

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2022-063

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

债券代码：149777

债券简称：22 中武 01

# 中国武夷实业股份有限公司

## 2021 年度董事会工作报告

2021 年，面对复杂严峻的国内外形势和诸多风险挑战，公司董事会密切关注宏观经济走势，努力把握战略发展机遇，全面贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，坚持加强党的领导和完善公司治理有机统一，充分发挥“定战略、做决策、防风险”的作用，着力创新驱动发展，全面深化改革攻坚，推动公司国际工程、房地产开发、物业服务和跨境电商等各项业务协同稳定发展，实现了“十四五”良好开局。

### 一、2021 年市场环境分析

2021 年，世界进入新冠肺炎疫情防控常态化新阶段，在疫情的反复冲击下，全球供应链、劳动力供给不足，大宗商品价格飙升，通胀率普遍走高，世界经济呈现不均衡的复苏格局。国内宏观政策保持稳健有效，房地产宏观调控政策维持“房住不炒”方针不变。

#### （一）国际工程承包行业情况

随着各国疫情管控措施不断调整，世界经济呈现不均衡的复苏格局，各地区、各主要经济体表现差异较大，发展中国家经济复苏仍面临严峻挑战，国际工程承包领域的竞争日趋激烈。根据

商务部统计数据，2021年，我国对外承包工程业务完成营业额9,996.2亿元人民币，同比下降7.1%；新签合同额16,676.8亿元人民币，同比下降5.4%。其中，对“一带一路”沿线的60个国家对外承包工程业务完成营业额5,785.7亿元人民币，同比下降7.9%；新签合同额8,647.6亿元人民币，同比下降11.4%。

## （二）房地产行业情况

中央继续坚持“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，坚持稳地价、稳房价、稳预期的房地产政策调控主基调，房地产金融监管持续强化，房地产市场进入调整期，市场运行总体平稳。根据国家统计局和 WIND 数据，2021年房地产开发投资额14.76万亿元，同比增长4.4%，其中住宅投资11.12万亿元，增长6.4%；土地购置面积21,589.86万平方米，同比下降15.5%；房屋施工面积97.54亿平方米，比上年增长5.2%；房屋新开工面积19.89亿平方米，比上年下降11.4%；房屋竣工面积10.14亿平方米，比上年增长11.2%；房屋销售面积17.94亿平方米，比上年增长1.9%。

## 二、2021年度公司经营情况

在国际政治经济环境复杂多变、国内房地产行业政策强控的背景下，公司国际工程和房地产两大核心主业发展受到一定影响。2021年公司实现营业总收入86.67亿元，同比增长48.92%；实现净利润1.54亿元，同比下降68.54%；实现归属于股东的净利润5,361.41万元，同比下降81.29%；归属于上市公司股东的扣除非

经常性损益的净利润3,086.62万元，同比下降89.06%；基本每股收益0.0341元；总资产212.46亿元，同比下降9.03%，归属于上市公司股东的净资产51.52亿元，同比下降3.73%。

### （一）房地产开发业务

2021年实现房地产业务营业收入56.36亿元，同比增长66.51%；新开工面积68.45万m<sup>2</sup>；销售面积28.34万m<sup>2</sup>，销售金额38.94亿元；结算面积34.45万m<sup>2</sup>。

公司竞得福鼎市桐城街道玉塘片区B-21地块59,433.75平米土地。香港九龙鸣凤街18-24号、炮台街等项目旧楼收购及重建开发工作顺利进行，北帝街项目以整体出售拓立公司股权方式完成交割。北京武夷花园南区公交场站搬迁工作有序推进，西地块商品房销售稳步推进，37地块于开盘当日热销12.6亿元；福建宁德天悦儒郡项目1,100套住宅连续四次开盘售罄；涵江武夷木兰都住宅去化率超98%；南安武夷时代天越住宅项目销售势头良好，一期住宅基本售罄，二期住宅去化率超65%；南平玺院、诏安武夷绿洲等项目顺利交房；涵江武夷木兰都、永泰武夷澜郡、南平武夷名仕园三个项目实现“交房即交证”，获主流媒体好评，夯实了良好口碑，提升了公司的品牌形象。

### （二）国际工程承包业务

2021年，公司实现国际工程承包业务营业收入18.79亿元，同比增长17.19%。完成施工产值18.20亿元，其中肯尼亚8.27亿元、埃塞俄比亚2.98亿元、乌干达2.5亿元、坦桑尼亚1.69

亿元、巴新 1.06 亿元、菲律宾 1 亿元。新签订 15 个国际工程承包项目合同额合计 20.24 亿元。

公司中标的肯尼亚国家转诊和现代医疗研究医院 EPC 项目是迄今公司在海外最大的房建工程。在澳大利亚市场经营取得新突破，中标西澳大利亚诺顿金田秉督丽北浸堆项目。公司积极克服海外疫情困难，肯尼亚 CBK、坦桑科曼加等 6 个项目顺利竣工。在个别非洲国家发生政治动荡、种族冲突、汇率大幅波动的情况下，公司妥善处置，着力降低经营风险，加强项目合同管理，推进索赔管理工作，取得了积极成效。

### （三）商业贸易业务

2021 年跨境电商实现贸易营业收入 10.42 亿元，同比增长 44.30%。中武电商以致力于成为国际工程供应链行业领先企业为目标，聚焦供应链数字服务能力建设，不断完善经营机制，优化供应链管理，攻坚克难，进一步扩大进出口贸易规模，连续两年获评福建省数字经济领域“瞪羚”创新企业，自行研发的中武电商工程建设跨境智慧供应链平台获评“2021 年度物流服务平台优秀案例”。2021 年入选福建省国资委“八闽国企改革专项行动”首批企业，为公司改革创新发展注入了新动能。

### （四）物业服务业务

2021 年物业服务板块实现营业收入 5698.31 万元，物业服务项目 31 个，总建筑面积达 377 万 m<sup>2</sup>。武夷物业公司新成立福州武夷万融物业服务有限公司和北京武夷融御物业服务有限公

司，引进万科物业“睿服务”系统，不断提升品牌效应、数字化管理水平和服务水平。充分发挥国有企业和集团全产业链优势推进业务拓展工作，在拓展公建类物业服务项目上取得突破，承接了福建省儿童医院楼宇社会化（工程技术）服务项目、福建省精准医学产业创新中心、福建省建筑设计院总部及金山区域职工保洁服务、建宁县城地下综合管网检测测量项目。

### 三、2021 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》等相关法律法规以及《公司章程》《董事会议事规则》等相关规定，遵循重大经营管理事项党委前置研究制度，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，不断完善权责分明、各司其职、独立运作、相互制衡的“三会一层”的法人治理体系。2021 年 2 月，公司顺利完成董事会换届，选举产生第七届董事会及其下设的四个专门委员会。

董事会全体成员恪尽职守、勤勉尽责，及时关注公司经营管理信息、财务状况等，认真履行董事义务，充分发挥专业技能和决策能力，全力支持经营管理层工作，在推进董事会自身建设、公司发展战略研究、风险防控等工作中发挥了重要作用。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和权限做出，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。2021 年公司董事会共召开会议 15 次，召集、

召开股东大会 3 次，审议通过定期报告、对外投资、出售资产、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、股权激励回购注销和解锁等事项。

### (一) 报告期内董事会召开情况

会议届次	召开日期	会议决议
第六届董事会第八十次会议	2021 年 01 月 18 日	审议通过《关于修订〈房地产开发成本费用管理制度〉和〈房地产工程项目管理制度〉的议案》《关于子公司福州桂武因公开招标形成关联交易的议案》《关于向厦门银行股份有限公司融资的议案》。
第六届董事会第八十一次会议	2021 年 01 月 26 日	审议通过《关于公司董事会换届选举暨提名第七届董事会非独立董事候选人的议案》《关于公司董事会换届选举暨提名第七届董事会独立董事候选人的议案》《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》《关于调整独立董事津贴的议案》《关于 2021 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》《关于设立武夷万融物业服务有限责任公司的议案》《关于召开 2021 年第一次临时股东大会的议案》。
第六届董事会第八十二次会议	2021 年 02 月 01 日	审议通过《关于向兴业银行股份有限公司福州分行融资的议案》《关于向平安银行股份有限公司福州分行融资的议案》。
第七届董事会第一次会议	2021 年 02 月 25 日	审议通过《关于选举第七届董事会董事长和副董事长的议案》《关于选举第七届董事会各专门委员会委员的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理、总工程师和总法律顾问的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》《关于聘任公司证券事务代表的议案》。
第七届董事会第二次会议	2021 年 03 月 24 日	审议通过《关于参加莆田市 PS 拍-2021-03 号地块竞拍的议案》。
第七届董事会第三次会议	2021 年 04 月 26 日	审议通过《〈2020 年年度报告〉及其摘要》《2020 年度董事会工作报告》《2020 年度总经理工作报告》《2020 年度财务决算报告和 2021 年财务预算报告》《2020 年度利润分配预案》《关于 2021 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 2021 年度公司内部担保额度的议案》《2020 年度社会责任报告》《2020 年度内部控制评价报告》《关于 2021 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 2020 年度计提减值准备的议案》《关于会计政策变更的议案》《关于续聘 2021 年审计中介机构及其报酬的议案》《关于召开 2020 年度股东大会的议案》《关于建行福建省分行综合授信的议案》《关于农行福州华林支行综合授信的议案》《关于海峡银行综合授信的议案》。
第七届董事会第四次会议	2021 年 04 月 29 日	审议通过《〈2021 年第一季度报告〉及其正文》。
第七届董事会第五次会议	2021 年 05 月 25 日	审议通过《关于公司预计向金融机构申请授信额度的议案》。
第七届董事会第六次会议	2021 年 06 月 15 日	审议通过《关于公开转让全资子公司股权形成关联交易的议案》《关于设立北京武夷金融街物业服务有限责任公司的议案》。

第七届董事会第七次会议	2021年06月25日	审议通过《关于参加土地竞拍的议案》。
第七届董事会第八次会议	2021年08月24日	审议通过《〈2021年半年度报告〉及其摘要》《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》《关于召开2021年第二次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第九次会议	2021年09月22日	审议通过《关于参加土地竞拍的议案》《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》。
第七届董事会第十次会议	2021年10月26日	审议通过《关于2021年第三季度报告的议案》《关于向福建华闽融资租赁有限公司融资的议案》《关于向集友银行厦门分行融资的议案》《关于设立福鼎武夷房地产开发有限公司的议案》。
第七届董事会第十一次会议	2021年12月14日	审议通过《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》《关于制定〈债券募集资金管理与使用制度〉的议案》。
第七届董事会第十二次会议	2021年12月28日	审议通过《关于申请浙商银行福州分行综合授信额度的议案》。

## (二) 董事会下设专门委员会履职情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议
第六届董事会审计委员会	陈金山、徐凯、黄明耀、童建炫、雷云	1	2021年01月06日	与审计机构沟通公司2020年度财务报告及内部控制审计事宜	无意见
第六届董事会提名委员会	童建炫、徐凯、郑建新、雷云、陈金山	1	2021年01月26日	审议《关于公司董事会换届选举暨提名第七届董事会非独立董事候选人的议案》《关于公司董事会换届选举暨提名第七届董事会独立董事候选人的议案》。	经审查董事候选人教育背景、工作经历、任职资格及其他相关信息，认为上述候选人具备任职资格，符合《公司法》《上市规则》《上市公司规范运作指引》和《公司章程》等规范性文件中规定的上市公司董事任职条件，未发现不得担任公司董事的情形。与会董事一致同意上述议案。
第六届董事会薪酬与考核委员会	雷云、王国强、童建炫、陈金山	1	2021年01月26日	审议《关于调整独立董事津贴的议案》。	为了进一步发挥独立董事在促进公司规范运作、加强董事会科学决策和保护中小股东利益等方面的重要作用，结合行业独立董事薪酬水平，拟将公司第七届董事会独立董事的津贴标准调整为每人7.2万元/年（含税）。与会董事一致同意本议案。
第七届董事会提名委员会	陈斌、郑建新、唐福荣、蔡宁、罗元清	1	2021年02月25日	审议《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司副总经理、总工程师和总法律顾问	经审查高级管理人员候选人教育背景、工作经历、任职资格及其他相关信息，认为上述候选人具备任职资格，符合《公司法》《上市规则》《上市公司规范运作指引》和《公司章程》等规范性文件中规定的上市公司高

				的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》。	级管理人员任职条件，未发现有不得担任公司高级管理人员的情形。与会董事一致同意上述议案。
第七届董事会审计委员会	蔡宁、郑建新、郑景昌、罗元清、陈斌	1	2021年04月23日	审议《关于2020年度审计工作总结及审计机构聘任的议案》《2020年度财务报告》《2020年内部控制自我评价报告》。	对公司2020年度审计工作总结及2021年审计机构聘任提出意见，对公司2020年度财务报告提出审核意见。
第七届董事会薪酬与考核委员会	罗元清、郑建新、陈建东、蔡宁、陈斌	2	2021年09月22日	审议《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》。	对公司2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期解锁条件成就情况提出审核意见，一致同意10名激励对象在公司激励计划规定的第二个解锁期内按比例解锁。
			2021年12月14日	审议《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。	对公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期解锁条件成就情况提出审核意见，一致同意56名激励对象在公司激励计划规定的第三个解锁期内按比例解锁。

董事会注重与监事会、经营管理层、监管机构之间的交流。坚持通过董监高学习培训、召开会议、听取汇报、现场调研、交流汇报等多种方式，不断提高履职能力和水平，加强与监事会和经营管理层的信息沟通与交流，保障了董事会决策以及重大信息披露的及时性、科学性和有效性。同时，通过投资者互动平台、高管与投资者见面会、业绩说明会等，进一步加强与投资者的联系，构建公司传递价值的重要载体，营造尊重投资者的良好氛围，有力维护了全体股东的合法权益。

#### 四、公司主要业务板块的行业趋势

2022年，国内经济发展面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力，中央经济工作会议定调稳字当头、稳中求进。

要求推进落实七大政策、正确认识和把握五个方面问题。宏观政策方面提出适度超前开展基础设施投资，实施好扩大内需战略；改革工作方面提出抓好要素市场化配置综合改革试点；区域发展方面提出全面推进乡村振兴，提升新型城镇化建设质量。

就房地产业来说，中央经济工作会议仍然强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，提出的 5 条意见释放促进房地产良性循环的信号，保障性住房、合理住房需求、因城施策成为关键词，也是市场新机遇。全国“两会”不仅重申“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”，更首次提出了“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”。今年一季度，金融委、央行、财政部等中央多部委密集表态“稳地产”，多个省市相继落地房地产纾困政策，房地产行业利好不断。

就国际工程来说，中央经济工作会议和全国“两会”均传递“推动共建‘一带一路’高质量发展”的决心。随着《中国-东盟东部增长区合作概念文件》《中国-东盟东部增长区合作行动计划（2020-2025）》落地实施，福建省将深耕东盟东增区（菲律宾、印度尼西亚、马来西亚和文莱），规划发展西婆罗洲和大苏禄-苏拉威西两大经济走廊，重点发展交通运输、电力能源、贸易投资和信息通信等四大互联互通项目。与此同时，就全球市场而言，交通、建筑、能源和化工等建设领域，采用融资带动工程承包、以 FEPC 模式进行项目建设已是大势所趋。

就电商业务来说，1 月 11 日国务院办公厅《关于做好跨周

期调节进一步稳外贸的意见》提出：鼓励具备跨境金融服务能力的金融机构在依法合规、风险可控前提下，加大对传统外贸企业、跨境电商和物流企业等建设和使用海外仓的金融支持；将《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）生效实施作为稳外贸的重要抓手，用足用好市场开放承诺和规则，扩大原产地区域累积规则的综合效应；切实支持中小微外贸企业降成本，将减税降费等措施落实到位，努力保订单、稳预期，政策利好外贸业务。

## 五、2022 年经营管理思路和工作计划

2022 年，是落实公司“十四五”战略发展规划的关键之年，是国企改革三年行动的收官之年，公司董事会将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实“两个一以贯之”，坚持稳字当头、稳中求进，统筹疫情防控和改革发展，以“提高效率、提升效能、提增效益”行动为抓手，以创新发展为根本动力，以深化体制机制改革为有力支撑，着力提高主营业务核心竞争力和抗风险能力，合力做强做大辅业发展规模，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

2022 年公司主要经营目标为：实现营业收入 60 亿元，其中房地产业务计划投资额 42 亿元。国际工程承包业务计划新签合同 24 亿元，计划完成施工产值 20.4 亿元。房地产计划新开工面积 64.27 万 m<sup>2</sup>，竣工面积 45.43 万 m<sup>2</sup>，预售（销售）面积 18.53 万 m<sup>2</sup>。重点做好以下几个方面工作：

### （一）国际工程承包业务

1. 优化市场布局，提升业务发展质量。对现有国别市场进行全面梳理分析，明确各国别市场经营方向和原则，择机退出市场容量小、风险大的国别市场。巩固深耕以肯尼亚为中心的非洲市场，重点拓展以菲律宾为中心的东南亚市场。实施区域化经营战略，实现肯尼亚区域中心和菲律宾区域中心业务稳健发展。

2. 积极探索业务发展新模式。加大 EPC 模式项目跟踪力度，推进小比例融资拉动 EPC 设计施工总承包模式；发挥集团的勘察设计咨询业务在对外承包工程价值链上的牵引作用，加快实施国际业务的转型升级战略，促进公司国际业务的商业模式由施工总承包模式向 EPC、EPC+F 和投建营一体化模式延伸。

3. 进一步拓展香港市场。充分发挥香港武夷财资中心、投资中心、贸易中心作用，在做好传统旧楼收购重建开发项目的同时，进一步拓展在港业务范围，做大做强贸易业务，积极参与粤港澳大湾区建设。

4. 积极推动装配式建筑技术应用。多渠道宣传推介肯尼亚装配式技术在住宅和公建等项目中的应用成果，提升公司在房建项目市场的竞争力。

5. 加强成本控制，加快属地化经营进程。大力推行属地化、本土化管理，轻资产投入。在保持履约控制力的情况下加大专业分包、劳务分包力度，提高整合当地资源的能力，以降低成本，提高抗风险能力。

## （二）房地产开发业务

1. 坚持做优做强区域公司。充分发挥管理优势，切实从公司业务发展和管理模式上入手，坚持项目全周期计划管理，着力打造集品牌管理、产品设计、成本管控、营销模式、工程管理等全方位可复制、可推广、可实用的运营化模式。

2. 坚持可持续性发展战略。做好区域评估、市场分析和产品定位，寻找有发展潜力的开发地块。顺应人口老龄化大趋势，探索发展社区医院地产、康养旅游地产等特色产业地产。

3. 积极探索多元化的发展路径，寻找新的利润增长点。进一步推动福州复寅投资的福建省精准医学产业创新中心招商工作。尝试保障性住房的投资机会，积极寻找有资金实力的合作伙伴，采取收并购、合作开发的模式，做好项目储备开发。

4. 加强项目管控执行力，积极推进重点项目运行。创新营销手段，加快重点项目库存去化，实现资金流尽快回正，降低项目资金成本，提高开发效率。加快推进北京武夷花园南区等项目施工、销售和回款。

5. 加强资产管理提质增效。继续加强不良债权清收力度；稳步推进歇业公司的清理注销；多渠道盘活闲置房产和车位。

### （三）跨境电商业务

把握好福建省作为构建国际国内双循环重要节点、重要通道的优势和 RCEP 政策，充分运用“八闽国企综合改革专项行动”政策福利，以改革创新为动力，大力拓展大宗贸易市场，发挥好支撑、服务于公司主业的作用。

#### （四）物业服务业务

着力构建标准化物业服务体系，进一步提升服务品质和美誉度。充分发挥合资公司优势，以发展融合为路径，加大对外承揽业务力度，重点拓展公建类和城市服务项目，专注城市更新、园区管理，进一步辐射服务范围。

#### （五）完善内控体系建设，持续完善公司治理结构

1. 加强公司规范治理。落实党委前置研究讨论企业重大经营管理事项，把握好公司党委会与“三会一层”的权责关系，维护好党委的领导作用，全面促进党的领导与公司治理有机统一；准确把握“定战略、作决策、防风险”的功能定位，使董事会作为企业经营决策主体的地位更加清晰、作用更好发挥；着力推动董事会规范运作、高效运行，进一步健全制度、建优机制、建强队伍，充分发挥独立董事在专门委员会中的作用；完善公司内控制度体系建设，不断提升公司治理水平，强化对重点领域的监督力度，有效提升内控质量。

2. 强化风险管控意识。董事会将依据内控原则，研究评价风险管理体系的有效性。一方面抓好安全质量、资金、投资、法律、汇率等重点领域风险防范，坚决守住不发生重大风险的底线，确保公司持续健康发展。另一方面全方位提升风控意识和能力，加强风险的前瞻性研究和预判，梳理好主要业务领域核心风险点，不断提高公司风险管理水平。

3. 强化财务监管效能。加强预算控制，强化预算刚性约束，

确保实现年度预算目标；进一步加强债务风险管控，合理控制资产负债率，加大到期应收账款催收，严格执行公司的资金归集制度；加强总部财务部门对权属单位财务工作的指导与监督，持续强化财务人员管理。

4. 完善安全体系建设。科学精准抓好常态化疫情防控，不断完善疫情防控工作体系；强化局部应急处置能力，完善各类应急处置预案特别是海外突发事件预案，有效应对海外疫情和政局风险；增强安全领导力建设，完善安全责任体系，进一步厚植公司安全生产文化。

星光不问赶路人，历史属于奋斗者。2022年，公司董事会将聚焦高效率运行、高效能履职进一步加强自身建设，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，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，通过改善融资结构、盘活资产、强化管理，努力实现具有长期稳定的营收和利润、融资功能不断增强的稳健发展目标，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

2022年4月9日