

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2023-049

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

2022 年度董事会工作报告

2022 年，是落实公司“十四五”战略发展规划的关键之年，是国企改革三年行动的收官之年，公司董事会坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实“两个一以贯之”，坚持稳字当头、稳中求进，以“提高效率、提升效能、提增效益”行动为抓手，紧密结合行业发展新趋势持续细化稳增长各项工作措施，着力提高主营业务核心竞争力和抗风险能力，合力做强做大辅业发展规模，扎实高效推进年度各项重点工作及改革任务的落实，公司高质量发展的基础不断得到夯实。

一、2022 年市场环境分析

2022 年，全球政治经济环境急剧变化，俄乌冲突持续升级、高通胀叠加高利率，不确定难预料因素显著增多，世界经济复苏存在很大不确定性；国内也面临经济下行压力增大等多重困难，给我国发展带来了前所未有的严峻挑战。

我国对外工程承包业务稳定发展，根据商务部统计数据，2022 年我国对外承包工程业务完成营业额 10,424.9 亿元人民币，较上年增长 4.3%，新签合同额 17,021.7 亿元人民币，增长 2.1%。我国企业在“一带一路”沿线国家新签对外承包工程项目合同 5,514 份，新签合同额 8,718.4 亿元人民币，增长 0.8%，占同期我国对外承包工程新签合同额的 51.2%；完成营业额 5,713.1 亿元人民币，下降 1.3%。

我国房地产业行业受房地产前期调控政策、行业环境和市场需求等因素影响，房地产市场持续低迷，房地产投资开发和商品房销售均大幅下滑，商品房库存压力增大。中央和地方采取积极措施稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。根据国家统计局和WIND数据，房地产开发投资额132,895亿元，比上年下降10%，其中住宅投资100,646亿元，下降9.5%；土地购置面积为10,052万平方米，同比下降53.4%；房屋施工面积904,999万平方米，比上年下降7.2%；房屋新开工面积120,587万平方米，比上年下降39.4%；房屋竣工面积86,222万平方米，比上年下降15%；商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%；年末商品房待售面积56,366万平方米，比上年末增加5,343万平方米，其中商品住宅待售面积26,947万平方米，增加4,186万平方米。

二、2022年度公司经营情况

报告期内，公司实现营业总收入73.15亿元，同比减少15.59%；归属于母公司所有者的净利润3,044.77万元，同比下降43.21%；总资产为229.06亿元，同比增长7.82%；归属于母公司的所有者权益为51.46亿元，较上年期末减少0.12%，归属于母公司每股净资产为3.28元/股。

（一）房地产开发业务

公司推进区域化集约管理模式，提升房地产业务运营能力。成立南京区域公司和南平区域公司，统筹区域运营管理和市场开拓等基础工作。加强项目全周期管理水平，促进房地产业务降本增效。多措并举灵活调整营销策略，加快房地产销售回款的速度。

积极探索创新拿地模式，加大目标城市群的土地储备。2022年房地产开发业务实现营业收入40.10亿元，较上年同期减少26.86%，房地产业务完成投资额47.55亿元，竣工建筑面积33.68万m²，新开工面积38.61万m²，销售面积15.61万m²，销售金额38.85亿元，结转销售面积30.87万m²，结转销售收入40.02亿元。成功竞得宁德2022P03地块和南京市江宁区NO.202247号地块，增加土地储备95.38亩。香港武夷签约九龙鸣凤街43-53号旧楼28个住宅单位和3个地铺单位，收购完成后业权比例超过85%，进一步奠定扎根香港长期发展的基础。

（二）国际工程承包业务

明确现有国别市场发展重点和国际工程承包业务经营原则，不断优化业务布局，推进以肯尼亚为中心的东非区域化和以菲律宾为中心的东南亚区域化经营稳健发展，加快形成一体两翼发展格局。把“保证利润、风险可控”放在生产经营第一位。重点做好安全生产管理，强化项目全周期执行力度和项目成本管控，提高抗风险能力。国际工程承包业务营业收入15.55亿元，较上年同期减少17.27%；完成施工产值20.82亿元，完成年度计划的101.93%；全年新签合同25.73亿元。完成年度计划的107%。

（三）商业贸易业务

中武电商深入推进“八闽综改”各项举措落地落实，加大体制机制创新，加快公司治理结构完善，充分运用国际国内两个市场，深度开发海内外优质资源，稳步拓展大宗物资进出口业务。2022年中武电商实现营业收入16.35亿元，同比增长46.9%，主要经济指标呈较快增长态势。中武电商荣获2022年度福建省数字领域“未来独角兽”企业，入围“2022福建战略性新兴产业企业100

强”。

（四）物业服务业务

物业服务业务以成立武夷万融物业为契机，加快物业管理标准体系的建设，提升数字化管理水平及对外承揽业务的能力。2022年武夷物业实现营业收入6,842万元，同比增长20.08%，物业服务项目共35个，物业服务总建筑面积为411万m²（含已签约但未交付项目85万m²）。

三、2022 年董事会运作情况

公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等相关法律法规以及《公司章程》《董事会议事规则》等相关规定，遵循重大经营管理事项党委前置研究制度，以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，不断完善权责分明、各司其职、独立运作、相互制衡的“三会一层”的法人治理体系。

公司第七届董事会全体成员恪尽职守、勤勉尽责，及时关注公司经营管理信息、财务状况等，认真履行董事义务，充分发挥专业技能和决策能力，全力支持经营管理层工作，在推进董事会自身建设、公司发展战略研究、风险防控等工作中发挥了重要作用。公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序和权限做出，充分考虑中小股东的利益和诉求，推动公司生产经营各项工作持续、稳定、健康发展，较好地维护股东的决策权、知情权和收益权。2022 年公司董事会共召开会议 12 次，召集、召开股东大会 5 次，审议通过定期报告、出售资产、财务资助、为子公司借款提供担保以及关联交易、任免高管、股权激励解锁等事项。

(一) 报告期内董事会召开情况

会议届次	召开日期	会议决议
第七届董事会第十三次会议	2022-01-25	审议通过《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于修订〈董事会审计委员会实施细则〉的议案》《关于修订〈信息披露事务管理内部控制制度〉等8项制度的议案》《关于控股子公司南平兆恒向合作方股东提供财务资助的议案》《关于2022年接受大股东福建建工集团有限责任公司担保额度的议案》《关于预计2022年度申请金融机构授信额度的议案》《关于召开2022年第一次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第十四次会议	2022-03-14	审议通过《关于2022年与福建建工集团有限责任公司及其关联方日常关联交易预计暨上年度额度实施情况的议案》《关于召开2022年第二次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第十五次会议	2022-03-21	审议通过《关于以转让获能有限公司股权方式出售武夷中心房产的议案》。
第七届董事会第十六次会议	2022-04-08	审议通过《2021年年度报告及摘要》《2021年度董事会工作报告》《2021年度总经理工作报告》《2021年度财务决算报告和2022年财务预算报告》《2021年度利润分配预案》《关于2022年度公司内部担保额度的议案》《2021年度社会责任报告》《2021年度内部控制评价报告》《关于2022年度证券投资额度及2021年度证券投资情况的专项说明》《关于2021年度计提减值准备的议案》《关于续聘公司2022年度审计中介机构的议案》。
第七届董事会第十七次会议	2022-04-13	审议通过《关于选举公司董事长的议案》《关于聘任陈平先生为公司总经理的议案》《关于增补公司第七届董事会董事的议案》《关于召开2021年度股东大会的议案》。
第七届董事会第十八次会议	2022-04-26	审议通过《2022年第一季度报告》。
第七届董事会第十九次会议	2022-05-25	审议通过《关于调整公司董事会战略委员会成员的议案》《关于组建联合体共同参加菲律宾设计施工项目投标暨构成关联交易的议案》《关于召开2022年第三次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第二十次会议	2022-08-25	审议通过《2022年半年度报告及摘要》《关于制定〈委托理财管理制度〉的议案》。
第七届董事会第二十一次会议	2022-09-20	审议通过《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。
第七届董事会第二十二次会议	2022-10-10	审议通过《关于申请厦门银行综合授信额度的议案》《关于肯尼亚国家转诊和研究医院项目工程设计涉及关联交易事项的议案》。
第七届董事会第二十三次会议	2022-10-28	审议通过《2022年第三季度报告》。
第七届董事会第二十四次会议	2022-11-28	审议通过《关于对境外分公司授权事宜的议案》《关于修订〈投资者关系管理制度〉的议案》《关于修订〈投资管理制度〉的议案》《关于增加2022年度公司内部担保额度的议案》《关于聘任陈雨晴先生为公司财务总监的议案》《关于召开2022年第四次临时股东大会的议案》。

(二) 董事会下设专门委员会履职情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议
第七届董事会 审计委员会	蔡宁、郑建新、 郑景昌、罗元清、 陈斌	2	2022-01-06	与审计机构沟通公司 2021年度财务报告 及内部控制审计事 宜。	无意见
			2022-03-31	审议《关于2021年度 审计工作总结及 2022年审计中介机 构聘任意见》《关于 2021年度财务报告 审核意见》《关于对 公司审计部开展的内 部审计工作意见》。	对公司2021年度审计工作总结及2022年审计机构聘任提出意见,对公司2021年度财务报告提出审核意见。
第七届董事会 提名委员会	陈斌、郑建新、 唐福荣、蔡宁、 罗元清	2	2022-04-13	审议《关于聘任陈平 先生为公司总经理的 议案》《关于增补公 司第七届董事会董事 的议案》。	经审查董事、高级管理人员 候选人教育背景、工作经历、 任职资格及其他相关信息, 认为上述候选人具备任职资 格,符合《公司法》《上市 规则》《上市公司规范运作 指引》和《公司章程》等规 范性文件中规定的上市公司 董事、高级管理人员任职条 件,未发现不得担任公司 董事、高级管理人员的情形。 与会董事一致同意上述议 案。
			2022-11-28	审议《关于聘任陈雨 晴先生为公司财务总 监的议案》。	经审查高级管理人员候选人 教育背景、工作经历、任职 资格及其他相关信息,认为 上述候选人具备任职资格, 符合《公司法》《上市规则》 《上市公司规范运作指引》 和《公司章程》等规范性文 件中规定的上市公司高级管 理人员任职条件,未发现 不得担任公司高级管理人员 的情形。与会董事一致同意 上述议案。
第七届董事会 薪酬与考核委 员会	罗元清、郑建新、 陈建东、蔡宁、 陈斌	1	2022-09-20	审议《关于2017年限 制性股票激励计划预 留授予部分第三个解 锁期解锁条件成就的 议案》。	对公司2017年限制性股票激 励计划预留授予部分第三个 解锁期解锁条件成就情况提 出审核意见,一致同意10名 激励对象在公司激励计划规 定的第三个解锁期内按比例 解锁。

董事会注重与监事会、经营管理层、监管机构之间的交流。坚持通过董监高学习培训、召开会议、听取汇报、现场调研、交流汇报等多种方式,不断提高履职能力和水平,加强与监事会和经营管理层的信息沟通与交流,保障了董事会决策以及重大信息

披露的及时性、科学性和有效性。同时，通过投资者互动平台、高管与投资者见面会、业绩说明会等，进一步加强与投资者的联系，构建公司传递价值的重要载体，营造尊重投资者的良好氛围，有力维护了全体股东的合法权益。

四、2023 年公司主要业务的行业趋势与经营工作计划

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，是实施“十四五”规划承前启后的关键一年。《政府工作报告》提出了今年国内生产总值增长 5%左右的预期目标，提出要坚持稳字当头、稳中求进，保持政策连续性针对性，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。中国经济增长前景向好，房地产业作为国民经济的支柱产业，国家和地方政府自去年以来出台了一系列政策措施防范化解房地产风险，证监会也出台了股权融资方面调整优化措施。目前房地产市场还是处在调整阶段，后期随着整体经济逐步改善，市场预期转好，房地产市场有望逐步企稳。对外工程承包业务方面，随着高质量共建“一带一路”和国内国际双循环发展的不断推进，为沿线国家共同繁荣带来了新机遇，将在基础设施建设领域带来更多合作和发展的机遇。公司将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面学习、全面把握、全面落实党的二十大精神，深入开展“深学争优、敢为争先、实干争效”行动，围绕增强各项业务核心竞争力、成本管控能力、抗风险能力等关键能力，不断夯实高质量发展根基。

2023 年公司主要经营目标为：实现营业收入 87 亿元，房地产项目开发计划总投资 50.8 亿元（包括续建项目及新建开发项目），计划新开工面积 53.5 万 m²，计划竣工面积 54.4 万 m²，计划销售 20.2 万 m²，计划获取土地储备金额 20 亿元；国际工程承

包业务计划新签合同金额 15 亿元，计划完成施工产值约 16.5 亿元。重点做好以下几项工作：

（一）聚焦党的建设，全面贯彻党的二十大精神。坚定不移站稳政治立场，始终将忠诚拥护“两个确立”作为最高政治原则，将坚决做到“两个维护”作为最根本政治纪律，将落实省委省政府、省国资委、集团部署要求作为扛牢政治担当的重要检验，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力。

（二）聚焦稳利润、保增长，抓好重点任务的落地。房地产板块要在夯实成本、控制费用、加快存货去化上有更实举措。国际业务板块要进一步完善投标决策程序，加强成本测算与风险研判，强化项目全周期成本过程管控，进一步加大项目索赔力度。电商板块要积极落实“八闽综改”工作方案，着力控风险优结构扩规模，提升盈利水平。物业板块要在扎实守好住宅物业服务这一基本盘的基础上，以现有公建物业为样本，构建起公建物业服务质量标准体系框架，为公建业务发展打好基础。

（三）聚焦国有资产保值增值，努力盘活库存货值。根据公司经营目标和香港房地产市场情况，择机出售香港鸣凤街、炮台街等旧楼项目或自行开发；重点推进重庆五桂堂历史文化街区开街，推动南平武夷名仕广场、南京集中商业、长乐武夷滨海商场、南安建材家居选材中心等商业运营模式落位，加快剩余房源及车位的去化；加强对海外房产、土地、机械设备的盘点及处置。

（四）聚焦经营模式创新，加大市场拓展力度。房地产业务主动适应国家和地方支持住房改善、政策面逐步向好的新形势，力争在经济形态较好、地产市场较活跃的地区获取优质土地项目储备，确保地产业务可持续发展。抓住国家多渠道增加市场化长

租房和保障性租赁住房供给的契机，推动地产业务逐步向新发展模式平稳转型过渡。国际工程业务要加强经营性风险分析，继续加大 EPC 模式项目跟踪力度，充分研判新市场新领域，加大对东南亚市场的资金与人力资源投入，尽快让两翼发展格局更加稳定；电商板块要加快推进国际工程供应链平台的商用化工作，大力拓展客户群体，创造较好效益；物业要整合多种资源，加大对外承揽业务力度，重点跟进公建类和城市服务项目。

（五）聚焦降本增效，提升精细化管理水平。利用好信息化手段，加强项目的全周期管理及成本管控。国际工程板块要加强在建项目合同变更及索赔管理，房地产板块要进一步加强全周期计划及营销费用的管控，要进一步理顺区域公司管理模式和运营机制，严格落实项目公司“三定方案”，发挥资源的优化配置。

（六）聚焦资金安全，进一步提升资金保障能力。用足用好金融支持政策，进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，增强财务弹性。完善资金、税收、境外现金管理制度等，提升财务管理规范化，防范风险；加强汇率风险管控，用好外汇管理工具，合理降低汇率风险。

（七）聚焦风险防范，加强合规风险防控体系建设。

加强跨境电商、海外合规风控体系的构建和监管，防范重大风险；加强法律纠纷案件处理，推动重大案件的妥善处理；构建联合监督体系，利用监督工作会商机制开展专项监督，强化制度的刚性执行，提高整改完成率，促进监督成果转化治理效能。

奋斗铸就辉煌，实干赢得未来。2023 年，公司董事会将聚焦高效率运行、高效能履职进一步加强自身建设，注重加强公司内控体系建设，优化公司战略规划，进一步提高公司质量，从全

体股东的利益出发，勤勉履职，忠实履行股东大会赋予的各项职权，努力实现公司长期稳定、健康发展的经营目标，更好地回报股东、回报社会。

特此公告

中国武夷实业股份有限公司董事会

2023年4月12日