

2015 年南平市武夷新区投资开发有限公司 公司债券上市公告书

证券简称：“15武夷债”

证券代码：“127269”

上市时间：2015年11月4日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：兴业证券股份有限公司

二〇一五年十月

第一节 绪言

重要提示

南平市武夷新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。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，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；截至 2014 年末，发行人经审计的资产总额为 235.49 亿元，所有者权益为 125.50 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 125.50 亿元；2014 年度，发行人实现经审计的营业收入 19.26 亿元，利润总额 3.89 亿元，净利润 2.92 亿元，其中可归属于母公司股东的净利润 2.92 亿元；；本期债券发行额为 15 亿元，年利率 4.96%，每年付息 0.74 亿元。发行人 2012~2014 年平均归属于母公司所有者净利润达 3.11 亿元，大大超过本期债券一年利息的 1.5 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：南平市武夷新区投资开发有限公司

住所：南平市政府办公大楼二楼

法定代表人：甘华

注册资金：伍亿元人民币

联系人：王曦萍、郑安然、王静

联系地址：福建省南平市建阳区嘉禾大道童子山立交桥旁武夷新区管委会四楼

联系电话：0599-5671956

传真：0599-5671056

公司类型：有限公司

发行人成立于2006年5月10日，原名福建闽北经济开发区投资开发有限公司，系经南平市人民政府以南政综〔2006〕105号文件批准，由市国资委出资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，市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3月，根据南国资产权〔2009〕21号文件，市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。

2013年，根据《南平市国资委关于福建闽北经济开发区投资开发有限公司资本公积转增实收资本的批复》（南国资〔2013〕214号）批准新增注册资本40,000.00万元，转增后发行人的注册资本增加为人民币50,000.00万元。北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）出具了玖盛验字〔2013〕010号《验资报告》验证上述增资事项。

2013年12月，公司名称变更为“南平市武夷新区投资开发有限公司”，法定代表人变更为吴少华，并由南平市工商行政管理局换发新的营业执照。

2014年6月，公司法定代表人变更为甘华，并由南平市工商局换发新的营业执照。

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。

截至2014年末，发行人经审计的资产总额为235.49亿元，所有者权益为125.50亿元，其中归属于母公司的所有者权益为125.50亿元；2014年度，发行人实现经审计的营业收入19.26亿元，利润总额3.89亿元，净利润2.92亿元，其中可归属于母公司股东的净利润2.92亿元。

第三节 本期债券发行概况

- 一、**发行人：**南平市武夷新区投资开发有限公司。
- 二、**债券名称：**2015年南平市武夷新区投资开发有限公司公司债券。
- 三、**发行总额：**15亿元。

四、 债券期限：7 年期。本期债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

五、 票面利率：本期债券利率为 4.96%。

六、 还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于 2018 年 9 月 28 日、2019 年 9 月 28 日、2020 年 9 月 28 日、2021 年 9 月 28 日、2022 年 9 月 28 日日分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%和 20%，最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

七、 发行价格：本期债券面值 100 元人民币，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。

八、 债券形式及登记托管：实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

九、 发行方式和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行相结合的方式发行。

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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、 发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2015 年 9 月 24 日。

十一、 发行期限：3 个工作日，自发行首日起至 2015 年 9 月 28 日止。

十二、 计息期限：从 2015 年 9 月 28 日起至 2022 年 9 月 27 日止，该期限内每年的 9 月 28 日至次年的 9 月 27 日为一个计息年度。

十三、 起息日：本期债券存续期内每年的 9 月 28 日为该计息年度的起息日。

十四、 付息日：2016 年至 2022 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十五、 兑付日：2018 年至 2022 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

十六、 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，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。

十八、 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 3 宗国有土地使用权（编号：南国用（2012）第 10005 号、南国用（2012）第 10007 号、南国用（2010）第 10029 号）为本期债券提供抵押担保，经中瑞国际资产评估（北京）有限公司评估，上述三宗土地总面积为 1,951,442.00 平方米，土地评估总值为 293,789.82 万元。

十九、 承销方式：承销团余额包销。

二十、 承销团成员：主承销商为兴业证券股份有限公司，分

销商为宏信证券有限责任公司、国海证券有限责任公司。

二十一、 债权代理人、抵押资产监管人、账户监管人、监管银行：国家开发银行股份有限公司福建省分行。

二十二、 流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

二十三、 税务提示：根据国家税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所获收入应缴纳的税款由投资者承担。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2015年11月4日起在上海证券交易所上市交易，证券简称“15武夷债”，证券代码“127269”。

根据“债券评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。

二、本期债券托管基本情况

本期债券在上交所交易流通部分托管在中国证券登记公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务状况

本部分财务数据来源于南平市武夷新区投资开发有限公司 2012 年至 2014 年经审计的合并财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2012 年至 2014 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（中审亚太审字(2015)010549号）。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、 发行人财务状况

2012-2014年，发行人总资产规模和所有者权益合计规模持续增长，公司收入和利润规模呈现良好的增长态势，表明发行人经营状态良好。

截至2014年12月31日，公司合并资产总额为3,784,366.12万元，负债合计为2,955,167.25万元，所有者权益合计为829,198.87万元，资产负债率为78.09%；2014年发行人实现营业收入1,247,356.67万元，净利润174,010.02万元，经营活动现金流量净额为-569,448.88万元。

发行人基本财务数据见下表：

单位：万元

上述财务指标的计算方法如下：

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	3,784,366.12	3,258,577.65	2,137,111.99
流动资产	3,371,281.02	3,088,666.06	1,973,862.25
总负债	2,955,167.25	2,618,575.50	1,594,108.61
流动负债	1,785,379.21	1,895,967.41	1,017,005.28
所有者权益	829,198.87	640,002.15	543,003.38
资产负债率（%）	78.09	80.36	74.59
	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	1,247,356.67	793,939.40	684,631.67
利润总额	242,101.30	215,791.15	158,038.02
净利润	174,010.02	161,260.35	123,735.45
经营活动产生的现金流量净额	-569,448.88	163,979.47	163,562.69
现金及现金等价物净增加额	-267,219.50	209,303.38	86,895.58

1、资产负债率=总负债/总资产*100%

二、 发行人财务分析

(一) 营运能力分析

单位：万元

项 目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
应收账款	44,835.03	23,656.18	35,844.02
货币资金	437,484.22	347,483.64	46,482.64
存货	1,558,032.60	1,281,004.56	1,159,186.70
资产总额	2,354,930.57	1,938,683.82	1,278,317.47
营业收入	192,578.87	178,275.39	33,949.45
营业成本	151,465.05	137,489.50	35,702.56
应收账款周转率	5.62	5.99	1.13
存货周转率	0.11	0.11	0.04
总资产周转率	0.09	0.11	0.03

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 2、 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 3、 总资产周转率=营业收入/平均资产总额

2012 年至 2014 年，发行人应收账款周转率分别为 1.13、5.99 和 5.62,存货周转率分别为 0.04、0.11 和 0.11。2014 年公司应收账款周转率和 2013 年相比基本持平，维持在较高水平，表明公司运营能力较强。

2012 年至 2014 年，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.11 和 0.09，2014 年公司总资产周转率略有下降，主要因为 2014 年公司营业收入的增长幅度略低于资产总额的扩张幅度。

总体来看，2014 年公司营运能力较强。

(二) 盈利能力分析

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
-----	--------	--------	--------

营业收入	192,578.86	178,275.39	33,949.45
营业成本	151,465.05	137,489.50	35,702.56
利润总额	38,898.24	66,508.32	7,708.09
净利润	29,173.68	56,892.37	7,367.44
营业利润率 (%)	20.38	21.82	-6.93
总资产收益率 (%)	1.24	2.93	0.58
净资产收益率 (%)	2.32	4.64	0.65

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、 营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入*100%
- 2、 总资产收益率=净利润/平均资产总额*100%
- 3、 净资产收益率=净利润/平均净资产总额*100%

发行人的主营业务收入主要来源于土地整治收入和工程代建收入，2012年至2014年，公司的营业收入分别为33,949.45万元、178,275.39万元和192,578.87万元，净利润分别为7,367.44万元、56,892.37万元和29,173.68万元。公司2014年度的营业收入规模增长14,303.48万元，同比增长8.02%；净利润减少27,718.69万元，同比减少48.72%。公司2014年净利润的大幅减少主要原因为收到的政府补助同比减少27,336.34万元。公司2014年营业利润率较2013年基本持平，均在20%以上，表明公司的盈利能力较强且比较稳定。公司净资产收益率和总资产收益率有所减弱，主要是受到政府补助减少导致的净利润下降的影响。随着经营规模的持续扩张和各项业务的支出不断扩大，发行人的盈利水平将会有所提高，为本期债券本息的及时足额偿还提供充裕的利润来源。

（三） 偿债能力分析

单位：万元

项目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
总资产	2,354,930.58	1,938,683.82	1,278,317.47
流动资产	2,331,463.12	1,933,443.32	1,273,450.80
负债合计	1,099,896.17	712,823.10	149,349.11
流动负债	327,244.82	62,166.16	89,683.11

利润总额	38,898.24	66,508.32	7,708.09
流动比率	7.12	31.10	14.20
速动比率	2.36	10.50	1.27
资产负债率 (%)	46.71	36.77	11.68
EBITDA	42,018.33	68,395.00	7,847.67
EBITDA 利息保障倍数	1.09	2.56	1.93
EBITDA 债务比	0.04	0.10	0.05

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出
- 5、债务EBITDA比=总债务/EBITDA

从短期偿债指标看，2014年末发行人的流动比率为7.12，速动比率为2.36，均较上年度有大幅下降。发行人流动比率和速动比率的下降主要是由于流动负债的大幅增加造成的。2014年末，发行流动负债为327,244.82万元，比2013年末增加265,078.66万元，增幅达426.40%。流动负债的大幅增长主要由于一年内到期的非流动负债增加183,082.00万元。

从长期偿债指标看，由于2014年新增长期借款42.14亿元，发行人的资产负债率上升至46.71%，在2013年的基础上，2014年资产负债率有明显的提升，说明企业的融资能力在逐渐增强，但是相较于其他同类企业，仍处于较低的水平。此外，2014年发行人的EBITDA利息保障倍数有所下降，但仍处于较高水平，表明发行人2014年盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力足以保障债务本息偿付能力。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

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
经营现金流入	463,779.01	273,645.87	56,966.23
经营现金流出	656,523.75	497,551.42	104,613.97
经营活动净流量	-192,744.74	-223,905.55	-47,647.74
投资现金流入	26,358.17	79,616.13	0.00
投资现金流出	19,120.72	154,686.25	2,924.98
投资活动净流量	7,237.45	-75,070.12	-2,924.98
筹资现金流入	580,100.00	711,300.00	27,012.00
筹资现金流出	381,312.13	281,323.32	11,981.78
筹资活动净流量	198,787.87	429,976.68	15,030.22
现金及现金等价物净增加额	190,764.23	131,001.01	-35,542.50

经营性现金流入方面，2012 年至 2014 年，发行人经营活动净流量为-47,647.74 万元、-223,905.55 万元和-192,744.74 万元。2013 年和 2014 年经营性现金净额为负，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。随着项目完工结算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。2014 年较 2013 年经营现金流进一步好转，其主要由于经营现金流净流出相较于净流入增速明显放缓。2012 年至 2014 年发行人投资活动产生现金流量净额分别为 -2,924.98 万元、-75,070.12 万元和 7,237.45 万元。2014 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额大幅好转。

2012 年至 2014 年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 15,030.22 万元、429,976.68 万元和 198,787.87 万元。2014 年发行人的筹资活动现金流入仍然保持在较高水平，表明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。

三、 本期债券发行后发行人的财务结构变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资本结构的变化。下表模拟了发行人的流动负债、长期负债和资产负债结构等在以下假设的基础上产生的变动：

(1)财务数据的基准日为 2014 年 12 月 31 日；

(2)假设本期债券(发行总额 15 亿元人民币)在 2014 年 12 月 31 日完成发行并且清算结束。

单位：万元

项 目	2014 年 12 月 31 日 (发行前)	2014 年 12 月 31 日 (发行后)
资产总计（元）	2,354,930.58	2,504,930.58
流动负债（元）	327,244.82	327,244.82
长期负债（元）	772,651.34	922,651.34
其中:应付债券（元）	178,552.34	328,552.34
负债合计（元）	1,099,896.17	1,249,896.17
资产负债率（%）	46.71%	49.90%

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，政府的大力支持等偿债保障措施将进一步保证投资者的合法权益。

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。

(一) 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及代建资金中提取。在本期债券存续期内，发行人应于每年度还本付息日10个工作日之前将偿债资金存入专项偿债专户。

(二) 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。

(三) 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、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，拥有土地出让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。2012年至

2014年，发行人分别实现营业总收入3.39亿元、17.82亿元和19.26亿元；实现净利润0.74亿元、5.69亿元和2.92亿元。发行人最近三年平均归属于母公司所有者净利润达3.11亿元，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。

发行人本次拟发行15亿元公司债券，募集资金将全部用于南林片区市政道路及场平工程项目和芹口组团市政道路及场平工程项目，以上两个项目总投资额为41.29亿元。为推进武夷新区的建设和发展，南平市人民政府在武夷新区划定面积共计2,238.68亩的1号地、2号地和3号地地块，并将地块未来的开发净收益分年度补偿给公司。

1号地地块位于快速通道以东，崇阳溪以西，渡头大桥以南，南林大桥以北，土地面积为819.38亩，目前周边地价为每亩320万元，预计开发成本每亩10万元，相关规费每亩80万元，预计净收益小计为188,457.40万元；2号地地块位于崇阳溪以东，铁路以西，纬十四路以

南，纬十七路以北，土地面积为908.24亩，目前周边地价为每亩320万元，预计开发成本每亩10万元，相关规费每亩80万元，预计净收益小计为208,895.20万元；3号地地块位于经一支路以东，经二路以西，纬三路以南，南林大道以北，土地面积为511.06亩，目前周边地价为每亩320万元，预计开发成本每亩10万元，相关规费每亩80万元，预计净收益小计为117,543.80万元。三块地块净收益总计514,896.40万元。

2015至2021年，市政府分批出让三块地每年补偿公司57,500.00万元、60,043.80万元、92,000.00万元、96,457.40万元、69,000.00万元、69,000.00万元和70,895.20万元。市政府的上述安排保障了本次债券到期足额偿还。

(三) 资产变现是本期债券按时偿还的重要补充

截至2014年底，发行人拥有土地资产约1,044,760.29亩，均位于武夷新区重点发展片区内。其中，未抵押土地面积为4,936.28亩，其它也在2015年后陆续解压。同时，随着该区域基础设施逐步完善，发行人所储备的土地将大幅升值。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。

序号	权证编号	使用权类型	用途	面积(亩)	账面价值	是否抵押
1	南国用(2010)第10029号	出让	商住	2,464.56	1,934,035,300.00	否
2	南国用(2012)第10005号	出让	商住	227.93	498,134,600.00	否
3	南国用(2012)第10006号	出让	商住	292.14	615,018,500.00	否
4	南国用(2012)第10007号	出让	商住	234.68	475,222,700.00	否

(四) 土地使用权抵押担保为本期债券本息按期偿付提供了足额的资产保障

1、本期债券抵押资产

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3宗国有土地使用权（编号：南国用（2012）第10005号、南国用（2012）第10007号、南国用（2010）第10029号）为本期债券提供抵押担保，经中瑞国际资产评估（北京）有限公司评估，上述三宗土地总面积为1,951,442.00平方米，土地评估总值为293,789.82万元。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。

表：发行人用于抵押的国有土地情况表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积（m ² ）
1	南国用（2012）第10005号	建阳市童游街道林后水库东侧园区主干道西侧	出让	商服用地住宅	五通一平	151,950.00
2	南国用（2012）第10007号	建阳市童游街道林后水库东侧园区主干道西侧	出让	商服用地住宅	五通一平	156,455.00
3	南国用（2010）第10029号	将口大道南侧	出让	商服用地	五通一平	1,643,037.00
合计						1,951,442.00

中瑞国际资产评估（北京）有限公司以2014年12月10日为评估基准日，对上述用于提供抵押担保的国有土地使用权进行了评估，并出具了《评估报告》（中瑞评报字[2015] 010007002号），确认的评估总值为293,789.82万元。

2、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。

南平市国土资源局已出具权属证明，证明发行人合法拥有上述国有土地使用权，且上述国有土地使用权均未设定抵押登记，其权属合法、完整；在符合抵押登记的相关条件下，可为本期债券的持有人设定抵押登记。

发行人已与国家开发银行股份有限公司福建省分行签订《国有土地使用权抵押协议》和《抵押资产监管协议》，聘请国家开发银行股份有限公司福建省分行为本期债券的债权代理人和抵押资产监管人。国家开发银行股份有限公司福建省分行作为债权代理人，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，国家开发银行股份有限公司福建省分行作为抵押资产监管人，承担抵押资产的监管义务。

3、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，发行人聘请国家开发银行股份有限公司福建省分行作为抵押资产监管人。抵押资产监管人的主要职责包括：

- a 妥善保管抵押资产办理抵押登记形成的备案证明、他项权利证书等（以下称权利凭证），并做好这些权利凭证的交接记录；
- b 对抵押资产进行日常监督；
- c 当抵押资产发生显著影响抵押资产价值的事项时，出具风险报告书；
- d 定期出具抵押资产年度监管报告；
- e 当抵押比率低于1.1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；
- f 对抵押资产进行置换释放或增值释放。

（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）抵押比例

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倍。

（4）抵押资产的追加、释放、置换

如果抵押比率低于1倍，则发行人应该追加抵押资产以弥补不足1倍的价值差额部分；如果抵押比率超过1.1倍，则发行人可以要求对超过1.1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，可向债权人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。

4、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，债权代理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，确保本期债券持有人的合法权益不受损害。

5、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。

(五) 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，与多家政策性金融机构以及商业银行存在稳固的合作关系，自成立至今未发生延误支付银行贷款本息的情况。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可以通过银行的资金拆借予以解决。

(六) 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，发行人已聘请国开行福建分行作为本期债券的债权代理人，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。

(七) 其他配套偿债措施

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。

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。

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。

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，中诚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。

中诚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。中诚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重大事件，应及时通知中诚信，并提供相关资料，中诚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，并在中诚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 募集资金用途

一、 资金募集用途及使用计划

本期债券募集资金15亿元，其中12亿元用于南林片区市政道路及场平工程项目，3亿元用于芹口组团市政道路及场平工程项目。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：本期债券募集资金使用情况

单位：万元

项目名称	投资规模	募集资金拟投入金额	募集资金拟投入金额占项目总投资比例
南林片区市政道路及场平工程项目	281,484.00	120,000.00	42.63%
芹口组团市政道路及场平工程项目	131,428.00	30,000.00	22.83%
合计	412,912.00	150,000.00	

(一) 南林片区市政道路及场平工程项目

1、项目审批情况

(1)该项目于2013年12月14日获得南平市发展和改革委员会《关于南林片区市政道路及场平工程项目可行性研究报告的批复》（南发改审批〔2013〕120号）文件批准；

(2)该项目于2013年10月31日获得南平市环境保护局《关于南林片区市政道路及场平工程项目环境影响报告书的批复》（南环报审〔2013〕71号）文件批准；

(3) 该项目于2013年6月25日取得南平市国土资源局出具的《南平市建设项目用地审核意见书》；

(4) 该项目于2013年6月4日取得福建省南平市城乡规划局出具的《建设项目选址意见书》（选字第350700201300079号）；

(5) 该项目的《固定资产投资项目节能登记表》于2013年12月14日通过南平市发展和改革委员会的备案。（南节能〔2013〕89号）

(6) 该项目于2013年12月2日取得福建省南平市人民政府出具的《南平市人民政府关于南林片区市政道路及场平工程社会稳定风险评估报告书审查的意见》（南综政〔2013〕324号）

2、项目建设内容

本项目位于福建省建阳市童游街道南林村、新村村、赤岸村。依据《武夷新区总体规划》南林片区市政道路及场平工程项目开发建设用地4,098亩：道路工程（含给排水、强弱电等地下管道工程）、桥梁工程、场平工程、防洪堤及景观道工程等。建设内容与规模主要包括：

道路工程：（1）城市主干路长5,601米，宽40米；（2）城市主干路长460米，宽19米；（3）城市主干路长620米，宽11米；（4）城市次干路长2,163米，宽30米；（5）城市次干路长1,610米，宽24米；（6）城市支路长1067.34米，宽30米；（7）城市支路长445米，宽18米；

场平工程：场平面积约1,680.1亩，填方约780万立方米，挖方约617万立方米；

桥梁工程：（1）南林片区渡头大桥，桥长468米，桥宽29米；（2）南林片区跨水廊桥，桥长110米，桥宽40米；

防洪堤及景观道工程：防洪堤及景观道长1,450.88米，宽29米。

3、项目总投资及项目法人

本项目总投资估算为281,484.00万元，项目法人为发行人的全资子公司南平市武夷新区建设发展有限公司。

4、项目进度

本项目工期共3年。本项目于2014年4月开始建设，预计2017年3月完工。截至2014年6月底，本项目进展顺利，已累计完成投资15,328.71万元。

5、项目建设必要性及效益分析

为把武夷新区建设成为闽北的社会、经济和文化中心、海西旅游集散中心、商贸物流中心和国际性旅游度假基地、闽北工业生产与研发创新基地，根据《武夷新区城市总体规划（2010-2030）》，童游南林片区将建设成为武夷新区城市中心等级结构“一主三副”中的城市主中心区，市级行政办公区集中设置于南林丁墩山坡地，是城市的政治、经济和文化中心。

建成后南林片区将集聚行政办公、商业金融等现代服务功能于一体，并带动周边崇安城市副中心、兴田城市副中心、建阳城市副中心。南林片区的建设给武夷新区的经济和城市发展奠定了良好的基础，促进行政办公、商贸物流、旅游度假、工业研发、度假居住等服务建设，在完善公共设施和基础设施配套，提升区域综合服务能力方面提升效用明显，社会和经济效益极其显著。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，提高土地使用权转让价格。

(二) 芹口组团市政道路及场平工程项目

1、项目审批情况

(1) 该项目于2013年12月6日获得南平市发展和改革委员会《关于芹口组团市政道路及场平工程项目可行性研究报告的批复》（南发

改审批〔2013〕119号）文件批准；

（2）该项目于2013年10月31日获得南平市环境保护局《关于芹口组团市政道路及场平工程项目环境影响报告书的批复》（南环报审〔2013〕70号）文件批准；

（3）该项目于2013年4月22日取得南平市国土资源局出具的《南平市建设项目用地审核意见书》；

（4）该项目于2013年4月10日取得福建省南平市城乡规划局出具的《建设项目选址意见书》（选字第350700201300078号）；

（5）该项目的《固定资产投资项目节能登记表》于2013年12月6日通过南平市发展和改革委员会的备案。（南节能〔2013〕88号）

（6）该项目于2013年12月2日取得福建省南平市人民政府出具的《南平市人民政府关于芹口组团市政道路及场平工程社会稳定风险评估报告书审查的意见》（南综政〔2013〕325号）

2、项目建设内容

本项目位于福建省建阳市将口镇芹口村。依据《武夷新区总体规划》，芹口组团市政道路及场平工程项目开发建设用地2,375亩：道路工程（含给排水、强弱电等地下管道工程）、场平工程等。项目建设内容主要包括：

道路工程：（1）城市主干路长2,366.85米，宽40米；（2）城市主干路长3,646.55米，宽30米；

场平工程：场平面积约2,031亩，填方约6,585,818.40立方米，挖方约7,330,046.60立方米，清方约677,241.00立方米。

3、项目总投资及项目法人

本项目总投资估算为131,428.00万元，项目法人为发行人的全资子公司南平市武夷新区建设发展有限公司。

4、项目进度

本项目工期共3年。本项目于2014年3月开始建设，截至2014年6月底,本项目进展顺利，已累计完成投资6,856.35万元。

5、项目建设必要性及效益分析

芹口组团项目位于武夷新区将口组团，为城市交通支点，南北纵向延展城市两翼空间，为武夷新区综合交通和商贸物流中心。芹口新村设有连结宁德和上饶的宁上高速出入口，是规划区对外联系的重要通道，建设旅游集散中心，布置各类专业市场。将口组团芹口商贸物流园区是武夷新区重点建设片区，宁上高速、武邵高速、浦南高速交汇于将口片区，形成闽北一小时交通圈。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，促使区域内用权转让价格。

二、募集资金还款来源安排

为推进武夷新区的建设和发展，南平市安排武夷新区1号地、2号地和3号地三块土地资产的未来出让收入分年度以财政补贴的形式拨付至发行人作为公司重点项目的建设资金来源，此重点项目即为本期债券的两个募投项目。

表：拟出让土地列表

地块编号	地块位置	地块面积 (亩)	预计出让收益 (万元)
1号地	快速通道以东，崇阳溪以西，渡头大桥以南，南林大桥以北	819.38	188,457.40
2号地	崇阳溪以东，铁路以西，纬十四路以南，纬十六路以北	908.24	208,895.20
3号地	经一支路以东，经二路以西，纬三路以南，南林大道以北	511.06	117,543.80
合计		2,238.68	514,896.40

1号地地块位于快速通道以东，崇阳溪以西，渡头大桥以南，南

林大桥以北，土地面积为819.38亩，目前周边地价为每亩320万元，预计开发成本每亩10万元，相关规费每亩80万元，预计净收益小计为188,457.40万元。

2号地地块位于崇阳溪以东，铁路以西，纬十四路以南，纬十七路以北，土地面积为908.24亩，目前周边地价为每亩320万元，预计开发成本每亩10万元，相关规费每亩80万元，预计净收益小计为208,895.20万元。

3号地地块位于经一支路以东，经二路以西，纬三路以南，南林大道以北，土地面积为511.06亩，目前周边地价为每亩320万元，预计开发成本每亩10万元，相关规费每亩80万元，预计净收益小计为117,543.80万元。

根据武夷新区未来规划和两个地块的出让安排，以上三个地块于未来七年之内分批出让，具体安排如下：

表：未来七年土地出让安排表

年度	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
土地出让面积（亩）	250.00	261.06	400.00	419.38	300.00	300.00	308.24
土地出让收益（万元）	57,500.00	60,043.80	92,000.00	96,457.40	69,000.00	69,000.00	70,895.20

1号地地块于于2017年和2018年分两批出让，预期出让面积分别是400亩和419.38亩，预期净收益分别是92,000.00万元和96,457.40万元，小计188,457.40万元；

2号地地块于2019年、2020年和2021年分三批出让，预期出让面积分别是300亩、300亩和308.24亩，预期净收益分别是69,000.00万元、

69,000.00万元和70,895.20万元，小计208,895.20万元；

3号地地块于2015年和2016年分两批出让，预期出让面积分别是250亩和261.06亩，预期净收益分别是57,500.00万元和60,043.80万元，小计117,543.80万元。

预期未来七年土地出让净收益总计514,896.40万元，全部用于解决发行人重点项目投资资金，以上资金安排是本期债券募集资金顺利偿还的重要保障。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一） 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在国开行福建分行设立募集资金使用专户。

（二） 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

如本次债券募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况以自有资金和其他资金先行投入，募集资金到位后予以置换。在募集资金使用过程中，公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。一方面，公司将合理安排资金使用计划，减少资金闲置；另一方面，对于确已出现的暂时性资金闲置，公司将依据相关规定，按

照相关程序报有权决策机构批准后进行资金运用。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

第十节 有关当事人

一、 发行人：南平市武夷新区投资开发有限公司

公司名称：南平市武夷新区投资开发有限公司

住所：南平市政府办公大楼二楼

法定代表人：甘华

注册资金：伍亿元人民币

联系人：王曦萍、郑安然、王静

联系地址：福建省南平市建阳区嘉禾大道童子山立交桥旁武夷新区管委会四楼

联系电话：0599-5671956

传真：0599-5671056

邮编编码：354200

二、 上市推荐人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路268号

法定代表人：兰荣

联系人：王静静、魏炜、刘俊岑、郝华杰

联系地址：上海市浦东新区民生路1199弄证大五道口广场1号楼
20楼

联系电话：38565659、38565892

传真：021-38565900

邮政编码：200135

网址：www.xyzq.com.cn

三、 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：王迪彬

联系人：刘盈

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870143

传真：021-68870064

邮编：200120

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心
D座12层

法定代表人：关敬如

联系人：闫文涛

联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融
中心D座12层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

六、发行人律师：福建九越律师事务所

住所：福建省南平市解放路 73 号 5 层

负责人：邓长昌

联系人：戴玲玲

联系地址：福建省南平市解放路 73 号（兴业银行 5 楼）

联系电话：0599-8733317

传真：0599-8733317

邮政编码：353000

七、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦22-23层

负责人：郝树平

联系人：曾云

联系地址：北京市海淀区翠微中里16号3门2层

联系电话：010-82250598

传真：010-82250578

邮政编码：100029

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 2012-2014 年经审计的财务报告；

(四) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五) 福建九越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》、《债券持有人会议规则》、《偿债基金专项账户监管协议》及《募集资金监管协议》。

二、 查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 发行人: 南平市武夷新区投资开发有限公司

住所: 南平市政府办公大楼二楼

法定代表人: 甘华

联系人: 王曦萍、郑安然、王静

联系电话: 0599-5671956

传真: 0599-5671056

邮政编码: 354200

(二) 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: 王静静、魏炜、刘俊岑、郝华杰

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

此外, 投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

国家发改委网站：

<http://www.ndrc.gov.cn>

中央国债登记结算有限责任公司网站：

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

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《2015年南平市武夷新区投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

发行人：南平市武夷新区投资开发有限公司



2015年10月12日

（本页无正文，为《2015年南平市武夷新区投资开发有限公司公司债券上市公告书》之盖章页）

上市推荐人：兴业证券股份有限公司

