



中国武夷实业股份有限公司

CHINA WU YI CO., LTD.

(住所:福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路89号置地广场4层)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书摘要

本期债券发行金额:	不超过 4.90 亿元 (含)
担保情况:	无担保
信用评级结果:	主体 AA/债项 AA
发行人:	中国武夷实业股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人:	中信证券股份有限公司
联席主承销商:	兴业证券股份有限公司
联席主承销商/受托管理人:	华福证券有限责任公司
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司

签署日期:2022年 1 月 12 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为588,049.53万元（截至2021年9月30日合并报表中股东权益合计），2021年1-9月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润为10,330.87万元。截至2021年9月30日，发行人母公司资产负债率为63.82%，合并口径下资产负债率为75.26%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为31,695.91万元（2018年、2019年及2020年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），经合理估计最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于本期公司债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

二、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的主体评级为AA，债项评级为AA，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，中诚信国际信用评级有限责任公司将持续关注发行人经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息等情况。在发生重大事项时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据评级协议提供相应资

料。中诚信国际信用评级有限责任公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、涉及含权条款

本期债券设有发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第2年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券第2个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第2年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第2个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券继续在第3年存续。

本期债券设有发行人调整票面利率选择权：若发行人放弃行使第2年末赎回选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第2个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券设有投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第2个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第2个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

四、现金支出较大且经营性现金流为负的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-108,467.67万元、-144,737.49万元、171,330.47万元和34,967.50万元。发行人2018-2019年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要是由于发行人用于购置土地储备及国际工程新开工项目建设支付的款项较多。一方面，随着发行人新开工及在建国际工程承包项目增加，发行人经营活动现金流支出较多；另一方面，房地产项目开发

周期较长，从购置土地、支付项目建设成本到房屋销售回笼资金的周期较长，资金回笼滞后于资金支出。2019年发行人经营活动净现金流为净流出，主要系2019年增加福州桂湖、宁德、重庆三块土地储备导致经营活动现金支出较多。若房地产业务和国际工程业务现金流支出规模不断增加而发行人无法及时实现回款，可能对发行人的资金状况造成一定的不利影响。

五、受限资产占比较大的风险

截至2021年9月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值为215,552.54万元，占发行人2021年9月末资产总额的9.07%，占发行人2021年9月末净资产的36.66%，发行人受限资产主要由存货、货币资金和投资性房地产构成，用于贷款抵押或保证金存款。发行人所有权受到限制的资产余额较大，若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对公司正常的经营活动产生不利影响。

六、发行人存在重大未决诉讼。

截至2021年9月末，发行人存在1起重大未决诉讼，为：中国建设银行股份有限公司厦门市分行诉厦门聚泰房地产投资开发有限公司1999年2月借款1600万元及利息和发行人担保纠纷，涉案金额为2,475.45万元，该债权已转至莆田市融信贸易有限公司（即执行人为莆田市融信贸易有限公司），该案件正在重审中。

七、本期债券投资者范围及交易方式

本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。参与本期债券申购的专业机构投资者应确认其具备相关申购资格，应就其认购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期债券的合法、合规性自行承担 responsibility。

八、债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让的债券持有人，下同）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过

的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的债券持有人会议规则并受之约束。

九、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十一、本期债券不满足质押式回购条件

十二、中国武夷实业股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“中国武夷”）面向专业投资者公开发行面值总额不超过8.20亿元（含8.20亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已经中国证监会“证监许可[2021]2198号”文注册。

本次债券采取分期发行的方式，中国武夷实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券项下的第一期发行。

十三、2021年10月27日，发行人在深交所网站公布了《中国武夷实业股份有限公司2021年第三季度报告》，截至2021年9月末，发行人合并口径总资产为237.67亿元，相比2020年末增长1.77%，合并口径净资产为58.80亿元，相比2020年末减少0.23%。2021年1-9月，发行人实现营业收入41.51亿元，同比增长127.35%；实现归属于母公司所有者的净利润0.41亿元，同比增长146.45%。

2021年1-9月，经营活动产生的现金流量净额为3.50亿元，2020年同期为12.63亿元，主要由于发行人销售商品和提供劳务收到的现金大幅增加所致。总体而言，发行人2021年9月末/1-9月财务数据未发生重大不利变化，亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大不利影响的其他事项，对本期债券偿付能力无负面影响。发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	1
目录.....	6
第一节 风险提示及说明.....	9
一、与本期债券相关的投资风险.....	9
（一）利率风险.....	9
（二）流动性风险.....	9
（三）偿付风险.....	9
（四）本期债券安排所特有的风险.....	10
二、发行人的相关风险.....	10
（一）财务风险.....	10
（二）经营风险.....	14
（三）管理风险.....	17
（四）政策风险.....	18
第二节 发行概况.....	20
一、本次发行的基本情况.....	20
二、认购人承诺.....	24
第三节 募集资金运用.....	25
一、募集资金运用计划.....	25
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	27
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	28

第四节 发行人基本情况	30
一、发行人概况	30
二、发行人历史沿革	30
三、发行人控股股东和实际控制人	34
四、发行人的股权结构及权益投资情况	34
五、发行人的治理结构及独立性	39
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	46
七、发行人主要业务情况	47
八、媒体质疑事项	95
九、发行人内部管理制度	95
十、发行人违法违规及受处罚情况	99
第五节 财务会计信息	100
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	100
二、合并报表范围的变化	107
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	108
四、报告期内主要财务指标	122
第六节 发行人及本期债券的资信状况	124
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	124
二、信用评级报告的主要事项	124
三、其他重要事项	126
四、发行人的资信情况	126
第七节 本期债券发行的有关机构及利害关系	129
一、本期债券发行的有关机构	129

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	131
第八节 备查文件.....	133
一、备查文件内容.....	133
二、备查文件查阅地点及时间.....	133
三、备查文件查询网站.....	134

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的

还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券设有发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第2年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券第2个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第2年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第2个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第3年存续。

本期债券设有发行人调整票面利率选择权：若发行人放弃行使第2年末赎回选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末调整后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第2个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券设有投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第2个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第2个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1. 存货占比较高和跌价的风险

报告期内，受房地产宏观调控影响，公司房地产业务存货增长较为迅速，最近三年及一期末，发行人存货余额分别为990,287.53万元、1,245,462.69万元、1,491,513.40万元和1,519,215.21万元，在总资产中的占比分别为62.68%、

61.43%、63.87%和63.92%，主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）、建成尚未出售的开发产品和建筑合同形成的已完工未结算资产构成。公司期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。若公司房地产开发项目所在区域市场出现房价较大幅度下降，进而导致公司需计提存货跌价准备，将对公司财务状况、经营成果造成较大影响。

2. 国际工程项目资产减值风险

发行人于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，发行人为分承包商，东华科技将建设工程施工部分外包给发行人进行施工。2014年度上半年开始，由于项目业主未按时支付工程进度款，项目逐步进入缓停，经发行人聘请第三方评估机构评估，截至2019年末，发行人向东华科技催讨工程款总计33,033.36万元，并预计本项目合同预计损失金额为人民币7,896.44万元，发行人对上述损失计提了减值准备。目前，在刚果（布）政府的支持下，相关投资方正在推进项目的战略合作，有望引进战略合作并继续推进项目建设。若该项目或其他国际工程项目的业主方或所在国家发生重大不利变动，进而导致公司需计提资产减值准备规模增加，将对公司财务状况、经营成果造成较大影响。

3. 现金支出较大且经营性现金流为负的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-108,467.67万元、-144,737.49万元、171,330.47万元和34,967.50万元。发行人2018-2019年度经营活动产生的现金流量净额为负，主要是由于发行人用于购置土地储备及国际工程新开工项目建设支付的款项较多。一方面，随着发行人新开工及在建国际工程承包项目增加，发行人经营活动现金流支出较多；另一方面，房地产项目开发周期较长，从购置土地、支付项目建设成本到房屋销售回笼资金的周期较长，资金回笼滞后于资金支出。2019年发行人经营活动净现金流为净流出，主要系2019年增加福州桂湖、宁德、重庆三块土地储备导致经营活动现金支出较多。若房地产业务和国际工程业务现金流支出规模不断增加而发行人无法及时实现回款，可能对发行人的资金状况造成一定的不利影响。

4. 汇率风险

国际工程承包业务是发行人两大主营业务之一，发行人国际工程承包业务主要以美元、肯先令等外币结算。虽然发行人可以根据外汇市场具体情况通过锁汇等方式一定程度上锁定汇率，但如果结算外汇汇率大幅波动，将对公司以记账本位币结算的经营业绩产生一定影响。人民币汇率的变动将可能削弱公司的国际工程承包业务盈利能力，从而对发行人经营带来一定影响。

5. 贷款基准利率波动的风险

近年来，人民币贷款基准利率水平变动幅度较大，影响了公司债务融资的成本，若未来中国人民银行根据宏观经济环境变化而提高人民币贷款基准利率，将可能进一步增加公司的利息支出，从而影响公司的经营业绩。

6. 按揭贷款担保风险

购房者在购买商品房时，除了以全价款支付外，多数选用银行提供的按揭付款方式，办理按揭贷款的银行可能会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。发行人向银行提供商品房按揭贷款担保为阶段性担保，担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的产权证明并办妥房屋抵押登记，将产权证明等房屋权属证明文件交银行保管之日止。截至2020年末，公司的房地产子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保余额为39.66亿元。担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用。在担保期间，如果购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将存在承担代为偿还银行贷款差额部分损失的风险。

7. 融资渠道较为集中的风险

近年来，发行人融资结构以银行借款为主，报告期内资金来源结构中，来自银行借款的资金占比较大。非银行融资目前占全部融资额比例相对较少。银行借款成本随市场利率变动，市场利率受监管及国际、国内经济形势等影响，发行人融资渠道较为集中，容易引发流动性风险。随着国内资本市场的不断发展，发行人可根据实际情况通过发行公司债券、短期融资券、中期票据、超短期融资券、资产支持证券等融资品种，积极拓宽融资渠道，逐渐满足多元化融资需求，确保公司经营和财务结构的稳健。

8. 关联采购比例较高的风险

报告期内，发行人前五大供应商中包括控股股东福建建工及其子公司等关联方。最近三年，接受关联方提供劳务、向关联方采购商品（含公开招投标）的合计金额分别为90,231.07万元、140,372.33万元、97,343.28万元。发行人主要采购商品和接受劳务为控股股东及其子公司对发行人境内房地产业务提供的施工劳务，关联交易采取“邀请招投标价”、“公开招投标价”、“按市场行情商议价格”的方式确定工程造价。发行人按照《关联交易内部控制制度》进行关联交易。未来，如果关联交易不能按照公允的原则制定价格、并严格遵照执行，将会对公司的正常生产经营活动造成较大影响，从而损害公司和投资者的利益。

9. 受限资产占比较大的风险

截至2021年9月末，发行人所有权受到限制的资产账面价值为215,552.54万元，占发行人2021年9月末资产总额的9.07%，占发行人2021年9月末净资产的36.66%，发行人受限资产主要由存货、货币资金和投资性房地产构成，用于贷款抵押或保证金存款。发行人所有权受到限制的资产余额较大，若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对公司正常的经营活动产生不利影响。

10. 应收账款回收风险。

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为149,399.16万元、205,024.27万元、122,834.56万元和103,857.23万元，在期末总资产中的占比分别为9.46%、10.11%、5.26%和4.37%。发行人应收账款主要为应收工程款和应收售房款，其中应收工程款主要系来自国际工程承包业务的应收账款。未来若相关款项未能按时足额收回，将对发行人资产质量及流动性带来不利影响。

11. 发行人短期债务规模较大的风险。

2021年9月末，发行人短期借款为24.28亿元，一年内到期的非流动负债为14.66亿元。发行人主要通过房地产开发项目回款、货币资金、借新还旧等方式偿还短期债务。若未来发行人房地产项目回款情况恶化、或因行业政策变动等因素影响导致融资难度上升等情况，可能会在一定程度上加大发行人偿债压力。

12. 合同资产减值风险

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，截至2021年9月末，发行人合同资产16.09亿元。若未来国际工程业务结算及回款进度不及预期，可能造成合同资产减值风险。

（二）经营风险

1. 原材料价格波动风险

水泥、钢材、沙石等原材料系发行人主营业务主要原材料，近年来受宏观经济周期及供求关系影响，主要原材料价格波动较大。对于国家工程承包业务，发行人可以通过签订非固定总价合同或选择业主提供原材料，加强统一集中采购、增强生产资源组织的有效性和规模经济等方式来降低原材料价格波动对公司业绩的影响；对于房地产开发业务，发行人可以通过签署固定总价合同的方式降低原材料价格波动对公司业绩影响，但发行人业绩仍可能受到原材料价格大幅波动影响。

2. 项目开发风险

公司拟开发项目主要分布在北京、重庆、南京、扬州及福建省。由于项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单位多、且跨区域开发等特点，完成房地产开发项目的时间和成本受设计方案、工艺技术、天气状况、意外事故、市场状况改变、政府主管部门（国土、规划、建设、房管、消防、环保等）审批等诸多因素的影响，具有一定的不确定性。尽管公司具有较为丰富的经验与较强的项目操作能力，但若公司不能很好地把握房地产项目开发各环节，如产品定位不准确、政府出台新的规定、施工方案选定不科学、合作单位配合不够、项目管理和组织协调不力等，或开发过程中出现意外事项，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、建设成本上升，从而影响整个项目经营目标，进而影响项目预期效益。

3. 市场开发风险

公司国际工程承包业务市场开发主要通过参加项目招投标方式进行。因工程承包业务特点，招投标阶段公司即需要投入较大的人力、物力进行前期市场调研、项目方案研究论证及招投标相关文件资料准备，如果不能中标，则前期

投入往往不能收回。

公司房地产开发业务主要通过参与土地招拍挂方式取得项目用地，并根据项目规划及土地转让合同约定逐步开发。在参与土地招拍挂前，公司需要对土地所处区域房地产市场情况、未来发展趋势、市场供求关系等进行较为深入的调研，并确定拍地策略、未来开发计划，这需要公司投入较大的人力、物力。土地招拍挂受参与主体的资金实力、对市场趋势判断及市场氛围影响较大，发行人存在不能顺利拍得土地或拍得土地成本高于预期的情况。因此，公司存在一定的市场开发风险。

4. 房价波动的风险

最近三年及一期末，公司合并口径的存货金额分别为990,287.53万元、1,245,462.69万元、1,491,513.40万元和1,519,215.21万元，在总资产中的占比分别为62.68%、61.43%、63.87%和63.92%，占比较高。发行人房地产业务存货分布区域集中度较高，截至2020年末，发行人房地产业务存货在福建省、北京市、江苏省南京市占比较高，存在一定的业务区域集中偏高的风险。在目前宏观经济仍然面临整体下行的背景下，发行人仍面临一定的房价波动及库存去化的压力。

5. 发行人存在重大未决诉讼

截至2021年9月末，发行人存在2起重大未决诉讼，分别为：中国建设银行股份有限公司厦门市分行诉厦门聚泰房地产投资开发有限公司1999年2月借款1600万元及利息和发行人担保纠纷，涉案金额为2500万元，该案件正在重审中。福建省建瓯佳日置业有限公司诉建瓯武夷未按公司设立合同的约定支付增加的规划建筑面积的土地款纠纷，法院已判决建瓯武夷向佳日公司支付未支付的土地款200万元及增容部分的土地款351万元。

6. 市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。发行人的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得发行人的经营策略和财务状况都受到

挑战。发行人主要的项目开发地如福建、南京、重庆等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这就要求发行人及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

7. 国际工程承包业务风险

发行人的国际工程承包业务主要集中在肯尼亚、埃塞俄比亚、乌干达、坦桑尼亚等非洲国家，在多个国家和地区开展了国际工程总承包业务，未来亦将重点开发东南亚市场。各个国家和地区的差异与变化加大了发行人在境外经营发展的难度。如果发行人项目所在国家或地区政治局势发生变动、经济政策发生重大变化、发生自然灾害或国家之间的外交关系和政策发生变化，均可能影响发行人已有项目的实施或新业务的开拓，从而影响发行人海外业务的经营业绩。

8. 国际市场环境、宏观经济、行业周期的风险

发行人主要业务板块涉及的国际工程承包业务和房地产行业与世界经济发展、国民经济和国民生活紧密相联，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到国际市场环境、宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国际市场环境、国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过产业政策、土地政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

9. 新冠肺炎疫情导致的经营风险

2020年以来，受全球新冠肺炎疫情影响，发行人国际工程承包项目施工进度有所放缓，同时房地产项目的开发和销售亦受到影响。2021年1-9月，发行人实现营业总收入415,128.52万元，实现归属母公司股东的净利润4,108.69万元。若未来疫情无法得到有效控制，可能对发行人经营情况产生不利影响。

10. 地缘政治风险

受埃塞俄比亚内战影响，发行人埃塞俄比亚个别项目原材料采购受阻，进

而影响项目进度。若未来埃塞俄比亚不稳定局势升级，将可能对发行人于当地国际工程业务的建设及回款进度产生不利影响。

11. 项目进度不及预期的风险

发行人部分国际工程承包项目受政府征地拆迁进度滞后、疫情、气候条件（多雨）等影响，存在进度不及预期的情况。由于工程进度滞后原因非发行人主观因素导致，发行人亦就上述情况向业主单位提交竣工延期申请。但若上述延期因素长期未消除，可能对发行人开展国际工程业务产生不利影响。

12. 国际工程业务回款风险

发行人国际工程业务具有投入较大、建设期较长、回款进度易受业主方影响的特点。虽发行人国际工程业务业主方主要为所在国当地政府/政府部门（国家信用）或履约良好的大型金融机构，但若未来国际工程业务所在国别发生重大地缘政治事件，可能对项目回款进度产生不利影响。

13. 房地产项目区域分布集中度较高的风险

发行人在建房地产项目及土地储备主要位于福建省和北京市，面临一定区域集中度风险，若发行人未来不能持续保持良好的去化力度或当地房地产市场环境发生重大不利变化，将对发行人经营业绩和持续发展造成不利影响。

（三）管理风险

1. 子公司管理控制风险

发行人子公司数量较多，境内分布在北京、重庆、南京、扬州及福建省各地市等，境外主要分布在香港、肯尼亚、悉尼等地，对发行人的经营管理能力要求较高。虽然发行人在长期发展过程中积累了丰富的企业管理经验，形成了一套行之有效的管理模式，制定了较为完善的包括财务管理制度在内的内控体系，但由于子公司较多，区域跨度广，管理上仍然存在一定的难度，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。

2. 安全施工风险

根据《中华人民共和国安全生产法》（2021年修订）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，住建部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻

和落实。安全生产对于房地产开发行业来说至关重要，发行人目前也制定了相关的安全生产措施，但不排除将来在施工过程中发生生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响发行人正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

3. 突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人建立了董事会、监事会、高级管理人员相互监督与协作、相互制衡、各司其职的较为完善的发行人治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的经营和管理可能造成不利影响。

（四）政策风险

1. 宏观调控政策风险

房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。在债券存续期内房地产调控政策及未来宏观政策的出台可能会对发行人的经营及发展带来一定不利影响，进而影响本期债券本息偿付。

2. 房地产政策风险

我国政府依据房地产市场情况进行周期性、持续性的调控，且房地产市场受政策调控的影响较大。2009年以来，国务院及相关部门相继出台了“国十一条”、“新国四条”、“新国十条”等一系列与房地产行业紧密相关的宏观调控政策，重点调控领域为住宅市场，房地产行业政策显著收紧。发行人房地产销售业务收入和利润占营业收入与营业利润总额的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续使房地产市场处于低位运行，行业前景存在较多不确定性，居民购房意愿降低；此外，发行人的发展重心逐渐向北京、南京、重庆等一二线转移，因此受到区域房地产政策的影响较大。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响发行人的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人

获取土地储备的难度与成本，进而可能会对发行人的盈利情况产生一定的影响。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020年8月17日，公司第六届董事会第六十九次会议作出决议，审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》。

2020年9月3日，公司2020年第四次临时股东大会决议，审议通过了发行人《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》。

本公司于2021年6月28日获得中国证券监督管理委员会《关于同意中国武夷实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]2198号）同意面向专业投资者发行面值不超过（含）8.20亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：中国武夷实业股份有限公司。

债券名称：中国武夷实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券的发行总额不超过人民币4.90亿元（含4.90亿元）。

债券期限：本期债券期限为3年期，附第2年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券票面金额：100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为2022年1月18日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券的付息日为2023年至2025年每年的1月18日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2023年至2024年每年的1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2023年至2024年每年的1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券的兑付日为2025年1月18日，若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为2024年1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延

至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2024年1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

赎回选择权条款：发行人将于本期债券第2个计息年度付息日前的第30个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第2年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。所赎回债券的本金加第2年利息在到期日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第3年存续。

调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第2年末调整本期债券后1年的票面利率；发行人将于第2个计息年度付息日前的第30个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第2个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第2个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的发行规模为不超过4.90亿元（含4.90亿元），扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将赎回的公司债券“20中武R1”的本金及利息。

募集资金专项账户：发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（1）账户名称：中国武夷实业股份有限公司

开户银行：浙商银行股份有限公司福州分行

银行账号：3910000010120100034768

（2）账户名称：中国武夷实业股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司福建省分行

银行账号：35050100240600003133

（3）账户名称：中国武夷实业股份有限公司

开户银行：厦门银行股份有限公司福州分行

银行账号：80201500004792

牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商、债券受托管理人：华福证券有限责任公司。

联席主承销商：兴业证券股份有限公司。

质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

（三）本期债券发行及上市安排

1.本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年1月13日。

发行首日：2022年1月17日。

预计发行期限：2022年1月17日至2022年1月18日，共2个交易日。

网下发行期限：2022年1月17日至2022年1月18日。

2.本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，经公司第六届董事会第六十九次会议和2020年第四次临时股东大会审议通过，并根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。本次债券的发行规模为不超过8.20亿元（含8.20亿元），采取分期发行。

本公司于2021年6月28日获得中国证券监督管理委员会《关于同意中国武夷实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]2198号），同意面向专业投资者发行面值不超过（含）8.20亿元的公司债券的注册。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券的发行规模为不超过4.90亿元（含4.90亿元），扣除发行费用后，公司拟全部用于偿还即将赎回的公司债券“20中武R1”的本金及利息。本期债券拟偿还明细如下：

单位：亿元

债项	起息日	赎回日	到期日	期限	发行方式	发行规模	票面利率（%）	赎回本金	赎回利息	拟偿还本金及利息金额
20中武R1	2020-01-22	2022-01-22	2023-01-22	2+1	私募	5.50	5.95	5.50	0.33	4.90

注：偿还利息中“20中武R1”含1个计息年度。

对于行权赎回时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将于上述公司债券行权赎回后3个月内完成发行，并以募集资金置换已使用的自筹资金；对于行权赎回时间晚于本期债券发行时间的债券，发行人将于上述公司债券行权赎回前6个月内完成发行，并以募集资金用于偿还行权赎回金额。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者

内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

在发生募集资金使用计划调整时，发行人须经董事会决议审议通过且经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。发行人承诺，本期债券募集资金调整仅在允许的偿还公司债券范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据

《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将赎回的公司债券本金及利息。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影

响：

1、对发行人负债结构的影响

以2021年9月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对发行人短期偿债能力的影响

以2021年9月30日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率将由1.59上升至1.65，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；不用于购置土地；亦不得转借他人。

发行人承诺，在本期债券存续期间，若因公司发展需要而变更募集资金用途，发行人将在变更资金用途前及时披露有关信息。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1.相关财务数据模拟调整的基准日为2021年9月30日；
- 2.假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为4.90亿元；
- 3.假设本期债券募集资金净额4.90亿元全部计入2021年9月30日的资产负债表；
- 4.假设本期债券募集资金的用途为4.90亿元全部用于偿还公司债务；
- 5.假设公司债券发行在2021年9月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2021年9月30日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	2,200,332.28	2,200,332.28	-
非流动资产	176,335.88	176,335.88	-
资产合计	2,376,668.16	2,376,668.16	-
流动负债	1,383,481.25	1,334,481.25	-49,000.00
非流动负债	405,137.38	454,137.38	49,000.00
负债合计	1,788,618.63	1,788,618.63	-
资产负债率	75.26%	75.26%	-
流动比率	1.59	1.65	0.06

三、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司共发行3期公司债券，其募集资金使用情况具体如下：

表：前次公司债券募集资金使用明细表

证券名称	金额（万元）	主体/债项评级	发行日期	到期日	募集资金使用情况	是否已到期
15中武债	49,000.00	AA/AA	2015-12-07	2022-12-06	按募集说明书约定使用	未到期
19中武R1	40,000.00	AA/-	2019-6-5	2021-7-6	按募集说明书约定使用	已到期
20中武R1	55,000.00	AA/-	2020-1-22	2023-1-22	按募集说明书约定使用	未到期

截至本募集说明书摘要签署日，15中武债募集资金已全部使用完毕；19中武R1募集资金已使用完毕，20中武R1募集资金已使用54,879.81万元，具体如下：

项目名称	20中武R1已使用金额（万元）
A104市政公路工程项目	8,803.57
埃多环城市政道路工程项目	2,015.94
瓦索-萨勒公路项目	5,894.48
科曼加-卡辛迪公路项目	7,633.96
劳拉雷至索利雷马道路改造和养护项目	2,143.62
阿夫德拉-依雷贝提公路项目	4,237.77
达耶-奇里-南瑟博公路项目	4,159.36
阿卡-祖帆-安格博公路工程项目	3,327.17

CSTB3775 东高地省亨加诺菲到钦布省曼吉诺桥到西高地省坎嘎穆嘎机场工地高速公路项目	2,225.65
补充国际工程业务流动资金	14,438.29
合计	54,879.81

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称	中国武夷实业股份有限公司
注册资本	1,570,998,213 元人民币
实缴资本	1,570,998,213 元人民币
统一社会信用代码	91350000158143095K
住所	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层
法定代表人	林志英
成立日期	1992-01-31
公司 A 股代码	000797.SZ
公司 A 股简称	中国武夷
信息披露事务负责人	陈雨晴
信息披露事务联络人	黄诚
联系电话	0591-88323721
传真	0591-88323811
电子邮箱	gzb@chinawuyi.com.cn
邮编	350003
所属行业	房地产业
经营范围	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；对外劳务合作；房屋建筑工程施工总承包；房地产综合开发；物业管理；建材、机械设备、电子产品、医疗器械、电梯的销售；电梯安装工程服务；对外贸易。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、发行人历史沿革

（一）发行人前身的设立

中国武夷实业股份有限公司（以下简称发行人）于1996年经福建省人民政府闽政体改（1996）35号文批准，由福建建工集团总公司独家发起，用其所属的全资子公司中国武夷实业总公司经评估并确认后净资产入股，以募集方式设立的股份有限公司。

（二）股份公司的设立及股本变动

1997年6月经中国证监会监发字[1997]343. 344号文批准，发行规模7,700万

股，其中6,973.50万股向社会发行，726.50万股配售给职工。社会公众股于同年7月15日在深交所挂牌上市流通，发行人职工股于1998年1月16日上市流通。

1998年6月发行人实施1997年利润分配10:3送红股方案。

2000年8月经中国证监会批准首次实施每10股配售3股配股方案（其中国有股放弃本次配股）。

2006年8月21日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1076号文批准，控股股东福建建工集团有限责任公司（原名为福建建工集团总公司）将所持的11,488万国有股转让给福建省能源集团有限责任公司。

根据《中国武夷实业股份有限公司股权分置改革方案》和《2006年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议》，2006年10月12日原非流通股股东向登记在册的流通股股东按每10股执行3股股份作为股权分置改革对价安排。

根据2015年6月2日发行人召开的2015年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司2015年度配股方案的议案》；并经中国证券监督管理委员会于2016年1月7日以证监许可[2016]57号文《关于核准中国武夷实业股份有限公司配股的批复》核准公司向原股东配售116,835,732.00股人民币普通股（A股）。发行人此次实际公开发行人民币普通股（A股）数量为110,345,630.00股，增加发行人注册资本和股本均为人民币110,345,630.00元。

2017年6月根据2016年度股东会决议和修改后的章程规定，发行人将资本公积转增股本，增加发行人注册资本和股本均为人民币499,798,070.00元。

2017年10月根据2017年第二次临时股东大会决议审议通过的关于《中国武夷实业股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要的议案，并经福建省人民政府国有资产监督管理委员会于2017年10月16日以闽国资函运营[2017]454号文《福建省人民政府国有资产管理委员会关于福建建工集团有限责任公司控股上市公司中国武夷实业股份有限公司实施股权激励计划有关事项的批复》核准公司实施股权激励方案，增加发行人注册资本和股本均为人民币8,067,500.00元。

2018年7月根据发行人召开的2018年第二次临时股东大会通过《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》发行人办理完成了已获授但尚未

解锁的20万股限制性股票的回购注销手续，回购注销完成后，发行人总股本由1,007,663,640元变更为1,007,463,640元。

2018年7月根据2017年度股东会决议和修改后的章程规定，发行人将资本公积转增股本，增加发行人注册资本和股本均为人民币302,299,036元，注册资本增加至1,309,762,676股。

2018年9月3日，根据福建省人民政府国有资产监督管理委员会作出《关于福建建工集团有限责任公司控股上市公司中国武夷实业股份有限公司实施股权激励计划有关事项的批复》（闽国资函运营[2017]454号）、公司2017年第二次临时股东大会的授权以2018年9月3日为授予日，向符合条件的10名激励对象授予86万股预留部分限制性股票，截至2018年8月29日止，公司已收到10名激励对象认缴的出资款3,164,800.00元，扣除中介机构费和其他发行费用16,647.00元后实际募集资金净额为3,148,153.00元，其中：计入股本860,000.00元，计入资本公积（股本溢价）2,288,153.00元。本次增资后发行人的注册资本人民币1310,622,676.00元，累计实收资本人民币1,310,622,676.00元。

2018年12月11日，根据发行人2018年第三次临时股东大会审议通过了《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》，发行人计划将已获授但尚未解锁的限制性股票合计57.2027万股进行回购注销，占发行人总股本0.04%。本次回购注销完成后，公司总股本将由1,310,622,676股变更为1,310,050,649股。

2019年6月25日，发行人召开2018年度股东大会，审议通过了《2018年度权益分派方案》，以2019年3月31日总股本1,310,050,649股为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.60元(含税)，计78,603,038.94元，尚未分配利润结转下一年度；以资本公积金向全体股东每10股转增股本2股，分红前发行人总股本为1,310,050,649股，分红后公司总股本增加至1,572,060,778股。

根据2019年6月3日发行人召开的第六届董事会第四十二次会议审议通过的《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》，公司2017年限制性股票激励计划授予激励对象徐文钦女士和吴自涛先生已离职，上述二人已不符合限制性股票激励计划的激励条件。根据公司《中国武夷实业股份有限公司

2017年限制性股票激励计划（草案）》相关规定，公司决定将上述激励对象二人已获授但尚未解锁的限制性股票合计26.0012万股进行回购注销，占公司总股本0.02%。拟回购注销的上述二人已获授但尚未解锁的限制性股票合计调整为31.2014万股，回购注销完成后，公司总股本由1,572,060,778股变更为1,571,748,764股。

发行人于2019年9月16日召开第六届董事会第四十八次会议审议通过了《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》。公司2017年限制性股票激励计划授予激励对象王勇先生和陈冠东先生已离职，上述二人已不符合限制性股票激励计划的激励条件。根据公司《中国武夷实业股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）》相关规定，公司决定将上述激励对象二人已获授但尚未解锁的限制性股票合计23.4011万股进行回购注销，占公司总股本0.015%。本次回购注销完成后，公司总股本由1,571,748,764股变更为1,571,514,753股。

2020年10月，经发行人股东大会、董事会审议通过，同意发行人回购已获授但尚未解锁5.663万股限制性股票。本次回购注销完成后，发行人总股本变更为157,099.8213万元。

2021年2月25日，经发行人2021年第一次临时股东大会决议通过，因发行人回购注销部分已不符合激励条件的激励对象所持有的限制性股票，导致股本从1,571,748,764股减少到1,570,998,213股，发行人注册资本由1,571,748,764元减少至1,570,998,213元；法定代表人由林增忠变更为林志英。前述事项已于2021年3月15日完成工商登记变更。

发行人于2021年8月24日召开第七届董事会第八次会议、第七届监事会第四次会议审议通过《关于回购离职人员限制性股票激励计划授予股票的议案》。公司2017年限制性股票激励计划授予激励对象王树文先生已退休，余东波先生、蔡海龙先生和张杰先生已离职，上述4人已不符合限制性股票激励计划的激励条件，根据《中国武夷实业股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）》相关规定，公司决定对上述激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计24.3996万股进行回购注销。

截至募集说明书签署之日，发行人持有福建省市场监督管理局于2021年3月

15日颁发的《营业执照》，发行人的注册资本为1,570,998,213.00元。

三、发行人控股股东和实际控制人

报告期内，发行人控股股东为福建建工集团有限责任公司，实际控制人为福建省国有资产监督管理委员会。报告期内，发行人不存在控股股东及实际控制人发生变化的情况。

截至2021年9月末，发行人前十大股东持股情况如下：

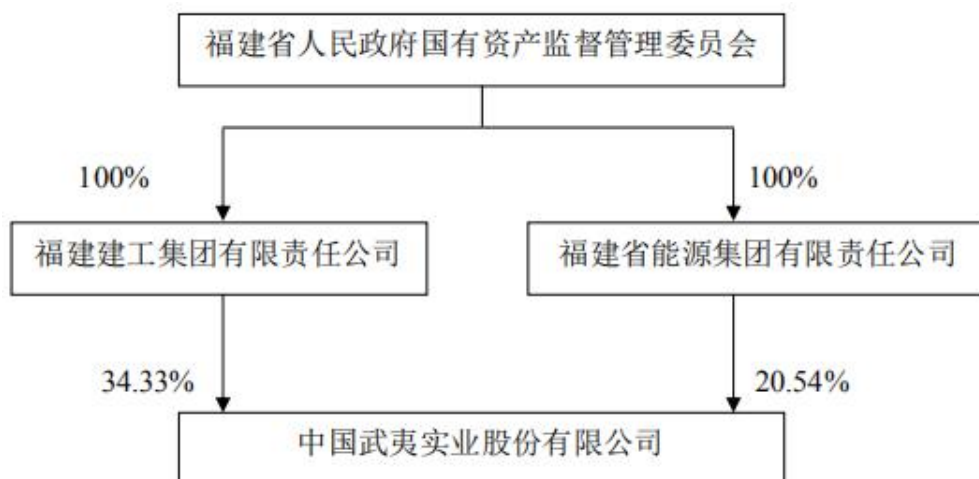
排名	股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例	股本性质
1	福建建工集团有限责任公司	539,335,010	34.33%	A股流通股
2	福建省能源集团有限责任公司	322,733,638	20.54%	A股流通股
3	董敏	56,900,000	3.62%	A股流通股
4	泰禾集团股份有限公司	15,365,686	0.98%	A股流通股
5	张永洪	5,437,767	0.35%	A股流通股
6	赖华欣	5,177,368	0.33%	A股流通股
7	丁春林	4,878,260	0.31%	A股流通股
8	申亚林	4,750,000	0.30%	A股流通股
9	华润深国投信托有限公司－华润信托·昀沣9号集合资金信托计划	4,200,027	0.27%	A股流通股
10	孟磊	4,123,331	0.26%	A股流通股

截至2021年9月末，泰禾集团股份有限公司持有本公司15,365,686股股票被冻结，除上述情形以外，发行人前十大股东持有股票不存在质押或冻结的情形。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至2021年9月30日，发行人股权结构如下图所示：



截至2021年9月末，持有发行人5%以上股份的主要股东为福建建工集团有限责任公司和福建省能源集团有限责任公司。

1. 福建建工集团有限责任公司

单位名称	福建建工集团有限责任公司		
成立时间	1984-10-05	注册资本	100,000.00 万元
法定代表人	林增忠	统一社会信用代码	913500001581431832
注册地址	福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 36 层		
经营范围	房屋建筑工程施工总承包特级；机电安装工程施工总承包壹级；；公路工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包壹级；建筑幕墙工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；房地产开发；工程设计；交通工程质量检测；对高速公路、市政道路、港口、环保、城市轨道交通、填海工程、交通工程的基础设施项目投资；对外贸易；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
出资结构	股东名称	出资比例	
出资结构	福建省国资委	100%	

截至2021年9月30日，公司控股股东为福建建工集团有限责任公司，持有公司539,335,010股，占公司股份总数的34.33%，为发行人控股股东。

根据福建建工2020年度经审计的财务报表，截至2020年末，福建建工（合并口径）资产总计5,193,807.80万元，负债总计3,990,744.55万元，所有者权益合计1,203,063.24万元。2020年，福建建工营业收入为2,710,283.32万元，净利润为75,603.97万元。

根据福建建工2021年三季度未经审计的财务报表，截至2021年9月末，福建

建工（合并口径）资产总计5,907,326.47万元，负债总计4,722,428.28万元，所有者权益合计1,184,898.19万元。2021年前三季度，福建建工营业收入为2,009,516.57万元，净利润为41,604.81万元。

2. 福建省能源集团有限责任公司

单位名称	福建省能源集团有限责任公司		
成立时间	1998-04-01	注册资本	1,000,000.00 万元
法定代表人	卢范经	统一社会信用代码	913500000035922677
注册地址	福州市省府路1号		
经营范围	对能源、矿产品、金属矿、非金属矿、建筑、房地产、港口、民爆化工、酒店、旅游、金融(不含证券、期货投资咨询)、药品、贸易、环境保护、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材、水泥包装的投资、技术服务、咨询服务；矿产品、化工产品(不含危险品)、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材的销售；房地产开发；对外贸易。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
出资结构	股东名称	出资比例	
出资结构	福建省国资委	100%	

截至2021年9月30日，福建省能源集团有限责任公司，持有公司322,733,638股，占公司股份总数的20.54%，为公司第二大股东。

发行人于2021年11月18日披露《中国武夷实业股份有限公司关于第二大股东国有股权无偿划转完成工商变更登记的公告》，根据福建省国资委《关于组建福建省能源石化集团有限责任公司有关股权划转的函》，经福建省人民政府批准，发行人第二大股东福建省能源集团有限责任公司（简称“能源集团”）与福建石油化工集团有限责任公司实施整合重组，组建福建省能源石化集团有限责任公司（简称“能化集团”），福建省国资委将其持有的能源集团100%股权无偿划转至能化集团。本次划转完成后，能化集团通过能源集团持有发行人股票322,733,638股，占发行人总股本的20.54%。本次无偿划转不会导致发行人控股股东及实际控制人发生变更。发行人的控股股东仍为福建建工，实际控制人仍为福建省国资委。

（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1. 主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况及主营业务

截至报告期末，发行人纳入合并范围的主要全资及控股子公司基本情况如

下：

(1) 福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司

福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司情况表

成立时间	2010-12-17	注册资本	20,000.00 万人民币	
持有权益比例	100.00%	注册地	福建省南平市玉屏山闽江路七号武夷房地产公司办公楼三楼	
经营范围	房地产开发、销售、租赁，物业管理，商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场及酒店）的投资及管理，展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
123,219.53	117,486.77	5,732.76	2,709.37	-8,982.64

2020年，福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司净利润为负的主要原因系当期收入较少，但有费用支出，所以净利润为负数。

(2) 周宁武夷房地产开发有限公司

周宁武夷房地产开发有限公司情况表

成立时间	2013-12-25	注册资本	5,000.00 万人民币	
持有权益比例	100.00%	注册地	福建省宁德市周宁县狮城镇桥南街191号（嘉禾苑）第一层4号店面	
经营范围	房地产开发经营；其他房地产业；物业管理。			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
25,474.39	13,685.32	11,789.07	49,689.84	7,574.86

(3) 北京武夷房地产开发有限公司

北京武夷房地产开发有限公司情况表

成立时间	1993-11-12	注册资本	4,181.23 万人民币	
持有权益比例	70.00%	注册地	北京市通州区武夷花园(通胡大街 68 号)	
经营范围	房地产开发；从事房地产经纪业务；出租商业用房、出租办公用房（不得作为有形市场经营用房）；零售自行开发的商品房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				

总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
469,660.84	380,034.75	89,626.09	235,855.53	72,748.00

(4) 中武(福建)跨境电子商务有限责任公司

中武(福建)跨境电子商务有限责任公司情况表

成立时间	2017-12-13	注册资本	60,000.00 万人民币	
持有权益比例	100.00%	注册地	福建省福州市鼓楼区东街 33 号武夷中心 13c 层	
经营范围	互联网零售；建材、室内装饰材料、机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、家用电器、日用品、家具的批发、代购代销；软件开发；信息技术咨询服务；货物运输代理；装卸搬运；仓储服务（不含危险品）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术外；供应链管理服务；无船承运业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
85,812.54	60,286.80	25,525.74	76,155.51	161.26

(5) 福州武夷滨海房地产开发有限公司

福州武夷滨海房地产开发有限公司情况表

成立时间	2017-12-18	注册资本	5,000.00 万人民币	
持有权益比例	100.00%	注册地	福建省福州市长乐区漳港街道蔚蓝海岸小区 7 号楼 402 号	
经营范围	房地产开发、经营；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）				
总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
196,921.31	195,074.89	1,846.41	0.00	-1,432.99

2020 年，福州武夷滨海房地产开发有限公司净利润为负的主要原因系当期无收入，但有费用支出，所以净利润为负数。

(三) 发行人合营、联营公司情况

1. 发行人主要参股公司情况

截至报告期末发行人主要参股及联营、合营企业情况表

序号	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	是否并表	业务范围
----	------	----------	-----------	------	------

1	福建南平三江房地产开发有限公司	30.00	3,200.00	否	房地产
---	-----------------	-------	----------	---	-----

截至2021年9月30日，发行人重要联营公司情况如下：

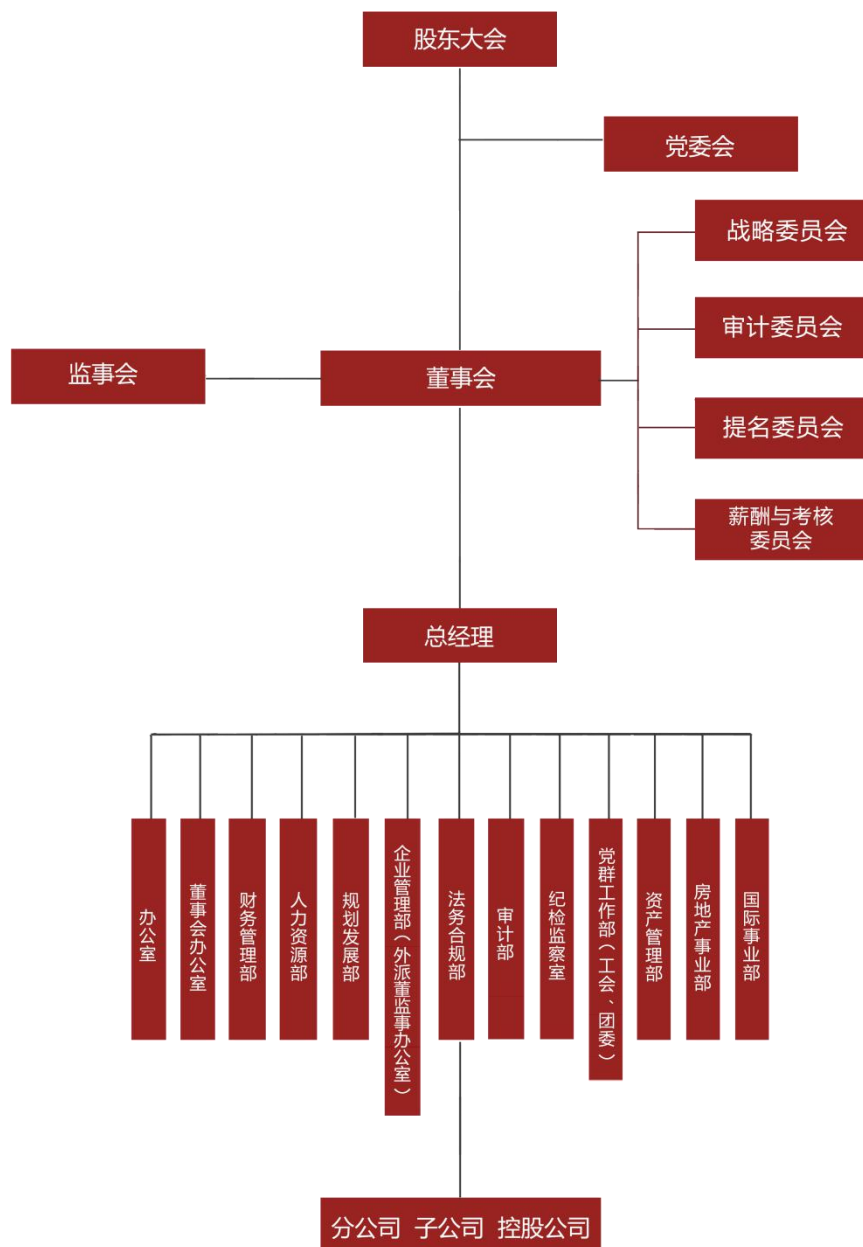
(1) 福建南平三江房地产开发有限公司

福建南平三江房地产开发有限公司情况表

成立时间	1993-01-31	注册资本	3,200.00 万人民币		
持有权益比例	30.00%	注册地	南平四鹤广场 B 幢 506 室		
经营范围	在南平市朝阳路至春江饭店规划范围内建造、销售商住写字大楼以及相应的物业管理				
2020 年末/2020 年度主要财务数据：（单位：万元）					
总资产	总负债	归属于母公司股东的权益	营业收入	净利润	
3,995.44	162.22	3,833.22	181.24	159.56	

五、发行人的治理结构及独立性

(一) 公司的组织结构



发行人严格遵照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会、深圳证券交易所的法律法规规定，高度重视信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。发行人股东大会、董事会、监事会及各经营层职责明确，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，确保公司安全、稳定、健康、持续的发展。

本公司各主要职能部门职责如下：

职能部门	主要职能
董事会办公室	负责信息披露，董事会、监事会和股东大会会议筹备，市值管理，投资者关系，证券投资等
办公室	负责会议筹备督办、公文及信息、后勤档案、实务资产租赁、企业文化、社会责任等
财务管理部	负责预算和决算管理；会计核算；审核工作；财务报表编制；税务管理等
人力资源部	负责招聘管理；员工培训与开发；人才队伍建设，干部选拔与晋升；薪酬绩效管理
规划发展部	负责对接智库，提供智力支持；建立健全公司战略和投资管理制度；制订公司中长期战略与业务发展规划，跟踪、评估执行情况，并进行适时调整；
党群工作部	负责党建、人力资源、薪酬绩效、培训、外事管理等
资产管理部	负责对实物资产（不含行政办公用品、低值易耗品、公务车辆）管理以及对非投资类实物资产购置管理等
企业管理部	负责发展战略、投资及股权管理、改革改制、运行分析与考核等
审计部	负责审计监督、内控检查等
纪检监察室	负责党风廉洁、三重一大督查、违纪违规案件处理等
法务合规部	负责法务合规、风险控制、四清工作等
房地产业部	负责组织房地产项目的投资评审；审批、监控房地产项目公司全周期开发计划、工程建设和成本管理等
国际事业部	负责除公司香港地区及其投资以外的国际业务管理等

（二）发行人治理结构

按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，发行人建立了由公司股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。本公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员均根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》行使职权和履行义务。

根据相关法律、法规及《公司章程》，发行人制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《董事会秘书制度》、《总经理办公会议事规则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会审计委员会工作规程》、《内幕信息知情人管理制度》、《内部问责制度》、《投资内部控制制度》、《对外担保内部控制制度》以及《关联交易内部控制制度》等相关制度，上述

制度为公司法人治理的规范化运行提供了一系列制度保证。本公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，负责公司的战略、内部控制、董事和高级管理人员的提名、甄选、管理和考核等工作。

1. 股东大会

为规范公司治理结构，保障股东依法行使权利，确保股东大会高效、平稳、有序、规范运作，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》等规定，结合公司实际情况，制定了《公司章程》及《股东大会议事规则》。公司股东严格按照《公司章程》的规定行使自己的权利、履行相应的义务。

根据《公司章程》第四十一条规定，股东大会是公司最高权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；（13）审议公司单笔对外投资（不含用于房地产开发的土地，房地产项目股权和工程承包项目自供材料、设备等）超过最近一期经审计净资产值10%的重大投资项目；（14）审议批准第四十二条规定的担保事项；（15）审议批准变更募集资金用途事项；（16）审议股权激励计划；（17）审议公司与关联人发生的交易（上市公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易事项；（18）审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2. 董事会

公司董事会由9名董事组成，现任董事有9名，其中3名为独立董事。董事由

股东大会选举或更换，任期3年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。

根据《公司章程》第一百零八条的规定，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3. 监事会

公司监事会由5名监事组成，监事会设主席1人，副主席1名。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

根据《公司章程》第一百四十六条规定，监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、

律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4. 独立董事

为进一步完善法人治理结构和改善董事会结构，强化对内部董事及经理层的约束和监督机制，保护中小股东及债权人的利益，公司建立了独立董事制度。公司设独立董事3名，其中至少包括1名会计专业人士。

公司的独立董事能满足相关法律、法规及《公司章程》规定的独立性要求。公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。

公司根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，并参照中国证监会颁布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《上市公司治理准则》，制定了《独立董事工作制度》，对独立董事任职条件、选聘、任期、职责、工作条件等作了详细的规定，符合上市公司治理的规范性文件要求，且与该等规范性文件的要求不存在实质差异。独立董事负有诚信与勤勉义务，独立履行职责，维护公司整体利益。

5. 董事会秘书

公司董事会设董事会秘书一名。董事会秘书是公司高级管理人员，对公司和董事会负责。

6. 董事会专门委员会

公司设立战略、提名、审计、薪酬与考核四个专门委员会，并制定了《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会审计委员会工作规程》等制度。

（三）发行人的独立性

公司自成立以来，按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立、健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的

能力。

1. 业务独立

本公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2. 资产完整

公司资产权属清晰、完整，截至本募集说明书摘要签署日，公司不存在产权归属纠纷或潜在的相关纠纷；不存在以自身资产、权益或信用为股东提供担保的情况；不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情况。

3. 人员独立

本公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

4. 机构独立

公司根据《公司法》与《公司章程》的要求建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会严格按照公司章程规范运作，并建立了独立董事制度。公司建立了独立完整的组织机构，生产、办公场所与股东单位的办公机构及生产经营场所分开，不存在与股东单位混合经营、合署办公的情况。

5. 财务独立

公司设立了一套独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立健全了相应的内部控制制度，实施严格的财务监督管理。公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员；公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；公司独立做出财务决策；公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

（四）发行人内部控制制度的建立和运行情况

公司各项规章制度健全，内控机制较为完善。公司制定了涵盖安全生产管理、质量控制、科研管理、销售管理、内部审计、财务及资金管理、投资管理等方面的制度，内控制度较为健全、完善且能得到有效执行。

（五）信息披露和投资者关系管理

本期债券成功发行后，发行人董事会办公室将负责公司的信息披露和投资者关系管理。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	国籍	出生年份	任职期间
林志英	董事长	女	中国	1967.7	2021.2.25-至今
郑建新	副董事长	男	中国	1966.2	2021.2.25-至今
郑景昌	董事、总经理	男	中国	1973.4	2021.2.25-至今
陈建东	董事	男	中国	1972.9	2021.2.25-至今
唐福荣	董事	男	中国	1973.6	2021.2.25-至今
黄明耀	董事	男	中国	1974.5	2021.2.25-至今
蔡宁	独立董事	女	中国	1977.10	2021.2.25-至今
罗元清	独立董事	男	中国	1968.3	2021.2.25-至今
陈斌	独立董事	男	中国	1972.5	2021.2.25-至今
彭家清	监事会主席	男	中国	1966.1	2021.2.25-至今
程键	监事会副主席	男	中国	1971.7	2021.2.25-至今
陈伟	监事	男	中国	1975.11	2021.2.25-至今
蔡佳蔚	职工监事	女	中国	1984.4	2021.2.25-至今
黄莹	职工监事	女	中国	1986.7	2021.2.25-至今
陈小峰	副总经理	男	中国	1965.8	2021.2.25-至今
刘铭春	财务总监	男	中国	1973.4	2021.2.25-至今
陈平	副总经理	男	中国	1965.11	2021.2.25-至今
陈雨晴	董事会秘书	男	中国	1976.1	2021.2.25-至今

注：本届董事会、监事会及高级管理人员系根据2021年2月25日召开的2021年第一次临时股东大会、第七届董事会第一次会议、第七届监事会第一次会议选举产生。上述董事、高级管理人员变动为正常换届，对发行人组织机构运行不存在不利影响。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

经核查，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1. 国际工程承包业

（1）行业管理体制和政策法规

目前，中国对外国际工程承包管理由商务部负责，主要职责为负责对外经营权审批、对外投资方向政策制定和对“走出去”企业政策指导及服务；发改委从投资角度，负责对外投资管理；外汇管理局负责外汇管理；中国进出口银行对国际工程承包及带动的机电出口提供贴息贷款支持。

《中华人民共和国对外贸易法》第十条规定，从事对外工程承包或者对外劳务合作的单位，应当具备相应的资质或者资格；具体办法由国务院规定。现行有关对外工程承包的规定是国务院制定的于2008年9月1日起施行的《对外承包工程管理条例》。根据该条例，国务院商务主管部门负责全国对外承包工程的监督管理，国务院有关部门在各自的职责范围内负责与对外承包工程有关的管理工作；国务院建设主管部门组织协调建设企业参与对外承包工程；省、自治区、直辖市人民政府商务主管部门负责本行政区域内对外承包工程的监督管理。

2017年3月1日，国务院发布《关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院第676号令），对部分行政法规予以修改和废止，其中，正式将《对外承包工程管理条例》第二章对外承包工程资格全部予以删除，即正式取消了“对外承包工程资格审批”。表明今后企业“走出去”承包国外工程将不再受相关资格限制，这一变化有利于进一步调动企业对外承包工程的积极性。

根据国务院关于取消对外承包工程资格审批的决定，商务部于2017年9月27日印发了《关于废止和修改部分规章的决定》（商务部令2017年第3号）。为落实该《决定》精神，深入推进“放管服”改革，做好资格审批取消后的对外承包工程项下外派人员管理、设备材料出口及检验检疫等政策的衔接，对初次从事对外承包工程业务企业登记、备用金缴存、出口报关、检验检疫手续办理等工作下发具体通知。

国际工程承包业概况：

就目前来看，国际上形成了亚太、中东、欧洲、非洲、北美和拉美六大地区工程承包市场。亚太、欧洲、北美地区市场规模较大，集中了大部分的国际承包商，其中，欧洲市场历来是全球最大的工程承包市场之一。随着经济一体化和区域经济集团化浪潮的推动，欧盟统一大市场的建成和东欧新成员国的加入，欧洲市场在一个长时期一直保持较好的发展势头。目前，欧洲工程承包市场呈现东移的态势。近几年，亚太地区工程承包市场增长较快，特别是中国、印度、韩国、越南等国经济的持续增长，是亚太地区建筑业增长最快的国家。在未来较长时间内，由于亚太地区持续高速发展的经济以及对基础设施的迫切需求，使得亚太地区成为世界最重要的工程承包市场之一。

改革开放以来，随着国家“走出去”战略的实施，我国对外承包工程持续高速发展，取得了令人瞩目的成就。在国际市场上，近年来我国对外工程承包完成营业额及新签合同额持续快速增长，中国逐步成为世界重要的工程服务提供商。

2002-2019年，对外承包工程累计签订合同额2.34万亿美元，完成营业额1.59万亿美元；2015-2019年，我国在“一带一路”沿线国家对外承包工程新签合同额超6000亿美元；完成营业额超4000亿美元。2017年，我国对外承包工程业务完成营业额达11,382.9亿元人民币，同比增长7.5%（折合1685.9亿美元，同比增长5.8%）；2018年，我国对外承包工程业务完成营业额达1.12万亿元人民币，同比下降1.7%（折合1,690.40亿美元，同比增长0.3%）¹。2019年，我国对外承包工程业务完成营业额达1.19万亿元人民币，同比增长6.6%（折合1,729.00亿美元，同比增长2.3%）²。

随着业务规模的不断扩大，我国对外承包工程业务的增长方式进一步转变，越来越多的企业开始重视向规划、勘探、设计咨询等领域发展，通过带资承包和投资获得工程项目等方式，积极探索采用投资与工程相结合，通过与境外合作进行房地产开发、资源合作开发等方式，推动公司业务向高端业务发展。随

¹数据来源：商务部对外投资和经济合作司

²数据来源：商务部对外投资和经济合作司

着“中巴经济走廊”中能源、交通、电力等领域重大项目推进落地，埃塞俄比亚首个国家工业园正式运营，吉布提多哈雷多功能港口项目顺利完工，我国国际承包工程企业的国际竞争力大幅提升。在“一带一路”倡议下，我国为沿线国家带来越来越多的重大项目，有力地促进了当地经济社会发展，增加就业，改善民生。

其次，我国对外承包工程的专业领域也不断扩大，除了房屋建筑、道路交通等领域外，已经发展到了石油化工、工业生产、电力工程、矿山建设、电子通讯、环境保护、航空航天、核能和平利用以及工程咨询服务等诸多领域。

再者，我国对外承包工程市场向多元化深入发展，业务已经遍及世界180多个国家和地区。除了亚、非传统市场外，在拉美市场、欧洲市场和北美市场呈现较快的增长势头，市场结构得到进一步优化。中国公司承揽的项目数量逐年增长，规模和档次不断提升，队伍日益壮大。

当前国际工程承包领域的竞争也日趋激烈。欧美日等国的大型承包商已在技术和资本密集型项目上形成垄断，中国企业在对外工程承包过程中多处于价值链的低端，且相互之间还存在着低价竞争的情形。此外，受到所在国政治、种族冲突、恐怖活动等因素的影响，中国对外承包工程企业面临的安全问题也日趋严峻。

影响中国企业国际工程承包业务发展的有利因素和不利因素：

1) 有利因素

第一，从全球经济形势看，和平、发展与合作仍是世界经济的主流。未来，虽然世界经济增速将有所减缓，但长期看，经济全球化趋势和区域经济一体化进程仍将持续，世界各国及地区之间的分工合作将不断增强，经济联系日益紧密。

第二，中国与广大发展中国家的经贸合作规模不断扩大。中国政府承诺今后将向发展中国家提供更多的优惠贷款和对外援助，并主要用于发展中国家的基础设施建设和工业项目。国家间的经济贸易合作也在不断加强，构建区域经济合作制度为中国对外承包工程创造了有利的宏观环境，特别是通过政府间的合作协定，使以往多年难以开拓的市场得以集群式、大规模开发。

第三，支持对外承包工程发展的政策环境不断完善。随着“走出去”战略的实施，各项政策措施逐步落实，有力推动了对外承包工程事业的发展。中国政府先后专门出台了一些支持对外承包工程发展的措施，包括财政、金融及外交支持等诸多方面。最近还将颁布对外承包工程管理条例。

2) 不利因素

第一，国际政治形势复杂多变，地区安全仍然存在不确定因素。随着中国国际工程承包业务的快速扩张，境外人员和机构遇到的安全问题也越来越复杂，总体安全形势依然严峻。另外，自然灾害、管理不善等原因造成的安全问题也时有发生，需要严加防范。

第二，发达国家对既得利益的保护增加了市场开拓难度。一方面一些国家以安全、技术和卫生为由设置准入障碍，加大了市场开拓的难度。另一方面，欧美国家长期在非洲等地区的业务网络积累，也增加了中国企业市场拓展的难度。

第三，国际金融危机引发全球经济增长放缓。2008年下半年以来，随着国际金融危机的蔓延，世界经济增长开始放缓，中国企业国际工程承包项目出现了合同被取消及项目停工的情况，国际工程承包市场的风险有所加大。

(4) 国际工程承包业未来发展趋势

预计在未来一段时期内，全球建筑市场仍将保持持续增长。从增长速度看，经济快速发展的亚洲、在石油价格急剧上升中获利的中东地区和致力于基础设施投资的北非地区将成为全球增长最快的三个地区。预计今后几年，国际工程承包业全球主要市场的发展趋势为：

一是承包商收购并购活动频繁。近几年，国际工程承包市场项目趋向大型化和复杂化，对承包商能力要求不断提高。预计未来国际建筑市场的并购活动将会更加活跃。

二是承发包方式发生变革。随着国际工程承包市场的发展以及国内相关政策的变化，EPC、PM（工程项目管理）等一揽子式交钥匙工程模式以及BT、BOT、PPP等融资建造方式已成为国际大型工程项目中广为采用的模式。

三是强调承包商融资能力。发达国家工程由以前政府主导的投资逐步演变为私有化投资模式；发展中国家基础设施建设则大多依靠吸引外资来完成，因此承包商的融资能力日益成为竞争的核心要素之一。

全球建筑业投资的持续增长将为我国建筑企业开拓对外工程承包市场提供巨大的市场空间。随着经济全球化的进一步加快，国际建筑市场领域将进一步扩大。我国对外承包行业的发展将呈现以下几种趋势：（1）对外承包工程的规模和档次不断提高；（2）我国承包商的国际竞争力不断增强；（3）我国公司间及与国外承包商间的分工合作趋势进一步明显；（4）政府间合作和我国对外投资的增加趋势将给对外承包市场带来新的发展机遇；（5）中央企业仍是实施“走出去”发展战略的主力军。

2. 房地产业

（1）行业管理体制和政策法规

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部（现为自然资源部）、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。近年来，房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地

产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

序号	时间	名称	核心内容
1	2015年1月	住建部《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
2	2015年3月	人行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%
3	2015年3月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由5年更改为2年
4	2015年8月	住建部、商务部、外汇局等六部委《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
5	2015年8月	住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	拥有1套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至20%
6	2015年9月	住建部、财政部、人行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款年限30年
7	2015年9月	人行、银监会《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至25%
8	2016年2月	人行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低20%和30%
9	2016年2月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144平方米以上首套房、90平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至1.5%、1%和2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为2年

10	2016年3月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	自5月1日起，个人购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税
11	2016年5月	国务院办公厅《加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系
12	2016年7月	住建部、国家发改委、工业和信息化部、中国人民银行、国税局、国家工商总局、中国银行业监督管理委员会《加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168号）	房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管的意见
13	2016年10月	住房城乡建设部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223号）	为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步规范房地产开发企业经营行为，将积极引导房地产开发企业规范经营，依法查处房地产开发企业不正当经营行为
14	2016年12月	住房城乡建设部、财政部《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保[2016]281号）	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号），进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作，完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主
15	2017年7月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	充分认识加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。

16	2017年8月	国土资源部、住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市，开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
17	2017年9月	住建部《关于加强和改善工程造价监管的意见（建标[2017]209号）》	深化工程造价咨询业监管改革，营造良好市场环境；共编共享计价依据，搭建公平市场平台；明确工程质量安全措施费用，突出服务市场关键环节；强化工程价款结算纠纷调解，营造竞争有序的市场环境；加强工程造价制度有效实施，完善市场监管手段。
18	2018年3月	国务院《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》	帮扶省份要严格控制城镇建设用地扩张，人均城镇建设用地水平较低。规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。
19	2018年5月	住建部《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排，力争3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。
20	2018年6月	住建部等七部委《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》	针对近期房地产市场乱象，通过部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。
21	2019年1月	自然资源部、住房和城乡建设部《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》	两部门要求，严格落实试点城市人民政府主体责任，统筹推进试点工作，要将项目选址、开工建设、运营管理等各环节监管落到实处。健全合同履行监管机制，保护租赁利益相关方合法权益。建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁。

22	2019年2月	住房和城乡建设部《关于等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》	此次38项强制性工程建设规范中，包括了《住宅项目规范（征求意见稿）》（以下简称“《住宅规范》”），全文大约3.1万字。《住宅规范》指出，这一住宅项目规范是为贯彻执行国家技术经济政策，保障住宅项目安全、适用、宜居、绿色和耐久，规范住宅项目规模、布局、功能、性能及技术措施而制定。住宅项目建设、使用和维护必须遵守本规范。
23	2019年4月	自然资源部《制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标》的通知	通知要求，制定实施本年度住宅用地分类调控目标。地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上县（县级市），根据商品住房库存消化周期（截至2019年3月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定2019年住宅用地供应“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标。其中，消化周期在36个月以上的，应停止供地；36~18个月的，要适当减少供地；18~12个月的，维持供地持平水平；12~6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。
24	2019年5月	银保监会《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》：房地产行业政策	表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发。
25	2019年5月	国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》	国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。

26	2019年7月	银保监会《加强房地产信托领域风险防控》	严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求；提高风险管控水平，确保业务规模及复杂程度与自身资本实力、资产管理水平、风险防控能力相匹配；提高合规意识，加强合规建设，确保房地产信托业务稳健发展；控制业务增速，将房地产信托业务增量和增速控制在合理水平；提升受托管理能力，积极优化房地产信托服务方式，为房地产企业提供专业化、特色化金融服务
27	2019年10月	农业部《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》	确保盘活利用的农村闲置宅基地和闲置住宅依法取得、权属清晰。要坚决守住法律和政策底线，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。要切实维护农民权益，不得以各种名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。
28	2020年3月	国务院《关于授权和委托用地审批权的决定》	在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权。
29	2020年4月	住房和城乡建设部《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》	推进房地产领域“放管服”改革，提高房屋交易管理服务效能，向各类房地产市场主体提供规范化、标准化、便捷化的服务，营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境，为建立房地产市场监测体系，落实房地产市场调控工作提供支撑。
30	2020年4月	住房和城乡建设部 国家发展改革委《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》	严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑。各地要把市级体育场馆、展览馆、博物馆、大剧院等超大体量公共建筑作为城市重大建筑项目进行管理，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为。严格限制新建250米以上建筑。
31	2020年5月	财政部《住宅专项维修资金会计核算办法》	住宅专项维修资金应当作为独立的会计主体进行会计核算。《管理办法》规定“住宅专项维修资金管理实行专户专储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则”，明确了维修资金是一项独立于其代管机构自身资产的资金。同时，《核算办法》要求按照商品住宅、已售公有住房分别建账、分别核算。

32	2020年5月	国家发展改革委等八部委《关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的指导意见》	受新冠肺炎疫情影响，服务业小微企业和个体工商户房屋租金成本支出压力大，国有房屋租赁相关主体要带头履行社会责任、主动帮扶小微企业，鼓励非国有房屋租赁相关主体在平等协商的基础上合理分担疫情带来的损失。各级政府要加大政策支持力度，金融机构视需要给予适当支持。房屋租金减免和延期支付政策主要支持经营困难的服务业小微企业和个体工商户，优先帮扶受疫情影响严重、经营困难的餐饮、住宿、旅游、教育培训、家政、影院剧场、美容美发等行业。
33	2020年6月	自然资源部、国家税务总局、中国银保监会《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》	要率先实现网上办理，积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口，便民利企。不动产登记机构主动将预告登记结果推送银行业金融机构和税务部门，银行业金融机构依据预告登记结果审批贷款，税务部门运用预告登记结果开展税款征收相关工作。
34	2020年7月	住房和城乡建设部等七部委联合印发《绿色建筑创建行动方案》	到2022年，当年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到70%，星级绿色建筑持续增加，既有建筑能效水平不断提高，住宅健康性能不断完善，装配化建造方式占比稳步提升，绿色建材应用进一步扩大，绿色住宅使用者监督全面推广，人民群众积极参与绿色建筑创建活动，形成崇尚绿色生活的社会氛围
35	2020年9月	住房和城乡建设部《住房租赁条例(征求意见稿)》	在出租与承租、租赁企业、经济活动、法律责任等方面提出60多条规范措施，明确提出严控长租公寓领域“高进低出”“租房贷”等现象，规范住房租赁合同网签备案，稳定各地租金水平。
36	2021年3月	银保监会 住房和城乡建设部中国人民银行《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》	近年来，个人经营性贷款、企业流动资金贷款等经营用途贷款在满足企业临时性周转性资金需求、提升企业持续运行能力等方面发挥了积极作用，为做好“六稳”工作、落实“六保”任务提供了有力支持。但近期一些企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域问题突出，影响房地产调控政策效果，挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。为落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，更好地支持实体经济发展。

2015年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下，成交如期创下新高；2015年下半年以来，国家进一步出台各项政策促进房地产

市场健康、稳定发展：住建部、商务部、外汇局等六部委出台取消外资购房限制，有助于进一步敞开境外资本入市通道，稳定住房消费；中国人民银行自8月26日起下调贷款和存款基准利率，此次降息是中国人民银行自2014年11月以来第五次降息，同时，自9月6日起下调存款准备金0.5个百分点；住建部、财政部、中国人民银行等六部委出台下调公积金个人住房贷款最低首付比例的政策，二套房公积金贷款门槛再降低，有助于缓解部分群体购房压力，进一步推动改善型住房需求入市。2015年10月24日起，中国人民银行再次下调贷款和存款基准利率。

进入2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016年2月，国家出台了一系列促进房地产行业去库存的宽松政策。中层面上，契税和营业税减免正式落地；下调非限购城市首付比例。地方层面，支持新市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行3月1日起下调存款准备金率0.5个百分点。

2017年，住房城乡建设部等九部委联合发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出要充分认识加快发展住房租赁市场的重要意义，多措并举，加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。与此同时，纳入首批开展住房租赁试点的12个城市也纷纷出台了发展住房租赁市场的相关意见。

2018年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险防控，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。在基础性关键制度改革深入推进，长效机制加快建立并完善背景下，2018年房地产稳定运行预期进一步强化。

2019年，我国房地产市场政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的

制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效管理机制奠定了更加坚实的基础。

2020年，房地产行业的调控政策整体呈现前松后紧的节奏，楼市调控政策与救市政策并存。展望未来，仍以“房住不炒、因城施策”的大背景为主基调，以实现稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。多个城市陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，房企资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性。长租公寓暴雷事件层出不穷，2020下半年从中央到多个城市都相继出台了租赁监管新规。

2021年，疫情对社会经济造成的影响仍在持续，宏观经济中存在诸多不确定因素。对行业而言，重点房地产企业资金监测和融资管理、房地产贷款集中度管理等重大政策的相继推出，将重新定义行业规则，推动行业加速进入管理红利时代。尽管行业已经进入淘汰赛阶段，但发展的空间亦依然存在。城市化进程尚未结束，不同地区、不同业态之间，不平衡不充分的问题依然突出；住房租赁需求前景广阔；物业服务参与社区治理、城市治理的潜力巨大；疫情下冷链仓储迎来快速发展。房地产是为数不多在疫情下仍能保持增长的行业，未来发展将持续向好。

（2）中国房地产业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

我国房地产行业具有明显的波动性，市场发展受宏观经济和政策调控影响显著。自1999年住房制度改革以来我国房地产行业进入了高速发展期，2008年受金融危机影响放缓。2009年，国家出台刺激房地产消费政策，购房者积压的刚性需求随之释放。2010年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了“新国十条”、“新国八条”、“新国五条”等多项调控政策，房地产市场因此迎来行业中长期发展的重要拐点，进入调整阶段。2013年，受刚性需求和改善型需

求持续释放影响，房地产市场出现回暖。

2015年以来，宏观经济方面延续2014年经济下行压力，在楼市库存高企、市场信心不足的背景下，宏观政策层面进一步导向稳增长、调结构，房地产方面则积极聚焦促销费，鼓励自住和改善性需求。2015年11月，中央财经领导小组第十一次会议上对楼市提出了“要化解房地产库存，促进房地产业持续发展”，指出化解库存高企是目前房地产行业重要任务。2015年12月中央经济工作会议强调要“化解房地产库存”，提出消化去库存的五大措施。在各方政策的影响下，全国一线城市、部分二线城市房地产市场出现上涨趋势，全国的商品房销售面积增速也上升。2015年三季度开始全国商品房销售额及销售面积出现2014年初以来首次双正增长。2015年第四季度销售面积增速上升，全国房地产开发投资95,979亿元，比上年名义增长1.0%；商品房销售额87,281亿元，比上年增长14.4%；地产开发企业土地购置面积22,811万平方米，比上年下降31.7%。³

2016年，中央经济工作会议明确指出要促进化解房地产库存。要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户。要明确深化住房制度改革方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%；商品房销售额117,627亿元，增长34.8%；房地产开发企业土地购置面积22,025万平方米，比上年下降3.4%。⁴

随着中国经济的持续增长和城镇化发展，2017年房地产市场进入稳定增长阶段，行业发展速度会适度放缓。受到人口、环境、交通承载力的制约及资源供给的限制，位于重点城市核心区域的优质物业价值日益体现。同时，随着房

³ 数据来源：国家统计局

⁴ 数据来源：国家统计局

地产市场成熟度提高，房地产行业呈现区域分化、产品分化和企业分化的趋势，呈现从中心城市向周边三四线城市逐步扩围的趋势。城市群特别是东部沿海三大城市群的中心城市，如北京、天津、南京、广州、深圳等，调控强度最高，政策出台最为频繁，随着调控政策向中西部扩围，成都、长沙、郑州、武汉等中心城市调控也逐步加码。而三四线城市调控强度相对较弱，多数仅出台1-2次政策。2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，比上年名义增长7.0%；商品房销售额133,701亿元，增长13.7%；房地产开发企业土地购置面积25,508万平方米，比上年增长15.8%。⁵

2018年，房地产调控政策继续积极抑制非理性需求，同时强调扩大并落实“有效供给”，但是，短期需求侧调控和中长期供给侧改革的交互作用并产生效果尚需时间，市场上的供需情况仍较紧张。重点城市新房市场成交面积继续缩减，各线城市中一线城市领降；三四线城市新房成交面积亦有所回落，但绝对规模仍处历史较高水平。2018年，全国房地产开发投资120,264.00亿元，同比增长9.53%；商品房销售额149,973.00亿元，增长12.17%；房地产开发企业土地购置面积29,142.00万平方米，同比增长14.25%。⁶

2019年，新建住宅价格整体表现平稳，重点城市商品住宅成交规模小幅调整，市场去化压力加大。2019年，全国房地产开发投资132,194.00亿元，同比增长9.90%；商品房销售额159,725.00亿元，增长6.50%；房地产开发企业土地购置面积25,822.00万平方米，同比下降11.4%。2020年，全国房地产开发投资141,442.95亿元，同比增长7.00%；商品房销售额173,612.66亿元，同比增长8.69%；房地产开发企业土地购置面积25,536.28万平方米，同比下降1.11%。

2010-2020年房地产市场的相关统计数据情况

年份	房地产开发投资 (亿元)	住宅开发投资 (亿元)	商品房总销售额 (亿元)	房地产开发企业 购置土地面积 (万平方米)
2010年	48,267.07	34,026.23	52,721.24	39,953.10
2011年	61,739.78	44,319.50	58,588.86	44,327.44

⁵ 数据来源：国家统计局⁶ 数据来源：国家统计局⁷ 数据来源：国家统计局

2012年	71,803.79	49,374.21	64,455.79	35,666.80
2013年	86,013.38	58,950.76	81,428.28	38,814.38
2014年	95,035.61	64,352.15	76,292.41	33,383.03
2015年	95,978.85	64,595.24	87,280.84	22,810.79
2016年	102,580.61	68,703.87	117,627.05	22,025.25
2017年	109,798.53	75,147.88	133,701.31	25,508.29
2018年	120,264.00	95,192.00	149,973.00	29,142.00
2019年	132,194.00	97,071.00	159,725.00	25,822.00
2020年	141,442.95	104,445.73	173,612.66	25,536.28

数据来源：国家统计局

（3）房地产开发行业特点

1）具有一定区域独立性

房地产商品作为不动产，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房地产产品的需求不尽相同，具有一定区域特点。房地产商品的区域特点使得房地产市场具有一定的区域独立性，地方房地产企业往往能利用在当地长期经营积累起较好的品牌影响力。

2）政策敏感性强

住宅作为一种基本的生活必需品，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响，关系国计民生，政府历来对房地产市场的高度关注。房地产市场的发展对于国家土地利用、银行信贷、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

3）资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

4）兼具消费品和投资品属性

房地产产品不仅是消费品，同时也是投资品，投资性是房地产产品的固有属性。正是因为房地产产品具有的投资属性，投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

5）较高的行业进入壁垒

随着政府宏观调控力度的进一步加强、土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，房地产开发行业的进入门槛也越来越高。进入房地产开发行业的障碍主要包括：公司资金实力与融资能力；公司的经营理念与技术水平；公司的项目运作与管理能力；公司房地产开发资质证书等级等。

6) 与其他产业关联度较高

房地产开发行业的产业链较长、与其它产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展起到带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

(4) 中国房地产业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入“新常态”带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

1) 经济“新常态”下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

中国宏观经济进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。

2) 城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据2017年国家统计局的数据，中国城镇化率达到58.52%，正处于城镇化水平30%-70%的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

3) 宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

自1998年，时任国务院总理朱镕基便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群的住有所居。2008年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在十二五规划中也提出了对于保障房建设的规划，即在5年内完成3,600万套保障房的建设，计划占到商品房的10-15%；其资金来源，一是政府信用担保，二是依靠发债，三是强制企业配套建设保障房，给予一定的优惠条件。近年来，政府又接连推出一系列降低按揭贷款首付和利率、放松或退出限购政策的稳需求举措。毫无疑问，这些政策都将成为中国房地产行业未来发展的重要关注因素。

4) 寻求内外部融合，跨界合作成为新趋势

随着市场环境的改变，行业发展规则和格局也在不断重构，促使房地产企业积极求变，探索融合战略并寻求与其他行业的跨界合作。如“产”与“城”的融合，产城一体化战略、城市配套商战略、智慧城镇计划、地产与金融的融合、地产与互联网的融合等。

伴随着地产与金融的融合，各类金融工具、商业模式亦推陈出新，为房地产企业融资趋于宽松创造条件。另外，地产与互联网行业的合作也是未来的新方向，未来地产商将依托线上平台，深化O2O（线上线下融合），利用大数据支持，开发地产经营的新模式。

最后，城镇化建设带来巨量融资需求，政府政策鼓励PPP模式，撬动社会资本参与基础设施投资，缓解前期财政支出压力。一些开发商已经开始推出新型的地产发展模式，与地方政府紧密合作，互惠互利。

（二）公司所处行业地位

1. 行业市场竞争情况与发行人行业地位

（1）国际工程承包业

由于过去四年来全球经济放缓，国际石油和矿产金属资源价格保持低位，部分国家政治和金融局势出现动荡，全球承包工程市场持续低迷，ENR250家上

榜企业2016年国际营业总额4681.2亿美元，较上年下降6.4%。

2017年公布的ENR250强，中国企业共有65家进入榜单，较上年总数持平，上榜企业数量依然蝉联各国榜首；上榜中国企业的国际营业额总计达987.2亿美元，同比增长5.4%。中国对外承包工程商会的统计显示，中国企业在各地区市场占有率分别出现了不同的发展趋势：非洲市场占有率为56.2%，同比提升1.3%；亚洲和大洋洲市场业务占比为31.8%，同比提升6.8%；在拉美和加勒比地区市场占有率22.8%，提升9.1%。在中东市场、北美市场、欧洲市场均有不同程度的下降；在美国市场占有率为3.7%，；欧洲市场仅占2.8%。

在全球经济逐步回暖、国际工程市场出现复苏、“一带一路”倡议逐步走深走实的大背景下，中国企业表现抢眼。据2018年ENR排名统计，在“国际承包商250强”与“全球承包商250强”榜单中，共有69家企业入围“全球最大250家国际承包商”，较上年增加4家，上榜企业数量继续蝉联各国榜首。69家中国上榜企业的国际营业额共计1140.97亿美元，较上年提高15.3%，占有所有上榜企业国际营业总额的23.7%，较上年提升2.6个百分点。

2019年ENR排名统计，在“国际承包商250强”与“全球承包商250强”榜单中，共有75家企业入围“全球最大250家国际承包商”，较上年增加6家，上榜企业数量继续蝉联各国榜首。75家中国上榜企业的国际营业额共计1189.5亿美元，较上年提高4.25%，占有所有上榜企业国际营业总额的24.4%，较上年提升0.7个百分点。

2020年ENR全球承包商250强的中国企业的国际营业收入为1123.9亿美元，与上一年度基本持平，占全球承包商250强国际营业收入的24.9%，较上年提高0.7个百分点。

2021年美国《工程新闻纪录（ENR）》中国企业共有78家入围2021年度“全球最大250家国际承包商”，数量较上年增加4家。中国企业在2020年实现国际营业额1074.6亿美元，同比下降8.9%，占250家上榜企业国际营业总额的25.6%，较上年提升0.2个百分点。

公司属于地方国有控股上市公司，经过多年的努力，公司已成长为福建省最具实力国际工程承包企业及福建省“走出去”窗口单位。近年来，公司获得“全

国建设系统先进集体”称号、被评为“企业信用评价AAA级信用企业（对外承包工程行业）”获“2012-2013年度国家优质工程奖”、2012年度获“最具创新力走出去企业50强”、2017年，多项境外工程荣获“中国建设工程鲁班奖”、2019年，公司位列ENR榜单（全球最大250家国际工程承包商）第132名，并且被评为“中国对外承包工程企业社会责任绩效评价领先型企业”。2021年，公司位列ENR榜单（全球最大250家国际工程承包商）第129名。

（2）房地产业

随着近年来调控政策的逐渐加强，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

房地产行业中，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。

2020年中国房地产开发企业前10强名单

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团有限公司	6	保利房地产（集团）股份有限公司
2	碧桂园股份有限公司	7	龙湖集团控股有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	新城控股集团股份有限公司
4	融创中国控股有限公司	9	华润置地有限公司
5	中国海外发展有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、上海易居房地产研究院与中国房地产测评中心联合发布

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

国内房地产市场百花齐放，发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的境外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地

收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上与竞争对手展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录，并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在激烈竞争中争夺市场份额，开发商已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外，国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，比新进入者拥有竞争优势。

发行人具有国家一级房地产开发资质，在国内开发的多个房地产项目，如北京武夷花园、南京武夷花园、南京武夷绿洲等楼盘，荣获“金牌居住区”、“绿色社区”、“社区品牌形象大使”、“最佳生态社区”等称号。

（三）公司面临的主要竞争状况

（1）国际工程承包业主要竞争对手

在国际工程承包领域，中国武夷主要竞争对手为中国交建、中国电建、中国建筑、中国中冶等央企。

中国交建（601800）是中国乃至全球范围内领先的多专业、跨国经营的国有控股上市公司，公司核心业务包括基建设计、基建建设、疏浚和装备制造业业务。其中，在基建设计和建设领域，中国交建具有承建项目类型全面、产业链完善、国际业务突出等竞争优势，已经形成了全球领先、国内一流的基建项目全流程系统解决方案提供能力。中国交建业务足迹遍及中国所有省、市、自治区及港澳特区和世界140余个国家和地区。

中国电建（601669）是中央管理的中国水利水电建设集团公司整体改制并控股创立的股份公司，是跨国经营的综合性大型企业，是中国规模最大、科技水平领先、最具实力、行业品牌影响力最强的水利水电建设企业。主营业务包

括工程承包、电力投资与运营、设备制造与租赁、房地产开发等。公司核心主业是水利水电建设，长期以来一直是国内水利水电工程的龙头施工企业，引领着水利水电施工技术的发展，同时向其他建筑领域延伸，已经成为我国乃至全球特大型综合建设集团之一。此外，受国家有关部委委托，承担了国家水电、风电、太阳能等清洁能源和新能源的规划、审查等职能。

中国建筑（601668）是中国最大的建筑房地产综合企业集团、中国最大的房屋建筑承包商，在工业与民用建筑工程建设、大型公共设施建设以及大型工业设备安装等领域积聚了雄厚的技术优势。中国建筑以房屋建筑承包、国际工程承包、地产开发、基础设施建设和市政勘察设计为核心业务，是中国唯一一家拥有三个特级资质的建筑企业，是中国专业化经营历史最久、市场化经营最早、一体化程度最高的建筑企业集团之一，中国建筑业唯一拥有房建、市政、公路三类特级总承包资质的企业。

中国中冶（601618）是全球最大的工程建设综合企业集团之一，以工程承包、资源开发、装备制造及房地产开发为主业的多专业、跨行业、跨国经营的特大型企业集团。是我国大型冶金设备制造商之一，尤其在建筑钢结构的研究、设计、制造及安装方面均处于国内领先地位，是我国钢结构生产规模最大、市场占有率和工艺技术水平最高的企业之一。此外，中国中冶在房地产开发业务领域亦富有竞争力，“中冶置业”品牌已享有较高声誉与知名度。已在亚洲、非洲、大洋洲、中东、北美、南美等地的数十个国家和地区从事工程承包、资源开发及房地产开发等业务。

（2）房地产业主要竞争对手

公司总部位于福建省福州市，经过多年的努力，公司已成长为福建省成长性好、实力较为雄厚的房地产开发企业。公司在福建省主要竞争对手包括阳光城集团股份有限公司、福建三木集团股份有限公司、三盛集团、上海大名城企业股份有限公司等企业。

阳光城（000671）是一家以房地产开发、电力生产与销售为主业的上市公司，是福建房地产行业的龙头企业之一。公司的经营范围包括基础设施开发、房地产开发、物业出租与管理、电力生产、销售、代购代销电力产品和设备等，

旗下拥有福建阳光房地产开发有限公司、福州开发区阳光物业管理有限公司、福州开发区华康实业有限公司、福建汇友源投资发展有限公司等多家控股或联营公司，开发有阳光城、丹宁顿小镇、乌山项目、罗星花园、上海天骄大厦等多个房地产项目。

三木集团（000632）是一家主要从事基础设施建设、房地产开发以及国际贸易业务的上市企业。目前公司拥有控股、参股企业二十余家，房地产业务主要分布在福州、上海、长沙以及安徽六安等地。公司在福州市先后开发了埃特佛大厦、卧龙山庄、集友大厦、宝马花园、琼台花园、建设新村、聚英花园、君竹明居、恒宇大厦、三木花园、和辉花园、红日花园、庭芳苑、三木家园、三木都市田园等项目以及众多的标准工业厂房，公司在福州市具有较明显的竞争优势和品牌知名度。

三盛集团于2000年进入房地产行业，截止目前，在房地产领域总投资60多亿元。三盛集团在福州、泉州、成都、武汉、青岛等地均有项目开发，土地储备达8000余亩，先后开发了泉州“汇金广场”、“温泉新都城”、漳州“丽景芴城”，福州“三盛·果岭生活”、“三盛·巴厘岛”、“三盛·中央公园”、“丽景天成”等地产项目。

大名城（600094）系经福建省外经贸委批准成立的外商独资企业，主要从事综合房地产开发，拥有房地产一级开发资质，并在福州成立了“名城地产（福建）有限公司”、“名城地产（福州）有限公司”、“福州东星房地产开发有限公司”、“福州名城物业管理有限公司”和“福州名城化工有限公司”以及“福州名城酒店管理有限公司”等企业。公司先后开发“大名城”、“时代名城”、“江南名城”、“利伟商厦”“名城港湾”等项目。

（四）公司主营业务情况

1. 公司经营范围及主营业务

公司的经营范围是“承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；对外劳务合作；房屋建筑工程施工总承包；房地产综合开发；物业管理；建材、机械设备、电子产品、医疗器械、电梯的销售；电梯安装工程服务；对外贸易。（依法须经批准的项目，经相关

部门批准后方可开展经营活动)”。根据中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》分类,公司属于“房地产业”(分类代码:K70)。

报告期内公司主营业务构成未发生重大变化。

发行人营业收入包括主营业务收入和其他业务收入,主营业务包括国际工程承包业务、房地产开发业务和商业贸易业务、劳务技术服务等其他主营业务。报告期内,公司主营业务收入占营业收入的比重均超过97.00%,主营业务突出。

报告期发行人收入、成本情况

单位:万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	413,604.97	99.63	579,515.52	99.58	517,663.90	99.06	482,702.25	99.17
其中:国际工程承包业务	132,109.71	31.82	160,354.03	27.55	207,480.71	39.71	148,326.11	30.47
房地产开发业务	196,552.87	47.35	337,571.89	58.01	271,596.83	51.97	318,619.17	65.46
其他主营业务	84,942.39	20.46	81,589.60	14.02	38,586.36	7.38	15,756.98	3.23
其他业务收入	1,523.55	0.37	2,449.41	0.42	4,889.40	0.94	4,053.18	0.83
营业收入	415,128.52	100.00	581,964.93	100.00	522,553.30	100.00	486,755.43	100.00
主营业务成本	326,754.03	99.62	360,828.51	99.40	401,662.13	99.01	367,150.65	99.62
其中:国际工程承包业务	129,149.86	39.37	143,270.72	39.47	183,796.78	45.31	139,629.30	37.89
房地产开发业务	114,915.06	35.03	140,691.35	38.76	182,855.71	45.07	213,996.25	58.06
其他主营业务	82,689.11	25.21	76,866.44	21.18	35,009.63	8.63	13,525.10	3.67
其他业务成本	1,252.83	0.38	2,173.71	0.60	4,022.84	0.99	1,388.22	0.38
营业成本	328,006.86	100.00	363,002.22	100.00	405,684.96	100.00	368,538.87	100.00
主营业务毛利润	86,850.94	99.69	218,687.02	99.87	116,001.77	99.26	115,551.6	97.75
其中:国际工程承包业务	2,959.85	3.40	17,083.31	7.80	23,683.93	20.27	8,696.81	7.36
房地产开发业务	81,637.81	93.71	196,880.54	89.92	88,741.12	75.93	104,622.92	88.50
其他主营业务	2,253.28	2.59	4,723.16	2.16	3,576.73	3.06	2,231.88	1.89
其他业务毛利润	270.72	0.31	275.70	0.13	866.56	0.74	2,664.96	2.25
毛利润	87,121.66	100.00	218,962.71	100.00	116,868.34	100.00	118,216.56	100
主营业务毛利率		21.00		37.74		22.41		23.94
其中:国际工程承包业务		2.24		10.65		11.42		5.86

房地产开发业务	41.53	58.32	32.67	32.84
其他主营业务	2.65	5.79	9.27	14.16
其他业务毛利率	17.77	11.26	17.72	65.75
毛利率	20.99	37.62	22.36	24.29

营业收入方面，报告期内，发行人主营业务收入分别为482,702.25万元、517,663.90万元、579,515.52万元和413,604.97万元，2018-2020年度主营业务收入持续增长，发行人国际房地工程承包业务增加较多，2018年-2020年，复合增长率为9.57%，房地产开发收入保持平稳。

2020年度发行人主营业务收入较去年同期增加61,851.62万元，上升11.95%，主要是由于2020年发行人房地产板块中北京武夷实现较多收入。2020年度发行人国际工程承包业务收入较去年同期下降22.71%，主要是由于因疫情影响，当期施工进度有所放缓导致收入下降。

毛利率方面，2019年，发行人国际工程承包业务毛利率较上年增幅明显，主要是由于肯尼亚、乌干达和巴布亚新几内亚等地业务的毛利率提升，埃塞俄比亚等新开拓地区业务亏损减小所致。报告期内，发行人房地产业务的毛利率有所波动，主要是受到发行人房地产项目所在地房地产市场行情的影响所致。

报告期内，公司前五大客户具体情况如下：

单位：万元

年份	客户名称	销售金额	占总销售金额比例	是否为关联方
2021年 1-9月	肯尼亚高速公路局	38,578.67	9.29%	否
	肯尼亚国防部	14,058.77	3.39%	否
	吉林国投农副产品贸易有限责任公司	13,260.2	3.19%	否
	VITAL MATERIALS CO., LIMITED	11,344.1	2.73%	否
	坦桑尼亚公路局	10,509.72	2.53%	否
	合计	87,751.46	21.14%	-
2020年	乌干达道路局	32,612.95	5.60%	否
	肯尼亚高速公路局	32,551.73	5.59%	否
	Tanroads（坦桑尼亚公路局）	15,345.29	2.64%	否
	肯尼亚乡村公路局	11,788.19	2.03%	否
	Department of Works(PNG)	10,424.79	1.79%	否

年份	客户名称	销售金额	占总销售金额比例	是否为关联方
	合计	102,722.95	17.65%	-
2019年	肯尼亚高速公路局	40,474.52	7.75%	否
	坦桑尼亚公路局	20,531.17	3.93%	否
	肯尼亚乡村公路局	14,587.27	2.79%	否
	福建省工业设备安装有限公司	13,609.04	2.60%	是
	阿姆哈拉信用与储蓄股份公司综合大楼项目	10,672.41	2.04%	否
	合计	99,874.42	19.11%	-
2018年	北京市保障性住房建设投资中心	107,501.23	22.09%	否
	肯尼亚国道局	25,788.99	5.30%	否
	肯尼亚乡村公路局	20,197.45	4.15%	否
	坦桑尼亚公路局	16,655.70	3.42%	否
	肯尼亚城市公路局	8,293.12	1.70%	否
	合计	178,436.49	36.66%	-

2018年发行人与北京市保障性住房建设投资中心就武夷花园南区项目限价商品土地上公租房住宅和地下产权车库及库房部分签订《北京市公共租赁住房收购合同》，合同金额为107,501.23万元。该合同金额较大，占总销售金额比例为22.09%。最近三年及一期发行人及其子公司与北京市保障性住房建设投资中心未发生类似交易情况。

除上述合同外，报告期内，发行人主要的客户是国际工程业务的业主方，主要为当地政府及其部门；房地产业务的客户主要为个人，单一客户的销售金额较小。最近三年及一期，公司对前五大客户销售金额占当期总销售金额的比例分别为36.66%、19.11%、17.65%和21.14%，不存在严重依赖个别客户的情况。

报告期内，公司前五大供应商具体情况如下：

单位：万元

年份	客户名称	采购金额	占全年采购金额比例	是否为关联方
2021年 1-9月	福建省建筑设计研究院有限公司	48,048.00	12.32%	是
	舒兰市拓盛生物质能源开发有限公司	16,015.45	4.11%	否
	贵溪三元金属有限公司	11,270.49	2.89%	否
	福建建工集团有限责任公司	11,177.28	2.87%	是

年份	客户名称	采购金额	占全年采购金额比例	是否为关联方
	贵溪市三元冶炼化工有限责任公司	8,765.00	2.25%	否
	合计	95,276.22	24.43%	-
2020年	北京市规划和自然资源委员会	151,011.86	19.99%	否
	福建省建筑设计研究院有限公司	70,872.87	9.38%	是
	宁德市自然资源和规划局	58,000.00	7.68%	否
	福州自然资源和规划局	49,200.00	6.51%	否
	北京新兴保信建设工程有限公司	23,240.06	3.08%	否
	合计	352,324.79	46.64%	
2019年	福建建工集团有限责任公司	76,556.69	11.58%	是
	北京市财政局	65,000.00	9.84%	否
	福建省建筑设计研究院有限公司	57,306.44	8.67%	是
	永泰县自然资源和规划局	52,800.00	7.99%	否
	北京建工集团有限责任公司	16,513.82	2.50%	否
	合计	268,176.94	40.58%	-
2018年	福建省福州市长乐区国土资源局	127,500.00	19.12%	否
	南平市国土资源局	52,200.00	7.83%	否
	诏安县国土资源局	49,800.00	7.47%	否
	福建建工集团有限责任公司	43,720.56	6.56%	是
	武夷山市国土资源局	15,100.00	2.26%	否
	合计	288,320.56	43.24%	-

报告期内，福建建工为发行人的主要供应商。主要原因为公司存在较多由福建建工承建的房地产开发项目。发行人不从事境内工程承包业务，而福建建工具有国家特级房屋建筑工程施工总承包资质，施工技术和管理能力强，信誉好，在福建省有较高的知名度，其施工的工程质量得到客户的一致好评，同时也有利于项目的成本和进度控制，减少公司工程技术人员的配备，有一定的客观必要性。

（五）公司报告期内各主营板块经营情况

1. 国际工程承包业务

（1）国际工程承包资质

发行人具有对外劳务合作经营资格、建筑工程施工总承包一级、公路工程

施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、公路路面工程专业承包二级、公路路基工程专业承包二级、环保工程专业承包二级、肯尼亚机械工程承包商、肯尼亚电气工程承包商、肯尼亚公路工程承包商、肯尼亚水利工程承包商、坦桑尼亚以及建筑承包商、埃塞俄比亚以及工程承包商等资质。

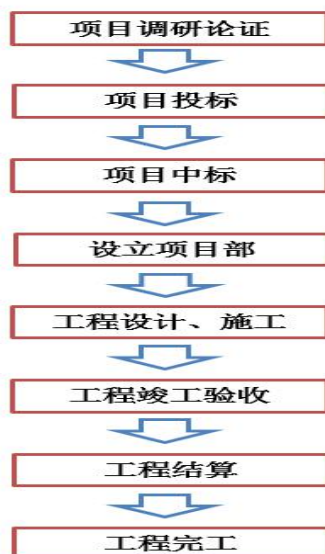
公司拥有的国际工程承包主要资质证书情况列表如下：

持有主体	资质名称	资质证书证号
中国武夷	对外劳务合作经营资格证书	LW350020050013
中国武夷实业股份有限公司	建筑业企业资质证书（建筑工程施工总承包一级、公路工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、公路路面工程专业承包二级、公路路基工程专业承包二级、环保工程专业承包二级）	D235031648
中国武夷肯尼亚分公司	肯尼亚国家施工局登记证明-房屋工程承包商	4/F/R/005/0721
中国武夷肯尼亚分公司	肯尼亚国家施工局登记证明-公路工程承包商	4/F/R/007/01220
中国武夷坦桑尼亚分公司	坦桑尼亚承包商注册委员会注册证明-一级建筑承包商	B1/0130/02/13
中国武夷坦桑尼亚分公司	坦桑尼亚承包商注册委员会注册证明-一级土建承包商	C1/0080/02/13
中国武夷乌干达分公司	乌干达公共采购及资产处置（PPDA）注册证书	PRV/WRKS/9286/JAN/15
中国武夷埃塞俄比亚分公司	埃塞俄比亚联邦民主共和国能力证书-一级工程承包商	EIA/CC/024/14
菲律宾分公司	菲律宾共和国贸易工业部建筑业管理局承包商认证AAAA资质	47438
巴新分公司	巴布亚新几内亚商业工业部	R3346

（2）国际工程承包业务流程及模式

1) 业务流程图

公司国际工程承包的主要业务流程如下图所示：



2) 经营模式

采购模式：发行人业务所需要的主要原材料为钢材、木材、水泥、防水材料、土工材料等。发行人国际工程承包业务根据具体工程承包的项目不同，原材料供应商涉及钢铁、水泥、建筑陶瓷、玻璃、铝材加工等行业。

按照采购实施主体划分，发行人采购可分为总部采购和项目采购；按照采购方式可分为招标采购、议标采购和询价采购。对于影响工程质量和项目成本的重要物资，发行人实行总部集中采购，对部分零星物资和辅助性物资，发行人授权项目按照公司规定的程序自行采购。**销售模式：**国际工程承包项目通常采用公开招标的方式，由具有一定资质的工程承包企业参与投标。当取得工程的相关信息后，发行人将对工程项目是否有利及所处地区是否合适进行评估，经评估可行后参与投标。发行人有专人收集及时和可靠的信息以帮助公司物色潜在项目。凭借同政府相关部门、现有的客户密切的沟通，发行人能够第一时间获得重大的工程信息并挖掘潜在的业务机会。

发行人近三年及一期国际工程承包业务新签合同情况表

国家	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
新中标工程（个）	15	10	7	16
新中标金额（亿元）	14.78	26.78	10.45	30.07

发行人近三年及一期国际工程承包业务在建工程情况表

在建工程指标	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
在建工程数量（个）	50	42	45	36
在建工程合同金额（亿元）	135.19	120.97	120.96	97.80
全年完成产值（亿元）	15.18	18.01	20.40	18.51

发行人近三年及一期承建的重大工程明细

单位：亿元

序号	项目名称	签约时间	预计完工时间	合同金额	业主名称
1	肯尼亚中央银行退休基金办公大楼项目	2017.3	2021.11	2.52	肯尼亚中央银行退休基金会
2	达耶-奇里-南瑟博公路项目	2017.3	2022.6	5.43	埃塞俄比亚交通部公路局
3	巴新亨加诺菲公路工程项目	2017.4	2020.2	1.77	巴布亚新几内亚工程部
4	瓦索-萨勒公路项目	2017.5	2021.12	2.69	坦桑尼亚国道局
5	阿卡-祖帆-安格博公路工程项目	2017.5	2022.6	4.54	埃塞俄比亚交通部公路局
6	埃多南环公路工程项目	2017.9	2022.6	3.27	肯尼亚国道局
7	阿姆哈拉信用社综合大楼项目	2018.1	2022.12	5.78	埃塞俄比亚阿姆哈拉信用与储蓄股份有限公司
8	乌干达布欣巴至卡库米罗公路工程项目	2018.2	2022.10	8.71	乌干达国家道路局
9	莱雅娜保险新总部大楼项目	2018.5	2022.12	1.92	埃塞俄比亚莱雅娜保险公司
10	乌干达波特尔堡至希马项目	2017.11	2021.7	1.72	乌干达国家道路局
11	科曼加-卡辛公路项目	2017.12	2021.10	4.15	坦桑尼亚国道局
12	埃塞俄比亚奥罗米亚银行办公大楼工程项目	2017.12	2021.12	1.08	埃塞俄比亚奥罗米亚银行
13	肯尼亚 RWC549 公路项目	2018.12	2022.7	2.09	肯尼亚乡村公路局
14	肯尼亚 RWC551 公路项目	2018.12	2022.1	1.21	肯尼亚乡村公路局
15	CSTB3775 东高地省亨加诺菲到钦布省曼吉诺桥到西高地省坎嘎穆嘎机场工地高速公路项目	2018.12	2022.12	4.18	巴布亚新几内亚工程部
16	菲律宾亚太广场项目	2021.6	2025.12	5.49	亚泰联合地产有限公司
17	埃塞亚索-盖勒萨-迪贝特-沙尼公路（亚索第一标段）项目	2020.6	2024.12	6.98	埃塞俄比亚公路局
18	埃塞亚索-盖勒萨-迪贝特-沙尼公路（亚索第二标段）项目	2020.8	2024.11	5.44	埃塞俄比亚公路局
19	萨加纳-马鲁阿（A2）公路项目	2020.7	2023.1	3.98	肯尼亚国道局
20	埃塞阿拜银行总部大楼	2021.2	2026.2	4.85	埃塞阿拜银行

21	肯尼亚 A104 市政道路项目	2016.8	2022.1	13.27	肯尼亚国家公路局
----	-----------------	--------	--------	-------	----------

（4）国际工程承包业务区域分布

发行人在肯尼亚等非洲国家深耕多年，逐步向其他地区拓展；截至募集说明书签署日，发行人国际工程承包业务分布在肯尼亚、坦桑尼亚、乌干达、埃塞俄比亚、东帝汶、巴布亚新几内亚、菲律宾、刚果布等多个国家。

发行人近三年及一期国际工程承包业务新签合同区域分布

单位：亿元

国家	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
肯尼亚	6.00	9.53	5.52	5.88
坦桑尼亚	0.00	0.00	0.00	0.00
乌干达	1.09	0.00	0.00	10.44
埃塞俄比亚	2.91	12.79	0.00	8.98
东帝汶	0.00	0.00	0.00	1.14
巴布亚新几内亚	2.13	0.00	0.00	3.62
菲律宾	1.09	2.88	4.93	-
刚果布	0.00	1.58	0.00	-
合计	13.22	26.78	10.45	30.07

（5）在手未完工国际工程承包业务情况

截至2021年9月末，发行人在手未完工国际工程承包业务项目共50个，合同总金额135.19亿元，其中前十大项目总金额达64.15亿元。

截至2021年9月末公司前十大合同金额在建工程情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目所在地	业主	合同金额	签订时间	开工日期	预计竣工时间	工程进度	结算金额	回款金额
1	A104 市政公路工程项目	肯尼亚	肯尼亚国家公路局	13.27	2016.8	2017.8	2022.1	69.8%	6.66	5.91
2	乌干达布欣巴至卡库米罗公路工程项目	乌干达	乌干达国家道路局	8.71	2018.2	2018.4	2022.10	64%	3.61	2.43
3	亚索-盖勒萨-迪贝特-沙尼公路项目第一标段	埃塞俄比亚	埃塞俄比亚公路局	6.98	2020.6	-	2024.12	-	1.22	1.22

4	阿姆哈拉信用社综合大楼项目	埃塞俄比亚	阿姆哈拉信用储蓄银行	5.79	2018.1	2018.6	2022.12	39.3%	2.76	2.71
5	菲律宾亚太广场项目	菲律宾	亚太联合地产有限公司	4.93	2021.6	2021.6	2025.12	5.6%	-	-
6	亚索-盖勒萨-迪贝特-沙尼公路项目第二标段	埃塞俄比亚	埃塞俄比亚公路局	5.44	2020.8	2020.12	2024.11	1.9%	1.09	0.49-
7	达耶-奇里-南瑟博公路项目	埃塞俄比亚	埃塞俄比亚公路局	5.44	2017.3	2017.9	2022.6	54.5%	3.34	2.78
8	阿拜银行总部大楼	埃塞俄比亚	阿拜银行	4.85	2021.2	2021.2	2026.2	0.5%	0.42	0.42
9	阿卡-祖帆-安格博公路工程项目	埃塞俄比亚	埃塞俄比亚公路局	4.54	2017.5	2017.6	2022.3	48.2%	3.26	2.87
10	科曼加-卡辛迪公路项	坦桑尼亚	坦桑尼亚公路局	4.2	2017.12	2018.4	2021.10	82.4%	3.33	2.97
	合计	-		64.15		-	-		25.64	21.80

截至2021年9月末，前十大工程合同金额为64.15亿元，占合同金额的47.50%，已回款金额为21.80亿元。由于发行人前十大工程大部分为2017年后新开工项目，项目大部分处于项目开发阶段，该阶段的项目建设进度相对较低，因此公司前十大在建工程项目完工比例符合项目建设周期特点，也与预计与合同约定竣工时间相匹配。

（6）国际工程承包业务工程款结算方式

为了及时有效地回收项目工程款，公司遵循内部要求和施工所在国关于项目建设回款的相关制度，在合同签订环节加强合同谈判和审查，把好项目承接关。

发行人承接的国际工程承包项目主要按合同约定向业主结算完成的工程量，具体流程如下：由发行人项目部的计量人员根据合同清单、单据计算已完成的工程量，形成书面文件上报给业主指定的监理工程师；监理工程师审核后报业主审批后付款，项目竣工验收时一般约定需取得90%以上的工程款。

业主付款时按合同约定的币种支付工程款，一般合同里约定为美元和当地币。项目完全结算之后，按照合同规定预留约5%-10%的工程款作为质量保证金，

质量保证金预留的时间因项目的不同而异，通常为1-2年，如果在预留期间，未出现质量问题，发行人要求业主及时归还质量保证金。

发行人国际工程业务承包合同主要采用国际标准的FIDIC条款，结算回款相关约定如下：在满足最低支付限额条件下，承包商（发行人）根据合同约定的每一个支付周期（通常为一个月）的期末向工程师提交期中账单和支持资料，经工程师和业主审核确认后于约定的期限内（一般为50-60天）内向承包商支付。如果业主未能在约定的时间内向承包商支付，承包商可以申请延误支付期间未支付金额的利息索赔或暂停施工或终止合同。发行人主要在建项目结算回款符合协议约定，若时间回款存在延期支付的情况，发行人亦会就业主延期支付行为进行利息索赔。

公司承接的项目大部分为政府项目，政府每年会根据财年预算情况不定期拨付工程款给发行人。2020年疫情爆发后，发行人仍保持良好回款情况。在应收款项回收的保障措施方面，发行人境外公司成立了清收小组，如发生应收款项回款滞后的情形，清收小组将与业主积极协商解决并跟踪落实款项进度，同时做好利息索赔工作，确保应收款项的回收。

（7）国际工程业务的可持续性

发行人国际工程板块仍处于拓展市场的阶段。发行人致力于：1）培养一批专业的经营团队，以合同履行诚信经营为抓手、深耕传统优势专业领域，采取区域化管理模式，部分发展潜力不大的国别，待在建项目结束后，择机退出。灵活采取经营战术提高现有市场的竞争力和中标率，从源头上精选投标项目，认真做好投标项目可行性研究和标前评审，编制成本分析测算，加大对传统市场国家政府投资、非洲发展银行、亚洲开发银行和世界银行贷款或其他国际组织贷款的大项目投标和运作。力争在提升传统市场占有率的同时确保工程承包利润水平；2）借助合作、合资方式扩大工程承包领域新的国家市场和新的专业市场；3）以投融资带动国际工程承包市场份额的提升，计划在未来五年左右的时间里将菲律宾等东南亚国家市场发展壮大。

2. 房地产开发业务

（1）房地产开发资质

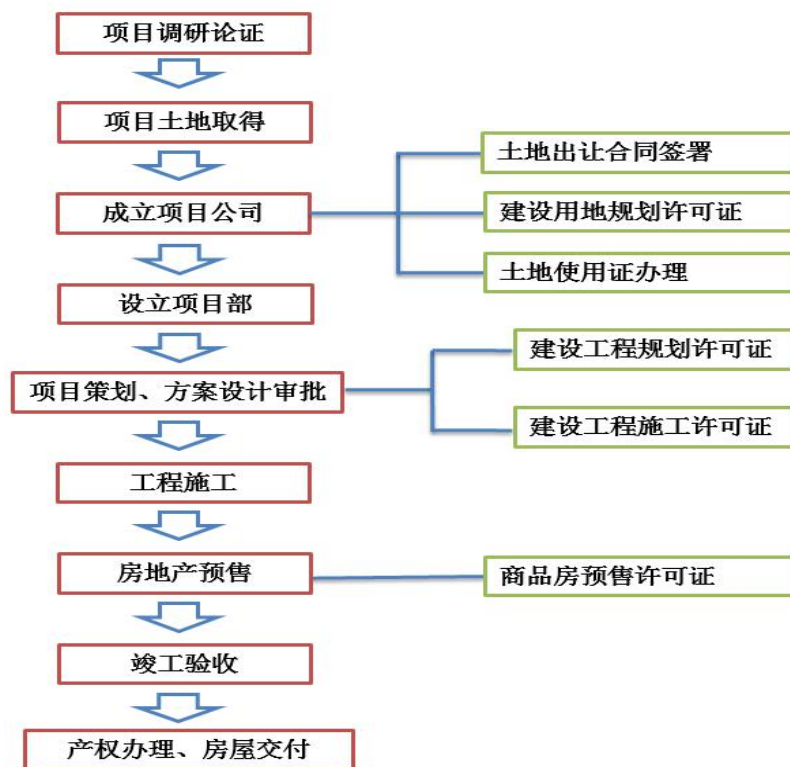
发行人及房地产业务子公司具有房地产开发企业资质。公司拥有的房地产开发企业资质证书情况列表如下：

公司名称	证书编号	资质等级
中国武夷	建开企[2002]352号	一级
重庆武夷	05010569	暂定三级
南京武夷	宁JP3494号	暂定三级
南京武宁	南京KF14404	暂定二级
南京名仕园	南京KF14924	暂定二级
武夷嘉园	PT-01720006789000	三级
周宁武夷	NDZN-00380000000000	三级
福安武夷	N DFA-01470000000000	四级
扬州武夷	扬州KF02175	二级
建瓯武夷	NPJO-002700000000027	三级
南平名仕园	NP-00810003081000	三级
名仕诏安	ZZZA-001800000000022	四级
诏安永华	ZZZA-000400000000023	四级
武夷绿洲	ZZZA-006900000000086	暂定三级
武夷滨海	FZCL-024200000000098	三级
北京武夷	TZ-B-2298	三级
武夷山武夷	NPWY-024200000000242	暂定四级
南安武夷	QZNA-052800000000316	暂定三级
南平兆恒	NPJY-017900000000003	暂定三级
永泰嘉园	FZYT-026300000000002	暂定三级
宁德武夷	ND-16090000209000	暂定三级
福州桂武	FZ-62580000844000	暂定三级
重庆天仁	07010323	暂定三级

（2）房地产开发业务流程及模式

1) 业务流程图

公司房地产开发的主要业务流程如下图所示：



2) 经营模式

发行人房地产开发的主要经营模式为自主开发，部分项目为合作开发，上述两种经营模式均采用同一运营流程，即通过“招拍挂”或协议出让等方式取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售和销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。

采购模式：发行人房地产开发业务所需的材料主要包括建筑材料和设备，其中建筑材料包括钢筋、水泥、建筑装饰材料、园林绿化材料等；设备包括电梯、消防设备、通风与空调设备等。发行人房地产业务的建筑材料及设备采购主要包括以下两种方式：

直接采购：直接采购分为发行人集中采购与项目公司采购两个部分。对于大宗商品的采购，发行人主要通过招标程序进行，与一些经过严格核定的生产厂家建立战略合作关系。除了发行人集中采购外，项目公司在公司授权范围内对部分原材料直接进行采购，超过授权范围的部分由公司主管部门进行审核后采购。

委托施工单位采购：施工单位采购包括总包单位采购与专业分包单位采购。

总包单位根据建造合同经公司核定后采购，如钢筋、水泥及消防设备、通风与空调设备等。为了控制质量，公司与施工单位共同对厂家进行考察，对产品的质量标准进行严格审核，确保产品的实用性，监督施工单位通过招标方式确定具体产品。专业分包单位主要负责智能化、专修工程、市政公用设施等材料的采购，为了保证产品质量，项目公司会进行资格审核和价格审核，超过权限的部分将由公司进行审核。

销售模式：发行人所开发的房地产项目营销主要由项目公司负责，目标客户主要是个人消费者。这些公司均设有专职团队负责特定房地产开发项目的营销，根据要求项目公司的销售和营销部门也会与外部销售和营销咨询公司一同对特定房地产开发项目核定并推行广告和销售计划。

（3）房地产开发业务情况

发行人的房地产开发项目以刚需型及改善型商品住宅为主，同时开发商业地产。发行人房地产开发业务主要分布于福建省内福州、南平、莆田、漳州和福建省外的北京、南京、扬州、重庆等地。

报告期内，发行人房地产投资与开发业务保持稳定发展，基本情况如下：

近三年及一期发行人房地产投资与开发业务项目情况表

指标	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
新开工面积（万平方米）	58.04	32.57	52.61	79.54
竣工面积（万平方米）	56.86	22.15	38.16	46.20
在建面积（万平方米）	189.61	179.81	175.51	169.10
销售面积（万平方米）	24.79	38.23	38.47	28.34
预售金额（万元）	294,429.13	728,352.48	417,937.59	281,685.06

注1：上述数据不包含发行人境外房地产业务数据；

注2：上述数据包含车库销售数据；

注3：预售金额口径为实际收款金额。

1) 已完工项目情况

报告期内，发行人已完工在售房地产开发项目共计18个，除个别项目外（武夷凌云阁办公产品去化困难、诏安武夷绿洲别墅产品去化困难、南平名仕园含自持酒店等物业），境内项目销售进度情况均已超过90%，销售情况良好，去库存压力较小。武夷商城凌云阁项目因商业办公楼尚未开盘，故销售进度较

低。

截至 2021 年 9 月末发行人已完工房地产开发项目收入情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	所在地	土地用途	总建筑面积	总可售面积	五证是否齐全	竣工时间	已销售面积	销售进度	已销售金额（万元）	销售均价（万元）
1	南京武夷名仕园	南京市江宁区	住宅	24.79	17.38	是	2017年	17.05	98.10%	224,811.14	13,185.40
2	武夷商城凌云阁	南京市江宁区	城镇混合住宅用地	7.13	4.36	是	2019年	1.60	36.70%	34,845.7	21,778.56
3	南京武宁·武夷绿洲	南京市江宁区	商业、住宅	72.32	61.76	是	2019年	60.34	97.70%	480,387.17	7,961.34
4	武夷名仕园 B 项目	漳州市诏安县	商业、住宅	5.53	4.46	是	2019年	4.46	100.00%	29,339.50	6,578.36
5	金域珑璟花园	扬州市广陵区	商业、住宅	6.47	4.86	是	2018年	4.75	97.74%	52,055.25	10,959.00
6	武夷·清水湾	宁德市福安市	商业、住宅	8.12	5.73	是	2019年	5.65	98.60%	46,467.02	8,224.25
7	武夷嘉园	莆田市涵江区	商业、住宅	19.42	17.05	是	2015年	17.02	99.82%	111,738.88	6,565.15
8	武夷花园	南平市建瓯市	住宅	20.38	18.28	是	2020年	18.27	99.95%	104,582.42	5,724.27
9	武夷·百花里	南平市武夷山市	住宅	6.25	4.20	是	2020年	4.20	100.00%	45,895.79	10,927.57
10	周宁武夷·龙腾世纪	宁德市周宁县	住宅	31.36	24.72	是	2020年	23.13	93.57%	144,841.12	6,262.05
11	武夷名仕园 A 项目	漳州市诏安县	商业、住宅	10.16	9.43	是	2020年	9.39	99.58%	53,304.47	5,676.73
12	武夷广场	肯尼亚	商业、住宅	1.96	1.34	是	2013年	1.04	77.61%	8,352.21	-
13	莲花苑	肯尼亚	住宅	1.84	1.17	是	2015年	0.06	5.13%	741.13	-
14	凯伦别墅	肯尼亚	住宅	0.62	0.61	是	2016年	-	-	-	-
15	武夷木兰都	莆田市涵江区	住宅、商业	32.15	24.83	是	2021年	22.57	90.90%	169,803.19	7,523.40

16	诏安武夷绿洲	漳州市诏安县	住宅、商业	22.28	16.39	是	2021年	9.14	55.77%	81,467.52	8,913.30
17	南平武夷名仕园	南平市延平区	住宅、商业	45.11	34.87	是	2021年	20.19	57.90%	122,071.56	6,046.14
18	南平玺院	南平市建阳区	住宅、商业	19.21	14.73	是	2021年	14.47	98.23%	138,027.56	9,538.88

注：位于肯尼亚的房地产项目金额为肯先令，涉及肯尼亚房地产项目金额均按照1:0.0675的汇率进行换算；凯伦别墅需要办理完成土地分割手续后方可销售

2) 在建项目情况

截至2021年9月末，发行人在建房地产开发项目共计9个，主要在建房地产开发项目情况如下表所示：

截至2021年9月末发行人在建房地产开发项目概况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	所在地	土地用途	经营状态	总建筑面积	总可售面积	总投资额	已投资额	取得项目地块时间	开工时间	竣工时间	楼面地价	已预售面积	销售回笼金额
1	北京武夷花园南区	北京市	住宅、商业	在建	120.49	97.96	1,707,949	509,398.96	2003年	2013年	分期开工建设，其中东地块保障房部分已于2018年12月竣工，东地块商品房部分预计竣工时间为2020年12月，中西地块亦将陆续开发	2,540.41	13.7	463,799
2	武夷滨江	重庆市南岸区	住宅、商业	在建、在售	35.93	30.25	265,556.00	205,505.64	2003年	2004年	2023年	1,573.89	24.61	181,215.22
3	书香名邸	福州市长乐区	住宅、商业	在建、在售	26.98	13.14	245,000.00	225,964.78	2017年	2018年	2021年	11,500.00	6.44	122,017.53

4	武夷澜郡	福州市永泰县	住宅、商业	在建、在售	16.30	12.46	138,500.00	116,439.80	2019年	2019年	2021年	4,148.00	8.03	88,363.78
5	时代天越	泉州市南安市	住宅、商业	在建、在售	51.68	32.17	258,192.00	66,763.44	2018年	2020年	2023年	825.00	7.13	44,505.94
6	武夷天悦儒郡	宁德市	住宅、商业	在建、在售	18.04	13.56	148,924.00	98,994.51	2019年	2020年	2023年	4,149.23	11.83	138,191.58
7	悉尼武夷	澳大利亚悉尼联邦街9-25号	住宅、商业	在建、在售	1.91	0.92	52,325.71	53,320.34	-	2018年	原预计2021年	-	-	-
8	重庆五桂堂历史文化商业街区	重庆市涪陵区	商业	在建、在售	7.43	4.82	57,542.00	22,755.05	2019年	2021年	2022年	1,170.00	0.11	2,678.00
9	福州武夷樾府	福州市晋安区	住宅、商业	在建	11.48	7.92	108,117.00	37,397.64	2019年	2021年	2023年	6,009.94	-	-

3) 土地储备情况

截至2021年9月末，发行人土地储备主要位于北京市、福建省内及肯尼亚，其中在北京市、重庆市、宁德市占比较高，上述城市房地产维持平稳运行，未出现房价大幅下跌等情况。中国武夷于2021年9月24日以触顶价格5.06亿元（不含税费）竞得福鼎2021-P008地块。未来发行人将根据对各房地产区域发展情况的调研情况进行综合判断后取得土地储备。发行人用于房地产开发的土地储备均已获得土地使用权证，不存在拖欠土地出让金的情形。截至2021年9月末，发行人土地储备情况如下：

截至2021年9月末发行人各区域土地储备情况

单位：万元、万平方米

序号	公司名称	地块或项目名称	所在城市	地理位置	取得时间	取得成本	土地用途	总占地面积	剩余可开发建筑面积
1	肯尼亚有限	New house	肯尼亚内罗毕	WoodAvenue	2012.10	1,274.40	商住	0.40	0.40
2	肯尼亚有限	玫瑰苑	肯尼亚内罗毕	LaikipiaRoad	2013.8	1,807.99	商住	0.45	0.45
3	肯尼亚有限	Eagle court	肯尼亚内罗毕	MUTHAIGAR/A	2009.6	600.75	商住	0.46	0.46
4	北京武夷	武夷花园南区-中西地块	北京市	北京市通州区通胡大街与东六环西侧路交叉口南侧	2003.1.10	226,009.67	住宅	22.23	96.26
5	重庆武夷	武夷滨江	重庆市	重庆市南岸区南滨路建业岗片区	2003.5.28	2,964.37	商住	14.39	4.77
6	香港武夷（集团）有限公司	香港鸣凤街	香港	香港黄大仙区鸣凤街	2019	25,118.50	商住	0.03	0.30
7	澳大利亚投资有限公司	悉尼联邦街项目	悉尼	悉尼联邦街 9-25 号	2018	34,303.19	商住	0.08	1.96
8	福鼎武夷	福鼎 2021-P008 地块	宁德市	宁德市福鼎市桐城街道玉塘片区	2021	50,600.00	商住	5.94	13.60

(4) 房地产开发业务按城市分类情况

2021年前三季度，公司房地产业务按城市划分情况如下（预售口径）：

单位：万平方米、亿元

城市	2021年1-9月/2021年9月末					
	销售面积	占比	销售收入	占比	存货余额	占比
一线城市合计	0.79	3.19%	4.81	16.34%	40.21	18.23%
二线城市合计	2.65	10.69%	3.95	13.42%	39.10	17.72%
其他城市合计	21.35	86.12%	20.69	70.28%	28.39	12.87%
境内合计	24.79	100.00%	29.44	100.00%	107.7	48.82%
境外合计	-	-	-	-	5.20	2.36%
境内及境外合计	24.79	100.00%	29.44	100.00%	220.6	100.00%

注1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳；

注2：二线城市包括天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐；

注3：境外房地产主要位于香港、澳大利亚和肯尼亚。

2018-2020年度和2021年1-9月，发行人房地产开发收入按地区（地级市）划分情况如下：

单位：万元

所属地区	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
北京	108,215.52	175.24	235,855.53	73,609.00
重庆	1,164.29	11,906.97	616.51	1,733.85
南京	42,819.07	80,468.82	13,088.74	7,500.38
福州	38.48	33,355.78	-	-
莆田	10,490.28	3,705.04	806.99	22,206.00
宁德	32,669.82	45,812.94	58,221.30	10,028.54
南平	41,718.45	81,653.56	23,937.44	80,918.44
扬州	47,451.72	450.47	593.05	287.08
漳州	25,224.84	13,920.78	447.06	81.62
境外	8,826.70	147.23	2,384.22	-
总计	318,619.17	271,596.83	335,950.84	196,364.91

报告期内，发行人境内房地产业务收入主要集中在福建省、北京、南京等地。尤其随着“因城施政、分类调控”的逐步贯彻实施，一线、二线和三四线城市

市市场分化愈加显著，城市热点轮动的势头方兴未艾。从成交结构来看，三四线城市市场依然是商品房成交规模主力，一线和二线城市成交规模继续同比下降。就2019-2020年成交热点区域来看，成交量较大的城市依然集中在北京、华东、华南和中西部的二线和部分三线城市。其中重庆成功卫冕单城市新建商品住宅成交面积榜首，市场热度持续。总体来说，发行人境内房地产项目均分布在成交量较大的区域。

2018年，发行人子公司北京武夷与北京市保障性住房建设投资中心签订《北京市公共租赁住房收购合同》，发行人在北京的收入增长较大。2019年发行人房地产开发收入主要来源于二线和三线城市。发行人境外房地产业务分布于香港、澳大利亚悉尼和肯尼亚首都内罗毕、第二大城市蒙巴萨，随着境外项目的进一步开发，发行人境外房地产业务的比重将有所增加。

在房地产开发板块，发行人以住宅为核心业务，立足福州，深耕福建，优先拓展长三角、京津冀、成渝城市群、关注粤港澳大湾区、热点中心城市及其城市群；积极拓展商业、园区、康养、文旅、物流等多种创新产业地产，依托集团投建营一体化寻找地产机会，积极融入城市更新片区改造，捕捉长租共有产权房等政策发力的热点契机，持续发挥“产业+”的拿地优势。

2021年以来发行人围绕上述战略布局，上半年参与了福州、宁德、成都、南京等地的土地招拍挂；同时发行人也在和成都、苏州等地方政府进行合作谈判。

发行人房地产板块的城市选择基本要求是人口较多及经济较发达城市，首选新一线二线的省会及计划单列市，其次强三线强经济地县级市以及经济强省副中心城市，个别四线城市核心区域择机进入。

截至2021年9月末，发行人三、四线城市在建房地产开发项目概况以及截至2021年9月末发行人三、四线城市土地储备情况，发行人目前三、四线城市的在建项目及土地储备占比不高，三四线城市并非发行人房地产业务未来重点发展的方向，发行人在三、四线城市的房地产业务主要围绕经济较为发达地区进行开展；2021年-2023年发行人计划围绕宁德拓展闽东城市群，围绕重庆拓展成渝城市群，围绕南京拓展长三角城市群的项目。

（5）发行人主要业务所在地房地产政策情况

就发行人房地产业务集中分布的一二线城市北京、南京、福州而言：

北京政府坚持“房住不炒”定位，提出多项推动共有产权房的政策，提出“以区为主、全市统筹”的人才住房工作原则，按照“租购并举、以租为主；产城融合、职住平衡”原则，就近解决居住生活需求。北京市的住房需求以刚需和改善性住房为主。据Wind资讯数据显示，2008-2020年末，北京市常住人口从1,695.00万人增加至2,189.00万人，人口持续增长，刚需及改善性住房的需求依然较为强烈，亟待满足。近年来，北京整体市场的成交逐月回升渐趋于平稳，基本面向好。

南京政府坚持“房住不炒”定位，完善住房市场体系和住房保障体系，调控政策不断收紧，限购范围扩大至六合、溧水、高淳；加大楼市监管力度，规范市场秩序，开启公开摇号购房模式；严禁个人消费信贷资金违规流入房地产市场；积极推进住房租赁市场发展，政策调控下的南京房地产市场呈现出平稳发展、理性回归的特点，总体处于供求平衡状态，虽然成交量环比呈下降趋势，但在价格方面同比仍有小幅上涨趋势。库存去化方面，新房去化周期有所加长，针对此南京出台了人才落户新政，以吸引入住人口、拉动购房需求，预计将来该项政策对于去库存的作用将渐趋显著。此外，据Wind资讯数据显示，2008-2020年末，南京市常住人口从758.89万人增加至931.97万人，人口持续净流入，长期看刚需及改善性住房的需求依然较为充足。

福州政府发布《福州市人民政府关于进一步整治房地产市场秩序的实施意见》，严厉整治房地产企业加价销售商品房或违规收取其它费用、超额收取装修费用、强行搭配车位销售以及超过备案价格销售车位、擅自提高首付款比例、拒绝公积金和商业贷款、未取得预售许可证收取定金及售房款的行为等五种房地产市场违法违规行为，同时严格执行限购政策，加强调控力度，增加公共租赁住房供给用于解决不同层次群众住房需求，规定非本市五城区户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险取得本市五城区购房资格，本市五城区户籍居民家庭在本市五城区已拥有一套住房，购买第二套住房商业性住房贷款首付比例需不低于50%。据Wind资讯数据显示，2008-2020年末，福州市常住人口从683.00万人增加至832.00万人，人口数量保持稳定增长，随着福州市人才政策的

相继出台和落地，未来，福州市的刚需及改善性住房的需求依然较为充足。

就发行人主要位于福建省的部分三四线城市的房地产业务而言：

经过近年来棚改去库存政策的实施以及货币化安置的政策，全国许多三四线城市的商品房已库存告罄，去库存效果十分显著，2018年6月已出现国开行棚改贷款政策调整、棚改项目审批权限上收等风向标，预示着三四线城市的棚改去库存化已接近尾声，棚改政策的收紧能有效遏制三四线城市房价的上涨，改善三四线地方政府负债过多的局面，促进房地产市场平稳发展。

福建省三四线城市的房地产状况，主要受到当地棚改政策的影响，根据《福建省2018—2020年棚户区改造计划》，全省累计需实施棚改项目420个，棚改工作稳步推进。由于发行人主要三四线业务集中在福建省内，未来几年，发行人业务受三四线城市棚改政策变动的影 响不大。

（6）房地产市场情况

1）北京市房地产行业情况

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人位于北京市存货余额为157,931.59万元、246,829.74万元和409,978.11万元。根据北京市统计局、Wind数据资料显示，2018年、2019年和2020年，北京市房地产投资分别为3,873.35亿元、3,838.38亿元和3,938.71亿元；房地产新开工面积分别为2,321.10万平方米、2,073.20万平方米和3,006.60万平方米。根据Wind数据资料显示，2018年、2019年和2020年，北京市商品房销售面积分别为696.19万平方米、938.86万平方米和970.90万平方米，商品房销售金额分别为2,376.99亿元、3,370.98亿元和3,656.85亿元，整体呈现需求上涨的趋势。2018年、2019年和2020年，北京市商品房成交均价分别为34,142.98元/平方米、35,904.96元/平方米和37,664.54元/平方米，房价运行平稳，略有上升。截至2018年末、2019年末和2020年末的库存去化周期分别为37.12个月、31.82个月和30.33个月。

2）福建省福州市房地产行业情况

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人位于福建省福州市存货份额为142,828.11万元、210,513.65万元和239,894.64万元。根据福州市统计局、Wind数据资料显示，2018年、2019年和2020年，福州市房地产投资分别为

1,439.68亿元、1,704.67亿元和1,960.37亿元；商品房销售面积分别为1,632.00万平方米、1708.19万平方米和1,888.19万平方米，商品房销售面积稳中有升。2018年、2019年和2020年房地产新开工面积分别为1,830.94万平方米、1,822.00万平方米和1,743.02万平方米。截至2018年末、2019年末和2020年末的库存去化周期分别为2.75个月、2.63个月和2.38个月。

3) 江苏省南京市房地产行业情况

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人位于江苏省南京市存货份额为73,795.72万元、70,005.52万元和57,483.18万元。根据南京市统计局、Wind数据的资料显示，2018年、2019年和2020年，南京市房地产投资分别为2,354.17亿元、2,501.26亿元和2,631.40亿元；房地产新开工面积分别为2,026.37万平方米，1,942.31万平方米和2,114.90万平方米。根据Wind数据显示，2018年、2019年和2020年，南京市商品房销售金额分别为2,731.98亿元、2,921.00亿元和3,269.50亿元，商品房销售金额稳中有升。2018年、2019年和2020年，南京市商品房成交均价分别为22,379.89元/平方米、24,382.63元/平方米和24,681.62元/平方米，房价稳定运行，略有增长。

4) 福建省南平市房地产行业情况

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人位于福建省南平市存货份额为196,320.16万元、175,953.34万元和197,578.11万元。根据南平市统计局、南平市住房和城乡建设局资料显示，2018年、2019年和2020年，南平市房地产开发投资分别为190.61亿元、217.53亿元和235.63亿元；房地产新开工面积分别为503.01万平方米、284.16万平方米和418.48万平方米；南平市商品房销售面积分别为365.53万平方米、342.08万平方米和366.78万平方米，房地产销售情况总体保持平稳，未出现大幅波动情况。截至2018年末、2019年末和2020年末的库存去化周期分别约为3.60个月、3.69个月和2.98个月，去化情况良好，去库存压力小。

5) 福建省宁德市房地产行业情况

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人位于福建省宁德市存货份额为73,036.43万元、59,353.88万元和83,572.96万元。根据宁德市统计局、宁德市

住房和城乡建设局资料显示，2018年、2019年和2020年，宁德市房地产投资分别为189.36亿元、226.10亿元和247.22亿元；房地产新开工面积分别为179.06万平方米、502.68万平方米和308.23万平方米，2019年新开工面积较上年同期增加较快。2018年、2019年和2020年，宁德市商品房销售面积分别为274.16万平方米、269.94万平方米和323.12万平方米，房地产销售情况总体保持平稳，未出现大幅波动情况。据中国社科院财经战略研究院住房大数据研究项目资料显示，根据宁德市统计局数据显示，截至2018年末、2019年末和2020年末的库存去化周期分别为2.32个月、1.97个月和1.91个月。

（7）发行人所面临的主要竞争状况

近年来，房地产开发商和房地产投资项目不断增加，竞争情况不断加剧。发行人的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，使得发行人的经营策略和财务状况都受到挑战。发行人具体面临的主要竞争如下：

1) 土地资源获取方面的竞争

2019年度，房地产行业的整合并购进一步深化，随着行业集中度的提高，行业并购重组加剧，未来通过招拍挂取得土地的竞争将更加激烈，土地资源的获得将面临更大的竞争。

针对该竞争，发行人通过增强自身资金实力、与主要业务所在区域相关部门加强沟通、优化房地产拿地策略等方式提高自身的竞争力。

2) 销售方面的竞争

发行人销售业绩实现良好，产品质量及口碑均较好，但房地产企业向一二线城市集中的趋势较为明显，这在一定程度上增加了发行人的销售压力。并且，随着国家房住不炒政策的继续落实，发行人主要业务所在区域房地产去化周期加长，发行人亦面临一定的库存去化和周边竞品的竞争压力。

针对该竞争，发行人严控产品质量关，并加强公司的销售能力，通过在主要业务区域树立良好的品牌口碑和形象，增强自身的销售实力。

3) 融资方面的竞争

发行人作为上市国有企业，虽然授信额度充足，且融资情况良好，但由于各金融机构对房地产企业融资额度均有所缩减，为保证业务正常发展及适度规模扩张，与金融机构的合作关系、融资能力、自有资金水平已成为企业实力的重要衡量因素。发行人在融资方面也存在和其他房地产企业竞争加剧的情况。

发行人作为国有背景的上市公司，银行、信托等较多的金融机构对发行人均有授信。针对该竞争，发行人一方面加强与长期合作的金融机构的融资合作；另一方面就非房地产业务所需资金采用债券融资等方式拓宽整体的融资渠道，实现融资渠道的多元化。

（8）发行人关于房地产业务自查情况及相关承诺

发行人已根据中国证监会于2015年1月16日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》文件的相关要求，按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）等相关文件规定，对发行人及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并出具了自查报告。经自查，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围商品房开发项目不存在闲置土地的情形；不存在《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）及《房地产管理法》所规定的炒地行为；不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为；未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查。

发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东做出书面承诺：

“如中国武夷在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”

3. 商业贸易业务

发行人其他主营业务主要为商业贸易业务，发行人商业贸易业务由中武（福建）跨境电子商务有限责任公司运营，2019年商业贸易业务营业收入为

3.19亿元，2020年营业收入为7.22亿元，2021年1-9月营业收入为7.79亿元。发行人商业贸易业务以进出口大宗贸易与国内大宗贸易为主，构建国内、国际双循环，同时注重海外市场开拓，特别是公司现有国际工程业务的“一带一路”沿线国家，产品范围涵盖工程机械设备，建材、家居产品等出口贸易。主要贸易产品包括原木、石材、施工材料、建材家居、稀散金属、农产品、煤炭等。

2020年商品贸易业务营收增长较快，一是发行人继续做大做强木材、石材等建材原料大宗贸易进口业务，新拓展农产品进口业务。二是发行人拓展稀散金属出口业务。三是发行人围绕国内大循环，与大型国企加强合作，提供煤炭及农产品供应服务，四是发行人紧跟国内电商新政，启动跨境电商1210项目，先后在福州江阴保税区、马尾自贸区、成都青白江自贸区与法国达能、澳洲A2.成都麦邦等产业生态链企业进行合作，取得B2B跨境电商新突破。

未来，发行人商业贸易业务将聚焦“泛家居建材、能源物资、有色金属、农产品”四大品类，坚持同步打造线上、线下贸易平台，完成全业务场景信息化平台的架构搭建和开发工作。持续完善跨境物流信息平台，使之与跨境物流业务全流程高度匹配，依托国际工程的业务协同与地缘优势，发挥公司线上线下相结合的数字化运营能力，提供一站式的供应链综合服务。

（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

不涉及。

（七）报告期的重大资产重组情况

不涉及。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在重大媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

（一）内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司

法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

公司内部控制制度建设情况如下：1. 根据《内控指引》的要求，对公司本部及主要业务类别开展内控制度建设工作，对内控手册进行梳理及修订，建立并完善本公司主营业务范围内的全面内控体系；2. 组织实施风险评估，对主要业务流程进行了梳理、调查、收集可能存在的各类风险源，归集了公司管理控制层面和业务运营层面关键风险点，实施风险分析程序，并根据需要提出改进措施，完善风险管理。

公司成立内部控制规范实施专项领导小组和工作小组，制订内部控制规范修订完善工作方案，并在相关中介机构协助下全面开展内部控制规范自查及整改工作。2014年8月18日，公司第五届董事会第4次会议审议通过《中国武夷实业股份有限公司内部控制制度》，对《中国武夷实业股份有限公司内部控制制度》（试行）进行修订完善。通过全面梳理内控流程，积极查找内控缺陷，加强对相关人员的培训与学习，严格把关内控缺陷的整改，公司逐步建立健全各项管理制度，提升了公司的规范化运作水平与风险管控水平。

（二）内部管理制度的运行

在董事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。内部控制体系建设方面，公司设有“内控制度建设实施工作小组”，负责统筹和领导公司内控工作的开展，核心成员包括总经理、副总经理、董事会秘书以及各部门负责人。此外，公司海外事业部、部分下属子公司也成立了内“控制度建设实施工作小组”，负责海外事业部及下属子公司内控工作的实施。

公司董事会审议通过了《公司内部控制规范实施工作方案》，确定了内控建设工作计划、内控评价工作计划、内控审计工作计划。公司坚持以风险为导

向的内部控制理念，根据公司风险识别和评估的结果，综合考虑成本效益的原则，以业务流程为基础，对公司的业务经营重点和主要风险领域进行评价。

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各子公司及各业务部门的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业部门及各子公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。

公司重视内部控制检查工作，通过内控流程检查、内控检查及整改等阶段，对公司组织架构、发展战略、投资管理、资金管理、财务报告、筹资管理、预算管理、担保管理、税务管理、固定资产管理、人力资源、投资性物业管理、房地产销售管理、工程项目管理、房地产成本管理、采购管理、合同管理、关联交易、信息披露等开展了检查工作。对检查工作中发现内控设置及执行不规范的地方，进行评价分析，提出改进建议、进行整改，促进内部控制的有效运行。

人力资源管理方面，公司制定了人力资源管理有关的一系列内部控制制度，包括但不限于《董事履职评价与薪酬管理制度》、《管理人员招聘管理办法》等，明确人力资源部门设置、管理权限和人力资源计划、招聘、培训、考核、离职、薪酬管理等一系列管理程序和原则。公司对海外事业部管辖的境外区域公司、项目部也针对性地制定了《员工境内外轮岗交流管理办法》等。

投资管理方面，公司制定有《投资管理制度》，明确了投资分工与授权、投资实施与执行及投资监督与检查等内容，总部各职能部门及管理层参照上述制度对被投资单位进行管理，内容涵盖投资项目规划、立项、项目管理、收益确认、减值等方面内容。

资金管理方面，公司制定有《货币资金管理办法》、《全面预算管理办法》等，用以指导公司的资金管理工作，管理内容涵盖现金管理、银行账户管理、银行存款管理、资金划拨、票据管理、印鉴管理等

筹资管理方面，公司制定《融资及担保管理办法》规范筹资业务流程，公司及各下属子公司参照执行。管理内容涵盖资金的筹措、调配和结算管理、资金结构优化、融资成本优化、筹资项目进展监控等内容。

采购管理方面，公司制定《采购与付款内部控制制度》，规范采购与付款

行为，管理内容涵盖采购政策的制定、供应商选择、供应商管理、采购业务执行、付款申请及审批等。公司成立采购招标领导小组，全面负责大宗材料设备采购，成员由公司领导、有关职能部门和相关技术专家组成，同时领导小组下设评标工作小组。

关联交易方面，公司制定《关联交易内部控制制度》，管理内容包括关联方清单的界定、更新和发布、关联交易审批、会议的组织、关联交易的披露等。

担保管理方面，公司制定《融资及担保管理办法》，规范对外担保业务流程，管理内容涵盖担保申请受理与审批、担保业务的执行与监督、权利追索等内容。目前公司未发生对外单位担保。

成本管理方面，公司制定《房地产开发成本内部控制制度》、《房地产管理办法》、《项目工程管理办法》，规范了成本费用支出；对成本管理部门职责进行了分配，并对项目过程如开发环节、报批程序、支付手续等的各个具体步骤均进行了详细规定。

销售管理方面，公司制定了《房地产销售内部控制制度》等制度，规范了销售流程。公司对下属子公司房地产销售实行归口管理，管理内容包括本部及房地产项目公司楼盘的销售策划、销售方式、销售定价、销售费用审核控制等。

工程项目管理方面，公司制定《工程管理内部控制制度》，管理内容涵盖工程前期管理、工程建设管理、财务决算等三个主要阶段的业务过程。公司房地产事业部收集下属房地产公司的项目管理情况，统筹监控各公司的项目管理，确保提高工程质量、进度、安全达标。

信息系统方面，公司办公OA系统为“智慧武夷协同平台”管理系统，且继续使用明源软件作为公司房地产销售信息系统和Oracle软件作为公司的ERP系统。公司对信息系统执行有效维护使得各部门、各业务单位以及员工与管理层之间信息传递有效、便捷。

总体看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的治理结构和内控体系，通过内外部配合、各职能部门协作，有效地控制了其业务运营和资金管理中的关键风险点，形成了有效的风险监督管理体系，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

十、发行人违法违规及受处罚情况

2018年2月1日，发行人由于竞价交易出售定向资产管理计划持有的福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司的33.24万股相关事项未履行相关审议程序和临时信息披露义务，收到福建证监局出具的《关于对中国武夷实业股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2018〕2号）的警示函。

针对上述问题，发行人已加强公司治理并对相关信息披露负责人进行了教育，2018年2月时点当任发行人董事会秘书的林金铸先生已经调任。

发行人已就上述信息披露问题进行整改，报告期内，发行人未因为违反公司债券相关规定被中国证监会采取行政监管措施；或最近6个月内因违反公司债券相关规定被证券交易所等自律组织采取纪律处分。上述事项对本期债券发行不构成实质性障碍。

第五节 财务会计信息

以下内容主要摘自公司财务报告，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司2018年、2019年和2020年经审计的财务报告和2021年三季度未经审计的财务报告。

本公司2018年、2019年和2020年的财务报告及2021年1-9月的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年的财务报告进行了审计，出具了闽华兴所（2019）审字D-175号审计报告，对发行人2019年的财务报告进行了审计，出具了闽华兴所（2020）审字D-152号审计报告，对发行人2020年的财务报告进行了审计，出具了华兴审字（2021）21006540012号审计报告。2021年1-9月的财务报表未经审计。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

1、财政部于2017年3月31日修订发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日修订发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。

按照财政部的相关要求，公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，将原计入“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，现计入“交易性金融资产”。原计入“可供出售金融资产”，现计入“其他权益工具投资”。

2、2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司根据相关规定对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

（2）利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损的其他综合收中享有份额”改为“权益法下不能转损的其他综合收权益”；将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收中享有份额”改为“权益法下可转损的其他综合收益”；

（3）所有者权益变动表

在“所有者权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收收益”。

根据上述规定，公司对可比期间的较数据按照财会[2018]15号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

3、2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），本公司根据相关规定对财务报表格式进行了以下修订：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

<p>1.执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（这些准则以下统称“新金融工具准则”）。</p> <p>财政部于 2017 年度修订了新金融工具准则，修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。</p>	<p>经本公司第六届第 64 次董事会审议通过</p>	
<p>2.执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》。</p> <p>财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。</p>	<p>经本公司第六届第 64 次董事会审议通过</p>	
<p>3.执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）。</p> <p>财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。</p>	<p>经本公司第六届第 64 次董事会审议通过</p>	<p>本公司执行本项准则在本报告期内无重大影响。</p>
<p>4.执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）。</p> <p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。</p>	<p>经本公司第六届第 64 次董事会审议通过</p>	<p>本公司执行本项准则在本报告期内无重大影响。</p>

受重要影响的报表项目名称和金额：

（1）执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日合并财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	变动额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,839,755.00		-8,839,755.00
交易性金融资产		8,839,755.00	8,839,755.00
可供出售金融资产	9,638,200.00		-9,638,200.00
其他权益工具投资		14,374,907.36	14,374,907.36

执行新金融工具准则对公司2019年1月1日母公司财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	变动额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,839,755.00		-8,839,755.00
交易性金融资产		8,839,755.00	8,839,755.00

（2）执行财会（2019）6号对公司2019年1月1日合并财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	变动额
应收票据及应收账款	1,493,991,599.79		-1,493,991,599.79
应收账款		1,493,991,599.79	1,493,991,599.79
应付票据及应付账款	1,489,094,311.04		-1,489,094,311.04
应付票据		30,000,000.00	30,000,000.00
应付账款		1,459,094,311.04	1,459,094,311.04

执行财会（2019）6号对公司2019年1月1日母公司财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	变动额
应收票据及应收账款	812,223,892.23		-812,223,892.23
应收账款		812,223,892.23	812,223,892.23
应付票据及应付账款	310,571,994.46		-310,571,994.46
应付账款		310,571,994.46	310,571,994.46

根据上述规定，公司对可比期间的较数据按照财会[2019]6号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

4、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金额1,310,707,958.91元调整至合同资产科目列示，将原计入“存货跌价准备”的亏损合同产生的预计合同损失305,220.42元调整为“预计负债”；将原“预付款项”中核算的销售佣金9,135,824.23元作为合同取得成本进行期初调整，其中初始确认摊销期限1年以

内的调整至“其他流动资产”项目金额901,989.13元，超过1年的调整至“其他非流动资产”项目金额8,233,835.10元；将原“预收账款”中核算的符合“合同负债”定义的款项2,261,097,432.56元进行了期初调整，其中调整至“合同负债”项目金额2,124,955,949.27元，涉及到的相关税额136,141,483.29元调整至“其他流动负债”项目列报。对公司2020年1月1日的合并财务报表的影响如下：

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
预付款项	681,216,176.90	672,080,352.67	-9,135,824.23
存货	12,454,626,880.42	11,144,224,141.93	-1,310,402,738.49
合同资产		1,310,707,958.91	1,310,707,958.91
其他流动资产	535,258,598.44	536,160,587.57	901,989.13
流动资产合计	18,649,884,892.46	18,641,956,277.78	-7,928,614.68
非流动资产：			
其他非流动资产	19,937,067.38	28,170,902.48	8,233,835.10
非流动资产合计	1,623,127,629.47	1,631,361,464.57	8,233,835.10
资产总计	20,273,012,521.93	20,273,317,742.35	305,220.42
流动负债：			
预收款项	2,262,485,181.07	1,387,748.51	-2,261,097,432.56
合同负债		2,124,955,949.27	2,124,955,949.27
其他流动负债	16,858,726.31	153,000,209.60	136,141,483.29
流动负债合计	12,025,452,788.67	12,025,452,788.67	
非流动负债：			
预计负债		305,220.42	305,220.42
非流动负债合计	2,311,110,065.76	2,311,415,286.18	305,220.42
负债合计	14,336,562,854.43	14,336,868,074.85	305,220.42
负债和所有者权益总计	20,273,012,521.93	20,273,317,742.35	305,220.42

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金额1,161,200,392.08元调整至合同资产科目列示，将原计入“存货跌价准备”的亏损合同产生的预计合同损失305,220.42元调整为“预计负债”；将原“预收账款”中核算的符合“合同

负债”定义的款项632,069,817.15元进行了期初调整，其中调整至“合同负债”项目金额617,081,460.52元，涉及到的相关税额14,988,356.63元调整至“其他流动负债”项目列报。对公司2020年1月1日的母公司财务报表的影响如下：

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
存货	1,214,193,652.17	53,298,480.51	-1,160,895,171.66
合同资产		1,161,200,392.08	1,161,200,392.08
流动资产合计	9,784,829,967.31	9,785,135,187.73	305,220.42
资产总计	12,144,002,892.95	12,144,308,113.37	305,220.42
流动负债：			
预收款项	632,069,817.15		-632,069,817.15
合同负债		617,081,460.52	617,081,460.52
其他流动负债		14,988,356.63	14,988,356.63
非流动负债：			
预计负债		305,220.42	305,220.42
非流动负债合计	1,118,028,293.41	1,118,333,513.83	305,220.42
负债合计	7,342,755,713.91	7,343,060,934.33	305,220.42
负债和所有者权益总计	12,144,002,892.95	12,144,308,113.37	305,220.42

5、2020年6月，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。本公司自规定之日起开始执行。该规定允许企业对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。本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。

6、2019年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

A.关联方认定

《企业会计准则解释第13号》明确了以下情形构成关联方：企业与其所属

企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外还明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

B.业务的定义

《企业会计准则解释第13号》完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行《企业会计准则解释第13号》，比较财务报表不做调整，执行该解释未对本公司的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

7、财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号—租赁》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。按照上述要求，公司自2021年1月1日起执行新的租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数，调整首次执行该准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下：

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
预付款项	146,321,581.72	146,290,231.72	-31,350.00
流动资产合计	21,609,558,516.45	21,609,527,166.45	-31,350.00
使用权资产		1,964,666.15	1,964,666.15
非流动资产合计	1,744,139,353.97	1,746,104,020.12	1,964,666.15
资产总计	23,353,697,870.42	23,355,631,186.57	1,933,316.15

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

二、合并报表范围的变化

（一）合并财务报表的合并范围

截至2021年9月30日，发行人纳入合并范围的子公司共68家。公司纳入合并报表的主要子公司情况详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构及权益投资情况”。

（二）合并财务报表的合并范围的变化情况

1、2018年度合并报表的范围变化

2018年度，公司增加7家子公司纳入合并报表范围，其中二级子公司6家，三级子公司1家，注销1家子公司，具体情况如下：

序号	公司全称	变动情况	变化原因
1	诏安武夷绿洲房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
2	中武（福建）房地产开发有限责任公司	新增合并	投资设立
3	中武（福建）国际工程建设有限责任公司	新增合并	投资设立
4	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
5	西安武夷置业有限公司	新增合并	投资设立
6	中武电商（肯尼亚）有限公司	新增合并	投资设立
7	中国武夷实业（香港）有限公司	新增合并	投资设立
8	福建省闽建房物业管理部	减少	工商注销

2、2019年度合并报表的范围变化

2019年度，公司增加4家子公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	公司全称	变动情况	变化原因
1	福建武夷山武夷房地产开发有限公司	新增合并	增资
2	中国武夷刚果（金）有限责任公司	新增合并	投资设立
3	南安武夷泛家置业有限公司	新增合并	投资设立
4	永泰嘉园置业有限公司	新增合并	投资设立

3. 2020年度合并报表的范围变化

2020年度，公司增加6家子公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	公司全称	变动情况	变化原因
1	福州桂武置业有限公司	新增合并	投资设立
2	重庆天仁置业有限公司	新增合并	投资设立
3	宁德武夷房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
4	全君有限公司	新增合并	投资设立
5	安珍有限公司	新增合并	投资设立
6	或能有限公司	新增合并	投资设立

2020年度，公司减少1家子公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	公司全称	变动情况	变化原因
1	福建中建工程公司	减少合并	注销

2021年1-9月，公司增加2家子公司纳入合并报表范围，减少2家子公司纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	公司全称	变动情况	变化原因
1	福州武夷万融物业服务有限公司	新增	设立
2	北京武夷融御物业服务有限公司	新增	设立
3	福建工程建设监理有限公司	减少	出售
4	拓立投资有限公司	减少	出售

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并报表口径的财务报表

1、最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	256,920.33	313,106.38	266,054.30	204,844.42
结算备付金		-	-	-
拆出资金		-	-	-
交易性金融资产	885.46	1,348.04	2,689.25	883.98

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据	640.90	24.56	12,700.94	-
应收账款	103,857.23	122,834.56	205,024.27	149,399.16
预付款项	56,330.82	14,632.16	68,121.62	30,645.49
应收保费		-	-	-
应收分保账款		-	-	-
应收分保合同准备金		-	-	-
其他应收款	18,085.57	17,352.59	11,409.57	10,172.09
其中：应收利息		-		-
其中：应收股利	212.24	294.89	82.65	88.57
买入返售金融资产		-		-
存货	1,519,215.21	1,491,513.40	1,245,462.69	990,287.53
合同资产	160,885.09	126,638.19	-	-
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	83,511.67	73,305.99	53,525.86	36,415.93
流动资产合计	2,200,332.28	2,160,955.85	1,864,988.49	1,422,648.59
非流动资产：				
发放贷款和垫款		-	-	-
可供出售金融资产		-	-	963.82
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	4,637.39	5,038.57	5,448.86	4,841.64
其他权益工具投资	2,728.06	2,756.16	2,049.88	-
其他非流动金融资产	294.42	394.42	886.70	-
投资性房地产	61,360.65	56,798.57	35,497.89	35,070.61
固定资产	64,298.12	68,759.79	87,056.11	90,792.63
在建工程		93.52	6,278.53	1,034.61
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产	389.38			

无形资产	13,751.33	14,287.94	10,740.53	8,651.97
开发支出	628.16	74.92	1,125.52	467.96
商誉	450.27	450.27	450.27	450.27
长期待摊费用	3,346.38	3,131.48	2,800.64	1,299.94
递延所得税资产	18,101.16	15,902.16	7,984.13	9,721.66
其他非流动资产	6,350.55	6,726.14	1,993.71	4,024.46
非流动资产合计	176,335.88	174,413.94	162,312.76	157,319.58
资产总计	2,376,668.16	2,335,369.79	2,027,301.25	1,579,968.17
流动负债：				
短期借款	242,783.07	357,416.17	399,328.21	126,610.80
向中央银行借款		-	-	-
吸收存款及同业存放		-	-	-
拆入资金		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据	38,889.95	37,465.41	22,930.68	3,000.00
应付账款	141,397.45	155,184.29	176,335.23	145,909.43
预收款项	323.04	11,964.93	226,248.52	166,960.40
卖出回购金融资产款		-	-	-
合同负债	529,532.46	413,990.28		
应付手续费及佣金		-	-	-
应付职工薪酬	9,588.02	13,594.17	16,240.35	13,570.76
应交税费	132,877.55	153,234.11	80,564.33	67,930.17
其他应付款	97,436.87	84,737.85	70,200.09	77,189.27
其中：应付利息	0.00	-	-	290.48
其中：应付股利	68.32	68.32	131.81	187.98
应付分保账款		-	-	-
保险合同准备金		-	-	-
代理买卖证券款		-	-	-
代理承销证券款		-	-	-
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	146,562.90	43,559.83	209,012.00	131,645.53

其他流动负债	44,089.94	37,707.23	1,685.87	-
流动负债合计	1,383,481.25	1,308,854.26	1,202,545.28	733,294.82
非流动负债：				
长期借款	294,476.58	231,832.98	141,813.62	214,497.09
应付债券	109,543.14	204,361.75	88,815.08	48,852.30
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债	181.23			
长期应付款	1.23	1.23	1.23	1.23
长期应付职工薪酬	0.00	-	-	-
预计负债	242.58	243.49	-	-
递延收益	18.60	19.20	-	-
递延所得税负债	674.04	680.68	481.08	115.12
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计	405,137.38	437,139.33	231,111.01	263,465.73
负债合计	1,788,618.63	1,745,993.58	1,433,656.29	996,760.56
所有者权益：				
股本	157,075.42	157,099.82	157,151.48	131,062.27
其他权益工具		-	30,000.00	60,000.00
其中：优先股		-		-
其中：永续债		-	-	-
资本公积	223,496.23	223,437.01	223,371.19	249,415.26
减：库存股	1,301.37	1,514.94	3,100.51	5,005.50
其他综合收益	-11,341.33	-8,623.31	3,789.31	2,494.68
专项储备		-	-	-
盈余公积	32,143.47	32,143.47	29,592.77	28,355.45
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	127,336.76	132,654.06	118,970.14	95,900.53
归属于母公司所有者 权益合计	527,409.18	535,196.11	559,774.36	562,222.68
少数股东权益	60,640.35	54,180.10	33,870.61	20,984.93
所有者权益合计	588,049.53	589,376.20	593,644.97	583,207.61
负债和所有者权益总 计	2,376,668.16	2,335,369.79	2,027,301.25	1,579,968.17

2. 最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	415,128.52	581,964.93	522,553.30	486,755.43
其中：营业收入	415,128.52	581,964.93	522,553.30	486,755.43
利息收入		-	-	-
已赚保费		-	-	-
手续费及佣金收入		-	-	-
二、营业总成本	402,045.42	503,786.46	457,337.93	423,413.92
其中：营业成本	328,006.86	363,002.22	405,684.96	368,538.87
利息支出		-	-	-
手续费及佣金支出		-	-	-
退保金		-	-	-
赔付支出净额		-	-	-
提取保险合同准备金净额		-	-	-
保单红利支出		-	-	-
分保费用		-	-	-
税金及附加	26,743.59	70,959.34	13,339.59	28,165.74
销售费用	16,990.99	18,548.45	12,294.57	7,983.74
管理费用	16,300.69	25,836.01	24,095.45	22,272.99
研发费用		7.25	-	-
财务费用	14,003.29	25,433.19	1,923.36	-8,674.33
其中：利息费用	7,022.38	9,314.78	5,413.97	109.33
利息收入	1,102.90	2,029.97	1,110.51	2,181.79
资产减值损失	-360.56	-7,204.98	2,900.39	5,126.91
加：其他收益	581.17	280.31	456.00	855.93
投资收益（损失以“-”号填列）	7,099.85	370.12	1,346.32	207.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55.23	-101.42	987.87	40.37
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-113.21	-237.84	67.25	-38.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,226.02	-2,706.10	-3,251.69	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	223.49	48.62	444.29	32.06

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,739.86	68,728.59	61,377.15	64,398.85
加：营业外收入	629.64	557.48	401.03	255.58
减：营业外支出	1,464.59	429.43	714.45	906.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,904.91	68,856.64	61,063.73	63,747.64
减：所得税费用	10,574.04	19,826.23	22,465.48	21,100.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,330.87	49,030.41	38,598.25	42,647.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,330.87	49,030.41	38,598.25	42,647.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-		-
归属于母公司所有者的净利润	4,108.69	28,657.46	35,914.73	30,515.54
少数股东损益	6,222.18	20,372.95	2,683.53	12,131.84
六、其他综合收益的税后净额	-2,639.95	-12,463.86	1,121.16	-843.27
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,718.01	-12,412.62		-864.98
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		622.66	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-2,718.01	-13,035.28	685.99	-864.98
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-30.13		-191.65
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-		-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				-
4.现金流量套期损益的有效部分				-
5.外币财务报表折算差额	-2,718.01	-13,005.15		-673.33
6.其他				-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	78.07	-51.24		21.71
七、综合收益总额	7,690.92	36,566.55	39,719.42	41,804.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,390.68	16,244.84	2,685.68	29,650.56

归属于少数股东的综合收益总额	6,300.25	20,321.71	37,033.74	12,153.55
----------------	----------	-----------	-----------	-----------

3. 最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	528,016.62	935,850.74	516,647.11	421,315.70
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-	-
向中央银行借款净增加额		-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-	-
收到再保险业务现金净额		-	-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	-
拆入资金净增加额		-	-	-
回购业务资金净增加额		-	-	-
收到的税费返还	5,135.89	7,172.25	1,805.56	4,053.51
收到其他与经营活动有关的现金	32,462.65	30,555.91	66,694.23	58,861.64
经营活动现金流入小计	565,615.16	973,578.90	585,146.90	484,230.85
购买商品、接受劳务支付的现金	367,386.84	626,582.74	534,230.53	402,199.15
客户贷款及垫款净增加额		-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-	-
支付保单红利的现金		-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	40,985.37	48,627.44	47,319.71	44,442.68
支付的各项税费	90,965.82	73,689.95	62,772.84	118,093.42

支付其他与经营活动有关的现金	31,309.63	53,348.30	85,561.31	27,963.26
经营活动现金流出小计	530,647.66	802,248.43	729,884.39	592,698.52
经营活动产生的现金流量净额	34,967.50	171,330.47	-144,737.49	-108,467.67
二、投资活动产生的现金流量：		-		-
收回投资收到的现金	2,945.13	4,203.60	545.44	32.27
取得投资收益收到的现金	490.23	132.75	250.83	167.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	719.49	220.39	764.69	767.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,904.46	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-		-
投资活动现金流入小计	10,059.30	4,556.74	1,560.96	967.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,165.52	24,370.90	23,318.99	44,255.76
投资支付的现金	1,974.67	2,477.98	3,169.39	101.09
质押贷款净增加额		-		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	4,882.41	-
支付其他与投资活动有关的现金		-		-
投资活动现金流出小计	11,140.19	26,848.88	31,370.79	44,356.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,080.89	-22,292.14	-29,809.83	-43,389.34
三、筹资活动产生的现金流量：		-		-
吸收投资收到的现金	160.00	1,655.48	5,750.00	316.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	160.00	1,655.48	5,750.00	-
取得借款收到的现金	293,593.92	909,987.83	566,497.64	210,071.83
发行债券收到的现金	-	-	39,884.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	17,835.05	68,500.13	1,786.13	-
筹资活动现金流入小计	311,588.97	980,143.44	613,917.77	210,388.31
偿还债务支付的现金	337,657.89	916,121.38	290,562.50	227,207.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,366.45	72,193.11	49,245.88	39,397.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,170.79		3.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,627.18	97,684.98	44,410.33	3,142.82
筹资活动现金流出小计	389,651.52	1,085,999.47	384,218.71	269,747.47

筹资活动产生的现金流量净额	-78,062.55	-105,856.03	229,699.06	-59359.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,531.26	-1,874.90	540.25	708.80
五、现金及现金等价物净增加额	-45,707.20	41,307.40	55,691.98	-210,507.36
加：期初现金及现金等价物余额	277,666.15	236,358.75	180,666.76	391,174.12
六、期末现金及现金等价物余额	231,958.95	277,666.15	236,358.75	180,666.76

（二）母公司报表口径的财务报表

1. 最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2020年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	111,068.07	157,828.68	94,163.77	79,233.78
交易性金融资产	885.46	925.04	1,317.25	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	883.98
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	89,589.21	81,491.60	122,809.14	81,222.39
预付款项	25,178.21	7,228.41	60,789.13	24,170.60
其他应收款	4,796.09	586,528.65	570,240.76	584,556.69
其中：应收利息		-	-	-
应收股利	0.19	36.92	36.92	36.92
应收内部单位款	543,209.86			
存货	7,265.42	3,437.30	121,419.37	93,985.04
合同资产	144,735.22	111,096.16		
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	3,812.45	8,511.61	7,743.58	7,444.76
流动资产合计	930,540.00	957,047.45	978,483.00	871,497.22
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款	93,720.33	93,720.33	-	-

长期股权投资	213,562.64	211,896.95	197,685.49	172,545.66
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	294.42			
投资性房地产	2,290.21	2,445.22	2,662.92	2,844.69
固定资产	20,074.25	21,795.56	31,239.48	42,455.86
在建工程		-	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产	214.00			
无形资产	1,175.16	1,354.22	1,487.64	1,645.30
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	167.59	219.91	322.49	600.01
递延所得税资产	4,648.87	3,934.27	1,139.24	2,019.36
其他非流动资产	1,276.94	1,276.94	1,380.03	3,000.00
非流动资产合计	337,424.41	336,937.81	235,917.29	225,110.87
资产总计	1,267,964.41	1,293,985.26	1,214,400.29	1,096,608.09
流动负债：				
短期借款	222,988.25	292,707.10	248,186.44	117,848.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				-
衍生金融负债				-
应付票据				-
应付账款	27,601.70	28,199.27	30,640.91	31,057.20
预收款项		6.10	63,206.98	75,954.25
合同负债	35,977.17	22,417.13		
应付职工薪酬	6,583.92	7,786.27	11,521.27	8,736.62
应交税费	17,840.39	12,013.18	18,336.37	14,202.24
应付内部单位款	166,426.92			
其他应付款	15,362.37	175,525.68	194,892.06	142,059.65
其中：应付利息			-	171.82
应付股利			60.50	113.67
持有待售负债			-	-
一年内到期的非流动负债	132,050.16	11,026.06	55,688.71	89,106.39

其他流动负债	2,611.91	1,556.78	-	-
流动负债合计	627,442.79	551,237.57	622,472.74	478,965.14
非流动负债：				
长期借款	71,948.50	70,425.26	22,987.75	61,391.86
应付债券	109,543.14	204,361.75	88,815.08	48,852.30
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
租赁负债	35.50			
长期应付款			-	-
长期应付职工薪酬			-	-
预计负债	242.58	243.49	-	-
递延收益			-	-
递延所得税负债			-	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	181,769.72	275,030.50	111,802.83	110,244.15
负债合计	809,212.51	826,268.07	734,275.57	589,209.29
所有者权益：			-	
股本	157,075.42	157,099.82	157,151.48	131,062.27
其他权益工具			30,000.00	60,000.00
其中：优先股			-	-
永续债			-	-
资本公积	45,274.74	45,215.53	45,149.71	71,193.78
减：库存股	1,301.37	1,514.94	3,100.51	5,005.50
其他综合收益	-121.10	-116.54	-87.78	-98.19
专项储备			-	-
盈余公积	32,143.47	32,143.47	29,592.77	28,355.45
未分配利润	225,680.73	234,889.85	221,419.07	221,891.00
所有者权益合计	458,751.90	467,717.18	480,124.72	507,398.80
负债和所有者权益总计	1,267,964.41	1,293,985.26	1,214,400.29	1,096,608.09

2、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

一、营业收入	132,748.20	160,752.28	210,524.41	149,932.90
减：营业成本	129,411.09	141,393.61	184,462.73	139,761.75
税金及附加	238.57	350.53	315.78	475.13
销售费用		2.48	13.48	21.53
管理费用	6,377.90	9,022.35	9,903.60	7,538.45
研发费用		-	-	-
财务费用	7,460.45	19,196.53	-4,873.15	-15,659.57
其中：利息费用	23,081.66	31,720.27	21,716.32	15,384.58
利息收入	20,215.08	32,934.95	25,641.55	26,411.38
资产减值损失	-358.57	-826.2	-30.5	1,873.42
加：其他收益	526.59	112.84	445.79	855.93
投资收益（损失以“-”号填列）	12,493.92	38,499.08	640.66	2,649.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-89.36	479.83	-27.37
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-113.21	-237.84	67.25	-38.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	247.54	-2,539.03	-955.13	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		5.65	-	43.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,056.44	25,801.29	20,870.01	19,433.34
加：营业外收入	483.93	186.43	343.85	115.15
减：营业外支出	248.92	116.24	218.81	237.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,291.45	25,871.48	20,995.05	19,310.82
减：所得税费用	2,074.58	-2,572.84	8,621.86	5,942.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	216.87	28,444.32	12,373.19	13,368.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	216.87	28,444.32	12,373.19	13,368.27
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-		-
五、其他综合收益的税后净额	-4.56	-28.76	10.41	21.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-		-
1.重新计量设定受益计划变动额		-		-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-		-

（二）将重分类进损益的其他综合收益	-4.56	-28.76	10.41	21.40
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-		-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-		-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-		-
4.现金流量套期损益的有效部分		-		-
5.外币财务报表折算差额	-4.56	-28.76	10.41	21.40
6.其他		-		-
六、综合收益总额	212.31	28,415.56	12,383.60	13,389.67

3、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	104,898.97	167,615.86	138,722.53	137,848.43
收到的税费返还	142.36	328.97	1,010.50	2,881.96
收到其他与经营活动有关的现金	11,789.32	180,943.28	282,451.39	77,954.75
收到内部单位往来的现金	117,208.71			
经营活动现金流入小计	234,039.36	348,888.10	422,184.42	218,685.13
购买商品、接受劳务支付的现金	118,657.43	130,463.36	186,973.06	139,735.50
支付给职工以及为职工支付的现金	26,553.95	29,640.31	29,289.71	28,574.41
支付的各项税费	4,625.89	14,650.91	23,386.25	76,567.96
支付其他与经营活动有关的现金	4,939.98	228,581.67	180,683.39	116,965.14
支付内部单位往来的现金	48,624.92			
经营活动现金流出小计	203,402.17	403,336.23	420,332.40	361,843.01
经营活动产生的现金流量净额	30,637.19	-54,448.13	1,852.01	-143,157.88
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,867.71	3,574.07	430.04	32.27
收回向内部单位投资所收到的现金	264.41			

取得投资收益收到的现金	3,395.97	38,461.89	250.83	2,517.32
取得内部单位投资收益所收到的现金	9,150.00			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	440.64	120.18	-	146.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	15,118.73	42,156.14	680.87	2,695.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,828.16	1,911.68	8,934.11	19,162.45
投资支付的现金	1,974.67	17,936.06	25,546.06	17,701.09
向内部单位投资所支付的现金	1,900.00			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	7,702.84	19,847.74	34,480.17	36,863.54
投资活动产生的现金流量净额	7,415.90	22,308.40	-33,799.30	-34,167.68
三、筹资活动产生的现金流量：		-		-
吸收投资收到的现金		-	-	316.48
吸收内部单位投资所收到的现金				
取得借款收到的现金	180,014.35	562,737.55	265,479.90	155,578.32
发行债券收到的现金		-	39,884.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	432.28	-
筹资活动现金流入小计	180,014.35	562,737.55	305,796.18	155,894.80
偿还债务支付的现金	223,279.96	403,850.05	206,503.49	123,862.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,668.30	34,815.67	29,640.25	24,291.44
支付其他与筹资活动有关的现金	1,877.18	30,806.11	30,987.24	2,731.90
筹资活动现金流出小计	253,825.44	469,471.83	267,130.98	150,886.08
筹资活动产生的现金流量净额	-73,811.09	93,265.72	38,665.20	5,008.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,068.11	-18.71	424.80	1,215.16
五、现金及现金等价物净增加额	-36,826.12	61,107.28	7,142.72	-171,101.68

加：期初现金及现金等价物余额	134,325.54	73,218.26	66,075.55	237,177.23
六、期末现金及现金等价物余额	97,499.42	134,325.54	73,218.26	66,075.55

四、报告期内主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标

主要财务指标	2021年9月末/1-9月	2020年末/年度	2019年末/年度	2018年末/年度
总资产（亿元）	237.67	233.54	202.73	158.00
总负债（亿元）	178.86	174.60	143.37	99.68
全部债务 ¹ （亿元）	83.23	87.46	86.19	52.46
所有者权益（亿元）	58.80	58.94	59.36	58.32
营业总收入（亿元）	41.51	58.20	52.26	48.68
利润总额（亿元）	2.09	6.89	6.11	6.37
净利润（亿元）	1.03	4.90	3.86	4.26
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.41	2.87	3.59	3.05
经营活动产生现金流量净额（亿元）	3.50	17.13	-14.47	-10.85
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.11	-2.23	-2.98	-4.34
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-7.81	-10.59	22.97	-5.94
流动比率 ²	1.59	1.65	1.55	1.94
速动比率 ³	0.49	0.51	0.52	0.59
资产负债率(%) ⁴	75.26	74.76	70.72	63.09
债务资本比率 ⁵ (%)	58.60	59.74	59.22	47
营业毛利率 ⁶ (%)	20.99	37.62	22.36	24.29
总资产报酬率 ⁷ (%)	1.14	3.16	3.69	4.11
净资产收益率 ⁸ (%)	0.77	8.29	6.56	7.52
EBIT ⁹ （亿元）	2.79	6.89	6.65	6.39
EBITDA ¹⁰ （亿元）	3.64	9.12	8.92	6.60
EBITDA全部债务比 ¹¹	0.04	0.10	0.10	0.11
EBIT利息保障倍数 ¹² （倍）	0.73	1.43	2.34	3.89
EBITDA利息倍数 ¹³ （倍）	0.96	1.30	3.14	4.01
应收账款周转率 ¹⁴ （次）	3.66	3.81	2.95	4.16
总资产周转率 ¹⁵ （次）	0.18	0.27	0.29	0.31

存货周转率 ¹⁶ （次）	0.22	0.28	0.36	0.44
-------------------------	------	------	------	------

注：

1. 全部债务=长期借款+应付债券+长期应付款+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他权益工具（永续债）；
2. 流动比率=流动资产/流动负债；
3. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
4. 资产负债率=负债合计/资产合计；
5. 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
6. 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
7. 总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额；
8. 净资产收益率=净利润/净资产平均余额；
9. EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；
10. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
11. EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；
12. EBIT利息保障倍数=EBIT/全部利息支出；
13. EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
14. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
15. 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
16. 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
17. 2021年1-9月财务指标未经年化处理。

（二）母公司口径主要财务指标

项目	2021年9月末 /1-9月	2020年末/年 度	2019年末/年 度	2018年末/年 度
流动比率 ¹ （倍）	1.48	1.74	1.57	1.82
速动比率 ² （倍）	1.47	1.73	1.38	1.62
资产负债率 ³ (%)	63.82	63.85	60.46	53.73
营业毛利率 ⁴ (%)	2.51	12.04	12.38	6.78
净利润率 ⁵ (%)	0.16	17.69	5.88	8.92
净资产收益率 ⁶ (%)	0.05	6.00	2.51	2.65
应收账款周转率 ⁷ （次）	1.55	1.57	2.06	2.05
总资产收益率 ⁸ (%)	0.02	2.27	1.07	1.23
总资产周转率 ⁹ （次）	0.10	0.13	0.18	0.14

注：

1. 流动比率=流动资产/流动负债；
2. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
3. 资产负债率=负债合计/资产合计；
4. 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
5. 净利润率=净利润/营业收入；
6. 净资产收益率=净利润/净资产平均余额；
7. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
8. 总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
9. 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人因发行其他债务融资工具等进行公开评级情况如下：

报告期内发行人主体信用等级及评级展望

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2021-12-20	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2021-05-18	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2019-06-18	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定

报告期内，发行人因发行其他债务融资工具等进行公开评级的评级结果与本期债券评级结果没有差异。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人及本期债券进行评级。根据《2021年度中国武夷实业股份有限公司信用评级报告》、《中国武夷实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AA，本期公司债券信用等级为AA，评级展望为稳定。

该级别标识涵义为：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信国际评定本期债券信用等级为AA，该级别标识涵义为：本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告摘要

正面：

（1）较强的股东背景。公司第一大股东福建建工集团有限责任公司（以下简称“福建建工集团”）系福建省国资委监管的重要省属企业之一，具备较高省内品牌知名度和市场影响力，综合实力较强。作为福建建工集团旗下房地产开发及海外工程业务运营主体，公司可获得股东有力支持。

（2）土地储备充足。截至2021年9月末，公司全口径土地储备总建筑面积

达181.83万平方米，土地储备充足。其中，公司北京通州区区位良好，项目规模较大，土地获取成本较低，且历史遗留问题已基本解决，已开售部分去化情况良好且毛利水平较高，预计未来仍可为公司带来较大金额且较高毛利的签约销售。

（3）国际工程业务竞争实力较强。公司是国内较早开展海外工程业务的建筑企业之一，具备较为丰富的海外业务拓展和实施经验，并在肯尼亚等项目所在国建立了较强的品牌效应，具备一定的业务竞争实力，为公司主要收入贡献之一。

（4）融资渠道通畅。公司系国有控股上市公司，且与多家商业银行保持良好的合作关系，备用流动性较为充足，整体具有通畅的融资渠道。

关注：

（1）房地产项目区域分布集中度较高。截至2021年9月末，公司房地产项目储备中位于福建省和北京市的面积占比合计达91.82%，面临一定区域集中度风险，需关注当地房地产市场环境变化对其去化的影响。

（2）海外疫情、地缘政治风险和汇率风险。公司国际施工业务主要分布在肯尼亚、埃塞俄比亚、乌干达、坦桑尼亚等非洲国家和地区，业务开展和工程回款周期易受疫情及地缘政治因素的不利影响；此外，公司海外工程结算货币包括当地货币及美元等外币，或面临一定汇率波动风险

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如

有)以及本期债券有关的信息,如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料,中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站(www.ccxi.com.cn)和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信国际将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、其他重要事项

无。

四、发行人的资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至2021年9月30日,发行人已取得金融机构授信1,964,442.00万元,已使用753,400.88万元,未使用额度1,211,041.12万元。

截至2021年9月30日授信情况统计

单位:万元

序号	授信银行	授信总额	剩余未使用额度
1	建设银行	167,300.00	12,494.36
2	农业银行	60,000.00	29,236.31
3	工商银行	51,000.00	29,271.68
4	中信银行	60,000.00	58,752.30
5	民生银行	30,000.00	30,000.00
6	中国银行	170,000.00	70,052.64
7	光大银行	36,000.00	4,702.00
8	国家开发银行	630,000.00	610,000.00
9	交通银行	40,000.00	32,392.00

10	招商银行	33,000.00	899.00
11	兴业银行	40,000.00	10,000.00
12	厦门银行	71,000.00	14,131.73
13	华夏银行	50,000.00	30,000.00
14	广发银行	10,000.00	
15	渤海银行	2,000.00	2,000.00
16	进出口银行	230,000.00	146,900.00
17	福建海峡银行	40,000.00	7,500.00
18	平安银行	72,000.00	58,752.30
19	泉州银行	40,000.00	1,397.00
20	厦门国际银行	10,138.00	358.00
21	恒丰银行	50,000.00	
22	浙江稠州银行福州分行	50,000.00	20,000.00
23	建信信托	50,000.00	6,370.00
24	光大兴陇信托	9,442.00	-
25	华闽租赁	10,000.00	10,000.00
26	上海爱建信托	50,000.00	50,000.00
27	福州市金控商业保理有限公司	20,000.00	15,000.00
28	中远海运租赁有限公司	25,000.00	
29	北京银行	80,000.00	78,336.40
合计		1,964,442.00	1,211,041.12

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行债券、其他债务融资工具情况如下所示：

表：发行人及下属子公司发行债券、其他债务融资工具情况

单位：万元

发行人	简称	债券类别	主体/债项 评级	金额	利率	发行日期	到期日	到期情况
中国武夷	15中武债	一般公司债	AA/AA	49,000.00	5.58%	2015-12-07	2022-12-06	未到期

中国武夷	19中武R1	一般公司债	AA/-	40,000.00	6.00%	2019-6-5	2021-7-6	已到期
中国武夷	20中武R1	一般公司债	AA/-	55,000.00	5.95%	2020-1-22	2023-1-22	未到期

报告期内，发行人均按时支付利息，未出现违约的情况。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在近三年及一期与主要客户发生业务往来时，不存在严重违规现象。

根据《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》的规定，发行人、发行人的子公司以及发行人和其子公司的法定代表人、董事、监事、高级管理人员均未被列入失信被执行人名单中。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

发行人最近三年内发行的债券、其他债务融资工具情况如下：

发行人	简称	债券类别	主体/债项评级	金额	利率	发行日期	到期日	到期情况
中国武夷	19中武R1	一般公司债	AA/-	40,000.00	6.00%	2019-6-5	2021-7-6	已到期
中国武夷	20中武R1	一般公司债	AA/-	55,000.00	5.95%	2020-1-22	2023-1-22	未到期

上述债券均已在付息日按息、足额付息。

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次发行后累计公开发行公司债券余额为14.40亿元，占最近一期净资产的比例为24.49%。

第七节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中国武夷实业股份有限公司

住所：福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路89号置地广场4层01店面

法定代表人：林志英

联系电话：0591-88323776

传真：0591-88323811

有关经办人员：翁涓

（二）主承销商及其他承销机构：

1、牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

有关经办人员：杨芳、邓小强、林鹭翔、王琰君、刘玢玥

2、联席主承销商、债券受托管理人：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路27号1#楼3层、4层、5层

联系地址：福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦18层

法定代表人：黄金琳

联系人：王永忠、蔡文忠、林世杰、刘华志、叶小舟、陈少山、张一秀、陈元春、陈仁杰

联系电话：0591-87383601

传真：0591-85520136

3、联席主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱、张晗、王建峰

电话：021-68982502

传真：021-38565900

（三）律师事务所：北京市盈科律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路20号院正大中心2号楼19-25层

负责人：梅向荣

联系电话：（8610）85199988

传真：（8610）85199906

有关经办人员：李燕梅

（四）会计师事务所：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座7-9楼

执行事务合伙人：林宝明

联系电话：0591-87840354

传真：0591-87840354

有关经办人员：刘延东、肖军

（五）信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河SOHO5号楼

法定代表人：闫衍

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

有关经办人员：石焰、杜乃婧

（六）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：张国平

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518038

（七）债券受托管理人：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路27号1#楼3层、4层、5层

联系地址：福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦18层

法定代表人：黄金琳

联系人：王永忠、蔡文忠、林世杰、刘华志、叶小舟、陈少山、张一秀、
陈元春、陈仁杰

联系电话：0591-87383601

传真：0591-85520136

（八）本期债券申请上市的证券交易所：

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区深南大道2012号

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2021年9月末，中信证券股份有限公司自营业务股票账户持有中国武夷（000797）A股股票18,523股。

截至2021年9月末，兴业证券股份有限公司自营业务股票账户、信用融券专

户、资产管理业务股票账户持有中国武夷（000797）0股。兴业证券股份有限公司自营业务债券账户持有“15中武债”20万张。

截至2021年9月末，华福证券有限责任公司自营业务股票账户、信用融券专户、资产管理业务股票账户未持有中国武夷（000797）股票和债券。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第八节 备查文件

一、备查文件内容

(一) 发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-9 月财务报表；

(二) 本期债券的发行公告；

(三) 资信评级机构出具的资信评级报告；

(四) 中国证监会对本次债券的注册文件；

(五) 其他公开披露的公告文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深交所网站查阅本募集说明书摘要。

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、备查文件查阅地点及时间

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:30-16:30。

(二) 查阅地点

1、发行人：中国武夷实业股份有限公司

办公地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层

联系人：翁涓

联系电话：0591-88323776

传真：0591-88323811

邮政编码：350003

2、牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、邓小强、林鹭翔、王琰君、刘玢玥

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮编：100026

三、备查文件查询网站

自本期债券募集说明书公告之日起，投资者可至本公司、牵头主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书摘要。

（本页无正文，为《中国武夷实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

发行人：中国武夷实业股份有限公司

2022年1月12日

