股票代码：002305　　股票简称：南国置业　　公告编号：2020-038 号

南国置业股份有限公司第五届董事会第三次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、董事会会议召开情况

南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第三次临时会议的通知于 2020 年 6 月 11 日以邮件及通讯方式发出，会议于 2020 年 6 月 18 日下午 2:00 在武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座公司多功能会议室以现场、视频加通讯表决的方式召开。会议由董事长秦普高先生主持，出席会议的董事应到 11 人，实到 11 人，其中，董事谭永忠以通讯表决方式出席会议。公司监事、高级管理人员列席了会议。会议符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

（一）审议通过了《关于公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易事项符合相关法律、法规规定的议案》

根据《中国人民共和国公司法》、《中国人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，经逐项核对，董事会认为，公司吸收合并中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）并募集配套资金暨关联交易事项构成重大资产重组，且符合相关法律、法规的规定。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（二）逐项审议通过了《关于公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易方案的议案》

1. 本次交易方案概述

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

吸收合并方案概述：公司向电建地产的股东中国电力建设股份有限公司（以下简称“中国电建”）、中电建建筑集团有限公司（以下简称“中电建建筑”）发行股份及支付现金作为对价，吸收合并电建地产；公司为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方。本次吸收合并完成后，公司为存续方，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，电建地产及其全资子公司武汉新天地投资有限公司（以下简称“武汉新天地”）持有的公司股份将被注销，中国电建将成为公司的控股股东。

募集配套资金方案概述：公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 121,500 万元，发行股份数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

2. 发行股份及支付现金吸收合并电建地产

（1）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，标的资产为电建地产 100%股权。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（2）交易对价及支付方式

本次交易的评估基准日为 2020 年 3 月 31 日，截至基准日，标的资产的预估值为 1,098,234.98 万元，最终交易对价以经国务院国有资产监督管理委员会备案的评估报告确定的评估结果为依据，由交易各方协商确定。

本次交易对价由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，以股份方式支付对价约 978,234.98 万元，股份发行价格为 2.07 元 / 股，发行股份数约 472,577.28 万股。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（3）发行股份吸收合并具体方案

（i）发行股份的种类和面值

本次吸收合并中发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（ii）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。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（iii）定价基准日及发行价格

本次吸收合并中发行股份的定价基准日为公司第五届董事会第三次临时会议决议公告日，发行价格为 2.07 元 / 股，不低于定价基准日前 20 日、60 日、120 日上市公司 A 股股票交易均价的 90.00%。在本次发行定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项的，发行价格亦将作相应调整。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（iv）发行规模

按照吸收合并发行股份价格 2.07 元 / 股、股份对价金额约 978,234.98 万元计算，公司本次向中国电建、中电建建筑发行股份数量分别约为 431,226.77 万股、41,350.51 万股，合计约 472,577.28 万股。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（v）发行股份的限售期

中国电建、中电建建筑取得本次非公开发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不上市交易或转让。如本次交易完成后 6 个月内公司股票连续 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。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（vi）上市公司滚存未分配利润安排

本次吸收合并中发行股份前的滚存未分配利润，将由本次吸收合并前后的上市公司（作为存续公司）新老股东按照持股比例共享。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（vii）上市地点

本次发行股份的上市地点为深圳证券交易所。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（4）本次吸收合并涉及的异议股东保护机制

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。

（i）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，公司将确定实施本次现金选择权的实施日。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公司股票并持续持有代表该反对权利的股票至公司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。

（ii）现金选择权的提供方

各方同意另行商议确定现金选择权提供方。

（iii）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%，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现金对价将做相应调整。

（iv）现金选择权的行权程序

公司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。对于公司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。

公司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公司股东所持有的公司股份，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。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（5）业绩承诺与补偿及减值测试

中国电建及中电建建筑拟就采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法等未来预期收益方法进行评估作价的相关注入资产在本次交易实施完毕当年起（含当年）未来三年实际盈利数不足该部分利润预测数的部分，在经有证券期货业务资格的审计机构审计确认差额后，以股份或现金方式向南国置业进行补偿；并就市场法进行评估作价的相关注入资产在业绩承诺期结束后可能出现的资产减值部分，在经有证券期货业务资格的审计机构出具《减值测试报告》确认后，以股份或现金方式向南国置业进行补偿。

待电建地产的审计、评估工作完成后，中国电建及中电建建筑将与南国置业另行签署《业绩承诺补偿补充协议书》，约定本次交易的业绩承诺与补偿及减值测试事宜。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（6）交割

待本次交易获得中国证监会核准之后由交易各方协商确定交割日。自交割日起，公司即成为标的资产的合法所有者。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（7）过渡期安排

本次交易的过渡期间为自评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）止的期间，过渡期内标的资产因运营所产生的亏损由标的资产全体股东按其所持有的标的资产股权比例承担，盈利由公司享有，并于本次交易完成后对标的资产过渡期的损益进行专项审计。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（8）债权债务安排

本次吸收合并双方按照《公司法》及相关法律、法规、规章和规范性文件的规定向各自的债权人发布有关本次吸收合并事宜的通知和公告后，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。在上述法定期限内，本次吸收合并双方所有未予偿还的债务、尚需履行的义务和 / 或责任，由交割日后的存续公司承担。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（9）职工安置

公司截至交割日的全体在册职工将继续履行其与公司签署的劳动合同。电建地产截至交割日的全体在册职工均将由公司全部接收并予以妥善安置。具体安置方案以本次吸收合并双方职工代表大会审议通过的《职工安置方案》为准。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（10）决议的有效期

本次吸收合并的决议有效期为自公司股东大会批准本次交易之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次交易的核准文件，则该有效期自动延长至本次交易实施完成日。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

3. 发行股份募集配套资金的方案

（1）发行股份的种类和面值

本次发行股份募集配套资金发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（2）发行对象

本次非公开发行股份募集配套资金发行对象为不超过 35 名特定投资者，在取得中国证监会核准后通过询价确定。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（3）发行价格

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为发行期首日，股票的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价的 80%。

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

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

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（4）发行数量

本次募集资金金额不超过拟购买资产交易价格的 100%且不超过 12.15 亿元，发行股份数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。最终发行股份数量以经中国证监会核准的发行数量为准。

若公司股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次募集配套资金发行股份数量将作相应调整。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（5）发行股份的限售期

在取得中国证监会核准后通过询价确定的配套资金认购方，通过本次非公开发行所认购的股份，自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（6）上市公司滚存未分配利润安排

本次发行股份募集配套资金前的滚存未分配利润，将由本次发行股份前后的上市公司新老股东按照持股比例共享。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（7）上市地点

本次发行股份的上市地点为深圳证券交易所。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（8）募集资金用途

公司拟发行股份募集配套资金不超过 12.15 亿元，具体用途如下：

单位：万元

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

注：中介机构费用所需资金总额为预估数据。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

（9）决议的有效期

本次发行股份募集配套资金的决议有效期为自公司股东大会批准本次交易之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次交易的核准文件，则该有效期自动延长至本次交易实施完成日。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会逐项审议。

（三）审议通过了《关于公司本次发行股份及支付现金吸收合并中国电建地产集团有限公司构成关联交易的议案》

本次吸收合并的交易对方中国电建和中电建建筑，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。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（四）审议通过了《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并募集配套资金暨关联交易预案 > 及其摘要的议案》

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

具体内容详见同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网发布的《南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要。

（五）审议通过了《关于本次交易符合 < 关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定 > 第四条规定的议案》

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

具体内容详见同日在巨潮资讯网发布的《关于本次重大资产重组符合 < 关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定 > 第四条的说明》。

（六）审议通过了《关于本次交易不构成 < 上市公司重大资产重组管理办法 > 第十三条规定的重组上市的议案》

本次交易前后公司实际控制人没有发生变化，上市公司控制权未发生变更。因此本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的交易情形，即不构成重组上市。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（七）审议通过了《关于公司股票价格波动是否达到 < 关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知 > 第五条相关标准的议案》

根据中国证监会《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 号文）第五条的相关规定，公司停牌之日前 20 个交易日内，公司股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关标准。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（八）审议通过了《关于本次交易相关主体不存在依据 < 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议案》

本次交易相关主体（包括上市公司、交易对方及上述主体的控股股东、实际控制人，上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东、实际控制人的董事、监事、高级管理人员，交易对方的董事、监事、高级管理人员，为本次交易提供服务的证券公司、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构及其经办人员）不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，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监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（九）审议通过了《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的议案》

公司本次交易履行的法定程序完整、合法、有效，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》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规、规范性文件及公司章程的规定。本次交易实施完成尚需获得公司股东大会批准以及国务院国资委、中国证监会等国资监管机构、政府主管机构的核准。

公司董事会及全体董事保证公司就本次交易所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（十）审议通过了《关于签署附生效条件的相关交易协议的议案》

为顺利完成本次交易，公司拟就本次交易与交易相关方签署附生效条件的《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》。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（十一）审议通过了《关于本次交易前 12 个月内购买、出售资产的议案》

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

具体内容详见同日在巨潮资讯网发布的《本次重大资产重组前 12 个月内购买、出售资产的说明》。

（十二）审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》

为合法、高效地完成公司本次交易相关工作，公司董事会拟提请股东大会授权公司董事会全权办理与本次交易有关的全部事宜，包括但不限于：

1、授权董事会根据法律法规的规定和市场情况，在股东大会决议范围内全权负责制定、修改本次交易的具体方案；

2、授权董事会在法律、法规和规范性文件以及《公司章程》允许的范围内，签署、修改、补充、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议与文件；

3、授权董事会负责办理与本次交易相关的备案 / 审批程序，制作、签署及报备有关信息披露文件，并根据备案 / 审批机关和监管机构的要求对报备文件进行相应的补充和调整；

4、如相关监管部门要求修订、完善本次交易方案或法律、法规对本次交易有新的规定和要求，授权董事会根据监管部门的要求、反馈意见或新的规定和要求，对本次交易方案进行相应调整；

5、授权董事会根据法律、法规规定和股东大会决议，负责本次交易方案的具体执行和实施，包括但不限于履行交易合同规定的各项义务，办理本次交易所涉及的股权过户、移交变更等登记手续，并签署相关法律文件；

6、授权董事会在法律法规、《公司章程》允许的前提下，决定并办理与本次交易相关的其他事宜。

本授权有效期限自公司股东大会审议通过本议案之日起 12 个月内有效。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次交易的核准文件，则该有效期自动延长至本次交易实施完成日。

表决结果：同意 8 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议案尚须提交公司股东大会审议。

（十三）审议通过了《关于暂不召开股东大会审议本次交易相关事项的议案》

鉴于本次交易涉及的审计、评估等工作尚未完成，待相关审计、评估等工作完成后，公司将编制《南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》，并将上述与本次交易相关的其他议案提交股东大会审议。

表决结果：同意 11 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

三、备查文件

1、公司第五届董事会第三次临时会议决议；

2、深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告。

南国置业股份有限公司董事会
2020 年 6 月 20 日

（上接 C66 版）

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

（二）本次交易被暂停、中止或取消风险

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

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

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

（三）本次交易尚未完成审计评估的风险

截至本预案摘要出具日，本次交易标的资产的审计、评估工作尚未完成，本预案摘要涉及资产的评估价值均为预估值。公司已聘请具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估机构对本次交易涉及资产进行审计、评估工作。相关资产经审计的财务数据和资产评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露。鉴于以上原因，本预案摘要披露的财务数据、资产预估数据可能与最终的审计和评估结果存在较大差异，提请投资者关注相关风险。

（四）本次交易可能摊薄即期回报的风险

本次交易完成后，上市公司总股本规模及总资产规模较发行前都将有所扩大，虽然本次交易中注入的资产将提升公司的未来持续盈利能力，但在短期内上市公司存在即期回报指标被摊薄的风险，特此提醒投资者关注本次交易可能摊薄即期回报的风险。

（五）债权债务转移风险

本次吸收合并过程中，南国置业和电建地产将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求自行或促使第三方向各自债权人提前清偿债务或为其另行提供担保。根据公司债、中期票据、超短期融资券、资产支持专项计划、美元债等债券的约定，电建地产和南国置业在上市公司审议本次换股吸收合并具体方案的董事会召开后，将召集债券持有人会议审议债权人利益保护事项。债权人意见以及债券持有人会议对于是否同意由存续公司继续承继电建地产及南国置业债务的相关权利义务，存在不确定性。如合并双方债权人提出相关清偿债务或提供担保等要求，对公司短期的财务状况可能存在一定影响。

（六）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》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。

（七）募集配套资金未能实施风险

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

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。尽管在建地产采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响盈利能力。

2、市场竞争风险

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

3、项目开发风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资大。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对电建地产对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管标的公司具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但是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。

（三）管理风险

1、对子公司的管理和控制的风险

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

2、跨区域经营的管理风险

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

3、人力资源管理风险

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

4、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产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

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。

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）其他不可控因素

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

第一节　本次交易概况

一、交易背景及目的

（一）本次交易的背景

1、贯彻落实国有企业改革目标，加快资产整合和资源优化配置

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

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

通过本次交易，电建地产拟以下属控股上市公司南国置业为平台对房地产业务进行整合，并借助资本市场，推动上市公司持续健康发展。本次交易的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐，实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中，全面提升上市公司的综合竞争实力和持续盈利能力，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。

2、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