

福建三木集团股份有限公司 2018 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	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	
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）	3,481,247,032.08	2,115,273,490.98	64.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	13,853,804.01	5,010,943.56	176.47%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	12,126,144.54	-713,658.24	1,799.15%

经营活动产生的现金流量净额（元）	280,068,136.33	214,747,091.04	30.42%
基本每股收益（元/股）	0.0298	0.0108	175.93%
稀释每股收益（元/股）	0.0298	0.0108	175.93%
加权平均净资产收益率	1.08%	0.40%	0.68%
	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）	7,383,924,898.18	7,047,409,385.45	4.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,284,164,520.52	1,270,312,839.83	1.09%

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	29,435		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			
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	12.57%	58,504,858			
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838			
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%	12,097,941			
陈萍	境内自然人	2.47%	11,479,833			
渤海国际信托股份有限公司—渤海信托·恒利丰 239 号单一资金信托	其他	1.76%	8,175,442			
林文融	境内自然人	1.15%	5,335,900			
林荣	境内自然人	1.10%	5,110,000			
云南国际信托有限公司—云信—锐意 2017—3 号证券投资集合资金信托	其他	1.10%	5,110,000			

计划					
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。				

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

2018年上半年度，公司继续着力打造以“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，三驾马车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，持续深耕优势区域并寻求合适的新项目；经营性物业运营管理方面，公司加大整合力度，挖掘现有资源，依托优异的自然条件，努力将运营项目打造成为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，跨境电商进出口业务和综合服务平台项目增长势头良好。期内，公司实现营业收入达到34.81亿元，营业利润8,954.61万元，归属于上市公司股东的净利润为1,385.38万元。

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和销售进度。房地产业务以“三木·水岸君山”、“三木·海立方”、“三木·空港小镇璟云”项目为核心，继续做好后续开发和销售工作。马尾“三木·水岸君山”项目由全资子公司福建沁园春房地产开发有限公司负责开发。根据市场需求变化，定位于刚改型客户，持续优化产品设计，努力提高项目品质和品位，有针对性地加大项目宣传和销售力度，取得不错的效果，期内公司按既定计划推进项目的开发和销售工作，实现合同签约额3.07亿元；马尾“三木·海立方”由全资子公司福建三木滨江建设发展有限公司负责开发。海立方项目地处马尾老城区中心，毗邻马尾滨江广场，项目总占地面积18744.9m²，总建筑面积84522.6m²，规划建设3栋，产品类型分为37.47-65.65m²的5.7米层高的soho产品，该项目通过层高创新，成为福州的革新性产品，该项目正在稳步推进开发工作，预计下半年实现开盘销售。武夷山“营地B2”项目由全资子公司福建武夷山三木实业有限公司负责开发，项目以商业别墅为主，层高9米，充分利用计容面积，提高产品溢价，同时，采用双拼商业别墅设计，提高产品品质。“三木·空港小镇璟云”项目由控股孙公司青岛胶东新城投资发展有限公司负责开发，“三木·空港小镇”二期地块璟云项目距离青岛胶东国际机场距离较近，以小高层和酒店式公寓为主，目前正在推进前期开发工作。同时，公司积极探索新的发展思路，尝试以股权合作形式获取开发项目，上半年以增资形式投资福清金森缘房地产有限公司股权，该公司负责福清铂玥府项目（福清市2017-10”号地块）的开发，该投资事项工商变更办理完成后，公司将持有福清金森缘房地产有限公司33.33%股权。

经营性物业运营管理方面，长沙黄兴南路步行街项目由长沙三兆实业开发有限公司负责运营。近年来，受到电商冲击，线下消费规模缩减，同时大型综合体和商业地产项目急剧增加，对商业地产项目运营提出了更高的要求，长沙公司秉持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，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，实现营业收入5926.41万元；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，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，温泉项目已完成总平设计，即将推进施工和运营工作。

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，并努力探寻转型之路。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，增加跨境电商进出口业务和综合服务平台项目，期内跨境电商进出口业务取得了较大的发展，实现营业收入3.27亿元，同比增长245.64%，2018年上半年度，轻工公司实现营业收入7.57亿元。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，注重把控贸易和汇率风险，期内实现营业收入10.83亿元。

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/m²。

区域	计容建筑面积（万 m ² ）	土地款（万元）	楼面价（元/m ² ）
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

本报告期，公司房地产项目开发实际投资1.98亿元，预售面积1.69万平方米。

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 ² ）	规划计容建筑面积（万 m ² ）	可售面积（万 m ² ）	累计竣工面积（万 m ² ）	本报告期预售面积（万 m ² ）
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	6,809.32	28.60	15.29	14.85	8.02	1.69
	水岸君山 C 地块	住宅	在建	100%	105,300.00	5,673.70	10.80	12.74	12.72	11.00	
	三木海立方项目	综合	在建	100%	72,000.00	2,025.88	1.87	5.45	6.71	-	-
	琅岐九龙商业中心	综合	在建	70%	39,000.00	1,005.27	4.20	8.82	10.02	6.99	-
	金玉山庄	住宅	竣工	100%	12,164.97	306.81	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	2,733.50	1.91	3.06	3.68	-	-

	小计				653,354.87	18,554.47	91.58	96.72	94.61	74.08	1.69
青岛	三木·空港小镇 1#地块	综合	竣工	40.80%	26,468.00	495.08	5.43	6.53	6.91	7.10	
	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	495.08	11.09	15.02	15.40	7.10	-
武夷山	自遊小镇项目 A 地块	综合	竣工	100%	24,660.00	54.23	5.20	3.38	2.01	4.88	
	自遊小镇项目 B 地块	商服	在建	100%	46,284.00	14.20	29.46	3.83	-	1.72	
	自遊小镇项目 C 地块	综合	竣工	100%	95,725.00	656.67	21.79	14.14	15.63	13.24	
	小计				166,669.00	725.10	56.45	21.35	17.64	19.84	-
区域汇总	总计			880,451.87	19,774.66	159.12	133.09	127.65	101.02	1.69	

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5.26万平方米，结算金额70,519.69万元。

区域	项目名称	本报告期结算面积（万 m ² ）	本报告期结算金额（万元）
福州	水岸君山 B 地块	2.99	40,245.92
	水岸君山 C 地块	1.72	21,587.06
武夷山	自遊小镇项目 A 地块	0.01	224.91
	自遊小镇项目 C 地块	0.41	7,538.90
青岛	三木·空港小镇 1#地块	0.12	901.13
其他尾盘		0.01	21.77
合计		5.26	70,519.69

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

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。