

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2017-032

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

中国武夷实业股份有限公司 2016 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

声明

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2016 年底总股本 499,798,070 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中国武夷	股票代码	000797
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	林金铸	罗东鑫	
办公地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层		福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层
传真	0591-83170222	0591-83170222	
电话	0591-83170122	0591-83170123	
电子信箱	gzb@chinawuyi.com		gzb@chinawuyi.com

2、报告期主要业务或产品简介

公司是一家以建筑工程施工总承包为基础，房地产开发为重点，外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型大型企业，拥有国家一级房屋建筑工程施工总承包资质和一级房地产开发资质。

公司在境内外承接了大量的住宅、医院、会议中心等房屋建筑工程，道路、桥梁、机场等大型公共基础设施工程，以及工业建筑等。国际工程承包业务主要分布在肯尼亚、赤道几内亚、刚果（布）、埃塞俄比亚、乌干达、坦桑尼亚、巴布亚新几内亚、南苏丹、菲律宾、东帝汶和香港等国家和地区。目前，公司国际工程承包业务，仍然以肯尼亚为中心，积极向菲律宾、乌干达、坦桑尼亚、埃塞俄比亚、巴布亚新几内亚、东帝汶等周边国家拓展，以点带面，呈现百花齐放的势头。国际工程项目以施工总承包为主，部分采用设计施工总承包模式，探索PPP运营模式。公司通过自营承接的国际工程项目，购置大量的施工机械设备，大量招聘并培训当地员工，在非洲建筑工程市场上颇具影响。截止2016年底，全年在建施工项目35个，合同金额约70亿元，公司境外项目招聘当地员工约2,300人。

公司房地产开发经营模式主要是通过公开市场获取土地进行开发、经营、销售及管理。开发的产品有公寓、别墅、商场、办公楼、酒店等，以销售为主，部分自行持有用于出租。2016年，多个地方政府采取房地产限购政策，抑制房地产价格过快上涨，对公司楼盘销售产生不利影响，部分楼盘有滞销风险，公司采取销售激励、销售创新和提升楼盘品质等措施，吸引客户置业。公司经过多年发展，依托武夷品牌优势、资源优势，以及多年房地产开发经验，深耕国内市场，积极开拓国际市场。主要在北京、南京、重庆、扬州、福建多个地市及香港和肯尼亚等地投资开发房地产项目。2016年公司在建房地产项目17个，建筑面积约150万m²。

除国际工程承包和房地产开发业务外，公司还涉及外经外贸、物业管理、建材生产、工程监理等业务。2016年公司在肯尼亚投资建设建筑工业化研发生产基地和建材超市，计划2017年下半年投入使用。公司国际业务的发展壮大，将带动建材、建筑机械、家电及劳务等出口，带动公司业务转型升级。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2016年	2015年	本年比上年增 减	2014年
营业收入	2,571,173,648.04	2,409,000,299.26	6.73%	2,123,685,554.41
归属于上市公司股东的净利润	219,664,175.23	127,047,266.27	72.90%	113,554,326.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	189,436,831.16	66,822,403.84	183.49%	102,891,695.47
经营活动产生的现金流量净额	1,376,417,321.75	-527,022,622.77	359.98%	-81,352,713.03
基本每股收益（元/股）	0.46	0.33	39.39%	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.46	0.33	39.39%	0.29
加权平均净资产收益率	10.96%	10.89%	0.07%	8.10%

	2016 年末	2015 年末	本年末比上年 末增减	2014 年末
总资产	10,907,828,316.90	10,012,331,966.00	8.94%	7,957,952,283.39
归属于上市公司股东的净资产	2,243,437,936.30	1,229,896,121.39	82.41%	1,456,239,505.21

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	392,237,897.23	451,856,903.56	542,509,750.07	1,184,569,097.18
归属于上市公司股东的净利润	16,542,822.90	23,478,721.53	-27,266,614.23	206,909,245.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,585,764.45	15,949,114.43	-36,911,445.68	192,813,397.96
经营活动产生的现金流量净额	-136,961,996.46	825,153,237.38	464,409,499.20	223,816,581.63

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

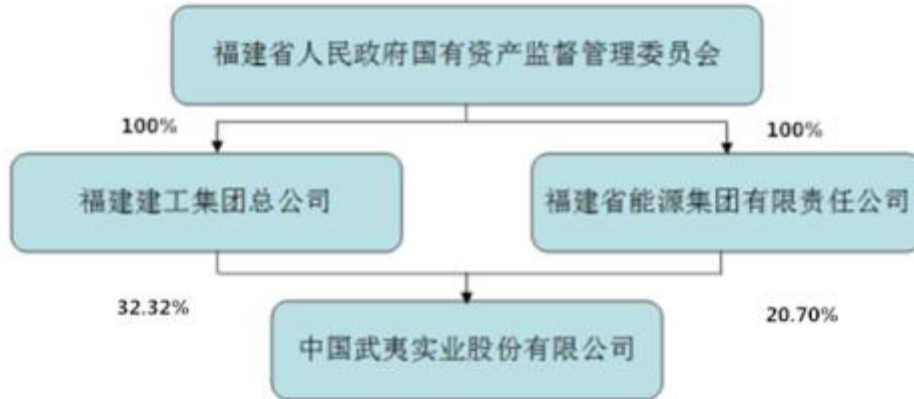
报告期末普通股 股东总数	29,820	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	26,185	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数	0	年度报告披露日前一 个月末表决权恢复的 优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建建工集团有 限责任公司	国家	32.32%	161,507,090	39,876,766	质押	60,006,000	
福建省能源集团 有限责任公司	国有法人	20.70%	103,435,535	31,715,352			
董敏	境外自然人	2.29%	11,442,400				
全国社保基金一 一八组合	其他	2.21%	11,060,757				
泰禾集团股份有 限公司	境内非国有 法人	1.41%	7,039,994				
寿稚岗	境内自然人	0.92%	4,615,128				
叶树昌	境内自然人	0.70%	3,517,900				
工银国际资产管 理有限公司-客 户资金	境外法人	0.70%	3,514,960				
丁春林	境内自然人	0.49%	2,452,900				
申亚林	境内自然人	0.46%	2,313,010				
上述股东关联关系或一致行动的 说明	福建建工集团总公司和福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
中国武夷实业股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券	15中武债	112301	2022年12月07日	49,000	5.58%
报告期内公司债券的付息兑付情况	按照《中国武夷实业股份有限公司2015年向合格投资者公开发行公司债券票面利率公告》，“15中武债”的票面利率为5.58%，每10张“15中武债”（面值1,000元）派发利息为人民币：55.800000元（含税。扣税后个人、证券投资基金债券持有人实际每手派发利息为：44.640000元；扣税后非居民企业（包含QFII、RQFII）取得的实际每手派发利息为：50.220000元）。2016年12月7日，公司已委托中国结算深圳分公司进行本次付息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信于2016年6月7日出具了《中国武夷实业股份有限公司2015年公司债券跟踪评级报告（2016年）》，维持公司主体信用等级AA，评级展望稳定。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016年	2015年	同期变动率
资产负债率	78.68%	86.12%	-7.44%

EBITDA 全部债务比	0.05%	0.05%	
利息保障倍数	1.26	1.41	-10.64%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

面对复杂的国际和国内经济形势，公司积极按照股东大会、董事会确定的各项工作部署，围绕房地产开发和国际工程承包二大主业，按照供给侧结构性改革目标，着手去库存、去杠杆、降成本和补短板，积极制订有力措施，不断强化责任落实，加大工作力度，做好贯彻实施工作，取得明显效果。

去库存方面。受房地产调控政策的影响，公司部分楼盘存在去库存压力。公司加大促销力度，采取销售激励、销售创新和提升楼盘品质等措施，吸引客户置业，积极回笼资金。全年消化存量商品房约7.8万m²，其中：重庆4.1万m²、诏安1.64万m²、涵江1.04万m²。

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

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

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

报告期内，公司实现营业总收入25.71亿元，同比增长6.73%；实现利润总额3.30亿元，同比增长120%；实现归属于母公司所有者的净利润2.20亿元，同比增长72.90%。2016年度公司主要利润来源：一是以4.29亿元的价格转让晋亿贸易有限公司股权，整体出售香港永兴街维港·园项目，实现投资收益约1.61亿元；二是减持惠泉啤酒股票1,215万股，收益约1.26亿元；三是南京武夷名仕园项目结转商品房面积5.8万m²，净利润1.23亿元。

1、国际工程承包业务

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

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

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

2、房地产开发业务

总体情况。公司2016年实现房地产业务营业收入15亿元，较上年同期增长8.02%，结转建筑面积18.84万m²。本期毛利率25.30%，比上年同期下降13.63个百分点，主要是今年去库存力度较大，降价促销，整体毛利率偏低，而去年香港销售南和行大厦项目贡献毛利约1.88亿元，毛利率较高。本期销售27.15万m²，完成年度计划的72.11%；新开工面积13.33万m²，完成年度计划的68.08%；竣工面积15.84万m²，完成年度计划的58.67%。

预售或销售情况。房地产开发业务全年预售或销售面积约27万m²，销售收入约32亿元，其中：南京武夷名仕园项目销售收入10.16亿元、扬州金域国际项目5.05亿元、香港永兴街维港·园项目4.29亿元（以物业带股权方式整体出售）。公司针对重庆、涵江等库存压力较大的楼盘，采取降价让利等手段，积极消化存量商品房，回笼资金，降低银行还款压力。

(1) 土地储备情况

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

待开发项目名称	所在省市（境外填列国家或地区）	本报告期新增面积（m ² ）		累计持有的待开发面积（m ² ）	
		土地面积	计容建筑面积	土地面积	计容建筑面积
武夷花园南区	北京市			239,167	598,237.6
龙腾世纪三期及1-4号楼	宁德市周宁县			50,683	193,560
武夷名仕园A项目	福建省漳州市			6,134	待定
NEW HOUSE 营地	肯尼亚			3,982	
玫瑰苑	肯尼亚			4,516	
武夷名仕园B项目	福建省漳州市	21,418	44,978	21,418	44,978

(2) 主要房地产开发项目情况

项目名称	中国武夷权益比例（%）	所在省市（境外填列国家或地区）	业态	占地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	已完工建筑面积（m ² ）	是否新开工	是否在建	是否竣工
武夷花园南区	100	北京市	综合类	285,438	727,626	0	否	是	否
武夷绿洲	89.5	江苏南京	住宅	449,678	723,276	648,795		是	

南平武夷名仕园	100	福建省南平市	综合	130,274	363,000	73,360	否	是	否
武夷滨江	95	重庆市	住宅类	143,928	270,000	300,000		是	
涵江武夷木兰都	100	福建省莆田市	住宅类	84,224	252,672	0	否	是	否
龙腾世纪	100	宁德市周宁县	住宅类	82,818	248,443	99,503		是	
建瓯武夷花园	90	福建省建瓯市	住宅类	73,612	184,029	115,092	否	是	部分竣工
武夷名仕园	100	江苏省南京市	住宅类	105,124	178,098		否	是	否
涵江武夷嘉园	100	福建省莆田市	住宅类	63,353	155,126	193,389	否	否	是
武夷名仕园A项目	100	福建省漳州市	住宅类	46,517	97,686	86,251			是
武夷商城凌云阁	65	江苏南京	综合类	18,738	71,348	0	否	是	否
武夷·清水湾	100	福建·福安	住宅类	12,819	57,620			是	
金域国际	29.75	江苏扬州	住宅类	18,587	47,400	0	否	是	否
莲花苑	99	肯尼亚	住宅	4,613	18,440	18,440			是
广场	99	肯尼亚	住宅	4,456	13,444	13,444			是
凯伦别墅	99	肯尼亚	别墅	20,234	6,274	6,274			是
永兴街维港·园	100	香港	住宅类	313	2,661	2,661	否	否	是

(3) 主要房地产项目销售情况

项目名称	中国武夷权益比例 (%)	所在省市 (境外填写国家或地区)	业态	报告期新增可供出售建筑面积 (m ²)	报告期末可供出售建筑面积 (m ²)	报告期预售、销售建筑面积 (m ²)	报告期结算建筑面积 (m ²)
武夷名仕园	100	江苏省南京市	住宅类	62,436		68,823	57,979
金域国际	29.75	江苏扬州	住宅	46,500	27,595	18,905	15,003
永兴街维港·园	100	香港	住宅	2,661		2,661	2,661
武夷滨江	95	重庆市	住宅		34,732	40,808	38,107
武夷绿洲	89.5	江苏南京	别墅		18,274	10,552	9,522
龙腾世纪	100	宁德市	住宅类		15,000	36,800	
南平武夷名仕园	100	福建省南平市	综合	24,876	120,100	27,645	41,009
武夷花园	90	福建省南平建瓯市	住宅类	50,593	56,478	18,561	
武夷名仕园A项目	100	福建省漳州市	住宅类		4,917	16,180	10,073
涵江武夷木兰都	100	福建省莆田市	住宅类	52,910	93,290	16,511	9,474
涵江武夷嘉园	100	福建省莆田市	住宅类		8,922	9,962	8,867
南平武夷花园五期	100	福建省南平市	住宅类			2,622	1,953
水岸家园	65	南京	住宅类		5,125	1,081	
广场	99	肯尼亚	住宅		3,715	363	148
莲花苑	99	肯尼亚	住宅		11,557		
凯伦别墅	99	肯尼亚	别墅		6,274		

(4) 主要出租物业情况

楼盘或物业名称	中国武夷权益比例	所在省市 (境外填写国家或地区)	业态	报告期末用于出租的物业建筑面积 (含空置)	出租率 (%)
武夷绿洲	89.5	南京	商用类	16,546	100
广场	99	肯尼亚	住宅	3,715	100
莲花苑	99	肯尼亚	住宅	11,557	93.83
香港金百利20楼	100	香港	商业	378	100
香港恩平中心22楼	100	香港	商业	251	100
香港北帝街111号福祥大厦1-2号地铺	100	香港	商业	373	100

(5) 报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据

项目名称	业态	所在省市(境外填写国家或地区)	报告期营业收入(万元)	报告期营业成本(万元)	毛利率(%)	备注
武夷名仕园	住宅类	江苏省南京市	67,627.78	44,861.88	33.66	
武夷滨江	住宅	重庆	24,660.58	25,746.04	-4.40	去化
武夷名仕园	综合类	福建省南平市	23,262.85	22,056.65	5.19	
建瓯武夷花园	住宅类	福建省建瓯市	11,099.69	7,458.66	32.80	
武夷名仕园A项目	住宅	福建省漳州市	9,368.57	6,092.75	34.97	
武夷花园五期	住宅	福建南平	2,363.05	1,322.57	44.03	
中国武夷(肯尼亚)有限公司	住宅	肯尼亚	1,927.33	1,316.31	31.70	
武夷绿洲	住宅	江苏南京	1,437.19	286.83	80.04	决算冲回多计提成本
武夷水岸家园	住宅类	江苏南京	1,336.18	871.79	34.76	

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
建筑产品	963,751,435.45	110,280,449.78	12.15%	4.24%	-36.56%	-8.30%
商品房	1,500,466,581.88	264,534,120.02	25.30%	8.02%	-17.67%	-13.63%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期，公司收购诏安武夷永华房地产有限公司85%股权、新设中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司，纳入合并范围；出售晋亿贸易有限公司100%股权，不在纳入合并范围。