

# 国泰君安证券股份有限公司

## 关于南国置业股份有限公司重组前业绩异常相关事项之专项核查意见

根据中国证券业监督管理委员会于2020年7月31日发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）作为南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”或“上市公司”或“公司”）本次重大资产重组的独立财务顾问出具本专项核查意见。

如无特别说明，本核查意见中的简称与《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）》中的简称具有相同含义。

**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，经本独立财务顾问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

经本独立财务顾问核查，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。

经本独立财务顾问核查，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。

经本独立财务顾问核查，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，经本独立财务顾问核查，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），并经本独立财务顾问核查南国置业《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，以及本独立财务顾问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：

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，并经本独立财务顾问核查，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》，并经本独立财务顾问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。

**三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等**

本独立财务顾问审阅了中天运会计师事务所（特殊普通合伙）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）对南国置业 2017 年至 2019 年出具的中天运（2018）审字第 90425 号 2017 年度审计报告、中天运（2019）审字第 90404 号 2018 年度审计报告、大华审字（2020）004020 号 2019 年度审计报告，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2017 年度、2018 年度、2019 年度均为标准无保留意见。在审阅过程中，已对公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度业绩的真实性和会计处理合规性予以关注。具体审阅情况如下：

(一) 充分识别与业绩真实性相关的错报风险并加以应对

本独立财务顾问实施风险评估程序对公司财务报表可能存在重大错报的风险领域进行了识别，将公司收入确认假定为具有舞弊风险，将重大交易评估为具有特别风险，并采取特别的应对措施。经审阅，未发现收入确认、成本结转、费用确认、重大交易存在异常，未发现存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

(二) 关注关联交易的公允性

本独立财务顾问对公司在财务报表附注中披露的关联交易完整性、公允性予以了关注。经审阅，公司在其财务报表附注中已经完整披露关联交易，未发现存在关联方利益输送的情况。

(三) 关注会计政策、会计估计变更及重要的前期差错更正

本独立财务顾问关注了公司 2017 年至 2019 年度重大交易会计处理，公司于 2019 年会计政策变更，是按照财政部陆续颁布或修订的一系列企业会计准则的要求进行的，2017 年至 2019 年度公司未发生重要会计估计变更及重要的前期差错更正事项。

(四) 关注应收账款、存货、商誉等计提减值的情况以及其依据是否充分

本独立财务顾问关注了公司制定的资产减值准备计提政策以及最近三年公司各项资产减值准备计提情况。公司制定的会计政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况，公司按照既定的会计政策计提各项资产减值准备，最近三个会计年度因计提减值产生的资产减值损失情况如下：

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	17,910,872.81	13,071,777.65	-17,316,709.32
合计	17,910,872.81	13,071,777.65	-17,316,709.32

公司最近三年应收账款、存货、固定资产、无形资产均按照公司会计政策进行减值和计提，减值测试和计提符合会计准则规定。

综上，本独立财务顾问认为公司 2017 年至 2019 年度的业绩真实、会计处理合规，未发现存在虚假交易、虚构利润、关联方利益输送、调节会计利润以符合或规避监管要求以及滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更的情形。

#### 四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

本次交易总体方案包括：（1）发行股份及支付现金吸收合并电建地产；（2）发行股份募集配套资金。发行股份募集配套资金的生效和实施以吸收合并的生效和实施为条件，但最终配套募集资金发行成功与否不影响吸收合并的实施。

##### （一）吸收合并电建地产

吸收合并方案概述：南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑公司发行股份及支付现金作为对价，对电建地产实施吸收合并；南国置业为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方。本次吸收合并完成后，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债、人员、业务、合同及其他一切权利与义务，电建地产将注销法人资格。本次交易完成后，电建地产持有的上市公司股份将被注销（电建地产全资子公司武汉新天地持有的上市公司股份，将在本次吸收合并完成后6个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销），中国电建将成为上市公司的直接控股股东。

##### （二）募集配套资金

募集配套资金方案概述：南国置业拟向不超过35名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过121,500万元，发行股份数量不超过本次发行前南国置业总股本的30%。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重组不存在置出资产情况。

（此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于南国置业股份有限公司重组前业绩异常相关事项之专项核查意见》之签字盖章页）

财务顾问主办人：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日

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	首次公开发行股票限售承诺	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	首次公开发行股票限售承诺	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、裴笑箏、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	首次公开发行股票限售承诺	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	2009年11月6日	12个月	履行完毕

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
			持有上市公司的股份。			
4	许晓明、武汉新天地投资有限公司	首次公开发行股票避免同业竞争承诺	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	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

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
			<p>争业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
5	电建地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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。</p> <p>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</p>	2012年12月20日	长期	正在履行中

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
			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。			
6	电建地产	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	2014年5月7日	长期	正在履行中

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
			收购。			
7	电建集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2014年5月7日	长期	正在履行中

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
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置业非公开发行股票上市之日起36个月内不予转让。	2016年7月5日	36个月	履行完毕

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	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>（一）因盈利能力存在不确定性暂不符合注入条件的企业</p> <p>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、佛山泛瀑置业有限公司、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。</p> <p>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、佛山泛瀑置业有限公司、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、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</p>

序号	承诺方	承诺内容
		<p>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。</p> <p>(二) 项目已开始销售或即将完成销售的企业</p> <p>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。</p> <p>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企业予以注销。</p> <p>(三) 开发项目涉及规划调整等不确定因素的企业</p> <p>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。</p> <p>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）如南国置</p>

序号	承诺方	承诺内容
		<p>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。</p> <p>（四）仅提供对内物业管理服务的物业公司</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（五）开发 PPP 项目的企业</p> <p>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。</p> <p>（六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业</p> <p>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。</p> <p>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</p>

序号	承诺方	承诺内容
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p>
2	中国电建	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>（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、佛山泛滂置业有限公司、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。</p> <p>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、佛山泛滂置业有限公司、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</p>

序号	承诺方	承诺内容
		<p>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。</p> <p>（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</p> <p>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企业予以注销。</p> <p>（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”）</p> <p>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予以注销。</p> <p>（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</p>

序号	承诺方	承诺内容
		<p>安博水”)</p> <p>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。</p> <p>（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</p> <p>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。</p> <p>（六）经营范围涉及与南国置业相同或相似业务的其他企业</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

序号	承诺方	承诺内容
		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）。