

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

中国武夷实业股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2022-01

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
活动形式	<input type="checkbox"/> 现场 <input checked="" type="checkbox"/> 网上 <input type="checkbox"/> 电话会议
参与单位名称及人员姓名	通过价值在线平台参与公司2021年度网上业绩说明会的投资者
时间	2022年04月26日 15:00-16:30
地点	“价值在线”（www.ir-online.cn）
上市公司接待人员姓名	公司董事长郑景昌先生、总经理陈平先生、财务总监刘铭春先生、独立董事陈斌先生、董事会秘书陈雨晴先生

投资者关系活动主要内容介绍：

1.董秘您好，公司目前房地产业务的土地储备有多大？

答:您好。关于土地储备情况在2021年报“第三节 管理层讨论与分析”中已列示。

2.中武电商资金使用产生的效率如何，中武电商的ROE多少？

答:您好！中武电商积极拓展海内外市场，致力打造全球供应链体系，有效发挥资金杠杆作用，2021年营业收入规模同比实现较大幅度增长，ROE等盈利指标稳步上升。谢谢！

3.如何看待去年的房地产变局？以及有何对策去应对？

答:您好，2021年我国房地产市场总体运行平稳。住房成交量和房地产开发投资保持正增长，房价涨幅有所回落，去化周期处于合理区间。房地产是公司的主业之一，公司将进一步明确房地产业务定位，提升经营能力和产品力，实现房地产业务的可持续发展。在业务定位方面，将通过增长方式+增长来源的两大转变，由单纯的地产开发商向“地产+”土地经营及资产管理运营商转型。在经营能力方面，将培育价值链前、中、后端的关键经营能力。在产品形态方面，构建复合型产品矩阵。在经营模式方面，从单纯的全租全售向多元化经营模式转变。

4.请详细说明北京金融街武夷项目开发情况，根据2021年年报显示，存量52万平方米，按当前市场价格，货值多少？预计给公司带来多少利润？北京副中心这么好的位置，拿了这么多地，为什么没有体现在业绩上？按照一套房子600万计算，60亿元是1000套房子，一个中等规模的小区。难道贵公司的市值难道不值北京一个小区？

答:北京武夷南区项目中东地块的保障房和商品房已竣工，已交房部分已结转收入。西地块的住宅正在销售中。南区项目剩余可开发建筑面积包含了住宅、商业等不同业态，各业态售价不同。根据2017年的评估结果，北京武夷南区三个地块的总货值(销售收入总额)约426亿元。项目利润情况请以各期报告为准。

5.很多投资中国武夷的长期股民亏损严重，2021年净资产收益率1.04%，实在惨不忍睹。从公司这么多年的历史数据看，预估不会有什么好项目，是否可以利用北京武夷的利润回购50%股票并注销，提振股价。

答:您好,公司关注二级市场股价走势,如有股票回购计划将按规定予以披露。

6.境外已签订合同如果按照现在的汇率结算,预估亏损有没有销售额的30%。

答:您好!汇兑损益受业务模式和管理方式等因素影响,不同业务模式和管理方式下外汇风险敞口不同,进而损益金额也各异。谢谢!

7.请问贵司高管薪酬的制定原则和标准?根据披露的高管薪酬情况来看管理层薪酬分化明显,董事会秘书的薪酬显著低于其他高管的原因?是否可以适当提升董事会秘书的薪酬待遇,相信会有利于同步提升贵司资本市场表现。

答:您好,感谢对公司董秘的关心以及对公司的关注。公司执行高管人员履职评价与薪酬管理相关制度,高管的年度薪酬包含结算以前年度风险金等,因高管在公司任职的时间先后不同,薪酬存在一些差异。公司将结合业务规模、效益和行业薪酬水平,不断完善高管履职评价、薪酬考核机制。

8.请问2019到2021年汇率上面一共亏损了多少?预估2022年汇率会亏多少?做了什么样的措施,措施的效果怎么样?做了措施和没做措施差距有多少?

答:您好,公司汇率亏损金额请查阅公司定期报告,2022年汇兑损益受多方面影响。公司将进一步优化国别市场和业务布局,审慎评估项目风险,进一步加强项目全周期管理,提升境外项目经营质效。加强汇率走势研究,尽量争取有利的结算货币,通过专业分包、材料采购等转移部分汇率波动风险;同时加强款项结算,及时结售汇,适度采用金融工具等方式,尽力降低国际工程业务汇率风险。

9.年报中贵司自行研发的中武电商工程建设跨境智慧供应链平台获评“2021年度物流服务平台优秀案例”,请介绍现阶段电商公司仓储网络覆盖区域情况,及未来如何保障货源优势和货运能力。谢谢。

答:您好,中武电商目前仓储覆盖区域包括江阴港、张家港、常州、广州、厦门、上海、昆明等地;东非的肯尼亚、埃塞俄比亚以及东南亚等“一带一路”沿线国家和地区。未来通过平台精简优化供应链,以供应链一体化战略为指导,推动产业供应链链条变革,优化组织,保障

货源优势和货运能力。谢谢。

10.去年持续的疫情对公司有什么影响？是否造成部分项目停工？

答:境外的疫情对公司部分项目的施工进度造成一定影响。

11.今年的年报显示，通州项目2025年开发完毕，请问陈总经理，按照现在的进度是否符合计划？

答:北京武夷南区项目正按计划积极有序推进中。

12.陈总您好！二股东股史上曾经几次表现出减持的意向，这严重影响了股民(机构)的参与和做高意向，特别是几年前的分售计划，价格仅仅3元多一些，而如此的低价居然大股东最终还未接受，这严重影响了市场做多动力。公司是否可以提请二大股东给市场一个明确的不减持预期?谢谢！

答:您好。公司将向第二大股东转达您的建议。

13.请问刘总监，北京地区426亿元的销售收入，利润率能达到多少？分几个财务年度反映？

答:您好！在北京地区的项目是公司早期储备的优质资产，收益可观，请查阅公司对外披露的信息，我们将按照发展战略分期开发。谢谢！

14.公司的年报提到，2021年我国对外承包工程业务完成额、新签合同额等指标同比均下降，而公司在境外的部分公司盈利能力也欠佳，请问，在国际工程承包领域竞争日趋激烈的环境下，公司国际工程业务未来的发展方向是怎样的？

答:您好，公司国际工程业务坚持以“保证利润、风险可控”为管理目标，将从四个方面着手，推进国际工程板块高质量发展。第一是优化市场布局，推进以肯尼亚为中心的东非区域化经营和以菲律宾为中心的东南亚区域化经营。第二是完善管理体系，提升经营效益。持续加强项目全周期管理，完善境外管辖单位安全质量管理组织架构，借助数字化技术，逐步提高项目精细化管理水平和利润水平。第三是加强成本管控，降低履约风险。定期对在建项目进行成本分析，通过前期方案策划、设备选型、设计优化等环节，降低项目实施和采购成本。大力推行属地化、本土化管理，培养和使用当地人才，提高国际板块竞争力。第四是推广新技术应用，发展智能建造。多渠道宣传推介肯

尼亚装配式技术在住宅和公建等项目中的应用成果，通过建筑工业化、数字化、智能化升级，实现“科技+市场”协同创效，提升国际板块发展动能。

15.请问董事长：公司管理层多次说对公司的未来充满了信心，但公司去年的业绩大幅下降，公司的股价自二〇一五年以来连年走低，投资者对公司的信心崩溃，公司的控股大股东及高管最近有无增持公司的股票的计划？公司资金充裕有无自购股票计划？

答:您好，大股东2021年已增持，目前暂无增持及回购股份计划。

16.请公司董秘介绍一下，去年公司房地产业务的销售情况，主要区域占比？

答:您好。烦请查阅公司2021年年度报告中相关内容。

17.通州武夷东地块，2020和2021年共结算营业收入30多亿元，累计不足40亿。请问20多万的建筑面积为什么只卖了这么点钱？

答:您好！20多万的可售面积包括保障房、商品房、写字楼及商业。截止目前尚存少量商品房尾房在售，写字楼及商业在建中。谢谢！

18.公司去年，归母净利润为5361.41万元，同比下降81.29%，请说明造成这种差异的原因。

答:您好，净利润同比下降主要原因是不同业务不同项目的毛利率不同。

19.董秘您好，公司的项目从销售到结算周期大概是多长？

答:您好。不同房地产项目的周期不同，只要满足会计准则的收入确认条件即可结转。

20.去年盈亏如何？今年一季度盈亏如何？

答:您好。公司2021年的利润情况烦请查阅公司2021年报。2022年一季度报告将于4月27日披露。

21.陈董秘主持得好！强烈要求适当提升薪酬，有利提升贵司资本市场表现及对外形象！

答:感谢您对公司董秘的肯定和关注。

22.北京武夷的商业项目是否封顶？该项目是否会在近期出售给金融街？

答:您好，北京武夷南区东地块的商业办公楼项目在建，目前尚未

封顶。销售工作正进行中。

23.请问在近期人民币大幅贬值的情况下，贵公司如何管理涉外的业务汇率风险？

答:您好，公司将进一步优化国别市场和业务布局，审慎评估项目风险，进一步加强项目全周期管理，提升境外项目经营质效。加强汇率走势研究，尽量争取有利的结算货币，通过专业分包、材料采购等转移部分汇率波动风险；同时加强款项结算，及时结售汇，尽力降低国际工程业务汇率风险。

24.中武电商的前五大客户中，有多少家是自己的子公司？是否每年产生汇率亏损？

答:您好！中武电商前五大客户中没有自己的子公司。成立至今整体有汇兑收益。谢谢！

25.境外项目，不考虑汇率情况下的毛利率是多少，能覆盖汇率波动吗？这些项目是摊牌的对外援助项目，还是公司拍脑门自发决定的？

答:您好，境外项目投标时均会根据历史数据适当考虑汇率波动对项目利润的影响，作出审慎评估。

26.贵公司下一步在股权激励方面有何响应计划？如何提升公司价值？让股东高管员工保持共同利益

答:您好，目前暂无新的股权激励计划。

27.1、2021年工程承包业务毛利率大幅下降的原因是什么？预计2022年是否会有好转？或会有多大程度的好转？为什么？ 2、公司在房产开发业务板块的经营战略是否会有调整？具体会有哪些调整？ 3、从公告的2022年财务预算报告来看，预计2022年营业收入会出现31%的同比下降，另一方面预计三费同比持平。那么考虑到2021年微薄的净利润，是否说明2022年公司将出现净亏损？公司对此已经采取了或将采取哪些措施进行应对？

答:您好，1、2021年受疫情及汇率波动影响，成本上升，毛利率下降。预计2022年毛利率向好的方向发展，具体业绩以定期财务报告为准。2、中国武夷地产业务计划通过增长方式+增长来源的两大转变，由单纯的地产开发商向“地产+”土地经营及资产管理运营者转型。3、公

公司将采取各项节流措施，加强成本控制，加大存量房产的出售力度，积极回笼资金降低成本。

28.境外钾肥项目是否将与东华实业打官司？是否会拖到大家遗忘？

答:您好。公司一直就该项目与东华保持沟通协商，当然，诉讼也是解决该项目的方式之一。

29.财总您好，公司目前在执行项目的毛利率是多少？

答:您好！公司业务包括了国际工程和房地产开发等，项目分布在多个国家和地区，业务模式不同，毛利率不尽相同，2021年综合毛利率18.10%。谢谢！

30.公司目前项目的招投标情况如何？主要在哪些区域？请详细说明。

答:您好，对于合适的地产项目，公司会考虑参与竞拍。重点关注福建省、长三角、成渝以及大湾区等区域。公司新增及累计土地储备情况请查阅公司《2021年年度报告》中“第三节 管理层讨论与分析”中“房地产业务”内容。

31.房地产开发业务中，全国各区域房地产业务收入确认的标准是否各有不同，在网签和交房的节点如何更快确认收入和利润？各地首付标准高低对收入确认有和影响

答:您好！房地产开发业务按会计准则规定，公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。谢谢！

32.请问北京武夷南区项目还需要多少年开发完？ 5年？10年？还是15年？

答:您好，目前北京武夷南区项目正在积极有序推进中，具体开发周期将视市场情况调整。

33.贵司2021年度贸易业务的营收达10亿元，同比增长44%，公司旗下的中武电商公司获评福建省数字经济领域“瞪羚”创新企业，还入选八闽国企改革专项行动首批企业，请问公司未来如何进一步做大做强贸易业务？

答:中武电商将围绕中国武夷十四五规划战略目标，继续秉承“创新引领、数字驱动”的发展理念，做强做大做优国际供应链运营板块，一

方面加强业务队伍建设工作，不断巩固提升所经营的国别市场份额，一方面优化业务结构，为更好的实现进出口贸易业务目标打好基础。同时，中武电商还将加快企业改革创新工作进度，充分运用好“国企八闽综合改革企业”的政策优势，进一步聚焦运营品类布局，提升运营效率，重点推进以非洲、东南亚为区域中心的国际供应链运营服务和进出口贸易业务。

34.中央继续坚持“房住不炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，而房地产是公司的主营业务之一，请问公司未来如何保持房地产开发业务的可持续发展？

答:您好，作为公司主业，房地产开发将明确业务定位，提升经营能力和产品力，实现房地产业务的可持续发展。在业务定位方面，将通过增长方式+增长来源的两大转变，由单纯的地产开发商向“地产+”土地经营及资产管理运营商转型。在经营能力方面，将培育价值链前、中、后端的关键经营能力。在产品形态方面，构建复合型产品矩阵。在经营模式方面，从单纯的全租全售向多元化经营模式转变。

35.财总您好，公司2021年营收同比增长48.92%，公司未来的业绩驱动力有哪些？如何更好地激励员工跟公司成长？

答:您好！公司聚焦‘地产+’与“EPC+”全价值链，着力打造综合地产和国际工程为核心，供应链综合服务为支撑，物业服务和创新投资为辅的业务组合，重点培育、支持供应链综合服务业务，完善产业布局。营造良好条件，通过“后备人才”“优秀人才”“青年人才”队伍建设，着力国际化、复合型人才培养，实现自身价值。谢谢！

36.董事长刚才提到，通州武夷二期开盘销售12亿，但是年报上北京项目只有9亿合同负债。这怎么理解？

答:您好，北京武夷花园南区项目二期开盘销售金额12.4亿,合同负债与销售金额口径不一致。

37.人民币每贬值1%对公司业绩会提升多少？

答:您好！人民币汇率波动对业绩的影响受所在国货币、美元等汇率水平以及具体的业务模式等影响。公司业绩主要还是依靠业务的盈利水平。谢谢！

附件清单（如有）	
----------	--

日期	2022年04月26日
----	-------------