

证券代码：000632

证券简称：三木集团

公告编号：2013-06

## 福建三木集团股份有限公司 2012 年度报告摘要

### 1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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       | 彭东明                | 林艺圃                |        |
| 电话       | 059183355146       | 059183355146       |        |
| 传真       | 059183341504       | 059183341504       |        |
| 电子信箱     | sanmugugai@163.com | sanmugugai@163.com |        |

### 2、主要财务数据和股东变化

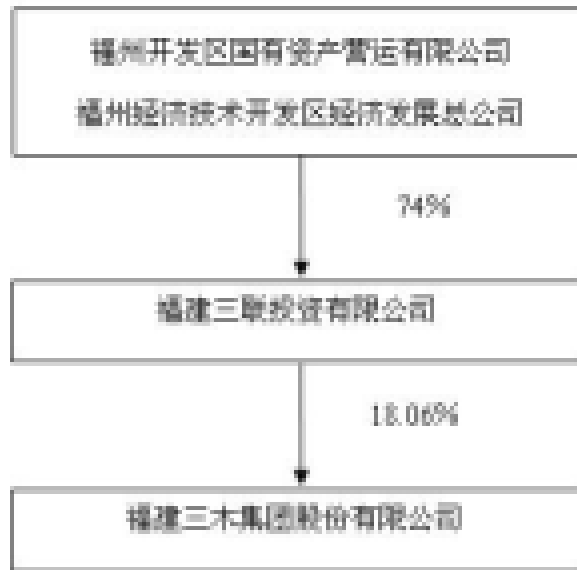
#### (1) 主要财务数据

|                           | 2012 年           | 2011 年           |                  | 本年比上年增<br>减(%)   | 2010 年           |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                           |                  | 调整前              | 调整后              |                  | 调整后              | 调整前              |
| 营业收入（元）                   | 4,671,899,277.56 | 4,453,578,647.39 | 4,453,578,647.39 | 4.9%             | 3,720,846,581.78 | 3,720,846,581.78 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 13,870,321.53    | 11,379,378.69    | 10,345,208.77    | 34.07%           | 15,749,388.88    | 7,947,192.94     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -74,154,527.75   | -29,540,070.05   | -27,366,885.67   | 170.96%          | 17,333,603.12    | 18,895,131.35    |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 135,817,299.39   | -255,395,560.21  | -255,395,560.21  | -153.18%         | 66,750,309.38    | 66,750,309.38    |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.0298           | 0.0244           | 0.0222           | 34.23%           | 0.0338           | 0.0171           |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.0298           | 0.0244           | 0.0222           | 34.23%           | 0.0338           | 0.0171           |
| 加权平均净资产收益率（%）             | 1.88%            | 2.04%            | 1.83%            | 0.05%            | 2.9%             | 1.43%            |
|                           | 2012 年末          | 2011 年末          |                  | 本年末比上年<br>末增减(%) | 2010 年末          |                  |
|                           |                  | 调整前              | 调整后              |                  | 调整后              | 调整前              |
| 总资产（元）                    | 4,929,141,081.65 | 3,759,903,649.52 | 3,791,611,655.90 | 30%              | 3,385,460,070.96 | 3,416,464,432.16 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 1,229,332,481.71 | 563,099,136.81   | 571,950,294.57   | 114.94%          | 551,742,522.14   | 561,627,849.82   |

## (2) 前 10 名股东持股情况表

| 报告期股东总数                    | 80,495   |          | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数 | 75,957       |         |           |
|----------------------------|--|----------|-----------------------|--------------|---------|-----------|
| 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            | 质押      | 3,380,777 |
| 王炯辉                        | 境内自然人  | 0.81%    | 3,778,673             | 0            |         |           |
| 福州申达投资有限公司                 | 境内非国有法人  | 0.59%    | 2,739,165             | 0            |         |           |
| 曹慧利                        | 境内自然人  | 0.48%    | 2,251,240             | 0            |         |           |
| 中信证券(浙江)有限责任公司客户信用交易担保证券账户 | 境内非国有法人  | 0.36%    | 1,659,800             | 0            |         |           |
| 郭荣国                        | 境内自然人  | 0.33%    | 1,530,000             | 0            |         |           |
| 龚玉妹                        | 境内自然人  | 0.32%    | 1,484,500             | 0            |         |           |
| 广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户     | 境内非国有法人  | 0.27%    | 1,242,707             | 0            |         |           |
| 潘健                         | 境内自然人  | 0.22%    | 1,037,000             | 0            |         |           |
| 张庆德                        | 境内自然人  | 0.21%    | 966,986               | 0            |         |           |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明           | 以上股东中，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》中规定的一致行为人；未知其他流通股股东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》中规定的一致行为人。 |          |                       |              |         |           |

## (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



## 3、管理层讨论与分析

2012年度，国内房地产市场全年仍然保持了严格调控的态势，市场回落；进出口贸易增长大幅回落。经过各方面努力，公司基本完成了董事会下达的各项工作目标，营业总收入达到46.7亿元，创下新高，营业利润3,492万元，归属于上市公司股东的净利润为1387.03万元。

经过多年努力，公司业务结构调整基本到位。武夷山自驾游营地项目土地储备约846亩，项目建设已取得积极进展，年内实现B地块营地部分项目开营，在期末取得了少部分预售许可证并对外销售，项目整体开发正有序推进。青岛胶州公司土地储备360亩，部分市政项目已经竣工结算，在建市政项目稳步推进，已竣工项目积极推进审计结算，但由于融资成本比较高，短期还难以体现效益。长沙三兆公司保留有黄兴南路步行街约8万平方米的商业经营性物业，期内克服因地铁施工给步行街经营管理造成的短期不利影响，加大推广活动力度，稳定经营户，吸引人流；充分开发步行街品牌资源、广告资源、客户资源等各类资源，提升盈利水平；

三兆公司和步行街物业公司的经营性期内收入达到约6500万元；积极支持商贸企业稳健发展，商贸企业2012年业务收入创下了新高，达到43亿元。

在福州地区，公司主要做好水岸君山项目的后续开发工作以及家天下三木城项目的竣工验收和销售收尾工作。家天下三木城项目本期实现合同销售额约1.25亿元，项目开发取得了良好业绩和品牌效应。该项目D2组团获得国家建设部二星级“绿色建筑证书”，BDF组团获得“福建省优秀住宅示范小区”称号；C组团获得可再生能源省重点项目政府补贴 52.88万元。水岸君山项目调整开发进度，努力提升销售收入。该项目由于持续受到福州市严厉限购政策的影响，期内实现销售额约1.3亿元。随着公司近年来对产品的精耕细作和周边基础设施的不断完善，客户对项目产品品质、性价比以及售后服务均较为满意。该项目根据市场情况，调整了部分产品设计，以满足客户多方面需求，当前正积极推进高层住宅楼建设前期工作。人才公寓项目属于保障房系列，是福建省专门针对高级人才建设的限价商品住房，人才公寓一期工程施工面积约7.9万平方米，于10月底取得了福建省物价局住房销售价格核定意见。在第一批符合选房条件的298位申购户中，确认选房183套，正组织第二批申购工作。基本完成人才公寓二期项目用地批复，规划用地面积195亩。

公司控股商贸企业近年来由于股权和人才结构合理，业务发展方向正确，在集团的融资支持下，持续稳健发展，取得了较好业绩。2012年在人民币持续升值背景下，公司属下商贸企业延续了2011年发展态势。轻工公司、三木进出口公司和建发公司这3家企业都保持稳步发展，实现了规模和效益并举。

公司的投资性房地产主要用于出租，随着投资性房地产所处区域的开发建设，区域内房地产价值不断攀升，所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更能公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此，期内公司转而采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

由于公司资本金不大，但长线项目和土地储备资产不小，因此如何应对限购政策下的资金紧张压力是要务。公司近年调整了信贷结构，争取了部分三年或十年期信贷资金，有效地缓解了资金压力。公司股东也为本公司贸易融资提供了部分担保，缓解了资金压力。截至期末，本公司母公司及控股子公司对集团外部企业担保余额为17,650万元；母公司为全资子公司担保金额为61,874万元；母公司为控股子公司担保金额为38,869万元。公司上述三项担保合计金额为118,393万元，占期末合并报表净资产比例为96.31%。上述对外担保事项中，无逾期担保。这些担保多是公司的经营行为和融资行为，担保风险经分析都在可控范围内。

公司持续完善房地产开发管理模式，加大品牌宣传力度，不断加强客户服务和物业服务。长沙步行街物业和三木物业公司不断延伸服务内容，提高管理水平，提升物业费收缴率，提升公司品牌效应。

完善公司内部管控体系，提高经营管理效率。有序推进全面预算管理，严格实施已颁发的预算管理制度及相关实施办法，切实做好日常预算管理工作。健全控股企业法人治理结构，在控股企业推行预算管理、绩效考核的基础上，以股权为纽带、以经济效益为中心、以市场化利益为导向、以信息对称为手段，充分发挥董事会、财务、资金管理、审计监察部门的作用，进一步完善母子公司管理模式。进一步加强内部审计监察，重点加强对投资控股企业在内部控制规范及公司制度执行情况方面的审计。强化节约意识，开源节流，厉行节约。

加强公司员工发展的生态环境建设,完善人才培养机制,推进企业品牌建设和企业文化建设。采取多种形式,通过内部竞聘等方式为年轻员工的发展提供公平的机会。适时、适量引进人才,保证公司生产经营与可持续发展对人才的需求。根据公司生产经营实际情况,对部分员工进行转岗、待岗培训、待岗、内退、辞退等方式进行整合。根据各单位工作性质、管理方式、经济效益的不同,推进更有针对性、灵活性、多样性、创造性,对外具有市场竞争力、对内具有相对公平的薪酬体系。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。

#### 4、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

变更内容:公司持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

会计政策变更涉及公司业务的范围:投资性房地产计量模式会计政策变更涉及母公司及所有子公司的投资性房地产。

变更原因:公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量有助于增强公司财务信息的准确性,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果,采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

审批程序:公司2012年第七届董事会第五次会议审议通过《关于福建三木集团股份有限公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》。同意公司持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据企业会计准则规定,投资性房地产计量模式会计政策变更采用追溯调整法,2012年比较财务报表已重新表述。相关调整对2012年度及2011年度财务报表项目影响如下:

| 受影响的报表项目名称    | 2012年影响金额      | 2011年影响金额     |
|---------------|----------------|---------------|
| 投资性房地产        | 895,741,692.81 | 27,578,876.44 |
| 递延所得税资产       | 3,556,464.47   | 4,129,129.94  |
| 资产合计          | 899,298,157.28 | 31,708,006.38 |
| 递延所得税负债       | 227,407,939.91 | 11,023,849.05 |
| 资本公积          | 645,785,213.76 | -             |
| 未分配利润         | 17,444,085.29  | 8,851,157.76  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 663,229,299.05 | 8,851,157.76  |
| 少数股东权益        | 8,660,918.32   | 11,832,999.57 |
| 负债及所有者权益合计    | 899,298,157.28 | 31,708,006.38 |
| 营业成本          | -5,660,614.42  | -3,513,108.60 |
| 公允价值变动损益      | 6,760,495.76   | -3,692,445.07 |
| 所得税费用         | 3,021,329.78   | -44,834.12    |
| 净利润           | 9,399,780.40   | -134,502.35   |
| 归属母公司的净利润     | 8,592,927.53   | -1,034,169.92 |
| 少数股东损益        | 806,852.87     | 899,667.57    |
| 其他综合收益        | 641,806,279.64 |               |

##### (2) 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

本期公司新设立投资的孙公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司纳入合并范围。