

**武汉南国置业股份有限公司**

**募集资金年度使用情况**

**审核报告**

大信专审字 [2010] 第 2-0138 号

**大信会计师事务所有限公司**

**DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS**

# 目 录

- 审核报告 ..... 第 1 页
  
- 专项报告 ..... 第 2 - 6 页
  
- 会计师事务所营业执照、资格证书

# 募集资金年度使用情况 审核报告

大信专审字[2010]第 2-0138 号

## 武汉南国置业股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附的武汉南国置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2009 年度《关于募集资金年度使用情况的专项报告》进行了审核。

按照深圳证券交易所颁布的《中小企业板上市公司募集资金管理细则》、《中小企业板上市公司临时报告内容与格式指引第 9 号：募集资金年度使用情况的专项报告》等有关规定，编制《关于募集资金年度使用情况的专项报告》，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是贵公司管理层的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上，对《关于募集资金年度使用情况的专项报告》发表审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作，以对《关于募集资金年度使用情况的专项报告》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，贵公司编制的 2009 年度《关于募集资金年度使用情况的专项报告》已经按照深圳证券交易所颁布的《中小企业板上市公司募集资金管理细则》、《中小企业板上市公司临时报告内容与格式指引第 9 号：募集资金年度使用情况的专项报告》等有关规定编制，在所有重大方面如实反映了贵公司 2009 年度募集资金的存放和使用情况。

本审核报告仅供贵公司年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本审核报告作为贵公司年度报告的必备文件，随其他文件一起报送并对外披露。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国 · 北京

中国注册会计师：

二〇一〇年三月二十六日

# 武汉南国置业股份有限公司董事会

## 关于募集资金年度使用情况的专项报告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

### 一、募集资金基本情况

#### (一) 募集资金到位情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准武汉南国置业股份有限公司首次公开发行股票批复》(证监许可[2009]1078号)核准，由主承销商平安证券有限责任公司采用网下询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式发行人民币普通股(A股)48,000,000股。发行价格为12.30元/股。截至2009年10月27日，公司实际已向社会公开发行人民币普通股(A股)48,000,000股，募集资金总额590,400,000.00元。扣除承销及保荐费23,497,920.00元和审计费、律师费、评估费、信息披露费等其他发行费用11,942,080元后，公司本次募集资金净额为人民币554,960,000.00元。上述资金到位情况业经大信会计师事务所有限公司验证，并出具大信验字[2009]第2-0033号《验资报告》。

#### (二) 2009年度募集资金使用情况

项目名称	置换预先投入金额	募集资金到位后使用金额	合计
大武汉家装项目	27,000,000.00		27,000,000.00
其中：大武汉家装一家居馆			
大武汉家装一旗舰店			
大武汉家装U座(商务楼)	27,000,000.00		27,000,000.00
南国SOHO北区	20,000,000.00	37,776,504.00	57,776,504.00
研发中心业务发展	5,850,000.00		5,850,000.00
南湖城市广场		1,997,972.00	1,997,972.00
北都城市广场		5,727,676.00	5,727,676.00
合计	52,850,000.00	45,502,152.00	98,352,152.00

注：公司本次募集资金净额为人民币55,496.00万元，较38,000.00万元的募集资金投资项目资金需求超募资金17,496.00万元。二00九年十二月四日，根据公司第一届董事会第八次会议审议通过的《关于超募资金用于在建项目南国·南湖城市广场的议案》和《关于超募资金用于在建项目南国·北都城市广场的议案》，将超募资金中的8,000.00万元用于南国·南湖城市广场项目的建设，将超募资金中的9,496.00万元用于南国·北都城市广场项目的建设。

#### (三) 募集资金结余情况

本公司尚未使用的募集资金金额为45,660.78万元，考虑募集资金专用账户累计利息收入25.78万元，合计结余45,686.56万元。其中：本公司募集资金专户11,460.21万元，武汉南国商业发展有限公司募集资金专户25,303.13万元，武汉北都商业有限公司募集资金专户

8,923.22 万元。

## 二、募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、中国证券监督管理委员会《首次公开发行股票并上市管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件，结合本公司实际情况，制定了《武汉南国置业股份有限公司募集资金专项存储及使用管理制度》（以下简称“管理制度”），该管理制度已经公司董事会一届三次会议审议通过。根据管理制度，本公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金使用专户。2009年11月20日，本公司分别与保荐人平安证券有限责任公司、募集资金专户所在行中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行、华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行、招商银行股份有限公司武汉循礼门支行签订了《募集资金三方监管协议》。2009年12月8日，子公司武汉南国商业发展有限公司分别与保荐人平安证券有限责任公司、募集资金专户所在行交通银行股份有限公司武汉硚口支行及武汉农村商业银行股份有限公司南苑支行签订了《募集资金三方监管协议》。2009年12月8日，子公司武汉北都商业有限公司与保荐人平安证券有限责任公司、募集资金专户所在行汉口银行股份有限公司北湖支行签订了《募集资金三方监管协议》。通过三方监管对募集资金的使用实施严格审批，以保证专款专用。

## 三、本年度募集资金的实际使用情况

详见本报告附件：募集资金使用情况对照表。

## 四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

### （一）变更募集资金投资项目情况

不存在变更募集资金投资项目的情况。

### （二）募集资金投资项目无法单独核算效益的情况

不存在募集资金投资项目无法单独核算效益的情况。

### （三）募集资金投资项目对外转让或置换情况

不存在募集资金投资项目对外转让或置换情况。

## 五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司募集资金使用情况的披露与实际使用情况相符，不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况，也不存在募集资金违规使用的情形。

附件：募集资金使用情况对照表

武汉南国置业股份有限公司董事会

二〇一〇年三月二十六日

附表：

## 募集资金使用情况对照表

2009 年度

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：人民币万元

募集资金总额				55,496.00		本年度投入募集资金总额					9,835.22	
变更用途的募集资金总额						已累计投入募集资金总额					9,835.22	
变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
大武汉家装—家居馆	否	16,000	16,000	—		—	—	—	2011年12月30日	无	(注3)	否
大武汉家装—旗舰店	否	8,000	8,000	—		—	—	—	2011年12月30日	无	(注3)	否
大武汉家装U座(商务楼)	否	4,000	4,000	—	2,700.00	2,700.00	—	—	2008年12月19日	189.46	(注5)	否
南国 SOHO 北区	否	8,000	8,000	—	5,777.65	5,777.65	—	—	2008年12月15日	8,525.63	(注6)	否
研发中心业务发展	否	2,000	2,000	—	585.00	585.00	—	—	—	无	(注7)	否
南湖城市广场	否		8,000	—	199.80	199.80	—	—	2010年12月30日	无	(注3)	否
北都城市广场	否		9,496	—	572.77	572.77	—	—	2011年9月30日	无	(注3)	否
合计		38,000	55,496	—	9,835.22	9,835.22	—	—				
未达到计划进度原因(分具体项目)					无							
项目可行性发生重大变化的情况说明					无							
募集资金投资项目实施地点变更情况					无							

募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目建设的自筹资金共计 5,285.00 万元,其中:大武汉家装项目 2,700.00 万元,南国 SOHO 北区 2,000.00 万元,研发中心业务发展项目 585.00 万元,公司已在发行申请文件<<招股说明书>>第十四节第一款第 3 项中披露。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
募集资金其他使用情况	无

注 1:“本年度投入募集资金总额”包括募集资金到账后“本年度投入金额”及实际已置换先期投入金额。

注 2:“截至期末承诺投入金额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注 3:项目尚未建成。

注 4:“本年度实现的效益”的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

注 5:截至 2009 年 12 月 31 日,大武汉家装 U 座(商务楼)写字楼实现销售收入 2,980.80 万元,未销售的 2,293.72 平方米写字楼已经全部出租;商铺实现销售收入 4,175 万元,剩余 8,047 平方米暂未出售,全部出租给马可波罗瓷砖开设旗舰店。

注 6:截至 2009 年 12 月 31 日,南国 SOHO 北区合计实现销售收入 34,794.98 万元,其中公寓销售 99.91%,销售面积 65,804.59 平方米,实现销售收入 31,702.31 万元,销售均价 4,818 元/平方米;商铺全部实现销售,销售面积 4603.77 平方米,实现销售收入 3,092.66 万元,销售均价为 6,718 元/平方米。

注 7:研发中心的业务发展不进行单独的财务评价。研发中心的效益主要体现在对宏观经济、区域经济、公共空间和公共需求等深入研究,确保商业项目安全,挖掘商业项目的最大价值,提高公司的品牌影响。