

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2021-060

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

2020 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

2020 年，新冠疫情爆发，对全球经济带来巨大挑战，公司经营活动也受到了影响。面对严峻形势，公司上下团结一致、紧密配合，奋力战疫情、保稳定、促发展，牢牢守住新冠疫情防控安全底线，紧紧盯住年度工作目标任务。公司董事会继续以“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国际工程承包为主业的同时，平稳推进物业管理和跨境电商等业务协同发展。

一、2020 年市场环境分析

从国际形势看，新冠疫情严重冲击各国社会和政治秩序，各种冲突、矛盾与对立的情绪有所上升，社会动荡加剧，国际政治环境、安全形势不容乐观，全球经济陷入深度衰退。部分发展中国家因受国家经济、财政收入的影响不同程度地放慢了基础设施投资建设步伐。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，公司国际工程承包业务拓展面临严

峻挑战。

从国内形势看，尽管新冠疫情对国内社会经济发展带来巨大困难和挑战，但相较国外，我国疫情防控效果明显，经济复苏相对较快。党中央在国内外环境发生显著变化大背景下，推动我国开放型经济向更高层次发展的重大战略部署，提出了加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。我国2020年GDP实现2.3%增速，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家。房地产政策方面，中央坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化。根据国家统计局和WIND数据，2020年全国商品房销售面积为17.61亿 m^2 ，同比上升2.6%；全国商品房销售金额为17.36万亿元，同比上升8.7%。房地产开发投资14.1万亿元，同比上升7%。分城市看，一线城市商品房销售面积同比上涨14.3%，二线城市商品房销售面积同比下降9.8%，三四线城市商品房销售面积同比上涨3.1%。2020年，房地产开发企业土地购置面积2.55亿 m^2 ，同比下降1.1%；土地成交价款17269亿元，同比增长17.4%。

二、2020年度经营情况

报告期内，公司实现营业总收入 58.20 亿元，同比增长 11.37%；实现利润总额 6.89 亿元，同比增长 12.76%；实现归属

于母公司所有者的净利润 2.87 亿元，同比减少 20.21%。公司本期利润主要来源于北京、周宁等房地产项目。

2020 年实现房地产业务营业收入 33.75 亿元，较上年同期增长 24.26%，完成年度计划 32.4 亿元的 104.17%；结转建筑面积约 17.61 万 m²；本期毛利率 58.70%，比上年同期增长 26.03%。新开工面积 32.57 万 m²，完成年度计划 51.25 万 m²的 63.55%。

2020 年，公司实现国际工程承包业务营业收入 16.04 亿元，完成年度计划 18 亿元的 89.11%，完成施工产值 18.01 亿元，其中肯尼亚 7.93 亿元、埃塞俄比亚 4.19 亿元、乌干达 2.50 亿元。新中标 10 个国际工程承包项目合计合同金额 26.78 亿元。

三、2021 年工作计划和经营管理思路

2021 年，公司将牢牢坚持党的领导，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持做好常态化疫情防控和安全生产工作，继续推进改革，着力创新驱动发展。依托国有控股上市公司优势，夯实管理基础，提高管理效率，追求可持续、高质量发展，重点做好以下六个方面工作：

（一）国际工程承包业务

严格落实常态化疫情防控，有序推进各项生产经营活动。公司将持续积极践行国家“一带一路”倡议，以“十四五”规划为指引，加快转型升级的目标，加强集团内外部资源的合作，增强

竞争优势，实现互利共赢；优化市场布局，巩固传统非洲市场，大力拓展印度尼西亚、马来西亚等市场，形成以菲律宾为中心的东南亚区域市场。业务模式上将从以单一的国际工程施工为主向集规划、投融资、勘察设计、施工建设、运营管理等全项目周期覆盖的业务模式转型，商业模式上由施工总承包模式向 EPC、EPC+F 和投建营一体化模式延伸。2021 年计划新签合同 30 亿元，计划完成施工产值约 18 亿元。强化信息化管理机制，进一步优化国际工程项目管理平台功能，强化项目全周期执行力度和项目成本管控，深化 I8 平台应用，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。

（二）房地产开发业务

优化投拓决策机制，加强重点城市土地储备，推动地产板块健康稳步发展。聚焦区域开发、城市更新、乡村振兴等领域，积极培育高新、文旅、康养等产业的综合开发载体，实现土地的整体开发与产业运营。进一步丰富、细化和完善房地产项目全周期节点，将项目全周期管理与年度经营计划、经营绩效考核紧密结合，并加强全周期管理过程中的动态监控与预警机制建设。建立目标成本预警机制，动态监控项目成本计划执行情况，完善动态成本管控。2021 年计划新开工面积 55.99 万 m²，销售 30.21 万

m²。重点推进北京武夷南区项目开发，加快东地块剩余房源的收盘去化，实现西地块住宅开盘及定制公建项目的销售；全面实施总控计划管理，确保项目实施过程中设计品质及施工质量、进度、安全都达到高标准。积极推进宁德武夷天悦儒郡、永泰武夷澜庭、南安武夷花园、重庆五桂堂历史文化商业街区等新项目的开发和销售。盘活存量，加快老旧项目去化收盘。

（三）国际贸易业务

公司将继续做好工程机械设备，建材、家居产品出口贸易。加强与自贸区合作，联合有实力的商家，实现优势互补、互利共赢，做大做活双向贸易。积极培育跨境电商业务，聚焦“泛家居建材、能源物资、有色金属、农产品”四大品类，坚持同步打造线上、线下贸易平台，完成全业务场景信息化平台的架构搭建和开发工作。持续完善跨境物流信息平台，使之与跨境物流业务全流程高度匹配，依托国际工程的业务协同与地缘优势，发挥公司线上线下相结合的数字化运营能力，提供一站式的供应链综合服务。

（四）物业管理业务

积极策划做好物业增值服务，拓展“物业+房产销售”等服务项目。在承揽内部地产公司开发的项目业务外，加大对外承揽

业务力度，重点承揽政府部门办公、大企业办公楼宇、产业园区等物业项目，扩大公建类物业的服务规模。

（五）加强风险防控

严抓疫情防控，压实各单位、各部门、项目部及个人“四方责任”，持续落实“五有”疫情防控措施。强化安全管理，完善督查队伍与项目安全管控的责任挂钩机制。进一步调整、完善公司《安全生产责任制及考核制度》《安全生产问责办法》。

（六）加强资金管控

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。继续发挥香港财资中心功能的作用，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。

四、2020 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，遵循重大经营管理事项党委前置审议制度，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 23 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、财务资助、为子公司借款提供担保以及关联交易、任免高管、股权激励第二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

2020 年 1 月 6 日以通讯方式召开第六届董事会第五十七次会议。审议通过《关于向浙江稠州商业银行福州分行融资的议案》《关于向厦门银行股份有限公司福州分行融资的议案》《关于福州桂武置业有限公司增加注册资本的议案》。

2020 年 2 月 25 日以通讯方式召开第六届董事会第五十八次会议。审议通过《关于公司向福建海峡银行股份有限公司融资方案的议案》《关于公司向华夏银行股份有限公司融资方案的议案》《关于召开 2020 年第二次临时股东大会的议案》。

2020 年 2 月 28 日以通讯方式召开第六届董事会五十九次会议。审议通过《关于免去余磊先生公司总经理职务的议案》《关于免去陈超峰先生公司副总经理职务的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理的议案》《关于支援湖北抗

疫捐款的议案》。

2020年3月10日以通讯方式召开第六届董事会第六十次会议。审议通过《关于公司向光大兴陇信托有限责任公司融资方案的议案》。

2020年3月17日以通讯方式召开第六届董事会第六十一次会议。审议通过《关于公司向中国建设银行股份有限公司福建省分行融资方案的议案》《关于中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司预应力空心板生产线技术改造项目的议案》。

2020年3月24日以通讯方式召开第六届董事会第六十二次会议。审议通过《关于免去郑景昌先生兼任的总工程师职务议案》《关于免去林志英女士兼任的总法律顾问职务议案》《关于聘任总工程师的议案》《关于聘任总法律顾问的议案》。

2020年4月7日以通讯方式召开第六届董事会第六十三次会议。审议通过《关于变更境外固定资产折旧年限的议案》《关于联合体参拍福州滨海新城地块的议案》《关于2020年接受大股东福建建工集团有限责任公司担保额度的议案》《关于发行超短期融资券方案的议案》《关于发行超短期融资券提请股东大会授权事项的议案》《关于召开2020年第三次临时股东大会的议案》。

2020年4月21日在公司大会议室召开第六届董事会第六十四次会议。审议通过《2019年度报告》及其摘要、《2019年度董

事会工作报告》《2019 年度总经理工作报告》《2019 年度财务决算和 2020 年财务预算报告》《2019 年度利润分配预案》《关于 2020 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 2020 年度公司内部担保额度的议案》《2019 年度社会责任报告》《2019 年度内部控制评价报告》《关于 2020 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 2019 年度计提减值准备的议案》《关于 2019 年度会计政策变更的议案》《关于续聘 2020 年审计中介机构及其报酬的议案》《关于修订〈信息披露事务管理内部控制制度〉的议案》《关于召开 2019 年度股东大会的议案》。

2020 年 4 月 28 日以通讯方式召开第六届董事会第六十五次会议。审议通过《2020 年第一季度报告》及其正文、《关于向交通银行股份有限公司福建省分行融资的议案》。

2020 年 7 月 13 日以通讯方式召开第六届董事会第六十六次会议。审议通过《关于公司和福州复寅作为共同借款人向国家开发银行融资的议案》。

2020 年 7 月 27 日以通讯方式召开第六届董事会第六十七次会议。审议通过《关于子公司宁德武夷因公开招标形成关联交易的议案》《关于子公司中武电商因参加投标形成关联交易的议案》。

2020 年 8 月 10 日以通讯方式召开第六届董事会第六十八次

会议。审议通过《关于启动发行债权融资计划事宜的议案》。

2020年8月17日以通讯方式召开第六届董事会第六十九次会议。审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》《关于公开发行公司债券方案的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》《关于公司向中国银行融资方案的议案》《关于公司向广发银行融资方案的议案》《关于召开2020年第四次临时股东大会的议案》。

2020年8月26日在公司会议室召开第六届董事会第七十次会议。审议通过《2020年半年度报告》及其摘要。

2020年8月31日以通讯方式召开第六届董事会第七十一次会议。审议通过《关于向福建华闽融资租赁有限公司融资1亿元人民币的议案》《关于2019年非公开发行公司债券新增募投项目的议案》。

2020年9月21日以通讯方式召开第六届董事会第七十二次会议。审议通过《关于在港子公司向丰宏发展有限公司借款的议案》《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第一个解锁期解锁条件成就的议案》《关于回购部分限制性股票激励计划授予股票的议案》。

2020年9月28日以通讯方式召开第六届董事会第七十三次

会议。审议通过《关于向中国进出口银行福建省分行融资的议案》《关于开展供应链金融资产证券化业务的议案》《关于在港子公司内部担保的议案》《关于向北京市顺诚丰达再生物资回收有限公司提供财务资助的议案》《关于召开 2020 年第五次临时股东大会的议案》。

2020 年 10 月 28 日以通讯方式召开第六届董事会第七十四次会议。审议通过《2020 年第三季度报告》《关于子公司向股东提供财务资助的议案》。

2020 年 11 月 16 日以通讯方式召开第六届董事会第七十五次会议。审议通过《关于稠州银行综合授信额度的议案》《关于光大银行综合授信额度的议案》。

2020 年 11 月 24 日以通讯方式召开第六届董事会第七十六次会议。审议通过《关于工商银行综合授信额度的议案》《关于厦门银行综合授信额度的议案》《关于转让福建工程建设监理有限公司股权的议案》《关于制订和修订公司〈社会责任制度〉等六项制度的议案》《关于参加宁德市 2020P07 号地块竞拍的议案》《关于参加宁德市 2020P08 号地块竞拍的议案》《关于聘任公司证券事务代表的议案》。

2020 年 11 月 30 日以通讯方式召开第六届董事会第七十七次会议。审议通过《关于参加武夷山市 2020-13 号地块竞拍的议

案》。

2020年12月14日以通讯方式召开第六届董事会第七十八次会议。审议通过《关于参加福州市2020-65号地块竞拍的议案》《关于参加福州市2020-68号地块竞拍的议案》《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》《关于子公司重庆天仁因公开招标形成关联交易的议案》《关于调整2020年度内部担保额度的议案》《关于制订公司财务资助制度的议案》《关于招商银行综合授信额度的议案》。

2020年12月31日以通讯方式召开第六届董事会第七十九次会议。审议通过《关于香港九龙北帝街项目以转让拓立投资有限公司股权方式整体出售的议案》。

（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，审阅了公司《2019年度财务报告》、《2019年内部控制自我评价报告》和《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2次，对公司2017年限制性股票激励计划预留部分第一个解锁期和首次授予部分第二个解锁期解

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 2 次，对公司聘任经营班子成员进行审查。

2021 年是“十四五”开局之年，也是国企改革三年行动的攻坚之年、关键之年。公司董事会将进一步加强自身建设，从全体股东的利益出发，勤勉履职，忠实履行股东大会赋予的各项职权，继续推动改革创新，挖掘内部潜力，努力实现管理上一台阶，争取完成各项经营目标。注重加强公司内控体系建设，优化公司战略规划，夯实公司持续发展的基础，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

2021 年 4 月 26 日