

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2018-117

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 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	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	
电话	0591-83170123	0591-83170123	
电子信箱	gzb@chinawuyi.com.cn	gzb@chinawuyi.com.cn	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
--	------	------	-------------

营业收入（元）	1,031,483,440.74	939,108,122.28	9.84%
归属于上市公司股东的净利润（元）	79,558,304.85	54,149,499.59	46.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	80,608,760.08	52,544,687.54	53.41%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,180,677,435.48	88,541,139.32	-1,433.48%
基本每股收益（元/股）	0.079	0.054	46.30%
稀释每股收益（元/股）	0.079	0.054	46.30%
加权平均净资产收益率	1.47%	2.24%	-0.77%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	15,165,560,610.33	15,292,449,705.16	-0.83%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,408,833,120.91	5,416,583,773.65	-0.14%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	28,414		报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）	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	32.42%	326,706,400		质押	110,012,000
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.53%	206,871,070			
董敏	境内自然人	3.22%	32,444,200			
泰禾集团股份有限公司	境内非国有法人	1.40%	14,079,988			
苏志伟	境内自然人	0.73%	7,395,548			
寿稚岗	境内自然人	0.72%	7,280,000			
申亚林	境内自然人	0.70%	7,037,160			
紫金财产保险股份有限公司—自 有资金	其他	0.55%	5,563,800			
马德地	境内自然人	0.55%	5,513,120			
中国对外经济贸易信托有限公司 —淡水泉精选 1 期	其他	0.54%	5,436,288			
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。				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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%

（2）截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	63.76%	64.00%	-0.24%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.4	1.87	28.34%

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

土木工程建筑业

2018年上半年，公司董事会以“全面深化改革，提升治理水平，实现高质量发展”为目标，继续弘扬“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，尝试进入建筑工业化、建材超市和电商等新领域。公司通过业务转型升级，整合业务板块，竭力壮大地产、施工和国际贸易业务。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。经营层按照精总部、强二级的方针，逐步理顺公司总部和各板块公司职责边界，重点加强管控能力，强激励硬约束，提升经营团队干事、创业的热情，打造股东、公司、经营层和员工的多赢局面。

（1）报告期市场环境分析

上半年，国内对房地产市场的调控力度不放松，行业资金依然紧张，“因城施策”定向调控影响显现，区域市场分化明显，一二线城市市场开始回暖，三四线城市增速有所下降。国家统计局有关资料显示，2018年1-6月份，全国房地产开发投资5.55万亿元，同比名义增长9.7%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资3.9万亿元，增长13.6%，增速回落0.6个百分点。1-6月份，商品房销售面积7.71亿平方米，同比增长3.3%，增速比1-5月份提高0.4个百分点。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降6.1%，商业营业用房销售面积增长2.4%。商品房销售额6.69万亿元，增长13.2%，增速提高1.4个百分点。其中，住宅销售额增长14.8%，办公楼销售额下降3.2%，商业营业用房销售额增长5.7%。公司认为随着国内城市化进程加快，居住升级需求依然强劲，必将稳步推进房地产行业健康发展。公司将顺

应大势，继续做好待建和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，积极回笼资金，防范市场风险。

从国际形势看，上半年国际原油价格震荡上扬，世界经济复苏但增长乏力，随着中美贸易摩擦升级，又对世界经济发展前景增添了变数。我国“一带一路”倡议持续凝聚国际合作共识，形成良好的发展氛围，但工程建设领域市场准入条件放宽，市场竞争日益加剧。肯尼亚、赤道几内亚等国受财政收入影响，不同程度地放慢了投资建设步伐，对公司进一步拓展国际工程承包业务的影响有待观察。

（2）报告期公司经营情况

报告期内，公司实现营业总收入10.31亿元，同比增长9.84%；实现利润总额1.02亿元，同比下降11.59%；实现归属于母公司所有者的净利润0.80亿元，同比增长46.92%。公司本期出售香港北帝街项目的地铺及阁楼实现净利润约6,500万元，是本期主要利润来源。

1) 房地产开发业务

2018年上半年实现房地产业务营业收入3.12亿元，较上年同期下降25.39%，完成年度计划的10.95%；结转建筑面积约1.67万 m^2 ；本期毛利率57.40%，比上年同期增长14.35个百分点，主要是香港北帝街项目是公司早期开发的项目，成本较低。新开工面积13.15万 m^2 ，完成年度计划14.29%。

2) 国际工程承包业务

2018年上半年实现国际工程承包业务营业收入6.73亿元，较上年同期增长40.13%；毛利率6.38%，较上年同期下降11.61个百分点，主要是随着国别准入政策的放开，国际工程承包业务竞争加剧，利润率下降，以及埃塞俄比亚、坦桑尼亚、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。28个在建项目共完成施工产值8.14亿元，完成年度计划的40.69%。其中：肯尼亚16个，完成施工产值4.40亿元；埃塞俄比亚5个，完成施工产值2.21亿元；乌干达3个，完成施工产值0.62亿元。

3) 重点工作

A、抓销售，降低库存。上半年，预售或销售商品房9.97万 m^2 ，实现签约金额8.46亿元，其中：香港销售约0.84亿元、国内一线城市销售约1.38亿元、三线城市销售3.58亿元、四线以上城市2.66亿元。报告期消化商品房库存9.34万 m^2 ，其中香港672 m^2 、一线城市0.82万 m^2 、三线城市4.90万 m^2 、四线以上城市3.55万 m^2 。

B、促管理，深耕专业。公司推进管理改革创新，围绕业务板块，走专业化发展道路，推动项目加强管理，最终实现效率和效益双提升；合理设置人、财、物管理权限，进行资源整合，强化激励措施，调动经营层和员工积极性；通过梳理总部和板块公司职责边界，明晰权限和责任，破除发展瓶颈；重点加强计划、工程、营销等核心业务，完善专业化、精细化管理机制，提升项目运营效率；建立风险监控机制，加强合同风险管理，防范汇率风险，加强财务监控和事后审计监督，提升集团管控能力；利用国有控股上市公司优势，运用内外部资源，建立资金平台，保障项目运营资金需求，提高资金使用效率，实现资源优化配置。

C、多元化，跨国经营。以国家“一带一路”倡议为契机，公司继续巩固国际市场，立足传统的国际工程承包业务，尝试与央企或国际知名企业以联合体方式承揽PPP项目；肯尼亚建筑工业化基地建成投产，公司积极参加装配式建筑项目投标，充分利用建筑工业化基地和设备为现有施工项目供应构件和半成品，并不断扩大对外销售份额；2018年5月，子公司中武(福建)跨境电子商务有限责任公司首个境外线下实体店“中武电商肯尼亚内罗毕建材家装卖场”正式投入试营业，下一步将利用中国(福建)自由贸易试验区优势推动国际贸易业务做强做大；公司在肯尼亚中国—肯尼亚(东非)经贸合作区计划投资6.02亿元建设中国海丝路肯尼亚蒙巴萨武夷工业园，目前正在推进约2,386亩用地的规划设计和招商引资。上半年，公司新中

标国际工程项目5个，合同金额17.44亿元，完成年度计划的43.6%，其中：乌干达93公里的Buhimba-Nalweyo-Bulamagi and Bulamagi-Igayaza-Kakumiro道路设计施工总承包项目8.67亿元、埃塞俄比亚建筑面积7.2万m²的阿姆哈拉信用与储蓄股份公司综合楼5.02亿元。

4) 主要房地产项目情况

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)	占地面积(M ²)	计容建筑面积(M ²)	报告期在建项目建筑面积(M ²)	累计已完工建筑面积(M ²)	其中：报告期完工项目建筑面积(M ²)	是否开工	是否在建	是否竣工
武夷滨江	95	重庆市	综合类	143,928	359,265	14,489	296,947		否	是	否
武夷绿洲商业广场	89	江苏南京	商住	9,400	31,193	44,606			否	是	否
武夷商城凌云阁	65	江苏省南京市	综合类	18,738	71,348	71,348			否	是	否
武夷名仕园	100	南京市	综合类	105,124	178,098		248,134		否	否	是
金域珑璟花园小区	29.7	江苏省扬州市	住宅、商铺	18,587	47,397	46,332	47,397	47,397	否	是	否
武夷百花里	100	福建省南平市武夷山市	住宅类	21,147	42,294				否	否	否
建瓯武夷花园	90	福建省建瓯市	住宅	73,612	184,029	17,822	166,206	166,206	否	是	否
南平武夷名仕园	100	福建省南平市延平区	综合类(含住宅、商业)	130,274	359,623	262,275	165,062		否	是	否
南平武夷花园五期17#、18#楼	100	福建省南平市延平区	住宅	17,880	47,433		48,467		否	否	是
武夷·龙腾世纪一期	100	宁德市	综合类	20,986	62,964		99,503		否	否	是
武夷·龙腾世纪二期	100	宁德市	综合类	27,048	81,145	84,091			否	是	否
武夷·龙腾世纪三期	100	宁德市	综合类	34,783	104,334	131,471			是	是	否
武夷·清水湾	100	福建省福安市	住宅类、商用类	12,819	57,620	81,204			否	是	否
武夷·书香名邸	100	福建省	商住	92,721	185,442				否	否	否
武夷木兰都一期	100	福建省莆田市	住宅类	28,748	71,579		88,591		否	否	竣工
武夷木兰都二期	100	福建省莆田市	住宅类	19,798	49,639		62,996		否	否	竣工
武夷木兰都三期	100	福建省莆田市	住宅类	43,678	131,360				是	否	否
武夷嘉园	100	福建省莆田市	住宅类	63,353	155,126		193,389		否	否	竣工
诏安武夷绿洲项目	100	福建省漳州市	住宅类	66,373	165,932				否	否	否
武夷名仕园A项目	100	福建省漳州市	住宅类	46,517	97,686		86,251		否	否	是
武夷名仕园B项目	85	福建省漳州市	住宅类	21,418	44,978	55,029			否	是	否
武夷花园南区	70	北京市通州区	住宅类、商用类	285,438	727,626	139,484			否	是	否
莲花苑	99	肯尼亚	住宅类	4,613	18,560		18,560		否	否	是
中国广场	99	肯尼亚	住宅类	4,456	19,600		19,600		否	否	是
凯伦别墅	99	肯尼亚	住宅类	20,234	6,085		6,085		否	否	是
悉尼联邦街9-25号项目	70	澳洲悉尼	综合类	791	19,112				否	否	否

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本期新设子公司3家，分别是诏安武夷绿洲房地产开发有限公司、中武电商（肯尼亚）有限公司和中国武夷实业（香港）有限公司。

中国武夷实业股份有限公司董事会
2018年8月30日