

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2018-041

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

中国武夷实业股份有限公司 2017 年年度报告摘要

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。

声明

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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 2017 年末总股本 1,007,663,640 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

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	宋宇辉	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	0591-83170222	0591-83170222	
电话	0591-83170123	0591-83170123	
电子信箱	gzb@chinawuyi.com	gzb@chinawuyi.com	

2、报告期主要业务或产品简介

中国武夷的主营业务为国内外房地产开发、国际工程承包、境内外投资等，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。

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、坦桑尼亚、巴布亚新几内亚、澳大利亚和香港等十几个国家和地区。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。公司购置了先进的施工机械设备，大量招聘并培训当地员工，在非洲建筑工程市场上颇具影响。2017年在建施工项目43个，合同金额约96亿元，招聘当地员工约3,450人。报告期内公司无重大安全事故和重大施工质量问题。除了工程承包外，公司还在肯尼亚开展投资，在肯尼亚投资建设了建筑工业化研发生产基地和建材超市，厂房屋于2017年7月底投入使用。

中国武夷的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。2017年，在国家对房地产调控力度加大的情况下，公司采取销售方式创新和提升楼盘品质等措施，仍然取得较好的业绩。经过多年发展，公司凭借多年房地产开发经验，依托资源和品牌和优势，深耕国内市场，积极开拓国际市场。2017年公司在建房地产项目14个，建筑面积约150万m²。项目主要分布在北京、南京、重庆、扬州、福建多个地市及境外的香港、肯尼亚、澳大利亚等地。

2017年公司新开拓跨境电商业务，拟依托电商平台带动建材、家居用品的跨境贸易。此外，公司还涉及物业管理、建材生产、工程监理等业务。

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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	4,171,559,907.42	2,571,173,648.04	62.24%	2,409,000,299.26
归属于上市公司股东的净利润	249,757,938.61	219,664,175.23	13.70%	127,047,266.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	251,904,961.26	189,436,831.16	32.98%	66,822,403.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,653,181,503.82	1,376,417,321.75	-220.11%	-527,022,622.77
基本每股收益（元/股）	0.25	0.22	13.64%	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.22	13.64%	0.13
加权平均净资产收益率	10.55%	10.96%	-0.41%	10.89%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	15,292,449,705.16	10,907,828,316.90	40.20%	10,012,331,966.00
归属于上市公司股东的净资产	5,416,583,773.65	2,243,437,936.30	141.44%	1,229,896,121.39

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	552,373,512.68	386,734,609.60	292,012,280.30	2,940,439,504.90
归属于上市公司股东的净利润	62,520,071.47	-8,370,571.90	-3,508,321.10	199,116,760.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,234,254.33	-9,689,566.80	477,635.60	198,882,638.10
经营活动产生的现金流量净额	-65,699,680.63	154,240,820.00	188,650,765.20	-1,930,373,408.40

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

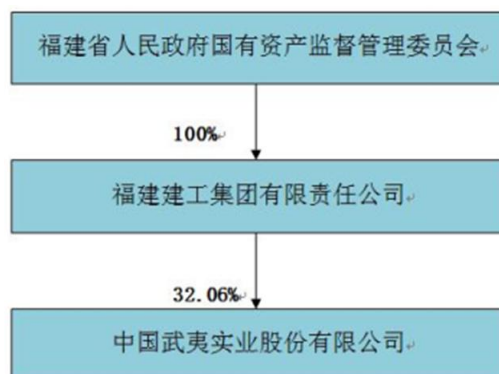
报告期末普通股 股东总数	29,667	年度报告披露日前 一个月末普通股 股东总数	30,802	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数	0	年度报告披露日前一 个月末表决权恢复 的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建建工集团有限 责任公司	国家	32.06%	323,014,180	79,753,532	质押	120,012,000	
福建省能源集团有 限责任公司	国有法人	20.53%	206,871,070	63,430,704			
董敏	境内自然人	2.25%	22,639,500				
泰禾集团股份有限 公司	境内非国有法 人	1.40%	14,079,988				
寿稚岗	境内自然人	0.72%	7,280,000				
苏志伟	境内自然人	0.66%	6,669,048				
申亚林	境内自然人	0.55%	5,522,700				
丁春林	境内自然人	0.46%	4,660,020				
平安信托有限责任 公司—投资精英之 淡水泉	其他	0.45%	4,501,820				
中国对外经济贸易 信托有限公司—淡 水泉精选 1 期	其他	0.44%	4,473,488				
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、公司债券情况

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%
报告期内公司债券的付息兑付情况		按照《中国武夷实业股份有限公司 2015 年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：50.220000 元）。2017 年 12 月 7 日，公司已委托中国结算深圳分公司进行本次付息。			

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信于 2017 年 5 月 22 日出具了《中国武夷实业股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告（2017 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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	64.00%	78.68%	-14.68%
EBITDA 全部债务比	0.06%	0.05%	0.01%
利息保障倍数	1.46	1.26	15.87%

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

房地产业

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

2017 年，公司董事会继续以“打造一流跨国企业”为愿景，弘扬“艰苦创业，开拓进取”的企业精神，在做大房地产开发和建筑工程承包业务的同时加快转型升级，培育建筑工业化、建材超市和电商等新的业务领域。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。通过整合业务板块，公司管控能力得到加强，体现在战略、财务和风险防范等方面，执行能力也进一步提升。管理层积极应对各种挑战和困难，较好地完成了年度工作目标，实现公司持续稳健发展。

报告期内，公司实现营业总收入 41.72 亿元，同比增长 62.24%；实现利润总额 3.92 亿元，同比增长 18.89%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.49 亿元，同比增长 13.42%。南京名仕园和南京武夷绿洲项目分别实现营业收入 12.44 亿元和 4.90 亿元，净利润 2.37 亿元和 1.27 亿元，是公司 2017 年度主要利润来源。

报告期经营回顾

（一）报告期市场环境分析

2017年，国内加强了对房地产市场的调控力度，多主体供给、租售并举成为改革方向，多地采取限售措施。2017年12月份，国房景气指数为101.72，比去年12月份提高0.7点，连续7个月增长。面对严厉的房地产调控政策和市场环境，公司顺应大势、把握大局，继续做好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，以降低政策因素造成的不利影响。同时，公司稳步开展土地储备，谋划符合政策导向的新项目。

2017年，我国对外承包工程业务新签合同额2,652.8亿美元，同比增长8.7%，完成营业额1,685.9亿美元，同比增长5.8%，其中“一带一路”沿线国家业务新签合同额和完成营业额分别占54.4%和50.7%，业务增速明显高于行业平均水平，呈现良好发展势头。目前，我国对外承包工程业务主要集中在亚洲和非洲市场，其中，亚洲市场份额约占54.1%、非洲市场份额约28.8%。公司将继续践行“一带一路”倡议，加大国际市场拓展力度。

（二）报告期公司经营情况

面对复杂的国际和国内经济形势，公司积极按照股东大会、董事会确定的各项工作部署，立足主业，通过加强管理，挖掘潜能，各项工作取得明显成效。

房地产开发业务：实现房地产业务营业收入28.80亿元，较上年同期增长69.04%，结转建筑面积约33万m²。本期毛利率30.47%，比上年同期增长5.17个百分点，主要是南京名仕园和南京武夷绿洲项目毛利率较高。本期预售或销售34.4万m²，完成年度计划的90.53%，签约金额24.3亿元；新开工面积18.8万m²，完成年度计划20万m²的94%；完成投资15.3亿元，完成年度计划的42.5%。

国际工程承包业务：实现国际工程承包业务营业收入11.35亿元，较上年同期增长17.81%；毛利率12.67%，较上年同期增长0.53个百分点。43个在建项目共完成施工产值16.42亿元，完成年度计划的126.31%。其中：肯尼亚22个，完成施工产值10.85亿元；埃塞俄比亚6个，完成施工产值2.73亿元；乌干达3个，完成施工产值1.6亿元。

一年来，主要工作如下：

抓战略布局。2017年公司投资约23.9亿元新购置房地产开发用地约271.8亩，计容面积约40.6万平方米。国内房地产开发业务在福州、武夷山和诏安等地分别取得土地储备139.08亩、31.72亩和99.56亩。境外房地产开发业务主要分布在香港、肯尼亚和澳大利亚。2017年7月子公司悉尼武夷润德有限责任公司以7,050万澳元（约3.73亿人民币）的价格竞得澳大利亚悉尼联邦大街9-25号地块1.19亩，首次进入澳大利亚市场；香港公司成功收储香港九龙鸣凤街项目地块0.25亩。国际工程承包业务，公司继续拓展“一带一路”沿线国家业务，巩固肯尼亚市场，重点开拓埃塞俄比亚、坦桑尼亚、乌干达和澳大利亚市场。子公司中国武夷（澳大利亚）有限公司和澳大利亚承包商DORIC集团有限公司合资设立武夷多瑞克有限公司，进入澳洲承包市场。

抓重点项目。房地产开发业务重点抓周宁武夷龙腾世纪项目、南平武夷名仕园项目、福安武夷清水湾项目和诏安武夷名仕园B项目建设进度，全年新增可供出售商品房建筑面积27.4万平方米；北京武夷花园南区项目4幢保障房顺利封顶，东地块完成立项申报，公交场站和植保站拆迁工作在通州区政府的大力支持下取得突破性进展，已签署搬迁协议。2017年9月，公司转让北京武夷30%股权，提前实现北京武夷未来开发的部分收益，回笼资金约31亿元，既解决公司房地产业务土地储备资金不足的问题，也为北京武夷引入有力的战略合作者，促进北京武夷南区项目顺利开展。国际工程承包业务，重点抓肯尼亚C99、D319、红山和D549等公路项目，以及埃塞俄比亚泽门银行总部大楼和乌干达波特尔堡至基恩乔乔公路工程项目施工进度，全年竣工项目12个。

抓任务承揽。全年国际工程承包业务新中标项目15个，金额30.62亿元，完成年度计划的

102.07%，其中：埃塞俄比亚2个项目11.03亿元、肯尼亚9个项目9.74亿元、坦桑尼亚2个项目6.86亿元、巴布亚新几内亚1个项目1.77亿元、乌干达1个项目1.22亿元。国际业务从过去肯尼亚一枝独秀，到现在肯尼亚、埃塞俄比亚、坦桑尼亚和乌干达等多足鼎立共发展，公司国际工程承包业务发展取得长足进步。

抓库存去化。受房地产调控政策和外部环境的影响，多个楼盘存在去库存压力。公司适时加大促销力度，采取销售激励、销售创新和提升楼盘品质等措施，吸引客户置业，积极回笼资金。2017年，公司大力促进福建武夷嘉园、南平武夷名仕园、重庆武夷等现有楼盘的销售，加快库存去化进度，取得良好成效。全年消化存量商品房约20万平方米，其中：福建武夷嘉园7.8万平方米、南平武夷名仕园4.1万平方米、重庆武夷1.25万平方米，较好地盘活资金。

抓转型升级。公司在肯尼亚首都内罗毕建设肯尼亚建筑工业化研发生产基地及仓储式建材超市项目，通过整合设计、施工、贸易和新技术资源，利用装配式建筑新工艺，改变传统建筑为装配式建筑，实现建筑施工方式由劳动密集型向技术密集型转变，缩短建设工期，降低水资源和建筑材料消耗，减少建筑垃圾和粉尘排放，提升建筑施工绿色环保水平。公司通过布局非洲装配式建筑市场，争取实现国际工程承包业务转型升级和技术创新成果应用。建设肯尼亚建材超市和电商平台，积极培育跨境电商业务，实现建材和家居用品线上线下的跨境贸易，作为公司业务新增长点。

1. 房地产开发情况

(1) 待开发项目情况如下：

待开发项目名称	所在省市（境外填列国家或地区）	本报告期新增面积（M ² ，年初至报告期末）			累计持有的待开发面积（截止报告期末）（M ² ）		
		土地面积	计容建筑面积	土地用途	土地面积	计容建筑面积	土地用途
武夷花园南区	北京市通州区				285,437.8	727,625.6	住宅、商业等
高教园区项目	福建武夷山	21,146.77	42,293.54	住宅类	21,146.77	42,293.54	住宅类
联邦街9-25号项目	澳大利亚悉尼	791.4	19,112	商住	791.4	19,112	商住
newhouse	肯尼亚				3,982.11		住宅类
待定	肯尼亚				2,197.44	7,000	待定
Eaglecount(原thika办公室)	肯尼亚				4,067.09		待定
mavokotown(内罗毕采石场)	肯尼亚				215,798.62		待定
蒙巴萨采石场	肯尼亚				121,405.69		待定
玫瑰苑	肯尼亚				4,516.29		住宅类
武夷名仕园A项目	福建省漳州市				46,517	97,685.7	住宅、商业
武夷名仕园B项目	福建省漳州市				21,418.2	44,978.22	住宅、商业
香港鸣凤街	香港	167	1,505	住宅	167	1,505	住宅
武夷滨海新城项目	福州长乐	92,721	185,442	住宅用地、商业用地	92,721	185,442	住宅用地、商业用地
诏安绿洲项目	福建省漳州市	66,372.90	165,932.20	商住	66,372.90	165,932.20	商住

(2) 主要房地产开发项目情况

项目名称	中国武夷权益比例(%)	所在省市（境外填列国家或地区）	业态（住宅类、商用类、综合类）	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)	是否开工	是否在建	是否竣工
武夷·清水湾	100	福安市	住宅类、商用类		12,818.70	57,309.61		否	是	否
武夷花园南区	70	北京市通州区	住宅类、商用类	受通州区整体规划影响，未取得建设工程规划许可证；西区和中区搬迁未完成，尚未办理立项手续。	285,437.80	727,625.60	0.00	否	是	否
武夷名仕园	100	江苏南京	住宅		105,124.27	178,097.97	243,307.57	否	否	是

武夷商城凌云阁	65	江苏省南京市	综合类（含住宅、酒店式公寓、写字楼，商业）		18,738.00	71,348.35	0.00	否	是	否
武夷绿洲商业广场	89	江苏南京	商住		约为9400	31,193.20		否	是	否
南平武夷花园五期	50	南平	住宅		17,880.00	40,362.00	48,000.00	否	否	是
武夷·龙腾世纪一期	100	宁德市	综合类		20,986.00	62,964.00	62,964.00	否	否	是
武夷·龙腾世纪二期	100	宁德市	综合类		27,048.00	81,145.00	0.00	是	是	否
武夷·龙腾世纪三期	100	宁德市	综合类		34,783.00	104,334.00	0.00	是	是	否
建瓯武夷花园	90	福建省建瓯市	住宅类	无	73,611.50	184,028.70	151,404.03	否	是	否
武夷金域珑璟花园	29.7	江苏省扬州市	住宅类	无	18,586.96	47,396.74	46,970.60	否	是	否
武夷木兰都一期	100	福建省莆田市	住宅类		28,748.20	71,578.57	88,590.55	否	否	否
武夷木兰都二期	100	福建省莆田市	住宅类		19,798.18	49,638.58	62,996.38	是	否	否
武夷嘉园	100	福建省莆田市	住宅类		63,353.00	155,126.40	193,388.85	否	否	是
高教园区项目	100	福建省武夷山市	住宅类	无	21,146.77	42,293.54	0.00	是	否	否
悉尼9-25commonwealthSt	70	澳洲悉尼	商住综合		791.40	19,112.00	0.00	否	否	否
莲花苑	100	肯尼亚	住宅类		4,613.42	18,560.00	18,560.00	否	否	是
中国广场	100	肯尼亚	住宅类		4,455.59	19,600.00	19,600.00	否	否	是
凯伦别墅	100	肯尼亚	住宅类		20,234.30	6,085.00	6,085.00	否	否	是
武夷名仕园A项目	100	福建省漳州市	住宅类		46,517.00	97,685.70	86,250.59	否	否	是
武夷名仕园B项目	85	福建省漳州市	住宅类		21,418.20	44,978.22	0.00	是	是	否
武夷滨江	95	重庆市	综合		143,928.00	359,265.00	297,110.50	否	是	否
南平武夷名仕园	100	福建南平	综合类	无	130,274.00	363,000.00	127,245.62	否	是	否

(3) 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，除所得税外的直接间接支出)	实际进度与计划进度在金额、周期等方面出现50%以上差异的情况及原因	是否停工 是在可能	达到可销售状态后十二个月内未进行销售的原因
武夷·清水湾	福建	2016.07.08	54,000	10060		否	
武夷花园南区	北京市通州区	2013.12.31	900,000	29,426	受通州区整体规划影响，四证尚未办齐	否	
武夷名仕园	江苏南京	2015.12.	174,837	4,902.23		否	
武夷商城凌云阁	江苏省南京市	2015.8	57,000	7,186		否	
武夷绿洲商业广场	江苏南京	2014.10	25,109			否	
武夷龙腾世纪	宁德市	2014.10	140,000	25,520		否	
建瓯武夷花园	福建省建瓯市	2011.5.20	73,600	7,988	无	否	无
武夷金域珑璟花园	江苏省扬州市	2015.10.01	38,500	6,189	无	无	无
武夷木兰都	福建省莆田市	2014.06	12,340	14,526.98			
悉尼9-25commonwealthSt	澳洲悉尼	2018.8	99500	1744		否	
武夷名仕园A项目	福建省漳州市	2010.3.8	31,707	1,896	无	无	无
武夷名仕园B项目	福建省漳州市	2018.5.2	25,000	4,870		否	
武夷滨江	重庆市	2004	240,000	4,586		不存在	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。
南平武夷名仕园	福建南平	2011.12	16,000	18,704	无	否	

(4) 主要房地产项目销售情况

项目名称	中国武夷权益比例(%)	所在省市(境外填写国家或地区)	业态(住宅类、商用类、综合类)	期初可供出售面积(M ²)	报告期预售、销售建筑面积(M ²),年初至报告期末新签预售或销售合同)	报告期结算建筑面积(M ²),报告期内累计结算额达总价款100%)	竣工时间
武夷·清水湾	100	福建	住宅类、商用类	0.00	12,629.10		
武夷花园南区	70	北京市通州区	住宅类、商用类	0.00	0.00	0.00	尚未竣工
武夷花园月季园	70	北京市通州区	住宅类、商用类	7,037.43	778.07	778.07	2009.12
武夷名仕园	100	南京市	综合类	3,334.22	0.00		2017.12
武夷水岸家园	65	江苏省南京市	住宅类、商业类	5,016.61	311.51	311.51	2013.6
武夷绿洲	89	江苏南京	综合类	15,003.14	18,888.17	24,307.79	
南平武夷花园五期	50	南平	住宅	415.00	0.00	415.00	2014.1
武夷龙腾世纪	100	宁德	综合类	12,161.90	77,539.39	0.00	
建瓯武夷花园	90	福建省建瓯市	住宅类	57,436.00	38,586.00	18,855.00	项目预计2020年封盘
武夷金域珑璟花园	29.7	江苏省扬州市	住宅类	13,775.16	30,163.47	0.00	2018.4.30
武夷木兰都	100	福建省莆田市	住宅类	95,135.02	77,967.84		
待定	100	福建省武夷山市	住宅类	0.00	0.00		项目预计2021年封盘
武夷广场项目部	99	肯尼亚	住宅类	2,872.04	130.90	427.00	2013
莲花苑项目部	99	肯尼亚	住宅类	11,556.75	194.27		2015
凯伦别墅项目部	99	肯尼亚	住宅类	6,105.15			2015
武夷名仕园A项目	100	福建省漳州市	住宅类	4,916.51	3,709.36	713.59	2016.6.30
武夷名仕园B项目	85	福建省漳州市	住宅类	0.00	26,853.00	686.83	
武夷滨江	95	重庆市	综合类	34,606.53	15,106.50	16,155.76	
南平武夷名仕园	100	福建省南平市	综合类	92,663.96	41,009.11	31,859.82	2019.12

(5) 主要出租物业情况

楼盘或物业名称	中国武夷权益比例	所在省市(境外填写国家或地区)	业态	报告期末用于出租的物业建筑面积(含空置)	出租率(%)
东街33号武夷中心4层	75%	福建省福州市	办公楼	1,676	100
建瓯武夷花园	90%	福建南平建瓯	住宅类	4,270.57	100
武夷广场	99	肯尼亚	待出售	2,941.85	88.73
莲花苑	99	肯尼亚	待出售	11,362.48	93.49
凯伦别墅	99	肯尼亚	待出售	6,105.15	100
香港金百利25楼	100	香港	商业	378.2	100
香港恩平中心22楼	100	香港	商业	250.93	100
香港北帝街111号福祥大厦1-2号地铺	100	香港	商业	373.47	100

2. 国际工程承包业务情况

(1) 施工完工项目情况

施工模式	报告期内完工(已竣工验收)项目的总数量(个)	报告期内完工(已竣工验收)项目的总金额(万元)	报告期内完工重大项目的验收情况	报告期内完工重大项目的收入确认情况	报告期内完工重大项目的结算情况	报告期内完工重大项目的回款情况
自营	12	212,687	无	无	无	无

(2) 未完工施工项目基本情况

施工模式	报告期内未完工项目的数量(个)	报告期内未完工项目金额(万元)	报告期内未完工项目累计确认收入(万元)	报告期内未完工项目的未完工部分金额(万元)
自营	31	760,533	232,144	528,389

(3) 未完工施工项目具体情况

项目名称	施工模式	未完工重大项目的名称	未完工重大项目的金额(万元)	开工日期	工期	完工百分比	本报告期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额	项目进展与合同约定出现重大变化或者重大差异的(影响项目或合同收入30%以上的情况)的原因	是否境外项目
------	------	------------	----------------	------	----	-------	----------	--------	------	--------	--	--------

			元)				收入						
刚果共和国蒙哥120万吨钾肥项目部	EPC	刚果共和国蒙哥120万吨钾肥项目部	80,827.25	2013.10.3年	28.69%	0	37,047	12,343	3,798	因业主融资问题，项目停工	是		

(4) 境外项目及风险情况

境外施工项目汇率风险等特殊风险及应对措施	境外项目的数量	境外项目的金额（万元）
争取选择工程款支付的货币为美元；能在当地购买的材料选择在当地购买；同当地材料设备供应商和当地部分运输业务合作，实现风险转移。	43	956,985

3. 报告期融资和按揭贷款担保情况

(1) 融资情况

融资途径	报告期新增融资额（万元）			报告期末融资余额（万元）			融资成本区间（%-）		
	1年以下（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	1年以下（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	1年以下（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上
银行贷款	96,339.87	184,579.00		96,339.87	348,066.53	1,223.54	HIBOR+2.3%-7%	4.25%-7%	HIBOR+1.375
票据	12,302.14			12,302.14			4.8%-6%		
债券						48,802.80			5.58%
信托融资		30,000.00			30,000.00				4.75%
基金融资									
融资租赁						11,375.95			6%

(2) 按揭贷款担保

本公司子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保，期末担保额为人民币18.98亿元。

主要业务收入、成本和费用分析

(1) 公司实物销售情况

行业分类	项目	单位	2017年	2016年	同比增减
房地产开发经营	销售量	万m²	34.42	27.1	27.01%
	生产量	万m²	27.37	24	14.04%
	库存量	万m²	29.21	36.3	-19.53%

(2) 报告期内未完工项目及重大项目的情况

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
施工总承包或设计施工总承包	31	760,533.00	232,144.00	528,389.00

单位：元

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
刚果共和国蒙哥120万吨钾肥项目	808,270,000.00	施工承包	2013年10月25日	3年	28.69%	0.00	37,047.00	123,430,000	37,980,000.00
肯尼亚A104市政公路项目	1,072,850,000.00	施工承包	2017年08月05日	36个月	5.92%			42,530,000	

说明：公司于2013年11月4日和东华工程科技股份有限公司就刚果共和国蒙哥120万吨钾肥项目土建工程签订《建设工程施工合同》，东华工程科技股份有限公司为承包商，本公司为分承包商。目前，项目因业主融资困难，处停工状态。

(3) 境外施工项目情况

公司建筑工程承包业务目前均为境外业务。报告期末，在建项目31个，合同金额约76.05亿元，其中：肯尼亚16个约33.77亿元、刚果布1个约8.08亿元、赤道几内亚2个约5.71亿元、

埃塞俄比亚5个约19.88亿元、菲律宾1个0.45亿元、坦桑尼亚2个3亿元、乌干达2个2.52亿元、巴布亚新几内亚1个1.77亿元、东帝汶1个0.86亿元。

(4) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2017年		2016年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
工程承包业务	施工	991,515,464.81	31.84%	846,675,008.24	41.41%	-9.56%
房地产开发业务	房地产	2,001,993,809.23	64.29%	1,120,877,321.34	54.81%	9.48%
商业贸易业务	贸易	23,932,404.53	0.77%	1,107,854.15	0.05%	0.71%
劳务、技术服务	劳务技术	28,666,657.92	0.92%	36,398,245.93	1.78%	-0.86%
物业管理	物业管理	20,171,695.07	0.65%	9,156,694.79	0.45%	0.20%
租赁及其他业务	租赁及其他	47,588,964.20	1.53%	30,639,589.01	1.50%	0.03%

说明：国际工程承包业务和房地产开发经营业务具有产品固定性特点，不同类型、不同国家、不同项目之间不具可比性。

(5) 费用

单位：元

	2017年	2016年	同比增减	重大变动说明
销售费用	62,518,180.46	50,187,722.81	24.57%	
管理费用	155,376,989.61	166,693,555.02	-6.79%	
财务费用	152,095,748.48	105,495,907.90	44.17%	主要是本期汇兑损失近1亿元所致。

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
建筑产品	1,135,421,990.44	991,515,464.81	12.67%	17.81%	17.11%	0.53%
商品房	2,880,175,998.75	2,002,611,716.46	30.47%	91.95%	78.66%	5.17%

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

营业收入较上年同期增长62.24%主要是房地产开发业务收入较上年同期增长91.95%，增长13.80亿元所致；

营业成本较上年同期增长52.28%主要是由于房地产业务营业收入增长13.80亿元，成本相应增长所致；

归属于母公司所有者的净利润较上年同期增长13.7%，主要是地产开发业务收入增长，利润相应增长所致；

国际工程承包业务营业收入比重由上年同期的37.48%下降至27.22%，下降10.26%；

国际工程承包业务营业成本比重由上年同期的41.41%下降至31.84%，下降9.56%；

房地产开发业务营业收入比重由上年同期的58.36%增长至69.04%，增长10.69%；

房地产开发业务营业收入比重由上年同期的54.81%增长至64.29%，增长9.48%；

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

公司自2017年6月12日起执行财政部修订的《企业会计准则第16号—政府补助》，此项会计政策变更采用未来适用法处理。与公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入，比较数据不调整。

公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，比较数据相应调整。

公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，此项会计政策变更采用未来适用法处理。

（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

本期纳入合并财务报表范围具体变化情况详见《2017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”。