

证券代码：000632

证券简称：三木集团

公告编号：公告编号：2015-22

# 福建三木集团股份有限公司 2014 年年度报告摘要

## 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	王涵	林艺圃	
电话	059183355146	059183355146	
传真	059183341504	059183341504	
电子信箱	sanmuzqsw@126.com	sanmuzqsw@126.com	

## 2、主要财务数据和股东变化

### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	4,358,659,701.14	5,227,712,486.56	5,227,712,486.56	-16.62%	4,671,899,277.56	4,671,899,277.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	12,081,429.45	14,062,555.87	14,062,555.87	-14.09%	13,870,321.53	13,870,321.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-221,000,943.09	-51,095,065.35	-51,095,065.35	332.53%	-74,154,527.75	-74,154,527.75
经营活动产生的现金流量净额（元）	-219,450,147.71	-176,795,662.61	-176,795,662.61	24.13%	135,817,299.39	135,817,299.39
基本每股收益（元/股）	0.0260	0.0302	0.0302	-13.91%	0.0298	0.0298
稀释每股收益（元/股）	0.0260	0.0302	0.0302	-13.91%	0.0298	0.0298
加权平均净资产收益率	0.97%	1.14%	1.14%	-0.17%	1.88%	1.88%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	5,926,924,550.43	5,495,785,861.90	5,682,528,515.67	4.30%	4,929,141,081.65	5,143,856,785.09
归属于上市公司股东的净资产	1,258,469,653.65	1,243,577,011.62	1,243,577,011.62	1.20%	1,229,332,481.71	1,229,332,481.71

产(元)						
------	--	--	--	--	--	--

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

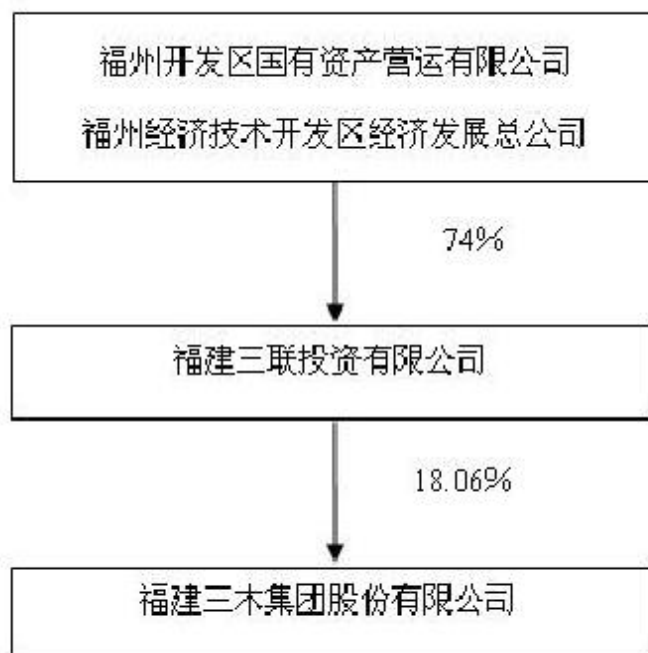
报告期末普通股股东总数		57,965	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数		39,599	
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
福建三联投资有限公司	国有法人	18.06%	84,086,401		质押	3,380,777
封洪书	境内自然人	4.94%	22,982,965			
任日明	境内自然人	4.93%	22,961,359		质押	22,961,359
林传德	境内自然人	4.91%	22,839,768		质押	22,500,000
林明正	境内自然人	4.81%	22,378,838		质押	22,300,000
王炯辉	境内自然人	0.81%	3,778,673			
广发证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.43%	2,000,000			
张丽芬	境内自然人	0.40%	1,843,700			
邹雅洁	境内自然人	0.38%	1,760,157			
吴锦祥	境内自然人	0.31%	1,425,000			
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、公司董事会于 2015 年 3 月 28 日向封洪书、任日明、林传德、林明正四位股东分别发出特快专递函件，请他们确认相互之间是否是一致行动人。公司董事会于 2015 年 4 月 1 日收到署名为“林传德”的函件，函件称：本人林传德向贵公司确认：本人与任日明、林明正是一致行动人。2015 年 4 月 10 日，发给“封洪书”的函件由于未投妥而退回。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。					

(3) 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。

## (4) 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

2014年度，受各种因素影响，国内房地产市场总体表现低迷。进出口贸易受到宏观经济形势、人民币汇率波动等因素的影响，表现一般。经过公司全体员工的共同努力，基本完成了年初董事会下达的经营目标，营业收入达到43.59亿元，营业利润2679.88万元，归属于上市公司股东的净利润为1208.14万元。

报告期内，公司业务继续稳健发展。武夷山自驾游营地项目约846亩，项目建设已取得积极进展，实现合同销售额1.18亿元。一期项目游客服务中心、3D露天汽车影院、房车营地、帐篷露营地、加油站、野外烧烤、儿童乐园、茶吧、棋牌室、两岸咖啡、麦当劳等都已正式投入运营使用；二期项目大型生态停车场、温泉木屋、汽车旅馆、各式餐饮等都在紧锣密鼓的建设完善中，将陆续投入使用。报告期内，华美达酒店正式开业，营业收入近1000万元。项目通过广告、举办各类活动努力提升“自游小镇”品牌，在区域内已经形成了一定的知名度；携手全球高端度假公寓专业服务平台途家·斯维登，按照星级酒店标准进行公寓管理，提供无忧托管和管家服务。“自游小镇”国家4A景区及省营地标准化建设也在逐步推进当中，有望在2015年取得成果。长沙三兆公司主要负责长沙黄兴南路步行街自有商业物业经营，期内努力克服电商侵蚀、地铁封堵、当地商业项目扎堆等不利条件，改组招商团队，加大招商力度。随着海底捞、卓尔台球、韩大地自助烧烤、风云再起电玩城等在相应行业内排名前列的公司强势进驻，带动步行街商业环境及档次的提升，同时也让原本较为单一的业态逐步向目的性消费和体验式消费为主的业态转变。报告期内，实现租金收入5908万元。长沙物业公司创新

管理方式，利用合同能源管理、标准化管理和可视化管理等现代手段，采用各种微营销平台，起到了聚人流、扩影响、升价值的作用，报告期内实现营业收入3791万元。青岛森城鑫公司大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，报告期内，公司以22825万元的价格向福州和宇实业有限公司转让公司所持有的青岛森城鑫公司55%股权，转让后公司仍持有青岛森城鑫公司45%股权。

在福州地区，公司主要做好现有项目的后续开发工作以及拓展新项目。水岸君山项目调整了开发策略，围绕“以销定产”，根据市场需求，优化产品结构，加强营销管理，拓宽销售渠道，但受到房地产市场低迷的影响，期内实现合同销售收入约1.45亿元。家天下项目继续推进尾盘销售，实现销售收入5742万元。“人才公寓”项目属于保障房系列，一期工程已竣工交房，报告期内实现销售收入3267万元，人才公寓二期项目正在有序推进。报告期内，公司与福州市琅岐城市建设投资发展有限公司（简称琅岐城投）共同成立福建琅岐三木实业发展有限公司，公司占70%的权益。公司与琅岐城投联合在2014年12月以9450万元的价格拍下福州市琅岐经济区62.97亩“九龙商业中心”用地，以此介入琅岐岛的大开发建设。三木物业公司增强服务意识，创新服务内容，调整经营策略，取得良好成效，期内实现营业收入2875万元，扭亏为盈。同时，公司加强对经营性资产的管理，整合资源，优化配置，调整租赁策略，实现租赁收入2016万元。

公司控股的商贸企业在集团的支持下稳定发展。报告期内，轻工公司努力维持贸易规模，控制风险，在融资结构和盈利模式上寻找创新，实现进出口总额约19628万美元。三木建发公司调整经营思路，探索新的经营模式，积极创收，实现营业收入约18亿元。康得利公司由于原材料供应、国家贸易配额管理措施、日元大幅贬值等多重因素的影响，出口销售困难，报告期内出现亏损。为提升核心竞争力，公司正逐步调整主营业务方向，本着稳健经营，控制风险的原则，于2014年12月以2900万元的价格向福建华闽进出口有限公司转让公司持有福建三木进出口贸易有限公司51%股权，至此公司不再持有三木进出口的股权。

由于公司资本金不大，但是长线项目和土地储备资产不少，因此，在房地产市场低迷的背景下，解决资金压力是要务。近年来，根据资产结构状况，公司努力调整信贷结构，增加长期借款比例，目前已取得了不错的效果。截至期末，公司及控股子公司对外担保余额为24,739.27万元；母公司为全资子公司担保金额为184890.3万元；母公司为控股子公司担保金额为67,982万元，公司上述三项担保合计金额为277,611.57万元，占期末合并报表净资产比例为220.59%。上述对外担保中，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。

为适应新的经济形势，实现可持续发展，公司努力压缩管理费用，强化内部管理。2014年下半年，公司改革了原有的运行架构，在集团总部对一些部门进行整合，建立了投资管理、房地产业务、财务结算、行政管理四个中心，强化集团的统一管理；在武夷山、青岛、长沙等地进行地区公司管理；建立以销售为龙头，其他各部门、公司支持的组织架构。公司充分发挥董事会、投资管理、财务、审计监察部门的作用，完善子公司管控模式。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。

完善人才培养机制，推进企业品牌建设和企业文化建设。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。改革薪酬体系，建立以计划管理为导向的员工绩效考核制度。根据公司生产经营实际情况，通过对部分员工进行转岗、待岗培训、待岗、内退、辞退等整合方式，推进更有针对性、创造性，对外具有市场竞争力、对内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。

报告期内，证券监管部门对公司进行现场检查，发现公司在信息披露、财务核算等方面存在问题，中国证监会对公司立案调查，福建证监局给我司发布《行政监管措施决定书》，深交所也对此表示关注，针对上述检查发现的问题，公司董事会积极、全面地参与、督促公司进行整改，公司尽快就未披露事项进行补充披露，能整改的事项尽快予以整改，需要完善的制度尽快补充完善。目前，发现的问题公司都整改完毕。公司及全体董事、监事、高管今后也将以此为戒，严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，规范运作，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，同时努力经营，不断提升企业经营效益，以回报全体投资者。

#### 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

√ 适用 □ 不适用

2014年1月26日起，财政部陆续修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、以及颁布了《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》七项具体会计准则（以下简称“新会计准则”）。根据财政部的要求，新会计准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。2014年6月20日，财政部修订了《企业会计准则第37号—金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业在2014年度及以后期间的财务报告中按照准则要求对金融工具进行列报。2014年7月23日，财政部发布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，要求所有执行企业会计准则的企业自公布之日起施行。根据前述规定，公司于2015年3月18日召开了第七届董事会第二十八次会议和第七届监事会第十次会议，同意公司执行2014年新企业会计准则并对相应会计政策进行变更。

此次会计政策变更依照财政部有有关规定和要求进行，对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。具体需要调整的情况如下：根据《企业会计准则第30号-财务报表列报》对公司资产负债表2014年期初相关科目列报进行调整：调整增加可供出售金融资产860.00万元，调整减少长期股权投资余额860.00万元。调整减少资本公积64,177.58万元，调整增加其他综合收益64,177.58万元。

##### (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

###### 1. 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	2013-12-31日影响金额
子公司福建三木建设发展子公司福建三木建设发展有限公司将上海东吉远国际贸易有限公司、福州高泽贸易有限公司和香港宝晟有限公司之间的往来款对冲，导致虚减资	经公司董事会批准	预付账款	186,742,653.77
		流动资产合计	186,742,653.77
		资产总计	186,742,653.77
		预收账款	179,471,933.45
		其他应付款	7,270,720.32
		流动负债合计	186,742,653.77

产和负债,本报告期采用追溯重述法予以更正	负债合计	186,742,653.77
	负债及所有者权益总计	186,742,653.77

## 2、未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
<p>1、子公司福建三木置业有限公司（以下简称三木置业）开发成本—琼台花园2013年末账面金额8,839,516.49元，为三木置业向琼台花园部分业主购入拟重建的旧房产及支付的安置补偿款。三木置业出于购入房产的目的是未来用于房地产开发，将该购入房产作为“开发成本”核算。由于上述房产尚不能直接进行开发，因此不应作为“开发成本”核算，而应作为“固定资产”核算。转入“固定资产”核算后，按预计使用年限25年从2008年3月份开始计提折旧，截至2013年末该房产累计应计提折旧额1,616,126.63元（其中：2013年度应计提折旧342,090.57元）。</p> <p>2、子公司福建沃野房地产有限公司2009年9月购入埃特佛大厦及厂房，列入“固定资产”核算。因购入的埃特佛大厦及厂房系旧房屋建筑物，因此按预计剩余使用年限22年计提折旧，未按公司会计政策中房屋建筑物最低使用年限25年计提折旧。按22年计提折旧与按25年计提折旧相比较，每年多计提折旧额315,461.52元，截至2013年末累计多计提折旧1,340,711.46元。</p>	经公司董事会批准	由于前述福建三木置业有限公司和福建沃野房地产有限公司两处核算错误，截至2013年末累计影响利润总额-275,415.17元，其中：影响2013年度利润总额-26,629.05元。因上述1、2项会计差错影响利润总额的金额对公司整个利润总额及净资产影响很小，公司对上述1、2项会计差错使用未来适用法予以更正调整

### (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

本期转让全资子公司青岛森城鑫投资有限责任公司55%股权，转让后公司持有45%股权；本期转让控股子公司福建三木进出口贸易有限公司51%股权，转让后公司不再持有福建三木进出口贸易有限公司股权。

具体合并财务报表范围及变化情况参见“附注八、合并范围的变更”

### (4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用