中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中伦律师事务所

关于南国置业股份有限公司

重大资产重组前业绩异常相关事项的

专项核查意见

二〇二〇年八月

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 28/31/33/36/37层，邮编 100022
28/31/33/36/37F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District, Beijing 100022, P. R. China
电话/Tel：+86 10 5957 2288 传真/Fax：+86 10 6568 1022/1838
网址：www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所

关于南国置业股份有限公司

重大资产重组前业绩异常相关事项的专项核查意见

致：南国置业股份有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”、“上市公司”或“公司”）的委托，担任其吸收合并中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）并募集配套资金项目（以下简称“本次交易”）的专项法律顾问。

本所及经办律师根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于 2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》（以下简称“《1 号指引》”），就南国置业吸收合并电建地产涉及相关事项，出具本专项核查意见（以下简称“本专项核查意见”）。

本所律师出具本专项核查意见，是基于本次交易各方及相关人员已向本所律师作出的如下承诺：其提供给本所律师审核的所有文件均为真实、准确、完整，没有虚假、伪造或重大遗漏；所提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字均全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本所律师出具本专项核查意见的事实和文件均已向本所律师披露，且无任何隐瞒、遗漏之处。

本所对从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构等机构直接取得的文件，对与法律相关的业务事项在履行法律专业人士特别的注意义务及对其他业务事项在履行普通人一般

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的注意义务后，作为出具本专项核查意见的依据；对于不是从公共机构直接取得的文件，经核查和验证后作为出具本专项核查意见的依据。

本所律师对本次交易各方所提供的与出具本专项核查意见有关的所有文件资料及证言进行审查判断，并据此出具本专项核查意见。

本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次交易进行核查验证，并保证本专项核查意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本专项核查意见仅供南国置业本次交易之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的或用途。

本所律师同意将本专项核查意见作为本次交易的必备文件，随同其他材料一同上报深圳证券交易所（以下简称“深交所”）及中国证监会，并依法对所发表的法律意见承担相应的法律责任。

本所律师根据相关法律法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对《1 号指引》规定的事项进行了专项核查，现出具专项核查意见如下：

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

（一）承诺及履行情况

根据《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》（证监会公告[2013]55 号）的有关规定，经本所律师核查南国置业在深交所网站披露的定期报告、相关公告等公开信息，截至本专项核查意见出具日，南国置业及其控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东、董事、监事及高级管理人员自南国置业 2009 年 11 月 6 日上市以来作出的主要承诺（不包括相关方就本次交易作出的承诺）及履行情况详见本专项核查意见附件一。

（二）关于避免同业竞争承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经本所律师核查，电建地产及中国电力建设集团有限公司（以下简称“电建集团”）曾于 2014 年作出关于避免同业竞争的承诺，具体承诺内容详见本专项核查意见附件一。

根据南国置业历年来披露的年度报告及《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）》，南国置业的主营业务以商业地产项目为主，电建地产的主营业务以住宅地产项目为主。

经本所律师核查，南国置业近年来为提升上市公司盈利能力主动参与开发住宅地产项目，与其控股股东电建地产及电建集团存在新增业务重叠的情形。根据南国置业的说明，上述情形系南国置业拓展住宅地产业务的结果。本次交易完成后，电建地产下属包括住宅地产项目在内的各项资产将注入南国置业；对于电建集团下属住宅地产项目（除电建地产外），电建集团已就该等住宅地产项目资产注入南国置业的相关安排作出明确承诺。

经本所律师核查，电建集团及电建地产存在开发写字楼、商城、酒店等商业地产项目的情形，其中部分项目属于电建地产、电建集团获取住宅地产项目土地时规划条件所明确规定的配套商业设施。本次交易完成后，电建地产下属包括商业地产项目在内的各项资产将注入南国置业；对于电建集团下属商业地产项目（除电建地产外），电建集团已就该等商业地产项目资产注入南国置业的相关安排作出明确承诺。

根据《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）》，本次交易完成后，南国置业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。对于电建集团及中国电力建设股份有限公司（以下简称“中国电建”）下属因特定原因暂不适宜注入上市公司的其他房地产项目资产，电建集团、中国电建分别作出《关于规范及避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容详见本专项核查意见附件二。

基于上述，经本所律师核查，截至本专项核查意见出具日，南国置业及其控股股东、实际控制人、持股 5%以上股东、董事、监事及高级管理人员不存在作出不规范承诺的情形。除上述情形及正在履行中的承诺外，南国置业及其控股股

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

东、实际控制人、持股 5%以上股东、董事、监事及高级管理人员不存在承诺未履行或未履行完毕的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）最近三年上市公司是否存在违规资金占用、违规对外担保的情形

根据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对南国置业 2017 年度财务报表出具的《审计报告》（中天运[2018]审字第 90425 号）《关于南国置业股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（中天运[2018]核字第 90041 号），对南国置业 2018 年度财务报表出具的《审计报告》（中天运[2019]审字第 90404 号）《关于南国置业股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（中天运[2019]核字第 90091 号），以及大华会计师事务所（特殊普通合伙）对南国置业 2019 年度财务报表出具的《审计报告》（大华审字[2020]004120 号）《南国置业股份有限公司控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明》（大华核字[2020]003309），并经本所律师核查南国置业《2017 年年度报告》《2018 年年度报告》《2019 年年度报告》以及中国证监会、深交所等证券监管机构网站以及巨潮资讯网等信息，南国置业最近三年不存在违规资金占用、违规对外担保等情形。

（二）最近三年上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据上市公司最近三年的公告文件，以及本所律师在深交所网站查询的结果，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到深交所出具监管函、关注函等监管措施的情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

监管机关	被监管对象	监管措施	采取监管措施的时间	事由
深交所中小板公司管理部	副总经理李军	监管函	2017 年 9 月 1 日	在南国置业 2017 年半年度报告披露前 30 日内卖出股份

根据南国置业的说明，并经本所律师核查，南国置业在李军进行上述减持股份行为前曾公开披露李军等高管的股份减持计划；在深交所作出上述监管措施后，南国置业纪委曾就李军减持股份问题对其专门进行诫勉谈话，并后续根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关法律法规的规定，对南国置业董事、监事及高级管理人员进行专项培训，要求诚实守信、规范股票买卖行为、认真和及时地履行信息披露义务。

根据上市公司及全体董事、监事、高级管理人员出具的《关于合法合规及诚信情况的承诺》，并经本所律师查阅上市公司最近三年的公告文件，以及查询中国证监会网站、深交所网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台等相关网站，截至本专项核查意见出具日，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年未受到过行政处罚、刑事处罚；除上述受到监管函情形外，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在其他被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会及其派出机构采取行政监管措施的情形；不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（以下无正文）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页为《北京市中伦律师事务所关于南国置业股份有限公司重大资产重组前业绩异常相关事项的专项核查意见》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：

张学兵

经办律师：

魏海涛

王霁虹

王　源

2020 年 8 月 26 日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

附件一：南国置业上市以来主要承诺及履行情况

序号	承诺方	承诺类型	主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
1	许晓明、武汉新天地投资有限公司	首次公开发行股份限售承诺	自上市公司股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的上市公司股份，也不由上市公司回购其持有的股份。	2009 年 11 月 6 日	36 个月	履行完毕
2	裴兴辅	首次公开发行股份限售承诺	自上市公司股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的上市公司股份，也不由上市公司回购其持有的股份。	2009 年 11 月 6 日	12 个月	履行完毕
3	许晓明、裴笑筝、王耕、刘继成、王一禾、王昌文、吕志伟、向德伟、吴晓东、周道志、许贤明、周旻、余砚新	首次公开发行股份限售承诺	自上市公司股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的上市公司股份，也不由上市公司回购该部分股份。在本人任职期间，本人每年转让的股份数不超过本人持有股份总数的 25%，在本人离职后六个月内，不转让本人持有上市公司的股份。	2009 年 11 月 6 日	12 个月	履行完毕

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
4	许晓明、武汉新天地投资有限公司	首次公开发行股份避免同业竞争承诺	本人/本公司及本人/本公司控制的企业现时没有直接或间接经营任何与上市公司及其下属公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务。 自本承诺函签署之日起，本人/本公司及本人/本公司控制的企业将不会直接或间接经营任何与上市公司及其下属公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不会投资任何与上市公司及其下属公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 自本承诺函签署之日起，本人/本公司及本人/本公司控制的企业为进一步拓展业务范围，与上市公司及其下属公司经营的业务产生竞争，则本人/本公司及本人/本公司控制的企业将以停止经营相竞争业务的方式，或者将相竞争业务纳入到上市公司经营的方式，或者将相竞争业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。	2009 年 11 月 6 日	在承诺方及承诺方控制的企业与南国置业及其下属公司存在关联关系期间	履行完毕

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			在本人/本公司及本人/本公司控制的企业与上市公司及其下属公司存在关联关系期间，本承诺函为有效之承诺。 如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本人/本公司将向上市公司赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。			
5	电建地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在本公司成为南国置业的股东后，本公司将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用本公司所处的地位，就南国置业与本公司或本公司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。 2、在本公司成为南国置业的股东后，如果南国置业必须与本公司或本公司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	2012 年 12 月 20 日	长期	正在履行中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。			
6	电建地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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机会提供给南国置业，则本公司可以进行投资或收购。	2014 年 5 月 7 日	长期	正在履行中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
7	电建集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司及本公司控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）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。	2014 年 5 月 7 日	长期	正在履行中
8	电建地产	再融资股份限售承诺	本公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国	2016 年 7 月 5 日	36 个月	履行完毕

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺类型	主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			置业非公开发行股票上市之日起36个月内不予转让。			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件二：《关于规范及避免同业竞争的承诺函》内容

序号	承诺方	承诺内容
1	电建集团	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、杭州泷悦置业有限公司、河南黄河大禹房地产开发有限公司、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、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、河南黄河大禹房地产开发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、玉树太阳湖假日酒店管理有限公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺内容
		司、颐杰鸿泰狮子湖集团有限公司、贵州光明房地产开发有限责任公司、成都明珠国际酒店有限公司、陕西瀛湖置业有限公司、青岛众望置业有限公司、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。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺内容
		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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺内容
		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）。
2	中国电建	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：中国电建市政集团德州房地产开发有限公司、杭州泷悦置业有限公司、河南黄河大禹房地产开发有限公司、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、青海明珠物业管理有限责任公司、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。 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺内容
		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、杭州泷悦置业有限公司、佛山泛濠置业有限公司、郑州悦宸置业有限公司、河南黄河大禹房地产开发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、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、成都明珠国际酒店有限公司、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：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：贵州国电房地产开发有限责任公司（“贵州国电”） 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺内容
		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：贵阳众合物业管理有限公司（“贵州众合”）、西安博水商务有限公司（“西安博水”） 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：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 本公司承诺：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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺方	承诺内容
		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