

中信建投证券股份有限公司
关于
南国置业股份有限公司重大资产出售暨关
联交易实施情况
之
独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二〇二五年十二月

声 明

中信建投证券股份有限公司接受南国置业股份有限公司董事会的委托，担任本次南国置业股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问。

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《26号准则》等法律法规的相关规定，按照证券行业公认的业务规范，本着诚实守信、勤勉尽责的精神，遵循独立、客观、公正的原则，在认真审阅相关资料并充分了解本次交易行为的基础上，本独立财务顾问出具了本核查意见。

本核查意见所依据的文件、材料由本次交易相关各方提供，本次交易相关各方已承诺所提供文件和材料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本核查意见中列载的信息和对本核查意见做任何解释或说明。

本核查意见不构成对南国置业股份有限公司的任何投资建议或意见，本独立财务顾问对投资者根据本核查意见作出的投资决策可能产生的风险，不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读南国置业股份有限公司发布的与本次交易相关的公告文件全文。

目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	3
第一节 本次交易概况	5
一、本次交易方案概述	5
二、标的资产的评估及作价情况	5
三、本次交易的性质	5
第二节 本次交易的实施情况	7
一、本次交易的决策及审批情况	7
二、本次交易的实施情况	7
三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异	9
四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况	9
五、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形	10
六、相关协议及承诺的履行情况	10
七、相关后续事项的合规性及风险	10
第三节 独立财务顾问意见	12

释 义

本核查意见中，除非文义另有所指，下列简称和术语具有如下含义：

本核查意见	指	中信建投证券股份有限公司关于南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见
本独立财务顾问	指	中信建投证券股份有限公司
实施情况报告书	指	南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况报告书
重组报告书	指	南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）
南国置业、公司、上市公司	指	南国置业股份有限公司（股票代码：002305.SZ）
上海洸临、交易对方	指	上海洸临置业有限公司
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司
本次交易、本次重大资产出售、本次重大资产重组、本次重组	指	南国置业拟向上海洸临出售标的资产的行为
标的资产、拟置出资产	指	上市公司拟出售的房地产开发、租赁业务相关资产及负债
标的股权	指	标的资产中，南国商业 100%股权等 17 项股权资产
标的公司	指	标的股权对应的南国商业等 17 家控股、参股公司
标的债权	指	标的资产中，应收账款、其他应收款等科目项下的债权
标的债务	指	标的资产中，应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款等科目项下的债务
南国商业	指	武汉南国商业发展有限公司
嘉源律所、法律顾问	指	北京市嘉源律师事务所
中天和、资产评估机构	指	北京中天和资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《资产评估报告》	指	《南国置业股份有限公司拟重大资产出售涉及的南国置业股份有限公司置出资产组价值项目资产评估报告》（中天和[2025]评字第 90064 号）
《资产出售协议》	指	《南国置业股份有限公司与上海洸临置业有限公司之资产出售协议》

《资产交割协议》	指	《南国置业股份有限公司与上海浣临置业有限公司之资产交割协议》
评估基准日	指	2025 年 4 月 30 日
过渡期	指	自评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）的期间
m ²	指	平方米
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

除特别说明外，本核查意见中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易方案概述

上市公司拟向控股股东电建地产的全资子公司上海泷临转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债。

二、标的资产的评估及作价情况

根据中天和出具的中天和[2025]评字第 90064 号《资产评估报告》，截至评估基准日，标的资产评估价值为-293,441.25 万元。经交易双方协商，本次交易的交易对价为 1 元，由交易对方以现金进行支付。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据上市公司、标的资产经审计的财务数据，本次交易是否构成重大资产重组的相关指标计算如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的资产	财务指标占比
资产总额	2,105,804.47	1,977,801.58	93.92%
资产净额	-175,314.89	-301,132.28	171.77%
营业收入	296,962.98	273,504.14	92.10%

注：资产总额、资产净额指标，上市公司采用 2024 年 12 月 31 日数据，标的资产采用 2025 年 4 月 30 日数据。营业收入指标，上市公司和标的资产均采用 2024 年财务数据。

根据上述测算，本次交易构成《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组情形。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易中，交易对方上海泷临为上市公司控股股东电建地产的全资子公司。根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事均已回避表决。上市公司召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东已回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

第二节 本次交易的实施情况

一、本次交易的决策及审批情况

截至本核查意见出具日，本次交易已经履行的决策和审批程序包括：

1、上市公司已召开第七届董事会第一次临时会议、第七届董事会第二次临时会议，审议通过本次交易相关的议案；

2、上市公司已召开第六届监事会第九次临时会议、第六届监事会第十次临时会议，审议通过本次交易相关的议案；

3、本次交易的交易对方上海泷临已经履行其内部所必需的决策程序；

4、本次交易已经取得有权国有资产监督管理机构批准；

5、本次交易涉及的标的资产的评估报告已经有权国有资产监督管理机构备案；

6、上市公司股东大会已经审议通过本次交易正式方案。

截至本核查意见出具日，本次交易已经获得必要的批准和授权，不存在尚需履行的决策或审批程序。

二、本次交易的实施情况

（一）资产交割协议

2025年11月30日，上市公司与交易对方签署了《资产交割协议》，确认以2025年11月30日为本次交易的交割日。交易双方确认，截至交割日，双方已就本次交易实质完成了资产交接，南国置业已在交割日或《资产交割协议》签署之日孰晚之日前向上海泷临交付了标的资产相关的文件和资料。自交割日起，标的资产相关的全部权利、义务和风险自交割日起均由上海泷临享有或承担，无论是否完成法律上变更登记手续。任何第三方于交割日以后向南国置业提出的与标的资产有关的任何请求或要求，均由上海泷临负责处理和承担相应责任，南国置业予以配合。

（二）标的资产交割及过户情况

截至本核查意见出具日，本次交易的 17 家标的公司中，16 家标的公司股权已完成股东变更的工商变更登记，1 家标的公司湖北南国创新置业有限公司正在推进股权过户的工商变更登记手续。根据《资产交割协议》，对于尚未完成工商变更登记过户的标的股权，南国置业和上海洄临在交割日完成标的股权交接并在交割日后持续推进工商变更登记办理，标的股权的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均在交割日转移至上海洄临。因此，上述标的公司尚未办理完毕股东变更涉及的工商变更登记手续不影响本次交易资产交割，本次交易双方将继续推进标的股权的工商变更登记手续办理。

截至本核查意见出具日，本次交易标的资产中的 18 项投资性房地产均已实际交付至上海洄临。根据《资产交割协议》，投资性房地产的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均在交割日转移至乙方，未全部办理权属转移登记手续的不影响本次交易资产交割。

（三）本次交易的债权债务转移情况

1、债权处理

根据《资产出售协议》及《资产交割协议》，截至本核查意见出具日，公司已向标的债权涉及的主要债务人发出债权转让通知，并已交付至上海洄临，交易双方已就标的债权全部进行交割。对于南国置业在交割日前收到标的债权的债务人清偿的款项，交易双方已在本次交割中进行账务处理。因此，标的债权已转移至上海洄临，标的债权已完成交割。

2、债务处理

截至本核查意见出具日，南国置业已偿还和已取得标的债务对应的债权人同意函所涉债务金额合计为 1,158,201.89 万元，占截至 2025 年 4 月 30 日涉及转移的债务金额的 99.99%。截至本核查意见出具日，南国置业未收到上述债务对应的债权人明确表示不同意债务转移的书面文件。

根据《资产出售协议》及《资产交割协议》，截至本核查意见出具日，对于南国置业在交割日前向标的债务的债权人清偿的款项，交易双方已在本次交割中

进行账务处理；对于已经取得债权人同意函的债务，南国置业已向上海泷临交付已收到的债务转移同意函；对于尚未取得债权人同意函的债务，《资产出售协议》已就债务转移作出明确安排，最终由上海泷临承担。因此，标的债务已实质转移至上海泷临。

（四）交易对价支付情况

2025 年 11 月 1 日，公司收到交易对方支付的转让价款，总计人民币 1 元。

（五）证券发行登记情况

本次交易不涉及证券发行登记等相关事宜。

三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，不存在相关实际情况与此前披露的信息存在重大差异的情况。

四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，上市公司分别于 2025 年 10 月 15 日、2025 年 10 月 31 日召开第七届董事会第二次临时会议、2025 年第三次临时股东大会，审议通过《关于修订<公司章程>并取消监事会的议案》，同意取消设置监事会，姚桂玲、宁晔、刘颖茜不再担任公司监事。除上述情况外，本次交易实施过程中，上市公司董事及高级管理人员未发生变动。

截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，标的公司因业务所需涉及董事、高级管理人员更换的情况如下：

标的公司名称	调整前情况	调整后情况
武汉大本营商业管理有限公司	执行董事、经理：庞捷峰	董事、经理：袁斌
杭州投悦房地产开发有限公司	董事、经理、财务负责人：王晓柱	董事、经理、财务负责人：刘燕

除上述情况外，本次交易实施过程中，其他标的公司的董事、监事、高级管理人员不存在更换的情况。

五、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形

根据本次交易《备考审阅报告》，截至 2025 年 4 月 30 日，标的公司或其子公司对上市公司保留在体内的子公司存在尚未偿还的其他应付款项，合计余额 15,053.34 万元。截至本核查意见出具日，该等款项已由交易对方清理完毕。

根据本次交易的《审计报告》，截至 2025 年 4 月 30 日，南国置业存在为标的公司或其子公司银行贷款提供担保的情况，担保金额为 141,219.75 万元。截至本核查意见出具日，南国置业提供的该等担保均已解除，不存在为控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的情形。

综上，截至本核查意见出具日，本次交易未导致上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

六、相关协议及承诺的履行情况

（一）相关协议的履行情况

本次交易涉及的相关协议为上市公司与交易对方签署的《资产出售协议》、《资产交割协议》。截至本核查意见出具日，上述协议已生效，交易各方均正常履行，未发生违反相关协议约定的情形。

（二）相关承诺的履行情况

本次交易涉及的相关承诺已在重组报告书中予以披露。截至本核查意见出具日，交易各方均正常履行相关承诺，未出现违反相关承诺的情形。

七、相关后续事项的合规性及风险

截至本核查意见出具日，本次交易的相关后续事项主要包括：

（一）1 个标的公司需办理股东变更涉及的工商变更登记；

（二）本次交易尚需根据专项审计结果执行本次交易相关协议中关于过渡期间损益归属的有关约定；

（三）交易各方继续履行本次交易涉及的相关协议及承诺；

（四）上市公司需根据相关法律法规、规范性文件的要求就本次交易持续履行信息披露义务。

综上，在相关各方按照其作出的相关承诺完全履行各自义务的情况下，本次交易后续事项的实施不存在合规性风险和实质性法律障碍。

第三节 独立财务顾问意见

经核查，本独立财务顾问认为：

1、本次交易方案不存在违反《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律法规的情形；

2、本次交易已履行了必要的批准和授权程序，相关交易文件约定的生效条件均已得到满足，具备实施的法定条件；

3、截至本核查意见出具日，交易双方已签署《资产交割协议》，本次交易涉及的标的资产已完成实质交割，与标的资产相关的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均已经概括转移至交易对方；

4、截至本核查意见出具日，上市公司已就本次交易事宜履行了相关信息披露义务，不存在相关实际情况与此前披露的信息存在重大差异的情形；

5、本次交易实施过程中，上市公司取消设置监事会。除上述情况外，本次交易实施过程中，上市公司董事及高级管理人员未发生变动。本次交易实施过程中，标的公司武汉大本营商业管理有限公司、杭州投悦房地产开发有限公司因业务所需涉及董事、监事、高级管理人员更换情况。除上述情况外，本次交易实施过程中，标的公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员不存在更换的情况；

6、本次交易实施过程中，未发生因本次交易而导致上市公司资金、资产被控股股东或其他关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形；

7、截至本核查意见出具日，交易各方均正常履行相关协议及承诺，未发生违反相关协议或承诺的情形；

8、在本次交易相关各方切实履行相关承诺的基础上，本次交易相关后续事项的 implementation 不存在重大法律障碍。”

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》之签字盖章页）

独立财务顾问主办人：_____

贺承达

王玉明

中信建投证券股份有限公司

年 月 日