

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2019-070

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

2018 年度董事会工作报告

2018 年，公司董事会以“全面深化改革，提升治理水平，实现高质量发展”为目标，继续弘扬“艰苦创业，开拓进取”的企业精神，在做大房地产开发和建筑工程承包业务的同时，尝试进入建筑工业化、建材超市和电商等新领域。公司通过业务转型升级，整合业务板块，竭力壮大地产、施工和国际贸易业务。报告期内，公司治理进一步完善，股东大会和董事会决策顺畅。经营层按照精总部、强二级的方针，逐步理顺公司总部和各板块公司职责边界，重点加强管控能力，强激励硬约束，提升经营团队干事、创业的热情，打造股东、公司、经营层和员工的多赢局面。

报告期内，公司实现营业总收入 48.68 亿元，同比增长 16.68%；实现利润总额 6.37 亿元，同比增长 62.23%；实现归属于母公司所有者的净利润 3.05 亿元，同比增长 22.18%。公司本期利润主要来源于北京、南京、建瓯、扬州及香港等房地产项目。

一、报告期经营回顾

（一）报告期市场环境分析

2018 年，在金融去杠杆、中美贸易摩擦、美联储加息等内外部因素共同作用下，国内经济内外承压，具有一定下行压力。房地产政策方面，国家和地方政府对房地产市场的调控力度不放松，“因城施策”定向调控影响显现，区域市场分化明显，一二线城市市场开始回暖，三四线城市增速有所下降。货币政策方面，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，2018 年央行连续 4 次降准，但房地产行业资金依然紧张，资金成本高企。

国家统计局有关资料显示，2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 12.03 万亿元，比上年增长 9.5%，其中，住宅投资 8.52 万亿元，增长 13.4%。2018 年，商品房销售面积 17.17 亿平方米，比上年增长 1.3%。商品房销

售额 15 万亿元，增长 12.2%，其中住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。12 月份，房地产开发景气指数为 101.85，连续 3 个月下降。公司认为随着国内城市化进程加快，居住升级需求依然强劲，但受宏观调控影响，房地产行业马太效应愈加明显。公司将顺应大势，继续做好待建和在建房地产项目开发，着力提升楼盘和服务品质，加大存量商品房的销售，积极回笼资金，防范市场风险。

从国际形势看，2018 年国际原油供需改善，国际油价震荡上行后又深度下挫，世界经济复苏但增长乏力，随着中美贸易摩擦升级，又对世界经济发展前景增添了变数。我国“一带一路”倡议持续凝聚国际合作共识，形成良好的发展氛围，但工程建设领域市场准入条件放宽，市场竞争日益加剧。肯尼亚等国受财政收入影响，不同程度地放慢了投资建设步伐，对公司国际工程承包业务造成一定影响。

（二）报告期公司经营情况

1、房地产开发业务

2018 年实现房地产业务营业收入 31.86 亿元，较上年同期增长 10.62%，完成年度计划的 111.80%；结转建筑面积约 35.75 万 m²；本期毛利率 32.84%，比上年同期增长 2.35 个百分点，主要是香港、南京等地房地产项目毛利率较高。新开工面积 85.55 万 m²，完成年度计划的 92.99%。

2、国际工程承包业务

2018 年实现国际工程承包业务营业收入 14.83 亿元，较上年同期增长 30.64%；毛利率 5.86%，较上年同期下降 6.81 个百分点，主要是随着国别准入政策的放开，国际工程承包业务竞争加剧，利润率下降，以及埃塞俄比亚、坦桑尼亚等新开拓市场项目的毛利率较低，个别项目亏损所致。35 个在建项目共完成施工产值 18.51 亿元，完成年度计划的 92.56%。其中：肯尼亚 17 个，完成施工产值 8.56 亿元；埃塞俄比亚 8 个，完成施工产值 5.24 亿元；乌干达 4 个，完成施工产值 2.39 亿元；坦桑尼亚 3 个，完成施工产值 1.03 亿元；菲律宾、巴布亚新几内亚和东帝汶各 1 个。

一年来，主要工作如下：

（1）抓销售，降低库存。2018 年，预售或销售商品房 28.18 万 m²，实现签约额 48.26 亿元，其中：香港约 0.87 亿元、悉尼约 0.84 亿元、国

内一线城市约 35.85 亿元、三线城市约 6.65 亿元、四线城市约 4.06 亿元。报告期消化商品房库存 10.75 万 m²，其中香港 672 m²、一线城市 0.37 万 m²、三线城市 5.40 万 m²、四线城市 4.91 万 m²。

(2) 促管理，深耕专业。公司通过梳理总部和板块公司职责边界，明晰权限和责任，破除发展瓶颈；推动管理创新，围绕业务板块，走专业化发展道路，加强项目全周期管理，最终实现效率和效益双提升；合理设置人、财、物管理权限，进行资源整合，实现资源优化配置；强化激励措施，调动经营层和员工积极性；利用国有控股上市公司优势，通过和金融街及建发地产等合作学习先进管理经验，重点加强计划、工程、营销等核心业务，完善专业化、精细化管理机制，提升项目运营效率；通过加强财务管理，建立境内外资金平台，保障项目运营资金需求，提高资金使用效率；建立风险监控机制，加强合同管理，防范汇率风险，通过审计监督和信息化手段提升集团管控能力。

(3) 多元化，跨国经营。公司以国家“一带一路”倡议为契机，继续巩固国际市场，立足传统的国际工程承包业务，尝试与央企或国际知名企业以联合体方式承揽 PPP 项目；肯尼亚建筑工业化基地建成投产，公司积极参加装配式建筑项目投标，充分利用建筑工业化基地和设备为现有施工项目供应构件和半成品，并不断扩大对外销售份额；2018 年 5 月，子公司中武（福建）跨境电子商务有限责任公司首个境外线下实体店“中武电商肯尼亚内罗毕建材家装卖场”正式投入试营业，11 月正式营业，积极推动国际贸易业务做强做大。2018 年，公司新中标国际工程项目 16 个，合同金额 30.07 亿元，完成年度计划的 75.17%，其中：乌干达 93 公里的 Buhimba-Nalweyo-Bulamagi and Bulamagi-Igayaza-Kakumiro 道路设计施工总承包项目 8.67 亿元、埃塞俄比亚建筑面积 7.2 万 m² 的阿姆哈拉信用与储蓄股份公司综合楼 5.02 亿元。

（三）回报股东情况

2018 年 8 月，公司实施 2017 年度利润分配方案，现金分红约 6045.98 万元，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3.000595 股。

2018 年度公司拟以 2019 年 3 月 31 日总股本 1,310,050,649 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.60 元(含税)，计 78,603,038.94 元，尚未分配利润结转下一年度；以资本公积金向全体股东每 10 股转增股本 2

股。利润分配预案须提交股东大会批准。

二、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2019年,世界经济及行业形势充满不确定性,国内房地产业调控政策不放松,国内外市场环境依然复杂多变。2019年,国家将在多个层面深化改革,通过创新、简政放权、大幅度减税降费、解决民企融资难等措施,以拉动内需、促进就业。国际工程承包市场竞争日趋激烈,我国“一带一路”发展倡议得到越来越多国家的响应和支持。公司将转变发展思路,加快转型升级,探索新的管控模式,通过新技术应用、精细化管理、提升服务品质等举措,推动公司国际工程承包、房地产开发、跨境电商、物业管理等业务共同发展,引领公司谋求新发展、实现新跨越。

（二）公司发展战略

2019年,公司将进一步完善公司治理,优化组织架构,进一步明晰职权,加强对政策、市场和行业的研究,提升决策水平和经营管理效率,通过激励手段落实全周期计划,实现降本增效。房地产开发业务将继续以住宅产品为主,实现标准化设计,优化、丰富产品,在深耕核心城市的同时不断优化区域布局,开拓商业地产、特色小镇等新业务,继续做好存量房地产项目开发,实现北京武夷南区项目开发的突破,进一步做大房地产开发业务。国际业务方面,公司坚持以国际工程承包业务为基础,积极响应“一带一路”倡议,积极拓展东南亚国际工程承包业务。国际贸易方面,利用公司品牌优势,推动跨境贸易业务发展壮大。

（三）经营计划

国际工程承包方面。公司继续深耕“一带一路”沿线国家建筑市场,以肯尼亚、埃塞俄比亚、菲律宾为区域中心向周边国家辐射,大力拓展亚洲市场。2019年计划新签施工承包合同20个,合同金额约35亿元,争取在大项目承接上有所突破,年度计划完成施工产值约23亿元,营业收入19亿元。管理上突出区域化管理和专业化施工优势,培育自身专业特色;做好在建项目管理,提供优质高效的服务和产品;采取有效激励和风险防范措施,激发广大干部员工干事创业的积极性。把公司利益和项目所在国及当地民众利益紧密联系起来,实现互利共赢。

国际贸易方面。公司将进一步优化商业模式，加快线上、线下业务融合，优化供应链，实现供应链服务流程化，将超市运营、物流仓储和金融等深度融合；推进 B2B+B2C 双平台发展，实现跨境电商综合服务平台系统化集成；争取贸易平衡，做好出口业务的同时，开展非洲产品的进口业务。2019 年国际贸易业务计划实现营业收入 5 亿元。

房地产开发方面。2019 年计划在国内增加土地储备 100 亩；计划新开工面积 87 万 m²，销售 48 万 m²，实现房地产开发经营业务营业收入 24 亿元。

三、董事会运作情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关规范性文件和《公司章程》要求，遵循重大事项党委先议制度，形成以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，权力相互制衡的法人治理体系。公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序做出，较好地维护股东的决策权、知情权和收益权。报告期内，公司董事会召开会议 19 次，召集、召开股东大会 4 次，审议通过定期报告、股权激励预留部分授予、设立公司、购买土地、非公开发行债券、为子公司借款提供担保以及关联交易等事项，保障各项重大决策顺利开展。

（一）报告期内董事会召开情况

2018 年 1 月 9 日以通讯方式召开中国武夷第六届董事会第十六次会议。审议通过《关于设立中武（福建）房地产开发有限公司的议案》、《关于在肯尼亚内罗毕投资建设砌块砖厂的议案》和《关于在肯尼亚蒙巴萨投资建设砌块砖厂的议案》。

2018 年 1 月 23 日以通讯方式召开第六届董事会第十七次会议。审议通过《关于林秋美先生辞去公司董事职务的议案》和《关于增补林增忠先生为公司董事的议案》等。

2018 年 1 月 29 日以通讯方式召开第六届董事会第十八次会议。审议通过《关于参与漳州 2017P10 地块土地使用权竞拍的议案》、《关于参与漳州 2017P11 地块土地使用权竞拍的议案》、《关于参与漳州 2017P12 地块土地使用权竞拍的议案》、《关于参与漳州 2017P13 地块土地使用权竞拍的议案》和《关于为子公司悉尼武夷润德有限责任公司银行贷款提供担保的议

案》。

2018年2月9日在公司会议室召开第六届董事会第十九次会议。审议通过《关于丘亮新先生辞去公司董事长职务的议案》、《关于选举公司董事长的议案》、《关于调整董事会专门委员会成员的议案》和《关于设立诏安武夷绿洲房地产开发有限公司的议案》。

2018年3月14日以通讯方式召开第六届董事会第二十次会议。审议通过《关于俞青先生辞去公司副总经理职务的议案》。

2018年4月23日在公司会议室召开第六届董事会第二十一次会议。审议通过《2017年度报告》及其摘要、《2017年度董事会工作报告》、《2017年度总经理工作报告》、《2017年度财务决算和2018年财务预算报告》、《2017年度利润分配预案》、《关于2018年接受大股东福建建工集团有限责任公司及其关联方劳务预计及上年度额度实施情况说明的议案》、《关于2018年接受福建建工集团有限责任公司担保并支付担保费额度的议案》、《关于预计公司2018年度为子公司提供担保额度的议案》、《2017年度社会责任报告》、《2017年度内部控制评价报告》、《关于2018年度证券投资额度及上年度证券投资情况说明的议案》、《关于计提减值准备的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于2018年度审计中介机构及其报酬的议案》和《关于设立西安武夷置业有限公司的议案》等。

2018年4月25日以通讯方式召开第六届董事会第二十二次会议。审议通过《2018年第一季度报告》及其正文。

2018年5月4日以通讯方式召开第六届董事会第二十三次会议。审议通过《关于变更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资金来源的议案》、《关于投资建设中国海丝路肯尼亚蒙巴萨武夷工业园项目的议案》、《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》、《关于修订公司章程的议案》和《关于召开2018年第二次临时股东大会的议案》。

2018年5月28日以通讯方式召开第六届董事会第二十四次会议。审议通过《关于参与长乐区2018拍-1号地块竞拍的议案》、《关于参与长乐区2018拍-2号地块竞拍的议案》和《关于召开2017年度股东大会的议案》。

2018年6月11日以通讯方式召开第六届董事会第二十五次会议。审议通过《关于设立中国武夷实业股份有限公司巴布亚新几内亚分公司的议

案》、《关于设立中国武夷（巴布亚新几内亚）有限公司的议案》和《关于向中国银行股份有限公司融资事宜的议案》。

2018年7月2日以通讯方式召开第六届董事会第二十六次会议。审议通过《关于调整公司总部部门设置和部门职责的议案》和《关于设立中国武夷刚果（金）有限责任公司的议案》。

2018年7月30日以通讯方式召开第六届董事会第二十七次会议决议。审议通过《关于参加武夷新区2018-P-26号地块竞拍的议案》和《关于在巴布亚新几内亚南太银行开立美元账户的议案》。

2018年8月28日在公司大会议室召开第六届董事会第二十八次会议。审议通过《关于以联合体方式参加乌干达坎帕拉至金贾高速公路PPP项目投标资格预审的议案》、《关于中国武夷（菲律宾）公司变更注册投资额的议案》、《关于向浙江稠州商业银行股份有限公司融资的议案》、《2018年半年度报告》及其摘要和《关于向中国银行股份有限公司福建省分行融资的议案》。

2018年9月3日以通讯方式召开第六届董事会第二十九次会议。审议通过《关于向激励对象授予2017年限制性股票激励计划预留部分限制性股票的议案》。

2018年9月18日以通讯方式召开第六届董事会第三十次会议。审议通过《关于设立南平兆恒武夷房地产开发有限公司的议案》和《关于向清流县定点扶贫的议案》。

2018年10月16日以通讯方式召开第六届董事会第三十一次会议。审议通过《关于为子公司中武（福建）跨境电子商务有限责任公司银行贷款提供担保的议案》。

2018年10月25日以通讯方式召开第六届董事会第三十二次会议。审议通过《2018年第三季度报告》及其正文。

2018年11月6日以通讯方式召开第六届董事会第三十三次会议。审议通过《关于参与南安市2018P18地块竞拍的议案》和《关于参与南安市2018P19地块竞拍的议案》。

2018年12月11日以通讯方式召开第六届董事会第三十四次会议。审议通过《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于非公开发行公司债券的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事项的议案》、《关于为福州武夷滨海房地产开发有

限公司向建信信托 有限责任公司借款提供担保的议案》和《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》等。

（二）董事会下设专门委员会履职情况

1、董事会审计委员会的履职情况。报告期内，公司审计委员会召开 2 次《2018 年度报告》相关的会议，就 2018 年度财务报告审计工作与年审会计师沟通，审阅了《2018 年度财务报告》、公司《2018 年内部控制自我评价报告》和公司《2019 年度审计中介机构的议案》等，并听取内部审计负责人工作汇报。

2、董事会薪酬与考核委员会的履职情况。报告期无董事、监事和高管人员薪酬方案提交审议。

3、战略委员会的履职情况。报告期内，公司无长期发展规划需提交董事会战略发展委员会审议。

4、提名委员会的履职情况。报告期内，公司提名委员会召开会议 3 次，对公司增补董事和聘任经营班子成员进行审查。

这几年，公司业绩稳步增长，感谢股东的大力支持！感谢经营班子和全体员工的辛勤付出！2019 年，公司将积极响应党中央和各级政府号召，继续推动改革创新，挖掘内部潜力，努力实现管理上一台阶，争取完成股东大会和董事会下达的各项经营目标。同时，公司也将更好地回报股东、回报社会。

中国武夷实业股份有限公司董事会

2019 年 4 月 19 日