00
40	西昌安宁河洼垆水电开发有限公司	95.00	8,000.00
41	九寨沟水电开发有限责任公司	91.00	15,187.00
42	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	85.37	234,263.24
43	上海电力设计院有限公司	50.00	20,000.00

（二）中国电建从事的主要业务和主要下属公司的情况

中国电建主要从事水利水电建设、其他电力建设与基础市政设施工程建筑及电站、线路与设备安装的总承包。主营业务为：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；人员培训等。收购人目前的业务板块主要包括：工程承包、电力投资与运营、设备制造与租赁、房地产开发及其他业务。

截至 2020 年 3 月 31 日，中国电建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

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	所属行业
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
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

（三）中电建建筑从事的主要业务和主要下属公司的情况

中电建建筑是一家集房屋建筑、水电施工、金属结构制作安装、闸门制作安装、轻型钢结构制作安装和房地产开发、水电开发为一体的综合性国有施工企业。拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质，工程设计建筑行业甲级资质，水利水电工程施工总承包、建筑装饰装修工程专业承包、钢结构工程专业承包一级资质，

机电设备安装工程专业承包、市政公用工程施工总承包一级等资质。

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

(四) 收购人及其一致行动人最近两年的财务状况

1、电建股份最近两年的财务状况

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

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。

2、中电建建筑最近两年的财务状况

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	1,285.67	1,302.73	1,109.94
总负债	1,032.67	1,040.88	904.36
所有者权益	253.00	261.84	205.58
归属于母公司所有者权益	147.68	156.55	148.79
营业总收入	160.26	1,084.54	1,003.60
营业利润	-1.12	14.18	12.32
利润总额	-1.13	13.22	12.24
净利润	-1.16	12.44	11.34
归属于母公司所有者的净利润	-1.50	11.01	10.00

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。

四、收购人及其一致行动人最近五年行政所受处罚及诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，最近五年内收购人及其一致行动人未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚。

截至本报告书签署日，最近五年内收购人及其一致行动人不存在其他涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

五、收购人及其一致行动人董事、监事及高级管理人员介绍

（一）中国电建控股董事、监事和高级管理人员

姓名	本人职务
晏志勇	董事长、董事
丁焰章	副董事长、董事、总经理
王斌	董事

陈元魁	董事
裴真	董事
徐冬根	独立董事
栾军	独立董事
戴德明	独立董事
王禹	职工董事
雷建容	监事会主席、监事
廖福流	监事
杨献龙	监事
陶永庆	职工监事
李江波	职工监事
刘源	副总经理
符岳岩	纪委书记
姚强	副总经理
杨良	总会计师
李燕明	副总经理
刘明江	总经济师
宗敦峰	总工程师
周建平	总工程师
王书宝	总法律顾问
张建文	总经理助理
丁永泉	董事会秘书

截至本报告书签署日，最近五年内，上述人员未曾受过行政处罚（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。

（二）中电建建筑控股董事、监事和高级管理人员

姓名	本人职务
常满祥	总经理、执行董事
刘庆	监事

截至本报告书签署日，最近五年内，上述人员未曾受过行政处罚（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。

六、收购人与一致行动人持有、控制其他上市公司及金融机构5%以

上的股份的情况

（一）收购人与一致行动人在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的简要情况

截至本报告书签署日，收购人与一致行动人除控制南国置业合计 40.49% 股份外，不存在持有、控制其他上市公司 5% 以上发行在外的股份情况。

（二）收购人及其一致行动人在境内、境外持有或控制银行、信托公司、证券公司、 保险公司或其他金融机构 5% 以上股权的简要情况

序号	公司名称	持股主体	持股比例 (直接/间接)	经营范围
1	中国电建集团财务有限责任公司	中国电力建设股份有限公司	97.00%	货币金融服务
2	中电建保理有限公司	中国电力建设股份有限公司	100.00%	商业保理

截至本报告书签署日，除上述公司外，收购人及其一致行动人不存在持股 5% 以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况。

第三节 收购目的及收购决定

一、收购目的及未来持股变动计划

（一）收购目的

本次收购系收购人以其持有的电建地产股权认购南国置业非公开发行的 4,441,267,365 股股份，成为上市公司的控股股东；收购人一致行动人，以其持有的电建地产股权认购南国置业非公开发行的 425,874,952 股股份，成为上市公司的股东。

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，本次交易前，上市公司经营规模相对较小，2019 年度，受商业领域本期投入增加及地产开发项目结利周期影响，上市公司净利润为负。2020 年初，上市公司主要业务所在地湖北省发生新冠肺炎疫情，上市公司经营业绩预计将受到较大负面冲击。

2、完善上市公司产业布局，发挥协同效应

本次交易完成后，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

本次交易的标的资产自 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) 收购人及其一致行动人未来 12 个月内的持股计划

截至本报告书签署日，除本次交易外，收购人及其一致行动人没有在未来 12 个月内继续增持南国置业股票或处置其已拥有权益的股份的计划。

二、收购人及其一致行动人做出本次收购决定所履行的相关程序

(一) 本次收购已履行的程序和获得的批准

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、电建股份、中电建建筑公司已完成内部决策程序；

3、电建地产已完成内部决策程序；

4、电建集团已完成内部决策程序；

5、本次交易已通过国务院国资委的预审核；

6、本次交易涉及的国有资产评估报告经国务院国资委备案；

7、上市公司、电建地产职工代表大会审议通过本次交易相关的职工安置方案

(二) 本次收购完成尚需履行的决策及审批程序

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；

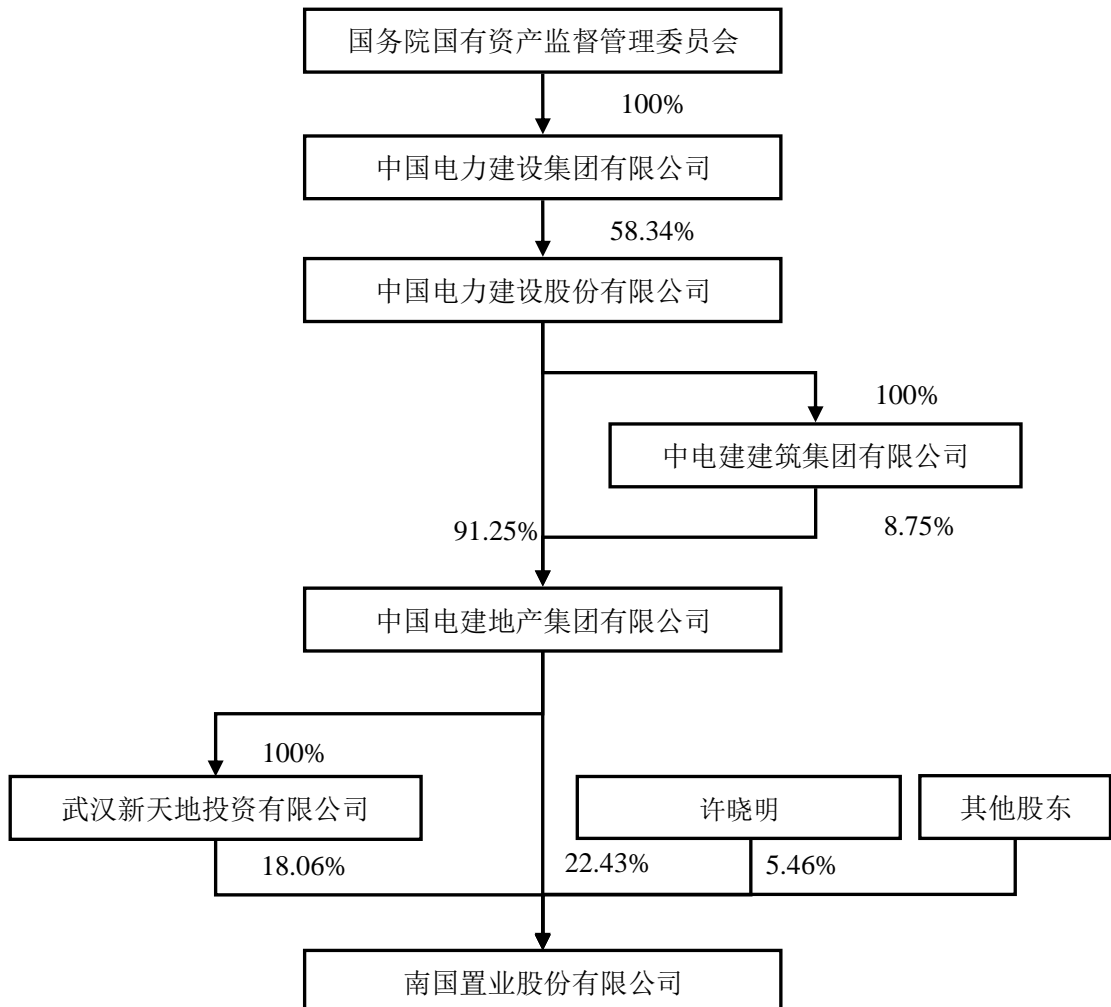
4、获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

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。

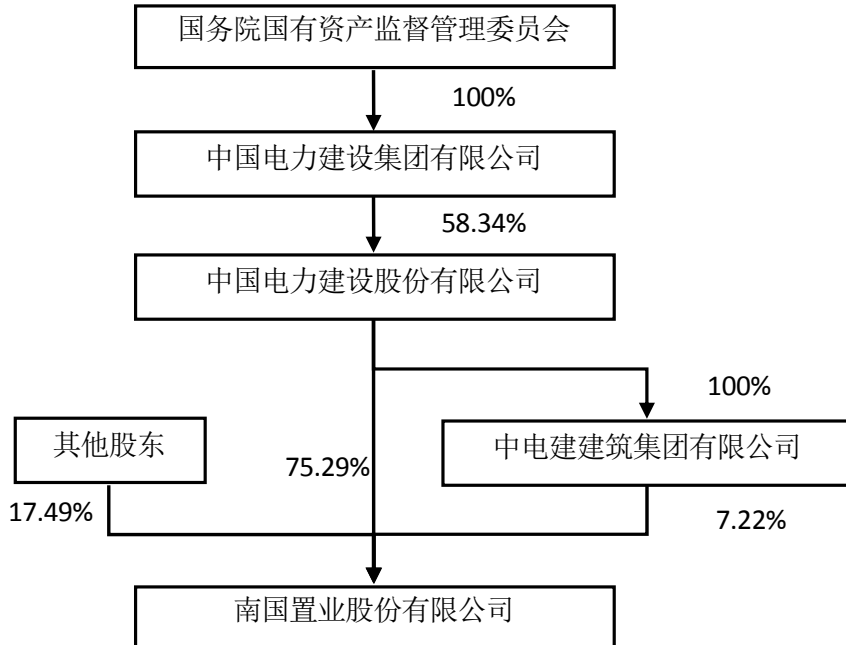
第四节 收购方式

一、收购人及其一致行动人持有上市公司股份情况

本次收购前，南国置业的控股股东为电建地产。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投资间接持有上市公司 18.06% 的股份，合计持有上市公司 40.49% 的股份，为上市公司直接控股股东。电建股份直接持有电建地产 91.25% 的股份，通过中电建建筑间接持有电建地产 8.75% 的股份，合计持有电建地产 100% 的股份，因此电建股份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。本次收购前，相关股权结构如下图所示：



本次收购完成后，电建股份将持有上市公司 75.29% 的股份，中电建建筑持有上市公司 7.22% 的股份，成为公司的直接控股股东，国务院国资委仍为公司实际控制人。相关股权结构变更后如下图所示：



二、标的资产的基本情况

（一）基本情况

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
住所	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）主要财务数据及财务指标

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对电建地产 2018 年和 2019 年度模拟财务报表进行了审计。电建地产最近两年的财务状况如下：

1、简要合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 3 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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
流动负债合计	73,647,476,595.52	71,205,803,126.92	64,599,997,969.94
非流动负债合计	48,784,335,891.51	47,347,612,615.26	37,125,569,933.15
负债总计	122,431,812,487.03	118,553,415,742.18	101,725,567,903.09
所有者权益总计	25,868,158,522.55	24,086,762,921.87	20,209,796,122.19
归属于母公司股东的所有者权益	14,622,964,778.44	12,984,284,637.20	12,856,729,328.72

2、简要合并利润表

单位：元

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
营业成本	2,681,198,592.67	19,146,881,959.33	15,649,756,965.91
营业利润	36,341,516.80	1,608,700,289.48	1,752,927,162.55
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
归属于母公司所有者的利润	38,589,418.40	360,836,144.88	783,490,895.41

3、简要现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	-432,111,732.60	-14,780,831,439.62	2,593,313,880.19
投资活动现金流量净额	-2,809,547,644.86	-3,296,548,324.24	-5,703,685,871.53
筹资活动现金流量净额	6,948,579,639.49	14,546,206,208.25	4,277,441,366.46
汇率变动对现金的影响	2,179,266.50	-	-
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
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

4、主要财务指标

报告期	2020年3月31日/ 2020年1-3月	2019年12月31日/ 2019年度	2018年12月31日/ 2018年度
资产负债率	82.56%	83.11%	83.43%
毛利率	14.92%	18.98%	22.20%
流动比率	1.83	1.85	1.78
速动比率	0.53	0.53	0.54

(三) 资产评估情况

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%。

三、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的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。

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

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；电建地产下属子公司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；

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，本协议自始未发生法律效力，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。

四、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	北京洺润置业有限公司	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%
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%

序号	业绩承诺资产	
	资产名称	权益比例
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	武汉瀑悦房地产有限公司（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	苏州瀑洺置业有限公司	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	重庆瀑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%
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%

序号	业绩承诺资产	
	资产名称	权益比例
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关资产	29.74%
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

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

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。

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 > 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。

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。

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。

第五节 其他重大事项

1、截至本报告书签署之日，收购人及其一致行动人已按有关规定对本次收购的相关信息进行了如实披露，收购人及其一致行动人不存在为避免对本报告书内容产生误解而必须披露的其他信息。

2、截至本报告书签署之日，收购人及其一致行动人不存在根据中国证监会和深圳证券交易所规定应披露未披露的其他信息。

3、截至本报告书签署之日，除本报告中披露的内容外，收购人及其一致行动人的实际控制人及其他关联方未采取、亦未有计划采取其他对本次收购存在重大影响的行动，亦不存在其他对本次收购产生重大影响的事实。

(本页无正文，为《中国电力建设股份有限公司收购报告书摘要》之签章页)

中国电力建设股份有限公司（公章）

法定代表人（或授权代表）（签字）： _____

晏志勇

年 月 日

(本页无正文，为《中国电力建设股份有限公司收购报告书摘要》之签章页)

中电建建筑公司集团有限公司 (公章)

法定代表人 (或授权代表) (签字): _____

常满祥

年 月 日