

# 福建三木集团股份有限公司 2017 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。

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	陈昕	林艺圃	
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	
传真	0591-38173315	0591-38173315	
电话	0591-38170632	0591-38170632	
电子信箱	zqsw@san-mu.com	zqsw@san-mu.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司从事的主要业务为：房地产开发、经营性物业运营管理和进出口贸易。

房地产开发主要由福建沁园春房地产开发有限公司（“三木·永岸君山”等项目）、福建三木琅岐实业发展有限公司（“九龙商业中心”项目）、福建武夷山三木实业有限公司（“武夷观邸”项目）和青岛胶东新城投资发展有限公司（“三木·空港小镇”项目）承担，经营模式为销售自行开发的商品房；经营性物业运营管理主要由公司资产管理中心负责，主要由资产管理部、长沙三兆实业开发有限公司（“长沙黄兴南路步行街”项目）和福建武夷山三木自驾游营地有限公司（“自游小镇”项目）承担，经营模式为自有物业的运营和管理；进出口贸易主要由福建三木建设发展有限公司和福州轻工进出口贸易有限公司承担，经营模式为商品进销差价、收取代理费和跨境电商综合服务平台费用。

报告期内行业情况说明：

（1）房地产开发：2017年度，中共十九大报告继续强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，全国各地房地产调控政策频出，从“限购、限贷、限价、限售、限商”的“五限”到“租售并举”，同时，金融监管部门严禁资金违规流入房地产行业。诸多政策必将对房地产的发展趋势产生深远的影响，并促进房地产市场的健康发展。

(2) 经营性物业运营管理：近年来，由于消费模式的改变和电商的侵蚀，线下商业地产经营受到了冲击，但线上消费存在体验感差等缺点，2017年，各大网上商城开始了线下争夺战，出现了线上线下融合发展的新趋势；公司旅游地产项目以健康、运动、自然为特点，具备着良好的前景。

(3) 进出口贸易：2017年，国际经济形势尚未明显好转，贸易保护主义有抬头的迹象，传统进出口贸易规模增长缓慢，利润水平受汇率水平影响明显，而跨境电商出现跨越式增长，成为贸易企业转型争夺的蓝海。人民币汇率出现升值及波动幅度加大的态势，对公司外汇管理带来了挑战。

### 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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	6,661,347,796.81	4,919,076,571.43	35.42%	4,623,086,321.76
归属于上市公司股东的净利润	24,548,727.64	16,574,969.27	48.11%	12,162,099.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	410,839.19	-24,363,130.09	101.69%	-42,783,600.36
经营活动产生的现金流量净额	303,230,394.95	240,730,826.29	25.96%	428,431,121.26
基本每股收益（元/股）	0.0527	0.0356	48.03%	0.0261
稀释每股收益（元/股）	0.0527	0.0356	48.03%	0.0261
加权平均净资产收益率	1.95%	1.34%	0.61%	0.99%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	7,047,409,385.45	6,756,690,733.68	4.30%	7,153,013,186.55
归属于上市公司股东的净资产	1,270,312,839.83	1,246,223,587.55	1.93%	1,229,676,448.98

#### (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	758,556,761.82	1,356,716,729.16	2,290,723,300.15	2,255,351,005.68
归属于上市公司股东的净利润	3,011,314.81	1,999,628.75	-2,992,327.47	22,530,111.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,337,957.73	1,624,299.49	-16,050,158.71	17,174,656.14
经营活动产生的现金流量净额	-150,668,670.62	365,415,761.66	225,108,198.77	-136,624,894.86

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	30,337	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,384	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	0
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	-----------------------	---

		数			股东总数	
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			
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838			
光大兴陇信托有限责任公司—光大信托·致恒铂金 12 号证券投资集合资金信托计划	其他	2.95%	13,745,267			
云南国际信托有限公司—源盛恒瑞 11 号集合资金信托计划	其他	2.92%	13,600,000			
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·价值回报 80 号证券投资集合资金信托计划	其他	2.60%	12,097,900			
陈萍	境内自然人	2.47%	11,479,833			
华润深国投信托有限公司—聚瑞 1 号集合资金信托计划	其他	2.00%	9,306,492			
何昌珍	境内自然人	1.82%	8,480,000			
上海方圆达创投资合伙企业(有限合伙)—方圆—东方 2 号私募投资基金	其他	1.50%	6,970,000			
上海方圆达创投资合伙企业(有限合伙)—方圆—东方 1 号私募投资基金	其他	1.48%	6,870,000			
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与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》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					

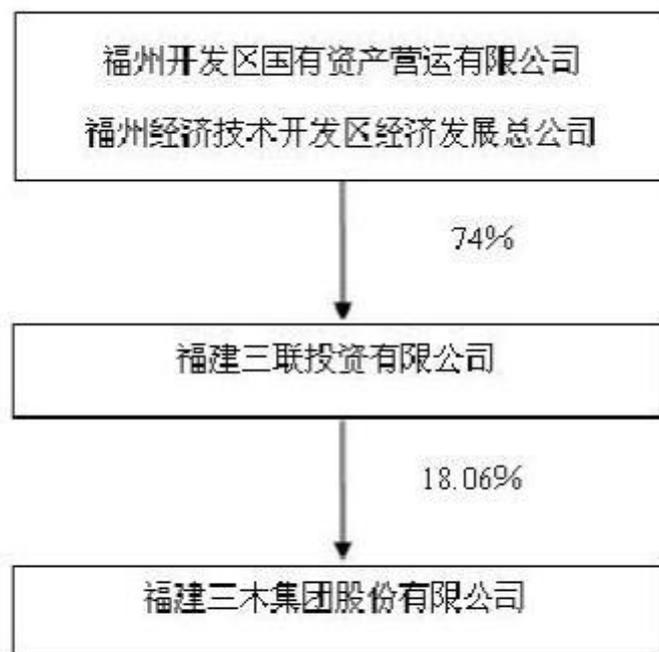
否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

## (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  
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

是

房地产业

2017年度，公司根据现有商业业态，着力打造以“房地产开发”、“经营性物业运营管理”、“进出口贸易”为核心的三大业务板块，共同推动公司稳健发展。房地产方面，继续以福州、武夷山、青岛为核心，以点带面，持续深耕优势区域；经营

性物业运营管理方面，公司加大整合力度，集中优势资源，努力打造区域城市的文旅商业中心；进出口贸易方面，继续探索转型之路，跨境电商业务增长势头良好。经过全体员工的共同努力，公司基本完成了年初董事会下达的经营目标，营业收入达到66.61亿元，营业利润17,200.06万元，归属于上市公司股东的净利润为2,454.87万元。

报告期内，公司积极关注房地产市场政策走向，根据政府对房地产宏观调控的节奏，合理安排在建项目开发、建设进度。房地产业务以“三木·水岸君山、三木·诺丁山、三木·有座山、三木·公园里”、“武夷观邸”、“三木·空港小镇”项目为核心，继续做好后续开发和销售工作。马尾“水岸君山”等项目由全资子公司福建沁园春房地产开发有限公司负责运营，公司通过专业的市场调研与分析，优化产品设计与布局，极大提升了项目形象和品质，并取得明显的效果，期内公司持续推进项目的开发和销售工作，实现合同签约额12.73亿元；琅岐“九龙商业中心”项目工程落架并完成单体竣工验收；“武夷观邸”项目以别墅和商业店铺为主，由全资子公司福建武夷山三木实业有限公司负责运营，公司积极营造商业氛围，依托引进的优质商户，以售后返租等形式推进产品销售，期内完成C7组团（别墅）和C6组团（精装）的交付工作，实现合同签约额3.80亿元；“三木·空港小镇”项目由青岛胶东新城投资发展有限公司负责运营，“三木·空港小镇”一期已经完成竣工验收备案并实现交楼入住，期内实现合同签约额为0.61亿元，2#地块已完成前期工作和项目定位。

经营性物业运营管理方面，长沙三兆公司围绕可持续发展的中心思想，加强招商运营，持续优化步行街业态和环境，积极应对“大型商业体大幅增加”和“电商冲击”等不利影响，充分利用地铁一号线开通的有利条件，加大引进“目的性消费”及“体验式消费”商家的力度，实现差异化经营，较好地完成期初制定的经营目标，实现营业收入11,672.24万元；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，期内华美达酒店已经正式运营并实现营业收入2,251万元，同时，根据“自游小镇”自然条件，积极推进以温泉为核心的市场定位，努力把项目打造成武夷山景区的新名片，弥补公司乃至武夷山冬季文化旅游的短板。

公司控股的商贸企业在集团的支持下继续稳步发展，与房地产业务形成良性互动，并探寻转型之路。报告期内，轻工公司继续保持传统贸易业务规模，主动寻求业务转型，探索公司新的盈利增长点，增加跨境电商新业务，期内该业务取得了巨大的发展，实现营业收入3.14亿元，同比增长1,339.46%，2017年度，轻工公司实现营业收入14.52亿元。三木建发公司转换经营思路，寻求新的业务模式和贸易品种，严格把好贸易和汇率风险，期内实现营业收入25.90亿元。

在国家降杠杆的大背景下，公司积极关注银行信贷政策变化，调整公司负债结构，实现资产负债结构配比，同时寻求新型融资工具，拓展融资渠道，并首次成功发行5亿元的短期融资券。截至2017年12月31日，公司及控股子公司对外担保余额为52,981万元；母公司为全资子公司担保金额为111,497万元；母公司为控股子公司担保金额为45,700万元；公司上述三项担保合计金额为210,178万元，占期末合并报表净资产比例为165.45%。上述对外担保事项中，无逾期担保，担保风险都在可控范围内。

为顺应业务发展需要，公司进一步完善组织架构，加强对各业务板块的管控，强化各业务板块的事业部运营模式，采用扁平化管理模式，减少业务流程和环节，有效地提高沟通速度和运营效率。进一步改革授权管理体系，严格按照上市公司要求规范各项业务发展，防范业务风险。继续强化审计职能，围绕公司新架构、新流程、新目标，重点加强对集团授权体系管理、企业经营绩效评价、审计问题整改跟踪等方面深入审计。继续推进企业品牌建设和文化建设，切实贯彻“为客户创造价值、为员工创造机会、为股东创造财富”的核心企业文化价值观。

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

区域	项目公司	项目名称	宗地编号	成交价格(万元)	土地面积(万m <sup>2</sup> )	计容面积(万m <sup>2</sup> )	用途
福州	福建三木置业集团有限公司	三木幸福里	马宗地 2017-02号	28,800.00	1.91	3.06	住宅、幼儿园用地
合计				28,800.00	1.91	3.06	

(2)、累计土地储备

截止2017年末，公司通过不同方式共取得133.09万平方米计容建筑面积的土地储备。公司现有土地储备的楼面价较低，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982.78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	96.72	107,018.93	1,106.48
青岛	15.02	8,709.40	579.87

武夷山	21.35	15,070.00	705.85
合计	133.09	130,798.33	982.78

2、房地产项目开发销售情况

2017年度，公司房地产项目开发实际投资10.06亿元，预售面积7.84万平方米。

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)	本报告期实际投资额(万元)	占地面积(万m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(万m <sup>2</sup> )	可售面积(万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(万m <sup>2</sup> )	本报告期预售面积(万m <sup>2</sup> )
福州	水岸君山A地块	住宅	竣工	100%	55,361.63		20.57	12.06	10.72	12.13	
	水岸君山B地块	住宅	在建	100%	135,900.00	16,822.00	28.6	15.29	14.85	8.02	4.16
	水岸君山C地块	住宅	在建	100%	105,300.00	20,764.97	10.8	12.74	12.72	11	3.68
	三木中心大厦	综合	在建	100%	72,000.00	11,234.56	1.87	5.45	6.71	-	
	琅岐九龙商业中心	综合	在建	70%	39,000.00	13,218.54	4.2	8.82	10.02	6.99	
	金玉山庄	住宅	竣工	100%	12,164.97	1,717.60	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	249.24	5.53	9.38	7.92	7.92	
	三木幸福里	住宅	在建	100%	54,328.27	31,036.28	1.91	3.06	3.68		
	小计				653,354.87	95,043.19	91.58	96.72	94.61	74.08	7.84
青岛	三木·空港小镇1#地块	综合	竣工	40.80%	26,468.00	231.61	5.43	6.53	6.91	7.1	
	三木·空港小镇2#地块	住宅	储备	40.80%	33,960.00		5.66	8.49	8.49		
	小计				60,428.00	231.61	11.09	15.02	15.40	7.10	0.00
武夷山	自游小镇项目A地块	综合	竣工	100%	24,660.00	133.47	5.2	3.38	2.01	4.88	
	自游小镇项目B地块	商服	在建	100%	46,284.00	705.83	29.46	3.83	-	1.72	
	自游小镇项目C地块	综合	竣工	100%	95,725.00	4,505.90	21.79	14.14	15.63	13.24	
	小计				166,669.00	5,345.20	56.45	21.35	17.64	19.84	0.00
区域汇总	总计			880,451.87	100,620.00	159.12	133.09	127.65	101.02	7.84	

注1：2017年预售面积指2017年度达到预售条件的面积。

3、房地产项目结算情况

2017年，公司房地产项目共完成结算面积17.89万平方米，结算金额159,015.76万元。

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	水岸君山A地块	0.08	721.32
	水岸君山B地块	1.58	22,169.00
	水岸君山C地块	4.34	45,220.30
	琅岐九龙商业中心	5.96	34,695.63
	金玉山庄	0.79	8,538.55
武夷山	自遊小镇项目C地块	3.56	36,837.19
青岛	三木·空港小镇1#地块	1.01	6,947.63
	其他尾盘	0.57	3,886.14
合计		17.89	159,015.76

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
建筑材料和金属材料	2,130,162,071.17	10,025,550.40	0.47%	41.15%	138.05%	0.19%
商品房及土地开发	1,590,157,556.60	494,363,255.42	31.09%	69.73%	130.73%	8.22%
化工产品	1,399,432,523.87	18,768,562.28	1.34%	-0.68%	-18.49%	-0.29%
日用百货	509,449,451.69	18,060,783.85	3.55%	9.64%	-3.46%	-0.48%
船舶物料	294,294,328.85	9,743,738.81	3.31%	52.92%	-39.55%	-5.06%
食品与食品加工	146,780,409.01	1,215,727.19	0.83%	212.17%	-149.55%	6.05%
物管费	87,364,925.50	4,157,856.98	4.76%	96.77%	97.49%	0.02%
租赁	77,890,534.49	71,946,856.54	92.37%	-15.47%	6.75%	19.23%
酒店服务业	20,364,408.15	15,477,121.78	76.00%	19.16%	19.30%	0.09%
旅游服务业务	228,777.50	66,463.67	29.05%	-11.57%	-30.61%	-7.97%
其他	405,222,809.98	12,729,651.57	3.14%	96.70%	-63.05%	-13.58%
合计	6,661,347,796.81	656,555,568.49	9.86%	35.42%	67.96%	1.91%

#### 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

###### 1.重要会计政策变更

(1) 公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，此项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 公司自 2017 年 6 月 12 日起执行财政部修订的《企业会计准则第 16 号—政府补助》，此项会计政策变更采用未来适用法处理。

(3) 公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本公司在合并利润表和母公司利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”和“其他收益”项目，在“净利润”项目之下新增列报“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目。

###### 2.重要会计估计变更

本报告期无会计估计的变更。

##### (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

2017年5月，公司投资设立福建三木文旅投资有限公司，注册资本1,000万元，公司持有其100%股权，纳入合并范围，截止期末公司未认缴该公司的注册资本。