

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2022-059

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

债券代码：149777

债券简称：22 中武 01

中国武夷实业股份有限公司

2021 年年度报告摘要

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。

公司全体董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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 2021 年 12 月 31 日总股本 1,570,754,217 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中国武夷	股票代码	000797
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈雨晴	黄诚	
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	0591-88323811	0591-88323811	
电话	0591-88323669	0591-88323721	
电子信箱	gzb@chinawuyi.com.cn	gzb@chinawuyi.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

2021年，世界进入新冠肺炎疫情防控常态化新阶段，在疫情的反复冲击下，全球供应链、劳动力供给不足，大宗商品价格飙升，通胀率普遍走高。随着新冠疫苗广泛接种，各国疫情管控措施不断调整，世界经济呈现不均衡的复苏格局，发展中国家经济复苏仍面临严峻挑战，国际工程承包领域的竞争日趋激烈。中央继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期的房地产政策调控主基调，房地产金融监管持续强化，房地产市场进入调整期，市场运行总体平稳。

作为国有控股上市公司，公司秉承诚信经营的理念，积极履行社会责任，树立良好的企业品牌形象。公司连续28年跻身ENR“全球最大250家国际承包商”，2021年全球排名第129位，再获对外承包工程企业社会责任领先型企业称号，充分彰显了“走出去”企业的实力和担当。

公司国际工程承包业务主要分布在肯尼亚、埃塞俄比亚、乌干达、菲律宾、坦桑尼亚、巴布亚新几内亚、东帝汶、刚果（布）等国家，承建了大量的住宅、商业写字楼、学校、医院、会议中心等房屋建筑工程，以及机场、道路、桥梁等大型公共基础设施工程和工业建筑等。公司的房地产业务主要分布在北京、南京、重庆、福建各地市及香港等地。

面对复杂严峻的国内外形势和诸多风险挑战，公司密切关注宏观经济走势，努力把握战略发展机遇，全面贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，坚持加强党的领导和完善公司治理有机统一，着力创新驱动发展，全面深化改革攻坚，推动公司国际工程、房地产开发、物

业服务和跨境电商等各项业务协同稳定发展，实现了“十四五”良好开局。

2021年，公司实现营业总收入86.67亿元，同比增长48.92%；实现净利润1.54亿元，同比下降68.54%；实现归属于股东的净利润5,361.41万元，同比下降81.29%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3,086.62万元，同比下降89.06%；基本每股收益0.0341元；总资产212.46亿元，同比下降9.03%，归属于上市公司股东的净资产51.52亿元，同比下降3.73%。

(1) 房地产开发业务

房地产业务营业收入56.36亿元，较上年同期增长66.51%；新开工面积68.45万m²；销售面积28.34万m²，销售金额38.94亿元；结算面积34.45万m²，结算金额43.51亿元。

公司竞得福鼎市桐城街道玉塘片区B-21地块59,433.75平方米土地。香港九龙鸣凤街18-24号、炮台街等项目旧楼收购及重建开发工作进行顺利，北帝街项目以整体出售拓立公司股权方式完成交割。北京武夷花园南区公交场站搬迁工作有序推进，西地块商品房销售稳步推进，37地块于开盘当日热销12.6亿元；福建宁德天悦儒郡项目1,100套住宅连续四次开盘售罄；涵江武夷木兰都住宅去化率超98%；南安武夷时代天越住宅项目销售势头良好，一期住宅基本售罄，二期住宅超去化率超65%；南平玺院、诏安武夷绿洲等项目顺利交房；涵江武夷木兰都、永泰武夷澜郡、南平武夷名仕园三个项目实现“交房即交证”，获主流媒体好评，夯实了良好口碑，提升了公司的品牌形象。

(2) 国际工程承包业务

国际工程承包业务营业收入18.79亿元，较上年同期增长17.19%；完成施工产值18.20亿元，其中肯尼亚8.27亿元、埃塞俄比亚2.98亿元、乌干达2.5亿元、坦桑尼亚1.69亿元、巴新1.06亿元、菲律宾1亿元；新签订15个国际工程承包项目合同，合计金额20.24亿元。

公司中标的肯尼亚国家转诊和现代医疗研究医院EPC项目是迄今公司在海外最大的房建工程。在澳大利亚市场经营取得新突破，中标西澳大利亚诺顿金田秉督丽北浸堆项目。公司积极克服海外疫情困难，肯尼亚CBK、坦桑科曼加等5个项目顺利竣工。在个别非洲国家发生政治动荡、种族冲突、汇率大幅波动的情况下，公司妥善处置，着力降低经营风险，加强项目合同管理，推进索赔管理工作，取得了积极成效。

(3) 商业贸易业务

商业贸易业务营业收入10.42亿元，同比增长44.30%。

中武电商以致力于成为国际工程供应链行业领先企业为目标，聚焦供应链数字服务能力建设，不断完善经营机制，优化供应链管理，攻坚克难，进一步扩大进出口贸易规模。连续第二年度获评福建省数字经济领域“瞪羚”创新企业，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”。2021年入选福建省国资委“八闽国企综合改革专项行动”首批企业，为公司改革创新发展注入了新动能。

(4) 物业服务业务

物业服务营业收入5,698.31万元，服务项目31个，总建筑面积为377万m²。

武夷物业新成立福州武夷万融物业服务服务有限公司和北京武夷融御物业服务服务有限公司，引进万科物业“睿服务”系统，不断提升品牌效应、数字化管理水平和服务水平。充分发挥国有企业和集团全产业链优势推进业务拓展工作，在拓展公建类物业服务项目上取得突破，承接了福建省儿童医院楼宇社会化（工程技术）服务项目、福建省精准医学产业创新中心、福建省建筑设计院总部及金山区域职工保洁服务、建宁县城地下综合管网检测测量项目。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	21,245,850,096.80	23,353,697,870.42	-9.03%	20,273,012,521.93
归属于上市公司股东的净资产	5,152,291,816.59	5,351,961,053.52	-3.73%	5,597,743,587.47
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	8,666,738,972.06	5,819,649,302.68	48.92%	5,225,532,983.22
归属于上市公司股东的净利润	53,614,123.21	286,574,626.29	-81.29%	359,147,265.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,866,241.14	282,258,137.48	-89.06%	343,894,675.60
经营活动产生的现金流量净额	755,405,498.84	1,713,304,748.90	-55.91%	-1,447,374,858.62
基本每股收益（元/股）	0.0341	0.1726	-80.24%	0.2058
稀释每股收益（元/股）	0.0341	0.1721	-80.19%	0.2046
加权平均净资产收益率	1.01%	5.17%	-4.16%	6.23%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	803,733,025.95	2,060,761,479.23	1,286,790,649.93	4,515,453,816.95
归属于上市公司股东的净利润	16,510,294.58	15,883,323.88	8,693,283.57	12,527,221.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,687,390.59	2,658,623.03	3,295,477.66	9,224,749.86
经营活动产生的现金流量净额	143,763,783.56	-221,033,729.73	426,944,978.68	405,730,466.33

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

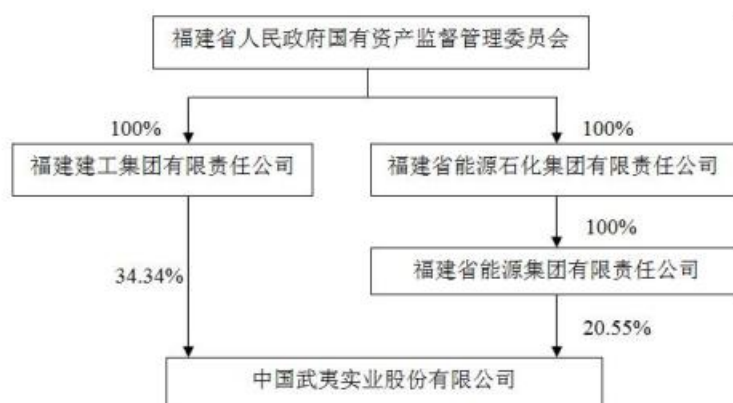
报告期末普通股 股东总数	32,619	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	34,105	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日 前一个月末表决 权恢复的优先股 股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建建工集团有限责任公司	国有法人	34.34%	539,335,010				
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.55%	322,733,638				
董敏	境内自然人	3.38%	53,080,000				
泰禾集团股份有限公司	境内非国有法人	0.98%	15,365,686		冻结	15,365,686	
崔鑫磊	境内自然人	0.34%	5,326,800				
周龙一	境内自然人	0.33%	5,200,000				
赖华欣	境内自然人	0.33%	5,177,368				
丁春林	境内自然人	0.31%	4,878,260				
张永洪	境内自然人	0.27%	4,200,067				
孟磊	境内自然人	0.26%	4,123,331				
上述股东关联关系或一致行动的说明		福建建工集团有限责任公司与福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。					

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
中国武夷实业股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券	15中武债	112301	2015年12月07日	2022年12月07日	35,228.44	5.58%
2019年非公开发行公司债券第一期(用于一带一路)	19中武R1	114495	2019年06月05日	2022年06月05日	0	6.00%
2020年非公开发行公司债券第一期(用于一带一路)	20中武R1	114646	2020年01月22日	2023年01月22日	55,000	5.95%
报告期内公司债券的付息兑付情况	<p>20中武R1: 按照《中国武夷2020年非公开发行公司债券第一期(用于一带一路)2021年付息公告》,“20中武R1”票面利率为5.95%,每10张“20中武R1”(面值人民币1,000元)派发利息为人民币59.50元(含税),扣税后个人、证券投资基金债券持有人每10张派发人民币47.60元;非居民企业(包含QFII、RQFII)债券持有人每10张派发人民币59.50元。2021年1月22日公司已委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国结算深圳分公司”)完成本次付息。</p> <p>19中武R1: 按照《中国武夷2019年非公开发行公司债券第一期(用于一带一路)2021年付息公告》,“19中武R1”票面利率为6.00%,每10张“19中武R1”(面值人民币1,000元)派发利息为人民币60.00元(含税),扣税后个人、证券投资基金债券持有人每10张派发人民币48.00元;非居民企业(包含QFII、RQFII)债券持有人每10张派发人民币60.00元。2021年6月7日公司已委托中国结算深圳分公司完成本次付息。根据募集说明书中关于调整票面利率选择权的约定,“19中武R1”债券持有人可以在2021年4月27日至2021年4月29日对其所持有的全部或部分“19中武R1”债券申报回售,回售价格为人民币100元/张(不含利息)。根据中国结算深圳分公司提供的数据,公司于2021年6月7日回售“19中武R1”数量3,600,000张,回售金额为3.6亿元(不含利息),公司对本次回售债券不进行转售。剩余托管数量为400,000张,托管金额0.4亿元。鉴于“19中武R1”剩余上市流通数量较少,且债券持有人单一,经全部债券持有人一致同意,以100.51元/张(含利息)的价格提前赎回“19中武R1”剩余债券,并于2021年7月6日完成摘牌。</p> <p>15中武债: 按照《中国武夷实业股份有限公司关于“15中武债”2021年付息公告》,“15中武债”的票面利率为5.58%,每10张“15中武债”(面值1,000元)派利息为人民币:55.80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:44.64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:55.80元)。2021年12月7日,公司已委托中国结算深圳分公司完成本次付息。</p>					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于2021年5月18日出具《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跟踪评级报告(2021)》，维持公司主体信用等级AA，评级展望为稳定；维持“15中武债”的信用等级为AA。

(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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	73.60%	74.76%	-1.16%
扣除非经常性损益后净利润	3,086.62	28,225.81	-89.06%
EBITDA 全部债务比	7.39%	10.20%	-2.81%
利息保障倍数	0.99	1.3	-23.85%

三、重要事项

(一) 完成2020年度分红派息工作

根据公司2020年度利润分配方案：以2020年12月31日总股本1,570,998,213股为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.60元(含税)，计94,259,892.78元，尚未分配利润结转下一年度；不进行资本公积金转增股本。公司已于2021年7月14日完成除权除息工作。详见公司2021年7月7日在巨潮网披露的《2020年度分红派息实施公告》(公告编号：2021-104)。

(二) 大股东福建建工增持公司股份计划完成

2021年2月5日至2021年8月4日期间，公司大股东福建建工集团有限责任公司通过深圳证券交易所交易系统以竞价交易方式增持公司股票合计25,921,501股，占公司总股本的1.65%，增持总金额为人民币76,442,856.89元。本次增持计划实施期限已届满，增持计划实施完毕。详见公司2021年8月5日在巨潮网披露的《关于大股东福建建工增持公司股份计划完成的公告》(公告编号：2021-106)。

(三) 回购离职股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票事项

2021年8月24日，公司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等4人已不符合限制性股票激励计划的激励条件，同意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，回购价格为3.660330元/股。2021年12月13日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述已获授但尚未解锁的24.3996万股限制性股票的回购

注销手续。详见公司于2021年12月15日在巨潮网披露的《关于部分股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2021-154）。

（四）取得土地储备

2021年9月24日，公司以5.06亿元价格竞得宁德福鼎编号2021-P008地块的国有土地使用权。详见公司2021年9月27日在巨潮网披露的《关于取得土地储备的公告》（公告编号：2021-133）。

（五）完成股权激励计划预留授予部分第二个解锁期限制性股票解除限售工作

2021年9月22日，公司召开第七届董事会第九次会议、第七届监事会第五次会议审议通过《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》。根据股权激励计划的相关规定，公司2017年限制性股票预留授予部分第二个解锁期解锁条件已经成就。2021年10月13日，2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期限制性股票解除限售上市流通，本次可解除限售上市流通的股权激励限制性股票数量为34.056万股，占公司总股本比例为0.022%。详见公司2021年10月11日在巨潮网披露的《2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二个解锁期限制性股票解除限售上市流通提示性公告》（公告编号：2021-134）。

（六）控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回事项

为了提高资金使用效率，公司子公司扬州武夷房地产开发有限公司双方股东按股权比例归集资金，扬州武夷于2020年10月15日分别与公司及北京市顺诚丰达再生物资回收有限公司签订借款合同，其中借款给公司2,040万元，借款给北京顺诚1,960万元，借款期限均为一年，本事项构成财务资助。2021年10月15日，扬州武夷尚未收到北京顺诚归还上述财务资助的本金1,960万元及相应利息。详见公司于2021年10月21日在巨潮网披露的《关于控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回的公告》（公告编号：2021-139）。

（七）第二大股东国有股权无偿划转事项

2021年11月9日，公司收到第二大股东能源集团发来的《关于股权划转的函》，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，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。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。本次无偿划转完成后，能化集团通过能源集团持有公司股票。详见公司分别于2021年11月10日和2021年11月12日在巨潮网披露的《关于第二大股东国有股权无偿划转的提示性公告》和《详式权益变动报告书》（公告编号：2021-141、142）。2021年11月17日，公司收到能源集团《关

于股权无偿划转完成工商变更登记的函》，能源集团股权无偿划转至能化集团的工商变更登记手续已办理完毕，并取得福建省市场监督管理局换发的营业执照。本次无偿划转不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更。详见公司2021年11月18日在巨潮网披露的《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》（公告编号：2021-145）。

（八）北京武夷西区地块土地成本增加承担补偿款事项

公司与金融街长安（北京）置业有限公司就股权转让合同中约定的北京武夷土地成本变动影响的收益或补偿事宜达成一致，因西区土地成本增加应由公司承担的补偿款为149,233,365.83元。该事项不会对公司2021年度合并报表的净利润产生影响。详见公司2021年12月17日在巨潮网披露的《关于北京武夷西区地块土地成本增加应承担补偿款事宜的公告》（公告编号：2021-164）。

（九）出售香港拓立公司的进展

公司以转让拓立公司股权的方式出售香港九龙北帝街105-105A号旧楼物业项目，因买方华杰发展有限公司融资计划安排变化，买卖双方与2021年12月24日签订补充协议。详见公司于2021年12月28日在巨潮网披露的《关于出售香港拓立公司的进展公告》（公告编号：2021-165）。

（十）完成股权激励计划首次授予部分第三个解锁期限制性股票解除限售工作

2021年12月14日，公司召开第七届董事会第十一次会议、第七届监事会第七次会议审议通过《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。根据股权激励计划的相关规定，公司2017年限制性股票首次授予部分第三个解锁期解锁条件已经成就。2021年12月30日，2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期限制性股票解除限售上市流通，本次可解除限售上市流通的股权激励限制性股票数量为327.6694万股，占公司总股本比例为0.2086%。详见公司2021年12月29日在巨潮网披露的《2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三个解锁期限制性股票解除限售上市流通提示性公告》（公告编号：2021-166）。