

证券代码：000797 证券简称：中国武夷 公告编号：2020-045
 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 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2019 年 12 月 31 日总股本 1,571,514,753 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税)，送红股 0 股（含税），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
传真	0591-88323811	0591-88323811
电话	0591-88323669	0591-88323721
电子信箱	gzb@chinawuyi.com	gzb@chinawuyi.com

2、报告期主要业务或产品简介

公司的主营业务为国内外房地产开发、国际工程承包、装配式建筑施工、国际贸易等，是一家以建筑工程施工总承包为基础，房地产开发为重点，外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型企业，拥有国家一级房屋建筑工程施工总承包资质和一级房地产开发资质。此外，公司子公司还涉及物业管理、工程监理、贸易、电子商务及零售等业务。

公司房地产开发经营模式主要是从公开市场获取土地，进行开发、经营。开发的产品有住宅、别墅、商场、办公楼、酒店等，以销售为主，部分自行持有用于出租。在国家对房地产调控力度持续加大的情况下，公司坚持房地产开发主业不变，采取产品创新、服务创新和销售方式创新等手段，以市场为导向寻求在行业变革中保持发展态势。经过多年发展，公司凭借多年房地产开发经验，依托资金和品牌优势，深耕国内市场，积极开拓国际市场。2019年，公司待建和在建房地产项目共21个，建筑面积约288万 m^2 。项目主要分布在北京、重庆、福建多个地市及境外的香港、肯尼亚、澳大利亚等地。

公司零售业务主要分布在肯尼亚内罗毕，目前具有COLOHO卖场，是东非最大“一站式”建材家装卖场，商场营业面积约22000平方米。2019年底，COLOHO卖场存量商品类别码已经超过10000种。

公司积极拓展境外业务。在境外承接了大量的住宅、医院、会议中心、办公楼等房屋建筑工程，道路、桥梁、机场等大型公共基础设施工程，以及工业建筑等。境外业务主要分布在肯尼亚、埃塞俄比亚、乌干达、刚果（布）、坦桑尼亚、巴布亚新几内亚、赤道几内亚、菲律宾、东帝汶等国家或地区。国际工程项目以施工总承包为主，部分采用设计施工总承包模式，并探索PPP运营模式。公司购置先进的施工机械设备，大量招聘并培训当地员工，实现人才管理属地化、经营管理本地化。2019年末未完工项目45个，合同金额约121亿元。除了工程承包外，公司还在肯尼亚投资建设建筑工业化研发生产基地，厂房产于2017年7月底投入使用，具备装配式建筑施工安装能力。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	5,225,532,983.22	4,867,554,313.61	7.35%	4,171,559,907.42
归属于上市公司股东的净利润	359,147,265.84	305,155,432.27	17.69%	249,757,938.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	343,894,675.60	303,021,833.64	13.49%	251,904,961.26
经营活动产生的现金流量净额	-1,447,374,858.62	-1,084,676,685.84	35.02%	-1,653,181,503.82
基本每股收益（元/股）	0.2058	0.1710	20.35%	0.16
稀释每股收益（元/股）	0.2046	0.1700	20.35%	0.16
加权平均净资产收益率	6.23%	5.53%	0.70%	10.55%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	20,273,012,521.93	15,799,681,679.20	28.31%	15,292,449,705.16
归属于上市公司股东的净资产	5,597,743,587.47	5,622,226,808.32	-0.44%	5,416,583,773.65

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	752,355,651.37	981,092,099.77	1,124,799,303.71	2,367,285,928.37
归属于上市公司股东的净利润	45,919,598.54	39,422,163.14	95,341,832.00	178,463,672.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	43,528,675.57	40,387,215.32	94,888,124.86	165,090,659.85
经营活动产生的现金流量净额	-820,169,183.48	204,812,833.50	-373,442,136.36	-458,576,372.28

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	28,432	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	32,141	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	32.67%	513,413,509	85,568,918	质押	31,201,428
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.54%	322,733,638	53,788,939		
董敏	境内自然人	3.92%	61,600,000	12,270,000		
泰禾集团股份有限公司	境内非国有法人	1.40%	21,965,786	3,660,964	质押	21,965,786
寿稚岗	境内自然人	0.72%	11,357,319	1,892,886		
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%	8,480,997	1,413,499		
平安信托有限责任公司—投资精英之淡水泉	其他	0.53%	8,274,881	1,379,147		
马德地	境内自然人	0.49%	7,700,000	640,000		
陈立国	境内自然人	0.48%	7,604,989			
申亚林	境内自然人	0.47%	7,450,000	-1,339,000		
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。			

(2) 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 中武债: 按照《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票面利率公告》,“15 中武债”的票面利率为 5.58%, 每 10 张“15 中武债”(面值 1,000 元)派发利息为人民币: 55.800000 元(含税。扣税后个人、证券投资基金债券持有人实际每手派发利息为: 44.640000 元; 扣税后非居民企业(包含 QFII、RQFII)取得的实际每手派发利息为: 55.800000 元)。2019 年 12 月 9 日, 公司已委托中国结算深圳分公司进行本次付息。19 中武 R1: 尚未到付息日。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信于 2019 年 6 月 18 日出具了《中国武夷实业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券跟踪评级报告(2019 年)》, 维持公司主体信用等级 AA, 评级展望稳定。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位: 万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	70.71%	63.09%	7.62%
EBITDA 全部债务比	5.86%	8.46%	-2.60%
利息保障倍数	1.32	2.04	-35.29%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

（1）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
重庆五桂堂历史文化商业街区	3.62	6.87	6.87
北京武夷花园南区	28.54	120.49	100.29
南安武夷花园	20.65	51.68	40.18
悉尼联邦街项目	0.08	1.96	1.96
肯尼亚玫瑰苑	0.45	0.45	0.45
肯尼亚new house	0.40	0.40	0.40
肯尼亚eagle court	1.00	1.00	1.00
香港鸣凤街	0.03	0.30	0.30
重庆武夷滨江	14.39	35.93	4.77
福州武夷·樾府	4.55	11.34	11.34
武夷天悦儒郡	6.08	18.61	18.61
总计	79.80	249.02	186.16

（2）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
江苏	武夷商城凌云阁	南京	综合类	65.00%	2015年08月01日	竣工	100.00%	18738	39326	71346.4	71346.4	57,000	49,454.87
福建	武夷澜郡	永泰	综合	100.00%	2019年09月01日	在建		42428	127284			138,500	63,834.05
江苏	武夷绿	南京江	商住	89.00%	2003年	竣工	100.00%	449455	631179	44606.1	707600	354,000	338,129

	洲	宁			01月01日							.36	.94
江苏	武夷金域珑璟花园小区	扬州	商住	29.75%	2015年09月01日	竣工	100.00%	18587	48122		64657	49,720	44,785
福建	武夷·清水湾	宁德福安	综合类	100.00%	2016年07月01日	竣工	100.00%	12818.17	57619.79	81129.42	81129.42	57,070.86	50,289.51
福建	武夷名仕园A项目	诏安	住宅类	100.00%	2010年03月08日	竣工	100.00%	46517	97685.7	8222.67	101304.59	31,707	38,404.56
福建	武夷名仕园B项目	诏安	住宅类	85.00%	2017年05月01日	竣工	100.00%	21418.27	44917.90		55028.68	16,000	24,587.07
福建	诏安武夷绿洲项目	诏安	住宅类	100.00%	2018年09月30日	在建		66372.9	165930.14	10425.36	10425.36	120,000	74,281.92
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	2019年04月25日	在建		51651	149788	0	0	144,488	74,744
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	2013年12月01日	在建		285437.8	727625.6	0	128226.8	1,707,949	323,615.34
江苏	武夷名仕园	南京	住宅	100.00%	2015年03月10日	竣工	100.00%	105124.3	178360.22	0	248134.37	200,000	188,088.58
福建	南安武夷花园	泉州南安	综合类	65.00%	2019年07月18日	在建		206545	412838.7			266,784	36,027
福建	武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	2010年12月01日	在建		130274.2	360810.97	107800	312132.26	293,900	201,128
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	2014年01月01日	在建		82817.72	248442.6	59298.02	183584.85	156,356	125,045.93
福建	武夷花园	建瓯	综合类	90.00%	2007年08月01日	在建		73611.57	184028.0		184337.41	73,600	76,800
福建	武夷嘉园	莆田涵江	商住	100.00%	2010年06月01日	竣工	100.00%	63353	154701.3	0	193388.85	89,077	86,607.28
福建	武夷木兰都	莆田涵江	住宅类	100.00%	2018年11月07日	在建		84223.91	252668.53	0	151587.37	178,937	131,497.51
肯尼亚	莲花苑	内罗毕	住宅	100.00%	2013年01月01日	竣工	100.00%	4613.42	18560	0	18560	7,715	7,715
肯尼亚	武夷广场	内罗毕	综合	100.00%	2010年01月01日	竣工	100.00%	4455.59	19600	0	19600	9,838	9,838

肯尼亚	凯伦别墅	内罗毕	住宅	100.00%	2014年01月01日	竣工	100.00%	20234.3	6085	0	6085	4,675	4,675
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	2018年10月23日	在建		92721	185440.39	0	0	273,891.17	178,546.46
重庆	武夷滨江	南岸滨江路建业岗片	住宅	95.00%	2004年07月01日	在建		143928	359265	0	311572	265,556	215,746.48
福建	武夷·百花里	南平武夷山	住宅类	100.00%	2019年04月01日	在建		21146.77	42293.11	0	0	43,600	19,925.53
福建	武夷花园五期	南平	住宅类	100.00%	2011年12月01日	竣工	100.00%	17880	40767		47387.8	21,825	21,675

(3) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
江苏	武夷水岸家园	南京	住宅类、商业类	65.00%	179573.06	178700	174104.11	904.11	2,000	174104.11	904.11	1,904.86
江苏	武夷商城凌云阁	南京	综合类	65.00%	39326	31328.62	10482.9	10482.9	24,891.4	10482.9	10482.9	23,706.1
福建	武夷澜郡	永泰	综合	100.00%	127284	124567.95	13701.14	13701.14	14,323.76	266.32	266.32	274.94
江苏	武夷绿洲	南京江宁	商住	89.00%	631179	605631.07	580919.26	22276.78	56,610.82	580919.26	22276.78	56,610.82
江苏	武夷金域珑花园小区	扬州	住宅类	29.75%	48122	48562.32	46553.71	305.29	473	46858.5	305.29	473
福建	武夷·清水湾	宁德福安	综合类	100.00%	57619.79	57310.51	35736.21	4866.21	4,551.72	35736.21	3722.3	3,549.81
福建	武夷名仕园A项目	诏安	住宅类	100.00%	94473.31	94473.31	93281.03	8237.54	7,196	88353.47	3309.98	3,645.69
福建	武夷名仕园B项目	诏安	住宅类	85.00%	44917.97	44917.97	44917.97	1067.1	1,733	44439.75	588.88	1,272.61
福建	诏安武夷绿洲项目	诏安	住宅类	100.00%	165930.14	163930.14	29931.52	29931.52	26,059	2604.32	2604.32	2,461.87
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	149788	147980	58300	58300	56,000	36783	36783	45,200
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	727625.6	979555.87	81164.59	214.64	184	81379.23	0	0
江苏	武夷名仕园	南京	住宅类	100.00%	178360.22	173807.7	168306.18	1445.96	966.8	168306.18	1445.96	966.8
福建	南平武夷	南平	综合类	100.00%	360810	348351	175737	36539.5	25,405	180783	79352.4	49,847

	夷名仕园						43	5		165	2	07
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	248442.6	246280.92	199052.28	41678.49	30,670	144151.09	72039.44	45,020
福建	武夷花园	建瓯	综合类	90.00%	184028.7	183566	176409	14243	13,866.45	163150.03	3943.25	2,953.09
福建	武夷嘉园项目	莆田涵江	综合类	100.00%	154701.3	170473.15	169626.69	2020.08	2,319.1897	168619.	1195.94	1,242.25
福建	武夷木兰都项目	莆田涵江	综合类	100.00%	252668.53	248421.41	185484.72	72426.59	60,233.7496	132968.	42521.47	34,946.31
肯尼亚	莲花苑	内罗毕	住宅	100.00%	11751.02	11751.02	582.81	194.27	147.23	582.81	194.27	147.23
肯尼亚	武夷广场	内罗毕	综合	100.00%	13444.4	13444.4	10355.13			10355.13		
肯尼亚	凯伦别墅	内罗毕	住宅	100.00%	6105.15	6105.15						
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	185440.39	129765.55	31500.19	31500.19	58,122.846	29201.16	29201.16	53,787.48
重庆	武夷滨江	南岸	综合类	95.00%	359265	302616.2	244462.7	2922.07	1,124.2166	267471.1	12505.64	11,940.43
福建	武夷·百花里	武夷山	住宅类	100.00%	42293.11	41987.04	31101.95	31101.95	33,102.515	31101.95	31101.95	33,102.51
福建	武夷花园五期	南平	住宅类	50.00%	40768.5	42323.9	42070.9	38	4542077		38	45

(4) 主要房地产项目计划如下:

项目名称	所在位置(市/县)	计划下一报告期开工建筑面积(m ²)	计划下一报告期预售、销售建筑面积(m ²)
武夷商城凌云阁	南京		3229.04
武夷澜郡	永泰		47862.14
重庆五桂堂历史文化商业街区	涪陵	68715	
武夷绿洲	南京江宁		1360.45
武夷金域珑璟花园小区	扬州		1703.32
武夷·清水湾	宁德		9480
武夷名仕园A项目	诏安		1192.28
诏安武夷绿洲项目	诏安		45280.6
玺院	南平		46800
武夷花园南区	北京通州	103391.8	40029.71
武夷名仕园	南京		1891.67
南安武夷·花园	福建南安	39400	68400
南平武夷名仕园	南平		19800
武夷龙腾世纪	宁德周宁	1449.41	14125.82
武夷天悦儒郡	宁德	186145	0
武夷花园	建瓯		16600
武夷嘉园	莆田涵江		577.71
武夷木兰都	莆田涵江		24656.25
武夷广场	内罗毕		350
书香名邸	福州长乐		20662.84

武夷滨江	重庆南岸		5034.98
武夷·百花里	南平武夷山		6500.87
武夷花园五期	南平		252
武夷·樾府	福州	113427.87	

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
工程承包业务	2,074,807,104.64	1,837,967,780.35	11.42%	39.88%	31.63%	5.56%
房地产开发业务	2,715,968,296.95	1,828,557,145.36	32.67%	-14.76%	-14.55%	-0.17%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，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

财政部于2017年3月修订发布《企业会计准则第22号—金融工具确认和计

量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第 37号—金融工具列报》（以下简称新金融工具准则），公司自2019年1月1日起执行上述修订发布的新金融工具准则。

财政部于2019年5月9日和2019年5月16日分别发布《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》和《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，公司按规定执行。

（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）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本期新纳入合并财务报表范围的有：福建武夷山武夷房地产开发有限公司、中国武夷刚果（金）有限责任公司、福州复寅精准医学发展有限公司、南安武夷泛家置业有限责任公司、永泰嘉园置业有限公司等，具体详见《2019年度财务报告》“附注八、合并范围的变更”、“附注九、在其他主体中的权益”。