

福建闽北经济开发区投资开发有限公司

2013年福建闽北经济开发区投资开发
有限公司公司债券
上市公告书

证券简称：“13闽经开”

证券代码：“124338”

上市时间：2013年9月3日

上市地点：上海证券交易所

主承销商和上市推荐人：兴业证券股份有限公司

二〇一三年九月

第一节 绪言

重要提示

福建闽北经济开发区投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级；截至2012年12月31日，发行人的总资产为127.83亿元，总负债为14.93亿元，所有者权益为112.90亿元；债券上市前三个会计年度（2010年～2012年）发行人的未分配利润分别为36,089万元、53,489万元、60,416万元，前三个会计年度公司平均未分配利润为49,998万元，占本次拟发行公司债券总额180,000万元的27.78%，不少于本期债券一年利息的1.50倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

公司名称：福建闽北经济开发区投资开发有限公司

住所：南平市政府大楼二楼

法定代表人：梅廷旺

注册资本：人民币10,000.00万元整

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：从事农村基础设施建设、农村综合开发及开发区内土地开发、使用及基础设施建设的投资建设、管理；厂房的投资建设、经营、管理；房地产开发及商品房销售、租赁。

发行人成立于2006年5月10日，系经南平市人民政府以南政综[2006]105号文件批准，由南平市人民政府国资委出资3,000.00万元设立的有限责任公司。福建武夷有限责任会计师事务所出具了闽武夷会所[2006]验字第7045号《验资报告》验证上述出资事项。

2008年5月，根据南国资产权[2008]93号文件，南平市人民政府国资委同意发行人将3,000.00万元的资本公积金转增注册资本，发行人注册资本变更为人民币6,000.00万元。福建安立信有限责任会计师事务所出具了闽安立信所验[2008]032号《验资报告》验证上述增资事项。

2009年5月，根据南国资产权[2009]21号文件，南平市人民政府国资委再次同意发行人将4,000.00万元的资本公积金转增注册资本，转增后发行人的注册资本增加为人民币10,000.00万元。福建安立信有限责任会计师事务所出具了闽安立信所验[2009]025号《验资报告》验证上述增资事项。

发行人现持有南平市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为350700100001244。

公司是南平市主要的国有资产经营公司，主要从事武夷新区重点发展片区内（童游、将口及兴田）的土地开发及片区基础设施的建设与开发业务，主要包括武夷新区重点发展片区路网等市政基础设施建设、工业园区基础设施建设及土地整治等。

截至2012年末，发行人经审计的资产总额为127.83亿元，所有者权益为112.90亿元，其中归属于母公司的所有者权益为112.90亿元；2012年度，发行人实现经审计的营业收入3.39亿元，利润总额0.77亿元，净利润0.74亿元，其中可归属于母公司股东的净利润0.74亿元。

第三节 本期债券发行概况

一、发行人：福建闽北经济开发区投资开发有限公司。

二、债券名称：2013年福建闽北经济开发区投资开发有限公司公司债券。

三、发行总额：人民币18亿元。

四、债券期限：本期债券期限为7年期，附本金提前偿还条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例逐年偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券采用固定利率方式，每年付息一次，票面年利率为6.70%(该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.30%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、发行方式及对象：本期债券通过簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售。在承销

团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

八、债券形式：本期债券采用实名制记账式。

九、发行期限：本期债券的发行期限为3个工作日，自2013年8月6日至2013年8月8日。

十、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2013年8月6日。

十一、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的8月6日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：本期债券的计息期限为2013年8月6日至2020年8月5日止。

十三、还本付息方式：每年付息一次，从存续期的第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十四、付息日：2014年至2020年每年的8月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十五、兑付日：2016年至2020年每年的8月6日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为兴业证券股份有限公司，副主承销商为安信证券股份有限公司，分销商为国金证券股份有限公司、东海证券有限责任公司、广州证券有限责任公司。

十九、债券担保：本期债券采用国有土地使用权抵押担保。发行

人以其合法拥有的13宗国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据福建国信资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（国信评报地字[2012]第0010号），上述国有土地使用权价值约为370,904.91万元。

二十、债权代理人、监管银行：兴业银行股份有限公司建阳支行。

二十一、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人的长期主体信用等级为AA级。

二十二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

二十三、回购交易安排：经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

第四节 债券上市的基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2013年9月3日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“13闽经开”，证券代码“124338”。经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于福建闽北经济开发区投资开发有限公司2010至2012年经审计的合并财务报表。中审亚太会计师事务所有限公司对发行人2010至2012年的财务报告进行了审计，并出具了标准

无保留意见的审计报告。

一、 发行人财务状况

从最近三年的财务报表来看，发行人的总资产稳健增长，营业收入波动较小，经营业绩稳定，体现了健康良性的运营状况。

截至 2012 年底，发行人总资产为 127.83 亿元，比 2011 年增长 49.09%；归属于母公司所有者的权益为 112.90 亿，比 2011 年增长 64.88%；2012 年度实现营业收入 3.39 亿元，同比下降 3.39%。发行人于 2012 年度实现了总资产和所有者权益的快速增长，营业收入水平与往年保持持平。

发行人基本财务数据见下表：

单位：万元

发行人 2010 至 2012 年合并资产负债表主要数据			
单位：人民币万元			
项 目	2012 年末	2011 年末	2010 年末
流动资产	1,273,450.80	855,894.47	586,161.42
存货	1,159,186.70	716,211.94	514,846.61
固定资产	4,866.66	1,508.61	1,447.09
资产总计	1,278,317.47	857,403.08	587,608.51
流动负债	89,683.11	58,576.58	15,056.48
长期负债	59,666.00	114,106.00	63,214.00
负债合计	149,349.11	172,682.58	78,270.48
归属于母公司所有者的权益	1,128,968.35	684,720.50	506,863.83
发行人 2010 至 2012 年合并利润表主要数据			
单位：人民币万元			
项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	33,933.87	35,084.57	26,632.04
营业利润	-4,096.50	6,980.59	18,244.84
补贴收入	11,779.00	14,233.00	10,187.32
利润总额	7,708.09	21,212.84	28,429.65
归属于母公司所有者净利润	7,367.44	19,332.88	23,871.08

发行人 2010 至 2012 年合并现金流量表主要数据			
单位：人民币万元			
项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	-47,647.74	26,831.97	-18,345.98
投资活动产生的现金流量净额	-2,924.98	-2,600.80	-182.32
筹资活动产生的现金流量净额	15,030.22	47,101.99	15,378.97
现金及现金等价物净增加额	-35,542.50	71,333.17	-3,149.33
发行人 2010 至 2012 年主要财务指标			
项 目	2012 年度/末	2011 年度/末	2010 年度/末
流动比率	14.20	14.61	38.93
速动比率	1.27	2.38	4.74
资产负债率（%）	11.68	20.14	13.32
EBITDA（万元）	11,939.64	21,286.63	28,664.17
EBITDA 利息倍数（倍）	2.90	5.62	7.45
存货周转率（次）	0.04	0.04	0.01
总资产周转率（次）	0.03	0.05	0.06
净资产收益率（%）	0.81	3.24	5.95
总资产报酬率（%）	0.72	2.92	5.96

上述财务指标的计算方法如下：

1. 流动比率=流动资产/流动负债
2. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3. 资产负债率=负债总额/资产总额
4. EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出
5. EBIT利息保障倍数=EBIT/列入财务费用的利息支出
6. 存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
7. 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
8. 净资产收益率=归属于母公司的净利润/〔归属于母公司（期初净资产+期末净资产）/2〕
9. 总资产报酬率=（利润总额+财务费用）/〔（期初总资产+期末总资产）/2〕

二、 发行人财务分析

（一）营运能力分析

发行人近三年资产总额和营业收入同步稳定增长。资产总额的增长主要体现在存货科目，随着武夷新区的建设，发行人开发的土地逐年增加；营业收入的增长主要体现在土地整治收入和代建项目收入的

逐年增加。由于发行人所处的行业主要为城市基础设施建设行业，其行业特点是投资数额巨大、建设周期长、资金回收期也较长。2012年末，发行人存货周转率为0.04次，总资产周转率为0.03次，与其他行业相比较低。

截至2012年末，发行人存货总额为115.92亿元，其中113.19亿元为发行人拥有的国有土地使用权和土地开发成本，因此发行人存货未来出现大幅贬值的可能性不大。

(二) 盈利能力分析

2010至2012年，发行人分别实现营业收入2.66亿元、3.51亿元和3.39亿元，实现净利润为2.39亿元、1.93亿元和0.73亿元。整体上看，发行人主营业务较为突出，净利润水平较为可观。

我们注意到2012年发行人的主营利润存在较大幅度的下滑，主要因为2012年武夷新区的出让土地全部是工业用地的出让，工业用地基本以成本价进行出让，导致当年发行人的土地整治利润为负数。随着武夷新区的建设和发展，预期未来几年开发区内的工业用地转让价格将逐年上涨，商业用地的转让面积也将随着武夷新区城市化的建设逐年增加，从而给发行人带来可观的土地整治收入。此外，武夷新区城市建设中的大部分项目由发行人进行建设，将为发行人带来稳定的代建收入。因此，我们预期发行人未来几年的盈利水平将逐步提升。

2012年发行人的总资产收益率与净资产收益率分别为0.72%和0.81%，收益率水平相对较低。发行人作为南平市武夷新区主要的国有资产经营公司，近年来得到了股东的大力支持，股东向其注入了大量的国有土地使用权等优质资产，导致发行人总资产与净资产的增长速度远高于净利润的增速，影响了公司总资产收益率与净资产收益率的提高；另外，部分利润较为丰厚的基础设施建设项目尚处于建设期，

尚未结算，亦影响了公司总资产收益率与净资产收益率的提高。但股东的大力支持和利润丰厚的基础设施建设项目为发行人的可持续发展打下了良好的基础，预计未来几年，发行人整体盈利能力有望迅速提升。此外，发行人将在积极寻求利润增长点的同时，努力控制管理费用、营业费用等成本的增长，以保证公司盈利能力逐年提升。

总体而言，发行人业务处于快速增长期，且拥有良好的净利润水平，体现了较好的成长性和盈利能力。

(三) 偿债能力分析

从短期偿债指标看，2010 至 2012 年，发行人的流动比率和速动比率存在不同程度的下滑，但指标相比较同业水平而言处于较高水平；2012 年末，发行人的流动比率为 14.20，速动比率为 1.27，以上数据显示出发行人较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标看，2012 年末，发行人的资产负债率仅为 11.68%，处于较低的水平，表明公司权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明公司对财务杠杆的利用不够充分，发行企业债券可以有效优化公司的财务结构；另一方面，2012 年发行人的 EBITDA 利息倍数保持在 2.90 倍的较高水平，表明发行人良好的盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力足以保障债务本息的偿付。随着发行人在建项目的完工以及项目代建款的逐步到位，发行人的盈利能力对债务的保障能力将越来越强。

综合来看，发行人整体负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

(四) 现金流量分析

经营性现金流入方面，2010 至 2012 年发行人经营活动净流量为 -1.83 亿元、2.68 亿元和 -4.76 亿元。2010 年和 2012 年经营性现金

净流出的主要原因是发行人近年来加大了基础设施建设工程的投资力度，开发成本支出远远高于现金收入，导致存货不断增加；同时应收账款的逐年增加也影响了经营性现金流的流入。2011 年发行人收回了在外的经营性代垫款并收到了武夷新区专项建设款，大大增加了经营性现金的净流入。随着项目完工和发行人经营能力的提高，发行人经营活动产生的现金流状况将不断好转。

2010 至 2012 年发行人投资活动产生现金流量净额分别为-0.02 亿元、-0.26 亿元和-0.29 亿元。近三年发行人投资活动现金的流出主要用于购买银行短期理财产品，以提高闲置资金的回报率。

2010 至 2012 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1.54 亿元、4.71 亿元和 1.50 亿元。发行人的筹资活动现金流入主要系从福建闽北经济开发区管理委员会处收到的资本金投入和从银行获得的长期借款。受宏观政策影响，发行人的对外融资规模呈现一定的波动性，但总体而言，发行人的对外筹资能力较强，可较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。本期债券的发行，有利于发行人拓宽融资渠道，优化融资结构，为未来的可持续发展提供有力支持。

综合来看，发行人目前资金周转状况正常，现金流状况良好。

第六节 本期债券的偿债保障措施

发行人收入来源稳定，仍有继续增长的利润空间，因此发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息奠定良好的偿还基础。同时，发行人将采取国有土地使用权抵押担保等有效措施保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、 偿债计划

(一) 偿债计划

本期债券为固定利率品种，按年付息，分期提前偿还本金。债券偿付本息的时间较为明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二) 设立偿债专户和提取偿债基金

根据《偿债基金专项账户监管协议》，发行人设立偿债基金并在监管银行处开设专项偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。偿债资金由发行人自行筹集，主要从发行人日常生产经营所产生的收入中提取。在本期债券存续期内，发行人应于每年度付息日和本金兑付日前10个工作日之前将偿债资金存入专项偿债专户。

(三) 偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(四) 偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司将在债券发行后按照偿债计划归集资金，用于偿债利息和兑付债券本金。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

二、 国有土地使用权抵押担保

（一） 发行人提供的抵押资产

本期债券采用国有土地使用权抵押担保方式增信，发行人将其部分国有土地使用权作为抵押资产进行抵押，以保障本期债券的本息按照约定如期偿付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产清偿债务。发行人提供的抵押资产基本情况如下：

表6-1： 发行人用于抵押的13宗国有土地使用权资产的基本情况

序号	权证编号	土地位置	性质	用途	年限	面积（㎡）
1	南国用（2010）第10025号	建阳市童游街道赤岸大桥延长线北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	149,264.00
2	南国用（2010）第10026号	建阳市童游街道新岭一将口大道两侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	120,358.00
3	南国用（2010）第10027号	建阳市童游街道新岭一将口大道东侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	44,418.00
4	南国用（2010）第10028号	建阳市童游街道新岭一将口大道西侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	100,359.00
5	南国用（2010）第10051号	建阳市童游街道新岭一将口大道东侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	275,466.00
6	南国用（2010）第10052号	建阳市童游街道新岭一将口大道东侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	108,039.00
7	南国用（2010）第10053号	建阳市童游街道新岭一将口大道东侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	18,767.00
8	南国用（2010）第10054号	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	79,483.00
9	南国用（2010）第10055号	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	42,448.00
10	南国用（2010）第10056号	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	28,148.00
11	南国用（2010）第10057号	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	66,046.00
12	南国用（2010）第10058号	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	83,117.00
13	南国用（2010）第10059号	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商住	商业40年 住宅70年	293,866.00

福建国信资产评估有限公司以2012年1月25日为评估基准日，对上述用于提供抵押担保的13宗国有土地使用权进行了评估，并出具了《土地估价报告》（国信评报地字[2012]第0010号），确认的地价总值约为370, 904. 91万元。

（二）抵押资产有关的法律手续

发行人已出具《抵押资产承诺函》，承诺合法、完整、有效地拥有上述国有土地使用权，且上述国有土地使用权未设置任何形式的抵押、担保，也不存在司法冻结和其他任何第三方权利。

南平市国土资源局闽北经济开发区国土资源分局已对抵押土地出具权属证明，证明发行人合法拥有上述13宗国有土地使用权，且上述13宗国有土地使用权均未设定抵押登记，其权属合法、完整；在符合抵押权登记的相关条件下，可为本期债券全体持有人设定抵押登记。

发行人已与兴业建阳支行签订《国有土地使用权抵押协议》和《抵押资产监管协议》，聘请兴业建阳支行为本期债券的抵押权代理人 and 抵押资产监管人。兴业建阳支行作为抵押权代理人，应在本期债券发行完毕后的10个工作日内向土地使用权抵押权登记部门申请抵押登记，抵押权自抵押登记之日起设立；同时，兴业建阳支行作为抵押资产监管人，承担抵押资产的监管义务。

（三）对抵押资产的监管

1、聘请抵押资产监管人

为加强对抵押资产的监管，并保障其安全性，发行人聘请兴业建阳支行作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

（1）妥善保管因办理抵押登记而形成的各种权利凭证和其他文件资料；

(2) 对抵押资产的权属变动，设定抵押权变动情况，或抵押资产物理外貌发生重大变动情况，或其他严重影响抵押资产价值的情况进行日常监督；

(3) 当抵押资产发生毁损、灭失等显著影响抵押资产价值时，出具风险报告书；

(4) 定期出具抵押资产年度监管报告；

(5) 当抵押比率低于1.5倍时，通告债券持有人，并督促发行人追加抵押资产以弥补价值差额部分；

(6) 对抵押资产进行置换释放或增值释放；

(7) 对抵押资产进行调查、评估、保全或实现抵押权。

2、抵押资产的评估

本期债券的存续期间，发行人将聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构，按年对抵押资产的价值进行跟踪评估，并出具资产评估报告，年度评估报告的评估基准日期为本期债券当年的付息日，出具时间不超过本期债券当年付息日后的30个工作日。当抵押资产监管人有合理的理由认为需对抵押资产的价值进行重新评估的，发行人应当聘请经抵押资产监管人认可的具备相应资质的资产评估机构对其进行评估并出具评估报告。

3、抵押比率

抵押比率是指抵押资产价值总额与本期债券未偿还本金与一年期利息之和的比例。在本期债券存续期内，抵押比率应不低于1.5倍。

4、抵押资产的追加、释放、置换

如果抵押比率低于1.5倍，则发行人应该追加抵押资产以弥补不足1.5倍的价值差额部分；如果抵押比率超过2.0倍，则发行人可以要求对超过2.0倍部分的抵押资产进行增值释放。

在本期债券存续期内，发行人因经营发展的需要，可向债权代理人申请置换相应的抵押资产，但应保证拟置入的资产价值不低于拟置换释放出的抵押资产的价值。

抵押资产追加、释放、置换时，发行人应聘请经债权代理人认可的具备相应资质的资产评估机构，分别对相关抵押资产进行评估并出具评估报告。

（四）抵押权的行使

在本期债券存续期间，如出现下述三种情况之一：（1）抵押资产监管人根据《抵押资产监管协议》确定的抵押比率小于 1.5 倍，且发行人在收到抵押资产监管人向其发出的《追加抵押资产通知书》后三十个工作日内未能追加足额资产；（2）至本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时偿付债券本息；（3）发行人在抵押期限内被依法宣告破产、解散，债权人将提议召开债券持有人大会，按债券持有人大会的相关决议处置抵押物，以偿付本期债券本息及相关费用，确保全体债券持有人的合法权益不受损害。

（五）抵押权的解除

本期债券足额还本付息后，所有的抵押资产经法定解除程序解除抵押登记后释放。

三、 偿债保障措施

（一）发行人良好的经营情况是本期债券按期偿付的基础

发行人作为南平市主要的国有资产经营主体，拥有土地整治收入及城市基础设施建设等稳定的经营性收入，经营状况稳定。2010 年至 2012 年，发行人分别实现营业总收入 2.66 亿元、3.51 和 3.39 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 2.39 亿元、1.93 亿元和 0.74 亿元，发行人的盈利情况良好。发行人最近三年平均归属于母公司所

有者净利润达 1.69 亿元，足以覆盖本期债券的利息。目前，武夷新区发展势头良好，随着配套基础设施的完善，预期区域内的土地出让将呈现量价齐升的情况，因此预期发行人主营业务将持续增长，盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升，为本期债券本息的偿还打下坚实的基础。

(二) 政府和股东的监督与支持是本期债券得以顺利偿还的政策保障

为支持本期债券本息得以顺利偿付，南平市政府已明确表示将有效履行作为政府和实际股东的双重职责，将进一步规范发行人的经营行为并严格按照国务院有关文件的要求，通过包括但不限于注入优质资产等方式进一步提高发行人资产质量，使发行人成为具有自我发展能力和偿债能力的市场主体。另外，在本期债券信息披露、募集资金监管、企业偿债能力动态监管和落实抵押担保措施等方面市政府均将履行相应的职责，为本期债券顺利偿还提供了政策保障。

(三) 资产变现是本期债券按时偿还的重要补充

截至 2012 年 12 月底，发行人拥有土地资产 6,803.88 亩，评估价值为 98.14 亿元。其中未抵押土地资产面积 6,569.20 亩，评估价值为 93.39 亿元；已抵押土地资产面积 234.68 亩，评估价值为 4.75 亿元。发行人拥有的土地资产均位于南平市重点发展的武夷新区，随着该区域基础设施逐步完善，区域经济的不断发展，这些土地资产将进一步升值。发行人拥有的土地资产产权归属清晰，在本期债券兑付遇到问题时，发行人将有计划地出让部分土地使用权，以增加和补充偿债基金。

发行人拥有的土地资产明细请参见下表：

表6-2：发行人持有的土地资产汇总表

序	权证编号	土地位置	使用权	用途	抵押情况	面积	评估价值
---	------	------	-----	----	------	----	------

号			类型			(m²)	(亿元)
1	南国用 (2010) 第 10026 号	新岭一将口大 道两侧	出让	商住	未抵押	120,358	1.69
2	南国用 (2010) 第 10027 号	新岭一将口大 道东侧	出让	商住	未抵押	44,418	0.78
3	南国用 (2010) 第 10028 号	新岭一将口大 道西侧	出让	商住	未抵押	100,359	1.51
4	南国用 (2010) 第 10029 号	将口大道南侧	出让	商住	未抵押	1,643,037	19.34
5	南国用 (2010) 第 10025 号	赤岸大桥延长 线北侧	出让	商住	未抵押	149,264	2.15
6	南国用 (2010) 第 10051 号	新岭一将口大 道东侧	出让	商住	未抵押	275,466	3.98
7	南国用 (2010) 第 10052 号	新岭一将口大 道东侧	出让	商住	未抵押	108,039	1.90
8	南国用 (2010) 第 10053 号	新岭一将口大 道东侧	出让	商住	未抵押	18,767	0.35
9	南国用 (2010) 第 10054 号	林后水库南侧 林后大桥延长 线北侧	出让	商住	未抵押	79,483	1.78
10	南国用 (2010) 第 10055 号	林后水库南侧 林后大桥延长 线北侧	出让	商住	未抵押	42,448	1.04
11	南国用 (2010) 第 10056 号	林后水库南侧 林后大桥延长 线北侧	出让	商住	未抵押	28,148	0.71
12	南国用 (2010) 第 10057 号	林后水库南侧 林后大桥延长 线北侧	出让	商住	未抵押	66,046	1.52
13	南国用 (2010) 第 10058 号	林后水库南侧 林后大桥延长 线北侧	出让	商住	未抵押	83,117	1.86
14	南国用 (2010) 第 10059 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	293,866	4.91
15	南国用	林后水库东侧	出让	商住	未抵押	151,950	4.98

	(2012) 第 10005 号	园区主干道西侧					
16	南国用 (2012) 第 10006 号	园区主干道西侧	出让	商住	未抵押	194,758	6.15
17	南国用 (2012) 第 10053 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	111,070	4.51
18	南国用 (2012) 第 10054 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	123,336	4.83
19	南国用 (2012) 第 10055 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	132,592	5.19
20	南国用 (2012) 第 10056 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	118,192	4.63
21	南国用 (2012) 第 10057 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	97,522	3.96
22	南国用 (2012) 第 10058 号	林后水库北侧	出让	商住	未抵押	146,605	5.06
23	南国用 (2012) 第 10059 号	滨江东路东侧	出让	商住	未抵押	75,824	3.13
24	南国用 (2012) 第 10060 号	滨江东路东侧	出让	商住	未抵押	71,276	2.95
25	南国用 (2012) 第 10061 号	滨江西路西侧	出让	商住	未抵押	46,341	2.06
26	南国用 (2012) 第 10062 号	滨江西路西侧	出让	商住	未抵押	57,208	2.42
	未抵押土地使用权面积和评估价值小计					4,379,490	93.39
27	南国用 (2012) 第 10007 号	林后水库东侧	出让	商住	已抵押	156,455	4.75
	已抵押土地使用权面积和评估价值小计					156,455	4.75
	所有土地使用权面积和评估价值合计					4,535,945	98.14

(四) 良好的银企关系为偿付本期债券本息提供重要支撑

发行人具有良好的资信和极强的融资能力，与多家开发性金融机构以及商业银行存在稳固的合作关系，无延误支付银行贷款本息的情况发生。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。

(五) 聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为有效保障本期债券的偿付，充分发挥债权代理人等机构的作用，发行人已聘请兴业建阳支行作为本期债券的债权代理人、抵押资产监管人，并签署了《债权代理协议》等协议文件，明确了双方的责任和权利。同时，发行人已为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

(六) 其他配套偿债措施

1. 发行人将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守相关投资决策管理规定和审批程序。

2. 发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

3. 发行人若出现未能按期偿付债券本息的情况，将采取暂缓重大对外投资、变现优良资产等措施，以保障债券持有人的利益。

4. 发行人将定期组织内部审计人员对债券募集资金使用情况进行核查，以切实保证募集资金的安全高效使用。

综上所述，发行人经营收入稳定持续，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿付。发行人还将通过不断挖掘自身优势，抓住我国经济尤其是地区经济快速发展的有利时机，增加主营收入，控制运营成本，提高管理效率，确保公司的可持续发展，对

本期债券的本息兑付提供可靠保障。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，鹏元资信将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

鹏元资信将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。鹏元资信将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知鹏元资信，并提供相关资料，鹏元资信将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在鹏元资信公司网站对外发布。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

本期债券募集资金18.00亿元，其中5.00亿元用于武夷新区合福高铁武夷山东站站区市政工程项目，8.00亿元用于武夷新区核心区市政工程项目，5.00亿元用于新岭至将口东侧主干道工程项目。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表9-1：本期债券募集资金投资项目情况表

项目名称	投资规模 (万元)	募集资金拟 投入金额 (万元)	募集资金拟投入金额 占项目总投资比例
武夷新区合福高铁武夷山 东车站站区市政工程项目	83,579.00	50,000.00	59.82%
武夷新区核心区市政工 程项目	180,095.00	80,000.00	44.42%
武夷新区新岭至将口东 侧主干道工程项目	88,479.00	50,000.00	56.51%
合计	352,153.00	180,000.00	51.11%

(一) 合福高铁武夷山东站站区项目

1. 项目审批情况

该项目已经南平市发展和改革委员会以《关于武夷新区合福高铁武夷山东站站区市政工程可行性研究报告的批复》(南发改[2011]144号)批准。

2. 项目建设内容

本项目位于南平市武夷新区的将口片区。依据《武夷新区总体规划》及合福高铁建设规划,武夷新区合福高铁武夷山东站站区市政工程项目开发建设用地为872亩,主要建设内容为土方平整工程、道路工程、给排水工程、电力电信工程等。其中:土石方工程需开挖、回填土地1,200万立方米;道路工程需完成19,591米的主次干道及支路建设,其中市政主干道10,986米,市政次干道2,298米,市政支路6,307米;给排水工程需完成68,036米,其中给水管工程和排水管工程分别为34,018米;完成电力电信管道工程34,018米。

3. 项目总投资及项目法人

本项目总投资估算为83,579.00万元,项目法人为发行人。

4. 项目进度

本项目工期共3年。本项目于2011年11月开始建设,截至2013年4月底,本项目进展顺利,已累计完成投资18,125.48万元。

5. 项目建设背景及效益分析

合福铁路客运专线是京福铁路客运专线的重要组成部分，是沟通华中与华南地区的一条大能力客运通道。合福铁路客运专线的建设，将皖、赣两省与海峡西岸经济区直接联通，对于促进中部崛起和海峡西岸经济发展战略，全面带动沿线旅游资源开发，密切闽台与内陆经济交流与合作，具有重要战略意义。

合福铁路武夷山站位于武夷新区重点发展片区之一的将口片区，北距我国仅有的4个“世界自然和文化双遗产”之一的武夷山景区约21公里。本项目以建设火车交通枢纽站及其辐射区域配套基础设施为目的，力求在火车站周围形成以商业贸易为主的站区配套商业区和高品质的生态居住区，成为武夷新区的窗口和门户。因此本项目的建设将对武夷新区的经济和城市发展起到巨大的带动作用，社会和经济效益极其显著。

(二) 武夷新区核心区市政工程项目

1. 项目审批情况

该项目已经南平市发展和改革委员会以《关于武夷新区核心区市政工程可行性研究报告的批复》（南发改[2011]143号）批准。

2. 项目建设内容

本项目位于南平市武夷新区重点发展片区之一的童游片区。依据《武夷新区总体规划》及近期投资项目的特点，武夷新区核心区市政工程项目开发建设用地 1,660 亩，主要建设内容为土方平整工程、道路工程、桥梁工程、给排水工程和电力电信工程等。土石方工程需开挖、回填土地 1,500 万立方米；道路工程需完成 38,477 米的主次干道及支路建设，其中市政主干道 12,603 米，市政次干道 18,799 米，市政支路 7,045 米；新建长 230 米、宽 40 米的南林大桥和长 245 米、宽 40 米的新村大桥；给排水工程需完成 153,788 米，其中给水管工

程和排水管工程分别为 76,894 米;完成电力电信管道工程 76,894 米。

3. 项目总投资及项目法人

本项目总投资估算为180,095.00万元,项目法人为发行人。

4. 项目进度

本项目工期共3年。本项目于2011年10月开始建设,截至2013年4月底,本项目进展顺利,已累计完成投资54,450.74万元。

5. 项目建设背景及效益分析

武夷新区核心区市政工程位于童游片区的南林版块,地理位置在现有的武夷山市和建阳市之间,距离建阳城区6.5公里,与即将新建的高速铁路武夷山动车站和武夷山度假区分别相距11公里和38公里,地理位置较为优越,适宜建造为武夷新区的商业办公和居住中心。

作为市政基础设施的重要一环,本项目将极大地促进武夷新区城市基础设施的完善,促使区域内待开发土地升值,极大地提高土地使用权转让价格。

(三) 武夷新区新岭至将口东侧主干道工程项目

1. 项目审批情况

该项目已经南平市发展和改革委员会以《关于武夷新区新岭至将口东侧主干道工程可行性研究报告的批复》(南发改[2011]145号)批准。

2. 项目建设内容

依据《武夷新区总体规划》及近期投资项目的特点,新岭至将口东侧市政主干道工程项目主要用于连接武夷新区童游及将口组团,开发建设用地 567 亩,主要建设内容为路基填方工程、给排水工程、电力电信工程和沿路绿化等。本项目道路工程需完成宽 42 米的主干道 9,000 米;给排水工程需完成 36,000 米,其中给水管工程和排水管工程分别为 18,000 米;完成电力电信管道工程 18,000 米。

3. 项目总投资及项目法人

本项目总投资估算为88,479.00万元,项目法人为发行人。

4. 项目进度

本项目工期共3年。本项目于2011年9月开始建设,截至2013年4月底,本项目进展顺利,已累计完成投资17,517.78万元。

5. 项目建设背景与效益分析

武夷新区规划构筑“一带三城六片区”的城市空间结构。“一带”是指沿崇阳溪、城市快速路形成的城市发展轴,串联城市发展的各个片区,“三城”分指北部、中部和南部三片城区,“六片区”分属三个城区,其中北部城区包括崇安老城区和武夷山度假区片区,中部城区包括兴田片区和将口片区,南部城区包括童游片区和建阳老城区。

本项目连接了武夷新区的中部与南部城区,通过与其他快速路及高速路的交汇,成为连接机场、铁路、物流园区及重要工业集中区的联系通道。本项目预期将带动区域经济发展,提高快速路两侧的土地价值,具有较强的经济效益和社会效益。

第十节 有关当事人

一、发行人：福建闽北经济开发区投资开发有限公司

住所：南平市政府大楼二楼

法定代表人：梅廷旺

联系人：王曦萍

联系地址：福建省建阳市嘉禾大道童子山立交桥旁

联系电话：0599-5671956

传真：0599-5671056

邮政编码：354200

二、主承销商/上市推荐人：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

联系人：黄奕林、王静静、刘兴财、魏炜、邹昨然

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄1号楼20楼

联系电话：021-38565892、38565523

传真：021-38565900

邮政编码：200135

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系电话：010-88170738

传真：010-66168715

邮政编码：100033

四、上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：广东省深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：王洋、易美连

联系电话：0755-82873926

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

六、 发行人律师：福建名仕律师事务所

住所：福建省福州市鼓楼区东街 92 号中福广场 23 层

负责人：马耀

联系人：黄孝明、谢昌统、潘海涛

联系地址：福建省福州市鼓楼区东街 92 号中福广场 23 层

联系电话：0591-87609931

传真：0591-87609961

邮政编码：350001

七、 审计机构：中审亚太会计师事务所有限公司

住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

法定代表人：杨池生

联系人：曾云

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 1107 室

联系电话：010-82250598

传真：010-82250578

邮政编码：100029

八、 资产评估机构：福建国信资产评估有限公司

住所：南平市解放路 59 号二楼

法定代表人：刘志鸿

联系人：徐双威

联系地址：福建省建阳市中山路兴业大厦 5 楼

联系电话：0599-5833408

传真：0599-5833408

邮政编码：354200

第十一节 备查文件

一、文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- （二）本期债券《募集说明书》及《募集说明书摘要》；
- （三）发行人 2010 至 2012 年经审计的财务报告；
- （四）鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）福建名仕律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》；
- （七）《偿债基金专项账户监管协议》。

二、查询地址

投资者可到前述发行人或上市推荐人（主承销商）住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2013年福建闽北经济开发区投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

福建闽北经济开发区投资开发有限公司



2013年9月3日

(本页无正文，为《2013年福建闽北经济开发区投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

兴业证券股份有限公司

2013年9月3日