

福建三木集团股份有限公司 2015 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

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	
办公地址	福建省福州市群众东路 93 号三木大厦	福建省福州市群众东路 93 号三木大厦	
传真	059183341504	059183341504	
电话	059183355146	059183355146	
电子信箱	sanmuzqsw@126.com	sanmuzqsw@126.com	

二、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：房地产开发与经营、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（“水岸君山”项目）、福建武夷山三木实业有限公司（“自游小镇”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，经营模式为开发和销售自行开发的商品房；房地产经营主要由长沙三兆实业开发有限公司（“长沙步行街”项目）和福建武夷山三木实业有限公司（“自游小镇”项目）承担，经营模式为经营自有的资产和物业；进出口贸易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和收取代理费。

报告期内行业情况说明：

（1）房地产开发：2015年度，国内房地产行业有所回暖，但是行业增速放缓，高库存还是房地产企业所面临的主要问题；土地市场竞争尤为激烈，地王频出，各项成本攀升，挤压了房地产行业的利润空间。

（2）房地产经营：近年来，商业地产项目异军突起，竞争白热化，但受困于电商侵蚀，增长空间有限，经营不易；旅游地产项目具备着良好的前景，但由于国内经济增速放缓，市场容量难以呈现爆发式增长，贡献利润不大。

（3）进出口贸易：2015年，国际经济形势不好，人民币汇率波动加大，传统进出口贸易规模增长遇到了瓶颈，而跨境电商出现跨越式增长，转型成为很多贸易企业的方向。

三、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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	4,623,086,321.76	4,358,659,701.14	6.07%	5,227,712,486.56
归属于上市公司股东的净利润	12,162,099.00	12,081,429.45	0.67%	14,062,555.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-42,783,600.36	-221,000,943.09	80.64%	-51,095,065.35
经营活动产生的现金流量净额	428,431,121.26	-219,450,147.71	-295.22%	-176,795,662.61
基本每股收益（元/股）	0.0261	0.0260	0.38%	0.0302
稀释每股收益（元/股）	0.0261	0.0260	0.38%	0.0302
加权平均净资产收益率	0.99%	0.97%	0.02%	1.14%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	7,153,013,186.55	5,926,924,550.43	20.69%	5,682,528,515.67
归属于上市公司股东的净资产	1,229,676,448.98	1,258,469,653.65	-2.29%	1,243,577,011.62

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	628,741,703.80	1,069,626,794.00	1,350,367,095.40	1,574,350,728.56
归属于上市公司股东的净利润	2,958,903.50	-163,971.63	-1,769,979.02	11,137,146.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,687,139.93	-56,826,435.38	-1,841,563.11	13,197,258.20
经营活动产生的现金流量净额	-134,236,916.41	-30,823,765.43	261,046,570.81	428,431,121.26

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

四、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	35,350	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	33,496	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				

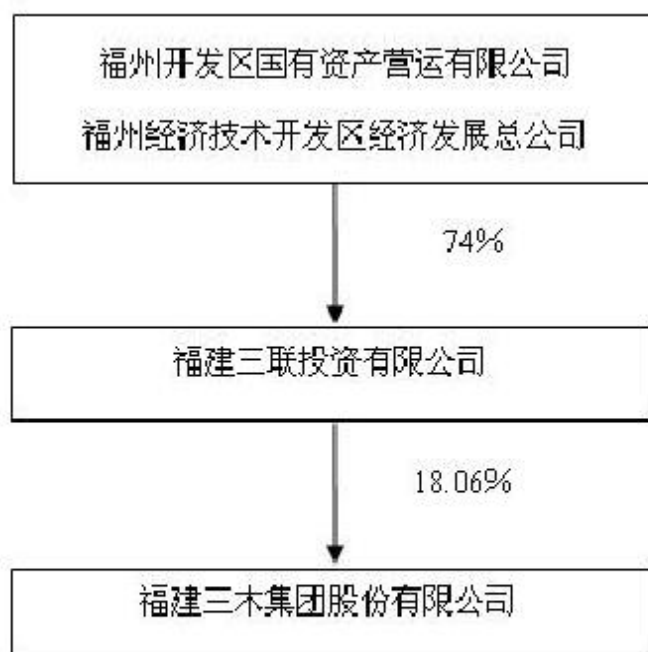
林传德	境内自然人	4.98%	23,159,768		质押	23,150,000
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838		质押	23,100,000
任日明	境内自然人	4.93%	22,961,359		质押	22,961,359
林文融	境内自然人	0.99%	4,612,000			
厦门国际信托有限公司—金伞7号新型结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.87%	4,046,576			
云南国际信托有限公司—云信成长2015—33号集合资金信托计划	其他	0.70%	3,243,603			
新时代信托股份有限公司—新时代信托·丰金42号集合资金信托计划	其他	0.64%	3,000,000			
中信建投基金—民生银行—中信建投领先8号资产管理计划	其他	0.64%	2,996,959			
招商证券股份有限公司	其他	0.54%	2,500,010			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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日向任日明、林传德、林明正三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。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。</p>					

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年度，在政府一系列措施的刺激下，国内房地产市场总体表现有所回暖。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46.23亿元，营业利润9,279.43万元，归属于上市公司股东的净利润为1,216.21万元。

报告期内，公司业务继续稳健发展。武夷山公司负责自驾游营地项目的建设和运营。期内，项目建设和运营都取得积极进展，实现合同销售额2.13亿元，实现营业收入2,800万元。公司以13,957.21万元的价格受让了谢实、谢磊所持有的福建武夷山三木实业有限公司49%的股权，公司现持有武夷山三木实业100%股权。通过努力“自游小镇”项目获批成为国家4A景区。武夷山公司将继续通过各种方式和平台，打造“自游小镇”自驾游品牌。

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、地铁围挡、商业项目扎堆等不利条件，迎难而上，很好地完成了年初目标。报告期内，实现租金收入5,949万元。公司通过打造团队、优化流程、开源节流、改造外部环境，提升了核心竞争力，实现了步行街资产的保值增值，为步行街的未来发展打下了良好的基础。长沙物业公司从整体出发，将物业服务部分业务外包，对设备进行可视化改造，创新物业管理新模式，报告期内实现营业收入2,880万元。

青岛胶东新城投资发展有限公司主要负责三木·空港小镇项目的开发和销售。三木·空港小镇项目1#地块除快捷酒店、B1#楼及B2#楼外，其他均已取得《建设工程施工许可证》，并已开工建设，总建筑面积为70,498m²。期内，三木·空港小镇项目实现签约额为10,629万元。

在福州地区，公司主要做好现有项目的后续开发以及新项目的拓展工作。水岸君山项目继续围绕“以销定产”的既定策略，迎合市场需求，调整产品结构，加强营销管理，拓宽销售渠道，取得了良好的效果，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1,777万元。“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109万元，人才公寓二期项目正在有序推进。公司继续稳步推进“琅岐九龙商业中心”项目和“三木中心大厦”项目的前期开发工作。三木物业公司继续规范管理，提升管理水平，借助互联网+、O2O等新兴服务理念，拓展服务内涵，期内实现营业收入3,150万元。同时，公司加强对经营性资产的管理，调整人员分工、优化流程，加大资产整合力度，实现租赁收入1,960万元。

公司控股的商贸企业在集团的支持下继续稳步发展。报告期内，轻工公司努力维持传统业务规模，主动寻求业务转型，增加代理进口和代理转口业务比例，丰富公司盈利增长点，提升公司抗风险能力，2015年度实现进出口总额约19,896万美元。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20.41亿元。康得利公司由于日本经济低迷、日元贬值以及运营成本上升等多重因素的影响，报告期内出现亏损。

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，在房地产市场不再处于黄金时代的背景下，解决资金压力是实现公司可持续发展的一个关键点。近年来，根据资产结构状况，公司努力调整信贷结构，增加长期贷款比例，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63,672万元；母公司为全资子公司担保金额为194,392万元；母公司为控股子公司担保金额为61,561万元；子公司之间担保金额为5,000万元，公司上述四项担保合计金额为324,625万元，占期末合并报表净资产比例为263.99%。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。

开源节流，强化内部管控，加强成本意识，做好各项费用预算管理。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。

顺应组织架构调整，公司进一步优化管理流程，对人员进行重新定岗定编，改革薪酬制度，确定了科学合理的薪酬管理体系，满足公司发展对人员的需求，保证公司实现可持续发展。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。

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
房地产业	621,552,721.03	199,276,932.20	32.06%	220.90%	490.09%	14.63%
商品贸易	3,728,889,663.00	77,005,213.51	2.07%	-6.56%	-21.70%	-0.40%

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

六、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

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

本期转让持有的全资子公司福建坤和腾晟置业有限公司70%股权，转让后公司持有其30%股权，不再纳入合并范围；

本期投资设立福建三木琅岐实业发展有限公司，公司持有其70%股权，纳入合并范围。

本期孙公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司收购武夷山三木旅行社有限公司100%股权，纳入合并范围。

本期子公司福州轻工进出口有限公司投资成立福建融达通供应链管理有限公司，公司持有其65%股权，纳入合并范围。

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