

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2017-052

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

2016 年度董事会工作报告

各位股东：

现在由我作《2016年度董事会工作报告》，请审议。

2016年度，公司实现营业总收入25.71亿元，同比增长6.73%；实现利润总额3.30亿元，同比增长120%；实现归属于母公司所有者的净利润2.20亿元，同比增长72.90%，每股收益0.46元。2016年度公司主要利润来源：一是以4.29亿元的价格转让晋亿贸易有限公司股权，整体出售香港永兴街维港·园项目，实现投资收益约1.61亿元；二是减持惠泉啤酒股票1,215万股，收益约1.26亿元；三是南京武夷名仕园项目结转商品房面积5.8万平方米，净利润1.23亿元。

一、报告期经营回顾和分析

（一）报告期市场环境分析

国家统计局有关资料显示，2016年全国房地产开发投资10.26万亿元，比上年名义增长6.9%，增速比1-11月份提高0.4个百分点。其中，住宅投资6.87万亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。我国部分城市房价上涨迅速且持续高位运行，在房价居高不下的同时，我国商品房空置面积也维持在较高的水平。2016年，商品房销售面积15.74亿平方米，比上年增长22.5%；商品房销售额11.76万亿元，增长34.8%。2016年末，商品房待售面积6.95亿平方米。2016年，房地产开发企业土地购置面积2.20亿平方米，比上年下降3.4%；土地成交价款9,129亿元，增长19.8%。北京、天津、苏州等全国20多个城市地方政府相继出台限购和限贷政策，采用差别化信贷政策。

从国际形势看，石油价格低位徘徊，世界经济缓慢复苏。非洲经济增速降至近年低点，国别之间的增长分化明显，如东部非洲地区年均增长率为5.7%，南部非洲仅为1.9%。伴随经济增长减速，非洲绝大多数国家出口收入锐减，货币大幅贬值，产油国财政困难。国家一带一路发展倡议得到沿线国家普遍欢迎。国家计划建立连接中国和东南亚国家的高铁网络，帮助建设连接54个非洲国家的运输网。一带一路战略将中国与遍及亚洲、中东、欧洲的60多个国家联系起来。这些基础设施项目将打造一个巨型网络，促进沿线国家间的贸易往来，也为中国企业走出去提供良好机遇。商务部数据显示2016年我国对外承包工程新签合同额为2,440亿美元，同比增长16.2%；在一带一路市场新签合同额增速36%，占比51.6%。

（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，围绕房地产开发和国际工程承包二大主业，按照供给侧结构性改革目标，着手去库存、去杠杆、降成本和补短板，积极制订有力措施，不断强化责任落实，加大工作力度，做好贯彻实施工作，取得明显效果。

去库存方面。受房地产调控政策的影响，公司部分楼盘存在去库存压力。公司加大促销力度，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。全年消化存量商品房约7.8万平方米，其中：重庆4.1万平方米、诏安1.64万平方米、涵江1.04万平方米。

去杠杆方面。2016年公司房地产项目投资约20亿元，销售约32亿元，较好地完成资金回笼的目标，有效降低财务杠杆。公司积极拓展融资渠道，优化债务结构，利用长期债务置换短期债务，利用低息债务置换高息债务，极大地降低债务成本和债务偿还的压力；积极实施直接融资计划，2016年2月公司圆满完成2015年度配股工作，实现募集资金10.75亿元，极大地优化公司资产结构，债务资本比率从2015年末的6.2降至3.7；2016年11月，公司再次推出2016年度非公开发行股票，以肯尼亚建筑工业化研发生产基地和建材超市为募投项目，拟募集资金5.5亿元。

降成本方面。公司着力加强国际工程承包业务和房地产开发等主营业务的成本控制，加大工程项目和材料设备采购招标力度，取得较好的降成本效果。如肯尼亚建筑工业化研发生产基地和建材超市项目采用公开招标方式招标，从成本、工期、进度等方面都得到良好控制。

补短板方面。公司梳理股东大会和董事会审议通过的包括《内控制度》在内的所有制度，汇编成册，下发各所属单位；针对总部效能、发展规划、房地产开发业务控制和薪酬激励等方面，公司聘请专业的管理咨询机构进行优化设计，以加强总部的控制力和制度的执行力，保持战略和制度的先进性，充分激励广大干部、员工的积极性。根据市场情况，公司积极拓展上下游业务，推动公司业务转型升级，利用公司管理和技术优势，在肯尼亚投资建设建筑工业化研发生产基地和建材超市项目，培育公司新的利润增长点，带动建材、家电等产品出口。

1、国际工程承包业务

总体情况。公司2016年实现国际工程承包业务营业收入9.64亿元，较上年同期增长4.24%；毛利率12.15%，较上年同期下降8.30个百分点，主要是埃塞俄比亚、乌干达等新开拓市场的项目毛利率较低，个别项目亏损所致。

市场开拓情况。2016年公司承接国际工程承包项目11个，合同金额28.69亿元，较上年同期增长45%，完成年度计划的130%。其中：肯尼亚5个项目，合同金额17.23亿元；埃塞俄比亚2个项目，合同金额7.99亿元；赤道几内亚、东帝汶、菲律宾和巴布亚新几内亚各1个项目。

在建项目情况。2016年，35个在建项目共完成施工产值12.51亿元，完成年度计划的96%。其中：肯尼亚21个，完成施工产值9.18亿元；赤道几内亚2个，完成施工产值1.10亿元；乌干达2个，完成施工产值0.85亿元。

2、房地产开发业务

总体情况。公司2016年完成房地产项目投资20亿元，新增可供预售、销售房地产项目建筑面积24万平方米，库存40.6万平方米；实现房地产开发业务营业收入15亿元，较上年同期增长8.02%；本期毛利率25.30%，比上年同期下降13.63个百分点，主要是今年去库存力度较大，降价促销，整体毛利率偏低，而去年香港销售南和行大厦项目贡献毛利约1.88亿元，毛利率较高。

预售或销售情况。房地产开发业务全年预售或销售面积约27万平方米，销售收入约32亿元，其中：

南京武夷名仕园项目销售收入10.16亿元、扬州金域国际项目5.05亿元、香港永兴街维港·园项目4.29亿元（以物业带股权方式整体出售）。公司针对重庆、涵江等库存压力较大的楼盘，采取降价让利等手段，积极消化存量商品房，回笼资金，降低银行还款压力。

土地储备情况。2016年，公司多次参加国有土地使用权公开竞拍，均未中标。2016年6月在肯尼亚签订购买蒙巴萨KILIFI镇200英亩（合1,214亩）土地合同，已经支付10%预付款，土地变更手续尚未完成，地块拟用于商贸物流项目。公司以收购诏安武夷永华房地产有限公司85%股权方式，增加武夷名仕园B项目土地储备。截止2016年底待开发项目计容面积约86万平方米。

重要合同履行情况

1. 2016年12月1日公司全资子公司武夷企业有限公司将香港永兴街旧楼收购重建开发项目以转让晋亿贸易有限公司物业带股权方式作价4.8亿港元（折4.29亿元）出售，截止2016年底，公司已完成收款，物业和股权已完成交割。

2. 主要国际工程承包合同情况

（1）肯尼亚A104公路项目，合同金额10.73亿元，2016年6月签订施工合同，已完成进度0.10%，本期完成施工产值647万元；

（2）肯尼亚A2项目公路项目，合同金额7.94亿元，2012年4月签订施工合同，已完工，本期完成施工产值1.82亿元；

（3）肯尼亚C13公路项目，合同金额3.33亿元，2013年2月签订施工合同，已完成进度88%，本期完成施工产值1.03亿元；

（4）赤道几内亚NSORK城市路网工程项目，合同金额3.72亿元，2014年1月签订施工合同，已完成进度65%，本期完成施工产值0.77亿元；

（5）埃塞俄比亚泽门银行总部大楼工程项目，合同金额3.76亿元，2016年8月签订施工合同，已完成进度3%，本期完成施工产值0.10亿元；

（6）MAG刚果（布）蒙哥1200kt/a钾肥项目，合同金额8.08亿元，2013年3月公司和东华科技签订施工分包合同，2013年7月开工建设，累计完成进度约30%。目前由于业主资金原因，基本处于停工状态。

（三）财务状况分析

2016年末，公司资产总额109亿元，负债86亿元，资产负债率78.68%，比上年同期下降7.44个百分点，公司财务状况得到较大改善。2016年度销售费用5,018.77万元，同比增长20.63%；管理费用1.67亿元，同比增长38.07%，主要是职工薪酬增加和办公室装修摊销等所致；财务费用1.05亿元，同比下降70.56%，主要是由于本期配股和销售回笼资金，银行借款减少20亿元，利息支出较上年同期减少，以及年初归还美元借款，较上年汇兑净损失减少约1.54亿元所致。经营活动产生的现金流量净额13.76亿元，同比增长360%，主要是本期房地产项目销售回笼资金增加所致，经营活动产生的现金流量净额和归属于母公司所有者的净利润2.19亿元差异较大，主要原因是南京等地商品房预售还达不到结转营业收入的条件。

（四）股权投资情况

报告期对外投资 2.23 亿元，主要是年初完成北京中通房地产开发有限公司持有的北京武夷 10% 股权和福建建工持有的诏安武夷永华房地产有限公司 85% 股权收购，以及投资设立中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司。截至 2016 年底，肯尼亚建筑工业化研发生产基地和建材超市项目已完成投资 5,356 万元，完成项目合同进度约 27.5%。

（五）募集资金情况

公司 2015 年度配股在 2016 年 2 月实施，以 2015 年 9 月底总股本为基数向全体股东每 10 股配售 3 股，配售约 1.1 亿股，成功募集资金 10.75 亿元，全部用于归还银行借款，截至 2016 年底募集资金已全部使用完毕。

二、公司未来发展的展望

（一）公司发展战略

公司未来将利用管理咨询成果，不断提升专业化能力，实现可持续和稳健发展。坚持以国际工程承包和房地产开发为主业，向上下游或专业化市场延伸，利用自身优势打造特色产业地产，紧跟国家和地方发展战略，实现公司业务的转型升级。

2017 年，公司将继续做好存量房地产项目开发，实现北京武夷南区项目开发的突破；以防风险为主基调，大力消化重庆、南平和涵江等地存量商品房；依托公司境外业务发展的经验和优势，适时储备境外房地产项目；继续巩固现有的国际工程承包市场，做好在建项目，以一带一路发展战略为导向，继续拓展东非、西非、东南亚和澳洲建筑市场，积极向上下游业务延伸。

（二）经营计划

国际工程承包方面

公司继续深耕一带一路沿线国家建筑市场，以肯尼亚、埃塞俄比亚、菲律宾为区域中心向周边国家辐射，大力拓展亚、非市场。2017 年计划新签施工承包合同 15 个，合同金额约 30 亿元，争取在大项目承接上有所突破，年度计划完成施工产值约 13 亿元。管理上突出专业化施工优势，培育自身专业特色；做好现有项目管理，控制项目风险，保障境外资金和人员安全；采取有效激励措施，激发广大干部职工积极性。强化社会责任，把公司利益和项目所在国及当地民众利益紧密联系起来，实现互利共赢，为公司持续发展保驾护航。

房地产开发方面

2017 年计划增加土地储备 2,750 亩，其中：国内 480 亩，国外 2,270 亩；计划新开工面积 20 万平方米，完成投资额 36 亿元，销售 38 万平方米，实现房地产开发经营业务营业收入 27 亿元。

三、2016 年度利润分配方案

2016 年末可供股东分配的利润约 3.43 亿元，公司拟以 2016 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 1.00 元，约 5,000 万元，占近三年年均合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的 40%，尚未分配利润结转下一年度；拟以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。

四、公司治理情况

报告期内，公司按照中国证监会关于上市公司治理的规范性文件要求，继续对业务流程进行优化，对内控制度进行完善，不断健全公司治理结构和内部控制管理体系，以提高公司的规范化运作水平。目前公司形成了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结构。公司治理的实际情况与中国证监会有关文件要求不存在重大差异，公司治理结构的实际状况符合中国证监会的相关要求。

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。公司与第一大股东福建建工在业务、人员、资产、机构、财务等方面分开，具有独立自主的经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

五、董事会运作情况

报告期内，公司董事会召开会议 13 次，召集、召开股东大会 4 次，其中年度股东大会 1 次、临时股东大会 3 次。主要审议定期报告、非公开发行股票、设立公司、购买土地、股权出售、为子公司担保以及关联交易等事项。

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《2016 年度报告》相关的会议，就 2016 年度财务报告审计工作与年审会计师沟通，审阅了《2016 年度财务报告》、公司《2016 年内部控制自我评价报告》和公司《2017 年度审计中介机构的议案》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。公司薪酬与考核委员会召开 1 次会议，审核公司 2016 年度报告中董事、监事及高级管理人员薪酬披露情况。

3、战略委员会的履职情况。报告期内，公司十三五规划尚在制订中，未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，对公司增补独立董事和经营班子成员进行审查。

2016 年，在公司股东的大力支持下，在经营班子和全体员工的辛勤打拼下，公司取得骄人业绩。展望 2017 年，在国家一带一路战略指引下，在国企改革的鞭策下，公司将上下一心、团结拼搏，努力完成董事会提出的各项经营目标，在 2016 年度业绩基础上更上一层楼，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

2017 年 4 月 7 日