

证券代码：000632

证券简称：三木集团

公告编号：2019-65

# 福建三木集团股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

公司负责人卢少辉、主管会计工作负责人林廷香及会计机构负责人(会计主管人员)郑惠芳声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	三木集团	股票代码	000632
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	吴静	吴森阳	
办公地址	福建省福州市台江区江滨西大道 118 号 IFC 福州国际金融中心 41 层	福建省福州市台江区江滨西大道 118 号 IFC 福州国际金融中心 41 层	
电话	0591-38170632	0591-38170632	
电子信箱	zqsw@san-mu.com	zqsw@san-mu.com	

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,561,943,210.27	3,481,247,032.08	-26.41%
归属于上市公司股东的净利润（元）	18,044,255.49	13,853,804.01	30.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	19,779,810.67	12,126,144.54	63.12%
经营活动产生的现金流量净额（元）	857,079,428.80	280,068,136.33	206.03%

基本每股收益（元/股）	0.0388	0.0298	30.20%
稀释每股收益（元/股）	0.0388	0.0298	30.20%
加权平均净资产收益率	1.37%	1.08%	0.29%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	8,052,083,323.35	7,772,599,548.99	3.60%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,322,461,181.95	1,303,434,463.92	1.46%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	29,061		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
福建三联投资有限公司	国有法人	18.06%	84,086,401			
福建阳光集团上海实业有限公司	境内非国有法人	12.64%	58,838,758		质押	58,830,000
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838			
中融国际信托有限公司—中融—鼎富 6 号单一资金信托	其他	2.84%	13,212,119			
陈萍	境内自然人	2.47%	11,479,833			
华润深国投信托有限公司—华润信托 捷昀 25 号集合资金信托计划	其他	2.32%	10,785,511			
林文融	境内自然人	1.31%	6,086,600			
林荣	境内自然人	1.10%	5,110,000			
黄跃军	境内自然人	0.67%	3,109,892			
封洪书	境内自然人	0.59%	2,732,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中，福建三联投资有限公司、福建阳光集团上海实业有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、除此之外，公司董事会未接到其他人回函，也未接到有关要求披露一致行动关系的公告函件。3、除上述情形外，未知其他流通股股东之间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、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，且在半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  
否

## 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  
否

2019年上半年度，公司在继续经营好现有的“房地产开发”、“经营性物业运营管理”、“进出口及国内贸易”三大业务板块的同时，积极谋求转型，寻找新的业绩增长点。报告期内，公司实现营业收入达到25.62亿元，营业利润7042.79万元，归属于上市公司股东的净利润为1804.43万元。公司具体经营情况如下：

报告期内，公司为了集中精力及资源进行更好的战略调整，于报告期内将房地产相关日常经营业务委托给阳光城实施管理。公司现有房地产业务以“三木·水岸君山”、“武夷山自游小镇（武夷观岚）”、“三木·空港小镇”、“福清铂钥府”项目为核心，将委托阳光城做好后续开发和销售工作。

经营性物业运营管理方面，长沙三兆持续优化黄兴南路步行街业态和环境，充分利用地理位置、交通便捷以及品牌效应等优势，加大引进“目的性消费”及“体验式消费”商家的力度，引进了新型零售业态商家“盒马鲜生”，同时不断坚持差异化定位，打造属于自己的强IP，运用特色IP赋能，丰富商业内容，在内容和场景上提升消费者的体验感和互动性，报告期内稳步增长，实现营业收入6055.14万元；武夷山自驾游营地项目由福建武夷山三木自驾游营地有限公司负责运营，营地公司通过重塑团队、开源节流、优化管理，增强该项目持续变现能力，同时根据“自游小镇”的自然条件优势，积极塑造以温泉为核心的产品形象，努力把项目打造成武夷山景区的新名片。

报告期内，公司出口贸易业务仍保持稳定增长，跨境电商业务持续增长，公司出口贸易业务实现营业收入9.73亿元，同比小幅增长；跨境电商综合服务平台项目实现营业收入3112万元，同比增长158%。

新业务拓展方面，公司于报告期内启动对于盈科汇金的股权收购事宜，未来将充分利用其专业优势，进入股权投资领域，整合资源，优化产业布局，实施产业协调发展策略，拓展新的业务领域与新的业绩增长点，提升公司综合竞争能力和盈利能力，进而推动公司持续健康发展。

按《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》（2017年修订）第五条的规定，披露公司的房地产储备、房地产开发、房地产销售的情况等，具体内容如下：

#### 1、土地储备情况

##### (1)、新增土地

无

##### (2)、累计土地储备

截止本报告期末，公司通过不同方式共取得150.55万平方米计容建筑面积的土地储备。公司现有土地储备的楼价较低，为项目后续开发带来较大的优势，取得土地的楼面地价平均为1,361.64元/m<sup>2</sup>。

区域	计容建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	土地款（万元）	楼面价（元/m <sup>2</sup> ）
福州	107.41	171,327.99	1,595.08
南平	6.77	9,888.00	1,460.56
青岛	15.02	8,709.40	579.85
武夷山	21.35	15,070.00	705.85
合计	150.55	204,995.39	1,361.64

#### 2、房地产项目开发销售情况

本报告期，公司房地产项目开发实际投资3.52亿元，预售面积7.08万平方米。

区域	项目名称	项目业态	项目状态	权益比例（%）	计划投资额（万元）	本报告期实际投资	占地面积（万m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积	可售面积（万m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（万	本报告期预售面积
----	------	------	------	---------	-----------	----------	------------------------	----------	------------------------	----------	----------

						额 (万元)		(万m <sup>2</sup> )		m <sup>2</sup> )	(万m <sup>2</sup> )
福州	三木.水岸君山A地块	住宅	竣工	100%	55,361.63		20.57	12.06	10.72	12.13	
	三木.水岸君山B地块	住宅	在建	100%	135,900.00	6,101.04	28.60	15.29	14.85	3.69	0.61
	三木.水岸君山C地块	住宅	竣工	100%	105,300.00	2,527.72	10.80	12.74	12.72	12.74	-
	三木.海立方	综合	在建	100%	72,000.00	2,185.29	1.87	5.45	6.71	-	-
	琅岐九龙商业中心	综合	竣工	70%	39,000.00	5,237.26	4.20	8.82	10.02	10.02	-
	金玉山庄	住宅	竣工	100%	12,164.97	61.58	0.98	1.13	1.10	1.13	
	家天下	综合	竣工	100%	140,000.00		17.12	28.79	26.89	26.89	
	人才公寓一期	住宅	竣工	75.71%	39,300.00		5.53	9.38	7.92	7.92	
	三木.幸福里	住宅	在建	100%	54,328.27	4,367.34	1.91	3.06	3.68		
	福清铂玥府	住宅	在建	33.33%	106,274.00	5,438.23	4.17	10.69	10.16	-	3.28
小计				759,628.87	25,918.47	95.75	107.41	104.77	74.52	3.89	
青岛	三木.空港小镇1#地块	综合	竣工	40.80%	26,468.00		5.83	6.53	6.91	7.10	
	三木.空港小镇2#地块	住宅	在建	40.80%	33,960.00	4,567.67	5.66	8.49	8.49		
	小计				60,428.00	4,567.67	11.49	15.02	15.40	7.10	-
武夷山	武夷山自游小镇A地块	综合	竣工	100%	24,660.00	86.13	5.20	3.38	2.01	3.42	
	武夷山自游小镇B地块	商服	在建	100%	28,983.00	2,194.46	29.46	3.83	-		
	武夷山自游小镇C地块	综合	竣工	100%	95,725.00	15.56	21.79	14.14	15.63	14.14	
	小计				149,368.00	2,296.15	56.45	21.35	17.64	17.56	-
南平	南平云澜	住宅	在建	43%	35,139.00	2,401.44	3.27	6.77	6.65	-	3.19
	小计				35,139.00	2,401.44	3.27	6.77	6.65	-	3.19
区域汇总	总计				1,004,563.87	35,183.72	166.96	150.55	144.46	99.18	7.08

注1：本报告期预售面积指本报告期达到预售条件的面积。

### 3、房地产项目结算情况

本报告期，公司房地产项目共完成结算面积6.13万平方米，结算金额46,490.15万元。

区域	项目名称	本报告期结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本报告期结算金额 (万元)
福州	三木.水岸君山B地块	1.2	17,213.76
	三木.水岸君山C地块	0.18	1,863.89
	九龙商业中心	4.03	21,047.22
武夷山	武夷山自游小镇A地块	0.01	266.48
	武夷山自游小镇C地块	0.13	1,901.44
	三木.空港小镇2#地块	0.58	4,196.63

	其他尾盘		0.72
	合计	6.13	46,490.15

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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

(1) 根据财政部于 2019年4月30日发布的《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)，要求已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，应当结合本通知附件1和附件2的要求对财务报表项目进行相应调整。

(2) 根据财政部于2017年陆续发布修订后的《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》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下统称“新金融工具准则”)的要求，公司需对原采用的相关会计政策进行相应变更，并自2019年1月1日起执行新金融工具准则：(1) 对应收款项进行评估按预期信用损失计提了损失准备。(2) 将可供出售金融资产调整至其他权益工具投资列报。(3) 根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，首日执行新准则与原准则的差异调整计入2019年度期初留存收益或其他综合收益。

### (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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

2019年2月，公司投资设立三木颐和(上海)健康管理有限公司，注册资本1000万元，公司持有其100%股权，纳入合并范围。