

证券代码：000632

证券简称：三木集团

公告编号：2021-15

福建三木集团股份有限公司 2020 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。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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、江信建	
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，公司主要是专注于进出口贸易、房地产开发、经营性物业运营管理和创业投资等业务。

公司是福建省内推行现代企业制度的先行者，公司率先实现股份制改革，率先实现企业兼并重组，率先实现法人股协议转让、股票上市，率先组建企业集团，在现代企业管理与运营方面积累了丰富的经验。经过多年的发展，三木集团逐渐成为以进出口贸易、房地产开发和经营性物业运营管理为主营业务的综合性企业集团。公司的贸易合作伙伴遍及世界一百多个国家和地区，外贸进出口总额连续多年名列福州市第一、福建省前茅；地产业务涉及福建、上海、山东、湖南等多个省市。公司先后获得“国家一级房地产开发企业”、“国家一级物业管理企业”、“中国房地产开发经营诚信企业”等荣誉。在夯实主业的基础上，公司通过收购的方式步入创投领域，涉及的业务包括基金管理、股权投资和财务顾问等业务。

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	8,439,070,919.43	6,376,854,690.92	32.34%	7,012,565,071.67
归属于上市公司股东的净利润	47,144,733.64	41,133,904.25	14.61%	33,124,696.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,047,437.89	42,987,641.77	-27.78%	30,053,421.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,821,105,125.77	1,493,328,862.67	-221.95%	787,075,608.02
基本每股收益（元/股）	0.1013	0.0884	14.59%	0.0712
稀释每股收益（元/股）	0.1013	0.0884	14.59%	0.0712
加权平均净资产收益率	3.44%	3.11%	0.33%	2.57%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	9,182,267,660.55	8,539,935,697.48	7.52%	7,772,599,548.99
归属于上市公司股东的净资产	1,393,977,982.93	1,345,550,695.18	3.60%	1,303,434,463.92

(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	1,163,060,816.48	1,419,800,317.06	1,983,728,235.34	3,872,481,550.55
归属于上市公司股东的净利润	15,381,799.77	6,339,024.35	4,748,424.41	20,675,485.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	85,352.85	6,371,208.39	4,668,372.98	19,922,503.67
经营活动产生的现金流量净额	-259,907,558.21	-385,807,523.96	-684,701,338.99	-490,688,704.61

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	26,072	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,332	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	0			
福建阳光集团上海实业有限公司	境内非国有法人	12.92%	60,138,758	0	质押	55,660,000	
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838	0			

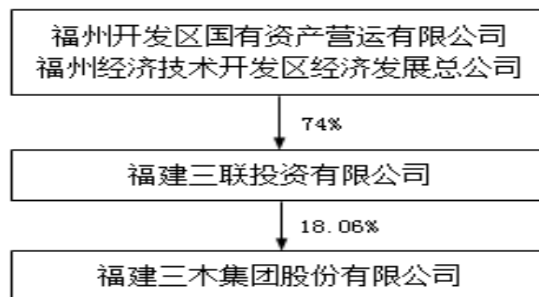
中意资管—浦发银行—中意资产—股票精选 19 号资产管理产品	其他	4.56%	21,234,425	0		
华润深国投信托有限公司—华润信托 捷昀 25 号集合资金信托计划	其他	3.27%	15,207,112	0		
林荣	境内自然人	1.77%	8,250,000	0		
陈萍	境内自然人	1.67%	7,771,200	0		
肖晶晶	境内自然人	1.38%	6,440,000	0		
林文融	境内自然人	1.31%	6,103,910	0		
上海驰泰资产管理有限公司—兴驰一号私募证券投资基金	其他	1.30%	6,041,006	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中，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》（2020 修订）中规定的一致行动人；2、除此之外，公司董事会未接到其他股东函件，也未接到有关要求披露一致行动关系的函件；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》（2020 修订）中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	前 10 名股东中，福建阳光集团上海实业有限公司通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,478,758 股，普通账户持股 55,660,000 股，实际合计持有 60,138,758 股；林荣通过华融证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,250,000 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 8,250,000 股；陈萍通过长城国瑞证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,962,000 股，普通账户持股 5,809,200 股，实际合计持有 7,771,200 股；林文融通过民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,916,300 股，普通账户持股 1,187,610 股，实际合计持有 6,103,910 股。					

(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

公司需遵守《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》的披露要求

(一) 经营情况讨论与分析

1、进出口贸易

2020年,我国进出口贸易是全球唯一实现货物贸易正增长的主要经济体,进出口总值达32.16万亿元,比2019年增长1.9%,创历史新高。同时,我国的进出口贸易总额占GDP达30%以上,是我国经济的重要组成部分。其中,出口额为17.93万亿元,增长了4%;进口额为14.23万亿元,下降0.7%;贸易顺差3.70万亿元,增长27.4%。在外贸新业态方面,全国全年跨境电商进出口1.69万亿元,增长31.1%,市场采购出口增长25.2%。受中美贸易战持续进行的影响,2020年东盟和欧盟取代美国,成为我国的第一大和第二大贸易伙伴。

2、房地产开发

2020年度,中国房地产市场虽受宏观经济影响承压,房地产行业整体依旧呈现出欣欣向荣的态势,但是其增速有所放缓。全年商品房销售金额与面积双创新高,其中商品房销售金额17.40万亿元,同比增长8.7%,商品房销售面积17.6亿平方米,同比增长2.6%;行业规模增速回升,销售金额和面积同比增速较2019年分别提升1.9和2.6个百分点。从开发投资增速看,2010-2015年,中国房地产开发投资规模在经历国家严格调控后,增速呈连续下滑之势,2016年以来,房地产投资增速逐年稳步回升。2019年,中国房地产开发投资达13.22万亿元,同比增长9.9%;2020年,房地产开发投资达14.14万亿元,同比增长7.0%。

3、经营性物业运营管理

2020年,面对新冠肺炎疫情和国内外复杂环境的冲击,中国经济表现出了极强的韧性,疫情影响下,商业地产企业砥砺前行,为行业及经济平稳发展作出积极贡献。2020年,全国300城商办用地推出规划建面3.05亿平方米,同比增长1.2%,商办用地成交规划建面2.54亿平方米,同比增长7.7%。商业地产百强代表企业拿地放缓,投资态度审慎,拿地聚焦二线城市,三四线城市占比显著下降。与此同时,轻资产管理输出为企业储备优质项目资源,成为优质房企规模扩张的重要途径。

4、创业投资

2020年,全国共发生了5364起投融资交易,总计交易金额1.21万亿元人民币,平均每日有15笔交易达成,交易金额33亿元人民币。2020年投资人退出获得收益总值达1.30万亿元人民币,创10年新高。通过IPO获得约7915亿元收益,同比增长208%。数量上,2020年A股、港股和中概股IPO总数大幅上涨至602家,近10年内位居第二,仅次于2017年IPO数量645家的水平。通过并购获得约5043亿元收益,同期减少9.3%。2020年并购总数近1000笔,近10年内位居第二,仅次于2018年1021笔的水平。并购也正在成为投资人退出的重要途径。

(二) 报告期内主要经营情况

2020年,公司四大板块的业务:进出口贸易、房地产开发、经营性物业运营管理和创业投资顶住疫情的压力稳步向前推进。报告期内,公司实现营业收入达到84.39亿元,比上年同期增长32.34%;营业利润1.96亿元,比上年同期增长51.18%;归属于上市公司股东的净利润4714.47万元,比上年同期增长14.61%。

1、进出口贸易

报告期内,公司旗下的贸易公司在公司的支持下继续稳步发展,在夯实原有业务的基础上积极拓展新的业绩增长点和发展模式。贸易公司继续保持传统贸易的业务优势,跨境电商进出口业务和综合服务平台项目在本报告期内继续保持良好的发展势头。福州轻工进出口有限公司期内实现营业收入28.40亿元,同比增长48.69%。其中,跨境电商海关出口统计数22,126万美元,较去年同期增长了71%。

2、房地产开发

公司现有房地产业务聚焦在福州、南平、武夷山、漳州、青岛等区域,以“三木 水岸君山”、“南平云澜”、“三木 空港小镇”、“福清铂钥府”等项目为核心。截至本报告期末,公司主要项目的累计预售面积为516,879.92平方米。2020年,房地产业务收入金额为10.86亿元,较2019年增长了42.55%。

3、经营性物业运营管理

受2020年疫情的影响,在经营性物业运营管理方面,长沙三兆实业开发有限公司顶住疫情的冲击,实现租金收入7,233万元,与上年同期基本持平。长沙三兆在顶住压力的同时也积极寻找新的业绩增长点,向外进行轻资产管理输出,进一步拓展招商代理等新业务。

4、创业投资

2020年,公司控股子公司青岛盈科汇金投资有限公司积极在创投领域进行布局,不仅提升了公司的综合竞争能力,还提高了公司的盈利能力,为公司创造了6176万元的营业利润,较上年同期增长了11.2%。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面 积(m ²)	土地取得 方式	权益比例	土地总价款 (万元)
樟[2019]拍13号	福州永泰县城峰镇	商服、住宅、公服、 公园与绿地	41,230	91,125	招拍挂	55.00%	33,700
2020P09	芗城区胜利西路以 东、建峰路以西、林 内路以南、惠民路以 北	住宅用地、商服用地	17,659.44	52,900	招拍挂	51.00%	32,700
2020拍-8号	航城街道下朱村,规 划榕航路两侧、爱心	商住用地、农贸市场 用地、社会停车场用	34,982	65,802	招拍挂	100.00%	74,300

	路北侧	地					
--	-----	---	--	--	--	--	--

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
福州	103.37	129.91	19.76
漳州	1.77	7.02	7.02
武夷山	56.45	21.35	1.54
南平	3.27	6.77	-
青岛	11.49	21.55	-
总计	176.35	186.6	28.32

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
福州	三木海立方	福州马尾	SOHO	100.00%	2016年12月01日	在建	83.85%	18,745.00	54,548.00	0	0	72,000	60,374.07
福州	三木幸福里	福州马尾	住宅	100.00%	2017年09月01日	竣工	100.00%	19,143.70	30,358.65	30,358.65	30,358.65	54,328.27	52,705.99
福州	琅岐九龙商业中心	福州琅岐	商业	70.00%	2015年01月01日	竣工	100.00%	41,983.10	88,238.00	0	88,238.00	39,000	35,502.88
福州	水岸君山B地块	福州马尾	住宅	100.00%	2007年08月16日	竣工	100.00%	286,000.00	152,900.00	0	152,900.00	135,900	105,188.35
福州	水岸君山C地块	福州马尾	住宅	100.00%	2014年04月16日	竣工	100.00%	108,000.00	127,400.00	0	127,400.00	105,300	72,853.97
福州	福清铂玥府	福州福清	住宅	33.33%	2018年03月01日	竣工	100.00%	41,675.00	106,941.00	106,941.00	106,941.00	106,274.41	99,047.68
青岛	三木空港小镇2#地	青岛胶州	商业	51.00%	2018年08月15日	在建	72.95%	56,629.00	101,932.20	52,487.45	52,487.45	48,027	35,034.64
南平	南平云澜	南平延平区	商业住宅	43.00%	2018年11月20日	在建	71.36%	32,699.11	67,680.00	0.00	0.00	35,139	25,076.43
武夷山	武夷山自游小镇B地块	福建武夷山	商业	100.00%	2018年11月16日	在建	26.90%	135,327.30	16,399.76	0	0	38,755	10,425.86
福州	永泰愉景公馆	福州永泰	商业住宅	55.00%	2020年05月21日	在建	43.44%	41,230.00	83,764.80	0	0	90,000	39,100.08
福州	长乐翡丽府	福州长乐	商业住宅	100.00%	2020年11月14日	在建	60.06%	34,982.00	65,802.00	0	0	130,870	78,601.64
漳州	漳州印象西湖	漳州芗城区	商业住宅	51.00%	2020年09月28日	在建	71.31%	17,659.44	52,900.00	0	0	54,550	38,901.69

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
福州	三木水岸君	福州马尾	住宅	100.00%	152,900	173,629	150,232	2,499.19	3,664.46	148,200	4,988.71	7,848.95

	山B地块	尾			00	48	87			48		
福州	三木·水岸君山C地块	福州·马尾	住宅	100.00%	127,400.00	150,012.00	132,489.62	559.35	461.26	131,887.12	686.71	600.7
福州	福清铂玥府	福州·福清	住宅	33.33%	106,941.00	103,063.00	100,208.71	23,812.00	21,807.58	84,740.20	84,740.20	96,870.96
青岛	三木·空港小镇1#地	青岛·胶州	商业住宅	51.00%	74,000.00	74,646.78	72,389.30	3,472.32	1,904.82	72,389.30	3,472.32	1,904.82
青岛	三木·空港小镇2#地	青岛·胶州	商业住宅	51.00%	101,932.20	129,599.75	24,697.67	4,253.70	3,210.86	22,114.52	2,276.41	1,314.36
南平	南平云澜	南平·延平区	商业住宅	43.00%	67,680.00	77,715.60	19,872.30	5,221.30	2,099			
永泰	愉景公馆	福州·永泰	商业住宅	55.00%	83,764.80	96,639.50	9,965.60	9,965.60	9,560.25			
漳州	印象西湖	漳州·芗城区	商业住宅	51.00%	52,900	51,392.00	7,023.85	7,023.85	7,832.79			

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司控股的房地产项目公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2020年12月31日累计担保余额为人民币266,523万元。阶段担保期限为保证合同生效之日起至商品房产权登记办妥并交银行执管之日止。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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	2,909,970,737.58	15,541,201.41	0.53%	70.67%	-28.57%	-0.75%
化工产品	1,684,303,505.07	47,527,191.24	2.82%	2.47%	119.94%	1.51%
商品房及土地开发	1,086,298,023.01	200,741,084.57	18.48%	42.55%	-31.08%	-19.74%
租赁	87,058,570.53	76,418,830.44	87.78%	-7.31%	-8.96%	-1.59%
基金顾问费	25,901,885.94	25,901,885.94	100.00%	2.15%	2.15%	0.00%

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、面临退市情况

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

2017年7月5日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），并要求境内上市的企业自2020年1月1日起施行新收入准则。

公司自2020年1月1日起执行新收入准则，新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。此项会计政策变更已经公司集团董事会审议通过，采用变更后会计政策编制的2020年度合并利润表及母公司利润表各项目、2020年度合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，除部分财务报表科目重分类外，没有重大影响。

(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

与上年相比，本年新设成立8家子公司，具体情况详见本财务报表附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”相关内容。

福建三木集团股份有限公司

2021年4月16日