

中德证券有限责任公司

关于武汉南国置业股份有限公司

非公开发行股票上市保荐书

深圳证券交易所：

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2015]2975号文核准，武汉南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”、“发行人”或“公司”）向4家特定投资者共发行了271,985,815股人民币普通股（A股）（以下简称“本次非公开发行”）。中德证券有限责任公司（以下简称“中德证券”或“保荐人”）作为本次非公开发行的保荐人，认为南国置业申请其本次非公开发行的股票上市符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的规定，特推荐其股票在贵所上市交易。现将有关情况报告如下：

一、发行人概况

（一）发行人基本信息

发行人中文名称	武汉南国置业股份有限公司
发行人英文名称	Wuhan Langold Real Estate Co., Ltd.
股票代码	002305
股票简称	南国置业
股票上市交易所	深圳证券交易所
注册资本	1,454,348,595 元
法定代表人	夏进
董事会秘书	谭永忠
注册地址	武汉市武昌区南湖中央花园会所
办公地址	武汉市武昌区民主路 789 号
邮政编码	430060
电话	027-83988055
传真	027-83988055
电子信箱	ir@langold.com.cn
网址	http://www.langold.com.cn

（二）本次发行前后，发行人股本结构变动情况

本次非公开发行完成后，公司总股本为 1,731,522,375 股，股权结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	540,408,826	31.21
无限售条件的流通股	1,191,113,549	68.79
合 计	1,731,522,375	100.00

由于公司股权激励计划的实施，导致公司股本增加，截止 2016 年 6 月 23 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司登记的最新股本数为 1,460,887,230 股，本次非公开发行完成登记后公司实际股份数量为 1,732,873,045 股。

本次新增股份登记到账后，公司前十大股东持股情况（以截至 2016 年 5 月 31 日在册股东与本次发行情况模拟计算）如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例
1	中国电建地产集团有限公司	388,986,313	22.46%
2	武汉新天地投资有限公司	313,215,984	18.09%
3	许晓明	266,093,568	15.37%
4	尹光华	88,000,000	5.08%
5	浙商韬韞分级资产管理计划	79,787,234	4.61%
6	许榕	57,000,000	3.29%
7	许棠	57,000,000	3.29%
8	东吴鼎利 6017 号资产管理计划	31,914,893	1.84%
9	中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	25,318,180	1.46%
10	东吴鼎利 6020 号资产管理计划	23,936,170	1.38%
	合计	1,365,165,513	78.84%

（三）公司最近三年及一期的主要财务数据和财务指标

发行人 2013 年度、2014 年度财务报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2014]第 2-00452 号、大信审字[2015]第 2-00450 号），发行人 2015 年度财务报告经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中天运（2016）审字第 90190 号）。2016 年 1-3 月财务数据摘自公司未经审计的 2016 年第一

季度报告。

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	1,878,515.54	1,908,666.03	1,261,516.40	801,222.90
负债总额	1,557,925.10	1,589,288.13	948,737.58	538,493.18
股东权益	320,590.43	319,377.89	312,778.82	262,729.72
归属于母公司所有者权益合计	293,772.30	293,307.96	301,413.43	260,572.13

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
营业总收入	31,336.23	305,088.19	264,723.35	165,540.18
营业利润	2,105.87	19,274.95	69,449.34	65,665.76
利润总额	2,104.03	19,363.78	69,493.17	65,710.71
净利润	1,124.84	8,376.38	48,647.27	54,022.24
归属于母公司所有者的净利润	376.64	3,068.72	49,018.82	54,058.02

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-5,135.50	-492,448.94	-57,737.89	-95,520.53
投资活动产生的现金流量净额	-3,937.62	79,897.59	-76,800.06	12,043.91
筹资活动产生的现金流量净额	-68,347.77	499,665.71	152,318.09	86,674.01
现金及现金等价物净增加额	-77,420.90	87,114.36	17,780.14	3,197.38
期末现金及现金等价物余额	138,945.57	216,366.47	129,252.11	109,028.54

4、主要财务指标

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
流动比率（倍）	2.63	3.17	1.66	3.20

速动比率（倍）	0.46	0.94	0.45	1.00
资产负债率（母公司）	87.40%	82.77%	75.58%	74.69%
资产负债率（合并）	82.93%	83.27%	75.21%	67.21%
应收账款周转率（次）	1.29	9.98	10.87	13.48
存货周转率（次）	0.01	0.19	0.21	0.21
总资产周转率（次）	0.02	0.19	0.26	0.23
归属于上市公司股东的净利润（万元）	376.64	3,068.72	49,090.11	54,058.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	377.57	3,096.16	49,077.11	54,026.69
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	2.01	2.01	2.07	1.80
每股经营活动现金流量净额（元）	-0.04	-3.38	-0.40	-0.65
每股净现金流量（元）	-0.53	0.60	0.12	0.02
主营业务毛利率	35.37%	31.89%	43.59%	48.05%
净利润率	3.59%	2.75%	18.38%	32.63%
基本每股收益（元/股）	0.0026	0.021	0.34	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.0026	0.021	0.34	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-	0.0213	0.34	0.37
加权平均净资产收益率	0.13%	1.03%	17.50%	23.18%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-	1.04%	17.49%	23.16%

二、本次非公开发行的基本情况

（一）股票类型：人民币普通股（A股）。

（二）股票面值：人民币1元/股。

（三）发行方式：向特定对象非公开发行。

（四）发行数量：271,985,815股。

（五）发行价格：本次发行价格为5.64元/股。

(六) 募集资金金额：经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中天运〔2016〕验字第 90059 号）验证，本次发行募集资金总额人民币 1,533,999,996.60 元，扣除发行费用人民币 15,185,273.78 元，募集资金净额为人民币 1,518,814,722.82 元，其中新增注册资本人民币 271,985,815.00 元，余额计人民币 1,246,828,907.82 元转入资本公积（股本溢价）。

(七) 发行对象：

序号	投资者全称	获配数量 (股)	锁定期限(月)
1	东海基金管理有限责任公司	17,801,419.	12
2	东吴基金管理有限责任公司	65,602,836	12
3	浙商基金管理有限责任公司	79,787,234	12
4	中国电建地产集团有限公司	108,794,326	36

(八) 本次发行股份的锁定期：

本次非公开发行，公司控股股东中国电建地产集团有限公司认购的股票限售期为 36 个月，其他 3 名特定投资者此次认购的股票限售期为 12 个月。上述限售期结束后，将按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

三、保荐人是否存在可能影响其公正履行保荐职责的情形的说明

保荐人保证不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

(一) 保荐人及其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、重要关联方的股份；

(二) 发行人及其控股股东、重要关联方持有保荐人或其控股股东、实际控制人、重要关联方的股份；

(三) 保荐人的保荐代表人及其配偶、董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等可能影响公正履行保荐职责的情况；

(四) 保荐人及其控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人及其控股股东、重要关联方相互提供担保或者融资等情况；

(五) 其他能够影响保荐人及其保荐代表人公正履行保荐职责的关联关系。

四、保荐人按照有关规定应当承诺的事项

（一）保荐人已在证券发行保荐书中作出如下承诺

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定。

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理。

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异。

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。

6、保证发行保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范。

8、自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

9、中国证监会规定的其他事项。

（二）保荐人自愿按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，自证券上市之日起持续督导发行人履行规范运作、信守承诺、信息披露等义务。

（三）保荐人遵守法律、行政法规和中国证监会对保荐证券上市的规定，接受证券交易所的自律管理。

五、对发行人持续督导期间的工作安排

（一）督导发行人有效执行并完善防止控股股东、实际控制人、其他关联方违规占用发行人资源的制度

工作安排：督导发行人根据法律法规和规范性文件的要求，完善防止控股股东、实际控制人、其他关联方违规占用发行人资源的相关内控制度；督导发行人遵守《公司章程》及有关内控制度规定。

（二）督导发行人有效执行并完善防止其董事、监事、高级管理人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度

工作安排：督导发行人按《公司法》、《公司章程》的规定完善法人治理结构；督导发行人健全对董事、监事、高管人员的监管机制，完善董事、监事、高管人员的薪酬体系，完善防止其董事、监事、高级管理人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度，并督导发行人严格执行相关制度。

（三）督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见

工作安排：督导发行人在发生关联交易时遵守《公司章程》、《关联交易管理制度》等规定，严格履行审议程序和信息披露制度，及时公告关联交易事项；按照有关规定对关联交易事项发表独立意见。

（四）督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件

工作安排：关注并审阅发行人的定期报告和其他信息披露文件；股票交易发生异常波动或公共媒介传播的信息可能对股票交易产生影响时，督导发行人及时向交易所报告并公告；发行人发生重大事件时，督导发行人及时履行信息披露义务；审阅其他应当公告的临时报告并督导发行人及时公告。

（五）持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项

工作安排：督导发行人严格按照募集资金专户存储制度对募集资金进行存储管理，严格按照非公开发行申请文件中承诺的投资计划使用募集资金，定期通报募集资金使用情况；因不可抗力使募集资金运用出现异常或未能履行承诺的，督

导发行人及时进行公告；按照有关规定对募集资金使用事项发表独立意见。

（六）持续关注发行人为他方提供担保等事项并发表意见，以及相关法律及监管规则所规定的其他工作

工作安排：督导发行人严格按照《公司章程》、《对外担保管理制度》的相关规定履行对外担保的决策程序；督导发行人严格履行信息披露制度，及时公告对外担保事项；按照有关规定对发行人对外担保事项发表独立意见。

对发行人的违法违规事项，按照规定及时向中国证监会、深圳证券交易所报告，并发表声明。

六、保荐人和相关保荐代表人的联系地址、电话和其他通讯方式

保荐人：中德证券有限责任公司

保荐代表人：刘晓宁、田文涛

联系地址：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

联系电话：010-5902 6666

传 真：010-5902 6690

七、保荐人认为应当说明的其他事项

无其他需要说明的事项。

八、保荐人对本次股票上市的推荐结论

保荐人认为：发行人申请其本次非公开发行的股票上市符合《公司法》、《证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定，本次发行的股票具备在深圳证券交易所上市的条件。中德证券有限责任公司愿意推荐发行人本次发行的股票上市交易，并承担相关保荐责任。

(本页无正文, 为《中德证券有限责任公司关于武汉南国置业股份有限公司
非公开发行股票上市保荐书》之签字盖章页)

保荐代表人(签字): 刘晓宁 田文涛

刘晓宁

田文涛

法定代表人(签字): 侯 巍

侯 巍

