

# 武汉南国置业股份有限公司

## 非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告

### 一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行募集资金总额不超过 155,000 万元（含），募集资金扣除发行费用后将用于以下项目：

单位：万元

项目名称	预计项目投资总额	募集资金拟投入总额
南国中心一期	115,631	18,000
昙华林	161,876	48,000
雄楚广场	284,393	32,000
南国中心二期	470,485	57,000
合计	1,032,385	155,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司以自筹资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

### 二、募集资金投资项目可行性分析

#### （一）南国中心一期项目

##### 1、项目情况要点

项目名称：南国中心一期项目

项目总投资：115,631 万元

项目建设周期：30 个月

项目经营主体：武汉南国置业股份有限公司

规划占地面积：1.21 万平方米

总建筑面积：10.98 万平方米

预计销售额：129,330 万元

## 2、项目具体位置

本项目位于武汉城市主干道——汉口解放大道中部，地处地铁 2 号线和轻轨 1 号线换乘站的循礼门区域，为城市商业中心一类核心地段的重要节点。区域内拥有金融街及市级商圈——武广商圈，商业与金融在区域内相互促进、相互交融。



## 3、项目规划指标

本项目规划占地面积 1.21 万平方米，总建筑面积 10.98 万平方米，由一幢 6 层商业裙楼、二幢 25 层高层住宅和地下商业及配套组成，其中住宅及配套面积 4.2 万平方米，地上商业面积 2.67 万平方米，地下商业及配套面积 4.11 万平方米。

## 4、项目的市场前景

项目地处汉口内环核心区位，周边配套完善，立体交通畅达武汉三镇。项目拟建成武汉市商业中心重要节点上的大型都市综合体，以商业物业为引导，有效组织商业、住宅等城市功能，并通过与地铁和轨道交通换乘的有效连接与城市保持密切联系，形成丰富的城市生活空间。

#### 5、资格文件取得情况

截至本预案公告日，项目已取得以下资格文件，其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

证书名称	证书编号
土地使用权证	武国用（2010）第 242 号《国有土地使用证》
建设用地规划许可证	武规地字（2007）054 号《建设用地规划许可证》
备案批文	江发改批[2015]14 号

#### 6、投资估算

本项目总投资预计为 115,631 万元，其中土地成本 13,238 万元，行政事业性费用 632 万元，项目前期工程费用 1,253 万元，建安工程费用 40,147 万元，基础设施配套工程 3,125 万元，不可预见费 2,164 万元，间接费用及税金 55,072 万元。

#### 7、项目进展情况与资金筹措

本项目建设周期 30 个月，目前已建至结构封顶。截至 2015 年 4 月 30 日已投入资金 72,547 万元，主要为项目的土地购置费用和工程建设费用。

#### 8、项目经济评价

本项目计划实现销售额 129,330 万元，销售物业的税后利润 20,837 万元，项目投资净利润率 18.02%，销售净利率 16.11%。项目存量物业 2.96 万平方米，未来 20 年现金流入量现值为 17,596 万元。项目经济效益指标一览表如下：

内 容	单 位	指 标
总建筑面积	平方米	109,779
总销售收入	万元	129,330
总投资	万元	115,631

净利润	万元	20,837
项目投资净利润率	%	18.02
项目销售净利率	%	16.11

## （二）昙华林项目

### 1、项目情况要点

项目名称：昙华林项目

项目总投资：161,876 万元

项目建设周期：22 个月

项目经营主体：武汉南国昌晟商业发展有限责任公司

规划占地面积：2.5 万平方米

总建筑面积：12.49 万平方米

预计销售额：169,055 万元

### 2、项目具体位置

本项目位于武汉市武昌区昙华林202号。目前，武汉地铁2号线途径中山路螃蟹岬站，该站为地铁2号线和地铁7号线（在建）的换乘车站。本项目紧邻地铁出站口，地铁出入口将与项目地下商业联通，将地铁人流汇聚到项目周边，增加项目的商业价值和可开发性。



### 3、项目规划指标

本项目规划占地面积 2.57 万平方米，总建筑面积 12.49 万平方米，由 A 区三层商业裙楼、B 区六层商业裙楼、地下商业、二幢甲级写字楼组成，其中写字楼面积 4.53 万平方米，地上商业面积 2.43 万平方米，地下商业及配套设施面积 5.53 万平方米。

### 4、项目的市场前景

昙华林项目位于武昌的昙华林，昙华林历史街区东至中山路、南至粮道街、西至得胜桥和凤凰山、北至中山路的围合区域。包括昙华林、戈甲营、太平试馆、马道门、三义村、云架桥、花园山、螃蟹岬等在内的约1平方公里的区域，此处聚集了数十处百年以上的近代历史建筑，其深厚的历史内涵与丰富的人文资源为武汉所仅见。在昙华林全长12公里的古街里，隐没着西方传教士在华设立的最早的文华书院、石瑛的故居、钱钟书家的老宅、瑞典领事馆……人称“武汉的历史宝贝荟萃”。拥有丰富的人文景观资源和深厚的历史文化底蕴以及便捷的轨道交通枢纽，是武昌辖区具有特色文化辖区。

公司将依托昙华林悠久的历史文脉，凭借雄厚的资金实力和丰富的运营、招商及管理经验，充分发挥物业开发与运营能力，将本项目打造成集文化、办公、休闲、娱乐等于一体的商业综合体，成为昙华林文化旅游区开发的门户。

## 5、资格文件取得情况

截至本预案公告日，该项目已取得以下资格文件，其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

证书名称	证书编号
土地使用权证	武国用（2013）第 207 号《国有土地使用证》
建设用地规划许可证	武规地（2013）265 号《建设用地规划许可证》
备案批文	武昌发改建字[2013]23 号及《武昌区发改委关于“南国·昙华林”建设项目增加投资的批复》
环评批文	武昌环评许字[2013]35 号

## 6、投资估算

本项目总投资预计为 161,876 万元，其中土地成本 48,208 万元，行政事业性费用 2,689 万元，项目前期费用 1,909 万元，建安工程费用 55,939 万元，基础设施费 7,960 万元，间接费用税金 43,613 万元，不可预见费 1,558 万元。

## 7、项目进展情况与资金筹措

本项目建设周期 22 个月，目前项目施工中。截至 2015 年 4 月 30 日投入资金 77,510 万元，主要用于支付土地价款和工程建设。

## 8、项目经济评价

本项目计划实现销售额 169,055 万元，销售物业的税后利润 30,850 万元，项目投资净利润率 19.06%，销售净利率 18.25%。本项目存量物业 3.99 万平方米，未来 20 年现金流入量现值 34,207 万元。项目经济效益指标一览表如下：

内 容	单 位	指 标
总建筑面积	平方米	124,918
总销售收入	万元	169,055
总投资	万元	161,876
净利润	万元	30,850
项目投资净利润率	%	19.06

项目销售净利率	%	18.25
---------	---	-------

### (三) 雄楚广场项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：雄楚广场项目

项目总投资：284,393 万元

项目建设周期：22 个月

项目经营主体：武汉南国洪创商业有限公司

规划占地面积：5.32 万平方米

总建筑面积：30.59 万平方米

预计销售额：298,350 万元

#### 2、项目具体位置

本项目位于武汉市洪山区珞狮南路与雄楚大街交汇处东北角。南临雄楚大道、西依珞狮南路，处于街道口节点商圈范围内，周边已规划建设地铁 8 号线和 11 号线。其中 8 号线将与本项目无缝对接，预计 2016 年通车；11 号线预计 2020 年通车。项目交通便利，商业气氛浓厚，商业氛围浓郁，人流量充足。同时这里也是武昌教育中心，项目被武汉理工大学、华中师范大学两所名校环抱，地段稀缺性强，是理想的商业及文化活动区域。



### 3、项目规划指标

本项目规划占地面积 5.32 万平方米，总建筑面积 30.59 万平方米，由两栋 22 层的超高层商业办公楼、两栋 40 层的住宅和两栋 5 层的商业裙楼构成。其中，住宅面积 3.25 万平方米，地上商业面积 9.18 万平方米，办公楼面积 9.43 万平方米，地下商业及配套设施面积 8.73 万平方米。

### 4、项目的市场前景

项目定位于武昌区规模最大的中高端品牌家居建材专业卖场，是南国大家装在长江南岸的成功复制，为集合商业、写字楼、LOFT 等物业类型及高档家居建材展示、办公、居住、健身、娱乐、餐饮、休闲等功能为一体的新型城市综合体。

截至目前，项目招商完成率达 98%。作为南国大家装系列产品线的重要组成部分，该项目招商的高端品牌占比 15%，中端品牌占比 85%，其中近 400 个国内外一线品牌商户中有 10% 在湖北省为其独有。项目将通过做大做强灯饰品类，巩固其核心优势，并协同公司已有的南国大家装项目，有效提升公司在武汉家居建材市场的地位和占有率。

### 5、资格文件取得情况

截至本预案公告日，该项目已取得以下资格文件。



证书名称	证书编号
土地使用权证	武国用(2013)第140号《国有土地使用证》
建设用地规划许可证	武规地[2013]297号《建设用地规划许可证》
备案批文	洪发改字[2015]28号
环评批文	武环管[2013]185号

## 6、投资估算

本项目总投资预计为 284,393 万元，其中土地成本 99,391 万元，行政事业性收费 2,105 万元，项目前期费用 3,802 万元，建安工程费用 99,366 万元，基础设施费用 5,663 万元，不可预见费 5,270 万元，间接费用及税金 68,796 万元。

## 7、项目进展情况与资金筹措

本项目建设周期 22 个月，截至 2015 年 4 月 30 日投入资金 228,903 万元，主要用于支付土地价款和工程建设。

## 8、项目经济评价

本项目计划实现销售额 298,350 万元，计划实现税后利润 43,767 万元，项目投资净利润率 15.39%，销售净利率 14.67%。本项目存量物业 6.48 万平方米，未来 20 年现金流入量现值 44,496 万元。项目经济效益指标一览表如下：

内 容	单 位	指 标
总建筑面积	平方米	305,907
总销售收入	万元	298,350
总投资	万元	284,393
净利润	万元	43,767
项目投资净利润率	%	15.39
项目销售净利率	%	14.67

## (四) 南国中心二期项目

### 1、项目情况要点

项目名称：南国中心二期项目

项目总投资：470,485 万元

项目建设周期：32 个月

项目经营主体：湖北南国创新置业有限公司

规划占地面积：4.58 万平方米

总建筑面积：29.27 万平方米

预计销售额：518,855 万元

## 2、项目具体位置

本项目位于武汉市城市主干道——汉口解放大道中部与江汉北路交汇区域，地铁 2 号线与轻轨 1 号线在此换乘，为城市商业中心一类核心地段重要节点。



## 3、项目规划指标

本项目规划占地面积 4.58 万平方米，总建筑面积 29.27 万平方米，其中住宅建筑面积 6.33 万平方米，写字楼建筑面积 7.5 万平方米，地上商业面积 6.83 万平方米，地下商业建筑面积 8.61 万平方米。

项目由湖北南国创新置业有限公司作为开发主体，南国创新由本公司与湖北省供销合作社国有资产经营管理公司（以下简称“省供销社”）合资设立，本公司持有南国创新 80%的股权，省供销社持有南国创新 20%的股权。南国中心二期项目建成后，省供销社所持股权对应的权益为分得 2.45 万平方米的房产，其余权益均为本公司所有。

#### 4、项目的市场前景

项目地处汉口一环核心区位，周边配套完善，立体交通畅达武汉三镇。该项目是定位于提升汉口中心区商业丰富性及商圈档次的重要项目，将打造集高端商业、高档住宅为一体的高端城市中心综合体，建成后将极大丰富城市中心商业功能，完善城市商圈结构，并通过突出文化艺术特色及户外餐饮体验，与南国中心一期实现良好的协同效应。

#### 5、资格文件取得情况

截至本预案公告日，该项目已取得用地许可，相关资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

证书名称	证书编号
土地使用权证	武国用（2015）第 71 号《国有土地使用证》、 武国用（2015）第 77 号《国有土地使用证》
建设用地规划许可证	武规地[2015]061 号《建设用地规划许可证》、 武规地字（2007）281 号《建设用地规划许可证》

#### 6、投资估算

本项目总投资预计为 470,485 万元，其中土地成本 138,892 万元，行政事业性费用 8,528 万元，项目前期工程费用 8,221 万元，建安工程费用 186,000 万元，基础设施配套工程 11,121 万元，不可预见费 4,337 万元，间接费用及税金 113,386 万元。

#### 7、项目进展情况与资金筹措

本项目目前处于前期策划阶段，项目建设周期 32 个月，截至 2015 年 4 月 30 日投入资金 153,282 万元，主要用于支付土地价款和前期准备工作。

## 8、项目经济评价

本项目计划实现销售额 518,855 万元，计划实现税后利润 62,570 万元，项目投资净利润率 13%，销售净利率 12.06%。本项目存量物业 7.16 万平方米，未来 20 年现金流入量现值 39,748 万元。项目经济效益指标一览表如下：

内 容	单 位	指 标
总建筑面积	平方米	292,724
总销售收入	万元	518,855
总投资	万元	470,485
净利润	万元	62,570
项目投资净利润率	%	13
项目销售净利率	%	12.06

武汉南国置业股份有限公司

董事会

二〇一五年五月八日