
北京市嘉源律师事务所

关于南国置业股份有限公司

本次重组前业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形
的专项核查意见



嘉源律师事务所
JIA YUAN LAW OFFICES

西城区复兴门内大街158号远洋大厦4楼
中国·北京



嘉源律师事务所
JIA YUAN LAW OFFICES

北京 BEIJING · 上海 SHANGHAI · 深圳 SHENZHEN · 香港 HONGKONG · 广州 GUANGZHOU · 西安 XI'AN

致：南国置业股份有限公司

北京市嘉源律师事务所

关于南国置业股份有限公司

**本次重组前业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形的
专项核查意见**

嘉源(2025)-05-345

敬启者：

北京市嘉源律师事务所（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，担任南国置业重大资产出售暨关联交易事项（以下简称“本次交易”或“本次重组”）的专项法律顾问。

本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《监管规则适用指引——上市类第1号》之“1-11上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的相关规定，本所对于南国置业相关事项进行了核查，并出具专项核查意见。

为出具本专项核查意见，本所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次重组的相关事项进行了尽职调查，查阅了本所认为必须查阅的文件，包括有关记录、资料和证明，并就该等事项及与之相关的问题向南国置业及相关方做了询问或与之进行了必要的讨论，对有关问题进行了核实。对于本专项核查意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖南国置业或者其他有关机构出具的证明文件发表法律意见。

在前述调查过程中，本所得到公司如下保证：公司已经提供了本所认为出具本专项核查意见所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，有关材料上的签字和/或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

本所在《北京市嘉源律师事务所关于南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书》中的声明事项亦适用于本专项核查意见。

本专项核查意见仅供南国置业本次重组之目的使用，不得用作任何其他目的。本所不对未经本所同意的人士对本专项核查意见的使用或将本专项核查意见用于其他目的使用的后果承担任何责任。

基于上述，本所现出具核查意见如下：

一、南国置业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

根据南国置业提供的相关资料并经本所律师查询上市公司公告，南国置业于2009年11月在深圳证券交易所首次公开发行股票并上市，控股股东、实际控制人为许晓明；2013年5月，中国电建地产集团有限公司（曾用名中国水电建设集团房地产有限公司，以下简称“电建地产”）取得南国置业的控制权。

经本所律师查阅南国置业在深圳证券交易所官方网站披露的公告并根据南国置业提供的资料及书面确认，自电建地产取得南国置业控制权以来，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出具的主要承诺及承诺履行情况（不包括本次重组中相关方作出的承诺）具体如下：

序号	承诺主体	承诺类型	承诺内容	承诺作出时间	履行情况
2012年电建地产非公开协议受让南国置业股份					
1	电建地产	关于关联交易方面的承诺	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	2012年12月20日	正在履行中，未发生违反承诺的事项

			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，如果南国置业如因业务需要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与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。		
2014 年电建地产要约收购南国置业股份					
2	电建地产	关于同业竞争方面的承诺	1、电建地产及电建地产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，电建地产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，并促使电建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，电建地产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，则电建地产可以进行投资或收购。	2014 年 4 月 8 日	正在履行中，未发生违反承诺的事项
3	电建地产	关于上市公司独立性的承诺	电建地产将继续采取切实、有效的措施完善南国置业的公司治理结构，并确保电建地产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。	2014 年 4 月 8 日	正在履行中，未发生违反承诺的事项
4	电建地产	关于规范关联交易的承诺	电建地产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，就南国置业与电建地产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电建地产或其控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产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。	2014 年 4 月 8 日	正在履行中，未发生违反承诺的事项
5	中国电力	关于同	1、电建集团及电建集团控制的除南	2014 年 4	正在履行

	建设集团 有限公司 (以下简称“电建集团”)	业竞争 方面的 承诺	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,电建集团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,并促使电建集团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,电建集团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,则电建集团可以进行投资或收购。	月2日	中,未发生违反承诺的事项
2016年非公开发行A股股票					
6	电建地产	股份锁定承诺	本公司于2016年6月14日认购了武汉南国置业股份有限公司非公开发行A股股票,获配股数为108,794,326股。本公司将按照《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》的相关要求,承诺上述获配股份自本次非公开发行新增股份上市之日起锁定三十六个月,在此期间内不予转让。	2016年6月16日	承诺履行完毕,未发生违反承诺的事项
2020年南国置业吸收合并电建地产并募集配套资金暨关联交易(交易终止)					
7	电建集团	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	2020年9月7日	正在履行中,未发生违反承诺的事项

			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，本公司将承担及赔偿因此给南国置业及其控股企业造成的一切损失。		
8	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	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	2020年9月7日	承诺履行完毕，未发生违反承诺的事项

			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。		
--	--	--	--	--	--

经本所律师核查，南国置业的控股股东电建地产及实际控制人电建集团曾于2014年作出关于避免同业竞争的承诺，具体承诺内容详见上表。

根据南国置业自上市之日起公开披露的历年年度报告以及南国置业书面确认并经本所律师核查，本次交易实施前，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。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在住宅地产业务领域存在新增重叠业务的情形，上述情形系南国置业拓展住宅地产业务的结果；电建地产及电建集团存在开发写字楼、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。

根据南国置业提供的资料及书面确认并经本所律师核查，南国置业拟将持有的房地产开发、租赁业务等相关资产及负债转让至电建地产的子公司上海漕临置业有限公司，本次交易完成后，除保留的少量尾盘项目存货资产和拟注销的深圳洺悦房地产有限公司（以下简称“深圳洺悦”）51%股权外，南国置业将不再从事房地产开发业务，未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。本次交易完成后，南国置业控股股东电建地产、实际控制人电建集团及其控制的其他企业与南国置业在房地产开发业务板块将不存在同业竞争，电建地产、电建集团控制的部分企业涉及在中国境内从事购物中心、写字楼、产业园、长租公寓等业态的运营业务和物业服务业务，预计将与南国置业构成同业竞争。电建地产及电建集团已分别出具《关于避免与上市公司同业竞争的承诺》。该等承诺函的具体内容详见本专项核查意见附件。

综上，本所认为，截至本专项核查意见出具之日，除上述情形以及在承诺

期限内尚在履行中的承诺外，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电建地产取得南国置业控制权以来不存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形。

二、上市公司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）最近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保情况

经本所律师查阅南国置业在深圳证券交易所网站披露的2022年、2023年、2024年年度报告、2025年半年度报告、最近三年南国置业独立董事关于公司对外担保情况的专项说明和独立意见、最近三年南国置业独立董事年度述职报告中对控股股东及其他关联方占用公司资金和公司对外担保情况的说明，以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2023]13426-1号、天职业字[2024]21872-1号《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》和立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第ZG11507号《关于南国置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》等相关资料，南国置业最近三年不存在控股股东、实际控制人及其他关联方违规资金占用的情况，不存在违规对外担保的情况。

（二）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行为规范情况

根据南国置业在深圳证券交易所网站披露的公告并经本所律师核查，南国置业最近三年的控股股东、实际控制人均未发生变更，分别为电建地产、电建集团。南国置业现任董事为李明轩（董事长）、刘筠、郭崇华、昌海军、林晚发（独立董事）、廖奕（独立董事）、杨泽轩（独立董事）；现任监事为姚桂玲（监事会主席）、宁晔、刘颖茜（职工代表监事）；现任高级管理人员为昌海军（总经理）、畅文智（副总经理、董事会秘书）、鄢浩文（副总经理、财务总监）、庞捷峰（副总经理）。

1、受到行政处罚、刑事处罚的情况

根据南国置业及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员书面确认并经本所律师查询中国裁判文书网、中国证监会网站、深圳证券交易所网站、巨潮资讯网等相关网站，截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年未曾受到行政处罚、刑事处罚。

2、被证券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的情况

根据南国置业及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员书面确认并经本所律师查询中国证监会网站、深圳证券交易所网站、巨潮资讯网等相关网站，截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在被证券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的情况。

3、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的情况

根据南国置业及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员书面确认并经本所律师查询中国证监会网站、深圳证券交易所网站、巨潮资讯网等相关网站，截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员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的情况。

（以下无正文，为《北京市嘉源律师事务所关于南国置业股份有限公司本次重组前业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见》之签署页）

(此页无正文,为《北京市嘉源律师事务所关于南国置业股份有限公司本次重组前业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见》之签署页)



北京市嘉源律师事务所

负责人: 颜羽

经办律师: 谭四军

李丽

黄宇聪

2015年9月17日

附件：上市公司控股股东、实际控制人出具的避免同业竞争的承诺**一、《中国电建地产集团有限公司关于避免与上市公司同业竞争的承诺》**

“南国置业股份有限公司（以下简称“上市公司”或“南国置业”）拟将房地产开发、租赁业务相关资产及负债出售给控股股东中国电建地产集团有限公司（以下简称“本公司”）的全资子公司上海泷临置业有限公司（以下简称“本次重组”）。本公司作为上市公司的控股股东，郑重保证并承诺如下：

1、本次重组完成后，本公司将南国置业作为本公司主要从事商业运营等轻资产运营业务的专业平台，支持南国置业持续提升竞争优势，实现高质量发展。

2、除本承诺函所述情况外，本公司及本公司控制的除南国置业及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司控制的其他企业”）在中国境内所从事的业务，不存在对南国置业主营业务构成重大不利影响的同业竞争情形。

3、本次重组完成后，本公司下属子公司中电建产投雄安商业管理有限公司、中电建产业投资有限公司、中电建启元（北京）不动产管理有限公司、河北雄安中电建物业管理有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、中电建物业管理有限公司、武汉瀑悦房地产有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施在 2026 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。

4、如本公司或本公司控制的其他企业未来获得任何与南国置业主营业务构成或可能构成竞争的新业务机会，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。如南国置业放弃该等业务机会的，本公司或本公司控制的其他企业将在南国置业履行相关程序后方可从事。

5、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子公司造成的一切损失。

6、本承诺函自本次重组完成之日起生效，并于本公司作为南国置业的控股股东期间有效。”

二、《中国电力建设集团有限公司关于避免与上市公司同业竞争的承诺》

“南国置业股份有限公司（以下简称“上市公司”或“南国置业”）拟将房地产开发、租赁业务相关资产及负债出售给上海洸临置业有限公司（以下简称“本次重组”）。中国电力建设集团有限公司（以下简称“本公司”）作为上市公司的实际控制人，郑重保证并承诺如下：

一、本次重组完成后，本公司将南国置业作为本公司主要从事商业运营等轻资产运营业务的专业平台，支持南国置业持续提升竞争优势，实现高质量发展。

二、除本承诺函所述情况外，本公司及本公司控制的除南国置业及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司控制的其他企业”）在中国境内所从事的业务，不存在对南国置业主营业务构成重大不利影响的同业竞争情形。

三、本公司下属子公司涉及在湖北省区域外从事酒店业务，与南国置业不构成实质性的同业竞争。本公司承诺，本公司及本公司控制的其他企业未来将不在湖北省区域内开展酒店业务。

四、本次重组完成后，本公司下属中国电建地产集团有限公司下属子公司中电建产投雄安商业管理有限公司、中电建产业投资有限公司、中电建启元（北京）不动产管理有限公司、河北雄安中电建物业管理有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、中电建物业管理有限公司、武汉瀑悦房地产有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施在 2026 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。

五、本次重组完成后，本公司下属子公司清远狮子湖物业管理有限公司、成都天翼电力工程有限公司、武汉既济电力商城有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施在 2028 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。

六、本公司下属中国电力建设股份有限公司下属子公司中电建五兴物业管理有限公司、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、江西中电建工程建设管理有限公司、西安博水商务有限公司、郑州迪森物业管理有限公司、北京市龙熙物业管理有限公司、湖南基业常青企业管理服务有限公司、中电建一局东原工程有限责任公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施，且经中国电力建设股份有限公司履行相关程序后，在 2028 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。

七、如本公司或本公司控制的其他企业未来获得任何与南国置业主营业务构成或可能构成竞争的新业务机会，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。如南国置业放弃该等业务机会的，本公司或本公司控制的其他企业将在南国置业履行相关程序后方可从事。

八、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子公司造成的一切损失。

九、本承诺函自本次重组完成之日起生效，并于本公司作为南国置业的实际控制人期间有效。”