

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2017-008

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

中国武夷实业股份有限公司

2016 年非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）

为了贯彻实施公司整体发展战略，抓住行业发展机遇，做强做大公司主业，进一步巩固和提升公司的竞争优势，中国武夷实业股份有限公司（以下简称“中国武夷”）拟通过非公开发行股票的方式募集资金用于中国武夷肯尼亚建筑工业化研发生产基地及配套仓储式建材超市项目。公司对本次非公开发行股票募集资金运用的可行性分析如下：

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 55,105.14 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	募集资金投资金额
1	中国武夷肯尼亚建筑工业化研发生产基地及配套仓储式建材超市项目	63,398.98	55,105.14
	合计	63,398.98	55,105.14

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

1、项目概况

项目名称	中国武夷肯尼亚建筑工业化研发生产基地及配套仓储式建材超市项目
项目实施主体	中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司
项目区位	肯尼亚阿西里弗
占地面积	29.6 英亩（177.5 亩）

总建筑面积	64,805 平方米
项目内容	本项目是集装装配式 PC 构件、装配式钢结构、产业化部品生产等建筑工业化制造、生产、研发、销售、展示、示范为一体的建筑产业现代化基地。建设包括 PC 预制构件生产厂区、展示区、综合办公楼、宿舍、生产生活配套、建材超市、商务酒店等内容。主要负责装配式混凝土预制构件的生产、储运及销售。建材超市将引入中国的建材，结合建筑工业化，形成产业链。预制构件产品现阶段主要针对多层公寓式住宅及独立式住宅的装配建设。

2、项目实施必要性

(1) 建筑工业化是建筑业发展的必由之路

长期以来，建筑业的劳动生产率提高速度慢，施工技术较落后，科技含量低，施工效率差，劳动强度大，工程质量和安全事故居高不下，工程质量通病屡见不鲜，建设成本不断增大。建筑业会有以上特征主要原因是建筑业目前存在着“四多”现象：手工操作多，现场制作多，材料浪费多，高空作业多。这“四多”现象一直影响着建筑业的形象，制约着建筑业的快速发展。要实现建筑业的现代化，必须走工业化的道路，依靠科技进步，用建筑工业化、部品标准化、施工机械化、管理信息化的“四化”才能解决“四多”现象，并最终实现建筑业的现代化。

建筑工业化是建筑业现代化的主要载体，是建筑业产业化及其技术进步的重要方向。建筑工业化要求用大工业的现代化生产方式来建造工业和民用建筑，把不同类型的房屋作为工业产品，分别采用统一的结构形式和成套的标准构配件，采用先进的工艺，按专业分工集中在工厂进行大批量生产，最后在现场进行机械化的施工安装。建筑工业化，是世界各国建筑业在面向未来发展中的共同取向。

当前，日益严峻的环境危机、有增无减的节能减排压力、供不应求的住房需求等一系列无法逃避的问题，成为肯尼亚建筑业转变发展方式、推动建筑工业化的强大动力。

(2) 引领中国武夷在肯尼亚发展的“新常态”，增强国际竞争力

在全球经济陷入后金融危机的低迷之际，利用技术性改革走出困局已经成为世界各国的共识之一。技术性改革决定了谁能够在未来新一轮行业竞争中取得先机取、是否更符合经济发展趋势。通过建筑工业化战略的引入，有助于中国武夷在肯尼亚建筑业开拓新市场。

肯尼亚的建筑业市场存在大量新的增长点，潜力巨大。发现和培育新的增长点，一是市场要活，主要靠市场发现和培育新的增长点。二是创新要实，推动全面创新，更多靠产业化的创新来培育和形成新的增长点。这个目标与“新常态”定位是一致的，要完成经济发展动

力转换，最为直接的体现就是要有以创新、技术、质量为内涵的新增长点来代替过去的经济增长点。在一些核心技术和核心产业领域实施赶超战略。建筑工业化基地的建设，不仅是中国武夷在肯尼亚建设模式结构性改革的新起点，也是中国武夷推进绿色环保施工建设的最重要方法之一，这将作为武夷在肯尼亚经济业务增长的新核心，可以使未来的工作定位更明确。

项目的投资不仅可以提高中国武夷在肯尼亚的工程建设效率，也能够提升业务的效益，同时还能够给肯尼亚民众带去资金、技术、管理、经验、税收和就业，增强肯尼亚自我发展能力，推进肯尼亚本国的工业化。

3、项目市场前景

(1) 肯尼亚宏观经济总体情况

① 肯尼亚经济发展在非洲处于领先水平

根据安永会计师事务所发布的《2015年非洲吸引力调查报告》，得益于东非一体化的进程，该地区在这期间吸引了越来越多的境外直接投资。自2007年以来，东非地区的直接境外投资项目数量以19.9%的复合增长率引领非洲。肯尼亚作为东非地区最大的经济体，自2007年以来，其直接境外投资项目复合增长率达到30%。肯尼亚相对稳定的经济增长以及在东非地区领先的区位和基础设施优势使得越来越多的投资者涌入肯尼亚。

② 肯尼亚GDP维持稳定增长



自2010年来，肯尼亚国内生产总值（GDP）呈线性增长，平均年增长率为5%左右。2015

年,肯尼亚的国内生产总值(GDP)(含基础设施成本和国债)超过634亿美元,其增长率为5.6%。GDP稳定、持续的增长得益于肯尼亚国内一些重要行业的增长(如农业、建筑业、房地产业、金融和保险业等)。肯尼亚国内农业、建筑业及金融保险业的发展势头已引起国外投资者的兴趣,预计在未来五年,肯尼亚每年的GDP增长率将达到6%以上。

③肯尼亚人口维持高速增长



肯尼亚是非洲的人口大国,和GDP一样,近5年来,肯尼亚的总人口呈线性增长。据肯尼亚国家统计局的统计,2010~2015年间,肯尼亚全国人口增加了490万人。截至2015年,肯尼亚全国人口已达到4,440万。人口激增的后果即是住房需求的高涨。

④肯尼亚建筑市场保持良好发展势头

Cytonn Investments的肯尼亚住宅研究显示,房地产占肯尼亚GDP的比重已从2011年的4.9%增长到2015年的9%。2015年第三季度,建筑业和房地产业创纪录的达到14.1%的增长率,高于金融服务业和农业的增长率10.1%和7.1%。同时,哈斯咨询公司统计自2000年以来,肯尼亚的房产价格已增加了331%,近5年,房价增长率稳定在4.5%-10%之间。肯尼亚房地产市场前景良好。

(2) 肯尼亚房地产行业总体情况

①肯尼亚房地产行业总体情况

肯尼亚房地产行业主要经济指标显示,肯尼亚房地产行业总体呈增长趋势。房地产行业2011~2015年的主要经济指标如下表所示(指标以肯尼亚国内1982年基准,1982年的建筑行

业经济指数为100)。其中主要城镇私人投资的竣工建筑指数从2014年的341.4上升到2015年的367.1；主要城镇政府投资的竣工建筑指数从2014年的106.1增加到2015年的116.2；2015年的建筑行业的就业指数为245，较2014年的220增长了11%。

水泥消费量作为衡量房地产业发展水平的重要指标，2015年肯尼亚的水泥消费量达到570.9万吨，较2014年增长了9.9%。房地产行业的增长还吸引很多全球的水泥公司入驻肯尼亚。由于肯尼亚国内的房屋建筑项目由私人投资，2011~2015年间，建筑行业的私人雇员由8.9万人增加到14万。国家对建筑行业发放的贷款和垫款从2014年的804亿肯先令增加到2015年的1,064亿肯先令，增长了32.3%，贷款和垫款自2011年以来约翻了一倍。

从以上指标可以看出，肯尼亚房地产行业总体发展趋势良好。

Indicator/Year	2011	2012	2013	2014	2015*
Index of reported private building works completed in major towns ...	252.3	300.6	321.3	341.4	367.1
Index of reported public building works completed in major towns ...	48.2	86.9	103.7	106.1	116.2
Index of government expenditure on roads ...	370.7	449.8	313.9	263.4	386.7
Index of Employment ...	158.3	175.3	197.8	220.0	245.0
Cement consumption ('000 tonnes) ...	3,870.9	3,991.2	4,266.5	5,196.7	5,708.8
Private Employment ('000 persons) ...	88.8	98.7	112.0	125.3	140.2
Public Employment* ('000 persons) ...	6.8	7.2	7.5	7.6	7.8
Loans and Advances from Commercial Banks to the sector (KSh Mn).	50,805.0	69,183.0	70,770.0	80,406.0	106,367.0

* Provisional.

* Revised

The index of roads, reported private and public building works completed has been deflated using construction input price indices.

②肯尼亚房地产行业投资情况

2013~2014年度，肯尼亚国家层面对于住房的投资为61亿肯先令。2015~2016年度，已经获得核准的国家住房支出将较上年增长7.4%。肯尼亚全国范围内已核准建设的房屋建设项目总投资从2014年的2,054亿肯先令增长到2015年的2,152亿肯先令，增长了4.8%。这其中国家层面投资建设的住房较少，其大多房屋建设项目投资主为私人投资。

③肯尼亚政府积极推动房地产相关产业发展

根据肯尼亚2030年远景规划及2020年住房和城镇化规划，肯尼亚正积极推动现代化城镇建设，并将房建项目发展视为推动建筑材料相关制造业发展、创造就业和拉动经济增长的主要动力，预计肯尼亚房建市场未来10至20年将保持乐观增长。

目前，已有多家中资公司在肯尼亚开展房地产业务。肯尼亚住宅小区规模普遍不大，一般一个小区仅有数栋多层建筑，几十套住房，建设时间在一年半左右，因此单个项目投资总

额较小，收回投资的周期较短。由于肯尼亚近年来地价和房价上涨较快，房地产业回报也较为丰厚。

（3）住房需求旺盛推动建材市场发展，建筑工业化前景广阔

近十年来，肯尼亚的房地产行业一直呈现强劲的发展趋势，而促进这一繁荣的正是肯尼亚快速的经济发展和具有活力的商业措施。根据肯尼亚统计局的统计数据，肯尼亚在上一个十年，城市地区对房屋的需求扩大了5倍。越来越多的肯尼亚本地居民和国外居民（包括外交家、联合国官员和跨国公司员工等）渴望在肯尼亚找到可以永久居住的，并且可以满足居住者基本生活要求（社交、购物、金融等）的高档房源。

（4）建筑工业化技术存在优势，市场前景广阔

①降低工程造价的优势

装配式建筑施工技术由于预制构件都是由生产厂家集中预制，再运到项目工程现场，所以不管是预制件的生产还是施工工地现场的安装都是流水式可复制的劳动过程，工人很容易施工，熟练程度高，从而可以提高工作效率，节约成本，建筑企业的利润也会相对提高。

②缩短工期的优势

传统住宅建筑在主体结构封顶后，需要用1到2个月的时间去进行窗洞剔凿、防水处理、副框收口等工作，而装配式建筑施工技术中在预制外墙板时就预留了墙面安装外窗用时要用的预埋件，当主体结构封顶后便可以立即实现外围封闭，比传统建筑施工外围封闭时间节省较多时间，并且装配式建筑施工技术还为提前插入室内砌筑及建筑装饰工程创造有利的条件。

③保证工程质量的劣势

装配式建筑施工技术由于集中预制，统一生产装配、精度更高。预制的结构件中对混凝土配合比、砂石料冲洗、砂石料的配和比、钢筋数量因素都能更好的控制。在装配式建筑构件和装配件的预制中，由专业厂家统一生产，精度高。单个结构构件的模板、钢筋及混凝土浇筑等施工工艺都比传统施工技术的现场浇筑施工方便，所以装配式建筑施工技术的使用可使单个构件的质量提高，从而达到提高整个工程质量的目的。

4、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
土地证	L. R. NO. 12867-12、L. R. NO. 15022
发改委备案文件	闽发改外经备（2016）21号
环境评价文件	0036975号
投资许可文件	5563号

公司将根据项目开发进度陆续办理其他所需资格文件。

5、项目投资构成

序号	项目	金额（万元）
1.	工程建设成本	44,222.24
1.1	主要建筑及场所	34,989.97
1.2	室外工程	9,232.28
2.	生产设备购置成本	7,590.00
3.	工程建设其他成本	3,450.86
4.	土地购置成本	5,860.00
5.	预备费用	1,105.26
6.	铺底流动资金	1,170.62
总投资		63,398.98
扣除开办费、土地购置成本、预备费用以及铺底流动资金后的投资额		55,263.10
拟使用募集资金总金额*		55,105.14

*注：拟使用募集资金总金额不包含开办费、土地购置成本、预备费用以及铺底流动资金。

6、项目的投资进度及募集资金使用进度

本项目投资计划如下：

项目投资计划表					
建设项目名称：中国武夷肯尼亚建筑工业化研发生产基地及配套仓储式建材超市项目					金额：万元
序号	项目	合计	投资计划		
			2016	2017	2018
1	投资总额	63,398.98	20,315.47	26,782.44	16,301.07
1.1	建设投资	62,228.37	20,315.47	25,963.01	15,949.89

1.1.1	工程建设成本	44,222.24	10,445.86	19,519.59	14,256.80
1.1.2	工程建设其他成本以及土地购置成本	9,310.86	6,550.17	1,380.34	1,380.34
1.1.3	生产设备费用	7,590.00	3,036.00	4,554.00	-
1.1.4	预备费	1,105.26	283.44	509.08	312.74
1.2	铺底流动资金	1,170.62	-	819.43	351.18

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。募集资金到位后，公司将根据项目的投资计划及届时的具体投资进度使用募集资金。

7、项目经济评价

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	年均营业收入	54,848.97
2	年均营业成本	37,003.58
4	年均净利润	12,491.77
5	税后项目投资财务内部收益率	11.81%
6	税后项目投资回收期	7.43 年

三、本次募集资金运用对公司经营管理及财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目的实施将进一步壮大公司的规模和实力，增强公司的竞争力，提高公司业绩的稳定性，促进公司价值及股东利益的快速稳健增长。

（二）对公司财务状况的影响

1、增大公司总资产与净资产规模

本次发行完成后，公司的总资产和净资产规模同时增大，有助于增强公司资金实力，为公司后续发展提供有力的资金保障。

2、增强公司盈利能力

上述募投项目具有较强的盈利能力和较好的发展前景，募投项目的实施将促进公司销售

收入的增长，增强公司的持续盈利能力。

3、对公司现金流的影响

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。

4、对公司负债结构的影响

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，偿债能力将增强，公司财务结构将进一步改善。

综上所述，本次非公开发行 A 股股票募集资金的运用，符合国家产业政策和本公司发展的需要，方案的实施将进一步扩大公司资产规模，提升公司资产质量，增强公司核心竞争力，促进公司持续、健康发展，符合公司及全体股东的利益。

中国武夷实业股份有限公司董事会

2017 年 1 月 6 日