

中信建投证券股份有限公司  
关于  
中国水电建设集团房地产有限公司  
要约收购  
武汉南国置业股份有限公司  
之  
财务顾问意见

中信建投证券股份有限公司

二〇一四年四月

## 重要提示

收购人中国水电建设集团房地产有限公司为取得南国置业控股权拟增持南国置业股份比例超过 30%，根据《上市公司收购管理办法》及相关法规，水电地产需要以要约方式进行增持。本次要约收购采用部分要约收购方式进行。

中信建投证券股份有限公司接受收购人的委托，担任本次要约收购的财务顾问，依照相关法律法规规定，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，在审慎调查的基础上出具财务顾问报告。

收购人已经声明向本财务顾问提供了为出具本财务顾问报告所必需的资料，保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺愿对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担全部责任。

本财务顾问核查不构成对南国置业的任何投资建议，对投资者根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。本财务顾问提请广大投资者认真阅读水电地产要约收购报告书及附件文件。

# 目 录

第一节 释 义 .....	1
第二节 绪 言.....	2
第三节 财务顾问承诺与声明.....	3
第四节 收购人基本情况.....	4
第五节 要约收购方案.....	13
第六节 财务顾问意见.....	15

## 第一节 释 义

除非特别说明，以下简称在本财务顾问意见中有如下特别含义：

南国置业	指	武汉南国置业股份有限公司
水电地产、收购人	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
本次收购、本次要约收购	指	收购人以本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
要约收购报告书	指	《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》
本财务顾问、中信建投	指	本次收购的财务顾问中信建投证券股份有限公司
本财务顾问意见	指	《关于中国水电建设集团房地产有限公司要约收购武汉南国置业股份有限公司之财务顾问意见》
《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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
元、万元	指	人民币元、万元

## 第二节 绪 言

收购人水电地产签署《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》，向南国置业全体流通股股东发出部分收购要约，要约收购股份数量为 109,994,658 股，占南国置业截止 2013 年 12 月 31 日总股本的比例 11.39%。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》及《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》等相关法律及规范性文件的规定，中信建投证券接受水电地产的委托，担任本次要约收购的收购方财务顾问，并就其本次要约收购南国置业部分股权的收购方式、收购价格以及有关影响发表专业意见。

收购人已就本次收购为本财务顾问提供出具财务顾问报告所必需之资料，并保证其所提供资料、文件之真实、准确和完整。本财务顾问按照证券行业公认之业务标准、道德规范及勤勉尽责精神，认真阅读并已充分了解迄今为止所获得之有关资料、文件，并在此基础上编制本财务顾问意见。

## 第三节 财务顾问承诺与声明

### 一、财务顾问承诺

(一) 本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与水电地产申报文件的内容不存在实质性差异。

(二) 已对水电地产申报文件进行核查,确信申报文件的内容与格式符合规定。

(三) 有充分理由确信本次权益变动符合法律、行政法规和中国证监会的规定,有充分理由确信水电地产披露的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(四) 就本次权益变动所出具的专业意见已提交本财务顾问内核机构审查,并获得通过。

(五) 在担任财务顾问期间,已采取严格的保密措施,严格执行内部防火墙制度。

(六) 根据监管部门的相关规定,本次收购后中信建投需就本次收购对收购人进行持续督导,中信建投将积极履行持续督导责任。

### 二、财务顾问声明

(一) 本财务顾问与本次权益变动所有当事方均无任何利益关系,就本次收购南国置业股权所发表的财务顾问意见是完全独立进行的。

(二) 本财务顾问意见所依据的文件、材料由水电地产提供。有关资料提供方已对本财务顾问作出承诺,对其所提供的一切书面材料、文件或口头证言资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责;不存在任何可能导致本核查意见失实或产生误导的重大遗漏。

(三) 本财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本财务顾问意见中刊载的信息和对本核查意见做任何解释或说明。

(四) 本财务顾问并不对其他中介机构的工作过程与工作结果承担任何责任,本财务顾问意见也不对其他中介机构的工作过程与工作结果发表任何意见与评价。

## 第四节 收购人基本情况

### 一、收购人基本情况

收购人名称:	中国水电建设集团房地产有限公司
注册地:	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:	夏进
注册资本:	5,000,000,000 元
营业执照注册号码:	110000000727783
企业类型:	其他有限责任公司
经营范围:	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:	1999 年 7 月 8 日至 2019 年 7 月 7 日
税务登记证号码:	京税证字 110108700228356 号
通讯地址:	北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层
邮政编码:	100048
电话:	010-58367010
传真:	010-58960002

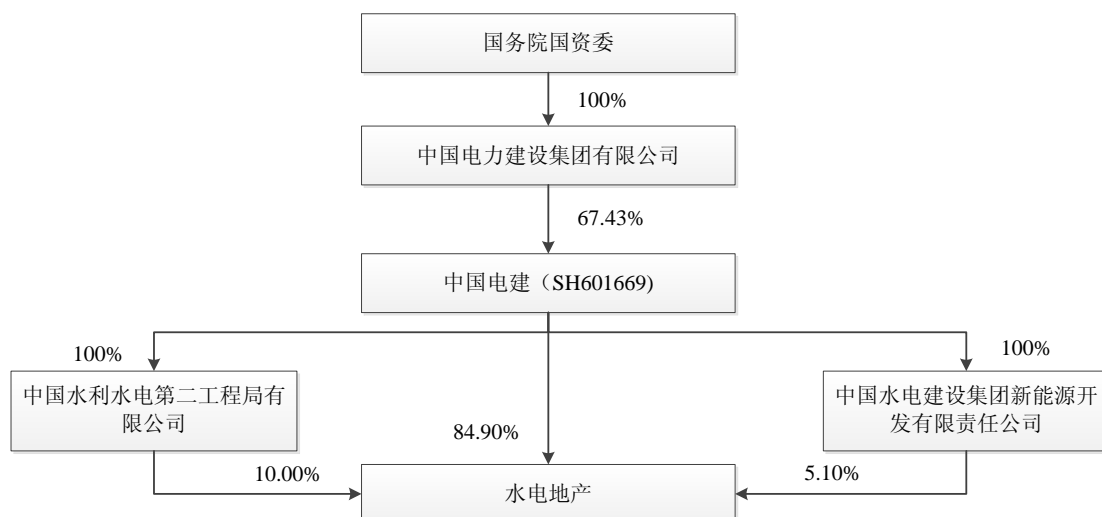
### 二、收购人股权及控制情况

#### (一) 收购人股权控制关系

水电地产是中国电建的控股子公司,截至本财务顾问意见出具之日,水电地产的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
中国电力建设股份有限公司	424,499	84.90%
中国水利水电第二工程局有限公司	50,000	10.00%
中国水电建设集团新能源开发有限责任公司	25,501	5.10%
<b>合 计</b>	<b>500,000</b>	<b>100.00%</b>

截止本财务顾问意见出具之日,水电地产的股权控制关系图如下:



## (二) 收购人控股股东介绍

收购人的控股股东为中国电建，中国电建的基本情况如下：

### 1、中国电建基本情况

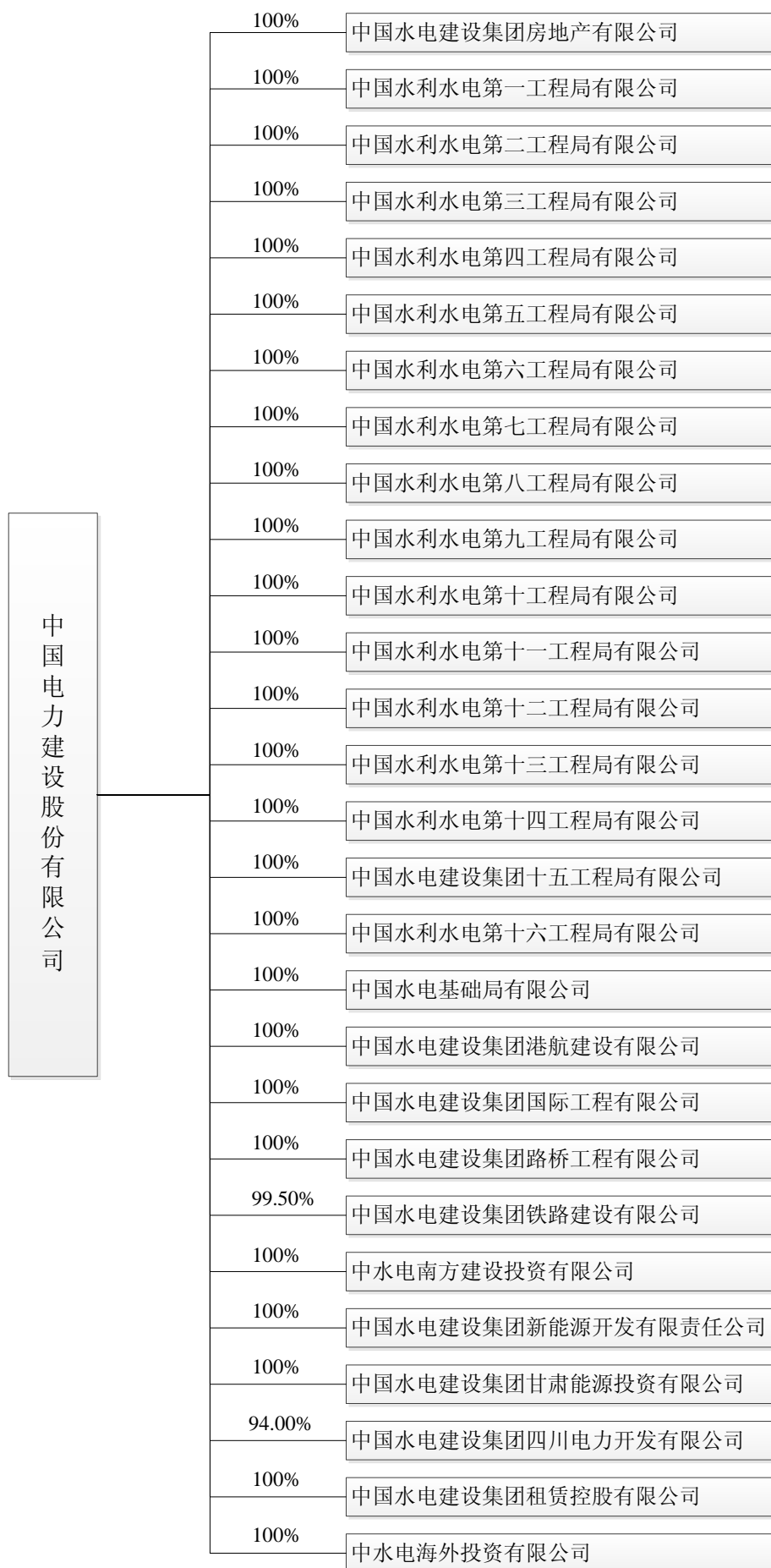
中国电建系由中国水利水电建设集团公司和中国水电工程顾问集团公司于 2009 年 11 月 30 日在北京共同发起设立的股份有限公司，设立时的总股本为 6,600,000,000 元，其中，中国水利水电建设集团公司以工程承包业务、电力投资与运营业务、房地产开发业务、设备制造与租赁业务及其他经营性业务等主业资产作为出资，占比 99%，中国水电工程顾问集团公司以现金出资，占比 1%。

中国电建于 2011 年 10 月 18 日在上海证券交易所上市，上市时股票简称为中国水电，2014 年 1 月 16 日更名为中国电建，股票代码：601669，目前的注册资本为人民币 9,600,000,000 元。

中国电建主要从事国内外水利水电建设工程的总承包和相关的勘测设计、施工、咨询、监理等配套服务，以及机电设备、工程机械的制造、安装、贸易业务，电力、公路、铁路、港口与航道、机场和房屋建筑、市政公用、城市轨道交通等方面的工程设计、施工、咨询和监理业务；投融资业务；进出口贸易业务等。

### 2、中国电建控制的核心企业及其核心业务

截至 2013 年 12 月 31 日，中国电建对下属核心企业的控制关系如下：



截至 2013 年 12 月 31 日，中国电建下属核心企业的情况如下表所示：

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	直接间接持股合计	核心业务
1	中国水电建设集团房地产有限公司	北京市	500,000.00	100.00%	房地产开发
2	中国水利水电第一工程局有限公司	吉林长春市	50,000.00	100.00%	工程承包
3	中国水利水电第二工程局有限公司	北京市	46,000.00	100.00%	工程承包
4	中国水利水电第三工程局有限公司	陕西西安市	80,000.00	100.00%	工程承包
5	中国水利水电第四工程局有限公司	青海西宁市	93,420.34	100.00%	工程承包
6	中国水利水电第五工程局有限公司	四川成都市	68,321.94	100.00%	工程承包
7	中国水利水电第六工程局有限公司	辽宁丹东市	90,475.00	100.00%	工程承包
8	中国水利水电第七工程局有限公司	四川郫县	117,902.32	100.00%	工程承包
9	中国水利水电第八工程局有限公司	湖南长沙市	98,000.00	100.00%	工程承包
10	中国水利水电第九工程局有限公司	贵州贵阳市	28,982.90	100.00%	工程承包
11	中国水利水电第十工程局有限公司	四川都江堰市	47,000.00	100.00%	工程承包
12	中国水利水电第十一工程局有限公司	河南三门峡市	67,695.18	100.00%	工程承包
13	中国水利水电第十二工程局有限公司	浙江杭州市	60,000.00	100.00%	工程承包
14	中国水利水电第十三工程局有限公司	天津市	91,335.87	100.00%	工程承包
15	中国水利水电第十四工程局有限公司	云南昆明市	86,884.19	100.00%	工程承包
16	中国水电建设集团十五工程局有限公司	陕西西安市	50,550.00	100.00%	工程承包
17	中国水利水电第十六工程局有限公司	福建福州市	54,663.69	100.00%	工程承包
18	中国水电基础局有限公司	天津市	32,000.00	100.00%	工程承包
19	中国水电建设集团港航建设有限公司	天津市	92,823.13	100.00%	工程承包
20	中国水电建设集团国际工程有限公司	北京市	400,000.00	100.00%	工程承包
21	中国水电建设集团路桥工程有限公司	北京市	227,303.03	100.00%	工程承包
22	中国水电建设集团铁路建设有限公司	北京市	10,000.00	99.50%	工程承包
23	中水电南方建设投资有限公司	广东深圳市	100,000.00	100.00%	基础设施投资
24	中国水电建设集团新能源开发有限责任公司	北京市	159,607.60	100.00%	电力运营投资
25	中国水电建设集团甘肃能源投资有限公司	甘肃兰州市	384,500.21	100.00%	电力运营投资
26	中国水电建设集团四川电力开发有限公司	四川成都市	260,724.98	94.00%	电力运营投资
27	中国水电建设集团租赁控股有限公司	北京市	74,027.72	100.00%	设备租赁
28	中水电海外投资有限公司	北京市	250,000.00	100.00%	境外投资

### (三) 收购人实际控制人

收购人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。

### 三、收购人主要业务及最近三年财务状况的简要说明

#### (一) 收购人主要业务

水电地产的主要业务为以住宅产品为主的房地产开发及经营。

#### (二) 收购人控制的其他企业

截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产对下属子公司的控制关系如下：



截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产主要控股子公司的基本情况如下：

公司名称	注册地址	注册资本(万元)	持股比例	主营业务
武汉新天地投资有限公司	武昌区南湖中央花园红杜里1栋	1,000	100%	投资
中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	成都高新区德赛一街139号三楼	15,000	66.67%	房地产开发销售
中水电武汉房地产有限公司	武汉市江岸区后湖街兴业路与万隆六路交汇处新地东方花都F区1、3栋商铺1层1室	10,000	100%	房地产开发销售
天津中水电置业有限公司	天津市河北区金正公寓3-12-18室	10,000	100%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	都江堰工业区安顺村三四组岷山水都豪庭36栋1单元1层11号	10,000	65%	房地产开发销售
成都中水电海赋房地产有限公司	成都市武侯区科华中路新3号	20,000	60%	房地产开发销售
北京海赋兴业房地产开发有限公司	北京市大兴区北臧村镇天富大街10号309室	4,500	100%	房地产开发销售
湖北朝阳房地产开发有限责任公司	武汉市硚口区建一路55号	1,000	60%	房地产开发销售
中国水电建设集团(唐山)房地产开发有限公司	唐山市北区兴源道2号	20,000	70%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产绵阳长兴有限公司	绵阳科技城科教创业园区	2,000	70%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产(抚顺)有限公司	抚顺市东洲区新屯西街22号	5,000	60%	房地产开发销售
中国水电建设集团(抚顺)投资建设有限公司	抚顺市东洲区新屯西街22号	5,000	60%	项目投资咨询
中国水电建设集团房地产(长沙)有限公司	长沙市雨花区劳动东路208号华菱新城地标大厦401-406房	20,000	60%	房地产开发销售

公司名称	注册地址	注册资本(万元)	持股比例	主营业务
中国水电建设集团房地产武汉有限公司	武汉市江岸区惠西小区15栋底层3号	10,000	55%	房地产开发销售
北京中水电物业管理有限公司	北京市海淀区西三环北路87号12层1-1203、1204室	2,000	55%	物业管理
湖北鼎汉投资有限公司	武汉市东西湖区团结路南九支沟西	20,000	70%	房地产开发销售
北京金水房地产开发有限公司	北京市门头沟区龙泉务村委会办公楼一层101-32号	5,000	50%	房地产开发销售、物业管理和房屋装修
中国水电建设集团房地产(贵阳)有限公司	贵阳市金阳新区金阳南路54号观山湖1号商业会所	5,000	70%	房地产开发销售
中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	昆明经开区经开路3号科技创新园A33室	5,000	60%	房地产开发销售
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	长沙市芙蓉区芙蓉中路顺天国际财富中心31层3101号	5,000	48%	房地产开发销售

### (三) 收购人最近三年财务状况的简要说明

水电地产2011年、2012年及2013年的主要财务指标如下表所示:

人民币: 万元

财务指标	具体数据		
	2013年度 (2013/12/31)	2012年度 (2012/12/31)	2011年度 (2011/12/31)
总资产	4,210,134.35	1,901,843.00	1,182,606.74
总负债	3,295,924.93	1,466,963.46	840,340.34
净资产(含少数股东权益)	914,209.43	434,879.54	342,266.40
营业总收入	729,857.53	275,410.48	281,988.72
主营业务收入	729,801.93	274,704.00	281,936.43

财务指标	具体数据		
	2013 年度 (2013/12/31)	2012 年度 (2012/12/31)	2011 年度 (2011/12/31)
净利润（含少数股东损益）	81,738.56	22,988.80	28,416.62
净资产收益率	8.94%	5.29%	8.30%
资产负债率	78.29%	77.13%	71.06%

注 1：上述财务数据为合并口径数据；2011 年、2012 年、2013 年的财务数据业经审计。

注 2：资产负债率=期末总负债/期末总资产；净资产收益率=净利润/期末净资产。

#### 四、收购人最近五年所受处罚情况

收购人最近五年没有受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

#### 五、收购人董事、监事及高级管理人员基本情况

收购人的董事、高级管理人员基本情况如下表：

序号	姓名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区居留权
1	夏进	董事长	中国	北京	否
2	刘国栋	董事/总经理	中国	北京	否
3	张长源	董事	中国	北京	否
4	黄华波	董事	中国	北京	否
5	路玉武	董事	中国	北京	否
6	史贤英	外部董事	中国	北京	否
7	田崑生	外部董事	中国	北京	否
8	李贵	监事会主席	中国	北京	否
9	刘瑞杰	监事	中国	北京	否
10	许宁	监事	中国	北京	否
11	廖红云	职工监事	中国	北京	否
12	王兵	职工监事	中国	北京	否
13	杨宝林	常务副总经理	中国	北京	否
14	薛志勇	副总经理	中国	北京	否

序号	姓名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区居留权
15	秦普高	总会计师	中国	北京	否
16	周济	副总经理	中国	北京	否
17	李端	副总经理	中国	北京	否
18	王劲松	副总经理	中国	北京	否
19	谢苏明	副总经理	中国	北京	否
20	周涛	董事会秘书	中国	北京	否
21	宋一岸	总经理助理	中国	北京	否
22	尉连秋	总经理助理	中国	北京	否
23	朱成林	总经理助理	中国	北京	否
24	徐大明	总经理助理	中国	北京	否
25	龚学武	总经理助理	中国	北京	否
26	叶超	总经理助理	中国	北京	否
27	吴咸发	总经理助理	中国	北京	否
28	谈晓君	总经理助理	中国	北京	否

上述人员最近五年没有受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

## 六、收购人及其控股股东拥有境内外其他上市公司 5%以上权益的基本情况

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产及其控股股东不存在持有境内外其他上市公司 5%以上权益的情形。

## 第五节 要约收购方案

### 一、被收购公司名称及收购股份的情况

本次要约收购的目标公司为南国置业，所涉及的要约收购的股份为除收购人和新天地公司以外的全体流通股股东所持的部分股份，具体情况如下：

要约收购股份种类	要约价格（元/股）	要约收购数量（股）	占南国置业截至 2013 年 12 月 31 日总股本的比例
无限售条件股份	7.70	109,994,658	11.39%

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甲方的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

### 二、要约价格及其计算基础

本次要约收购价格为每股 7.70 元。

南国置业于 4 月 8 日公告要约收购报告书摘要，要约收购报告书摘要公告日前 30 个交易日内，南国置业股票每日加权平均价格的算术平均值为 6.6281 元/股。在本次要约收购报告书摘要公告日前 6 个月内，水电地产不存在买卖南国置业股票的情形。

本次要约收购拟采用溢价要约方式。水电地产确定本次要约价格为 7.70 元/股，该价格较本次要约收购报告书摘要公告日前 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 元溢价 16.17%。

### 三、收购资金总额及支付方式

基于要约价格为每股 7.70 元的前提，本次要约收购所需最高资金总额为人民币 846,958,866.60 元，全部为自有资金。

收购人已将 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，收购人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。

#### 四、要约收购期限

本次要约收购拟以 30 个自然日为收购期限，即经中国证监会审核无异议的要约收购报告书全文公告之日起 30 个自然日。

#### 五、要约收购的约定条件

本次要约收购为向南国置业全体流通股股东发出的全面要约收购，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甲方的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

除此之外，本次部分要约收购无其他约定条件。

#### 六、本次要约收购是否以终止被收购公司的上市地位为目的

收购人发起本次要约收购目的是取得上市公司控股权，不以终止南国置业的上市地位为目的。

## 第六节 财务顾问意见

本财务顾问审阅了本次收购所涉及的收购方决策文件、法律意见书等资料，依照《收购办法》要求，针对《武汉南国置业股份有限公司要约收购报告书》及其摘要中涉及的以下事宜出具财务顾问意见：

### 一、关于要约收购报告书所披露的内容真实、准确、完整性的核查

本财务顾问基于诚实信用、勤勉尽责的原则，已按照执业规则规定的工作程序，对收购人提交要约收购报告书涉及的内容进行了尽职调查，并对要约收购报告书进行了审阅及必要核查。

财务顾问经过核查后认为，收购人在其制作的要约收购报告书中所披露的信息是真实的、准确的和完整的，符合《证券法》、《收购办法》和《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、法规对上市公司收购信息披露的要求，未见重大遗漏、虚假及隐瞒情形。

### 二、关于本次要约收购目的的核查

本次要约收购是为进一步增加对南国置业的持股数量，最终成为南国置业的第一大股东（直接及间接持股合并计算），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，而对南国置业实施的部分要约收购。

收购人发起本次要约收购目的是取得上市公司控股权，不以终止南国置业的上市地位为目的。

财务顾问就收购目的与收购人进行了必要访谈沟通，本财务顾问认为，水电地产通过本次收购，将进一步增强对上市公司的实际控制，有利于加强对南国置业的管理，利于上市公司的未来发展。

### 三、关于收购人资格和能力的核查

财务顾问根据收购人提供的相关证明文件，对收购人的实力、从事的主要业务、持续经营状况、财务状况和诚信情况进行了必要核查，财务顾问对收购人的主体资格发表以下意见：

### （一）收购人主体资格

财务顾问经过核查后认为，收购人具备收购南国置业股权的主体资格，不存在《收购办法》第六条规定的情形及法律法规禁止收购上市公司的情形，能够提供《收购办法》第五十条规定的文件。

### （二）收购人诚信情况

本财务顾问依照《收购办法》等相关规定要求，就收购人的诚信记录进行了必要的核查与了解，本财务顾问认为，收购人资信状况良好，没有重大不良诚信记录，最近五年内没有受到任何与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚，也没有涉及与经济纠纷有关的其他重大民事诉讼或者仲裁。

### （三）收购人规范运作上市公司的能力

本财务顾问经过核查后认为，本次要约收购前，水电地产为上市公司中国电建的成员企业，运作规范，财务状况良好、内部管理制度完善，具备规范运作上市公司的管理能力。

### （四）是否涉及其他附加义务及收购人是否具备履行相关义务的能力

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甲方的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

本财务顾问经过核查后认为，本次要约收购除上述信息之外，未涉及其他附加义务。

## 四、关于收购价格、资金来源及收购能力的核查

### （一）本次要约价格、资金来源及其合法性

收购人本次要约价格高于要约收购报告书摘要公告日前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，且要约收购报告书摘要公告日前6个月内收购人无交易该种股票之行为，符合《收购办法》第三十五条之规定。

本次要约收购所需最高资金总额为 846,958,866.60 元人民币。收购人已将 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。

收购人进行本次要约收购的资金全部来源于自有资金，未直接或间接来源于南国置业或者其下属关联方，也不存在利用本次收购股份向银行等金融机构质押取得融资的情形。

## （二）收购人履约能力核查

财务顾问对收购人履行要约能力进行了如下核查：根据收购人水电地产 2013 年经审计的财务报告，截至 2013 年 12 月 31 日，水电地产合并报表口径下货币资金为 59.09 亿元，高于要约收购所需资金。

根据中国民生银行股份有限公司北京首体支行及中国建设银行股份有限公司北京宣武支行分别于 2014 年 3 月 25 日出具的存款证明，截至 2014 年 3 月 24 日，收购人在上述两家银行的存款余额合计为 1,022,163,348.79 元。

本次要约收购所需最高金额为 846,958,866.60 元人民币，收购人已将人民币 169,391,773.32 元（即要约收购所需最高金额的 20%）存入中国证券登记结算有限责任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。

财务顾问经核查后认为，收购人已存入登记公司的资金已达到要约收购所需最高金额的 20%。收购人财务、资金状况良好，具有支付要约收购款的能力。

## 五、关于收购人是否已经履行了必要的授权和批准程序的核查

### （一）关于收购人已履行的授权和批准程序的说明

1、2014 年 2 月 11 日，水电地产召开董事会会议，决定通过部分要约方式收购武汉南国置业股份有限公司不超过 109,994,658 股股份。

2、2014 年 2 月 21 日，中国电建召开董事会会议，决定同意水电地产通过部分要约方式收购武汉南国置业股份有限公司部分股份；

3、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甲方的收购要约，且在要约收购期限内不会撤回其对要约的接受。

4、2014 年 4 月 1 日，国务院国有资产监督管理委员会出具《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），同意水电地产实施本次要约收购。

## （二）财务顾问意见

本财务顾问认为，本次收购已经履行了必要的收购人内部授权和批准程序。

## 六、对收购过渡期间保持上市公司稳定经营安排的核查

本次要约收购前，水电地产已实际拥有南国置业控制权。本次收购未改变上市公司经营现状，因此本次收购未对上市公司稳定经营造成重大影响。

## 七、关于收购人与上市公司的同业竞争和关联交易的核查

### （一）本次收购完成后，水电地产与上市公司同业竞争情况的核查

经核查，自 2012 年 12 月 20 日南国置业公告《权益变动报告书》以来，水电地产及南国置业的经营业务均未发生变化，水电地产目前仍然主要从事住宅类房地产开发，南国置业则仍然主要从事商业地产的开发与运营。因此，水电地产与南国置业之间仍然不存在直接的竞争关系。

同时，为避免南国置业与收购人及收购人关联方潜在的同业竞争问题，收购人承诺：

“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，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。”

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、本公司及本公司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，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。”

## （二）本次收购完成后，水电地产与上市公司间的关联交易的核查

### 1、本次收购完成前水电地产与南国置业的关联交易

经核查，本次收购前，水电地产自身与南国置业之间的关联交易如下所示：

（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硚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

2、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：“本公司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，就南国置业与本公司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本公司或其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。”

### (三) 财务顾问意见

本财务顾问认为，水电地产与南国置业之间不存在直接的竞争关系，且水电地产为避免与南国置业潜在的同业竞争问题，作出了相关承诺。同时，就规范与减少未来与南国置业之间的关联交易，水电地产也作出了相关承诺。该等承诺切实可行，水电地产具备履行承诺的实力。

## 八、关于收购人提出的南国置业后续计划的说明及财务顾问意见

### (一) 在收购完成后12个月内，收购人对上市公司主营业务改变或调整的计划核查

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产暂无改变南国置业主营业务或者对南国置业主营业务作出重大调整的计划。

## **（二）在收购完成后 12 个月内，收购人对上市公司的重组计划的核查**

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产暂无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，也没有南国置业拟购买或置换资产的重组计划；但水电地产将根据业务发展需要，不排除对南国置业或其子公司与他人进行合资或合作的计划。

## **（三）在收购完成后 12 个月内，收购人继续增持南国置业或者处置其已拥有权益的股份的计划的核查**

经核查，水电地产暂无在未来 12 个月对南国置业股份进行增持或处置的计划。

## **（四）收购人对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划的核查**

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产暂无本次收购完成后对上市公司董事会、高级管理人员进行进一步调整的计划。

## **（五）收购人对上市公司章程进行修改的计划的核查**

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产没有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及修改的草案。

## **（六）收购人对上市公司员工聘用计划进行修改的计划的核查**

截至本财务顾问意见出具之日，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。

## **（七）收购人对上市公司分红政策进行调整的计划的核查**

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产暂无对南国置业分红政策进行调整的计划。

## **（八）收购人对上市公司业务和组织结构有重大影响的其他计划的核查**

截至本财务顾问意见出具之日，水电地产暂无对南国置业务和组织结构有重大影响的其他计划。

## 九、关于水电地产、水电地产董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属前6个月内买卖上市交易股份的情况说明及财务顾问意见

### （一）前六个月买卖上市公司交易股份的情况

经水电地产自查，水电地产及水电地产董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属在本次要约收购报告书摘要公告之日起前6个月期间，均没有买卖“南国置业”上市交易股份的情况。

在本次南国置业停牌日（2014年2月11日）前6个月期间，除水电地产副总经理谢苏明的母亲严木华存在持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况外，水电地产其他董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属均没有持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况。严木华持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况如下：

姓名	交易日期	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

### （二）财务顾问意见

针对严木华持有和买卖“南国置业”股票的行为，严木华已作出声明“本人是水电地产副总经理谢苏明的母亲，在南国置业于2014年2月11日申请停牌之前，本人并未通过任何直接或间接方式提前知晓本次水电地产要约收购南国置业的任何信息。本人在上述期间买卖和持有南国置业股票的行为，系基于对市场公开信息的独立判断而进行的投资行为。本人不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形。”同时，水电地产副总经理谢苏明也作出声明：“在南国置业于2014年2月11日申请停牌之前，本人并未通过任何直接或间接方式提前知晓本次水电地产要约收购南国置业的任何信息。”

水电地产已经出具自查报告认为，“严木华股票持有和买卖情形为当事人自主决策的投资行为，不存在利用本次交易的内幕信息进行交易的情形”。

本财务顾问认为，在本次要约收购报告书摘要公告之日起前6个月期间，水

电地产及水电地产董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属均没有买卖“南国置业”上市交易股份的情况。在本次南国置业停牌日（2014年2月11日）前6个月期间，除水电地产副总经理谢苏明的母亲严木华存在买卖“南国置业”上市交易股份的情况外，水电地产其他董事、监事、高级管理人员、项目经办人及其直系亲属均没有持有或买卖“南国置业”上市交易股份的情况。且根据严木华、谢苏明的声明及水电地产出具的自查报告，严木华在南国置业停牌日前6个月持有和买卖“南国置业”股票的情形为当事人自主决策的投资行为，不存在利用本次交易的内幕信息进行交易的情形，不会对本次部分要约收购造成重大障碍。

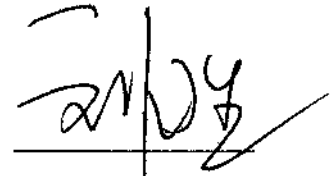
## 十、结论性意见

综合以上分析，本财务顾问认为：收购人本次要约价格高于要约收购报告书摘要公告日前30个交易日南国置业股票的每日加权平均价格的算术平均值，且要约收购报告书摘要公告日前6个月内收购人无交易该种股票之行为，本次要约收购符合《证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律法规的规定，收购人对履行要约收购义务所需资金进行了稳妥的安排，收购人具备要约收购实力和资金支付能力，具备履行本次要约收购的能力。

(本页无正文,为《关于中国水电建设集团房地产有限公司要约收购武汉南国置业股份有限公司之财务顾问意见》之签署页)

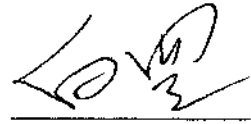
财务顾问: 中信建投证券股份有限公司 (盖章)

法定代表人 (或授权代表人) (签字):

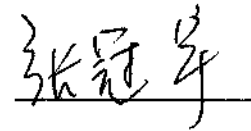


刘乃生

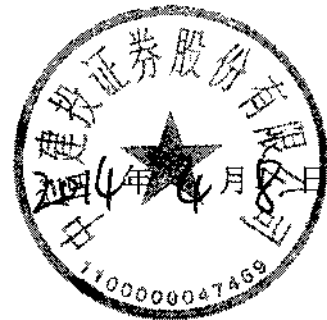
项目主办人 (签字):



白 昱



张冠宇



附件：

上市公司并购重组财务顾问专业意见附表

第 1 号——上市公司收购



上市公司名称	武汉南国置业股份有限公司	财务顾问名称	中信建投证券股份有限公司	
证券简称	南国置业	证券代码	002305	
收购人名称或姓名	中国水电建设集团房地产有限公司			
实际控制人是否变化	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>			
收购方式	通过证券交易所的证券交易 <input type="checkbox"/> 协议收购 <input type="checkbox"/> 要约收购 <input checked="" type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接收购 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> (请注明)			
方案简介	水电地产以 7.70 元/股的价格向南国置业全体流通股股东以部分要约方式收购 109,994,658 股股份，占南国置业截至 2013 年 12 月 31 日总股本的比例为 11.39%。本次要约收购不以终止南国置业上市地位为目的。			
序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	
一、收购人基本情况核查				
1.1	收购人身份（收购人如为法人或者其他经济组织填写 1.1.1-1.1.6，如为自然人则直接填写 1.2.1-1.2.6）			
1.1.1	收购人披露的注册地、住所、联系电话、法定代表人与注册登记的情况是否相符	是		

1.1.2	收购人披露的产权及控制关系，包括投资关系及各层之间的股权关系结构图，及收购人披露的最终控制人（即自然人、国有资产管理部门或其他最终控制人）是否清晰，资料完整，并与实际情况相符	是		
1.1.3	收购人披露的控股股东及实际控制人的核心企业和核心业务、关联企业，资料完整，并与实际情况相符	是		
1.1.4	是否已核查收购人的董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）及其近亲属（包括配偶、子女，下同）的身份证明文件	是		
	上述人员是否未取得其他国家或地区的永久居留权或者护照	是		
1.1.5	收购人及其关联方是否开设证券账户（注明账户号码）	是		0800201131
	（如为两家以上的上市公司的控股股东或实际控制人）是否未持有其他上市公司 5%以上的股份			不适用
	是否披露持股 5%以上的上市公司以及银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况	是		
1.1.6	收购人所披露的实际控制人及控制方式与实际情况是否相符（收购人采用非股权方式实施控制的，应说明具体控制方式）	是		
1.2	收购人身份（收购人如为自然人）			
1.2.1	收购人披露的姓名、身份证号码、住址、通讯方式（包括联系电话）与实际情况是否相符			不适用
1.2.2	是否已核查收购人及其直系亲属的身份证明文件			不适用
	上述人员是否未取得其他国家或地区的永久居留权或者护照			不适用
1.2.3	是否已核查收购人最近 5 年的职业和职务			不适用
	是否具有相应的管理经验			不适用
1.2.4	收购人与最近 5 年历次任职的单位是否存在产权关系			不适用
1.2.5	收购人披露的由其直接或间接控制的企业核心业务、关联企业的主营业务情况是否与实际情况相符			不适用

1.2.6	收购人及其关联方是否开设证券账户（注明账户号码）			不适用
	（如为两家以上的上市公司的控股股东或实际控制人）是否未持有其他上市公司 5%以上的股份			不适用
	是否披露持股 5%以上的上市公司以及银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况			
1.3	收购人的诚信记录			
1.3.1	收购人是否具有银行、海关、税务、环保、工商、社保、安全生产等相关部门出具的最近 3 年无违规证明	是		
1.3.2	如收购人设立未满 3 年，是否提供了银行、海关、税务、环保、工商、社保、安全生产等相关部门出具的收购人的控股股东或实际控制人最近 3 年的无违规证明			不适用
1.3.3	收购人及其实际控制人、收购人的高级管理人员最近 5 年内是否未被采取非行政处罚监管措施，是否未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚	是		
1.3.4	收购人是否未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，诉讼或者仲裁的结果	是		
1.3.5	收购人是否未控制其他上市公司	是		
	被收购人控制其他上市公司的，是否不存在因规范运作问题受到证监会、交易所或者有关部门的立案调查或处罚等问题			不适用
	被收购人控制其他上市公司的，是否不存在因占用其他上市公司资金或由上市公司违规为其提供担保等问题			不适用
1.3.6	收购人及其实际控制人的纳税情况			近三年未受处罚
1.3.7	收购人及其实际控制人是否不存在其他违规失信记录，如被海关、国土资源、环保等其他监管部门列入重点监管对象	是		
1.4	收购人的主体资格			
1.4.1	收购人是否不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形	是		
1.4.2	收购人是否已按照《上市公司收购管理办法》第五十条的规定提供相关文件	是		

1.5	收购人为多人的，收购人是否在股权、资产、业务、人员等方面存在关系			不适用
	收购人是否说明采取一致行动的目的、一致行动协议或者意向的内容、达成一致行动协议或者意向的时间			不适用
1.6	收购人是否接受了证券市场规范化运作的辅导	是		
	收购人董事、监事、高级管理人员是否熟悉法律、行政法规和中国证监会的规定	是		
二、收购目的				
2.1	本次收购的战略考虑			
2.1.1	收购人本次收购上市公司是否属于同行业或相关行业的收购	是		
2.1.2	收购人本次收购是否属于产业性收购		否	
	是否属于金融性收购		否	
2.1.3	收购人本次收购后是否自行经营		否	
	是否维持原经营团队经营	是		
2.2	收购人是否如实披露其收购目的	是		
2.3	收购人是否拟在未来 12 个月内继续增持上市公司股份		否	
2.4	收购人为法人或者其他组织的，是否已披露其做出本次收购决定所履行的相关程序和具体时间	是		
三、收购人的实力				
3.1	履约能力			
3.1.1	以现金支付的，根据收购人过往的财务资料及业务、资产、收入、现金流的最新情况，说明收购人是否具备足额支付能力	是		
3.1.2	收购人是否如实披露相关支付安排	是		
3.1.2.1	除收购协议约定的支付款项外，收购人还需要支付其他费用或承担其他附加义务的，如解决原控股股东对上市公司资金的占用、职工安置等，应说明收购人是否具备履行附加义务的能力			不适用
3.1.2.2	如以员工安置费、补偿费抵扣收购价款的，收购人是否已提出员工安置计划			不适用
	相关安排是否已经职工代表大会同意并报有关主管部门批准			不适用

3.1.2.3	如存在以资产抵扣收购价款或者在收购的同时进行资产重组安排的,收购人及交易对方是否已履行相关程序并签署相关协议			不适用
	是否已核查收购人相关资产的权属及定价公允性			不适用
3.1.3	收购人就本次收购做出其他相关承诺的,是否具备履行相关承诺的能力	是		
3.1.4	收购人是否不存在就上市公司的股份或者其母公司股份进行质押或者对上市公司的阶段性控制作出特殊安排的情况;如有,应在备注中说明	是		
3.2	收购人的经营和财务状况			
3.2.1	收购人是否具有3年以上持续经营记录	是		
	是否具备持续经营能力和盈利能力	是		
3.2.2	收购人资产负债率是否处于合理水平	是		
	是否不存在债务拖欠到期不还的情况	是		
	如收购人有大额应付账款的,应说明是否影响本次收购的支付能力		否	
3.2.3	收购人如是专为本次收购而设立的公司,通过核查其实际控制人所控制的业务和资产情况,说明是否具备持续经营能力			不适用
3.2.4	如实际控制人为自然人,且无实业管理经验的,是否已核查该实际控制人的资金来源			不适用
	是否不存在受他人委托进行收购的问题			不适用
3.3	收购人的经营管理能力			
3.3.1	基于收购人自身的业务发展情况及经营管理方面的经验和能力,是否足以保证上市公司在被收购后保持正常运营	是		
3.3.2	收购人所从事的业务、资产规模、财务状况是否存在影响收购人正常经营管理被收购公司的不利情形	是		
3.3.3	收购人属于跨行业收购的,是否具备相应的经营管理能力			不适用
四、收购资金来源及收购人的财务资料				
4.1	收购资金是否不是来源于上市公司及其关联方,或者不是由上市公司提供担保、或者通过与上市公司进行交易获得资金的情况	是		

4.2	如收购资金来源于借贷，是否已核查借贷协议的主要内容，包括借贷方、借贷数额、利息、借贷期限、担保及其他重要条款、偿付本息的计划（如无此计划，也须做出说明）			不适用
4.3	收购人是否计划改变上市公司的分配政策		否	
4.4	收购人的财务资料			
4.4.1	收购人为法人或者其他组织的，在收购报告书正文中是否已披露最近3年财务会计报表	是		
4.4.2	收购人最近一个会计年度的财务会计报表是否已经具有证券、期货从业资格的会计师事务所审计，并注明审计意见的主要内容	是		
4.4.3	会计师是否说明公司前两年所采用的会计制度及主要会计政策	是		
	与最近一年是否一致	是		
	如不一致，是否做出相应的调整			不适用
4.4.4	如截至收购报告书摘要公告之日，收购人的财务状况较最近一个会计年度的财务会计报告有重大变动的，收购人是否已提供最近一期财务会计报告并予以说明			不适用
4.4.5	如果该法人或其他组织成立不足一年或者是专为本次收购而设立的，是否已比照上述规定披露其实际控制人或者控股公司的财务资料			不适用
4.4.6	收购人为上市公司的，是否已说明刊登其年报的报刊名称及时间			不适用
	收购人为境外投资者的，是否提供依据中国会计准则或国际会计准则编制的财务会计报告			不适用
4.4.7	收购人因业务规模巨大、下属子公司繁多等原因难以按要求提供财务资料的，财务顾问是否就其具体情况进行核查			不适用
	收购人无法按规定提供财务材料的原因是否属实			不适用
	收购人是否具备收购实力	是		
	收购人是否不存在规避信息披露义务的意图	是		
五、不同收购方式及特殊收购主体的关注要点				
5.1	协议收购及其过渡期间的行为规范			不适用
5.1.1	协议收购的双方是否对自协议签署到股权过户期间公司的经营管理和控制权作出过渡性安排			不适用

5.1.2	收购人是否未通过控股股东提议改选上市公司董事会			不适用
	如改选,收购人推荐的董事是否未超过董事会成员的 1/3			不适用
5.1.3	被收购公司是否拟发行股份募集资金			不适用
	是否拟进行重大购买、出售资产及重大投资行为			不适用
5.1.4	被收购公司是否未为收购人及其关联方提供担保或者与其进行其他关联交易			不适用
5.1.5	是否已对过渡期间收购人与上市公司之间的交易和资金往来进行核查			不适用
	是否可以确认在分期付款或者需要履行要约收购义务的情况下,不存在收购人利用上市公司资金、资产和信用为其收购提供财务资助的行为			不适用
5.2	收购人取得上市公司向其发行的新股(定向发行)			不适用
5.2.1	是否在上市公司董事会作出定向发行决议的 3 日内按规定履行披露义务			不适用
5.2.2	以非现金资产认购的,是否披露非现金资产的最近 2 年经具有证券、期货从业资格的会计师事务所审计的财务会计报告,或经具有证券、期货从业资格的评估机构出具的有效期内的资产评估报告			不适用
5.2.3	非现金资产注入上市公司后,上市公司是否具备持续盈利能力、经营独立性			不适用
5.3	国有股行政划转、变更或国有单位合并			不适用
5.3.1	是否取得国有资产管理部门的所有批准			不适用
5.3.2	是否在上市公司所在地国有资产管理部门批准之日起 3 日内履行披露义务			不适用
5.4	司法裁决			不适用
5.4.1	申请执行人(收购人)是否在收到裁定之日起 3 日内履行披露义务			不适用
5.4.2	上市公司此前是否就股份公开拍卖或仲裁的情况予以披露			不适用
5.5	采取继承、赠与等其他方式,是否按照规定履行披露义务			不适用
5.6	管理层及员工收购			不适用

5.6.1	本次管理层收购是否符合《上市公司收购管理办法》第五十一条的规定			不适用
5.6.2	上市公司及其关联方在最近 24 个月内是否与管理层和其近亲属及其所任职的企业（上市公司除外）不存在资金、业务往来			不适用
	是否不存在资金占用、担保行为及其他利益输送行为			不适用
5.6.3	如还款资金来源于上市公司奖励基金的，奖励基金的提取是否已经过适当的批准程序			不适用
5.6.4	管理层及员工通过法人或者其他组织持有上市公司股份的，是否已核查			不适用
5.6.4.1	所涉及的人员范围、数量、各自的持股比例及分配原则			不适用
5.6.4.2	该法人或者其他组织的股本结构、组织架构、内部的管理和决策程序			不适用
5.6.4.3	该法人或者其他组织的章程、股东协议、类似法律文件的主要内容，关于控制权的其他特殊安排			不适用
5.6.5	如包括员工持股的，是否需经过职工代表大会同意			不适用
5.6.6	以员工安置费、补偿费作为员工持股的资金来源的，经核查，是否已取得员工的同意			不适用
	是否已经有关部门批准			不适用
	是否已全面披露员工在上市公司中拥有权益的股份的情况			不适用
5.6.7	是否不存在利用上市公司分红解决其收购资金来源			不适用
	是否披露对上市公司持续经营的影响			不适用
5.6.8	是否披露还款计划及还款资金来源			不适用
	股权是否未质押给贷款人			不适用
5.7	外资收购（注意：外资收购不仅审查 5.9，也要按全部要求核查。其中有无法提供的，要附加说明以详细陈述原因）			不适用
5.7.1	外国战略投资者是否符合商务部、证监会等五部委联合发布的 2005 年第 28 号令规定的资格条件			不适用
5.7.2	外资收购是否符合反垄断法的规定并履行了相应的程序			不适用

5.7.3	外资收购是否不涉及国家安全的敏感事项并履行了相应的程序			不适用
5.7.4	外国战略投资者是否具备收购上市公司的能力			不适用
5.7.5	外国战略投资者是否作出接受中国司法、仲裁管辖的声明			不适用
5.7.6	外国战略投资者是否有在华机构、代表人并符合1.1.1的要求			不适用
5.7.7	外国战略投资者是否能够提供《上市公司收购管理办法》第五十条规定的文件			不适用
5.7.8	外国战略投资者是否已依法履行披露义务			不适用
5.7.9	外国战略投资者收购上市公司是否取得上市公司董事会和股东大会的批准			不适用
5.7.10	外国战略投资者收购上市公司是否取得相关部门的批准			不适用
5.8	间接收购（控股股东改制导致上市公司控制权发生变化）			不适用
5.8.1	如涉及控股股东增资扩股引入新股东而导致上市公司控制权发生变化的，是否已核查向控股股东出资的新股东的实力、资金来源、与上市公司之间的业务往来、出资到位情况			不适用
5.8.2	如控股股东因其股份向多人转让而导致上市公司控制权发生变化的，是否已核查影响控制权发生变更的各方股东的实力、资金来源、相互之间的关系和后续计划及相关安排、公司章程的修改、控股股东和上市公司董事会构成的变化或可能发生的变化等问题；并在备注中对上述情况予以说明			不适用
5.8.3	如控股股东的实际控制人以股权资产作为对控股股东的出资的，是否已核查其他相关出资方的实力、资金来源、与上市公司之间的业务、资金和人员往来情况，并在备注中对上述情况予以说明			不适用
5.8.4	如采取其他方式进行控股股东改制的，应当结合改制的方式，核查改制对上市公司控制权、经营管理等方面的影响，并在备注中说明			不适用
5.9	一致行动			
5.9.1	本次收购是否不存在其他未披露的一致性动人			不适用

5.9.2	收购人是否未通过投资关系、协议、人员、资金安排等方式控制被收购公司控股股东而取得公司实际控制权			不适用
5.9.3	收购人是否未通过没有产权关系的第三方持有被收购公司的股份或者与其他股东就共同控制被收购公司达成一致行动安排,包括但不限于合作、协议、默契及其他一致行动安排			不适用
5.9.4	如多个投资者参与控股股东改制的,应当核查参与改制的各投资者之间是否不存在一致行动关系			不适用
	改制后的公司章程是否未就控制权做出特殊安排			不适用
六、收购程序				
6.1	本次收购是否已经收购人的董事会、股东大会或者类似机构批准	是		
6.2	收购人本次收购是否已按照相关规定报批或者备案	是		
6.3	履行各项程序的过程是否符合有关法律、法规、规则和政府主管部门的要求	是		
6.4	收购人为完成本次收购是否不存在需履行的其他程序	是		
6.5	上市公司收购人是否依法履行信息披露义务	是		
七、收购的后续计划及相关承诺				
7.1	是否已核查收购人的收购目的与后续计划的相符性	是		
7.2	收购人在收购完成后的 12 个月内是否拟就上市公司经营范围、主营业务进行重大调整		否	
7.3	收购人在未来 12 个月内是否拟对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或上市公司拟购买或置换资产的重组计划		否	
	该重组计划是否可实施			不适用
7.4	是否不会对上市公司董事会和高级管理人员进行调整;如有,在备注中予以说明	是		
7.5	是否拟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;如有,在备注中予以说明		否	

7.6	其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划		否	
7.7	是否拟对被收购公司现有员工聘用计划作出重大变动；如有，在备注中予以说明		否	
八、本次收购对上市公司的影响分析				
8.1	上市公司经营独立性			
8.1.1	收购完成后，收购人与被收购公司之间是否做到人员独立、资产完整、财务独立	是		
8.1.2	上市公司是否具有独立经营能力	是		
	在采购、生产、销售、知识产权等方面是否保持独立	是		
8.1.3	收购人与上市公司之间是否不存在持续的关联交易；如不独立（例如对收购人及其关联企业存在严重依赖），在备注中简要说明相关情况及拟采取减少关联交易的措施	是		收购人出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》
8.2	与上市公司之间的同业竞争问题：收购完成后，收购人与被收购公司之间是否不存在同业竞争或者潜在的同业竞争；如有，在备注中简要说明为避免或消除同业竞争拟采取的措施	是		收购人出具了《避免同业竞争的承诺函》
8.3	针对收购人存在的其他特别问题，分析本次收购对上市公司的影响			不适用
九、申请豁免的特别要求 (适用于收购人触发要约收购义务，拟向中国证监会申请按一般程序（非简易程序）豁免的情形)				
9.1	本次增持方案是否已经取得其他有关部门的批准			不适用
9.2	申请人做出的各项承诺是否已提供必要的保证			不适用
9.3	申请豁免的事项和理由是否充分			不适用
	是否符合有关法律法规的要求			不适用
9.4	申请豁免的理由			不适用
9.4.1	是否为实际控制人之下不同主体间的转让			不适用
9.4.2	申请人认购上市公司发行新股的特别要求			不适用
9.4.2.1	申请人是否已承诺3年不转让其拥有权益的股份			不适用
9.4.2.2	上市公司股东大会是否已同意申请人免于发出要约			不适用
9.4.3	挽救面临严重财务困难的上市公司而申请豁免要约收购义务的			不适用

9.4.3.1	申请人是否提出了切实可行的资产重组方案			不适用
9.4.3.2	申请人是否具备重组的实力			不适用
9.4.3.3	方案的实施是否可以保证上市公司具备持续经营能力			不适用
9.4.3.4	方案是否已经取得公司股东大会的批准			不适用
9.4.3.5	申请人是否已承诺3年不转让其拥有权益的股份			不适用
十、要约收购的特别要求 (在要约收购情况下,除按本表要求对收购人及其收购行为进行核查外,还须核查以下内容)				
10.1	收购人如须履行全面要约收购义务,是否具备相应的收购实力			不适用
10.2	收购人以终止被收购公司的上市地位为目的而发出的全面要约,是否就公司退市后剩余股东的保护作出适当安排			不适用
10.3	披露的要约收购方案,包括要约收购价格、约定条件、要约收购的期限、要约收购的资金安排等,是否符合《上市公司收购管理办法》的规定	是		
10.4	支付手段为现金的,是否在作出要约收购提示性公告的同时,将不少于收购价款总额的20%作为履约保证金存入证券登记结算机构指定的银行	是		
10.5	支付手段为证券			
10.5.1	是否提供该证券的发行人最近3年经审计的财务会计报告、证券估值报告			不适用
10.5.2	收购人如以在证券交易所上市的债券支付收购价款的,在收购完成后,该债券的可上市交易时间是否不少于1个月			不适用
10.5.3	收购人如以在证券交易所上市交易的证券支付收购价款的,是否将用以支付的全部证券交由证券登记结算机构保管(但上市公司发行新股的除外)			不适用
10.5.4	收购人如以未在证券交易所上市交易的证券支付收购价款的,是否提供现金方式供投资者选择			不适用
	是否详细披露相关证券的保管、送达和程序安排			不适用
十一、其他事项				

11.1	收购人（包括股份持有人、股份控制人以及一致行动人）各成员以及各自的董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）在报告日前 24 个月内，是否未与下列当事人发生以下交易		否	
	如有发生，是否已披露	是		
11.1.1	是否未与上市公司、上市公司的关联方进行合计金额高于 3000 万元或者高于被收购公司最近经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的资产交易（前述交易按累计金额计算）		否	
11.1.2	是否未与上市公司的董事、监事、高级管理人员进行合计金额超过人民币 5 万元以上的交易		否	
11.1.3	是否不存在对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排	是		
11.1.4	是否不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排	是		
11.2	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情况	是		
11.3	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	是		
	是否不存在相关承诺未履行的情形	是		
	该等承诺未履行是否未对本次收购构成影响	是		
11.4	经对收购人（包括一致行动人）、收购人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属、为本次收购提供服务的专业机构及执业人员及其直系亲属的证券账户予以核查，上述人员是否不存在有在本次收购前 6 个月内买卖被收购公司股票的行为		否	
11.5	上市公司实际控制权发生转移的，原大股东及其关联企业存在占用上市公司资金或由上市公司为其提供担保等问题是否得到解决如存在，在备注中予以说明	是		不存在
11.6	被收购上市公司股权权属是否清晰，不存在抵押、司法冻结等情况	是		
11.7	被收购上市公司是否设置了反收购条款		否	

	如设置了某些条款，是否披露了该等条款对收购人的收购行为构成障碍			
尽职调查中重点关注的问题及结论性意见				
<p>综上，本财务顾问认为：收购人的主体资格符合《公司法》、《上市公司收购管理办法》的有关规定；收购人具备履行本次收购中相关承诺和义务的经济实力，具备规范运作上市公司的管理能力；收购人已作出避免同业竞争及减少和规范关联交易的相关承诺，有利于保证上市公司的经营独立性，保证南国置业的利益和其他股东的利益不受损害。收购人本次要约价格高于要约收购报告书摘要公告日前 30 个交易日南国置业股票的每日加权平均价格的算术平均值，且要约收购报告书摘要公告日前 6 个月内收购人无交易该种股票之行为，本次要约收购符合《证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律法规的规定，收购人对履行要约收购义务所需资金进行了稳妥的安排，收购人具备要约收购实力和资金支付能力，具备履行本次要约收购的能力。</p>				