

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2021-055

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。

公司全体董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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 2020 年 12 月 31 日总股本 1,570,998,213 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.6 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	黄诚	
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.cn	gzb@chinawuyi.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司的主要业务为国内外房地产开发、国际工程承包、物业管理、国际贸易和零售业务等。

公司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、销售和经营。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。房地产项目主要分布在北京、重庆、南京、福建多个地市及境外的香港、肯尼亚、澳大利亚等地，开发的产品有住宅、别墅、商场、办公楼、酒店等。

公司及子公司中武电商从事建筑材料、机械设备及配件、木材、石材、金属制品、农产品等大宗物资进出口业务。公司在肯尼亚首都内罗毕投资经营的COLOHO建材家居卖场，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，经营的存量商品已经超过10000种。

公司的国际工程承包业务以施工总承包为主，部分采用EPC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，努力实现人才管理属地化、经营管理本地化。国际工程承包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、菲律宾、东帝汶、刚果（布）、赤道几内亚等国家，承建了大量的高层住宅、商业写字楼、学校、会议中心等房屋建筑工程，以及机场、道路、桥梁等大型公共基础设施工程和工业建筑等。公司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，开展装配式建筑产品的生产、销售和施工安装业务。

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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	5,819,649,302.68	5,225,532,983.22	11.37%	4,867,554,313.61
归属于上市公司股东的净利润	286,574,626.29	359,147,265.84	-20.21%	305,155,432.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	282,258,137.48	343,894,675.60	-17.92%	303,021,833.64
经营活动产生的现金流量净额	1,713,304,748.90	-1,447,374,858.62	218.37%	-1,084,676,685.84
基本每股收益（元/股）	0.1726	0.2058	-16.13%	0.1710
稀释每股收益（元/股）	0.1721	0.2046	-15.88%	0.1700
加权平均净资产收益率	5.17%	6.23%	-1.06%	5.53%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	23,353,697,870.42	20,273,012,521.93	15.20%	15,799,681,679.20
归属于上市公司股东的净资产	5,351,961,053.52	5,597,743,587.47	-4.39%	5,622,226,808.32

(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	498,331,173.28	476,639,947.91	850,967,577.76	3,993,710,603.73
归属于上市公司股东的净利润	28,844,583.34	-85,458,724.42	-31,836,870.78	375,025,638.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,409,025.42	-85,755,957.52	-33,823,323.53	372,428,393.11
经营活动产生的现金流量净额	-1,719,294,526.97	656,861,756.76	2,325,822,346.36	449,915,172.75

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

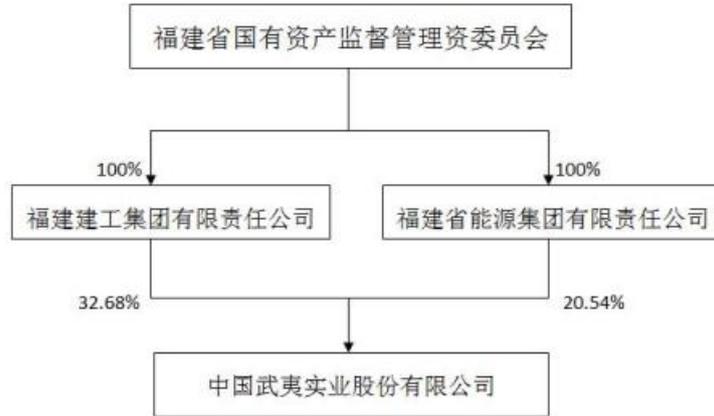
报告期末普通股股东总数	28,991	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	28,799	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建建工集团有限责任公司	国有法人	32.68%	513,413,509				
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.54%	322,733,638				
董敏	境内自然人	4.32%	67,880,000				
寿稚岗	境内自然人	0.99%	15,520,000				
泰禾集团股份有限公司	境内非国有法人	0.98%	15,365,786		质押	15,365,786	
华润深国投信托有限公司－华润信托 昀沣 9 号集合资金信托计划	其他	0.60%	9,365,627				
上海祺璞投资管理有限公司－祺璞稳健 2 号私募投资基金	其他	0.45%	7,020,092				
申亚林	境内自然人	0.38%	5,960,000				
陈立国	境内自然人	0.33%	5,145,254				
丁春林	境内自然人	0.31%	4,878,260				
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	发行日	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	2015 年 12 月 07 日	2022 年 12 月 07 日	35,228.44	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	2019 年 06 月 05 日	2022 年 06 月 05 日	40,000	6.00%
2020 年非公开发行公司债券第一期（用于一带一路）	20 中武 R1	114646	2020 年 01 月 22 日	2023 年 01 月 22 日	55,000	5.95%

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信于2020年6月17日分别出具了《2020年度中国武夷实业股份有限公司信用评级报告》和《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跟踪评级报告（2020）》，公司主体信用等级AA，评级展望稳定；维持“15中武债”的信用等级为AA。

(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	2020 年	2019 年	同期变动率
资产负债率	74.76%	70.71%	4.05%
EBITDA 全部债务比	10.20%	5.86%	4.34%
利息保障倍数	1.3	1.32	-1.52%

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58.2亿元，同比增长11.37%；实现利润总额6.89亿元，同比增长12.76%；净利润4.9亿元，同比增长27.03%；实现归属于母公司所有者的净利润2.87亿元，同比下降20.21%。公司本期利润主要来源于北京、周宁等房地产项目。

1. 房地产开发业务

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个百分点。新开工面积32.57万m²，完成年度计划51.25万m²的63.55%。

2. 国际工程承包业务

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。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
香港炮台街	香港	商住	137.26	1235.34	收购	100.00%	4,711.67	4,711.67

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)
北京武夷花园南区-中西地块	22.23	96.26	96.26
重庆五桂堂历史文化商业街区	3.62	7.32	7.32
武夷滨江	14.39	35.93	4.77
福州武夷樾府	4.55	11.06	11.06
南安武夷花园	20.65	51.89	35.4
肯尼亚玫瑰苑	0.45	0.45	0.45
肯尼亚new house	0.4	0.4	0.4
肯尼亚eagle court	0.46	0.46	0.46
香港鸣凤街	0.03	0.3	0.3
香港炮台街	0.014	0.12	0.12
悉尼联邦街项目	0.08	1.96	1.96
总计	66.874	206.15	158.5

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)
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	2013年12月01日	在建	17.09%	285,437.80	729,811.20	61,157.70	202,186.80	1,707,949.00	579,506.12
重庆	武夷滨江	南岸	住宅类	95.00%	2004年07月01日	在建	80.90%	143,928.00	359,265.00	-	311,572.00	265,556.00	214,832.11
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	2018年10月01日	在建	65.19%	92,721.00	185,440.39	-	-	273,891.17	178,546.46
福建	武夷澜郡	福州永泰	综合类	100.00%	2019年09月01日	在建	64.63%	42,428.00	127,284.00	-	-	138,500.00	89,515.80
福建	武夷木兰都	莆田涵江	住宅类	100.00%	2014年06月01日	在建	89.07%	84,223.91	252,668.53	-	151,587.37	178,937.00	159,378.00
福建	武夷天悦儒郡	宁德	商住	100.00%	2020年07月01日	在建	28.08%	60,776.00	139,784.80	-	-	148,900.00	41,804.06
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	2014年01月01日	竣工	100.00%	82,817.72	248,748.54	106821.10	255,928.20	156,356.00	139,095.92
福建	武夷名仕园A项目	漳州诏安	住宅类	100.00%	2010年03月01日	竣工	100.00%	46,517.00	96,544.00	-	96,463.63	31,707.00	42,432.37
福建	诏安武夷绿洲项目	漳州诏安	住宅类	100.00%	2018年09月01日	在建	87.22%	66,372.90	165,930.14	-	-	120,000.00	104,663.77
福建	武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	2010年12月01日	在建	71.66%	130,274.20	360,810.97	-	312,132.26	293,900.00	210,606.86
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	2019年04月01日	在建	76.50%	51,651.00	149,788.00	-	-	144,488.00	110,527.71
福建	武夷·百花里	南平武夷山	住宅类	100.00%	2019年04月19日	竣工	100.00%	21,146.77	42,293.11	42,293.11	42,293.11	43,600.00	46,720.70
福建	武夷花园	南平建瓯	综合类	90.00%	2007年08月01日	在建	98.50%	73,611.50	184,028.70	18,580.04	191,911.00	73,600.00	81,136.36
福建	南安武夷花园	泉州南安	综合类	65.00%	2019年07月01日	在建	18.08%	206,545.00	417,788.22	-	-	266,784.00	45,204.00

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)
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	729,811.20	918,122.09	131,301.18	59,497.51	398,633.30	110,851.37	43,700.00	240,603.43
重庆	武夷滨江	南岸	综合类	95.00%	359,265.00	302,616.20	245,804.24	1,259.05	1,337.61	245,804.24	1,259.05	1,337.61
江苏	武夷商城凌云阁	南京	综合类	65.00%	39,326.00	43,062.28	14,466.58	3,898.68	7,519.43	14,466.58	3,898.68	7,519.43
江苏	武夷绿洲	南京	商住	89.50%	631,179.00	617,650.13	601,656.45	1,362.88	4,084.48	600,674.42	1,094.63	3,149.62

江苏	武夷名仕园	南京	住宅类	100.00%	178,098.00	173,807.70	169,866.34	1,524.25	2,627.86	169,866.34	1,524.25	2,627.86
江苏	武夷金域珑璟花园小区	扬州	住宅类	29.75%	47,371.63	48,561.22	47,220.60	371.00	455.69	47,220.60	371.00	455.69
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	185,440.39	128,661.44	59,030.54	27,592.66	53,346.08	59,030.54	27,592.66	53,346.08
福建	武夷澜郡	永泰	综合	100.00%	127,284.00	124,643.18	58,737.90	47,033.79	52,926.84	52,298.67	51,831.69	57,158.84
福建	武夷天悦儒郡	宁德	商住	100.00%	139,784.80	135,394.78	14,145.53	13,621.49	14,985.43	14,145.53	13,621.49	14,985.43
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	247,949.58	247,082.50	231,337.44	23,781.44	18,063.00	227,821.97	76,635.10	54,163.00
福建	武夷·清水湾	宁德福安	综合类	100.00%	57,619.79	57,310.51	48,173.06	12,434.37	10,533.91	47,096.60	11,357.91	9,528.12
福建	武夷名仕园 A 项目	漳州诏安	住宅类	100.00%	96,544.48	95,187.74	93984.81	841.54	523.46	93,834.32	5,480.85	3,573.54
福建	武夷名仕园 B 项目	漳州诏安	住宅类	85.00%	44,978.10	44,612.60	44,612.60	-	8.00	44,510.62	376.04	214.00
福建	诏安武夷绿洲项目	漳州诏安	住宅类	100.00%	165,930.14	163930.14	69,864.98	39,932.46	35,887.70	54,092.20	47,719.90	41,254.37
福建	武夷嘉园	莆田涵江	综合类	100.00%	155,198.62	170,458.36	169,720.21	301.31	298.47	169,252.13	747.68	825.78
福建	武夷木兰都项目	莆田涵江	综合类	100.00%	252,668.53	248,348.81	202,089.40	18,162.49	15,475.54	189,912.50	56,834.40	46,269.24
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	149,788.00	147,980.00	142,378.00	79,522.20	75,114.32	133,037.36	92,299.26	87,598.30
福建	南平武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	360,810.00	348,351.00	188,262.19	7,871.47	5,214.35	164,478.27	4,459.10	2,868.22
福建	武夷花园五期	南平	住宅类	100.00%	40,768.50	42,323.90	42,323.90	253.00	140.00	42,323.90	253.00	140.00
福建	武夷花园	南平建瓯	综合类	90.00%	184,028.70	182,782.48	182,331.57	5,615.22	4,866.00	182,331.57	5,615.22	4,866.00
福建	武夷·百花里	南平武夷山	住宅类	100.00%	42,293.11	42,004.85	39,566.55	8,357.41	9,062.60	39,566.55	8,357.41	9,062.60
福建	南安武夷花园	泉州南安	综合类	65.00%	417,788.22	415,799.83	25,659.21	25,659.21	14,978.40	25,659.21	25,659.21	14,978.40
肯尼亚	莲花苑	内罗毕	住宅	100.00%	11,751.02	11,751.02	582.81	-	-	582.81	-	-
肯尼亚	武夷广场	内罗毕	综合	100.00%	13,444.40	13,444.40	11,730.95	1,044.21	565.71	10,555.84	462.51	269.10
肯尼亚	凯伦别墅	内罗毕	住宅	100.00%	6,105.15	6,105.15	2,391.24	2,391.24	1,704.30	-	-	-

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	1,603,540,303.91	-19,410,554.17	11.45%	-22.71%	-110.07%	0.03%
房地产开发业务	3,375,718,931.30	826,343,985.92	58.70%	24.29%	9.71%	26.03%

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、面临退市情况

□ 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

2017年7月5日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），公司自2020年1月1日起执行上述修订发布的新收入准则。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。采用变更后会计政策编制的2020年度合并利润表及母公司利润表各项目、2020年度合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，除部分财务报表科目重分类外，没有重大影响。

2020年6月19日，财政部发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，可以选择采用简化方法进行会计处理。公司对于属于该规定适用范围的租金减让选择采用简化方法进行会计处理。执行本规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2019年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号），公司按规定自2020年1月1日起施行。

(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：重庆天仁置业有限公司、福州桂武置业有限公司、宁德武夷房地产开发有限公司、安珍有限公司、获能有限公司、全君有限公司。具体详见《2020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”。