

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2020-121

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。

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	陈雨晴	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	0591-88323669	0591-88323721	
电子信箱	gzb@chinawuyi.com	gzb@chinawuyi.com	

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）	974,971,121.19	1,733,447,751.14	-43.76%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-56,614,141.08	85,341,761.68	-166.34%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-56,346,932.10	83,915,890.89	-167.15%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,062,432,770.21	-615,356,349.98	-72.65%
基本每股收益（元/股）	-0.0360	0.0543	-166.30%
稀释每股收益（元/股）	-0.0360	0.0543	-166.30%
加权平均净资产收益率	-1.02%	1.52%	-2.54%
	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）	23,844,334,840.50	20,273,012,521.93	17.62%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,422,320,860.11	5,597,743,587.47	-3.13%

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	27,684		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	32.67%	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	3.98%	62,530,000			
泰禾集团股份有限公司	境内非国有法人	1.40%	21,965,786		质押	21,965,786
寿稚岗	境内自然人	1.00%	15,781,659			
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	0.73%	11,500,060			
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%	8,480,997			
平安信托有限责任公司－投资精英之淡水泉	其他	0.53%	8,274,881			
陈立国	境内自然人	0.48%	7,604,989			
马德地	境内自然人	0.47%	7,420,000			
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	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	49,000	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) 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	75.80%	70.71%	5.09%
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	0.74	1.53	-51.63%

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

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

报告期内，公司实现营业总收入9.75亿元，同比下降43.76%；实现利润总额-0.67亿元，同比下降152.11%；实现归属于母公司所有者的净利润-0.57亿元，同比下降166.34%。上半年亏损主要是由于本期国际工程承包业务利润同比下降，部分房地产项目已预售但尚未满足收入确认条件，营业收入下滑所致。

(1) 国际工程承包业务

上半年公司持续深化国际业务改革措施落地实施，进一步提升治理能力和服务能力，推动国际工程项目管理平台建设。上半年实现国际工程承包业务营业收入7.09亿元，较上年同期下降23.32%；毛利率9.42%，较上年同期下降3.75个百分点，主要是受新冠疫情影响，部分项目停工或放缓施工进度，以及随着国别准入政策的放开，国际工程承包业务竞争加剧，利润率下降所致。上半年完成施工产值约6.86亿元，完成年度计划的38.10%。其中：肯尼亚2.44亿元、埃塞俄比亚1.79亿元、乌干达1.34亿元、坦桑尼亚0.64亿元、巴布亚新几内亚0.54亿元。上半年新中标国际工程项目4个，金额12.75亿元，完成年度计划的42.51%。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

1) 施工完工项目情况

施工业务模式	报告期内完工项目的总数量	报告期内完工项目的总金额（万元）	报告期内完工重大项目验收情况	报告期内完工重大项目收入确认情况	报告期内完工重大项目结算情况	报告期内完工重大项目回款情况
自营	6	74740	无	无	无	无

2) 未完工施工项目基本情况

施工业务模式	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）	报告期末未完工项目累计确认收入（万元）	报告期末未完工项目的未完工部分金额（万元）
自营	38	1119379	411586	719199

3) 报告期无重大未完工施工项目

4) 境外项目分布及风险措施

所在区域	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（个）	境外项目的金额（万元）
肯尼亚	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	17	349548

	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。		
埃塞俄比亚	同上	9	350439
乌干达	同上	2	104152
刚果（布）	同上	2	96703
坦桑尼亚	同上	2	68873
巴布亚新几内亚	同上	1	32348
赤道几内亚	同上	2	47700
菲律宾	同上	1	49345
东帝汶	同上	2	20271
合计		38	1119379

（2）房地产开发业务上半年公司全面推进房地产项目全周期计划管理，建立房地产开发从启动到封盘的58个全周期计划节点管控体系对项目开发建设、销售经营、交付清盘全过程进行全面管控。上半年实现房地产业务营业收入0.94亿元，较上年同期下降86.37%，完成年度计划的32.4亿元的2.90%；结转建筑面积约0.85万 m^2 ；本期毛利率23.61%，比上年同期增长5.24个百分点，主要是上年同期个别楼盘商品房去库存降价促销所致。新开工面积4.43万 m^2 ，完成年度计划的51.25万 m^2 的8.65%，主要是宁德武夷天悦儒郡、福州武夷樾府、重庆五桂堂历史文化商业街区及北京武夷花园南区中西地块尚未具备开工条件。本期预售或销售商品房17.95万 m^2 ，金额36.88亿元，完成年度计划的98.09%，主要是上半年北京武夷南区项目东地块商品房预售金额约20.64亿元。

1) 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 ）
武夷花园南区-中西地块	23.92	100.29	100.29
武夷天悦儒郡	6.08	18.04	18.04
武夷樾府	4.54	11.12	11.12
重庆五桂堂历史文化商业街区	3.62	6.97	6.97
武夷滨江	14.39	35.93	4.77
玫瑰苑	0.45	0.45	0.45
new house	0.40	0.40	0.40
eagle court	1.00	1.00	1.00
香港鸣凤街	0.03	0.30	0.30
悉尼联邦街项目	0.08	1.72	1.72
南安武夷花园	20.65	51.68	35.18
总计	75.16	227.90	180.24

2) 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	70.00%	2013年12	在建	29.83%	285,437.80	727,625.60	-	128,226.80	1,707,949	509,398.96

			类		月01 日								
福建	武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	2011年10月01日	在建	68.43%	130,274.20	360,810.97	-	312,132.26	293,900	201,128
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	南安武夷花园	泉州南安	综合类	65.00%	2019年07月01日	在建	15.61%	206,545.00	417,788.22	-	-	266,784	41,632.26
重庆	武夷滨江	南岸	住宅	95.00%	2004年07月01日	在建	75.21%	143,928.00	359,265.00	-	311,572.00	265,556	199,726.2
福建	武夷木兰都	莆田涵江	住宅类	100.00%	2014年06月01日	在建	82.97%	84,223.91	252,668.53	-	151,587.37	178,937	148,457.84
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	2014年01月01日	在建	86.66%	82,817.72	248,748.54	-	183,584.85	156,356	129,995.82
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	2019年04月01日	在建	51.73%	51,651.00	149,788.00	-	-	144,488	74,744
福建	武夷澜郡	永泰	综合	100.00%	2019年09月01日	在建	54.56%	42,428.00	127,284.00	-	-	138,500	75,562.45
福建	诏安武夷绿洲项目	诏安	住宅类	100.00%	2018年09月01日	在建	56.60%	66,372.90	165,930.14	-	-	120,000	84,127.62
福建	武夷花园	建瓯	综合类	90.00%	2007年08月01日	在建	94.50%	73,611.50	184,028.70	-	184,337.41	73,600	78,312.5
福建	武夷·百里花里	南平武夷山	住宅类	100.00%	2019年04月01日	在建	93.04%	21,146.77	42,293.11	-	-	43,600	40,564.12
福建	武夷名仕园A项目	诏安	住宅类	100.00%	2010年03月01日	在建	94.45%	46,517.00	96,544.48	-	93,507.29	31,707	39,271.15

3) 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 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
江苏	武夷水岸家园	南京	住宅类	65.00%	179,573.06	177,921.26	174,192.17	8.98	6.00	174,113.09	8.98	5.71
江苏	武夷商云阁	南京	综合类	65.00%	39,326.00	43,602.28	13,430.67	2,946.96	5,768.45	12,077.42	1,594.52	3,176.53
福建	武夷澜郡	永泰	综合类	100.00%	127,284.00	124,567.95	41,442.00	29,737.89	32,059.03	22,876.84	22,610.52	24,265.09
江苏	武夷绿洲	南京江宁	商住	89.50%	631,179.00	623,938.48	600,293.57	713.78	2,143	599,759.17	179.38	789.02
江苏	武夷金域花园	扬州	住宅类	29.75%	47,371.63	48,561.22	47,070.02	125.30	188.00	47,070.02	125.30	188.00
福建	武夷·清水湾	宁德福安	综合类	100.00%	57,619.79	57,310.51	40,386.52	4,647.83	3,960.37	40,386.52	2,926.47	2,587.37
福建	武夷名仕园A项目	诏安	住宅类	100.00%	96,544.48	95,187.74	94,473.31	477.85	308.65	93,104.58	4,751.11	2,165.9
福建	武夷名仕园B项目	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	诏安	住宅类	100.00%	165,930.14	163,930.14	47,277.06	17,345.54	14,819	26,830.22	24,225.90	20,933.78
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	149,788.00	147,980.00	102,065.00	39,038.00	36,159	74,913.00	34,175.00	32,110
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	727,625.60	979,555.87	111,803.06	30,638.47	206,423.31	81,164.59	-	-
江苏	武夷名仕园	南京	住宅类	100.00%	178,098.00	173,807.70	168,946.00	-	-	168,468.68	162.50	341.28
福建	南平武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	360,810.00	348,351.00	183,403.29	2329.91	1,550.06	183,245.27	658.83	449.46
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	248,748.54	248,661.29	228,377.83	18,254.05	13,694.91	216,190.53	-	-

福建	武夷花园	建瓯	综合类	90.00%	184,028.70	183,737.59	179,026.62	2,310.27	2,136	162,736.11	0.40	924.00
福建	武夷嘉园项目	莆田涵江	综合类	100.00%	155,198.62	170,458.36	169,626.69	126.98	93.52	110,731.09	620.70	695.06
福建	武夷木兰项目	莆田涵江	综合类	100.00%	252,668.53	248,278.38	193,961.59	9,320.50	7,698.13	131,982.50	46,786.97	37,889.95
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	10,355.13	-		10,355.13	-	
肯尼亚	凯伦别墅	内罗毕	住宅	100.00%	6,105.15	6,105.15	-	-		-	-	
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	185,440.39	128,661.44	50,995.77	19,495.58	37,182.38	19,856.46	-	
重庆	武夷滨江	南岸	综合类	95.00%	359,265.00	302,616.20	244,545.16	-	13.5	244,545.16	71.87	24.37
福建	武夷·百花里	武夷山	住宅类	100.00%	42,293.11	41,987.04	36,390.06	4,337.06	4,601	31,204.34	-	
福建	武夷花园五期	南平	住宅类	100.00%	40,768.50	42,323.90	42,070.90	-		42,070.90	-	

(4) 主营业务分析

1) 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	974,971,121.19	1,733,447,751.14	-43.76%	主要是本期达到竣工交付的商品房面积较少，房地产开发业务营业收入下降所致。
营业成本	876,000,224.41	1,469,653,887.88	-40.39%	房地产开发业务营业收入下降，营业成本相应下降所致。
销售费用	43,432,575.25	31,814,782.85	36.52%	主要是广告、代销和前期物业费增长所致。
管理费用	83,850,006.54	87,082,115.82	-3.71%	
财务费用	35,334,391.85	3,223,546.59	996.13%	主要是本期汇兑净损失和利息支出增加所致。
所得税费用	-3,628,829.40	38,365,102.41	-109.46%	主要是本期多个房地产项目营业收入下降，利润相应下降所致。

经营活动产生的现金流量净额	-1,062,432,770.21	-615,356,349.98	99.22%	主要是本期经营活动现金流入增加29.35亿元，而经营性现金流出仅增加23.24亿元所致。
投资活动产生的现金流量净额	-63,993,710.59	-86,100,701.67	24.53%	
筹资活动产生的现金流量净额	1,856,755,019.69	1,121,846,975.56	65.51%	主要是本期筹资活动现金流入较上年同期增加20亿元，而筹资活动现金流出较上年同期增加12.65亿元所致。
现金及现金等价物净增加额	754,301,220.93	433,340,559.37	74.07%	主要是本期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加7.35亿元所致。

2) 营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	974,971,121.19	100%	1,733,447,751.14	100%	-43.76%
分行业					
工程承包业务	709,429,172.75	72.76%	925,175,778.32	53.37%	19.39%
房地产开发业务	93,699,051.75	9.61%	687,577,020.06	39.67%	-30.05%
商业贸易业务	133,685,351.56	13.71%	75,210,385.82	4.34%	9.37%
劳务、技术服务	11,307,371.29	1.16%	10,180,290.15	0.59%	0.57%
物业管理等	19,001,786.67	1.95%	24,837,386.50	1.43%	0.52%
租赁及其他业务	7,848,387.17	0.80%	10,466,890.29	0.60%	0.20%

3) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
工程承包业务	709,429,172.75	642,582,372.85	9.42%	-23.32%	-20.01%	9.29%
商业贸易业务	133,685,351.56	130,061,596.40	2.71%	77.75%	82.88%	2.66%
分产品						
分地区						
非洲	649,254,131.46	591,097,062.92	8.96%	-30.35%	-25.26%	-6.20%
福建省	194,831,854.47	185,280,577.71	4.90%	-65.95%	-66.14%	0.54%

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

公司自2020年1月1日开始执行《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），将存货科目中建造合同已完工未结算资产调整至合同资产科目列示，将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取

得成本，按初始确认时摊销期限是否超过一年或一个正常营业周期，由原“预付账款”调整为“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列报，将原“预收账款”中核算的符合“合同负债”定义的款项进行了期初调整，将原“预收账款”中涉及到的相关税额调整至“其他流动负债”项目列报。将原计入“存货跌价准备”的亏损合同产生的预计合同损失调整为“预计负债”。

（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

报告期新增福州桂武置业有限公司、重庆天仁置业有限公司、宁德武夷房地产开发有限公司等三家子公司，列入合并范围。