

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2020-060

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

债券代码：114495、114646

债券简称：19 中武 R1、20 中武 R1

中国武夷实业股份有限公司

2019 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

2019 年，公司董事会以“突出顶层设计，全面深化改革，提升治理水平，夯实高质量发展基础”为目标，在坚持房地产开发和建筑工程承包为主业的同时，平行推进物业管理、建筑工业化、建材超市和跨境电商等业务协同发展、转型升级。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。经营层按照事权清晰、适度分权、科学管控、高效治理为原则，逐步理顺公司总部和各板块公司职责边界，重点加强项目管控能力，推进项目全周期计划管理和职业经理人制度，通过强激励硬约束措施提升项目班子干事、创业的热情，推动公司各项业务发展。

一、报告期市场环境分析

2019 年，宏观经济形势错综复杂，外部经营环境呈现出高度的不确定性。经济发展面临的国内外环境发生深刻而复杂的变化。

从国际形势看，世界经济持续低迷，“百年未有之大变局”加速演变的特征更趋明显：全球化和多极化依然在曲折中负重前行。贸易争端、英国“脱欧”和地缘政治紧张局势带来的不确定性抑制全球经济增长潜力，全球贸易和投资弱于预期。随着我国“一带一路”倡议的深入实施，国际工程承包市场竞争进一步加剧，各国因受财政收入影响不同程度地放慢了投资建设步伐，公司国际工程承包业务拓展面临严峻挑战。

从国内形势看，我国坚持稳中求进工作总基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，扎实做好“六稳”工作。房地产政策方面，中央和地方政府坚持房地产市场平稳健康发展总基调，坚守稳地价、稳房价、稳预期

的长效管理调控机制，货币政策方面，央行先后降准三次，推进利率市场化改革，利率稳中有降，但房地产行业融资渠道依然受限。

国家统计局有关资料显示，2019年，全国房地产开发投资13.22万亿元，同比增长9.9%，虽然后5个月增速有所放缓，但全年同比增速仍高于2018年9.5%的水平。全年商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.1%；商品房销售额15.97万亿元，增长6.5%，其中住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。

二、报告期公司经营情况及2020年计划

（一）2019年度经营情况

报告期内，公司实现营业总收入52.26亿元，同比增长7.35%；实现利润总额6.11亿元，同比下降4.21%；实现归属于母公司所有者的净利润3.59亿元，同比增长17.69%。公司本期利润主要来源于南京、周宁和武夷山等房地产项目以及国际工程承包业务。

1. 房地产开发业务

2019年实现房地产业务营业收入27.16亿元，较上年同期下降14.76%，完成年度计划24亿元的113.17%；结转建筑面积约27.6万m²；本期毛利率32.67%，比上年同期32.84%下降0.17个百分点。新开工面积52.57万m²，完成年度计划87万m²的60.43%。

2. 国际工程承包业务

2019年实现国际工程承包业务营业收入20.75亿元，较上年同期增长39.88%，完成年度计划19亿元的109.21%；毛利率11.42%，较上年同期增长5.56个百分点，主要是肯尼亚、乌干达和巴布亚新几内亚等地业务的毛利率提升，埃塞俄比亚等新开拓地区业务减亏所致。2019年，公司国际工程7个新中标项目合同金额10.45亿元，完成年度计划的29.86%；完成施工产值20.4亿元，完成年度计划23亿元的88.69%。其中：肯尼亚7.84亿元、埃塞俄比亚4.84亿元、乌干达3.84亿元。

（二）2020年经营计划

国际工程承包方面。公司将持续积极践行国家“一带一路”倡议，扩大海外市场，寻求更多机遇，积极拓展菲律宾、印度尼西亚、柬埔寨、泰国、老挝等“一带一路”重点国家市场。积极推进肯尼亚装配式工厂低成本装配式住宅技术体系、技术标准和产品标准的研发，实施低成本装配式住宅产品配套的生产能力改造，打造适应“一带一路”沿线国家的低成本装配式住宅的竞争力。2020年计划新签施工承包合同金额约30亿元，年度计划完成施工产值约18亿元，营业收入18亿元。管理上突出区域化管理和专业化施工优势，培育和巩固核心竞争力；加强项目建设资金的投入，用好一带一路债，加强风险防控，及时回笼资金。在做好项目建设的同时，继续在境外工程项目所在国实施技能培训、推动就业、改善民生问题等企业社会责任实践，为参与“一带一路”倡议、“构建人类命运共同体”实践做出更大贡献。

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，充分发挥肯尼亚COLOHO卖场作为建材产品非洲展示交易中心作用，建立起肯尼亚双向贸易服务平台，积极拓展埃塞俄比亚、莫桑比克等市场，做好木材、石材等建材原材料进口。借助国有上市公司供应链金融优势，强化香港贸易融资平台能力，推行转口贸易，降低供应链成本，服务供应链融资，提高整体效益。2020年国际贸易业务计划实现营业收入6亿元。

房地产开发方面。2020年计划在国内投入20亿元增加土地储备，计划新开工面积51.25万m²，销售37.6万m²，实现房地产开发经营业务营业收入32.4亿元。重点推进北京武夷南区、南安武夷花园、重庆五桂堂项目等开发。

（三）2020年工作重点和经营管理思路

2020年，公司继续推进改革，实施项目全周期计划，推行职业经理人制度。依托国有控股上市公司融资和社会责任等优势，夯实管理基础，提高管理效率；依据职责分工，各负其责，以行业先进为目标推行标准化管理，追求可持续、高质量发展。面对市场变化，公司将继续围绕国际工程承包、房地产开发和国际贸易和物业管理等业务，重点做好以下三个方面工作：

（1）巩固改革成果，提高核心竞争力。按照全业务流程互通互联的原则，将管理咨询成果及公司制度建设成果固化到信息系统，实现业务链条全闭合。

持续优化完善规章制度及建立严格的制度执行体系，强化制度全生命周期管理；按照管理职责定位和权责边界，建立健全合规管理体制机制。深化实施四个业务板块改革方案，确保落地见效。进一步优化公司绩效考核体系，为公司创新增效提供助力。

(2) 创新业务模式，实现高质量发展。深化合作，增强国际业务高质量发展动力：着力创新业务拓展模式，从参与公开市场项目投标到通过投融资生成项目转变，深化与有实力的央企、民企合作，着力推进转型发展重点项目落地实施，力争在提升市场占有率的同时确保工程利润水平。谋划转型，完善房地产投资拓展支撑体系：集中财力通过项目合作、股权收购、城镇改造等形式储备优质土地，聚焦保障性住房、产业地产、新型地产的投资机会，将土地投拓向一、二线城市回归。深化物业服务管理改革，着力加强物业管理制度、运营管控、经营方式、盈利模式的改革与创新，加强品牌建设，提升物业服务对房地产开发的支撑能力。聚集优势，推动跨境电商业务跃上新台阶。

(3) 以财务为抓手，加强风险防控。加快推进财务信息化系统迭代升级，推动公司业务、财务、资金管理流程一体化，打通资金计划、资金结算、资金调拨、财务核算等环节。继续发挥香港资金池的作用，优化资金配置，降低外汇风险，提高资金使用效率，降低存货和应收款项的资金占用。

三、2019 年董事会运作情况

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。公司全体董事恪尽职守、勤勉尽责，实时关注公司经营信息、财务状况等，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，充分考虑中小股东的利益和诉求，推动公司生产经营各项工作的持续、稳定、健康发展，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 22 次，召集、召开股

东大会 6 次，审议通过定期报告、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、任免高管、股权激励第一期解锁条件成就等事项，保障各项重大决策顺利开展。

（一）报告期内董事会召开情况

2019 年 1 月 15 日以通讯方式召开第六届董事会第三十五次会议。审议通过《关于副董事长林群先生离任董事职务的议案》、《关于增补王国强先生为公司董事的议案》和《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》。

2019 年 1 月 24 日以通讯方式召开第六届董事会第三十六次会议。审议通过《关于 2019 年第一次临时股东大会延期召开的议案》。

2019 年 1 月 31 日以通讯方式召开第六届董事会第三十七次会议。审议通过《关于免去林群先生公司副董事长和董事会专门委员会委员职务的议案》、《关于选举公司副董事长的议案》、《关于增补董事会专门委员会委员的议案》和《关于设立南安武夷泛家置业有限责任公司的议案》。

2019 年 3 月 11 日以通讯方式召开第六届董事会第三十八次会议。审议通过《关于宋宇辉女士辞职的议案》、《关于变更总部机构设置的议案》、《关于免去庄发玉先生和林金铸先生副总经理职务的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于北京武夷信托融资方案的议案》和《关于召开 2019 年第二次临时股东大会的议案》。

2019 年 4 月 1 日以通讯方式召开第六届董事会第三十九次会议。审议通过《关于为大股东福建建工集团有限责任公司 2 亿元银行借款提供担保的议案》、《关于子公司福安武夷金域房地产开发有限公司为公司 3 亿元银行借款提供担保的议案》、《关于子公司福建武夷山武夷房地产开发有限公司信托融资方案的议案》、《关于设立永泰嘉园置业有限公司的议案》、《关于中国武夷巴布亚新几内亚分公司开立高地省 CW2 项目银行账户的议案》、《关于 2019 年非公开发行公司债券发行方案的议案》和《关于召开 2019 年第三次临时股东大会的议案》。

2019 年 4 月 17 日在公司会议室召开第六届董事会第四十次会议。审议

通过《2018 年度报告》及其摘要、《2018 年度董事会工作报告》、《2018 年度总经理工作报告》、《2018 年度财务决算和 2019 年财务预算报告》、《2018 年度利润分配预案》、《关于 2018 年中武电商与福建省工业设备安装有限公司关联交易的议案》、《关于 2019 年与福建建工集团有限责任公司及其关联方交易预计暨上年度额度实施情况的议案》、《关于 2019 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 2019 年度为子公司提供担保额度的议案》、《2018 年度社会责任报告》、《2018 年度内部控制评价报告》、《关于 2019 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 2018 年度计提减值准备的议案》、《关于 2018 年度会计政策变更的议案》和《关于 2019 年度审计中介机构及其报酬的议案》。

2019 年 4 月 29 日以通讯方式召开第六届董事会第四十一次会议。审议通过《2019 年第一季度报告》及其正文。

2019 年 6 月 3 日以通讯方式召开第六届董事会第四十二次会议。审议通过《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》、《关于修订公司独立董事制度的议案》、《关于修订公司信息披露事务管理内部控制制度的议案》、《关于制订公司董事履职评价与薪酬管理制度的议案》、《关于制订公司高级管理人员履职评价与薪酬管理制度的议案》、《关于对中国武夷菲律宾分公司授权事宜的议案》、《关于向漳县扶贫捐款的议案》和《关于召开 2018 年度股东大会的议案》。

2019 年 6 月 17 日以通讯方式召开第六届董事会第四十三次会议。审议通过《关于参加南京市 2019G27 号地块竞拍的议案》、《关于参加宁德市 2019P01 号地块竞拍的议案》、《关于参加宁德市 2019P02 号地块竞拍的议案》、《关于参加宁德市 2019P04 号地块竞拍的议案》、《关于在中国工商银行马尼拉分行开立账户的议案》和《关于制订公司对外捐赠管理办法的议案》。

2019 年 7 月 1 日以通讯方式召开第六届董事会第四十四次会议。审议通过《关于参加福州市 2019-28 号地块竞拍的议案》。

2019 年 7 月 29 日以通讯方式召开第六届董事会第四十五次会议。审议通过《关于聘任总工程师的议案》、《关于聘任总法律顾问的议案》和《关于

参与福州复寅精准医学发展有限公司增资的议案》。

2019年8月22日在公司会议室召开第六届董事会第四十六次会议。审议通过《2019年半年度报告》及其摘要、《关于公司向中国银行股份有限公司融资事宜的议案》和《关于公司向中国光大银行股份有限公司融资事宜的议案》。

2019年9月2日以通讯方式召开第六届董事会第四十七次会议。审议通过《关于中国武夷菲律宾分公司变更注册投资额等议案》、《关于公司向恒丰银行股份有限公司融资事宜的议案》和《关于公司向中国农业银行股份有限公司融资事宜的议案》。

2019年9月16日以通讯方式召开第六届董事会第四十八次会议。审议通过《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》、《关于参与福州市2019-52号地块竞拍的议案》、《关于预计公司2019年度为子公司提供担保额度调整的议案》和《关于召开2019年第四次临时股东大会的议案》。

2019年10月21日以通讯方式召开第六届董事会第四十九次会议。审议通过《关于董事谢基颂先生离任董事职务的议案》、《关于增补黄明耀先生为公司董事的议案》、《关于福建武夷嘉园房地产开发有限公司对外捐赠事宜的议案》、《关于中国武夷（肯尼亚）有限公司为公司向渣打银行融资提供担保的议案》和《关于召开2019年第五次临时股东大会的议案》。

2019年10月28日以通讯方式召开第六届董事会第五十次会议。审议通过《2019年第三季度报告》及其正文、《关于公司向广发银行股份有限公司福州分行融资事宜的议案》、《关于公司为永泰嘉园置业有限公司信托融资提供担保的议案》和《关于公司为中武电商银行贷款提供担保的议案》。

2019年11月4日以通讯方式召开第六届董事会第五十一次会议。审议通过《关于参与宁德市海洋路东侧地块竞拍的议案》。

2019年11月19日以通讯方式召开第六届董事会第五十二次会议。审议通过《关于公司向泉州银行股份有限公司福州分行融资事宜的议案》、《关于公司向中国工商银行股份有限公司福建省分行融资事宜的议案》、《关于公司向招商银行股份有限公司福州分行融资事宜的议案》和《关于公司向兴业银

行股份有限公司福州分行融资事宜的议案》。

2019年11月27日以通讯方式召开第六届董事会第五十三次会议。审议通过《关于公司向平安银行股份有限公司福州分行融资事宜的议案》和《关于公司向中国民生银行股份有限公司福州分行融资事宜的议案》。

2019年12月2日以通讯方式召开第六届董事会第五十四次会议。审议通过《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一个解锁期解锁条件成就的议案》和《关于增补董事会专门委员会委员的议案》。

2019年12月9日以通讯方式召开第六届董事会第五十五次会议。审议通过《关于调增中武电商与福建省工业设备安装有限公司2019年度关联交易额度的议案》和《关于联合体参加重庆市涪陵五桂堂历史文化街区项目土地竞拍的议案》。

2019年12月23日以通讯方式召开第六届董事会第五十六次会议。审议通过《关于北京武夷信托融资追加股权质押的议案》、《关于设立重庆天仁置业有限公司的议案》、《关于设立福州桂武置业有限公司的议案》、《关于设立宁德武夷房地产开发有限公司的议案》、《关于制订等三十项制度的议案》和《关于召开2020年第一次临时股东大会的议案》。

（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《2019年度报告》相关的会议，就2019年度财务报告审计工作与年审会计师沟通，审阅了《2019年度财务报告》、公司《2019年内部控制自我评价报告》和公司《2020年度审计中介机构聘任意见》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。报告期内，公司薪酬与考核委员会召开会议1次，对公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一个解锁期解锁条件成就情况发表了审核意见。

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！2020 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

2020 年 4 月 22 日