

---

**北京市嘉源律师事务所**

**关于**

**《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》**

**的法律意见书**

---



中国·北京复兴门内大街 158 号  
远洋大厦 F408  
F408,Ocean plaza  
158 Fuxing Men Nei Street,Xicheng District  
Beijing,China 100031



**嘉源律師事務所**  
**JIA YUAN LAW OFFICES**

HTTP: [WWW.JIAYUAN-LAW.COM](http://WWW.JIAYUAN-LAW.COM) 北京 BEIJING·上海 SHANGHAI·深圳 SHENZHEN 西安 XIAN 香港 HONGKONG

致：中国水电建设集团房地产有限公司

## 关于《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》的 法律意见书

嘉源(2014)-02-019

敬启者：

北京市嘉源律师事务所（以下简称“本所”）受中国水电建设集团房地产有限公司（以下简称“水电地产”）委托，就水电地产以部分要约收购方式增持武汉南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”或“上市公司”）股份事宜（以下简称“本次要约收购”）出具本法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《国有单位受让上市公司股份管理暂行规定》、《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17号——要约收购报告书》等法律、法规及规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所查阅了本所认为出具本法律意见书所需查阅的文件，并就有关事项向公司有关人员作了询问并进行了必要的讨论。在前述调查过程中，本所得到水电地产的如下保证：水电地产已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，不存在任何遗漏或隐瞒；水电地产所提供的文件及所述事实均为真实、准确和完整；水电地产所提供的文件及文件上的签名和印章均是真实的；水电地产所提供的复印件与原件一致、副本与正本一致。

第1页 共16页

本所仅就与本次要约收购有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估及投资决策等非法律专业事项发表意见。在本所进行合理核查的基础上，对于对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，或者基于本所专业无法作出核查及判断的重要事实，本所依赖政府有关部门、公司或者其他有关机构出具的证明文件或专业意见出具本法律意见书。

本所同意将本法律意见书作为就本次要约收购事宜报中国证监会审核所必备的法定文件之一，随其他申请材料一同上报，但本法律意见书不得用于任何其他目的。

基于以上，根据现行有效的中国法律及法规，本所出具法律意见如下：

### 一、释义

除非文义另有所指，以下简称在本法律意见书中具有如下意义：

南国置业、上市公司	指	武汉南国置业股份有限公司
水电地产、收购人、本公司	指	中国水电建设集团房地产有限公司
新天地公司	指	武汉新天地投资有限公司
中国电建	指	中国电力建设股份有限公司，曾用名中国水利水电建设股份有限公司，系水电地产的控股股东
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
《收购报告书》	指	《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》
本次收购、本次要约收购	指	收购人以《收购报告书》约定条件向南国置业全体流通股股东发出的部分要约收购
本法律意见书	指	《北京市嘉源律师事务所关于<武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书>的法律意见书》
《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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《格式准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第17号——要约收购报告书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证券登记结算有限责任公	指	中登公司深圳分公司

司深圳分公司		
交易所	指	深圳证券交易所
元、万元	指	人民币元、万元

## 二、收购人的基本情况

本次要约收购的收购人为水电地产，其基本情况如下：

- 1、水电地产现持有北京市工商行政管理局海淀分局于 2013 年 5 月 10 日核发的注册号为 110000000727783 的《企业法人营业执照》。根据该营业执照的记载，水电地产住所为北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层；法定代表人为夏进；注册资本及实收资本为 500,000 万元；公司类型为其他有限责任公司；经营范围为：房地产开发，销售商品房，房地产信息咨询，物业管理；经营期限为 1999 年 7 月 8 日至 2019 年 7 月 7 日。
- 2、根据水电地产现行有效的《公司章程》，中国电建持有水电地产 84.90% 的股权，是水电地产的控股股东。中国电建由中国水利水电建设集团公司和中国水电工程顾问集团公司于 2009 年 11 月 30 日共同发起设立，并于 2011 年 10 月 18 日在上海证券交易所上市，目前的注册资本为 9,600,000,000 元。
- 3、水电地产的实际控制人为国务院国资委。国务院国资委是国务院授权代表国家履行出资人职责的机构，是国务院直属的正部级特设机构。
- 4、根据水电地产现行有效的《公司章程》并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，水电地产不存在根据法律、法规和《公司章程》可能导致其终止营业的情形。
- 5、根据水电地产的书面说明，水电地产最近五年内未受到过与证券市场有关的重大行政处罚或刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重

大民事诉讼或者仲裁。

- 6、 根据水电地产的书面说明，水电地产不存在《收购办法》第六条规定以下情形：
  - (1) 负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；
  - (2) 最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
  - (3) 最近 3 年有严重的证券市场失信行为；
  - (4) 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。
- 7、 根据水电地产的书面说明，截至本法律意见书出具之日，水电地产及其控股股东中国电建，除南国置业外不存在持有境内外其他上市公司 5%以上权益的情形。

### 三、本次要约收购的决定及收购目的

#### (一) 收购人就本次要约收购已经履行的批准程序

- 1、 2014 年 2 月 11 日，水电地产临时董事会作出决议，同意水电地产按每股 7.70 元的价格以部分要约的方式收购南国置业不超过 109,994,658 股股份。
- 2、 2014 年 2 月 21 日，中国电建第二届董事会第十二次会议作出决议，同意水电地产按每股 7.70 元的价格以部分要约的方式收购南国置业不超过 109,994,658 股股份。
- 3、 2014 年 4 月 1 日，国务院国资委作出《关于中国水电建设集团房地产有限公司部分要约收购武汉南国置业股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权[2014]158 号），同意水电地产以每股不超过 7.70 元的价格，部分要约收购南国置业不超过 109,994,658 股股份的方案。

## （二）收购人就本次要约收购尚待履行的批准程序

本次要约收购尚待中国证监会出具对于《收购报告书》的无异议意见。

## （三）收购人本次要约收购的目的

根据《收购报告书》，本次要约收购的目的为进一步增强对南国置业的影响力，取得南国置业的控股权，更好地促进南国置业发展，推动水电地产业务和南国置业业务的互补发展，并不以终止南国置业的上市地位为目的。

## 四、本次要约收购的方案

根据《收购报告书》，本次要约收购的方案为：

### 1、 被收购公司名称及收购股份的情况

本次要约收购的被收购公司为南国置业，要约收购股份的种类为无限售条件股份，要约收购价格为每股 7.70 元，预定要约收购的股份数量为 109,994,658 股（占南国置业截至 2013 年 12 月 31 日总股本的 11.39%）。

### 2、 要约价格及其计算基础

本次要约收购的要约收购价格为每股 7.70 元。

在《收购报告书》摘要公告之日前 6 个月内，水电地产不存在买卖南国置业股票的情形。本次要约收购的要约收购价格在《收购报告书》摘要公告前 30 个交易日南国置业股票每日加权平均价格的算术平均值 6.6281 元基础上溢价 16.17%。

### 3、 收购资金总额及支付方式

本次要约收购所需最高资金总额为 846,958,866.60 元。截至《收购

报告书》摘要公告之日，水电地产已将 169,391,773.32 元（占本次要约收购所需最高资金总额的 20%）存入中登公司深圳分公司指定账户，作为本次要约收购的履约保证金。

要约收购期限届满，水电地产将根据中登公司深圳分公司临时保管的预受要约的股份数量确认收购结果，将用于支付要约收购股份的资金及时足额划至中登公司深圳分公司账户，并向中登公司深圳分公司申请办理预受要约股份的过户及资金结算手续。

要约收购期限期满后，若预受要约股份的数量少于或等于收购人预定收购数量 109,994,658 股，则收购人按照收购要约约定的条件购买被股东预受的股份；预受要约股份的数量超过收购数量时，收购人按照同等比例收购预受要约的股份。

本次要约收购最终预受要约股数超过预定要约收购股份数 109,994,658 股的，水电地产拟按照同等比例收购预受要约的股份，计算公式如下：收购人从每个预受要约股东处购买的股份数量 = 该股东预受要约的股份 × (本次要约的预定收购数量 ÷ 要约期间所有股东预受要约的股份总数)。

收购人从每个预受要约的股东处购买的股份不足一股的余股的处理将按照中登公司深圳分公司有关业务规则中零碎股处理方法处理。

#### 4、 要约收购期限

本次要约收购期限共计 30 个自然日，即自中国证监会审核无异议的《收购报告书》全文公告之日起 30 个自然日。

#### 5、 要约收购的约定条件

本次要约收购为水电地产向南国置业全体流通股股东发出的部分要

约收购，可以申报预受要约的股份为不存在质押、司法冻结或其他权利限制情形的股票。

2014年2月26日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电地产发布的《收购报告书》载明的要约收购期限内以其持有的南国置业全部无限售条件的股份（共计约9,965.28万股）按照法律法规规定的方式不可撤销的预先接受收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

除上述限定外，本次要约收购无其他约定条件。

6、 本次要约收购是否以终止被收购公司的上市地位为目的

水电地产本次要约收购的目的是取得上市公司的控股权，并不以终止南国置业的上市地位为目的。

7、 与上市公司股东签署《关于预先接受收购要约的协议》

2014年2月26日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电地产发布的要约收购报告书载明的要约收购期限内以其持有的南国置业全部无限售条件的股份（共计约9,965.28万股）按照法律法规规定的方式不可撤销的预先接受水电地产的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

## 五、本次要约收购的资金来源

本次要约收购所需最高资金总额为846,958,866.60元。根据水电地产的书面确认，本次要约收购的资金全部来源于水电地产自有资金，未直接或间接来源于南国置业或其关联方，也不存在利用本次要约收购的股份向银行等金融机构质押取得融资的情形。

## 六、本次要约收购完成后的后续计划

根据《收购报告书》，收购人于本次要约收购完成后的后续计划如下：

1、 对上市公司主营业务改变或重大调整的计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无在本次要约收购完成后未来 12 个月内对南国置业主营业务进行改变或重大调整的计划。

2、 对上市公司的重组计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无在本次要约收购完成后未来 12 个月内对南国置业或其子公司的资产和业务进行出售、合并的计划，南国置业也没有拟购买或置换资产的重组计划；但水电地产根据业务发展需要，不排除南国置业或其子公司与他人进行合资或合作的计划。

3、 对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划。

4、 收购人对上市公司章程进行修改的计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。

5、 对上市公司员工聘用计划进行修改的计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无对南国置业现有员工聘用计划进行修改的计划。

6、 对上市公司分红政策进行调整的计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无对南国置业分红政策进行调整的计划。

#### 7、对上市公司业务和组织结构有重大影响的其他计划

截至《收购报告书》出具之日，水电地产暂无对南国置业业务和组织结构有重大影响的其他计划。

### 七、本次要约收购对上市公司的影响

#### 1、上市公司独立性

根据《收购报告书》，本次要约收购完成后，收购人将严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和南国置业《公司章程》的规定，依法行使股东权利，不通过任何方式影响南国置业的独立性，不利用控制权从事有损于南国置业和中小股东合法权益的行为。

为保证南国置业的独立性，水电地产承诺如下：

水电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，并确保水电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。

#### 2、关联交易

根据南国置业《2012 年度报告》和水电地产提供的资料，本次要约收购前，2012 年度和 2013 年度，水电地产及其控股子公司与南国置业之间的关联交易情况如下：

(1) 2013 年 7 月，水电地产和南国置业共同向水电地产全资子公司成都中水电海赋房地产有限公司增资，其中水电地产增资 7,000

万元，南国置业增资 8,000 万元。增资完成后，成都中水电海赋房地产有限公司的股权结构为：水电地产持股 60%，南国置业持股 40%。

(2) 2013 年 9 月 29 日，水电地产通过交通银行股份有限公司武汉硃口支行向南国置业提供 2 亿元委托贷款，贷款期限自 2013 年 9 月 29 日至 2015 年 9 月 29 日。

(3) 2013 年 11 月 14 日，水电地产通过中信银行股份有限公司武汉硃口支行向南国置业提供 3 亿元委托贷款，贷款期限自 2013 年 11 月 14 日至 2015 年 11 月 13 日。

(4) 2013 年 11 月 27 日，水电地产通过中信银行股份有限公司武汉硃口支行向南国置业提供 6 亿元委托贷款，贷款期限自 2013 年 11 月 27 日至 2015 年 11 月 16 日。

(5) 新天地公司为南国置业控股子公司提供担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
新天地公司	武汉大本营商业管理有限公司	5,500 万元	2012 年 8 月 23 日	2015 年 8 月 22 日
新天地公司	武汉北都商业有限公司	20,000 万元	2012 年 7 月 13 日	2012 年 12 月 19 日

### 3、收购人规范关联交易的承诺

为规范未来与南国置业可能发生的关联交易，水电地产承诺如下：

水电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，就南国置业与水电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水电地产或其控制的其他公司发生任何关联交易，则水电地产承诺将促使

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。”

#### 4、 同业竞争

根据水电地产出具的《关于避免同业竞争的承诺》，水电地产主要从事住宅类房地产开发业务，南国置业主要从事商业地产的开发与运营业务，水电地产与南国置业之间目前不存在直接的竞争关系。

为避免南国置业与水电地产及其关联方的潜在同业竞争问题，水电地产承诺如下：

- (1) 水电地产及水电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，水电地产将依法采取必要的措施来避免未来发生与南国置业主营业务的有同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使水电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，水电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，则水电地产可以进行投资或收购。

此外，水电地产间接控股股东中国电力建设集团有限公司承诺：

- (1) 中国电力建设集团有限公司及其控制的除南国置业外的其他企业（含水电地产）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，中国电力建设集团有限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同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电力建设集团有限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，中国电力建设集团有限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，则中国电力建设集团有限公司可以进行投资或收购。

## 八、与上市公司之间的重大交易

### 1、水电地产及其董事、监事、高级管理人员与上市公司及其子公司之间的重大交易

水电地产及其董事、监事、高级管理人员与南国置业及其子公司在《收购报告书》出具之日前 24 个月内合计金额超过 3,000 万元或者高于南国置业最近经审计净资产值 5% 以上交易的情况详见本法律意见书“七、本次要约收购对上市公司的影响 2、关联交易”部分。

### 2、水电地产及其董事、监事、高级管理人员与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的重大交易

根据水电地产提供的资料和书面确认，水电地产及其董事、监事及高级管理人员在《收购报告书》出具之日前 24 个月内，与上市公司的董事、监事、高级管理人员合计金额超过 5 万元以上交易的情况：

- (1) 2012 年 12 月 20 日，南国置业原董事长（现为联席董事长）

许晓明先生与水电地产分别签署《股权转让协议》和《股份转让协议》，将其持有的新天地公司 100%的股权和南国置业 8%的股份转让给水电地产。

(2) 除水电地产与许晓明的上述交易外，水电地产在《收购报告书》出具之日前 24 个月内不存在与上市公司的董事、监事、高级管理人员其他合计金额超过 5 万元以上交易的重大交易，不存在对拟更换的南国置业董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

### 3、与上市公司股东签署《关于预先接受要约的协议》

2014 年 2 月 26 日，水电地产和许晓明签署《关于预先接受收购要约的协议》，许晓明承诺在水电地产发布的要约收购报告书载明的要约收购期限内以其持有的南国置业全部无限售条件的股份（共计约 9,965.28 万股）按照法律法规规定的方式不可撤销的预先接受水电地产的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

## 九、前六个月内买卖上市交易股份的情况

### 1、收购人持有及买卖上市公司股份的情况

截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产直接和间接持有南国置业股份的情况如下：

股东名称	持股数量（股）	占南国置业截止 2013 年 12 月 31 日总股本比例	股权性质
水电地产	76,800,000	7.95%	A 股流通股
新天地公司	208,810,656	21.62%	A 股流通股
合计	285,610,656	29.57%	A 股流通股

根据水电地产出具的自查报告及中登公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，在本次要约收购报告书摘要公告之日起前 6 个

月内，水电地产不存在买卖南国置业上市交易股份的情况。

## 2、 收购人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有及买卖上市公司股份的情况

根据水电地产出具的自查报告及中登公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，在本次要约收购报告书摘要公告之日起前 6 个月内，除水电地产副总经理谢苏明的母亲严木华持有南国置业 1,100 股股份外，水电地产其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在持有及买卖南国置业股份的情况。

在南国置业因本次要约收购首次停牌之日前 6 个月内，水电地产副总经理谢苏明的母亲严木华买卖南国置业股票的情况如下：

姓名	变更日期	证券简称	变更股数	结余股数
严木华	2013 年 8 月 23 日	南国置业	-1,000	1,000
严木华	2013 年 9 月 3 日	南国置业	-1,000	0
严木华	2013 年 9 月 26 日	南国置业	+1,100	1,100

根据严木华出具的书面声明，严木华上述买卖南国置业股票是基于对市场公开信息的独立判断而进行的投资行为，不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形。根据谢苏明出具的书面声明，谢苏明在南国置业申请停牌之前未通过任何直接或间接方式提前知晓本次要约收购的任何信息。

根据中登公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，南国置业因本次要约收购首次停牌之日前 6 个月内，水电地产其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有持有或买卖南国置业股票的情况。

## 十、《收购报告书》的格式与内容

《要约收购报告书》包含“释义”、“收购人介绍”、“要约收购决定及收购目的”、“要约收购方案”、“资金来源”、“后续计划”、“对上市公司

影响的分析”、“与上市公司之间的重大交易”、“前6个月内买卖上市交易股份的情况”、“专业机构意见”、“收购人的财务资料”、“其他重大事项”和“备查文件”共13节，且已在扉页作出各项必要的声明，在格式和内容上符合《格式准则》的要求。

## 十一、 参与本次要约收购的专业机构

水电地产为本次要约收购聘请的财务顾问为中信建投，聘请的法律顾问为本所。

经中信建投书面确认，除作为本次要约收购的财务顾问外，中信建投与水电地产、南国置业以及本次要约收购行为之间不存在关联关系。

除作为本次要约收购的法律顾问外，本所与水电地产、南国置业以及本次要约收购行为之间不存在关联关系。

## 十二、 结论意见

综上所述，本所认为：

1、收购人为本次要约收购编制的《收购报告书》内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《收购办法》、《格式准则》等法律法规及规范性文件的要求。

2、本次要约收购尚待中国证监会出具对于《收购报告书》的无异议意见。

本法律意见书正本一式三份，经本所经办律师签字及本所盖章后生效。

