

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2019-132

债券代码：112301、114495

债券简称：15 中武债、19 中武 R1

## 中国武夷实业股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	中国武夷	股票代码	000797
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈雨晴	罗东鑫	
办公地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层		福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层
电话	0591-88323669		0591-88323721
电子信箱	gzb@chinawuyi.com		gzb@chinawuyi.com

## 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,733,447,751.14	1,031,483,440.74	68.05%
归属于上市公司股东的净利润（元）	85,341,761.68	79,558,304.85	7.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	83,915,890.89	80,608,760.08	4.10%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-615,356,349.98	-1,180,677,435.48	47.88%
基本每股收益（元/股）	0.0651	0.0607	7.25%
稀释每股收益（元/股）	0.0651	0.0607	7.25%
加权平均净资产收益率	1.52%	2.44%	-0.92%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	17,426,415,800.89	15,799,681,679.20	10.30%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,614,178,951.45	5,622,226,808.32	-0.14%

## 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	29,340		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
福建建工集团有限责任公司	国家	32.66%	427,844,591		质押	26,001,190
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.53%	268,944,699			
董敏	境内自然人	3.85%	50,398,000			
泰禾集团股份有限公司	境内非国有法人	1.40%	18,304,822		质押	18,304,822
寿稚岗	境内自然人	0.72%	9,464,433			
甲亚林	境内自然人	0.60%	7,800,000			
中国对外经济贸易信托有限公司—淡水泉精选 1 期	其他	0.54%	7,067,498			
平安信托有限责任公司—投资精英之淡水泉	其他	0.53%	6,895,734			
马德地	境内自然人	0.52%	6,780,000			
苏志伟	境内自然人	0.48%	6,337,591			
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建建工集团有限责任公司与福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。					

## 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
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	15 中武债	112301	2022 年 12 月 07 日	49,000	5.58%
2019 年非公开发行公司债券第一期（用于一带一路）	19 中武 R1	114495	2022 年 06 月 05 日	40,000	6.00%

### (2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	66.40%	63.09%	3.31%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.53	2.4	-36.25%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

土木工程建筑业

#### (1) 报告期市场环境分析

2019 年上半年，一方面中美贸易摩擦升级，贸易保护主义重新抬头；另一方面国内经济面临结构调整，企业转型升级任务艰巨。我国经济内外承压，增长势头有所放缓，出口和投资受到严重影响。货币政策方面，国家维持稳健的货币政策，保持货币松紧适度，同时加强金融监管，重点防范化解金融风险。房企融资环境持续收紧，特别是 7 月份银保监会针对部分

房地产业务增长较快的银行和信托进行“窗口指导”和发改委发文控制房企外债规模，总体指导思想是房地产相关融资余额不增长。房地产行业政策方面，中央维持“房住不炒”，强调“因城施策，落实城市主体责任”，维持房地产调控政策不放松。从国际形势看，世界经济复苏缓慢，各国财政增长乏力，不同程度地放慢了投资建设步伐，美国、澳大利亚、加拿大、英国和德国等西方国家房地产市场仍显疲软。国内土地市场随着融资端的收紧有所降温，房地产行业新开工面积和投资额仍维持高位，但销售增速有所下滑。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。

## (2) 报告期公司经营情况

报告期内，公司实现营业总收入17.33亿元，同比增长68.05%；实现利润总额1.21亿元，同比增长18.01%；实现归属于母公司所有者的净利润0.85亿元，同比增长7.27%。公司本期利润主要来源于国际工程承包业务以及南京、诏安和重庆等房地产项目。

### 1) 房地产开发业务

2019年上半年实现房地产业务营业收入6.88亿元，较上年同期增长120.39%，完成年度计划24亿元的28.67%；结转建筑面积约9.24万 $m^2$ ；本期毛利率18.37%，比上年同期57.40%下降39.03个百分点，主要是上年同期出售的香港北帝街项目是早期开发的项目，毛利率较高。新开工面积51.1万 $m^2$ ，完成年度计划87万 $m^2$ 的58.74%。

公司房地产项目土地储备计容面积约56万 $m^2$ 。

### 主要房地产开发项目情况

项目名称	中国武夷权益比例 (%)	所在地区	业态	未取得应具备的资质文件的情况及原因	占地面积 ( $m^2$ )	计容建筑面积 ( $m^2$ )	已完工建筑面积 ( $m^2$ )	是否新开工	是否在建	是否竣工
武夷绿洲商业广场	89.5	江苏南京	综合类		9400	44606.1		否	是	否
武夷名仕园	100	福建南平	综合类		130274.2	422753.58	186948.14	否	是	部分竣工
武夷商城凌云阁	65	江苏南京	综合类		18738	71348.35		否	是	否
玺院	55	福建南平	住宅类	正按流程办理相关资质文件	51651	149787.56		是	是	否
武夷滨江	95	重庆市	综合	正在办理资质延期	143928	359265	311572	否	是	部分竣工
武夷花园	90	福建建瓯	综合类		73611.5	184028.7	185050	否	是	否
武夷木兰都(三期)9#-16#、S-9#-S-13#号楼及地下室	95	福建莆田	综合类		43667.53	131451.38		否	是	否
武夷绿洲	100	福建漳州	综合类		66372.9	165930.14	989.6	否	是	否
武夷名仕园	100	南京	综合类		105000	178000	248000	否	否	是
武夷龙腾世纪(三期)12#-19#楼	100	福建宁德	住宅类		14000	104334		否	是	否
武夷·龙腾世纪1#-4#楼工程建设施工	100	福建宁德	住宅类		3284.64	57513.77	59661.78	否	是	否

武夷名仕园A区	100	福建漳州	综合类		46517	97685.7	96173.57	是	是	否
南安武夷·花园	65	泉州南安	综合类		206545	412838.7		否	否	否
武夷·百花里	100	福建武夷山	住宅		21147	42293.11		否	是	否
武夷·书香名邸	100	福建福州	综合类		92721	185440.39		否	是	否
武夷花园南区	70	北京通州	住宅类、商用类	分地块开发,证照陆续取得	285437.8	727625.6	128226.8	是	是	部分竣工
悉尼9-25联邦街项目	70	澳大利亚悉尼	综合类	设计阶段	791.8	17249			否	否
永泰武夷澜郡	100	福建福州	住宅类		42428	127284		是	否	否
武夷金域珑璟	51	江苏扬州	住宅类		18587	64907.9	64907.9	否	否	是
武夷名仕园B项目	85	福建漳州	住宅类		21418.2	44917.97	55028.68	否	否	是
武夷·清水湾	100	福建福安	住宅类		12818.17	57607.865	81129.42	否	否	是
合计					1,408,338.74	3,646,868.82	1,417,687.89			

### 主要在建房地产项目情况

项目名称(有分期开发可以分期填列)	所在省市	开工时间	预计投资金额(万元)	报告期实际投资金额(万元)	实际进度与计划进度的金额、周期等方面出现50%以上差异的情况及原因	是否存在停工可能	达到可销售状态后的十二个月内未进行销售原因
武夷绿洲商业广场	江苏南京	2014年10月	47237.75999	3893.15		否	
武夷名仕园	福建南平	2011年3月	270900	13358		否	
武夷商城凌云阁玺院	江苏南京	2015年8月	57000	7079.48		否	
	福建南平	2019年4月	134700	7045	无	否	
武夷滨江	重庆	2004年	268000	2696.61	项目为毛地出让,拆迁困难	否	目前项目一期和三期商业未进行销售,需要营造商业氛围后再行销售。
建瓯武夷花园	福建建瓯	2010年10月	4897.32	2309.3	无	否	
武夷木兰都(三期)9#-16#、S-9#-S-13#号楼及地下室	福建莆田	2018年11月	91465.48	5900.92	无	否	
武夷名仕园B项目	福建漳州	2017年5月	25000	1380		否	
武夷绿洲	福建漳州	2018年9月	143927	4845		否	
武夷龙腾世纪(三期)12#-19#楼	福建周宁	2018年3月	63261.94	4282		否	
武夷·龙腾世纪1#-4#楼工程建设施工	福建周宁	2017年5月	33793.53	755		否	
武夷·清水湾	福建福安	2016年7月	59193.72	3204.1		否	
武夷名仕园A区11#、12#楼项目	福建漳州	2010年3月	31707	208	无	否	
武夷·百花里	福建武夷山	2019年3月	40500	3892.41		否	
武夷·书香名邸	福建福州	2018年10月	245000	9025.59		无	
武夷花园南区	北京通州	2013年12月	1707949	26045	按计划分期开发建设	否	
南安武夷·花园	福建南安		250000	18827			
永泰武夷澜郡	福建福州		123141	54630			
合计				169376.56			

### 主要房地产项目销售情况

2019年上半年,预售或销售商品房13.4万m<sup>2</sup>,金额约11.3亿元,其中:北京、南京和重庆等一线城市约1.78亿元、三四线城市约9.49亿元。具体面积如下:

项目名称	中国武夷权益比例(%)	所在省市	业态	期初可供出售面积(m <sup>2</sup> )	报告期预售、销售建筑面积(m <sup>2</sup> )	报告期结算建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工时间
------	-------------	------	----	---------------------------	-------------------------------	----------------------------	------

武夷绿洲	89.5	江苏南京	综合类	3761.57	2817.23	2817.23	
南平武夷名仕园	100	福建南平	综合类	166091.56	23923.11	70869.25	2021年12月
武夷水岸家园	65	江苏南京	住宅类	4642.18			2013年6月
武夷商城凌云阁	65	江苏南京	综合类		2885.61		2019年12月
玺院	55	福建南平	住宅类		21385.65	1042.92	2021年9月
南平武夷花园五期	50	福建南平	住宅类	497.2			2014年10月
武夷滨江	95	重庆	综合类	28507.49	37.88	9727.31	
建瓯武夷花园	90	福建建瓯	住宅类	4120	140	140	2020年
武夷木兰都（三期）9#-16#、S-9-S-11#号楼及地下室	100	福建莆田	综合类	5959.7	38271.74		
武夷嘉园	100	福建莆田	综合类	2788.6	386.8		
武夷名仕园B区	85	福建漳州	综合类	1067.1	4191.46	3614.14	2018年11月
武夷名仕园	100	江苏南京	住宅	351.67			2017年12月
武夷名仕园	100	江苏南京	商业	901.8			2017年12月
武夷名仕园	100	江苏南京	车位	15446.28	524.33	511.12	2017年12月
武夷龙腾世纪	100	福建周宁	住宅类	18741.53	19713.05		2020年1月
武夷·清水湾	100	福建福安	住宅类	26018.79	3062	3927.68	2019年5月
武夷名仕园A项目	100	福建漳州	车位	1320.33	80.02	80.02	
莲花苑	100	肯尼亚	住宅	3089.27			2013年
武夷广场	100	肯尼亚	综合	11751	194.27		2015年
凯伦别墅	100	肯尼亚	住宅	6105.15			2015年
武夷金域珑璟	51	江苏扬州	住宅类	5204.13	176.58	168.25	2018年8月
武夷·百花里	100	福建武夷山	住宅类		16078.03		2020年10月
悉尼9-25联邦街项目	70	澳大利亚悉尼	综合类	8539			
武夷花园	70	北京	住宅类等	27080.13	160.98	160.98	
合计				341984.48	134028.74	93058.9	

## 2) 国际工程承包业务

2019年上半年实现国际工程承包业务营业收入9.25亿元，较上年同期增长37.38%，完成年度计划19亿元的48.68%；毛利率13.17%，较上年同期增长6.78个百分点，主要是肯尼亚、乌干达等地业务的毛利率提升，埃塞俄比亚和巴布亚新几内亚等地业务扭亏所致。上半年，公司新中标国际工程项目3个，合同金额2.52亿元，完成年度计划的7.2%，其中：肯尼亚东部和南部非洲贸易发展银行大楼项目1.29亿元、肯尼亚马查科斯污水管道项目0.56亿元和肯尼亚埃尔多雷特高中校区项目0.67亿元。40个未完工项目共完成施工产值9.1亿元，完成年度计划23亿元的39.57%。其中：肯尼亚3.5亿元、埃塞俄比亚2.3亿元；乌干达1.9亿元；坦桑尼亚0.7亿元；巴布亚新几内亚0.6亿元和东帝汶0.1亿元。

## 2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

**(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

报告期新设南安武夷泛家置业有限责任公司和永泰嘉园置业有限公司列入合并报表范围。