

证券代码：000797 证券简称：中国武夷 公告编号：2014-010

# 中国武夷实业股份有限公司

## 2014年非公开发行股票预案

中国武夷实业股份有限公司

二零一四年二月

## 发行人声明

一、中国武夷实业股份有限公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、本次非公开发行股票完成后，发行人经营与收益的变化，由发行人负责；因本次非公开发行股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

三、本预案是发行人董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

四、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

五、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

## 重大事项提示

一、公司2014年度非公开发行A股股票的方案已获得2014年2月26日公司第四届董事会第五十次会议审议通过，尚需获得公司股东大会批准、国土资源部和住建部等监管部门的核查以及中国证监会的核准。本次发行能否获得上述批准和核准存在重大不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

二、本次非公开发行股票的发行对象为不超过10名的特定投资者，发行对象包括福建建工集团总公司（以下简称“福建建工”）以及符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、主承销商自主推荐的具有较高定价能力和长期投资意向的机构投资者，以及符合中国证监会规定其他法人、自然人或者其他合法投资组织。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象。其中，福建建工承诺以现金方式按照与其他发行对象相同的认购价格，认购不少于本次发行股票数量的31.51%（含31.51%），具体认购数量根据双方最终确定的认购金额除以认购价格确定。除福建建工外的其他最终发行对象将在本次非公开发行申请获得中国证监会的核准文件后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则，由公司董事会与保荐机构协商确定。

所有投资者均以现金的方式并以相同的价格认购本次非公开发行的A股股票。

三、本次非公开发行股票的数量不超过12,400万股（含12,400万股）。在上述范围内，公司董事会根据股东大会授权，届时视发行时市场情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。如公司A股股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、派送股票股利、转增股本、增发新股或配股等除息除权事项，本次发行数量区间将相应调整。

四、本次非公开发行股票发行价格不低于公司第四届董事会第五十次会议决议公告日2014年2月28日（即“定价基准日”）前20个交易日公司股票交易均价的90%，即6.48元/股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发现

金股利、派送股票股利、转增股本、增发新股或配股等除息除权事项，将对发行底价进行相应调整。

在前述发行底价基础上，最终发行价格由公司董事会根据股东大会的授权，根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及投资者申购报价情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

福建建工不参与本次发行定价的市场询价过程，但接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。若本次非公开发行股票出现无申购报价或无有效报价等情形，则认购价格为不低于发行底价，具体认购价格由股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

五、根据相关法规要求，福建建工作为公司控股股东，认购公司本次非公开发行的股票自发行结束之日起36个月内不得转让；其他特定投资者认购公司本次非公开发行的股票自发行结束之日起12个月内不得转让。

六、本次非公开发行募集资金总额不超过80,000万元，扣除发行费用后将全部投入以下项目：

项目名称	投资总额（万元）	募集资金投资金额（万元）
南京武夷名仕园住宅项目	174,836.77	65,000
补充流动资金	15,000	15,000
合计	189,836.77	80,000

为保证募集资金投资项目的顺利进行，保护公司全体股东的利益，在本次募集资金到位前，公司将以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后再予以置换；拟使用募集资金低于项目投资总额部分，公司将通过银行贷款或其他途径解决。

七、根据中国证券监督管理委员会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的规定，公司进一步完善了公司利润分配政策，相关情况详见本预案“第五章 董事会关于利润分配政策的说明”。公司最近三年累计现金分红额占最近三年合并报表归属于母公司股东年均净利润的比例为28.10%。

## 目 录

发行人声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
目 录 .....	5
释 义 .....	6
第一章 本次非公开发行股票方案概要 .....	7
一、本次非公开发行的背景和目的 .....	7
二、发行对象及认购方式 .....	9
三、发行股票的种类和面值 .....	10
四、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期 .....	10
五、本次募集资金投资项目 .....	11
六、本次发行是否构成关联交易 .....	11
七、本次发行是否导致公司控制权发生变化 .....	12
八、本次发行方案尚需呈报批准的程序 .....	12
第二章 董事会前确定的发行对象基本情况 .....	13
一、发行对象概况 .....	13
二、附生效条件的股份认购协议摘要 .....	16
第三章 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....	23
一、本次募集资金使用投资计划 .....	23
二、本次募集资金投资项目的可行性分析 .....	23
第四章 董事会关于本次发行对公司影响的分析 .....	29
一、公司业务、章程、股东结构、高管人员结构变化 .....	29
二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况 .....	30
三、上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况 .....	30
四、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形 .....	30
五、本次发行对公司负债情况的影响 .....	31
六、本次股票发行相关的风险说明 .....	31
第五章 董事会关于利润分配政策的说明 .....	33
一、公司的股利分配政策说明 .....	33
二、公司最近三年股利分配情况 .....	35
三、公司未来三年分红回报规划 .....	35

## 释 义

本发行预案中，除非另有所指，下列简称具有以下含义：

发行人、公司、中国武夷	指	中国武夷实业股份有限公司
福建建工/控股股东	指	福建建工集团总公司
本次发行、本次非公开发行	指	中国武夷本次向特定对象发行A股的行为
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
福建省国资委	指	福建省人民政府国有资产监督管理委员会
元、万元	指	人民币元、万元

## 第一章 本次非公开发行股票方案概要

### 一、本次非公开发行的背景和目的

#### (一) 发行人基本情况

公司名称:	中国武夷实业股份有限公司
英文名称:	CHINA WUYI CO., LTD.
注册地址:	福建省福州市五四路 89 号置地广场 29 层
办公地址:	福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层
上市地:	深圳证券交易所
股票简称及代码:	000797
注册资本:	389,452,440.00 元
法定代表人:	黄建民
上市时间:	1997.07.15
邮政编码:	350003
电话:	0591-83170122
传真:	0591-83170222
互联网网址:	<a href="http://www.chinawuyi.com.cn">http://www.chinawuyi.com.cn</a>
电子信箱:	<a href="mailto:gzb@chinawuyi.com.cn">gzb@chinawuyi.com.cn</a>
经营范围:	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；对外劳务合作；房屋建筑工程施工总承包；房地产综合开发；物业管理；对外贸易。

#### (二) 本次非公开发行的背景

##### 1、房地产长效调控机制初步建立，行业发展趋于理性

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱。近年来，国家出台了一系列对房地产市场的宏观调控政策，房价过快上涨的势头得到一定的遏制。国家房地产政策正逐步从严峻的调控转为差异化对待，房地产长效调控机制初步建立。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅颁布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求增加中小套型普通商品住房及用地供应，各地区发展改革、国土资源、住房城乡建设部门要建立中小套型普通商品住房建

设项目行政审批快速通道,加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的中小套型普通商品住房建设项目,银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

2013 年 6 月 19 日,在国务院常务会议上李克强总理提出采取政策措施助推消费升级,支持居民家庭首套自住购房、大宗耐用消费品、教育、旅游等信贷需求,支持保障性安居工程建设,扩大消费金融公司试点。

2013 年 7 月 30 日,中共中央政治局召开上半年经济工作会议,提出积极释放有效需求,推动居民消费升级,保持合理投资增长,积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化,促进房地产市场平稳健康发展。

2013 年 12 月 10 日,中共中央国务院召开中央经济工作会议,提出探索适合国情、符合发展阶段性特征的住房模式,加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给,做好棚户区改造;特大城市要注重调整供地结构,提高住宅用地比例,提高土地容积率。

2013 年 12 月 12 日,中央城镇化工作会议明确推进城镇化的指导思想、主要目标、基本原则、重点任务,提出提高城镇建设土地利用效率,优化城镇化布局 and 形态,提高城镇建设水平等六大主要任务。

随着房地产长效调控机制初步建立并逐步完善,我国新型城镇化建设的推进,以及党的十八大提出到 2020 年实现国民生产总值和城乡居民收入比 2010 年翻一番的目标,房地产市场将渐趋理性,刚性需求仍将保持一定规模,房地产行业的发展前景良好。

## 2、国际经济回暖,国际工程承包的发展前景看好

随着金融危机带来的负面影响逐渐减弱,笼罩全球经济的乌云正慢慢消散,经济回暖的趋势有望得到持续。近年来,公司主要在肯尼亚以投标方式承揽传统公路、市政、房建等工程,国际工程承包业务取得长足进展。公司预期肯尼亚经济发展仍处于上升期,特别是肯尼亚公私合营法的通过和政府基础设施建设力度的不断加大,其建筑市场仍有巨大的发展潜力。公司将积极开拓国际工程总承



包模式，推动政府互惠项目、两优项目的实施，同时加快布局肯尼亚周边非洲国家的工程承包市场，加快在埃塞俄比亚、加纳、乌干达、津巴布韦等国家成立分公司，为下一步国际承包工程业务的发展打下基础。

### **（三）本次非公开发行的目的**

#### **1、加快公司业务战略布局，提升公司盈利能力**

本次募集资金主要用于南京武夷名仕园住宅项目，可进一步加快项目推进速度，提高项目品质，推进公司房地产开发业务发展战略落实。该项目效益良好，能优化收入结构，全面提升公司核心竞争力，增强盈利能力和可持续发展能力。

#### **2、改善公司财务状况，提高整体抗风险能力**

本次非公开发行股票募集资金除用于南京武夷名仕园住宅项目外，剩余募集资金将用于补充流动资金，提高公司资金实力和国际工程承揽能力，促进公司国际工程承包业务发展；同时有助于公司降低负债规模，节省财务费用，提高公司的抗风险能力和财务安全水平。

## **二、发行对象及认购方式**

本次非公开发行股票的发行对象为不超过10名的特定投资者，发行对象包括福建建工以及符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、主承销商自主推荐的具有较高定价能力和长期投资意向的机构投资者，以及符合中国证监会规定其他法人、自然人或者其他合法投资组织。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象。其中，福建建工承诺以现金方式按照与其他发行对象相同的认购价格，认购不少于本次发行股票数量的31.51%（含31.51%），具体认购数量根据双方最终确定的认购金额除以认购价格确定。除福建建工外的其他最终发行对象将在本次非公开发行申请获得中国证监会的核准文件后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则，由公司董事会与保荐机构协商确定。

所有投资者均以现金的方式并以相同的价格认购本次非公开发行的 A 股股票。

### 三、发行股票的种类和面值

本次发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

### 四、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

#### （一）发行方式

本次发行采用非公开发行的方式，在中国证券监督管理委员会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。

#### （二）发行数量

本次非公开发行股票的数量不超过12,400万股（含12,400万股）。在上述范围内，公司董事会根据股东大会授权，届时视发行时市场情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。如公司A股股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、派送股票股利、转增股本、增发新股或配股等除息除权事项，本次发行数量区间将相应调整。

#### （三）发行价格及定价原则

本次非公开发行股票发行价格不低于公司第四届董事会第五十次会议决议公告日 2014 年 2 月 28 日（即“定价基准日”）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 6.48 元/股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、派送股票股利、转增股本、增发新股或配股等除息除权事项，将对发行底价进行相应调整。

在前述发行底价基础上，最终发行价格由公司董事会根据股东大会的授权，根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及投资者申购报价情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

福建建工不参与本次发行定价的市场询价过程，但接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。若本次非公开发行股票出现无申购报价或无有效报价等情形，则认购价格为不低于发行底价，具体认购价格由股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

#### （四）发行股份的限售期

根据相关法规要求，福建建工作为公司控股股东，认购公司本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让；其他特定投资者认购公司本次非公开发行的股票自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

### 五、本次募集资金投资项目

本次非公开发行募集资金总额不超过80,000万元，扣除发行费用后将全部投入以下项目：

项目名称	投资总额（万元）	募集资金投资金额（万元）
南京武夷名仕园住宅项目	174,836.77	65,000
补充流动资金	15,000	15,000
合计	189,836.77	80,000

为保证募集资金投资项目的顺利进行，保护公司全体股东的利益，在本次募集资金到位前，公司将以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后再予以置换；拟使用募集资金低于项目投资总额部分，公司将通过银行贷款或其他途径解决。

### 六、本次发行是否构成关联交易

本次发行对象之一的福建建工为公司控股股东，本次向其非公开发行股票构成关联交易。公司独立董事已对本次非公开发行涉及关联交易事项发表了独立意见。

在公司第四届董事会第五十次会议审议本次非公开发行相关议案时，关联董事均回避表决，由非关联董事表决通过。本次发行相关议案提交公司股东大会审议时，关联股东将回避相关议案的表决。

## 七、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次发行前，控股股东福建建工持有公司31.51%股份，本次发行福建建工承诺以现金方式认购不少于本次发行股票数量的31.51%（含31.51%），本次发行不会导致公司控制权发生变化。

## 八、本次发行方案尚需呈报批准的程序

本次非公开发行股票相关事项已经获得于2014年2月26日召开的公司第四届董事会第五十次会议审议通过，尚需获得公司股东大会批准、国土资源部和住建部等监管部门的核查以及中国证监会的核准。

## 第二章 董事会前确定的发行对象基本情况

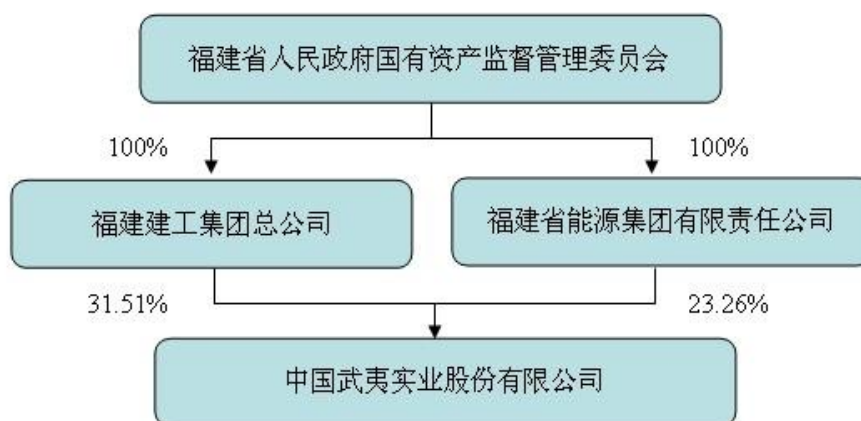
### 一、发行对象概况

#### (一) 基本情况

公司名称:	福建建工集团总公司
成立日期:	1984年10月
注册资本:	60,000万元
法定代表人:	黄建民
公司类型:	国有独资企业
经营范围:	房屋建筑工程施工总承包特级；机电安装工程施工总承包壹级；公路工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包壹级；建筑幕墙工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；房地产开发；工程设计；交通工程质量检测；对高速公路、市政道路、港口、环保、城市轨道、填海工程、交通工程的基础设施项目投资；对外贸易；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

#### (二) 股权控制关系结构图

中国武夷的控股股东为福建建工，其持有中国武夷31.51%的股权；福建省国资委持有福建建工100%股权，为中国武夷的实际控制人。中国武夷最近三年的控股股东及实际控制人未发生变更，中国武夷的股权控制关系图为：



**(三) 福建建工主营业务情况、最近3年主要业务的发展状况和经营成果**

福建建工是以建筑业为基础、以投资开发为重点、以外向型经济为主导的大型企业集团。福建建工近三年经营成果如下表所示：

单位：元

年 度	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2010 年	2,386,998,143.60	7,972,885,360.10	293,524,910.78	157,133,795.25
2011 年	2,439,240,738.40	9,431,047,076.75	198,538,304.91	136,169,273.18
2012 年	2,593,318,283.34	11,874,610,572.60	312,992,456.59	184,726,364.80

注：上述数据为经审计的合并报表数据。

**(四) 福建建工最近一年的简要会计报表**

单位：元

项 目	2012 年 12 月 31 日
流动资产合计	9,382,973,299.49
非流动资产合计	2,929,127,003.23
资产总计	12,312,100,302.72
流动负债合计	7,472,487,834.14
非流动负债合计	2,246,294,185.24
负债合计	9,718,782,019.38
所有者权益合计	2,593,318,283.34
项 目	2012 年度
营业收入	11,874,610,572.60
营业利润	312,992,456.59
利润总额	319,364,587.44
净利润	184,726,364.80
项 目	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	917,800,584.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,159,130,461.66
筹资活动产生的现金流量净额	941,521,103.93
期末现金及现金等价物余额	2,707,630,032.96

注：以上数据为经审计的合并报表数据。

**(五) 福建建工及其董事、监事、高级管理人员最近五年诉讼等相关情况**

福建建工及其董事、监事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

## （六）本次发行完成后，控股股东及其实际控制人与公司的同业竞争和关联交易情况

本次发行完成后，公司控股股东福建建工及其实际控制人福建省国资委与公司的业务不存在同业竞争的情况。公司与控股股东及实际控制人之间不会因本次非公开发行而产生新的关联交易。

## （七）本次发行预案披露前24个月内福建建工与公司的重大交易情况

### 1、与日常经营相关的重大交易情况

单位：万元

交易对象	交易内容	2013年1-9月	2012年	2011年
福建建工	接受劳务	33,202.01	49,764.97	52,981.27
福建建工	提供劳务	37.24	49.88	36.06

### 2、担保情况

2011年度，福建建工为中国武夷及其控股子公司重庆武夷房地产开发有限公司银行借款提供担保，全年担保发生额11.26亿元，期末担保余额10.89亿元，担保费按年担保金额1.5%计取，2011年实际支付担保费1,383.50万元。

2012年度，福建建工为中国武夷及其控股子公司北京武夷房地产开发有限公司、重庆武夷房地产开发有限公司银行借款提供担保，全年担保发生额14.39亿元，期末担保余额21.97亿元，担保费按年担保金额1.5%计取，2012年实际支付担保费4,007.95万元。

2013年1—9月，福建建工为中国武夷及其控股子公司北京武夷房地产开发有限公司、重庆武夷房地产开发有限公司银行借款提供担保，1—9月担保发生额13.09亿元，期末担保余额24.96亿元，担保费按年担保金额1.5%计取，2013年1—9月实际支付担保费2,906.33万元。

### 3、重大资金拆借情况

2011年3月21日，公司向福建建工拆借资金6,000万元，利率8.53%。公司分别于2011年8月5日偿还3,000万元、2011年8月15日还款1,000万元、2012年2月27日还款2,000万元。

#### 4、其他重大交易情况

根据公司与福建建工签定的《公共资源费用分摊协议》，2011年、2012年、2013年1—9月福建建工向公司分摊的公共费用分别为3,666,169.14元、4,343,888.09元、3,036,682.64元。

公司已按中国证监会、深圳证券交易所及其他有关的法律法规对上述重大交易事项履行了相应的审批程序并进行了信息披露。

## 二、附生效条件的股份认购协议摘要

### （一）合同主体、签订时间

中国武夷实业股份有限公司（发行人）与福建建工集团总公司（认购人）在平等互利、协商一致的基础上，就认购人认购发行人非公开发行股份事宜达成协议，并于2014年2月25日在福州市签订《中国武夷实业股份有限公司与福建建工集团总公司之附生效条件股份认购合同》（以下简称“合同”）。

### （二）拟认购股份的数量

发行人将根据董事会及股东大会审议批准的非公开发行方案以及中国证监会等监管机构的核准文件，确定本次非公开发行的具体发行股份数额或数量区间。

在本合同约定先决条件获得满足或被豁免的前提下，认购人同意认购发行人本次非公开发行的 A 股股票，以现金方式按照与其他发行对象相同的认购价格，认购不少于本次发行股票数量的 31.51%（含 31.51%），具体认购数量根据双方最终确定的认购金额除以认购价格确定。

如发行人 A 股股票在本次非公开发行定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、派送股票股利、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次非公开发行数量区间和认购人认购数量将相应调整。

### （三）认购方式

认购人以现金方式认购发行人本次非公开发行的股份。



#### **（四）认购价格和定价原则**

本次非公开发行股票发行价格不低于发行人第四届董事会第五十次会议决议公告日 2014 年 2 月 28 日（即“定价基准日”）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 6.48 元/股。在本次非公开发行申请获得中国证券监督管理委员会核准前，若发行人董事会、股东大会审议通过新的本次非公开发行定价基准日（以下简称“新定价基准日”），则本次发行认购底价相应调整为根据新定价基准日确定的发行底价。

若发行人股票在定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、派送股票股利、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，将对发行底价进行相应调整。

在前述发行底价基础上，最终发行价格由发行人董事会根据股东大会的授权，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等规定，根据中国证监会相关规定及发行对象申购报价情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

认购人不参与本次非公开发行定价的市场询价过程，但接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。若本次非公开发行股票出现无申购报价或无有效报价等情形，则认购价格为不低于发行底价，具体认购价格由发行人股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

#### **（五）支付方式**

发行人本次非公开发行股份取得中国证监会核准批文后，认购人按照发行人与保荐机构（主承销商）确定的具体缴款日期将认购非公开发行股票的认股款足额汇入保荐机构（主承销商）为本次发行专门开立的账户。验资完毕后，保荐机构（主承销商）扣除保荐承销费用后再划入发行人募集资金专项存储账户。

#### **（六）限售期**

本次向认购人发行的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不得转让。

#### **（七）认购合同的生效条件和生效时间**

本合同于下列条件全部满足时生效：

- 1、本合同经双方法定代表人或其授权代理人签署并加盖各自公章；
- 2、认购人已完成了本次交易的内部审批程序和外部审批程序；
- 3、有权国资主管部门批准发行人本次非公开发行及本次交易；
- 4、发行人董事会及股东大会审议批准发行人本次非公开发行相关议案；
- 5、认购人若因本次交易触发要约收购义务，发行人股东大会非关联股东批准认购人免于发出要约收购；
- 6、中国证监会核准发行人本次非公开发行。

#### **（八）违约责任条款**

除不可抗力因素外，任何一方未能履行其在本合同项下的义务或其作出的承诺、陈述、保证等失实或严重有误，则该方应认定为违约方。违约方应依照法律规定和本合同约定向守约方承担违约责任，赔偿守约方因此而遭受到的所有损失。

## 第三章 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金使用投资计划

本次非公开发行募集资金总额不超过 80,000 万元，扣除发行费用后将全部投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额（万元）	募集资金投资金额（万元）
1	南京武夷名仕园住宅项目	174,836.77	65,000
2	补充流动资金	15,000	15,000
	合计	189,836.77	80,000

为了保证募集资金投资项目的顺利进行，保护公司全体股东的利益，在本次募集资金到位前，公司将以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后再予以置换；拟使用募集资金低于项目投资总额部分，公司将通过银行贷款或其他途径解决。

### 二、本次募集资金投资项目的可行性分析

#### （一）南京武夷名仕园住宅项目

##### 1、项目概况

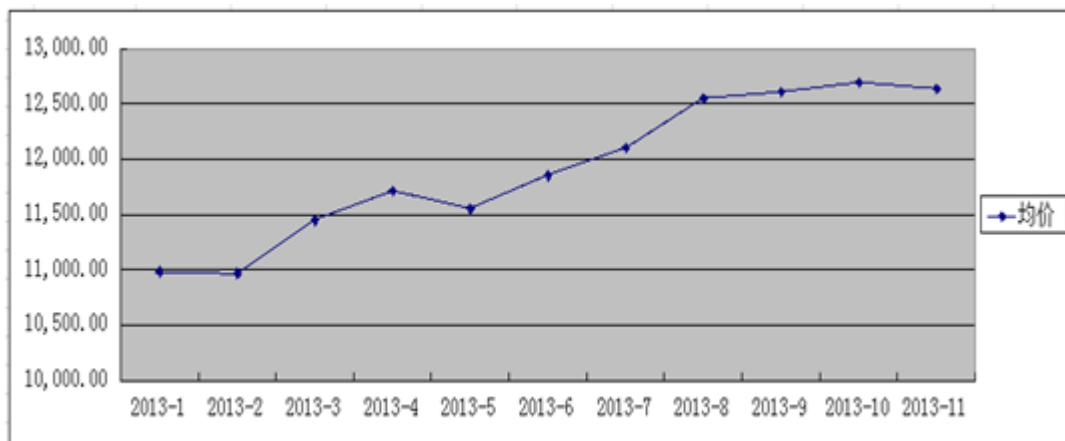
项目名称	南京武夷名仕园住宅项目
项目实施主体	本公司全资子公司南京名仕园置业有限公司
项目区位	南京江宁区科学园学十二路以南、弘景大道以东
占地面积	105,124.30 平方米
总建筑面积	252,506.00 平方米
项目类型	普通住宅

##### 2、项目市场前景

（1）南京江宁区科学园板块房地产市场前景较好

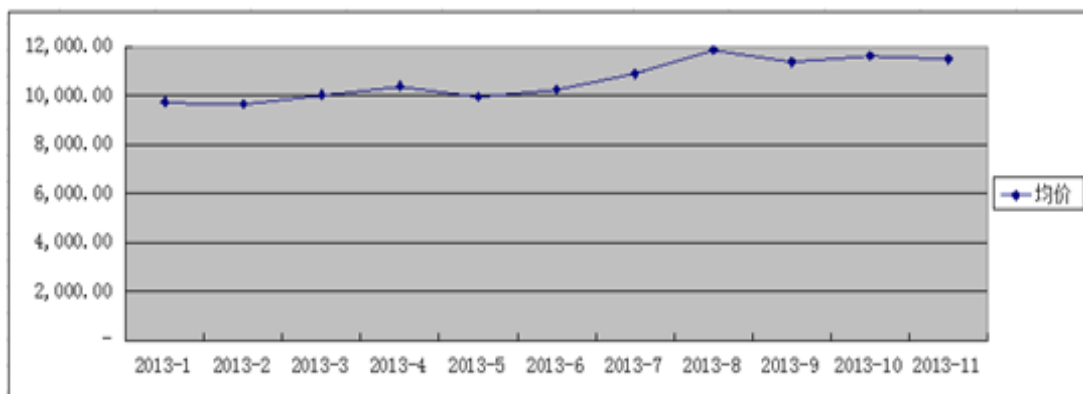
2013年1-11月南京江宁区房地产累计成交面积1,865,607.96平方米，成交套数18,963，成交均价11,887元/平方米，较2012年同期价格上涨16.20%。

图1：2013年1-11月南京江宁区房地产价格走势（单位：元/平方米）



2013年1-11月南京江宁区科学园板块房地产累计成交面积444,479.39平方米，成交套数4,279，成交均价10,482元/平方米，成交总金额46.59亿，较2012年同期价格上涨23%。

图2：2013年1-11月南京江宁区科学园版块房地产价格走势（单位：元/平方米）



## （2）项目区位优势明显

南京武夷名仕园住宅项目位于全国唯一集大学城、风景旅游度假区和高新技术产业区为一体的南京江宁科学园。

南京江宁科学园坐落于风景秀丽、历史文化悠久的方山脚下，坐拥方山，北望东山，西连秦淮河，东接青龙山，三山一河四面环绕，地铁南延、环城路、104国道、宁杭高速等穿境而过，区位优势得天独厚。科学园内秦淮蜿蜒，方山钟毓，

自然环境优越，文化底蕴深厚，人文景观绚丽，文物古迹众多，历史色彩浓郁，拥有 5 处国家重点文物保护单位，这在全国范围内并不多见。

南京江宁科学园经过多年特别是 2000 年“二次创业”以来的迅猛发展，已经成为南京地区重要的经济增长极，成为开放型经济快速发展的实践区。到目前为止，科学园吸引了来自美国、德国、英国、日本、韩国、澳大利亚、台湾、香港等 15 个国家和地区的内外资企业 400 多家，投资总额达 47 多亿美元，其中世界 500 强企业达 16 家。

在大学城，东南大学、南京航空航天大学、河海大学、中国药科大学、中国传媒大学南广学院、南京医科大学、南京工程学院等 15 所高校签约入驻并建成招生，师生达 20 万人。大学城资源共享区内十大配套工程正在规划建设，未来 3-5 年内将发展成为在校师生规模 25 万人，服务功能完善，人文生态环境优良，建筑别具特色的“高教名城”、“文化新城”。

项目周边的配套有：1) 乐活时尚街区：集购物、娱乐、餐饮、娱乐、文化于一体，一站式大学城商业步行街；2) 文鼎商业广场：距项目只有 500 米；3) 南京医科大学附属医院、同仁医院、江宁体育中心；4) 南京医科大学附属医院、同仁医院、江宁体育中心；5) 骋望骊都小区设有幼儿园及菜市场。

### 3、项目资格文件取得情况

本项目已取得以下建设相关资格文件：

资格文件	编号
国有建设用地使用权出让合同	国有建设用地使用权出让合同 (编号：3201212012CR0071)

目前，该项目暂未开工，土地使用证正在办理中，公司将根据项目开发进度陆续办理其他所需资格文件。

### 4、项目投资估算

序号	项目	金额(万元)
1	土地费用	59,225.00
2	前期工程费用	8,321.75
3	基础设施建设费	9,485.68
4	建筑安装工程费	63,083.92
5	公共配套设施建设费	108.22

6	开发间接费	1,054.44
7	其他费用及不可预见费	2,804.49
8	<b>小计</b>	<b>144,083.50</b>
9	建设期利息	8,610.00
10	管理费用	2,108.88
11	销售费用	3,795.99
12	经营税金及附加	12,020.63
13	土地增值税	4,217.77
	<b>总投资</b>	<b>174,836.77</b>

## 5、项目进展情况与资金筹措

本项目尚未开工，计划使用募集资金 65,000 万元，其余资金将采用自筹资金、银行贷款等途径解决。

## 6、项目经济评价

本项目预计实现销售收入 210,888.28 万元，实现税后利润 27,038.64 万元，销售净利率为 12.82%，项目各项经济指标良好，经济上可行。

项目经济效益指标如下：

序号	项目	金额（万元）
1	总销售收入	210,888.28
2	开发成本	144,083.50
3	毛利润	66,804.78
4	净利润	27,038.64
5	销售毛利率	31.68%
6	销售净利率	12.82%

## （二）补充流动资金

### 1、项目内容及投资概算

本次拟投入不超过 15,000 万元募集资金用于补充公司流动资金，以减轻公司资金压力，降低财务风险。

### 2、补充流动资金的必要性和合理性

#### （1）公司资产负债率过高

近年来，公司总体资产负债率一直处于较高水平。公司最近三年及一期末的资产负债率情况如下：

指标	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
资产负债率（合并）	77.43%	76.08%	72.94%	70.74%
资产负债率（母公司）	77.85%	76.92%	60.47%	65.41%

较高的资产负债率，在一定程度上削弱了公司的抗风险能力，制约了公司的融资能力，使公司面临较高的财务风险。

#### （2）公司财务负担过重

截至 2013 年 9 月 30 日，公司合并口径的短期借款 113,311.01 万元、一年内到期的长期借款 23,022.00 万元、长期借款 174,622.72 万元，总体有息负债规模（不含长期应付款）已达到 310,955.73 万元。尽管借款为公司生产经营提供了良好的支持和保障，但大量的有息负债加重了公司的财务成本，导致公司利息支出逐年攀升，直接影响到公司的经营业绩。公司最近三年及一期的利息支出情况如下：

指标	2013 年 1-9 月	2012 年	2011 年	2010 年
利息支出（万元）	7,299.49	8,180.39	6,161.67	5,563.70

#### （3）公司短期偿债能力较弱

截至 2013 年 9 月 30 日，公司的流动比率、速动比率分别为 1.75 和 0.52，较房地产同行业上市公司的平均水平相比较低，短期偿债能力偏弱。公司最近三年及一期的流动比率及速动比率与同行业比较情况如下：

指标		2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	中国武夷	1.75	1.57	1.44	1.36
	房地产行业平均值	2.16	2.20	1.98	2.44
速动比率	中国武夷	0.52	0.75	0.50	0.51
	房地产行业平均值	0.81	0.85	0.68	1.10

注：房地产行业平均值来源于 WIND。

#### （4）国际工程承包业务占用资金较大

近年来，公司响应国家“走出去”战略，积极参与国际工程和援外工程投标，2012 年以来，公司先后中标“肯尼亚北部走廊修复项目第三期在瓦辛吉舒镇境内的提姆博拉至埃尔多雷特公路修复项目（A104）”、“肯尼亚东部省的特比-摩亚雷（A2）公路修建项目”、“肯尼亚内罗毕大学塔楼的工程施工项目”、“肯尼亚马

萨拉-苏纳-科韩查（C13）公路工程施工项目”、“MAG 刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥工程土建工程施工项目”以及“肯尼亚金融学校 Ruaraka 校区酒店大楼修复和扩建工程项目”等国际工程项目。

2010 年、2011 年、2012 年、2013 年 1-9 月，公司新签国际工程承包业务合同金额呈持续增长的态势，新签合同金额数分别为 63,792 万元、79,478 万元、159,597 万元及 163,042 万元。截至 2013 年 9 月 30 日，公司国际工程承包业务待施合同额超过 232,363 万元。

公司国际工程项目开工前期需要垫付大量工程款项（包括购置所需设备等），且项目施工周期从 24-36 个月不等，业主每期凭工程完工量按进度支付工程款（工程完工量账单经业主、监理等确认一般需要 3-6 个月）。报告期内公司国际工程垫资情况如下：

指标	2013 年 1-9 月	2012 年	2011 年	2010 年
工程垫资（亿元）	2.25	1.45	1.40	1.12

综上，随着公司海外项目增加，业务量不断扩大以及国际工程项目具有前期投入大、施工过程长、竣工结算慢等特点，公司需要充足的流动资金用于周转，从而满足公司海外业务开展的需要。

#### （5）补充流动资金的积极效应突出

从长期看，以募集资金补充流动资金，是公司正常经营的需要，有助于降低公司财务风险，有效的降低公司资产负债率，增强公司偿债能力，有助于提高公司在银行的融资能力，为后续公司根据业务发展需要及时向银行借款创造条件，促进公司的发展。

从短期看，公司借款利率最高为 15%，以募集资金补充流动资金，可以缓解公司债务融资的压力，为公司节约可观的财务费用，对降低公司利息支出，提高公司利润有积极作用。



## 第四章 董事会关于本次发行对公司影响的分析

### 一、公司业务、章程、股东结构、高管人员结构变化

#### （一）本次发行对公司业务结构的影响

本次发行前，公司的经营范围是“承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；对外劳务合作；房屋建筑工程施工总承包；房地产综合开发；物业管理；对外贸易”。国际工程承包与房地产开发是公司的两大主营业务。

本次非公开发行股票募集资金用于房地产开发项目，本次非公开发行后，公司的主营业务不会发生重大变更。

#### （二）本次发行对公司章程的影响

本次非公开发行股票后，公司的股本将会相应扩大，因此公司在完成本次非公开发行后，将根据股本的变化情况对《公司章程》中与股本相关的条款进行相应的修改，并办理工商登记手续。截至本预案出具日，公司尚无其他对公司章程进行修改调整的计划。

#### （三）本次发行对股本结构的影响

本次发行前，公司控股股东福建建工持有公司31.51%股权，本次非公开发行福建建工承诺以现金方式按照与其他发行对象相同的认购价格，认购不少于本次发行股票数量的31.51%（含31.51%），具体认购数量根据双方最终确定的认购金额除以认购价格确定，本次发行完成不会导致公司控股股东发生变化。

#### （四）本次发行对公司高管人员结构的影响

截至本发行预案出具日，公司尚无对高管人员结构进行调整的计划。本次发行不会对高管人员结构造成重大影响。若公司拟调整高管人员结构，将根据有关规定，履行必要的法律程序和信息披露义务。

## 二、本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

### （一）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行对公司财务状况将带来积极影响，公司总资产和净资产将相应增加，资产负债率将相应下降，公司财务结构将进一步改善。

### （二）本次发行对公司盈利能力的影响

本次非公开发行股票募集资金到位后，公司的总股本增加较大，而募集资金投资项目产生的经营效益需要一定的时间才能体现，因此短期内可能会导致净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定程度的下降。但随着项目的逐步实施，公司未来的盈利能力、经营业绩将会得到提升。

### （三）本次发行对公司现金流量的影响

本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将大幅增加，随着募集资金投资项目的实施，公司投资活动现金流出也将大幅增加，在募投项目陆续实施完成后，随着主营业务收入的增加，未来公司经营活动现金流入也将大幅度增加。

## 三、上市公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次发行完成后，公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系不发生变化，业务和管理依然完全分开，各自独立承担经营责任和风险。公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间不会因本次发行产生同业竞争和其他新的关联交易。

## 四、本次发行完成后，上市公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

截至本发行预案公告日，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不会产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

## 五、本次发行对公司负债情况的影响

截至2013年9月30日，公司按合并口径计算的资产负债率为77.43%。本次发行募集资金到位后，将增加公司净资产，提升公司的资金实力。因此，本次发行不会导致公司负债比例过低或过高、财务成本不合理的情况。

## 六、本次股票发行相关的风险说明

### （一）募集资金投向的风险

公司本次非公开发行股票募集资金主要用于南京武夷名仕园住宅项目。虽然公司已就上述项目进行了充分的市场调研，对项目区域市场环境、项目开发配套条件、项目建设方案、投资收益等方面进行了充分严格的可行性研究分析论证，但是上述项目在实施过程中，仍可能受到不确定性因素的影响。因此，本次募集资金投资项目客观上存在不能实现预期收益的风险。

### （二）政策风险

房地产综合开发业务系公司主营业务之一，因房地产开发行业系关系国计民生的重要行业，受政府政策影响较大。近年来，国家通过行政、税收、金融等多种手段，从土地供应、资金供给等多个渠道对房地产市场进行宏观调控，对房地产开发企业的经营与发展造成较大的影响。如果公司不能适应国家政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

### （三）经营管理风险

本次非公开发行股票实施后，公司的资产规模将在现有的基础上大幅增长，同时募集资金投资项目的实施对公司的资金实力、开发经验、人员素质、管理水平和持续经营能力等诸多方面提出更高要求，如果公司管理水平和机制不能适应公司业务的发展，将可能影响公司经营及竞争力。

#### **（四）审批风险**

本次非公开发行股票尚需提交公司股东大会审议批准，并尚需取得国土资源部和住建部等监管部门的核查以及中国证监会的核准。能否取得相关部门的核准以及最终取得核准的时间存在不确定性。

#### **（五）股市波动风险**

公司股票价格可能受到国家政治、经济政策以及投资者心理因素及其他不可预见因素的影响，其变动不完全取决于公司的经营业绩，投资者在选择投资公司股票时，应充分考虑到市场的各种风险。针对以上风险，公司将严格按照有关法律法规的要求，规范公司行为，及时、准确、全面、公正地披露重要信息，加强与投资者的沟通。同时将采取积极措施，尽可能地降低投资风险，确保利润稳定增长，为股东创造丰厚的回报。

#### **（六）净资产收益率下降的风险**

本次非公开发行将扩大公司股本及净资产规模，在盈利水平增幅一定的条件下，将会摊薄公司的每股收益和净资产收益率。由于项目的开发周期较长，募集资金使用效益的显现需要一定的时间，从而导致公司的每股收益和净资产收益率存在短期内被摊薄的风险。

## 第五章 董事会关于利润分配政策的说明

### 一、公司的股利分配政策说明

中国武夷现行有效《公司章程》对公司的股利分配政策作出如下规定：

第一百五十七条 公司实施积极的利润分配政策，着眼于公司的长远和可持续发展，在综合考虑公司经营情况、股东意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制。

#### （一）公司利润分配政策

1、公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

#### 2、现金分配的条件和最低比例

（1）在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，如无重大投资或重大现金支出等计划，公司将积极采取现金方式分配股利。

（2）公司可供分配的利润按照股东持股比例分配，公司盈利年度原则上以现金分红方式分配利润不少于当年实现的可供分配利润的10%。

（3）公司最近三年以现金分红方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

3、发放股票股利的条件 公司连续二年净利润增长率达30%时，在采用现金分红方式分配股利的同时，可以采用股票方式分配股利。公司发放股票股利应注重股本扩张与业绩增长保持同步，充分考虑公司股票价格、每股收益、股份规模等因素，确保利润分配方案符合公司整体利益和长远利益。

#### 4、股利分配的时间

（1）在符合分红条件情况下，公司每一年度进行一次分红。如果当年半年度净利润超过上年全年净利润，公司董事会可以根据公司资金需求状况提议进行中期现金分红。

(2) 若按现金方式分配最低比例计算, 当年应分配现金股利每10股低于0.10元时, 可以与以后年度累积分配。

## 5、其他

(1) 公司年度利润分配金额不得超过公司当年末累计未分配利润, 不得损害公司持续经营能力。

(2) 若存在股东违规占用资金情况, 公司应当扣减该股东所分配的现金红利, 以偿还其所占用的资金。

(3) 公司最近三年未以现金方式分配利润的, 不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。

(4) 公司接受所有股东、独立董事和监事等对公司分红的监督。

### (二) 公司利润分配决策程序和机制

1、公司董事会应结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划, 充分听取独立董事意见, 制订年度利润分配预案或中期利润分配预案, 经董事会审议通过后, 提交公司股东大会审议。公司期末累计未分配利润为正但董事会未提出以现金方式分配利润预案时, 应在定期报告中披露资金用途等信息。公司独立董事应就此发表独立意见并公开披露。

2、股东大会对现金分红具体方案进行审议前, 社会公众股股东可以通过电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等方式就利润分配等事宜与公司进行沟通和交流。公司应充分听取社会公众股股东的意见和诉求, 并及时答复。

### (三) 利润分配政策的调整

1、公司应当严格执行公司章程确定、股东大会审议批准的利润分配政策。如果外部经营环境或者公司自身经营状况发生较大变化, 董事会可以对利润分配政策进行修改。利润分配政策的修改应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。调整分红规划应以股东权益保护为出发点, 且不得与公司章程的相关规定相抵触。

2、公司原则上每三年制订一次分红回报规划，若公司经营情况没有发生较大变化，可以参照最近一次制订或修订的分红回报规划执行，不另行制订三年分红回报规划。

#### （四）未分配利润的使用原则

公司未分配利润除向股东分配外，还可以用于补充流动资金，投入能够为股东带来稳定回报或预期收益较好的项目。

## 二、公司最近三年股利分配情况

公司重视对投资者的投资回报并兼顾公司的可持续发展，实行持续、稳定的利润分配政策。公司2010、2012年度未实施利润分配，2011年度实施现金分红，公司最近三年股利分配具体情况如下：

年度	现金分红金额①	合并报表下归属于母公司净利润②	① / ②
2012年	0.00	98,127,258.91	0.00%
2011年	23,367,146.40	77,600,064.39	30.11%
2010年	0.00	73,725,338.71	0.00%
合计	23,367,146.40	249,452,662.01	9.37%
最近三年年均净利润			83,150,887.34
最近三年累计现金分红额占最近三年年均净利润的比例			28.10%

## 三、公司未来三年分红回报规划

公司2012年6月6日召开的第四届董事会第三十一次会议和2012年6月29日召开的2012年年度股东大会审议通过了《中国武夷实业股份有限公司分红回报规划》，规划具体内容如下：

一、为合理回报公司股东，根据《公司章程》中关于利润分配政策的条款，均衡分配股利，特制定本规划。

#### （一）分红回报规划考虑的因素

着眼于公司的长远和可持续发展，在综合考虑公司经营情况、股东意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制。

## （二）分红回报规划履行的决策程序

董事会根据公司经营状况，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、资金需求、发展规划及股东意见，制定年度或中期利润分配预案，经公司股东大会审议通过实施。

## （三）三年分红回报规划的制订和修订

公司分红回报规划制订后，如果外部经营环境或者公司自身经营状况发生较大变化，董事会可以对分红规划进行调整，经公司股东大会审议通过后实施。调整分红规划应以股东权益保护为出发点，且不得与公司章程的相关规定相抵触。公司原则上每三年制订一次分红回报规划，若公司经营情况没有发生较大变化，可以参照最近一次制订或修订的分红回报规划执行，不另行制订三年分红回报规划。

## （四）分红回报规划的监督

公司接受所有股东、独立董事和监事等对公司分红的监督。

## 二、分红回报规划制定原则

### （一）利润分配形式

公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

### （二）股利分配的时间

在符合分红条件情况下，公司每一年度进行一次分红。若按现金分配最低比例计算，当年应分配现金股利每 10 股低于 0.1 元，可以与以后年度累积分配。如果当年半年度净利润超过上年全年净利润，公司董事会可以根据公司资金需求状况提议进行中期现金分红。

### （三）现金分配的条件和最低比例

在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，如无重大投资或重大现金支出等计划，公司将积极采取现金方式分配股利，现金分红不少于当年实现的可分配



利润的 10%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

（四）发放股票股利的条件

若公司利润增长快速，在上述现金股利分配之余，公司可以分配股票股利。公司发放股票股利应注重股本扩张与业绩增长保持同步。

三、未来三年分红回报规划（2012-2014 年度）

2012 至 2014 年度，公司在足额提取法定公积金后，每年向股东现金分配股利不低于当年实现的可供分配利润的 10%。

公司在每个会计年度结束后四个月内，由公司董事会提出利润分配预案，提交股东大会进行审议。

四、本分红回报规划由董事会负责解释，自股东大会审议通过后生效。

中国武夷实业股份有限公司

2014年2月26日