

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下 综合管廊建设专项债券募集说明书

发行人

南平市武夷新区投资开发有限公司

主承销商及簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

2019 年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人、主管会计工作负责人和会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议及其补充协议中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券（简称“19 武夷管廊债”）。

（二）发行总额：不超过人民币 12 亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为7年。同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第3至7年末，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

（六）发行方式：本期债券采用簿记建档、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（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、法规另有规定除外）公开发行。

（七）发行对象及流通范围：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公司开户的境内机构投资者（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公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券债项评级为 AA，发行人的长期主体信用等级为 AA。

（九）增信安排：本期债券无担保。

（十）重要提示：根据国家有关税收法律、法规规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

目 录

声明及提示	2
目 录.....	5
释 义.....	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	16
第四条 认购与托管	19
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	24
第八条 发行人基本情况	26
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	58
第十一条 已发行尚未兑付的债券	100
第十二条 募集资金用途	104
第十三条 偿债保障措施	121
第十四条 风险与对策	126
第十五条 信用评级	131
第十六条 法律意见	135
第十七条 其他应说明的事项	141
第十八条 信息披露	142

释 义

本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

本公司/公司/发行人	指	南平市武夷新区投资开发有限公司
本期债券	指	2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券
本期发行	指	2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券的发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
主承销商/簿记管理人/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
簿记建档	指	发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程
余额包销	指	承销团按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对

		应的款项
债权代理人	指	中国光大银行股份有限公司福州分行
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《关于 2018 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2018 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债券持有人会议规则》
《专项账户监管协议》	指	《2018 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券专项账户监管协议》
募集资金监管人/偿债资金监管人	指	中国光大银行股份有限公司福州分行
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
年度付息款项	指	本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项
当年债券存续余额	指	债权登记日日终在中央国债登记公司登记的全部债券面值总和
工作日	指	中华人民共和国的商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日和/或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
基点	指	每一基点为 0.01%
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理条例》	指	《企业债券管理条例》
《发行指引》	指	《城市地下综合管廊建设专项债券发行指引》

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券已经由国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕164号文件批准发行。

本期债券已经由发行人董事会会议决议通过及公司股东南平市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意申请发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

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

经办人员：王曦萍

联系地址：南平市建阳区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、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

主办人员：郭春磊、周斌

经办人员：郑乔楚

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130653

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）分销商（排名不分先后）

1、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

经办人员：熊双

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦五层

联系电话：010-59013826

传真：010-59013900

邮政编码：250001

2、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 24 层

法定代表人：马骥

经办人员：郑昊

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层
100033

联系电话：021-23153888

传真：021-23153509

邮政编码：200010

三、托管机构

（一）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：水汝庆

经办人员：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）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 3 楼

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22 层

负责人：郝树平

经办人员：曾云、宋瑞娟

联系地址：北京市海淀区翠微中里 16 号 3 门 2 层

联系电话：010-57327485

传真：010-57559998

邮政编码：100029

五、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

负责人：黄红元

经办人员：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

经办人员：赵艳艳、王紫薇

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河
SOHO 6 号楼

联系电话：86-10-66428877

传真：86-10-66426100

邮政编码：100010

七、律师事务所：福建九越律师事务所

住所：福建省南平市延平区解放路 73 号 5 层

负责人：邓长昌

经办人员：吴香云、陈琴

联系地址：福建省南平市延平区解放路 73 号 5 层

联系电话：0599-8733317

传真：0599-8733317

邮编：353000

八、募集资金监管人/偿债资金监管人：中国光大银行股份有限公司福州分行

住所：福州市鼓楼区五一北路 153 号正祥中心 1#楼

负责人：高名安

经办人员：王希

联系地址：福州市鼓楼区五一北路 153 号正祥中心 1#楼

联系电话：0591-87760905

传真：0591-87760905

邮政编码：350001

九、项目可行性研究报告编制单位：厦门市市政工程设计院有限公司

住所：厦门市思明区美湖路 15 号

法定代表人：李晓彬

经办人员：陈亮

联系地址：厦门市思明区美湖路 15 号；厦门市云顶中路 2777 号

联系电话：0592-2232263

传真：0592-2274858

邮政编码：361004

第三条 发行概要

一、本期债券基本条款

（一）**发行人：**南平市武夷新区投资开发有限公司。

（二）**债券名称：**2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券（简称“19 武夷管廊债”）。

（三）**发行总额：**人民币 12 亿元。

（四）**债券期限：**本期债券期限为 7 年。同时设置本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至 7 年末，每年按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

（五）**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（六）**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算公司登记托管。通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（七）**发行方式：**本期债券以簿记建档、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（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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）公开发行。

（八）发行安排：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档系统和场所向机构投资者公开发行业。

（九）托管安排：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司总托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

（十）发行范围及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行业，在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 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）。

（十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付本金自兑付日起不另计利息。

（十二）发行价格：本期债券面值人民币 100 元，平价发行。

（十三）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 3 月 20 日。

（十四）发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2019 年 3 月 25 日止。

（十五）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2019 年 3 月 21 日。

（十六）起息日：自 2019 年 3 月 21 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 3 月 21 日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：本期债券的计息期限自 2019 年 3 月 21 日至 2026 年 3 月 21 日止。

（十八）付息日：2020 年至 2026 年每年的 3 月 21 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）。

（十九）兑付日：2022 年至 2026 年每年的 3 月 21 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）。

（二十）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十一）承销方式：承销团余额包销。

（二十二）增信安排：本期债券无担保。

（二十三）承销团成员：本期债券主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司和东方花旗证券有限公司。

（二十四）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券债项评级为 AA，发行人的长期主体信用等级为 AA。

（二十五）流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（二十六）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金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅。认购办法如下：境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求处理，该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：投资者认购通过上海证券交易所协议发行的本期债券，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户，且存有足额认购资金，未按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有关规定及时履行资金交收义务的认购无效。参与认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团

成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券转让或质押。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券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、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、投资者同意中国光大银行股份有限公司福州分行作为债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《关于 2018 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券之债权代理协议》、制订《2018 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件

全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

本期债券为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，每年计息一次，不计复利。本期债券设定本金提前偿还条款，从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后五期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 3 月 21 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）。每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第 3、4、5、6、7 个计息年度末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本期债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当

年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 21 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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

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

注册资本：人民币 11 亿元

成立时间：2006 年 5 月 10 日

出资人：南平市人民政府国有资产监督管理委员会

统一社会信用代码：91350700786941127G

邮政编码：354200

联系电话：0599-5671956

传真：0599-5671956

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：从事农村基础设施建设、农业综合开发及闽北经济开发区和武夷新区童游、将口、兴田组团内土地开发、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；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人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）的土地整治及片区基础设施的建设与开发业务，属于城市基础设施建设行业。

截至 2017 年末，发行人经审计的资产总额为 350.22 亿元，所有者权益为 145.97 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 145.97 亿元；2017 年度，发行人实现经审计的营业收入 17.68 亿元，利润总额 2.22 亿元，净利润 2.13 亿元，其中可归属于母公司股东的净利润 2.13 亿元。

二、历史沿革

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 5 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。

2016 年，根据《南平市国资委关于南平市武夷新区投资开发有限公司资本公积转增注册资本的批复》（南国资〔2016〕32 号）批准新增注册资本 60,000.00 万元，转增后发行人注册资本增加为人民币 110,000.00 万元，实收资本 110,000.00 万元。

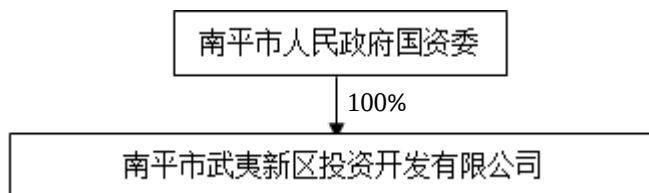
发行人现持有南平市工商行政管理局颁发的《营业执照》，注册号为 91350700786941127G。

三、股东情况

发行人是由南平市人民政府国有资产监督管理委员会 100% 持股的国有独资公司。因此，公司的控股股东和实际控制人均为南平市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

图 8-1：截至 2017 年末发行人股权结构图



四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人是由南平市人民政府批准设立的有限责任公司（国有独资）。依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，规范运作，建立了较为完善的法人治理结构。《公司章程》对发行人董事会、监事会和高级管理人员的职权和议事规则等进行了具体规定。自发行人设立以来，依法运作，未出现重大违法违规现象。

治理结构上，公司设董事会，不设股东会，董事会行使公司的领导职能，为公司的决策机构。总经理负责公司日常生产经营和管理工作，实施董事会决议，向董事会报告工作，对董事会负责。公司同时设立监事会，根据有关法律、法规的规定，对公司的财务活动和董事、高级管理人员的经营行为进行监督，依法维护国有资产及其权益。

1、股东

发行人单一股东为南平市人民政府国有资产监督管理委员会，由其 100%控股，实际控制人为南平市人民政府国有资产监督管理委员会。

根据公司章程，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等事项，由南平市人民政府国资委审核后，报南平市人民政府批准；

(10) 制定修改公司章程；

(11) 对公司的重大事项，包括投资、担保、融资、资产处置等做出决定，由南平市政府国资委审核后，报南平市人民政府批准。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，其中职工代表 2 人。董事会中的非职工代表董事由市国资委委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长 1 人，由南平市国资委从董事会成员中指定。

公司董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 提出修改公司章程的方案；
- (10) 向市政府国资委报告工作；
- (11) 听取总经理的工作汇报并检查其工作；

(12) 根据市政府国资委授权决定对外投资、融资、担保、抵押、质押及处置资产等事项；

(13) 决定出任或解聘承办公司业务的中介机构，包括审计、资产评估、法律事务机构等；

(14) 南平市人民政府授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员 5 人，其中职工代表 2 人。监事会中的非职工代表监事由市国资委委派，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会设主席 1 人，由南平市国资委从监事会成员中指定。

公司监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 国务院规定的其他职权。

4、经理层

公司设总经理 1 人，由董事会聘任或者解聘。经市国资委同意，董事会成员可以兼任总经理。

经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司的年度经营计划和投资方案；

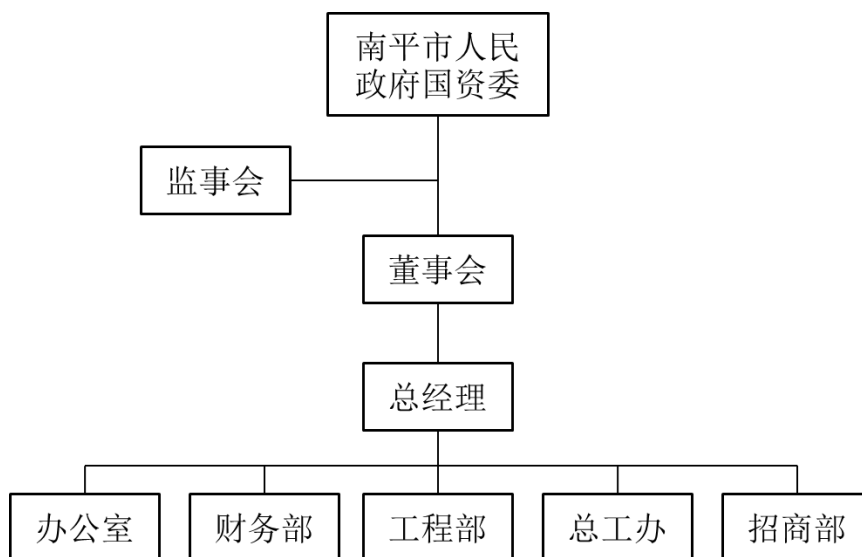
(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 拟订公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩方案，决定公司职工的聘用和解聘；
- (9) 提议召开董事会临时会议。对董事会决议有请求复议权；
- (10) 在董事会授权范围内，决定实施投资项目、公司贷款、固定资产处置及其他事项。

(二) 公司组织结构

公司在组织结构设置方面，本着精简、高效的原则，根据公司定位、业务特点及需要设置职能部门。公司设置了办公室、财务部、工程部、总工办、招商部等职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互的独立性又保持协作的顺畅性。

图 8-2：发行人组织结构图



其中，各职能部门岗位职责如下：

1、办公室

办公室是公司的综合协调部门，是公司领导与职工、各科（室）之间的桥梁和纽带，为公司各项工作开展提供服务。其主要职责是：负责公司的文秘处理、文书档案管理、后勤保障、安全保卫等工作。

2、财务部

负责公司财务核算和财务管理的指导工作；指导项目单位的财务核算及管理工作；投融资计划安排及与金融机构借款合同的审核和资金调拨的协调工作；资金用款计划、贷款本息的核准及安排收缴工作。

3、工程部

负责工程技术管理；合同管理；项目成本控制管理；工程质量控制管理；施工进度控制管理；施工安全监察管理；资源调度与内、外部协调管理；现场文明与环保施工管理；项目竣工验收与结算管理；项目质保期过程管理等方面。

4、招商部

负责制定招商引资工作的中长期规划和年度计划；负责招商引资、项目建设目标管理管理体系的制定、实施、督办和考核；制定招商引资活动计划及实施方案，策划和组织招商引资活动和对外推介工作；组织协调相关部门的联络与合作，做好引导、协调和促进工作。

5、总工办

负责组织工程项目施工图设计的审查；负责工程交工、竣工验收和环保方面工作计划安排、协调组织、检查工作与工程招标过程中的技术工作；负责检查科研课题项目的组织实施情况及技术进步项目的审定和论证工作；负责工程变更、计量支付的审核工作；负责组织对

技术规范、监理规程的制定、补充和修改工作；参与制定重大施工技术方案和重大质量事故的处理方案；参与工程安全生产管理。

五、发行人控股和参股子公司情况

1、发行人控股子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的下属子公司只有南平市武夷新区建设发展有限公司一家，其注册资本为人民币 42,953.00 万元，发行人持有其 93.125% 股权。

表 8-1：截至 2017 年 12 月 31 日发行人子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主要经营范围	子公司层级
1	南平市武夷新区建设发展有限公司	42,953.00	93.125	从事农村基础设施建设、房地产开发及商品房销售、租赁，农业综合开发及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。	一级子公司

南平市武夷新区建设发展有限公司（以下简称“武夷建发”）成立于 2010 年 4 月 22 日，法人代表王曦萍，注册资本人民币 42,953.00 万元，统一社会信用代码 91350784553240290L。主要经营范围为：从事农村基础设施建设、房地产开发及商品房销售、租赁，农业综合开发及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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。武夷建发系由发行人与国开发展基金有限公司出资组建的有限责任公司，发行人持股比例为 93.125%；国开发展基金有限公司持股比例为 3.4177%；中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 3.4573%。

截至 2017 年末，武夷建发经审计的资产总计 201.04 亿元，负债总计 135.78 亿元，所有者权益合计 65.26 亿元，营业收入 17.68 亿元，实现净利润 2.16 亿元。

2、发行人参股子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并范围内参股子公司两家，具体情况如下：

参股公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
南平市融侨担保有限公司	5.5622	50,000.00	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等担保业务和其它法律、法规许可的融资性担保业务。兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务和以自有资金进行的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
南平大武夷旅游发展有限公司	45.63	10,000.00	旅游集散中心建设与运营；旅游景区开发与建设；旅游地产、旅游客运、旅游综合服务；住宿餐饮服务；电子商务；旅游商品批发零售；房屋租赁；物业管理；停车场经营；广告设计、制作、发布、代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

其中，武夷建发持有南平大武夷旅游发展有限公司 49.00% 的股份，发行人通过武夷建发间接持有南平大武夷旅游发展有限公司 45.63% 的股份，南平大武夷旅游发展有限公司为发行人联营企业。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员的任职均符合《公司法》、《公司章程》等相关法律法规要求。公司董事、监事及高级管理人员均已脱离公务员编制，为国有企业员工身份，符合国家政企分离相关规定，符合《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。发行人董事、监事及高级管理人员成员组成情况如下：

（一）董事会成员

发行人董事会共有董事 5 名，成员基本情况如下：

表 8-2：董事会成员基本情况表

姓名	职务	性别	年龄（岁）	学历	任职时间
甘华	董事长	男	54	大专	2014-6-13 至今
王曦萍	董事	女	40	本科	2014-6-13 至今
曹忠华	董事	男	36	本科	2014-6-13 至今
郑能	职工董事	男	42	本科	2014-6-13 至今
郑锋	职工董事	男	46	本科	2014-6-13 至今

董事长：甘华，男，1964 年 10 月出生，大专学历，中共党员，中级工程师职称，历任建阳市建筑设计院工程师，南平市武夷新区投资开发有限公司工程师，武夷新区创业服务中心工程师、副主任，现任南平市武夷新区投资开发有限公司董事长、总经理。

董事：王曦萍，女，1978 年 11 月出生，本科学历，农工党员，高级会计师职称，历任南平市武夷新区投资开发有限公司财务部主办会计、副经理、经理，武夷新区创业服务中心会计师、高级会计师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司董事、副总经理。

董事：曹忠华，男，1982 年 10 月出生，本科学历，中级工程师职称，历任三明水利水电勘察设计有限公司职员，南平市武夷新区投资开发有限公司助理工程师、工程师，武夷新区创业服务中心工程师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司董事、副总经理。

职工董事：郑能，男，1976 年 10 月出生，本科学历，中级工程师职称，历任福建闽宏工程监理咨询有限公司监理员，建阳兴湖水电有限公司施工员，南平市武夷新区投资开发有限公司助理工程师、工程师，武夷新区创业服务中心工程师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司职工董事。

职工董事：郑锋，男，1972 年 5 月出生，本科学历，中共党员，高级工程师职称，历任邵武堤防管理所工程师，南平市武夷新区投资开发有限公司副总工程师，武夷新区创业服务中心助理工程师、工程师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司职工董事。

（二）发行人监事会成员

发行人监事会共有监事 5 名，成员基本情况如下：

表 8-3：监事会成员基本情况表

姓名	职务	性别	年龄（岁）	学历	任职时间
方东杰	监事会主席	男	56	大专	2014-6-13 至今
黄少翊	监事	男	42	本科	2014-6-13 至今
缪秀娟	监事	女	52	本科	2014-6-13 至今
陈四清	职工监事	男	52	专科	2014-6-13 至今
倪光友	职工监事	男	35	本科	2014-6-13 至今

监事会主席：方东杰，男，1962 年 10 月出生，大专学历，中共党员，中级经济师职称，历任闽北林场工业公司科长，闽北武夷信托投资公司部门副经理，武夷山幔亭山房总经理，南平市投资担保中心经济师，武夷新区创业服务中心经济师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司监事会主席。

监事：黄少翊，男，1976 年 2 月出生，本科学历，中共党员，历任南平市武夷新区投资开发有限公司工程师，现任武夷新区投资开发有限公司监事。

监事：缪秀娟，女，1966 年 1 月出生，本科学历，中级工程师职称，历任建阳市工程公司工程师，南平市武夷新区投资开发有限公司工程师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司监事。

职工监事：陈四清，男，1966 年 3 月出生，中共党员，历任建阳市交通局运联公司职员，建阳市第三建筑公司职员，建阳市新兴建

设集团职员，南平市武夷新区投资开发有限公司职员、车队长，现任南平市武夷新区投资开发有限公司职工监事。

职工监事：倪光友，男，1983 年 8 月出生，大学学历，中级工程师职称，历任南平市武夷新区投资开发有限公司施工员、助理工程师、工程师，现任南平市武夷新区投资开发有限公司职工监事。

（三）发行人高级管理人员

总经理：甘华，个人简历详见董事会成员简介。

副总经理：王曦萍，个人简历详见董事会成员简介。

总工程师：曹忠华，个人简历详见董事会成员简介。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是南平市主要的国有资产经营公司，是南平市政府重点扶持的资产运营主体，是南平市城市基础设施建设、土地整理开发项目投资建设主体。2013 年起，发行人为配合武夷新区建设，加大了投融资规模，各项目建设进度明显加快，与城市基础设施建设相关的建造合同收入和代建项目收入成为发行人营业收入的主要来源。

表9-1：发行人2015年营业收入和成本

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1.主营业务小计	157,325.51	121,760.00	35,565.51	22.61
建造合同收入	134,515.45	119,041.38	15,474.07	11.50
代建收入	20,980.26	497.84	20,482.42	97.63
土地转让收入	1,829.79	2,220.78	-390.99	-0.21
2.其他业务小计	5.62	-	-	-
房租收入	5.62	-	-	-

表9-2：发行人2016年营业收入和成本

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1.主营业务小计	196,871.60	158,656.72	38,214.88	19.41
建造合同收入	177,818.91	158,229.00	19,589.91	11.02
代建收入	19,052.69	427.72	18,624.97	97.76
土地转让收入	-	-	-	-
2.其他业务小计	5.87	-	-	-
房租收入	5.87	-	-	-

表9-3：发行人2017年营业收入和成本

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1.主营业务小计	176,663.79	154,853.66	21,810.13	12.35
建造合同收入	166,623.77	148,266.91	18,356.86	11.02

代建收入	3,898.24	263.18	3,635.06	93.25
土地转让收入	6,141.78	6,323.56	-181.78	-2.96
2.其他业务小计	126.58	-	-	-
房租收入	4.00	-	-	-
资金占用费收入	122.58	-	-	-

发行人的主营业务收入主要由建造合同收入、代建收入构成。2015-2017 年，公司实现主营业务收入分别为 157,325.51 万元、196,871.60 万元和 176,663.79 万元。总体来看，发行人营业收入处于波动的趋势，这与发行人所处行业性质息息相关，项目开工、完工存在一定的周期性，故而发行人营业收入存在一定的波动性。

2015-2017 年发行人建造合同收入分别为 134,515.45 万元、177,818.91 万元和 166,623.77 万元，占主营业务收入的比重分别为 85.49%、90.32%和 94.32%。该板块业务收入占比较大，为发行人营业收入的主要来源。发行人的建造合同收入主要包括童游组团南林项目、将口组团项目和兴田组团项目等项目收入。

公司的代建收入主要是与武夷新区国土资源土地收购储备中心、南平市武夷新区管委会签订代建协议代建项目收入按照实际成本投入的一定比例确认代建手续费收入。2015-2017 年，公司实现的代建收入分别为 20,980.26 万元、19,052.69 万元和 3,898.24 万元。公司代建管理业务收入呈下降趋势，主要是由于公司土地开发整治范围和数量受政府相关规划影响。

2015 年-2017 年发行人土地转让板块收入分别为 1,829.79 万元、0.00 万元和 6,141.78 万元，2015 年发行人土地转让板块收入系确认之前尚未结算的土地出让收入所致，2017 年发行人土地转让板块收入系南平市国土资源局收储原属于武夷建发的四块土地所致。

二、发行人主营业务模式

发行人是经南平市人民政府批准成立，由南平市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的有限责任公司，作为南平市主要的国有资产经营公司，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进武夷新区经济和社会发展中发挥了良好的作用。发行人经营范围主要涉及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开发整治管理等领域。在城市基础设施建设领域，发行人承担了大量市政道路、桥梁、管网、绿化等城市基础建设项目。对于公益性项目，发行人主要通过和政府签订委托代建协议来取得投资收益。发行人主营业务由建造合同、代建管理业务、土地转让及其他构成。

（一）建造合同业务情况

2015-2017 年，发行人建造合同板块收入分别为 134,515.45 万元、177,818.91 万元和 166,623.77 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 85.49%、90.32%和 94.32%，为发行人营业收入的主要来源。

发行人存在由财政性资金逐年回购的代建项目，为“财预[2012]463 号文”颁布前签订的项目，且该类由政府性资金逐年回购的项目已根据项目建设规划、偿债能力等合理确定建设规模，并已落实资金偿还计划。发行人在“财预[2012]463 号文”颁布后未签署其他 BT 协议，符合“财预[2012]463 号文”及“国发[2014]43 号文”的相关合规性要求。

发行人建造合同业务由发行人子公司武夷建发和母公司共同负责。发行人子公司为发行人建造合同板块的主要实施主体，负责南平市武夷新区基础设施建设，主要包括童游片区南林核心区开发项目、将口片区工程项目、兴田片区工程项目等。根据南平市人民政府与武夷建发签订的《武夷新区基础设施建设项目投资建设与转让回购协议

书》，公司作为项目的投资主体，按照政府要求建设，项目建成后移交给政府，政府以回购方式分期支付政府代建投资额。政府代建回购款包括建设总成本和投资收益。建设总成本是指经南平市政府确认的项目的全部投资，包括资金占用费、建安成本、其他费用等；投资收益按项目建设总成本的 13% 确定。

截至 2017 年末，武夷建发主要已启动的有童游片区南林核心区开发项目、将口片区工程项目、兴田片区工程项目，这三大片区项目均处于在建过程中。每个片区项下基础设施项目众多，每个项目建设期间、投资计划及回购期均有所不同，发行人在建项目均已获得相应的立项批准或备案文件，已开工进行的项目基础设施建设手续合法、文件齐备，未违规与政府签订任何委托代建协议或资产回购协议，未违反 463 号文中对于“切实规范地方政府以回购方式举借政府性债务行为”的有关内容，相关操作合法合规，符合国发[2014]43 号文、财预[2012]463 号等四部委发布的相关文件要求。

发行人母公司南平市武夷新区投资开发有限公司就其承建的林后大桥及接线、赤岸大桥及接线、跨铁路旱桥项目同南平市人民政府签订了协议。发行人作为项目的投资主体，按照政府要求建设，项目建成后移交给政府，政府分期支付建设总成本和投资收益。建设总成本是指经南平市政府确认的代建项目的全部投资，包括资金占用费、建安成本、其他费用等；投资收益按项目建设总成本的 3% 确定。以上三个项目均已完工。

截至 2017 年末，公司未签订协议的在建工程项目有西岸国际度假村专项、云谷小区住宅项目、闽江防洪工程武夷新区段一期和莲花山水厂项目等。公司未签订协议的在建工程项目尚未确定计划总投资，部分项目未确定投资单位，目前公司将该部分项目记入存货工程

施工中，未来是否能带来收入存在不确定性。发行人主要负责这些项目的一些前期工作，因此产生了相关成本。这些项目之后将由武夷新区管委会安排协调具体的承建单位进行建设。项目安排由发行人建设的，将安排专项资金给发行人用于项目建设。项目安排由其他单位建设的，发行人投资的这部分款项将作为投资款，或者由具体的承建单位按照实际发生的金额支付给发行人。

截止 2018 年 6 月末，发行人主要的建造合同项目运营情况如下所示：

表 9-4：发行人主要建造合同项目运营情况

单位：万元

项目名称	开工时间	总投资	已投资	已投资占总投资的比重	已确认收入	已回款金额
将口片区工程项目（基础设施建设）	2011 年	250,000.00	219,630.23	87.85%	247,877.06	-
童游片区南林核心区开发项目（基础设施建设）	2011 年	827,500.00	521,267.01	62.99%	589,031.72	62,001.39
兴田片区工程项目（基础设施建设）	2013 年	200,000.00	28,264.00	14.13%	31,938.33	-
林后大桥及接线	2010 年	3,300.00	2,607.69	已完工	2,685.93	-
赤岸大桥及接线	2007 年	3,500.00	3,379.66	已完工	3,481.06	-
跨铁路旱桥项目	2008 年	5,000.00	5,192.76	已完工	5,348.54	-
合计		1,289,300.00	780,341.35		880,362.46	62,001.39

（二）代建管理收入情况

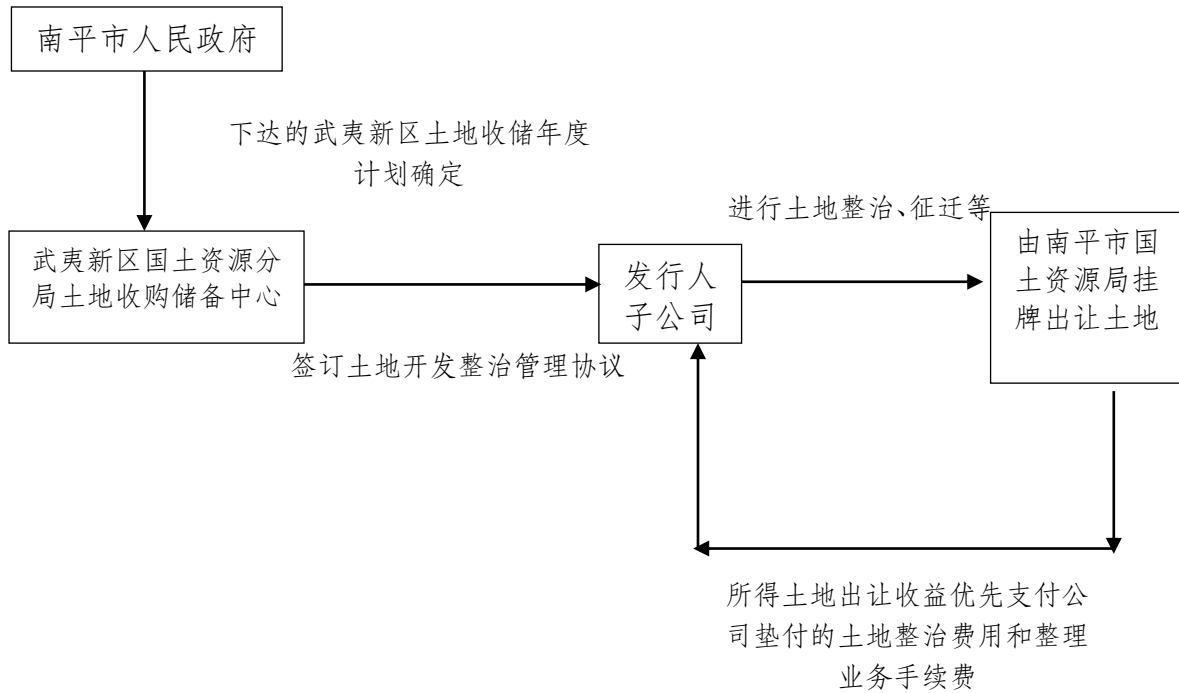
2015-2017 年，发行人代建管理板块收入分别为 20,980.26 万元、19,052.69 万元和 3,898.24 万元，占发行人主营业务收入的 13.34%、9.68%和 2.21%，公司代建管理业务收入呈下降趋势，主要是由于公司土地开发整治范围和数量受政府相关规划影响。发行人代建管理业务按照业务类型分为土地整理开发和工程代建业务。

1、土地整理开发

2010 年《武夷新区城市总体规划（2010-2030）》经福建省人民政府批复之后，武夷新区重点发展的兴田、童游和将口片区为闽北产业集中区的区域范围。根据南政综[2006]310 号文，由发行人负责闽北产业集中区（包含闽北经济开发区）的征地、前期开发整理以及三通一平等工作。根据南政综[2010]45 号文的批复，2010 年设立南平市武夷新区建设发展有限公司作为公司控股的子公司，开展武夷新区重点发展的兴田、童游和将口片区的土地开发整理业务。土地整理过程中发生的土地整治、征迁安置等支出，均由子公司武夷建发先行垫付。2012 年 11 月 4 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）和 2012 年 12 月 24 日，财政部、发展改革委、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号），根据文件要求，发行人不再承担土地储备职能和进行土地储备融资职能，也不再通过政府出资注入方式取得土地。

武夷建发与武夷新区收储中心签订武夷新区土地开发整治管理协议，并承担武夷新区规划范围内兴田片区、将口片区、童游片区南林行政区所涉及的土地整治、征迁安置、已收储土地的管理等工作，武夷新区土储中心按公司在土地征迁过程中实际代付整理成本的一定比例作为公司委托整理业务手续费，发行人在工程代建板块下的土地整理开发业务实际为代为土地整理开发业务，即子公司武夷建发为武夷新区收储中心代为整理土地，收取委托整理业务手续费（即代建管理费）。发行人不具备土地收储的职能。

图 9-1：土地整理业务流程



截止 2017 年末，发行人主要的土地整理开发项目运营情况如下：

表 9-5：发行人主要土地整理开发项目运营情况

单位：万元

项目	开工时间	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
童游片区土地整理开发项目	2013 年	776,900.00	280,256.07	48,353.86	-
兴田片区土地整理开发项目	2013 年	257,400.00	97,179.80	12,774.11	-
将口片区土地整理开发项目	2013 年	176,400.00	83,983.00	13,000.86	-
合计		1,210,700.00	461,418.87	74,128.83	-

2018 年，因政府规划和公司自身转型决定，发行人不再承担童游片区、兴田片区和将口片区土地整理开发项目工作，改由南平市土地收购储备中心开展相关工作。2017 年，发行人不再确认土地整理收入，已投入成本未来由南平市政府安排专项资金偿付。

2、代建工程管理

公司与南平市政府或政府授权的单位签订工程代建合同，公司支付所有关于项目的实际工程款项，具体金额以最终的竣工结算审计金

额为准，南平市政府或政府授权的单位按公司实际工程款项的 20%（含增值税）作为公司代建利润(即代建管理费)；工程结束南平市政府或政府授权的单位支付全部款额 80%，剩余部分在工程全部完工验收合格使用前全额支付。截至 2017 年末，发行人在代建工程管理业务下的项目为省道 303 线新岭至公馆大桥工程项目。

截止 2018 年 6 月末，发行人主要的代建工程管理项目运营情况如下：

表 9-6：发行人主要代建工程管理项目运营情况

单位：万元

项目名称	开工时间	总投资	已投资	已投资占总投资比重	已确认收入	已回款金额
省道 303 线新岭至公馆大桥工程	2013 年	300,000.00	140,644.84	46.88%	28,128.97	9,333.83
合计		300,000.00	140,644.84	46.88%	28,128.97	9,333.83

（三）土地转让收入

2015-2017 年，发行人土地转让板块收入分别为 1,829.79 万元、0.00 万元和 6,141.78 万元，占发行人主营业务收入的 1.16%、0.00% 和 3.48%。该板块收入在发行人营业收入中占比较小，不是发行人的主要收入来源。2015 年发行人产生土地转让收入，系确认之前尚未结算的土地出让收入所致，2017 年发行人土地转让板块收入系南平市国土资源局收储原属于武夷建发的四块土地所致。

（四）其他业务

发行人其他业务收入主要为房租收入和资金占用费收入。2015-2017 年，发行人其他业务收入分别为 5.62 万元、5.87 万元和 126.58 万元，在营业收入中的占比分别为 0.004%、0.003%和 0.072%。

三、发行人所在行业现状及发展前景

（一）我国城市基础设施建设发展现状和前景

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高。自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2017 年末，用人均国民收入水平衡量，我国经济发展已经处于中上等收入国家水平，但用城镇化率衡量，我国城镇人口占全社会人口比重只有 58.52%，还处于中等收入国家水平，显然，我国的城镇化已经明显滞后于工业化。根据国务院研究发展中心的成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2020 年我国城市化水平将提高到 60%，到 2030 年，将达到 65% 左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安路等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十三五”期间仍将是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

（二）南平市武夷新区基础设施建设发展现状与前景

武夷新区面积 4132 平方公里，包括武夷山市全境，建阳市的潭城、童游、将口、崇雒、莒口、黄坑等乡镇、街道，及武夷山国家级自然保护区涉及的邵武市水北街道，光泽县寨里镇、司前乡和鸾凤乡等部分区域。

近年来，武夷新区的基础设施建设取得重大进展。根据《2018 年福建省南平市政府工作报告》，2017 年南平市政府按照“满足需

要、适度超前、统筹平衡”的要求，围绕行政中心搬迁，建设各类基础、市政和公共服务设施，加快武夷新区开发建设和武夷新区、建阳区同城化发展，集中力量推进南林核心区、将口片区、兴田片区和武夷高新技术园区建设，加快建设轨道交通 1 号线、303 快速通道、绕城高速、水资源配置工程、文化中心、艺术中心、云谷小区一期、武夷文旅广场和市民广场等一批项目，相继建成软件园一期、闽铝轻量化一期和科技孵化器等一批项目；加快建设“十纵十横”交通路网、体育中心等项目，进一步策划梳理出市政道路、景观风貌等方面 97 个、总投资 200 亿元的互联互通共享项目，促进武夷新区与建阳区同城融合发展，为启动行政中心搬迁打下坚实基础。

《武夷新区城市总体规划（2010-2030）》对武夷新区城市建设提出总体要求：（1）合理有序拓展城市空间。到 2030 年，城区规划人口规模 70 万人左右，建设用地规模控制在 90 平方公里以内。要突出武夷山山水人文特点，构建“一山、两区、三组团”的总体空间布局结构。要加强对兴田组团开发强度和建筑风貌的控制，完善公共服务设施配置，提升城市服务带动功能，加快推进新城建设。注重发展时序和规划弹性，集约节约用地。（2）完善城市基础设施体系。要提升区域交通枢纽地位，按照武夷新区带状城市的发展特点，完善内外交通体系建设；实施公交优先战略，推广低碳节能的绿色交通方式。统筹规划和建设城市供水水源、给排水、供电、通信、燃气、环卫等基础设施，加强城市综合防灾设施的规划建设，提高城市综合防灾能力。因此，武夷新区城市基础设施建设大有可为，为市政建设企业发展提供了巨大的机遇。

目前,在南平市从事基础设施建设的企业主要有南平市武夷新区投资开发有限公司、福建省南平市高速公路有限责任公司、南平市土地发展集团有限公司和南平建设集团有限公司,详情见表 9-7。

表 9-7: 南平市从事基础设施建设的主要企业

公司名称	设立时间	注册资本 (万元)	信用评级	经营范围
南平市武夷新区投资开发有限公司	2006-05-10	110,000.00	AA	从事农村基础设施建设、农业综合开发及闽北经济开发区和武夷新区童游、将口、兴田组团内土地开发、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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
福建省南平市高速公路有限责任公司	2004-03-18	75,000.00	AA	高速公路、桥梁、隧道等基础设施的建设投资、经营、管理、养护及技术咨询;高速铁路投融资、土地经营开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
南平市土地发展集团有限公司	2011-02-18	30,000.00	-	南平中心城市(含延平新城)基础设施、土地开发投融资与建设;南平工业园区投资、建设及运营;土地一级市场、储备地(含房屋资产)投资开发和经营管理;场地、房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
南平建设集团有限公司	2002-06-25	50,000.00	-	城市基础设施建设开发和经营及代建经营;市政府重点工程配套设施项目代建、投资及投资管理;公用事业项目建设与管理;房地产开发与经营;土地开发;房地产租赁;绿化工程;建筑材料销售;工程技术咨询与服务;市政公用工程施工、建筑工程施工总承包;消防设施工程、建筑装饰装饰工程、城市及道路照明工程、环保工程专业承包;古建筑工程、钢结构工程专业承包;城市园林绿化;工程设计专项资质建筑装饰工程设计;污水处理运营;水利水电工程施工;公路工程施工;建筑机械设备及材料租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

其中，南平市武夷新区投资开发有限公司和福建省南平市高速公路有限责任公司在规模和定位上是南平市最为重要的基础设施建设主体。

定位上武夷新区是南平市政府所在地，未来是南平市核心区域。发行人是南平市范围内规模最大、最重要的基础设施建设投资与运营主体，现阶段主要负责武夷新区重点发展片区(童游、将口及兴田)的土地整治及基础设施建设与开发任务，在武夷新区范围内处于行业垄断地位。福建省南平市高速公路有限责任公司作为南平市最大的交通基础设施建设及企业股权投资公司，主营业务是对南平市境内的高速公路、桥梁、隧道等基础设施的建设投资和经营管理，并通过子公司南平实业集团有限公司对南平市境内优质的企业进行投资。

在企业债券融资情况方面，福建省南平市高速公路有限责任公司于 2011 年 10 月 26 日发行 10 亿元，7 年期的 2011 年福建省南平市高速公路有限责任公司公司债券（简称“11 南平高速债”），并于 2013 年 1 月 28 日发行 15 亿元，7 年期的 2013 年福建省南平市高速公路有限责任公司公司债券（简称“13 南平高速债”）；南平市武夷新区投资开发有限公司，即发行人于 2013 年 8 月 6 日发行了总额为 18 亿元，7 年期的 2013 年福建闽北经济开发区投资开发有限公司公司债券（简称“13 闽北经开债”），并于 2015 年 8 月 28 日发行了总额为 15 亿元，7 年期的 2015 年南平市武夷新区投资开发有限公司公司债券（简称“15 武夷新区债”）；南平市土地发展集团有限公司和南平建设集团有限公司目前规模较小，业务量相对较少，尚未发行过债券。

截至本募集说明书签署日，南平市企业债券余额情况如下表所示：

表 9-8：南平市企业债券余额情况

单位：亿元

债券名称	发行日期	发行规模	到期日期	当前余额	发行人
11 南平高速债	2011-10-26	10.00	2018-10-26	4.00	福建省南平市高速公路有限责任公司
13 南平高速债	2013-01-28	15.00	2020-01-28	6.00	福建省南平市高速公路有限责任公司
13 闽北经开债	2013-08-06	18.00	2020-08-06	10.80	南平市武夷新区投资开发有限公司
15 武夷新区债	2015-09-28	15.00	2022-09-28	15.00	南平市武夷新区投资开发有限公司
合计				35.80	

截至本募集说明书签署日，南平市无已获得批准但尚未发行的企业债券。

（三）发行人在行业中的地位

发行人作为南平市主要的国有资产经营公司，主要负责武夷新区重点发展片区(童游、将口及兴田)土地整治及片区基础设施建设与开发任务，目前发行人已经成为武夷新区重点发展片区最为重要的基础设施投资与运营主体，在武夷新区范围内处于行业垄断地位。

福建省委八届九次全会明确了武夷新区作为福建省十大新兴增长区域之一，并列入全省“五大战役”重要内容，这为发行人带来了前所未有的发展良机，对武夷新区重点发展片区的发展起到了巨大的奠基和推进作用。随着地区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高、城市化进程的不断推进，发行人的建设规模和效益将同步增加，面临着更大的发展机遇。

（四）发行人的竞争优势

发行人作为南平市武夷新区基础设施建设的主体和国有资产运营载体，自设立以来经营规模和实力不断壮大，在城市基础设施建设

方面逐步表现出强劲的竞争力，在区域内具有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、突出的区域优势与良好的发展契机

政策层面的支持为武夷新区的快速发展提供了保障。2009 年 5 月 6 日，《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》(国发〔2009〕24 号)文件的颁布标志着建设海峡西岸经济区正式上升为国家战略，为福建省的全面快速发展拉开了序幕。南有“平潭综合实验区”，北有“武夷新区”是福建省委、省政府落实《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》(国发〔2009〕24 号)文件精神的重大战略部署。为加快武夷新区的建设，福建省和南平市政府相继在财税金融、土地、项目、人才保障等方面给予了多项优惠政策。

发行人所处“闽北”作为海峡西岸经济区的重要组成部分，是福建省连接相邻江西省与浙江省的重要通道，是海西西岸区域经济的重大发展极，具有广阔的发展空间和巨大的发展潜力。

2、规模与相对垄断优势

经过几年的发展，发行人已逐步成为集“投资、建设、管理、运营”于一体的国有资产经营公司，在武夷新区童游、将口及兴田等重点发展片区的土地整治及片区基础设施建设与开发板块处于相对垄断的地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着地区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高、城市化进程的不断推进，发行人的建设规模和效益将同步增加，面临着更大的发展机遇。

3、良好的资信水平和较强的持续融资能力

长期以来，发行人经营规范，资信状况良好，且积极加强与国有商业银行、股份制银行、政策性银行等金融机构的合作，并与众多金

融机构建立了长久、良好的合作关系，具备强大的持续融资能力，其业务拓展亦具备足够的资金保障。

四、地方经济及地方财政情况

（一）南平市经济发展状况

南平市地处福建省北部，东接福建省福州市和宁德市，西邻福建省三明市，位于福建、浙江、江西三省交界处，俗称“闽北”。南平是福建省辖区面积最大的地级市，辖二区三市五县，辖区面积 2.64 万平方公里，约占福建省的五分之一。

“十一五”期间，南平市地区生产总值（GDP）年均增长 6.9%，地方财政收入年均增长 10.9%，固定资产投资年均增长 30.6%，各项指标的增速都位于福建全省平均数之上。2009 年 5 月 16 日，《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》（国发[2009]24 号）是继“西部大开发”、“东北振兴”、“中部崛起”等区域发展决策后又一重大举措，该文件的颁布标志着建设海峡西岸经济区正式上升为国家战略，为福建省的全面快速发展拉开了序幕。南平市所处的“闽北”作为海峡西岸经济区的重要组成部分，是福建省连接相邻江西省与浙江省的重要通道，是海峡西岸区域经济的重要一环，具有广阔的发展空间和巨大的发展潜力。

“十二五”期间，南平市以加快建设全面小康社会为总目标，全市在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上，地区生产总值（GDP）年均增长 12%以上，全市生产总值、规模以上工业增加值、一般公共预算总收入、地方一般公共预算收入年均分别增长 9.5%、11.6%、9%、11.8%，全社会固定资产投资实现翻一番。同时，南平市全面推进武夷新区的开发建设，先后筹集各类资金 295 亿元，基本完成童游、将口、兴田三大组团基础设施和市政设施建设，南林核心

区和武夷高新技术园区一批城建项目和产业项目相继建成或落地建设，武夷新区中心城市的框架初步形成。

2017 年，南平市国民经济运行平稳发展。经初步核算，全市地区生产总值（GDP）完成 1,626.10 亿元，增长 7.6%。从三次产业情况看：第一产业增加值 329.28 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 699.12 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 597.70 亿元，增长 10.2%。三次产业结构由上年的 22.1：42.1：35.8 调整为 20.2：43.0：36.8。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 13.9%、37.7%和 48.4%，分别拉动 GDP 增长 1.1、2.8 和 3.7 个百分点。

2017 年，南平市完成固定资产投资 1,990.15 亿元，比上年增长 17.5%。项目投资完成 1,827.88 亿元，增长 19.0%。全市 279 个在建重点项目完成投资 551.29 亿元。全年按计划建成或部分建成 75 个项目，按计划开工 150 个项目。

2017 年南平市市公共财政总收入（不含基金）129.84 亿元，比上年增长 10.4%；地方公共财政收入（不含基金）87.08 亿元，增长 9.5%；公共财政支出 286.00 亿元，增长 13.1%。

2017 年南平经济保持平稳增长，经济效益、产业结构、项目推进、改革开放、社会民生再上新台阶，在“十二五”圆满收官之后，为“十三五”时期发展创造了良好开端。

（二）南平市地方级财政情况

2015 至 2017 年，南平市地方公共财政预算收入分别为 86.43 亿元、82.97 亿元和 87.08 亿元。其中，税收收入为 56.51 亿元，占公共财政预算收入比例为 64.90%，较上年提高 0.43 个百分点。上级补助收入方面，2015 年和 2016 年分别为 137.57 亿元和 134.88 亿元，预计 2017 年全年税收返还和转移支付补助 156 亿元，上级政府对南平

市财政补助规模维持在较高水平。政府性基金收入也为南平市综合财力提供了重要补充，2015 至 2017 年分别为 29.93 亿元、37.08 亿元和 54.62 亿元，得益于土地市场回暖，以国有土地出让收入为主的政府性基金收入稳定增长。

财政支出方面，2015 至 2017 年，南平市公共财政预算支出分别为 239.97 亿元、253.01 亿元和 286.00 亿元。南平市公共财政预算支出重点在教育、社会保障、医疗卫生、水利建设、保障性安居工程、物价调控及扶贫开发等民生工程方面，2017 年，南平市公共财政预算支出中与民生直接相关的支出 241.67 亿元，增长 15.68%，占一般公共财政支出的比重超过 85%。

2017 年，南平市政府债务余额为 251.54 亿元，严格控制在省上核定限额 270.13 亿元之内。总体来看，南平市经济发展水平稳步提高，政府补助规模较大，随着土地市场的回暖，南平市政府性基金收入有所提高。

（二）武夷新区概况

根据福建省政府批复的《武夷新区发展规划》及相关调整规划，武夷新区地处福建北部，座落在长三角经济圈、珠三角经济圈和海峡西岸经济圈的叠合区内，规划范围包括武夷山市全境、建阳市的部分区域、武夷山自然保护区及邵武市、光泽县的部分乡镇，规划用地面积约为 4,132 平方公里，其中中心城区 539 平方公里，新城区 328 平方公里；规划中心城区人口 66 万。武夷新区的城市职能主要围绕“三大中心，两大基地”，即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。

2014 年 5 月 27 日，福建省政府批复了南平市政府《关于南平市行政区划调整的请示》，经报国务院同意，同意撤销建阳市，设立南平市建阳区，南平市政府迁至南平市建阳区南林大街 36 号，新政府地处武夷新区的核心区域，预计将进一步推动武夷新区的发展，凸显武夷新区的政策、生态、空间、资源等后发优势，发展前景十分广阔。

根据南平市发展规划，未来 5 年内武夷新区将成为南平市核心区域，包括政府、教育、医疗、产业、人口等要素完成迁移聚集。南林片区将是武夷新区标志性、现代化的城区，将是南平市最核心地带。

当前，武夷新区区域内的浦建龙梅快速铁路等重大交通基础设施正在积极开工建设，加上现已运营的京福高铁、宁武高速、浦南高速、武邵高速、峰福铁路和武夷山机场，武夷新区作为重要的区域性交通枢纽正呼之欲出；在旅游业方面，由大连万达等集团牵头并投资数十亿元打造的旅游综合体即将营业，武夷山风景区配套设施将更加趋于完善，将直接带动相关产业的进一步发展；在城市基础设施方面，兴田、将口、童游等重点建设片区的重大市政基础设施建设正全面铺开，由厦门援建的南平市城市规划展示馆、青少年活动中心、闽北卫生学校新校区等重大项目已完成结构封顶或交付使用，随着南平市政府逐步搬迁至武夷新区内的核心区，武夷新区重点发展片区内的城市及配套基础设施即将发生翻天覆地的变化，区域内的土地亦将具备极大的开发价值。

2017 年，武夷新区完成固定资产投资 189.50 亿元，比增 23.95%，完成规模以上工业产值 29.1 亿元。2017 年，武夷新区加快建设轨道交通 1 号线、303 快速通道、绕城高速、水资源配置工程、文化中心、艺术中心、云谷小区一期、武夷文旅广场和市民公园等一批重点项目，相继建成软件园一期、闽铝轻量化一期和科技孵化器等一批项目；加

快建设“十纵十横”交通路网、体育中心等项目，进一步策划梳理出市政道路、景观风貌等方面 97 个、总投资 200 亿元的互联互通共享项目，为启动行政中心搬迁打下坚实基础。

2018 年，武夷新区将全面加快核心区公共基础设施建设，引导发展要素向核心区集中集聚，集中力量突破一批带动全局发展、优化投资环境、彰显新区特色的重点工程和产业项目。继续全面优化提升新区城市规划设计、景观风貌、建筑风格，在城市建设、产业发展上注重与建阳城区统筹规划和同城化发展，实现产业业态与城市形态的有机融合，推动产城互动。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2015-2017年度经审计的财务报告。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015-2017年的合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告号为“中审亚太字〔2018〕010085-2号”。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会【2017】13号发布了《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会【2017】15号发布了《企业会计准则第16号—政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第16号—政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第16号—政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发

生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2017 年 12 月 25 日，财政部以财会【2017】30 号发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，利润表新增“资产处置收益”行项目，反映企业处置非流动资产的损益。本公司按照财政部的要求时间开始执行。

执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》之前，本公司将处置非流动资产的利得或损失计入营业外收支。执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》之后，本公司将处置非流动资产的利得或损失计入资产处置收益，并对可比期间的比较数据进行了调整。

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
	追溯调整法			
1	2016 年 1 月 1 日前，本公司根据《企业会计准则》，将非流动资产处置损益计入营业外支出；2017 年 5 月 28 日，财政部以财会【2017】13 号发布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2016 年 1 月 1 日起，本公司将非流动资产处置的会计政策变更为将相关收益或损失计入资产处置收益。	总经理办公室 批准同意	2016 年度资产处置收益项目	调整增加 -4,985.05
			2016 年度营业外支出项目	调整减少 -4,85.05
	未来适用法			
1	2017 年 1 月 1 日前，本公司根据《企业会计准则第 16 号—政府补助（2006 年修订）》，将政府补助计入营业外收入；2017 年 5 月 10 日，财政部以财会【2017】15 号发布了《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 1 月 1 日起，本公司将与日常活动有关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。	总经理办公室 批准同意	2017 年度其他收益项目	调整增加 300,000,000.00
			2017 年度营业外收入项目	调整减少 300,000,000.00

（二）会计估计变更

本公司本报告期内未发生重大会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本公司本报告期内未发生重要前期差错更正事项。

二、发行人财务总体情况

表 10-1：发行人 2015-2017 年末主要财务数据及财务指标

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度
资产合计	3,502,230.36	3,225,923.93	2,811,368.41
负债合计	2,042,546.85	1,817,543.53	1,510,949.41
所有者权益合计	1,459,683.50	1,408,380.40	1,300,419.00
资产负债率	58.32%	56.34%	53.74%
营业收入	176,790.36	196,877.48	157,331.13
净利润	21,303.11	22,938.28	15,384.59

注：资产负债率=负债合计/资产合计

表 10-2：发行人 2015-2017 年合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项 目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产	3,465,667.17	3,195,434.99	2,785,258.33
非流动资产	36,563.19	30,488.93	26,110.08
资产合计	3,502,230.36	3,225,923.93	2,811,368.41
流动负债	824,863.76	284,960.89	285,481.18
非流动负债	1,217,683.09	1,532,582.64	1,225,468.23
负债合计	2,042,546.85	1,817,543.53	1,510,949.41
股东权益合计	1,459,683.50	1,408,380.40	1,300,419.00

表 10-3：发行人 2015-2017 年度合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	176,790.36	196,877.48	157,331.13
营业成本	154,853.66	158,656.72	121,760.00
营业利润	22,766.85	27,266.12	22,263.11
利润总额	22,216.84	30,817.16	22,263.11
净利润	21,303.11	22,938.28	15,384.59

表 10-4：发行人 2015-2017 年度合并现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

现金流入小计	381,269.71	461,641.94	549,054.78
现金流出小计	503,896.56	659,818.30	602,666.94
经营活动产生的现金流量净额	-122,626.85	-198,176.36	-53,612.16
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	-	45,300.00	48,500.00
现金流出小计	5,124.98	34,918.19	30,071.43
投资活动产生的现金流量净额	-5,124.98	10,381.81	18,428.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	524,094.33	479,749.12	836,107.38
现金流出小计	404,877.88	240,582.25	714,549.77
筹资活动产生的现金流量净额	119,216.44	239,166.87	121,557.60
四、现金及现金等价物净增加额	-8,535.39	51,372.32	86,374.02
五、期末现金及现金等价物余额	319,975.17	328,510.56	277,138.24

（一）资产负债构成分析

1、资产方面

公司最近 2015-2017 年末主要资产情况如下表所示：

表 10-5：发行人 2015-2017 年末资产构成情况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	565,095.17	16.14%	667,600.56	20.69%	613,058.24	21.81%
应收账款	80,579.95	2.30%	81,243.80	2.52%	61,238.47	2.18%
预付款项	100,315.12	2.86%	61,603.69	1.91%	36,000.32	1.28%
其他应收款	662,175.10	18.91%	488,375.79	15.14%	334,125.43	11.88%
存货	2,057,501.83	58.75%	1,896,611.14	58.79%	1,740,835.86	61.92%
流动资产合计	3,465,667.17	98.96%	3,195,434.99	99.05%	2,785,258.33	99.07%
可供出售金融资产	3,000.00	0.09%	3,000.00	0.09%	3,000.00	0.11%
持有至到期投资	5,000.00	0.14%	-	-	-	-
长期应收款	20,050.00	0.57%	19,000.00	0.59%	19,000.00	0.68%
长期股权投资	4,651.56	0.13%	4,760.30	0.15%	-	0.00%
固定资产	3,861.50	0.11%	3,728.64	0.12%	4,110.08	0.15%

非流动资产合计	36,563.19	1.04%	30,488.93	0.95%	26,110.08	0.93%
资产合计	3,502,230.36	100.00%	3,225,923.92	100.00%	2,811,368.41	100.00%

2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 2,811,368.41 万元、3,225,923.93 万元和 3,502,230.36 万元，资产规模不断上升，这是由于随着武夷新区不断发展，发行人作为武夷新区重点发展片区最为重要的基础设施投资与运营主体不断扩大规模。2015-2017 年，发行人资产总额主要由流动资产构成，发行人流动资产总额分别为 2,785,258.33 万元、3,195,434.99 万元和 3,465,667.17 万元，分别占资产总额的 99.07%、99.05%和 98.96%。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

2015-2017 年末，发行非流动资产总额分别为 26,110.08 万元、30,488.93 万元和 36,563.19 万元，占资产总额的比例分别为 0.93%、0.95%和 1.04%，2016 年末较 2015 年末增长 16.77%，主要系发行人新增长期股权投资 4,760.30 万元；2017 年末较 2016 年末增长 19.92%，主要系发行人新增持有至到期投资 5,000.00 万元。公司非流动资产以长期应收款、持有至到期投资、长期股权投资、固定资产为主。

2、负债方面

发行人近三年年末主要负债情况如下表所示：

表 10-6：发行人 2015-2017 年末负债构成情况

单位：万元

负债项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款						
应付票据	40,000.00	1.96%	40,000.00	2.20%		
应付账款	7,555.16	0.37%	7,555.24	0.42%	7,625.88	0.50%
预收款项	38,033.99	1.86%	89.86	0.00%	89.86	0.01%
应交税费	17,637.80	0.86%	28,249.16	1.55%	34,033.73	2.25%
应付利息	21,825.68	1.07%	7,458.02	0.41%	15,595.31	1.03%

其他应付款	213,776.61	10.47%	131,272.18	7.22%	101,315.00	6.71%
一年内到期的非流动负债	486,034.51	23.80%	70,336.43	3.87%	126,821.39	8.39%
流动负债合计	824,863.76	40.38%	284,960.89	15.68%	285,481.18	18.89%
长期借款	429,750.00	21.04%	942,047.38	51.83%	826,024.38	54.67%
应付债券	391,626.31	19.17%	254,053.89	13.98%	288,768.66	19.11%
长期应付款	363,133.16	17.78%	307,384.08	16.91%	83,332.56	5.52%
专项应付款	33,173.62	1.62%	29,097.30	1.60%	27,342.64	1.81%
非流动负债合计	1,217,683.09	59.62%	1,532,582.64	84.32%	1,225,468.23	81.11%
负债合计	2,042,546.85	100.00%	1,817,543.53	100.00%	1,510,949.41	100.00%

2015-2017 年末，发行人负债总额分别为 1,510,949.41 万元、1,817,543.53 万元和 2,042,546.85 万元。2016 年末发行人负债总额较 2015 年末增长 20.29%；2017 年末较 2016 年末增长 12.38%，近几年发行人负债增长较快的主要原因是长期借款和应付债券的增加。发行人负债主要为非流动负债，2015-2017 年末，非流动负债总额分别为 1,225,468.23 万元、1,532,582.64 万元和 1,217,683.09 万元，占负债总额的比例分别为 81.11%、84.32%和 59.62%。2017 年末，发行人非流动负债占比下降主要系一年内到期的非流动负债计入流动负债核算。发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款。发行人流动负债分别为 285,481.18 万元、284,960.89 万元和 824,863.76 万元，占负债总额的比例分别为 18.89%、15.68%和 40.38%。

3、所有者权益方面

发行人 2015-2017 年末净资产构成如下表所示：

表 10-7：发行人 2015-2017 年末净资产构成情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	110,000.00	7.54%	110,000.00	7.81%	50,000.00	3.84%
资本公积	1,137,183.26	77.91%	1,107,183.26	78.61%	1,082,160.14	83.22%

盈 余 公 积	7,481.95	0.51%	7,463.62	0.53%	7,454.34	0.57%
未 分 配 利 润	205,018.29	14.05%	183,733.51	13.05%	160,804.51	12.37%
归 属 母 公 司 所 有 者 权 益 合 计	1,459,683.50	100.00%	1,408,380.40	100.00%	1,300,419.00	100.00%
所 有 者 权 益 合 计	1,459,683.50	100.00%	1,408,380.40	100.00%	1,300,419.00	100.00%

2015-2017 年末，发行人所有者权益余额分别为 1,300,419.00 万元、1,408,380.40 万元和 1,459,683.50 万元。

（1）实收资本

2015-2017 年末，发行人实收资本余额分别为 50,000.00 万元、110,000.00 万元和 110,000.00 万元，占当期所有者权益合计的比例分别为 3.84%、7.81%和 7.54%，2016 年末的实收资本较 2015 年末的实收资本增加 60,000.00 万元，由控股股东南平市人民政府国有资产监督管理委员会于 2016 年以资本公积转增股本。

（2）资本公积

2015-2017 年末，发行人资本公积余额分别为 1,082,160.14 万元、1,107,183.26 万元和 1,137,183.26 万元，占当期所有者权益合计的比例分别为 83.22%、78.61%和 77.91%。2016 年资本公积增加为根据《福建省人民政府关于支持武夷新区加快绿色发展的若干意见》及南武新区【2016】20 号文件，南平市武夷新区管理委员会增加对南平市武夷新区投资开发有限公司权益资金投入 30,000.00 万元；根据南武新区【2016】73 号文件，南平市武夷新区管理委员会增加对南平市武夷新区投资开发有限公司权益资金投入 55,023.12 万元；根据南国资【2016】32 号文件，同意公司以资本公积 60,000.00 万元转增股本。2017 年资本公积增加为根据南武新区【2017】74 号文件，南平市武

夷新区管理委员会增加对南平市武夷新区投资开发有限公司权益性资金投入 30,000.00 万元。

（3）未分配利润

2015-2017 年末，发行人未分配利润余额分别为 160,804.51 万元、183,733.51 万元和 205,018.29 万元，占当期所有者权益合计的比例分别为 12.37%、13.05%和 14.05%。未分配利润呈逐年增长态势，主要是公司盈利积累所致。

（二）盈利能力分析

表 10-8：发行人 2015-2017 年度盈利能力指标

单位：万元

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	176,790.36	196,877.48	157,331.13
营业成本	154,853.66	158,656.72	121,760.00
营业利润	22,766.85	27,266.12	22,263.11
净利润	21,303.11	22,938.28	15,384.59
营业利润率	12.33%	19.30%	21.49%
净资产收益率	1.49%	1.69%	1.20%

注：（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）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（3）净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据

2015-2017 年度，发行人营业收入分别为 157,331.13 万元、196,877.48 万元和 176,790.36 万元；营业利润率分别为 21.49%、19.30%和 12.33%；净利润分别 15,384.59 万元、22,938.28 万元和 21,303.11 万元；净资产收益率分别为 1.20%、1.69%和 1.49%。总体来看发行人业务规模相对较大，发行人营业收入处于波动的趋势，这与发行人所处行业性质息息相关，项目开工、完工存在一定的周期性，故而发行人营业收入存在一定的波动性。2017 年发行人净利润及净资产收

益率较 2016 年有所下降，主要系随着发行人业务规模的扩大，一方面由于收益增长速度慢于资产规模的扩张速度所致，同时由于武夷新区处于开发投入阶段，诸多项目尚未运营。

2015-2017 年度，发行人营业外收入分别为 0.00 万元、4,000.00 万元及 0.00 万元。其中，发行人于 2016 年获得政府补助 4,000.00 万元，计入营业外收入。

2017 年，发行人获得政府补助 30,000.00 万元，根据财政部发布的《企业会计准则第 16 号——政府补助(2017 年修订)》(财会【2017】15 号)，计入其他收益。

表 10-9：发行人 2015 年-2017 年政府补助情况

单位：万元

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
政府补助	30,000.00	4,000.00	-

(三) 偿债能力分析

表 10-10：发行人 2015-2017 年偿债能力指标

单位：万元

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
利润总额	22,216.84	30,817.16	22,263.11
资产负债率(%)	58.32	56.34	53.74
有息负债	1,670,543.98	1,573,821.78	1,324,946.99
有息负债率(%)	114.45	111.75	101.89
EBITDA	50,841.99	40,568.87	32,066.58
EBITDA 利息保障倍数	0.59	0.48	0.46
流动比率	4.20	11.21	9.76
速动比率	1.71	4.56	3.66

注：(1) EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销

(2) 有息负债=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款

(3) 资产负债率=负债/资产

(4) 有息负债率=有息负债/所有者权益

(5) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+折旧与摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息)

(6) 流动比率=流动资产/流动负债

(7) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

从短期偿债指标来看, 2015-2017 年, 发行人的流动比率分别为 9.76、11.21 和 4.20, 速动比率分别为 3.66、4.56 和 1.71。截至 2017 年末, 流动资产和速动资产均能完全能够覆盖流动负债, 具有较强的短期偿债能力。发行人短期偿债能力强的主要原因是发行人资产主要由流动资产构成, 流动性较强。

从长期偿债指标来看, 2015-2017 年末, 发行人的资产负债率分别为 53.74%、56.34%和 58.32%, 发行人的有息负债率分别为 101.89%、111.75%和 114.45%, 发行人资产负债率及有息负债率有所上升的原因主要是由于发行人长期借款和应付债券的增长。

总的来看, 发行人资产负债率及有息负债率维持在比较合理的水平, 表明发行人长期偿债能力较强。

2015-2017 年末, 发行人的 EBITDA 分别为 32,066.60 万元、40,568.90 万元以及 50,841.99 万元, EBITDA 利息保障倍数分别为 0.46、0.48 和 0.59。

综上所述, 发行人资产流动性良好, 具有较强的短期偿债能力, 长期来看发行人财务结构稳定且债务比率合理, 具有一定的抗风险能力。但近两年发行人长期借款和应付债券余额有所上升, 未来可能会面临一定的偿债压力。

(四) 营运能力分析

表 10-11: 发行人 2015-2017 年度营运能力指标

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产周转率（次/年）	0.05	0.07	0.06
应收账款周转率（次/年）	2.18	2.76	2.97
存货周转率（次/年）	0.08	0.09	0.07

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（2）应收账款周转率=主营业务收入/（应收账款）的平均余额

（3）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

2015-2017 年，发行人的总资产周转率分别为 0.06、0.07 和 0.05。发行人作为南平市主要的国有资产经营公司及武夷新区重点发展片区最为重要的基础设施投资与运营主体，总资产规模较大且部分新增建设项目处于前期阶段，尚未产生收入，因此总资产周转率整体处于较低水平。但随着 2017 年发行人所承建项目的陆续完工，发行人的收入规模相应增长，总资产周转率有望提高。

2015-2017 年，发行人的应收账款周转率分别为 2.97、2.76 和 2.18。发行人应收账款周转率逐年降低，主要是由于发行人承建的基础设施代建项目竣工后，应收账款逐年增加所导致。

2015-2017 年，发行人的存货周转率分别为 0.07、0.09 和 0.08。发行人存货周转率处于较低水平，主要是由于发行人存货中存在大量待开发土地，其周转率较低，符合行业特征。

公司未来将继续加强对存货及应收账款的管理，以期营运能力得到不断提高。

（五）现金流分析

表 10-12：发行人 2015-2017 年度现金流量情况

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
现金流入小计	381,269.71	461,641.94	549,054.78
现金流出小计	503,896.56	659,818.30	602,666.94
经营活动产生的现金流量净额	-122,626.85	-198,176.36	-53,612.16

现金流入小计	0.00	45,300.00	48,500.00
现金流出小计	5,124.98	34,918.19	30,071.43
投资活动产生的现金流量净额	-5,124.98	10,381.81	18,428.57
现金流入小计	524,094.33	479,749.12	836,107.38
现金流出小计	404,877.88	240,582.25	714,549.77
筹资活动产生的现金流量净额	119,216.44	239,166.87	121,557.60
现金及现金等价物净增加额	-8,535.39	51,372.32	86,374.02

经营活动现金流方面，2015-2017 年度，发行人经营活动产生的净现金流分别为-53,612.16 万元、-198,176.36 万元和-122,626.85 万元，均为负值，主要系发行人近年来加大基础设施建设工程的投资力度，开发成本支出远高于现金收入，导致存货不断增加，同时发行人其他应收款项金额较大且逐年增加，经营性现金净流量始终为负值。近年来发行人负责建设投资的武夷新区内各大项目逐年增加，得到了南平市政府的大力支持，以土地作为资本投入鼓励武夷新区的投资建设。这部分土地均为较为优良的土地资产，通过“招拍挂”流程转让出售后给发行人带来了稳定增长的经营性现金流入。另外，发行人所承接的项目包括赤岸大桥及接线、林后大桥及接线、跨铁路旱桥等道路桥梁项目以及兴田片区项目、将口片区项目、童游片区南林项目等区域基础设施建设工程项目。其中道路桥梁项目建造合同报酬比例为 3%，区域基础设施建设工程项目建造合同报酬比例为 13%，公司每年按工程进度确认建造合同收入和结转相应的成本。随着这些项目的逐渐竣工验收，将给发行人带来较大的收益，也为发行人利润增长提供可靠保障，发行人经营活动产生的现金流状况将不断提升。

投资活动现金流方面，2015-2017 年度，发行人投资活动产生的净现金流分别为 18,428.57 万元、10,381.81 万元和-5,124.98 万元。2017

年，公司投资活动产生的现金流量净额为-5,124.98 万元，主要系公司新增持有至到期投资 5,000.00 万元

筹资活动现金流方面，2015-2017 年度，发行人筹资活动产生的净现金流分别为 121,557.60 万元、239,166.87 万元和 119,216.44 万元，主要为取得借款收到的现金和发行债券收到的现金，呈现波动的趋势。随着发行人的业务发展，有较大的筹资需求用于进行项目建设，发行人能够通过外部融资渠道为持续扩张经营提供资金支持，筹资活动能力较强。

三、资产情况分析

（一）货币资金

发行人的货币资金主要为现金和银行存款，2015-2017 年末，货币资金余额分别为 613,058.24 万元、667,600.56 万元和 565,095.17 万元，在总资产中的占比分别为 21.81%、20.69%和 16.14%，2017 年末较 2016 年末货币资金减少 15.35%，主要由于银行存款减少所致。截至 2017 年末，发行人货币资金余额 565,095.17 万元，其中，现金 0.56 万元，银行存款 565,094.61 万元。

表 10-13：发行人 2015-2017 年末货币资金明细情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	0.56	0.79	0.03
银行存款	565,094.61	667,599.77	613,058.22
合 计	565,095.17	667,600.56	613,058.24

（二）应收账款

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人应收账款账面价值分别为 61,238.47 万元、81,243.80 万元和 80,579.95 万元，占总资产的比例分别为 2.18%和 2.52%和 2.30%。2016 年末应收账款较 2015 年

末增加 20,005.33 万元，同比增加 32.67%，主要由于对武夷新区国土资源分局土地收购储备中心应收账款增加 14,885.42 万元所致。截至 2017 年末，发行人应收账款金额对手方均全部为政府单位及相关单位，由于政府及有关部门违约风险极低，因此不计提坏账准备，具体情况如下：

表 10-14：截至 2017 年末发行人末应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	2017 年末余额	比例	性质
1	武夷新区国土资源分局土地收购储备中心	74,128.83	91.99%	经营性
2	南平市武夷新区管理委员会	6,451.12	8.01%	经营性
合计		80,579.95	100.00%	

发行人应收账款不涉及往来占款或资金拆借，上述应收账款的形成原因和报告期内回款情况如下表所示：

表 10-15：截至 2017 年末发行人应收账款形成原因和回款情况

单位：万元

序号	欠款单位	形成原因	回款情况
1	武夷新区国土资源分局土地收购储备中心	土地整理开发项目手续费收入	-
2	南平市武夷新区管理委员会	省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目手续费收入	9,333.83

根据《南平市武夷新区管理委员会关于南平市武夷新区投资开发有限公司应收款项偿还安排的报告》及《南平市人民政府关于推进武夷新区城市地下综合管廊项目建设及管理实施意见的批复》，武夷新区管委会将以武夷山站核心区域的 18 宗面积合计约 3900 亩的商住用地的出让收入的 70%作为上述应收账款及对政府性其他应收款的还款资金来源。预计 2018 年-2022 年每年回款 15.6 亿元。

中审亚太会计师事务所已对上述应收账款执行函证审计程序。中审亚太会计师事务所取得被函证单位的地址后亲自邮寄发函，并回函至事务所确认，整个函证过程独立于被审计单位，回函金额与账面金额相符。

根据企业制定的坏账计提政策，与政府类往来、同属国资委管辖单位往来、保证金押金等款项坏账风险较小，采取个别认定政策，不计提坏账准备。

（三）预付款项

2015-2017 年末，发行人预付账款余额分别为 36,000.32 万元、61,603.69 万元和 100,315.12 万元，占当期总资产比例分别为 1.28%、1.91%和 2.86%，2016 年末预付款项较 2015 年末预付款项同比增加 71.12%，主要系与武夷建发征地拆迁尚未决算项目增加所致。截至 2017 年末，预付款项主要对手方是南平市建阳区土地收购储备中心、南平市建阳区童游国土资源局和武夷山市兴田镇政府，余额分别为 54,000.00 万元、11,373.72 万元和 10,503.18 万元，占预付款项余额合计数的比例分别为 53.83%、11.34%和 10.47%。主要预付款明细情况如下表所示：

表 10-16：发行人 2017 年末主要预付款明细情况

单位：万元

债权单位	债务单位	2017 年 12 月 31 日	账龄	未结算原因
南平市武夷新区建设发展有限公司	南平市建阳区土地收购储备中心	54,000.00	1 年以内 41,000.00 万元； 1-2 元 13,000.00 万元。	征地拆迁项目未决算
南平市武夷新区建设发展有限公司	武夷山市兴田镇政府	10,503.18	1-2 年	项目未完成
南平市武夷新区建设发展有限公司	南平市建阳区童游国土资源所	11,373.72	2-3 年 8,000.00 万元； 3 年以上 3,373.72 万元。	征地拆迁项目未决算

南平市武夷新区建设发展有限公司	福建武夷瑞通投资有限公司	6,338.00	1 年以内	项目未完成
南平市武夷新区建设发展有限公司	南平市建阳区武夷新区征地拆迁指挥部	5,000.00	1 年以内	项目未完成
合计		87,214.90	——	——

（四）其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款余额分别为 334,125.43 万元、488,375.79 万元和 662,175.10 万元，占当期资产总额的比例分别为 11.88%、15.14%和 18.91%。截至 2017 年末，其他应收款账面余额 662,175.10 万元，较 2016 年末增加 35.59%，主要系因土地整理开发项目代垫成本而增加对南平市土地收购储备中心的其他应收款及与南平市武夷新区管理委员会往来款增加所致。

截至 2017 年末，发行人其他应收款明细及性质如下表所示：

表 10-17：截至 2017 年末发行人其他应收款明细

单位：万元

项目	账面金额	占比	性质	形成原因	回款情况
南平市土地收购储备中心	396,756.33	59.92%	经营性	土地整理开发项目代垫成本及往来款	-
南平市武夷新区管理委员会	245,308.06	37.05%	经营性	省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目代垫成本及往来款	365,431.47
融资租赁保证金	9,300.00	1.40%	经营性	保证金	-
南平绿发集团有限公司	5,800.00	0.88%	经营性	项目未竣工结算	-
江西建工第一建筑有限责任公司	450.00	0.07%	经营性	项目未竣工结算	-
代收代付款项	68.57	0.01%	经营性	代收代付款项	-
质保金	35.76	0.01%	经营性	保证金	-
经营性小计	657,718.72	99.34%			365,431.47
福建武夷高新技术园区开发建设有限公司	3,341.39	0.50%	非经营性	同属于国资委控制单位往来款	-
南平市麻阳溪引调水有限公司	1,000.00	0.15%	非经营性	同属国资控制下单位往来款	-
南平市武夷新区市政管理有限公司	115.00	0.02%	非经营性	同属国资控制下单位往来款	-

非经营性小计	4,456.39	0.67%			-
合计	662,175.10	100.00%			365,431.47

截至 2017 年末发行人其他应收款主要由经营性其他应收款构成，经营性其他应收款主要由土地整理开发项目和省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目垫付的成本、工程保证金、融资租赁保证金、履约保证金和经营性往来款构成。发行人非经营性其他应收款在其他应收款中的比重较低，主要由与其他单位的资金拆借款构成。

发行人非经营性其他应收款均为与同属于国资委控制的国有企业的往来款，信用状况良好。发行人将在相关款项到期后督促相关单位进行偿还。

对于新增非经营性往来占款或资金支出等非经营性其他应收款，发行人的决策权限和决策程序、定价机制如下：对于单笔金额 100 万元（含）以下非经营性往来款或资金支出事项由公司经办部门报分管领导后由公司财务负责人审批后报总经理审批；对于单笔金额 100 万元以上非经营性往来款或资金支出事项需由公司总经理审批后再报董事长审批，定价机制参照市场化定价，特殊事项一事一议。

发行人经营性其他应收款主要为对政府及有关部门的其他应收款。截至 2017 年末，发行人对政府及有关部门的其他应收款余额为 642,064.39 万元，占比 96.96%，发行人政府性其他应收款的欠款单位主要是武夷新区国土资源分局土地储备中心，金额为 396,756.33 万元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 59.92%。余下政府性其他应收款的欠款单位为南平市武夷新区管理委员会，金额为 245,308.06 万元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 37.05%。由于政府性其他应收款的应收对象主要为政府及有关部门，坏账损失风险较小，未计提坏账准备，但对公司营运资金形成较大占用。

截至 2017 年末，发行人对政府单位及相关单位其他应收款情况如下：

表 10-18：截至 2017 年末对政府及相关单位其他应收款明细情况

单位：万元

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	形成原因	性质	回款情况
武夷新区国土资源分局土地储备中心	396,756.33	59.92%	土地整理开发项目代垫成本及往来款	经营性	
南平市武夷新区管理委员会	245,308.06	37.05%	省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目代垫成本及往来款	经营性	365,431.47
合 计	642,064.39	96.97%			365,431.47

发行人对政府及相关单位的其他应收款主要由对武夷新区国土资源分局土地储备中心和南平市武夷新区管理委员会的其他应收款构成，主要系土地整理开发项目及省道 303 新岭至公馆大桥代建项目垫付的成本，上述项目尚处于建设过程，相关垫付成本将于项目完工后统一结算。

根据《南平市武夷新区管理委员会关于南平市武夷新区投资开发有限公司应收款项偿还安排的报告》及《南平市人民政府关于推进武夷新区城市地下综合管廊项目建设及管理实施意见的批复》，武夷新区管委会将以武夷山东站核心区域的 18 宗面积合计约 3900 亩的商住用地的出让收入的 70% 作为上述其他应收款及政府性应收账款的还款资金来源。预计 2018 年-2022 年每年回款 15.6 亿元。

除对武夷新区国土资源分局土地储备中心和南平市武夷新区管理委员会的其他应收款外，发行人其他经营性其他应收款主要为未竣工结算的工程款、保证金及代收代付款项，上述款项将于相关事宜到期后进行结算。

由于公司其他应收款主要为对政府单位及相关单位的其他应收款，因此坏账损失风险较小。但一旦外部形势发生重大变化，造成发

行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响；此外，在其他应收款账面临实际回收风险时，公司将对其提取坏账准备，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

发行人其他应收款中的往来款项未涉及关联交易。

中审亚太会计师事务所已对上述前五大其他应收款执行函证审计程序。中审亚太会计师事务所取得被函证单位的地址后亲自邮寄发函，并回函至事务所确认，整个函证过程独立于被审计单位，回函金额与账面金额相符。

根据企业制定的坏账计提政策，与政府类往来、同属国资委管辖单位往来、保证金押金等款项坏账风险较小，采取个别认定政策，不计提坏账准备。

（五）存货

2015-2017 年末，发行人存货余额分别为 1,740,835.86 万元、1,896,611.14 万元和 2,057,501.83 万元，占当期资产总额的比例分别为 61.92%、58.79%和 58.75%。截至 2017 年末，公司存货中土地成本账目余额为 150,294.21 万元、工程施工账目余额为 883,758.07 万元，其他账面余额为 1,023,449.55 万元，其中其他为土地使用权，处于待开发状态。

表 10-19：发行人近三年及存货明细情况

单位：万元

项目	2017 年末账面余额	2016 年末账面余额	2015 年末账面余额
土地成本	150,294.21	150,054.03	255,663.45
工程施工	883,758.07	716,965.78	440,412.12
其他	1,023,449.55	1,029,591.33	1,044,760.29
合计	2,057,501.83	1,896,611.14	1,740,835.86

其中，土地成本为发行人征收的土地及发生的土地整理成本。发行人建设初期，经南平市政府授权，发行人负责闽北产业集中区（包

含闽北经济开发区)的征地、前期开发整理以及三通一平等工作。该部分为发行人负责闽北产业集中区(包含闽北经济开发区)的征地、前期开发整理以及三通一平等工作期间的土地取得成本。

截至 2017 年末,发行人土地成本明细如下表所示:

表 10-20: 发行人土地成本明细

单位: 万元

项目	账面金额	完工日期	回款情况
赤岸村土地补偿	961,047,427.14	2017 年	-
新岭村土地补偿	375,360,984.03	2018 年	-
彭墩村土地补偿	82,752,458.26	2017 年	-
东泽村土地补偿	38,104,361.57	2017 年	-
新村村土地补偿	22,188,383.77	2017 年	-
南林村土地补偿	15,905,686.53	2017 年	-
童游村土地补偿	7,582,824.91	2017 年	-
合计	1,502,942,126.21		-

上述已完工土地成本未结转的原因主要系根据政府安排相关地块尚未开始出让。未来,将由武夷新区管委会安排专项资金偿付发行人上述土地成本。

工程施工的主要项目为兴田片区项目、将口片区项目、童游片区南林项目、西岸国际度假村专项、闽江防洪工程武夷新区段一期工程项目、动力锂离子电池产业基础工程、武夷新区旅游观光轨道交通生态建设示范项目、大武夷旅游集散中心项目、莲花山水厂项目和云谷小区项目、赤岸大桥及接触、跨铁路旱桥、林后大桥及接线等项目。

截至 2017 年末,发行人工程施工中已完工项目如下表所示:

表 10-21: 发行人已完工工程施工项目

单位: 万元

项目	账面金额	完工日期	回款情况
赤岸大桥及接线	34,810,559.99	2016 年	-
赤岸大桥延长线	53,485,388.68	2016 年	-

林后大桥及接线	26,859,253.03	2016 年	-
三期工业园	67,098,333.47	2015 年	-
滨江东路、西路、西支路	39,149,870.87	2016 年	-
一期工业园	29,759,353.41	2016 年	-
主干道 (K3+860-K5+110)	157,141,459.28	2015 年	-
新岭片区	26,304,239.08	2015 年	-
南林赤岸新农村建设项目	198,940,010.03	2016 年	-
二期工业园	23,955,335.72	2015 年	-
渡头、墩头农业生产基地	17,821,361.31	2015 年	-
高新技术园新岭、赤岸片区基础设施 建设工程	21,257,255.00	2015 年	-
嘉禾大道	20,020,102.51	2015 年	-
四期工业园	5,264,631.02	2015 年	-
其他	13,734,972.76	2017 年	-
合计	735,602,126.16		

上述项目已完工未结转原因主要是目前政府尚未与发行人签订移交协议。未来，政府将根据自身规划，逐步与发行人就上述项目签订移交协议。

存货中的其他为土地使用权，处于待开发状态。发行人主要是通过招拍挂方式取得归属发行人的土地使用权，并已取得完备的权属证书，上述财产不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人对公司主要财产享有所有权或使用权，发行人可以按照《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国企业国有资产管理法》等法律法规的规定行使所有权或使用权。

截至 2017 年 12 月末，发行人拥有土地 36 宗，面积 4,877,534.53 平方米，分别为城镇住宅用地（普通商品住房用地）、商服用地-批发零售用地（商场用地），全部为出让性质，土地账面价值 1,023,449.55 万元，均办理土地证。其中，通过政府注入方式取得的地块，发行人未缴纳出让金；通过招拍挂取得的地块，发行人均足额缴纳土地出让金。具体土地使用权明细如下表所示：

表 10-22：发行人土地使用权明细情况

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
1	划拨	南国用(2010)第10025号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道赤岸大桥延长线北侧	出让	商服用地、住宅用地	149,264.00	2080.1.20				1,436.72	214,450,600.00	成本法	否	是
2	划拨	南国用(2010)第10026号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道新岭-将口大道两侧	出让	商服用地、住宅用地	120,358.00	2080.1.20				1,405.90	169,211,300.00	成本法	否	是
3	划拨	南国用(2010)第10027号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道新岭-将口大道东侧	出让	商服用地、住宅用地	44,418.00	2080.1.20				1,745.24	77,520,100.00	成本法	否	是
4	划拨	南国用(2010)第10028号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市将口镇将口大道西侧	出让	商服用地、住宅用地	100,359.00	2080.1.20				1,499.57	150,495,300.00	成本法	否	是

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
5	划拨	南国用(2010)第10029号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市将口镇将口大道南侧	出让	商服用地、住宅用地	1,643,037.00	2080.1.20				1,177.11	1,934,035,300.00	成本法	否	否
6	划拨	南国用(2010)第10051号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道新岭-将口大道东侧	出让	商服用地、住宅用地	275,466.00	2080.12.25				1,445.96	398,312,800.00	成本法	否	是
7	划拨	南国用(2010)第10052号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道新岭-将口大道东侧	出让	商服用地、住宅用地	108,039.00	2080.12.25				1,762.95	190,467,400.00	成本法	否	是
8	划拨	南国用(2010)第10053号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道新岭-将口大道东侧	出让	商服用地、住宅用地	18,767.00	2080.12.25				1,866.87	35,035,500.00	成本法	否	是
9	划拨	南国用(2010)第10054号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商服用地、住宅用地	79,483.00	2080.12.25				2,237.52	177,844,800.00	成本法	否	是

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
10	划拨	南国用(2010)第10055号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商服用地、住宅用地	42,448.00	2080.12.25				2,447.33	103,884,300.00	成本法	否	是
11	划拨	南国用(2010)第10056号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商服用地、住宅用地	28,148.00	2080.12.25				2,509.15	70,627,600.00	成本法	否	是
12	划拨	南国用(2010)第10057号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商服用地、住宅用地	66,046.00	2080.12.25				2,299.35	151,862,900.00	成本法	否	是
13	划拨	南国用(2010)第10058号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库南侧林后大桥延长线北侧	出让	商服用地、住宅用地	83,117.00	2080.12.25				2,237.52	185,975,900.00	成本法	否	是
14	划拨	南国用(2010)第10059号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	293,866.00	2080.12.25				1,669.93	490,735,600.00	成本法	否	是

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
15	划拨	南国用(2012)第10005号	南平市武夷新区投资开发有限公司	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、住宅用地	151,950.00	2082.1.16				3,278.28	498,134,600.00	成本法	否	否
16	划拨	南国用(2012)第10006号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道闽北经济开发区园区主干道西侧	出让	商服用地、住宅用地	194,758.00	2082.1.16				3,157.86	615,018,500.00	成本法	否	否
17	划拨	南国用(2012)第10007号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库东侧	出让	商服用地、住宅用地	156,455.00	2082.1.16				3,037.44	475,222,700.00	成本法	否	否
18	划拨	南国用(2012)第10053号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	111,070.00	2082.5.4				4,063.28	451,308,500.00	成本法	否	是
19	划拨	南国用(2012)第10054号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	123,336.00	2082.5.4				3,917.31	483,145,300.00	成本法	否	是

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
20	划拨	南国用(2012)第10055号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	132,592.00	2082.5.4				3,917.31	519,404,000.00	成本法	否	是
21	划拨	南国用(2012)第10056号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	118,192.00	2082.5.4				3,917.31	462,994,700.00	成本法	否	是
22	划拨	南国用(2012)第10057号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	97,522.00	2082.5.4				4,063.28	396,259,200.00	成本法	否	是
23	划拨	南国用(2012)第10058号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道林后水库北侧	出让	商服用地、住宅用地	146,605.00	2082.5.4				3,448.55	505,574,700.00	成本法	否	是
24	划拨	南国用(2012)第10059号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道滨江东路东侧	出让	商服用地、住宅用地	75,824.00	2082.5.4				4,132.71	313,358,600.00	成本法	否	是

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
25	划拨	南国用(2012)第10060号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道滨江东路东侧	出让	商服用地、住宅用地	71,276.00	2082.5.4				4,132.71	294,563,000.00	成本法	否	是
26	划拨	南国用(2012)第10061号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道滨江路西侧	出让	商服用地、住宅用地	46,341.00	2082.5.4				4,439.61	205,736,000.00	成本法	否	是
27	划拨	南国用(2012)第10062号	南平市武夷新区投资开发有限公司	建阳市童游街道滨江路西侧	出让	商服用地、住宅用地	57,208.00	2082.5.4				4,238.22	242,460,100.00	成本法	否	是
28	招拍挂	潭产业国用(2014)第049号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市童游工业园区林后水库南侧一号地	出让	住宅用地	37,014.60		20,800,000.00	624,000.00	10,400.00	579.08	21,434,400.00	成本法	是	是
29	招拍挂	潭产业国用(2014)第0050号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市童游工业园区林后水库南侧二号用地	出让	商服、住宅用地	51,161.40	2084/8/18	30,300,000.00	909,000.00	15,150.00	610.31	31,224,150.00	成本法	是	是

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
30	招拍挂	潭产业国用(2014)第051号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市童游工业园区林后水库南侧三号地	出让	商服用地、住宅用地	57,852.00		35,000,000.00	1,050,000.00	17,500.00	623.44	36,067,500.00	成本法	是	是
31	招拍挂	潭产业国用(2014)第052号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市南林村浦南高速以东武夷新区纬九路北侧,经七南路西侧	出让	住宅用地	38,093.90		50,200,000.00	1,506,000.00	25,100.00	1,357.99	51,731,100.00	成本法	是	否
32	招拍挂	潭产业国用(2014)第053号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市童游赤岸村童游大道南侧滨江东路东侧	出让	商服用地、住宅用地	27,661.40		42,600,000.00	1,278,000.00	21,300.00	1,587.02	43,899,300.00	成本法	是	是
33	招拍挂	潭产业国用(2014)第00062号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市童游街道南林村丁墩片区	出让	城镇住宅用地(其他普通商品房用地)	68126.1	2084/11/13	92,000,000.00	2,760,000.00	46,000.00	1,391.63	94,806,000.00	成本法	是	否

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

序号	取得方式	土地使用权证号	土地使用权人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (平方米)	终止日期	支付的出让金	契税	其他费用	单价 (元/平方米)	账面价值 (元)	入账方式	是否缴纳出让金	是否抵押
34	招拍挂	潭产业国用(2014)第00065号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市南林村南核心区A1-20号地块	出让	城镇住宅用地(普通商品房用地)	25841.61	2084/9/30	35,000,000.00	1,050,000.00	17,500.00	1,395.71	36,067,500.00	成本法	是	否
35	招拍挂	潭产业国用(2014)第00068号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市南林村南林核心区A1-24号地块	出让	商服用地-批发零售用地(商场用地)	6606.1	2054/9/30	19,000,000.00	570,000.00	9,500.00	2,963.85	19,579,500.00	成本法	是	是
36	招拍挂	潭产业国用(2014)第00069号	南平市武夷新区建设发展有限公司	建阳市南林村南林核心区A1-13号地块	出让	商服用地-批发零售用地(商场用地)	29232.42	2054/9/30	83,500,000.00	2,505,000.00	41,750.00	2,943.54	86,046,750.00	成本法	是	否
		合计					4877534.53		408,400,000.00	12,252,000.00	204,200.00		10,234,495,500.00			

关于存货跌价准备的确认和计提方面，公司在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存活的可变现净值高于其账面价值，则在已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。根据 2015-2017 年经审计的财务报告，公司未计提存货跌价准备。

（六）可供出售金融资产

2015-2017 年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 3,000.00 万元、3,000.00 万元和 3,000.00 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.11%、0.09%和 0.09%。发行人持有的可供出售金融资产全部为以成本计量的权益工具，被投资单位为南平市融侨担保有限公司。根据 2014 年新颁布或修订的企业会计准则，将 2014 年以前持股比例为 20%以下在长期股权投资按成本法核算的，全部调整至可供出售金融资产。对于没有控制和重大影响的公司，不在长期股权投资核算。

（七）长期应收款

2015-2017 年末，发行人长期应收款余额分别为 19,000.00 万元、19,000.00 万元和 20,050.00 万元，系发行人于 2014 年 6 月对福建省南平市铁路建设指挥部投入的合福铁路站房扩建资本金 19,000.00 万元及保障房次级资产支持证券专项计划储备金 1,050.00 万元。

表 10-23：发行人 2017 年末长期应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	2017 年末余额	比例	性质	形成原因	回款情况
1	福建省南平市铁路建设指挥部	74,128.83	91.99%	经营性	合福铁路站房扩建资本金	-
2	武夷新区保障房一期资产支持专项计划	6,451.12	8.01%	经营性	资产支持证券专项计划储备金	-
合计		80,579.95	100.00%			

其中，对政府部门及相关单位长期应收款情况如下：

表 10-24：发行人 2017 年末对政府长期应收款明细

单位：万元

序号	欠款单位	2017 年末余额	比例	性质	形成原因	回款情况
1	福建省南平市铁路建设指挥部	74,128.83	100.00%	经营性	合福铁路站房扩建资本金	-
合计		74,128.83	100.00%			

发行人资产支持证券专项计划储备金将于资产专项计划到期后收回。对福建省南平市铁路建设指挥部的长期应收款为发行人投入的资本金。

发行人长期应收款不涉及往来占款和资金拆借。

中审亚太会计师事务所已对应收福建省南平市铁路建设指挥部的长期应收款执行函证审计程序。中审亚太会计师事务所取得被函证单位的地址后亲自邮寄发函，并回函至事务所确认，整个函证过程独立于被审计单位，回函金额与账面金额相符。同时，中审亚太会计师事务所对武夷新区保障房一期资产支持专项计划储备金形成的长期应收款执行了替代审计程序，确认与账面金额相符。

根据企业制定的坏账计提政策，与政府类往来、同属国资委管辖单位往来、保证金押金等款项坏账风险较小，采取个别认定政策，不计提坏账准备。

（八）长期股权投资

2015-2017 年末，发行人长期股权投资分别为 0 万元、4,760.30 万元和 4,651.56 万元。2017 年末发行人长期股权投资余额全部为对联营企业南平大武夷旅游发展有限公司的投资。发行人通过全资子公司武夷建发间接持有南平大武夷旅游发展有限公司 45.63%的股权。

（九）固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产账面价值分别为 4,110.08 万元、3,728.64 万元和 3,861.50 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.15%、0.12%和 0.12%。截至 2017 年末，发行人固定资产由房屋及建筑物、运输工具、电子设备及其他构成。其中，房屋及建筑物 3,091.74 万元，运输工具 132.27 万元，电子设备 20.35 万元，其他类 617.14 万元，分别占固定资产总计数的比例分别为 80.07%、3.43%、0.53%和 15.98%。

（十）政府性应收款项

截至 2017 年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款中的政府性应收款如下表所示：

表 10-25：发行人 2017 年末对政府部门及相关单位应收款项明细

单位：万元

单位名称	2017 年末 余额	比例	科目	性质	形成原因	回款情况
武夷新区国土资源分局土地收购储备中心	74,128.83	9.30%	应收账款	经营性	土地整理开发项目手续费收入	-
武夷新区国土资源分局土地储备中心	396,756.33	49.80%	其他应收款	经营性	土地整理开发项目代垫成本及往来款	-
南平市武夷新区管理委员会	6,451.12	0.81%	应收账款	经营性	省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目手续费收入	9,333.83
南平市武夷新区管理委员会	245,308.06	30.79%	其他应收款	经营性	省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目代垫成本及往来款	365,431.47
福建省南平市铁路建设指挥部	74,128.83	9.30%	长期应收款	经营性	合福铁路站房扩建资本金	-
合计	796,773.17	100.00%				374,765.30

发行人政府性应收款主要为因土地整理开发项目和省道 303 线新岭至公馆大桥工程代建项目形成的对武夷新区国土资源分局土地储备中心和南平市武夷新区管理委员会的应收账款和其他应收款。

截至 2017 年末，发行人政府性应收款余额 796,773.17 万元，均为经营性应收款项，报告期内政府性应收款回款 374,765.30 万元，总体回款情况良好。

四、负债情况分析

（一）应付票据

2015-2017 年末，发行人应付票据余额分别为 0 万元、40,000.00 万元和 40,000.00 万元，占当期负债总额的比例分别为 0%、2.20%和 1.96%。2016 年发行人新增商业承兑汇票 4 亿元，主要系项目结算增加所致。

（二）应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款余额分别为 7,625.88 万元、7,555.24 万元和 7,555.16 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.50%、0.42%和 0.37%。截至 2017 年末，发行人期末应付账款对手方主要为南平市高速公路有限责任公司、福建荣冠环境建设集团有限公司、南平市建阳区武夷新区征地拆迁工作领导小组将口组团征地拆迁办公室和南平市建阳区武夷新区征地拆迁工作领导小组童游组团征地拆迁办公室，所欠金额分别为 7,000.00 万元、200.00 万元、146.42 万元和 130.57 万元。

表 10-26：发行人 2017 年末主要应付账款明细情况

单位：万元

债权单位名称	金额	账龄	未偿还原因
南平市高速公路有限责任	7,000.00	3 年以上	项目未完成

公司			
福建荣冠环境建设集团有限公司	200.00	2-3 年	项目未完成
南平市建阳区武夷新区征地拆迁工作领导小组将口组团征地拆迁办公室	146.42	3 年以上	征地工作经费余款，视工作进度支付
南平市建阳区武夷新区征地拆迁工作领导小组童游组团征地拆迁办公室	130.57	2-3 年：110.72 万元； 3 年以上：19.84 万元	征地工作经费余款，视工作进度支付
合计	7,476.99	-	-

（三）预收款项

2015-2017 年末，发行人预收款项余额分别为 89.86 万元、89.86 万元和 38,033.99 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.01%、0.01% 和 1.86%。2017 年末，发行人预收款项主要为南平市国土资源局武夷新区分局拟收储武夷建发土地预付的款项。

（四）应交税费

2015-2017 年末，发行人应交税费余额分别为 34,033.73 万元、28,249.16 万元和 17,637.80 万元，占当期负债总额的比例分别为 2.25%、1.55%和 0.86%。发行人应交税费余额主要由增值税、营业税和企业所得税构成。应交税费明细情况如下表所示：

表 10-27：发行人 2015-2017 年末应交税费明细情况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税	2,240.60	1,932.13	-
消费税	-	-	-
营业税	-	-	7,529.68
资源税	-	-	-
企业所得税	14,708.41	25,642.62	25,268.14
城建税	57.38	47.63	376.49
房产税	-	-	-
土地使用税	54.02	59.13	-
个人所得税	-	-	0.28
教育费附加	57.38	47.63	339.13
印花税	515.51	515.51	515.49
其他	4.51	4.51	4.51

合 计	17,637.80	28,249.16	34,033.73
-----	-----------	-----------	-----------

2016 年末发行人应交税费较上年末减少 17.00%，主要系发行人营业税、城建税与教育费附加减少。2017 年末发行人应交税费较上年末减少 37.56%，主要系企业所得税、土地使用税减少。

（五）应付利息

2015-2017 年末，发行人应付利息余额分别为 15,595.31 万元、7,458.02 万元和 21,825.68 万元，占当期负债总额的比例分别为 1.03%、0.41%和 1.07%。发行人应付利息主要由分期付息到期还本的长期借款利息和应付债券利息构成。

（六）其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款余额分别为 101,315.00 万元、131,272.18 万元和 213,776.61 万元，占当期负债总额的比例分别为 6.71%、7.22%和 10.47%。发行人最近三年其他应付款增加主要系对南平市土地收购中心、福建武夷高新技术园区开发建设有限公司、南平市武夷新区投资控股有限公司和南平市武夷新区管理委员会的往来款增加所致。其他应付款明细情况如下表所示：

表 10-28：截至 2017 年末发行人主要其他应付款明细情况

单位：万元

债权单位名称	所欠金额	账龄	款项性质
南平市武夷新区投资控股有限公司	94,134.57	1 年以内	往来款
南平市土地收购储备中心	53,580.00	1 年以内 24,290.00 万元； 1-2 年 29,290.00 万元	往来款
南平市武夷新区管理委员会	42,962.56	1 年以内	往来款
福建武夷高新技术园区开发建设有限公司	12,024.67	1 年以内 893.93 万元；1-2 年 1,524.67 万元；2-3 年 893.93 万元；3 年以上 8,712.15 万元。	往来款
建阳市童游国土资源所	1,481.54	1 年以内 89.95 万元；1-2 年 1,143.39 万元；2-3 年 89.95 万 元；3 年以上 158.25 万元。	往来款
合计	204,183.34		

(七) 一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 126,821.39 万元、70,336.43 万元和 486,034.51 万元，占当期负债总额的比例分别为 8.39%和 3.87%和 23.80%。一年内到期非流动负债明细情况如下所示：

表 10-29：2015-2017 年发行人一年内到期非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	354,207.38	22,878.00	91,141.00
1 年内到期的应付债券	116,000.00	35,741.96	35,680.39
1 年内到期的长期应付款	15,827.14	11,716.47	0.00
合计	486,034.51	70,336.43	126,821.39

(八) 长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款余额分别 826,024.38 万元、942,047.38 万元和 429,750.00 万元，占当期负债总额的比例分别为 54.67%、51.83%和 21.04%。长期借款明细情况如下所示：

表 10-30：2015-2017 年发行人长期借款明细情况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	44,050.00	435,877.38	294,537.38
抵押借款	165,250.00	301,050.00	323,950.00
保证借款	220,450.00	115,900.00	39,500.00
信用借款	0.00	35,000.00	95,487.00
抵质押借款	0.00	54,220.00	72,550.00
合计	429,750.00	942,047.38	826,024.38

(九) 应付债券

2015-2017 年末，发行人应付债券余额分别 288,768.66 万元、254,053.89 万元和 391,626.31 万元，占当期负债总额的比例分别为 19.11%、13.98%和 19.17%。截止 2017 年末应付债券明细如下：

表 10-31：2017 年末发行人应付债券明细情况

单位：万元

项目	余额	面值	发行日期	债券期限	发行金额
13 闽北经开债	71,639.42	180,000.00	2013/8/5	2020/8/6	180,000.00
15 武夷新区债	117,315.65	150,000.00	2015/9/28	2022/9/28	150,000.00
17 武夷投资 PPN001	98,801.95	100,000.00	2017/7/21	2020/7/20	100,000.00
17 武夷投资 CP001	-128.97-	50,000.00	2017/9/27	2018/9/26	50,000.00
17 武夷建发 ABS001	103,998.26	105,000.00	2017/7/28	2022/1/27	105,000.00
合计	391,626.31	585,000.00			585,000.00

(十) 长期应付款

2015-2017 年末，发行人长期应付款余额分别 83,332.56 万元、307,384.08 万元和 363,133.16 万元，占当期负债总额的比例分别为 5.52%、16.91%和 17.78%。2016 年末长期应付款余额同比增加 268.86%，主要系根据《关于借用 2016 年地方政府置换债券资金协议》增加福建省南平市财政局长期应付款所致。长期应付款主要对手方为福建省南平市财政局，欠款金额为 243,953.05 万元，占长期应付款总额 79.36%。2017 年末长期应付款余额较 2016 年末增加 18.14%，主要系根据《关于借用 2017 年地方政府置换债券资金协议》增加福建省南平市财政局长期应付款 18,570.00 万元和 35,700.00 万元。

(十一) 专项应付款

2015-2017 年末，发行人专项应付款余额分别 27,342.64 万元、29,097.30 万元和 33,173.62 万元，占当期负债总额的比例分别为 1.81%、1.60%和 1.62%。2017 年末较 2016 年增加项目应付款主要有闽江防洪工程南平段一期项目、武夷新区南林片区综合管廊工程、云谷溪生态治理项目、2018 年森林植被恢复费专项和 2019 年人防建设费专项等等。

(十二) 有息负债

截至 2017 年末发行人有息负债余额 1,342,021.98 万元，其中一年内到期非流动负债余额为 486,034.51 万元，长期借款余额为 429,750.00 万元，应付债券余额为 391,626.31 万元，长期应付款中的融资租赁款 34,611.16 万元。具体明细情况如下：

表 10-32：2017 年末发行人有息负债明细情况

单位：万元

序号	贷款单位	借款余额 (万元)	期限	利率(%)	资金来源
1	国家开发银行股份有限公司	2,000.00	2009/1/13-2019/1/12	4.90%	贷款
2	中国农业发展银行建阳市支行	19,400.00	2014/12/31-2022/12/28	6.15%	贷款
3	兴业银行股份有限公司南平支行	37,030.00	2014/8/29-2019/8/28	6.82%	贷款
4	兴业银行股份有限公司南平支行	22,250.00	2014/11/25-2019/8/1	7.22%	贷款
5	兴业银行股份有限公司南平支行	150,000.00	2014/12/30-2019/12/29	8.32%	贷款
6	13 闽北经开债	107,639.42	2013/8/5-2020/8/6	6.70%	债券
7	15 武夷新区债	147,315.65	2015/9/28-2022/9/28	4.96%	债券
8	17 武夷投资 PPN001	98,801.95	2017/7/21-2020/7/20	6.50%	债券
9	17 武夷投资 CP001	49,871.03	2017/9/27-2018/9/26	5.13%	债券
10	国家开发银行股份有限公司	900.00	2013/1/15-2018/1/14	4.90%	贷款
11	中国农业发展银行南平市建阳区支行	52,000.00	2015/12/22-2030/12/20	5.15%	贷款
12	中国农业发展银行南平市建阳区支行	20,000.00	2016/4/8-2031/4/8	5.15%	贷款
13	中国农业发展银行南平市建阳区支行	19,700.00	2016/6/17-2031/6/16	5.15%	贷款
14	中国农业发展银行南平市建阳区支行	7,000.00	2016/6/17-2028/6/16	5.15%	贷款
15	中国农业发展银行南平市建阳区支行	25,400.00	2016/6/17-2031/6/16	5.15%	贷款
16	中国农业发展银行南平市建阳区	4,100.00	2016/6/17-2031/6/16	5.15%	贷款

	支行				
17	中国农业银行股份有限公司南平建阳支行	40,000.00	2015/3/17-2027/3/16	5.39%	贷款
18	中国农业银行股份有限公司南平建阳支行	30,000.00	2017/3/31-2032/3/20	5.15%	贷款
19	交通银行南平分行营业部	6,950.00	2016/6/12-2019/8/19	4.95%	贷款
22	交通银行南平分行营业部	14,900.00	2016/9/21-2019/9/13	5.39%	贷款
21	交通银行南平分行营业部	7,000.00	2016/12/23-2019/12/23	4.95%	贷款
22	交通银行南平分行营业部	14,950.00	2017/1/3-2019/12/23	5.39%	贷款
23	厦门银行股份有限公司南平分行	31,500.00	2016/8/18-2019/8/14	6.13%	贷款
24	厦门银行股份有限公司南平分行	30,000.00	2017/9/30-2019/9/29	6.37%	贷款
25	兴业银行股份有限公司建阳支行	198,877.38	2015/6/10-2018/5/21	2.20%	贷款
26	兴业国际信托有限公司	50,000.00	2016/12/16-2018/12/16	6.30%	贷款
27	远东国际租赁有限公司	12,603.12	2016/5/26-2021/5/26	10.22%	融资租赁
28	福建海西金融租赁有限责任公司	14,980.82	2016/9/29-2022/9/20	6.65%	融资租赁
29	建信金融租赁有限公司	22,854.35	2016/10/28-2020/10/28	7.42%	融资租赁
30	17-武夷建发 ABS	103,998.26	2017/7/28-2022/1/27	7.00%	债券
	合计	1,342,021.98			

表 10-33：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	486,037.00	326,527.00	242,307.00	117,488.00	49,130.00	14,010.00	16,010.00	16,110.00
其中：银行借款偿还规模	304,207.00	244,550.00	20,680.00	19,700.00	18,910.00	14,010.00	16,010.00	16,110.00
信托计划偿还规模(如有)	50,000.00							
已发行债券偿还规模(如有)	116,000.00	66,000.00	206,000.00	95,000.00	30,000.00			
融资租赁偿还规模(如有)	15,830.00	15,977.00	15,627.00	2,788.00	220.00			
其他(如有)								
本期债券偿付规模	-	10,800.00	10,800.00	13,800.00	38,640.00	36,480.00	34,320.00	32,160.00
合计	486,037.00	337,327.00	253,107.00	131,288.00	87,770.00	50,490.00	50,330.00	48,270.00

综上所述，发行人资产流动性强，短期偿债能力强，资产结构较为优良；发行人负债结构较为合理，负债水平适中，财务结构稳健，具有较强的抗风险能力。

五、对外担保分析

截至 2017 年末，发行人对外担保总额为 58,059.40 万元，明细情况如下：

表 10-34： 2017 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型 (贷款、债券等)	担保方式 (信用担保、抵质押担保)	起止日	反担保措施(如有)
1	福建武夷高新技术园区开发建设有限公司	13,000.00	贷款	信用担保	2014/11/28-2024/11/27	无
2	南平市高铁片区开发有限公司	15,000.00	贷款	信用担保	2015/8/21-2018/8/21	无
3	南平市武夷建工投资发展有限公司	25,000.00	贷款	信用担保	2016/12/27-2031/12/26	无
4	福建武夷高新技术园区开发建设有限公司	5,059.40	贷款	信用担保	2016/2/24-2026/2/23	无
合计		58,059.40				

六、受限资产情况

截至 2017 年末，发行人及子公司受限资产总额为 892,930.89 万元，占 2017 年末净资产的比例为 61.17%。其中受限的土地使用权价值为 655,801.86 万元，受限的货币资金价值为 235,000.00 万元，受限的房产价值为 2,129.04 万元。发行人受限资产明细情况如下：

表 10-35：截至 2017 年末发行人及子公司受限资产明细

单位：万元

他项权利人	土地证号或资产名称	资产类别	受限成因	抵押物价值
-	南国用（2010）第 10025 号—10028 号、10051 号—10059 号共计 13 块土地	土地使用权	发行“13 闽北经开债”	241,642.41
兴业银行南平建阳支行	南国用（2012）第 10053 号—10062 号共计 10 块土地	土地使用权	贷款	387,480.41
兴业银行南平建阳支行	潭产业国用（2014）第 49 号—51 号、53 号、68 号共计 5 块土地	土地使用权	贷款	15,220.49
中国农业银行建阳支行	南新区国用（2016）第 00021 号	土地使用权	贷款	11,458.55
国家开发银行	潭产业区国用（2012）第 00098 号土地使用权及房产	土地使用权及房产	贷款	2,129.04
兴业银行建阳支行	200,000 万元存单	货币资金	贷款	200,000.00
交通银行南平分行	15,000 万元存单	货币资金	贷款	15,000.00
兴业银行建阳支行	17,000 万元存单	货币资金	项目融资借款	17,000.00
中国进出口银行	3,000 万元保证金	货币资金	履约保函	3,000.00
合计	-	-	-	892,930.89

七、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

1、发行人母公司情况

表10-36：发行人截至2017年12月31日母公司情况

出资者	经济性质	与本公司关系	投资比例	注册地址
南平市人民政府国有资产监督管理委员会	国有	控股股东	100%	福建省南平市

2、发行人的子公司情况

表10-37：发行人截至2017年12月31日子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	表决权比例
----	-------	-----	------	------	------	-------

1	南平市武夷新区建设发展有限公司	福建省建阳区	从事农村基础设施建设、农业综合开发及土地开发、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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	42,953.00	93.13	100.00
---	-----------------	--------	--	-----------	-------	--------

（二）关联交易

截至 2017 年末，发行人不存在关联交易行为。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行未兑付的企业债券余额为 19.2 亿元。

发行人于 2013 年 8 月 6 日公开发行了 2013 年福建闽北经济开发区投资开发有限公司公司债券（简称“13 闽北经开债”），债券足额募集资金 18 亿元，固定利率 6.7%，期限 7 年，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于 2016 年 8 月 6 日、2017 年 8 月 6 日、2018 年 8 月 6 日、2019 年 8 月 6 日、2020 年 8 月 6 日分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、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。截至 2015 年 5 月 31 日，该期债券已按约定用途使用募集资金 18 亿元，未改变募集资金用途。具体来说，武夷新区合福高铁武夷山东站站区市政工程项目已使用项目资金 7.5 亿元，其中募集资金 5 亿元；武夷新区核心区市政工程项目已使用项目资金 17 亿元，其中募集资金 8 亿元；新岭至将口东侧主干道工程项目已使用项目资金 6.3 亿元，使用募集资金 5 亿元。目前，“13 闽北经开债”尚未兑付的余额为 7.2 亿元。

发行人于 2015 年 8 月 28 日公开发行了 2015 年南平市武夷新区投资开发有限公司公司债券（简称“15 武夷新区债”），债券总额募集资金 15 亿元，固定利率 4.96%，期限 7 年，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 8 月 6 日、2020 年 8 月 6 日分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、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。截止 2016 年 4 月 5 日，该期债券已按约定用途使用募集资金 15 亿元，未改变募集资金用途。具体来说，

南林片区市政道路及场平工程项目已使用项目资金 20.15 亿元，其中使用募集资金 12 亿元；芹口组团市政道路及场平工程项目已使用项目资金 8.28 亿元，其中使用募集资金 3 亿元。目前，“15 武夷新区债”尚未兑付的余额为 12 亿元。

发行人于 2017 年 7 月 21 日非公开发行定向债务融资工具，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具”，债券简称：“17 武夷投资 PPN001”。债券足额募集资金 10 亿元，债券期限为：5 年，票面利率为：前三年，固定利率 6.5%，每年付息一次，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。该债券采用单利按年计息，到期偿还本金。发行人已按约定用途使用本期债券募集资金，未改变募集资金用途。目前“17 武夷投资 PPN001”尚未兑付的余额为 10 亿元。

发行人于 2017 年 7 月 26 日非公开发行资产支持证券，全称为：“国开证券-武夷新区保障房一期资产支持专项计划”，债券简称：“17 武夷建发 ABS”。专项计划足额募集资金 10.50 亿元，债券期限和票面利率为：4 亿元 3 年期 6.5%，3.5 亿 4 年期 7%，2.5 亿元 4.5 年期 7.5%，0.5 亿元 4.5 年期 0%（次级），本债券采用单利按年计息，到期偿还本金。发行人已按约定用途使用本期债券募集资金，未改变募集资金用途。目前“17 武夷建发 ABS”尚未兑付的余额为 10.5 亿元。

发行人于 2018 年 4 月 2 日公开发行短期融资券，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2018 年度第一期短期融资券”，债券简称：“18 武夷投资 CP001”。债券足额募集资金 5 亿元，债券期限为：1 年，票面利率为：债券期限内固定利率 5.75%，到期还本付息。发行人已按约定用途使用本期债券募集资金，未改变募集资金用途。目前“18 武夷投资 CP001”尚未兑付的余额为 5 亿元。

发行人于 2018 年 11 月 28 日公开发行短期融资券，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2018 年度第二期短期融资券”，债券简称为：“18 武夷投资 CP002”。债券足额募集资金 7 亿元，债券期限为：1 年，票面利率为：债券期限内固定利率 4.67%，到期还本付息。发行人已按约定用途使用本期债券募集资金，未改变募集资金用途。目前“18 武夷投资 CP002”尚未兑付的余额为 7 亿元。

表 11-1：发行人已发行未兑付的债券情况

债券简称	债券类型	发行方式	发行日期	期限 (年)	利率 (%)	规模 (亿元)	余额 (亿元)
13 闽北经开债	企业债券	公开发行	2013/8/6	7	6.7	18	7.2
15 武夷新区债	企业债券	公开发行	2015/8/28	7	4.96	15	12.0
小计						33	19.2
17 武夷投资 PPN001	定向债务融资工具	非公开发行	2017/7/21	5 (3+2)	6.5	10	10
17 武夷建发 ABS	资产支持证券	非公开发行	2017/7/26	3-4.5	6.5-7.5	10.5	10.5
18 武夷投资 CP001	短期融资券	公开发行	2018/4/2	1	5.75	5	5
18 武夷投资 CP002	短期融资券	公开发行	2018/11/28	1	4.67	7	7
小计						32.5	32.5
合计						65.5	51.7

截至本募集说明书签署日，上述已发行尚未兑付的债券均已按时还本付息。

除此之外，发行人及子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，无代建回购、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券拟募集资金总额为人民币 12 亿元，其中 9 亿元用于武夷新区南林片区综合管廊工程的投资建设，3 亿元用于补充流动资金。具体用途及金额情况如下：

表 12-1：本期债券募集资金用途

单位：亿元

募集资金用途	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例
武夷新区南林片区综合管廊工程	17.10	9.00	52.63%
补充流动资金	-	3.00	-
合计	17.10	12.00	-

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

一、募集资金投向项目情况

（一）项目背景

综合管廊是 21 世纪新型城市市政基础设施建设现代化的重要标志之一，它避免由于埋设或维修管线而导致道路重复开挖的麻烦，由于管线不接触土壤和地下水，因此避免了土壤对管线的腐蚀，延长了管线的使用寿命，它还城市的发展预留了宝贵的地下空间。

建设城市地下综合管廊是提高城镇化质量的新要求。2014 年 6 月，国务院办公厅下发《关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》，提出“为切实加强城市地下管线建设管理，保障城市安全运行，提高城市综合承载能力和城镇化发展质量”，我国“力争用 5 年时间，完成城市地下老旧管网改造，将管网漏失率控制在国家标准以内，显著降低管网事故率，避免重大事故发生。用 10 年左右时间，建成较

为完善的城市地下管线体系，使地下管线建设管理水平能够适应经济社会发展需要，应急防灾能力大幅提升”；2015 年 7 月李克强总理主持召开国务院常务会议，部署推进城市地下综合管廊建设，提升新型城镇化发展质量，打造经济发展新动力；2015 年 8 月国务院办公厅印发《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》，要求“全面贯彻落实党的十八大和十八届二中、三中、四中全会精神，按照《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号）和《国务院办公厅关于加强城市地下管线建设管理的指导意见》（国办发[2014]27 号）有关部署，适应新型城镇化和现代化城市建设的要求，把地下综合管廊建设作为履行政府职能、完善城市基础设施的重要内容，在继续做好试点工程的基础上，总结国内外先进经验和有效做法，逐步提高城市道路配建地下综合管廊的比例，全面推动地下综合管廊建设”。“到 2020 年，建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊并投入运营，反复开挖地面的‘马路拉链’问题明显改善，管线安全水平和防灾抗灾能力明显提升，逐步消除主要街道蜘蛛网式架空线，城市地面景观明显好转”。

2014 年 5 月 27 日武夷新区获得国务院正式批复，同意南平市行政区划调整，撤销建阳市，设立南平市建阳区，以原建阳市的行政区域为建阳区的行政区域；南平市政府驻地由南平市八一路 439 号迁至南林片区南林大街 36 号。未来的南林片区将是武夷新区标志性、现代化的城区，将是南平市最靓丽的城市名片。根据南平市发展规划，未来 5 年内武夷新区将成为南平市核心区域，包括政府、教育、医疗、产业、人口等要素完成迁移聚集。因此，武夷新区核心城区地下综合管廊的建设具有重要意义。

（二）项目批复情况

项目已获得的批复情况见下表：

表 12-2：项目获得的批复情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
规划意见函	关于武夷新区南林片区综合管廊工程项目的规划意见函	南武新规(2017) 函 2 号	南平市城乡规划局武夷新区分局	2017.1.17
用地预审批复	关于武夷新区南林片区综合管廊工程项目无需办理用地预审的说明	-	南平市国土资源局武夷新区分局	2017.1.4
环评批复	环境保护行政主管部门审批（审查）意见	-	福建省南平市环境保护局武夷新区分局	2017.1.31
可研批复	南平市发展和改革委员会关于武夷新区南林片区综合管廊工程可行性研究报告的批复	南发改审批(2017) 123 号	南平市发展和改革委员会	2017.6.20
节能评估批复	固定资产投资项项目节能登记表	南节能(2017) 29 号	南平市发展和改革委员会	2017.6.20
稳评批复	南平市人民政府关于武夷新区城市地下综合管廊建设项目社会稳定风险分析评价的批复	南政综(2017) 538 号	南平市人民政府	2017.12.28

（三）项目建设概况

武夷新区南林片区综合管廊工程实施主体为南平市武夷新区建设发展有限公司，项目建设工期为 2017 年 6 月至 2019 年 6 月，项目包含管廊总建设长度约 19,568.94m，其中单仓段 16,445.24m、三仓段 3,123.7m，分布在纬一路等九条道路，项目总投资约 17.1 亿元。规划新建的管廊采用经济实用型断面，断面尺寸 3.0x3.0 米。管廊项目建成后，单仓管廊可容纳给水、中水、电力、通信、广播电视等五类管线，三仓管廊可容纳给水、中水、电力、通信、广播电视、燃气

等六类管线。同时，综合管廊均配有完备的消防、供电、照明、通风、排水、标识、监控与报警等附属设施，配建智能化控制中心。

表 12-3：规划综合管廊分布表

序号	道路名称	型号	规划综合管廊长度（米）
1	林后大街（纬一路）	单仓	3,214.50
2	云谷大道（经二路）	单仓	1,235.10
3	翠屏路（经一路）	单仓	1,760.70
4	建安大街（南林大道）	单仓	1,837.50
5	大红袍路（经九路）	单仓	3,472.87
6	南林大街（纬三路）	单仓	1,936.60
7	童游大道	单仓	246.10
8	纬二路	单仓	1,605.47
9	快速通道	三仓	3,123.70
	合计		19.57（公里）

（四）项目建设的必要性和可行性

城市地下管线是城市建设的组成部分。它包括供电、供水、供气、排水、排污以及各类电讯专业管线等，是城市赖以生存和发展的基础和保障，是保证城市功能正常发挥和人民安居乐业的神经和血管。随着武夷新区经济、科技和人民生活水平的不断提高，所需的地下管线必将日渐增多，城区地下已经密如蛛网的各类管线还将有增无减。为了避免将来城市进入运营后由于各类管线的无序发展，竞相争夺着有限的地下空间，给城市的发展带来的诸多问题，建设地下综合管廊显得尤为重要。

目前综合管廊的建设国外已有上百年的历史，综合管廊在我国也有一些成功的范例，因此，目前技术上已经成熟，运行也十分可靠，这些均为武夷新区南林片区综合管廊提供了有力的技术保障。近几年国家从政策及技术上大力支持新建城区及旧城管网改造实施综合管廊，为综合管廊提供了极为有利的环境。

南林片区的建设模式为分布开发建设，在武夷新区管委会的统一组织下，可以协调各方面的不同要求，做到“统一规划、统一建设、统一管理”，为综合管廊的实施提供了得天独厚的建设条件。

(1) 南林片区正处于市政基础建设过程，直接采用国家引导，技术领先，优势突出的综合管廊，一步到位，有利于避免后续二次改造增加成本；

(2) 整个南林片区目前没有完善的市政配套设施，实施综合管廊是对现有管线的保护，搬迁工作量不大；

(3) 整个南林片区市政基础设施统筹规划，相对自成体系，便于今后的维护及管理；

(4) 在南林片区的建设过程中，相当多的景观及场平工程需要填方，实施综合管廊工程，一方面减少填方量，同时可以提供相当多的余土，而且极大的降低了施工基坑维护费用；

(5) 南林核心区作为未来南平市的行政中心，人口、功能、配套等密集，有利于综合管廊功能、资源的充分利用。

故结合国家政策利好的大环境、发展成熟的管廊技术、南林片区建设条件良好的情况，在南林片区建设综合管廊是切实可行的。

(五) 项目效益

1、经济效益

经测算，该项目税前内部投资收益率为 6.44%，静态回收期为 12.50 年（含建设年度）；税后内部投资收益率为 5.05%，静态投资回收期为 15.01 年（含建设年度）。项目投资收益率及回收年限处于行业正常水平，项目总体可行。

(1) 项目收入

该项目运营期 17 年，前 2 年为建设期，后 15 年为特许经营期，项目主要收入包括管廊入廊费用、管廊租赁费、管廊维护管理费。其中管廊入廊费用是各管线使用单位在管廊本体安装专业管线所需支付的费用；管廊租赁费是管线单位为取得管线使用权而向项目公司支付的费用；管廊维护管理费是管线单位向项目公司支付的运营维护费用。

1) 管廊入廊费用依据管廊本体的埋线架设成本收取，由入廊管线单位在入廊前五年向项目公司分期支付，每年支付金额如下：

给水管线单价 2000 元/米；

中水管线单价 1600 元/米；

电力管线单价 2800 元/米；

通信管线单价 1600 元/米；

燃气管线单价 2000 元/米。

其中，通信管线包括移动、联通、电信、广播电视等。

2) 管廊租赁费用在管线单位入廊后每年向项目公司支付，每年支付金额如下：

给水管线 1 根，单价 300 元/米；

中水管线 1 根，单价 250 元/米；

电力管线 24 根，每根单价 110 元/米；

通信管线 24 根，每根单价 70 元/米；

燃气管线 1 根，每根单价 140 元/米。

综合考虑实际出租情况，预计平均每年管廊空置率为 15%，因此实际每年租金收入约为 8,138.13 万元。

3) 管廊管理维护费由管线单位入廊后每年向项目公司支付，每年支付金额如下：

给水管线维护费 120 元/米；

中水管线维护费 90 元/米；

电力管线维护费 100 元/米；

通信管线维护费 70 元/米；

燃气管线维护费 80 元/米。

综上，本项目运营期第 1 至 5 年每年实现收入约 25,186.75 万元，运营期第 6 年至运营期满，每年实现收入约 8,906.75 万元。

(2) 项目成本

1) 运行费用

项目运行费主要考虑的运行期间支出，包括材料费、燃料费、工资福利费、综合维护费等。

a.材料费、燃料费

本项目预计年原材料费 68 万元，燃料动力费 48.50 万元。

b.工资及福利费

本工程扣除供水、供暖、供气等被转让部分，直接从事运行的职工为 15 人，工资按每人每年 36,000 元计算，五险一金按工资的 28% 计，福利费按工资的 14% 计列，年费用总额 76.70 万元。

c.综合维护费包括维修、养护、岁修等一般维修费，根据国家的有关规定，并参照类似工程的运行情况，工程正常运行期综合维护费为 680.00 万元。

d.其他费用

本项目预计年均其他费用约为 70.52 万元。

e.管理费用

按直接工资及福利费的 20%计列，为 15.34 万元。

综上，项目每年运营费用约 959.06 万元。

2) 本项目按 10%记营业及附加税，按 11%记增值税。

表12-4：南平市武夷新区综合管廊工程项目营业收入明细

管道种类	管廊入廊费用			管廊租赁费					管廊维护费		
	长度（每根）	单价（总计）	年收入	长度（每根）	根数	单价（每根）	单价（总计）	年收入	长度（每根）	单价（总计）	年收入
	km	元/m	万元	km	根	元/m	元/m	万元	km	元/m	万元
给水	19.57	2,000.00	3,914.00	19.57	1	300.00	300.00	587.10	19.57	120.00	234.84
中水	19.57	1,600.00	3,131.20	19.57	1	250.00	250.00	489.25	19.57	90.00	176.13
电力	19.57	2,800.00	5,479.60	19.57	24	110.00	2,640.00	5,166.48	19.57	100.00	195.70
通信管线	19.57	1,600.00	3,131.20	19.57	24	70.00	1,680.00	3,287.76	19.57	70.00	136.99
燃气	3.12	2,000.00	624.00	3.12	1	140.00	140.00	43.68	3.12	80.00	24.96
合计			16,280.00					9,574.27			768.62

注：1、管廊入廊费用依据管廊本体的埋线架设成本收取，由入廊管线单位在入廊前五年向项目公司分期支付。

2、管廊租赁费用在管线单位入廊后每年向项目公司支付，综合考虑实际出租情况，预计平均每年管廊空置率为15%，因此实际每年管网租赁费收入约为8,138.13万元。

3、管廊管理维护费由管线单位入廊后每年向项目公司支付。

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

表12-5：南平市武夷新区综合管廊工程项目营业收入及税金估算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运行期															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.营业收入	215,001.24			12,593.38	25,186.75	25,186.75	25,186.75	25,186.75	17,046.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	8,906.75	4,453.38
1.1 管廊入廊费	81,400.00			8,140.00	16,280.00	16,280.00	16,280.00	16,280.00	8,140.00										
1.2 管廊租赁费	122,071.94			4,069.07	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	8,138.13	4,069.07
1.3 管廊维护费	11,529.30			384.31	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	768.62	384.31
2.营业税金及附加	2,345.79			137.89	275.77	275.77	275.77	275.77	186.23	96.69	96.69	96.69	96.69	96.69	96.69	96.69	96.69	96.69	48.35
2.1 城建税(5%)	1,172.90			68.95	137.89	137.89	137.89	137.89	93.12	48.35	48.35	48.35	48.35	48.35	48.35	48.35	48.35	48.35	24.18
2.2 教育附加税(3%)	703.74			41.37	82.73	82.73	82.73	82.73	55.87	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	29.01	14.51
2.3 地方教育附加(2%)	469.16			27.58	55.15	55.15	55.15	55.15	37.25	19.34	19.34	19.34	19.34	19.34	19.34	19.34	19.34	19.34	9.67
3、增值税	22,941.38			1,378.87	2,757.73	2,757.73	2,757.73	2,757.73	1,862.33	966.93	966.93	966.93	966.93	966.93	966.93	966.93	966.93	966.93	966.93
3.1 销项税(11%)	24,140.01			1385.27	2770.54	2770.54	2770.54	2770.54	1875.14	979.74	979.74	979.74	979.74	979.74	979.74	979.74	979.74	979.74	979.74
3.2 进项税(11%)	198.64			6.41	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82	12.82

注：由于项目2019年6月完工，因此2019年计算半年收入。

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

表12-6：南平市武夷新区综合管廊工程项目成本费用估算表

单位：万元

项目	合计	建设期		运行期															
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.经营成本	14,385.90			479.53	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	959.06	479.53
1.1 材料费	1,020.00			34.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00	34.00
1.2 燃料动力费	727.50			24.25	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	48.50	24.25
1.3 工资福利费	1,150.50			38.35	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	76.70	38.35
1.4 综合维护费	10,200.00			340.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	340.00
1.5 管理费用	230.10			7.67	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	15.34	7.67
1.6 其他费用	1,057.80			35.26	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	70.52	35.26

注：由于项目2019年6月完工，因此2019年计算半年成本。

单位：万元

[illegible]

(3) 项目收益覆盖情况

1) 募投项目总投资为 171,229.53 万元，项目运营期共计可获得营业收入 215,001.24 万元，扣除经营成本 14,385.90 万元、营业税金及附加 2,345.79 万元、增值税 23,941.42 万元后剩余利润总额 174,328.17 万元，募投项目无财政补贴，募投项目净收益能够覆盖本项目的总投，项目总投资覆盖率为 101.81%。

2) 在本期债券存续期内用于项目部分的债券利息为 36,000.00 万元，债券存续期内项目预计累计产生项目收入 139,293.89 万元，扣除经营成本 6,233.89 万元、营业税金及附加 1,523.89 万元、增值税 15,239.05 万元后剩余的利润总额（息税摊销前）为 116,297.05 万元，发行人对项目实施主体持股 93.125%，按股权比例归属发行人的利润总额（息税摊销前）为 108,301.63 万元，募投项目经营性净收益及按股权比例归属于发行人的部分均能够覆盖本期债券存续期用于项目部分的利息。

3) 在本期债券存续期,用于项目部分的债券本息为 126,000.00 万元，债券存续期内募投项目无财政补贴，募投项目净收益等于经营性净收益，为 116,297.05 万元，未能够覆盖本期债券存续期用于项目部分的本息。募投项目净收益按股权比例归属发行人的部分为 108,301.63 万元，覆盖用于项目部分的债券本息的缺口为 17,698.37 万元。

募投项目收益是本期债券本息偿付的重要资金来源。对于债券存续期内按股权比例归属于发行人的募投项目净收益未能完全覆盖应偿还用于募投项目的债券本金及利息的部分，发行人将以良好的业绩和自身良好的融资能力和资产运营能力保障本息的偿还。

2015-2017 年，公司实现主营业务收入分别为 157,325.51 万元、

196,871.60 万元和 176,663.79 万元。实现净利润分别为 15,384.59 万元、22,938.28 万元和 21,303.11 万元，发行人的业务收入稳定且各项主营业务的政府支持力度较大。同时，发行人经营运作规范、资产负债结构健康、资信优良，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，树立了良好的企业信用形象，具有较强的间接融资能力。随着发行人资产规模的进一步壮大、综合实力的不断提升，未来可借贷的空间较大，在遇到突发性的资金周转问题，发行人可以及时通过银行信贷资金予以解决。截至 2018 年 6 月末，公司授信总额 129.84 亿元，未使用授信额度为 62.96 亿元。

表12-8：本期债券存续期发行人收益测算表

单位：万元

年份	应付利息	应付本息	预计项目收入	预计项目利润	发行人按持股比例享有的部分
2019 年	7,200.00	7,200.00	12,593.38	10,579.09	9,851.78
2020 年	7,200.00	7,200.00	25,186.75	21,194.19	19,737.09
2021 年	7,200.00	25,200.00	25,186.75	21,194.19	19,737.09
2022 年	5,760.00	23,760.00	25,186.75	21,194.19	19,737.09
2023 年	4,320.00	22,320.00	25,186.75	21,194.19	19,737.09
2024 年	2,880.00	20,880.00	17,046.76	14,039.13	13,073.94
2025 年	1,440.00	19,440.00	8,906.75	6,884.07	6,410.79
合计	36,000.00	126,000.00	139,293.89	116,297.05	108,301.63

注：1、偿还本金按用于募投项目的9亿元计算，偿还利息为用于募投项目部分对应利息，测算年利率为8.00%。

2、由于项目2019年6月完工，因此2019年计算半年收入。

2、社会效益

（1）节约城市建设用地

管线入廊将实现综合管廊内管线紧凑合理布置，有效利用城市地下空间，节约城市用地。有资料显示，与传统直埋方式相比，综合管廊可节约 10%~15%的城市道路用地。

（2）大幅减少城市路面开挖，提高城市生活品质

管线入廊可有效降低各类管线敷设和维修导致的路面频繁开挖及对城市交通影响和干扰，保证城市交通畅通和居民出行便捷。

（3）延长管线寿命，提高服务能力

管线入廊使原来分开直埋的给水管道、电力电缆、通信电缆等各种管线集中敷设在廊内，有利于对它们进行集中管理、维护及监控。管廊内管线不直接与土壤、地下水、道路结构层的酸碱物质接触，可减少腐蚀，延长管线使用寿命，提高管线的服务功能和服务水平。

（4）减少管线权属单位之间的纠纷

综合管廊建设和管线入廊，为各种管线的扩容和更新提供了方便、快捷的操作空间。便于给水、排水、热力、电力、通信等各类直埋管线在施工过程中相互间的沟通和协调，减少各类管线权属单位之间的矛盾，降低施工难度。

（六）项目资金来源

该项目总投资 17.1 亿元，拟使用本期债券募集资金 9 亿元，其余资金均为发行人自有资金。

（七）项目建设进度安排

本项目工程进度安排如下：

表 12-9：综合管廊工程进程安排

道路名称	规划综合管廊长度（米）	建设时间
林后大街 （纬一路）	3214.5	2017 年-2018 年
云谷大道 （经二路）	1235.1	2017 年
翠屏路 （经一路）	1760.7	2017 年-2018 年
建安大街 （南林大道）	1837.5	2017 年
大红袍路	3472.87	2017 年-2019 年

道路名称	规划综合管廊长度（米）	建设时间
（经九路）		
南林大街 （纬三路）	1936.6	2017 年
童游大道	246.1	2018 年-2019 年
快速通道	3123.7	2018 年-2019 年
纬二路	1605.47	2018 年-2019 年
合计	19.57（公里）	

截至 2018 年 6 月末，项目工程已完成约 5.8 公里，已投入项目资金约 6.35 亿元，均为发行人自有资金。基本完成云谷大道、建安大街和南林大街的管廊建设。

二、资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展改革委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本期债券募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金管理、使用及对使用情况进行监督，公司实行募集资金专户存储制度，在监管银行处设立募集资金专户。

（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。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。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务管理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。财务部将不定期地对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，发行人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。

第十三条 偿债保障措施

本次债券发行规模为人民币 12 亿元，采取每年付息一次，分次还本的方式，在债券存续期内第三年末至第七年末每年偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。发行人以良好的业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本次债券本息的偿还。同时，本次债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、具体偿债计划

（一）偿债计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的相关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

为保障本期债券本息的按时兑付，发行人将于本期债券成功发行后五个工作日内在偿债资金监管人处开立偿债资金账户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。在本期债券的付息日（兑付日）的前

五个工作日，发行人将归集当年需支付的债券本息金额 100%至偿债资金账户。

发行人将提前做好偿债资金的归集工作，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（四）聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与中国光大银行股份有限公司福州分行签署了《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据《债权代理协议》的约定，光大银行福州分行作为本次债权代理人，代理债券持有人行使权力，具体如下：

- 1、代理债券持有人持续监督发行人资信状况和募集资金使用情况；
- 2、代理债券持有人对资金归集账户和偿债资金专户的设立，资金归集、存储及支付情况进行监督；
- 3、按照《债券持有人会议规则》，召集债券持有人会议并执行债券持有人会议决议；
- 4、为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助；
- 5、发布债券代理事务报告。

（五）聘请账户及资金监管人，设置偿债资金专户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国光大银行股份有限公司福州分行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管人，发行人在监管人处开立募集资金专户和偿债资金专户，并签署了《专项账户监管协议》，委托监管人对上

述账户进行监督。其中募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途；偿债资金专户专门用于本期债券资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

（六）发行人承诺不进行高利融资和私募融资

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人承诺不进行与项目投资收回期限不匹配的高利融资，承诺及时披露“对资产负债率上升较快、有可能造成偿债风险的融资行为”并由主承销商进行评估分析，必要时经债券持有人会议表决通过。发行人承诺将按照《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）要求，在公司债券存续期内，不采取不符合国家发展改革委要求的私募融资方式进行融资。

二、本期债券的保障措施

本期债券募集资金投向良好，预期将产生稳定的收益，对本息的偿付具有较强的保障。在本期债券存续期内，发行人将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付：

（一）募投项目良好的收益是本期债券本息偿付的基础

本期债券发行规模为人民币 12 亿元，将其中 9 亿元用于武夷新区南林片区综合管廊工程的投资建设，3 亿元用于补充流动资金。

项目总投资为 17.10 亿元，项目主要经济效益是综合管廊入廊费收入、综合管廊日常维护费收入。根据《武夷新区南林片区综合管廊工程可行性研究报告》测算，本项目运营期第 1 至 5 年每年实现收入约 25,186.75 万元，运营期第 6 年至运营期满，每年实现收入约 8,906.75 万元。整体上，项目收益基本能够满足运营期内债券还本付息要求，

总体盈利能力良好，投资资金回收有保障，是本期债券本息偿付的基础。

（二）专项账户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障

发行人与账户及资金监管人签订了《专项账户监管协议》，并开立募集资金专项账户和偿债资金专户，明确了本期债券募集资金使用用途和还款安排。募集资金专项账户是用于接受募集资金的专项账户，账户资金专项用于武夷新区南林片区综合管廊工程，保障了募集资金专款专用；偿债资金专户为用于偿还本期债券本息的专项账户，用于本期债券的还本付息，不得用于其他用途。上述专户的设立明确了项目资金流转的机制，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

（三）发行人较强的盈利能力为本期债券按期偿付提供支持

发行人的主营业务收入主要由建造合同收入、代建收入构成。2015-2017 年，公司实现主营业务收入分别为 157,325.51 万元、196,871.60 万元和 176,663.79 万元。实现净利润分别为 15,384.59 万元、22,938.28 万元和 21,303.11 万元，发行人的业务收入稳定且各项主营业务的政府支持力度较大，为发行人本期债券本息的偿付提供了有力保证。

（四）发行人优良的资信和较强的融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人经营运作规范、资产负债结构健康、资信优良，在日常经营活动中，与多家金融机构建立了良好的银企合作关系，并遵守结算纪律，按时归还本息，树立了良好的企业信用形象，实现了灵活高效调度运用资金，具有较强的间接融资能力。随着发行人资产规模的进

一步壮大、综合实力的不断提升，未来可借贷的空间较大，在遇到突发性的资金周转问题，发行人可以及时通过银行信贷资金予以解决。发行人优良的资信和较强的融资能力将为本期债券按期偿付提供有力的保障。

第十四条 风险与对策

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期内，不排除因市场利率的波动，对投资者投资本期债券收益水平造成一定程度的影响。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人目前经营状况良好，具有良好的偿债能力。发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，将财务杠杆控制在合理水平，确保公司的可持续发展，尽可能降低本期债券的偿付

风险。同时，发行人还将设立偿债资金专户，用于偿债资金的归集和划付，并设置本金提前偿付条款，有效地控制兑付风险。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易。另外，由于债券市场交易受各种因素影响，发行人无法保证本期债券在二级市场有活跃的交易。上述原因可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，争取本期债券早日上市或交易流通。发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易和流通条件及环境也随之改善，未来的流动性风险将有所降低。

二、与发行人行业相关的风险

（一）经济周期风险

发行人从事城市基础设施建设，其投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来出现经济增长放缓或者衰退，对发行人的业务会产生不利影响，从而影响发行人的盈利能力。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：南平市武夷新区处于成长阶段，对城市基础设施的需求日益增长，发行人作为武夷新区主要的投融资主体，其业务规模和盈利水平也将随之提高，抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期及行业景气周期保持一致，最大

限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人主要经营领域涉及城市基础设施建设行业，此行业的经营发展与产业政策紧密联系，目前都受到国家和地方产业政策的支持。但是，国家和地方产业政策会随着国民经济发展状况的变化而进行不同程度的调整，宏观调控政策、产业政策的调整可能会影响行业的未来发展，不排除在一定时期内对发行人的经营环境、经营管理活动和业绩产生不利影响的可能性。

对策：发行人在现有的政策条件下将在努力提升公司可持续发展能力的同时，将针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系。通过加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对发行人经营和盈利造成的不利影响。

三、与发行人相关的风险

（一）经营管理风险

发行人作为国有独资公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使其管理始终能与环境的变化相适

应。此外，发行人还将加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

（二）项目建设风险

发行人承建的地下综合管廊项目总体投资规模大、建设周期长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，影响项目进展，从而可能导致项目延迟交付。由于投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

对策：本次发行募集资金投资项目已经发行人详细周密的研究和论证，并已经有权部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，预防工程延期、施工缺陷等风险，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，努力达到预期的经济效益和社会效益，最大限度地降低募集资金投资项目管理风险。

（三）持续融资的风险与对策

发行人的投资项目建设周期长、投资规模大、投资回收周期长。随着发行人大批项目进入建设期和投入高峰期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。发行人外部融资以银行贷款为主，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将对发行人的持续融资能力产生不利影响。

对策：公司经营状况持续良好，且自公司成立以来，得到了政府的大力支持。公司目前保持着良好的资信记录，并得到多家银行的贷款授信，这将保证公司具有持续的债务融资能力。公司所投资的项目均符合国家产业政策，有利于公司的稳定发展。

（四）市场销售风险

本期债券募投项目预期收益的重要组成部分为综合管廊收入和综合管廊日常维护费收入，若客户所在行业市场发生不利变动，客户对综合管廊的需求可能受到影响，具有一定的不确定性。债券存续期限内，若市场对综合管廊的需求下降，综合管廊销售状况未达到预期计划时，本项目预期收益对本期债券的保障程度将有所下降。

对策：发行人作为南平市武夷新区集“投资、建设、管理、运营”于一体的国有资产经营公司，具有一定的垄断地位，在市场销售中具有较强的议价能力。发行人将密切跟踪市场行情变化，积极收集市场相关信息，准确把握市场动态，了解和判断市场的变化，并及时根据市场的变化制定应对策略。

第十五条 信用评级

一、信用评级情况

（一）信用评级结论

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对拟发行的 2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券信用状况进行综合分析评定，评定 2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券的信用等级为 AA。

（二）信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司。

（三）标识所代表的含义

债券的信用等级为 AA，该等级代表债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。该等级是中诚信国际基于公司的外部运营环境、经营状况、财务实力及政府支持力度等因素综合评估确定的。

（四）评级报告摘要

1、基本观点

中诚信国际评定南平市武夷新区投资开发有限公司（以下简称“武夷新区投资”或“公司”）的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券”债项信用等级为 AA。

中诚信国际肯定了南平市较强的经济实力、股东对公司的有力支持以及公司土地资源充足等因素对公司信用状况的支持。同时，中诚信国际也关注到公司经营面临一定的转型与挑战、未来投资压力较大、收入来源较为单一且回款存在时滞性以及资产流动性弱等因素对公司未来经营及整体信用状况的影响。

2、优势

（1）南平市较强的经济实力

南平市近年来经济实力提升较快，2015~2017 年，南平市地区生产总值分别为 1,339.51 亿元、1,457.74 亿元和 1,626.10 亿元。

（2）获得有力支持

作为武夷新区重要的建设主体，公司在土地、资产和资金注入等方面得到了股东有力支持。2015~2017 年，公司获得权益性资金投入分别为 3.00 亿元、8.50 亿元和 3.00 亿元；2016 年及 2017 年，公司分别获得政府补助 0.40 亿元和 3.00 亿元。

（2）公司土地资产充足

截至 2017 年末，公司拥有土地 487.75 万平方米，账面价值为 102.34 亿元，土地资源充足。

3、关注

（1）经营面临一定的转型及挑战

根据公司战略调整以及未来转型的需求，2018 年及以后，公司不再负责土地整理业务，公司的业务将集中于基础设施建设，经营方面面临一定的挑战。

（2）公司未来投资压力较大

公司的基础设施建设业务需要投入较大规模资金，给公司带来一定的投资压力。

(3) 收入来源较为单一且回款存在时滞性

工程建造业务收入为公司收入的主要构成部分，且部分工程尚未签订建造合同，公司收入来源较为单一且具有一定的不确定性；公司收现能力较弱，资金回笼存在时滞性。

(4) 资产流动性弱

公司资产以其他应收款和存货为主，截至 2017 年末，其他应收款和存货占总资产比重分别为 18.91%和 58.75%；同时，公司受限资产较多，进一步降低公司资产流动性。

4、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在南平市武夷新区投资开发有限公司 2019 年不超过 12 亿元公司债券的存续期内对本期公司债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司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，应及时通知我公司，并提供相关资料，我公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人历次债券的评级情况

发行人于 2013 年 8 月 6 日发行了总额为 18 亿元的 2013 年福建闽北经济开发区投资开发有限公司公司债券(简称“13 闽北经开债”)，主体评级 AA 级，债券评级 AA+级。

发行人于 2015 年 8 月 28 日发行了总额为 15 亿元的 2015 年南平市武夷新区投资开发有限公司公司债券(简称“15 武夷新区债”)，主体评级 AA 级，债券评级 AA 级。

发行人于 2017 年 7 月 21 日发行 PPN，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具”，债券简称：“17 武夷投资 PPN001”。该主体评级 AA 级，无债项评级。

发行人于 2017 年 9 月 25 日发行短期融资券，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2017 年度第一期短期融资券”，债券简称：“17 武夷投资 CP001”。该主体评级 AA 级，债券评级 A-1 级。

发行人于 2018 年 4 月 2 日发行短期融资券，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2018 年度第一期短期融资券”，债券简称：“18 武夷投资 CP001”。该主体评级 AA 级，债券评级 A-1 级。

发行人于 2018 年 11 月 28 日发行短期融资券，全称为：“南平市武夷新区投资开发有限公司 2018 年度第二期短期融资券”，债券简称：“18 武夷投资 CP002”。该主体评级 AA 级，债券评级 A-1 级。

第十六条 法律意见

发行人聘请福建九越律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本期债券发行事宜出具法律意见书，认为：

一、本期债券的批准和授权

发行人股东对本期债券发行议案的审议程序、通过的决议均符合《公司法》和《公司章程》的规定，作出的决议内容合法有效；发行人本期债券发行已获得在目前阶段发行本期债券所需的各项批准和授权，该等批准和授权合法有效。本次发行已取得国家发展和改革委员会等相关主管部门的核准。

二、发行人关于本期债券的主体资格

发行人系在中华人民共和国境内依法注册成立并有效存续的有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》和《管理条例》等法律法规规定的发行本期债券的主体资格。

三、本期债券发行的实质条件

发行人符合《证券法》、《债券管理条例》以及其他法律、行政法规和规范性文件所规定的发行企业债券的实质条件。

四、发行人的设立及股东（实际控制人）

发行人设立的程序、资格、条件、方式以及章程内容均符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定，并取得有权部门的批准；实际控制人南平市国资委具备对发行人进行出资的主体资格，发行人的出

资人数、住所、出资比例符合相关法律、法规和规范性文件的规定，发行人出资人已实际出资到位。

五、发行人的独立性

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面具有独立性，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人业务及资信情况

截至法律意见书出具日，发行人在其经核准的经营范围内从事业务，发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在持续经营的法律障碍；发行人的长期主体信用等级为AA，征信报告中无不良或关注类贷款业务，发行人信用记录良好。

七、关联交易及同业竞争

发行人不存在与子公司武夷建发公司之外的关联企业存在关联交易行为。发行人已在发行人内部规定中明确了关联交易公允决策的程序，发行人与关联方之间的日常性关联交易均遵循公平原则，按照市场公允原则定价，不存在损害发行人利益的情形。发行人和下属控股子公司均为独立法人主体，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备必要的独立性，具有独立面向市场经营能力，相互独立，不会影响发行人业务的正常开展。

八、发行人的主要财产

发行人对固定资产及房屋及构筑物、土地使用权等主要财产拥有合法的所有权，不存在产权纠纷或潜在纠纷，在建工程项目取得合法并通过必要的审批手续。发行人受限资产所涉担保事项合法合规，不会对本次发行构成实质法律障碍。但是，仍不排除由于相应债务未能按时偿付，而导致部分资产和权利将面临被权利人处置的风险。

九、发行人的重大债权债务

经本所律师核查，发行人对外担保金额较大，不排除被担保主体未来发生经营困难，无法偿还到期债务的情况，从而导致发行人发生代偿风险的可能性；发行人正在履行的重大合同合法、有效，不存在潜在的法律风险；发行人没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债；除与子公司武夷建发公司之间的债权债务情况及担保情况外，发行人与关联方之间不存在其他需披露的重大债权债务关系及相互担保的情况；发行人其他应收款应收对象主要为政府及有关部门，坏账损失风险较小，未计提坏账准备，但对公司营运资金形成较大占用。

十、发行人的重大资产变化

发行人历次注册资本变更均依法履行了必要的决策程序并办理相应的工商变更登记，合法、合规、真实、有效，发行人不存在需披露的重大资产剥离、出售或购买等情形。经发行人确认，发行人不存在需披露的对本次发行构成实质性影响的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划。截至法律意见书出具之日，发行人出资人未发生变化。

十一、发行人的税务

发行人已经依法办理税务登记，执行的税种、税率符合现行法律、法规及规范性文件的要求；发行人近三年依法纳税，不存在因严重违反税收方面的法律、法规而被税务部门处罚的情况；发行人享有的税收优惠政策合法、合规、真实、有效；发行人享有的政府补助真实、有效。

十二、发行人的环境保护

发行人的生产经营活动和符合有关环境保护的要求，募集资金拟投资的项目已取得福建省南平市环境保护局武夷新区分局审批（审查）意见；发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到环境保护主管部门的行政处罚。

十三、本期债券募集资金投向

本次募集资金投资项目已依据项目开发进程取得了相应的备案、批文、许可或证书，募集资金项目未违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规、规范性文件的规定；发行人已发行的债券及其他债务融资工具不存在擅自改变募集资金用途而未作纠正的情形。

十四、本期债券的偿债保障措施

发行人与中国光大银行股份有限公司福州分行签署了《债权代理协议》，发行人制定的《债券持有人会议规则》的内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；发行人已制定了《债券持有人会议规则》，制定的《债权代理协议》的内容和安排符合相关法律、法规和规范性文件的规定，该《债权代理协议》经依法签署后即合法有效。

十五、诉讼、仲裁或行政处罚

发行人、发行人的股东和发行人的控股子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员亦不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十六、本次债券的信用等级

发行人已聘请中诚信对本期债券进行信用评级，中诚信评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2019年南平市武

夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券”信用等级为AA。发行人本期债券发行已经评级机构进行信用评级，符合相关的法律、法规和规范性文件的规定。

十七、本期债券的承销

根据《承销协议》，发行人聘请主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司、东方花旗证券有限公司。发行人本期债券的主承销商具备从事公司债券主承销的业务资格，《承销协议》为当事人各方真实的意思表示，内容和形式合法、有效，符合相关的法律、法规和规范性文件的规定。

十八、本期债券发行的财务审计

发行人聘请的中审亚太会计师对其最近三年的财务报表进行了审计，中审亚太会计师出具了标准无保留意见的《审计报告》。发行人已经按照相关的法律、法规和规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作。

十九、发行人《募集说明书》法律风险的评价

本期债券的《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《管理条例》、《工作通知》等法律法规和规范性文件的相关规定。

二十、本期债券发行的中介机构

（一）主承销商

本次发行的主承销商为中信建投证券股份有限公司，持有合法有效的《营业执照》，持有证监会核发的《中华人民共和国经营证券业务许可证》，具备从事公司债券承销的业务资格，符合相关规范性文件规定的担任主承销商所应当具备的业绩条件。

（二）审计机构

本次发行的审计机构为中审亚太会计师事务所，其持有合法有效的《营业执照》，持有《会计师事务所执业证书》和《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，具备进行注册会计师法定业务资格，且具有证券业务从业资格，具备法律法规规定的担任本期债券发行的财务审计并出具审计报告资格。

（三）信用评级机构

中诚信现持有的国家工商行政管理总局核发的注册号为100000400008314的《企业法人营业执照》，并经最近一个年度工商年检。根据1997年12月16日中国人民银行出具的银发【1997】547号《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》，中诚信具有企业债券资信评级资格。

（四）项目可行性研究机构

《武夷新区南林片区综合管廊工程可行性研究报告》系由厦门市政工程设计院有限公司出具，其持有《工程咨询单位资格证书》（证书编号：工咨甲11620070001；资格等级：甲级），该资质证书载明其具有编制项目可行性研究报告的资质。

（五）律师事务所

本次发行的法律顾问为福建九越律师事务所，其持有福建省司法厅核发的23507201010569081号《律师事务所执业许可证》，并已通过2017年度年检，具有律师业务的从业资格。

二十一、结论性意见

综上所述，发行人本期债券发行符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件。发行人本次发行尚需获得国家发改委核准。发行人需按照《证券法》、《管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定利息信息披露义务。

第十七条 其他应说明的事项

根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者承担。

第十八条 信息披露

一、信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过相关媒体进行公告。

二、发行信息披露

本期债券募集说明书、评级报告、法律意见书等发行文件将同时备置于项目实施主体和主承销商处，供潜在机构投资者查阅。具体备查文件及查询地址如下：

（一）备查文件

投资者在阅读本期债券募集说明书的同时，可参考阅读以下备查文件：

- 1、国家有关部门对本期债券发行的批准文件；
- 2、《2019年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》；
- 3、发行人2015-2017年经审计的财务报告；
- 4、本期债券募投项目之可行性研究报告；
- 5、中诚信国际信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、福建九越律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、本期债券债权代理协议；
- 8、本期债券持有人会议规则；
- 9、本期债券承销协议；
- 10、本期债券专项账户监管协议。

（二）查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、发行人：南平市武夷新区投资开发有限公司

联系地址：南平市建阳区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

2、主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130653

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、持续信息披露

本期债券存续期内，发行人将依照国家有关规定履行以下信息披露义务：

1、发行人在本期债券存续期内，每年4月30日以前在相关媒体上公告上一年度审计报告。每年8月31日以前在相关媒体上公告当年未经审计的半年财务报表。

2、发行人和主承销商将在发行后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报项目实施进展情况及募集资金专项账户、资金归集账户和偿债资金专户收支情况，此后每半年公告或通报上述情况。

3、在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的，发行人将在该等事项发生后20个工作日内予以公告或通报。

附表一：

2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券

地点	序号	承销团成员	联系地址	联系人	联系电话
北京	1	▲	▲		
	2				
	3				
	4				
	5				

附表二：

发行人 2015-2017 年及 2018 年三季度合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	174,290.16	565,095.17	667,600.56	613,058.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	92,073.73	80,579.95	81,243.80	61,238.47
预付款项	110,594.45	100,315.12	61,603.69	36,000.32
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	774,892.34	662,175.10	488,375.79	334,125.43
存货	2,188,083.80	2,057,501.83	1,896,611.14	1,740,835.86
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	3,339,934.47	3,465,667.17	3,195,434.99	2,785,258.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
持有至到期投资	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00
长期应收款	20,050.00	20,050.00	19,000.00	19,000.00
长期股权投资	12,898.56	4,651.56	4,760.30	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3,587.38	3,861.50	3,728.64	4,110.08
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.13	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	44,536.06	36,563.19	30,488.93	26,110.08
资产总计	3,384,470.54	3,502,230.36	3,225,923.93	2,811,368.41

发行人 2015-2017 年及 2018 年三季度合并资产负债表（续）

单位：人民币万元

流动负债：				
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	80,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00
应付账款	7,555.16	7,555.16	7,555.24	7,625.88
预收款项	45,205.19	38,033.99	89.86	89.86
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	10,493.14	17,637.80	28,249.16	34,033.73
应付利息	6,061.15	21,825.68	7,458.02	15,595.31
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	236,042.09	213,776.61	131,272.18	101,315.00
一年内到期的非流动负债	157,888.30	486,034.51	70,336.43	126,821.39
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	543,245.04	824,863.76	284,960.89	285,481.18
非流动负债：				
长期借款	466,950.00	429,750.00	942,047.38	826,024.38
应付债券	391,456.24	391,626.31	254,053.89	288,768.66
长期应付款	362,043.57	363,133.16	307,384.08	83,332.56
专项应付款	98,292.08	33,173.62	29,097.30	27,342.64
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	1,318,741.89	1,217,683.09	1,532,582.64	1,225,468.23
负债合计	1,861,986.93	2,042,546.85	1,817,543.53	1,510,949.41
所有者权益：				
实收资本	110,000.00	110,000.00	110,000.00	50,000.00
资本公积	1,197,183.26	1,137,183.26	1,107,183.26	1,082,160.14
减：库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	7,481.95	7,481.95	7,463.62	7,454.34
未分配利润	207,818.40	205,018.29	183,733.51	160,804.51
归属于母公司所有者权益合计	1,522,483.61	1,459,683.50	1,408,380.40	1,300,419.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	1,522,483.61	1,459,683.50	1,408,380.40	1,300,419.00
负债和所有者权益总计	3,384,470.54	3,502,230.36	3,225,923.93	2,811,368.41

附表三：

发行人 2015-2017 年及 2018 年三季度合并利润表

单位：人民币万元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	134,639.59	176,790.36	196,877.48	157,331.13
其中：营业收入	134,639.59	176,790.36	196,877.48	157,331.13
二、营业总成本	129,279.76	183,914.77	169,471.16	135,068.03
其中：营业成本	109,818.40	154,853.66	158,656.72	121,760.00
营业税金及附加	140.06	133.21	219.56	1,765.20
销售费用	18.72	21.50	28.29	30.62
管理费用	1,074.43	1,590.69	1,644.40	2,524.98
财务费用	18,228.14	27,315.22	8,922.18	8,987.23
资产减值损失	0.00	0.50	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	-108.74	-139.70	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-0.50	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	30,000.00	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,359.83	22,766.85	27,266.12	22,263.11
加：营业外收入	0.00	0.00	4,000.00	0.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	27.54	550.01	448.96	0.00
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,332.29	22,216.84	30,817.16	22,263.11
减：所得税费用	2,620.71	913.73	7,878.88	6,878.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,711.58	21,303.11	22,938.28	15,384.59
归属于母公司所有者的净利润	2,711.58	21,303.11	22,938.28	15,384.59
少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的	0.00	0.00	0.00	0.00

份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00	0.00	0.00
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00	0.00	0.00
5.外币财务报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00	0.00	0.00
七、综合收益总额	2,711.58	21,303.11	22,938.28	15,384.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,711.58	21,303.11	22,938.28	15,384.59
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00
八、每股收益：	0.00	0.00	0.00	0.00
(一) 基本每股收益	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 稀释每股收益	0.00	0.00	0.00	0.00

附表四：

发行人 2015-2017 年及 2018 年三季度合并现金流量表

单位：人民币万元

项 目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,173.20	59,964.86	29,659.11	89,972.82
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	528,574.02	321,304.85	431,982.83	459,081.96
经营活动现金流入小计	535,747.22	381,269.71	461,641.94	549,054.78
购买商品、接受劳务支付的现金	200,154.22	282,135.19	231,639.97	293,334.69
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	384.67	612.14	712.62	810.19
支付的各项税费	11,023.47	11,966.90	16,805.35	22,320.68
支付其他与经营活动有关的现金	430,349.37	209,182.34	410,660.35	286,201.38
经营活动现金流出小计	641,911.73	503,896.56	659,818.30	602,666.94
经营活动产生的现金流量净额	-106,164.52	-122,626.85	-198,176.36	-53,612.16
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	45,300.00	48,500.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	45,300.00	48,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,242.83	124.98	18.19	71.43
投资支付的现金	8,247.00	5,000.00	34,900.00	30,000.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	9,489.83	5,124.98	34,918.19	30,071.43
投资活动产生的现金流量净额	-9,489.83	-5,124.98	10,381.81	18,428.57
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资收到的现金	60,000.00	30,000.00	85,023.12	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	88,000.00	359,098.00	245,250.00	529,627.38

发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000.00	134,996.33	149,476.00	156,480.00
筹资活动现金流入小计	348,000.00	524,094.33	479,749.12	836,107.38
偿还债务支付的现金	367,387.38	264,648.00	135,141.00	405,797.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,714.87	75,957.42	72,062.84	10,452.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,048.42	64,272.46	33,378.42	298,300.00
筹资活动现金流出小计	423,150.67	404,877.88	240,582.25	714,549.77
筹资活动产生的现金流量净额	-75,150.67	119,216.44	239,166.87	121,557.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-190,805.01	-8,535.39	51,372.32	86,374.02
加：期初现金及现金等价物余额	319,975.17	328,510.56	277,138.24	190,764.23
六、期末现金及现金等价物余额	129,170.16	319,975.17	328,510.56	277,138.24

附表五：

投资人承诺书 本人承诺已认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断，购买本期债券。本人具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。 本人自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，将自行负责。 本人同意本期债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议及其补充协议中的安排。
投资人签章： 年 月 日

附表六：

风险告知书 凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。 凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。 凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债权代理协议、本期债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议及其补充协议中的安排。 凡欲认购本期债券的投资者，应签署《投资人承诺书》，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。
南平市武夷新区投资开发有限公司 年 月 日

（本页无正文，为《2019 年南平市武夷新区投资开发有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》之签章页）

法定代表人：



南平市武夷新区投资开发有限公司



2019年3月12日