

# 武汉南国置业股份有限公司

WUHAN LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.

（住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所）



## 首次公开发行股票招股说明书摘要

保荐人（主承销商）

**中国平安 PINGAN**  
保险·银行·投资

**平安证券有限责任公司**

（住所：深圳市福田区金田路大中华交易广场 8 楼）

## 武汉南国置业股份有限公司 首次公开发行股票招股说明书摘要

发行股票类型：人民币普通股（A股）  
发行股数：4,800 万股  
每股面值：人民币 1.00 元  
每股发行价格：12.30 元/股  
发行日期：2009 年 10 月 27 日  
拟上市交易所：深圳证券交易所  
发行后总股本：48,000 万股

本次发行前股东所持股份的流通限制及股东对所持股份自愿锁定的承诺：

根据《公司法》规定，本公司本次公开发行前已发行的股份自本公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让；本公司董事、监事、高级管理人员任职期间持有本公司股票的，每年转让的股份不超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五，离职后半年内不得转让其所持有的本公司股份。

本公司控股股东许晓明先生及武汉新天地承诺：自本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本公司股份，也不由本公司回购其持有的股份。

保荐人（主承销商）：平安证券有限责任公司

签署日期：2009 年 9 月 1 日

## 发行人声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于巨潮资讯网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司法定代表人、总经理和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

## 目 录

发行人声明.....	2
目 录.....	3
释 义.....	5
第一节 重大事项提示.....	7
第二节 本次发行概况.....	11
第三节 发行人基本情况.....	12
一、发行人概况.....	12
二、发行人历史沿革.....	12
三、发行人股本情况.....	16
四、发行人业务情况.....	18
五、发行人的土地储备.....	30
六、同业竞争和关联交易.....	31
七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员.....	35
八、控股股东及实际控制人.....	40
九、简要财务会计信息和管理层讨论分析.....	40
十、发行人控股子公司及其基本情况.....	45
第四节 募集资金运用.....	49
一、本次募集资金运用计划.....	49
二、本次募集资金投资项目与本公司现有业务的关系.....	50
第五节 风险因素及其他重要事项.....	51
一、风险因素.....	51

---

二、其他重要事项.....	53
<b>第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排.....</b>	<b>54</b>
一、本次发行各方当事人.....	54
二、本次发行的有关重要日期.....	54
<b>第七节 备查文件.....</b>	<b>55</b>

## 释 义

本招股说明书中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

南国置业、发行人、 本公司	指	武汉南国置业股份有限公司
南国有限	指	武汉南国置业有限公司，系本公司前身
本次发行	指	本公司本次拟发行人民币普通股（A股）4,800万股的行为
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
保荐人、平安证券	指	平安证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市万商天勤律师事务所
大信会计所	指	大信会计师事务所有限公司
众联评估所	指	湖北众联资产评估有限公司
远见集团	指	西萨摩尔国远见集团有限公司
南国商业	指	武汉南国商业发展有限公司
大本营公司	指	武汉大本营商业管理有限公司
北都商业	指	武汉北都商业有限公司，由武汉鹿迪投资有限公司更名而来
美好家园	指	武汉市美好家园物业管理有限责任公司
南国创新	指	湖北南国创新置业有限公司
洪广置业	指	武汉南国洪广置业发展有限公司，由湖北京山轻机房地产开发有限公司更名而来
大东门公司	指	武汉市武昌大东门市场发展有限公司

南国投资	指	武汉南国投资股份有限公司
武汉新天地	指	武汉新天地投资有限公司
中国标准	指	中国标准（香港）投资有限公司
深圳鹿迪	指	深圳鹿迪投资实业有限公司
永利电源	指	武汉市永利通信电源厂
大武汉生活广场	指	本公司的一个超大型商业地产项目，包含大武汉家装和西汇生活广场两个子项目
公共空间	指	本公司研发、物业开发、资源整合等业务环节中强调为城市居民提供公用的交往、消费、休闲空间，有效提升地块商业价值
动线	指	商业物业开发中商业空间的规划与设计，包括人流、物流、车流等商业元素的组织和设计
底商	指	指住宅地产中底层商铺，是商业地产的初级形态
商业综合体	指	业态多元、功能复合的商业物业
都市综合体	指	包含商业、住宅、写字楼、酒店等多种物业的综合体，多种物业相互协同，相互价值提升
一级资质	指	建设部核定的房地产开发企业的最高资质等级，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目
五证	指	销售商品房必备的五种证件：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销售（预售）许可证
新会计准则	指	2006年财政部颁布的新的企业会计准则及其应用指南
近三年一期、报告期	指	2006年、2007年、2008年和2009年1-6月
元	指	人民币元

## 第一节 重大事项提示

本公司提醒广大投资者注意以下重大事项：

1、根据《公司法》规定，本公司本次公开发行前已发行的股份自本公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让；本公司董事、监事、高级管理人员任职期间持有本公司股票的，每年转让的股份不超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五，离职后半年内不得转让其所持有的本公司股份。除上述法定要求外，控股股东许晓明先生及武汉新天地承诺：自本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本公司股份，也不由本公司回购其持有的股份，承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。

2、根据 2007 年发布的《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，自 2008 年 1 月 1 日起，本公司企业所得税率由 33% 下降到 25%，将对本公司财务带来有利影响。

3、根据国税发[2006]31 号《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》及地方税收政策，本地房地产企业按照核定利润率（即按照预售收入的相应比例作为核定的利润）预缴企业所得税，待项目开发完毕后，税务局再对企业所得税进行汇算清缴。本公司按照查账征收的方式计提企业所得税，与按照核定征收预缴企业所得税之间的差异导致本公司期末应交税费余额较大。

截止 2009 年 6 月 30 日，发行人应交税费余额为 9,574.20 万元，主要系发行人所得税计提方式与地方税收主管机关实际税收征收方式差异导致。

本公司税收主管机关武昌区地方税务局、硚口区国家税务局及硚口区地方税务局为本公司出具了证明，发行人已根据国家法律、法规及相关规定，在报告期内按时申报缴纳各项税款，最近三年不存在拖欠税款的行为，也不存在因违反国家税收管理法律、法规受到行政处罚的行为。

保荐人、发行人律师、大信会计师事务所对发行人税收缴纳情况进行了核查，认为，发行人已根据国家法律、法规的相关规定，在报告期内按时申报缴纳了各



项税款；发行人已经按照税务主管机关的相关要求计提并缴纳了所得税，报告期内由于税收计提方式与地方税收主管机关实际税收征收方式差异导致期末应交所得税余额较大；发行人报告期末应交税费主要为发行人所得税计提方式与地方税收主管机关实际税收征收方式差异导致，发行人报告期内不存在拖欠税款的情况。

4、本公司从 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》，申报财务报表以公司持续经营为基础，按照《企业会计准则》规定编制；根据实际发生的交易和事项及本公司会计政策，对涉及《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条经济事项进行了追溯调整。

5、本公司特别提醒投资者关注“风险因素”中下列风险：

### 政策风险

随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调，2008 年 12 月国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）提出 13 条意见促进房地产市场发展，各部委也先后出台促进房地产市场发展的各项政策，包括减低住房交易环节税费、降低银行按揭贷款利率和下调首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款利率和最低首付款比例、下调普通商品住房投资项目最低资本金比例等，上述政策的出台表明了中央政府刺激内需促进房地产市场发展的态度，对本公司业务带来有利影响。但如果上述政策发生变化，仍将给本公司带来相应影响。

### 市场风险

本公司目前所开发项目全部集中于武汉市，尽管武汉市房地产市场发展前景较好，但受金融危机及绝对房价较高的影响，2008 年武汉市房地产市场亦呈现缩量调整的特点。2009 年受国家出台刺激内需政策影响，武汉市房地产市场回暖，价格触底回升、成交量逐步放大。本公司以商业地产为引导，销售和盈利情况主要受项目商业营运状况和商业氛围的影响，走势相对独立于住宅地产，但仍面临武汉市区域房地产市场变化的风险。

武汉房地产市场的巨大需求和快速发展吸引了大批全国知名开发商，20 余

家全国一线开发商均已涉足武汉市场。近几年的宏观调控及房地产市场调整，加速了行业的结构调整，行业优势向规模型、品牌型企业汇聚。本公司面临市场竞争的风险。

### **大股东控制风险**

本次发行前控股股东许晓明先生直接和间接合计持有本公司 34,138.9318 万股，占股权比例 79.03%，为本公司实际控制人。以本次发行 4,800 万股计算，发行完成后仍将持有 71.12% 的股份。虽然本公司实施了管理层和员工持股，建立了关联交易回避表决制度、独立董事制度等规范的法人治理结构，但控股股东仍可凭借其控股地位，影响本公司人事、经营和管理决策，给本公司生产经营带来影响。

### **资金筹措风险**

房地产业是资金密集型行业，资金的筹措对企业的发展有非常重要的作用。本公司主要依靠自有资金、预售物业款、租金收入以及银行贷款来进行项目开发。本公司所开发房地产项目的预售情况对本公司资金的运转有着重要作用，如果预售情况不理想，将影响到本公司的资金筹措。2008 年 9 月至年底，中国人民银行先后 5 次下调基准贷款利率和 4 次下调存款准备金率，2008 年 12 月国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）提出 13 条意见促进房地产市场发展，2009 年 5 月国务院将普通商品住房投资项目最低资本金比例从 35% 下调至 20%。以上政策将对本公司的资金筹措能力和成本产生有利影响，但在国民经济增长速度放缓的情况下，本公司仍然面临资金筹措的风险。

### **募集资金投资项目风险**

由于房地产项目在开发过程中存在各种不确定因素，因此，尽管本公司本次募集资金投资项目已经过严格的前期论证决策过程，但项目从开工到竣工交付需要 1—2 年左右的时间，在实施过程中仍有可能面临一定的风险。

本次募集资金主要投资于商业地产，均为本公司前期开发项目的延续，依托本公司突出的动线规划与设计、品类品种互动和商户品牌组合、招商和商业运营等能力，市场前景良好。但是不排除有实力的房地产开发企业进入本次募集资金投资项目所在区域开发同类竞争项目，或者受到国家宏观调控政策影响，影响消

费者信心及实体经济，导致房地产市场出现持续长期低迷，可能影响本次募集资金投资项目的销售。

## 第二节 本次发行概况

股票种类:	人民币普通股 (A 股);
股票面值:	人民币 1.00 元;
发行股数:	4,800 万股;
发行价格:	12.30 元/股;
发行市盈率:	36.18 倍 (每股收益按照 2008 年经审核的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后的总股本计算); 33.24 倍 (每股收益按照 2008 年经审核的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行前的总股本 43,200 万股计算);
发行前每股净资产:	1.60 元/股 (按经审计的 2009 年 6 月 30 日净资产除以本次发行前的总股本 43,200 万股计算);
发行方式:	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式;
发行对象:	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外);
承销方式:	由主承销商组织承销团对本次公开发行的社会公众股采用余额包销方式承销;
募集资金总额:	59,040 万元;
预计募集资金净额:	55,520 万元;
发行费用概算:	总额 3,520 万元, 其中: 承销及保荐费为募集资金总额的 3.98%; 审计费 120 万元; 律师费 80 万元。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称： 武汉南国置业股份有限公司

英文名称： WUHAN LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.

注册资本： 人民币 43,200 万元

法定代表人： 许晓明

成立日期： 2007 年 9 月 30 日

公司住所： 武汉市武昌区南湖中央花园会所

邮政编码： 430034

电 话： 027-8398 8055

传 真： 027-8387 9100

互联网址： <http://www.langold.com.cn>

电子信箱： [ir@langold.com.cn](mailto:ir@langold.com.cn)

本公司从事以商业地产为引导的综合性物业开发，形成研发、物业开发和资源整合的经营模式，实现地块价值最大化。

### 二、发行人历史沿革

本公司前身为武汉南湖花园置业有限公司，创立于1998年，2003年更名为武汉南国置业有限公司，2007年南国有限采取整体变更方式设立武汉南国置业股份有限公司。

#### 1. 发行人设立方式

设立方式

本公司系由南国有限整体变更设立。2007年9月10日，经南国有限股东会决议，将南国有限整体变更为股份有限公司，南国有限全体股东签署《净资产处置协议》和《发起人协议》。经大信会计所大信审字[2007]第0614号《审计报告》审计，截至2007年8月31日，南国有限净资产437,553,721.06元。全体股东一致同意将南国有限截至2007年8月31日的净资产中的432,000,000元按照1:1的比例折成南国置业的股份，其余5,553,721.06元计入资本公积。经大信会计所大信验字[2007]第0060号《验资报告》验证，南国置业设立时注册资本缴足。

2007年9月30日，南国置业完成工商登记变更手续，并领取了企业法人营业执照，注册资本人民币43,200万元，法定代表人许晓明先生，公司住所武汉市武昌区南湖中央花园会所。

### 发起人

序号	发起人	持股数 (股)	持股比例 (%)	身份证号码	任职情况
1	许晓明	242,204,256	56.06	11010863082****	公司董事长
2	武汉新天地投资有限公司	104,405,328	24.17	---	---
3	裴兴辅	30,304,800	7.02	22010419350415****	无
4	武汉南国投资股份有限公司	12,008,736	2.78	---	---
5	周道志	10,045,296	2.33	44030119490929****	公司监事会主席
6	许贤明	5,867,424	1.36	44030662062****	公司监事
7	王昌文	5,572,800	1.29	42010619680414****	公司副总经理、南国商业总经理
8	王耕	3,255,984	0.75	42010619620209****	公司董事
9	李小兵	2,763,072	0.64	36242519651125****	公司营销总监
10	李军	2,759,184	0.64	42010667071****	公司设计总监
11	马天炜	2,352,672	0.54	42010370040****	公司工程总监
12	严征涛	2,260,656	0.52	42010619610927****	公司发展

					总监
13	谢荣华	2,260,656	0.52	42010419551006*****	公司商务 总监
14	刘继成	1,408,320	0.33	42010663012*****	公司董事
15	高秋洪	1,329,264	0.31	36242519720311*****	南国商业 营销总监
16	王一禾	1,226,016	0.28	42010219671002*****	公司董事 兼董事会 秘书
17	余砚新	848,880	0.20	4222011961205*****	公司财务 总监
18	陈秉西	657,072	0.15	33030219631210*****	北都商业 董事
19	李元青	469,584	0.11	42010219570521*****	美好家园 监事
	总计	432,000,000	100.00		

注：以上发起人中的自然人均为中国国籍，无境外永久居留权。

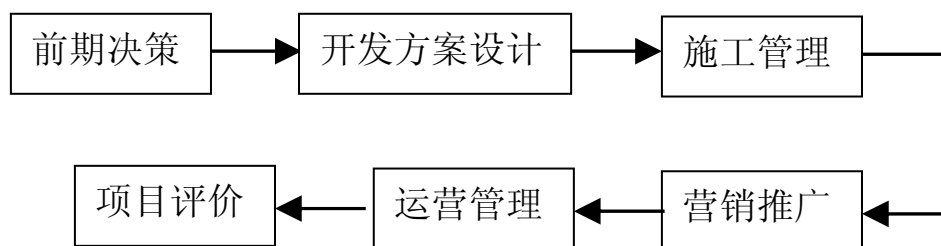
截至本招股书签署日，发行人股权结构未发生变化。

经核查，平安证券认为：发行人全体股东均不存在股权代持情况；发行人各法人股东的股东亦不存在股权代持情况。

发行人律师认为：发行人全体股东均不存在股权代持情况；发行人各法人股东的股东亦不存在股权代持情况。

### 南国置业改制设立前后业务及资产演变情况

本公司系由南国有有限整体变更设立，存续了原南国有有限从事的全部业务，主要从事以商业地产为引导的综合性房地产开发和运营。本公司生产经营体系延续发展至今，整体业务流程如下图所示。原南国有有限生产经营相关的全部资产、负债及人员全部进入本公司，改制设立时未发生资产、负债、人员重组事项。



### 南国置业成立后主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司成立后，主要发起人、控股股东许晓明先生除直接持有本公司56.06%的股权、通过武汉新天地间接持有本公司22.97%的股权外，还拥有个人独资企业永利电源，持有中国标准100%的股权、深圳鹿迪50%的股权，中国标准、深圳鹿迪、永利电源均未实际开展业务，2008年，许晓明先生将其持有的深圳鹿迪50%的股权和永利电源出资全部转让。

### 中国标准

中国标准系2002年6月26日于香港注册登记的有限公司，注册资本为1万港元，该公司为许晓明先生持股南国置业专设的投资控股公司，无实际业务，其持有的南国置业股权全部转让予许晓明先生后，未持有其他公司的股权。

### 武汉新天地

武汉新天地成立于2002年6月10日，现注册资本为1,000万元，法定代表人：尹光华，经营范围：对高新技术产品的投资、高新技术产品的研究开发和生产销售；建筑材料、金属材料、装饰材料的开发和应用。住所：武汉市武昌区南湖中央花园红杜里1栋2-1号。许晓明先生设立武汉新天地作为持股南国置业的投资控股公司，无实际业务。武汉新天地的股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	股权比例(%)
1	许晓明	950	95.00
2	许贤明	50	5.00
	合计	1,000	100.00

武汉新天地目前持有本公司股份10,440.5328万股，占股权比例24.17%。

截至2008年12月31日，武汉新天地总资产为12,578.75万元，净资产为12,267.65万元，2008年实现收入0万元，实现净利润1,305.25万元。截至2009年6月30日，武汉新天地总资产为13,812.53万元，净资产为13,515.53万元，2009年1-6月实现收入0万元，实现净利润1,234.57万元（未经审计）。



### 三、发行人股本情况

#### 1. 本次发行前后股本结构变化

本公司目前总股本为43,200万股，本次拟发行人民币普通股（A股）4,800万股，发行后总股本为48,000万股，本次发行的社会公众股占发行后总股本的10.00%。本次发行前后本公司股本结构如下表所示：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数（股）	持股比例（%）	持股数（股）	持股比例（%）
许晓明	242,204,256	56.06	242,204,256	50.46
武汉新天地投资有限公司	104,405,328	24.17	104,405,328	21.75
裴兴辅	30,304,800	7.02	30,304,800	6.31
武汉南国投资股份有限公司	12,008,736	2.78	12,008,736	2.50
王昌文等15名管理层	43,076,880	9.97	43,076,880	8.97
社会公众投资者	—	—	48,000,000	10.00
总股本合计	432,000,000	100	480,000,000	100.00

#### 2. 前10名股东及前10名自然人股东

本次发行前本公司共有19名股东，其中自然人17名，前12名股东（包括法人股东）持股及在本公司的任职情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	备注
1	许晓明	242,204,256	56.06	公司董事长
2	武汉新天地投资有限公司	104,405,328	24.17	许晓明先生控制的公司
3	裴兴辅	30,304,800	7.02	公司董事兼总经理裴笑筝女士之父亲
4	武汉南国投资股份有限公司	12,008,736	2.78	员工持股公司
5	周道志	10,045,296	2.33	公司监事会主席
6	许贤明	5,867,424	1.36	公司监事

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	备注
7	王昌文	5,572,800	1.29	公司副总经理、南国商业总经理
8	王 耕	3,255,984	0.75	公司董事
9	李小兵	2,763,072	0.64	公司营销总监
10	李 军	2,759,184	0.64	公司设计总监
11	马天炜	2,352,672	0.54	公司工程总监
12	严征涛	2,260,656	0.52	公司发展总监
	合 计	423,800,208	98.10	——

### 3. 股东中战略投资者持股情况

本公司股东中无战略投资者。

### 4. 本次发行前各股东之间关联关系

本次发行前发行人共有股东19名。其中许晓明先生持有武汉新天地投资有限公司95%股权，系控股股东；许贤明先生系许晓明先生之哥哥。

其他股东之间不存在直接亲属关系。

### 5. 本次发行前公司股东所持股份流通限制和自愿锁定的承诺

根据《公司法》规定，本公司本次公开发行前已发行的股份自本公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让；本公司董事、监事、高级管理人员任职期间持有本公司股票的，每年转让的股份不超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五，离职后半年内不得转让其所持有的本公司股份。

除上述法定要求外，本公司实际控制人许晓明先生及其控制的企业武汉新天地投资有限公司承诺：自本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本公司股份，也不由本公司回购其持有的股份，承诺期限届满后，上述股份可以上市流通和转让。

## 四、发行人业务情况

### 1. 发行人的主营业务

本公司从事以商业地产为引导的综合性物业开发，通过开发和运营商业物业，并与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，实现土地“集约利用”。

商业地产主要特点如下：

#### **盈利空间更大**

住宅地产的价值主要取决于物业的稀缺程度。商业地产则主观价值创造空间更大，商业地产前期开发的选址、定位、动线规划与设计、品类品牌组合等环节，对后期商业运营的成败具有决定性意义；而后期商业运营的效果好坏，又直接影响商业物业的价值，商业物业能凭其良好的商业运营，不断创造价值。而且在特定的区域内，成规模的商业物业具有一定程度的“排他性”，尤其是位于城市重要节点的商业物业，随着城市的发展，其有可能成为该区域的“稀缺性”或“独占性”资源，因而其价值将越来越大。

#### **抗经济周期能力强**

商业物业既能享受物业增值，又能够凭其良好的商业运营获得相对稳定的租金收入，可以较少地依靠外部宏观因素进行发展；另一方面，国家对商业地产的宏观调控力度也比住宅地产弱，因而相对住宅地产，其有更强的抗经济周期能力。

#### **综合能力要求高**

成功开发和运营商业地产需要具备选址、定位、动线规划与设计、品类品种互动和商户品牌组合、招商和商业运营等多种能力。而只有长期对城市发展、城市规划、城市功能布局演进规律的学习与把握，对居民生活行为、消费行为进行深入研究，并经过商业地产开发实践，不断累积商户资源，才能逐渐具备并不断强化上述能力。

#### **资金实力要求高**

相对于住宅地产，商业地产的投入更高，且其价值需通过多年成功的商业运

营才能充分体现。因此，其资金的周转期亦更长。

商业物业与其他各种类型物业的协同关系如下：

商业：商业零售与居民的日常生活关系密切，形成城市居民的购物和消费场所并吸引和支持其他功能。商业零售主要提供生活性、愉快性和丰富性以满足居民的多样化选择，并形成热闹繁荣的街区。

办公：办公用途的物业适合于各种综合开发，无论是在城市中心还是新区中心、工业中心，办公在都市综合体中建立竞争性，加强吸引力，提高使用效益。办公对都市综合体的其他功能如酒店、会议、商业等提供有利的支持并形成最佳市场协同。

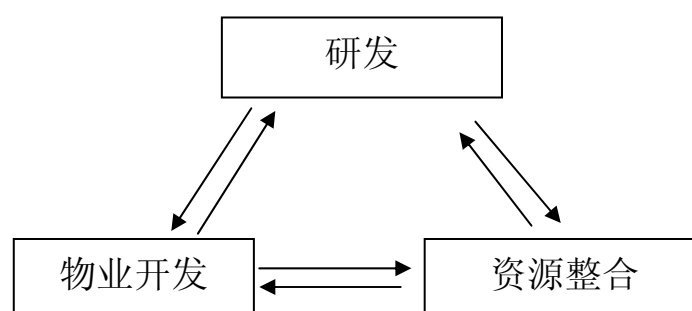
酒店：酒店是都市综合体中最盈利的项目，它为都市综合体提供流动的居住人口和活动的人，并提供娱乐设施和夜间服务，24 小时的服务使城市保持持久的繁荣并增加了城市的活力。

住宅：住宅是城市开发的基本组成部分，是解决城市中心居住问题避免每天上下班长途跋涉造成交通拥挤和能源消耗的有效办法。同时，住宅为城市街区提供安全的生活空间。

商业零售的设置为办公人员提供了便利，使办公人员节省了时间，提高了办事效率，办公人员的经常性消费又为商业零售增加了盈利；办公为酒店带来了客源，酒店的设置为办公的来访者提供了休息场所，提高了办公的效率；酒店为商业零售增加了盈利，商业零售的发达又为酒店带来了客源。

## 2. 公司的经营模式

本公司经营模式如下图，本公司通过研发发现和创造地块价值，通过物业开发实现地块价值，通过有效整合业主及商户等各种资源，提升地块价值，实现本公司、业主和商户等多方共赢。



### 3. 公司的研发平台

本公司的研发平台以研发中心为实体部门，整合公司内部其他业务部门的资源，为公司提供决策支持。

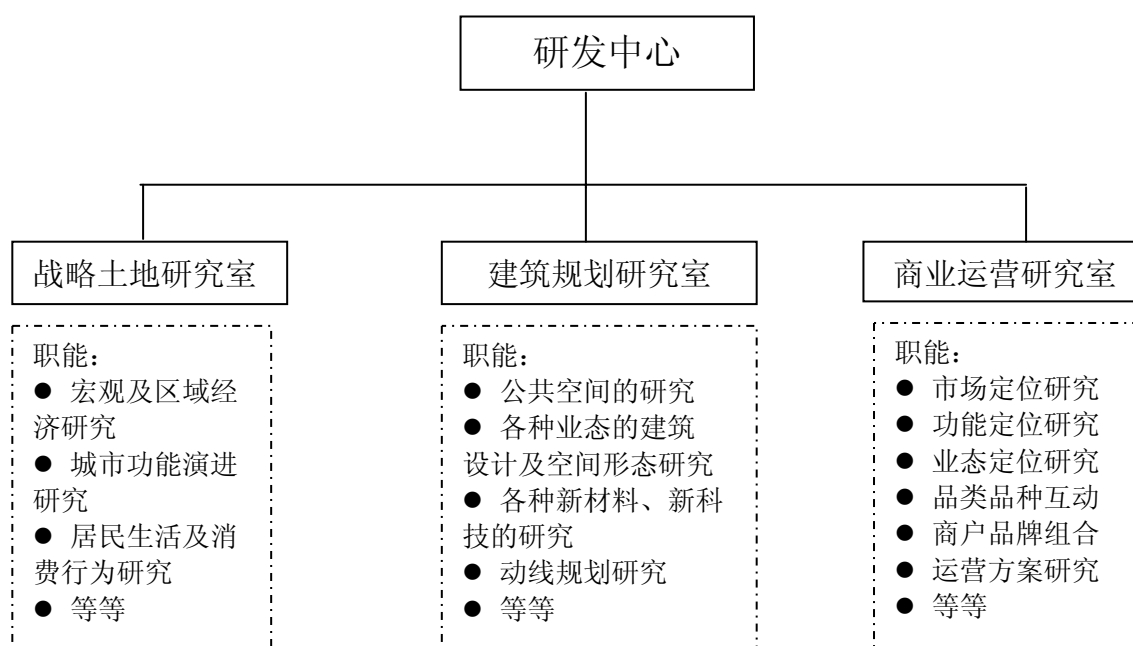
#### 研发平台的职能

地块价值的实现依赖于对居民需求的发现和满足，本公司研发平台基于对城市发展的理解，研究现代城市功能布局随城市变迁及人口数量结构变化演进的规律，把握各类型物业及居民消费行为随消费力增长而升级的趋势，特别是城市公共空间需求发展的趋势，研究商业和住宅等不同类型物业之间的相互协同及相互价值提升的关系，并结合具体项目提供地块价值评估报告、产品定位及概念性方案、商户及品牌组合研究报告、动线规划研究方案。

#### 研发中心的组织架构

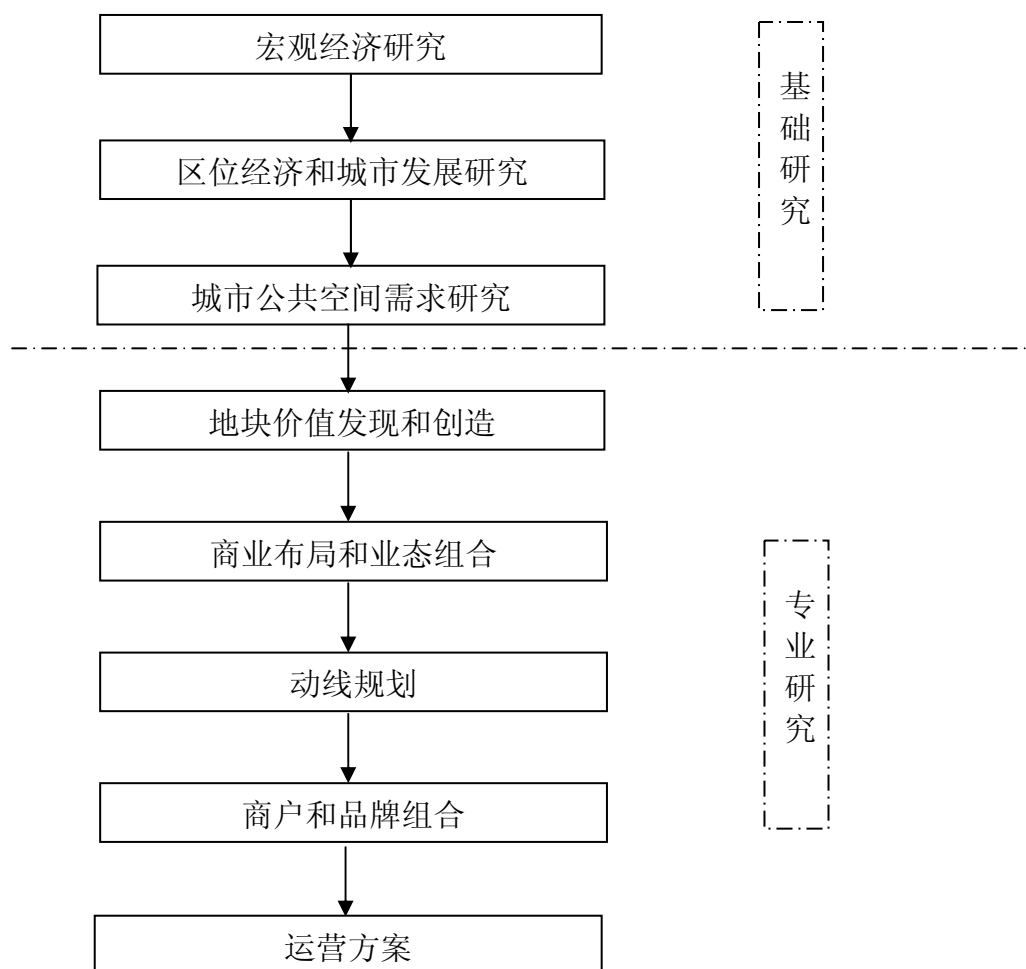
研发中心负责人由本公司总经理裴笑箏女士担任，研发中心现有专职人员 9 人，兼职人员 6 人（公司其他部门人员兼职），其中包括有注册国家一级建筑师、注册规划师、注册土地评估师、高级经济师、高级工程师、高级经营师等研发人员。

本公司研发中心的组织架构如下图：



#### 研发流程

本公司研发流程如下图：



### 研发中心的战略伙伴

本公司研发中心在长期业务运作中，与国际国内知名的咨询和顾问公司形成了战略伙伴关系：

- 戴德梁行
- 世邦魏理士
- 广州惠润房地产顾问有限公司
- 德国维思平（北京）建筑咨询有限公司
- 美国威尔考特建筑事务所
- 深圳都市实践建筑咨询有限公司

- 武汉和创建筑工程设计事务所
- 中冶南方工程技术有限公司
- 中信集团东艺建筑设计院

## 研究成果

- 大武汉家装：该项目提出了“品牌建材大本营”的概念，整合了武汉传统建材市场群的核心资源，是武汉传统建材市场升级换代的主体，已成为武汉最大的家装建材市场。该项目提出了品类分区、动线合理、布局自然的专业市场概念，摒弃传统沿城市干道分布的街边铺和摊位制的商业模式，以街区形式组织空间，导入步行街概念，引导体验式消费，并提出了统一运营管理和增值租金共享的运营方案。
- 南湖都会：该项目挖掘了南湖区域大型居住社区商业中心的价值，吸收国外主题购物中心的精华，通过精品店连接超市和生鲜市场等主力店，以街区形式组织空间，融合了广场、步行街、水景、钟楼等丰富的城市元素。丰富的业态和宜人的空间，使其成为南湖区域的商业中心，成为整个南湖社区居民享受精彩城市生活的舞台。
- 西汇生活广场（1期）：该项目挖掘了古田商业副中心大型商业综合体的商业价值，引入沃尔玛和百安居，该项目规划遵循“依据居民的消费需求及特征以确定项目功能，通过业态组合实现功能配比”的原则，集购物、娱乐、休闲、商务为一体，致力于构建一个业态多元化、功能复合化的城市生活广场，形成武汉西部古田商业副中心的核心商业主体，以全方位满足各市民家庭单元对精彩城市生活的需求。
- 中央花园：该项目充分挖掘住宅底铺的商业价值，获取较高的利润率，住宅底铺比例较高；营造了从宅间到组团到社区不同级别的邻里交往空间，构筑活的社区，实现了公共空间利用价值最大化。
- 风华天城：该项目强调城市功能的混合与开放，引入步行街商铺，把商铺从临街引入小区，将居住与商业并行，以组团式为管理单元的居住模式将商业与风景开放给城市，实现了资源的社会共享，从公共空间、半

公共空间到私密空间的过渡，体现了对人性的尊重和对人居追求的深切关怀。

#### 4. 公司的物业开发平台

本公司物业开发平台由各项目公司、各开发业务部门为实体，在多年物业开发的基础上形成了成熟完整的物业开发体系。

##### 物业开发平台的职能

物业开发平台是“挖掘地块最大价值与追求商业运营最优效率”的实现手段，通过物业开发实现土地价值的转化。物业开发平台的职能系根据销售合同约定的物业交付时间确保建设工程在保证质量的前提下如期完工。

##### 物业开发平台的运行模式

本公司物业开发平台主要通过建筑规划设计、施工管理、质量控制体系、供应链管理、项目造价管理等实现土地向产品的转化。

本公司物业开发流程中的策划、勘察、设计、施工、监理等合作单位都通过招投标方式确定。

##### 物业开发的质量控制

经过 10 多年的房地产开发实践，本公司建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系，积累了丰富的项目建设管理经验，确立了开发精品工程的质量方针。目前，本公司所有开发项目工程质量均符合国家标准。

#### 5. 公司的资源整合平台

本公司以商业管理部、大本营公司和美好家园作为资源整合的核心载体，研发中心提供支持，整合开发商、业主、商户、市场运营商和消费者等各方利益，实现共赢。

##### 资源整合的职能

本公司通过整合不断积累的商户资源实现商业地产项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，营造和提升市场的商业氛围，提高市场交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商业物业为引导，有效发挥商业物业与其



他类型物业的协同效应,相互提升各种类型物业的价值;通过有效整合实现业主、商户等各方共赢,培养客户的忠诚度,实现各种资源的重复利用,提高商业运营模式的可复制性,本公司商业地产项目基本形成了先完成主力商户入驻意向的锁定,再开始项目施工的模式。

### 资源整合中累积的商户资源

本公司成功开发和运营了区域商业中心南湖都会,成功营造了武汉市品牌家装建材中心大武汉家装的商圈氛围,积累了大量的优质商户资源,并通过突出的商业运营管理,持续提升大武汉家装的价值,实现了开发运营商、业主、商户、消费者多赢的局面,加强了各商户对本公司商业地产开发和运营能力的信任,培养了较高的品牌忠诚度,为本公司在大武汉家装基础上打造西汇生活广场进而成为古田商业副中心的核心商业主体及开发运营其他项目奠定基础。

#### ■ 综合性商户资源

基于项目定位,本公司西汇生活广场(1期)、北都城市广场、南湖城市广场等项目的招商主要针对综合性大型商业机构,主要商业机构如下:

#### ● 已签约商业机构

**沃尔玛:**全球最大零售商业连锁企业,目前在武汉市已开设3家店(包括开设在西汇生活广场(1期)的1家),并拟在本公司南湖城市广场开店。

**百安居:**全球500强企业,主营建材系列产品,目前在武汉市已开设2家店,其中包括开设在西汇生活广场(1期)的1家。

**大润发:**台湾知名百货连锁,其管理公司康成投资(中国)有限公司在2008年中国连锁百强排名第7,目前在武汉市已开设1家店,并拟在本公司北都城市广场开店。

**工贸家电:**武汉本地最具影响力的大型家电卖场连锁,已经在西汇生活广场(1期)开店。

**百胜:**大型餐饮连锁管理企业,其管理的肯德基已经在西汇生活广场(1期)开店。

**中商平价:**武汉市本地大型商业连锁企业,系国内A股上市公司,已经在

南湖都会开店。

苏宁电器：全国最大家电零售连锁企业之一，系国内 A 股上市公司，已经在南湖都会开店。

屈臣氏（香港知名日用品连锁）、耐克、阿迪达斯、美特斯邦威、李宁、森马服饰、椰岛美发、奇奇乐园、麦当劳、蒙自源美食、家之良品等。

- 有合作意向的商业机构

百盛（国际知名高档百货商店）、永和豆浆、凯威啤酒屋（武汉大型餐饮连锁）等。

- 品牌商户资源

大武汉家装的市场定位及运营能力吸引了大批知名商户在大武汉家装设立总代理商，主要有蒙地卡罗陶瓷等 56 家陶瓷品牌、科勒洁具等 46 家洁具品牌、海尔橱柜等 21 家橱柜品牌、ICI 多乐士油漆等 17 家油漆品牌、圣象地板等 62 家地板品牌、英国好莱客整体衣柜等 25 家衣柜品牌、方太厨房专家等 21 家厨电品牌、成霖高宝龙头等 17 家挂件龙头品牌、李文锁城等 18 家五金品牌、名杉实木楼梯等 9 家楼梯品牌、实德斯柏丽等 29 家门业品牌、友邦吊顶等 8 家集成吊顶品牌。

- 开设旗舰店的商户资源

更有商户出于对本公司商业运营管理能力的信任和市场发展前景的看好，不仅将大武汉家装当作零售交易的平台，而且将此作为对公及批发业务、产品展示和宣传的平台，将其旗舰店设在了大武汉家装。众多品牌选择在大武汉家装开设旗舰店，不仅确定了大武汉家装在武汉市家装建材市场的核心地位，而且能够独占知名品牌资源，持续强化大武汉家装相对其他建材市场的竞争优势，实现开发运营商和商户的共赢。

已经在大武汉家装开设旗舰店的主要品牌如下：嘉禾魔块家居、名华灯饰、马可波罗瓷砖等。

### 资源整合的成果

本公司通过资源整合提升商业物业的市场氛围，增加市场交易金额，从而提升市场商户付租能力，提升物业的商业价值。

本公司资源整合的突出成果就是近年开发的大武汉家装项目及 2008 年开发的西汇生活广场（1 期）。

大武汉家装于 2006 年 4 月开业，本公司确定了统一管理和运营的模式，市场培育初期，本项目确定了合理的初始租金水平，当年的平均租金水平为 59 元/月/平方米，大武汉家装 DEF 座以平均 10,000 元/平方米的价格销售。

本公司结合建材消费者的心理分析，制定并严格执行了“无理由退换货制度、先行赔付制度、差价返还制度”，同时，本公司通过节庆活动推广、专题营销推广、个性品牌推广、社区推广等手段持续营销。

通过本公司成功的运营管理，大武汉家装开业后市场交易额提升较快，商铺出租率一直保持在 100%，且要求进场商户数量不断增加（由于大武汉家装运营成功，且每年都会根据本公司品类组合方案及商户实际经营情况，调整部分商户，因此在保持 100%出租率的情况下，仍有众多商户主动作为备选商户希望通过调整替代其他商户进场开店），市场租金提高，商铺售价快速上涨，实现了地块价值的最大化。具体情况见下表：

项目	2008 年	2007 年	2006 年
商户单位面积营业收入（元/平方米/月）	1,158	988	780
要求进场商户数（户）	1,280	1,200	606
商户容量（户）	426	338	338
平均租金水平（元/平方米/月）	100	88	59
平均销售价格（元/平方米）	17,000	15,000	10,000

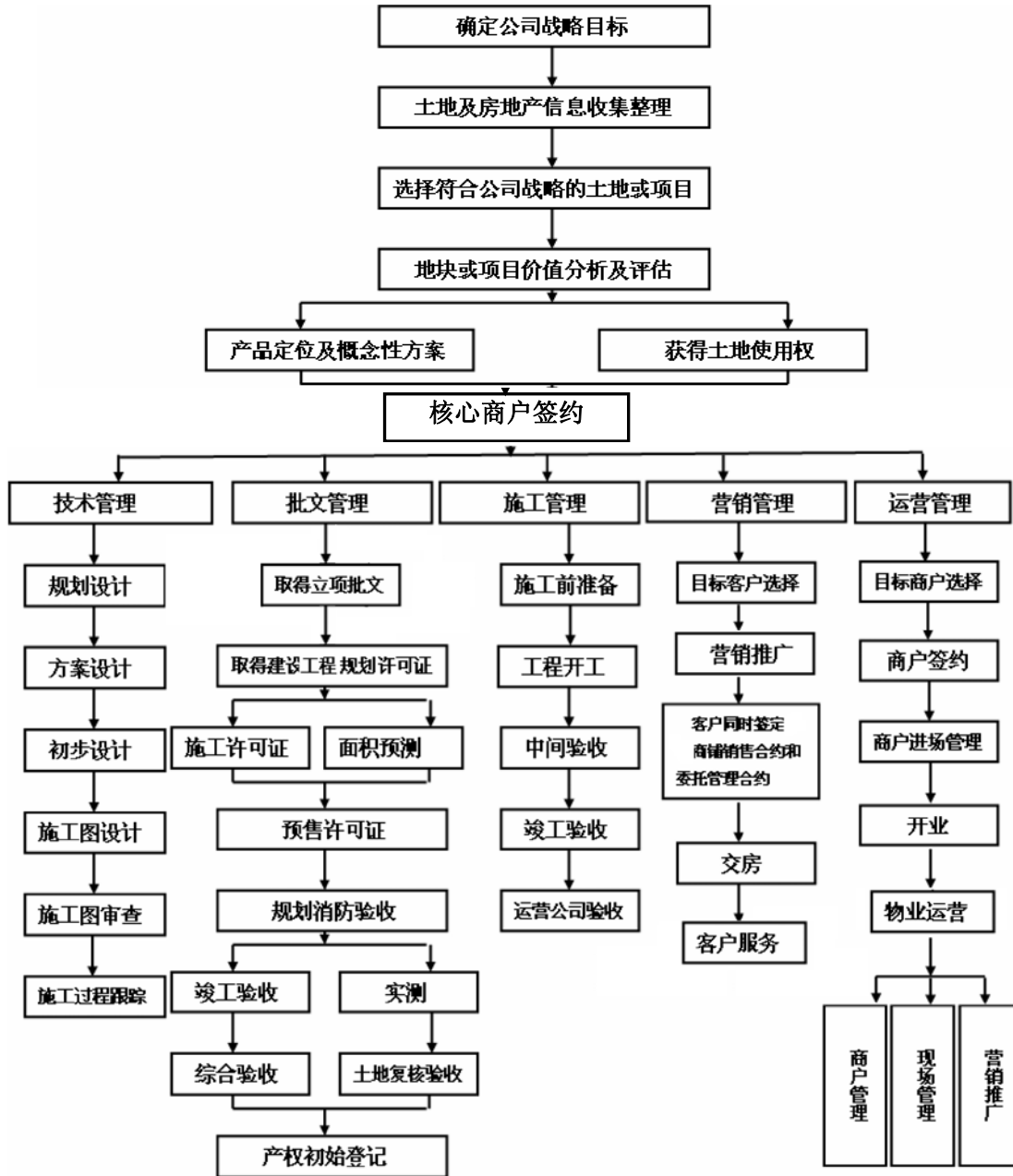
由于大武汉家装商业氛围培育成熟，与其同一地块的西汇生活广场（1 期）2008 年 6 月开始预售，均价达到 20,000 元/平方米，签署的租赁合同平均租金达到 120 元/平方米/月，该项目已经于 2009 年 1 月全面开业。

## 6. 公司项目开发具体流程

依靠严格科学的项目开发流程，本公司最大程度确保了项目开发的成功率，

锁定了一批客户和商户，提高业主满意度。商业地产项目基本形成了先完成核心主力商户的锁定，再开始项目开发的模式。

本公司项目开发流程如下图所示：



## 7. 行业竞争及市场地位

武汉从事商业地产开发的企业不多，依靠武汉市先天的商业氛围和独特的地理位置，武汉商业地产市场容量较大，商业地产领域竞争程度低于住宅地产。

除本公司外，近年在武汉开发商业地产项目的公司主要系全国性的地产公司或者项目公司，但是，由于地域限制，上述立足全国的开发商往往在武汉缺乏系统的商业地产开发规划和战略，带有一定的投机性，其对商业地产的研究和开发不具备连续性；另外，由于缺乏对武汉城市发展及居民需求的深入理解和研究，外地开发商可能出现“水土不服”，因而面临较大的开发风险。

武汉本地商业地产开发企业长期专注于武汉城市功能布局演进规律的研究，深刻洞悉武汉居民需要的发展趋势，并且能够制定长期的商业地产开发规划和战略，在武汉有较强商业地产开发及运营能力和经验，优势较为明显。

本公司商业地产的开发能力处于武汉领先水平，本公司开发的大武汉家装已经成为武汉最大的家装建材市场。

## 8. 本公司竞争优势

本公司形成了成熟的研发、物业开发和资源整合的经营模式，随着商业地产专业化运作体系的进一步完善，成功商业地产项目的延续和复制，本公司的竞争优势将进一步显现。本公司的主要优势包括：

### ■ 专业研发能力

本公司专设研发中心，从城市发展的角度，研究现代城市功能布局随城市变迁及人口数量结构变化演进的规律，把握各类型物业及居民消费行为随消费力增长而升级的趋势，特别是城市公共空间需求发展的趋势，发现最具商业开发价值的区域和地块；研究商业物业开发与运营各环节之间的有机联系，掌握了运用和有效整合商业物业开发三大关键要素——选址及项目定位、空间组织及动线规划、商户及品种品类组合的能力；研究商业物业与其它类型物业相互协同发展和价值提升的关系，实现土地的“集约利用”，持续提升地块价值。

### ■ 成熟的物业开发能力

本公司在多年物业开发的基础上形成了成熟和完整的物业开发体系，建立了科学的质量管理体系，在物业开发的咨询策划、勘察、设计、施工、监理等环节与外部单位形成了良好的协作关系。

#### ■ 丰富的客户资源及有效的整合能力

本公司积累了丰富的客户资源，同包括沃尔玛、百安居、苏宁电器、大润发超市、中商平价、屈臣氏、麦当劳、肯德基、金逸影院等在内的近 50 多家国际、国内知名企业以及阿迪达斯、耐克、TOTO、科勒等 500 多家知名品牌建立了稳定的合作关系，赢得了大量有价值的业主的信任。本公司通过整合不断积累的商户资源实现商业地产项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，营造和提升市场的商业氛围，提高市场交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商业物业为引导，有效发挥商业物业与其他类型物业的协同效应，相互提升各种类型物业的价值；通过有效整合实现业主、商户等各方共赢，培养客户的忠诚度，实现各种资源的重复利用，提高商业运营模式的复制性。本公司商业地产项目基本实现了先完成主力商户入驻意向的锁定，再开始项目施工的目标。

#### ■ 高素质、专业的管理团队

本公司管理团队全部持有公司股份，具备多年从事房地产开发和运营的经验，均具有研究生学历或者金融背景，具备突出的经济敏感性、开阔的行业视野、优秀的风险管理能力和理性的“学院派”经营理念，其所拥有的资源及对房地产行业的理解对于本公司土地储备、项目开发及商业运营能力均有较大的提升。经过多年的商业物业开发和运营，本公司在商业品类、品牌规划、市场营销推广、现场管理服务和基础物业管理等方面取得了长足的进步，形成了一支掌握丰富品牌的商户资源并能有效整合的高素质商业运营团队。

#### ■ 高质量的土地储备

本公司目前储备项目建筑面积逾 80 万平方米，均处于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上，多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置，符合本公司以商业地产为引导的开发战略。

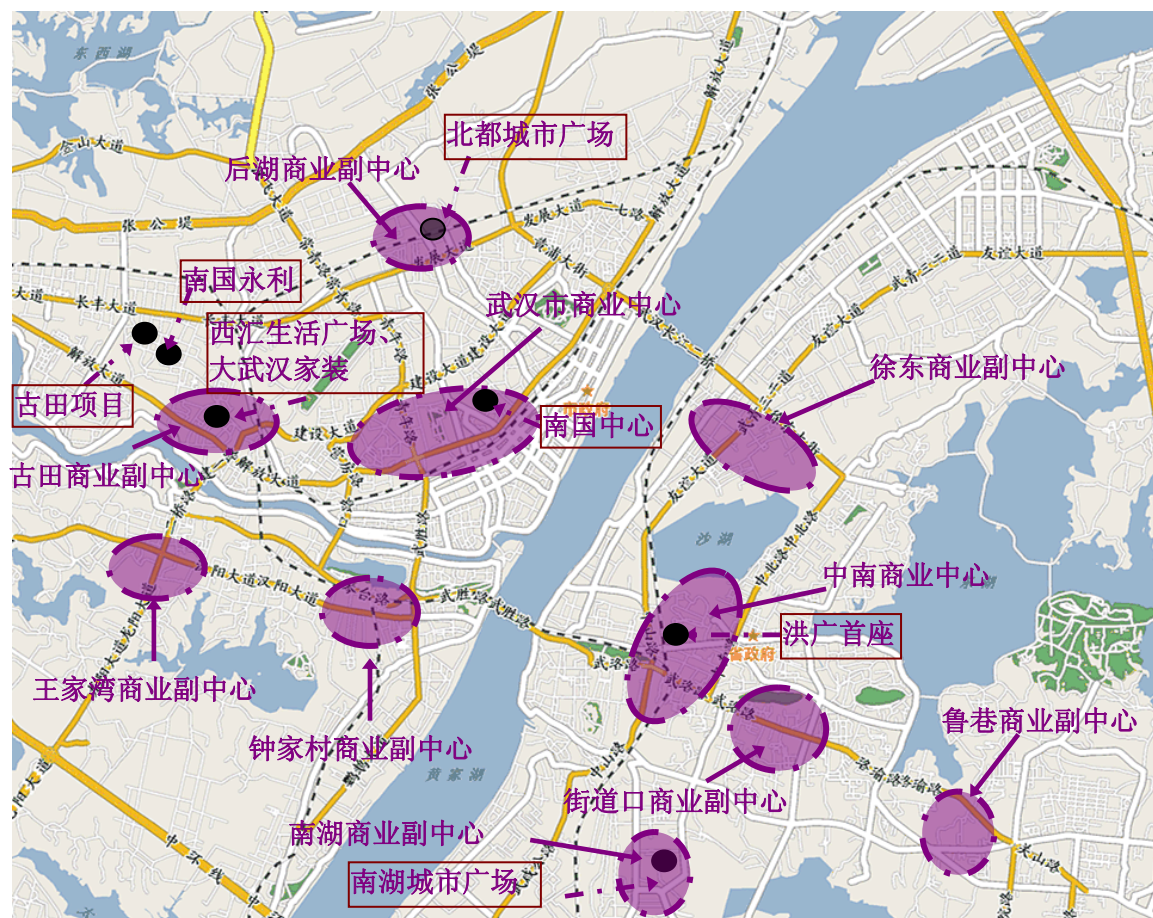
## 五、发行人的土地储备

发行人近年增加了洪广首座、北都城市广场、南国中心二期等土地储备。截至 2009 年 6 月 30 日, 本公司拥有土地储备 275.78 亩, 建筑面积逾 80 万平方米。

序号	项目名称	面积 (亩)	建筑面积 (万平方米)	备注
1	大武汉生活广场	130.2	31.5	注 1
2	南湖城市广场	27.3	7.5	注 2
3	南国中心一期	19	11.7	注 3
4	南国中心二期	42.28	18.6	注 4
5	北都城市广场	47.87	9.9	注 5
6	洪广首座	9.13	3.6	注 6
	合 计	275.78	82.8	

结合公司发展战略及核心能力, 本公司土地储备均处于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上 (见下图), 多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置, 符合本公司以商业地产为引导的开发策略, 含金量较高。

## 本公司项目储备与武汉商业布局图



本公司目前年均开发面积为 15 万平方米左右，预计本次发行募集资金到位后本公司开发规模将达到年均开发 25 万平方米，本公司的土地储备能够满足本公司未来 3-4 年的开发。本公司将适当增加新的土地储备，为本公司业务的滚动发展创造条件。本公司已建立起一套完善的项目评价和选择模式，根据这一模式，本公司在选择新项目时，将以商业地产为引导，从宏观经济发展形势、区域选择和目标地块选择等评价路径来确定参与新项目的竞拍。

## 六、同业竞争和关联交易

### 1. 同业竞争

武汉新天地、中国标准均系许晓明先生设立的对外投资平台，无实际开展业务。武汉新天地除持有本公司 24.17% 的股份外，未持有其他公司股权；中国标准将其原持有的本公司 70% 股权转让予许晓明先生后，未持有其他公司股权。



控股股东与其控制的其他公司与本公司不存在同业竞争。

## 2. 关联交易

### 经常性关联交易

近三年一期，本公司与各关联方未有经常性关联交易。

### 偶发性关联交易

本公司与关联方发生的偶发性关联交易如下：

#### (1) 因业务整合发生的关联交易

##### ■ 向南国商业增资及收购南国商业关联方股权

南国商业专业从事商业地产开发。为了业务整合，本公司先后向南国商业增资和收购关联方持有的南国商业股权。

2005年4月，经南国置业董事会决议通过，本公司以现金向南国商业增资5,500万元，本次增资后，南国商业注册资本增加到10,000万元，本公司占股权比例55%。

2007年8月，经南国置业股东会及南国商业股东会决议通过，本公司分别与许贤明先生、许晓明先生、武汉新天地、裴笑箏女士及李元青先生签署《股权转让协议》，以南国商业截至2007年6月30日经审计的净资产值为作价依据，分别以8,375万元、1,250万元、1,125万元、450万元、50万元购买其持有的南国商业33.50%、5.00%、4.50%、1.80%、0.20%的股权。

##### ■ 收购大本营公司的全部股权

大本营公司专业从事商业物业运营和管理。为了业务整合，本公司通过收购关联方股权的形式持有大本营公司100%股权。

2007年8月，经南国置业股东会决议，本公司分别与尹光华女士、肖邦虎先生签署《股权转让协议》，以大本营公司截至2007年6月30日经审计的净资产为作价依据，分别以137.00万元、7.21万元的价格购买其持有的大本营公司95.00%、5.00%的股权。其中，尹光华女士系许晓明先生之母亲，肖邦虎先生系许晓明先生之表弟。

## ■ 收购美好家园的全部股权

美好家园专业从事住宅物业运营和管理。为了业务整合，本公司通过收购关联方股权的形式收购了美好家园100%股权。

2007年8月，经南国置业股东会决议，本公司分别与许晓明先生、王耕先生签署《股权转让协议》，以美好家园截至2007年6月30日经审计的净资产为作价依据，分别以200.17万元、22.24万元的价格购买其持有的美好家园90.00%、10.00%的股权。

### (2) 因增加土地储备发生的关联交易

## ■ 收购武汉鹿迪的关联方股权

武汉鹿迪是开发北都城市广场项目的公司。为了增加公司土地储备，本公司收购关联方持有的武汉鹿迪股权。

2007年8月，经南国置业股东会决议通过，本公司分别与深圳鹿迪、许晓明先生签署《股权转让协议》，以武汉鹿迪截至2007年6月30日经审计的净资产为作价依据，分别以1,610.66万元、354.77万元的价格购买其持有的武汉鹿迪45.40%、10.00%的股权。

## ■ 收购永利电源持有的二宗土地

2007年8月，经股东会决议，南国置业与永利电源签署《土地使用权转让合同》，受让永利电源拥有的二宗工业用地土地使用权，原土地证号为武国用（2003）字第2286号及武国用（2003）字第2287号，面积合计18,392.03平方米。该二宗土地经湖北众联土地估价有限公司评估并出具鄂众联地估字〔2007〕25号《土地估价报告》，评估价格为1,513.66万元，收购价格以评估价格为依据确定。

永利电源向本公司转让上述两宗土地使用权已在武汉市土地交易中心进行土地转让交易，本公司取得了武国用（2008）第428号和第429号《国有土地使用权证》。

### (3) 关联方资金往来

报告期内发行人主要因土地储备活动及公司专业化经营等因素，形成了关联

方资金往来，由于该等资金往来活动均为发展发行人业务而形成，未发生损害发行人利益的情形，且在发行人改制设立股份公司前已经全部清理完成，经保荐机构、申报会计师核查，不构成本次发行障碍。

### 3. 本公司独立董事对关联交易的核查意见

本公司独立董事认为：“公司因业务整合等原因发生的关联交易，履行了法定的批准程序，定价公允；截至 2009 年 6 月 30 日，公司与关联方不存在非经营性资金往来情况。”

## 七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员

姓名	职务	出生年份	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况 (万元/年)	持有公司股份的数量 (万股)	与公司的其他利益关系
许晓明 先生 (注 1)	董事长	1963	2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	中国人民银行总行研究生部经济学硕士，美国西北大学 KELLOGG 商学院/香港科技大学 EMBA，中国九三学社社员，高级经济师。曾就职于中国人民银行深圳分行，曾任中国宝安集团副总经理。1998 年创立本公司。现任湖北省政府参事、武汉市人大代表，武汉市工商联副会长，中国光彩事业武汉促进会副会长。	南国商业、大本营公司、北都商业、洪广置业董事长，武汉新天地、南国创新董事，洪广置业总经理	85	34,138.93	无
裴笑箏 女士 (注 2)	董事、总经理	1969	自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	加拿大约克大学工商管理学硕士，美国注册会计师 (USCPA)、美国注册金融分析师 (CFA)，拥有加拿大永久居留权。曾任中国交通银行长春分行投资分析师、深圳市中南证券总经理、加拿大多伦多到明证券高级金融衍生生物分析师，2003 年进入本公司。	南国创新董事长兼总经理，南国商业、大本营公司、洪广置业、南国投资董事，北都商业总经理	78	—	无
王 耕 先生	董事	1962	自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	华中科技大学 MBA，经济师。先后就职于湖北省中国银行、鄂海实业有限公司、中国宝安集团武汉国际租赁有限公司，参与创立本公司，历任总经理助理、副总经理。	美好家园董事长、洪广置业、南国创新、南国投资董事长，南国商业、大本营公司、北都商业监事	22	325.60	无

姓名	职务	出生年份	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况 (万元/年)	持有公司股份的数量 (万股)	与本公司的其他利益关系
刘继成 先生	董事	1963	自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	武汉大学理学硕士。先后任中国宝安集团深圳中南证券营业部高级研究院、《特区与港澳经济》杂志社社长兼执行总编辑；参与创立本公司，1998 年—2003 年在本公司工作，先后任董事、常务副总经理、总经理。现任湖北潜龙药业有限公司董事长、湖北潜江市政协委员。	湖北潜龙药业有限公司董事长	5（津贴）	140.83	无
王一禾 先生	董事、董事会秘书	1967	自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	研究生学历，中国注册会计师、会计师、武汉市武昌区政协委员。曾先后就职于武汉市财政局、武汉市委综合经济工委、武汉国际信托投资公司，2005 年进入本公司。	南国投资董事、南国商业、大本营公司、北都商业监事	19	122.60	无
王昌文 先生	董事、副总经理	1968	自 2007 年 12 月 20 日至 2010 年 9 月 25 日	中南财经政法大学 MBA，中欧国际工商管理学院 EMBA，中国注册会计师，高级会计师，武汉市硚口区人大代表。先后担任武汉国有资产经营公司投资部经理、武汉国际信托投资公司副总经理，2004 年进入公司。	南国商业、大本营公司总经理	37	557.28	无
吕志伟 先生	独立董事	1954	自 2007 年 11 月 17 日至 2010 年 9 月 25 日	曾任贵州工业大学管理工程系副主任、企业管理处处长，光大银行总行深圳证券业务部投行部总经理，光大证券公司南方总部副总经理、深圳管理总部总经理，年华信托投资公司副总裁。现任 CHINALLIANCE HOLDING LTD 公司副总裁。	CHINALLIANCE HOLDING LTD 公司副总裁	5（津贴）	—	无

姓名	职务	出生年份	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况 (万元/年)	持有公司股份的数量 (万股)	与本公司的其他利益关系
向德伟 先生	独立董事	1962	自 2007 年 11 月 17 日至 2010 年 9 月 25 日	会计学博士，曾任上市公司湖南华菱管线股份公司、南方建材股份公司董事，任烽火通信股份公司独立董事（审计委员会主任）。现任中南财经政法大学教授，财务管理研究所所长。	烽火通信股份公司独立董事、中南财经政法大学教授、财务管理研究所所长	5（津贴）	—	无
吴晓东 先生	独立董事	1969	自 2007 年 12 月 20 日至 2010 年 9 月 25 日	法学博士，曾先后于深圳证券交易所、美国证监会和高盛公司、英国金融监管局、香港证监会和香港联合交易所培训、调研，曾任中国证监会法律部法规处副处长、上市公司部并购处副处长、公司治理监管处处长、发行审核委员会委员、并购重组委员会委员。现就职于华泰证券。	就职于华泰证券	5（津贴）	—	无
周道志 先生	监事会主席	1949	自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	硕士研究生，高级经济师。先后担任中国人民银行深圳分行处长，中国光大（香港）集团董事，中国光大银行总行副行长，光大证券公司董事、常务副总裁，博时基金管理公司董事长、党委书记。	无	10（津贴）	1,004.53	无
许贤明 先生	监事	1962	自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日	工商管理硕士。先后就职于合肥晶体管厂、湖北农学院、中国宝安集团。	南国商业、大本营公司、北都商业监事	5（津贴）	586.74	无

姓名	职务	出生年份	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况 (万元/年)	持有公司股份的数量 (万股)	与本公司的其他利益关系
周旻女士 (注3)	监事	1971	自2007年9月25日至2010年9月25日	本科学历。先后就职于长江大酒店、湖北活力美洁时洗涤用品有限公司，2002年进入本公司。	南国投资监事会主席	5	19.93	无
余砚新先生	财务总监	1961	自2007年9月25日至2010年9月25日	统计学博士，高级经济师。先后任职于湖北计划管理学院、武汉证券公司、武汉国际信托投资公司。2005年进入本公司。	洪广置业监事	20	84.89	无
马天炜先生	工程总监	1970	—	本科学历，中欧国际工商管理学院EMBA，国家注册房地产估价师，高级工程师。先后任空军武汉房地产管理局技术员、湖北金丰房地产开发有限公司工程部经理、武汉东舜置业有限公司工程监理组组长、丝宝集团房地产公司项目拓展部经理、工程部经理；2004年进入本公司。	南国创新董事、洪广置业监事	20.5	235.27	无
李军女士	技术总监	1967	—	华中科技大学建筑学硕士研究生，国家一级注册建筑师、高级工程师。曾任冶金工业部武汉钢铁设计研究院（现中冶南方工程技术有限公司）建筑室建筑师。2000年进入本公司，历任公司技术部部长、副总工程师。	无	22.5	275.92	无
李小兵先生	营销总监	1965	—	大专学历，清华大学房地产EMBA，经济师。先后任共青团江西永丰县委办公室主任，江	无	22.5	276.31	无

姓名	职务	出生年份	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况 (万元/年)	持有公司股份的数量 (万股)	与本公司的其他利益关系
				西永丰制药二厂总经理秘书；1998年进入本公司，历任公司客户部经理、营销副总监。				
严征涛 先生	发展总监	1961	—	大专学历，北京大学光华管理学院 EMBA，经济师。曾任职于武汉钢铁公司下属经营开发公司、先后任华寅集团执行总经理、洪山商场总经理；2003年进入本公司。	南国创新董事、洪广置业监事	20	226.07	无
谢荣华 先生	商务总监	1955	—	中专学历，清华大学商业地产 EMBA，高级经营师。先后任电子工业部第七五二厂供应采购处处长；任中原商贸发展有限公司招商部经理、公司副总经理；2003年进入本公司。	无	20.5	226.07	无
高秋洪 先生	南国商业营销总监	1972	—	大学本科学历，北京大学工商管理 EMBA。2000年进入本公司工作，历任整合传播部部长。	无	19	132.93	无

注 1：许晓明先生直接持有本公司股份 24,220.4256 万股，通过武汉新天地间接持有本公司股份 9,918.5062 万股，合计持有本公司股份 34,138.9318 万股。

注 2：裴笑箏女士之父亲裴兴辅先生持有本公司 3,030.48 万股；

注 3：周旻女士通过员工持股公司南国投资间接持有本公司股份 19.93 万股。



## 八、控股股东及实际控制人

本公司股东中，许晓明先生直接持有本公司股份24,220.4256万股，通过武汉新天地间接持有本公司股份9,918.5062万股，合计持有本公司股份34,138.9318万股，占股权比例79.03%，为本公司实际控制人。许晓明先生除控股武汉新天地外，还持有中国标准100%股权。

### 许晓明 先生

中国国籍，身份证号 11010863082\*\*\*\*，无境外永久居留权；许晓明先生直接持有本公司股份 24,220.4256 万股，占股权比例 56.06%，通过武汉新天地间接持有本公司 22.97%的股权，系本公司创始人，中国人民银行总行研究生部经济学硕士，美国西北大学 KELLOGG 商学院/香港科技大学 EMBA。中国九三学社社员，高级经济师，现任武汉市人大代表，湖北省政府参事，武汉市工商联副会长，中国光彩事业武汉促进会副会长。

## 九、简要财务会计信息和管理层讨论分析

### 1、合并利润表主要数据

单位：万元

科目名称	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	39,138.13	55,355.64	57,952.96	52,228.31
营业利润	9,276.51	21,901.46	23,132.14	19,046.17
利润总额	9,244.54	21,700.26	23,620.36	18,957.42
净利润	7,186.68	16,094.62	16,643.31	13,188.71
其中：归属于母公司所有者的净利润	7,186.90	16,095.68	13,613.79	8,231.78

### 2、合并资产负债表主要数据

单位：万元

科目名称	2009年 6月30日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2006年 12月31日
流动资产	174,395.03	173,666.58	135,800.61	110,152.65
固定资产	439.72	487.67	516.24	461.99
资产合计	175,095.16	174,369.92	136,591.13	110,979.69
流动负债	75,881.98	94,179.02	82,488.19	63,995.98
负债总计	106,055.58	110,357.02	86,492.85	73,995.98
少数股东权益	198.42	198.64	219.70	9,426.94
所有者权益	69,039.58	64,012.90	50,098.28	36,983.71

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

科目名称	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
经营活动产生现金流量净额	1,382.17	-1,564.13	3,756.29	-3,713.28
投资活动产生现金流量净额	1,346.86	-1,901.02	-26,635.66	-200.81
筹资活动产生现金流量净额	15,760.26	2,581.29	23,964.63	-2,012.05
现金及现金等价物净增加额	18,489.28	-883.87	1,085.27	-5,926.14

### 4. 财务指标

财务指标	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
资产负债率（母公司）	44.10%	50.55%	46.59%	65.58%
流动比率	2.30	1.84	1.65	1.72
速动比率	0.63	0.33	0.37	0.39
无形资产（扣除土地使用权）占净资产的比例	/	/	/	/
财务指标	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
息税折旧摊销前利润（万元）	10,999.68	25,496.86	25,870.99	20,988.98
利息保障倍数（倍）	6.43	6.93	11.61	12.29

应收账款周转率（次）	23.07	31.08	90.81	31.60
存货周转率（次）	0.39	0.45	0.61	0.73
每股净资产（元/股）	1.60	1.48	1.16	0.86
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.03	-0.04	0.09	-0.09
每股净现金流量（元/股）	0.43	-0.02	0.03	-0.14
基本每股收益（元/股）	0.17	0.37	0.39	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.37	0.39	0.27
净资产收益率（全面摊薄）	10.44%	25.22%	27.29%	29.87%
净资产收益率（加权平均）	10.66%	28.77%	35.29%	38.26%

## 5. 非经常性损益明细

单位：元

项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
非经常性收入项目：				
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		390,974.69	108,946.74	21,677.83
2、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		-	5,431,067.54	-
3、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-933,431.49	-2,607,767.38
4、其他营业外收支净额	-319,674.88	-2,402,914.84	-657,844.98	-909,200.73
影响利润总额	-319,674.88	-2,011,940.15	4,882,169.30	-887,522.90
减：所得税影响数	-78,418.72	-8,703.63	-164,511.87	-293,063.45
减：少数股东影响数	-1,200.00	-6.45	-26.80	-25,595.53
影响归属于母公司股东净利润	-240,056.16	-2,003,230.07	5,046,707.97	-568,863.92
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	72,109,087.56	162,960,047.25	131,091,163.58	82,886,699.95

## 6. 备考合并利润表

根据证监会会计字〔2007〕10号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》规定，首次公

开发行股票公司应假定自申报财务报表比较期初开始全面执行新会计准则，编制比较期间的备考利润表。本公司假设 2006 年 1 月 1 日起全面执行新《企业会计准则》，编制了备考合并利润表，备考合并利润表与申报合并利润表差异如下：

单位：万元

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
申报报表净利润	7,186.68	16,094.62	16,643.31	13,188.71
差异调整：				
职工薪酬——职工福利 余额冲管理费用	-	—	1,090.04	-28.08
差异调整小计：	-	—	1,090.04	-28.08
备考报表净利润	7,186.68	16,094.62	15,553.27	13,216.79

## 7. 管理层讨论分析

### (1) 经营成果分析

报告期内，本公司坚持“挖掘地块最大价值与追求商业运营最优效率”的经营理念，以商业地产为引导，实现商业物业与住宅物业的相互协同和相互价值提升，实现地块最大价值。

报告期内，本公司在房地产市场波动较大的情况下，以商业物业为引导，依靠成熟的研发、物业开发和资源整合的经营模式，突出商业物业开发和营运优势，保持业务持续稳定。同时，本公司为培育商业物业、提升商业价值而暂未销售的商业物业大幅增加，开发产品中商业地产账面净值自 2006 年末的 18,915.65 万元增加到 2009 年中期末的 37,138.49 万元。

### (2) 财务状况分析

本公司财务状况良好。本公司近三年一期资产构成中流动资产均占 99% 以上，且主要为存货和货币资金，较高的流动资产比例保证了本公司的持续开发和盈利能力；本公司开发的商业物业从租金收益和物业升值两个方面给业主创造价值，住宅物业实行快速销售回笼资金，并与商业物业形成协同，互相提升价值，因此本公司物业销售比例较高，销售速度较快，资产周转率较高；本公司为了获取较

高的股权资金收益率，保持了较高的财务杠杆；本公司资产减值准备计提符合资产质量的实际情况。

### （3）现金流量分析

报告期内，本公司经营性现金流量情况主要受土地购置支出和预售房所收到的预售房款流入的影响，经营性净现金流量在各年度之间存在一定的波动，商业地产的土地位置和开发商的商业运营能力决定物业的商业价值，本公司近年利用国家宏观调控政策及公司良好品牌形象通过多种途径增加土地储备，截至本招股书摘要签署日，本公司土地储备已达到275.78亩，且均处于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上，多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置。投资活动现金流量和筹资活动现金流量主要与公司业务整合及土地收购行为相关。因此，近三年一期公司的现金流量情况符合房地产行业持续发展的需求。

### （4）公司财务状况和盈利能力未来发展趋势

#### 行业外部环境利于公司业务发展

从行业发展趋势来看，近年来，由于中国国民经济持续稳定健康发展，城市化进程的加快，消费观念更新，以及居民收入增加带动消费升级，而且国家相关部门推出一系列政策大力刺激内需促进房地产市场发展，调整后的房地产业将以更健康、更理性的方式稳定发展。

武汉市地理位置优越，具有浓厚的商业文化底蕴，消费品零售总额及人均可支配收入逐年增长，以及以武汉市为核心的“1+8”城市圈的逐步成熟，武汉市的商业地产面临较好的发展机会；而商业地产持续的租金收入为商业地产投资人带来了稳定的现金流入，商业地产将受到越来越多投资人的关注。

#### 公司坚持以商业地产为引导的开发策略

本公司将坚持以商业地产为引导的开发策略，实现商业物业与住宅物业的相互协同和相互价值提升，实现地块最大价值。

本公司在建和拟建的大武汉家装-家居馆、大武汉家装-旗舰店、南湖城市广场、洪广首座、北都城市广场、南国中心等项目均有明确的商业定位、核心客户和运营方案，随着以上项目商业价值的体现，本公司营业收入和利润将持续增加。

本公司合计拥有土地储备 275.78 亩，建筑面积逾 80 万平方米，均处于武汉

市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上，多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置，符合本公司以商业地产为引导的开发策略，为本公司未来几年的业务发展提供了强有力的保障。

### 资金实力增强

房地产行业属于资金密集型行业，目前本公司业务发展所需资金主要靠自有资金、预售物业款、租金收入以及银行贷款加以解决。为了加快本公司的开发节奏及扩大业务规模，本公司拟公开发行股票并上市，通过资本市场融资，降低资产负债率，增强本公司资金实力，降低财务风险，增加核心竞争力，在业务发展的同时，为股东创造更好的回报。

## 8. 利润分配

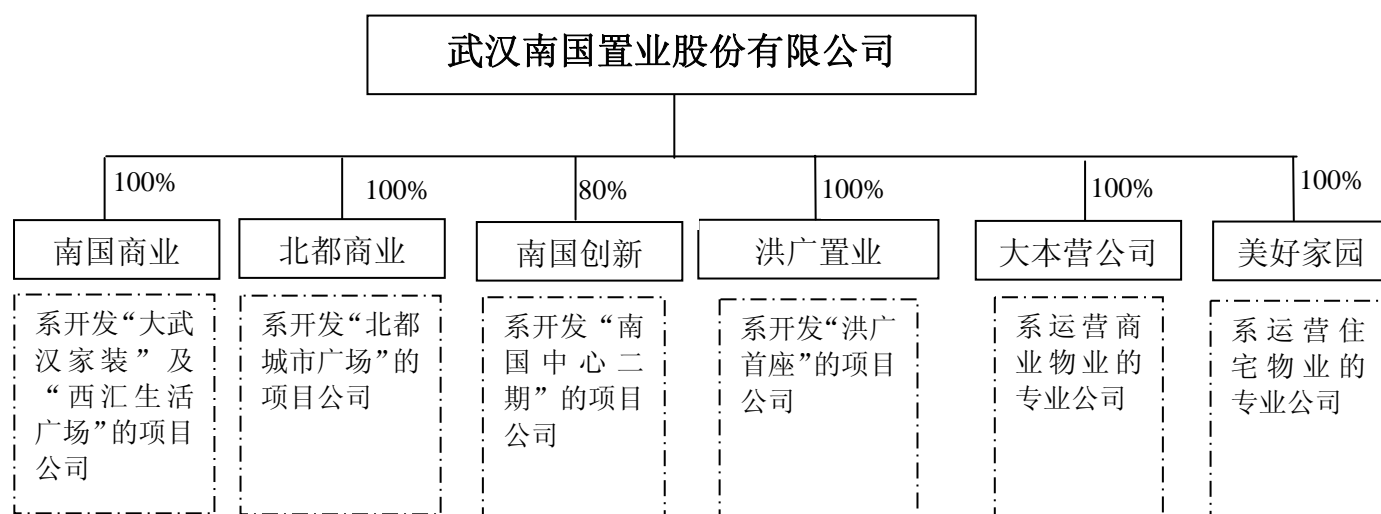
2006 年度本公司未实施利润分配。

2007 年度利润分配方案为每 10 股派 0.5 元（含税）。

2008 年度利润分配方案为每 10 股派 0.5 元（含税）。

2008 年度股东大会审议通过了本公司发行前滚存利润的分配安排：如果公司本次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案经中国证监会核准并得以实施，则公司 2008 年度利润分配方案实施完毕后剩余的滚存未分配利润，由公司新老股东依其所持股份比例共同享有。

## 十、发行人控股子公司及其基本情况



## 南国商业

南国商业为南国置业的全资子公司，系南国置业商业地产开发平台，目前主要开发大武汉生活广场。

南国商业成立于2003年8月14日，现注册资本为10,000万元，法人代表许晓明先生，住所为武汉市硚口区解放大道201号。

经大信会计所审计，截至2008年12月31日，南国商业总资产为80,727.15万元，净资产为24,119.82万元，2008年实现营业收入45,111.44万元，实现净利润17,109.28万元。截至2009年6月30日，南国商业总资产为75,685.81万元，净资产为26,132.86万元，2009年1-6月实现营业收入8,769.01万元，实现净利润2,013.04万元。

## 北都商业

北都商业系南国置业的全资子公司，是开发北都城市广场的项目公司。

北都商业成立于2002年9月10日，现注册资本为4,000万元，法人代表许晓明先生，住所为武汉市江汉区大兴路61号。

北都商业开发的北都城市广场尚处于前期阶段。经大信会计所审计，北都商业截至2008年12月31日总资产为15,393.32万元，净资产为9,450.51万元，2008年未实现收入，实现净利润-8.42万元。截至2009年6月30日，北都商业总资产为23,429.95万元，净资产为9,437.46万元，2009年1-6月未实现营业收入，实现净利润-13.04万元。

## 南国创新

南国创新系南国置业控股80%的子公司，是开发南国中心二期的项目公司。

南国创新成立于2004年7月1日，现注册资本为1,000万元，法人代表为裴笑箏女士，住所为武汉市江汉区江汉北路13号。

截至本招股书摘要签署日，南国创新的股本结构为：

序号	股东	出资额(万元)	股权比例(%)
1	南国置业	800	80.00
2	湖北新合作商贸连锁有限公司	200	20.00
	合计	1,000	100.00

南国创新开发的南国中心二期项目尚处于前期阶段。经大信会计所审计，南国创新截至2008年12月31日总资产为19,384.14万元，净资产为993.20万元，2008年未实现业务收入，实现净利润-5.30万元。截至2009年6月30日，南国创新总资产为21,491.99万元，净资产为992.09万元，2009年1-6月未实现营业收入，实现净利润-1.11万元。

### 洪广置业

洪广置业系南国置业控股98%的子公司，是开发洪广首座的项目公司。

洪广置业创立于2004年5月12日，现注册资本为1,000万元，法人代表许晓明先生，住所为武汉市江汉经济开发区江兴路22号。

截至本招股书摘要签署日，洪广置业股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	股权比例(%)
1	南国置业	980	98.00
2	陈庭顺	20	2.00
	合计	1,000	100.00

洪广置业开发的洪广首座项目尚处于前期阶段。经大信会计所审计，洪广置业截至2008年12月31日总资产为1,685.37万元，净资产为1,000.00万元。截至2009年6月30日，洪广置业总资产为1,712.11万元，净资产为999.95万元，2009年1-6月未实现营业收入，实现净利润-0.05万元。

### 大本营公司

大本营公司为南国置业的全资子公司，是专业从事商业物业运营和管理的公司。

大本营公司成立于2005年6月2日，现注册资本为3,000万元，法人代表



为许晓明先生，住所为武汉市硚口区解放大道 201 号。

经大信会计所审计，大本营公司截至 2008 年 12 月 31 日总资产为 17,292.99 万元，净资产为 3,051.72 万元，2008 年实现营业收入 2,000.52 万元，实现净利润 34.49 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，大本营公司总资产为 19,549.74 万元，净资产为 3,122.26 万元，2009 年 1-6 月实现营业收入 1,078.03 万元，实现净利润 70.54 万元。

### 美好家园

美好家园系南国置业的全资子公司，是专业从事住宅物业运营管理的公司。

美好家园成立于 2001 年 9 月 4 日，现注册资本 300 万元，法人代表为王耕先生，住所为武汉市武昌区南湖中央花园邻芳居一栋 103 号。

经大信会计所审计，美好家园截至 2008 年 12 月 31 日总资产为 1,460.68 万元，净资产为 189.73 万元，2008 年实现营业收入 435.67 万元，实现净利润 13.43 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，美好家园总资产为 1,411.00 万元，净资产为 199.19 万元，2009 年 1-6 月实现营业收入 240.63 万元，实现净利润 9.46 万元。

## 第四节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用计划

本次公开发行股票方案经本公司第一届董事会第五次会议及 2007 年度股东大会审议通过。本公司本次拟向社会公开发行股票 4,800 万股，计划募集资金 38,000 万元，若成功发行，所募集资金将分轻重缓急，用于建设以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	使用募集资金	募集资金占总投资的比例
大武汉家装项目	77,993	28,000	35.90%
其中：南国·大武汉家装 一家居馆	42,660	16,000	37.51%
南国·大武汉家装 一旗舰店	27,051	8,000	29.57%
南国·大武汉家装 U 座（商务楼）	8,282	4,000	48.30%
南国 SOHO 北区	27,315	8,000	29.29%
研发中心业务发展	2,000	2,000	100.00%
合计	107,308	38,000	35.41%

本公司募投项目中，大武汉家装 U 座（商务楼）及南国 SOHO 北区已经竣工，其中，大武汉家装 U 座（商务楼）的募集资金 4,000 万元到位后将用于支付尚余工程款 1,300 万元、置换已经投入的自有资金 2,700 万元，南国 SOHO 北区的募集资金 8,000 万元到位后将用于支付尚余工程款 3,200 万元、偿还银行贷款 2,800 万元、置换已经投入的自有资金 2,000 万元。

本次募集资金投资项目投资总额为 107,308 万元，拟利用本次募集资金投入 38,000 万元，即使扣除已经竣工的南国·大武汉家装 U 座（商务楼）和南国 SOHO 北区，投资总额仍达到 71,711 万元，若本次募集资金超过预计募集资金额，则用于募投项目的其他资金需求；若本次募集资金不足，则由公司自筹解决。

## 二、本次募集资金投资项目与本公司现有业务的关系

本次预计募集资金总额为 38,000 万元,其中约 28,000 万元用于大武汉家装项目,8,000 万元用于南国 SOHO 北区项目,2,000 万元用于研发中心业务发展。

大武汉家装系本公司近三年一期开发的主要商业地产项目,也是本公司开发和运营管理商业地产能力的成功体现,本次募集资金继续投向大武汉家装,在延续和利用大武汉家装前期的成功商业运营管理的基础上,充分整合了家装建材产业链,有利于家装产业上下游资源发挥聚合效应,相互提升价值,为打造一个包含品牌建材大本营、旗舰店区、家居馆、家居创意园、国际品牌家居总部基地、家居研发中心等技工贸一体化的家居产业园奠定了基础,并进一步巩固了大武汉家装中心的市场领导地位,盈利前景稳定可期。其中,家居馆的建设能够丰富大武汉家装的业态,发挥大武汉家装的协同效应;旗舰店的建设能够确立大武汉家装在武汉市家装建材市场的核心地位,而且能够独占知名品牌资源,强化大武汉家装的竞争优势;U座(商务楼)的建设主要为大武汉家装的商户提供配套办公场所,引入设计师工作室,使其将大武汉家装作为长期经营的据点,提升大武汉家装的价值空间。

南国 SOHO 北区系风华天城的 3 期,是一个以中小户型公寓为主的项目,其目标群体为首次置业的业主及对小户型投资具有较强偏好的投资者。在绝对房价较高的情况下,作为一个主力面积在 90 平米以下的房地产项目,本项目具有面积小、总价低的优势,同时,本项目以公寓式办公为主体功能,迎合市场的多层次需求。

研发中心业务发展主要结合本公司储备项目,为项目开发提供决策支持,提升本公司地块价值评估、动线规划、外观设计、业态规划、品类品牌组合以及商业物业运营管理能力,最终达到提升地块价值,最大化挖掘地块价值的目的。

## 第五节 风险因素及其他重要事项

### 一、风险因素

#### 政策风险

随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化,刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调,2008年12月国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131号)提出13条意见促进房地产市场发展,各部委也先后出台促进房地产市场发展的各项政策,包括减低住房交易环节税费、降低银行按揭贷款利率和下调首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款利率和最低首付款比例、下调普通商品住房投资项目最低资本金比例等,上述政策的出台表明了中央政府刺激内需促进房地产市场发展的态度,对本公司业务带来有利影响。但如果上述政策发生变化,仍将给本公司带来相应影响。

#### 市场风险

本公司目前所开发项目全部集中于武汉市,尽管武汉市房地产市场发展前景较好,但受金融危机及绝对房价较高的影响,2008年武汉市房地产市场亦呈现缩量调整的特点。2009年受国家出台刺激内需政策影响,武汉市房地产市场回暖,价格触底回升、成交量逐步放大。本公司以商业地产为引导,销售和盈利情况主要受项目商业营运状况和商业氛围的影响,走势相对独立于住宅地产,但仍面临武汉市区域房地产市场变化的风险。

武汉房地产市场的巨大需求和快速发展吸引了大批全国知名开发商,20余家全国一线开发商均已涉足武汉市场。近几年的宏观调控及房地产市场调整,加速了行业的结构调整,行业优势向规模型、品牌型企业汇聚。本公司面临市场竞争的风险。

#### 大股东控制风险

本次发行前控股股东许晓明先生直接和间接合计持有本公司 34,138.9318 万

股，占股权比例 79.03%，为本公司实际控制人。以本次发行 4,800 万股计算，发行完成后仍将持有 71.12% 的股份。虽然本公司实施了管理层和员工持股，建立了关联交易回避表决制度、独立董事制度等规范的法人治理结构，但控股股东仍可凭借其控股地位，影响本公司人事、经营和管理决策，给本公司生产经营带来影响。

### **资金筹措风险**

房地产业是资金密集型行业，资金的筹措对企业的发展有非常重要的作用。本公司主要依靠自有资金、预售物业款、租金收入以及银行贷款来进行项目开发。本公司所开发房地产项目的预售情况对本公司资金的运转有着重要作用，如果预售情况不理想，将影响到本公司的资金筹措。2008 年 9 月至年底，中国人民银行先后 5 次下调基准贷款利率和 4 次下调存款准备金率，2008 年 12 月国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）提出 13 条意见促进房地产市场发展，2009 年 5 月国务院将普通商品住房投资项目最低资本金比例从 35% 下调至 20%。以上政策将对本公司的资金筹措能力和成本产生有利影响，但在国民经济增长速度放缓的情况下，本公司仍然面临资金筹措的风险。

### **募集资金投资项目风险**

由于房地产项目在开发过程中存在各种不确定因素，因此，尽管本公司本次募集资金投资项目已经过严格的前期论证决策过程，但项目从开工到竣工交付需要 1—2 年左右的时间，在实施过程中仍有可能面临一定的风险。

本次募集资金主要投资于商业地产，均为本公司前期开发项目的延续，依托本公司突出的动线规划与设计、品类品种互动和商户品牌组合、招商和商业运营等能力，市场前景良好。但是不排除有实力的房地产开发企业进入本次募集资金投资项目所在区域开发同类竞争项目，或者受到国家宏观调控政策影响，影响消费者信心及实体经济，导致房地产市场出现持续长期低迷，可能影响本次募集资金投资项目的销售。

## 二、其他重要事项

本公司无其他需要披露的重大事项。

## 第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

### 一、本次发行各方当事人

名称	住所	联系电话	传真	联系人姓名
武汉南国置业股份有限公司	武汉市武昌区南湖中央花园会所	027-83988055	027-83879100	王一禾、谭永忠
平安证券有限责任公司	深圳市福田区金田路大中华交易广场 8 楼	0755-22623622	0755-82434614	方向生、丰赋
北京市万商天勤律师事务所	北京市海淀区北太平庄路 18 号城建大厦 A 座 1107	010-82255588	010-82255600	温焜、王冠
大信会计师事务所有限公司	武汉市中山大道 1166 号金源世界中心 AB 座 7-8 座	027-82814094	027-82816985	向辉
中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼	0755-2593000	0755-25988122	

### 二、本次发行的有关重要日期

询价推介时间:	2009 年 10 月 20 日至 2009 年 10 月 22 日
定价公告刊登日期:	2009 年 10 月 26 日
网上网下申购日期:	2009 年 10 月 27 日
预计股票上市日期:	发行完成后尽快安排上市

## 第七节 备查文件

1、招股说明书全文、备查文件和附件可到发行人及保荐人（主承销商）的法定住所查阅。查阅时间：每周一至周五 上午 9:00~11:30；下午 2:00~5:00

2、招股说明书全文可以通过深圳证券交易所网站查阅。深圳证券交易所网址：<http://www.szse.com.cn>