

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2018-102

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 公司债券受托管理事务报告 (2017 年度)

债券受托管理人



(福建省福州市湖东路 268 号)

二〇一八年六月

## 重要声明

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中国武夷实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2018 年 4 月 25 日对外披露的《中国武夷实业股份有限公司 2017 年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向兴业证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

## 目录

第一章发行人及本期债券概况 .....	3
第二章受托管理人履职情况 .....	6
第三章发行人经营和财务情况 .....	6
第四章发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	9
第五章内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况 .....	10
第六章偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况 .....	10
第七章募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	10
第八章债券持有人会议召开的情况 .....	10
第九章其他情况 .....	11

## 第一章 发行人及本期债券概况

### 一、发行人概况

中文名称：中国武夷实业股份有限公司

英文名称：CHINA WUYI CO., LTD.

法定代表人：林增忠

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中国武夷

股票代码：000797

注册资本：1,007,663,640.00 元

注册地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层

办公地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层

邮政编码：350001

联系电话：0591-83170122

传真：0591-83170121

互联网网址：[www.chinawuyi.com.cn](http://www.chinawuyi.com.cn)

电子信箱：[gzb@chinawuyi.com.cn](mailto:gzb@chinawuyi.com.cn)

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；建材、机械设备、电子产品、医疗器械、电梯的销售；电梯安装工程服务；对外贸易。（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）

### 二、核准文件及核准规模

2015 年 11 月 2 日，经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2015〕2439

号”文核准，中国武夷实业股份有限公司（以下简称“中国武夷”、“公司”或“发行人”）获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）的公司债券（以下简称“本期债券”或“本期公司债券”）。本期公司债券采用一次全额发行，不分期。

### 三、本期债券的主要条款

**1、债券名称：**中国武夷实业股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（简称“15 中武债”）。

**2、发行总额：**本期公开发行公司债券总额不超过人民币 4.9 亿元（含 4.9 亿元），采用一次全额发行方式。

**3、票面金额和发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

**4、债券期限：**本期债券期限为 7 年期，债券存续期第 5 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

**5、上调票面利率选择权：**本期债券附发行人上调票面利率选择权，即发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**6、投资者回售选择权：**本期债券设置投资者回售选择权，即发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。若投资者行使回售选择权，本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**7、回售申报：**自发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有并接受上述关于是否上调票

面利率及上调幅度的决定。

**8、还本付息方式及支付金额：**在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**9、起息日：**2015 年 12 月 7 日。

**10、利息登记日：**本期债券利息登记日将按照深交所与债券登记托管机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**11、付息日：**本期债券付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 7 日，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年-2020 年每年的 12 月 7 日。若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为 2016 年-2022 年每年的 12 月 7 日。如遇法定及政府指定的节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

**12、兑付登记日：**本期债券的兑付登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

**13、本金兑付日：**本期债券兑付日为 2022 年 12 月 7 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 12 月 7 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**14、债券利率确定方式：**本期债券发行票面利率为 5.58%，由公司与主承销商按照国家有关规定通过簿记建档方式确定。本期债券存续期前 5 年的票面利率固定不变。在本期债券存续期内第 5 年末，若公司行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券存续期后 2 年票面利率为债券存续期第 5 年票面年利率加上上调基点；若公司未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分的债券

在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**15、担保人及担保方式：**本期债券无担保。

**16、发行时信用级别及信用评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

**17、债券受托管理人：**兴业证券股份有限公司。

**18、募集资金用途：**本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟 4 亿元用于偿还公司债务，剩余部分用于补充流动资金。

## 第二章受托管理人履职情况

报告期内，兴业证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和本期债券《受托管理协议》等约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息兑付情况进行了持续跟踪，对发行人专项账户募集资金的接收、储存、划转与本息偿付进行监督，并监督发行人及时发布相关临时公告，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极履行了债券受托管理人的职责，维护了债券持有人的合法权益。

兴业证券作为本期债券的受托管理人，分别于 2017 年 2 月 18 日、2017 年 4 月 12 日、2017 年 5 月 5 日、2017 年 6 月 16 日、2017 年 9 月 6 日、2017 年 12 月 22 日在深交所网站（<http://www.szse.cn/>）披露了《兴业证券股份有限公司关于中国武夷实业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，对本期债券重大事项进行了提示披露。

## 第三章发行人经营和财务情况

### 一、发行人经营情况

#### （一）国际工程承包业务

**1、总体情况。**发行人 2017 年实现国际工程承包业务营业收入 11.35 亿元，较上年同期增长 17.81%；毛利率 12.67%，较上年同期增长 0.53 个百分点。

**2、市场开拓情况。**2017 年发行人国际工程承包业务新中标项目 15 个，金额 30.62 亿元，完成年度计划的 102.07%，其中：埃塞俄比亚 2 个项目 11.03 亿元、肯尼亚 9 个项目 9.74 亿元、坦桑尼亚 2 个项目 6.86 亿元、巴布亚新几内亚 1 个项目 1.77 亿元、乌干达 1 个项目 1.22 亿元。国际业务从过去肯尼亚一枝独秀，到现在肯尼亚、埃塞俄比亚、坦桑尼亚和乌干达等多足鼎立共发展，公司国际工程承包业务发展取得长足进步。

**3、在建项目情况。**2017 年，43 个在建项目共完成施工产值 16.42 亿元，完成年度计划的 126.31%。其中：肯尼亚 22 个，完成施工产值 10.85 亿元；埃塞俄比亚 6 个，完成施工产值 2.73 亿元；乌干达 3 个，完成施工产值 1.6 亿元。

## （二）房地产开发业务

**1、总体情况。**发行人 2017 年实现房地产业务营业收入 28.80 亿元，较上年同期增长 69.04%，结转建筑面积约 33 万 m<sup>2</sup>。本期毛利率 30.47%，比上年同期增长 5.17 个百分点，主要是南京名仕园和南京武夷绿洲项目毛利率较高。本期预售或销售 34.4 万 m<sup>2</sup>，完成年度计划的 90.53%，签约金额 24.3 亿元；新开工面积 18.8 万 m<sup>2</sup>，完成年度计划 20 万 m<sup>2</sup> 的 94%；完成投资 15.3 亿元，完成年度计划的 42.5%。

**2、预售或销售情况。**房地产开发业务全年预售或销售面积约 34.4 万 m<sup>2</sup>，房地产营业收入 28.80 亿元。。受房地产调控政策和外部环境的影响，多个楼盘存在去库存压力。公司适时加大促销力度，采取销售激励、销售创新和提升楼盘品质等措施，吸引客户置业，积极回笼资金。2017 年，公司大力促进福建武夷嘉园、南平武夷名仕园、重庆武夷等现有楼盘的销售，加快库存去化进度，取得良好成效。全年消化存量商品房约 20 万 m<sup>2</sup>，其中：福建武夷嘉园 7.8 万 m<sup>2</sup>、南平武夷名仕园 4.1 万 m<sup>2</sup>、重庆武夷 1.25 万 m<sup>2</sup>，较好地盘活资金。

## （三）营业收入构成情况

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
----	--------	--------	------

	金额	占营业收入 比重	金额	占营业收入 比重	
<b>营业收入合计</b>	4,171,559,907.42	<b>100%</b>	2,571,173,648.04	<b>100%</b>	62.24%
<b>分行业</b>					
工程承包业务	1,135,421,990.44	27.22%	963,751,435.45	37.48%	-10.26%
房地产开发业务	2,880,175,998.75	69.04%	1,500,466,581.88	58.36%	10.69%
商业贸易业务	28,130,119.15	0.67%	1,135,390.62	0.04%	0.63%
劳务、技术服务	35,358,138.70	0.85%	39,938,379.53	1.55%	-0.71%
物业管理等	22,271,149.07	0.53%	8,594,524.14	0.33%	0.20%
租赁及其他业务	70,202,511.31	1.68%	57,287,336.42	2.23%	-0.55%
<b>分产品</b>					
建筑产品	1,135,421,990.44	27.22%	963,751,435.45	37.48%	-10.26%
商品房	2,880,175,998.75	69.04%	1,500,466,581.88	58.36%	10.69%
其他	155,961,918.23	3.74%	106,955,630.71	4.16%	-0.42%
<b>分地区</b>					
福建省	1,142,775,796.54	27.39%	595,081,739.45	23.14%	4.25%
香港	6,515,337.72	0.16%	10,580,371.70	0.41%	-0.26%
北京	5,594,895.47	0.13%	8,601,965.62	0.33%	-0.20%
江苏	1,736,460,688.08	41.63%	708,107,306.55	27.54%	14.09%
吉林	0.00	0.00%	1,009,495.18	0.04%	-0.04%
重庆	90,663,846.65	2.17%	246,605,839.89	9.59%	-7.42%
非洲	1,168,311,903.23	28.01%	967,158,097.75	37.62%	-9.61%
菲律宾	21,237,439.73	0.51%	34,028,831.90	1.32%	-0.81%

#### （四）营业成本构成情况

单位：元

行业分类	项 目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业 成本比重	金额	占营业 成本比重	
工程承包业务	施工	991,515,464.81	31.84%	846,675,008.24	41.41%	-9.56%
房地产开发业务	房地产	2,001,993,809.23	64.29%	1,120,877,321.34	54.81%	9.48%
商业贸易业务	贸易	23,932,404.53	0.77%	1,107,854.15	0.05%	0.71%
劳务、技术服务	劳务技术	28,666,657.92	0.92%	36,398,245.93	1.78%	-0.86%
物业管理等	物业管理	20,171,695.07	0.65%	9,156,694.79	0.45%	0.20%
租赁及其他业务	租赁及其他	47,588,964.20	1.53%	30,639,589.01	1.50%	0.03%

## 二、发行人财务情况

根据发行人 2017 年度财务报告，主要会计数据和财务指标如下：

单位：元

项 目	2017 年	2016 年	本年比上年 增减
营业收入	4,171,559,907.42	2,571,173,648.04	62.24%

归属于上市公司股东的净利润	249,757,938.61	219,664,175.23	13.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	251,904,961.26	189,436,831.16	32.98%
经营活动产生的现金流量净额	-1,653,181,503.82	1,376,417,321.75	-220.11%
基本每股收益（元/股）	0.25	0.22	13.64%
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.22	13.64%
加权平均净资产收益率	10.55%	10.96%	-0.41%
<b>项 目</b>	<b>2017 年末</b>	<b>2016 年末</b>	<b>本年末比上年末增减</b>
总资产	15,292,449,705.16	10,907,828,316.90	40.20%
归属于上市公司股东的净资产	5,416,583,773.65	2,243,437,936.30	141.44%

#### 第四章发行人募集资金使用及专项账户运作情况

发行人于 2015 年 12 月 7 日发行了中国武夷实业股份有限公司 2015 年公司债券，发行规模 4.9 亿元，发行期限 7 年，扣除发行费用后的募集资金用于偿还公司借款以及补充营运资金。发行人与中国银行股份有限公司福州市晋安支行以及兴业证券股份有限公司签署了《中国武夷股份有限公司 2015 年公开发行公司债券募集资金及偿债专户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。

经核查，本期债券募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范。根据发行人提供的相关材料，本期公司债券募集资金的使用情况如下：

单位：元

募集资金用途	债权人	偿还日期	偿还金额
偿还借款	中国长城资产管理公司 福州办事处	2015-12-09	378,602,777.80
	中信银行福州闽都支行	2015-12-09	100,000,000.00
合计			478,602,777.80
剩余募集资金金额			847.79 万元

## 第五章内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

报告期内，本期债券的增信机制、偿债保障措施与《中国武夷实业股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》中“第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

## 第六章偿债保障措施执行情况及公司债券本息偿付情况

### 一、偿债保障措施执行情况

2017 年度，发行人不存在未按时偿还债券本金或利息情形，偿债保障措施的执行情况与募集说明书约定的一致。

### 二、本期债券本息偿付情况

发行人已于 2017 年 12 月 7 日支付了第二个计息年度的利息。

## 第七章募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

## 第八章债券持有人会议召开的情况

2017 年，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九章其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2017 年末，发行人合并范围内无对外担保。

### 二、募集说明书中约定的其他重大事项

序号	相关事项	是否发生 前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项	否

报告期内，发行人分别于 2017 年 4 月 11 日和 2017 年 5 月 4 日在深交所网站（<http://www.szse.cn/>）披露了两次《中国武夷实业股份有限公司关于累计新增借款的公告》，于 2017 年 9 月 4 日披露了《中国武夷实业股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十》的公告，对本期债券重大事项进行披露。

### 三、重大未决诉讼或仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否 形成 预计 负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国建设银行股份有限公司厦门市分行诉	2,500	否	2016年7月15日和2016年7	厦门中院已作出(2001)厦经初	本案抵押物九州大厦第二、三层商场2004年5月由厦门	2016年07月20日	公告编号:

厦门聚泰房地产投资开发有限公司1999年2月借款1,600万元及利息和本公司担保案,要求本公司承担借款人所提供的抵押物厦门九州大厦第二、三层商场(5,113.48平方米)之外的连带清偿责任。上述债权已几经转手给莆田市融信贸易有限公司。			月18日以特快专递方式和派专人向厦门中院送达《关于扣划中国武夷实业股份有限公司4,857,756.03元存款的执行异议》。	字第203号民事判决书,判决借款人归还借款及利息,本公司在抵押物价值之外承担连带清偿责任。厦门中院2016年6月30日作出的(2011)厦经执字第242-3号《执行裁定书》,扣划中国武夷银行存款4,857,756.03元。	中院在未通知中国武夷且评估报告过期的情况下以约1,114万元进行变卖,变卖程序违法。时隔8年多之后,厦门中院突然于2015年9月29日作出执行裁定书,裁定冻结、划拨被执行人厦门聚泰、中国武夷所有的款项人民币2500万元。厦门中院2016年6月30日作出(2011)厦经执字第242-3号《执行裁定书》,扣划中国武夷银行存款4,857,756.03元。		2016-082
福建省佳日置业有限公司以福建建瓯武夷房地产开发有限公司(简称“建瓯武夷”)未按公司设立合同的约定支付增加的规划建筑面积的土地款、以及拖欠支付土地款为由,于2016年1月14日向建瓯市人民法院提起诉讼,要求建瓯武夷支付土地款,并将中国武夷实业股份有限公司列为第三人。	2,988	是	2017年12月15日,南平市中级人民法院做出判决。	法院判决建瓯武夷向佳日公司支付未支付的土地款200万元及增容部分的土地款351万元。	佳日公司提起上诉。公司反诉佳日公司其他事项。		
香港高等法院编号1363/2008:福建建设有限公司(发行人持股比例60%)诉大岛建设(香港)有限公司,要求归还借款。	212.85	否	本诉讼事项尚未判决。	未审理	未判决		
建瓯武夷反诉佳日公司应退还超额土地款及利息和代垫费用共计8231万元。	8,231	否	一审已判决	判决佳日公司退回公司垫付的税费246万元。	执行中		
其他诉讼合计	987.49	否	不适用	不适用	不适用		

除上述诉讼案件,发行人无其他重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

#### 四、相关当事人

2017年度,本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为《中国武夷实业股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》之盖章页）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



2018年6月26日